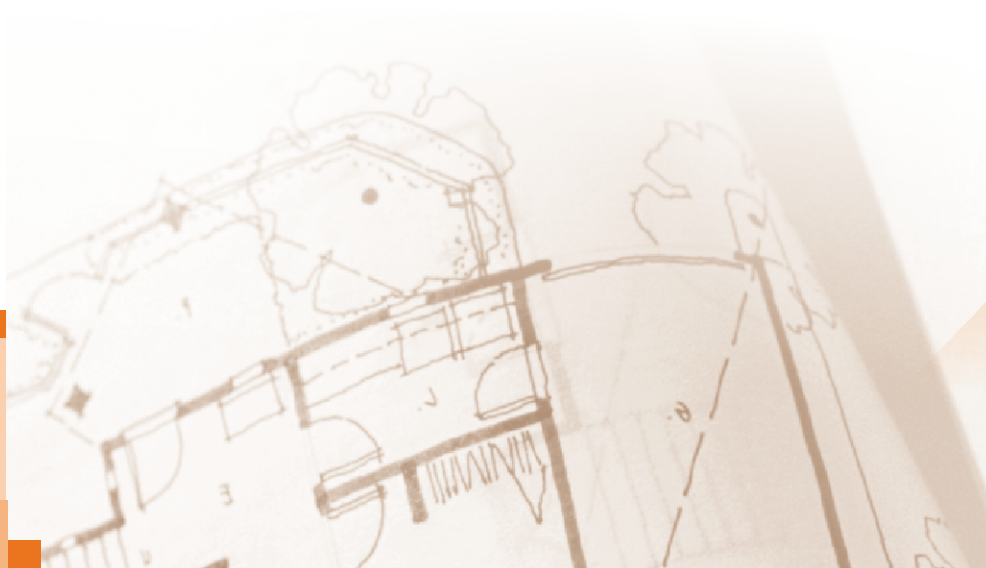




INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

ISSN 0377-2225



Estatísticas da Construção e Habitação

2016



Edição 2017



Estatísticas
oficiais



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Estatísticas da Construção e Habitação 2016

Edição 2017

[FICHA TÉCNICA]

Título | Estatísticas da Construção e Habitação 2016

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 | 978-989-25-0394-3

Periodicidade | Anual



218 440 695



O INE, I. P. na Internet |

www.ine.pt

© INE, I. P., Lisboa · Portugal, 2017

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.

Da informação agora disponibilizada, destaca-se a divulgação das Estimativas do Parque Habitacional 1991-2016 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2016.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2015-2016, 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 do Recenseamento da Habitação (Censos 2011) foi efetuada uma calibragem e 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 a 2015, dado que ainda não se encontra disponível a informação relativa a 2016. 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 (2015), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

Incluem-se ainda 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, (iv) evolução dos custos de construção e (v) índice de preços das propriedades comerciais.

O Inquérito à Caracterização da Habitação Social resulta da colaboração entre o INE e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) e tem como principal objetivo a recolha de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social em Portugal, procurando analisar a situação do parque de habitação social, por município. Tendo em conta a realização da última edição (dados de 2015), os resultados são também integrados nesta publicação.

Nesta edição, os quadros de resultados são disponibilizados separadamente em ficheiro EXCEL e 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.

O INE expressa os seus agradecimentos a todos que 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 2017

[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.

From the set of information now available, we emphasize the Dwelling Stock Estimates 1991-2016 and indicators on Works Completed and Building Permits in 2016.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2015-2016, 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.

Based on data from Population and Housing Census for 2011 a calibration and adjustment on Dwelling Stock Estimates was made, 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 2015. Data concerning 2016 will be disseminated soon, as statistical indicators on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2015) was included and updated, enabling a better coverage of Construction Statistics.

Data on Housing Market presented in this publication include: (i) sales of residential dwellings, (ii) prices evolution (based on fiscal administrative data), (iii) values of housing bank appraisals, (iv) construction costs evolution and (v) commercial property price index.

The 2015 Social Housing Survey resulted from the cooperation between Statistics Portugal and the Institute of Housing and Urban Rehabilitation (IHRU), and its main goal is the characterization of social housing in Portugal, by municipality. The main findings of this new edition are also included in this publication.

This edition presents the results separately in excel files and 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.

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.



[SUMÁRIO EXECUTIVO]

Em 2016 o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 10,9% face ao ano anterior (-3,7% em 2015), tendo sido licenciados 16 738 edifícios, alterando a tendência de decréscimo dos últimos anos.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2016, representando 64,3% do total de edifícios licenciados, verificando-se um ligeiro aumento face a 2015 em que este tipo de obra representava 63,8% do total.

As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2016 um peso de 27,6%, inferior ao ano anterior (28,4%). As obras de demolição representaram 8,1% das obras licenciadas em 2016 (7,8% em 2015).

Em 2016 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 17 944, o que corresponde a um aumento de 37,4% face ao ano anterior (13 062 fogos em 2015). Para o aumento verificado no número de fogos licenciados contribuiu essencialmente o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, cuja variação face ao ano anterior foi de +35,7%.

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, a nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões: 5 divisões e tipologia T3.

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2015-2016), registou-se um decréscimo de 3,2% no número de edifícios concluídos (-13,8% em 2015), correspondendo a 10 661 edifícios, na sua maioria respeitando a edifícios residenciais (63,5%), dos quais 69,9% relativos a construções novas.

Também o número de fogos concluídos no país em 2016 (cerca de 9,8 mil fogos) registou um acréscimo de 9,4% face ao ano anterior (-17,2% em 2015). Os fogos de construções novas para habitação familiar cresceram 9,8% (-15,2% em 2015).

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2016 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predominou a tipologia T2.

Em 2016 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica e 5,9 milhões de alojamentos familiares clássicos, o que representa uma estabilização (+0,1%) face ao ano anterior, em ambos os indicadores.

Em 2015, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 6,1% face a 2014, devido fundamentalmente ao decréscimo de 11,8% nas obras de Engenharia Civil, em especial nas obras de Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação, com uma redução de 18,0% e que, em 2014, tinham registado um acréscimo de 6,9%.

Os trabalhos realizados em Edifícios registaram um acréscimo de 3,7% (-10,3% em 2014). Este acréscimo verificou-se nos Edifícios Residenciais (+17,0%, correspondendo a +151 milhões de euros), sendo o maior acréscimo nos edifícios residenciais com dois ou mais fogos (+30,8% correspondendo a +156 milhões de euros). Nos Edifícios Não Residenciais registou-se um decréscimo de 0,7% (correspondendo a -19 milhões de euros). O maior decréscimo foi nos Edifícios da administração, de instituições financeiras, dos correios e de serviços similares (-34,9%, correspondendo a -111 milhões de euros) enquanto o maior acréscimo se verificou nos Edifícios industriais e de armazenagem (+35,9%, correspondendo a +112 milhões de euros).

Em 2015, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em edifícios para 40,7% (36,9% em 2014) e uma diminuição no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil para 59,3% (63,1% em 2014).

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 41,3% no número de contratos celebrados em 2015 (+5,6% em 2014), mas o valor médio reduziu-se 37,0%, para 127 547€, exatamente na mesma proporção (75 mil euros) em que havia aumentado em 2014.

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 57,1% em 2015 (+8,6% em 2014), após reduções nos anos anteriores: -3,6% em 2013, -52,9% em 2012 e -54,0% em 2011, retomando assim valores próximos de 2011. O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 61,2% (+33,6% em 2014), situando-se nos 194 milhões de euros em 2015, quando em 2010 rondava 351 milhões de euros (também neste caso se registaram reduções de 54,2% em 2012 e 49,5% em 2011, tendo-se iniciado em 2013 uma tendência de crescimento com +11,0%).

O número de contratos de compra e venda de imóveis registou um acréscimo de 17,0% face ao ano anterior (+4,7% em 2014), associado a um aumento do valor médio dos prédios transacionados: de 82 mil euros em 2014 para 87 mil euros em 2015 (+6,8%). As vendas de imóveis a estrangeiros aumentaram 21,2% em número e 14,1% em valor face a 2014. Em 2015, 7,5% dos imóveis foram vendidos a estrangeiros, correspondendo a 14,4% em valor, dos quais 8,0% em número e 40% em valor tinham um valor unitário superior a 500 000€.

As transações de prédios urbanos aumentaram quer em número (22,3%) quer em valor (25,9%), traduzindo-se num acréscimo de 2,9% no seu valor médio. Este acréscimo está em linha com a evolução do Índice de Preços da Habitação (+7,1% em 2016) e com o aumento registado no valor médio da avaliação bancária (+3,8%).

Em 2016 transacionaram-se 127 106 alojamentos familiares, correspondendo a um acréscimo de 18,5% face ao ano anterior (+27,4%), valor muito próximo do registo máximo de vendas de habitações observado em 2010 (129 950). De entre as transações realizadas, 105 502 respeitaram a alojamentos existentes e 21 604 a alojamentos novos.

O valor das transações ultrapassou os 14,8 mil milhões de euros, correspondendo a um acréscimo de 18,7% (30,8% em 2015). As vendas de novos alojamentos totalizaram 3,4 mil milhões de euros, tendo diminuído 3,9% (+7,2% em 2015) e as de alojamentos existentes corresponderam a 11,4 mil milhões de euros, tendo aumentado 27,6% (+43,1% em 2015).

O Índice de Preços da Habitação apresentou em 2016 um aumento anual dos preços de 7,1% (mais 4 p.p. por comparação com 2015). Este foi o terceiro ano consecutivo em que se observou um acréscimo nos preços, tendo sido mais intenso no caso dos alojamentos existentes (8,7%) face aos alojamentos novos (3,3%).

O valor médio da avaliação bancária de habitação continuou a recuperar em 2016, tendo registado um aumento de 3,8%, mais 1,2 p.p. face a 2015.

O índice de custos de construção de habitação nova inverteu, em 2016, a dinâmica recente de redução progressiva do ritmo de crescimento, tendo registado uma taxa de variação média anual de 0,6%, o dobro da observada em 2015.

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais registou um aumento de 2,0% em 2016, taxa inferior em 1,5 p.p. ao resultado obtido para 2015 (variação de 3,5%). As propriedades comerciais registaram taxas de variação anuais de sinal positivo pelo terceiro ano consecutivo. O valor apurado para a evolução dos preços dos imóveis comerciais foi 5.1 p.p. inferior ao registado para os imóveis residenciais. O ano de 2016 apresentou a maior diferença na evolução dos preços entre imóveis comerciais e residenciais.

Em 2015, existiam em Portugal cerca de 120 mil fogos de habitação social pertencentes aos municípios e outras entidades proprietárias e gestoras de obras destinadas à habitação social, distribuídos por 26,2 mil edifícios. A renda média por fogo de habitação social foi 58€.

Os municípios e outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social executaram obras de conservação em 2 019 edifícios (7,7%) e reabilitaram 9 437 fogos (7,9%).

[EXECUTIVE SUMMARY]

In 2016 the number of building permits in Portugal increased by 10.9% over the previous year (-3.7% in 2015), with 16 738 buildings being licensed, changing the downward trend of recent years.

The building permits for new construction continued to be prevalent in 2016, representing 64.3% of total building permits, which corresponds to a slight increase vis-à-vis 2015 (63.8%).

Building requalification works (alterations, enlargements and reconstructions) represented 27.6% of total permits in 2016 (28.4% in 2015). The demolition works represented 8.1% of the works licensed in 2016 (7.8% in 2015).

In 2016 the total number of dwelling permits in all types of works was 17 944, corresponding to an increase of 37.4% vis-à-vis the previous year (13 062 dwellings in 2015). This rise was mainly due to the evolution of the new residential dwelling permits, which recorded a 35.7% increase vis-à-vis 2015.

The characteristics of the new dwellings remained, in general, unchanged regarding the number of rooms: 5 rooms and T3 typology.

The number of works completed (based on the estimates for works completed for the period 2015-2016) decreased by 3.2% vis-à-vis the previous year (-13.8% in 2015), corresponding to 10 661 buildings. The majority were residential buildings (63.5%), of which 69.9% referred to new constructions.

The number of dwellings completed (around 9.8 thousand) increased by 9.4% in 2016 (-17.2% in 2015). Dwellings completed in new constructions for family housing increased by 9.8% (-15.2% in 2015).

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 stock house estimates suggest that, in 2016, there were around 3.6 million classic residential buildings and 5.9 million dwellings in Portugal. Both indicators stabilized (+0.1%), vis-à-vis the previous year.

In 2015, the value of works performed by construction enterprises employing 20 and more persons decreased by 6.1% vis-à-vis 2014, mainly due to the decrease of 11.8% in Civil Engineering works, especially in Transport Infrastructures works (road, rail, air and maritime), dams and irrigation systems, with a decrease of 18.0%, after a increase of 6.9% in 2014.

Works performed in Buildings increased by 3.7% (-10.3% in 2014). This increase occurred in Residential Buildings (+ 17.0%, corresponding to EUR +151 million), with the highest increase in residential buildings with two or more dwellings (+30.8% corresponding to EUR +156 million). Works performed in non-residential buildings decreased by 0.7% (corresponding to EUR -19 million). The highest decrease occurred in administrative buildings, financial institutions, post offices and similar services (-34.9%, corresponding to EUR -111 million), while the largest increase was in Industrial and warehouse buildings (+35.9 %, corresponding to EUR +112 million).

Concerning the breakdown of values for works performed by enterprises employing 20 and more persons, by type of construction work, the highlight goes to the increase in the weight of works performed in Building works to 40,7% (36.9% in 2014), and the decrease in the weight of the works carried out in Works of Civil Engineering to 59.3% (63.1% in 2014).

Concerning the loan agreements with conventional mortgage, the number of mortgage contracts increased by 41.3% in 2015 (+5.6% in 2014), but the mean value of real estate mortgaged decreased by 37.0%, to EUR 127 547, exactly in the same amount (EUR 75 thousand) of the increase recorded in 2014. The value of mortgage credit granted by loan agreements with conventional mortgage increased by 57.1% in 2015 (+8.6% in 2014), after reductions in the previous years: -3.6% in 2013, -52.9% in 2012 and -54.0% in 2011, resuming values near the ones reached in 2011. The credit granted to debtors domiciled abroad increased by 61.2% (+33.6% in 2014), corresponding to EUR 194 million in 2015, while in 2010 this credit accounted for EUR 351 million (annual rates of change of -54.2% in 2012, -49.5% in 2011 and an increasing trend started in 2013 with +11.0%).

The number of purchase and sale contracts of real estate registered an increase of 17.0% vis-à-vis the previous year (+4.7% in 2014), with an increase also in the mean value of real estate traded: from EUR 82 thousand in 2014 to EUR 87 thousand in 2015 (+6.8%). Sales of real estate to non-residents in Portugal increased by 21.2% in number and 14.1% in value compared to 2014. In 2015, 7.5% of real estate were traded with non-residents, corresponding to 14.4% in total value, of which 8.0% in number and 40% in value had an unit value higher than EUR 500 000.

Transactions of urban estate increased both in number (22.3%) and value (25.9%), corresponding to an increase of 2.9% in its mean value, in line with the evolutions in the House price index (+7.1% in 2016) and in the Average value of housing bank appraisals (+3.8%).

In 2016 an increase of 18.5% was recorded in the transactions of dwellings, totaling 127 106 family dwellings (+27.4 in 2015), a value similar to the one recorded in 2010 (129 950). Among those transactions, 105 502 were related to already existing dwellings and 21 604 corresponded to new dwellings.

Trade value surpassed EUR 14.8 billion, corresponding to an increase of 18.7% (30.8% in 2015). Sales of new dwellings accounted for EUR 3.4 billion, decreasing by 3.9% (+7.2% in 2015) while existing dwellings increased by 27.6% (+43.1% in 2015), totaling EUR 11.4 billion.

The House price index increased by 7.1% in 2016 (+4 p.p. vis-à-vis 2015), corresponding to the third consecutive year of growths in the prices level, more intense in the already existing dwellings (+8.7%) than in the new dwellings (+3.3%).

The Average value of housing bank appraisals kept the upward trend in 2016, corresponding to +3.8% in 2016 (+1.2 p.p. vis-à-vis 2015).

The new Housing construction costs index reversed the recent downward trend, and registered a positive annual change rate of 0.6%, the double of the annual change rate recorded in 2015.

In 2016, the Commercial Property Price Index (CPPI) increased 2.0% when compared with the previous year. This rate of change was 1.5 percentage points (p.p.) lower than the rate obtained in 2015 (3.5%). This was the third consecutive year in which commercial properties recorded annual price increases. The rate of change in prices of commercial real estate was 5.1 p.p. lower than the observed for residential properties. The year under analysis presented the largest difference between the rates of change of commercial and residential properties prices.

In 2015 there were around 120 thousand social housing dwellings in Portugal, belonging to municipalities and other entities owning and managing works for social housing, corresponding to around 26.2 thousand buildings. The average rent for social housing dwelling was EUR 58.

Portuguese municipalities and other entities with social housing performed conservation works on 2 019 buildings (7.7%) and proceeded to the rehabilitation of 9 437 dwellings (7.9%).



[SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES]

Siglas e abreviaturas:

BGE	Base Geográfica de Edifícios
CENSOS	Recenseamento Geral da População e Habitação
DGPJ	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
IPPCom	Índice de Preços das Propriedades Comerciais
Km ²	Quilómetros quadrados
m ²	Metros quadrados
Nº	Número absoluto
n.e.	Não especificado
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)
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
UE	União Europeia

Informação aos utilizadores:

Nesta publicação adotou-se a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos 2013 (NUTS 2013) estabelecida pelo Regulamento Comunitário (UE) nº 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014 e em vigor desde 1 de janeiro de 2015.

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
9 >	Executive Summary
12 >	Siglas, abreviaturas e Informação aos Utilizadores
15 >	Análise de Resultados
15 >	1. Sistemas de Indicadores de Operações Urbanísticas - SIOU
	1.1 Estimativas do Parque Habitacional
	1.2 Obras Concluídas
	1.3 Obras Licenciadas
	1.4 Obras de Reabilitação
	1.5 Comparação Regional
	1.6 Alojamento de habitação familiar
43 >	2. Operações sobre Imóveis
49 >	3. Inquérito Anual às Empresas de Construção
53 >	4. Elementos sobre o Mercado de Habitação
63 >	5. Inquérito à Caraterização da Habitação Social
71 >	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.

A informação referente a 2015 e 2016 relativa às Obras Concluídas, corresponde a estimativas, baseadas essencialmente nos tempos médios de execução das obras.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para o período de 2011 a 2016, 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 a 2016, sendo feita, sempre que se justifique, uma comparação com a informação de anos anteriores, no âmbito da nova série calibrada desde 2011.

A informação sobre o licenciamento e obras concluídas tem por base os dados de 2016 e (quando necessário) a sua comparação com anos anteriores.

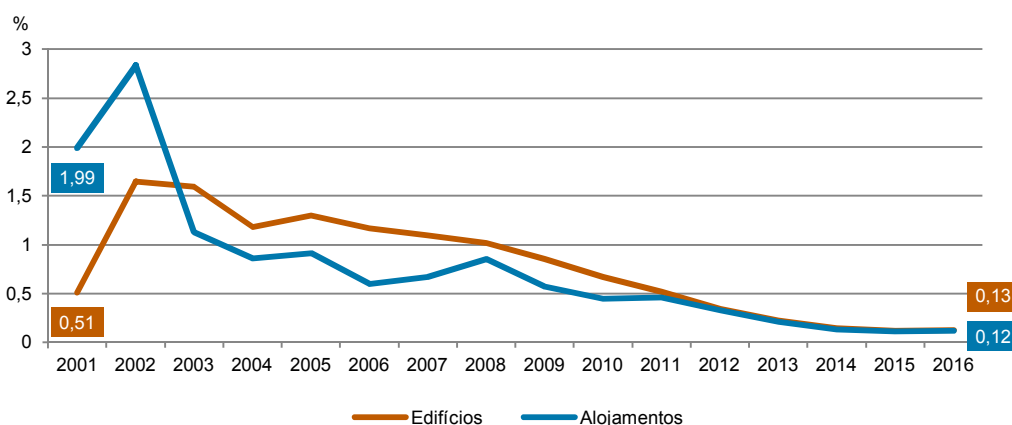
A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo “Nota metodológica, Conceitos e Definições” constante desta publicação.

