



Construir casa

Motivações e experiências
de quem construiu casa
nos últimos 2 anos

O que sabemos sobre a construção de casas?

Até agora, não sabíamos muitas coisas. Podia haver alguns dados setoriais, alguns números mais gerais, mas a construção vista pelos olhos de cliente que decide construir a sua casa de raiz, era algo a que, até ao momento, não tínhamos acesso.

E foi por isso mesmo que decidimos avançar com este estudo, porque na nossa opinião a construção é uma resposta muito importante para os problemas de falta de oferta de casas com que nos deparamos atualmente, sendo muitas vezes a forma de pessoas conseguirem concretizar o seu projeto de se tornarem proprietários, a um custo menor do que se comprassem uma casa já construída e podendo ajustá-la melhor às suas necessidades/gostos. Portanto, pareceu-nos vital saber mais sobre um processo tão relevante nos dias que correm.

Com o apoio da SPIRITUC, ficámos então a conhecer a experiência de 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos, passando pela decisão de construir uma casa de raiz, a escolha do local, como se teve acesso ao terreno, os timings para licenciamento, como foi feito o financiamento da construção, como foram escolhidos os materiais, quanto tempo demorou a construção e quanto dinheiro foi gasto e de que forma a sustentabilidade influenciou todo este processo.

Mas quisemos ir mais além e complementar a perspetiva dos clientes, com a perspetiva de arquitetos com experiência comprovada na construção de moradias. Realizámos por isso 2 reuniões de focus group, com um total de 15 arquitetos, que nos deram as suas visões sobre os resultados alcançados e sobre a importância da sustentabilidade no que à construção de casas diz respeito.

Esperamos que os dados que aqui apresentamos sejam úteis tanto para profissionais como para particulares e que ajudem a perceber melhor como se está atualmente a construir casas em Portugal.

João Paulino

Responsável de Sustentabilidade e Seguros da UCI



04

Aquisição
do terreno e
elaboração do
projeto

- 05** Razões para construir casa
- 06** Localização da nova habitação
- 07** Aquisição do terreno e modalidade de elaboração do projeto
- 08** Consulta de mercado para escolha da empresa de projeto e critérios para a escolha dos materiais de construção
- 09** Resistência a desastres naturais
- 10** Licenciamento
- 11** Tempo para elaboração do projeto e dificuldades encontradas

12

Financiamento
da construção

- 13** Financiamento da construção, valor médio pedido e satisfação
- 14** Motivo de escolha de entidade, principal dificuldade e satisfação com processo

15

Construção

- 16** Projeto chave na mão e quem realizou a construção
- 17** Escolha da empresa de construção e tipo de construção
- 18** Orçamento de construção e razões para não cumprimento
- 19** Tempo previsto para construção e razões para não cumprimento
- 20** Benefícios financeiros e fiscais e principais dificuldades na construção

21

Sustentabilidade

- 22** Principais preocupações ambientais na construção
- 23** Impacto da sustentabilidade na construção

24

Tendências e
recomendações

27

Principais
conclusões

29

Metodologia
e amostra



Aquisição do terreno e elaboração do projeto

Que razões levaram à decisão de construir a própria casa?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

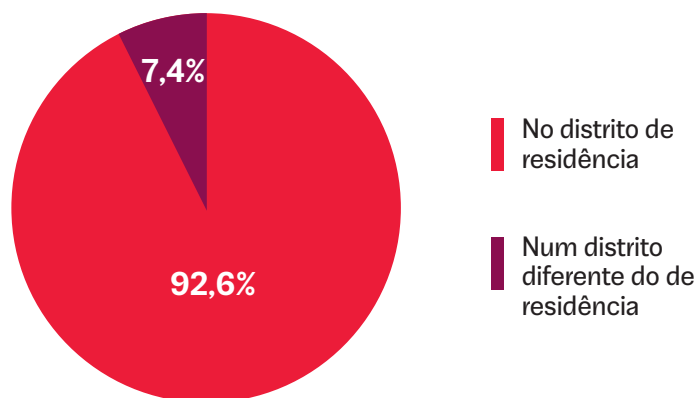
Começa por ser relevante perceber o que, no contexto atual de mercado, leva as pessoas a quererem construir a sua casa e a grande maioria (63,2%) aponta a possibilidade de personalizar a casa como a principal razão, logo seguida da vontade de garantir a qualidade da construção (49,1%). Surpreendentemente, a 3ª razão mais referida é querer assegurar a sustentabilidade da casa, mencionada por 36,7% das pessoas, razão que supera o facto de ser uma opção economicamente mais acessível que só foi referida por 31,3%.

O que dizem os arquitetos

A construção sustentável tem múltiplos benefícios, que vão além do cuidado com o ambiente, preservação do planeta e melhor gestão de recursos, podendo também assegurar uma maior rapidez do processo construtivo, quer pelo recurso a opções construtivas mais eficientes e com menor recurso a mão-de-obra especializada, quer pela utilização de materiais de origem local. E, claro, há também vantagens financeiras, pelo acesso a benefícios fiscais, pelas poupanças no consumo e pelo retorno do investimento a curto/médio prazo.

Não obstante, foi consensual entre os arquitetos inquiridos que a sustentabilidade não é um tema que surja de forma espontânea por parte dos clientes, sendo normalmente uma questão levantada pelos profissionais.

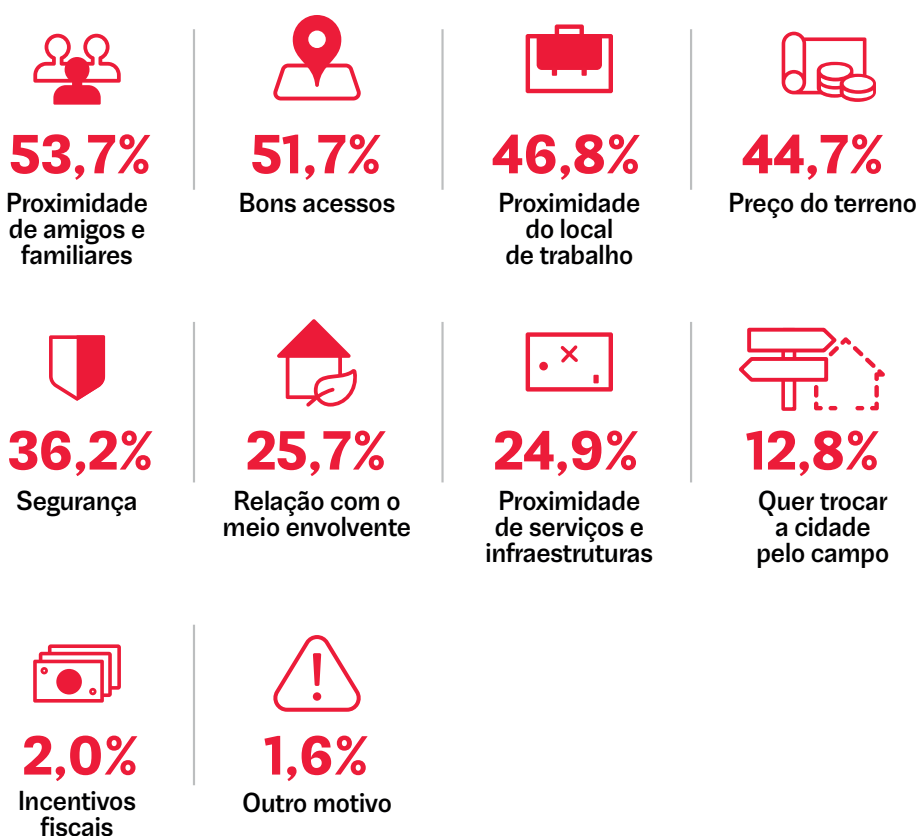
Onde se localiza a nova casa?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

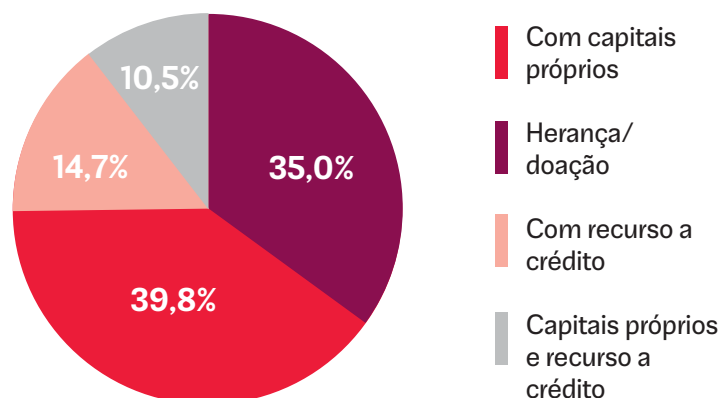
Relativamente à localização da casa que está a ser construída, a esmagadora maioria das pessoas (92,6%) manteve-se no distrito em que já habitava, e apenas 7,4% vai mudar de distrito.

