



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL



Estatísticas da Construção e Habitação

2013

Edição 2014



Estatísticas
oficiais

[FICHA TÉCNICA]

Título | Estatísticas da Construção e Habitação 2013

Editor | Instituto Nacional de Estatística, I.P.
Av. António José de Almeida
1000-043 Lisboa
Portugal
Telefone: 21 842 61 00 | Fax: 21 845 40 84

Presidente do Conselho Diretivo | Alda de Caetano Carvalho

Design e Composição | Instituto Nacional de Estatística, I.P.

ISSN | 0377-2225

ISBN | 978-989-25-0264-9

Periodicidade | Anual

 Apoio | a clientes

808 201 808

(rede fixa nacional)

+ 351 218 440 695 (outras redes)

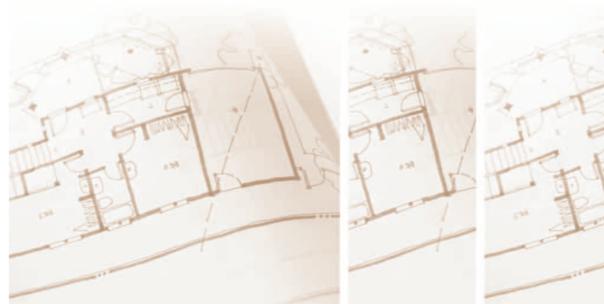
150 SOU **CENSOS**
EM PORTUGAL
1864 - 2014



O INE, I.P. na Internet | www.ine.pt

© INE, I.P., Lisboa · Portugal, 2014

A reprodução de quaisquer páginas desta obra é autorizada, exceto para fins comerciais, desde que mencionando o INE, I.P., como autor, o título da obra, o ano de edição, e a referência Lisboa-Portugal.



[NOTA INTRODUTÓRIA]

A presente publicação insere-se na série anual das Estatísticas da Construção e Habitação, disponibilizando um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e a habitação em Portugal. Estes indicadores integram-se no Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU).

Da informação agora disponibilizada, destaca-se a divulgação das Estimativas do Parque Habitacional 1991-2013 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos ao ano 2013.

A informação relativa às Obras Concluídas nos anos 2012 e 2013, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas. Deste modo torna-se possível a comparação direta entre diferentes períodos - anteriormente afetada em virtude fundamentalmente dos atrasos nas respostas dos promotores que, após a conclusão das obras, não solicitam o respetivo alvará de autorização de utilização junto das Câmaras Municipais.

Relativamente às Estimativas do Parque Habitacional é importante referir que se alargou em 2006 o modelo de estimação às tipologias dos fogos e por tipo de edifício, pelo que se dá continuidade à divulgação desta informação.

Com a realização de uma nova edição do Recenseamento da Habitação (Censos 2011) foi necessário proceder a uma calibragem e a um reajustamento da série das Estimativas do Parque Habitacional de 2001 a 2011, de modo a assegurar a coerência entre a informação intercensitária estimada e os resultados dos recenseamentos. Esta informação é disponibilizada, ao nível da freguesia, no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

A informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, que resulta do aproveitamento do ato administrativo do registo, junto das Conservatórias do Registo Predial, dos contratos de compra e venda de prédios e dos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, corresponde ao ano 2012, dado que ainda não se encontra disponível a informação relativa a 2013. A sua atualização será posteriormente efetuada no Portal de Estatísticas Oficiais, sob a forma de indicadores estatísticos, com desagregação ao nível do município.

Nesta publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2012), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.



Nesta edição, apresenta-se uma reformulação ao nível da representação gráfica. Para uma mais fácil consulta, os quadros de resultados deixaram de fazer parte integrante do documento pdf desta publicação, sendo disponibilizados separadamente em ficheiro EXCEL.

Os resultados são apresentados com uma desagregação geográfica ao nível das regiões NUTS III, para a maior parte das variáveis. No entanto, grande parte desta informação está disponível no Portal de Estatísticas Oficiais com desagregação ao nível do município e, para alguns indicadores, atingindo o nível da freguesia.

Incluem-se ainda, pela primeira vez nesta publicação, elementos informativos sobre o mercado de habitação: (i) vendas de alojamentos familiares, (ii) evolução de preços (que se baseia em dados administrativos de natureza fiscal), (iii) valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias e (iv) evolução dos custos de construção.

O INE expressa os seus agradecimentos a todos quantos contribuíram para a elaboração desta publicação, salientando-se, pela sua colaboração especial, as Câmaras Municipais de todo o país pela informação disponibilizada.

Agradecem-se, igualmente, as críticas e sugestões que os utilizadores entendam dever fazer para melhorar edições futuras.

Julho 2014

[INTRODUCTION]

This publication disseminates the annual series on Construction and Housing Statistics and provides a wide range of indicators on construction and housing in Portugal, based on the Indicators System of Urban Operations.

From the set of information now available, we emphasize the Dwelling Stock Estimates 1991-2013 and indicators on Works Completed and Building Permits in 2013.

Data concerning Completed Construction Works is based on estimates for the period 2012-2013, using a methodology that allows the comparison of data between different periods. The late arrival of data from the investing entities, associated with the non communication of the effectively concluded construction works to the local administration (municipalities), motivated the adoption of an estimating method for the total number of Works Completed.

The Dwelling Stock Estimates include, since 2006, data by dwelling typology and type of building, so a follow-up of these series is included in this publication.

With the new edition of Population and Housing Census for 2011 a calibration and adjustment on Dwelling Stock Estimates was needed, for the period 2001-2011, in order to guarantee the coherence between data on Census year and data for the whole decade. Data with a more refined geographical breakdown (parish) is available on the Portuguese Official Statistics Portal.

Data on Real Estate, based on administrative data provided by the Ministry of Justice (Directorate-General for Justice Policy) and related with purchase and sale contracts of real estate and loan agreements with conventional mortgages, is available in this publication for the year 2012. Data concerning 2013 will be disseminated soon as statistical indicators on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2012) was included and updated, enabling a better coverage of Construction Statistics.

This edition presents a new layout of the publication. Aiming at an easier access to data, the table results are no longer included in the pdf file, being made available separately in excel files.

In this publication data are disseminated with a geographical breakdown to NUTS 3 level, for almost all variables.

Data and indicators with a more refined geographical breakdown are available on the Portuguese Official Statistics Portal.

For the first time this publication disseminates data on Housing Market: (i) sales of residential dwellings, (ii) prices evolution (based of fiscal administrative data), (iii) values of housing bank appraisals and (iv) construction costs evolution.

Statistics Portugal is grateful to all those who have contributed to this publication and acknowledges the special collaboration of the local administration (municipalities) for the provision of data.

Statistics Portugal also welcomes all suggestions aiming at the improvement of future editions.

July 2014





[SUMÁRIO EXECUTIVO]

Em 2013 o número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 22,7% face ao ano anterior (-17,0% em 2012), tendo sido licenciados 16 253 edifícios, acentuando-se a tendência negativa que se vem registando desde o ano 2000.

À semelhança dos anos anteriores, a maioria dos licenciamentos em 2013 destinaram-se a construções novas, representando este destino 58,2% do total de edifícios. Em 2012 essa proporção foi 58,6% e 64,2% em 2011, o que evidencia a trajetória descendente das construções novas e a crescente importância relativa da reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios).

O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar reduziu-se 35,2% relativamente ao ano anterior, fixando-se em 7 286 fogos licenciados em 2013 (-35,1% em 2012). Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, a nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3) com exceção da região do Algarve, onde predomina a tipologia T2.

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2012 e 2013), registou-se um decréscimo de 11,0% no número de edifícios concluídos (+0,3% em 2012), correspondendo a 23 079 edifícios, na sua maioria respeitando a edifícios residenciais (cerca de 71,2%), dos quais 73,5% relativos a construções novas.

Também o número de fogos concluídos em 2013 (cerca de 26 mil fogos) registou um decréscimo de 23,6% face ao ano anterior (+6,1% em 2012). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 25,4% (+6,3% em 2012). De uma forma geral, estes mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predomina a tipologia T2.

Em 2013 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica, o que corresponde a um aumento de 0,3% face ao ano anterior.

Quanto ao número de alojamentos familiares clássicos, as estimativas apontam para a existência de cerca de 5,9 milhões de alojamentos em Portugal, no ano 2013, o que representa um crescimento de 0,3% face ao ano anterior.

O valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 21,2% em 2012 (-13,3% em 2011), devido fundamentalmente ao decréscimo de 20,6% das obras de engenharia civil, que em 2011 tinham registado um decréscimo de 3,7%. Os trabalhos realizados em edifícios também registaram um decréscimo significativo (-22,1%, face a -25,6% em 2011), mas que em valores absolutos foi inferior à redução nas obras de

engenharia civil. Este decréscimo foi generalizado aos Edifícios Residenciais (-31,5%, correspondendo a -541 milhões de euros) e aos Edifícios Não Residenciais (-18,3%, correspondendo a -784 milhões de euros). Em 2012, apenas os trabalhos realizados em Edifícios e instalações para os Transportes e Comunicações registaram um aumento face a 2011 (+32,8%, correspondendo a +20 milhões de euros).

A estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra manteve-se praticamente inalterada face a 2011.

No que respeita aos contratos com hipoteca voluntária, registou-se um decréscimo do seu número (-50,6%), mas o valor médio dos prédios hipotecados em 2012 aumentou em cerca de 12 mil euros, para 140 mil euros.

O valor do crédito hipotecário concedido reduziu-se para menos de metade em 2012 (-52,9%), quando em 2011 já se tinha registado um decréscimo na ordem dos 54%. Também o crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional diminuiu na mesma progressão, situando-se nos 202 milhões de euros em 2012, quando em 2010 rondava 984 milhões de euros (-56,2% em 2012 e -53,1% em 2011, face ao ano anterior).

O número de contratos de compra e venda de imóveis registou um decréscimo de 15,2% em 2012 face ao ano anterior, tendo também diminuído o valor médio dos prédios transacionados (de 73 mil euros em 2011 para 67 mil euros em 2012).

As transações de prédios urbanos registaram decréscimos de 19,0% em número e 23,3% em valor. A redução do valor médio dos prédios urbanos transacionados em 2012 está em linha com as evoluções do Índice de preços da habitação e do Valor médio de avaliação bancária de habitação, que no ano de 2012 apontavam para reduções na ordem dos 7%.

A informação já disponível para o ano de 2013 relativa às Vendas de alojamentos familiares e ao Índice de preços da habitação, permite concluir que 2013 não continuou a tendência de decréscimo no número de vendas de alojamentos familiares: taxa de variação homóloga de +4,4% em 2013, face a -18,4% em 2012 e -28,0% em 2011.

Após a redução de 7,1% registada em 2012, tanto no Índice de preços da habitação como no Valor médio de avaliação bancária de habitação, em 2013 ambos os índices apresentaram um decréscimo menos intenso face ao ano anterior, respetivamente com variações de -1,9% e -2,8%.

O Índice de custos de construção de habitação nova apresentou uma taxa de variação média anual de 1,1% em 2013, valor ligeiramente inferior ao verificado em 2012 (+1,8%), essencialmente devido ao comportamento da componente mão-de-obra, que registou uma taxa de variação de 1,5% (+0.2 p.p. face a 2012), dado que o índice dos materiais decresceu para 0,5% (-1,9 p.p. face a 2012).

[EXECUTIVE SUMMARY]

In 2013 the number of building permits issued in Portugal decreased by 22.7% vis-à-vis the previous year (-17.0% in 2012), which means that 16,253 building permits were approved, following the trend displayed since 2000.

As in previous years, the majority of building permits aimed at new constructions, representing 58.2% of the total permits in 2013. In 2012 this proportion represented 58.6% of total permits, while in 2011 it accounted for 64.2%, which highlights the declining trend of new constructions and the growing importance of buildings requalification (alterations, enlargements and reconstructions).

The new residential dwelling permits issued decreased by 35.2% over 2012, corresponding to 7,286 dwelling permits in 2013 (-35.1% in 2012). The characteristics of the new dwellings remained unchanged regarding the number of rooms (5 rooms and T3 typology), except for the region of Algarve, where typology T2 dominates.

The number of works completed (based on the estimates for works completed, for 2012 and 2013) decreased by 11.0% vis-à-vis the previous year (+0.3% in 2012), corresponding to 23,079 buildings. The majority corresponded to residential buildings (71.2%), of which 73.5% referred to new constructions.

The number of dwellings completed (about 26 thousand) has also decreased 23.6% in 2013 (+6.1% in 2012). Dwellings completed in new constructions decreased by 25.4% (+6.3% in 2012). They have, in general, kept their characteristics and T3 typology continued to be the most common, except for the region of Algarve, where typology T2 dominated.

The analysis of the stock house estimates suggests that, in 2013, there were about 3.6 million classic residential buildings in Portugal, representing an increase rate of 0.3% over the previous year.

As for the number of classic residential dwellings and according to the estimates, there were about 5.9 million dwellings in Portugal in 2013, representing an annual increase rate of 0.3% over 2012.

Value of works performed by construction enterprises employing 20 and more persons decreased by 21.2% in 2012 (-13.3% in 2011), mainly due to the decrease of 20.6% in Civil Engineering Works (-3.7% in 2011). Works performed in Buildings also decreased significantly (-22.1% in 2012 and -25.6% in 2011), but in terms of value it was lower than the decrease registered in Civil Engineering Works. This reduction occurred both in Residential (-31.5%, corresponding to EUR -541 million) and Non-residential Buildings (-18.3%, corresponding to EUR -784 million).

In 2012 only works performed in Buildings and installations for Transports and Communications increased vis-à-vis 2011 (+32.8%, corresponding to EUR +20 million).

The breakdown of values for works performed by enterprises employing 20 and more persons, by type of construction work, remained unchanged between 2011 and 2012.

Concerning the loan agreements with conventional mortgage, the number of mortgage contracts also registered a decrease (-50.6%), but the mean value of real estates mortgaged increased by EUR 12 thousand, to EUR 140 thousand.



The value of mortgage credit granted by loan agreements with conventional mortgage reduced for less than half in 2012 (-52.9%), after a reduction of around 54% registered in 2011. The credit granted to debtors domiciled abroad also decreased in the same proportion, corresponding to EUR 202 million in 2012, while in 2010 this credit accounted for EUR 984 million (annual rates of change -56.2% in 2012 and -53.1% in 2011).

The number of purchase and sale contracts of real estate decreased by 15.2% in 2012, vis-à-vis 2011, with a reduction also in the mean value of real estates traded (from EUR 73 thousand in 2011 to EUR 67 thousand in 2012).

Transactions of urban estates decreased by 19.0% in number and by 23.3% in value. The reduction in the mean value of real estates traded in 2012 is in line with the evolutions in the House price index and in the Average value of housing bank appraisals, with decreases of around 7% in 2012.

Data already available for 2013 concerning House sales and House price index, shows that the downward trend was interrupted in terms of the number of dwelling sales: year-on-year change rate of +4.4% in 2013, vis-à-vis -18.4% in 2012 and -28.0% in 2011.

Following a decrease of 7.1% in 2012, House price index and Average value of housing bank appraisals slowed the pace of the decreases (-1.9% and -2.8%, respectively, in 2013).

The New housing construction costs index registered an annual change rate of 1.1% in 2013, a slightly lower value than the one recorded in 2012 (+1.8%), mainly due to the behavior of the manpower component (+1.5%, corresponding to +0.2 p.p. vis-à-vis 2012), since the materials index decreased to 0,5% (-1.9 p.p. vis-à-vis 2012).



SINAIS CONVENCIONAIS

SINAIS CONVENCIONAIS, SIGLAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Sinais convencionais:

// Não aplicável

Siglas e abreviaturas:

AM	Amostra-Mãe
BGE	Base Geográfica de Edifícios
CENSOS	Recenseamento Geral da População e Habitação
DGPI	Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça
EURADIN	European Addresses Infrastructure
FNA	Ficheiro Nacional de Alojamentos
IABH	Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
IPHab	Índice de Preços da Habitação
Km ²	Quilómetros quadrados
m ²	Metros quadrados
Nº	Número absoluto
n.e.	Não especificado
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2002)
OE	Operação estatística
p.p.	Pontos percentuais
SIOU	Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas
T0 (T1, T2, etc.)	Tipologia dos fogos, segundo o nº de quartos de dormir

Informação aos utilizadores:

Nesta publicação adotou-se a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS) estabelecida pelo Decreto-Lei nº 244/2002 e pelo Regulamento Comunitário nº 1059/2003.

Por questões de arredondamento, os totais podem não corresponder à soma das parcelas.

Os dados divulgados nesta publicação bem como outra informação relativa às Estatísticas da Construção e da Habitação encontram-se disponíveis no Portal de Estatísticas Oficiais em: www.ine.pt



[ÍNDICE]

Pág.

- 3 > Nota Introdutória
- 5 > Introduction
- 6 > Sumário Executivo
- 8 > Executive summary
- 10 > Sinais Convencionais, Siglas e Informação aos Utilizadores
- 13 > Análise de Resultados
- 14 > 1. Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas - SIOU
- 16 > 1.1 – Estimativas do Parque Habitacional
- 20 > 1.2 – Obras Concluídas
- 26 > 1.3 – Obras Licenciadas
- 32 > 1.4 – Obras de Reabilitação
- 35 > 1.5 – Comparação Regional
- 39 > 2. Operações sobre Imóveis
- 43 > 3. Inquérito Anual às Empresas de Construção
- 47 > 4. Elementos sobre o mercado de habitação
- 53 > Nota Metodológica, Conceitos e Definições



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

O Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas compreende um vasto conjunto de indicadores estatísticos, dos quais são analisados nesta publicação as estimativas do parque habitacional e as estatísticas do licenciamento e da conclusão de obras de edificação.

O INE divulga a informação (de periodicidade anual, para os anos de 2012 e 2013) relativa às Obras Concluídas baseada em estimativas para a totalidade das obras concluídas no país, conferindo deste modo maior qualidade às estatísticas produzidas e permitindo a comparação direta entre períodos temporais.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para os anos de 2011 a 2013, já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011). Esta série é disponibilizada ao nível de freguesia no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

A análise de resultados a seguir apresentada sobre as Estimativas do Parque Habitacional tem por base a informação relativa ao ano 2013, sendo feita, sempre que se justifique, uma comparação com a informação da nova série.

A informação sobre o licenciamento e obras concluídas tem por base os dados de 2013 e (quando necessário) a sua comparação com anos anteriores.

A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo “Nota metodológica, Conceitos e Definições” constante desta publicação.

REFORMULAÇÃO DO SIOU

Em 2013 o SIOU foi alvo de uma reestruturação significativa, ao nível dos conteúdos, dos procedimentos e das funcionalidades, de entre os quais se destacam a recolha de informação sobre coordenadas de localização geográfica dos novos edifícios licenciados, concluídos e

demolidos, assim como a identificação e caracterização dos fogos (novos ou intervencionados), para efeitos de atualização do Ficheiro Nacional de Alojamentos e da Base Geográfica de Edifícios do INE.

Foram também introduzidas alterações nos conceitos estatísticos relativos à Construção e Habitação, em consonância com o Decreto Regulamentar N.º 9/2009.

De entre as novas necessidades de informação destacam-se:

- A recolha de informação sobre a classificação energética dos novos edifícios construídos;
- A atualização do campo de morada (harmonizada de acordo com as premissas definidas no âmbito do projeto EURADIN – *European Addresses Infrastructure* – projeto da União Europeia que tem como objetivo a definição de melhores práticas com vista à implementação de endereços harmonizados ao nível europeu) e a recolha das coordenadas de georreferenciação dos novos edifícios licenciados e dos edifícios demolidos, com o intuito de proceder à atualização da Base Geográfica de Edifícios (BGE), que foi construída pelo INE com a recolha da informação dos Censos 2011;
- A recolha de informação sobre a identificação e caracterização dos novos fogos ou fogos intervencionados, para efeitos de atualização do Ficheiro Nacional de Alojamentos (FNA) do INE.

