ISSN 0377-2225

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Estatísticas da Construção e Habitação 2021

Edição 2022

Estatísticas oficiais

FICHA TÉCNICA

Título

Estatísticas da Construção e Habitação - 2021

Editor

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

Av. António José de Almeida
1000 - 043 LISBOA
PORTUGAL
Telefone: 218 426 100
Fax: 218 454 084

Presidente do Conselho Diretivo

Francisco Lima

Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

Publicação periódica
Anual

Indústria, energia e Construção | Construção e habitação

Edição digital

ISSN 0377-2225
ISBN 978-989-25-0607-4

O INE, I.P. na Internet

www.ine.pt

Apoio | ao utilizador

218 440 695

© INE, I.P., Lisboa • Portugal, 2022

A informação estatística disponibilizada pelo INE pode ser usada de acordo com a Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0) da Creative Commons Atribution 4.0, devendo, contudo, ser claramente identificada a fonte da informação.

INTRODUÇÃO

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 2011-2021 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2021.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2020-2021, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

Nesta edição, inclui-se um capítulo adicional com a análise das séries longas da Construção, com a evolução do licenciamento e das obras concluídas nos últimos 50 anos.

Quanto à informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça (DGPJ), durante o processo de validação da informação de base recolhida pela DGPJ juntos dos serviços de registo do IRN,I.P., relativa ao ano de 2020, que incluiu a comparação com outras fontes de informação, foram identificadas lacunas, decorrentes do não reporte de parte da informação proveniente de atos de compra e venda de imóveis e de mútuo com hipoteca voluntária realizados através de documento particular autenticado. A DGPJ está a proceder a uma análise detalhada das situações em falta em articulação com os referidos serviços de registo do IRN, I.P., tendo em vista a regularização da situação com a maior brevidade possível.

Por este motivo, o INE suspendeu a divulgação de informação relativa ao ano de 2020 e seguintes, sobre contratos de compra e venda de imóveis, contratos de mútuo com hipoteca voluntária e crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária, até indicação em contrário. Estão também a ser reapreciados os dados de anos anteriores (nomeadamente 2018 e 2019), no sentido de aferir eventuais impactos desta situação na informação previamente divulgada.

Nesta publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2020), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

Integram-se ainda nesta publicação, elementos informativos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais: (i) vendas de alojamentos familiares, (ii) evolução de preços (que se baseia em dados administrativos de natureza fiscal), (iii) preços da habitação ao nível local (com base nas mesmas fontes fiscais), (iv) valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias, (v) rendas de habitação ao nível local, (vi) evolução dos custos de construção e (vii) índice de preços das propriedades comerciais.

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. Adicionalmente, grande parte desta informação está disponível no Portal de Estatísticas Oficiais com desagregação ao nível do município e, para alguns indicadores, ao 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.

Julho 2022

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 2011-2021 and indicators on Completed Construction Works and Building Permits in 2021.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2020-2021, while for the previous years data are based on declared information.

In this edition, an additional chapter is included with the analysis of the long series for Construction, with building permits and completed construction works in the last 50 years.

As for the information on Real Estate Operations, from the Directorate-General for Justice Policy of the Ministry of Justice (DGPJ), during the process of validating the basic information collected by the DGPJ from the IRN,I.P. for the year 2020, which included a comparison with other sources of information, gaps were identified, resulting from the failure to report part of the information arising from acts of purchase and sale of real estate and loan with voluntary mortgage carried out through a certified private document. The DGPJ is carrying out a detailed analysis of the missing situations with the IRN,I.P., with a view to regularizing the situation as soon as possible.

For this reason, Statistics Portugal suspended the disclosure of information for the year 2020 and beyond, on contracts for the purchase and sale of real estate, loan agreements with voluntary mortgage and mortgage credit granted by loan agreements with voluntary mortgage, until further notice. Data from previous years (namely 2018 and 2019) are also being reassessed, in order to assess possible impacts of this situation on previously disclosed information.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2020) was included and updated, enabling a better coverage of Construction and Housing Statistics.

Data on Housing Market and commercial properties presented in this publication include: (i) sales of residential dwellings, (ii) prices evolution (based on fiscal administrative data), (iii) house prices at local level (based on the same fiscal data) (iv) values of housing bank appraisals, (v), house rental values at local level, (vi) construction costs evolution and (vii) commercial property price index.

