

Estatísticas da Construção e Habitação

2007

Obras concluídas e licenciamento decrescem 11,1% e 7,4% em 2007

Com base nos dados das Estatísticas da Construção e Habitação – 2007, hoje disponibilizados no Portal de Estatísticas Oficiais do INE, é possível concluir que em 2007 o número total de edifícios licenciados registou um decréscimo de 7,4% face ao ano anterior. Ao nível das obras concluídas o decréscimo foi ainda mais significativo, cifrando-se nos 11,1%. Quando analisados os edifícios destinados a construções novas para habitação, as variações negativas situam-se aproximadamente na mesma ordem de grandeza (-8,6% para edifícios licenciados e -11,9% no que respeita a obras concluídas).

1. PRINCIPAIS RESULTADOS

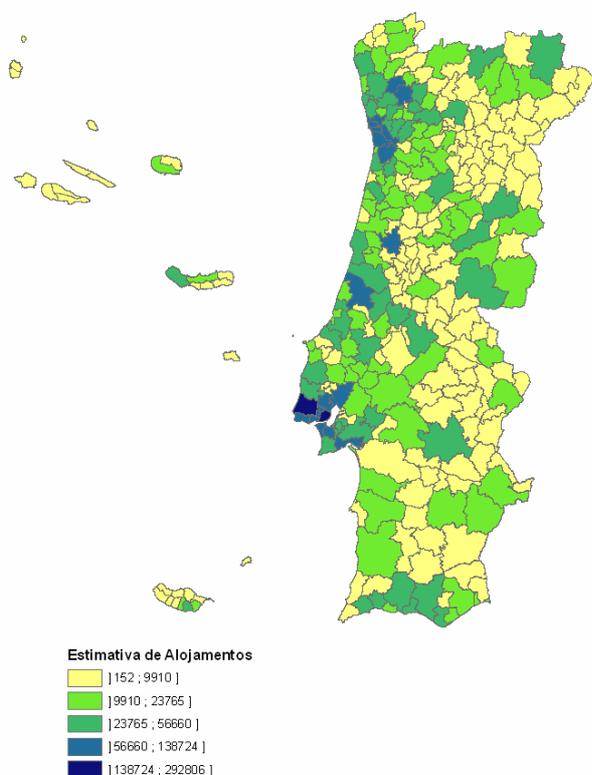
- No período 1998-2007, o número de edifícios de habitação familiar clássica cresceu 10,7% e o número de fogos aumentou cerca de 17,2%;
- Face ao último recenseamento da habitação (2001) o número médio de habitantes por fogo diminuiu 6% (de 2,02 para 1,90) e o número de fogos por edifício cresceu 3% (de 1,6 para 1,65);
- Em 2007 foram licenciados 45 369 edifícios, que no total incluíam 76 971 fogos;
- Os edifícios concluídos em 2007 cifraram-se nos 37 383, correspondendo a 67 223 fogos;
- Dos edifícios concluídos em 2007, 16,7% dizem respeito a Alterações e Ampliações, o que representa um crescimento de 0,5 pontos percentuais face a 2006;
- Face ao valor registado em 2001, o número total de edifícios licenciados em 2007 decresceu 27,9% e o número de edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar diminuiu 35%;
- Cerca de 60% dos fogos licenciados em construções novas para habitação inserem-se em edifícios de apartamentos, dos quais 38% pertencem à tipologia T3;
- As moradias concluídas em 2007 demoraram, em média, cerca de 26 meses a serem construídas. Já nos edifícios de apartamentos, o prazo médio de execução rondou os 25 meses.

2. ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

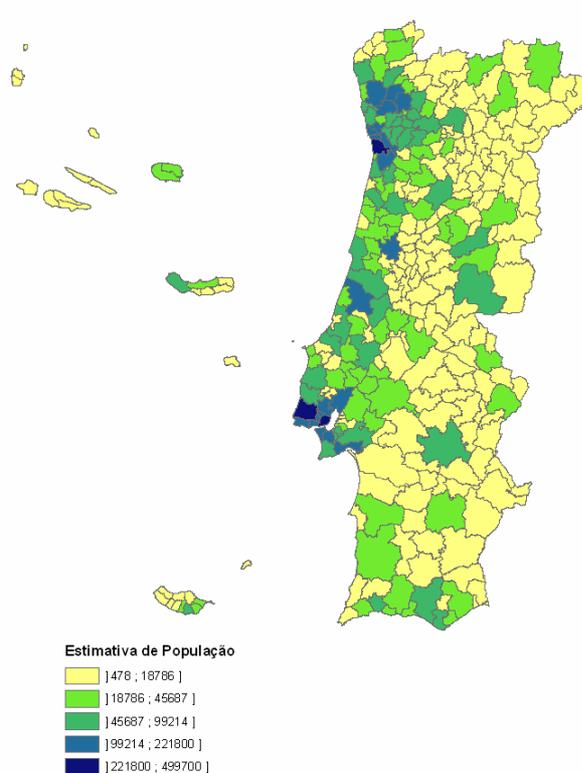
Em 2007, o parque habitacional português foi estimado em 3,4 milhões de edifícios e 5,6 milhões de fogos, registando assim acréscimos, face ao ano anterior, de 0,7% e 1,0% respectivamente.