Até 2012 as operações estatísticas (OE) às famílias, efetuadas pelo INE, tinham como base de amostragem uma amostra de elevada dimensão formada por unidades de alojamento designada por “Amostra-Mãe” (AM). A AM era selecionada após a realização de cada Recenseamento da População e Habitação (Censos) e mantida ao longo de uma década, sendo atualizada com base nas OE correntes ou através de trabalho de campo específico.

A realização dos Censos 2011, a georreferenciação dos edifícios, o acesso a diferentes fontes administrativas (com diferentes atributos, campos-chave e desenhos de registo), e o projeto EURADIN constituíram, no seu conjunto, uma oportunidade para a mudança de estratégia na definição das bases de amostragem das OE dirigidas às famílias.

A nova estratégia consiste na constituição de um Ficheiro Nacional de Alojamentos, criado a partir dos microdados dos Censos 2011, sendo atualizado com base em diferentes fontes, a partir do qual o INE constitui um Universo de Referência donde são extraídas diferentes Bases de Amostragem. O FNA é assim constituído pela totalidade dos alojamentos familiares e respetivos edifícios e tem como objetivo principal servir de suporte à realização das OE dirigidas às famílias. A atualização do FNA constitui a fase subsequente à sua criação e sem a qual não é possível garantir o reforço da qualidade da informação produzida pelo INE. A concretização deste objetivo só é possível mediante a utilização de fontes de informação relevantes, atuais e com qualidade.

Com a criação do FNA, considerou-se que o SIOU poderia ser utilizado como uma fonte de atualização relativamente a novas construções e demolições. O aproveitamento desta informação esteve também na origem da reformulação do projeto, tendo-se desencadeado um trabalho significativo no sentido da adaptação do pedido de recolha da informação não só ao nível do edifício mas também do fogo (alojamento).

Deste modo, desde janeiro de 2013 que são recolhidas (também) no SIOU as seguintes variáveis para atualização do FNA:

- Morada de cada um dos edifícios licenciados de acordo com a estrutura do EURADIN;
- Coordenadas geográficas de cada edifício (construções novas e demolições);
- Atributos relativos a cada um dos fogos que constituem o edifício: andar e lado (para obtenção da morada completa do fogo), área e tipologia.

Considerando que o FNA é constituído, no momento da sua criação, pelos dados dos Censos 2011, tornou-se necessário, para efeitos de atualização, receber da parte de todas as Câmaras Municipais os dados do licenciamento (com os novos atributos necessários para efeitos de atualização do FNA) desde março de 2011 (momento censitário – data de referência dos Censos 2011).

Este processo de recuperação da informação sobre coordenadas geográficas e identificação dos fogos através do SIOU (Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios) está em curso, correspondendo a obras de construção nova para habitação e demolições (no que respeita à recolha de coordenadas e identificação dos fogos) e a obras de alteração, ampliação e reconstrução para habitação (apenas no que respeita à identificação dos fogos).

Quando a recuperação da informação estiver concluída, o INE iniciará um processo de análise da viabilidade de utilização dos dados do SIOU georreferenciados para divulgação no Portal de Estatísticas Oficiais.

Ainda no âmbito do processo de reformulação do SIOU, está também em curso a análise de qualidade da informação recolhida relativa a Operações de Loteamento Urbano, Trabalhos de Remodelação de Terrenos e Alterações de Utilização dos Edifícios, com vista à sua divulgação através de indicadores estatísticos no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

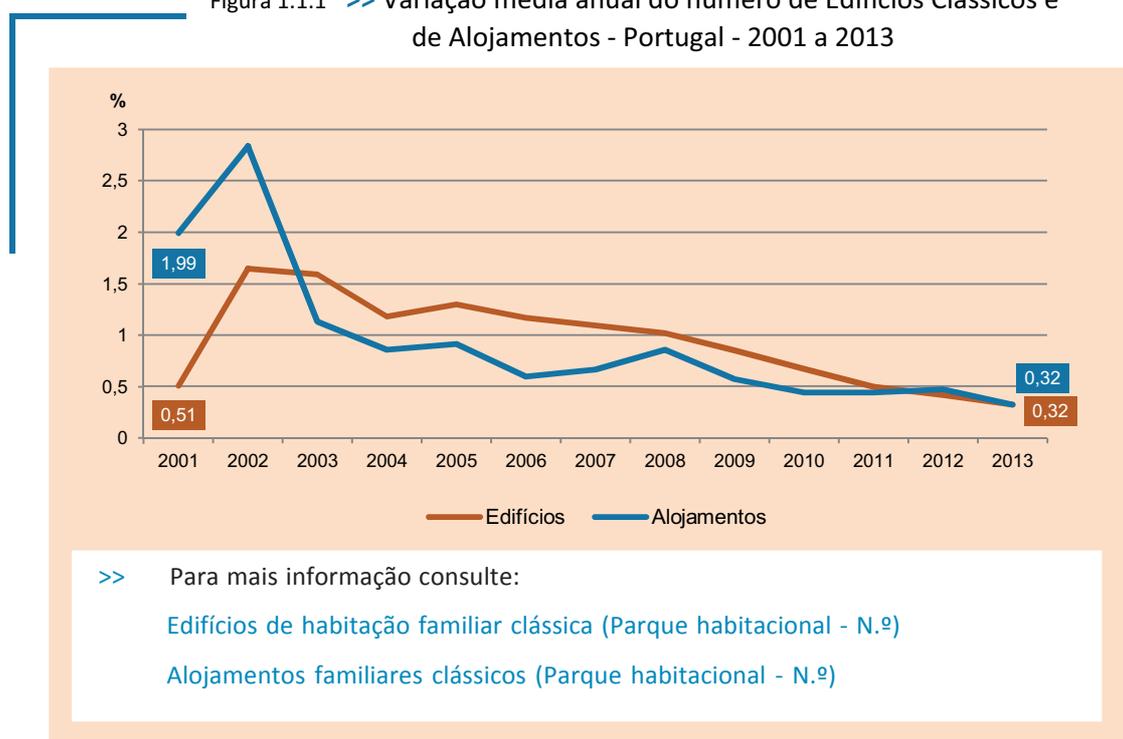
1.1 ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

AS TAXAS DE CRESCIMENTO DOS EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS TÊM VINDO A DIMINUIR, REGISTRANDO UM MÍNIMO DE **0,3%** EM 2013

Em 2013, o parque habitacional português foi estimado em 3,6 milhões de edifícios e 5,9 milhões de alojamentos, o que corresponde a

um acréscimo de 0,3% face a 2012, tanto no parque habitacional relativo aos edifícios como aos alojamentos.

Figura 1.1.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal - 2001 a 2013



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se subavaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

Nota 2: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de crescimento têm vindo a diminuir, registando um mínimo de 0,3% em 2013.

As regiões da Madeira e do Algarve registaram o crescimento mais expressivo no número de alojamentos e de edifícios: respetivamente 21,1% e 22,4% no número de edifícios e 20,0% e 19,0% no número de alojamentos.

Entre 2001 e 2013 registou-se um crescimento de 12,4% nos edifícios (correspondendo a +396 mil edifícios) e 10,6% nos alojamentos (+ 567 mil alojamentos) existentes em Portugal.

As regiões de Lisboa (14,3% e 14,6%) e dos Açores (14,5% e 14,4%) registaram igualmente um crescimento superior à média nacional (10,6% e 12,4%) tanto nos alojamentos como nos edifícios.

As restantes regiões registaram crescimentos inferiores à média nacional, sendo o valor mais baixo observado no Alentejo, com um acréscimo de 5,1% nos alojamentos e 9,6% nos edifícios. Destaque para a região Centro que, em termos absolutos, registou o maior acréscimo no número de edifícios (+122 mil edifícios), seguida da região Norte (+117 mil edifícios).

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2013, destaca-se o acréscimo mais significativo no ano 2002, em ambas as variáveis, que correspondeu ao último ano de existência de condições especiais no crédito à habitação (o regime bonificado no crédito à habitação, nomeadamente o designado crédito jovem

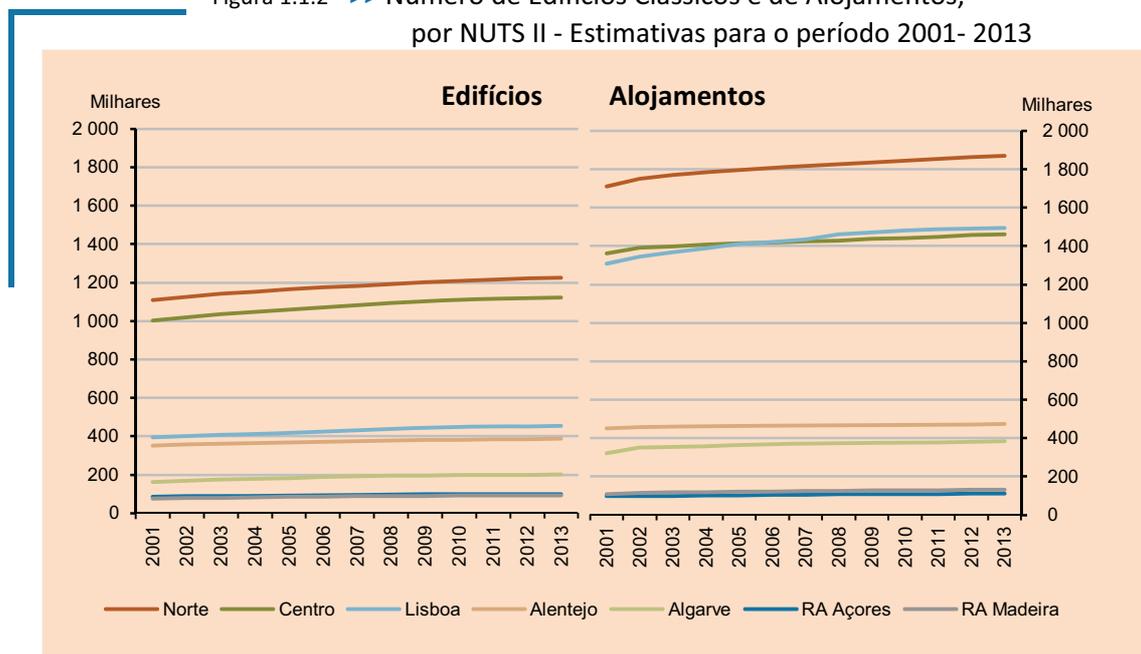
bonificado, vigorou até 30 de setembro de 2002), tendo-se verificado um acréscimo muito significativo de obras concluídas nesse ano.

Em 2013, a região Norte registou o maior crescimento anual no número de edifícios clássicos (0,4%), enquanto as regiões de Lisboa, Alentejo e Algarve foram as que menos cresceram face a 2012, com uma variação de 0,2% em cada região.

Desde 2011 que a região Norte tem vindo a apresentar taxas de crescimento anuais superiores à média nacional; pelo contrário, as regiões do Alentejo e Algarve registaram taxas de crescimento anuais inferiores à média do país nos últimos 3 anos.

Na região dos Açores, as taxas de crescimento anuais foram superiores à média nacional desde 2004, prolongando-se até 2011. Em 2012 e 2013, a variação anual do número de edifícios clássicos nos Açores foi semelhante à média nacional.

Figura 1.1.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, por NUTS II - Estimativas para o período 2001- 2013



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se subavaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

Nota 2: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A distribuição dos edifícios pelas várias regiões do país não sofreu alterações muito significativas no período 1991-2013. Destaca-se contudo o Algarve, que em 1991 detinha 4,9% do total de edifícios do país enquanto em 2013 esse valor cresceu para 5,6%.

A região Norte concentrava a maior proporção do parque habitacional do país, com 34,2% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Segue-se a região Centro onde se localizavam 31,4% dos edifícios mas apenas 24,7% dos alojamentos. À região de Lisboa correspondiam 12,6% dos

edifícios do país e 25,2% dos alojamentos, o que aponta para o claro predomínio da construção em altura nesta região.

As restantes regiões representavam, em conjunto, 21,8% do total de edifícios e 18,5% dos alojamentos existentes em Portugal.

Figura 1.1.3 >> Distribuição dos Edifícios e dos Alojamentos, por NUTS II - 1991, 2001, 2011 e 2013

NUTS II	Edifícios				Alojamentos			
	1991	2001	2011	2013	1991	2001	2011	2013
	%							
Norte	34,2	34,8	34,2	34,2	30,8	31,9	31,5	31,6
Centro	31,8	31,4	31,4	31,4	25,7	25,4	24,7	24,7
Lisboa	12,5	12,4	12,7	12,6	25,5	24,4	25,3	25,2
Alentejo	11,3	11,1	10,8	10,8	8,9	8,4	8,0	8,0
Algarve	4,9	5,1	5,6	5,6	5,2	6,0	6,4	6,5
Reg. Aut. Açores	2,8	2,7	2,8	2,8	2,0	1,8	1,9	1,9
Reg. Aut. Madeira	2,4	2,4	2,6	2,6	1,9	2,0	2,2	2,2

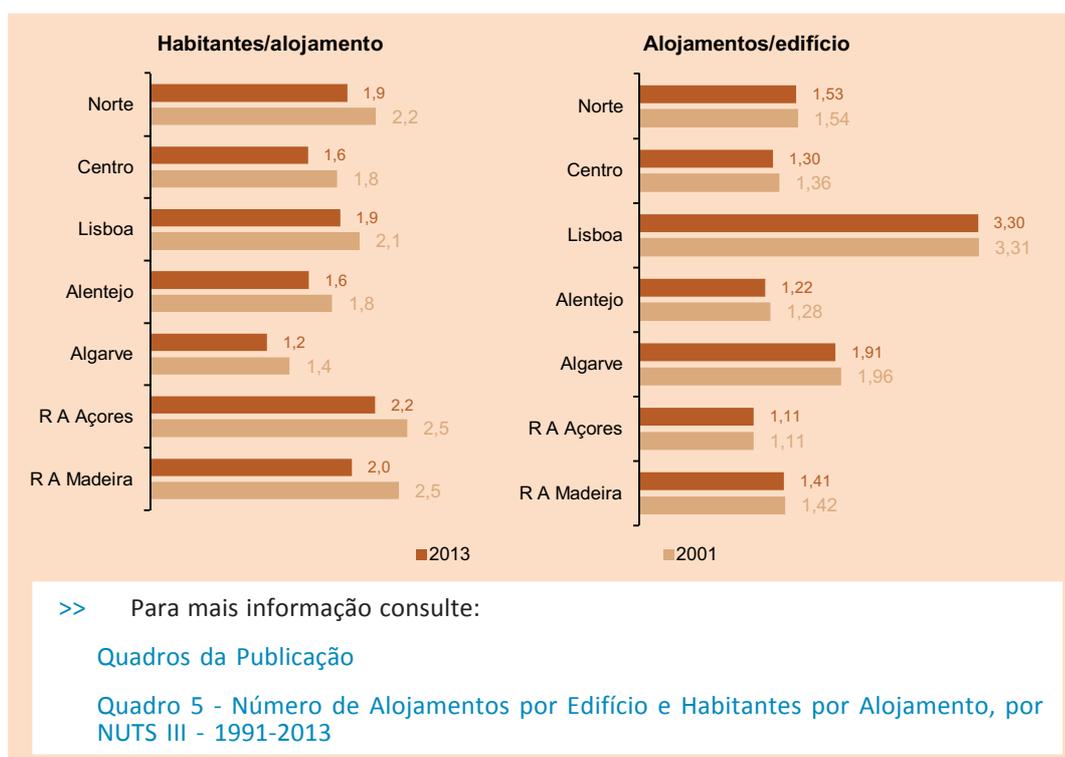
Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2001 e 2013, diminuiu ligeiramente o número médio de alojamentos por edifício (1,68 em 2001 face a 1,65 em 2013). Também o número

médio de pessoas por alojamento registou um decréscimo, de 2,0 em 2001 para 1,8 em 2013.

Figura 1.1.4 >> Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II - 2001 e 2013



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente

Nota: Informação de 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As estimativas do Parque Habitacional para 2013 apontam para uma predominância de alojamentos de tipologia T3 (22,5%). Esta tipologia é predominante nas regiões Norte, Centro, Alentejo e Açores. Nas restantes regiões predominam os alojamentos de tipologia T2.

De referir que não é possível determinar a tipologia de cerca de 31,5% dos alojamentos do país, pelo facto de não se encontrarem ocupados à data do último Recenseamento Geral da População e Habitação em 2011 (Censos 2011).

Figura 1.1.5 >> Alojamentos segundo a tipologia, por NUTS II - 2013

NUTS II	Total	T0	T1	T2	T3	T4	T5+	n.e.
	N.º							
Portugal	5 925 125	61 498	364 348	1 219 407	1 332 654	550 567	528 222	1 868 429
Norte	1 870 413	17 630	106 709	359 150	464 655	193 316	202 028	526 925
Centro	1 462 120	9 994	52 240	209 256	317 847	157 273	165 481	550 029
Lisboa	1 494 550	19 862	133 922	451 146	347 490	110 873	75 251	356 006
Alentejo	473 142	4 924	25 902	87 848	99 578	43 386	40 984	170 520
Algarve	383 022	4 742	23 886	63 836	55 500	20 259	15 754	199 045
Reg. Aut. Açores	111 080	1 609	7 507	18 233	21 521	14 375	18 923	28 912
Reg. Aut. Madeira	130 798	2 737	14 182	29 938	26 063	11 085	9 801	36 992

>> Para mais informação consulte:

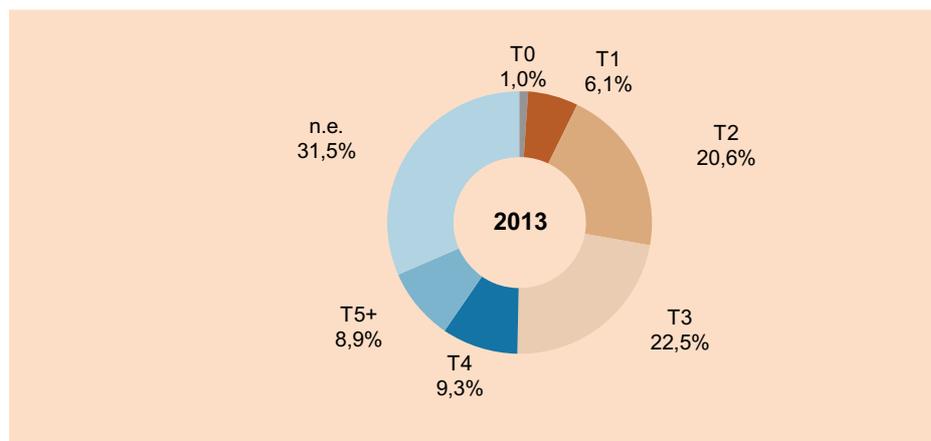
[Quadros da Publicação](#)

[Quadro 3 - Alojamentos segundo a Tipologia e o Tipo de edifício, por NUTS III - 2013](#)

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Figura 1.1.6 >> Distribuição do número de alojamentos segundo a tipologia - Portugal - 2013



