



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

STATISTICS PORTUGAL



Estatísticas da Construção e Habitação

2014



Edição 2015



Estatísticas
oficiais



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

STATISTICS PORTUGAL



Estatísticas da Construção e Habitação 2014

Edição 2015

[FICHA TÉCNICA]

Título | Estatísticas da Construção e Habitação 2014

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 | 978-989-25-0310-3

Periodicidade | Anual

 Apoio | a clientes

808 201 808

(rede fixa nacional)

+ 351 218 440 695 (outras redes)



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



[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 1991-2014 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2014.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2012-2014, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas. Deste modo torna-se possível a comparação direta entre diferentes períodos, anteriormente afetada em virtude fundamentalmente dos atrasos nas respostas dos promotores que, após a conclusão das obras, não solicitam o respetivo alvará de autorização de utilização junto das Câmaras Municipais.

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

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

A informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, que resulta do aproveitamento do ato administrativo do registo, junto das Conservatórias do Registo Predial, dos contratos de compra e venda de prédios e dos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, corresponde a 2013, dado que ainda não se encontra disponível a informação relativa a 2014. 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 (2013), 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 e (iv) evolução dos custos de construção.

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.



[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 1991-2014 and indicators on Works Completed and Building Permits in 2014.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2012-2014, using a methodology that allows the comparison of data between different periods. The late arrival of data from the investing entities, associated with the non communication of the effectively concluded construction works to the local administration (municipalities), motivated the adoption of an estimating method for the total number of Works Completed.

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

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

Data on Real Estate, based on administrative data provided by the Ministry of Justice (Directorate-General for Justice Policy) and related with purchase and sale contracts of real estate and loan agreements with conventional mortgages, is available in this publication for the year 2013. Data concerning 2014 will be disseminated soon, as statistical indicators on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2013) 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 of fiscal administrative data), (iii) values of housing bank appraisals and (iv) construction costs evolution.

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.

July 2015



[SUMÁRIO EXECUTIVO]

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

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

Em 2014 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra registou uma diminuição de 1,2% face ao ano anterior (11 455 em 2014 e 11 595 em 2013). O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar reduziu-se em 7,3% relativamente ao ano anterior, fixando-se em 6 785 fogos licenciados em 2014 (-35,6% em 2013). Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, a nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3) com exceção da região do Algarve, onde predominou a tipologia T2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[EXECUTIVE SUMMARY]

In 2014 the number of building permits issued in Portugal decreased by 5.5% vis-à-vis the previous year (-23.2% in 2013), which means that 15,458 building permits were approved, corresponding to a deceleration in the downward trend displayed since 2000.

As in previous years, the majority of building permits aimed at new constructions, representing 57.9% of total permits in 2014. In 2012 and 2013 this proportion represented 58.5% of total permits, which highlights stabilization in the types of building permits. Building requalification works (alterations, enlargements and reconstructions) represented 34.1% of total permits, both in 2013 and 2014.

In 2014 the number of dwelling permits in all types of works decreased by 1.2% vis-à-vis 2013, corresponding to 11,455 dwellings (11,595 in 2013). The new residential dwelling permits issued decreased by 7.3% over 2013, corresponding to 6,785 dwelling permits in 2014 (-35.6% in 2013). The characteristics of the new dwellings remained unchanged regarding the number of rooms (5 rooms and T3 typology), except for the region of Algarve, where T2 typology dominates.

The number of works completed (based on the estimates for works completed during the period 2012-2014) decreased by 31.1% vis-à-vis the previous year (-16.9% in 2013), corresponding to 14,846 buildings. The majority were residential buildings (around 61%), of which 68.6% referred to new constructions.

The number of dwellings completed (around 14 thousand) has also decreased by 42.3% in 2014 (-29.7% in 2013). Dwellings completed in new constructions for family housing decreased by 45.9% (-31.3% in 2013). They have, in general, kept their characteristics and T3 typology continued to be the most common, except for the region of Algarve, where T2 typology dominated.

The analysis of the stock house estimates suggests that, in 2014, there were about 3.6 million classic residential buildings in Portugal.

As for the number of classic residential dwellings and according to the estimates, there were about 5.9 million dwellings in Portugal in 2014.

Value of works performed by construction enterprises employing 20 and more persons decreased by 20.9% in 2013 (-21.2% in 2012), mainly due to the decrease of 24.3% in Civil Engineering Works, especially in works in Motorways, Roads and Pathways (-45.8%, corresponding to EUR -1,362 million), which in 2012 declined by 20.6% (-23.2% in the category Motorways, Roads and Pathways).

Works performed in Buildings also decreased by 15.1% in 2013 (-22.1% in 2012), but in terms of value it was lower than the decrease registered in Civil Engineering Works (EUR -706 million comparing to EUR -1,930 million in Civil Engineering Works). This reduction occurred both in Residential (-20.2%, corresponding to EUR -238 million) and Non-residential Buildings (-13.4%, corresponding to EUR -468 million). In 2013 only works performed in Buildings and Installations for Transports and Communications and Other Non-Residential Buildings increased vis-à-vis 2012 (respectively +44.4% and +2.7%).

The breakdown of values for works performed by enterprises employing 20 and more persons, by type of construction work, remained almost unchanged between 2012 and 2013, however it is important to highlight the increase in the weight of works performed in Buildings (39.7%, +2.7 p.p. vis-à-vis 2012), which did not occur since 2007.

Concerning the loan agreements with conventional mortgage, the number of mortgage contracts decreased by 5.1% in 2013, while in 2012 the reduction was around 50%. The mean value of real estate mortgaged, which in 2012 registered an increase of EUR 12 thousand, in 2013 it decreased almost in the same amount (from EUR 139 thousand in 2012 to EUR 128 thousand in 2013). The value of mortgage credit granted by loan agreements with conventional mortgage decreased by 3.6% in 2013, after a reduction to less than half in 2012 (-52.9%) and -54.0% in 2011. The credit granted to debtors domiciled abroad increased by 11.0%, corresponding to EUR 90 million in 2012, while in 2010 this credit accounted for EUR 351 million (annual change rates of -54.2% in 2012 and -49.5% in 2011).

The number of purchase and sale contracts of real estate registered a slight decrease of 0.2% vis-à-vis 2012, despite the increase in the mean value of real estate traded (from EUR 67 thousand in 2012 to EUR 75 thousand in 2013).

Transactions of urban estate increased both in number (+4.7%) and value (+9.7%). The increase in the mean value of real estate traded in 2013 is in line with the evolutions in the House price index and in the Average value of housing bank appraisals, which in 2013 started an upward trend, maintained in 2014.

Data available for 2014 concerning House sales and House price index, shows that the upward trend in terms of the number of dwelling sales was maintained: year-on-year change rate of +9.8% in 2014 and +6.5% in 2013, vis-à-vis -18.4% in 2012 and -28.0% in 2011.

In 2014, a period of consecutive decreases was interrupted in House price index and Average value of housing bank appraisals (average annual change rate of +4.3% and +8.4%, respectively).

The new housing construction cost index registered an annual change rate of +0,5% in 2014, less 0.5 p.p. vis-à-vis 2013, mainly due to the performance of the manpower component that registered an annual change rate of +1.1% (+1.5% in 2013), since the construction materials index decreased by 0.3% (+0.5% in 2013).



[SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES]

Siglas e abreviaturas:

AM	Amostra-Mãe
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
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
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

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
- 4 > Introduction
- 5 > Sumário Executivo
- 7 > Executive Summary
- 9 > Siglas, abreviaturas e Informação aos Utilizadores

- 13 > Análise de Resultados
- 13 > 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
- 35 > 2. Operações sobre Imóveis
- 41 > 3. Inquérito Anual às Empresas de Construção
- 45 > 4. Elementos sobre o Mercado de Habitação
- 53 > Nota Metodológica, Conceitos e Definições





[ANÁLISE DE RESULTADOS]

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

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

O INE divulga a informação (de periodicidade anual, para o período de 2012 a 2014) relativa às Obras Concluídas baseada em estimativas para a totalidade das obras concluídas no país, conferindo deste modo maior qualidade às estatísticas produzidas e permitindo a comparação direta entre períodos temporais.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para o período de 2011 a 2014, 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 2014, 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 2014 e (quando necessário) a sua comparação com anos anteriores.

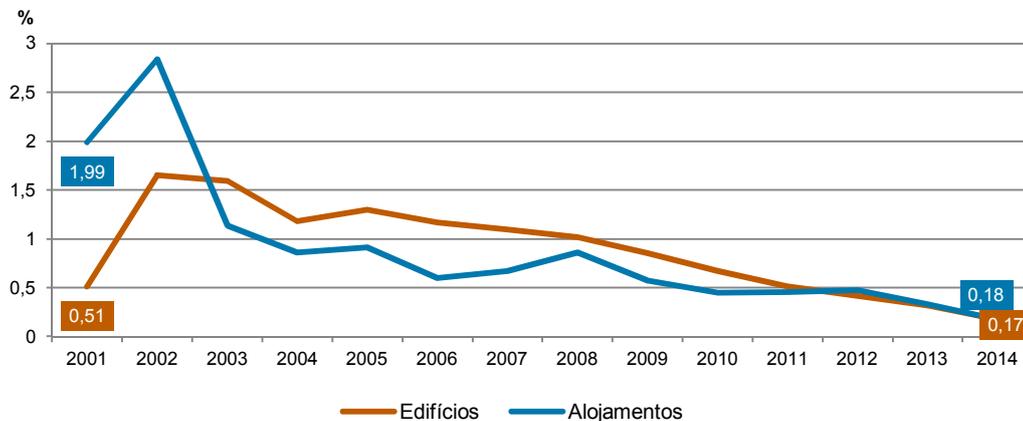
A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo “Nota metodológica, Conceitos e Definições” constante desta publicação.

1.1 ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

AS TAXAS DE VARIAÇÃO DOS EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS MANTIVERAM DIMINUIÇÃO, REGISTRANDO UM MÍNIMO DE 0,2% EM 2014

Em 2014, o parque habitacional português foi estimado em 3 588 239 edifícios e 5 936 689 alojamentos, o que corresponde a um acréscimo de 0,2% face a 2013, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

Figura 1.1.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2014)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Notas:

(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.

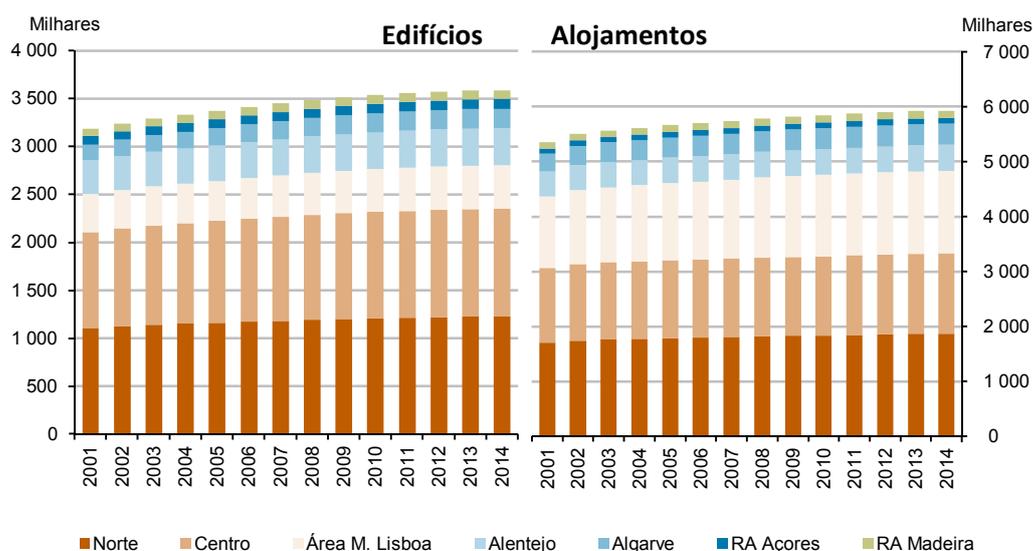
(2) Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de variação têm vindo a diminuir, registando um mínimo de 0,2% em 2014.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2014, destaca-se o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis, que correspondeu ao último ano de existência de condições especiais no crédito à habitação (o regime bonificado no crédito à habitação, nomeadamente o designado crédito jovem bonificado, vigorou até 30 de setembro de 2002), tendo-se verificado um acréscimo muito significativo de obras concluídas nesse ano.

Entre 2013 e 2014 registou-se um aumento de 6 263 edifícios e 10 513 alojamentos, tendo as regiões Norte e Centro sido as que mais contribuíram para estas diferenças (44,3% e 30,7% no caso dos edifícios e 40,1% e 29,1% no caso dos alojamentos, respetivamente).

Figura 1.1.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, por NUTS II - Estimativas (2001-2014)



Considerando a série entre 2001 e 2014, em que se registou um acréscimo de 12,6% nos edifícios e 10,8% nos alojamentos, as regiões do Algarve e da Madeira mantiveram-se como as regiões com maiores acréscimos registados nos edifícios (22,5% e 21,3%, respetivamente) e nos alojamentos (19,4% e 20,2%, respetivamente). Acima do crescimento médio nacional, mantiveram-se também a Área Metropolitana de Lisboa e a região dos Açores, com acréscimos de 14,8% e 14,7% nos edifícios e 14,4% e 14,9% nos alojamentos, respetivamente. As restantes regiões registaram crescimentos inferiores à média nacional, sendo o valor mais baixo observado no Alentejo, com um acréscimo de 9,7% nos edifícios e 5,2% nos alojamentos. Salienta-se a região Centro que, em termos absolutos, registou o maior acréscimo no número de edifícios (+124 mil edifícios), seguida da região Norte (+119 mil edifícios). No que concerne 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 (+164 mil alojamentos).