1.1 ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

AS TAXAS DE VARIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS MANTÊM CRESCIMENTO DE 0,1% EM 2016

Em 2016, o parque habitacional português foi estimado em 3 590 273 edifícios e 5 932 697 alojamentos, o que corresponde a um acréscimo de 0,1% face a 2015, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

Figura 1.1.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2016)



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.

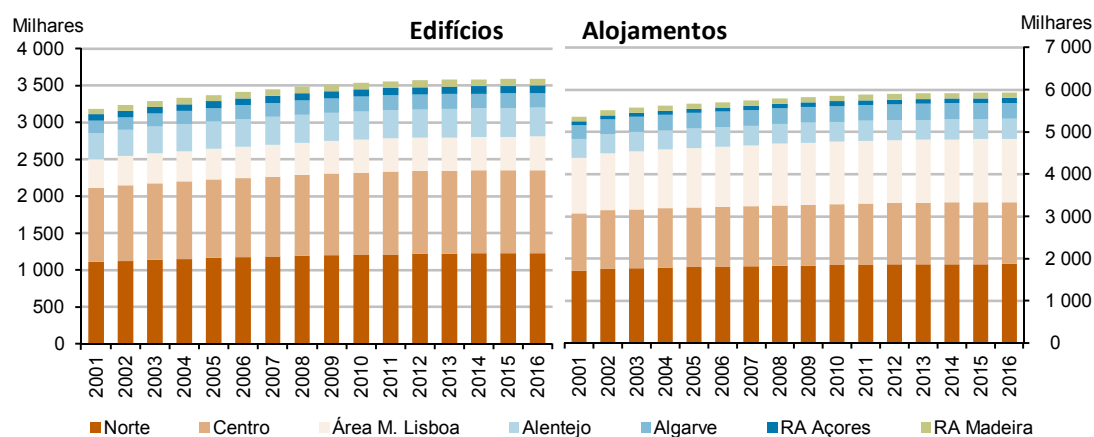
Nota 2: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas avaliadas por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de variação têm vindo a desacelerar, registando crescimentos mínimos de 0,1% em 2014, 2015 e 2016.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2016, continua a destacar-se o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis. Este ano 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, que vigorou até 30 de setembro de 2002), tendo-se verificado um acréscimo muito significativo de obras concluídas nesse ano.

Entre 2015 e 2016 registou-se um aumento de 4 649 edifícios e 7 260 alojamentos. As regiões do Norte e Centro foram as que mais contribuíram para o aumento do número de edifícios (pesos de 34,2% e 31,4%, respetivamente). Ao nível dos alojamentos três regiões se destacaram em relação às restantes, em termos de peso face ao total: o Norte (31,6%), a Área Metropolitana de Lisboa (25,2%) e o Centro (24,7%)

Figura 1.1.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, por NUTS II - Estimativas (2001-2016)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

Nota 2: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando a série entre 2001 e 2016, em que se registou um acréscimo de 12,7% nos edifícios e 10,7% nos alojamentos, as regiões do Algarve e da Região Autónoma da Madeira mantiveram-se como as regiões com maiores acréscimos nos edifícios (22,4% e 21,3%, respetivamente) e nos alojamentos (18,9% e 20,1%, respetivamente). Acima do crescimento médio nacional, mantiveram-se também a Região Autónoma dos Açores e a Área Metropolitana de Lisboa, com acréscimos de 14,9% e 15,0% nos edifícios e 14,4% e 15,0% nos alojamentos, respetivamente. As restantes regiões registaram crescimentos inferiores à média nacional, tendo o valor mais baixo sido observado no Alentejo, com um acréscimo de 9,8% nos edifícios e 5,2% nos alojamentos.

A região Centro registou o maior aumento no número de edifícios, em termos absolutos entre 2001 e 2015, (+125 mil edifícios), seguida da região Norte (+120 mil edifícios). No que se refere aos alojamentos, a Área Metropolitana de Lisboa foi a região que registou o maior aumento em termos absolutos (+188 mil alojamentos), seguida pela região Norte (+163 mil alojamentos).

A distribuição dos edifícios pelas várias regiões do país não sofreu alterações muito significativas no período 1991-2016.

Em 2016, a região Norte concentrou 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 Área Metropolitana de Lisboa correspondem 12,7% dos edifícios e 25,2% dos alojamentos do país, o que aponta para o claro predomínio da construção em altura nesta região. As restantes regiões representaram, 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 2016)

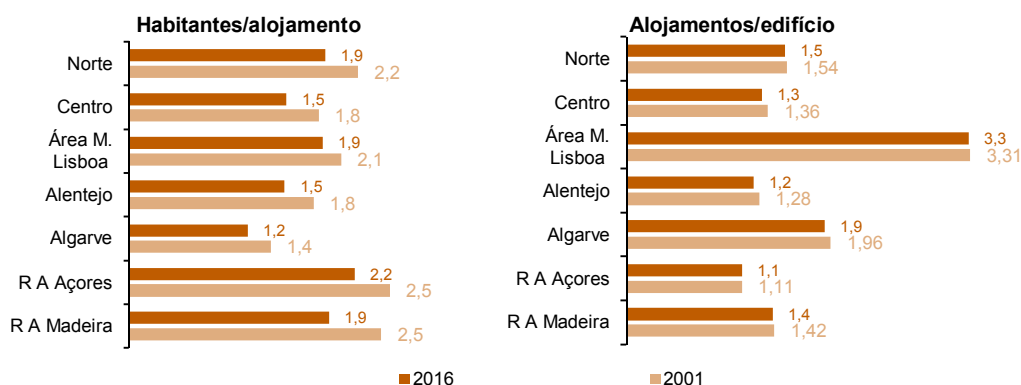
NUTS II	Edifícios				Alojamentos			
	1991	2001	2011	2016	1991	2001	2011	2016
	%							
Norte	34,2	34,8	34,2	34,2	30,8	31,9	31,5	31,6
Centro	31,8	31,4	31,4	31,4	25,7	25,4	24,7	24,7
Área M. Lisboa	12,5	12,4	12,7	12,7	25,5	24,4	25,3	25,2
Alentejo	11,3	11,1	10,8	10,8	8,9	8,4	8,0	8,0
Algarve	4,9	5,1	5,6	5,6	5,2	6,0	6,5	6,4
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 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2001 e 2016 não se verificaram alterações significativas no rácio “número de alojamentos por edifício”, situando-se em 1,7, comprovando o reduzido peso da construção em altura. Por outro lado, o rácio “número de habitantes por alojamento” registou decréscimos ao longo deste período, evidenciando a potencial diminuição da composição dos agregados familiares.

Figura 1.1.4 >> Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II (2001 e 2016)



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

Nota: Informação de 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As estimativas do Parque Habitacional para 2016 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.

Mantém-se a impossibilidade de 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).

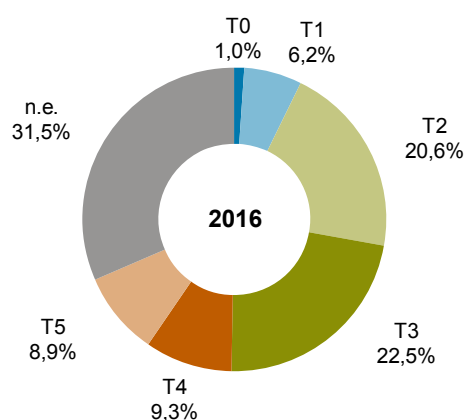
Figura 1.1.5 >> Alojamentos segundo a tipologia, por NUTS II (2016)

NUTS II	Total	T0	T1	T2	T3	T4	T5+	n.e.
N.º								
Portugal	5 932 697	61 975	364 070	1 220 712	1 336 831	552 321	528 360	1 868 428
Norte	1 874 141	17 705	107 072	359 598	466 811	194 021	202 010	526 924
Centro	1 464 094	10 192	52 239	209 539	318 914	157 635	165 546	550 029
Área M. Lisboa	1 495 483	19 897	133 585	451 406	347 949	111 304	75 336	356 006
Alentejo	473 885	4 930	25 950	88 045	99 944	43 504	40 992	170 520
Algarve	382 619	4 875	23 455	63 878	55 330	20 294	15 742	199 045
Reg. Aut. Açores	111 578	1 635	7 500	18 335	21 777	14 489	18 930	28 912
Reg. Aut. Madeira	130 897	2 741	14 269	29 911	26 106	11 074	9 804	36 992

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 (2016)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.2 - OBRAS CONCLUÍDAS

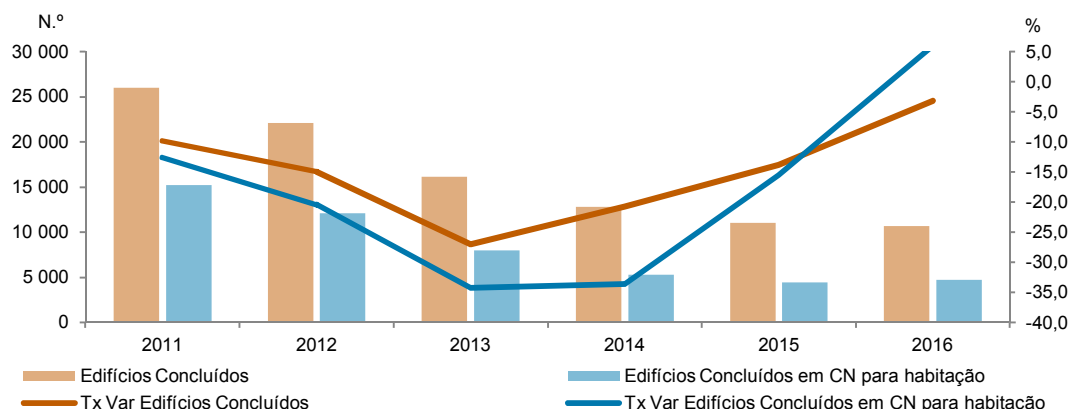
Edifícios

OBRAS CONCLUÍDAS ATENUARAM DECRÉSCIMO

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas, em 2016 foram concluídos 10 661 edifícios, o que representa um decréscimo de 3,2% face a 2015. Na sua maioria estes edifícios são residenciais (63,5%), dos quais 69,9% relativos a construções novas.

Das obras concluídas em 2016, 44,4% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 89,9% diziam respeito a edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 4,9% a edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 5,2% a edifícios com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.1 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2011 - 2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

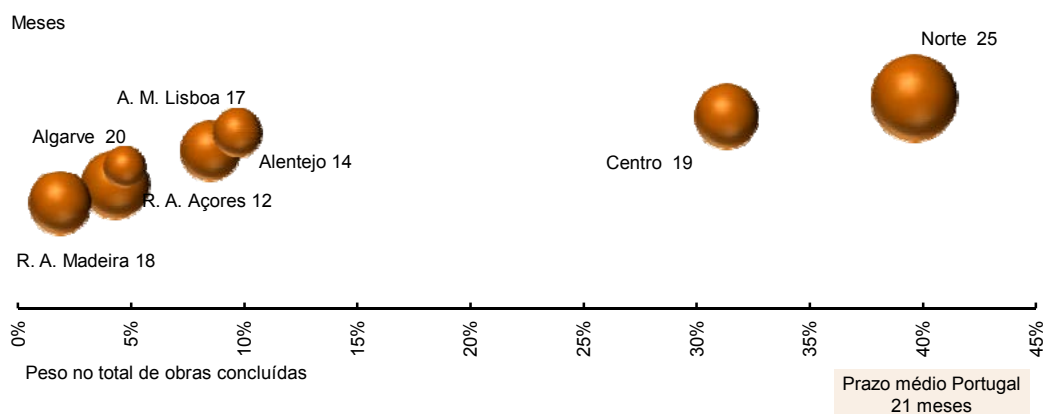
A maior parte das obras concluídas em construções novas continuaram a ser promovidas por pessoas singulares, com 51,5% (+0,9 p.p. face a 2015), seguindo-se as designadas “Outras entidades” (onde se incluem as cooperativas de habitação e as instituições sem fins lucrativos) com 37,9% do número de edifícios concluídos em 2016 (-1,8 p.p. face a 2015).

Excetuando os “Outros destinos” (que incluem as convivências e os edifícios para uso geral), o destino Agricultura e Pescas foi, após o destino Habitação (peso de 64,7%, +3,6 p.p. face a 2015), aquele em que mais edifícios de construção nova foram concluídos em 2016 (peso de 7,1%), correspondendo a uma diminuição de 2,0 p.p. face a 2015 (-145 edifícios).

As características dos edifícios concluídos em construções novas para habitação, em 2016 mantiveram-se praticamente inalteradas face a 2015, sendo de destacar, nas construções novas para habitação familiar, uma ligeira diminuição na área média de habitação por piso (de 166,9 m² em 2015 para 166,2 m² em 2016), na superfície média habitável das divisões (20,9 m² para 20,3 m²) e um ligeiro aumento no número de pisos por edifício (de 2,0 para 2,1 pisos por edifício), mas sem alteração do número de fogos por edifício (1,5 em 2015 e 2016).

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2016 demoraram cerca de 21 meses a ser concluídas (20 meses em 2015). As obras de construção nova foram as que mais tempo demoraram na sua execução (23 meses), por oposição às obras de alteração (12 meses). Foi na região Norte que o prazo efetivo de execução das obras concluídas em 2016 foi mais longo (25 meses), enquanto na Região Autónoma dos Açores se registou a mais curta duração (12 meses).

Figura 1.2.2 >> Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

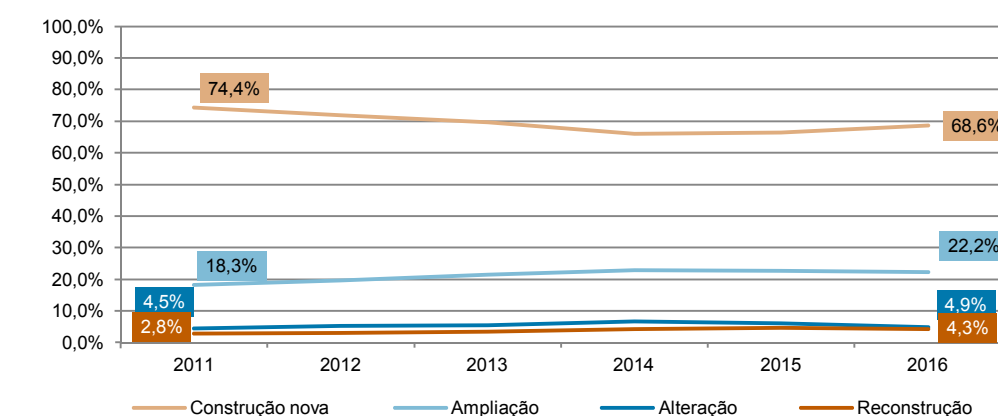
OBRAS DE REABILITAÇÃO COM LEVE DIMINUIÇÃO NO PESO RELATIVO FACE AO TOTAL DAS OBRAS CONCLUÍDAS

As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 68,6% do total de obras concluídas em 2016 (66,4% em 2015). A importância relativa das obras de reabilitação, no total das obras concluídas, diminuiu de 33,6% em 2015 para 31,4% em 2016, traduzindo-se numa diminuição em termos absolutos de 350 edifícios (3 696 em 2015).

CONSTRUÇÕES NOVAS PERDERAM 5,8 P.P. NO SEU PESO RELATIVO, ENTRE 2011 E 2016

No período entre 2011 e 2016 as obras de construção nova perderam importância relativa. Em 2011 o peso deste tipo de obras representou 74,4% do total das obras concluídas, tendo registado sucessivos decréscimos até 2014, onde observou o seu valor relativo mais baixo (66,0%). A partir desse ano registou um acréscimo consecutivo até atingir os 68,6% em 2016. Em comparação, as obras de ampliação aumentaram o seu peso relativo até 2014, tendo registado um ligeiro decréscimo a partir daí. As obras de ampliação representaram 18,3% do total das obras de edificação concluídas em 2011, enquanto em 2016 corresponderam a 22,2%. Nas obras de reconstrução o aumento foi mais ligeiro, passando de um peso de 2,8% em 2011 para 4,3% em 2016.

Figura 1.2.3 >> Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra (2011 - 2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As características dos edifícios concluídos não revelaram alterações muito significativas no período de 2011 a 2016. Em 2016, observa-se um aumento do número médio fogos por edifício (0,9 em 2016, face a 0,8 em 2015) e da área de habitação por piso (122,8 m² em 2016, face a 119,4 m² em 2015). Regista-se uma diminuição da área média habitável por fogo (89,0 m² em 2016 face a 97,7 m² em 2015). Para a evolução destes indicadores contribuiu o aumento do número de edifícios concluídos com mais do que um alojamento.

Figura 1.2.4 >> Características dos Edifícios Concluídos (2011 - 2016)

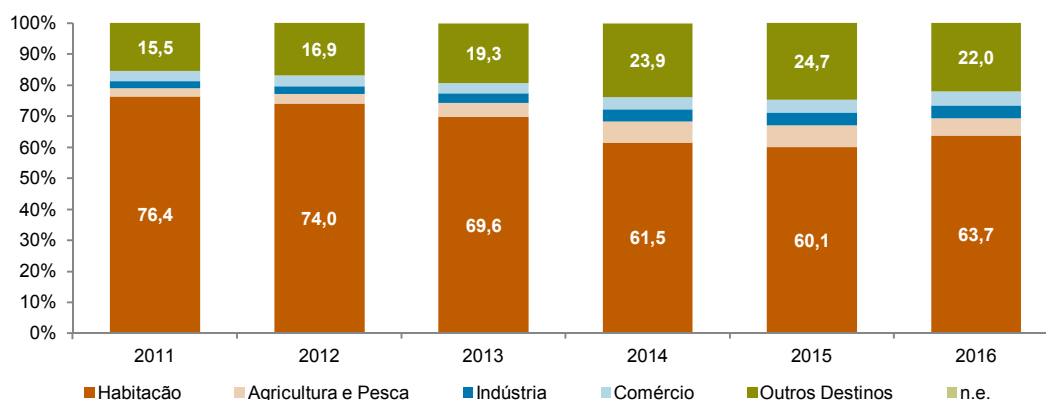
Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m²	N.º	m²	N.º	m²
2011	2,0	131,4	1,3	106,7	4,9	21,7
2012	1,9	125,3	1,1	106,2	4,9	21,8
2013	1,8	122,4	1,0	105,3	4,9	21,3
2014	1,6	118,3	0,8	97,7	4,6	21,0
2015	1,5	119,4	0,8	97,7	4,6	21,4
2016	1,5	122,8	0,9	89,0	4,5	19,8

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O destino habitação foi o principal destino das obras concluídas em todo o período de 2011 a 2016, apesar do decréscimo no seu peso relativo, de 76,4% em 2011 para 63,5% em 2016.

