

15 de março de 2012

Construção: Obras licenciadas e concluídas

4º Trimestre de 2011- Dados preliminares

### Construção regista novos mínimos da década

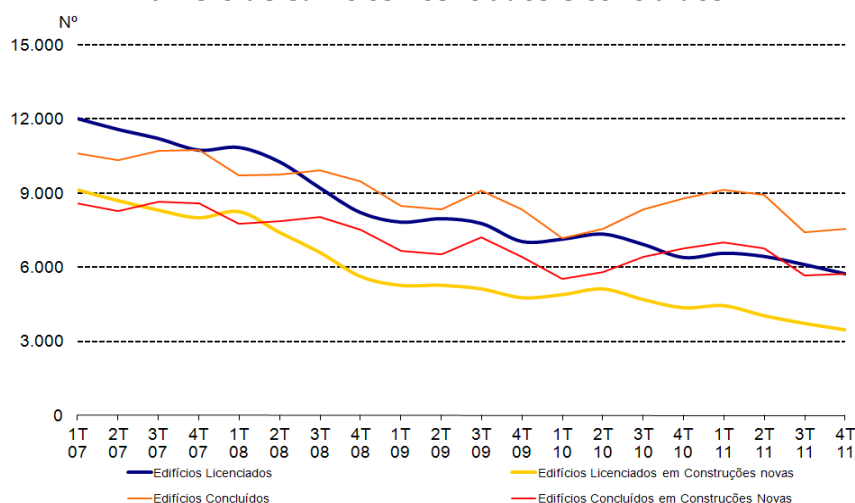
O licenciamento de obras bateu os valores mínimos da última década, em todas as variáveis em análise. O número de edifícios licenciados registou uma redução média anual de 10,7% no 4º trimestre de 2011, fixando-se em 5,7 mil edifícios. O número de edifícios concluídos registou uma variação média anual de 3,7%, fixando-se em 7,6 mil edifícios concluídos. Os fogos concluídos em construções novas para habitação familiar registaram o valor mais baixo desde o 1º trimestre de 2001.

Em comparação com o trimestre anterior, o número de edifícios licenciados registou uma descida de 6%, enquanto nos edifícios concluídos, os dados estimados apontam para um aumento de 1,9%.

#### 1. Principais resultados

- Em Portugal, no 4º trimestre de 2011, foram licenciados 5,7 mil edifícios e concluídos 7,6 mil edifícios, valores que correspondem a variações médias anuais de -10,7% e +3,7%, respetivamente.
- Do total de edifícios licenciados, 60,5% correspondem a construções novas e, destas, 73% destinam-se a habitação familiar.
- O número de construções novas licenciadas registou uma diminuição de 6,8% face ao trimestre anterior; no que se refere às construções novas concluídas, registou-se um acréscimo de 1,2%, no mesmo período.

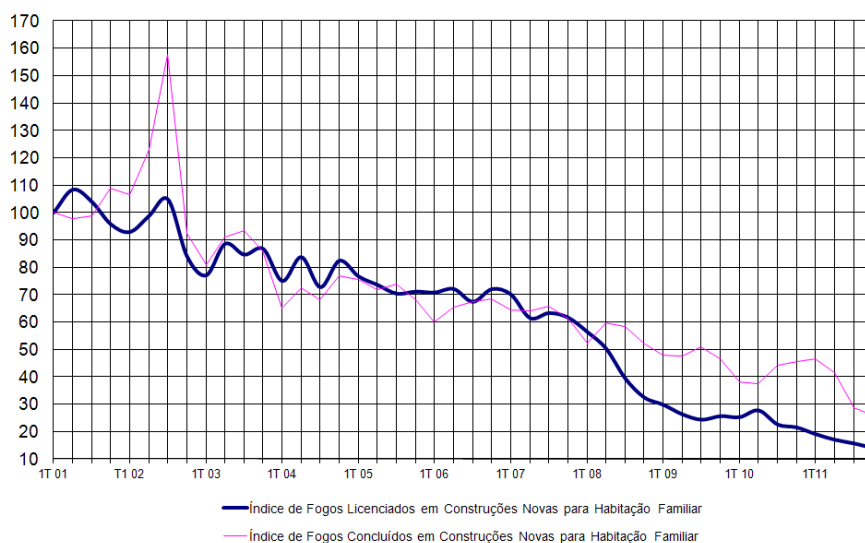
#### Número de edifícios licenciados e concluídos



- O índice de fogos licenciados e concluídos em construções novas para habitação familiar apresentou uma ligeira diminuição no 4º trimestre de 2011, mantendo a tendência já verificada no trimestre anterior.
- No 4º trimestre de 2011, o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou uma variação anual negativa de 32,1% e os fogos concluídos apresentaram uma redução de 13,6%.

