

Obras em casa

A experiência de quem fez obras nos últimos 18 meses



UCI

Pensar a eficiência energética das casas a 360°

Dizer que a UCI é pioneira em soluções de crédito habitação verde na península ibérica é um orgulho, sem dúvida, mas para nós não chega. Acreditamos que para poder contribuir para a renovação do parque habitacional ibérico é fundamental existirem apoios à aquisição de imóveis com elevada classificação energética, mas é também fundamental olhar para os imóveis que já existem e apoiar a realização de obras que os possam beneficiar e reduzir o seu impacto ambiental.

Nesse sentido, temos dado particular atenção à questão das obras, porque acreditamos que para existirem no mercado soluções ajustadas à realidade, é preciso ter informação.

Mas pensar na eficiência energética de uma casa vai muito além das intervenções que são feitas no seu interior, e sabendo que parte significativa da população vive em prédios, uma das nossas preocupações tem sido perceber qual a realidade das obras em condomínios e o que é necessário fazer para agilizar esses processos. Foi por isso que no ano passado realizámos o estudo “Condomínios e Obras”, em que falámos com 200 empresas de gestão de condomínios e 98% afirmaram que havia condomínios que precisavam de obras e que não as realizavam por falta de capital. O que pode ser visto como um alerta para a necessidade de se alterar o enquadramento jurídico dos condomínios, permitindo-lhes contratar diretamente crédito, porque caso contrário será muito difícil acederem aos financiamentos que precisam para fazerem intervenções com um impacto tão significativo em termos de eficiência energética como, por exemplo, nas necessidades de consumo de energia.

Este ano queremos dar um passo em frente e, depois de olhar para o exterior das casas, olhamos para o interior, para percebermos que tipo de obras são mais comuns, quanto tempo demoram, quem as faz, que tipo de investimento implicam e qual a origem dos fundos para fazer esse investimento. Fomos por isso conhecer a experiência de mais de 600 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses.

Esperamos que os resultados deste estudo contribuam, mais uma vez, para que o tema das obras e da melhoria da eficiência energética da habitação volte a ser discutido e pensado e que daí saiam soluções que melhorem o contexto atual.

João Paulino

Responsável de Sustentabilidade e Seguros da UCI



Índice

A REALIZAÇÃO DAS OBRAS	P. 4
Em que tipo de imóvel foram realizadas as obras?	P. 5
Quem tomou a decisão de realizar as obras?	P. 5
Quais foram os principais motivos que levaram à realização das obras?	P. 6
As obras surgiram de uma necessidade identificada com a pandemia?	P. 6
Que tipo de obras foram realizadas?	P. 7
Em que divisão foram feitas as obras?	P. 8
Quem fez as obras?	P. 8
Quanto se gastou nas obras?	P. 9
Quanto tempo demoraram as obras?	P. 9
Qual o impacto das obras?	P. 10
Como evoluiu o estado do imóvel com as obras?	P. 10
Ideias a reter	P. 11
O FINANCIAMENTO DAS OBRAS	P. 12
Como foram financiadas as obras?	P.13
Que razões levaram à escolha de uma solução de financiamento?	P.13
Qual o valor de financiamento aprovado para a realização das obras?	P.14
Quanto tempo demorou a aprovação do empréstimo?	P.14
Conhece programas de apoio para financiamento de obras que melhorem a eficiência energética do imóvel?	P.15
Candidatou-se a esses programas?	P.15
Precisou de ajuda para se candidatar a estes apoios?	P.16
Qual o grau de satisfação com os programas de apoio?	P.16
Ideias a reter	P. 17
FICHA TÉCNICA	P. 18



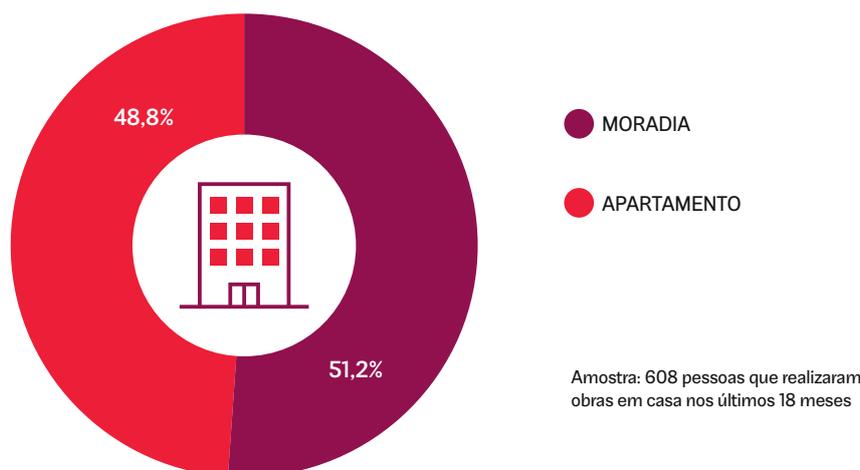
A realização das obras

O que vai ficar a saber sobre obras realizadas em casas nos últimos 18 meses:

- Que tipo de obras foram realizadas.
- Em que divisão se fizeram mais obras.
- Quais os principais motivos para a realização dessas obras.
- Quem fez as obras.
- Qual o valor médio das obras realizadas e em média quanto tempo duraram.
- O nível de satisfação com as obras realizadas.

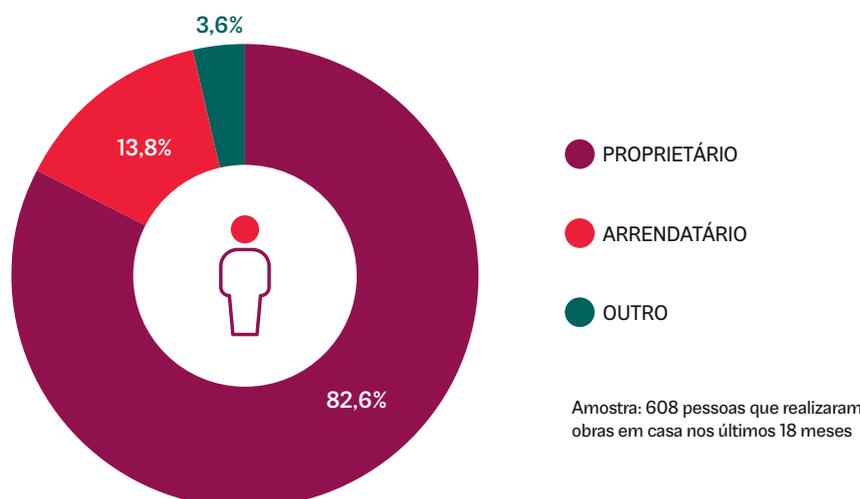
Em que tipo de imóvel foram realizadas as obras?

Começámos por tentar perceber em que tipo de imóvel foram realizadas as obras, o que pode ter também impacto no tipo de intervenções que foram realizadas, e constatámos que, embora com valores equilibrados, há um predomínio das moradias (51,2%), vivendo 48,8% das pessoas inquiridas em apartamentos.



Quem tomou a decisão de realizar as obras?