Que razões foram mais importantes na escolha da localização?



Para a escolha da localização da casa a construir teve grande importância a proximidade de amigos e familiares, referida por 53,7% das pessoas, seguindo-se os bons acessos (51,7%), a proximidade do local de trabalho (46,8%) e o preço do terreno (44,7%). Apenas 12,8% de quem participou no estudo refere a vontade de trocar a cidade pelo campo.

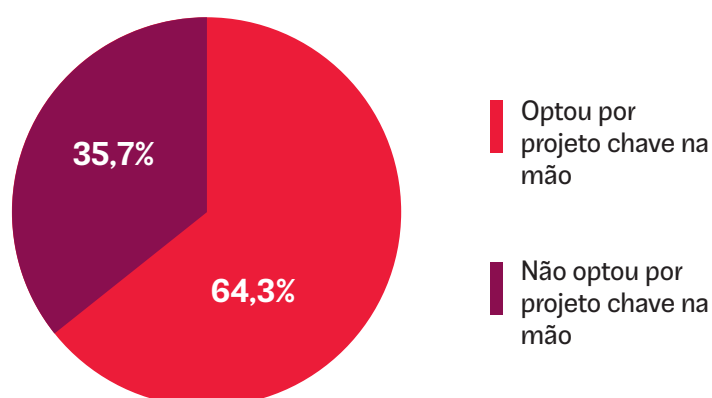
Com que recursos foi realizada a aquisição do terreno?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

A aquisição do terreno é um passo fundamental para a construção da casa, e que normalmente não está incluída no crédito para construção, sendo por isso importante perceber como foi feita a aquisição do terreno. De referir que apenas 25,2% das pessoas recorreram a crédito, porque 39,8% comprou o terreno com capitais próprios e 35% recebeu o terreno como herança ou doação.

Que modalidade de elaboração de projeto foi escolhida?

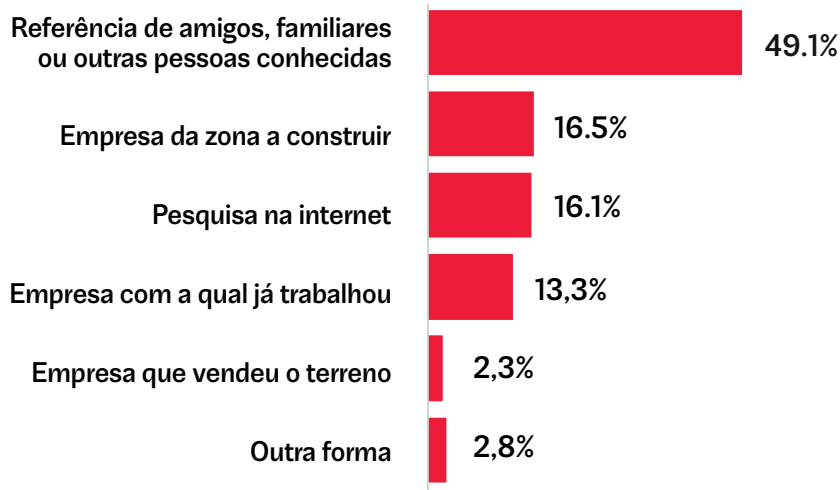


Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Tendo o terreno necessário para a construção, a maioria de quem foi inquirido (64,3%) optou por um projeto chave na mão, sobretudo por ser uma forma de garantir a simplicidade e comodidade do processo, com alguém a tratar de tudo o que é necessário, razão referida por 41,2% das pessoas que escolheram esta opção.

Já entre quem não optou por um projeto chave na mão para a elaboração do projeto, a principal razão apontada (por 27,5%) foi o quererem ter um maior envolvimento no processo. 22% das pessoas dizem que não optaram por essa solução por falta de conhecimento, o que demonstra que ainda há bastante desinformação.

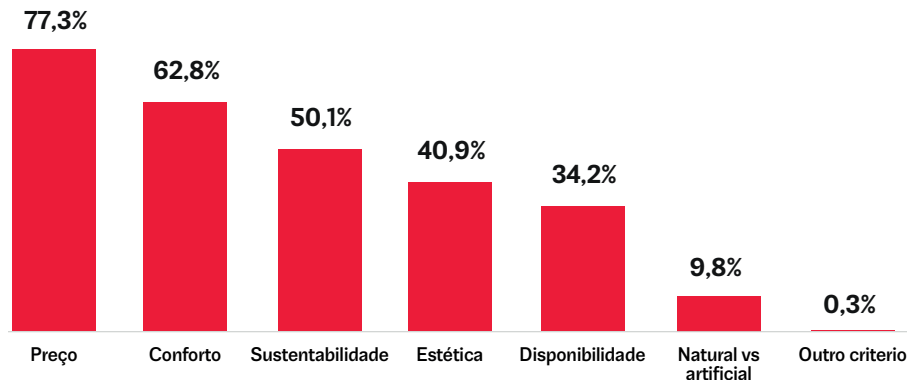
Como chegaram à equipa que elaborou o projeto?



Amostra: 218 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e que não recorreram solução chave na mão na fase de elaboração de projetos

Entre as pessoas que não recorreram a um projeto chave na mão, a maioria recorreu a referências de amigos, familiares ou pessoas conhecidas para chegar à equipa que elaborou o projeto, o que demonstra o poder da referência. Mas na hora de decidir, sem grandes surpresas, o preço falou mais alto, conforme referiram 34,9% das pessoas que não optaram por um projeto chave na mão, sendo que para 28,9% a notoriedade e prestígio dos profissionais também foi um elemento decisivo na escolha da equipa.

Quais os principais critérios para a escolha dos materiais de construção?



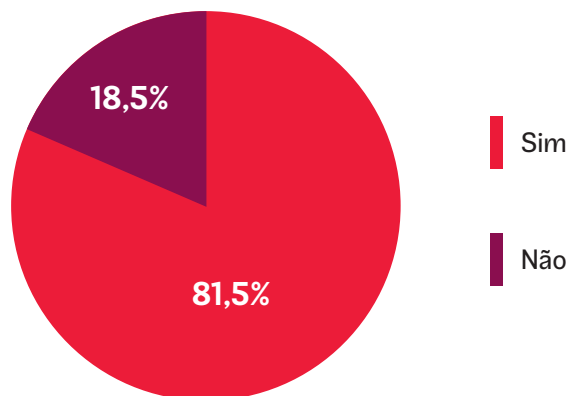
Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Falando da escolha dos materiais utilizados na construção da casa, sem dúvida que o preço desempenhou um papel fundamental, sendo referido por 77,3% das pessoas inquiridas, seguindo-se o conforto (62,8%). A surpresa é que o 3º fator mais referido foi a sustentabilidade, que foi identificada por mais pessoas do que a estética como um critério importante (50,1% vs 40,9%).

O que dizem os arquitetos

A importância dada à sustentabilidade surpreendeu os profissionais porque, segundo a sua experiência, os fatores mais valorizados pelos clientes são o preço, o conforto e a estética, nunca tendo tido um cliente que escolhesse um material de que gostasse menos por ser mais sustentável.