### Índice de fogos licenciados e concluídos em Construções Novas para Habitação Familiar

(1º Trimestre 2001 = 100)



- No 4º trimestre de 2011, a duração média prevista das obras licenciadas em construções novas para habitação familiar foi de 21 meses.
- No mesmo período, os edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar registaram uma duração média de execução de 27 meses, sendo as regiões do Norte (32 meses) e do Centro (27 meses) as que apresentaram uma duração média de execução mais elevada.

### Prazo de execução das obras

Construções novas para Habitação familiar	Edifícios Licenciados	Edifícios Concluídos
	Prazo Previsional de Execução	Prazo de Execução Efectivo
	Meses	
Portugal	21	27
Continente	21	28
Norte	26	32
Centro	20	27
Lisboa	14	22
Alentejo	15	21
Algarve	17	26
R.A. Açores	12	13
R.A. Madeira	14	24

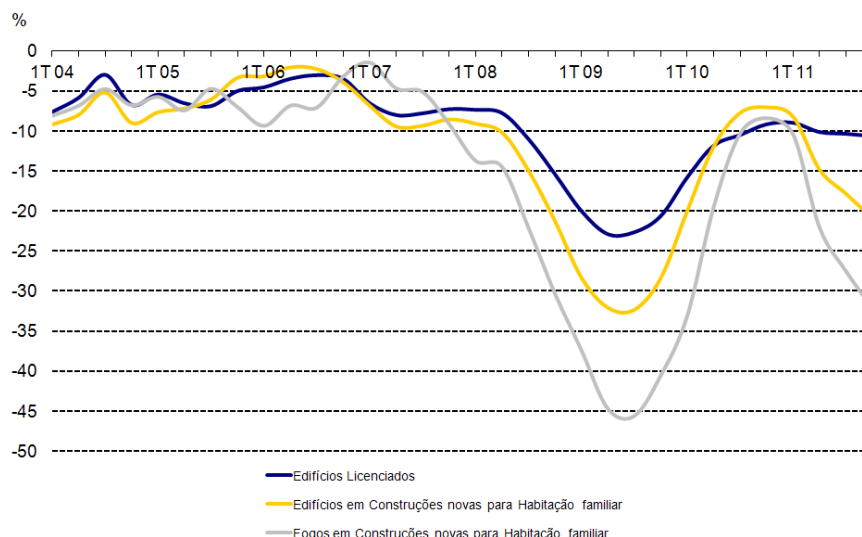
## 2. Edifícios licenciados – 4º trimestre de 2011

O número total de edifícios licenciados (construções novas, ampliações, alterações, reconstruções e demolições de edifícios), apresentou uma variação anual negativa de 10,7%, no 4º trimestre de 2011.

Todas as regiões apresentaram variações anuais negativas no que se refere ao número de edifícios licenciados, com destaque para a região do Algarve (-23,3%).

A variação média anual do número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar manteve-se negativa, registando um decréscimo de 4,6 p.p., face à variação registada no trimestre anterior (de -27,5% para -32,1%).

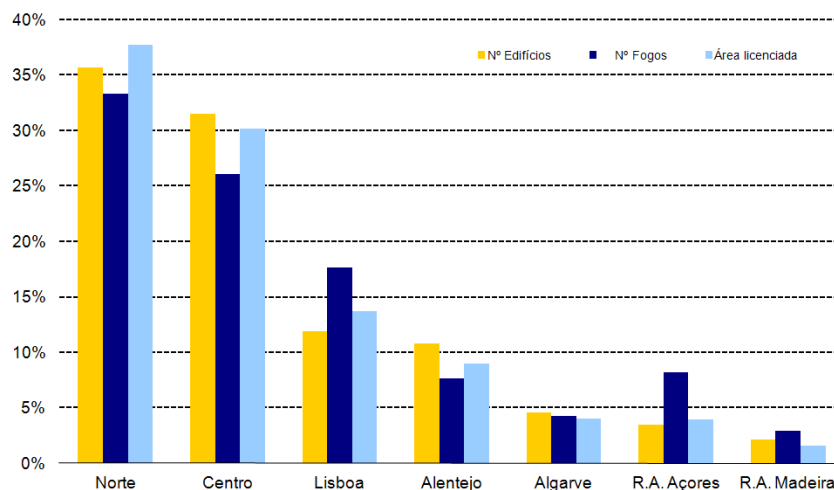
**Evolução do número de edifícios e fogos licenciados**  
(variação média dos 4 trimestres)