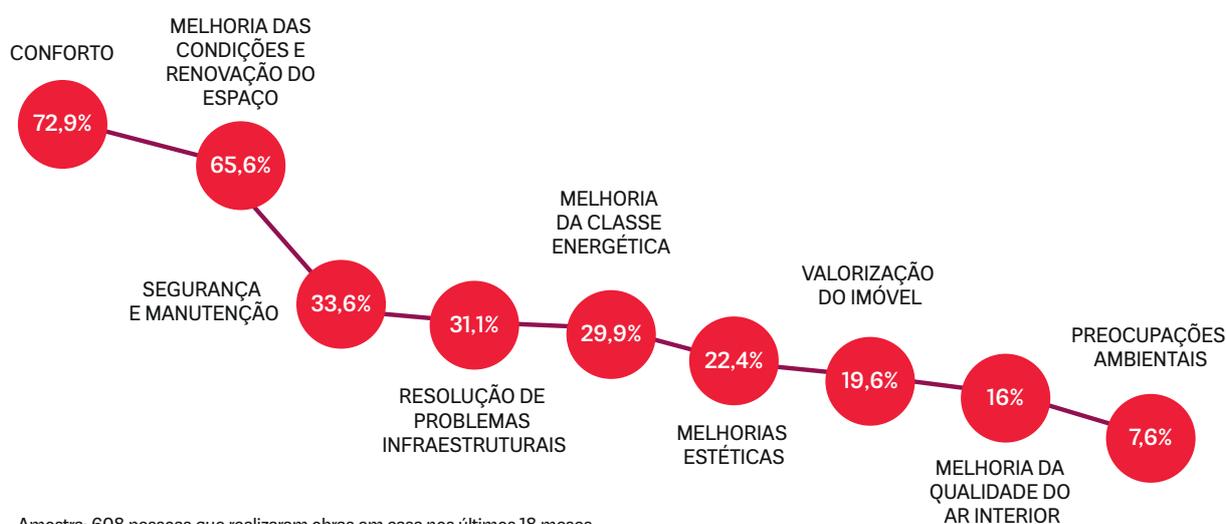
Entre quem foi inquirido, percebemos que a grande maioria das obras é feita por iniciativa do proprietário do imóvel (82,6%) e apenas 13,8% das pessoas dizem ser arrendatários do imóvel em que fizeram obras, o que seria de esperar porque mais dificilmente se está disposto a investir em obras ou melhorias num imóvel de que não se é proprietário. De referir que 3,6% das pessoas que realizaram obras, representados na categoria "Outro", são familiares do proprietário do imóvel em que residem.



Quais foram os principais motivos que levaram à realização das obras?

Quando questionados sobre os principais motivos para terem decidido realizar as obras a grande maioria não hesita em referir o conforto (72,9%) e a melhoria das condições e renovação do espaço (65,6%). Surpreendentemente apenas 33,6% aponta como razão a segurança e manutenção, 31,1% a resolução de problemas estruturais e 22,4% melhorias estéticas.

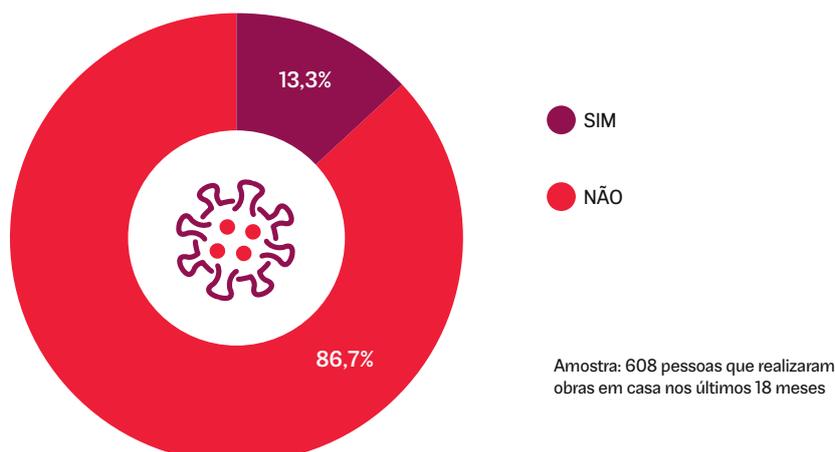
De destacar que apesar de as preocupações ambientais serem a justificação menos referida (7,6%) para as obras, a melhoria da classe energética é referida por perto de 30% dos respondentes, à frente das questões estéticas, o que demonstra que é um tema para o qual as pessoas vão estando sensibilizadas.



Amostra: 608 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses

As obras surgiram de uma necessidade identificada com a pandemia?

É do conhecimento geral que a pandemia teve algum impacto naquilo que as pessoas precisam numa casa, resultando por exemplo, devido à prática comum do home office pelo menos a tempo parcial, numa maior necessidade de ter espaços para trabalho, mas também numa valorização dos espaços exteriores. No entanto, a pandemia teve muito pouco impacto na decisão dos inquiridos de avançarem com as obras, só sendo mencionada para 13,3%.

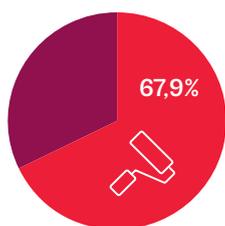


Amostra: 608 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses

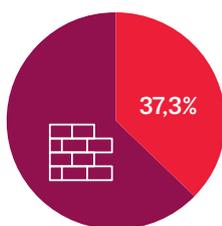


Que tipo de obras foram realizadas?

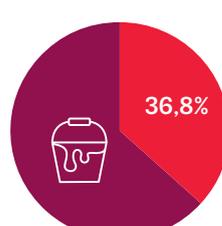
As intervenções focadas na pintura e decoração são as mais comuns, sendo mencionadas por 67,9% dos inquiridos, no entanto, na amostra deste estudo este tipo de obras só foram aceites quando associadas a outro tipo de intervenções mais estruturais. De realçar que 1 em cada 3 pessoas isolaram paredes, repararam infiltrações e/ou humidade, substituíram pavimentos e mudaram a canalização, e que 1 em cada 4 das pessoas instalaram janelas eficientes.