Figura 1.2.5 >> Proporção de edifícios concluídos por destino de obra (2011 - 2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

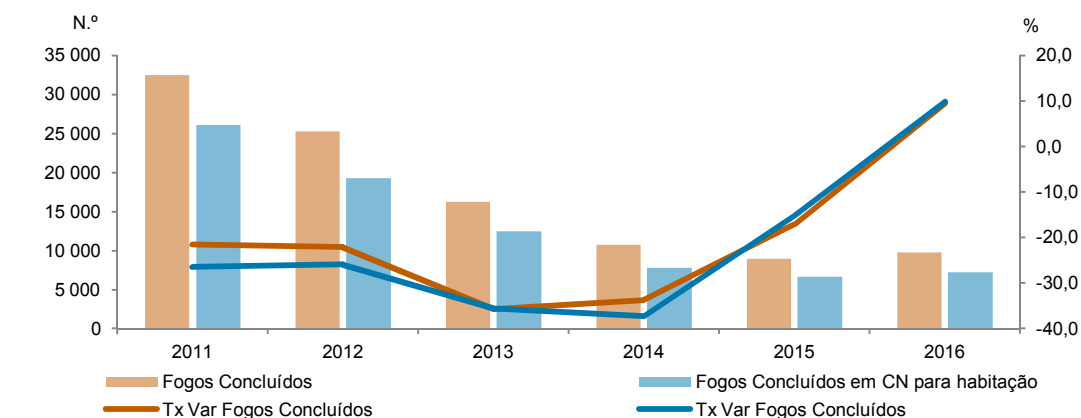
Fogos

FOGOS CONCLUÍDOS AUMENTAM 9,4%

O número de fogos concluídos no país em 2016 (cerca de 9,8 mil fogos) registou um acréscimo de 9,4% face ao ano anterior (-17,2% em 2015). Os fogos de construções novas para habitação familiar cresceram 9,8% (-15,2% em 2015).

Dos 7 256 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 58,8% encontravam-se inseridos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento (-3,9 p.p. face a 2015), 6,8% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 34,4% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.6 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação (2011 - 2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2016 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predominou a tipologia T2. Em 2016, entre os fogos concluídos em construções novas para habitação 49,6% eram de tipologia T3, 21,4% de tipologia T2, 17,8% de tipologia T4 ou + e 11,3% de tipologia T0 ou T1.

Os fogos concluídos por iniciativa do sector privado (particulares e empresas privadas) aumentaram 5,8% entre 2015 e 2016, representando 50,8% dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em 2016.

Figura 1.2.7 >> Número de fogos concluídos por tipologia (2011 - 2016)

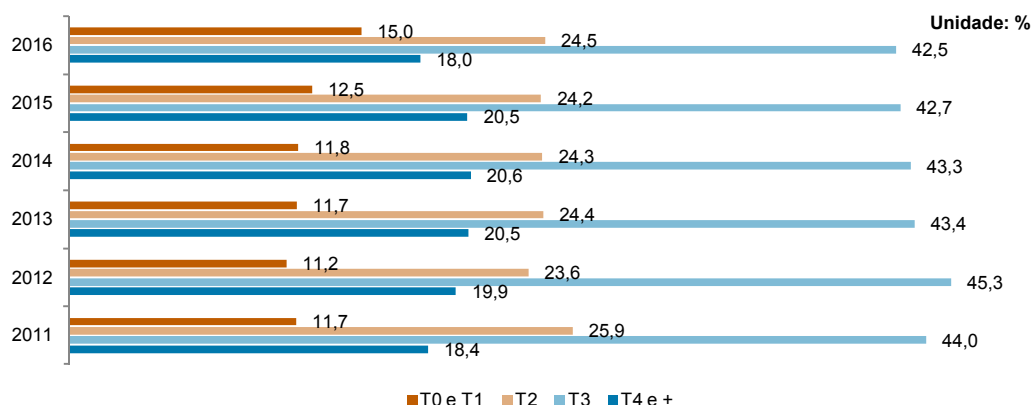
Ano	Total de Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2011	32 466	3 628	7 668	14 719	6 452
2012	25 263	2 954	6 152	10 976	5 180
2013	16 246	1 909	3 950	7 027	3 352
2014	10 769	1 344	2 611	4 601	2 204
2015	8 922	1 339	2 182	3 792	1 610
2016	9 759	1 476	2 306	4 363	1 614

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

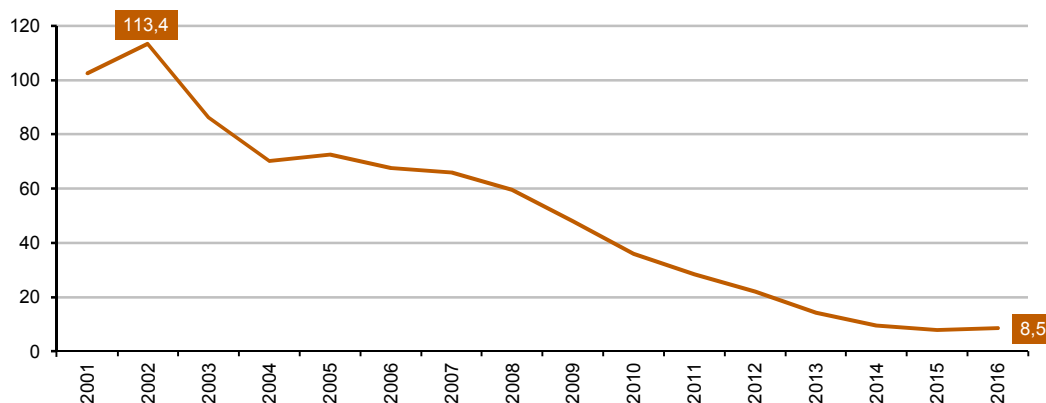
Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas. O total inclui fogos sem tipologia especificada.

No período de 2011 a 2016 verificou-se uma clara predominância na conclusão de fogos de tipologias T3 e T2: as tipologias T3 ultrapassaram sempre 40% enquanto as tipologias T2 se situaram sempre acima dos 20%.

Figura 1.2.8 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia (2011 - 2016)



A evolução do Índice de Fogos Concluídos, tendo como referência o número de fogos concluídos em 2000, acompanhou a tendência negativa da construção. O valor mais elevado deste índice ocorreu em 2002 (113,4), após o qual se verificou uma diminuição acentuada até 2004. De 2005 a 2015 este índice baixou continuamente até atingir o seu valor mínimo nesse ano (7,8) após o qual se verifica um ligeiro aumento deste valor em 2016. Em 2016 concluíram-se 8,5% dos fogos que haviam sido concluídos em 2000.

Figura 1.2.9 >> Índice de fogos concluídos (2001 - 2016)
(Ano de 2000 = 100)

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.3 OBRAS LICENCIADAS

Edifícios

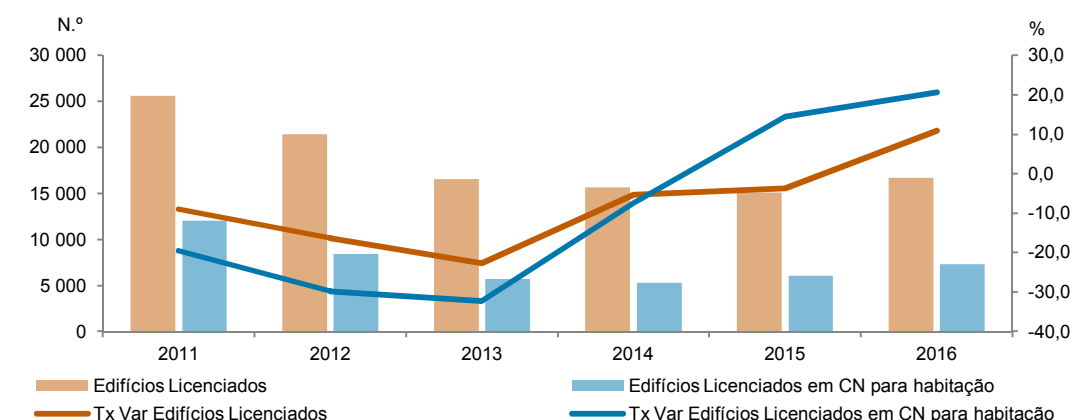
EDIFÍCIOS LICENCIADOS COM CRESCIMENTO DE 10,9%

Em 2016 o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 10,9% face ao ano anterior (-3,7% em 2015), tendo sido licenciados 16 738 edifícios, alterando a tendência de decréscimo dos últimos anos.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2016, representando 64,3% do total de edifícios licenciados, verificando-se um ligeiro aumento face a 2015 em que este tipo de obra representava 63,8% do total.

As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2016 um peso de 27,6%, inferior ao ano anterior (28,4%). As obras de demolição representaram 8,1% das obras licenciadas em 2016 (7,8% em 2015).

Figura 1.3.1 >> Edifícios Licenciados - Total e em construção nova para habitação (2011 - 2016)



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

As obras de reabilitação registaram um decréscimo de 7,6%, face a 2015, no número de edifícios licenciados com esta finalidade.

Em 2016, 61,9% dos edifícios licenciados em construções novas eram principalmente residenciais com um fogo, representando um acréscimo de 3,6 p.p. face ao seu peso em 2015 (58,3%).

A menor preponderância da construção em altura, no total do país, continuou a ser bem visível na análise das características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação, onde os edifícios com 1 a 4 pisos representaram 97,1% do total. As características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação em 2016 verificaram ligeiras alterações face a 2015, com uma média de 1,6 fogos por edifício (1,4 em 2015), 0,8 fogos por piso (0,7 em 2015), 2,1 pisos por edifício, (2,0 em 2015), 5,0 divisões por fogo (5,1 em 2015) e a área média das divisões a não ultrapassar os 20,0 m² (20,5 m² em 2015).

Os edifícios licenciados por iniciativa do sector privado (particulares e empresas privadas) continuaram a ser predominantes em 2016 (98,7%, face a 98,9% em 2015).

Do total de edifícios licenciados para construção nova em 2016, 68,1% destinaram-se a habitação familiar. O conjunto dos edifícios com destinos “Agricultura e Pesca” e “Indústria” representou 8,9%.

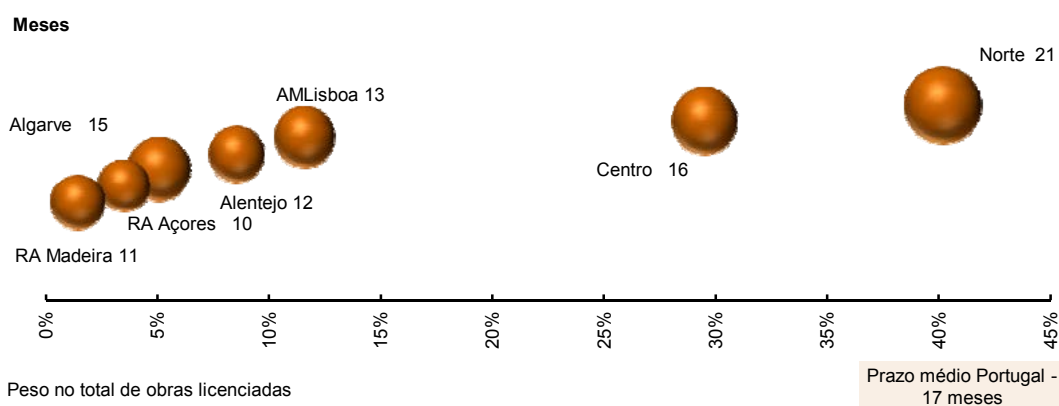
Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2016 demorem, em termos médios globais, cerca de 17 meses a serem concluídas. O prazo de execução previsto nas construções novas é o mais elevado (19 meses), por oposição às obras de alteração, que se espera venham a ser concluídas em 11 meses.

A região Norte apresentava o maior prazo de execução previsto (21 meses), por oposição à Região Autónoma dos Açores onde se espera que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2016 venham a concluir-se em 10 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 que foram licenciadas em 2016 não são as mesmas que se concluem nesse ano, dado o prazo médio previsto ser superior a um ano), o desvio entre ambos os prazos ronda os 4 meses a nível nacional.

Todas as regiões apresentaram prazos de execução efetivos superiores aos previsionais, com os maiores desvios a registarem-se na Região Autónoma da Madeira: 7 meses. As regiões do Alentejo e Região Autónoma dos Açores apresentaram o menor desvio: 2 meses.

Figura 1.3.2 >> Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2016)

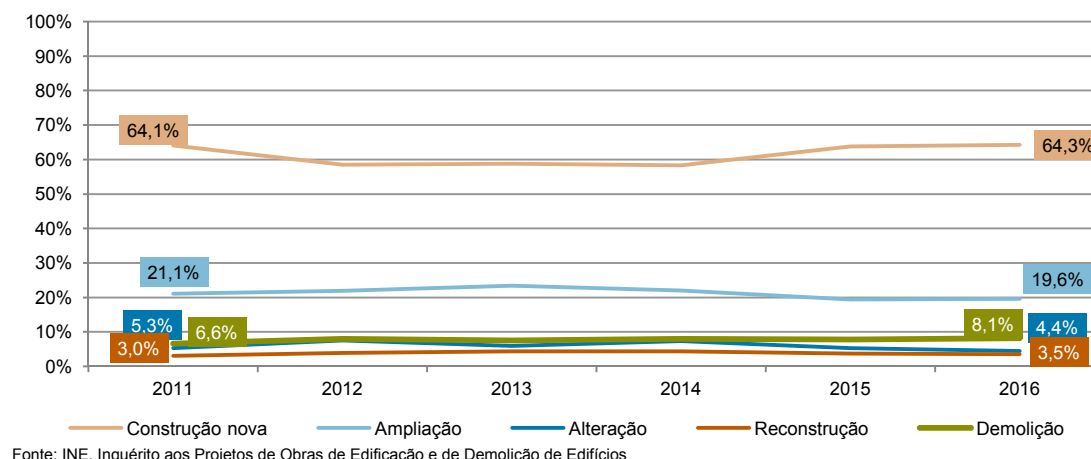


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2011 e 2016 os edifícios licenciados em Portugal reduziram-se em 34,6%, com os edifícios destinados a construções novas para habitação a registarem um decréscimo de 39,1%.

No período 2011-2016, as obras de construção nova aumentaram ligeiramente a sua importância relativa, apresentando um acréscimo de 0,2% neste período. Em 2011 este tipo de obra representava 64,1% do total de obras licenciadas, enquanto em 2016 o seu valor cresceu para 64,3%. As obras de ampliação decresceram em importância relativa: em 2011 o seu peso era 21,1% face ao total de obras licenciadas, enquanto em 2016 foi 19,6%.

Figura 1.3.3 >> Edifícios licenciados por tipo de obra (2011- 2016)



Nas características dos edifícios licenciados verificou-se uma diminuição do número de pisos por edifício (1,8 em 2011 para 1,5 em 2016), da área habitável por fogo (118,4 m² em 2011 para 82,5 m² em 2016), da área habitável das divisões (25,8 m² em 2011 para 19,4 m² em 2016) e do número médio de divisões por fogo (4,6 em 2011 para 4,3 em 2016). A área média de habitação por piso aumentou em 2016, face a 2011 (126,8 m² em 2011 para 134,2 m² em 2016).

Figura 1.3.4 >> Características dos Edifícios licenciados para obras de edificação (2011- 2016)

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
2011	1,8	126,8	1,0	118,4	4,6	25,8
2012	1,6	125,5	0,9	102,1	4,2	24,3
2013	1,4	109,1	0,7	89,7	4,6	19,4
2014	1,4	106,6	0,7	88,8	4,3	20,6
2015	1,4	122,1	0,8	88,1	4,4	20,2
2016	1,5	134,2	1,0	82,5	4,3	19,4

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

Fogos

FOGOS LICENCIADOS ACENTUAM TENDÊNCIA DE CRESCIMENTO

Em 2016 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 17 944, o que corresponde a um aumento de 37,4% face ao ano anterior (13 062 fogos em 2015). Em 2015 este valor já tinha registado um crescimento de 12,4% face a 2014 (11 624 fogos licenciados em 2014).

Para o aumento verificado no número de fogos licenciados contribuiu essencialmente o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, cuja variação face ao ano anterior foi +35,7%.

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, em termos gerais, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões: 5 divisões e tipologia T3.

Dos 11 372 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2016, 58,6% respeitaram a fogos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 5,0% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 36,4% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

As características dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registaram ligeiras alterações em 2016, face a 2015. Em termos médios os edifícios licenciados continham cerca de 1,6 fogos (1,4 em 2015), cada fogo tinha cerca de 5,0 divisões (5,1 em 2015) e cada divisão com uma área média de 20,0 m² (20,5 m² em 2015).

Também ao nível dos fogos licenciados se verificou um domínio dos que eram propriedade de pessoas singulares e empresas privadas, que no seu conjunto detinham 98,3% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2016 (-1,3 p.p. face a 2015).

Entre 2011 e 2016 o número de fogos licenciados em Portugal em todos os tipos de obra diminuiu 32,3% (correspondendo a aproximadamente -9 mil fogos). Esta redução foi 35,0% nos fogos licenciados em construções novas para habitação (correspondendo a -6 mil fogos).

Figura 1.3.5 >> Número de fogos licenciados para obras de edificação por tipologia (2011 - 2016)

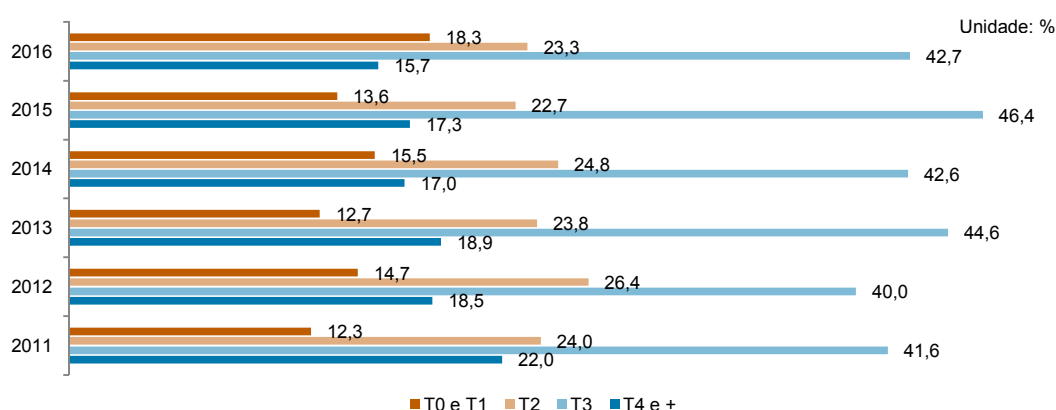
Ano	Total de Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2011	24 828	3 050	5 948	10 321	5 460
2012	18 189	2 668	4 797	7 267	3 356
2013	10 860	1 383	2 580	4 846	2 051
2014	10 397	1 615	2 582	4 428	1 772
2015	11 588	1 578	2 627	5 376	2 007
2016	15 903	2 913	3 702	6 790	2 498

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

Nota: Excluem-se desta contagem de fogos os que foram licenciados para obras de Demolição.

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, ao nível nacional, os mesmos parâmetros relativamente à tipologia dos fogos, sendo que o licenciamento de fogos de tipologia T3 foi sempre dominante no período de 2011 a 2016. Em 2016 representou 42,7% do total de fogos licenciados, enquanto em 2011 representava 41,6%. Seguiram-se os fogos com tipologia T2, que em 2016 representavam 23,3% do total de fogos licenciados, face a 24,0% em 2011.