O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou variações anuais negativas em todas as regiões NUTS II, com destaque para as quebras verificadas nas regiões do Algarve (-54,6%) e de Lisboa (-41,2%).

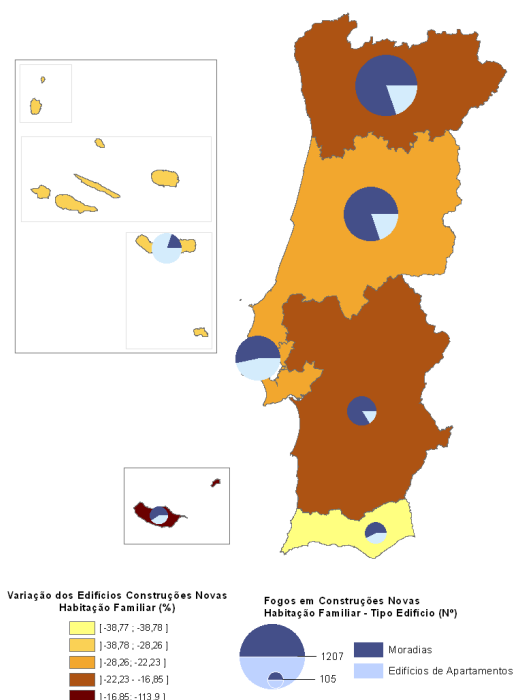
No 4º trimestre de 2011, as regiões do Norte e do Centro foram responsáveis por 67,1% dos edifícios licenciados e por 59,4% do total de fogos licenciados no país. Na região de Lisboa, os edifícios licenciados representaram 11,9% do total do país, correspondendo a 17,6% do número total de fogos licenciados.

**Distribuição regional do número de edifícios, fogos e área total licenciada**  
(4º Trimestre de 2011)



O número médio de fogos por edifício, em construções novas para habitação familiar, foi de 3,9 nos Açores, 1,9 em Lisboa, 1,7 na Madeira e 1,6 no Algarve, valores superiores à média do país que se situou em 1,4 fogos.

**Edifícios e fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, 4º trimestre de 2011**  
(variação média dos 4 trimestres e tipo de edifício)



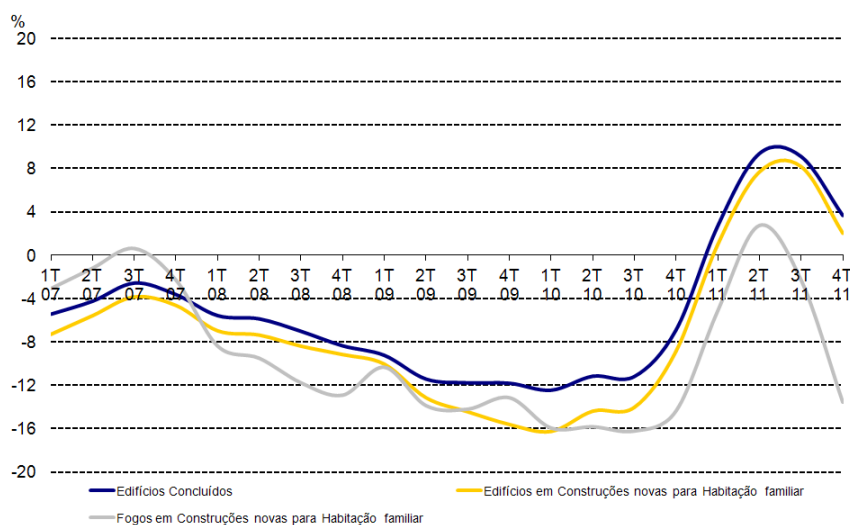
A maioria das regiões apresenta uma preponderância de fogos licenciados em moradias.

Em termos nacionais registou-se, no período em análise, um predomínio de fogos licenciados em moradias, que representaram 69,2% do total dos fogos licenciados em construções novas para habitação. A região do Alentejo destaca-se com o rácio mais elevado (83,5%).

