

Estatísticas da Construção e Habitação  
2014

**Abrandamento na tendência decrescente da atividade de construção**

Em 2014 o número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 5,5% face ao ano anterior (-23,2% em 2013), tendo sido licenciados 15 458 edifícios, o que resultou num abrandamento da tendência decrescente que se vem registando desde 2000. O número de fogos licenciados em todos os tipos de obra registou uma diminuição de 1,2% face ao ano anterior (11 455 em 2014 e 11 595 em 2013).

Foram concluídos 14 846 edifícios, correspondendo a um decréscimo de 31,1% em 2014 (-16,9% em 2013). O número de fogos concluídos em 2014 (cerca de 14 mil fogos) registou um decréscimo de 42,3% face ao ano anterior (-29,7% em 2013). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 45,9% (-31,3% em 2013).

A informação relativa às Vendas de alojamentos familiares e ao Índice de preços da habitação, permite concluir que em 2014 se prolongou a dinâmica de crescimento do número de vendas de alojamentos familiares iniciada em 2013: taxa de variação homóloga de +9,8% em 2014 e +6,5% em 2013, face a -18,4% em 2012 e -28,0% em 2011.

Com este destaque o INE divulga a publicação **"Estatísticas da Construção e Habitação 2014"**, que disponibiliza um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal, atualizados para o ano de 2014.

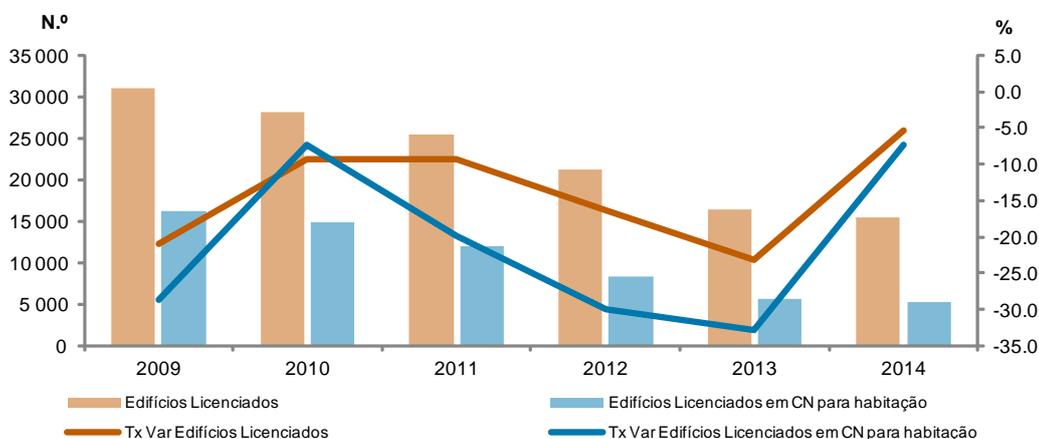


### Obras Licenciadas com decréscimo menos acentuado

Em 2014 o número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 5,5% face ao ano anterior (-23,2% em 2013), tendo sido licenciados 15 458 edifícios, o que resultou num abrandamento da tendência de redução que se vem registando desde 2000.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2014, representando este tipo de obra 57,9% do total de edifícios licenciados. Em 2013 e em 2012, essa proporção foi 58,5% do total de edifícios licenciados, o que evidencia alguma estabilização nos tipos de obra licenciados. As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), tiveram em 2014 e em 2013 um peso de 34,1%.

Figura 1 >> Edifícios Licenciados - Total e em construção nova para habitação (2009 - 2014)



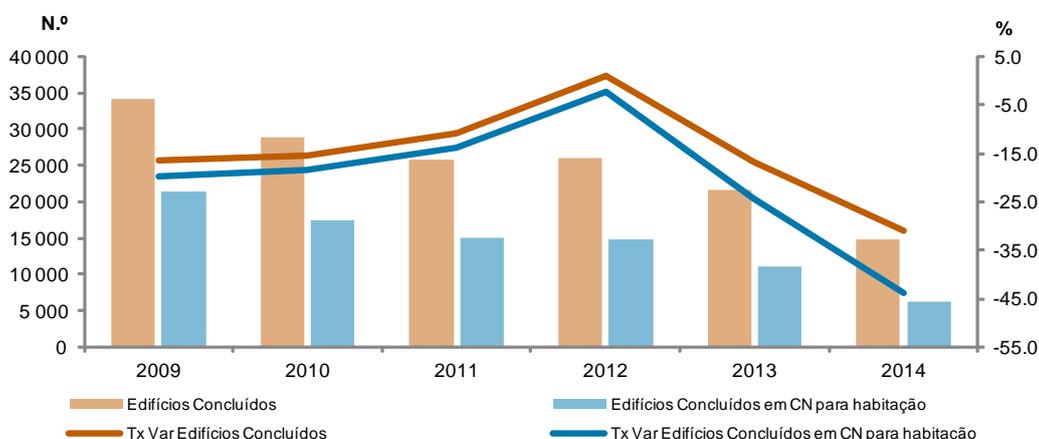
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2014 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra registou uma diminuição de 1,2% face ao ano anterior (11 455 em 2014 e 11 595 em 2013). O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar reduziu-se em 7,3% relativamente ao ano anterior, fixando-se em 6 785 fogos licenciados em 2014 (-35,6% em 2013). 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 predominou a tipologia T2.