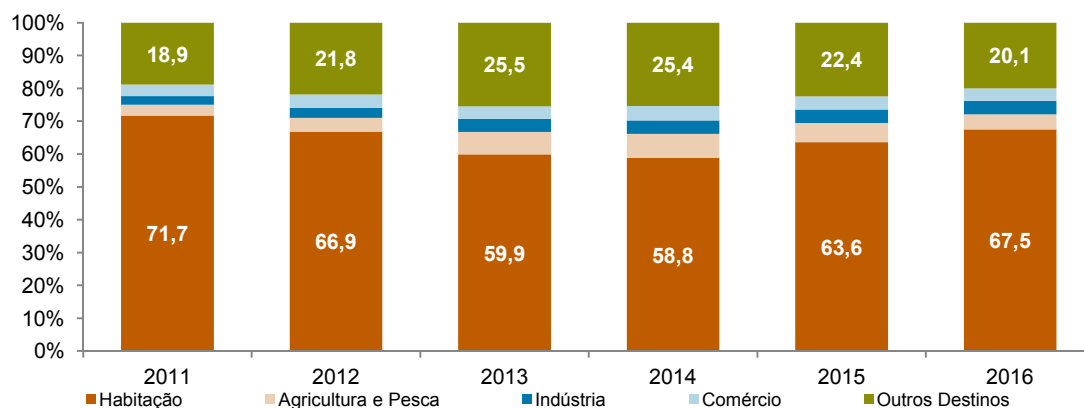
Figura 1.3.6 >> Distribuição dos fogos licenciados para edificação por tipologia (2011-2016)



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

A habitação foi o principal destino das obras licenciadas entre 2011 e 2016. Até 2014 este destino apresentou uma sucessiva redução, tendo apresentado um crescimento a partir de 2015. Em 2011 o seu peso era superior a 70,0% enquanto em 2014 se situava abaixo dos 60,0%. Em 2015 verificou-se uma recuperação no peso do destino habitação para 63,6%, continuada em 2016 (67,5%).

Figura 1.3.7 >> Edifícios licenciados para edificação por destino de obra (2011 - 2016)



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

1.4 OBRAS DE REABILITAÇÃO

Neste subcapítulo apresenta-se uma análise sobre a evolução da conclusão de obras de alteração, ampliação e reconstrução que, em conjunto, se designam por obras de reabilitação de edifícios.

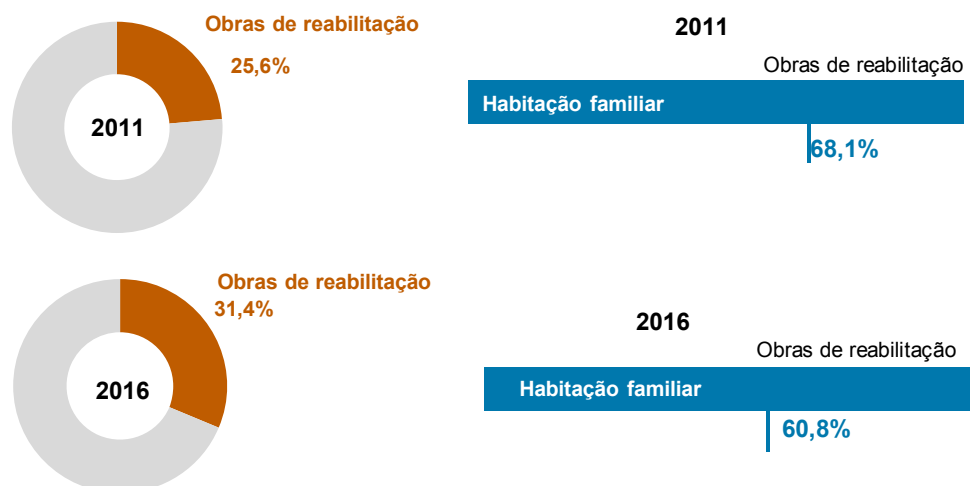
PESO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS MANTEVE TENDÊNCIA CRESCENTE

As obras de reabilitação representaram, em 2016, 31,4% do total de edifícios concluídos (25,0% do total de fogos concluídos).

Apesar da diminuição do número total de obras de reabilitação entre 2011 e 2016 (-3 299 edifícios concluídos e uma taxa de variação média anual de -17,7%), verificou-se um crescimento sucessivo do peso relativo deste tipo de obras, de 25,6% em 2011 para 31,4% em 2016 (+5,8 p.p.), em resultado da diminuição do número de edifícios concluídos em construções novas.

Em 2016, 60,8% do total de obras de reabilitação destinaram-se a habitação familiar (em 2011 esta proporção foi 68,1%) evidenciando um crescimento do peso dos outros destinos, que não habitação, para estes tipos de obras.

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 (2011 e 2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

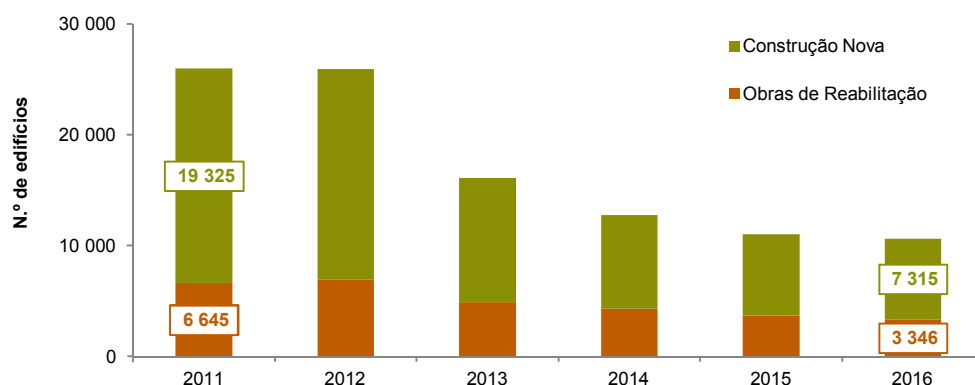
Nota: Informação de 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

ACENTUADO DECRÉSCIMO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO ACOMPANHA DECRÉSCIMO DAS OBRAS CONCLUÍDAS

A evolução das obras de reabilitação entre 2011 e 2016 registou sucessivos decréscimos, com exceção em 2012, ano em que se verificou um acréscimo de aproximadamente 4,7%. Em 2013 assistiu-se a uma diminuição de 29,7%, face ao ano anterior, correspondendo a um total de 4 889 edifícios concluídos resultantes de obras de reabilitação.

Esta tendência decrescente foi também evidenciada pelas Construções Novas, registando uma taxa de variação média anual de -12,8% no período 2011-2016, e atingindo um total de 7 315 edifícios concluídos em 2016 (correspondendo a uma variação nula face a 2015).

Figura 1.4.2 >> Evolução das obras de reabilitação e construção nova no total de obras concluídas (2011-2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

OBRAS DE AMPLIAÇÃO PREDOMINARAM ENTRE AS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Entre 2011 e 2016, considerando os diferentes tipos de obras que integram o grupo de obras de reabilitação, as obras de ampliação mantiveram a predominância, concentrando 70,7% do total de obras de reabilitação em 2016.

As obras de alteração representaram, em 2016, 15,7% do total de obras de reabilitação, e as obras de reconstrução 13,6%. Considerando o peso do destino de habitação familiar nos diferentes tipos de obras de reabilitação, foi também nas obras de ampliação que se registou o maior peso (66,9% em 2016).

Figura 1.4.3 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2011-2016)

Ano	Alteração				Ampliação				Reconstrução			
	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾
2011	1 173	17,7	729	62,1	4 753	71,5	3 233	68,0	719	10,8	561	78,0
2012	1 191	19,2	746	62,6	4 338	69,9	2 895	66,7	675	10,9	508	75,3
2013	882	18,0	566	64,2	3 455	70,7	2 220	64,3	552	11,3	411	74,5
2014	853	19,7	451	52,9	2 934	67,6	1 665	56,7	552	12,7	375	67,9
2015 ⁽³⁾	680	18,4	344	50,6	2 510	67,9	1 395	55,6	506	13,7	342	67,6
2016 ⁽³⁾	524	15,7	315	60,1	2 367	70,7	1 362	57,5	455	13,6	359	78,9

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Notas:

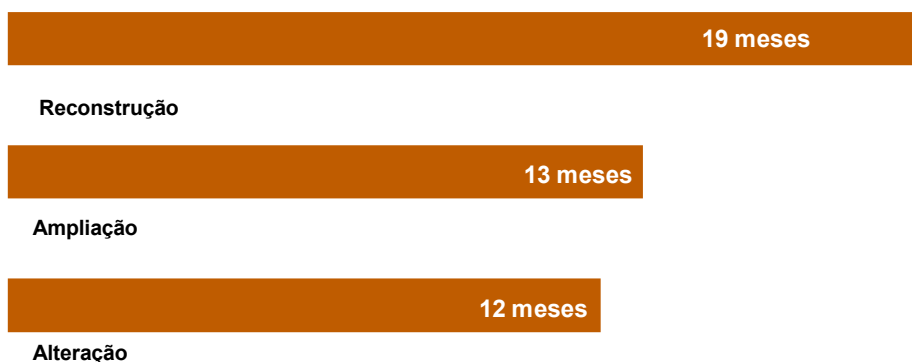
(1) Peso do tipo de obra no total de obras de reabilitação.

(2) Peso do destino Habitação Familiar no total do tipo de obra.

(3) Informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que se refere aos prazos de execução efetivos, as obras de reconstrução apresentaram, em 2016, uma duração média de 19 meses (igual à verificada em 2015), a maior entre os diferentes tipos de obras de reabilitação. Por oposição, as obras de alteração mantiveram-se como as mais céleres entre as diferentes obras de reabilitação, com uma duração média de 12 meses (11 meses em 2015).

Figura 1.4.4 >> Prazo médio de execução efetivo das obras de reabilitação por tipo de obra (2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.5 COMPARAÇÃO REGIONAL

FOGOS LICENCIADOS COM AUMENTO DE 37,4% EM 2016

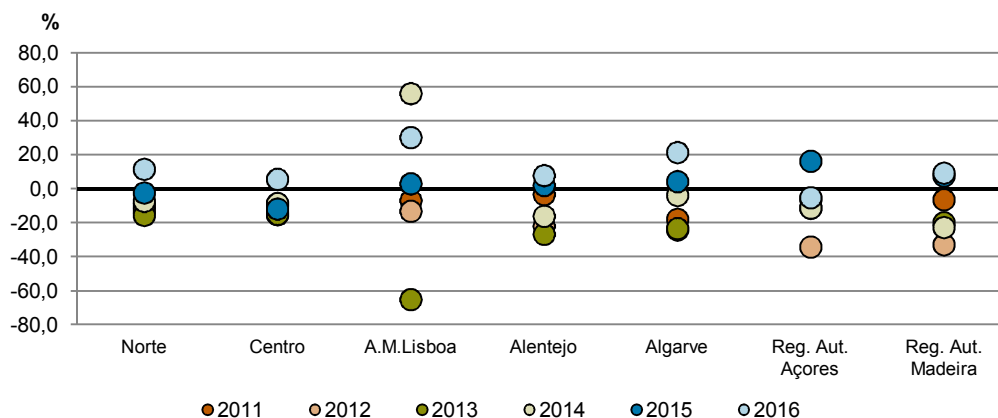
A evolução do número de edifícios e fogos licenciados entre 2011 e 2016 revelou-se decrescente na maioria das regiões NUTS II, até 2015. As únicas exceções verificaram-se na Área Metropolitana de Lisboa em 2014, onde se registou um acréscimo de 56,0% nos edifícios licenciados (com um associado aumento de 113,1% nos fogos licenciados). Em 2015 apenas as regiões Norte e Centro apresentaram um decréscimo no número de edifícios licenciados: -2,4% e -11,9%, respetivamente. Nos fogos licenciados apenas a Região Autónoma da Madeira apresentou um decréscimo nesse ano (-7,7%). Em 2016, todas as regiões apresentaram um acréscimo com exceção da Região Autónoma dos Açores nos edifícios licenciados (-5,1%) e nos fogos licenciados (-7,7%).

Os acréscimos mais significativos, para os edifícios licenciados, foram observados na Área Metropolitana de Lisboa (+30,2%) e no Algarve (+21,4%). Ao nível dos fogos licenciados registaram-se aumentos mais significativos nas mesmas regiões: Algarve (+87,5%) e Área Metropolitana de Lisboa (+81,8%).

A nível nacional, em 2016, registou-se uma evolução positiva de 10,9% nos edifícios licenciados e de 37,4% nos fogos licenciados.

Em termos absolutos e apesar dos decréscimos, as regiões Norte e Centro continuaram a registar, em 2016, o maior número de edifícios licenciados: 6 731 e 4 938 edifícios, respetivamente, a que corresponderam 6 647 e 3 833 fogos licenciados. Na Área Metropolitana de Lisboa foram licenciados 1 945 edifícios, a que corresponderam 4 415 fogos.

Figura 1.5.1 >> Evolução dos edifícios licenciados - Taxa de variação anual por NUTS II (2011-2016)

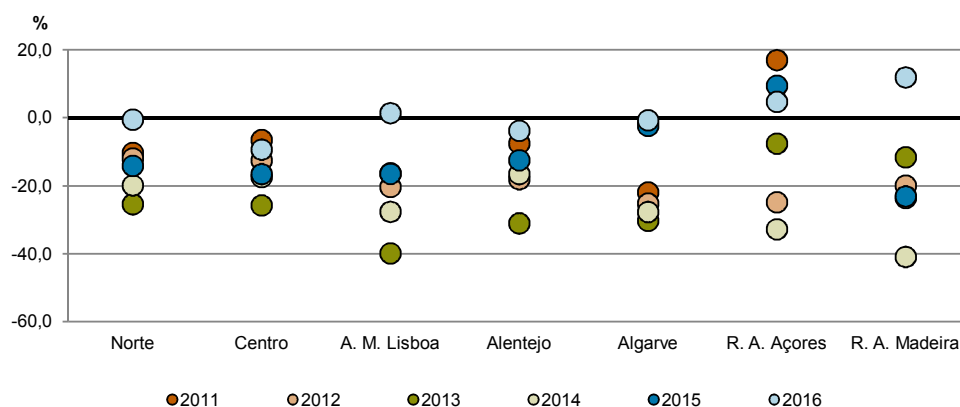


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Relativamente à evolução do número de edifícios concluídos entre 2011 e 2016, verificou-se um generalizado decréscimo nas várias regiões NUTS II até 2015, com exceção da Região Autónoma dos Açores (+17,1% em 2011 e +9,5% em 2015). Em 2016 a Região Autónoma da Madeira apresentou o maior acréscimo face a 2015 (+12,0%). Apresentaram ainda variações homólogas positivas a Região Autónoma dos Açores (+4,8%) e a Área Metropolitana de Lisboa (+1,5%).

As regiões Centro e Alentejo foram as que apresentaram os maiores decréscimos no número de edifícios concluídos em 2016, face a 2015 (-9,3%, e -3,7%, respetivamente). Ao nível dos fogos concluídos, apenas duas regiões apresentaram variações homólogas negativas em 2016: a Região Autónoma da Madeira (-32,1%) e o Algarve (-15,4%).

Figura 1.5.2 >> Evolução dos edifícios concluídos - Taxa de variação anual por NUTS II (2011-2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação de 2015 e 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando os indicadores do licenciamento de edifícios entre 2011 e 2016, verificou-se a diminuição ou manutenção do número de fogos por edifício, do número de pisos por edifício e da área habitável das divisões em quase todas as regiões do país. Destaca-se, no entanto, a Área Metropolitana de Lisboa que registou um aumento no número de fogos por edifício (1,8 em 2011 para 2,3 em 2016) e no número de fogos por piso (0,9 em 2011 para 1,1 em 2016). A Região Autónoma da Madeira registou um crescimento da área habitável das divisões neste período (16,2 m² em 2011 para 18,1 m² em 2016) e o Algarve registou também um crescimento na área habitável das divisões (17,1 m² em 2011 para 17,8 m² em 2016). Este indicador é o que abrange uma redução mais significativa nas restantes regiões, destacando-se a região Centro (32,3 m² em 2011 para 18,7 m² em 2016) e a Área Metropolitana de Lisboa (25,3 m² em 2011 para 13,0 m² em 2016).

No total nacional verificou-se uma diminuição mais acentuada na área média habitável das divisões: 24,2 m² em 2011 para 17,3 m² em 2016.

Figura 1.5.3 ➤ Evolução dos indicadores de licenciamento de edifícios por NUTS II (2011 e 2016)

Unidade: N°

	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
	2011							
Fogos por Edifício	1,0	1,0	0,8	1,8	0,7	1,5	0,9	1,3
Fogos por Pisos	0,6	0,5	0,5	0,9	0,5	0,9	0,6	0,6
Pisos por Edifício	1,8	1,9	1,7	2,1	1,4	1,7	1,5	2,0
Divisões por Fogo	4,6	4,8	4,9	3,8	4,8	4,5	4,8	4,9
Área Habitável das Divisões (m ²)	24,2	21,6	32,3	25,3	18,2	17,1	17,5	16,2

	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
	2016							
Fogos por Edifício	1,1	1,0	0,8	2,3	0,6	1,8	0,6	1,2
Fogos por Pisos	0,7	0,7	0,6	1,1	0,5	1,0	0,4	0,6
Pisos por Edifício	1,5	1,5	1,4	2,0	1,2	1,8	1,4	1,8
Divisões por Fogo	4,2	4,2	4,6	3,8	4,7	4,0	5,0	4,2
Área Habitável das Divisões (m ²)	17,3	18,9	18,7	13,0	18,1	17,8	16,4	18,1

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

Considerando os indicadores de conclusão de edifícios entre 2011 e 2016, verificou-se a diminuição do número de fogos por edifício e do número de pisos por edifício em todas as regiões.

Há uma diminuição generalizada em todas as variáveis entre 2011 e 2016, com exceção para o aumento do número de divisões por fogo na Região Autónoma dos Açores (4,8 em 2011 para 5,2 em 2016) e a área habitável das divisões que registou um aumento neste período na região Norte (de 20,9 m² em 2011 para 21,1 m² em 2016) e na Região Autónoma da Madeira (de 16,4 m² em 2011 para 17,6 m² em 2016). A área habitável das divisões apresentou uma redução mais significativa na Região Autónoma dos Açores (38,2 m² em 2011 para 16,0 m² em 2016) e na Área Metropolitana de Lisboa (22,7 m² em 2011 para 19,2 m² em 2016).

Em 2011, a Área Metropolitana de Lisboa foi a região que deteve o maior rácio de pisos por edifício licenciado (2,1). Em 2016, a Área Metropolitana de Lisboa continua a registar o maior rácio, apesar da redução para 2,0 pisos por edifício em 2016.