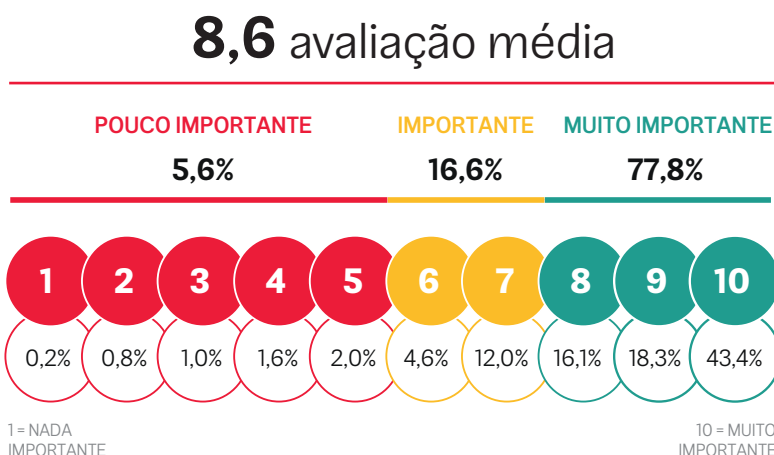
O projeto incluiu formas de tornar a casa mais resistente a desastres naturais?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Os desastres naturais são uma realidade cada vez mais preocupante, à medida que os fenômenos climáticos extremos, como grandes chuvas, vendavais e temperaturas muito elevadas, que acabam por resultar em cheias ou incêndios de grandes proporções, se tornam cada vez mais comuns, colocando em risco casas. E a verdade é que quem constrói casa parece prestar atenção a essa realidade, uma vez que 81,5% referem que foram incluídas no projeto soluções para tornar as casas mais resistentes a esse tipo de fenômenos.

Quão importante foi o projeto contemplar a resistência a desastres naturais?



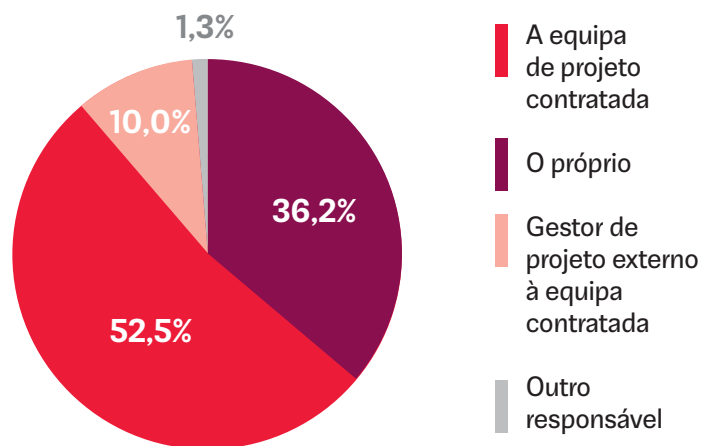
Amostra: 498 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e que incluíram nos projetos formas para tornar a casa mais resistente a desastres naturais.

Mas sabendo que a existência de proteção contra desastres naturais pode em alguns casos refletir boas práticas em termos de construção e não propriamente uma preocupação dos proprietários com o tema, quisemos avaliar a sua importância. E a verdade é que em termos médio, num intervalo entre 1 e 10, em que 1 equivale a “nada importante” e 10 a “muito importante”, a classificação média foi de 8,6 e 77,8% das pessoas inquiridas deram uma nota superior a 7.

O que dizem os arquitetos

A importância dada à proteção contra desastres naturais não surpreendeu os arquitetos, embora refiram que normalmente não é uma preocupação levantada pelos clientes quando falam com os arquitetos. Portanto, dizem que, sendo uma preocupação, na prática, pela sua experiência, não se traduz nas escolhas feitas, mesmo porque muitas das pessoas já partem do princípio de que ao construírem uma casa de raiz a estrutura resistirá a desastres naturais ou pensam apenas em sismos, colocando de parte outros fenômenos que possam vir a ocorrer.

Quem foi responsável pelo processo burocrático de licenciamento?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

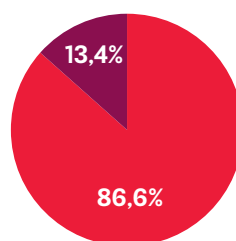
O processo de licenciamento é umas das fases fundamentais para um projeto de construção ser bem-sucedido, sendo importante ser feito por alguém que conheça bem os regulamentos e modo de funcionamento da autarquia. Portanto, na maioria dos casos (52,5%), as pessoas inquiridas preferem confiar essa responsabilidade à equipa contratada para realizar o projeto. Mas há 36,2% de pessoas corajosas, que preferem ser elas próprias a tratarem do processo.

O tempo previsto para obtenção da licença de construção foi cumprido?

Tempo médio previsto para obtenção da licença de construção



Cumprimento do tempo previsto para obtenção da licença de construção



Derrapagem média face ao inicialmente previsto



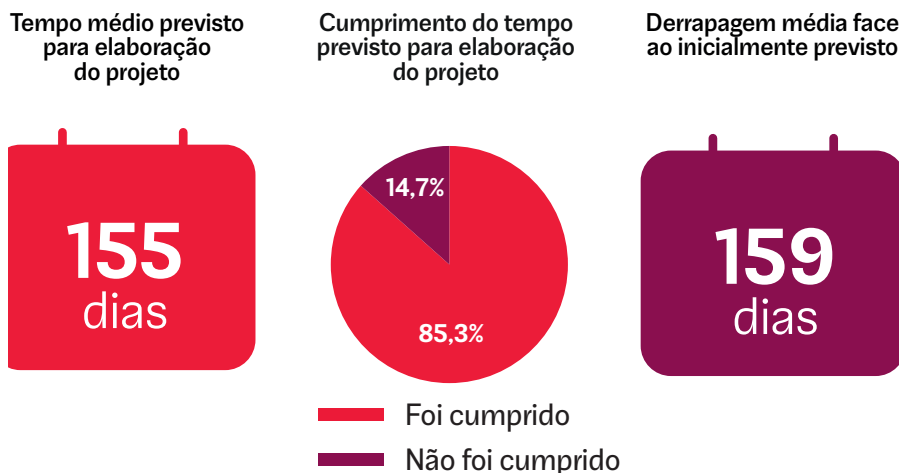
Foi cumprido
Não foi cumprido

Visto como um processo moroso, na realidade as pessoas inquiridas referiram que o tempo médio previsto para a obtenção da licença foi de 105 dias e que, 86,6% dos casos esse prazo foi cumprido. Apenas 13,4% falam numa derrapagem de tempo, que nesses casos foi em média de 70 dias.

O que dizem os arquitetos

Os profissionais consideraram que 105 dias é um prazo realista e aceitável e não ficaram surpreendido por, regra geral, não haver atrasos, o que dizem dever-se a uma alteração legislativa que introduziu a figura da comunicação prévia, em que, caso não se obtenha resposta por parte da câmara após 22 dias úteis o pedido é considerado deferido, o que veio facilitar o processo de licenciamento.

O tempo previsto para a elaboração do projeto foi cumprido?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Falando no tempo necessário para a elaboração do projeto, a maioria das pessoas (85,3%) inquiridas refere que o tempo inicialmente previsto foi cumprido, tendo sido em média de 155 dias. Mas os 14,7% que referem que houve uma derrapagem apontam para mais 159 dias do que o previsto para a conclusão do projeto. Ou seja, na prática demorou mais do dobro do tempo previsto, e levou em média 314 dias, mais de 10 meses.

Que principais dificuldades encontrou na primeira fase da construção?