Em termos do número de edifícios, a região do Norte é dominante: 34,4% do parque habitacional existente no país situa-se nesta região. O Centro, por seu lado, detém 31,2% do total de edifícios, enquanto que à região de Lisboa corresponde uma proporção de 12,5%. As restantes regiões representam, em conjunto, menos de 1/4 (cerca de 21,3%) do total de edifícios existentes em Portugal.

Estimativa de alojamentos por concelho, 2007



Estimativa de população residente por concelho, 2007



Relacionando a representação cartográfica da distribuição da estimativa dos alojamentos existentes em 2007, com a distribuição da estimativa da população residente (em 31 de Dezembro de 2007), é possível concluir que existe uma grande aproximação entre a dinâmica populacional e a pressão construtiva. Sendo no litoral que se concentra grande parte do parque habitacional, também nele reside a maioria da população. Nos alojamentos em zonas do interior do país, verifica-se uma maior dispersão, com valores mais baixos ao nível da população, o que reflecte o próprio carácter “imóvel” dos edifícios, face à mobilidade cada vez maior da população.

A região do Algarve é um caso de espécie, onde a sazonalidade no uso dos edifícios está bem patente, uma vez que a concentração de edifícios é bem superior à população residente, o que indicia a existência de um número elevado de residências secundárias ou alojamentos destinados ao arrendamento periódico.

A evolução do parque habitacional do país na última década pode ser caracterizada por dois períodos distintos: um primeiro período, entre 1998 e 2002, com uma evolução a taxas crescentes, tendo-se atingido em 2002 a taxa 1,42%; e um segundo de 2003 a 2007, no qual se têm registado taxas decrescentes, de tal forma que em 2007 o crescimento anual de 0,73% foi o mais fraco desde 1992.

3. OBRAS CONCLUÍDAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

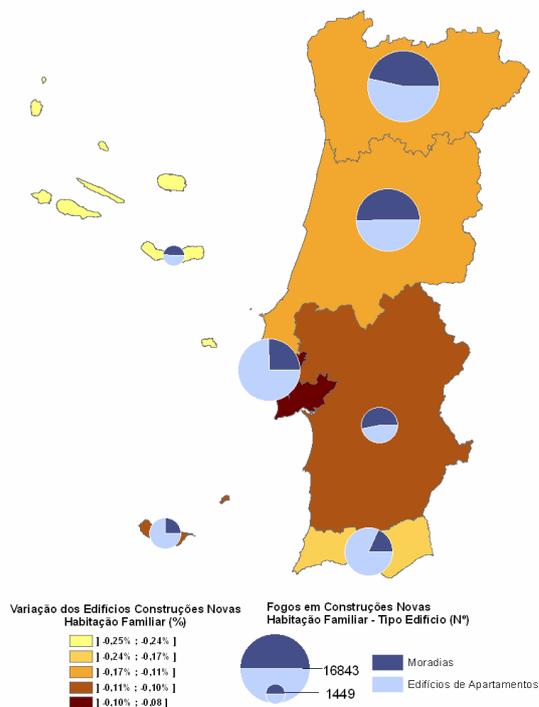
Das 37 383 obras concluídas durante o ano 2007, 67,9% correspondem, a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 87,3% são moradias.

Apesar da grande predominância em edifícios em construções novas, 80,5% do total de todas as construções, a reabilitação na edificação é uma aposta crescente no sector da construção, com as Alterações e as Ampliações a ganharem importância relativa face aos anos anteriores (16,7% do total, face aos 16,2% em 2006). Especial destaque deve ser atribuído às regiões de Lisboa e do Alentejo com valores superiores a 20%.