A distribuição dos edifícios pelas várias regiões do país não sofreu alterações muito significativas no período 1991-2014.

Em 2014, a região Norte concentrava a maior proporção do parque habitacional do país, com 34,2% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Seguiu-se a região Centro onde se localizavam 31,4% dos edifícios mas apenas 24,7% dos alojamentos. À Área Metropolitana de Lisboa correspondiam 12,6% 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 representavam, em conjunto, 21,8% do total de edifícios e 18,5% dos alojamentos existentes em Portugal.

Figura 1.1.3 >> Distribuição dos Edifícios e dos Alojamentos, por NUTS II (1991, 2001, 2011 e 2014)

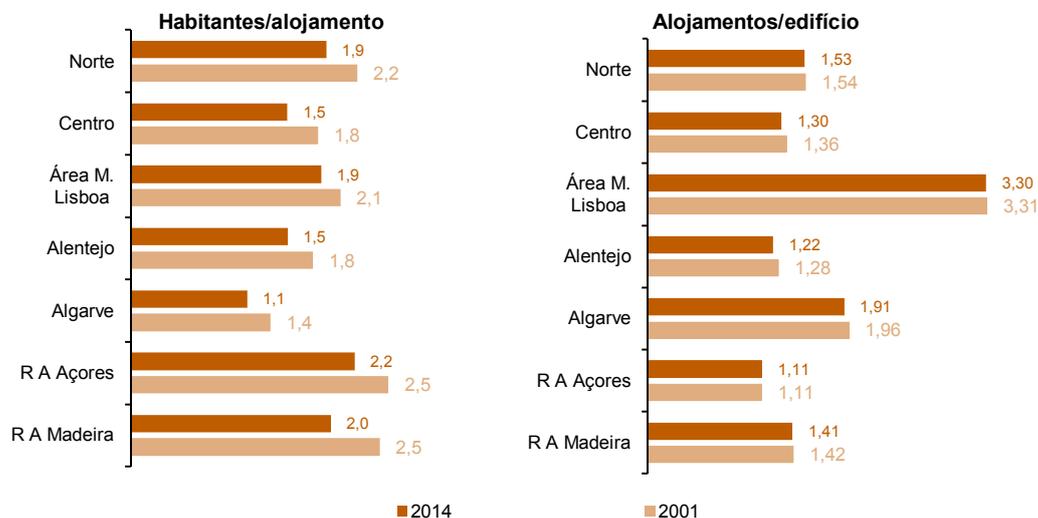
NUTS II	Edifícios				Alojamentos			
	1991	2001	2011	2014	1991	2001	2011	2014
	%							
Norte	34,2	34,8	34,2	34,2	30,8	31,9	31,5	31,6
Centro	31,8	31,4	31,4	31,4	25,7	25,4	24,7	24,7
Área M. Lisboa	12,5	12,4	12,7	12,6	25,5	24,4	25,3	25,2
Alentejo	11,3	11,1	10,8	10,8	8,9	8,4	8,0	8,0
Algarve	4,9	5,1	5,6	5,6	5,2	6,0	6,5	6,5
Reg. Aut. Açores	2,8	2,7	2,8	2,8	2,0	1,8	1,9	1,9
Reg. Aut. Madeira	2,4	2,4	2,6	2,6	1,9	2,0	2,2	2,2

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

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

Entre 2001 e 2014 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 2014)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente
Nota: Informação de 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As estimativas do Parque Habitacional para 2014 apontavam para uma predominância de alojamentos de tipologia T3 (22,5%). Esta tipologia foi predominante nas regiões Norte, Centro, Alentejo e Açores. Nas restantes regiões predominaram os alojamentos de tipologia T2.

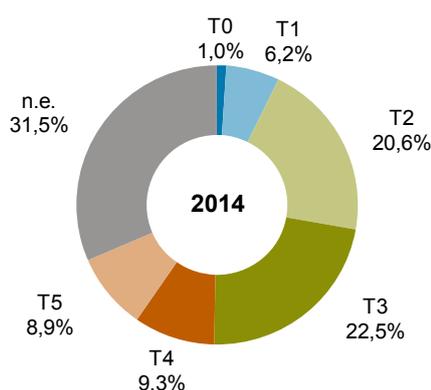
De referir que não é possível determinar a tipologia de cerca de 31,5% dos alojamentos do país, pelo facto de não se encontrarem ocupados à data do último Recenseamento Geral da População e Habitação em 2011 (Censos 2011).

Figura 1.1.5 >> Alojamentos segundo a tipologia, por NUTS II (2014)

NUTS II	Total	T0	T1	T2	T3	T4	T5+	n.e.
Portugal	5 936 689	61 817	365 189	1 222 663	1 337 602	552 462	528 527	1 868 429
Norte	1 874 947	17 675	107 045	360 027	466 986	194 181	202 108	526 925
Centro	1 465 050	10 102	52 524	210 025	318 988	157 812	165 570	550 029
Área M. Lisboa	1 496 072	19 887	133 790	451 722	348 202	111 137	75 328	356 006
Alentejo	473 816	4 939	25 966	88 031	99 843	43 495	41 022	170 520
Algarve	384 335	4 848	24 132	64 432	55 791	20 320	15 767	199 045
Reg. Aut. Açores	111 445	1 628	7 545	18 383	21 629	14 420	18 928	28 912
Reg. Aut. Madeira	131 024	2 738	14 187	30 043	26 163	11 097	9 804	36 992

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente
Nota: Informação de 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Figura 1.1.6 >> Distribuição do número de alojamentos segundo a tipologia - Portugal (2014)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.2 - OBRAS CONCLUÍDAS

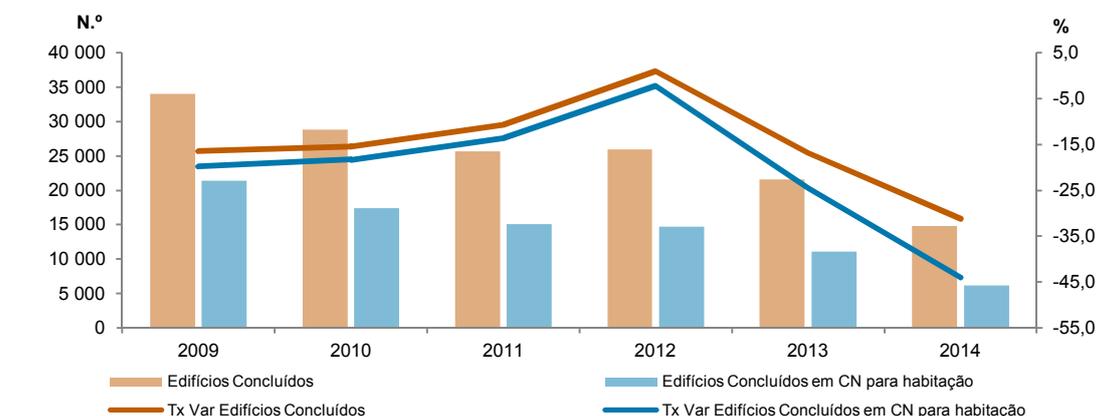
Edifícios

OBRAS CONCLUÍDAS CONTINUARAM EM DECRÉSCIMO

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas, em 2014 foram concluídos 14 846 edifícios, o que representa um decréscimo de 31,1% face a 2013, respeitando na sua maioria a edifícios residenciais (cerca de 61%), dos quais 68,6% relativos a construções novas.

Das obras concluídas em 2014, 41,9% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 89,8% diziam respeito a edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 4,3% a edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 5,8% a edifícios com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.1 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2009 - 2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

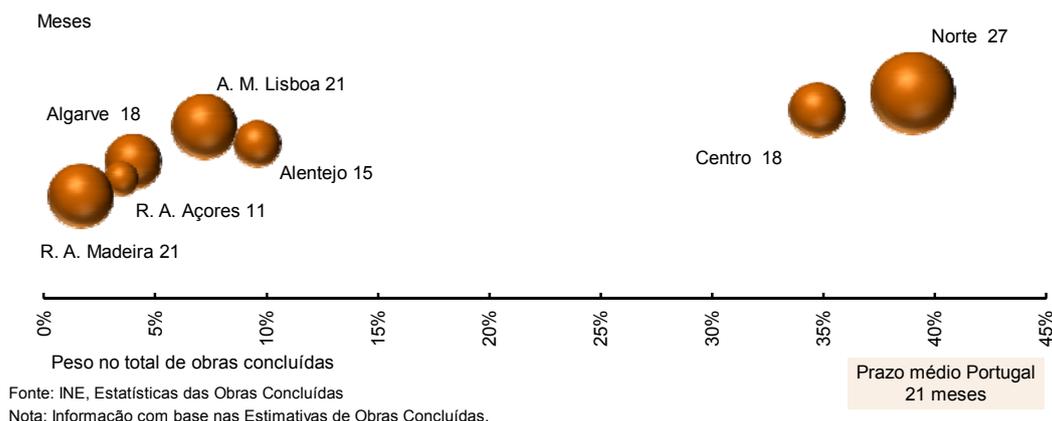
A maior parte das obras concluídas em construções novas, continuaram a ser promovidas por pessoas singulares (57,3%), seguindo-se as designadas “Outras entidades” (onde se incluem as cooperativas de habitação e as instituições sem fins lucrativos) com 30,1% do número de edifícios concluídos em 2014 (+5,2 p.p. face a 2013).

Excetuando os “Outros destinos” (que incluem as convívências e os edifícios para uso geral), o destino Agricultura e Pescas foi, após o destino Habitação (63,5%, -9,0 p.p. face a 2013), aquele em que mais edifícios de construção nova foram concluídos em 2014 (8,6%), correspondendo a um aumento de 3,6 p.p. face a 2013 (+71 edifícios).

As características dos edifícios concluídos em construções novas para habitação, em 2014 mantiveram-se praticamente inalteradas face a 2013, sendo de destacar um ligeiro aumento na área média dos pisos (de 186,3 m² em 2013 para 187,4 m² em 2014) e sem alteração do número de fogos por edifício (1,7 em 2013 e 2014).

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2014 demoraram cerca de 21 meses a ser concluídas, tal como em 2013. As obras de construção nova foram as que mais tempo demoraram na sua execução (24 meses), por oposição às obras de alteração (11 meses). Foi na região Norte que o prazo efetivo de execução das obras concluídas em 2014 foi mais longo (27 meses), enquanto nos Açores se registou a mais curta duração (11 meses).

Figura 1.2.2 >> Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2014)



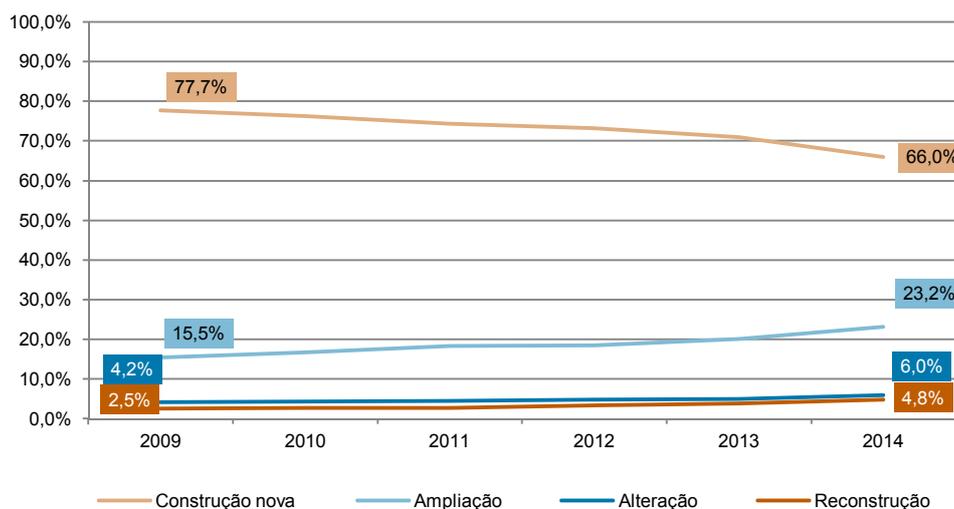
OBRAS DE REABILITAÇÃO COM MAIOR PESO RELATIVO NO TOTAL DAS OBRAS CONCLUÍDAS

As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 66,0% do total de obras concluídas em 2014 (em 2013 representavam 71,0% do total). A importância relativa das obras de reabilitação, no total das obras concluídas, aumentou de 29,0% em 2013 para 34,0% em 2014, embora essa variação se traduza numa diminuição em termos absolutos (5 053 edifícios concluídos em 2014 face a 6 249 edifícios concluídos em 2013).

CONSTRUÇÕES NOVAS PERDERAM CERCA DE 12 P.P. NO SEU PESO RELATIVO, ENTRE 2009 E 2014

No período de 2009 a 2014 verificou-se que as obras de construção nova têm vindo a perder importância relativa. Em 2009 o peso deste tipo de obras representou 77,7% do total das obras concluídas, tendo vindo a registar sucessivos decréscimos e correspondendo a 66,0% em 2014. Em oposição, as obras de ampliação e de reconstrução aumentaram o seu peso relativo nesse período. As obras de ampliação representavam 15,5% do total das obras de edificação concluídas em 2009, enquanto em 2014 correspondiam a 23,2%. Nas obras de reconstrução o aumento foi mais ligeiro, passando de um peso de 2,5% em 2009 para 4,8% em 2014.