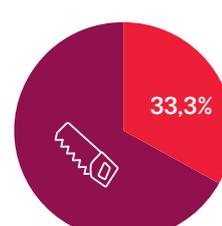
PINTURA E DECORAÇÃO



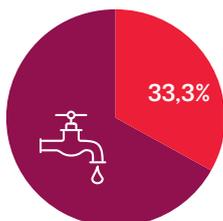
ISOLAMENTO DE PAREDES



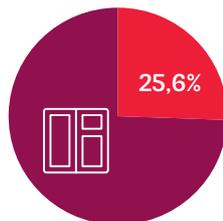
REPARAÇÃO DE INFILTRAÇÕES E/OU HUMIDADE



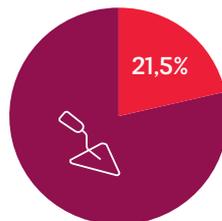
SUBSTITUIÇÃO DO PAVIMENTO



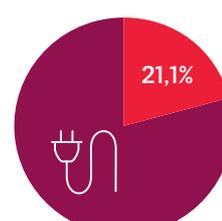
MUDANÇA DE CANALIZAÇÃO



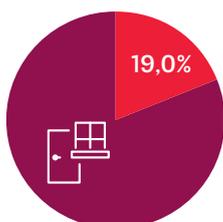
INSTALAÇÃO DE JANELAS EFICIENTES



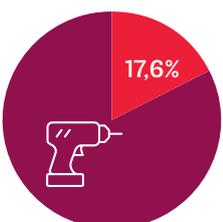
DEMOLIÇÃO/CONSTRUÇÃO DE PAREDES



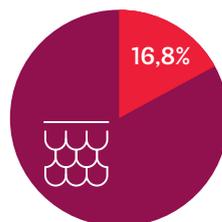
TROCA DE INFRAESTRUTURA ELÉTRICA



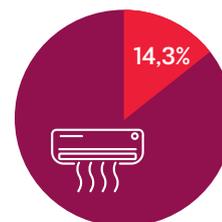
RENOVAÇÃO DA CAIXILHARIA



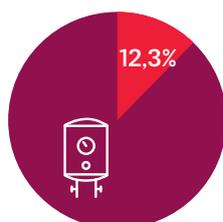
PLACA DE GESSO CARTONADO (PLADUR)



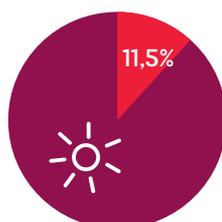
ISOLAMENTO DA COBERTURA



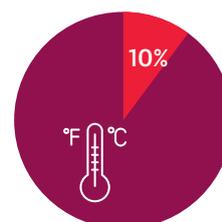
INSTALAÇÃO/SUBSTITUIÇÃO DE AR CONDICIONADO



SUBSTITUIÇÃO DO SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUAS



INSTALAÇÃO DE PAINÉIS FOTOVOLTAICOS E/OU SOLARES



INSTALAÇÃO/SUBSTITUIÇÃO DE LAREIRA/RECUPERADOR DE CALOR



Em que divisão foram feitas as obras?

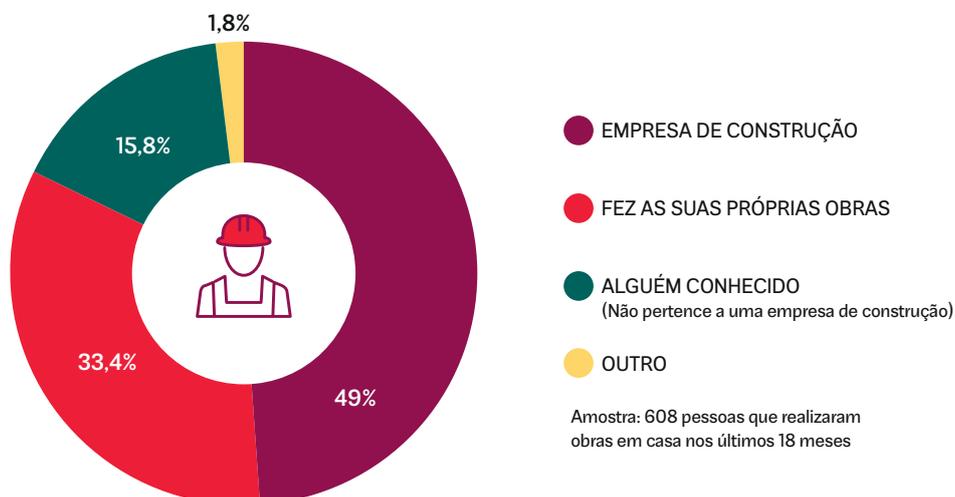
Focando as divisões em que foram feitas as obras, a maioria dos inquiridos melhorou o quarto (65,1%) e a sala (62%), só surgindo depois as divisões em que as obras por norma são mais complexas e onerosas – a cozinha (54,6%) e a casa de banho (52,8%).



Amostra: 608 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses

Quem fez as obras?

Entre os inquiridos, 49% contrataram uma empresa de construção para fazer as obras, mas ainda há muitas pessoas a preferirem fazer as obras mais informalmente: 33,4% dos inquiridos fizeram as próprias obras e 15,8% pediram ajuda a alguém conhecido.



Amostra: 608 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses



Quanto se gastou nas obras?

Nem todos os inquiridos pediram um orçamento antes de avançar com as obras, mas 81,1% fê-lo e apontou para um valor médio orçamentado de 11.937€, tendo acabado por gastar em média 13.512€, o que corresponde a uma derrapagem no valor das obras de 13,2%.

Considerando todos os inquiridos (os que pediram orçamento antes das obras e os que não o fizeram), o valor médio das obras foi de 12.097€

VALOR PREVISTO NO ORÇAMENTO



VALOR GASTO



Amostra: 493 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses e que antes das obras pediram um orçamento

Quanto tempo demoraram as obras?

Relativamente ao tempo que a obra demorou, estavam inicialmente previstos, em média, 49 dias para as obras, que acabaram por apenas terminar depois de 56 dias, o que significa que foi necessária mais uma semana do que o previsto.

TEMPO INICIALMENTE PREVISTO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS



TEMPO PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS

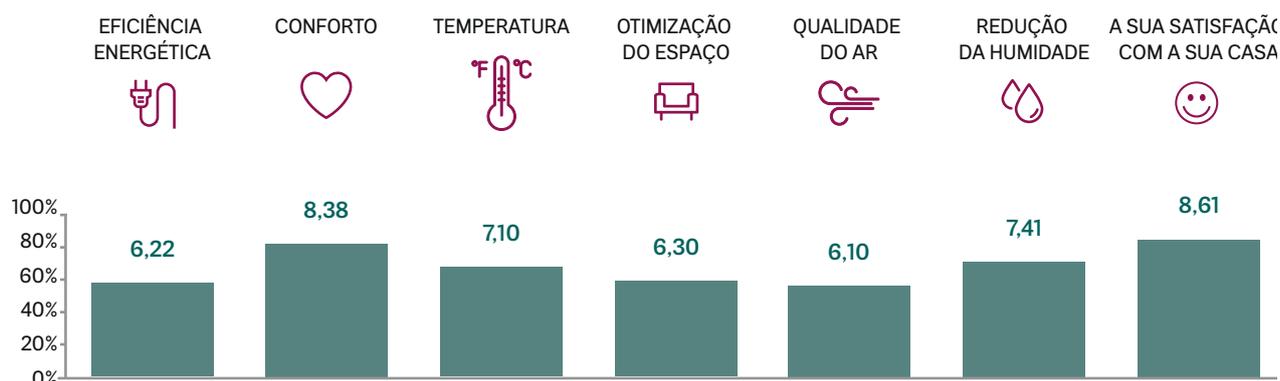


Amostra: 608 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses



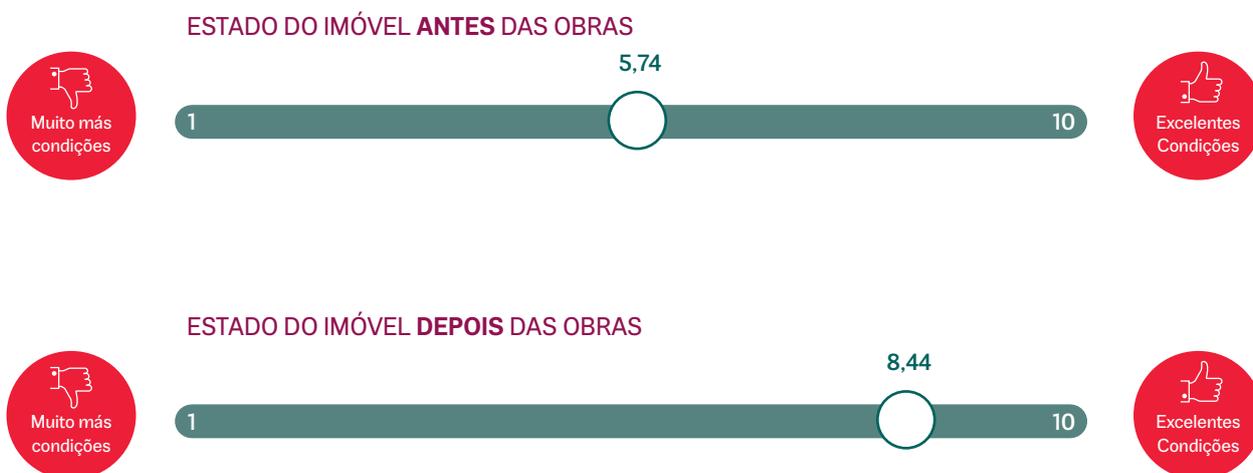
Qual o impacto das obras?

Uma das motivações para levar a cabo a obra é o resultado e a maioria das pessoas inquiridas diz notar um impacto significativo das obras sobretudo em termos da sua satisfação com a casa (8,61/10), do conforto (8,38/10) e da redução da humidade (7,41/10). Menos notório é o impacto na qualidade do ar (6,10/10), na eficiência energética (6,22/10) e na otimização do espaço (6,30).



Como evoluiu o estado do imóvel com as obras?

A satisfação com as obras de quem participou no estudo não deixa margem para dúvidas quando é pedido para avaliar o estado do imóvel antes e depois das obras, passando de uma nota de 5,74/10 antes das obras, para 8,44/10 após as obras terem decorrido.



Ideias a reter



1. A maioria das obras (51,2%) foram realizadas em moradias e decorreu por iniciativa do proprietário do imóvel (82,6%).



2. O conforto (72,9%) e a melhoria das condições e renovação do espaço (65,6%) são as razões mais referidas para a realização das obras, enquanto as preocupações ambientais são a justificação menos referida (7,6%).



3. Para 67,9% das pessoas as obras focaram-se na pintura e decoração, mas 37,3% isolaram paredes, 36,8% repararam infiltrações e/ou humidade e 33,3% substituíram pavimentos e mudaram a canalização.



4. A maioria das obras tinham como propósito melhorar o quarto (65,1%) e a sala (62%), sendo sobretudo realizadas por empresas de construção (49%).



5. Em 81,1% dos casos foi pedido orçamento antes de obra começar, tendo em média havido uma derrapagem de 13,2% no valor final das obras.



6. As obras demoraram em média mais 1 semana do que o previsto.



7. O impacto das obras foi positivo para a maioria das pessoas que classificou o estado do imóvel como 5,74/10 antes das obras e 8,44/10 após as obras.



O financiamento das obras

O que vai ficar a saber sobre obras realizadas nos últimos 18 meses:

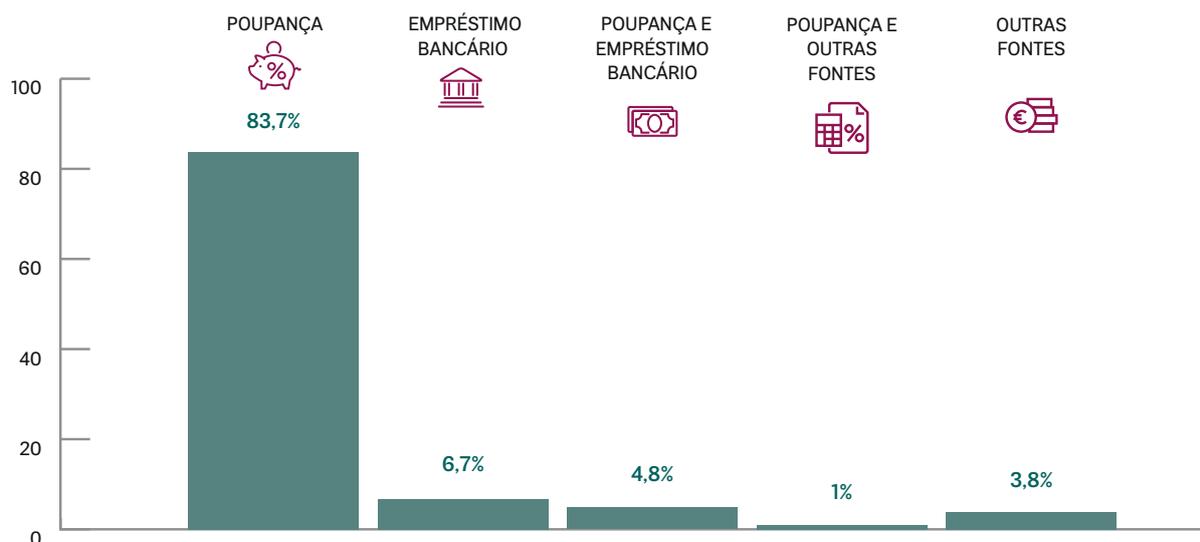
- Como foi financiada a obra.
- Que razões levaram à escolha de uma solução de financiamento.
- Que valor de financiamento foi recebido.
- Se houve a candidatura a algum programa de apoio para a realização das obras.
- Se quem se candidatou a esses programas precisou de ajuda ou se o fez autonomamente.



Como foram financiadas as obras?

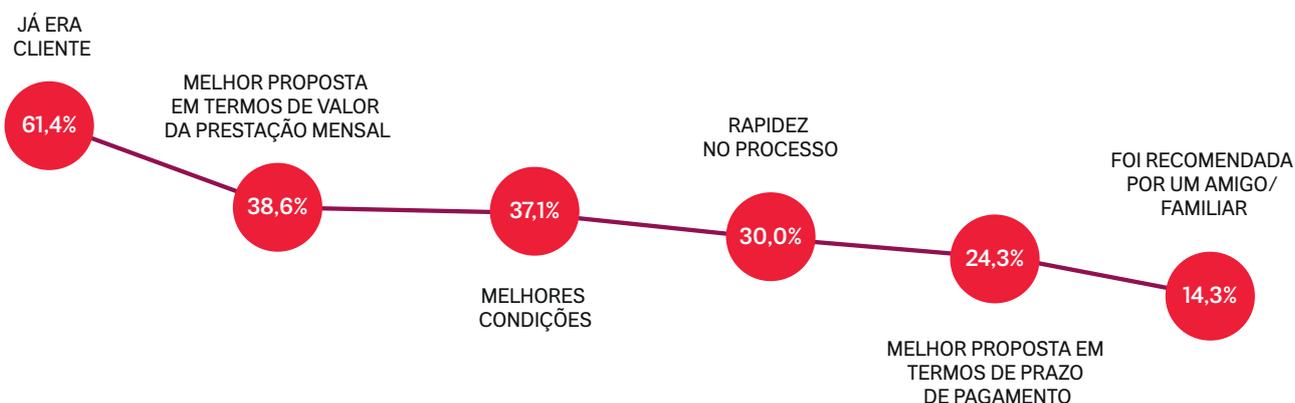
A decisão de avançar com obras está intimamente ligada à disponibilidade de capital para pagá-las, o que torna particularmente relevante perceber qual a proveniência do financiamento e, surpreendentemente, a grande maioria das pessoas que participaram no estudo dizem ter recorrido a poupanças para pagá-las, tendo apenas 6,7% pedido um financiamento bancário e 4,8% optou por pagar parte com poupanças e outra parte com um empréstimo.