Figura 1.5.4 >> Evolução dos indicadores de conclusão de edifícios por NUTS II (2011 e 2016)

Unidade: N°

	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
	2011							
Fogos por Edifício	1,3	1,2	1,0	2,1	0,8	1,9	0,9	1,4
Fogos por Pisos	0,6	0,6	0,6	0,8	0,6	0,9	0,6	0,7
Pisos por Edifício	2,0	2,1	1,9	2,5	1,5	2,0	1,6	2,1
Divisões por Fogo	4,9	5,0	5,0	4,8	5,1	4,5	4,8	4,8
Área Habitável das Divisões (m²)	21,7	20,9	21,3	22,7	18,7	23,4	38,2	16,4
	2016							
Fogos por Edifício	0,9	0,9	0,8	1,5	0,6	1,4	0,7	1,1
Fogos por Pisos	0,6	0,6	0,6	0,8	0,5	0,8	0,5	0,5
Pisos por Edifício	1,5	1,5	1,4	1,8	1,3	1,6	1,4	2,0
Divisões por Fogo	4,5	4,4	4,7	4,4	4,7	4,0	5,2	4,4
Área Habitável das Divisões (m²)	19,8	21,1	19,7	19,2	18,5	18,8	16,0	17,6

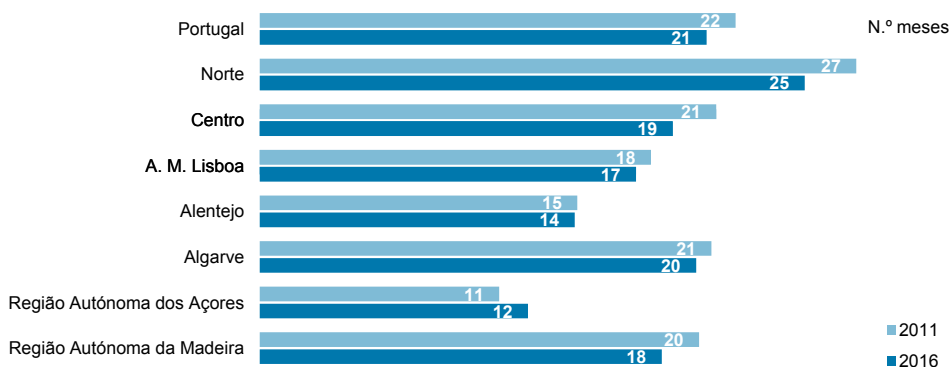
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

REGIÃO NORTE MANTÉM-SE COM MAIOR PRAZO MÉDIO NA CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

A região Norte manteve-se como a região que mais tempo necessitou para concluir as obras de edificação (25 meses em 2016), inclusivamente ao nível das construções novas (28 meses em 2016), enquanto a Região Autónoma dos Açores voltou a apresentar o valor mais baixo entre as diferentes regiões NUTS II (12 meses em 2016).

Entre 2011 e 2016, a Região Norte registou o maior decréscimo do número total de meses necessários para a conclusão de edifícios: de 27 em 2011 para 25 meses em 2016. Por oposição, a Região Autónoma dos Açores foi a única região em que o prazo médio de execução das obras aumentou neste período, de 11 para 12 meses.

Figura 1.5.5 >> Evolução dos prazos médios efetivos de conclusão de edifícios por NUTS II (2011 e 2016)

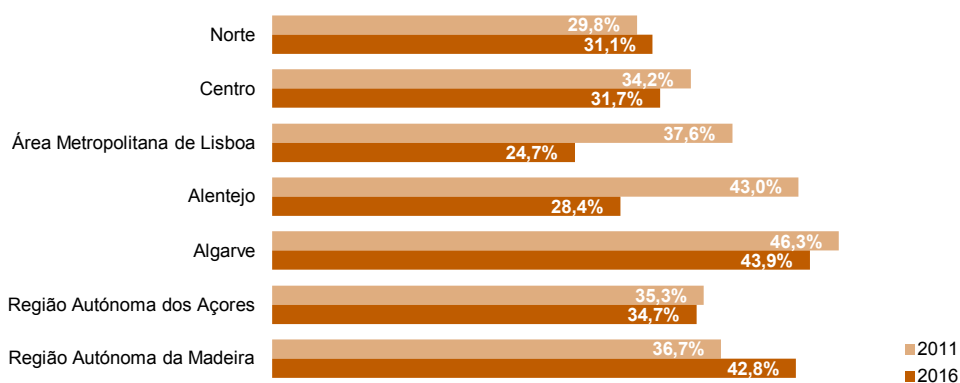


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

ALGARVE COM A MAIOR EXPRESSÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO

Em termos regionais, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no Algarve, representando 43,9% do total de obras concluídas (em termos do número de edifícios) naquela região em 2016 (-2,4 p.p. face a 2011). Também nesta região o peso das obras de reconstrução registou o maior acréscimo face a 2011 (+12,8 p.p.), com a correspondente diminuição do peso das outras tipologias de obras.

Figura 1.5.6 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II (2011 e 2016)



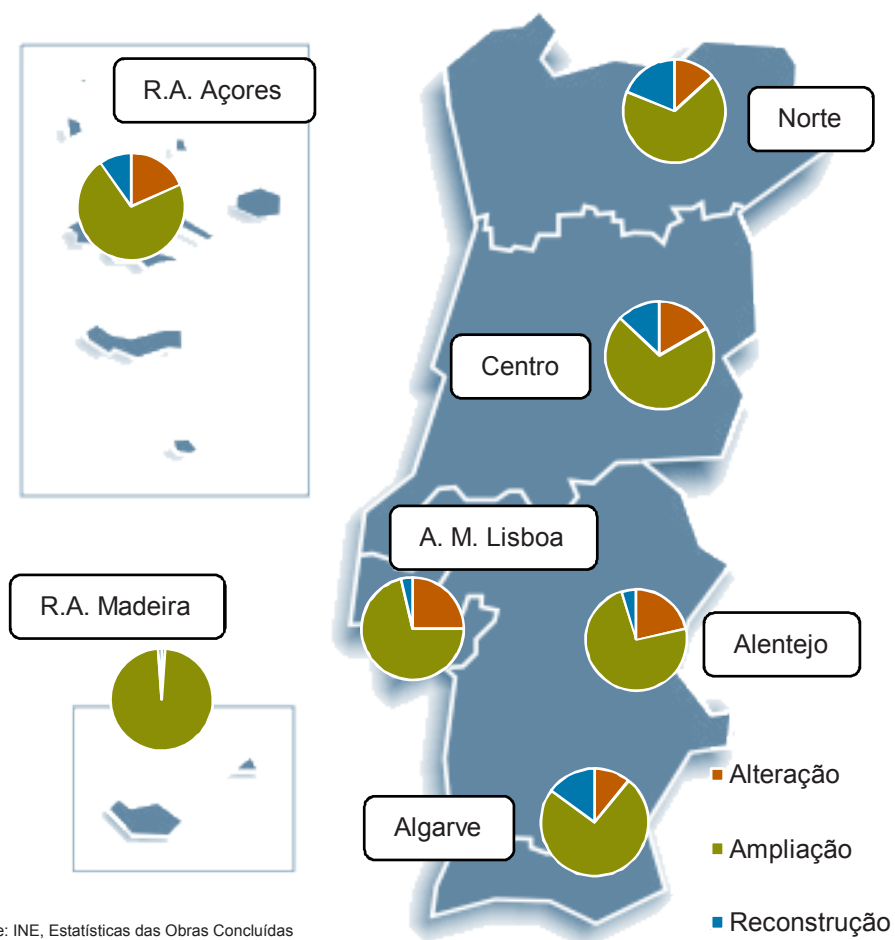
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre as diferentes regiões NUTS II, os maiores pesos para cada tipo de obra de reabilitação registaram-se, em 2016, no Norte (18,8% para as obras de reconstrução), na Região Autónoma da Madeira (97,5% para as obras de ampliação) e na Área Metropolitana de Lisboa (25,0% para as obras de alteração). De entre as obras de reabilitação, as obras de ampliação foram as mais comuns em todas as regiões.

Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 313 e 1 058 edifícios, respetivamente).

Figura 1.5.7 >> Peso das obras de alteração, de ampliação e reconstrução no total de obras de reabilitação por NUTS II (2016)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

1.6 ALOJAMENTOS DE HABITAÇÃO FAMILIAR

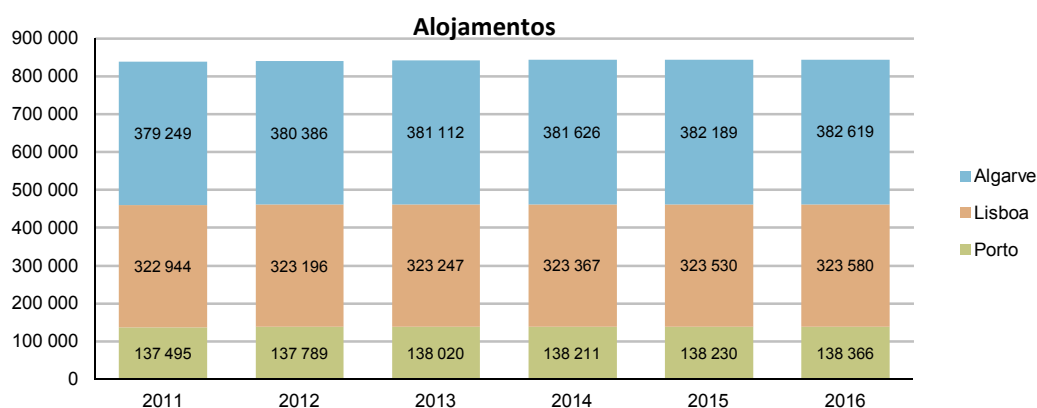
CARACTERIZAÇÃO E TENDÊNCIAS DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS NOS MUNICÍPIOS DE LISBOA, PORTO E REGIÃO DO ALGARVE - 2011 A 2016

Com o presente capítulo, pretende-se analisar a atual situação dos Alojamentos de Habitação Familiar através do Parque Habitacional e das Estatísticas de Licenciamento e Conclusão de Obras para os municípios de Lisboa e Porto e também para a NUTS II Algarve, regiões identificadas na base de registo do Turismo de Portugal, I.P., o RNT (Registo Nacional de Turismo), como representando 70% do total do Alojamento Local do país.

Importa, portanto, analisar a situação do parque habitacional e a tendência de licenciamento/ conclusão de obras dos alojamentos de habitação familiar nestas áreas geográficas.

1.6.1 - Número de Alojamentos Familiares Clássicos

Figura 1.6.1 >> Número Alojamentos - Estimativas (2011-2016) dos Municípios de Lisboa e Porto e da NUTS II Algarve

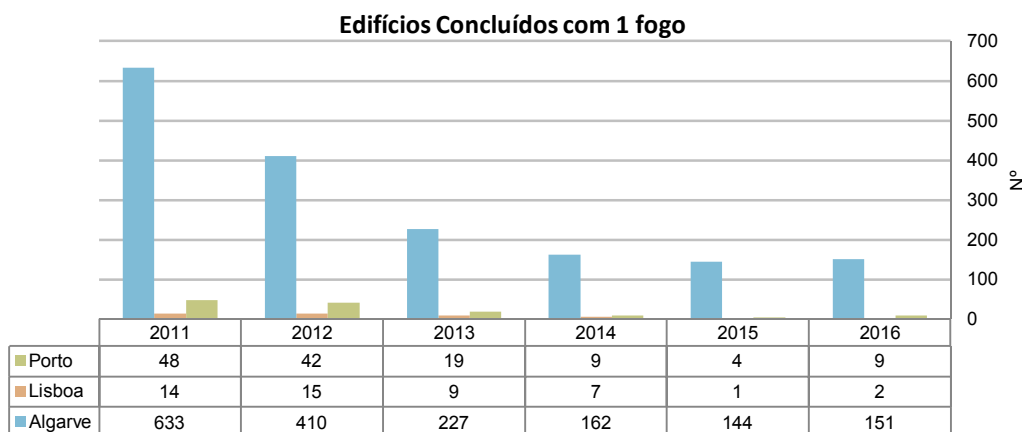


Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Os valores estimados do Parque Habitacional em 2016, confirmam que a tendência de crescimento do número de alojamentos tem sido pouco significativa desde 2011, para as três unidades geográficas em análise. As estimativas do número de alojamentos em 2016 apresentam para a região do Algarve 382 619 alojamentos, 323 580 para o município de Lisboa e 138 366 para o município do Porto.

1.6.2 - Edifícios concluídos (com 1 fogo - N.º) em construções novas para habitação familiar (2011-2016)

Figura 1.6.2 >> Número Edifícios Concluídos com 1 fogo (2011-2016) dos Municípios de Lisboa e Porto e da NUTS II Algarve

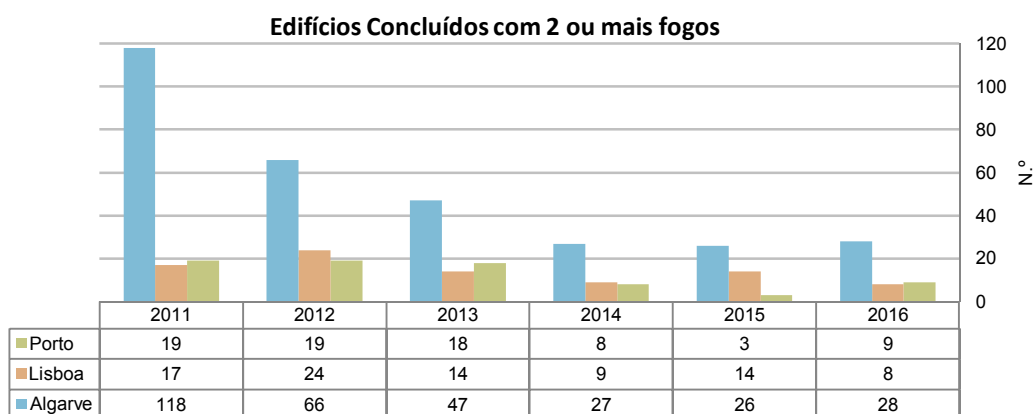


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Em 2016 verifica-se a existência de um número pouco significativo de edifícios com 1 fogo concluídos nos municípios de Lisboa e Porto e um decréscimo acentuado desde 2011 na região do Algarve. Porém o ano de 2016 regista um retorno a valores positivos da taxa de crescimento face ao ano anterior (2015).

1.6.3 - Edifícios com 2 ou mais fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (2011-2016)

Figura 1.6.3 >> Número Edifícios de Concluídos com dois ou mais fogos (2011-2016) dos Municípios de Lisboa e Porto e da NUTS II Algarve

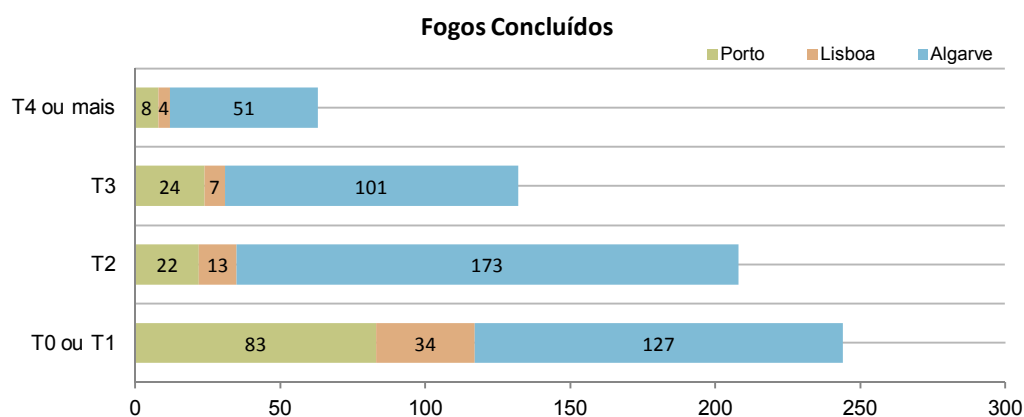


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Os valores registados em 2016 para os edifícios com 2 ou mais fogos concluídos mantêm a tendência verificada nos edifícios com 1 fogo, sendo que a tendência decrescente verificada até 2015 se inverteu em 2016 para o município do Porto e para a região do Algarve.

1.6.4 - Fogos concluídos em construção nova para habitação (2016)

Figura 1.6.4 >> Fogos concluídos em construção nova para habitação - segundo a tipologia (2016) dos Municípios de Lisboa e Porto e da NUTS II Algarve

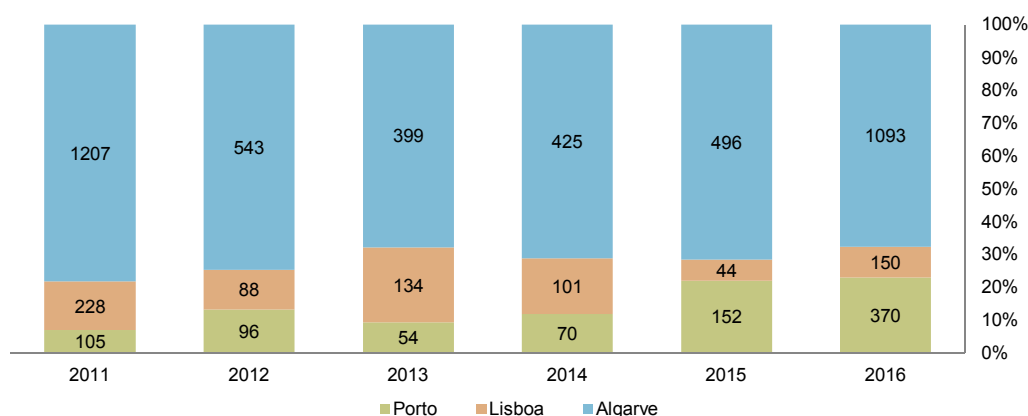


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

O número de fogos concluídos em construção nova para habitação segundo a tipologia apresenta valores mais elevados na tipologia T0 e T1. A pressão construtiva nos centros urbanos de Lisboa e Porto é verificada pela maior concentração de fogos da tipologia T0 e T1 (61% total de fogos concluídos no municípios do Porto e 59% no município de Lisboa) e a região Algarve pela existência de um número significativo da tipologia T4 ou mais (11% do total de fogos concluídos).

1.6.5 - Fogos licenciados em construção nova para habitação (2011-2016)

Figura 1.6.5 >> Fogos licenciados em construção nova para habitação (2011-2016) dos Municípios de Lisboa e Porto e da NUTS II Algarve



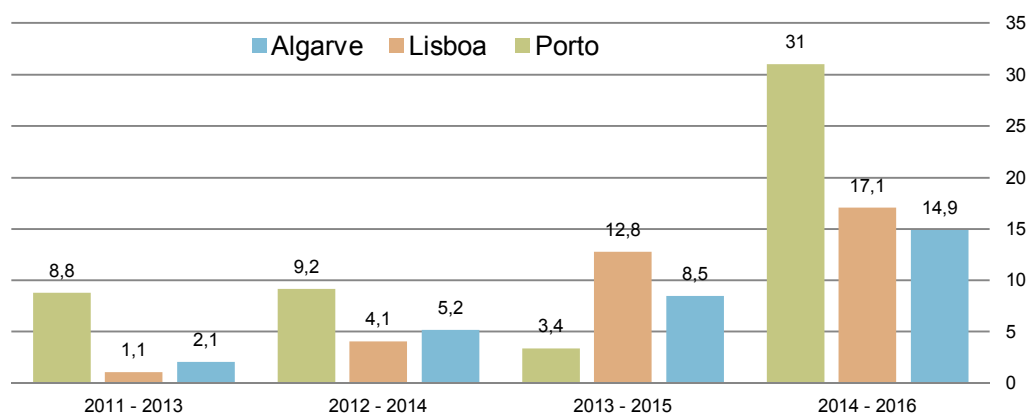
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

O total de fogos licenciados em construção nova para habitação apresenta em 2016 um crescimento de 133% face a 2015. Este crescimento em 2016 verifica-se nas três unidades geográficas em estudo:

- Município Lisboa: crescimento de 241% face a 2015
- Município Porto: crescimento de 143% face a 2015
- Região Algarve: crescimento de 120% face a 2015

1.6.6 - Reconstruções concluídas para habitação familiar por 100 construções novas concluídas para habitação familiar (Valores trienais - N.º)

Figura 1.6.6 >> Reconstruções concluídas para habitação familiar por 100 construções novas concluídas para habitação familiar (Valores trienais - N.º) dos Municípios de Lisboa e Porto e da NUTS II Algarve



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

O indicador das reconstruções concluídas para habitação familiar por 100 construções novas concluídas para habitação familiar, apresenta valores significativos no triénio 2014-2016 para o Município do Porto (31) e no triénio anterior (2013-2015) o valor mais elevado (12,8) foi registado no município de Lisboa. Nos triénios de 2011-2013 e 2012-2014 os valores mais elevados foram registados no município do Porto (8,8 e 9,2 respetivamente).