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 with a more refined geographical breakdown are available on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistics Portugal is grateful to all of 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 2022

SUMÁRIO EXECUTIVO

Os principais indicadores disponíveis para 2021, evidenciam a resiliência do setor da construção num contexto económico condicionado pela pandemia COVID-19. Se em 2020 alguns indicadores tinham registado variações negativas (-3,7% nos edifícios e -3,9% nos fogos licenciados) ou crescimentos ténues (+1,3% e +0,9%, respetivamente, nos edifícios e nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar), em 2021 registaram-se crescimentos significativos em todos estes indicadores, quer em relação a 2020 (+8,2%, +8,7%, +12,6% e +11,0%) quer face a 2019 (+4,3%, +4,4%, +14,1% e + 12,0%, pela mesma ordem).

O valor e o número das transações de habitações continuaram a aumentar, atingindo em 2021 novos máximos das séries disponíveis.

O preço mediano dos alojamentos familiares e a renda mediana de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares também registaram crescimentos sucessivos durante os dois anos de pandemia, mais intensos em 2021.

Em 2021, o VAB da Construção representou cerca de 5,0% do VAB total da economia, crescendo em termos reais 3,8% face ao ano anterior (+3,0% em 2020). A taxa de variação real do VAB total da economia foi 4,3%, após o decréscimo de 7,2% observado no ano anterior, que correspondeu ao primeiro ano da pandemia.

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) manteve a dinâmica de crescimento, atingindo uma taxa de variação média anual de 9,4%, 0,6 p.p. acima do crescimento registado em 2020.

Os valores medianos de avaliação bancária de habitação aumentaram 9,0% o número de alojamentos familiares transacionados cresceu 20,5% e a renda mediana dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares aumentou 7,7% (+7,7%, -11,2% e +5,5%, pela mesma ordem, em 2020).

No ano 2021 foram licenciados 25 409 edifícios em Portugal, +8,2% face a 2020 (-3,7% em 2020). Comparando com o ano de 2019 (período pré-pandemia), os edifícios licenciados cresceram 4,3% em 2021.

Os edifícios licenciados para construção nova foram de novo predominantes em 2021, representando 74,6% do total de edifícios licenciados (72,7% em 2020). As obras de demolição corresponderam a 6,1% das obras licenciadas em 2021 (6,7% em 2020).

Os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar totalizaram 15 065, observando-se um crescimento de 12,6% face a 2020 e de 14,1% comparando com 2019. No total dos edifícios licenciados, 59,3% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +2,3 p.p. face à proporção verificada no ano anterior (57,0%).

Em 2021 foram licenciados 4 900 edifícios em obras de reabilitação, +1,5% face ao ano anterior (-11,1% em 2020; 4 826 edifícios). Comparando com 2019, observou-se uma diminuição de 9,8% nos edifícios licenciados com esta finalidade.

Em 2021 foram licenciados 36 731 fogos no país, correspondendo a um acréscimo de 8,7% em relação ao ano anterior (33 806 fogos em 2020, -3,9%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 28 508, crescendo 11,0% face ao ano precedente (+0,9% em 2020; 25 684 fogos).

Em 2021 estima-se que tenham sido concluídos 15 262 edifícios, correspondendo a um acréscimo de 3,6% face ao ano anterior (+7,8% em 2020; 14 732 edifícios).

Estima-se que as obras concluídas correspondentes a construções novas tenham aumentado 5,6%, correspondendo a 12 250 edifícios no ano de 2021 (+13,0% em 2020; 11 596 edifícios).

Em 2021 estima-se que tenham sido concluídos 22 384 fogos no país, representando um acréscimo de 10,2% face ao ano anterior (+27,6% em 2020, correspondendo a 20 320 fogos). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 19 081, com um crescimento de 12,8% face ao ano anterior (+34,3% em 2020; 16 914 fogos).

Em 2021, o parque habitacional português foi estimado em 3 619 109 edifícios e 6 002 874 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,25% e 0,32 %, respetivamente, face a 2020 e a um aumento absoluto de 9 131 edifícios e 19 628 alojamentos.

No ano 2021 foram transacionadas 165 682 habitações, o que constitui um novo máximo da série disponível e um crescimento de 20,5% relativamente a 2020. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações, 138 088, face às 27 594 transações de habitações novas. Relativamente a 2020, o número de transações de habitações existentes aumentou a um ritmo que foi praticamente o dobro do observado nas habitações novas, +22,1% e +12,9%, respetivamente.

O valor das habitações transacionadas em 2021 ascendeu a 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% que em 2020. Do total, 21,6 mil milhões corresponderam a transações de habitações existentes (variação de 34,2% relativamente a 2020) e 6,5 mil milhões a habitações novas (+21,7%).