Entre quem pediu um empréstimo bancário, 70% recorreu à banca tradicional e apenas 30% a empresas especializadas em crédito pessoal, sendo interessante perceber que motivos levaram à escolha da entidade.



Que razões levaram à escolha de uma solução de financiamento?

A maioria das pessoas (61,4%) indicou o facto de já ser cliente como uma das principais razões para a escolha de uma entidade em detrimento de outras, o que explica a predominância da banca tradicional no ponto anterior, dependendo-se assim que há sobretudo uma razão de ordem prática para a escolha que é feita. Só depois, com muito menos relevância, vêm o valor da prestação mensal (38,6%) e as condições (37,1%).



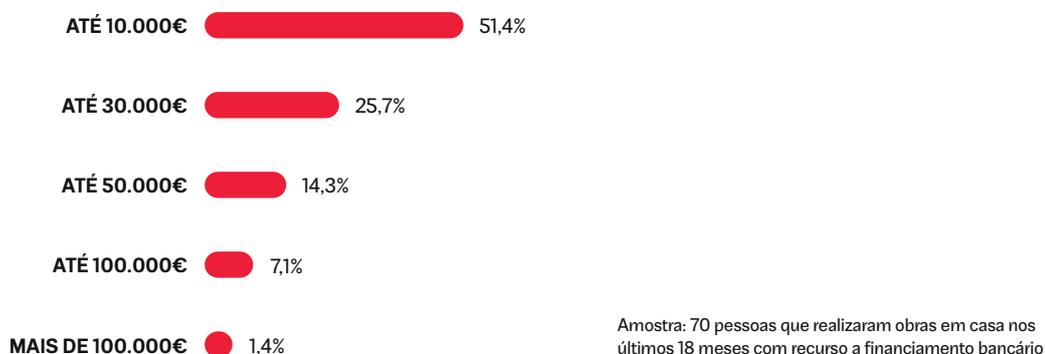
Amostra: 70 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses com recurso a financiamento bancário



Qual o valor de financiamento aprovado para a realização das obras?

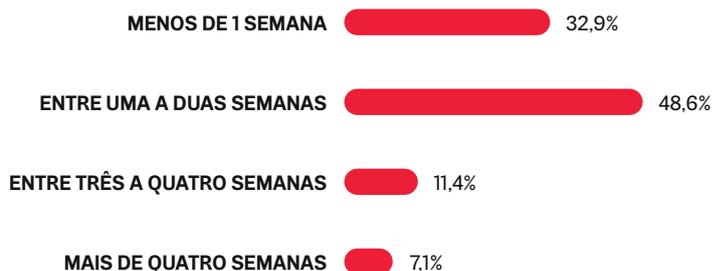
Relativamente ao valor de financiamento, embora metade das pessoas inquiridas tenha tido um financiamento até 10.000€, é muito interessante constatar que 22,8% das pessoas falam em valores acima dos 30.000€, podendo ser casos de aquisição de casas que necessitavam de uma reabilitação significativa.

Mesmo assim, quando questionadas acerca do nível de satisfação com o valor de financiamento obtido, a nota média atribuída foi 7,6/10.



Quanto tempo demorou a aprovação do empréstimo?

Um dado muito positivo que as respostas revelam é o tempo que foi necessário para a aprovação do empréstimo para as obras, que cerca de 32,9% das pessoas dizem ter ocorrido em menos de uma semana e 81,5% em menos de 2 semanas, o que demonstra que, regra geral, este tipo de processos é célere, o que facilita a execução das obras.

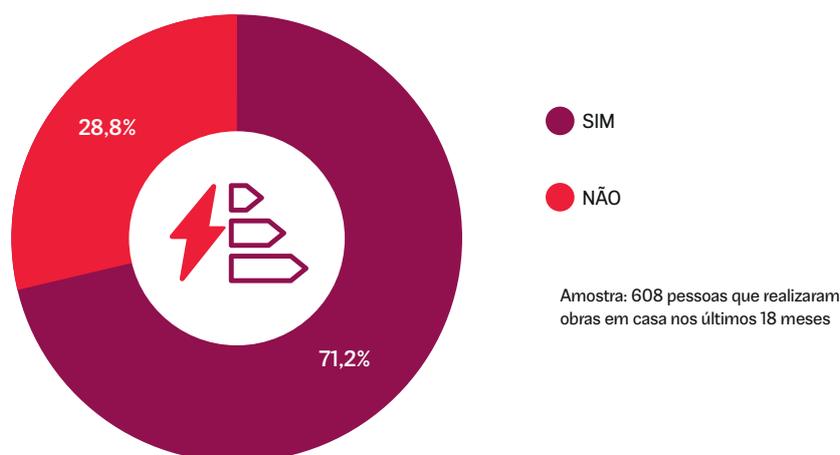


Amostra: 70 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses com recurso a financiamento bancário



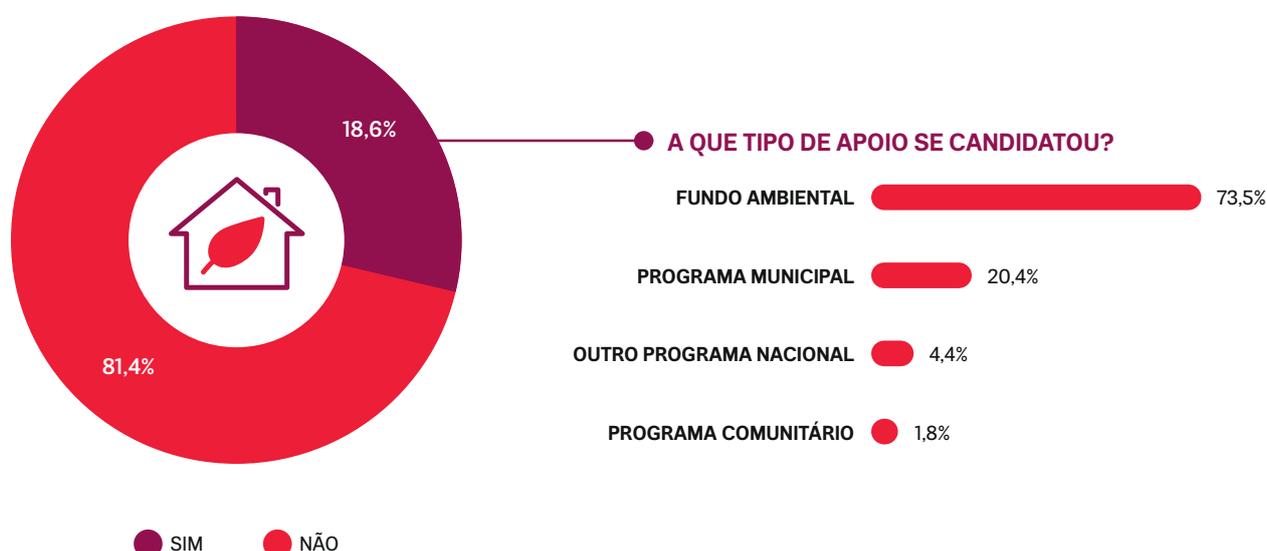
Conhecem programas de apoio para financiamento de obras que melhorem a eficiência energética do imóvel?