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.2 – OBRAS CONCLUÍDAS

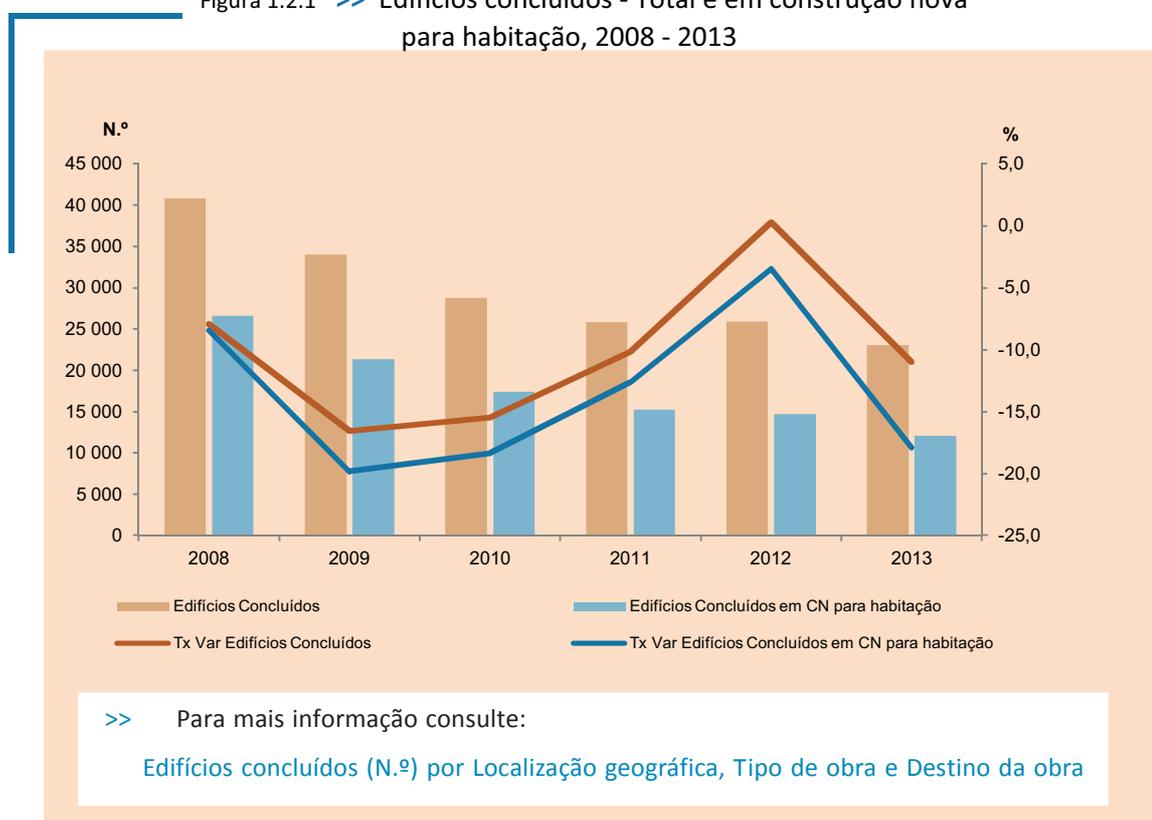
EDIFÍCIOS

OBRAS CONCLUÍDAS ACENTUARAM DECRÉSCIMO

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas, em 2013 foram concluídos 23 079 edifícios, o que representa um decréscimo de 11,0% face a 2012, respeitando na sua maioria a edifícios residenciais (cerca de 71%), dos quais 73,5% relativos a construções novas.

Das obras concluídas durante o ano 2013, 52,4% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 88,5% diziam respeito a edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 4,7% a edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 6,8% a edifícios com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.1 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação, 2008 - 2013



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A maior parte das obras concluídas continuaram a ser promovidas por pessoas singulares (62,8%), seguindo-se as designadas “Outras entidades” (onde se incluem as cooperativas de habitação e as instituições sem fins lucrativos) com 21,6% do número de edifícios concluídos em 2013.

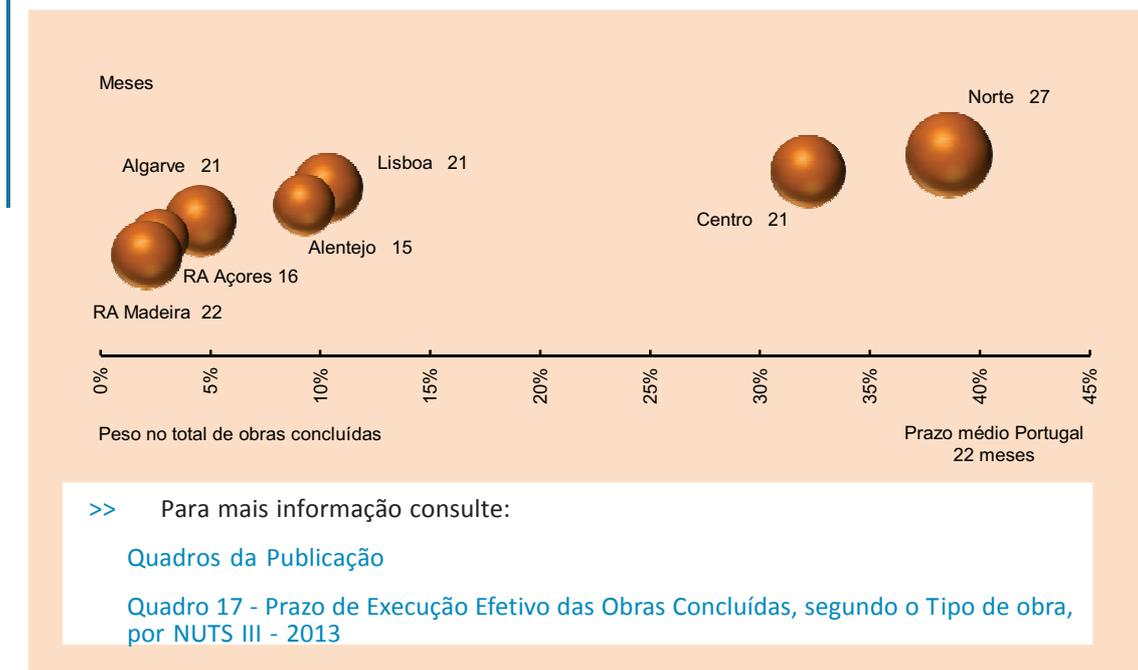
Excetuando os “Outros destinos” (que incluem as convivências e os edifícios para uso geral), o destino Agricultura e Pescas foi, após o destino Habitação (73,8%, -3,7 p.p. face a 2012), aquele em que mais edifícios de construção nova foram concluídos em 2013 (5,0%), correspondendo a um aumento de 1,3 p.p. face a 2012 (+118 edifícios).

As características dos edifícios concluídos em 2013 mantiveram-se praticamente inalteradas face a 2012, sendo de destacar, nas construções novas para habitação familiar, uma redução na área média dos pisos (de 188,3 m² em 2012 para 139,8 m² em 2013) e no número de fogos por edifício (de 1,9 em 2012 para 1,7 em 2013).

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2013 demoraram cerca de

22 meses a ser concluídas, o que representa um acréscimo de 1 mês face a 2012. As obras de construção nova foram as que mais tempo demoraram na sua execução (26 meses), por oposição às obras de alteração (13 meses). Foi na região Norte que o prazo de execução efetivo das obras concluídas em 2013 foi mais longo (27 meses), enquanto na região do Alentejo se registou a mais curta duração (15 meses).

Figura 1.2.2 >> Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II - 2013



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

OBRAS DE REABILITAÇÃO COM MAIOR PESO RELATIVO, MAS COM REDUÇÃO EM TERMOS ABSOLUTOS

As construções novas continuaram a ser predominantes, representando 70,9% do total de obras concluídas em 2013 (em 2012 representavam 73,2% do total). A importância relativa das obras de reabilitação, no total das

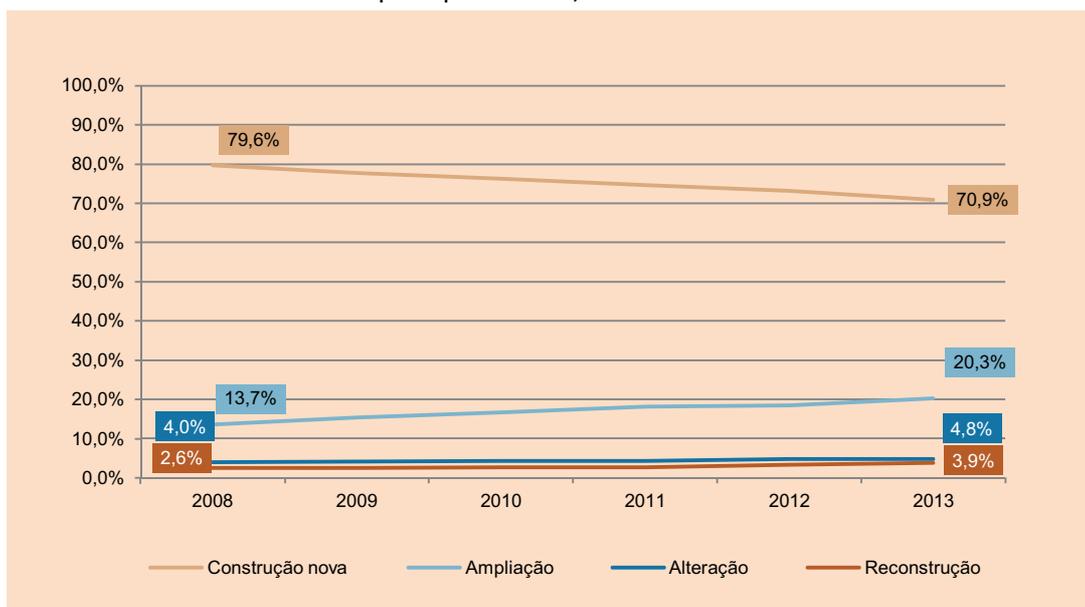
obras concluídas, aumentou de 26,8% em 2012 para 29,1% em 2013, embora essa variação se traduza numa diminuição em termos absolutos (6 715 edifícios concluídos em 2013 face a 6 954 em 2012).

CONSTRUÇÕES NOVAS PERDEM CERCA DE 10 P.P. NO SEU PESO RELATIVO, ENTRE 2008 E 2013

No período de 2008 a 2013 verifica-se que as obras de construção nova têm vindo a perder importância relativa. Em 2008 o peso deste tipo de obras representava 79,6% do total das obras concluídas, tendo vindo a registar sucessivos decréscimos e correspondendo a 70,9% em 2013. Em oposição, as obras de ampliação e de

reconstrução aumentaram o seu peso relativo nesse período. As obras de ampliação representavam 13,7% do total das obras de edificação concluídas em 2008, enquanto em 2013 correspondiam a 20,3%. Nas obras de reconstrução o aumento foi mais ligeiro, passando de um peso de 2,6% em 2008 para 3,9% em 2013.

Figura 1.2.3 >> Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra, 2008 - 2013



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As características dos edifícios concluídos não revelaram alterações muito significativas no período de 2008 a 2013. De assinalar porém uma diminuição do número médio de pisos e fogos por edifício, e um aumento da área média

habitável por fogo. Para estes indicadores contribuiu a predominância dos edifícios concluídos com apenas um alojamento.

Figura 1.2.4 >> Características dos Edifícios Concluídos, 2008 - 2013

Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m ²	N.º	m ²	N.º	m ²
2008	2,1	149,7	1,7	94,5	4,8	19,7
2009	2,1	150,4	1,6	97,1	4,9	19,7
2010	2,0	141,8	1,4	101,4	4,9	20,9
2011	2,0	131,1	1,3	106,8	4,9	21,7
2012	2,0	133,9	1,3	102,1	4,8	21,2
2013	1,8	131,8	1,1	104,9	4,9	21,5

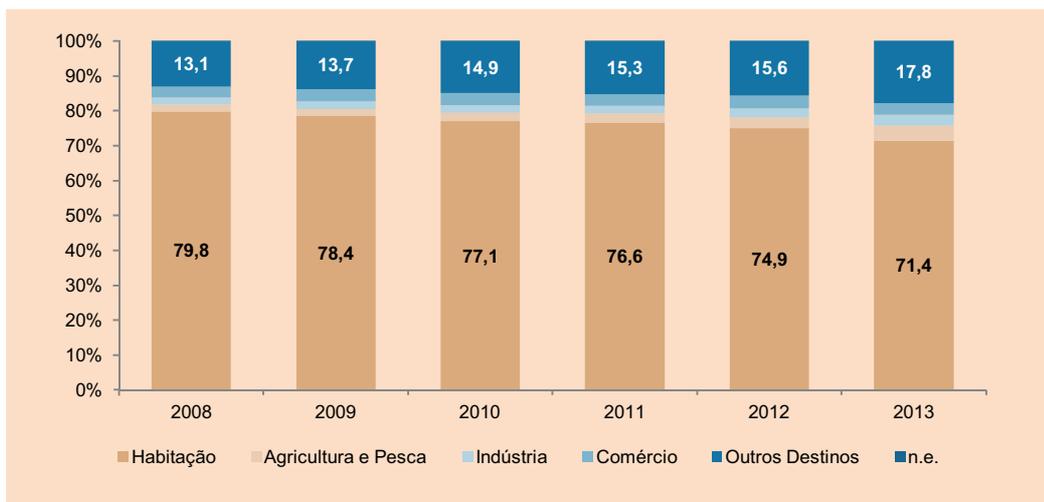
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O destino habitação foi o principal destino das obras concluídas em todo o período de 2008 a 2013, com valores que superaram sempre 70%.

No entanto este valor decresceu de 79,8% em 2008 para 71,4% no ano de 2013.

Figura 1.2.5 >> Proporção de edifícios concluídos por destino de obra, 2008 - 2013



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

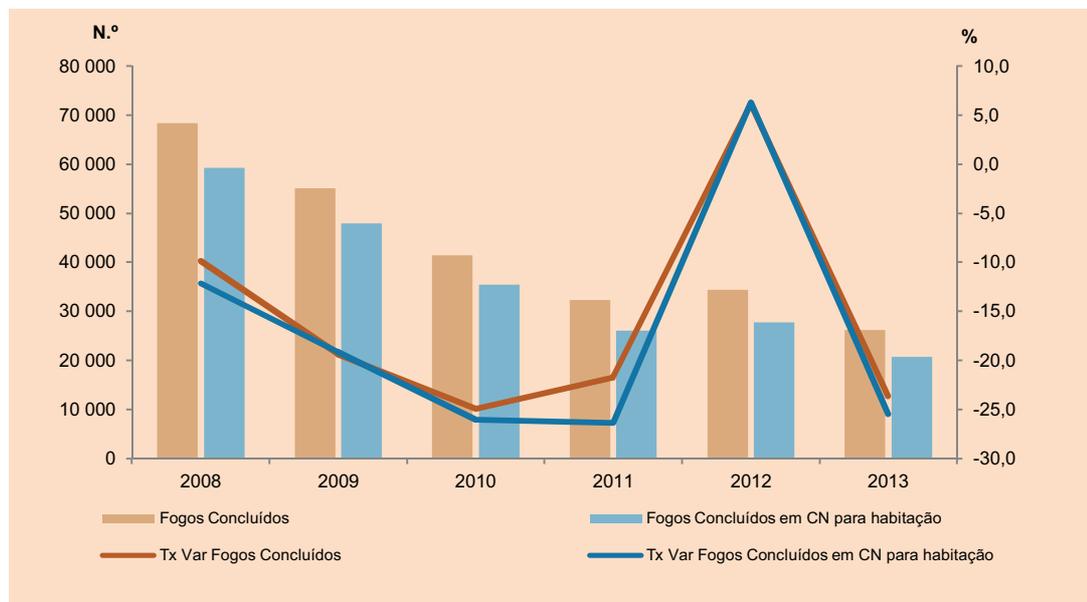
Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fogos

PREDOMINÂNCIA DE FOGOS CONCLUÍDOS EM TIPOLOGIA T3, À EXCEÇÃO DA REGIÃO DO ALGARVE (T2)

Também o número de fogos concluídos no país em 2013 (cerca de 26 mil fogos) registou um decréscimo de 23,6% face ao ano anterior (+6,1% em 2012). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 25,4% (+6,3% em 2012).

Figura 1.2.6 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação, 2008 - 2013



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Dos 20 689 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 51,7% encontravam-se inseridos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 5,8% em edifícios principalmente residenciais com 2 alojamentos e 42,4% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2013 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predominava a tipologia T2. No ano de 2013 foram concluídos 47,1% de fogos de construções novas para habitação de tipologia T3, 22,8% de tipologia T2, 21,3% nas

tipologias de T4 e + e 8,7% nas tipologias T0 e T1.

Os fogos concluídos por iniciativa do setor privado (particulares e empresas privadas) diminuíram 38,8% entre 2012 e 2013, representando 80,4% dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em 2013.

Figura 1.2.7 >> Número de fogos concluídos por tipologia, 2008 - 2013

Ano	Total de Fogos	T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2008	68 336	8 056	18 748	29 947	11 584
2009	55 097	5 730	15 267	24 369	9 730
2010	41 368	4 824	10 700	18 221	7 623
2011	32 379	3 617	7 680	14 660	6 422
2012	34 357	4 750	8 554	14 511	6 542
2013	26 242	2 949	6 387	11 571	5 298

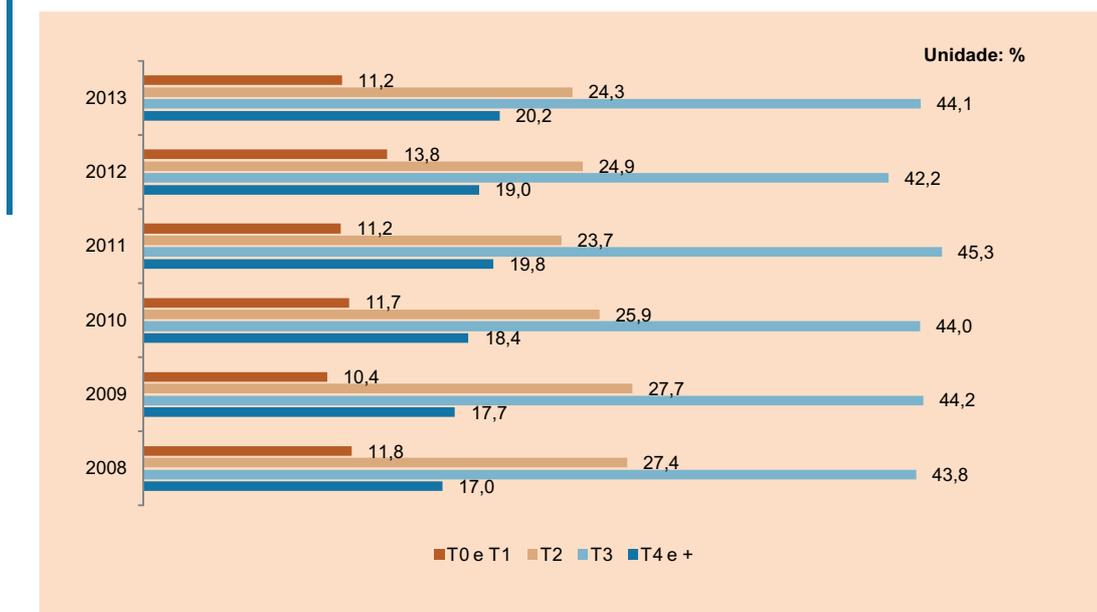
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No período de 2008 a 2013 verificou-se uma clara predominância na conclusão de fogos de tipologias T3 e T2 face às restantes tipologias

de fogos. As tipologias T3 ultrapassaram sempre 40% enquanto as tipologias T2 se situaram na ordem de 20%.