Figura 1.2.3 >> Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra (2009 - 2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As características dos edifícios concluídos não revelaram alterações muito significativas no período de 2009 a 2014. É de assinalar, em 2014, a tendência para diminuição do número médio de pisos e fogos por edifício (respetivamente 1,6 e 0,9 em 2014, face a 2,1 e 1,6 em 2009), e um retorno à diminuição da área média habitável por fogo. Para a evolução destes indicadores contribuiu a predominância dos edifícios concluídos com apenas um alojamento.

Figura 1.2.4 >> Características dos Edifícios Concluídos (2009 - 2014)

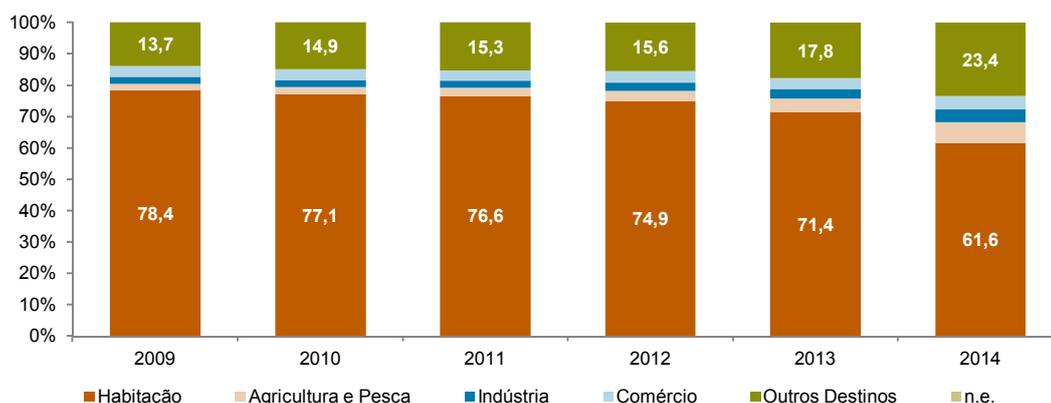
Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m ²	N.º	m ²	N.º	m ²
2009	2,1	150,4	1,6	97,1	4,9	19,7
2010	2,0	141,8	1,4	101,4	4,9	20,9
2011	2,0	131,0	1,2	106,6	4,9	21,7
2012	2,0	133,9	1,3	102,1	4,8	21,2
2013	1,8	131,7	1,1	105,0	4,9	21,5
2014	1,6	124,8	0,9	98,6	4,7	20,9

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A habitação foi o principal destino das obras concluídas em todo o período de 2009 a 2014, apesar do decréscimo no seu peso relativo, de 78,4% em 2009 para 61,6% em 2014.

Figura 1.2.5 >> Proporção de edifícios concluídos por destino de obra (2009 - 2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

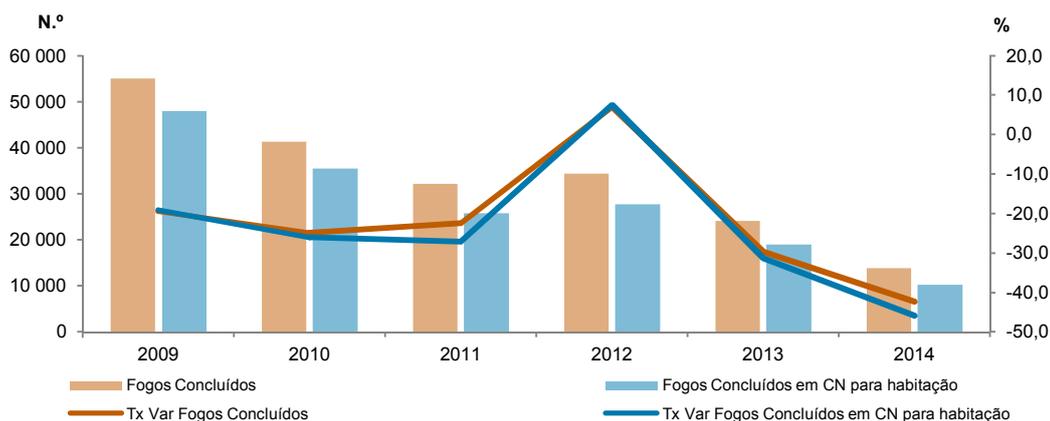
Fogos

EM 2014 REGISTOU-SE A MAIOR REDUÇÃO DOS FOGOS CONCLUÍDOS DOS ÚLTIMOS SEIS ANOS

O número de fogos concluídos no país em 2014 (cerca de 14 mil fogos) registou um decréscimo de 42,3% face ao ano anterior (-29,7% em 2013). Os fogos de construções novas para habitação familiar diminuíram 45,9% (-31,3% em 2013).

Dos 10 319 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 54,2% encontravam-se inseridos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento (+2,5 p.p. face a 2013), 5,6% em edifícios principalmente residenciais com 2 alojamentos e 40,1% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.6 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação (2009 - 2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2014 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões, com exceção do Algarve, onde predominava a tipologia T2. Em 2014, entre os fogos concluídos em construções novas para habitação 45,2% eram de tipologia T3, 24,6% de tipologia T2, 20,6% de tipologia T4 ou + e 9,5% de tipologia T0 ou T1.

Os fogos concluídos por iniciativa do sector privado (particulares e empresas privadas) diminuíram 50,6% entre 2013 e 2014, representando 70,3% dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar em 2014.

Figura 1.2.7 >> Número de fogos concluídos por tipologia (2009 - 2014)

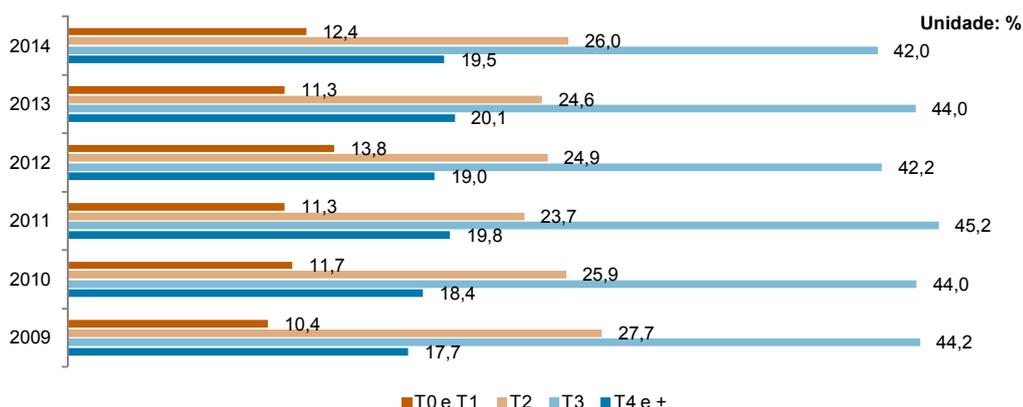
Ano	Total de Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2009	55 097	5 730	15 267	24 369	9 730
2010	41 368	4 824	10 700	18 221	7 623
2011	32 097	3 617	7 604	14 507	6 369
2012	34 357	4 750	8 554	14 511	6 542
2013	24 167	2 720	5 948	10 632	4 855
2014	13 933	1 725	3 621	5 855	2 723

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas. O total inclui fogos sem tipologia especificada.

No período de 2009 a 2014 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 perto dos 25%.

Figura 1.2.8 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia (2009 - 2014)

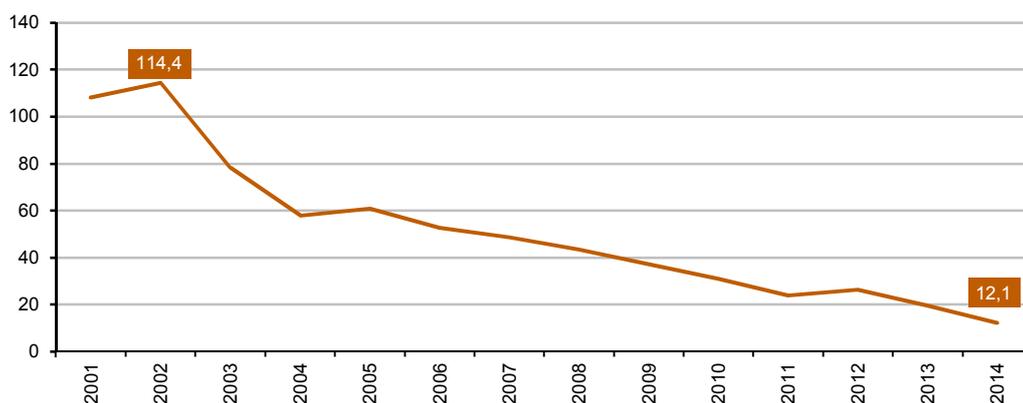


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

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 (114,4), após o qual se verificou uma diminuição acentuada até 2004. De 2005 a 2013 este índice tem vindo a baixar continuamente com uma pequena recuperação em 2012 (26,2 face a 23,8 em 2011), para a qual contribuíram de forma ligeira os fogos concluídos em obras de reabilitação (ampliação, alteração e reconstrução de edifícios). Em 2014 concluíram-se 12,1% dos fogos que haviam sido concluídos em 2000.

Figura 1.2.9 >> Índice de fogos concluídos (2001 - 2014)
(Ano de 2000 = 100)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

1.3 OBRAS LICENCIADAS

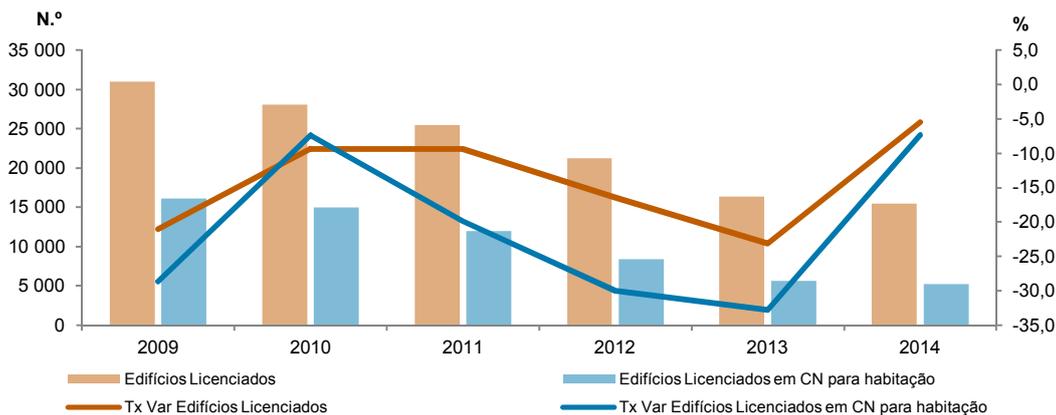
Edifícios

OBRAS LICENCIADAS COM DECRÉSCIMO MENOS ACENTUADO

Em 2014 o número de edifícios licenciados em Portugal diminuiu 5,5% face ao ano anterior (-23,1% em 2013), tendo sido licenciados 15 458 edifícios, atenuando-se a tendência de redução registada desde 2000.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes em 2014, representando este tipo de obra 57,9% do total de edifícios licenciados. Tanto em 2013 como em 2012, essa proporção foi 58,5% do total de edifícios licenciados, o que evidencia alguma estabilização nos tipos de obra licenciados. As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram tanto em 2014 como em 2013 um peso de 34,1%. As obras de demolição representaram 8,0% das obras licenciadas em 2014 e 7,4% em 2013.

Figura 1.3.1 >> Edifícios Licenciados - Total e em construção nova para habitação (2009 - 2014)



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

As obras de reabilitação não registaram alteração no seu peso relativo em 2014 e 2013, tendo-se verificado um decréscimo de 5,4%, face a 2013, no número de edifícios licenciados com esta finalidade.

Em 2014, 54,5% dos edifícios licenciados em construções novas eram principalmente residenciais com um fogo, representando um decréscimo de 0,9 p.p. face ao seu peso em 2013 (55,4%).

A menor preponderância da construção em altura, no total do país, é bem visível na análise das características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação, onde os edifícios com 1 a 4 pisos representavam 98,5% do total. As características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação em 2014 mantiveram-se semelhantes às verificadas em 2013, com uma média de 2,0 pisos por edifício, 1,3 fogos por edifício, 5,2 divisões por fogo e a área média das divisões a não ultrapassar os 20,5 m² (20,2 m² em 2013).

Os edifícios licenciados por iniciativa do setor privado (particulares e empresas privadas) continuaram a ser preponderantes em 2014 (98,4%, face a 98,1% em 2013), apesar da redução de 6,1% face ao ano anterior.

Do total de edifícios licenciados para construção nova em 2014, 58,4% destinaram-se a habitação familiar. O conjunto dos edifícios com destinos "Agricultura e Pesca, Indústria e Comércio" representou 7,4%.

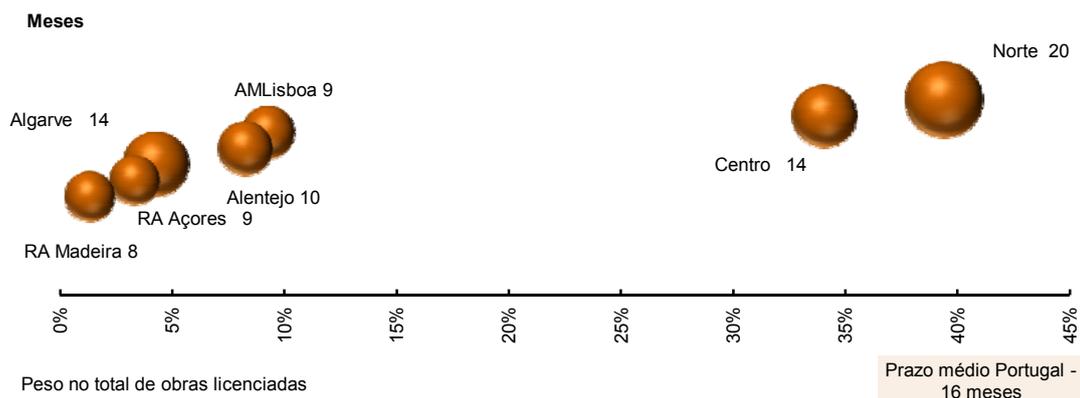
Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2014 demorem, em termos médios globais, cerca de 16 meses a serem concluídas. O prazo de execução previsto das reconstruções é o mais elevado (18 meses), por oposição às obras de alteração, que se espera venham a ser concluídas em 9 meses.