Uma das formas que o Estado tem de apoiar a requalificação do imobiliário e a melhoria do seu perfil energético é através da criação de programas de apoio, como o Fundo Ambiental, que ajudem a aliviar o peso do investimento associado a essas intervenções. Mas uma das questões é se esses programas são de facto do conhecimento das pessoas e, tendo em conta o feedback de 71,2% de quem participou no estudo, podemos dizer que sim, embora ainda haja algum trabalho para fazer em termos de divulgação para chegar aos quase 30% que não conhecem a existência desses apoios.



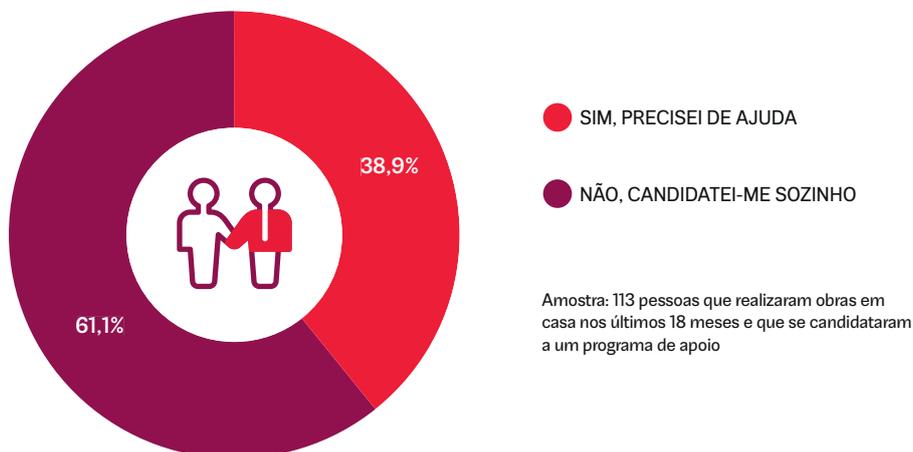
Candidatou-se a esses programas?

Mas mesmo sendo os programas de apoio do conhecimento da maioria das pessoas, apenas 18,6% dizem ter recorrido a esses programas e a grande maioria dessas pessoas (73,5%) indica que se candidatou ao Fundo Ambiental. Das pessoas que se candidataram a programas de apoio para a realização das obras, 83,9% recebeu apoio e esse apoio representou em média 48% do valor total das despesas com as obras.



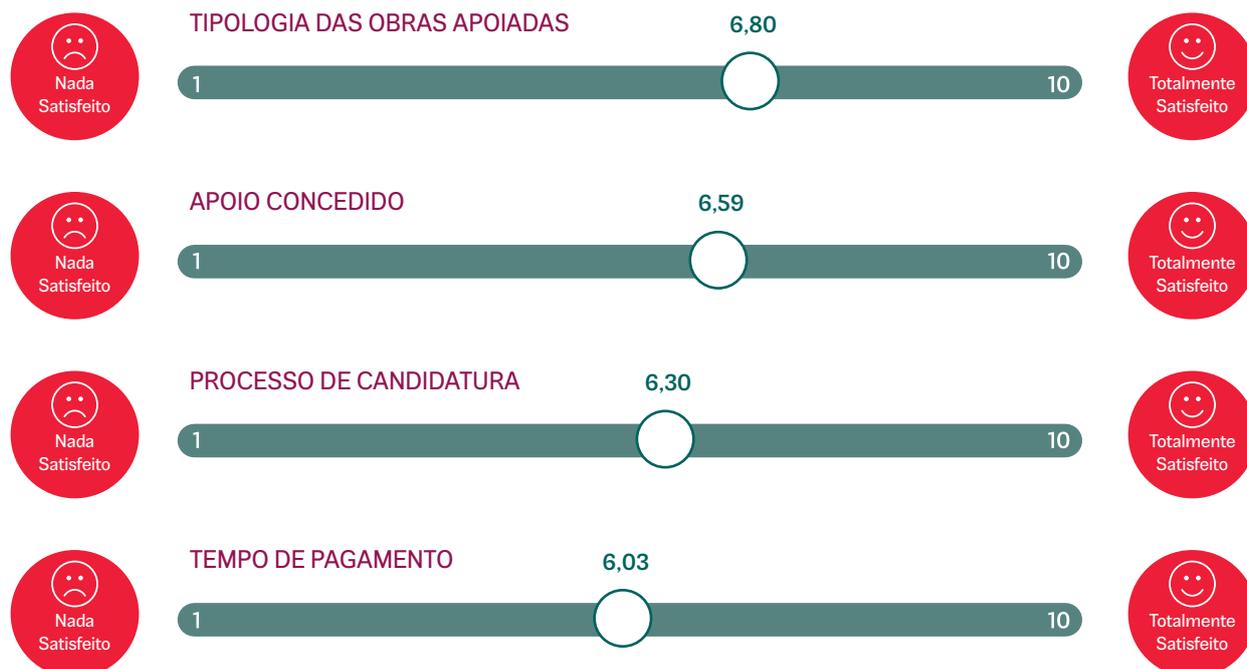
Precisou de ajuda para se candidatar a estes apoios?

Entre as pessoas que recorreram a programas de apoio para ajudar a suportar as despesas das obras, apenas 38,9% dizem ter precisado de ajuda para a candidatura. Dessas pessoas 50% pediu ajuda a amigos/familiares, 43,2% a técnicos especializados e 40,9% a alguém da empresa das obras.



Qual o grau de satisfação com os programas de apoio?

Pode-se dizer que o grau de satisfação com estes programas é médio, sendo maior com a tipologia de obras apoiadas (6,8/10) e menor com o tempo de pagamento (6,03/10).



Amostra: 113 pessoas que realizaram obras em casa nos últimos 18 meses e que se candidataram a um programa de apoio



Ideias a reter



1. 83,7% das pessoas dizem ter recorrido apenas a poupanças para pagar as obras e 6,7% pagou as obras na totalidade com um empréstimo.



2. Entre quem recorreu a financiamento bancário para pagar as obras, 70% recorreram à banca tradicional e 30% a empresas especializadas de crédito pessoal.



3. As principais razões para a escolha de uma proposta de crédito são o já ser cliente da instituição de crédito (61,4%), seguida do valor da prestação mensal (38,6%) e das condições do empréstimo (37,1%).