Figura 1.2.8 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia, 2008 - 2013



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A evolução do Índice de Fogos Concluídos, tendo como referência o número de fogos concluídos no ano 2000, manifestou a contínua tendência negativa da construção. O valor mais elevado desde índice ocorreu em 2002 (113,4), após o qual se verificou uma descida acentuada até ao ano de 2004. De 2005 a 2013 este valor

tem vindo a baixar continuamente com uma pequena recuperação no ano de 2012 (29,9 face a 28,2 em 2011), para a qual contribuíram de forma ligeira os fogos concluídos em obras de reabilitação (ampliação e alteração de edifícios). Em 2013 concluíram-se 22,9% dos fogos que haviam sido concluídos em 2000.

Figura 1.2.9 >> Índice de fogos concluídos - 2001 - 2013
(Ano de 2000 = 100)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.3 – OBRAS LICENCIADAS

EDIFÍCIOS

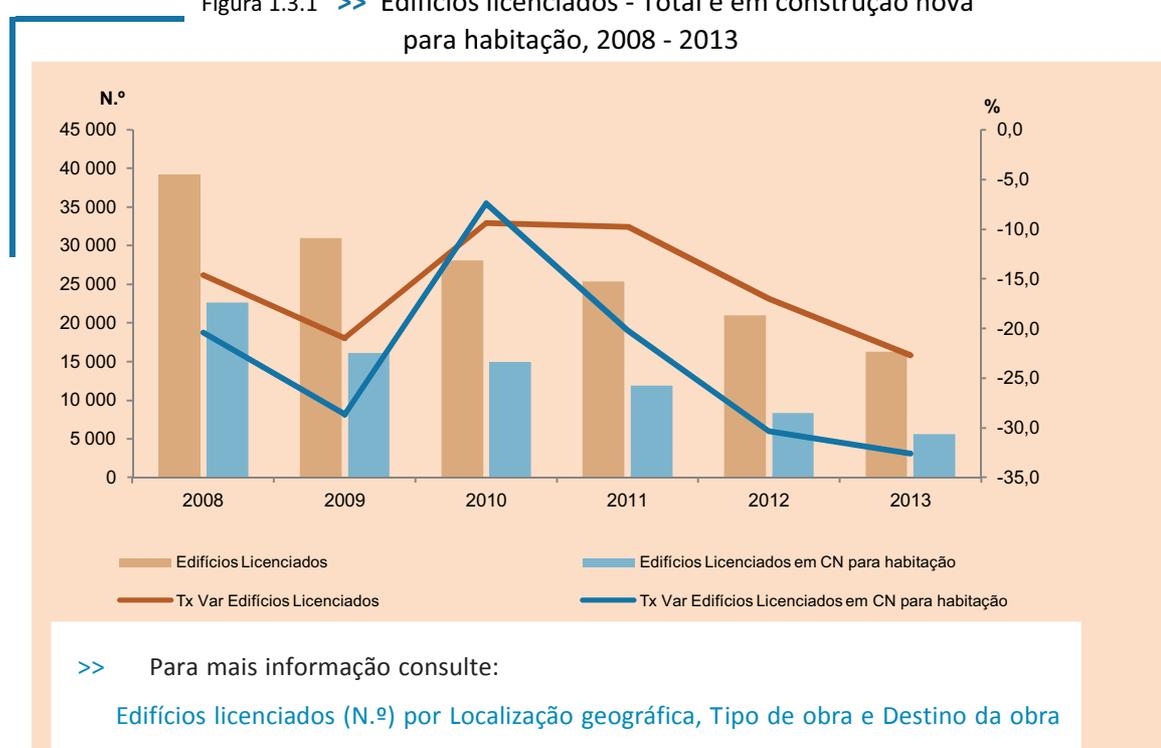
OBRAS LICENCIADAS PARA HABITAÇÃO MANTIVERAM DECRÉSCIMO

Em 2013 o número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 22,7% face ao ano anterior (-17,0% em 2012), tendo sido licenciados 16 253 edifícios, acentuando-se a tendência que se vem registando desde o ano 2000.

À semelhança dos anos anteriores, a maioria dos edifícios licenciados em 2013 destinavam-se a construções novas, representando este

destino 58,2% do total de edifícios. Em 2012 essa proporção era de 58,6% do total de edifícios licenciados, face a 64,2% em 2011, o que evidencia a trajetória descendente das construções novas e a importância crescente da reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), com um peso de 34,5% em 2013. As obras de demolição representavam 7,3% das obras licenciadas.

Figura 1.3.1 >> Edifícios licenciados - Total e em construção nova para habitação, 2008 - 2013



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

As obras de reabilitação, apesar do acréscimo de 1,0 p.p. no seu peso relativo, registaram um decréscimo de 20,4% face a 2012.

Em 2013, cerca de 55,7% dos edifícios licenciados em construções novas eram principalmente residenciais com um fogo, representando um decréscimo de 5,6 p.p. face ao seu peso em 2012 (61,3%).

A menor preponderância da construção em altura, no total do país, é bem visível na análise das características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação, onde os edifícios com 1 a 4 pisos representavam 98,8% do total. As características dos edifícios licenciados em 2013 mantiveram-se semelhantes às verificadas em 2012, com uma média de 2,0 pisos por edifício, 1,3 fogos por edifício, 5,2 divisões por fogo e a área média das divisões a não ultrapassar os 20,3 m².

Os edifícios licenciados por iniciativa do setor privado (particulares e empresas privadas) continuaram a ser preponderantes em 2013 (98,1%, face a 97,8% em 2012), apesar da redução de 22,9% face ao ano anterior.

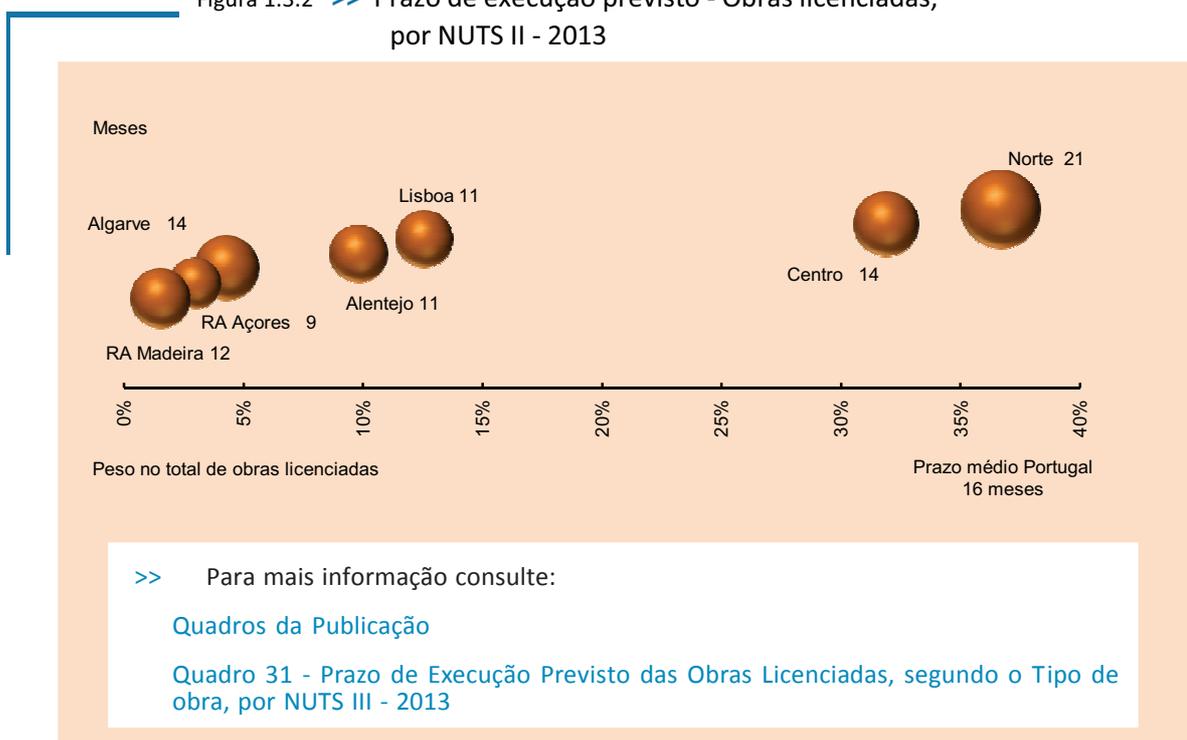
Espera-se que as obras licenciadas em 2013 demorem em termos médios globais, cerca de 16 meses a serem concluídas. O prazo de execução previsto das construções novas e das reconstruções é o mais elevado (17 meses), por oposição às obras de alteração, que se espera venham a ser concluídas em 9 meses.

A região Norte é a que apresenta o maior prazo de execução previsto (21 meses), por oposição à região dos Açores onde se espera que, em termos médios, as obras licenciadas em 2013 venham a concluir-se em 9 meses.

A análise comparativa com os resultados anteriormente apresentados para as obras concluídas permite identificar alguns desvios entre o prazo de execução previsto e o prazo efetivo (apesar de não se tratarem das mesmas obras: à partida, as obras licenciadas em 2013 não são as mesmas que se concluem nesse ano, dado o prazo médio previsto ser superior a 1 ano), que a nível nacional é de 6 meses.

Em termos regionais, todas as regiões apresentam prazos de execução efetivos superiores aos previsionais, com os maiores desvios a registarem-se nas regiões de Lisboa e da Madeira, correspondendo a 10 meses de diferença. A região do Alentejo apresenta o menor desvio: 4 meses.

Figura 1.3.2 >> Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II - 2013



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

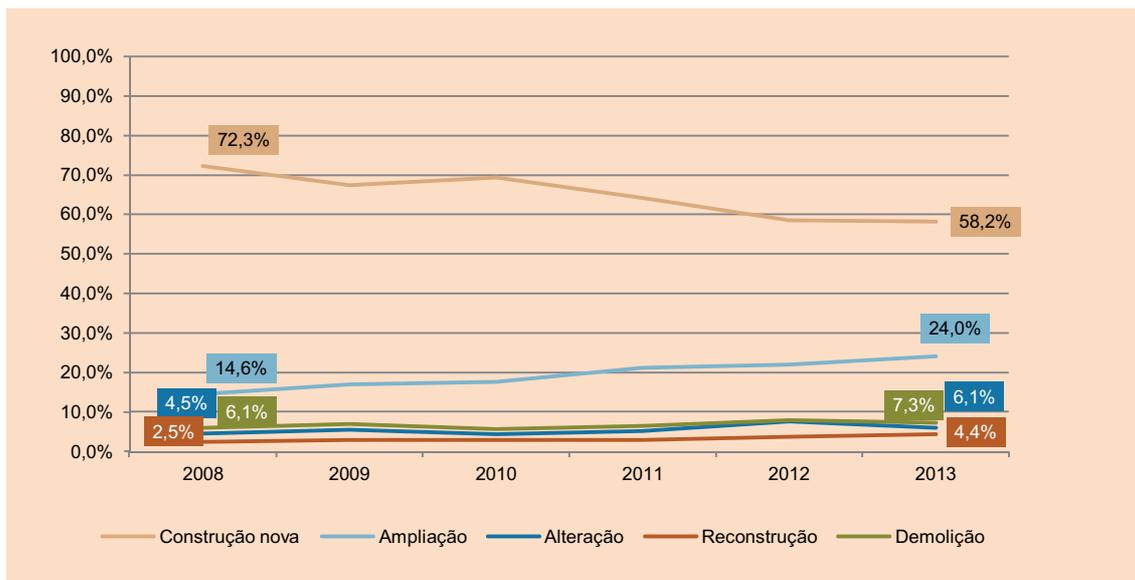
EDIFÍCIOS LICENCIADOS REDUZIRAM-SE EM MAIS DE METADE, ENTRE 2008 E 2013

Entre 2008 e 2013 os edifícios licenciados em Portugal reduziram-se em 58,6%, com os edifícios destinados a construções novas para habitação a registarem um decréscimo de 75,2%.

No período 2008-2013, as obras de construção nova perderam importância relativa,

apresentando um decréscimo que vai do valor mais alto em 2008 (72,3%) para o valor mais baixo em 2013 (58,2%). As obras de ampliação foram as que mais cresceram em termos relativos no mesmo período: em 2008 o seu peso era de 14,6% face ao total de obras licenciadas, representando 24,0% em 2013.

Figura 1.3.3 >> Proporção de edifícios licenciados por tipo de obra, 2008 - 2013



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nas características dos edifícios licenciados assistiu-se a uma diminuição do número de pisos por edifício (2,0 em 2008 para 1,4 em 2013), da área média de habitação por piso (148,9 m² em 2008 para 107,2 m² em 2013), da área habitável por fogo (97,8 m² em 2008 para 92,7 m² em 2013) e da área habitável das divisões (21,2 m² em 2008 para 19,0 m² em 2013).

Apenas o número médio de divisões por fogo aumentou neste período (4,6 em 2008 para 4,9 em 2013). A diminuição observada nos indicadores está relacionada com o decréscimo no licenciamento de obras de construção nova e com o aumento das obras de reabilitação (ampliação, alteração e reconstrução).

Figura 1.3.4 >> Características dos Edifícios licenciados para edificação, 2008 - 2013

Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m ²	N.º	m ²	N.º	m ²
2008	2,0	148,9	1,5	97,8	4,6	21,2
2009	1,8	138,1	1,2	103,9	4,5	23,1
2010	1,9	135,6	1,2	112,0	4,7	24,0
2011	1,8	126,7	1,0	118,4	4,6	25,9
2012	1,6	125,1	0,9	102,1	4,2	24,5
2013	1,4	107,2	0,7	92,7	4,9	19,0

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nota: as licenças para edificação excluem as demolições.

Fogos

FOGOS LICENCIADOS COM ACENTUADO DECRÉSCIMO

Em 2013 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra registou uma diminuição de 41,9% face ao ano anterior (11 435 em 2013 e 19 697 em 2012).

O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar reduziu-se em 35,2% relativamente ao ano anterior, fixando-

-se em 7 286 fogos licenciados em 2013 (-35,1% em 2012). Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, a nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3) com exceção da região do Algarve, onde predominava a tipologia T2.

Figura 1.3.5 >> Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação, 2008 - 2013



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Dos 7 286 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, 72,3% referiam-se a fogos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 4,6% em edifícios principalmente residenciais com 2 alojamentos e 23,0% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

As características dos fogos licenciados em 2013 mantiveram-se praticamente inalteradas face a 2012, pelo que em termos médios os edifícios licenciados continham cerca de 1,3 fogos, cada fogo tinha cerca de 5,2 divisões e cada divisão com uma área média de 20,3 m².

Também ao nível dos fogos licenciados se verificou uma predominância dos que são

propriedade de pessoas singulares e empresas privadas, que no seu conjunto detinham 98,5% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2013 (-0,4 p.p. face a 2012), apesar do decréscimo de 35,0% face ao ano anterior.

Em 2013, do total de fogos licenciados em construções novas, 98,5% localizavam-se em edifícios de habitação familiar.

Entre 2008 e 2013 o número de fogos licenciados em Portugal diminuiu 80,5% (correspondendo a -47 mil fogos), redução que foi ainda mais acentuada, em termos relativos, nos fogos licenciados em construções novas para habitação (-84,2%, correspondendo a -39 mil fogos).

Figura 1.3.6 >> Número de fogos licenciados para edificação por tipologia, 2008 - 2013

Ano	Total de Fogos	T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2008	55 606	6 552	14 433	24 465	9 952
2009	35 585	4 334	8 449	15 761	6 896
2010	31 394	3 294	7 478	14 040	6 530
2011	24 687	3 043	5 857	10 231	5 439
2012	17 967	2 635	4 721	7 118	3 325
2013	10 519	1 374	2 491	4 652	2 002

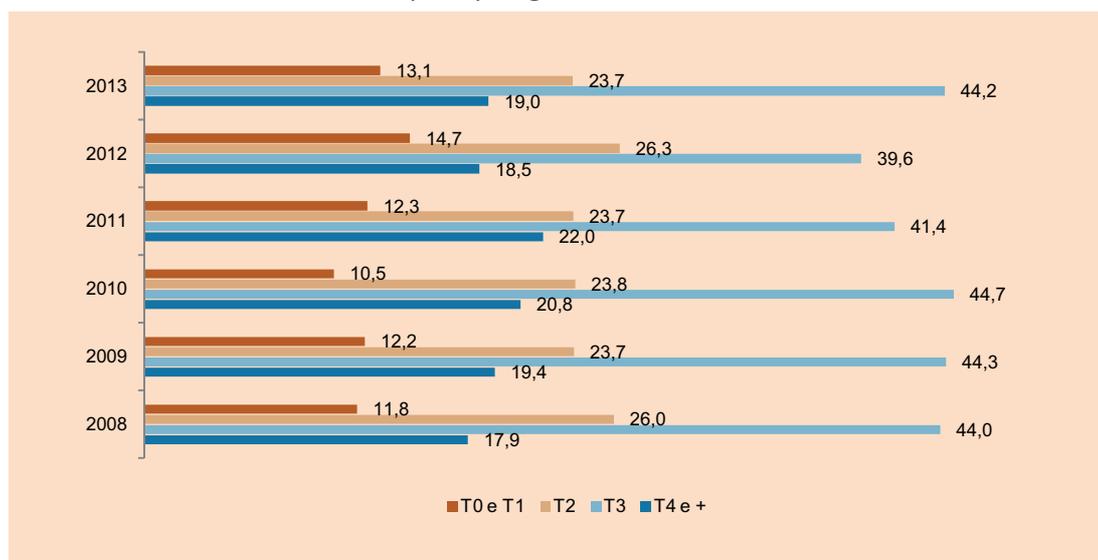
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nota: as licenças para edificação excluem as demolições.

Quanto às características dos novos fogos, e considerando apenas os fogos licenciados para edificação (excluindo fogos licenciados para demolição), mantiveram-se, a nível nacional, os mesmos parâmetros relativamente à tipologia dos fogos, tendo o licenciamento de fogos de tipologia T3 sido sempre dominante no período

de 2008 a 2013. Em 2013 representavam 44,2% do total de fogos licenciados face a 44,0% em 2008. O licenciamento de fogos com tipologia T2 foi a segunda tipologia dominante no licenciamento de obras: em 2008 representava 26,0% do total de fogos licenciados, face a 23,7% em 2013.

Figura 1.3.7 >> Distribuição dos fogos licenciados para edificação por tipologia, 2008 - 2013



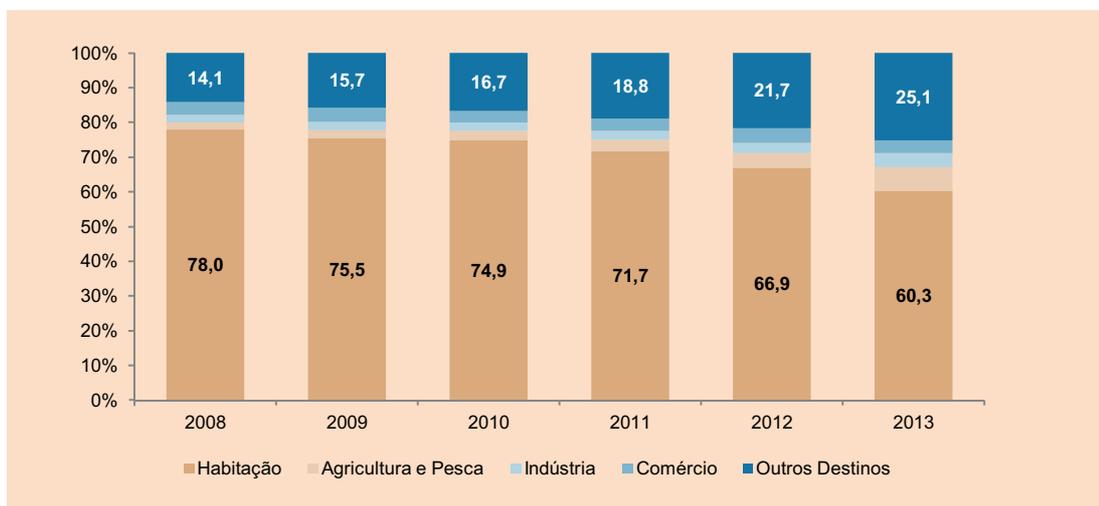
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nota: as licenças para edificação excluem as demolições.