A região Norte apresentou o maior prazo de execução previsto (20 meses), por oposição à região da Madeira onde se espera que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2014 venham a concluir-se em 8 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 2014 não são as mesmas que se concluem nesse ano, dado o prazo médio previsto ser superior a 1 ano), que a nível nacional rondavam os 5 meses.

Em termos regionais, todas as regiões apresentaram prazos de execução efetivos superiores aos previsionais, com os maiores desvios a registarem-se nas regiões da Madeira e da Área Metropolitana de Lisboa: 13 e 12 meses, respetivamente. A região Centro apresentava o menor desvio: 4 meses.

Figura 1.3.2 >> Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2014)

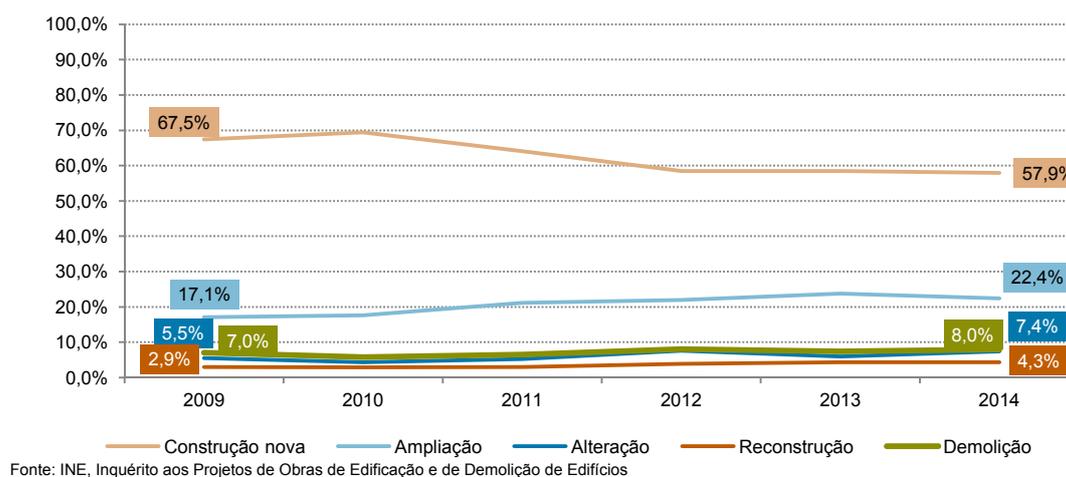


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2009 e 2014 os edifícios licenciados em Portugal reduziram-se em 50,1%, com os edifícios destinados a construções novas para habitação a registarem um decréscimo de 67,6%.

No período 2009-2014, as obras de construção nova perderam importância relativa, apresentando um decréscimo que vai do valor mais alto em 2009 (67,5%) ao valor mais baixo em 2014 (57,9%). As obras de ampliação foram as que mais cresceram em termos relativos no mesmo período: em 2009 o seu peso era 17,1% face ao total de obras licenciadas, tendo atingido 22,4% em 2014.

Figura 1.3.3 >> Edifícios licenciados por tipo de obra (2009 - 2014)



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

Nas características dos edifícios licenciados verificou-se uma diminuição do número de pisos por edifício (1,8 em 2009 para 1,4 em 2014), da área média de habitação por piso (138,1 m² em 2009 para 105,8 m² em 2014), da área habitável por fogo (103,9 m² em 2009 para 89,9 m² em 2014), da área habitável das divisões (23,1 m² em 2009 para 20,4 m² em 2014) e do número médio de divisões por fogo (4,5 em 2009 para 4,4 em 2014)

Figura 1.3.4 >> Características dos Edifícios licenciados para obras de edificação (2009- 2014)

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
2009	1,8	138,1	1,2	103,9	4,5	23,1
2010	1,9	135,6	1,2	112,0	4,7	24,0
2011	1,8	126,9	1,0	118,4	4,6	25,8
2012	1,6	125,3	0,9	102,2	4,2	24,3
2013	1,4	108,1	0,7	91,5	4,8	19,2
2014	1,4	105,8	0,7	89,9	4,4	20,4

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

Fogos

FOGOS LICENCIADOS ATENUAM DECRÉSCIMO

Em 2014 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 11 455, o que corresponde a uma diminuição de 1,2% face ao ano anterior (11 595 fogos em 2013). Em 2013 essa diminuição tinha sido 41,6% face a 2012 (19 852 fogos licenciados em 2012), denotando-se assim uma atenuação do decréscimo que se tem verificado ao nível dos fogos licenciados nos últimos anos.

O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar reduziu-se em 7,3% relativamente ao ano anterior (-35,6% em 2013), fixando-se em 6 785 fogos licenciados em 2014. Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, a nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3) com exceção da região do Algarve, onde predominava a tipologia T2.

Dos 6 785 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar 71,9% referiam-se a fogos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 5,4% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 22,7% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

As características dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar mantiveram-se praticamente inalteradas em 2014, face a 2013. Em termos médios os edifícios licenciados continham cerca de 1,3 fogos, cada fogo tinha cerca de 5,2 divisões, cada divisão com uma área média de 20,5 m².

Também ao nível dos fogos licenciados se verificou um predomínio dos que eram propriedade de pessoas singulares e empresas privadas, que no seu conjunto detinham 99,4% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2014 (+1,0 p.p. face a 2013), apesar do decréscimo de 6,4% face ao ano anterior.

Entre 2009 e 2014 o número de fogos licenciados em Portugal diminuiu 70,1% (correspondendo a -27 mil fogos). Esta redução foi 75,1% nos fogos licenciados em construções novas para habitação (correspondendo a -21 mil fogos).

Figura 1.3.5 >> Número de fogos licenciados para obras de edificação por tipologia (2009 - 2014)

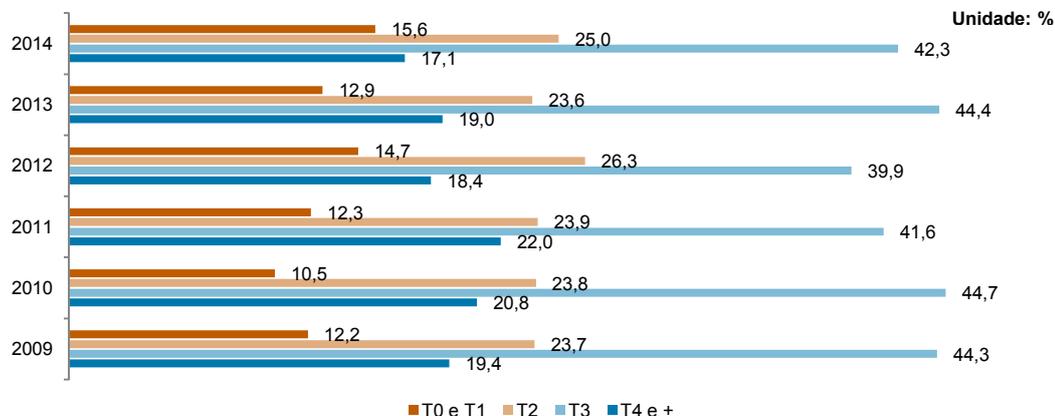
Ano	Total de Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2009	35 607	4 334	8 453	15 770	6 905
2010	31 397	3 294	7 478	14 043	6 530
2011	24 744	3 049	5 915	10 283	5 448
2012	18 103	2 669	4 765	7 228	3 340
2013	10 658	1 377	2 519	4 733	2 029
2014	10 248	1 600	2 559	4 335	1 754

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 2009 a 2014. Em 2014 representava 42,3% do total de fogos licenciados, enquanto em 2009 representava 44,3%. Seguiam-se os fogos com tipologia T2, que em 2014 representavam 25,0% do total de fogos licenciados, face a 23,7% em 2009

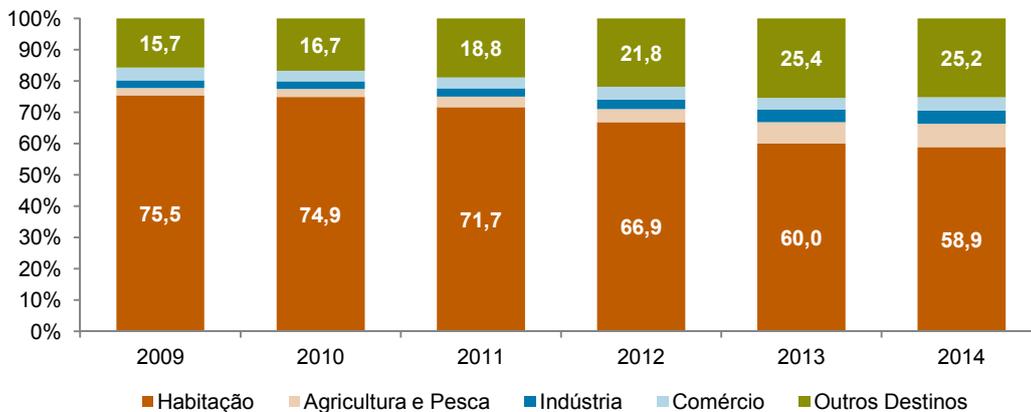
Figura 1.3.6 >> Distribuição dos fogos licenciados para edificação por tipologia (2009-2014)



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

A habitação foi o principal destino das obras licenciadas entre 2009 e 2014, embora apresentando uma redução ao longo desse período. Até 2012 o seu peso foi sempre superior a 70%, tendo baixado nesse ano para 66,9% e atingindo o seu peso mais baixo em 2014, ano em que representava 58,9% dos pedidos de licenciamento de obras para edificação.

Figura 1.3.7 >> Edifícios licenciados para edificação por destino de obra (2009 - 2014)



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.

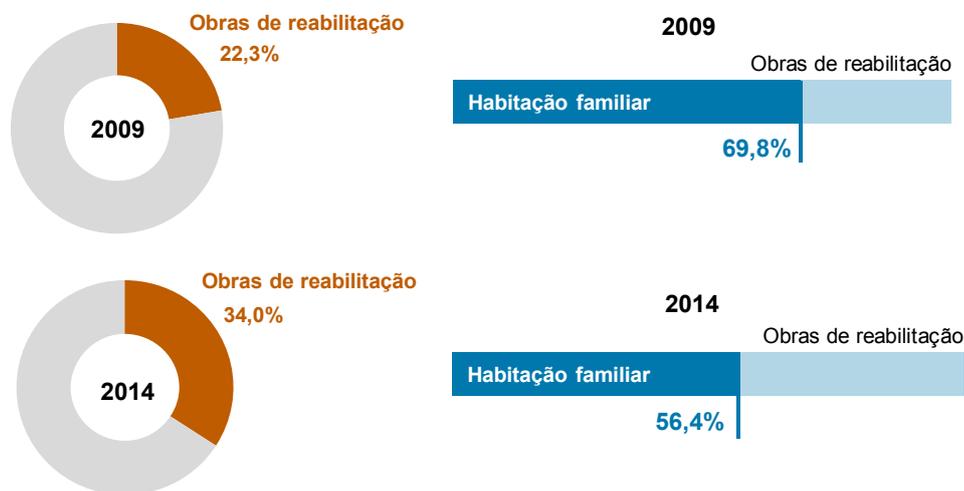
PESO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS MANTEVE TENDÊNCIA CRESCENTE

As obras de reabilitação representavam, em 2014, 34,0% do total de edifícios concluídos (24,5% do total de fogos concluídos).

Apesar da diminuição do número total de obras de reabilitação entre 2009 e 2014 (-2 534 edifícios concluídos e uma taxa de variação média anual de -7,8%), verificou-se um crescimento sucessivo do peso relativo deste tipo de obras, de 22,3% em 2009 para 34,0% em 2014 (cerca de +12 p.p.), em resultado da diminuição do número de edifícios concluídos em construções novas.

Em 2014, cerca de 56% do total de obras de reabilitação destinavam-se a habitação familiar (em 2009 esta proporção era 69,8%) 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 (2009 e 2014)



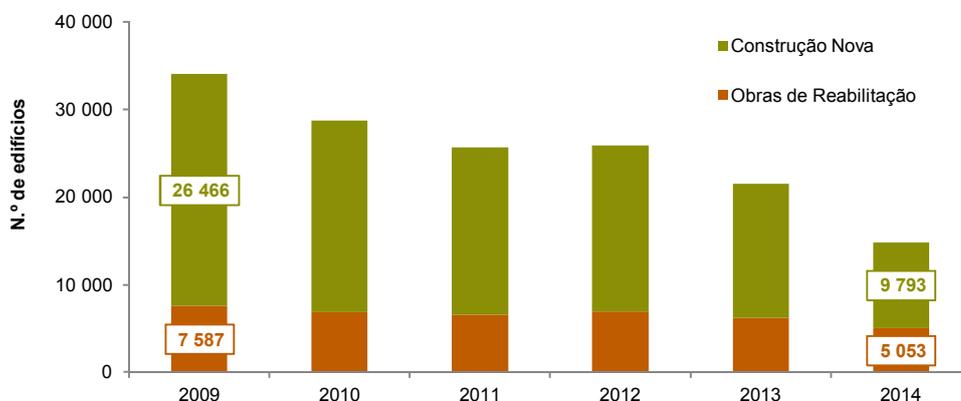
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
 Nota: Informação de 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

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

A evolução das obras de reabilitação entre 2009 e 2014 registou sucessivos decréscimos, com exceção em 2013, ano em que se verificou um acréscimo de aproximadamente 2%. Em 2014 assistiu-se a uma acentuada diminuição de 19,1%, face ao ano anterior, conduzindo a um total de 5 053 edifícios concluídos resultantes de obras de reabilitação.