Em 2021, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se no aumento do peso da primeira categoria, fixado em 83,3%, mais 1,1 p.p. por comparação com 2020.

Em 2021, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação superou as 123 mil. Trata-se do maior registo desde 2009 e reflete um aumento de 24,8% face a 2020, acima da taxa de variação observada no número de transações de habitações (20,5%). Pelo segundo ano consecutivo, o rácio percentual entre o número de avaliações e o número de transações de habitações aumentou, tendo passado de 71,8%, em 2020, para 74,4%, em 2021.

Em 2021, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 297 €/m^2, tendo aumentado 9,0% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 000 €/m^2), Área Metropolitana de Lisboa (1 813 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (1 436 €/m^2) e Área Metropolitana do Porto (1 370 €/m^2).

No período em análise, 47 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (16 em 18). O município de Lisboa (3 531 €/m^2) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/m^2 em Cascais (3 046 €/m^2), Loulé (2 671 €/m^2), Oeiras (2 644 €/m^2), Lagos (2 368 €/m^2), Porto (2 278 €/m^2), Albufeira (2 212 €/m^2), Odivelas (2 156 €/m^2), Aljezur (2 107 €/m^2), Tavira (2 083 €/m^2), Lagoa (2 073 €/m^2) e, Vila do Bispo (2 028 €/m^2).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m^2.

Em 2021, a renda mediana dos 87 349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 €/m^2, aumentando 7,7% face ao período homólogo (+5,5% em 2020). Também se verificou um aumento de 9,4% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,90 €/m^2), Algarve (6,85 €/m^2), Área Metropolitana do Porto (6,51 €/m^2) e Região Autónoma da Madeira e (6,33 €/m^2).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou mais de um terço dos novos contratos de arrendamento (29 919). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 52% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,8%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (438).

Entre os 308 municípios do país, 32 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (11,24 €/m^2), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7,5 €/m^2: Cascais (10,95 €/m^2), Oeiras (10,00 €/m^2), Amadora e Porto (ambos com 8,85 €/m^2), Almada (8,58 €/ m^2), Odivelas (8,43 €/ m^2), Loures (7,90 €/m^2), Matosinhos (7,83 €/m^2), Loulé e Albufeira (ambos com 7,63 €/m^2) e Lagos (7,53 €/m^2).

Em 2021, a taxa de variação média anual do índice de custos de construção de habitação nova foi 5,7%, 3,6 p.p. acima do observado em 2020. A aceleração do índice adveio do crescimento das duas componentes. A componente dos materiais registou uma taxa de variação de 6,2% (1,2% em 2020). No que respeita à mão-de-obra, o aumento fixou-se nos 5,1%, mais 1,8 p.p. relativamente ao ano anterior.

EXECUTIVE SUMMARY

The main indicators available for 2021 show the resilience of the construction sector in an economic context conditioned by the COVID-19 pandemic. If in 2020 some indicators had registered negative variations (-3.7% in buildings and -3.9% in licensed dwellings) or slight growth (+1.3% and +0.9%, respectively, in buildings and dwellings graduates in new construction for family housing), in 2021 there were significant growths in all these indicators, both in relation to 2020 (+8.2%, +8.7%, +12.6% and +11.0%) and compared to 2019 (+4.3%, +4.4%, +14.1% and +12.0%, in the same order).

The value and number of housing transactions continued to increase, reaching new highs in the available series in 2021.

The median price of family housing and the median income of new rental contracts for family housing also recorded successive growth during the two years of the pandemic, more intense in 2021.

In 2021, Construction GVA represented around 5.0% of the economy's total GVA, growing by 3.8% in real terms compared to the previous year (+3.0% in 2020). The real rate of change in the economy's total GVA was 4.3%, after the 7.2% decrease observed in the previous year, which corresponded to the first year of the pandemic.

The Housing Price Index (IPHab) maintained its growth dynamics, reaching an average annual rate of change of 9.4%, 0.6 p.p. above the growth recorded in 2020.

The median housing appraisal values increased by 9.0%, the number of households transacted grew by 20.5% and the median rent in new lease contracts of family dwellings increased by 7.7% (+7.7%, -11 .2% and +5.5%, in the same order, in 2020).

In 2021, 25,409 buildings were licensed in Portugal, +8.2% compared to 2020 (-3.7% in 2020). Compared to 2019 (pre-pandemic period), licensed buildings grew by 4.3% in 2021.

Buildings licensed for new construction were again predominant in 2021, representing 74.6% of total licensed buildings (72.7% in 2020). Demolition works corresponded to 6.1% of the works licensed in 2021 (6.7% in 2020).