A habitação foi o principal destino das obras licenciadas entre 2008 e 2013, embora apresentando uma redução ligeira ao longo desse período. Até 2011 o seu peso foi sempre superior a 70%, tendo baixado em 2012 para

66,9% e atingindo o seu peso mais baixo em 2013, ano em que representava 60,3% dos pedidos de licenciamento de obras para edificação.

Figura 1.3.8 >> Proporção de edifícios licenciados para edificação por destino de obra, 2008 - 2013



Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nota: as licenças para edificação excluem as demolições.

1.4 – OBRAS DE REABILITAÇÃO

PESO CRESCENTE DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS

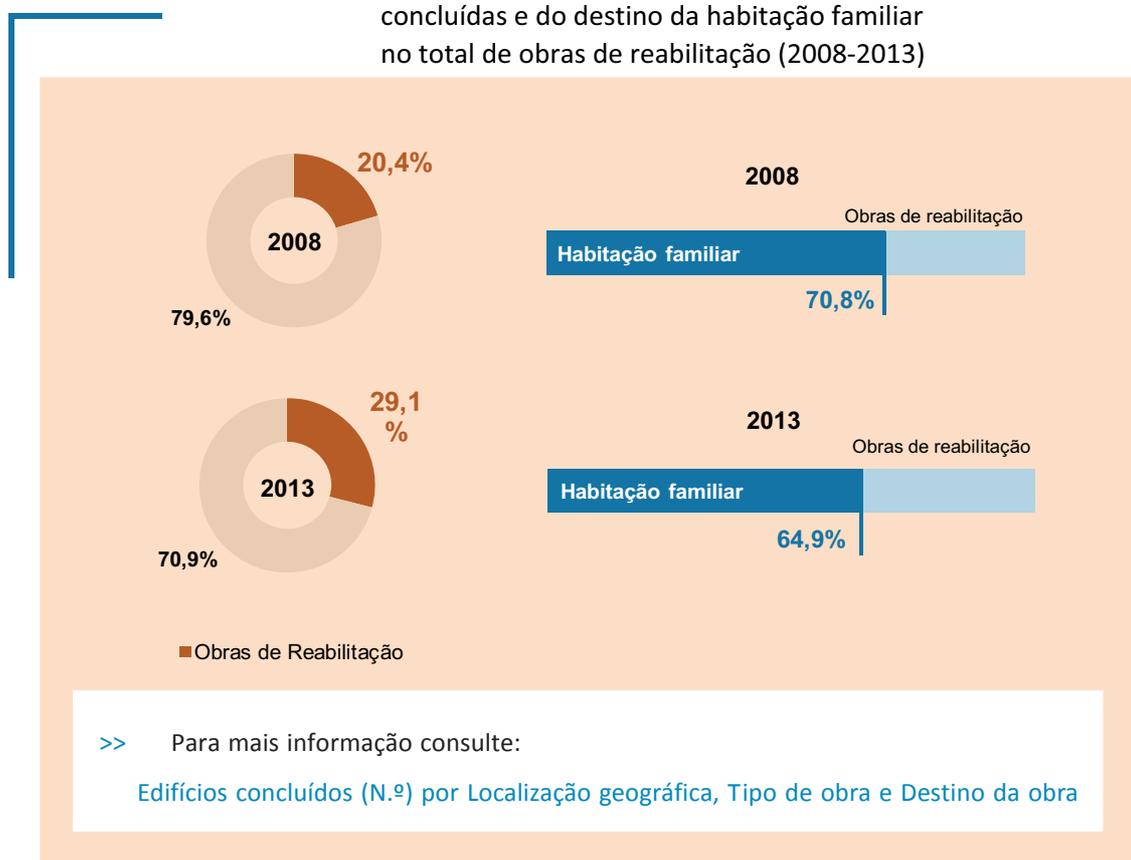
As obras de reabilitação (conjunto de obras de alteração, ampliação e reconstrução) representavam, em 2013, 29,1% do total de edifícios concluídos (19,3% do total de fogos concluídos).

Apesar da diminuição do número total de obras de reabilitação entre 2008 e 2013 (-1 595

edifícios concluídos), verificou-se um crescimento sucessivo do peso relativo deste tipo de obras, de 20,4% em 2008 para 29,1% em 2013 (cerca de +9 p.p.).

Cerca de 65% do total de obras de reabilitação em 2013 destinavam-se a habitação familiar (em 2008 esta percentagem era 70,8%).

Figura 1.4.1 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas e do destino da habitação familiar no total de obras de reabilitação (2008-2013)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

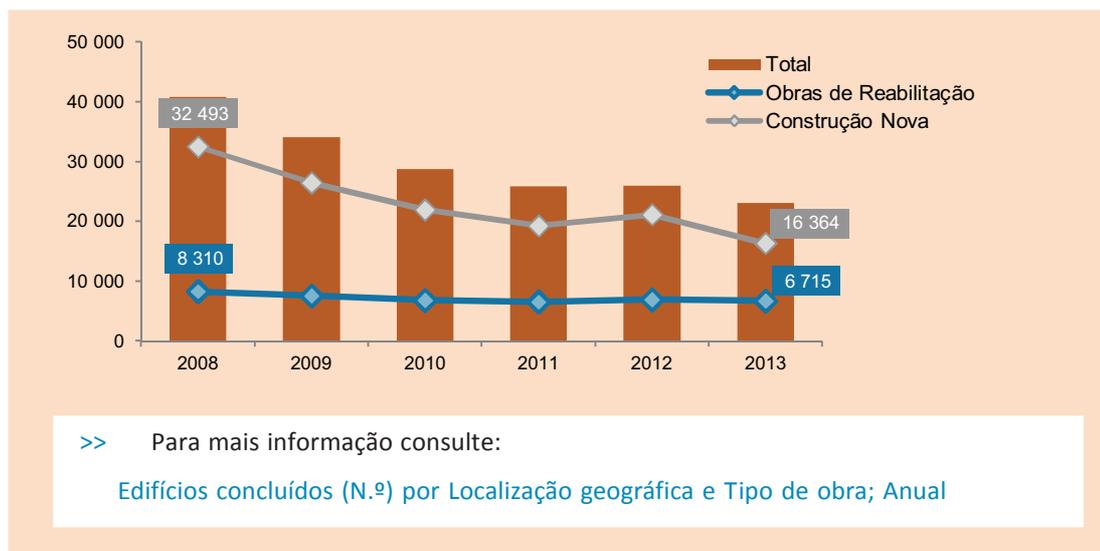
Nota: Informação de 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

ACENTUADO DECRÉSCIMO DE OBRAS EM GERAL E DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO EM PARTICULAR

A evolução das obras de reabilitação entre 2008 e 2013 registou sucessivos decréscimos, com exceção do ano 2012, em que se verificou um acréscimo de aproximadamente 6%. Em 2013

assistiu-se novamente a uma diminuição de 3,4%, conduzindo a um total de 6 715 edifícios concluídos resultantes de obras de reabilitação.

Figura 1.4.2 >> Evolução das obras de reabilitação e construção nova (2008-2013)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

OBRAS DE AMPLIAÇÃO PREDOMINARAM ENTRE AS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Entre os diferentes tipos de obras que integram o grupo de obras de reabilitação, as obras de ampliação foram as predominantes, concentrando 69,9% do total de obras de reabilitação em 2013.

As obras de alteração representavam, em 2013, 16,5% do total de obras de reabilitação, e as obras de reconstrução 13,5%. Considerando o destino de habitação familiar, as obras de reconstrução registaram a maior percentagem (74,2% em 2013) entre os três tipos de obras de reabilitação.

Figura 1.4.3 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2008-2013)

Ano	Alteração				Ampliação				Reconstrução			
	Total	%	Habitação Familiar	%	Total	%	Habitação Familiar	%	Total	%	Habitação Familiar	%
2008	1 635	19,7	999	61,1	5 599	67,4	3 967	70,9	1 076	12,9	914	84,9
2009	1 443	19,0	852	59,0	5 282	69,6	3 722	70,5	862	11,4	721	83,6
2010	1 257	18,4	767	61,0	4 806	70,2	3 270	68,0	781	11,4	639	81,8
2011	1 149	17,5	712	62,0	4 715	71,8	3 223	68,4	705	10,7	548	77,7
2012	1 275	18,3	797	62,5	4 800	69,0	3 201	66,7	879	12,6	662	75,3
2013	1 111	16,5	660	59,4	4 696	69,9	3 021	64,3	908	13,5	674	74,2

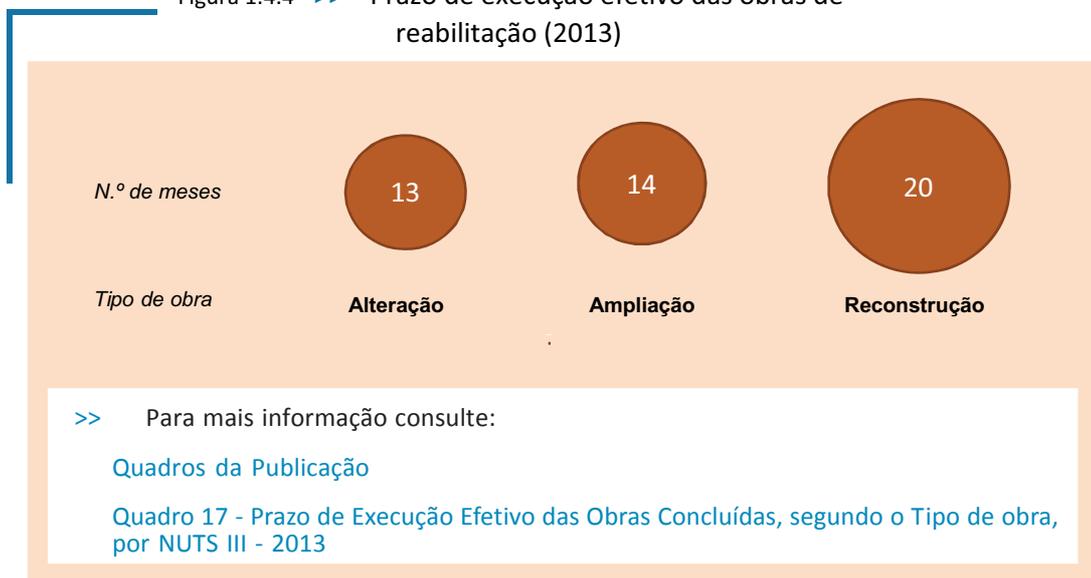
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que concerne aos prazos de execução efetivos, as obras de reconstrução apresentaram, em 2013, uma duração média de

20 meses, enquanto as obras de alteração revelaram-se as mais céleres tendo demorado, em média, 13 meses a serem concluídas.

Figura 1.4.4 >> Prazo de execução efetivo das obras de reabilitação (2013)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

ALGARVE COM A MAIOR EXPRESSÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO

Em termos regionais, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no Algarve, representando 43,2% do total de obras concluídas naquela região em 2013, face a 19,5% em 2008.

Em 2013, Lisboa e Açores foram as regiões com menor proporção de obras de reabilitação no total de edifícios concluídos (24,4% e 24,2%, repetidamente), quando em 2008 tinham registado a segunda e terceira maiores proporções (20,1% e 19,9%, respetivamente) entre as diferentes regiões NUTS II.

Figura 1.4.5 >> Proporção de obras de reabilitação por NUTS II (2008-2013)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

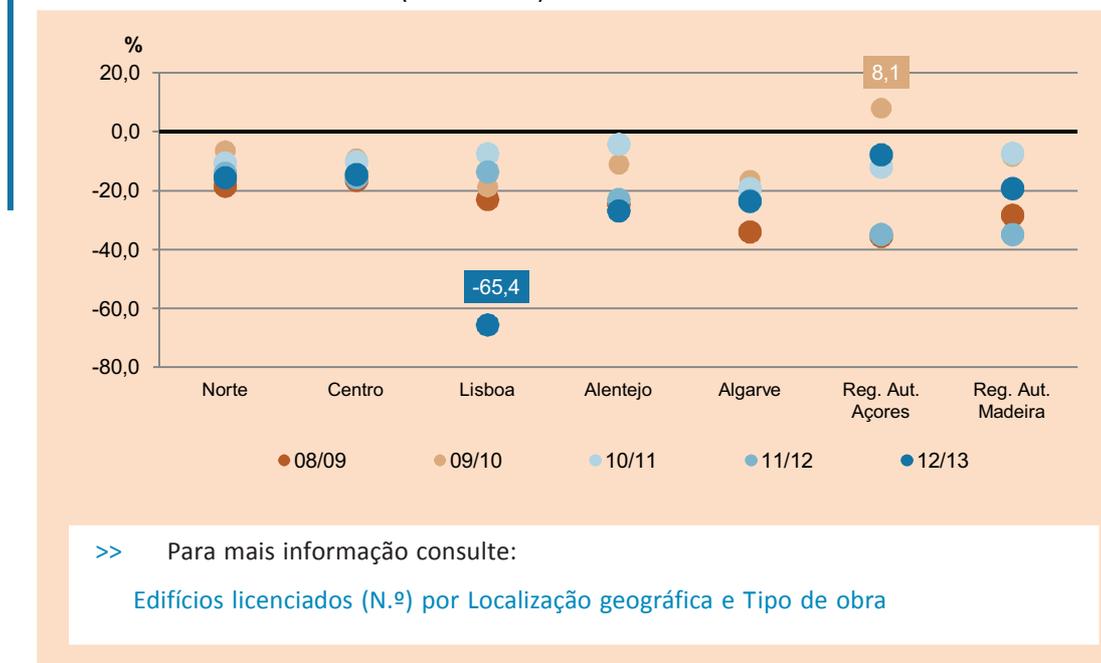
1.5 COMPARAÇÃO REGIONAL

LISBOA COM O MAIOR DECRÉSCIMO NO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

A evolução do número de edifícios e fogos licenciados nas várias regiões NUTS II entre 2008 e 2013 revelou-se decrescente. A única exceção verificou-se na região dos Açores entre 2009 e 2010, onde se registou um acréscimo de 8,1% nos edifícios licenciados (com um associado aumento de 24,7% nos fogos licenciados). A

região de Lisboa foi a que registou o maior decréscimo no ano 2013 (-65,4% de edifícios e -80,4% de fogos licenciados face a 2012), que resultou na diminuição em 7,0 p.p. (13,0% em 2012 para 6,0% em 2013) na proporção de edifícios licenciados nesta região e -16,0 p.p. na proporção de fogos licenciados.

Figura 1.5.1 >> Evolução dos edifícios licenciados por NUTS II (2008-2013)



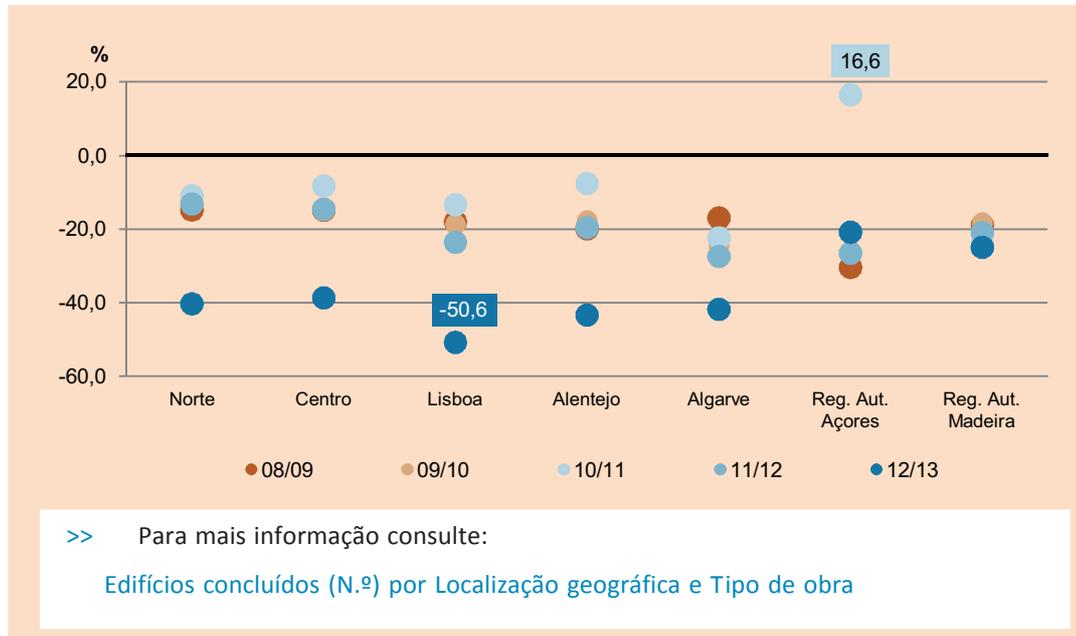
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Relativamente à evolução do número de edifícios concluídos entre 2008 e 2013 verificou-se um generalizado decréscimo nas várias regiões NUTS II, com reduções superiores (na maioria das regiões) às registadas no licenciamento de obras. A exceção verificada na região dos Açores em 2009/2010 ao nível do licenciamento (+8,1% nos edifícios e +24,7% nos

fogos) foi confirmada em 2010/2011 com o acréscimo de 16,6% no número de edifícios concluídos (+24,2% nos fogos concluídos).

A região de Lisboa registou o maior decréscimo no número de edifícios concluídos em 2013 (-50,6%, com a associada redução de 54,0% no número de fogos concluídos).

Figura 1.5.2 >> Evolução dos edifícios concluídos por NUTS II (2008-2013)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012 e 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando os indicadores do licenciamento de edifícios entre 2008 e 2013 verificou-se a diminuição global do número de fogos por edifício e do número de fogos por piso, sendo que Lisboa apresentou a maior redução no primeiro (-1,7 fogos por edifício) e a Madeira no segundo (-0,6 fogos por piso).

O número de divisões por fogo na região dos Açores foi o que registou um maior acréscimo entre 2008 e 2013 (+1,3 divisões) logo seguida pela região de Lisboa (+0,9 divisões).

Em 2008, Lisboa era a região que detinha o maior rácio de pisos por edifício licenciado (2,3). Comparando este valor com o obtido em 2013, verificou-se que esta região evidenciou o maior decréscimo (-0,8 pisos) juntamente com a região do Algarve (de 2,2 em 2008 para 1,4 em 2013).

Relativamente à área habitável das divisões, apesar da redução evidenciada pela maioria das regiões, o Algarve e a Madeira conseguiram manter um ligeiro aumento, enquanto Lisboa, mais uma vez, foi a região que registou o maior decréscimo (-5,4 m²).

Figura 1.5.3 >> Evolução dos indicadores de licenciamento de edifícios por NUTS II (2008 e 2013)

		Norte	Centro	Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
2008	Fogos por Edifício	1,3	1,1	2,7	1,0	2,6	1,3	2,2
	Fogos por Pisos	0,6	0,6	1,2	0,7	1,2	0,8	1,0
	Divisões por Fogo	4,9	5,3	3,8	4,7	4,3	4,4	4,4
	Pisos por Edifício	2,1	1,9	2,3	1,5	2,2	1,6	2,2
	Área Habitável das Divisões	21,1	20,2	26,5	19,3	18,7	17,8	15,2
▼								
2013	Fogos por Edifício	0,8	0,6	1,0	0,5	1,0	0,6	0,9
	Fogos por Pisos	0,5	0,4	0,6	0,5	0,7	0,4	0,4
	Divisões por Fogo	4,9	4,9	4,7	5,1	4,3	5,8	4,6
	Pisos por Edifício	1,5	1,3	1,5	1,2	1,4	1,4	2,0
	Área Habitável das Divisões	19,7	18,6	21,1	17,0	19,2	14,4	16,1

Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Relativamente aos indicadores de conclusão de edifícios entre 2008 e 2013 verificou-se a diminuição global do número de fogos por edifício e do número de fogos por piso, o Algarve a apresentar a maior redução em ambos os rácios (-1,4 fogos por edifício e -0,4 fogos por piso).