Esta tendência decrescente foi também evidenciada pelas construções novas, registando uma taxa de variação média anual de -180% no período 2009-2014, e atingindo um total de 9 793 edifícios concluídos em 2014 (-36,0% face a 2013).

Figura 1.4.2 >> Evolução das obras de reabilitação e construção nova no total de obras concluídas (2009-2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
 Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

OBRAS DE AMPLIAÇÃO PREDOMINARAM ENTRE AS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Entre 2009 e 2014, considerando os diferentes tipos de obras que integram o grupo de obras de reabilitação, as obras de ampliação mantiveram a predominância, concentrando 68,2% do total de obras de reabilitação em 2014.

As obras de alteração representaram, em 2014, 17,7% do total de obras de reabilitação, e as obras de reconstrução 14,2%. Considerando o peso do destino de habitação familiar nos diferentes tipos de obras de reabilitação, foi nas obras de reconstrução que se registou o maior peso (67,9% em 2014).

Figura 1.4.3 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2009-2014)

Ano	Alteração				Ampliação				Reconstrução			
	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾	Total	% ⁽¹⁾	Habitação Familiar	% ⁽²⁾
2009	1 443	19,0	852	59,0	5 282	69,6	3 722	70,5	862	11,4	721	83,6
2010	1 257	18,4	767	61,0	4 806	70,2	3 270	68,0	781	11,4	639	81,8
2011	1 161	17,6	719	61,9	4 718	71,6	3 213	68,1	706	10,7	549	77,8
2012 ⁽³⁾	1 275	18,3	797	62,5	4 800	69,0	3 201	66,7	879	12,6	662	75,3
2013 ⁽³⁾	1 074	17,2	660	61,5	4 347	69,6	2 781	64,0	828	13,3	623	75,2
2014 ⁽³⁾	892	17,7	440	49,3	3 445	68,2	1 925	55,9	716	14,2	486	67,9

INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Notas:

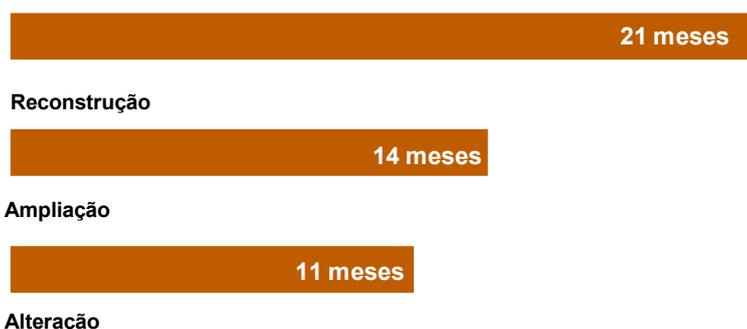
(1) Peso do tipo de obra no total de obras de reabilitação.

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

(3) Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que concerne aos prazos de execução efetivos, as obras de reconstrução apresentaram, em 2014, uma duração média de 21 meses (20 meses em 2013), 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 11 meses (igual à verificada em 2013).

Figura 1.4.4 >> Prazo médio de execução efetivo das obras de reabilitação por tipo de obra (2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

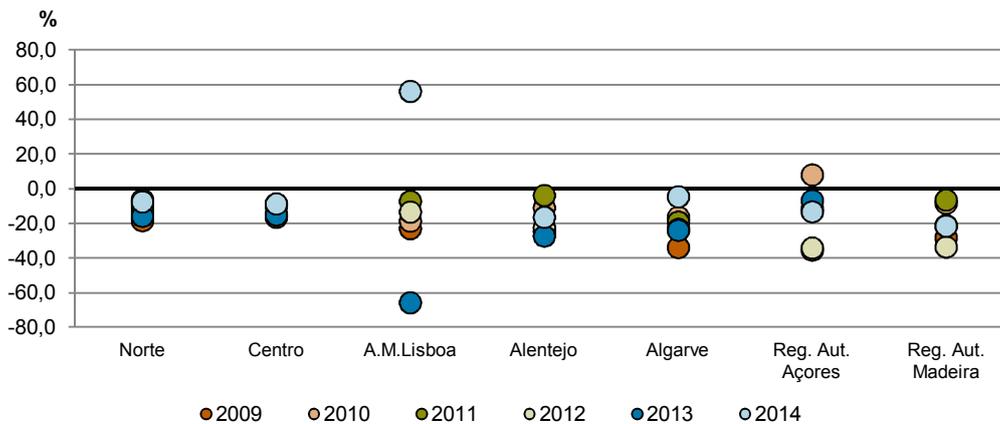
1.5 COMPARAÇÃO REGIONAL

ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA COM O MAIOR ACRÉSCIMO NO LICENCIAMENTO E MADEIRA COM O MAIOR CRESCIMENTO NA CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

A evolução do número de edifícios e fogos licenciados entre 2009 e 2014 revelou-se decrescente na maioria das regiões NUTS II. As únicas exceções verificaram-se na região dos Açores em 2010, onde se registou um acréscimo de 8,1% nos edifícios licenciados (com um associado aumento de 24,7% nos fogos licenciados), e na Área Metropolitana de Lisboa que, em 2014, apresentou um acréscimo de 56,3% nos edifícios licenciados (+112,5% nos fogos licenciados), contrariando o maior decréscimo registado em 2013.

Em termos absolutos e apesar dos decréscimos, as regiões Norte e Centro continuaram a registar em 2014 o maior número de edifícios licenciados (6 096 e 5 264 edifícios, respetivamente, a que corresponderam 4 421 e 3 160 fogos licenciados).

Figura 1.5.1 >> Evolução dos edifícios licenciados - Taxa de variação anual por NUTS II (2009-2014)

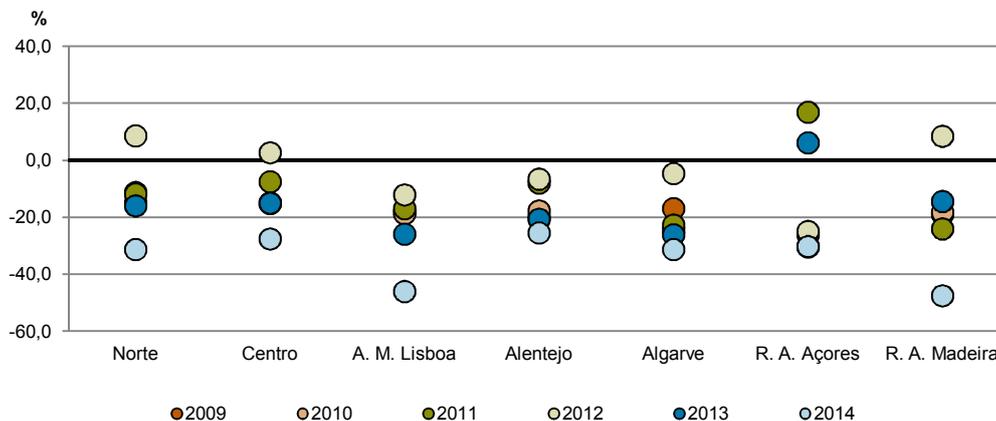


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Relativamente à evolução do número de edifícios concluídos entre 2009 e 2014 verificou-se um generalizado decréscimo nas várias regiões NUTS II. A exceção foi verificada na região dos Açores em 2011, no que respeita ao número de edifícios concluídos (+16,9% face a 2010) e que voltou a registar-se em 2013 (+6,2% face a 2012), e também na região da Madeira em 2012 (+8,5%), tendo, no entanto, ambas as regiões voltado a apresentar taxas de variação negativas em 2014.

As regiões da Madeira e da Área Metropolitana de Lisboa foram as que apresentaram os maiores decréscimos no número de edifícios concluídos em 2014, face a 2013 (-47,4% e -45,9%, respetivamente, associados às reduções de 52,9% e 58,3% no número de fogos concluídos).

Figura 1.5.2 >> Evolução dos edifícios concluídos - Taxa de variação anual por NUTS II (2009-2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2012, 2013 e 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando os indicadores do licenciamento de edifícios entre 2009 e 2014 verificou-se a diminuição do número de fogos por edifício, do número de pisos por edifício e da área habitável das divisões em todas as regiões do país. O número de divisões por fogo registou ligeiros acréscimos nas regiões do Algarve, dos Açores e na Área Metropolitana de Lisboa, entre 2009 e 2014. No total nacional verificou-se uma diminuição em todos os rácios, com a área média habitável das divisões a registar a maior descida. Em 2009, as regiões Norte e Centro detinham o maior rácio de divisões por fogo licenciado (4,9), tendo-se registado uma redução para 4,6 em 2014. A região dos Açores registou o rácio mais elevado, correspondendo-lhe 5,4 divisões por fogo licenciado em 2014.

Figura 1.5.3 >> Evolução dos indicadores de licenciamento de edifícios por NUTS II (2009 e 2014)

Unidade: Nº

	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
2009								
Fogos por Edifício	1,2	1,2	1,0	2,2	0,9	1,8	0,9	1,5
Fogos por Pisos	0,7	0,6	0,5	1,1	0,6	0,9	0,6	0,7
Pisos por Edifício	1,8	2,0	1,8	2,0	1,4	1,9	1,5	2,1
Divisões por Fogo	4,5	4,9	4,9	3,5	4,8	4,2	4,5	4,5
Área Habitável das Divisões (m ²)	23,1	22,1	22,4	29,4	19,7	20,6	19,4	26,4
2014								
Fogos por Edifício	0,7	0,7	0,6	1,3	0,4	1,1	0,5	1,0
Fogos por Pisos	0,5	0,4	0,5	1,0	0,4	0,7	0,4	0,7
Pisos por Edifício	1,4	1,6	1,3	1,3	1,1	1,6	1,3	1,6
Divisões por Fogo	4,4	4,6	4,6	3,6	4,5	4,3	5,4	3,9
Área Habitável das Divisões (m ²)	20,4	20,8	20,0	22,0	19,2	19,6	17,1	19,6

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

Considerando os indicadores de conclusão de edifícios entre 2009 e 2014 verificou-se a diminuição do número de fogos por edifício e do número de fogos por piso em todas as regiões, registando-se os maiores rácios na Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve.

O número de divisões por fogo registou ligeiros decréscimos em todas as regiões (com exceção da região dos Açores), tendo a média nacional diminuído para 4,7 divisões por fogo em 2014 (4,9 em 2009).

Em 2009, a Área Metropolitana de Lisboa era a região que detinha o maior rácio de pisos por edifício licenciado (2,8) tendo-se registado uma redução para 2,0 em 2014 (igual valor registado na região da Madeira).

Relativamente à área habitável das divisões, a Área Metropolitana de Lisboa registou o maior acréscimo entre 2009 e 2014, mantendo-se desta forma como a região com maior rácio em 2014 (26,3 m², face a 20,9 m² em 2009).

Figura 1.5.4 >> Evolução dos indicadores de conclusão de edifícios por NUTS II (2009 e 2014)

Unidade: N°

	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
2009								
Fogos por Edifício	1,6	1,4	1,2	2,9	1,1	2,9	1,3	2,0
Fogos por Pisos	0,8	0,7	0,6	1,0	0,7	1,2	0,8	0,9
Pisos por Edifício	2,1	2,2	1,9	2,8	1,6	2,3	1,6	2,3
Divisões por Fogo	4,9	5,0	5,4	4,7	4,9	4,3	4,5	4,5
Área Habitável das Divisões (m ²)	19,7	20,3	19,5	20,9	18,5	18,1	17,8	16,2
2014								
Fogos por Edifício	0,9	1,0	0,8	1,8	0,6	2,0	0,7	1,2
Fogos por Pisos	0,6	0,5	0,5	0,9	0,5	1,1	0,5	0,6
Pisos por Edifício	1,6	1,7	1,5	2,0	1,2	1,7	1,4	2,0
Divisões por Fogo	4,7	4,9	4,9	4,1	4,8	4,2	5,4	4,2
Área Habitável das Divisões (m ²)	20,9	21,5	20,0	26,3	18,5	17,9	16,0	16,9

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

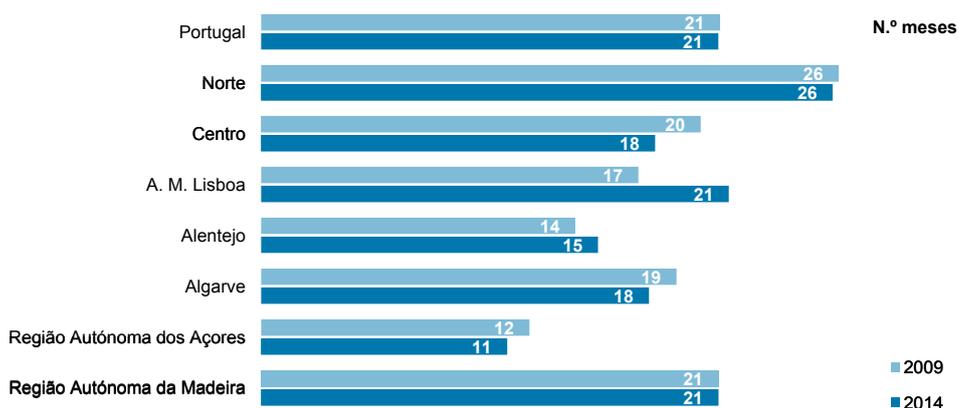
Nota: Informação de 2014 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

REGIÃO NORTE COM MAIOR PRAZO MÉDIO NA CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

A região Norte manteve-se como a região que mais meses necessitou para concluir as obras de edificação (26 meses em 2014), inclusive ao nível das construções novas (29 meses em 2014) e a região dos Açores, que em 2013 tinha registado o maior aumento do tempo de conclusão de edifícios, voltou a apresentar o valor mais baixo entre as diferentes regiões NUTS II (11 meses em 2014).