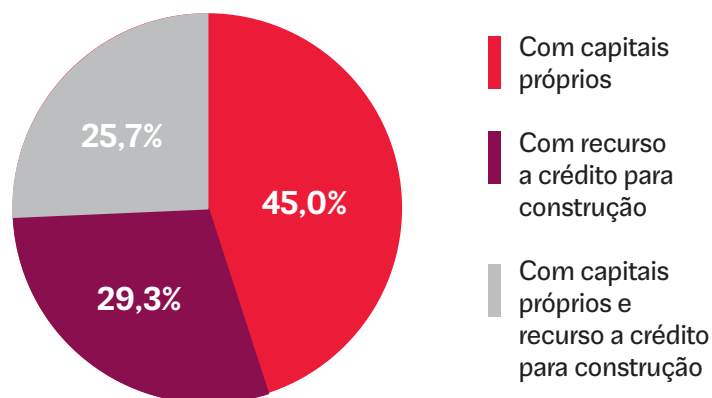
Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Foram vários os tipos de dificuldades encontradas e a verdade é que, em termos percentuais, mais do que haver 1 ou 2 dificuldades que se destaquem, há vários tipos de dificuldades que são mencionados com uma regularidade relativamente equivalente: encontrar o terreno com as características desejadas foi um problema para 36,8%; já para 34,4% o problema foi a burocracia relacionada com aprovação do projeto de construção e licenciamento; para 29% o principal desafio foi encontrar um terreno na localização pretendida; e 25,2% queixam-se da burocracia relacionada com a elaboração de projetos. Curiosamente, apenas 5,9% identifica como uma dificuldade o financiamento do projeto.



Financiamento da construção

Como foi financiada a construção?

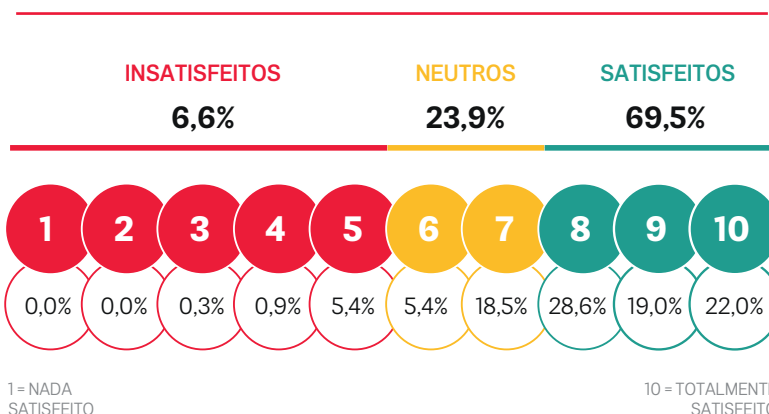


Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

A questão do financiamento é fulcral para quem decide construir a sua própria casa, pelo que é importante perceber a que recursos recorre quem decide fazê-lo. Uma conclusão que podemos tirar é que a maioria das pessoas recorre a crédito para construção (55%), seja como única fonte de financiamento (29,3%), seja associado a capitais próprios (25,7%).

Qual o nível de satisfação com o valor de financiamento conseguido para a construção?

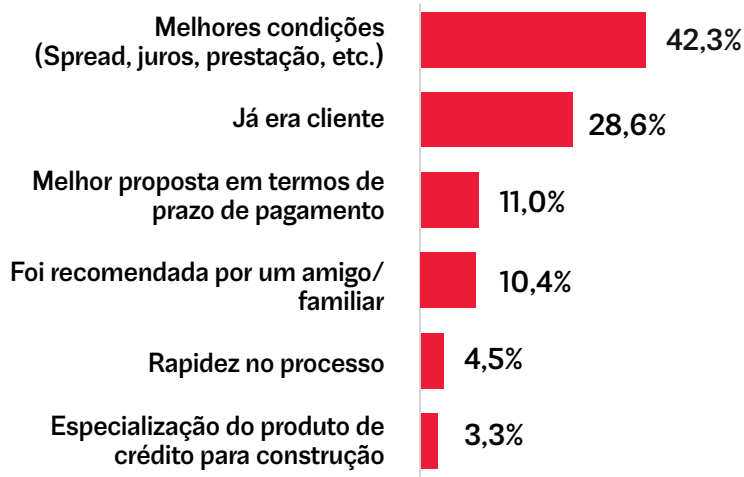
8,13 satisfação média



Amostra: 336 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e recorreram a crédito para construção para fazê-lo

As pessoas inquiridas referem ter pedido em média 189 mil euros de crédito para construção, e que esse valor terá representado, em média, 64,3% do custo total da construção. E parecem ter ficado satisfeitas com esse valor, uma vez que quando lhes foi pedido para avaliar o seu grau de satisfação de 1 a 10, sendo 1 o mínimo e 10 o máximo, a avaliação média foi 8,13, com 69,5% das pessoas a dar classificações acima de 7 e apenas 6,6% avaliando abaixo de 6.

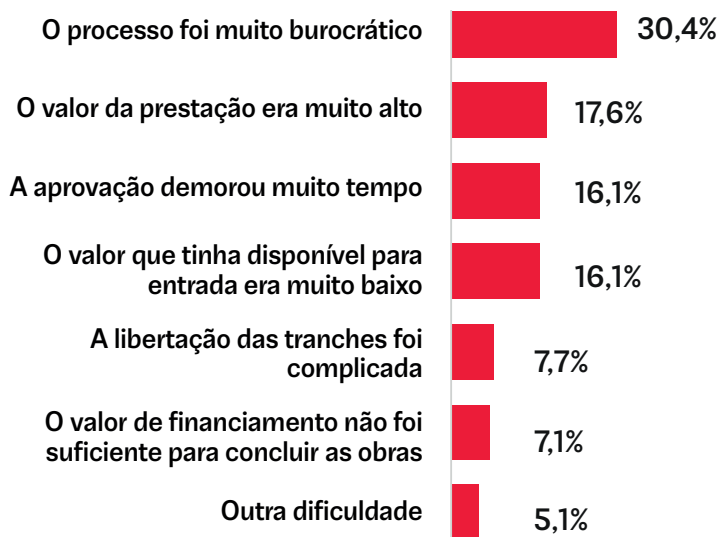
Porque optou pela entidade de crédito seleccionada?



Amostra: 336 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e recorreram a crédito para construção para fazê-lo

As razões para a escolha de entidade que concedeu o crédito para construção parecem ser claras: 42,3% referiu ter escolhido a entidade que lhe apresentou as melhores condições e 28,6% destacou o facto de já ser cliente dessa entidade.

Qual a principal dificuldade que teve relativamente ao financiamento?



Amostra: 336 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e recorreram a crédito para construção para fazê-lo

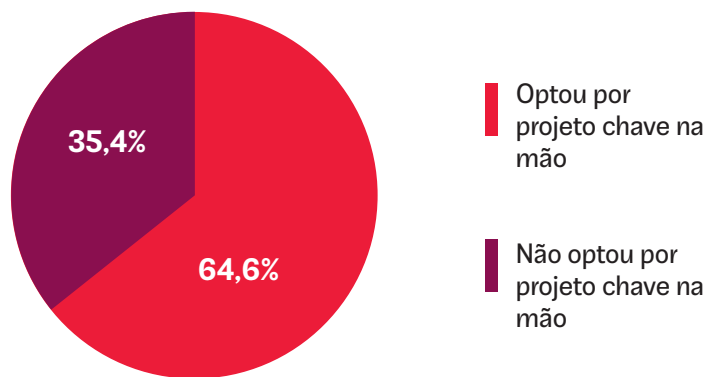
A principal dificuldade sentida em relação ao processo de crédito para construção foi a burocracia, referida por 30,4% das pessoas, embora 17,6% mencione o valor da prestação ser muito elevado, 16,1% o tempo necessário para aprovação e o valor que tinha disponível para entrada.

Não obstante, quando lhes foi pedido para classificarem o grau de facilidade do processo de crédito para construção, o balanço é positivo: 7,72 numa escala de 1 a 10, em que 1 corresponde a nada fácil e 10 a extremamente fácil. 60,2% classificaram o processo como muito fácil (classificação acima de 7) e apenas 11,6% classificaram o processo como difícil (classificação abaixo de 6).