Nas regiões do Algarve e dos Açores verificou-se o maior acréscimo do número de divisões por fogo entre 2008 e 2013 (+0,7 divisões).

Em 2008, Lisboa era a região que detinha o maior rácio de pisos por edifício concluído (2,8) tendo mantido esta posição em 2013 apesar da diminuição de 0,2 pisos. Na região do Algarve registou-se o maior decréscimo no referido rácio (-0,5 pisos, de 2,4 em 2008 para 1,9 em 2013).

Relativamente à área habitável das divisões, o Algarve registou o maior aumento (+4,1 m² entre 2008 e 2013).

Figura 1.5.4 >> Evolução dos indicadores de conclusão de edifícios por NUTS II (2008 e 2013)

		Norte	Centro	Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
2008	Fogos por Edifício	1,4	1,3	3,0	1,1	3,1	1,3	1,7
	Fogos por Pisos	0,7	0,6	1,1	0,7	1,3	0,8	0,8
	Divisões por Fogo	5,0	5,0	4,6	4,9	4,3	4,6	4,6
	Pisos por Edifício	2,2	2,0	2,8	1,6	2,4	1,7	2,2
	Área Habitável das Divisões	19,9	20,4	20,6	18,3	18,2	17,2	15,7
▼								
2013	Fogos por Edifício	1,0	0,9	2,0	0,7	1,6	0,8	1,4
	Fogos por Pisos	0,5	0,5	0,8	0,5	0,9	0,5	0,7
	Divisões por Fogo	5,3	5,1	4,6	4,9	5,0	5,3	4,7
	Pisos por Edifício	1,9	1,7	2,6	1,4	1,9	1,5	2,0
	Área Habitável das Divisões	20,7	22,3	22,6	19,1	22,3	17,0	18,0

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

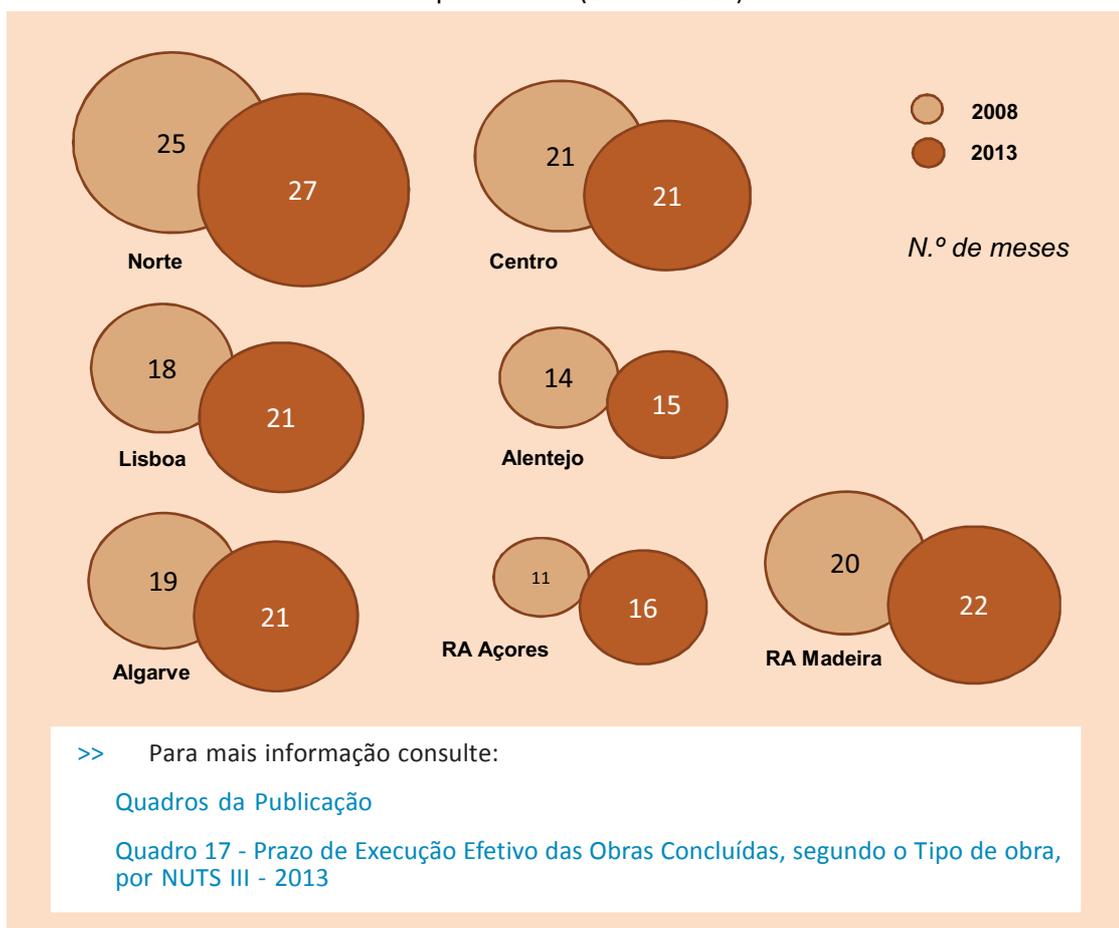
Nota: Informação de 2013 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

AÇORES COM O MAIOR AUMENTO DO TEMPO DE CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

Relativamente aos prazos médios de conclusão dos edifícios por região NUTS II, verificou-se um acréscimo geral do número de meses entre 2008 e 2013, com exceção da região Centro que manteve um prazo de 21 meses. Na região dos Açores registou-se o maior aumento do número total de meses necessários para a conclusão de

edifícios (de 11 em 2008 para 16 meses em 2013). Não obstante, a região Norte manteve-se como a região que mais meses necessita para concluir as obras de edificação (27 meses em 2013), inclusive ao nível das construções novas para habitação familiar (34 meses em 2013).

Figura 1.5.5 >> Evolução dos prazos médios efetivos de conclusão de edifícios por NUTS II (2008 e 2013)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação de 2013 com base nas estimativas de obras concluídas.



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS EM DECRÉSCIMO

O número de contratos de compra e venda de imóveis registou um decréscimo de 15,2% em 2012 face ao ano anterior, tendo também reduzido o valor médio dos prédios transacionados (de 73 mil euros em 2011 para 67 mil euros em 2012).

Foram essencialmente os prédios urbanos que mais contribuíram para o decréscimo global tanto no número (-15,2%) como no valor transacionado (-22,8%).

Figura 2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal - 2011 e 2012

Tipo de prédio	2011			2012			Variação 2012/2011 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	167 496	12 290 656	73 379	142 053	9 490 407	66 809	-15,2	-22,8	-9,0
Urbanos	112 062	11 285 615	100 709	90 809	8 653 864	95 297	-19,0	-23,3	-5,4
Em propriedade horizontal	61 821	6 119 598	98 989	52 866	4 596 460	86 945	-14,5	-24,9	-12,2
Rústicos	53 259	709 153	13 315	49 368	588 020	11 911	-7,3	-17,1	-10,5
Mistos	2 175	295 887	136 040	1 876	248 522	132 474	-13,7	-16,0	-2,6

>> Para mais informação consulte:

[Contratos de compra e venda \(N.º\) de prédios \(anual\)](#)

[Contratos de compra e venda \(€\) de prédios \(anual\)](#)

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Dos 142 053 imóveis transacionados em 2012, cerca de 32,7% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (31,5%) e Lisboa (17,7%).

No entanto, no que respeita ao valor transacionado, Lisboa liderava com cerca de 38,0%, seguindo-se a região Norte (25,7%). Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2012 foi significativamente mais elevado na região de Lisboa (143 245€), seguindo-se o Algarve (112 092€) e a Madeira (71 381€), com valores acima da média nacional (66 809€).

A maior parte dos prédios urbanos transacionados em 2012 estavam localizados na região Norte (33,5%, correspondendo a 30 411 prédios), mas foi na região de Lisboa que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram vendidos em 2012 (34,5%, correspondendo a 18 238 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Centro com o maior número (e respetivo valor global) de prédios transacionados (50,5% e 28,5%, respetivamente), mas continuou a ser a região de Lisboa a registar o maior valor médio deste tipo de prédios transacionados em 2012: 94 879€, face a 6 722€ na região Centro.

CONTRATOS DE MÚTUO COM HIPOTECA DIMINUÍRAM PARA METADE, MAS VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS HIPOTECADOS AUMENTOU

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, também se registou um decréscimo no número de contratos celebrados (-50,6%), mas o valor médio dos prédios hipotecados em 2012 aumentou em cerca de 12 mil euros (de 128 mil euros em 2011 para 140 mil euros em 2012).

Também nesta variável foi essencialmente o comportamento dos prédios urbanos que

determinou esta tendência, com um decréscimo significativo no número de prédios hipotecados, associado a um decréscimo menos acentuado no valor global. A recução do valor médio dos prédios urbanos transacionados em 2012 está em linha com as evoluções do Índice de preços da habitação e do Valor médio de avaliação bancária, que no ano de 2012 apontavam para reduções na ordem dos 7%.

Figura 2.2 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados

Tipo de prédio	2011			2012			Variação 2012/2011 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	66 604	8 507 550	127 733	32 906	4 583 288	139 284	-50,6	-46,1	9,0
Urbanos	62 301	7 957 713	127 730	30 299	4 259 337	140 577	-51,4	-46,5	10,1
Em propriedade horizontal	35 198	3 960 283	112 514	17 684	1 948 030	110 158	-49,8	-50,8	-2,1
Rústicos	2 823	292 401	103 578	1 788	169 006	94 522	-36,7	-42,2	-8,7
Mistos	1 480	257 435	173 943	819	154 945	189 188	-44,7	-39,8	8,8

>> Para mais informação consulte:

[Contratos de mútuo com hipoteca voluntária \(N.º\) \(anual\)](#)

[Contratos de mútuo com hipoteca voluntária \(€\) \(anual\)](#)

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Dos 32 906 prédios hipotecados em 2012, cerca de 31,5% localizavam-se na região de Lisboa, seguindo-se as regiões Norte (28,2%) e Centro (20,1%).

No que respeita ao valor total dos prédios hipotecados, Lisboa liderava com cerca de 34,6% do total nacional, seguindo-se a região Norte (28,9%). Ao contrário das disparidades verificadas no valor médio dos prédios transacionados por regiões NUTS II, no que se refere ao valor médio das hipotecas não se registaram grandes diferenças entre as várias regiões. A região da Madeira apresentava contudo o valor médio mais elevado dos prédios hipotecados em 2012 (176 813€), seguindo-se

Lisboa (152 875€) e o Norte (142 933€), com valores acima da média nacional (139 284€).

A maior parte dos prédios urbanos hipotecados em 2012 estavam localizados na região de Lisboa (33,8%, correspondendo a 10 237 prédios), tendo sido também nessa região que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram hipotecados em 2012 (43,7%, correspondendo a 7 722 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Centro com o maior número (e respetivo valor global) de prédios hipotecados (38,9% e 41,1%, respetivamente), mas continuou a ser a região de Lisboa a registar o maior valor médio deste tipo de prédios hipotecados em 2012: 195 179€, face a 99 784€ na região Centro.

O valor do crédito hipotecário concedido reduziu-se para menos de metade em 2012 (-52,9%), quando em 2011 já se tinha registado uma redução na ordem dos 54%. Também o crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional diminuiu na mesma progressão, situando-se nos 202 milhões de euros em 2012, quando em 2010 rondava 984 milhões de euros (-56,2% em 2012 e -53,1% em 2011, face ao ano anterior).

A região de Lisboa continuou a concentrar o maior valor de crédito hipotecário concedido e recebido, dado que nessa região se localizavam os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2012.

Figura 2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II - 2010 a 2012

Região	Credores			Devedores		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Portugal	12 994 565	5 980 551	2 815 399	12 994 565	5 980 551	2 815 399
Continente	12 301 682	5 549 581	2 669 801	12 010 475	5 518 809	2 613 212
Norte	3 179 636	1 148 065	687 884	3 275 634	1 543 546	728 733
Centro	300 355	172 835	111 149	2 182 238	971 129	422 013
Lisboa	8 540 278	4 074 397	1 759 561	5 067 896	2 320 427	1 135 980
Alentejo	117 998	86 041	60 195	798 873	392 247	179 140
Algarve	163 415	68 243	51 012	685 832	291 461	147 346
Reg. Aut. Açores	45 065	29 831	23 386	311 192	152 594	62 350
Reg. Aut. Madeira	269 140	126 661	27 784	321 558	131 763	58 658

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Nota: Os valores são apresentados segundo o domicílio do credor/devedor. O valor de Portugal inclui credores ou devedores domiciliados fora do território nacional.

Numa análise tendo por base o **domicílio dos Devedores**, verifica-se que na região de Lisboa o valor do crédito hipotecário concedido se reduziu em cerca de 77,6% entre 2010 e 2012, correspondendo a -3,9 mil milhões de euros, e representando o maior decréscimo em valor.

Entre 2011 e 2012 foi a região dos Açores que registou o maior decréscimo no crédito hipotecário concedido em termos relativos (-59,1%, correspondendo a -90 milhões de euros), mas em termos absolutos foi na região de Lisboa que se verificou a maior diminuição (-1,2 mil milhões de euros).

Tendo por base o **domicílio dos Credores**, o maior decréscimo relativo do crédito hipotecário concedido foi registado na região da Madeira (-78,1%), mas de igual modo foi na região de Lisboa que se registou a maior diminuição em valor (-2,3 mil milhões de euros).



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

REDUÇÃO DO VALOR DOS TRABALHOS REALIZADOS EM POUCO MAIS DE 1/5

A informação estatística produzida através do Inquérito Anual às Empresas de Construção permite conhecer a estrutura e evolução do tipo (e respetivo valor) de trabalhos de construção realizados, numa perspetiva nacional.

O valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 21,2% em 2012 (-13,3% em 2011), devido fundamentalmente ao decréscimo de 20,6% das obras de engenharia civil, que em 2011 tinham registado um decréscimo de 3,7%. Os trabalhos realizados em edifícios também registaram um decréscimo significativo (-22,1%, face a -25,6% em 2011), mas que em valores

absolutos foi inferior à redução nas obras de engenharia civil. Este decréscimo foi generalizado aos Edifícios Residenciais (-31,5%, correspondendo a -541 milhões de euros) e aos Edifícios Não Residenciais (-18,3%, correspondendo a -784 milhões de euros). Em 2012, apenas os trabalhos realizados em Edifícios e instalações para os Transportes e Comunicações registaram um aumento face a 2011 (+32,8%, correspondendo a +20 milhões de euros).

A estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, manteve-se praticamente inalterada face a 2011.

Figura 3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal - 2008 e 2012

Tipo de obra	2008		2012	
	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%
Edifícios	9 525 489	48,2	4 675 522	37,0
Edifícios residenciais	4 129 345	20,9	1 178 396	9,3
Edifícios não residenciais	5 396 145	27,3	3 497 127	27,7
Obras de engenharia civil	10 245 189	51,8	7 952 786	63,0
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	5 317 364	26,9	5 090 046	40,3
Conduatas, linhas de comunicação e de transporte de energia	992 261	5,0	1 027 458	8,1
Instalações e construções em zonas industriais	399 147	2,0	383 357	3,0
Outras obras de engenharia civil	3 536 417	17,9	1 451 924	11,5
Total	19 770 678	100,0	12 628 308	100,0

>> Para mais informação consulte:

[Valor dos trabalhos realizados \(€\) por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço por Tipo de obra](#)

[Estrutura do valor dos trabalhos realizados \(%\) das empresas com 20 e mais pessoas ao serviço por Tipo de obra](#)

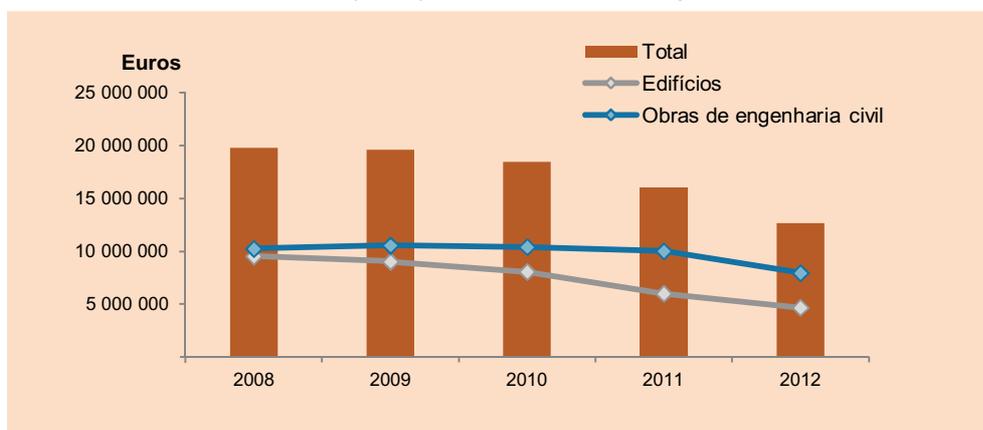
Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Numa análise da evolução deste tipo de indicadores entre 2008 e 2012, verifica-se que em 2012, o valor dos trabalhos realizados por empresas com mais de 20 pessoas ao serviço totalizaram 12,6 milhões de euros (- 7,1 milhões de euros face a 2008).

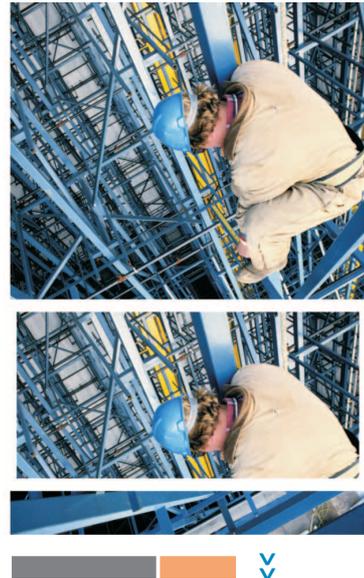
As Obras de engenharia civil registaram um aumento no seu peso (+11,2 p.p.) entre 2008 e 2012, resultado da maior redução do valor associado às obras em Edifícios no mesmo período.

Entre as Obras de engenharia civil destacaram-se, em 2012, as que foram executadas em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação (64% do total de Obras de engenharia civil e 40,3% do total de obras em 2012). As obras em Edifícios incidiram principalmente em Edifícios não residenciais (74,8% do total de obras em Edifícios e 27,7% do total de obras em 2012).