4. Metade das pessoas que recorreram a financiamento bancário para pagar as obras obtiveram um empréstimo até 10.000€, e 22,8% das pessoas referem valores acima dos 30.000€.



5. 32,9% das pessoas dizem que o empréstimo foi aprovado em menos de uma semana e 81,5% em menos de 2 semanas.



6. Os programas de apoio à realização de obras que melhorem a eficiência energética (como o Fundo Ambiental) são conhecidos para 71,2% das pessoas, mas só 18,6% dizem ter apresentado candidatura.



7. Entre quem obteve financiamento através destes programas, esse apoio representou em média 48% do valor total das despesas com as obras.



8. O grau de satisfação com o apoio concedido foi médio (6,59/10).



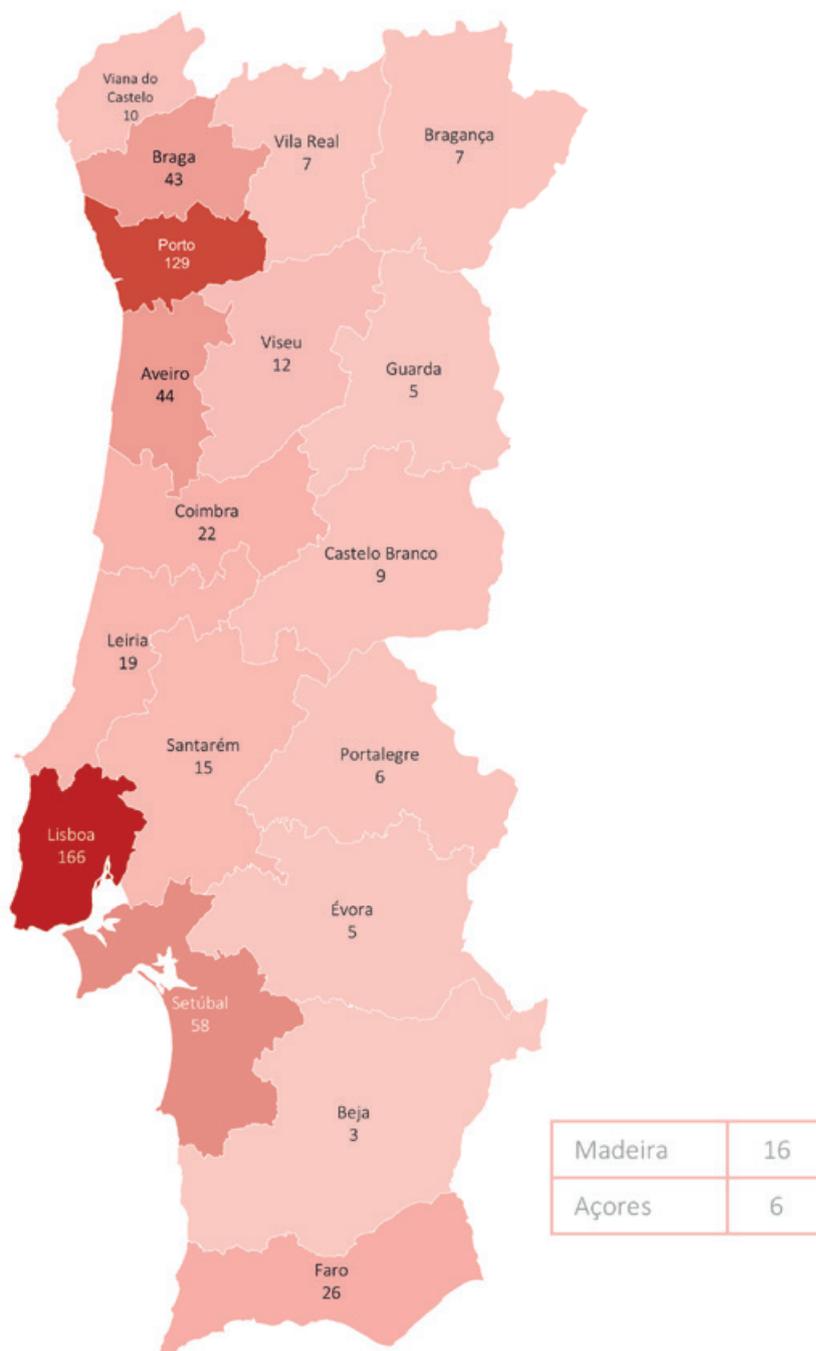
Ficha Técnica

Contextualização e objetivos: O presente estudo procura entender o processo de realização de obras em casa, tendo como target pessoas que tenham realizado obras nos últimos 18 meses.

Metodologia: Recorreu-se a uma componente quantitativa, através da aplicação de questionários com recurso a sistema CAWI (Computer Assisted Web Interview). O processo de inquirição decorreu entre 8 e 26 de janeiro de 2024.

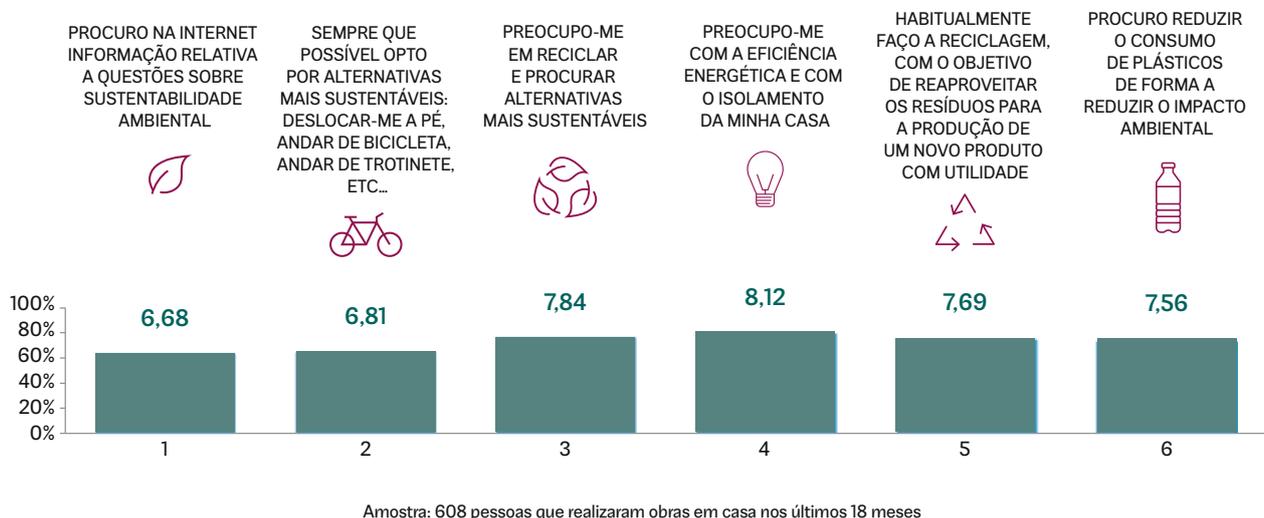
Amostra: No total foram inquiridas 608 pessoas, de acordo com a distribuição geográfica apresentada no mapa em baixo.