Construção

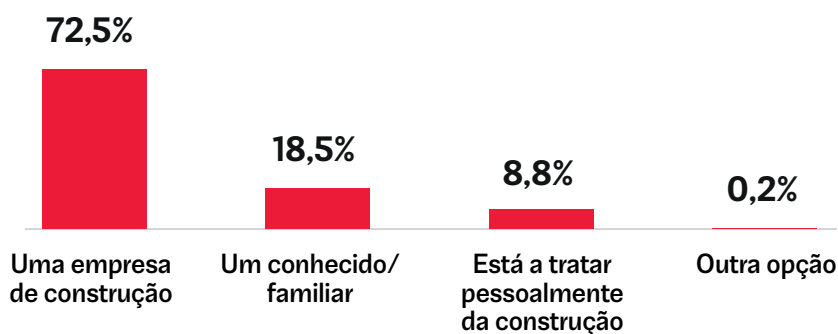
Optou por um projeto chave na mão para a construção?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Falando da construção propriamente dita, a maioria das pessoas inquiridas (64,6%) optou por um projeto chave na mão, apontando como razão a simplicidade, comodidade e facilidade, uma vez que assim têm alguém que trata de tudo. Entre os 35,4% que não escolheram um projeto chave na mão a principal razão apontada foi a vontade de terem um maior envolvimento no processo, querendo participar ativamente nas decisões, notando-se mais uma vez que parte (17,6%) não tinha conhecimento que havia este tipo de soluções.

Quem realizou a construção?



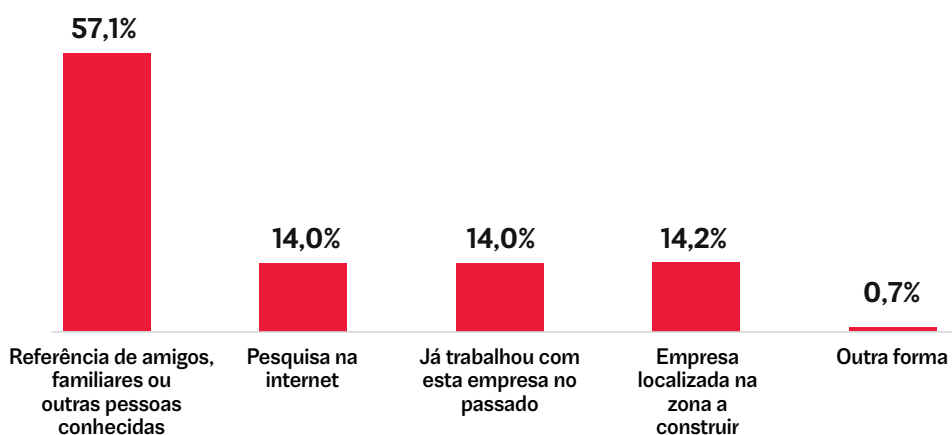
Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

A grande maioria que participou neste estudo (72,5%) referiu que a construção foi feita por uma empresa de construção, ainda havendo 18,5% que confiaram num conhecido ou familiar para fazê-lo.

Entre quem recorreu a uma empresa de construção, a maioria diz que a empresa ficou encarregue de todo o processo de construção, mas 15,1% indicou que alguns serviços foram contratados à parte, sendo a eletricidade o serviço mais vezes mencionado.



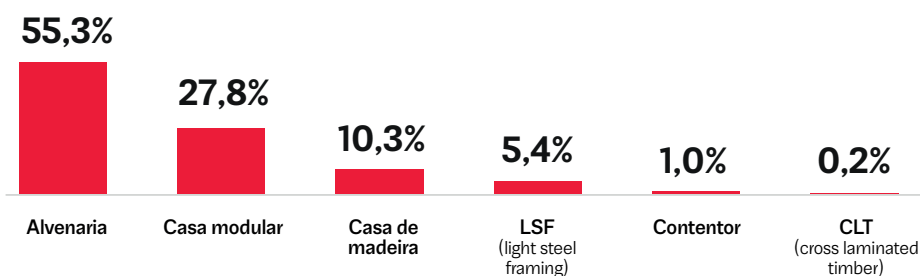
Como chegou até à empresa que escolheu para a construção?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Questionadas sobre como chegaram à empresa a que acabaram por confiar o processo de construção, 57,1% das pessoas dizem ter sido recomendada por familiares, amigos ou conhecidos. A decisão de escolha teve por base sobretudo o preço, segundo 38,6% das pessoas, tendo 31,4% a notoriedade e prestígio dos profissionais.

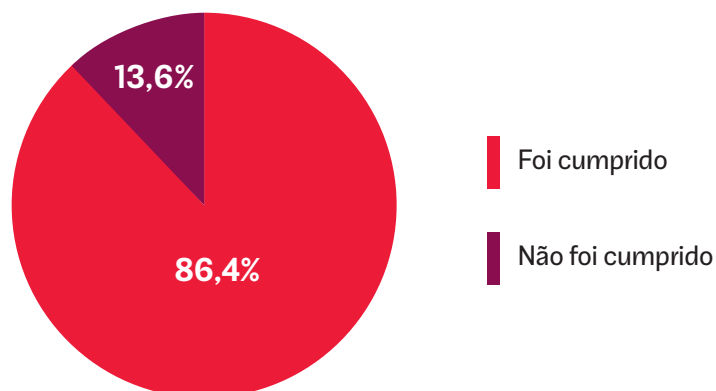
Que tipo de casa foi construída?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Falando sobre o tipo de construção, há dados muito interessantes. Surpreendentemente, apenas 55,3% das pessoas optou por alvenaria, o método mais habitual no nosso mercado, já havendo 27,8% a escolher casa modulares e 10,3% casas em madeira. O que demonstra que, procurando alternativas num mercado cada vez mais competitivo e em que as casas disponíveis são cada vez mais caras, 44,7% escolhem soluções de construção mais modernas que podem vir a revolucionar o mercado.

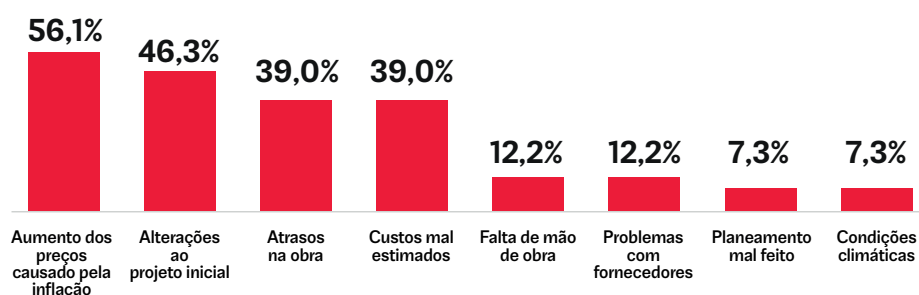
O orçamento previsto para a construção foi cumprido?



Amostra: 301 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e que já concluíram o processo de construção

É comum dizer-se que não há obra em Portugal que não derrape no orçamento. Mas os dados que obtivemos contradizem essa visão, porque a verdade é que 86,4% das pessoas referem que o orçamento foi cumprido. Apenas 13,6% das pessoas dizem que o orçamento foi ultrapassado, e nesses casos, feitas as contas, a construção terá ficado 22,8% acima do previsto.

Por que razão não foi cumprido o orçamento previsto para construção?



Amostra: 41 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos, que já concluíram o processo de construção e cujo orçamento inicial não foi cumprido

Entre quem viu o seu orçamento ser ultrapassado, há 4 razões mais comuns apontadas: aumento dos preços causado pela inflação (56,1%), alterações ao projeto inicial (46,3%), atrasos na obra (39%) e custos mal estimados (39%). Curiosamente a falta de mão de obra só é referida por 12,2%.