Buildings licensed in new construction for family housing totalled 15,065, i.e., an increase of 12.6% compared to 2020 and 14.1% compared to 2019. Concerning the total of licensed buildings, 59.3% corresponded to buildings in new constructions for family housing, 2.3 p.p. more compared to the previous year (57.0%).

In 2021, 4,900 buildings were licensed for renovation, +1.5% compared to the previous year (-11.1% in 2020; 4,826 buildings). Compared to 2019, there was a 9.8% decrease in buildings licensed for this purpose.

In 2021, 36,731 dwellings were licensed in the country, corresponding to an increase of 8.7% compared to the previous year (33,806 dwellings in 2020, -3.9%). The number of dwellings of new constructions for family housing was 28,508, growing 11.0% when compared to the previous year (+0.9% in 2020; 25,684 dwellings).

In 2021, it is estimated that 15,262 buildings will have been completed, corresponding to an increase of 3.6% compared to the previous year (+7.8% in 2020; 14,732 buildings).

It is estimated that completed works corresponding to new constructions have increased by 5.6%, corresponding to 12,250 buildings in 2021 (+13.0% in 2020; 11,596 buildings).

In 2021, it is estimated that 22,384 dwellings will have been completed in the country, representing an increase of 10.2% compared to the previous year (+27.6% in 2020, corresponding to 20,320 dwellings). In new constructions for family housing, the number of dwellings amounted 19,081, i.e., an increase of 12.8% compared to the previous year (+34.3% in 2020; 16,914 dwellings).

In 2021, the Portuguese housing stock was estimated at 3,619,109 buildings and 6,002,874 dwellings, which corresponds to increases of 0.25% and 0.32%, respectively, compared to 2020 and an absolute increase of 9,131 buildings and 19,628 dwellings.

In 2021, 165,682 housing transactions were carried out, which represents a new maximum in the series available and a growth of 20.5% compared to 2020. By category, existing housing represented the majority of transactions, 138,088, compared to 27,594 new housing transactions. Compared to 2020, the number of transactions of existing housing increased at a rate that was practically double that observed in new housing, +22.1% and +12.9%, respectively.

The value of housing transactions in 2021 amounted to €28.1 billion, 31.1% more than in 2020. Of the total, €21.6 billion corresponded to transactions of existing housing (rate of change of 34.2% compared to 2020) and €6.5 billion to new housing (+21.7%).

In 2021, the relative distribution of transactions of existing and new housing resulted in an increase in the weight of the first category, set at 83.3%, up 1.1 p.p. compared to 2020.

In 2021, the number of bank appraisals carried out by experts at the service of banking institutions in the context of granting housing loans exceeded 123,000. This is the biggest record since 2009 and reflects an increase of 24.8% compared to 2020, above the rate of change observed in the number of housing transactions (20.5%). For the second consecutive year, the percentage ratio between the number of appraisals and the number of housing transactions increased, from 71.8% in 2020 to 74.4% in 2021.

In 2021, the median price of dwellings transactions in Portugal was €1,297/m^2, having increased +9.0% compared to the previous year. The median price of housing remained above the national value in the sub-regions of the Algarve (€2,000/m^2), Área Metropolitana de Lisboa (€1,813/m^2),Região Autónoma da Madeira (€1,436/m^2) and Área Metropolitana do Porto (€1,370/m^2).

In the period under analysis, 47 municipalities had a median price higher than the national value, located mostly in the Algarve (14 out of 16 municipalities) and Lisbon Metropolitan Area (16 out of 18) sub-regions. The municipality of Lisbon (€3,531/m^2) recorded the highest price in the country. Values above €2,000/m^2 were also found in Cascais (€3,046/m^2), Loulé (€2,671/m^2), Oeiras (€2,644/m^2), Lagos (€2,368/m^2), Porto (€2,278/m^2), Albufeira (€2,212/m^2), Odivelas (€2,156/m^2), Aljezur (€2,107/m^2), Tavira (€2,083/m^2), Lagoa (€2,073/m^2) and Vila do Bispo (€2,028/m^2).

Área Metropolitana de Lisboa and Algarve showed price differentials between municipalities of more than €2 000/ m^2.

In 2021, the median rent of the 87,349 new rental contracts for family housing in Portugal amounted €6.04/m2, up 7.7% year-on-year (+5.5% in 2020). There was also a 9.4% increase in the number of new contracts signed in relation to the previous year.