Em 2007, concluíram-se em Portugal 25 351 construções novas para habitação, número inferior em cerca de 11,9% ao registado em 2006. Nas regiões dos Açores e do Algarve o decréscimo foi superior à média nacional, e a região de Lisboa foi a que menos decresceu, com uma variação negativa de 8,5%.

O número de fogos concluídos no país em 2007 registou um decréscimo de 9,5% relativamente ao ano anterior. Dos 67 223 fogos concluídos, cerca de 28,2% localizaram-se na região do Norte, o que representa uma perda da importância desta região em 2,4 pontos percentuais face a 2006.

Edifícios e fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 2007



As características do edificado habitacional também revelam padrões regionais específicos: a construção em altura na região de Lisboa (3,1 pavimentos e 3,4 fogos em média por edifício) contrasta com a construção da região do Alentejo (1,9 pavimentos e 1,8 fogos em média por edifício) e dos Açores (1,9 pavimentos e 1,9 fogos em média por edifício).

É ainda importante reter que as regiões do Algarve e da Madeira, no que respeita ao número médio de fogos por edifício, registam já valores superiores ao da região de Lisboa (respectivamente 4,2 e 3,9 fogos por edifício). De facto, 81,4% dos fogos concluídos em construções novas para habitação em 2007 na região do Algarve, respeitam a edifícios de apartamentos.

4. OBRAS LICENCIADAS: EDIFÍCIOS E FOGOS

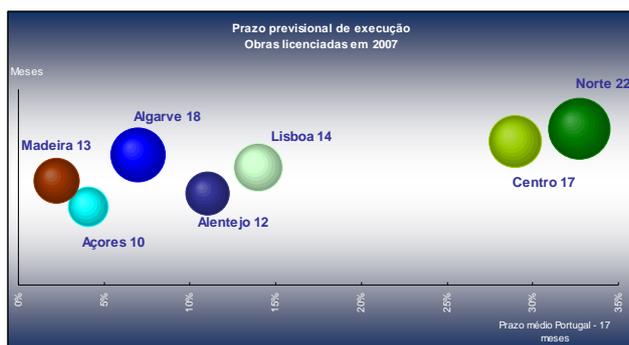
Em 2007, foram licenciados 45 369 projectos de obras de edificação ou demolição, dos quais 74,9% corresponderam à construção de novos edifícios. O número de novos edifícios licenciados em 2007 registou uma diminuição de 7,4% em relação a 2006. A região do Alentejo foi a única região que apresentou uma variação positiva face a 2006 (+0,22%) e a região dos Açores a que apresentou o maior decréscimo (-11,38%).

Do total de obras licenciadas, 76,4% são edifícios de habitação familiar, o conjunto dos edifícios com destinos "Agricultura e Pesca, Indústria e Comércio" representava 6,9% e o Turismo apenas 0,81%.

Quanto às características dos novos fogos, mantêm-se, ao nível nacional, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões (5 divisões e tipologia T3), com excepção das regiões do Algarve e dos Açores, onde predomina a tipologia T2, com o número médio de divisões na região do Algarve ligeiramente acima de 4.

5. PRAZOS MÉDIOS DE EXECUÇÃO DAS OBRAS (PREVISIONAIS E EFECTIVOS)¹

Em termos médios, as obras concluídas ao longo do ano de 2007 registaram um prazo de execução de 24 meses na sua construção; por tipo de edifício, é possível concluir que, em termos médios, os edifícios de apartamentos demoraram menos 1 mês na sua construção quando comparados com as moradias (respectivamente 25 meses e 26 meses), o que representa uma inversão face a anos anteriores.



Da análise dos desvios entre o prazo previsto e o prazo efectivo, verifica-se que em média o prazo efectivo foi 7 meses superior ao prazo previsto, com a região dos Açores a apresentar o menor desvio de todas as regiões com apenas um mês de diferença. Em oposição, aparecem a região da Madeira na qual a diferença entre o prazo previsto e o prazo de execução ultrapassa um ano (13 meses), e a região do Centro que demorou mais 9 meses a concluir as suas obras do que o previsto.

NOTAS EXPLICATIVAS:

¹ O prazo de execução previsto nos edifícios licenciados corresponde ao tempo médio, medido em meses, que medeia entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

O prazo de execução efectivo nos edifícios concluídos diz respeito à construção propriamente dita e traduz-se no tempo medido, em meses, entre a data de emissão do alvará de licenciamento e a data de conclusão real da obra.

² Os edifícios principalmente não residenciais correspondem a edifícios em que a maior parte da área útil está afectada a outros fins, que não os da habitação.