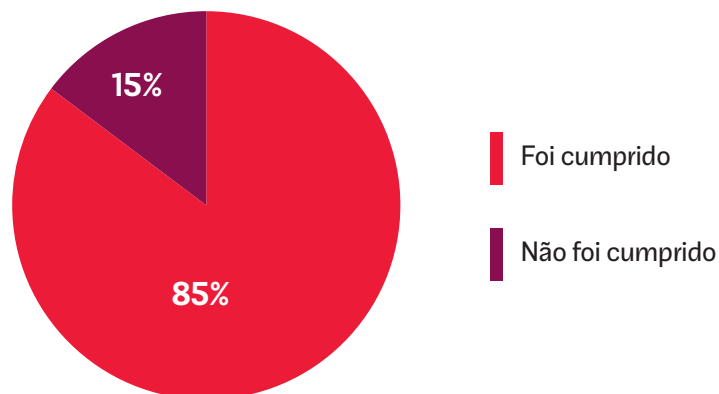
O que dizem os arquitetos



Todos os profissionais ouvidos ficaram surpreendidos com estes resultados pois, pela sua experiência, há sempre imprevistos que fazem ultrapassar os orçamentos. Estas alterações podem estar relacionadas com a disponibilidade tanto da matéria-prima como da mão-de-obra, a própria meteorologia, o preço dos materiais e alterações que sejam feitas ao projeto inicialmente aprovado.

A única justificação que encontram para explicar este resultado é o recurso a projetos chave na mão, onde por norma o empreiteiro já tem a maioria do material disponível e que adquiriu antes da inflação, conseguiu negociar o valor e não existem tempos de espera. Nesses casos o processo é mais mecanizado, uma vez que o empreiteiro já tem bastante experiência neste tipo de construção, o que torna tudo mais rápido e ágil.

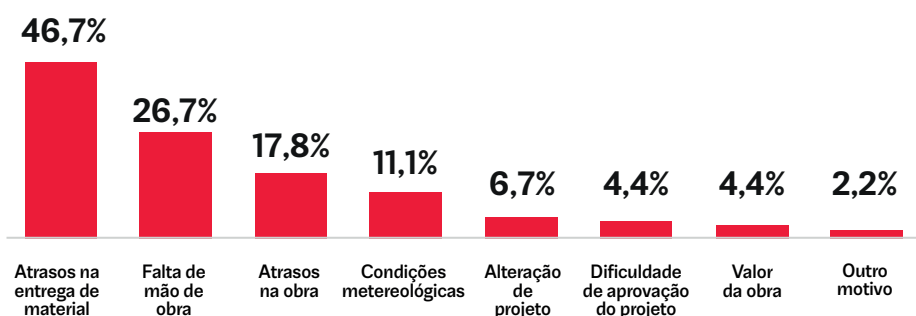
O tempo previsto para a construção foi cumprido?



Amostra: 301 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e que já concluíram o processo de construção

E se não houve derrapagem em termos de orçamento, em termos de tempo também não foi significativa, com 85% das pessoas inquiridas a dizerem que o tempo previsto para a construção foi cumprido e apontarem para um tempo médio de construção de 414 dias. Apenas 15% dizem que a construção terminou depois do previsto, referindo uma derrapagem média de 164 dias.

Por que razão não foi cumprido o tempo previsto para construção?



Amostra: 45 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e que já concluíram o processo de construção e cujo orçamento inicial não foi cumprido

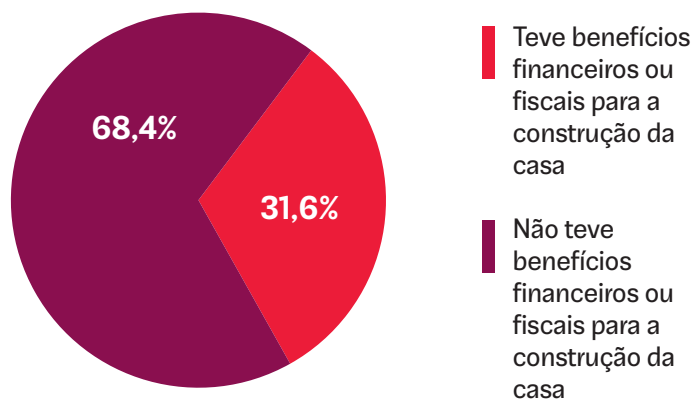
Entre as razões que levaram ao não cumprimento dos timings inicialmente previstos, a principal foi o atraso na entrega de materiais de construção (46,7%), seguindo-se a falta de mão de obra (26,7%), os atrasos na obra (17,8%) e condições meteorológicas (11,1%).

O que dizem os arquitetos

A reação foi também de surpresa perante o cumprimento do tempo previsto para construção na maioria dos casos, porque consideram que há sempre atrasos nas construções, sejam relacionados com os clientes, ou com os profissionais envolvidos, mas eventualmente pode também ser um efeito do recurso a projetos chave na mão.

Também no que diz respeito ao tempo médio previsto inicialmente para a construção, consideraram que 414 dias pode ser pouco para a construção de uma nova habitação de raiz.

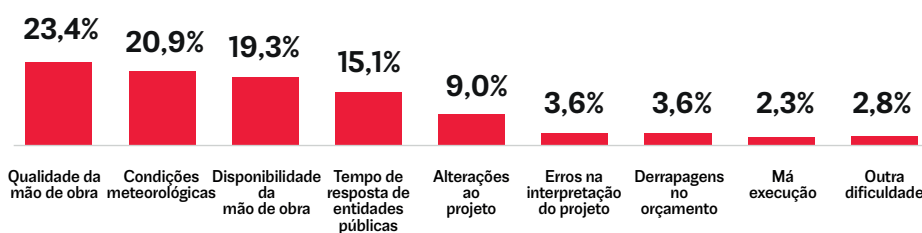
Usfruiu de benefícios financeiros ou fiscais na construção da casa?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Questionadas sobre se receberam benefícios financeiros ou fiscais para a construção da casa, apenas 31,6% das pessoas responderam positivamente, referindo sobretudo a redução e dedução de impostos.

Qual foi a principal dificuldade que teve durante a construção?



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Relativamente às principais dificuldades durante a construção, há 4 que se destacam: 23,4% refere a qualidade da mão de obra; 20,9% as condições meteorológicas; 19,3% a disponibilidade de mão de obra; e 15,1% o tempo de resposta das entidades públicas. É por isso notório que a questão da mão de obra é particularmente desafiante nestes processos. Não obstante, as pessoas inquiridas estão na grande maioria satisfeitas quer com o processo de obras (8,27/10), quer com a casa construída (8,52/10).

O que dizem os arquitetos

Uma das formas de minimizar o impacto do problema da mão de obra poderá passar pelo recurso a novos tipos de casa, por serem tecnicamente menos exigentes e mais rápidos.

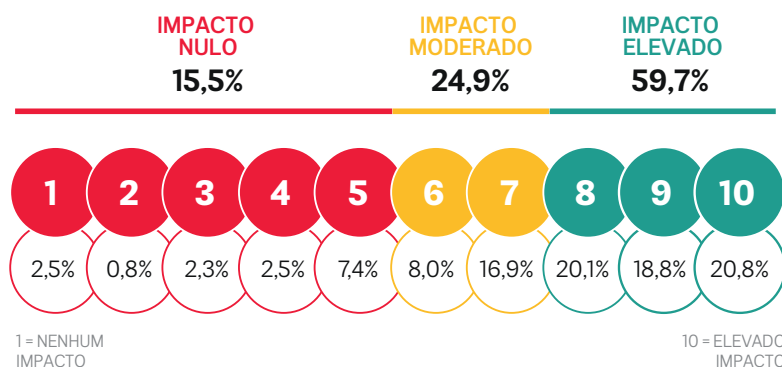
É também necessário ser feito um investimento sério na formação, uma vez que, apesar de os salários não serem maus, os empregos são pouco atrativos, não têm qualquer tipo de formação de base e tudo o que aprendem é diretamente no trabalho.



Sustentabilidade

Como avalia o impacto da sustentabilidade na construção da casa?

7,62 avaliação média



Amostra: 611 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos

Há entre as pessoas inquiridas a convicção que a sustentabilidade teve impacto no processo de construção de casa, avaliando em média com um 7,62/10 esse impacto. Na verdade, 59,7% atribuem um impacto superior a 7, e só 15,5% avaliam o impacto abaixo de 6.