### Obras Concluídas continuaram em decréscimo

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2012-2014), registou-se um decréscimo de 31,1% no número de edifícios concluídos (-16,9% em 2013), correspondendo a 14 846 edifícios, na sua maioria respeitando a edifícios residenciais (cerca de 61%), dos quais 68,6% relativos a construções novas.

Figura 2 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2009 - 2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012-2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

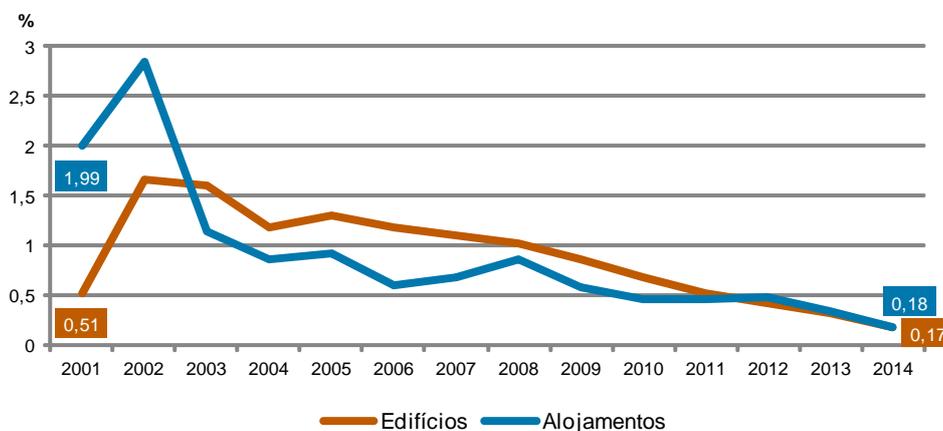
Também o número de fogos concluídos em 2014 (cerca de 14 mil fogos) registou um decréscimo de 42,3% face ao ano anterior (-29,7% em 2013). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 45,9% (-31,3% em 2013). De uma forma geral, estes mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predomina a tipologia T2.

### ***As taxas de variação dos edifícios e alojamentos (estimativas do parque habitacional) mantiveram diminuição***

Em 2014 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica.

Quanto ao número de alojamentos familiares clássicos, as estimativas apontam para a existência de cerca de 5,9 milhões de alojamentos em Portugal, em 2014.

Figura 3 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2014)



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 2012-2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

### ***Peso dos trabalhos realizados em edifícios aumentou face a 2012, o que não se verificava desde 2007***

O valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 20,9% em 2013 (-21,2% em 2012), devido fundamentalmente ao decréscimo de 24,3% das Obras de Engenharia Civil, em especial das obras em Autoestradas, Estradas, Ruas e Caminhos (-45,8%, correspondendo a -1 362 milhões de euros), que em 2012 tinham registado um decréscimo de 20,6% (-23,2% na categoria Autoestradas, Estradas, Ruas e Caminhos).

Os trabalhos realizados em Edifícios também registaram um decréscimo de 15,1% em 2013 (-22,1% em 2012), mas em valores absolutos foi inferior à redução nas Obras de Engenharia Civil (-706 milhões de euros face a -1 930 milhões de euros nas Obras de Engenharia Civil). Este decréscimo foi generalizado aos Edifícios Residenciais (-20,2%, correspondendo a -238 milhões de euros) e aos Edifícios Não Residenciais (-13,4%, correspondendo a -468 milhões de euros). No segmento das Obras em Edifícios, em 2013 apenas os trabalhos realizados em Edifícios e instalações para os Transportes e Comunicações e em Outros Edifícios não Residenciais, registaram um aumento face a 2012 (respetivamente +44,4% e +2,7%).