Entre 2009 e 2014, a Área Metropolitana de Lisboa registou o maior aumento do número total de meses necessários para a conclusão de edifícios (de 17 em 2009 para 21 meses em 2014).

Figura 1.5.5 >> Evolução dos prazos médios efetivos de conclusão de edifícios por NUTS II (2009 e 2014)



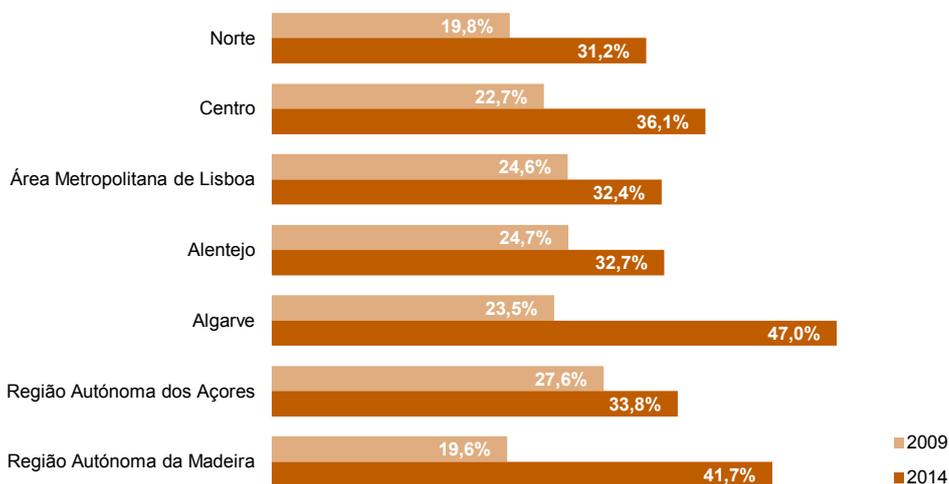
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação de 2014 com base nas Estimativas de 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 47,0% do total de obras concluídas (n.º de edifícios) naquela região em 2014 (+23,5 p.p. face a 2009). Também nesta região o peso das obras de reconstrução registou o maior acréscimo face a 2009 (cerca de +11 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 (2009 e 2014)

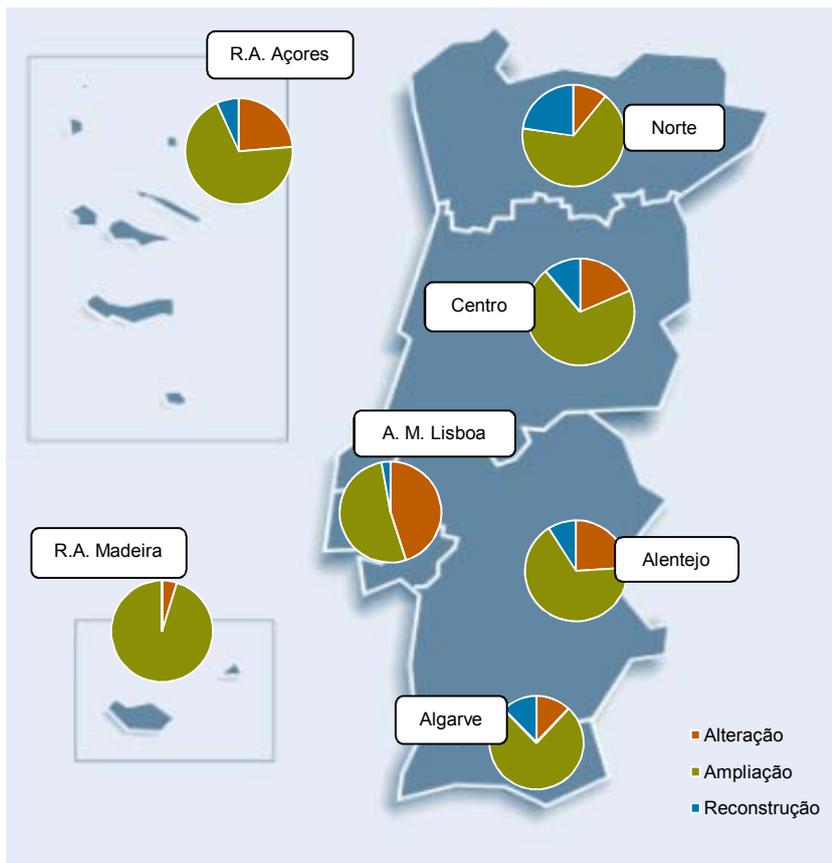


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2014 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 2014, na Área Metropolitana de Lisboa (45,1% para as obras de alteração), na Madeira (95,2% para as obras de ampliação) e no Norte (22,7% para as obras de reconstrução). Não obstante, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação registaram-se nas regiões Centro e Norte.

Figura 1.5.7 >> Peso das obras de alteração, de ampliação e reconstrução no total de obras de reabilitação por NUTS II (2014)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

>> 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

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 ESTABILIZARAM EM NÚMERO, MAS O VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS TRANSACIONADOS AUMENTOU

O número de contratos de compra e venda de imóveis registou uma estabilização (-0,2%) face a 2012 (quando no ano anterior tinha diminuído 15,2%), apesar do aumento do valor médio dos prédios transacionados (de 67 mil euros em 2012 para 75 mil euros em 2013).

Os prédios urbanos registaram um aumento tanto no número (+4,7%) como no valor transacionado (+9,7%), fundamentalmente devido aos prédios urbanos em propriedade horizontal (respetivamente +12,5% e +20,4%). Os prédios rústicos, apesar do decréscimo no número (-8,8%) viram o seu valor médio crescer de forma significativa: de 12 mil euros em 2012 para 22 mil euros em 2013.

Figura 2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2012 e 2013)

Tipo de prédio	2012			2013			Variação 2013/2012 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	142 053	9 490 407	66 809	141 839	10 673 176	75 249	-0,2	12,5	12,6
Urbanos	90 809	8 653 864	95 297	95 058	9 493 317	99 869	4,7	9,7	4,8
Em propriedade horizontal	52 866	4 596 460	86 945	59 490	5 535 184	93 044	12,5	20,4	7,0
Rústicos	49 368	588 020	11 911	45 047	968 627	21 503	-8,8	64,7	80,5
Mistos	1 876	248 522	132 475	1 734	211 232	121 817	-7,6	-15,0	-8,0

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

Dos 141 839 imóveis transacionados em 2013, cerca de 31,6% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (30,0%) e a Área Metropolitana de Lisboa (19,6%).

No que respeita ao valor transacionado, a Área Metropolitana de Lisboa liderava com cerca de 40,6%, seguindo-se a região Norte (24,9%). Deste modo, o valor médio dos prédios transacionados em 2013 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (155 789€, correspondendo a +12,5 mil euros face a 2012), seguindo-se o Algarve (122 039€) e a Madeira (83 984€), com valores acima da média nacional (75 249€).

A maior parte dos prédios urbanos transacionados em 2013 estavam localizados na região Norte (31,9%, correspondendo a 30 294 prédios), mas foi na Área Metropolitana de Lisboa que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram vendidos em 2013 (37,3%, correspondendo a 22 188 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destacou-se a região Centro com o maior número de prédios transacionados (50,1%), mas a Área Metropolitana de Lisboa registou o maior valor transacionado (correspondente a 50,9% do valor total, apesar de respeitarem apenas a 2,0% do número) e, conseqüentemente, o maior valor médio deste tipo de prédios transacionados em 2013: 539 423€ face aos 21 503€ da média nacional.

Nº DE CONTRATOS DE MÚTUO COM HIPOTECA COM REDUÇÃO DE 5,1% EM 2013, APÓS DIMINUIÇÃO PARA METADE NO ANO ANTERIOR

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

Também nesta variável foi essencialmente o comportamento dos prédios urbanos que determinou a tendência, com um decréscimo de 6,0% no número de prédios hipotecados, associado a uma redução mais acentuada (-14,5%) no valor global associado.

Figura 2.2 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados segundo o tipo de prédio, em Portugal (2012 e 2013)

Tipo de prédio	2012			2013			Variação 2013/2012 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	32 906	4 583 288	139 284	31 216	3 985 497	127 675	-5,1	-13,0	-8,3
Urbanos	30 299	4 259 337	140 577	28 495	3 642 877	127 843	-6,0	-14,5	-9,1
Em propriedade horizontal	17 684	1 948 030	110 158	18 100	1 913 603	105 724	2,4	-1,8	-4,0
Rústicos	1 788	169 006	94 522	1 943	154 957	79 751	8,7	-8,3	-15,6
Mistos	819	154 945	189 188	778	187 663	241 212	-5,0	21,1	27,5

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

Dos 31 216 prédios hipotecados em 2013, cerca de 30,7% localizaram-se na Área Metropolitana de Lisboa, seguindo-se as regiões Norte (29,3%) e Centro (20,6%).

No que respeita ao valor total dos prédios hipotecados, a Área Metropolitana de Lisboa liderava com cerca de 38,1% do total nacional, seguindo-se a região Norte (23,9%). Ao contrário das disparidades verificadas no valor médio dos prédios transacionados por regiões NUTS II, no que se refere ao valor médio das hipotecas não se registaram grandes diferenças entre as várias regiões. A região da Madeira apresentava contudo o valor médio mais elevado dos prédios hipotecados em 2013 (170 944€), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (158 270€) e o Algarve (142 149€), por troca com a região Norte (142 933€ em 2012 e 103 862€ em 2013), com valores acima da média nacional (127 675€).

A maior parte dos prédios urbanos hipotecados em 2013 estava localizada na Área Metropolitana de Lisboa (31,2%, correspondendo a 9 460 prédios), tendo sido também nessa região que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram hipotecados em 2013 (43,1%, correspondendo a 7 808 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destacou-se a região Centro com o maior número de prédios hipotecados (37,8%) apesar da região Norte registar o maior peso no valor global (28,4%, face a 27,7% na região Centro). No entanto, continuou a ser a Área Metropolitana de Lisboa a registar o maior valor médio deste tipo de prédios hipotecados em 2013: 292 167€, face aos 79 751€ da média nacional.

CRÉDITO HIPOTECÁRIO COM REDUÇÃO MENOS ACENTUADA EM 2013 (-3,6%), APÓS DIMINUIÇÃO PARA MENOS DE METADE (-52,9%) NO ANO ANTERIOR

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

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 2013.

Figura 2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II (2010 - 2013)

10³ Euros

Região	Credores				Devedores			
	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Portugal	12 994 565	5 980 551	2 815 399	2 713 886	12 994 565	5 980 551	2 815 399	2 713 886
Continente	12 301 682	5 549 581	2 669 801	2 605 107	12 010 475	5 518 809	2 613 212	2 480 573
Norte	3 179 636	1 148 065	687 884	650 679	3 275 634	1 543 546	728 733	714 013
Centro	300 355	172 835	111 149	107 601	2 182 238	971 129	422 013	460 638
Área M. Lisboa	8 540 278	4 074 397	1 759 561	1 720 619	5 067 896	2 320 427	1 135 980	996 515
Alentejo	117 998	86 041	60 195	77 316	798 873	392 247	179 140	172 422
Algarve	163 415	68 243	51 012	48 893	685 832	291 461	147 346	136 984
Reg. Aut. Açores	45 065	29 831	23 386	16 589	311 192	152 594	62 350	63 009
Reg. Aut. Madeira	269 140	126 661	27 784	55 870	321 558	131 763	58 658	80 192

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

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

Numa análise tendo por base o **domicílio dos Devedores**, verificou-se que na Área Metropolitana de Lisboa o valor do crédito hipotecário concedido se reduziu em cerca de 80% entre 2010 e 2013, correspondendo a -4,1 mil milhões de euros, o maior decréscimo em valor nesse período na globalidade das regiões NUTS II.

Entre 2012 e 2013 foi na Área Metropolitana de Lisboa que se registou o maior decréscimo no crédito hipotecário concedido tanto em termos relativos como absolutos: -12,3%, correspondendo a -139 milhões de euros. Por oposição, foi a região da Madeira que registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos relativos (+36,7%, correspondendo a +21,5 milhões de euros), mas em termos absolutos foi na região Centro que se verificou o maior aumento (+38,6 milhões de euros).

Tendo por base o **domicílio dos Credores**, o maior decréscimo relativo do crédito hipotecário concedido foi registado na região dos Açores (-29,1%), mas foi na Área Metropolitana de Lisboa que se registou a maior diminuição em valor (-38,9 milhões de euros).

A região da Madeira, que em 2012 tinha registado o maior decréscimo em termos relativos (-78,1%), foi em 2013 a região com maior acréscimo tanto em termos relativos como absolutos: +101,1%, correspondendo a +28,1 milhões de euros.