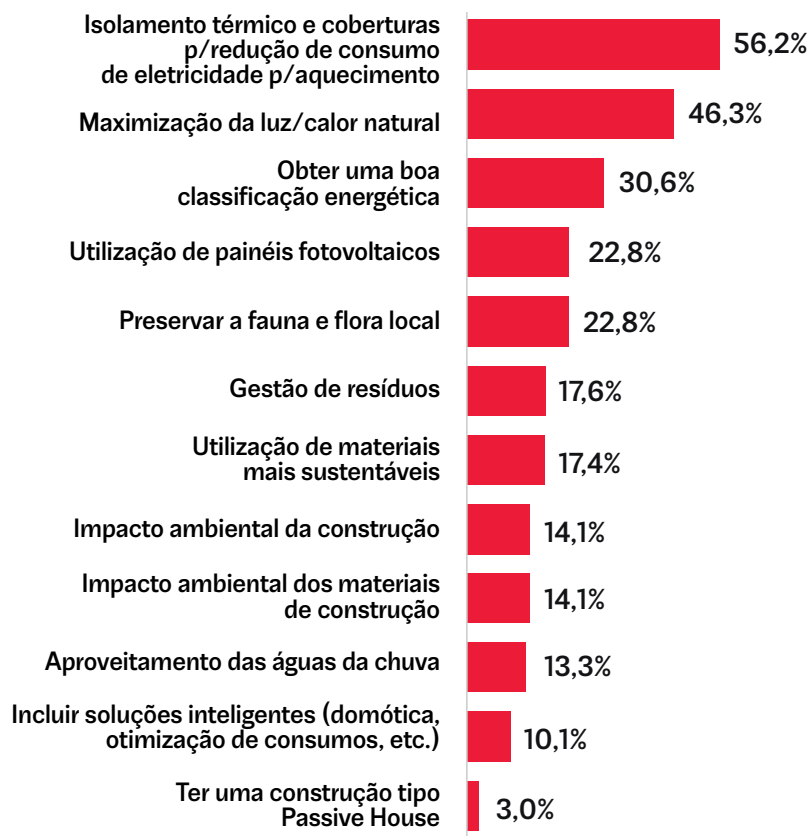
O que dizem os arquitetos

A opinião geral é que a grande maioria dos clientes que pretende construir uma casa tem de ser alertado e informado sobre a questão da sustentabilidade, pois apesar de declaradamente ser um tema relevante, essa relevância não tem uma tradução na prática.

Consideram também que há um longo trabalho de formação que é preciso fazer junto da população e por isso procuram sempre falar e explicar as questões ligadas à sustentabilidade de forma a instruir os clientes e conseguirem ter opções mais ecológicas e sustentáveis.

O preço é o principal fator de recusa e dúvida em relação a este tópico, pelo que a estratégia dos arquitetos é mostrar quais os benefícios que os clientes poderão vir a ter a curto/médio prazo, para que vejam a sustentabilidade como um investimento e não como um custo.

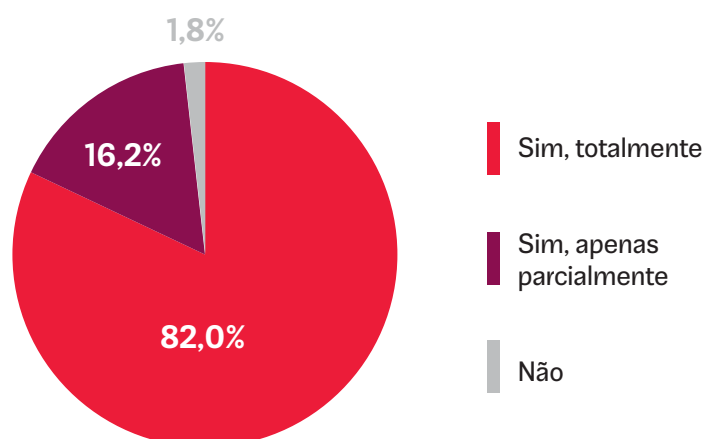
Na construção da casa, quais foram as principais preocupações em termos de sustentabilidade?



Amostra: 562 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e que consideraram que a sustentabilidade teve, pelo menos, um impacto moderado na construção da casa.

Procurando concretizar o impacto que os clientes dizem que a sustentabilidade teve na construção, pediu-se às pessoas inquiridas que identificassem quais as principais preocupações em termos de sustentabilidade tidas em conta na construção da casa. E a maioria (56,2%) referiu o isolamento térmico de paredes e coberturas, seguindo-se a maximização da luz/calor natural, referida por 46,3%, e obter uma boa classificação energética, referida por 30,6%.

Essas preocupações foram tidas em conta no processo de construção da casa?



Amostra: 562 pessoas que construíram casa nos últimos 2 anos e que consideraram que a sustentabilidade teve, pelo menos, um impacto moderado na construção da casa.

E essas preocupações parecem ter passado da teoria à prática, porque 82% das pessoas dizem que foram totalmente tidas em conta no processo de construção da casa e 16,2% referem que foram tidas em conta, mas apenas parcialmente. Portanto, apenas 1,8% dizem que esse tema ficou por terra.



Tendências e recomendações

O que dizem
os arquitetos

“

1

Principais tendências

A evolução tem sido enorme nos últimos anos e atualmente as tendências parecem ser a construção modular e a impressão em 3D, não só porque minimizam o problema da mão de obra, mas também pela rapidez da construção e pelo baixo custo associado.

2

Soluções implementadas em obra

Foram identificadas algumas soluções implementadas em obra que pretendem potenciar consumos mais eficientes e reduzir o impacto ambiental da vivência na casa. A principal preocupação passa pela questão energética, através do recurso a bombas de calor, ao reforço dos sistemas de isolamento e ao recurso a fontes de energia alternativas, por exemplo. A aposta nas soluções energéticas explica-se pelo retorno mais rápido do investimento e pela existência de soluções eficientes a preços acessíveis.

3

Sustentabilidade

Destacam-se enquanto soluções promotoras de maior sustentabilidade em casa tudo o que contribui para uma maior eficiência energética, sejam o isolamento térmico, painéis fotovoltaicos, caixilharia, painéis solares, entre outros.

A aposta nestes elementos explica-se pelo baixo custo dessas soluções em comparação com outras, pelo rápido retorno do investimento e pela notoriedade que as soluções têm, o que acaba por facilitar a argumentação junto dos clientes.

É relativamente consensual que o principal desafio da sustentabilidade no mercado da construção passa pela acessibilidade das soluções a quem quer construir, garantindo um equilíbrio entre o custo das soluções e o benefício/retorno que daí advém.

No entanto, a valorização do tema, a informação sobre o mesmo e a maior consciencialização e “educação” sobre sustentabilidade é um enorme desafio, porque ainda existem muitos mitos, informação errada e pouca clareza sobre as opções disponíveis.

“4 Futuro

O que dizem os arquitetos

O futuro da sustentabilidade na construção está dependente de alguns fatores fundamentais:

- Alterações legislativas e regulamentares que de alguma forma forcem a implementação de soluções mais sustentáveis.
- Medidas que permitam que as opções mais sustentáveis sejam também mais acessíveis, não só para os construtores, mas também para os clientes finais.
- Uma campanha de informação que mostre a todos os envolvidos a qualidade, a segurança e a mais-valia dos novos materiais.
- Maior investimento na criação de novas soluções.