Figura 3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal - 2008 a 2012



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

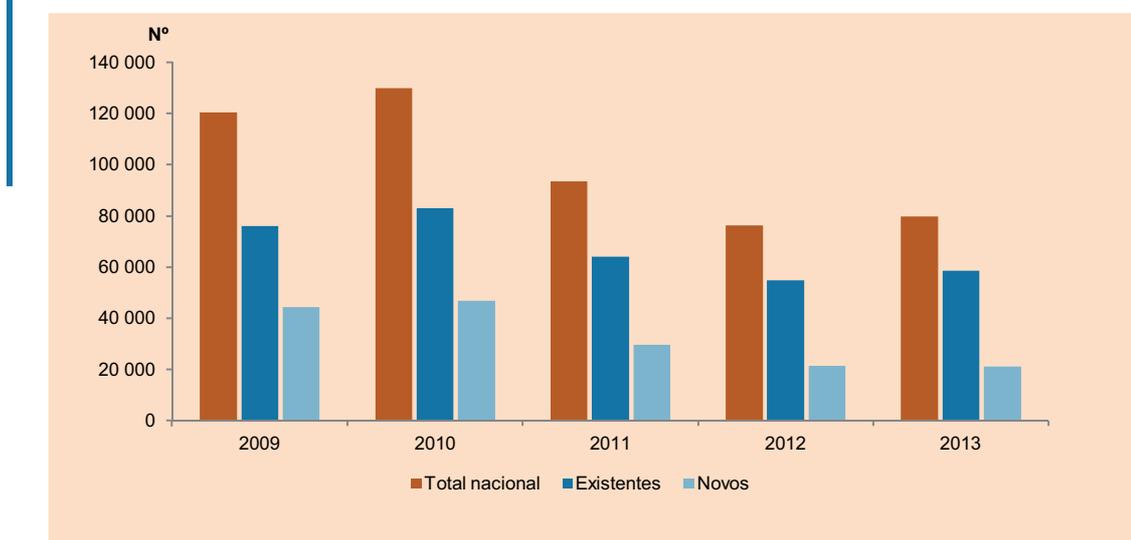
4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO EM 2013

VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES

O ano 2013 não continuou a tendência de decréscimo no número de vendas de alojamentos familiares que caracterizou os 2 anos anteriores. Em 2013, registaram-se um total de 79 775 transações de alojamentos¹, dos quais, aproximadamente 58 500 referiram-se a alojamentos existentes e 21 215 a alojamentos novos.

Após dois anos com taxas de variação homólogas significativamente negativas de -28,0% e -18,4%, respetivamente em 2011 e 2012, o ano de 2013 registou um crescimento de 4,4%. Pese embora o aumento verificado, importa destacar o facto de ter sido o segmento dos alojamentos existentes a apresentar uma taxa de variação positiva (+6,5%) dado que as transações de alojamentos novos continuaram a diminuir (-1,0%).

Figura 4.1 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2009 – 2013



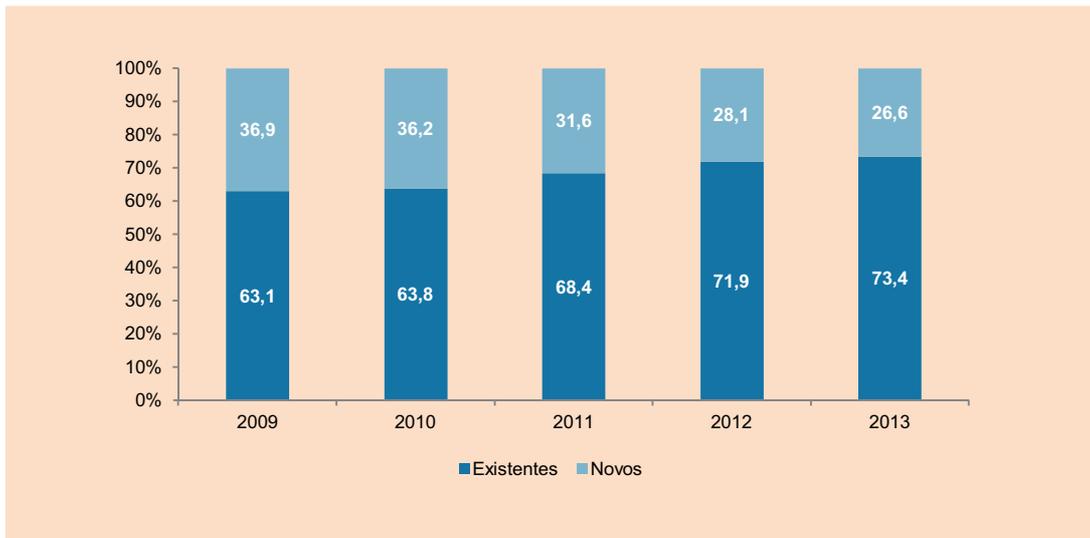
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

A distribuição relativa de transações entre o segmento dos alojamentos existentes e dos alojamentos novos, no ano de 2013 prolongou a tendência de redução do peso relativo das

transações de alojamentos novos, tendo-se fixado, no último ano, em 26,6%, quando, cinco anos antes, representava aproximadamente 37% do total de transações de alojamentos verificadas em Portugal.

¹ A compilação desta estatística tem por base a informação proveniente do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação de preços, as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de vendas de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado através da aplicação de uma estrutura de partição entre existentes e novos, apurado a partir do conjunto de transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o ano de referência dos dados.

Figura 4.2 >> Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos, 2009 – 2013



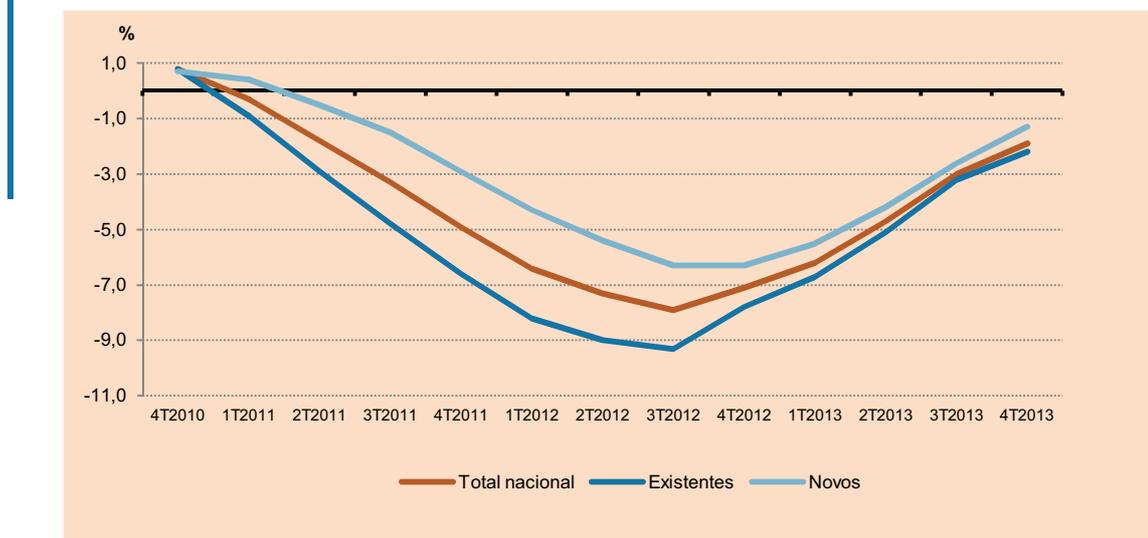
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou uma taxa de variação média anual² de -1,9% no ano de 2013, 5,2 p.p. mais elevada do que a

observada em 2012, ano no qual foi atingido o ponto mínimo da série disponível.

Figura 4.3 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2010 – 4T2013



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

² A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores. Tal como uma média móvel, esta taxa é menos sensível a alterações esporádicas e não é afetada por flutuações sazonais.

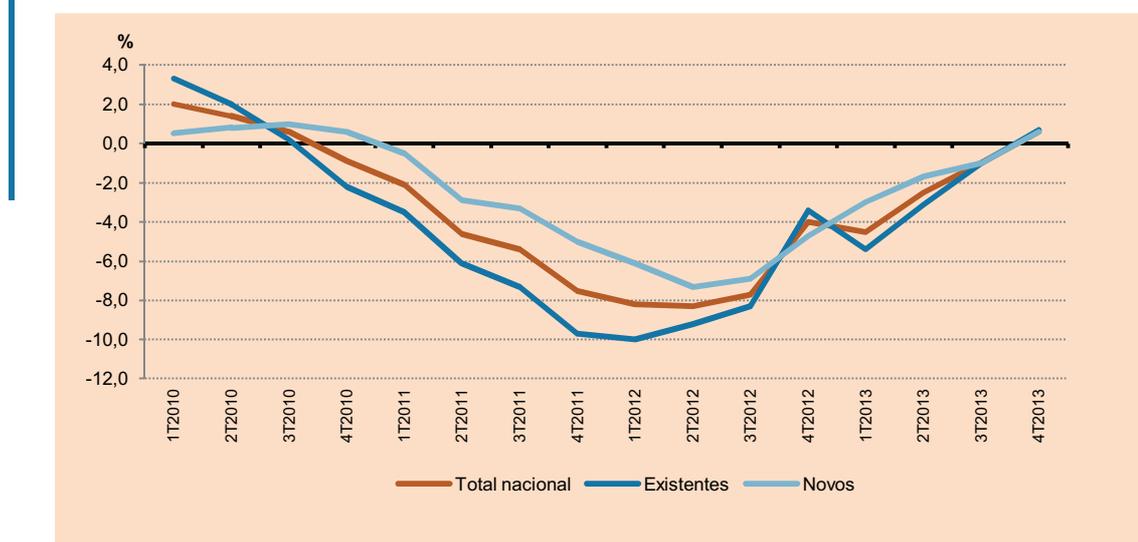
No último ano, o IPHab registou, para os diferentes trimestres de 2013, um aumento contínuo do valor da taxa de variação homóloga tendo registado, no 4º trimestre, um valor de 0,6%, o que representa o primeiro aumento do nível médio de preços, em termos homólogos, desde o 3º trimestre de 2010.

Em termos desagregados, em 2013, verificou-se uma redução menos acentuada nos preços dos alojamentos novos (-1,3%) do que dos alojamentos existentes (-2,2%). Os resultados obtidos em 2013 representam uma redução face ao verificado no ano de 2012, altura em que a

redução do nível médio dos preços dos alojamentos novos atingiu os -6,3%, e, no caso dos alojamentos existentes, -7,8%.

A análise da série disponível (1T2009-4T2013) permite evidenciar o facto de que os alojamentos novos observaram, no período compreendido entre o 2º trimestre de 2010 e o 3º trimestre de 2012, uma tendência menos acentuada para a baixa de preços, atingindo uma taxa de variação homóloga mínima de -7,3%, no 2º trimestre de 2012, face aos -10,0% registados no 1º trimestre de 2012 para os alojamentos existentes.

Figura 4.4 >> Índice de Preços da Habitação,
Taxa de variação homóloga, 1T2010 – 4T2013



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

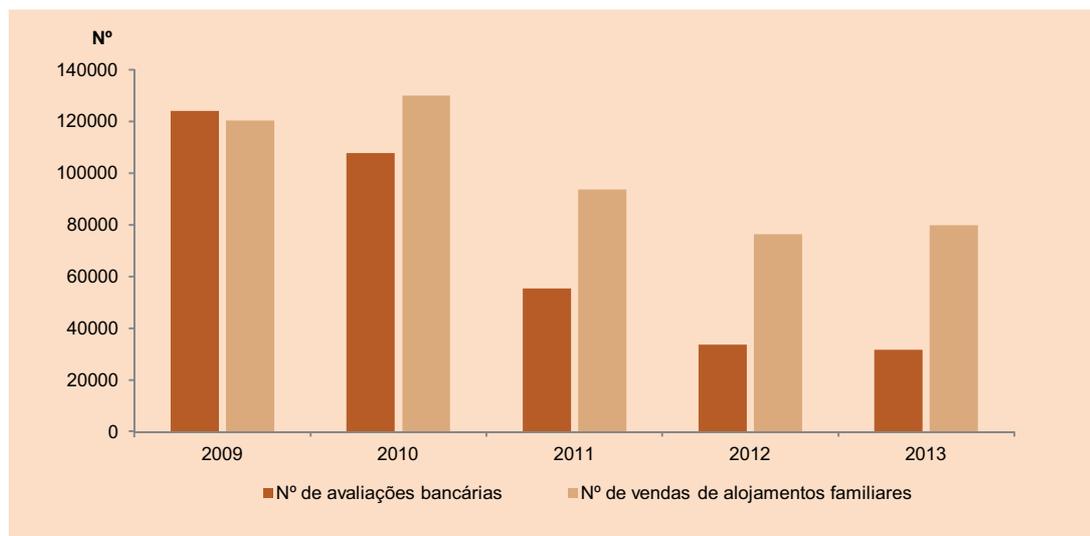
VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

No gráfico seguinte procede-se à comparação do número de avaliações bancárias efectuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação³ e do número de transações de alojamentos nos últimos 5 anos. Se, em 2009, o número de avaliações era bastante semelhante ao número de transações de alojamentos (próximo das 125 000 avaliações), em

2013, esse valor representava menos de metade do total das vendas de alojamentos (aproximadamente 31 600). O ano de 2013, ao contrário do que sucedeu com o número de transações, não se traduziu numa descontinuidade da tendência de decréscimo no número de avaliações bancárias, tendo-se registado uma taxa de variação homóloga de -6,3%.

³ O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao total de registos referentes aos alojamentos objeto de financiamento bancário e em cujo processo houve lugar a uma avaliação técnica do imóvel, os quais são recolhidos pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH).

Figura 4.5 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2009 – 2013

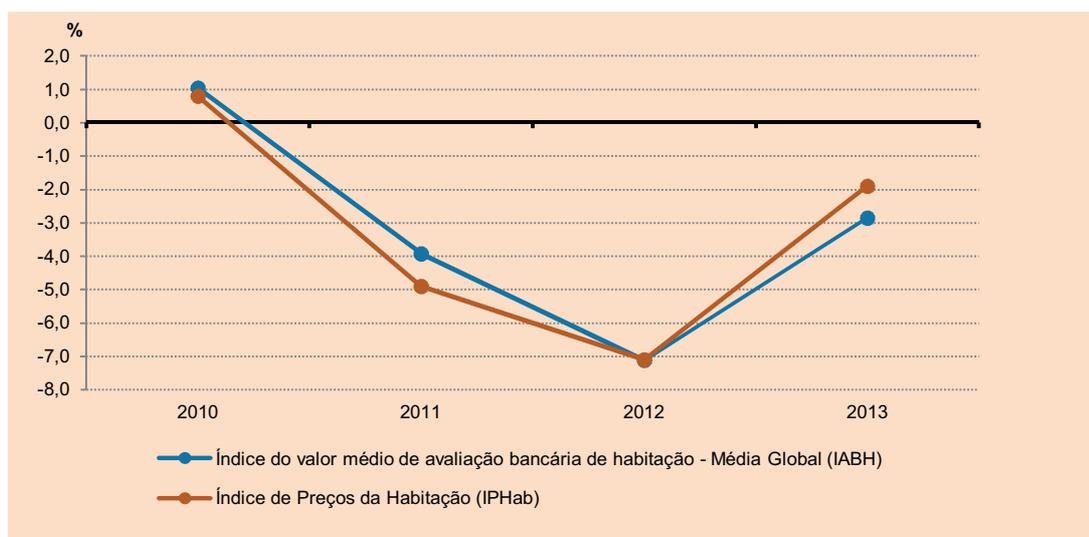


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

A comparação do ritmo de evolução do Índice de preços da habitação com o do Índice do valor médio de avaliação bancária de habitação, nos últimos 4 anos, encontra-se evidenciada no gráfico seguinte. Em 2013, o valor médio de avaliação registou uma redução de 2,8% face a

2012, um valor superior em 0,9 p.p. ao verificado no Índice de preços da habitação no mesmo período. Em 2013 ambos os índices apresentaram um decréscimo menos intenso face ao ano anterior (redução de 7,1% em ambos os índices, face aos valores de 2011).

Figura 4.6 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2010 – 2013

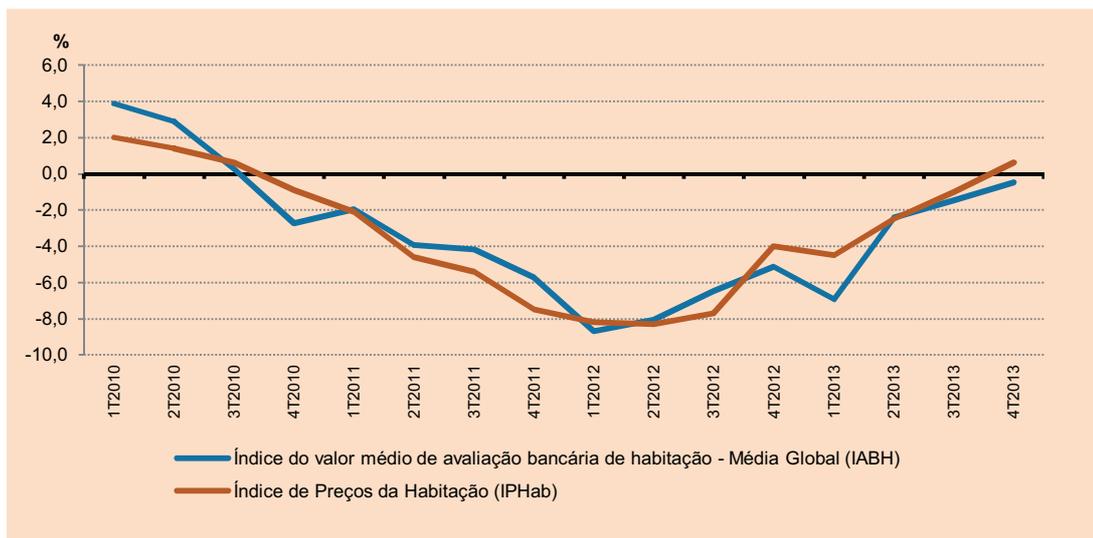


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Em termos infra-anuais, as séries do valor médio das avaliações bancárias e dos preços de transação seguiram a mesma evolução, tendo sido apenas distintos no último trimestre do ano, com o Índice de preços da habitação a registar, em termos homólogos uma taxa de

variação positiva de 0,6%, enquanto o Índice do valor médio de avaliação bancária, ainda que tendo registado o valor mais elevado desde o terceiro trimestre de 2010, se manteve negativo (-0,5%).

Figura 4.7 >> IPHab e Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 4T2010 - 4T2013



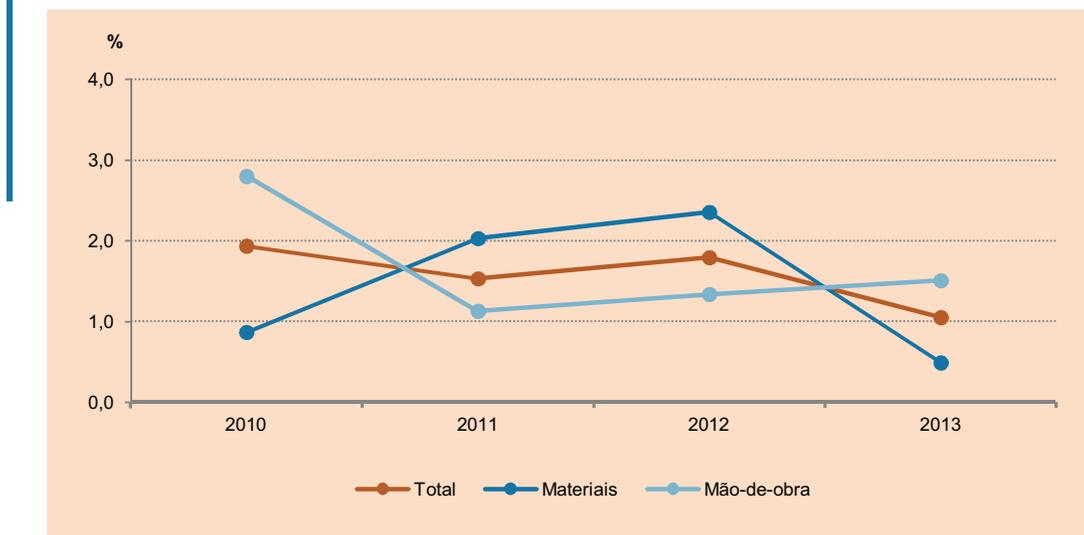
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2013, seguindo a tendência dos últimos anos, o Índice de custos de construção de habitação nova apresentou uma taxa de variação média anual de 1,1%, valor ligeiramente inferior ao verificado em 2012 (+1,8%). Por componentes, a mão-de-obra foi a

principal responsável pelo andamento do índice, tendo registado uma taxa de variação de 1,5%, o que representa um acréscimo face ao ano de 2012 (1,3%), enquanto, o índice dos materiais decresceu para 0,5%, um valor 1,9 p.p. abaixo do verificado em 2012.