A idade média de quem respondeu foram os 40 anos e 54,8% são homens. A maioria das pessoas tem ensino médio ou superior (62,3%) e está atualmente empregada (89,3%). Os imóveis intervencionados tinham em média 33 anos.



Green Index

Para desenvolver um Green Index, que retratasse de forma simples o nível de preocupação de quem foi inquirido com a sustentabilidade de uma forma global, foram apresentadas aos inquiridos algumas afirmações para que escolhessem aquelas com que se identificavam.



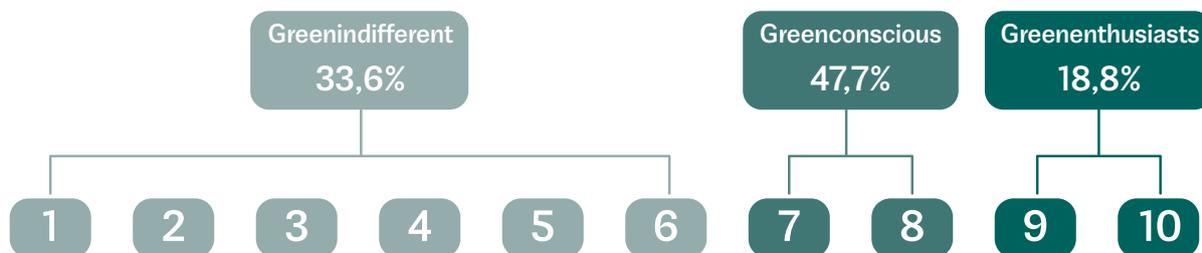
Com base nas respostas foi elaborado um índice que considera 3 categorias de pessoas:

Greenindifferent: apresentam uma classificação média dentre 1 e 6, ou seja, não sentem um compromisso com questões de sustentabilidade.

Greenconscious: apresentam uma classificação média dentre 7 e 8, ou seja, sentem algum compromisso com a sustentabilidade ambiental.

Greenenthusiasts: apresentam uma classificação média dentre 9 e 10, ou seja, sentem um grande compromisso com a sustentabilidade ambiental.

GREEN INDEX* -14,8%



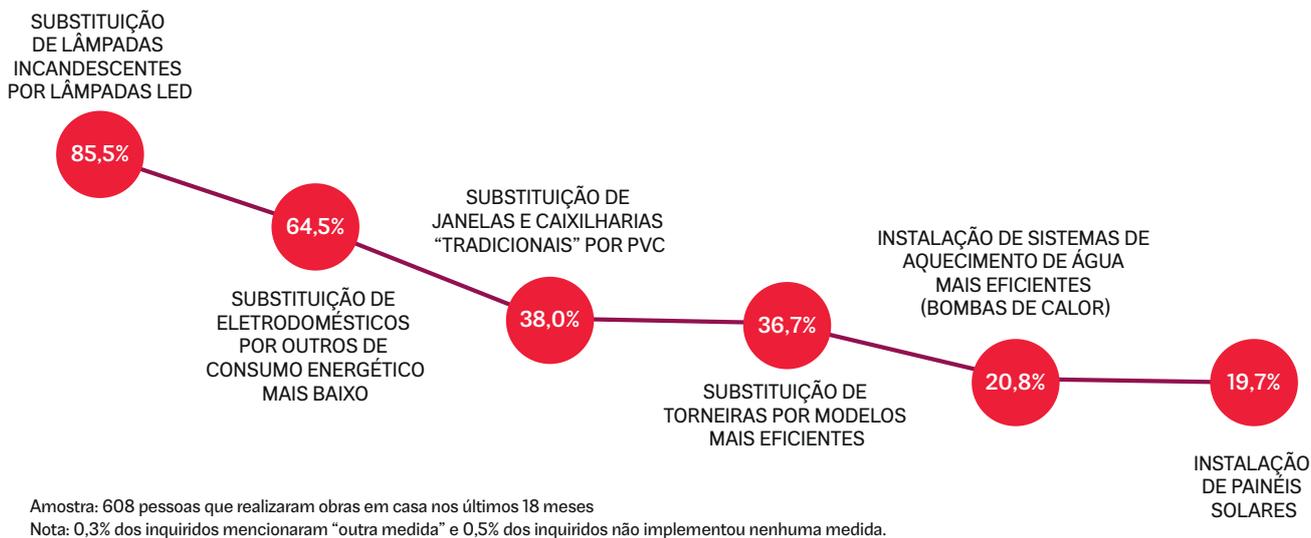
(*) Nota: este index foi criado tendo como inspiração metodológica o racional da análise NPS

CLASSIFICAÇÃO	VALOR DE GREEN INDEX
Zona de excelência	Entre 76 e 100
Zona de Qualidade	Entre 51 e 75
Zona de Aperfeiçoamento	Entre 1 e 50
Zona Crítica	Entre -100 e 0



Energy Efficiency Score

À semelhança do que foi feito no Green Index, com base nas medidas de eficiência energética que cada pessoa diz ter implementado, foi desenvolvido o Energy Efficiency Score, que pretende retratar de forma simples o posicionamento dos indivíduos face à eficiência energética.



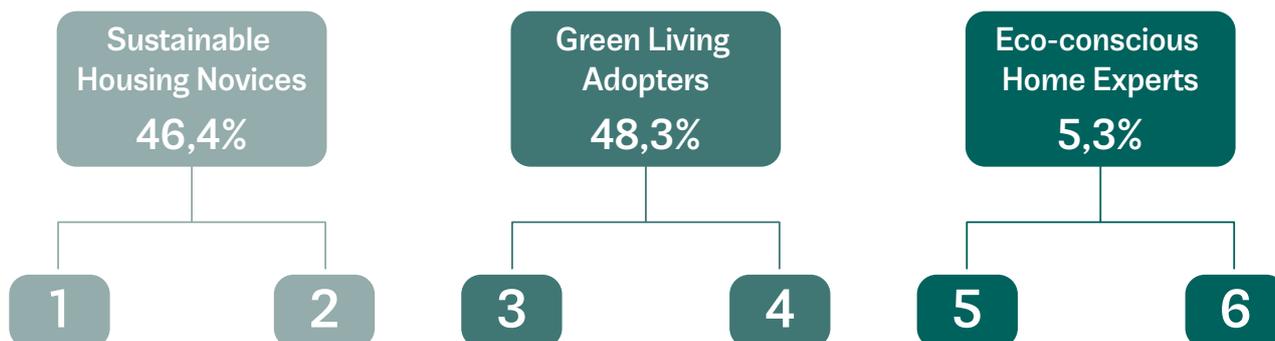
Foram consideradas 3 categorias de indivíduos:

Sustainable Housing Novices: aplicaram 1 ou 2 medidas, ou seja, têm um baixo compromisso com as questões da eficiência energética.

Green Living Adopters: aplicaram 3 ou 4 medidas, ou seja, têm um bom compromisso com as questões da eficiência energética.

Eco-conscious Home Experts: aplicaram 5 ou 6 medidas, ou seja, têm um elevado compromisso com as questões da eficiência energética.

ENERGY EFFICIENCY SCORE



UCI

Para mais informações envie um email para
green@uci.pt