Estes valores vêm reforçar a tendência da dinâmica de construção centrada na reconstrução para os municípios de Lisboa e Porto e na construção nova para a região do Algarve.

>> Para mais informação consulte:

Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º)

Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional - N.º)

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica, Tipo de obra e Destino da obra

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica e Tipo de obra

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Entidade promotora

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Tipologia do fogo; Anual

Fogos concluídos por pavimento (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Pavimentos por edifício concluído (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios de apartamentos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios concluídos (moradias - N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Divisões por fogo concluído (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável das divisões concluídas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções concluídas por 100 construções novas concluídas (N.º) por Localização geográfica

Proporção de superfície total reconstruída (%) por Localização geográfica

Superfície total das obras concluídas (m²) por Localização geográfica e Tipo de obra

Superfície habitável média das divisões concluídas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções concluídas para habitação familiar por 100 construções novas concluídas para habitação familiar (Valores trienais - N.º) por Localização geográfica

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica, Tipo de obra e Destino da obra

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica e Tipo de obra

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Tipologia do fogo

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Entidade promotora

Fogos licenciados por pavimento (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Pavimentos por edifício licenciado (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Divisões por fogo licenciado (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções licenciadas por 100 construções novas licenciadas (N.º) por Localização geográfica

Superfície habitável das divisões licenciadas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável média das divisões licenciadas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios de apartamentos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios licenciados (moradias - N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções licenciadas para habitação familiar por 100 construções novas licenciadas para habitação familiar (Valores trienais - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

2. OPERAÇÃO SOBRE IMÓVEIS

2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS AUMENTARAM EM NÚMERO E EM VALOR MÉDIO

O número de contratos de compra e venda de imóveis registou um acréscimo de 17,0% face ao ano anterior (+4,7% em 2014), associado a um aumento do valor médio dos prédios transacionados: de 82 mil euros em 2014 para 87 mil euros em 2015 (+6,8%).

As vendas de imóveis a estrangeiros aumentaram 21,2% em número e 14,1% em valor face a 2014. Em 2015, 7,5% dos imóveis foram vendidos a estrangeiros, correspondendo a 14,4% em valor. O valor médio dos prédios vendidos a estrangeiros em 2015 (166 091€) foi mais do dobro do valor médio das transações globais (87 111€). Numa análise por valor dos imóveis, é possível verificar que, em 2015, 8,0% dos imóveis vendidos a estrangeiros tinham um valor unitário superior a 500 000€, correspondendo-lhes cerca de 40% em valor.

As transações de prédios urbanos aumentaram quer em número (22,3%) quer em valor (25,9%), traduzindo-se num acréscimo de 2,9% no seu valor médio, em resultado fundamentalmente dos prédios urbanos em propriedade horizontal.

Figura 2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2014 e 2015)

Tipo de prédio	2014			2015			Variação 2015/2014 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	148 518	12 117 579	81 590	173 692	15 130 531	87 111	17,0	24,9	6,8
Urbanos	98 512	11 299 384	114 701	120 474	14 224 586	118 072	22,3	25,9	2,9
Em propriedade horizontal	62 082	6 706 090	108 020	76 981	8 533 930	110 858	24,0	27,3	2,6
Rústicos	48 049	557 770	11 608	50 892	595 924	11 710	5,9	6,8	0,9
Mistos	1 957	260 425	133 074	2 326	310 021	133 285	18,9	19,0	0,2

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

Dos 173 692 imóveis transacionados em 2015, 30,5% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (27,5%) e a Área Metropolitana de Lisboa (22,5%).

No que respeita ao valor transacionado, a Área Metropolitana de Lisboa liderava com 45,4%, seguindo-se a região Norte (22,1%). Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2015 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (175 533€) e no Algarve (133 510€), com valores acima da média nacional (87 111€).

Pela primeira vez a maior parte dos prédios urbanos transacionados estavam localizados na Área Metropolitana de Lisboa (31,6%, correspondendo a 38 074 prédios), quando tradicionalmente era a região Norte a liderar. Como habitualmente, também foi na Área Metropolitana de Lisboa que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram vendidos em 2015 (40,3%, correspondendo a 31 014 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Centro com o maior número de prédios transacionados (49,4%), mas a região Norte registou o maior valor transacionado (correspondente a 27,6% do valor total). Contudo, o maior valor médio deste tipo de prédios transacionados em 2015 foi registado na Área Metropolitana de Lisboa (77 468€, face aos 11 710€ da média nacional), correspondendo a um reduzido número de prédios rústicos transacionados (1,9%, correspondendo a 967 prédios).

VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS URBANOS EM PROPRIEDADE HORIZONTAL DIMINUIU 38,1%

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 41,3% no número de contratos celebrados em 2015 (+5,6% em 2014), mas o valor médio reduziu-se 37,0%, para 127 547€, exatamente na mesma proporção (75 mil euros) em que havia aumentado em 2014.

Também nesta variável foi essencialmente o comportamento dos prédios urbanos que determinou a tendência, com um acréscimo de 41,9% no número de prédios hipotecados, associado a uma diminuição de 11,1% no valor global associado. O valor médio dos prédios urbanos em propriedade horizontal, quase havia duplicado em 2014, registou em 2015 um decréscimo de 47,3%.

Figura 2.2 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados segundo o tipo de prédio, em Portugal (2014 e 2015)

Tipo de prédio	2014			2015			Variação 2015/2014 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	32 949	6 673 900	202 552	46 543	5 936 416	127 547	41,3	-11,1	-37,0
Urbanos	30 142	6 233 705	206 811	42 777	5 475 481	128 001	41,9	-12,2	-38,1
Em propriedade horizontal	18 485	3 780 020	204 491	26 714	2 880 851	107 840	44,5	-23,8	-47,3
Rústicos	2 005	266 395	132 865	2 699	226 847	84 049	34,6	-14,8	-36,7
Mistos	802	173 800	216 708	1 067	234 088	219 389	33,0	34,7	1,2

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

Dos 46 543 prédios hipotecados em 2015, 30,0% localizavam-se na região Norte, seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (30,5%) e a região Centro (19,9%).

No que respeita ao valor total dos prédios hipotecados, a Área Metropolitana de Lisboa liderava com 36,3% do total nacional, seguindo-se a região Norte (25,1%). As disparidades nos valores médios dos prédios hipotecados que se verificaram em 2014, principalmente nas regiões do Algarve (390 796€) e da Área Metropolitana de Lisboa (326 035€), não se fizeram sentir em 2015, fruto do decréscimo significativo no valor médio total em 2015. Assim, os maiores valores médios em 2015 foram observados na Região Autónoma da Madeira (196 113€) e na Região Autónoma dos Açores (174 651€), no primeiro caso em resultado dos prédios urbanos (vivendas) e, no segundo caso, devido aos prédios urbanos em propriedade horizontal (apartamentos).

A maior parte dos prédios urbanos hipotecados em 2015 estava localizada na Área Metropolitana de Lisboa (32,9%, correspondendo a 14 071 prédios), tendo sido também nessa região que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram hipotecados em 2015 (38,9%, correspondendo a 11 452 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Norte com o maior número de prédios hipotecados (34,2%) apesar da região do Alentejo ter registado o maior peso no valor global (30,8%, face a 29,1% na região Norte). No entanto, continuou a ser a Área Metropolitana de Lisboa a registar o maior valor médio deste tipo de prédios hipotecados em 2015: 199 758€, face aos 84 049€ da média nacional.

CRÉDITO HIPOTECÁRIO AUMENTOU 57,1%, ACENTUANDO A RECUPERAÇÃO INICIADA EM 2014

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 57,1% em 2015 (+8,6% em 2014), após reduções nos anos anteriores: -3,6% em 2013, -52,9% em 2012 e -54,0% em 2011, retomando assim valores próximos de 2011. O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 61,2% (+33,6% em 2014), situando-se nos 194 milhões de euros em 2015, quando em 2010 rondava 351 milhões de euros (também neste caso se registaram reduções de 54,2% em 2012 e 49,5% em 2011, tendo-se iniciado em 2013 uma tendência de crescimento com +11,0%).

Figura 2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II (2011 a 2015)

Região	Credores					Devedores				
	2011	2012	2013	2014	2015	2011	2012	2013	2014	2015
Portugal	5 980 551	2 815 399	2 713 886	2 945 983	4 629 090	5 980 551	2 815 399	2 713 886	2 945 983	4 629 090
Continente	5 549 581	2 669 801	2 605 107	2 831 785	4 497 908	5 518 809	2 613 212	2 480 573	2 690 228	4 197 668
Norte	1 148 065	687 884	650 679	668 056	1 115 762	1 543 546	728 733	714 013	774 532	1 165 926
Centro	172 835	111 149	107 601	119 728	166 613	971 129	422 013	460 638	466 366	687 824
Área M. Lisboa	4 074 397	1 759 561	1 720 619	1 900 576	3 011 754	2 320 427	1 135 980	996 515	1 071 495	1 830 986
Alentejo	86 041	60 195	77 316	80 479	118 387	392 247	179 140	172 422	194 055	279 828
Algarve	68 243	51 012	48 893	62 947	85 392	291 461	147 346	136 984	183 779	233 104
Reg. Aut. Açores	29 831	23 386	16 589	19 506	38 344	152 594	62 350	63 009	68 844	134 299
Reg. Aut. Madeira	126 661	27 784	55 870	46 319	46 004	131 763	58 658	80 192	66 565	103 092

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.

A Área Metropolitana de Lisboa continuou a concentrar o maior valor de crédito hipotecário concedido e recebido, dado que nessa região se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2015.

Numa análise tendo por base o **domicílio dos Devedores**, verifica-se que entre 2014 e 2015 foi na Área Metropolitana de Lisboa que se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+759 milhões de euros), mas em termos relativos foi a Região Autónoma dos Açores que apresentou o maior acréscimo (+95,1%), quase duplicando o valor do crédito face a 2014.

Tendo por base o **domicílio dos Credores**, verificou-se uma situação em tudo semelhante, com o maior acréscimo em valor a registar-se na Área Metropolitana de Lisboa (+1 111 milhões de euros), e de igual modo a Região Autónoma dos Açores a apresentar o maior acréscimo em termos relativos (+96,6%).

À semelhança do que ocorreu em 2014, a Região Autónoma da Madeira foi a única região a registar um decréscimo (-0,7%, correspondendo a -315 mil euros).

>>Para mais informação consulte :

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (mensal)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (mensal)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) (anual)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) (mensal)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) (anual)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) (mensal)

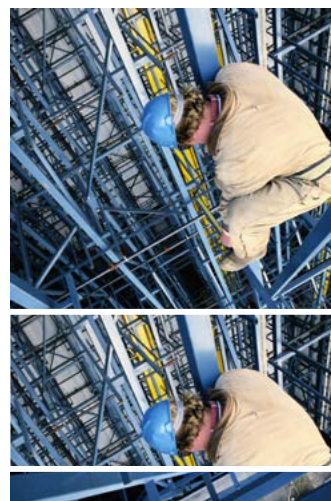
Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/hab.)

Crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) por Localização geográfica e Tipo de interveniente

Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º)

Valor médio dos prédios transacionados (€/ N.º)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

PESO DOS TRABALHOS REALIZADOS EM EDIFÍCIOS AUMENTOU 3,8 P.P. FACE A 2014

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.

Em 2015, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 6,1% face a 2014, correspondendo a um decréscimo de 2,7 p.p. face a 2014 (-3,4%), devido fundamentalmente ao decréscimo de 11,8% nas obras de Engenharia Civil, em especial nas obras de Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação com uma redução de 18,0% e que, em 2014, tinham registado um acréscimo de 6,9%. Em termos de subcategorias, foi nas obras portuárias, canais navegáveis, barragens e sistemas de irrigação que se registou o maior decréscimo (+429 milhões de euros, correspondendo a -39,1%).

Os trabalhos realizados em Edifícios registaram um acréscimo de 3,7% (-10,3% em 2014). Este acréscimo verificou-se nos Edifícios Residenciais (+17,0%, correspondendo a +151 milhões de euros), sendo o maior acréscimo nos edifícios residenciais com dois ou mais fogos (+30,8% correspondendo a +156 milhões de euros). Nos Edifícios Não Residenciais registou-se um decréscimo de 0,7% (correspondendo a -19 milhões de euros). O maior decréscimo foi nos Edifícios da administração, de instituições financeiras, dos correios e de serviços similares (-34,9%, correspondendo a -111 milhões de euros), enquanto o maior acréscimo se verificou nos Edifícios industriais e de armazenagem (+35,9%, correspondendo a +112 milhões de euros).

Em 2015, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em edifícios para 40,7% (36,9% em 2014) e uma diminuição no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil para 59,3% (63,1% em 2014).

Figura 3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2011 e 2015)

Tipo de obra	2011		2015	
	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%
Total	16 019 237	100,0	9 066 295	100,0
Edifícios	6 000 397	37,5	3 692 365	40,7
Edifícios residenciais	1 719 288	10,7	1 036 919	11,4
Edifícios não residenciais	4 281 108	26,7	2 655 446	29,3
Obras de engenharia civil	10 018 841	62,5	5 373 930	59,3
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	6 052 681	37,8	3 010 225	33,2
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	842 849	5,3	999 817	11,0
Instalações e construções em zonas industriais	286 921	1,8	493 052	5,4
Outras obras de engenharia civil	2 836 390	17,7	870 836	9,6

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

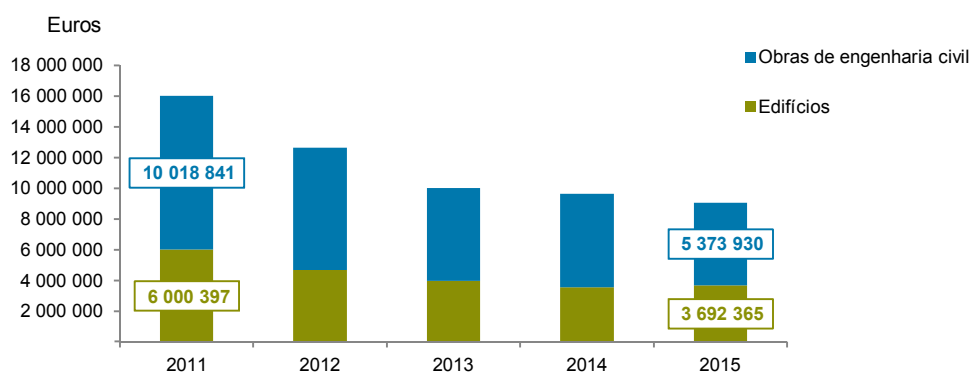
Numa análise da evolução deste tipo de indicadores entre 2011 e 2015, verifica-se que, em 2015, o valor dos trabalhos realizados por empresas com mais de 20 pessoas ao serviço totalizaram 9,1 mil milhões de euros (menos 7,0 mil milhões de euros que em 2011).

As obras de engenharia civil representavam 59,3% do total dos trabalhos realizados em 2015, continuando a destacar-se as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação: 56,0% do total de Obras de Engenharia Civil e 33,2% do total de obras em 2015.

O valor dos trabalhos realizados em edifícios registou um aumento no seu peso face a 2011 (+9,2 p.p.) revelando um retorno progressivo ao investimento na construção de edifícios.

As obras em Edifícios incidiram principalmente em Edifícios não residenciais: 71,9% do total de obras em Edifícios e 29,3% do total de obras em 2015.

Figura 3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2011-2015)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

>> 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

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

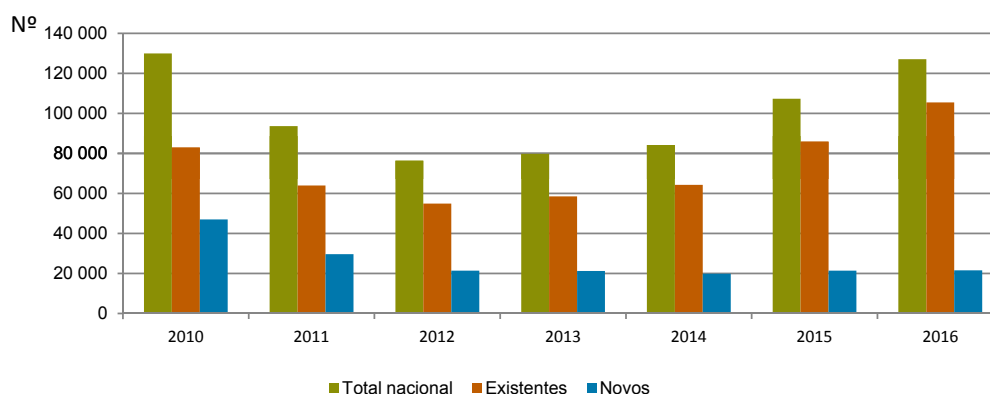
4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS

4.1 VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES¹

Em 2016, transacionaram-se 127 106 alojamentos familiares traduzindo-se num aumento de aproximadamente 20 000 unidades face ao ano anterior (variação de 18,5%). O número de transações apurado no último ano ficou muito próximo do registo máximo de vendas de habitações (da presente série) observado em 2010 (129 950). De entre as transações realizadas, 105 502 respeitaram a alojamentos existentes e 21 604 a alojamentos novos.

Os alojamentos existentes, tal como vem sucedendo nos últimos quatro anos, foram os principais responsáveis pela atividade evidenciada pelo mercado imobiliário. Assim, em 2016, enquanto os alojamentos novos incrementaram o número de transações em 0,9% (7,5% em 2015), os alojamentos existentes aumentaram as vendas em 22,8% (33,6% em 2015).

Figura 4.1 ➤ Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2010 – 2016

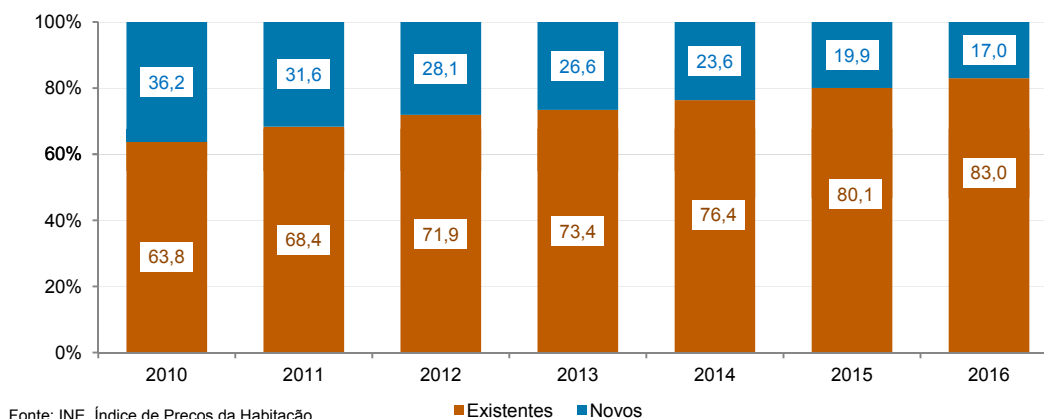


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

O maior dinamismo no mercado dos alojamentos existentes em 2016 traduziu-se no aumento da importância relativa deste tipo de imóveis nas vendas totais. Neste ano, os alojamentos existentes representaram 83% das vendas, o que representa um aumento de 2,9 p.p. face ao ano precedente. Nos últimos sete anos a importância relativa das transações de alojamentos novos foi reduzida para menos de metade (36,2% em 2010 e 17% em 2016).