Figura 4.8 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2010 – 2013



Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova



[NOTA METODOLÓGICA, CONCEITOS E DEFINIÇÕES]

NOTA METODOLÓGICA

INTRODUÇÃO

Neste capítulo, apresenta-se uma breve nota metodológica relativa a cada um dos indicadores difundidos, incluindo uma referência aos principais procedimentos do processo de apuramento.

ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Trata-se de uma estatística derivada que fornece, em períodos intercensitários, informação relativa às estimativas do número de edifícios clássicos (com pelo menos um fogo) e do número de alojamentos familiares clássicos. A metodologia consiste, basicamente, em adicionar ao parque habitacional recenseado o saldo resultante do edificado e demolido, apurado no inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios e sua conclusão e utilização. Cada operação censitária permite determinar o erro da estimativa, o qual

é retroperolado para o período intercensitário a que respeita.

Nesta publicação é divulgada a série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para os anos de 2011 a 2013, que já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

Esta série de Estimativas é disponibilizada ao nível de freguesia no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

Ficha Técnica >> Estimativas do parque habitacional

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Recenseamento Geral da Habitação, Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito às Alterações de Utilização dos Edifícios
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número de edifícios de habitação familiar clássica; número de alojamentos familiares clássicos
Série disponível	1991- 2013

ESTATÍSTICAS DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de

licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cêrcea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

Ficha Técnica >> Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Licença, autorização, comunicação prévia e informação prévia de projetos de obras de edificação e demolição. Licença de utilização.
Unidade inquirida	Câmaras Municipais
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal – licenciamento de obras Trimestral – conclusão de obras
Níveis de estratificação	Município Freguesia (a partir de 2001)
Variável de difusão	Edifícios e fogos licenciados, número e caracterização física Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física
Série disponível	1994 – 2013

ESTIMATIVAS DAS OBRAS CONCLUÍDAS

Com a introdução do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU) em 2002, tendo por base a regulação do conjunto de operações urbanísticas sujeito a procedimentos de controlo administrativo, pretendeu-se melhorar a fiabilidade da informação assente em indicadores e obter atempadamente das Câmaras Municipais a informação referente à Conclusão de Obras, à semelhança do que acontece no Licenciamento de Obras. Contudo, na prática, tal não se verificou e a informação relativa à conclusão de obras é obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha origina atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibissem desvios muito significativos em relação aos dados

provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar estes resultados, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo efetivo de conclusão de uma obra a partir do seu prazo previsto (ou seja, o prazo que decorre entre a autorização de construção e a conclusão efetiva da obra, e que é obtido na licença), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física
Série disponível	2012 – 2013*

* Relativamente à série temporal, definiu-se que a informação declarada deve substituir a informação estimada 2 anos após a primeira divulgação anual de dados. Assim, a informação relativa ao ano 2011 (e anteriores) têm por base a informação declarada e não as estimativas, por se considerar ser este o período de desatualização da informação.

OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Informação de carácter administrativo relacionada com os Contratos de Compra e Venda de Imóveis e Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária (prédios hipotecados e crédito hipotecário concedido) proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, compilada através das Conservatórias do Registo Predial,

Tipo de operação	Ato administrativo decorrente de registo nas Conservatórias do Registo Predial
Fontes de informação	Registo nas Conservatórias do Registo Predial
Unidade inquirida	Contrato
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual (com desagregação mensal)
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número e valor dos contratos, por tipo de prédios Crédito hipotecário concedido (contratos de mútuo com hipoteca voluntária), segundo a natureza dos intervenientes
Série disponível	1994 – 2012

INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

O Inquérito Anual às Empresas de Construção tem como principal objetivo a recolha, compilação e divulgação de dados sobre a estrutura das compras de materiais, de equipamentos e de terrenos por parte das empresas de construção, bem como do valor dos trabalhos que realizam em função dos vários tipos de obra.

A informação estatística produzida através do Inquérito Anual às Empresas de Construção permite conhecer a estrutura e evolução do tipo (e respetivo valor) de trabalhos de construção realizados e os fatores de produção utilizados,

numa perspetiva nacional ou de repartição regional. A presente estrutura deste inquérito caracteriza-se pela existência de dois modelos de inquirição, definidos por referência à dimensão das empresas.

Ficha Técnica >> Inquérito Anual às Empresas de Construção

Tipo de operação	Inquérito amostral: Empresas com menos de 100 pessoas ao serviço e empresas com volume de negócios inferior a 5 000 000 euros; As empresas com mais de 100 pessoas ao serviço e as empresas com volume de negócios superior a 5 000 000 euros são inquiridas de forma exaustiva
Fontes de informação	Direta (informação das empresas)
Unidade inquirida	Empresa
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	NUTS II, CAE
Variável de difusão	Valor e estrutura dos trabalhos realizados por tipo de obra Compras de materiais, de equipamentos e de terrenos
Série disponível	1996 – 2012

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos no mercado residencial em Portugal. Para além do índice total, são compilados e divulgados trimestralmente índices para os segmentos dos alojamentos familiares existentes e novos.

O IPHab é compilado através de informação administrativa fiscal anonimizada, enviada pela Autoridade Tributária e Aduaneira ao abrigo de um Protocolo celebrado com o INE, referente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da Autoridade Tributária e Aduaneira na concretização deste projeto estatístico.

A metodologia de cálculo do IPHab baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação dos alojamentos e as suas características (e.g., área,

localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de “preços hedónicos”. A estimação é realizada trimestralmente com dados de dois trimestres adjacentes, para o conjunto das transações. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das habitações transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

O IPHab é um índice encadeado com base 100 = 2010. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do IPHab permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações de alojamentos realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

Habitação Nova

Alojamento familiar em construção nova.

Habitação existente

Alojamento familiar em segunda mão.

Ficha Técnica >> Índice de Preços da Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)
Unidade inquirida	Não aplicável
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	País; tipo de alojamento (moradias e apartamentos) e classificação do alojamento (existentes e novos)
Variável de difusão	Número de vendas de alojamentos (total, existentes e novos) Variação média do índice de preços da habitação (total, existentes e novos)
Série disponível	2009-2014 (1ºT)

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação tem como principal objetivo apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo contudo anteriores à transação efetiva.

Esta operação foi concebida com o objetivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflitam, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação.

A informação para este estudo estatístico é fornecida por um conjunto de instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação. Verifica-se um aproveitamento para fins estatísticos, de informação administrativa recolhida, sobre os alojamentos avaliados por aquelas instituições, nos processos de concessão de crédito. A informação é transmitida pelas instituições de crédito com uma periodicidade mensal, sendo essa também a frequência de divulgação dos resultados pelo INE.

Ficha Técnica >> Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa recolhida sobre os alojamentos avaliados pelas instituições de crédito
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: alojamentos avaliados pelas instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação
Unidade inquirida	Instituições de crédito
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	NUTS III; Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto; Municípios que integram Cidades Médias
Variável de difusão	Valor médio de avaliação bancária de habitação
Série disponível	2003 (3ºT)-2009 (4ºT) e 2008 (setembro)-2014 (maio)

ÍNDICE DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

O Índice de Custo de Construção de Habitação Nova é um estudo estatístico que se destina a acompanhar a evolução do custo de construção de habitações novas, por tipo de construção: Edifício residencial com um só fogo, ou com mais do que um fogo, ao nível dos fatores de produção. A construção deste índice utiliza diversas fontes de informação indiretas,

nomeadamente, outras operações estatísticas do INE, do Ministério da Segurança Social e do Trabalho, bem como informação do Laboratório Nacional de Engenharia Civil sobre ponderadores das famílias de materiais de construção e a Comissão de Índices e Fórmulas de Empreitadas.

Ficha Técnica >> Índice de Custo de Construção de Habitação Nova

Tipo de operação	Estudo estatístico com base em diversas fontes de informação indiretas
Fontes de informação	Não direta: aproveitamento de informação estatística já recolhida pelo INE e pelo Ministério da Segurança Social e do Trabalho, para além de estudos de estrutura disponíveis que fornecem a informação necessária para a produção dos ponderadores
Unidade inquirida	Não aplicável
Representatividade territorial	Continente
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	Continente; Naturezas do alojamento (Edifício residencial com um só fogo ou com mais do que um fogo) e Fator de produção (materiais e mão de obra)
Variável de difusão	Números índices desagregados por naturezas de alojamento e por fator de produção
Série disponível	2000-2014 (maio)

RESULTADOS PUBLICADOS

Dadas as grandes potencialidades dos meios de difusão hoje disponíveis, especialmente os eletrónicos, as publicações assumem um carácter orientador e de apoio à consulta e utilização da informação. Para obtenção de informação adicional sobre cada um dos indicadores integrados nesta publicação, recomenda-se a consulta do Portal de Estatísticas Oficiais, em www.ine.pt.

POLÍTICA DE REVISÕES DO SIOU

O estabelecimento de uma Política de Revisões tem por objetivo definir as linhas orientadoras e os princípios que devem ser tidos em conta na revisão de resultados já divulgados.

A necessidade de proceder a revisões reflete, muitas vezes, o compromisso que se pretende estabelecer entre, por um lado, produzir informação estatística o mais atual possível e, por outro, garantir padrões elevados de precisão e rigor.

A introdução de melhorias metodológicas e a atualização de convenções estatísticas, implicam, por vezes, alterações significativas que vêm a ter impacto na informação anteriormente divulgada, dando lugar também a revisões. Da mesma forma a deteção de erros fortuitos, associados a incorreções na apropriação de fontes de informação ou no tratamento de dados, pode dar origem à revisão de resultados já divulgados.

As revisões são, assim, um procedimento inerente ao processo de produção e divulgação de estatísticas oficiais.

Decorrente da recente reestruturação implementada no SIOU – Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas, que resultou em alterações tanto nos métodos de recolha da informação como nas variáveis recolhidas, entendeu-se ser este o momento ideal para definir os procedimentos a ter em conta na divulgação de resultados e na definição de uma Política de Revisões a aplicar especificamente a esta Operação Estatística.

Um dos fatores determinantes para a definição de uma Política de Revisões (e respetiva calendarização) para o SIOU é a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária no que respeita à Habitação (Censos da Habitação), tendo em conta que essa informação é primordial para a calibragem dos dados das Obras Concluídas, no sentido de garantir uma aderência dos dados de fluxo (SIOU) com o stock da habitação (Censos). De igual modo as Estimativas do Parque Habitacional (que usam as duas fontes mencionadas) são calibradas com base na informação dos Censos, para garantir essa coerência.

Deste modo, tendo em conta a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2011 bem como o processo de reestruturação do SIOU que ocorreu em 2013, dá-se início, com a divulgação desta Publicação, à aplicação de uma nova Política de Revisões ao SIOU, que assenta nos seguintes princípios e calendário:

Licenciamento de obras:

A informação será revista anualmente nos períodos intercensitários e em cada ano os dados mensais recolhidos junto das Câmaras Municipais são alvo de sucessivas revisões mensais, que culminarão com a divulgação dos resultados anuais em N+7 meses.

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva.

Com a divulgação dos dados definitivos dos Censos 2011:

- São revistos nesta publicação e considerados como definitivos os dados de 2001 a 2010, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2011;
- Os anos anteriores a 2001 já estão considerados como definitivos.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2013 (à semelhança do que irá acontecer para os anos vindouros), tem sido efetuada mensalmente, pelo que nesta publicação são divulgados os resultados anuais provisórios de 2013;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 e 2012. Com a preparação dos dados anuais (a divulgar em julho de cada ano) são revistos os dados anuais a partir de 2011. Só com a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária (prevista para 2021) os dados de 2011 a 2021 serão revistos e considerados definitivos.

Conclusão de obras:

A informação será revista anualmente nos períodos intercensitários aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses).

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva.

Nas divulgações trimestrais não se efetuam revisões aos dados, que apenas são revistos com a divulgação da publicação anual. As divulgações trimestrais têm por base as estimativas para os anos N, N-1 e N-2.

Aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses), os anos N e N-1 são revistos e mantém-se a divulgação de resultados com base nas Estimativas das Obras Concluídas. Os anos anteriores são revistos tendo por base a informação recolhida (dados declarados) junto das Câmaras Municipais e dos Proprietários das Obras.

Com a divulgação dos dados definitivos dos Censos 2011:

- É efetuada nesta publicação a revisão e fecho dos anos anteriores a 2011. São revistos e considerados como definitivos os dados de 2001 a 2010, em resultado da calibragem com os dados dos Censos 2011;
- Os anos anteriores a 2001 já estão considerados como definitivos.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Tendo em conta o processo de reformulação do SIOU, que ocorreu em 2013, bem como a recuperação de informação em curso, os dados de 2012 não foram revistos nesta publicação. Os dados de 2013 foram revistos face às sucessivas divulgações trimestrais, mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas;
- Os dados de 2011, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados (calibrados com base na informação dos Censos 2011).

CONCEITOS

ALOJAMENTO

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

ALOJAMENTO COLETIVO

Alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas ou mais do que uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

ALOJAMENTO DE CONVIVÊNCIA

Alojamento coletivo que ocupa a totalidade ou parte de uma construção permanente ou de um conjunto de construções permanentes ou de circunstância e que se destina a ser habitado por um grupo numeroso de pessoas submetidas a uma autoridade ou a um regime comum e ligadas por um objetivo ou interesses pessoais comuns.

ALOJAMENTO FAMILIAR

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.

ALOJAMENTO FAMILIAR CLÁSSICO

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de caráter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

ALOJAMENTO FAMILIAR OCUPADO DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA OU COM USO SAZONAL

Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

ALOJAMENTO FAMILIAR VAGO

Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

ALTURA DO EDIFÍCIO OU CÉRCEA

Dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificadas nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

ÁREA HABITÁVEL DO FOGO

Valor correspondente à soma das superfícies das divisões ou dos compartimentos habitáveis do fogo medidos pelo perímetro interior das paredes que limitam cada compartimento e descontando encaços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

ÁREA BRUTA DO FOGO

Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

ÁREA ÚTIL DO FOGO

Valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encaços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

CÉRCEA OU ALTURA DO EDIFÍCIO

Dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificadas nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

DESTINO DA OBRA

Tipo de utilização dado à edificação tal como habitação, agricultura, comércio, indústria entre outros.

DIVISÃO

Espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m² de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m².

EDIFÍCIO

Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

EDIFÍCIO CLÁSSICO

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos.

EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO EM CONVIVÊNCIA

Edifício em que a maior parte da sua área se destina ou está ocupada por alojamentos em convivência.

EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE NÃO RESIDENCIAL

Edifício cuja totalidade da área está destinada a fins não habitacionais.

EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

Edifício cuja área está afeta na totalidade à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

EDIFÍCIO PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAL

Edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais.

EDIFÍCIO PRINCIPALMENTE RESIDENCIAL

Edifício cuja área está afeta na sua maior parte (50 a 99%) à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

EMPRESA

Entidade jurídica (pessoa singular ou coletiva) correspondente a uma unidade organizacional de produção de bens e/ou serviços, usufruindo de uma certa autonomia de decisão, nomeadamente quanto à afetação dos seus recursos correntes. Uma empresa pode exercer uma ou várias atividades, em um ou em vários locais.

ENTIDADE PROMOTORA

Entidade privada ou pública por conta de quem a obra é efetuada.

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

Período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dito, à construção da parte principal do edifício (quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas) ou à reconstrução do edifício que sofreu transformação completa.

FOGO

Parte ou totalidade de um edifício dotada de acesso independente e constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

FOGOS POR PISO

Quociente entre o número total de fogos e o número total de pisos.

IMÓVEL

Prédio rústico ou urbano e valor que, não sendo imóvel por natureza, é por lei declarado enquanto tal, como os frutos dos prédios, direitos inerentes a prédios e os fundos consolidados.

ÍNDICE DE FOGOS CONCLUÍDOS

O índice de fogos concluídos é calculado pelo rácio entre o total de fogos concluídos no ano de referência, face ao total de fogos concluídos no ano de 2000, para cada unidade territorial. No cálculo deste índice são considerados todos os novos fogos concluídos, independentemente do tipo de obra que os origina: construção nova, ampliação, alteração ou reconstrução.

LICENÇA DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Autorização concedida pelas Câmaras Municipais e anterior à realização de um conjunto de operações urbanísticas, excetuando aquelas cujo proprietário é uma entidade isenta.

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Conjunto de procedimentos administrativos municipais relativos a operações urbanísticas que integram a licença, a comunicação prévia e o parecer prévio.

NÚMERO DE PISOS

Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

OBRA CONCLUÍDA

Obra que reúne condições físicas para ser habitada ou utilizada, independentemente de ter sido ou não concedida a licença ou autorização de utilização.

OBRA DE ALTERAÇÃO

Obra de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, assim como a natureza e a cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento, implantação ou cêrcea.

OBRA DE AMPLIAÇÃO

Obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cêrcea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical).

OBRA DE ARTE

Designação tradicional das construções, tais como pontes, viadutos, túneis e muros de suporte necessários ao estabelecimento de uma via de comunicação.

OBRA DE CONSTRUÇÃO NOVA

Obra de construção de edificação inteiramente nova.

OBRA DE DEMOLIÇÃO

Obra de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

OBRA DE ENGENHARIA CIVIL

Obra de construção especializada e estrutura de utilidade pública não classificada em edifícios tal como uma autoestrada, uma estrada, uma estrutura hidráulica ou elétrica, uma pista de aeroporto e uma barragem.

OBRA DE RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DE FACHADA

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, preservando a fachada principal com todos os seus elementos não dissonantes e da qual não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

OBRA DE RECONSTRUÇÃO SEM PRESERVAÇÃO DE FACHADA

Obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, da qual resulte a reconstituição da estrutura da fachada, da cêrcea e do número de pisos.

PISO

Cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

PESSOAL AO SERVIÇO

Pessoas que no período de referência efetuaram qualquer trabalho remunerado de pelo menos uma hora para o estabelecimento, independentemente do vínculo que tinham.

PRAZO DE EXECUÇÃO EFETIVO

Período de tempo decorrido e medido em meses, entre a data de início real e a data de conclusão real da obra.

PRAZO DE EXECUÇÃO PREVISTO

Período de tempo, medido em meses, entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

PRÉDIO MISTO

Identificação atribuída a um prédio composto por uma parte rústica e outra urbana, quando nenhuma das partes pode ser classificada como principal.

PRÉDIO RÚSTICO

Prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

PRÉDIO URBANO

Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL

Taxa que traduz a variação entre dois valores anuais (ano t e ano $t-1$) relativos a uma determinada variável.

TIPOLOGIA DO FOGO

Classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.

TIPO DE OBRA

Classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.

VALOR DOS TRABALHOS REALIZADOS POR TIPO DE OBRA

Valor dos trabalhos executados pela empresa, em obra sua ou a seu cargo, incluindo o valor dos trabalhos realizados em regime de subcontratação.