### 3. Obras concluídas – 4º trimestre de 2011

No 4º trimestre de 2011, o número total de edifícios concluídos (construções novas, ampliações, alterações e reconstruções de edifícios) no país apresentou uma variação média anual de +3,7%.

#### Evolução dos edifícios e fogos concluídos (variação média dos 4 trimestres)



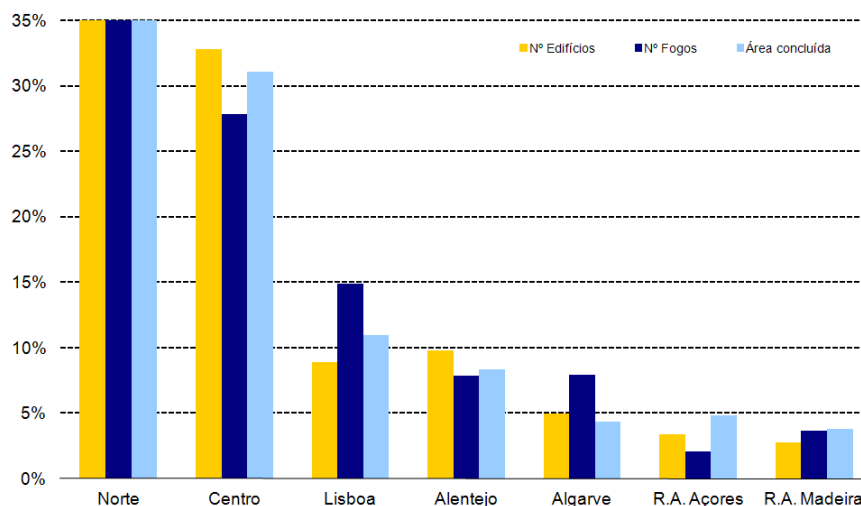
Com exceção de Lisboa (-12,3%) e da Madeira (-3,4%), todas as regiões apresentaram variações anuais positivas, tendo os valores mais elevados sido registados nas regiões dos Açores (+23,4%) e do Centro (+7,4%).

Em relação aos edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar, a variação média anual foi de +2%. A região dos Açores apresentou a variação mais elevada (+20,9%), enquanto a região de Lisboa se destacou com uma quebra média anual de 15,1%.

A variação média anual dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar foi de -13,6%. A nível regional destacam-se a região dos Açores com uma variação anual positiva de 4,2% e as regiões do Algarve e do Norte com variações anuais negativas de 20,1% e 17,5%, respetivamente.

No período em análise, cada edifício concluído em Portugal, em construções novas para habitação familiar dispunha, em média, de 1,5 fogos. A região dos Açores registou o valor mais baixo, com um rácio de 1,1 fogos por edifício enquanto a região de Lisboa registou o rácio mais elevado, correspondente a 2,3 fogos por cada construção nova concluída para habitação familiar.

**Distribuição regional do número de edifícios, fogos e área total concluída**  
(4º Trimestre de 2011)



Do total de edifícios concluídos no 4º trimestre de 2011, cerca de 70,3% localizavam-se nas regiões do Norte e Centro, correspondendo-lhes cerca de 64% do total de fogos concluídos no país.

Nas regiões do Algarve, da Madeira e de Lisboa, a importância das construções novas destinadas à habitação familiar representou 89,9%, 86,6% e 85,6%, respetivamente, do total das construções novas, face aos 79,8% para o conjunto do país.