>> Para mais informação consulte :

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios por Localização geográfica e Tipo de prédio

Contratos de compra e venda (€) de prédios por Localização geográfica e Tipo de prédio

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) por Localização geográfica e Tipo de prédio

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) por Localização geográfica e Tipo de prédio

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

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

Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º) por Localização geográfica e Tipo de prédio

Valor médio dos prédios transacionados (€/ N.º) por Localização geográfica e Tipo de prédio

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 FACE A 2012, O QUE NÃO SE VERIFICAVA DESDE 2007

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

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

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

Figura 3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2009 e 2013)

Tipo de obra	2009		2013	
	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%
Total	19 566 151	100,0	9 991 989	100,0
Edifícios	9 013 535	46,1	3 969 629	39,7
Edifícios residenciais	2 974 376	15,2	940 301	9,4
Edifícios não residenciais	6 039 159	30,9	3 029 328	30,3
Obras de engenharia civil	10 552 616	53,9	6 022 360	60,3
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	5 962 156	30,5	3 432 197	34,3
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	1 127 367	5,8	1 088 917	10,9
Instalações e construções em zonas industriais	485 900	2,5	413 686	4,1
Outras obras de engenharia civil	2 977 193	15,2	1 087 559	10,9

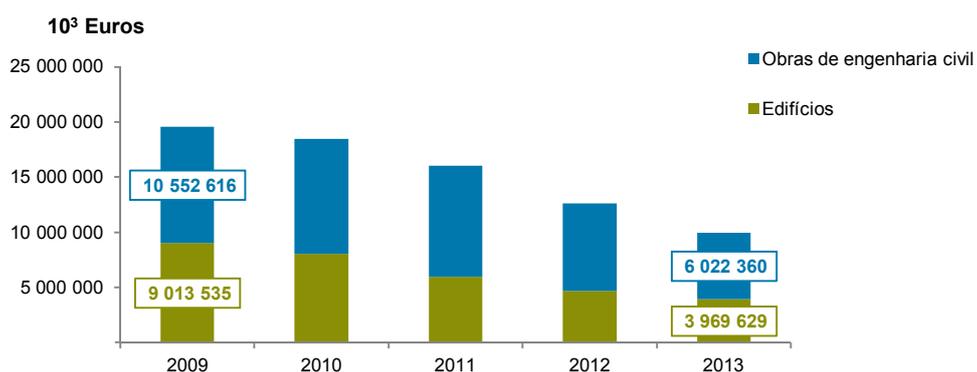
Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Numa análise da evolução deste tipo de indicadores entre 2009 e 2013, verificou-se que em 2013, o valor dos trabalhos realizados por empresas com mais de 20 pessoas ao serviço totalizaram 10,0 mil milhões de euros (-9,6 mil milhões de euros que em 2009).

O valor dos trabalhos associados a Obras de Engenharia Civil registou um aumento no seu peso (+6,4 p.p.) entre 2009 e 2013, relevando a conseqüente redução do investimento em obras em Edifícios no mesmo período.

Entre as Obras de Engenharia Civil destacaram-se, em 2013, as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação (57,0% do total de Obras de Engenharia Civil e 34,3% do total de obras em 2013). As obras em Edifícios incidiram principalmente em Edifícios não residenciais (76,3% do total de obras em Edifícios e 30,3% do total de obras em 2013).

Figura 3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2009-2013)



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

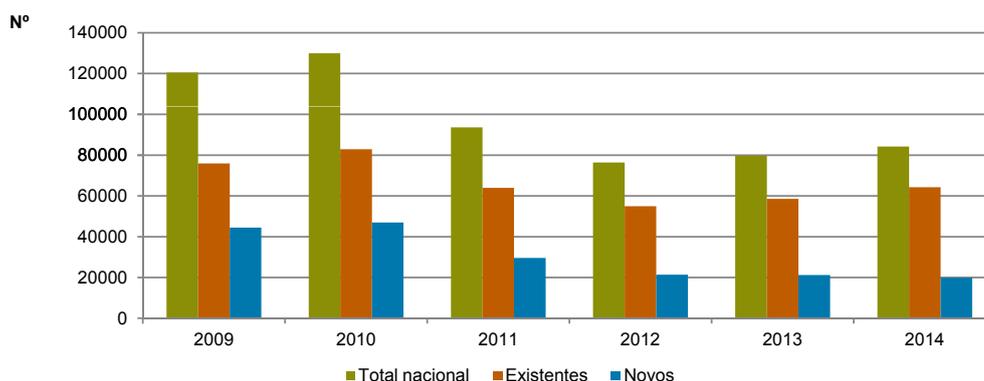
4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

Vendas de alojamentos familiares

Em 2014 voltou a registar-se um incremento no número de vendas¹ de alojamentos familiares (+4 440 transações), prolongando a dinâmica de crescimento iniciada em 2013, após um período de dois anos consecutivos com reduções substanciais no número de transações (-18,4% em 2012 e -28,0% em 2011). No último ano, do total de 84 215 alojamentos transacionados, 64 311 respeitavam a alojamentos existentes e 19 904 a alojamentos novos.

A recuperação do número de transações em 2014 deveu-se sobretudo à dinâmica dos alojamentos existentes, os quais intensificaram o ritmo de crescimento (9,8% em 2014 e 6,5% em 2013), enquanto as vendas de alojamentos novos diminuíram mais intensamente (variações de -6,2% em 2014 e -1,0% em 2013).

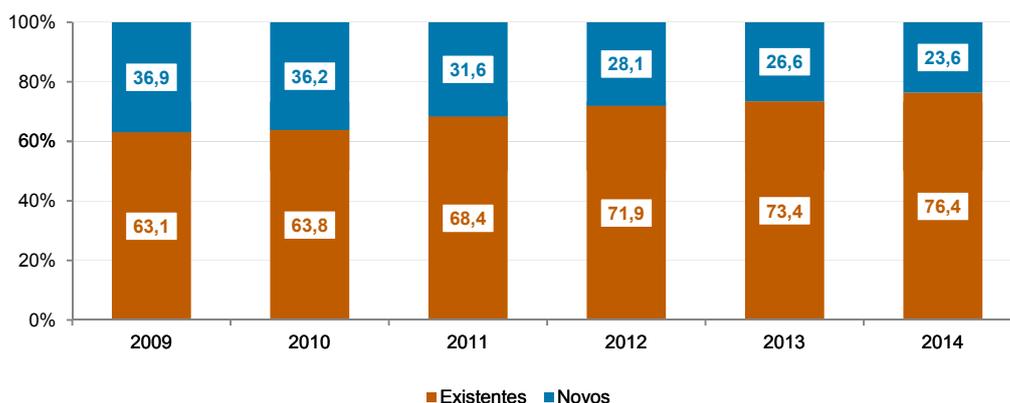
Figura 4.1 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos (2009-2014)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

A análise da distribuição relativa das transações de alojamentos existentes e de alojamentos novos voltou a evidenciar uma redução da importância das transações de alojamentos novos, os quais representaram 23,6% do total das transações em 2014. Consequentemente, o peso relativo dos alojamentos existentes aumentou 3,0 p.p. face a 2013, tendo atingido 76,4% no ano em análise.

Figura 4.2 >> Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos (2009-2014)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

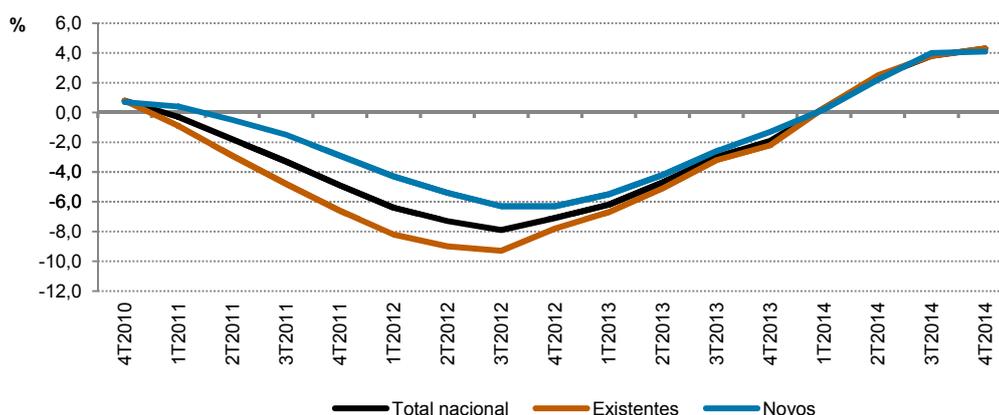
1 A compilação desta estatística tem por base a informação proveniente do IMT (Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis) e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação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

Índice de Preços da Habitação

Em 2014, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) apresentou uma taxa de variação média anual² de 4,3%, interrompendo uma série de três anos consecutivos de variações negativas nos preços dos alojamentos (-1,9%, -7,1% e -4,9% para 2013, 2012 e 2011, respetivamente). No período em análise, os alojamentos existentes registaram uma taxa de variação média (+4,3%) ligeiramente superior à dos alojamentos novos (+4,1%).

Tendo por base a informação histórica da série, o comportamento observado em 2014 é coerente com a tendência para a existência de uma maior flexibilidade nos preços dos alojamentos existentes que, tal como pode ser visto no gráfico seguinte, foi particularmente evidente no início da série, onde este segmento apresentou taxas de variação de sinal negativo com uma amplitude maior às que foram verificadas para os alojamentos novos.

Figura 4.3 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação (4T2010-4T2014)



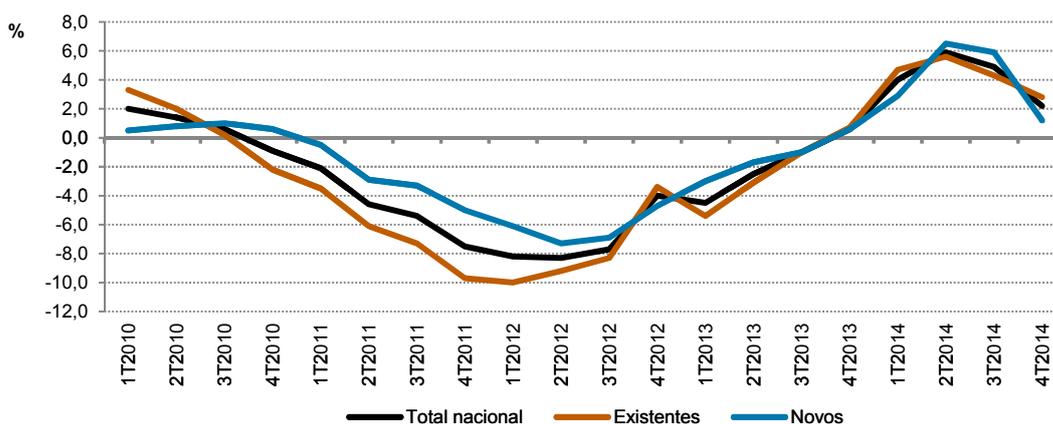
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em termos trimestrais, o IPHab registou dois períodos distintos na evolução do custo de aquisição dos alojamentos familiares. O primeiro, referente aos primeiros seis meses de 2014, continuou a tendência para o aumento do valor da taxa de variação homóloga (+4,0% e +5,9% no 1º e 2º trimestres do ano, respetivamente). O segundo, ocorrido na segunda metade do ano, caracterizou-se pela inversão desta tendência e pelo abrandamento do ritmo de crescimento dos preços dos alojamentos familiares (+4,9% e +2,2% no 3º e 4º trimestres, respetivamente).

Por segmento de mercado, pese embora as diferenças nas amplitudes das taxas de variação homólogas, tanto a categoria dos alojamentos novos, como a dos alojamentos existentes, registaram aumentos progressivos nas taxas de variação no primeiro semestre de 2014. Na segunda metade do ano as taxas mantiveram-se com sinal positivo mas com valores continuamente inferiores.

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 a alterações de carácter esporádico nos preços.

Figura 4.4 >> Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga (1T2010 – 4T2014)

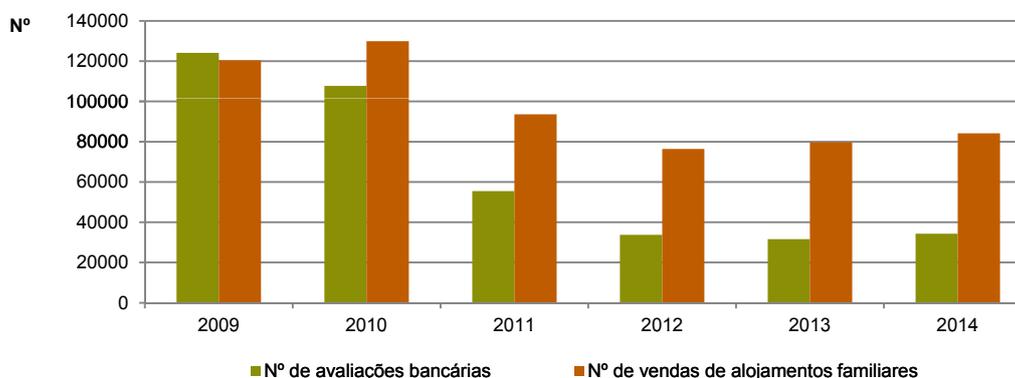


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

Em 2014 foi interrompido um período de quatro anos consecutivos com um decréscimo no número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação³, tendo-se registado um aumento de 8,4% (-6,3% em 2013). No último ano, o número de avaliações realizadas (aproximadamente 34 200) representou 40,7% do total de transações de alojamentos familiares, mais 1 p.p. face ao valor de 2013, invertendo a tendência de decréscimo do peso relativo das avaliações bancárias face ao número de transações verificado entre 2010 e 2013.