Em 2013, a estrutura de repartição dos valores dos trabalhos realizados por tipo de obra manteve-se praticamente inalterada face a 2012, sendo contudo de destacar o aumento no peso dos trabalhos realizados em Edifícios (39,7%, +2,7 p.p. face a 2012), o que já não se verificava desde 2007.

Figura 4 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2012 e 2013)

| Tipo de obra  | 2012                  |              | 2013                  |              |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
|   | 10 <sup>3</sup> euros | %            | 10 <sup>3</sup> euros | %            |
| <b>Total</b>  | <b>12 628 308</b>     | <b>100.0</b> | <b>9 991 989</b>      | <b>100.0</b> |
| <b>Edifícios</b>  | <b>4 675 522</b>      | <b>37.0</b>  | <b>3 969 629</b>      | <b>39.7</b>  |
| Edifícios residenciais  | 1 178 396             | 9.3          | 940 301               | 9.4          |
| Edifícios não residenciais  | 3 497 127             | 27.7         | 3 029 328             | 30.3         |
| <b>Obras de engenharia civil</b>  | <b>7 952 786</b>      | <b>63.0</b>  | <b>6 022 360</b>      | <b>60.3</b>  |
| Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação | 5 090 046             | 40.3         | 3 432 197             | 34.3         |
| Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia   | 1 027 458             | 8.1          | 1 088 917             | 10.9         |
| Instalações e construções em zonas industriais  | 383 357               | 3.0          | 413 686               | 4.1          |
| Outras obras de engenharia civil  | 1 451 924             | 11.5         | 1 087 559             | 10.9         |

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

### ***Número de contratos de mútuo com hipoteca com redução de 5,1% em 2013, após diminuição para metade no ano anterior***

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se uma redução de 5,1% no número de contratos celebrados em 2013, quando no ano anterior essa redução tinha sido na ordem dos 50%. O valor médio dos prédios hipotecados, que em 2012 tinha aumentado cerca de 12 mil euros, registou em 2013 uma redução da mesma ordem de grandeza (de 139 mil euros em 2012 para 128 mil euros em 2013).

O valor do crédito hipotecário concedido diminuiu 3,6% em 2013, após uma redução para menos de metade em 2012 (-52,9%), quando em 2011 já se tinha registado uma redução na ordem dos 54%. O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 11,0%, situando-se nos 90 milhões de euros em 2013, quando em 2010 rondava 351 milhões de euros (também neste caso se registaram reduções de 54,2% em 2012 e 49,5% em 2011).

### ***Contratos de compra e venda de imóveis estabilizaram em número, mas o valor médios dos prédios transacionados em 2013 aumentou***

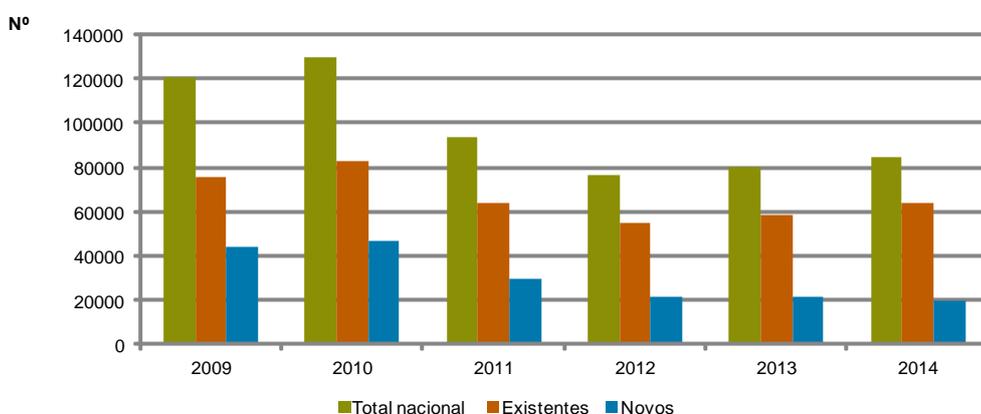
O número de contratos de compra e venda de imóveis registou um ligeiro decréscimo de 0,2% face a 2012, apesar do aumento do valor médio dos prédios transacionados (de 67 mil euros em 2012 para 75 mil euros em 2013).

As transações de prédios urbanos registaram um aumento tanto no número (+4,7%) como no valor transacionado (+9,7%). O acréscimo do valor médio dos prédios urbanos transacionados em 2013 está em linha com as evoluções do Índice de preços da habitação e do Valor médio de avaliação bancária de habitação, que em 2013 iniciaram uma dinâmica de recuperação, continuada em 2014.