¹ A compilação desta estatística tem por base a informação proveniente do 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 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 transacções de alojamentos existentes e alojamentos novos, 2010 – 2016

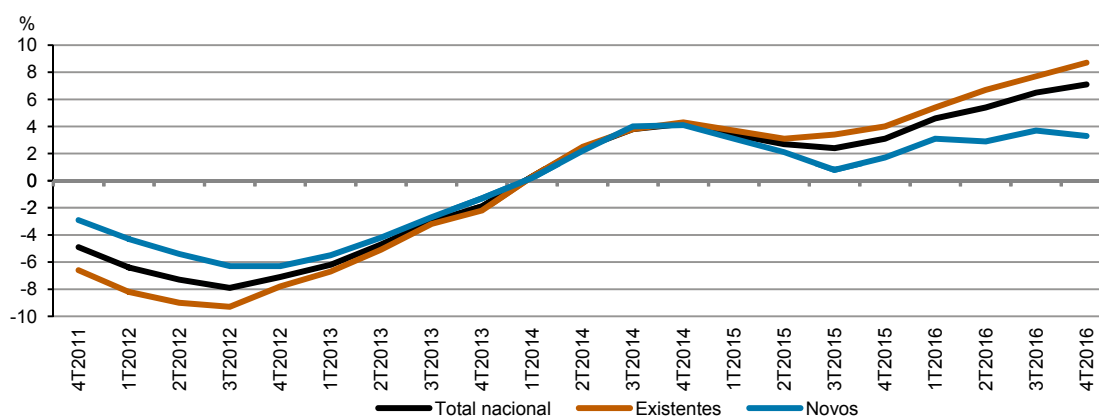


4.2 ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2016, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) apresentou um aumento anual² dos preços de 7,1% (mais 4 p.p. por comparação com 2015). Este foi o terceiro ano consecutivo em que se observou um acréscimo nos preços, tendo sido mais intenso no caso dos alojamentos existentes (8,7%) face aos alojamentos novos (3,3%).

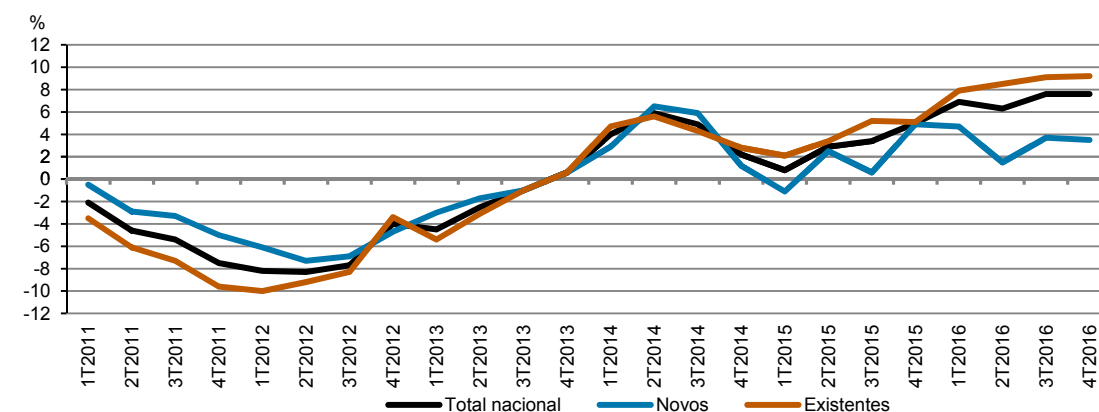
O gráfico seguinte evidencia o facto de, em 2016, se terem acentuado as diferenças no ritmo da evolução dos preços nos dois tipos de alojamentos em todos os trimestres (2,3 p.p. no primeiro trimestre e 5,4 p.p. no último trimestre de 2016).

Figura 4.3 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2011 – 4T2016



² A taxa de variação média anual 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 irregular nos preços.

Figura 4.4 >> Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2011 - 4T2016



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em termos trimestrais, o IPHab apresentou ao longo de 2016 taxas de variação homóloga de amplitudes relativamente semelhantes. Assim, este indicador variou 6,9% e 6,3% no primeiro e segundo trimestres de 2016, tendo acelerado nos últimos dois trimestres do ano, fixando-se em 7,6%.

Por tipo de imóvel, os preços dos alojamentos existentes aumentaram em termos homólogos de forma crescente no último ano. No primeiro trimestre, a taxa de variação foi 7,9%, tendo atingido 9,2% nos últimos três meses de 2016. No que concerne aos alojamentos novos, pese embora tenham apresentado um incremento no nível médio dos preços, observou-se uma maior instabilidade no ritmo de crescimento. No primeiro e segundo trimestres os alojamentos novos aumentaram 4,7% e 1,5%, respetivamente. Nos últimos trimestres, a taxa de variação foi de aproximadamente 3,6%.

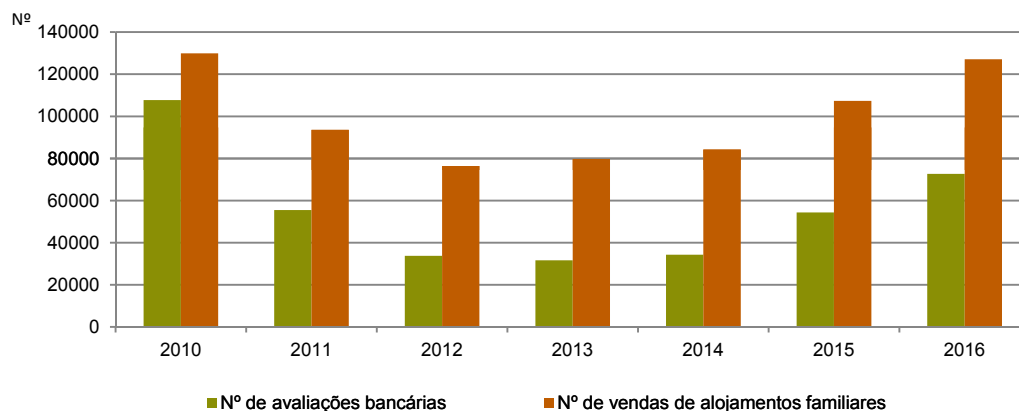
4.3 VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2016, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação³ excedeu as 72 000 (aproximadamente mais 18 000 avaliações do que em 2015), o valor mais elevado desde 2011. O incremento observado no número de avaliações bancárias realizadas (33,7%) foi praticamente o dobro do registado no número de transações (18,5%) no mesmo período.

O último ano prolongou o aumento do peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de alojamentos familiares, fixando-se nos 57,2%, mais 6,5 p.p. face a 2015 e mais 17,5 p.p. do que em 2013, ano em que foi observado o valor mais baixo da série disponível.

³ 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).

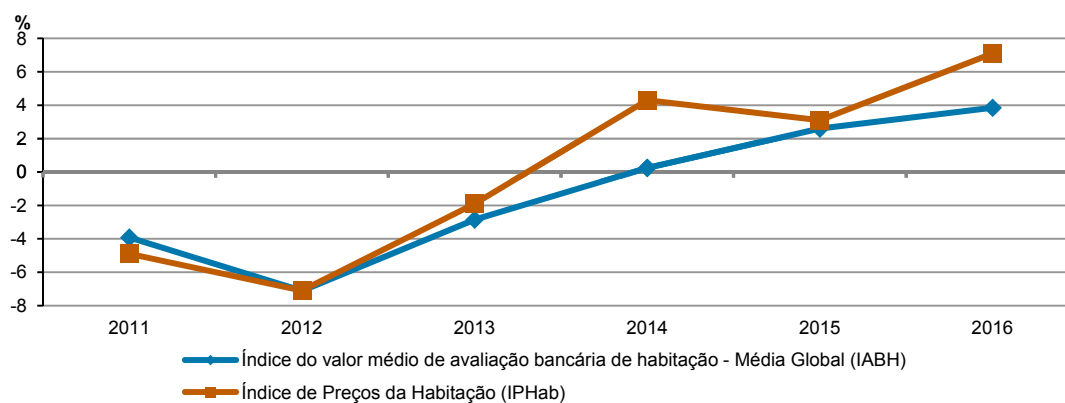
Figura 4.5 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2010 – 2016



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

O valor médio da avaliação bancária de habitação continuou a recuperar em 2016, tendo registado um aumento de 3,8%, mais 1,2 p.p. face a 2015. Na figura seguinte são apresentadas as taxas de variação do IPHab e do valor médio de avaliação bancária para os últimos sete anos. Tal como é possível observar, ambos os indicadores têm apresentado um comportamento idêntico, sendo que o IPHab continuou a registar uma recuperação, iniciada em 2014, mais intensa por comparação com o valor da avaliação bancária. Destaque-se ainda o facto da diferença entre as taxas de variação do IPHab e do índice do valor médio de avaliação bancária terem aumentado, passando de 0,5 p.p. em 2015 para 3,3 p.p. em 2016.

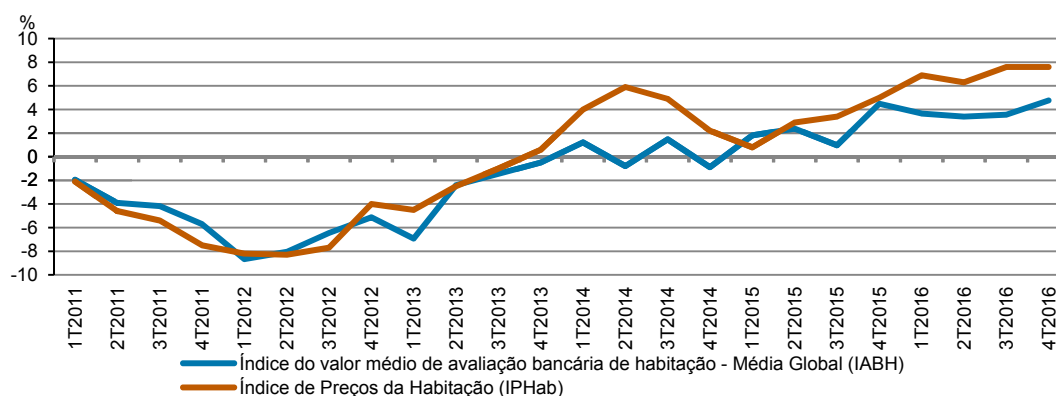
Figura 4.6 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2011-2016



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

Durante o ano de 2016 o IPHab e o valor médio das avaliações bancárias registaram um andamento semelhante, em termos de taxas de variação homólogas trimestrais, pese embora as diferenças que se podem observar na amplitude das taxas de variação (aproximadamente 3 p.p.). O primeiro trimestre de 2016 traduziu-se, em ambos os indicadores, numa taxa de variação positiva e de ritmo superior ao do segundo trimestre (3,7% por comparação com 3,4%, no caso do valor das avaliações bancárias e de 6,9% face a 6,3%, para o IPHab). No segundo semestre, assinala-se o facto da taxa de variação no quarto trimestre ter atingido o valor máximo do ano, o que no caso do IPHab foi coincidente com o valor do terceiro trimestre (7,6%), enquanto no valor médio das avaliações bancárias se traduziu num aumento de 4,8% (3,6% no terceiro trimestre).

Figura 4.7 >> IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2011 - 4T2016

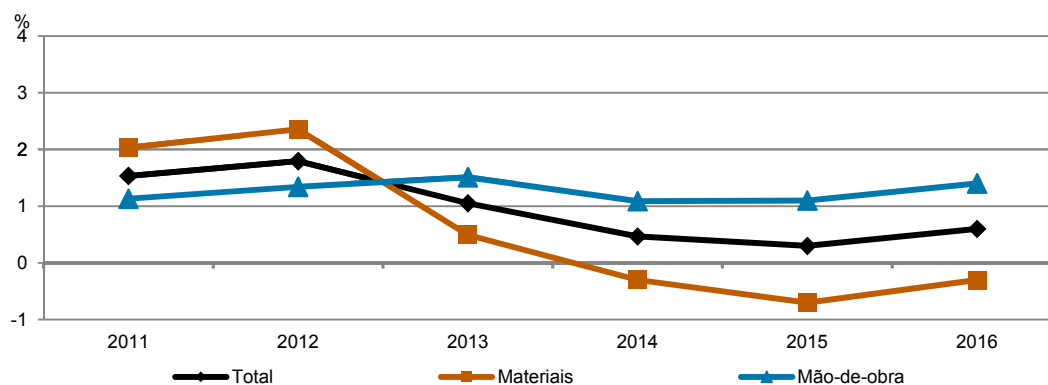


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

4.4 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2016, o índice de custos de construção de habitação nova inverteu a dinâmica recente de redução progressiva do ritmo de crescimento, tendo registado um taxa de variação média anual de 0,6%, o dobro da observada em 2015. Por componentes, enquanto a mão-de-obra continuou a evidenciar um aumento do seu custo (1,4%, mais 0,3 p.p. face a 2015), o índice de materiais manteve uma taxa de variação de sinal negativo (-0,3%), ainda que inferior à do ano transato (-0,7%).

Figura 4.8 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2011 - 2016

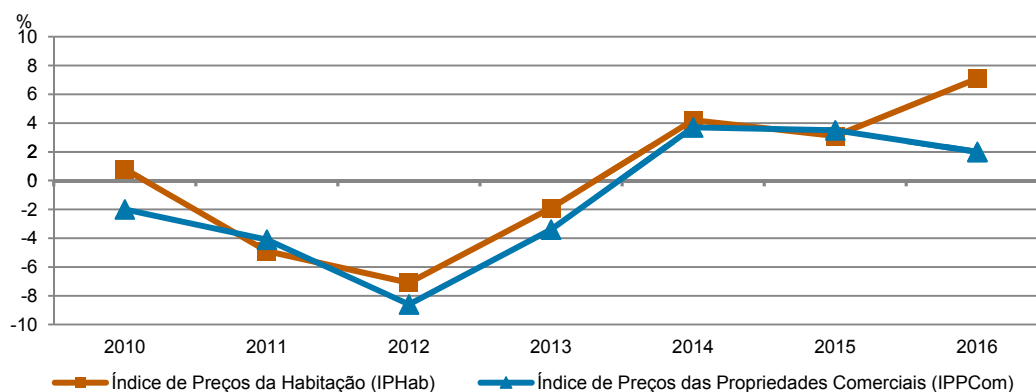


Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

4.5 ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

O índice de preços das propriedades comerciais (IPPCom) registou uma taxa de variação média de 2,0% em 2016, valor inferior em 1,5 p.p. ao observado no ano anterior. Este foi o terceiro ano consecutivo em que este indicador apresentou um aumento nos preços das propriedades comerciais. Comparativamente com a evolução dos preços das habitações dada pelo IPHab, o aumento dos preços de transações de propriedades comerciais em 2016 foi inferior em 5,1 p.p., tendo sido o ano da série disponível em que a diferença entre as taxas de variação dos preços dos dois tipos de imóveis foi maior.

Figura 4.9 >> Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação, 2010-2016



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais

O período coberto pelo IPPCom e IPHab apresenta duas fases distintas. A primeira, compreendida entre 2010 e 2012, caracterizou-se pela descida continuada dos preços das propriedades comerciais e residenciais. À semelhança dos imóveis residenciais, as propriedades comerciais atingiram a maior descida de preços em 2012. No entanto, o preço das propriedades comerciais desceu mais neste ano do que nos imóveis residenciais (-8,6% e -7,1%, respetivamente). A segunda fase, que se iniciou em 2013, caracterizou-se por uma nítida recuperação dos preços que, tal como pode ser observado no gráfico, foi mais acentuada para o mercado residencial do que para os imóveis comerciais.

>> Para mais informação consulte:

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção; Mensal

Índice de preços da habitação, IPHab (Base - 2015) por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Índice de preços das Propriedades Comerciais (Base - 2015) por Localização geográfica (Anual)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Base - 2000) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Fator de produção (Mensal)

Transações (€) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Valores médios de avaliação bancária (€/m²) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (€/m²) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013), Tipo de construção e Tipologia do fogo (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

5. INQUÉRITO À CARACTERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL

5. INQUÉRITO À CARACTERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL

NO ANO DE 2015 EXISTIAM EM PORTUGAL 120 MIL FOGOS DE HABITAÇÃO SOCIAL INSERIDOS EM 26,2 MIL EDIFÍCIOS

Em 2015 foi incorporado pela primeira vez a informação das Misericórdias respeitante a 1 290 fogos (1,1% do total). Excluindo a informação dessas entidades, o número de fogos de habitação social manteve-se praticamente inalterado face ao apurado na edição anterior deste inquérito relativa a 2012 (+67 fogos, correspondendo a +0,1%).

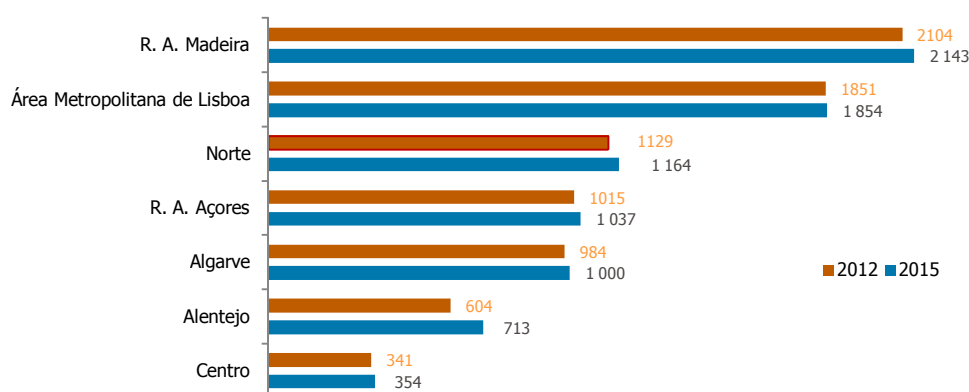
Os resultados apurados para 2015 revelaram a existência de cerca de 120 mil fogos de habitação social pertencentes aos municípios e a outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social. Estes fogos estavam distribuídos por 26,2 mil edifícios.

O número de fogos vagos ou ocupados ilegalmente representaram 5,6% e 0,6% do total, pesos superiores aos apurados para 2012 (4,1% e 0,4%, respetivamente). O número de fogos arrendados reduziu-se 0,8% face ao apurado para 2012.

Em 2015 foram registados 19,8 mil pedidos de habitação, principalmente concentrados na Área Metropolitana de Lisboa (44,6%). Na edição anterior foram apurados 25,6 mil pedidos, metade dos quais na Área Metropolitana de Lisboa.

Tendo por base as estimativas da população residente, em 2015 existiam 1 157 fogos de habitação social por 100 mil habitantes e 1 fogo de habitação social por 50 fogos residenciais. A Região Autónoma da Madeira registou o maior número de fogos de habitação social por 100 mil habitantes (2 143), por oposição à região Centro (354 fogos).