Figura 4.5 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos (2009-2014)

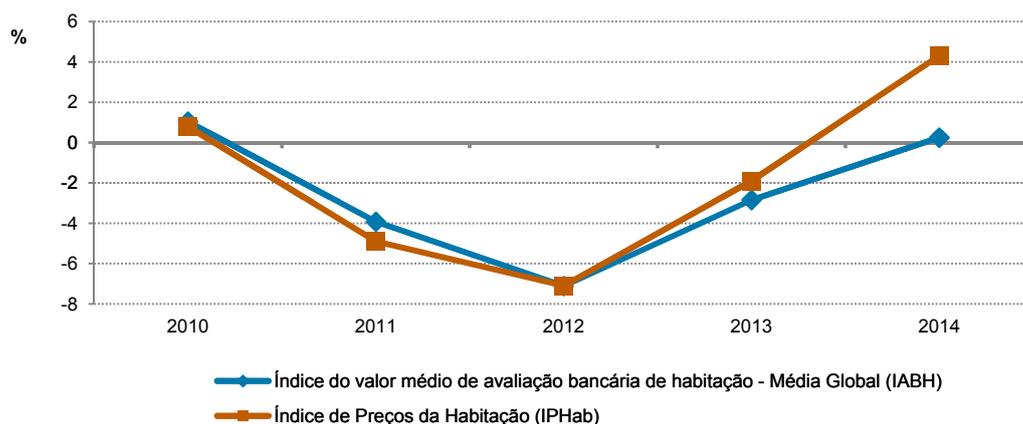


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

No último ano, o valor médio da avaliação bancária de habitação continuou a sua dinâmica de recuperação e apresentou um acréscimo de 0,3% (variação de -2,8% em 2013). A recuperação, observada ao nível do número de avaliações bancárias, foi igualmente acompanhada pelo aumento do respetivo valor médio. Verificou-se assim uma coincidência de comportamentos, ainda que com diferenças ao nível da amplitude das taxas de variação, tanto do índice de preços da habitação, como do índice do valor médio de avaliação bancária de habitação. No gráfico seguinte é possível analisar o ritmo de evolução de ambos os índices nos últimos cinco anos.

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).

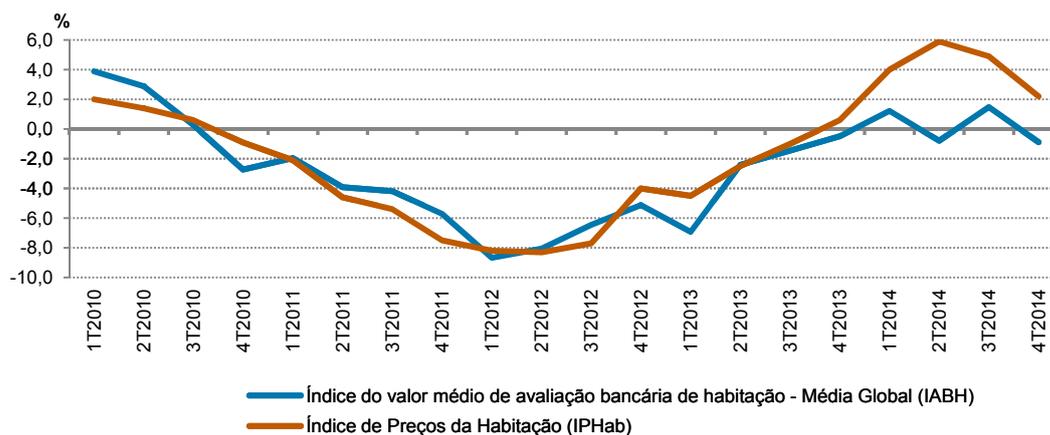
Figura 4.6 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação (2010-2014)



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

As taxas de variação homóloga das séries trimestrais do valor médio das avaliações bancárias e dos preços de transação podem ser observadas no gráfico seguinte. Enquanto o índice de preços da habitação manteve taxas de variação de sinal positivo ao longo de 2014, o indicador para a evolução do valor médio das avaliações bancárias manifestou uma maior volatilidade no ano em análise, apresentando, de uma forma intercalada, taxas de variação de sinal positivo (1º e 3º trimestres) e de sinal negativo (2º e 4º trimestres).

Figura 4.7 >> IPHab e Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga (4T2010-4T2014)

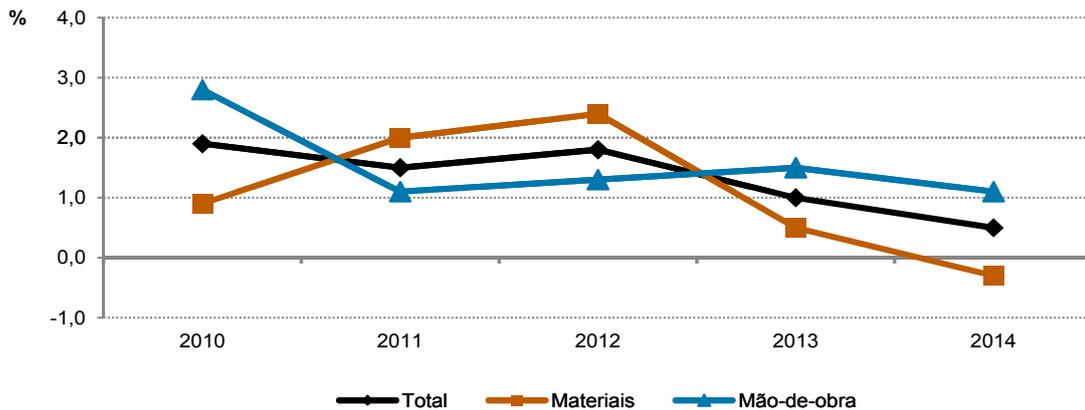


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Custos de construção de habitação nova

A dinâmica de redução do ritmo de crescimento do valor do índice de custos de construção de habitação nova continuou em 2014, tendo registado uma taxa de variação média anual de +0,5%, menos 0,5 p.p. que em 2013. Por componentes observaram-se comportamentos opostos, com a mão-de-obra a apresentar uma taxa de variação positiva de 1,1% (+1,5% em 2013), por oposição ao índice dos materiais, que apresentou um decréscimo de 0,3% (+0,5% em 2013).

Figura 4.8 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova,
Taxa de variação média (2010-2014)



Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova⁴

>> 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 Tipo de construção (Mensal)

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

Índice de preços da habitação, IPHab (Base - 2010) por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) 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 - 2002) 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 - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Base - 2000) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

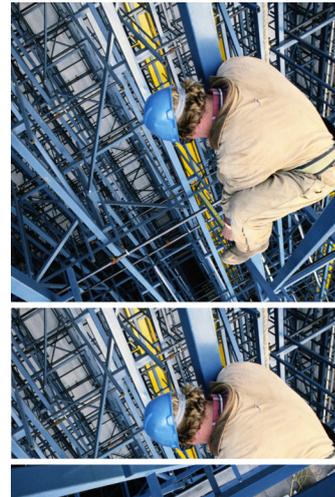
Transações (N.º) de alojamentos familiares por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

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)

⁴ As taxas de variação média anual dos custos de mão-de-obra para 2012, 2013 e 2014 são calculadas com base em série com carácter provisório desde Agosto de 2012.



[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 2014, 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- 2014

ESTATÍSTICAS DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cêrcea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

Ficha Técnica >> Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Licença, autorização, comunicação prévia e informação prévia de projetos de obras de edificação e demolição. Licença de utilização.
Unidade inquirida	Câmaras Municipais
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal – licenciamento de obras. Trimestral – conclusão de obras.
Níveis de estratificação	Município Freguesia (a partir de 2001)
Variável de difusão	Edifícios e fogos licenciados, número e caracterização física. Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	1994 – 2014

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	2012 – 2014

OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Informação de caráter 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 – 2013

INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

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

A informação estatística produzida através do Inquérito Anual às Empresas de Construção permite conhecer a estrutura e evolução do tipo (e respetivo valor) de trabalhos de construção realizados e os fatores de produção utilizados, numa perspetiva nacional ou de repartição regional. A presente estrutura deste inquérito caracteriza-se pela existência de dois modelos de inquirição, definidos por referência à dimensão das empresas.

Ficha Técnica >> Inquérito Anual às Empresas de Construção

Tipo de operação	Inquérito amostral: Empresas com menos de 100 pessoas ao serviço e empresas com volume de negócios inferior a 5 000 000 euros; As empresas com mais de 100 pessoas ao serviço e as empresas com volume de negócios superior a 5 000 000 euros são inquiridas de forma exaustiva
Fontes de informação	Direta (informação das empresas)
Unidade inquirida	Empresa
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	NUTS II, CAE
Variável de difusão	Valor e estrutura dos trabalhos realizados por tipo de obra Compras de materiais, de equipamentos e de terrenos
Série disponível	1996 – 2013

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	2009-2015 (1ºT)

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação tem como principal objetivo apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo contudo anteriores à transação efetiva. Esta operação foi concebida com o objetivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflitam, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação. A informação para este estudo estatístico é fornecida por um conjunto de instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação. Verifica-se um aproveitamento para fins estatísticos, de informação administrativa recolhida, sobre os alojamentos avaliados por aquelas instituições, nos processos de concessão de crédito. A informação é transmitida pelas instituições de crédito com uma periodicidade mensal, sendo essa também a frequência de divulgação dos resultados pelo INE.

Ficha Técnica >> Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa recolhida sobre os alojamentos avaliados pelas instituições de crédito
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: alojamentos avaliados pelas instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação.
Unidade inquirida	Instituições de crédito
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	NUTS III; Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto; Municípios que integram Cidades Médias.
Variável de difusão	Valor médio de avaliação bancária de habitação.
Série disponível	2003 (3ºT)-2009 (4ºT) e 2008 (setembro)-2015 (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	2000-2015 (abril)

RESULTADOS PUBLICADOS

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

POLÍTICA DE REVISÕES DO SIOU

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

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

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

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

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

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

Deste modo, tendo em conta a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2011 bem como o processo de reestruturação do SIOU que ocorreu em 2013, deu-se início em 2014 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 revistos e considerados como definitivos os dados de 2001 a 2010, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2011;
- Os anos anteriores a 2001 já estão considerados como definitivos.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2014 (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 2014;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 e 2012. Com a preparação dos dados anuais (a divulgar em julho de cada ano) são revistos os dados anuais a partir de 2011. Só com a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária (prevista para 2021) os dados de 2011 a 2021 serão revistos e considerados definitivos.

Conclusão de obras:

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

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva. Nas divulgações trimestrais não se efetuam revisões aos dados, que apenas são revistos com a divulgação da publicação anual. As divulgações trimestrais têm por base as estimativas para os anos N, N-1 e N-2.

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

Os dados de 2012 das Obras Concluídas disponibilizados nesta Publicação baseiam-se em estimativas, não se tendo ainda procedido à sua substituição pelos dados declarados.

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.

CONCEITOS E DEFINIÇÕES

ALOJAMENTO

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

ALOJAMENTO COLETIVO

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

ALOJAMENTO DE CONVIVÊNCIA

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

ALOJAMENTO FAMILIAR

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

ALOJAMENTO FAMILIAR CLÁSSICO

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

ALOJAMENTO FAMILIAR OCUPADO DE RESIDÊNCIA SECUNDÁRIA OU COM USO SAZONAL

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

ALOJAMENTO FAMILIAR VAGO

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

ALTURA DO EDIFÍCIO OU CÉRCEA

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

ÁREA HABITÁVEL DO FOGO

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

ÁREA BRUTA DO FOGO

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

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO

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

ÁREA ÚTIL DO FOGO

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

DESTINO DA OBRA

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

DIVISÃO

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

EDIFÍCIO

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

EDIFÍCIO CLÁSSICO

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

EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO EM CONVIVÊNCIA

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

EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE NÃO RESIDENCIAL

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

EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL

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

EDIFÍCIO PRINCIPALMENTE NÃO RESIDENCIAL

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

EDIFÍCIO PRINCIPALMENTE RESIDENCIAL

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

EMPRESA

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

ENTIDADE PROMOTORA

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

ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO

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

FOGO

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

FOGOS POR PISO

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

IMÓVEL

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

ÍNDICE DE FOGOS CONCLUÍDOS

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

LICENÇA DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

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

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

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

NÚMERO DE PISOS

Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

OBRA CONCLUÍDA

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

OBRA DE ALTERAÇÃO

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

OBRA DE AMPLIAÇÃO

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

OBRA DE ARTE

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

OBRA DE CONSTRUÇÃO NOVA

Obra de construção de edificação inteiramente nova.

OBRA DE DEMOLIÇÃO

Obra de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

OBRA DE ENGENHARIA CIVIL

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

OBRA DE RECONSTRUÇÃO COM PRESERVAÇÃO DE FACHADA

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

OBRA DE RECONSTRUÇÃO SEM PRESERVAÇÃO DE FACHADA

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

PISO

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

PESSOAL AO SERVIÇO

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

PRAZO DE EXECUÇÃO EFETIVO

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

PRAZO DE EXECUÇÃO PREVISTO

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

PRÉDIO MISTO

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

PRÉDIO RÚSTICO

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

PRÉDIO URBANO

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

TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL

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

TIPOLOGIA DO FOGO

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

TIPO DE OBRA

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

VALOR DOS TRABALHOS REALIZADOS POR TIPO DE OBRA

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