**Em 2014 prolongou-se a dinâmica de crescimento do número de vendas de alojamentos familiares iniciada em 2013**

A informação disponível para 2014 relativa às Vendas de alojamentos familiares e ao Índice de preços da habitação, permite concluir que em 2014 se prolongou a dinâmica de crescimento do número de vendas de alojamentos familiares iniciada em 2013: taxa de variação homóloga de +9,8% em 2014 e +6,5% em 2013, face a -18,4% em 2012 e -28,0% em 2011.

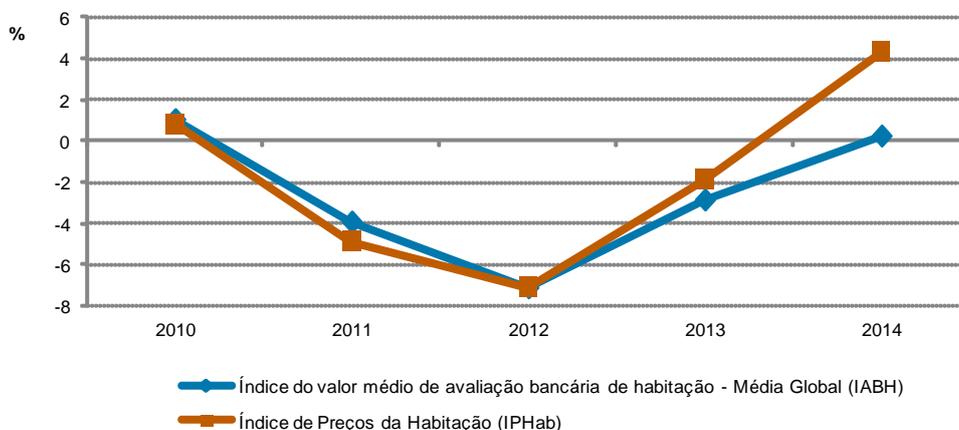
Figura 5 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos (2009-2014)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em 2014 foi interrompida a tendência de decréscimo verificada nos anos anteriores, tanto no Índice de preços da habitação, como no Valor médio de avaliação bancária de habitação (taxa de variação média anual de +4,3% e +8,4%, respetivamente).

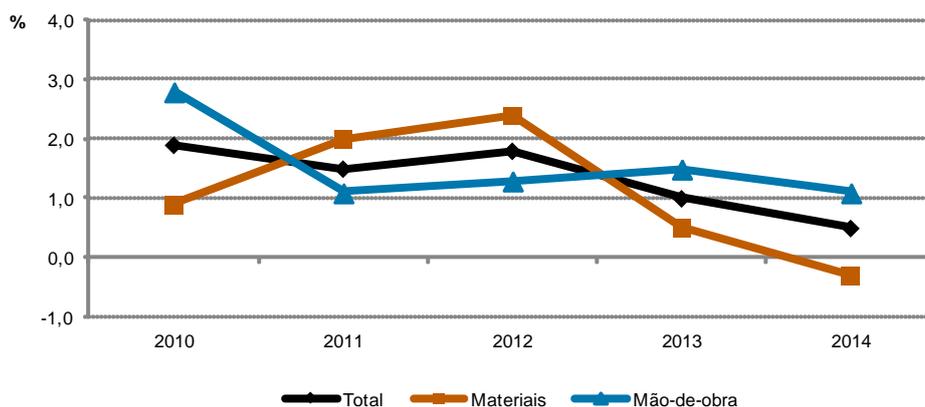
Figura 6 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação (2010-2014)



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

O Índice de custos de construção de habitação nova apresentou uma taxa de variação média anual de 0,5% em 2014, menos 0,5 p.p. que em 2013, essencialmente devido ao comportamento da componente mão-de-obra, que registou uma taxa de variação positiva de 1,1% (+1,5% em 2013), dado que o índice dos materiais decresceu 0,3% (+0,5% em 2013).

Figura 7 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média (2010-2014)



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

## SIGLAS

- IABH – Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
- IPHab – Índice de Preços da Habitação
- IMT - Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

## NOTAS EXPLICATIVAS

1. A informação relativa às Obras Concluídas no período 2012-2014 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.
2. 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.
3. A compilação das estatísticas sobre as vendas de alojamentos familiares tem por base a informação proveniente do IMT (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis) 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.
4. A taxa de variação média anual do Índice de Preços da Habitação (IPHab) compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores. Sendo o resultado de uma média móvel, esta taxa é menos sensível a flutuações de índole sazonal e a alterações de carácter esporádico nos preços.
5. O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao total de registos referentes aos alojamentos objeto de pedidos 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).