Figura 5.1 >> Fogos de habitação social por 100 mil habitantes, por NUTS II (2012 e 2015)



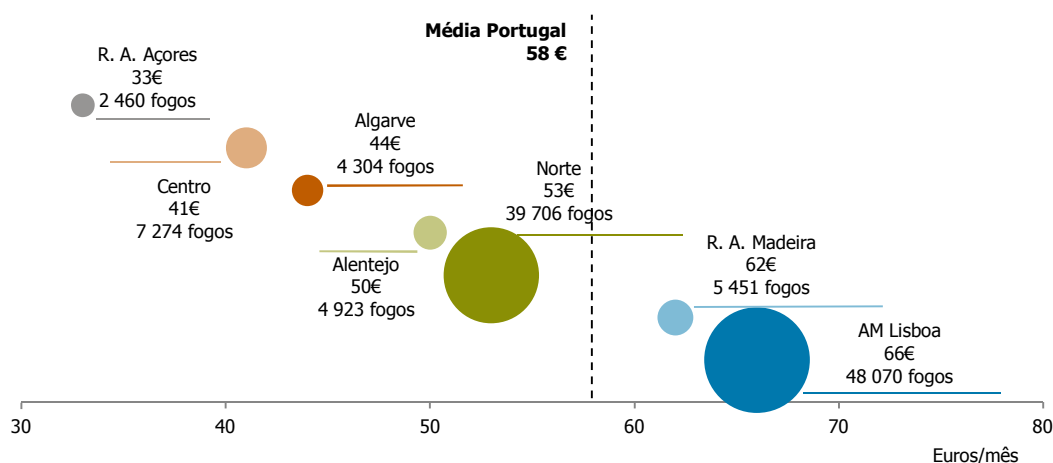
Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

A maior parte dos edifícios de habitação social existentes em 2015 (50,7%) possuía 2 ou mais alojamentos, conduzindo a um rácio de 4,6 fogos por edifício.

No que respeita às características dos fogos, verificou-se que na sua maioria (peso de 78,9%) correspondiam a tipologias T2 e T3. Os fogos de habitação social de maiores dimensões (T2 e superior) têm vindo a aumentar, por oposição aos fogos do tipo T0 e T1. Destaca-se, neste âmbito, a Região Autónoma dos Açores com maior percentagem de fogos de habitação social de tipologia T4 ou superior (peso de 19,9%), por oposição à região Centro que apresenta o menor valor (7,7%).

A renda média mensal praticada no âmbito da habitação social em 2015 foi 58€. O valor médio mais elevado foi registado na Área Metropolitana de Lisboa (66€), seguindo-se a região Autónoma da Madeira (62€). Foi na Região Autónoma dos Açores que se verificou o valor mais baixo de renda média em 2015 (33€)¹.

Figura 5.2 >> Renda média mensal de habitação social e número total de fogos arrendados, por NUTS II (2015)



Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Nota: O nº de fogos por NUTS II corresponde ao nº de fogos com contratos de arrendamento

Em termos de regime de arrendamento, em 2015 prevaleceu o regime de renda apoiada (51,6%), seguindo-se o regime de renda social (24,9%). As alterações na legislação, nomeadamente no estabelecimento do novo regime de arrendamento apoiado para habitação (que entrou em vigor em 1 de março de 2015), consubstanciaram-se numa transição das rendas do regime de renda social para o regime de arrendamento apoiado. Assim, em 2015 foram já celebrados 22 020 (19,6%) contratos no regime de arrendamento apoiado.

Considerando a cobrança de rendas e a venda de fogos, as receitas do parque de habitação social totalizaram, em 2015, cerca de 73 milhões de euros.

As despesas associadas ao parque de habitação social, relacionadas com obras de conservação e reabilitação e os encargos fixos, totalizaram, em 2015, cerca de 58 milhões de euros.

O saldo entre receitas e despesas foi assim positivo em 2015 (+14,8 milhões de euros), destacando-se a Área Metropolitana de Lisboa com o maior saldo positivo (+9,9 milhões de euros) e a região do Algarve com o maior saldo negativo (-1,7 milhões de euros).

¹ Na data 17.07.2017 procedeu-se à correção dos valores da renda média para alguns municípios. Esta correção deve-se a alterações efetuadas pelas Câmaras Municipais e/ou pelas entidades responsáveis pela habitação social após a divulgação do Destaque da Caracterização da Habitação Social em Portugal no dia 19.09.2016. Consequentemente, foram alterados os valores da renda média para Portugal e para as NUTS II.

Figura 5.3 >> Receitas e despesas com o parque de habitação social, por NUTS II (2015)

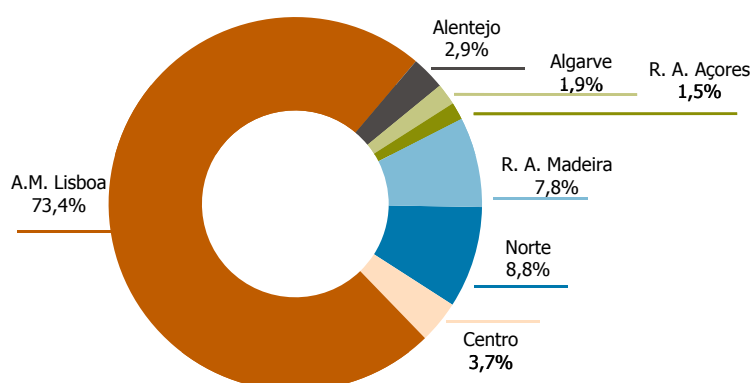
Unidade: 10³ euros

Região (NUTS II)	Receita		Despesa efetuada em obras de conservação e/ou reabilitação	Valor dos encargos fixos
	das rendas cobradas	da venda de fogos		
Portugal (2012)	66 318	14 690	47 899	8 936
Portugal (2015)	68 092	4 909	47 830	10 345
Norte	24 155	550	18 956	2701
Centro	3 199	214	1 125	408
A.M. Lisboa	31 827	3689	20 871	4834
Alentejo	2 643	387	1 051	798
Algarve	2 219	68	3 534	444
R. A. Açores	731	0	1 105	161
R. A. Madeira	3 317	0	1 189	999

Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Em 2015 as rendas cobradas representaram 73,8% das rendas previstas (quando em 2012 a receita cobrada foi ligeiramente superior à prevista). O valor acumulado de rendas em dívida atingiu em 2015 cerca de 80 milhões de euros, ultrapassando o valor das rendas cobradas no ano. Destaque para a Área Metropolitana de Lisboa que concentrou 73,4% das rendas em dívida em 2015.

Figura 5.4 >> Distribuição do valor de rendas de habitação social em dívida, por NUTS II (2015)



Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Em 2015 foram realizadas obras de reabilitação num total de 9 437 fogos de habitação social. Em termos relativos, em 2015 os municípios e outras entidades proprietárias e gestoras de habitação social realizaram mais obras de reabilitação em fogos (7,9%) que na conservação em edifícios (7,7%), contrariamente ao registado em edições anteriores do inquérito. A região Norte foi a que registou maior número de edifícios (686) e de fogos (3 789) reabilitados e foi também a única em que a percentagem de edifícios sujeitos a obras de conservação (11,2%) foi superior à dos fogos reabilitados (9,0%).

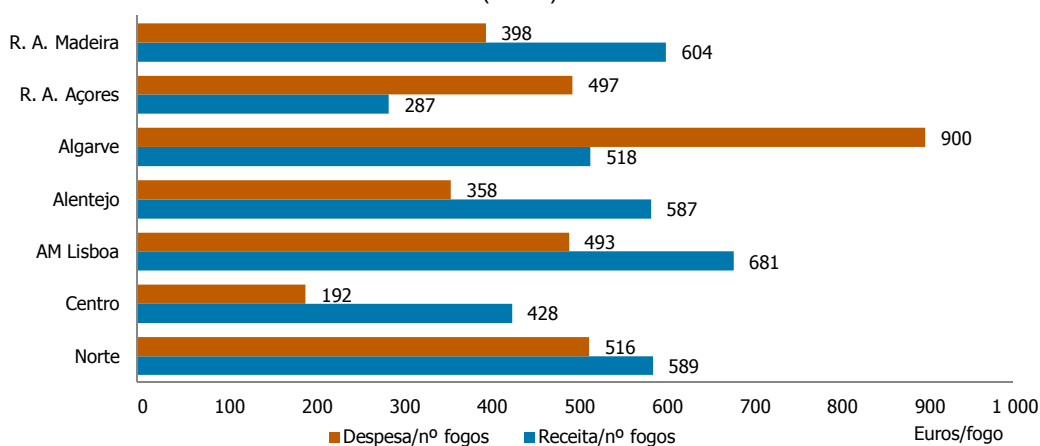
Figura 5.5 >> Número e proporção de edifícios e fogos de habitação social objeto de obras de conservação e reabilitação, por NUTS II (2015)

Região (NUTS II)	Edifícios que sofreram obras conservação		Fogos que foram objeto de reabilitação	
	N.º	%	N.º	%
Portugal (2012)	2 158	8,8%	5 247	4,4%
Portugal (2015)	2 019	7,7%	9 437	7,9%
Norte	686	11,2%	3 789	9,0%
Centro	273	9,3%	824	10,3%
A.M. Lisboa	505	5,6%	3 031	5,8%
Alentejo	182	6,0%	376	7,3%
Algarve	140	11,0%	807	18,3%
R. A. Açores	162	7,3%	247	9,7%
R. A. Madeira	71	4,3%	363	6,6%

Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Em 2015 a receita média por fogo, considerando as rendas cobradas e a venda de fogos, foi 609 euros. A despesa média por fogo, considerando as despesas com obras e os encargos fixos, foi 486 euros. A Área Metropolitana de Lisboa registou a maior receita média por fogo (679 euros), principalmente devido às receitas de cobrança de rendas. A região do Algarve registou o maior valor médio de despesa por fogo (900 euros).

Figura 5.6 >> Receita e despesa média por fogo de habitação social, por NUTS II (2015)



Fonte: INE, Inquérito à Caracterização da Habitação Social

>> Para mais informação consulte:

Despesa efetuada em obras de conservação e/ou reabilitação do parque de habitação social (€) por Localização geográfica e Tipo de obra

Edifícios de habitação social objeto de obras de conservação (N.º) por Localização geográfica

Encargos fixos com o parque de habitação social (€) por Localização geográfica

Fogos de habitação social (N.º) por Localização geográfica e Destino dos fogos

Fogos de habitação social com rendas em dívida (N.º) por Localização geográfica e Tipo de contrato de arrendamento

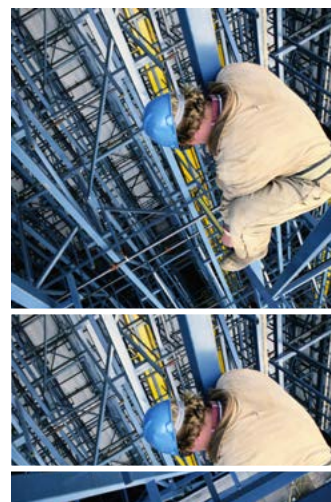
Fogos de habitação social reabilitados (N.º) por Localização geográfica

Receita da cobrança de rendas de habitação social (€) por Localização geográfica

Receita de venda de fogos de habitação social (€) por Localização geográfica

Valor médio das rendas de habitação social (€) por Localização geográfica e Tipo de contrato de arrendamento

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



[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 retropolado 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 2016, 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- 2016

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, cércea, 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 – 2016

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.

Ficha Técnica >> Estimativas das Obras Concluídas

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	2015– 2016

OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

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

Ficha Técnica >> Operações sobre Imóveis

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 – 2015

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.

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 exhaustiva
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 – 2015

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	2009-2016 (4ºT)

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)-2017 (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	2000-2016

ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES INDUSTRIAIS

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional. À semelhança do Índice de Preços da Habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde Julho de 2014, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) com base num Protocolo de Colaboração celebrado entre estas duas instituições. A metodologia de cálculo do IPPCom baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos de “preços hedónicos”. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

Ficha Técnica >> Índice de Preços das Propriedades Comerciais

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	Anual
Níveis de estratificação	País
Variável de difusão	Índice e variação média do índice de preços de imóveis comerciais
Série disponível	2009-2016

INQUÉRITO À CARACTERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL

Inquérito exaustivo que resulta da colaboração entre o INE e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e tem como principal objetivo a recolha de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social em Portugal.

Em 2008, o IHRU lançou uma operação piloto de levantamento do património público com vocação social que constituiu a base conceptual da presente operação estatística.

A informação resultante deste inquérito é relevante para a elaboração de Programas Locais de Habitação e para a gestão do património público de habitação social.

Tendo em conta a informação proveniente do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU), foi possível identificar as entidades que, para além das Câmaras Municipais, são proprietárias e gestoras de construção de património destinado a habitação social em Portugal e que, portanto, serão alvo deste inquérito. Em 2015 as Misericórdias Portuguesas foram incluídas na população-alvo do inquérito, na sequência de levantamento efetuado na edição de 2011, com o apoio da União das Misericórdias Portuguesas.

A operação estatística iniciou-se com 2009 como primeiro ano de referência. Após esta primeira edição, esta operação estatística realizou-se em 2011, 2012 e 2015. Presentemente esta operação estatística não tem uma periodicidade definida.

Ficha Técnica >> Inquérito à Caracterização da Habitação Social

Tipo de operação	Inquérito exaustivo, que resulta da colaboração entre o INE e o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e tem como principal objetivo a recolha de informação de base para a caracterização do parque habitacional com vocação social em Portugal
Fontes de informação	Direta: Câmaras Municipais e outras entidades proprietárias e gestoras de construção de património destinado a habitação social em Portugal
Unidade inquirida	Câmaras Municipais e outras entidades proprietárias e gestoras de construção de património destinado a habitação social em Portugal
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Não periódico
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	• Caracterização do parque de habitação social - nº e idade dos edifícios, nº e tipologia dos fogos existentes; • Forma de ocupação do parque de habitação social - tipo de ocupação, nº de contratos, nº de fogos atribuídos por tipo de atribuição; • Receitas e despesas do parque de habitação social; • Reabilitação - nº de edifícios e de fogos reabilitados, despesa prevista e gastos efetivos.
Série disponível	2009, 2011, 2012 e 2015

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 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, deu-se início 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:

Foram 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 foram anteriormente considerados como definitivos.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2016 (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 2016;

De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2015. 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:

Foi efetuada a revisão e fecho dos anos anteriores a 2011. Foram 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 eram considerados como definitivos.

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.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

Os dados de 2013 e 2014, 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).

Os dados de 2015 e 2016 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

CONCEITOS

ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

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 carácter 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 - alojamento familiar afeto à habitação de uma ou mais famílias de forma habitual ou como residência secundária no momento de referência.

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.

OBRAS CONCLUÍDAS E OBRAS LICENCIADAS

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 residencial]

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

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.

[edifício não residencial]

edifício exclusivamente não residencial - edifício cuja totalidade da área está destinada a fins não habitacionais.

edifício principalmente não residencial - edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais.

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 edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

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.

número de pisos - número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

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.

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.

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 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 encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

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 encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

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.

[indicadores estatísticos]

fogos por piso - quociente entre o número total de fogos e o número total de pisos.

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.

[construção]

[indicadores estatísticos]

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.

superfície habitável média das divisões - quociente entre a superfície total habitável das construções novas, ampliações e alterações e o número total de divisões nas construções novas, ampliações e alterações.

[operação urbanística | edificação | obra]

destino da obra - tipo de utilização dado à edificação tal como habitação, agricultura, comércio, indústria entre outros.

entidade promotora - entidade privada ou pública por conta de quem a obra é efetuada.

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.

tipo de obra - classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.

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 cércea.

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

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 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.

[contratos, atos e procedimentos administrativos]

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

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.

[ordenamento do território]

área total de construção - somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

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.

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 caráter 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.

Propriedades comerciais: prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

INQUÉRITO À CARATERIZAÇÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL

habitação social - habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

obra de conservação - obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

reabilitação urbana - intervenção integrada, sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e é modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas e espaços de utilização coletiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.

INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

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.

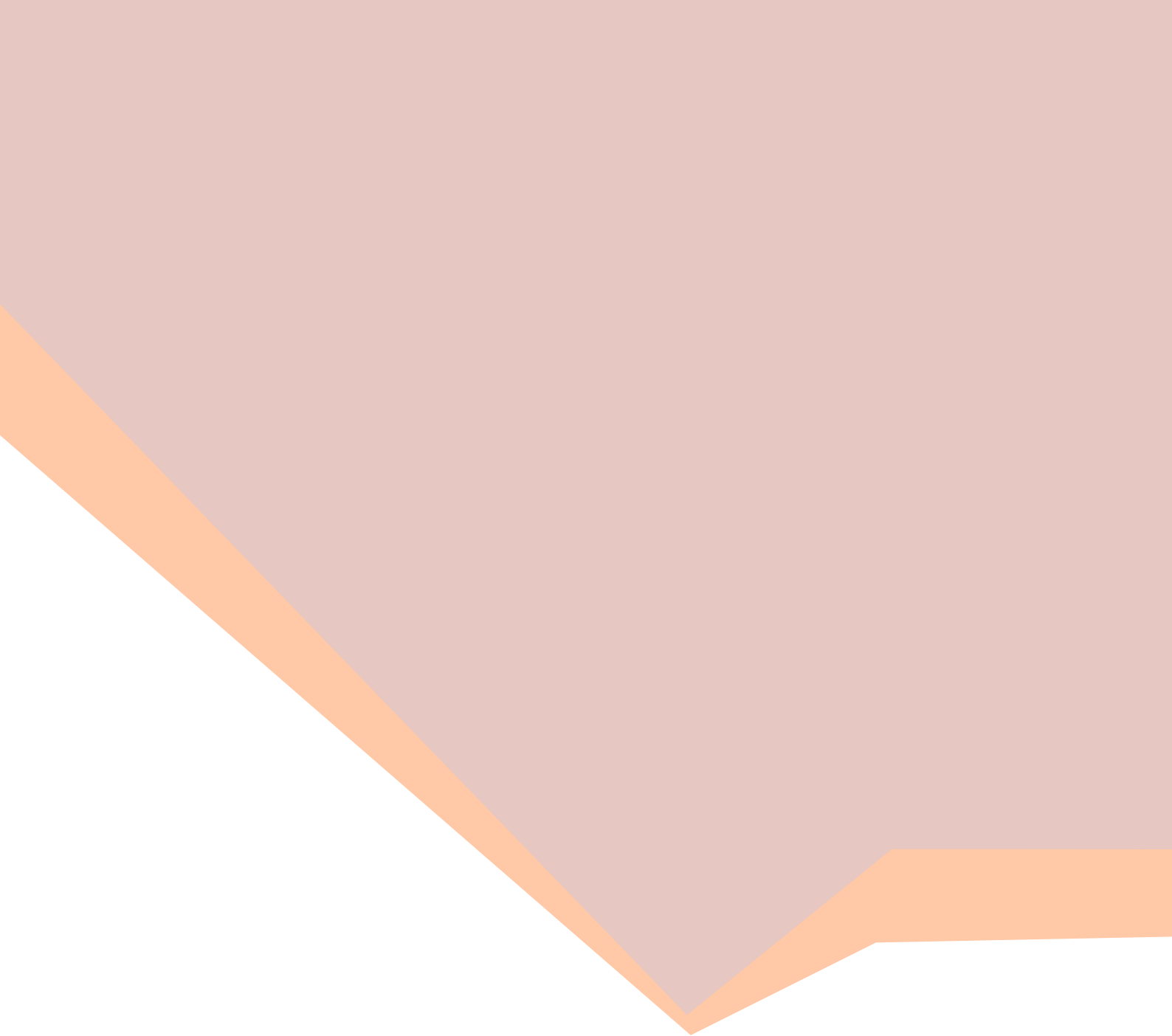
valor dos trabalhos realizados por tipo de obra - valor dos trabalhos executados pela empresa, em obra sua ou a seu cargo, incluindo o valor dos trabalhos realizados em regime de subcontratação.

peçoal 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.

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

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



www.ine.pt