Principais conclusões

- 1 As principais razões que motivaram a decisão de construir uma habitação própria foram a possibilidade de personalizar a casa, a garantia de qualidade da construção e a possibilidade de ter uma casa mais sustentável.
- 2 A maioria das pessoas recebeu o terreno de herança ou como doação (35%) ou adquiriram o terreno com capitais próprios (39,8%).
- 3 Os motivos que justificam de forma mais evidente a escolha da localização do terreno para construção da habitação são a proximidade de amigos e familiares (53,7%), os bons acessos (51,7%), a proximidade do local de trabalho (46,8%) e o preço do terreno (44,7%).
- 4 Os critérios que mais influenciaram a escolha dos materiais utilizados em obra foram o preço (77,3%), o conforto (62,8%) e a sustentabilidade dos mesmos (50,1%).
- 5 Para a obtenção da licença de construção foram previstos, em média, 105 dias e também na esmagadora maioria dos casos (86,6%) esse timing foi cumprido.
- 6 Relativamente à forma de financiamento da construção, a maioria fê-lo apenas através de capitais próprios (45%). Os restantes inquiridos dividem-se entre os que recorreram apenas a crédito para construção (29,3%) e os que combinaram capitais próprios e recurso a crédito para construção (25,7%).
- 7 Os motivos que levaram à escolha da entidade de crédito prenderam-se com as melhores condições apresentadas, em termos de spread, juros, prestação etc. (42,3%) e o facto de já serem clientes desta entidade de crédito (28,6%).
- 8 Em 86,4% dos casos o orçamento para a construção foi cumprido. Nos casos em que tal não aconteceu e derrapagem média face ao orçamento inicialmente previsto foi de 22,8%. As principais razões que justificam este não cumprimento passam, essencialmente, pelo aumento dos preços causado pela inflação (56,1%) e por alterações ao projeto inicial (46,3%).
- 9 Em termos de timings, o tempo médio previsto para a construção foi de 414 dias e também em relação a este ponto, a maioria dos casos viu este timing cumprido (85%). Nos casos em que houve incumprimentos as principais razões foram atrasos na entrega do material (46,7%) e a falta de mão de obra (26,7%).
- 10 Apesar da maioria dos inquiridos ter optado por uma casa em alvenaria (55,3%), o tipo de construção mais comum, destaca-se o facto de 44,7% ter optado por outro tipo de construção, com destaque para as casas modulares (27,8%) e as casas em madeira (10,3%).
- 11 Mais de metade dos inquiridos referiu que a sustentabilidade teve um elevado impacto nas decisões ligadas à construção da habitação. Em termos globais este indicador foi avaliado com um valor médio de 7,62/10.



Metodologia e amostra

Metodologia

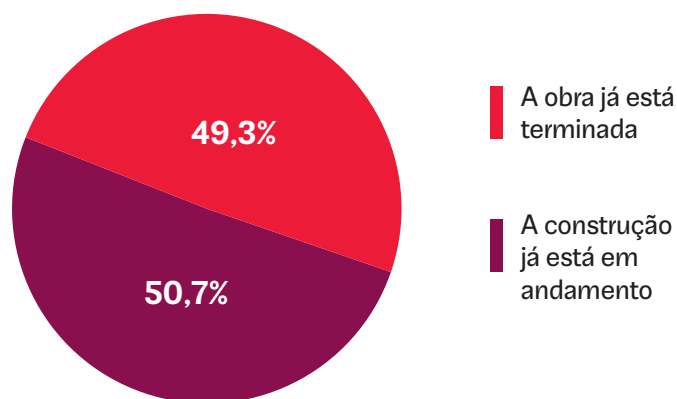
Esse estudo teve por base :

- a** Estudo de natureza quantitativa, com recurso à aplicação de Questionário percepcional, através de uma metodologia online em sistema CAWI (Computer Assisted Web Interviewing).

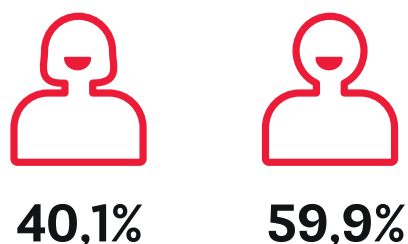
Neste estudo foram recolhidas 611 respostas válidas, junto de indivíduos residentes em Portugal, com mais de 18 anos de idade, nos últimos 24 meses iniciaram a construção de habitação própria. As respostas foram recolhidas entre 2 de junho e 4 de julho de 2025.

- b** Estudo de natureza qualitativa, com recurso à realização de reuniões de focus group. Neste estudo foram realizadas duas reuniões, envolvendo 15 arquitetos, sete dos quais da região de Lisboa e oito das restantes regiões do país. As reuniões aconteceram nos dias 6 e 7 de agosto de 2025.

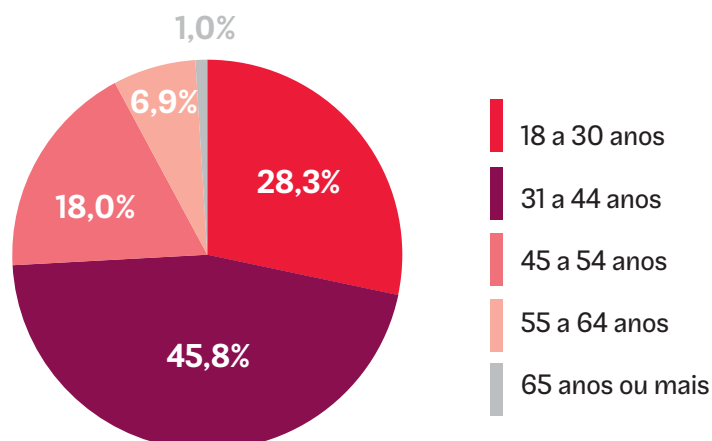
Amostra Estado da obra



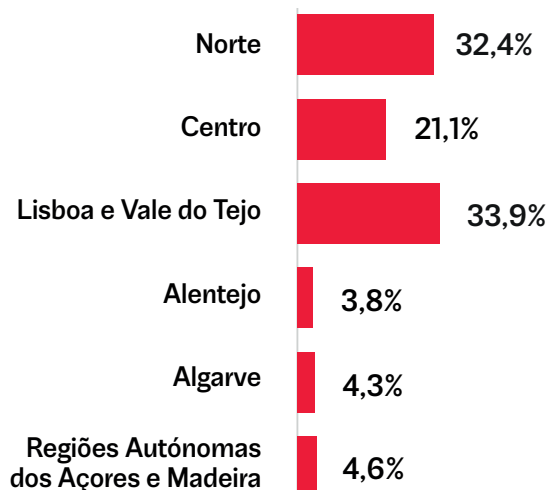
Género



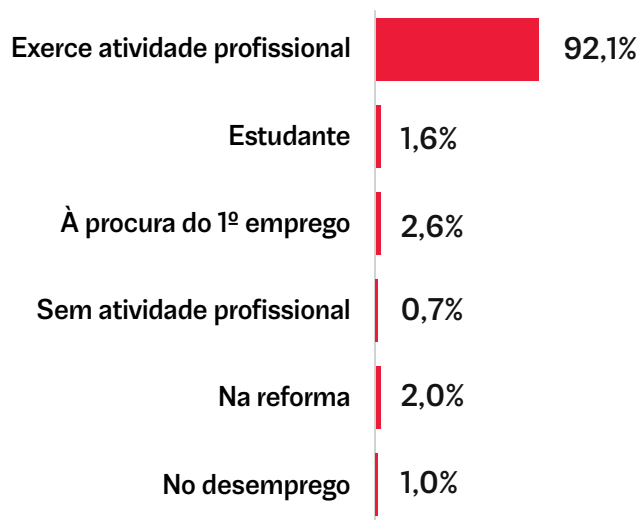
Idade



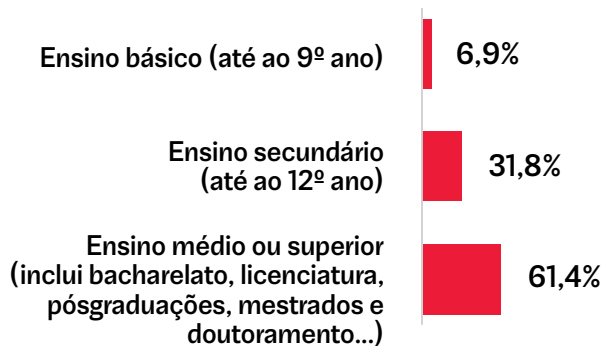
Região



Condição perante o trabalho



Nível de escolaridade



UCI

green@uci.pt
uci.pt