Construção: Edifícios Licenciados e Concluídos	Edifícios Licenciados			Edifícios Concluídos		
	3º T - 2011	4º T - 2011	Variação Anual *	3º T - 2011	4º T - 2011	Variação Anual *
	Número		%	Número		%
<b>Portugal</b>						
Número de Edifícios	6 093	5 730	-10,7	7 425	7 567	3,7
em Construções novas	3 717	3 466	-17,8	5 653	5 722	2,5
para Habitação familiar	2 783	2 530	-20,9	4 691	4 569	2,0
Fogos	3 999	3 581	-32,1	7 529	6 771	-13,6
Área total (m <sup>2</sup> )	2 484 908	2 153 753	-12,9	3 248 090	3 419 581	-4,4
<b>Norte</b>						
Número de Edifícios	2 156	2 042	-11,5	2 855	2 837	4,7
em Construções novas	1 406	1 307	-16,2	2 218	2 221	3,7
para Habitação familiar	1 117	990	-16,9	1 875	1 849	3,5
Fogos	1 544	1 194	-24,1	2 503	2 417	-17,5
Área total (m <sup>2</sup> )	782 164	812 178	-15,9	1 296 231	1 251 297	-6,3
<b>Centro</b>						
Número de Edifícios	1 860	1 801	-10,5	2 403	2 480	7,4
em Construções novas	1 114	1 106	-17,8	1 822	1 839	6,1
para Habitação familiar	750	758	-22,2	1 460	1 402	6,6
Fogos	986	933	-36,0	2 300	1 886	-8,7
Área total (m <sup>2</sup> )	769 749	650 046	-18,5	998 576	1 063 175	2,3
<b>Lisboa</b>						
Número de Edifícios	826	680	-7,0	669	670	-12,3
em Construções novas	467	379	-22,1	512	501	-14,1
para Habitação familiar	388	333	-24,8	463	429	-15,1
Fogos	653	631	-41,2	1 283	1 007	-14,2
Área total (m <sup>2</sup> )	488 496	294 593	-4,1	435 402	375 561	-13,0
<b>Alentejo</b>						
Número de Edifícios	617	616	-5,3	718	740	5,1
em Construções novas	340	359	-12,2	512	542	5,4
para Habitação familiar	226	218	-16,9	377	373	4,8
Fogos	257	273	-26,8	502	534	-2,2
Área total (m <sup>2</sup> )	183 463	192 976	-12,6	237 248	286 051	-8,6
<b>Algarve</b>						
Número de Edifícios	284	263	-23,3	394	375	0,2
em Construções novas	146	111	-35,3	298	276	-1,3
para Habitação familiar	122	95	-38,8	277	248	0,7
Fogos	249	153	-54,6	644	538	-20,1
Área total (m <sup>2</sup> )	146 026	86 276	-19,7	183 665	147 994	-15,7
<b>R.A. Açores</b>						
Número de Edifícios	222	205	-12,4	207	256	23,4
em Construções novas	149	128	-19,7	149	186	22,9
para Habitação familiar	103	74	-27,0	114	132	20,9
Fogos	184	292	-9,0	122	141	4,2
Área total (m <sup>2</sup> )	84 215	84 401	28,6	42 993	165 825	41,0
<b>R.A. Madeira</b>						
Número de Edifícios	128	123	-8,8	179	209	-3,4
em Construções novas	95	76	-8,5	142	157	-6,3
para Habitação familiar	77	62	-13,9	125	136	-10,1
Fogos	126	105	-5,7	175	248	-14,1
Área total (m <sup>2</sup> )	30 795	33 283	35,2	53 975	129 678	12,7

Nota: \* Variação anual - Variação média dos últimos quatro trimestres face ao período homólogo. Dados preliminares.

## NOTAS EXPLICATIVAS:

### Licenciamento de Obras

Pretende-se, com esta operação estatística, obter dados que permitam o acompanhamento da evolução conjuntural do sector da construção de edifícios, na perspectiva da intenção futura de realização de obras. Os dados disponibilizados neste destaque são obtidos tendo por base a informação sobre as licenças emitidas mensalmente pelas 308 Câmaras Municipais de todo o País, no âmbito do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas.

### Estimativas das Obras Concluídas – Nota metodológica

Com a introdução do Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas 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 exibam desvios muito significativos em relação aos dados provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar os resultados relativos a Obras Concluídas, 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 efectivo 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 efectiva 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.

### Prazo de Execução

O prazo de execução nos edifícios licenciados diz respeito ao prazo previsional de execução da obra e corresponde ao tempo, medido em meses, entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

O prazo de execução 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 (com base nos dados declarados e não nas estimativas).

### Taxa de variação média dos últimos 4 trimestres (ou variação anual)

A variação média dos últimos quatro trimestres compara o valor acumulado dos últimos quatro trimestres das variáveis apresentadas, com os quatro trimestres imediatamente anteriores. Por ser uma média móvel, esta taxa de variação é menos sensível a alterações.

### Outras informações

Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e com a Conclusão de Obras, consulte a Base de Dados do Portal do INE, onde já se encontra disponível informação do Licenciamento de Obras relativa a janeiro de 2012.

DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE: **14 de junho de 2012**