The value of rents was above the national value in the sub-regions Área Metropolitana de Lisboa (€8.90/ m^2), Algarve (€6.85/m^2), Área Metropolitana do Porto (€6.51/ m^2) and Região Autónoma da Madeira (€6.33/ m^2).

Área Metropolitana de Lisboa concentrated more than a third of new lease contracts (29,919). Área Metropolitana de Lisboa and Área Metropolitana do Porto together accounted for 52% of total new

contracts in the country and the Algarve for 5.8%. Baixo Alentejo had the lowest number of new leases (438).

Among the 308 municipalities in the country, 32 municipalities had incomes above the national value. Lisbon presented the highest value (€11.24/ m^2), with the emphasis also on those with equal to or greater than €7.5/m^2: Cascais (€10.95/m^2), Oeiras (€10.00 /m^2), Amadora and Porto (both €8.85/m^2), Almada (€8.58/m^2), Odivelas (€8.43/m^2), Loures (€7.90/m^2), Matosinhos (€7.83/m^2), Loulé and Albufeira (both €7.63/m^2) and Lagos (€7.53/m^2).

In 2021, the average annual rate of change of the new housing construction cost index was 5.7%, i.e., 3.6 p.p. above that observed in 2020. The acceleration of the index resulted from the growth of the two components: *materials* registered a change rate of 6.2% (1.2% in 2020), while the *labour force* increased by 5.1%, i.e., up 1.8 p.p. more when compared to the previous year.

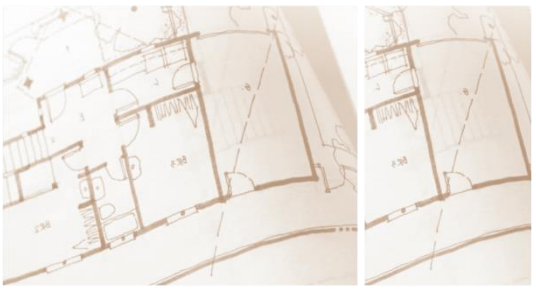
SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Siglas	Abreviaturas
AT	Autoridade Tributária
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
FBCF	Formação Bruta de Capital Fixo
FNA	Ficheiro Nacional de Alojamentos
FMI	Fundo Monetário Internacional
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
IPPCom	Índice de Preços das Propriedades Comerciais
IRN	Instituto dos Registos e do Notariado
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
SCIE	Sistema de Contas Integradas das Empresas
SIOU	Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas
T0 (T1, T2, etc.)	Tipologia dos fogos, segundo o nº de quartos de dormir
UE	União Europeia
VAB	Valor Acrescentado Bruto
VVN	Volume de Negócios

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

INTRODUÇÃO **3**

INTRODUCTION **4**

SUMÁRIO EXECUTIVO **5**

EXECUTIVE SUMMARY **8**

SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES **11**

ÍNDICE **13**

EVOLUÇÃO DO LICENCIAMENTO E DA CONCLUSÃO DE OBRAS NOS ÚLTIMOS 50 ANOS **15**

A EVOLUÇÃO DO LICENCIAMENTO E DA CONCLUSÃO DE OBRAS NOS ÚLTIMOS 50 ANOS 16

ANÁLISE DE RESULTADOS **22**

1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA 23
2. LICENCIAMENTO, CONCLUSÃO DE OBRAS E PARQUE HABITACIONAL 34
   2.1 Licenciamento *34*
   2.2 Obras concluídas *40*
   2.3 Parque habitacional *46*
3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS 50
   3.1. Vendas de alojamentos familiares *50*
   3.2. Avaliação Bancária de Habitação *52*
   3.3. Custos de Construção de Habitação Nova *54*
   3.4. Índice de Preços da Habitação *54*
   3.5. Preços da habitação ao nível local *56*
   3.6. Rendas da Habitação ao nível local *58*
   3.7. Índice de Preços das Propriedades Comerciais *61*

METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA **63**

NOTA METODOLÓGICA 65
CONCEITOS 75

EVOLUÇÃO DO LICENCIAMENTO E DA CONCLUSÃO DE OBRAS NOS ÚLTIMOS 50 ANOS

A EVOLUÇÃO DO LICENCIAMENTO E DA CONCLUSÃO DE OBRAS NOS ÚLTIMOS 50 ANOS

PERSPETIVAS DE CONSTRUÇÃO

Ao longo das últimas cinco décadas, as perspetivas de construção apresentaram comportamentos que nem sempre foram similares, acompanhando os acontecimentos que afetaram, de forma mais ou menos intensa, todo este período.

As intenções de construção começaram por ser marcadas por um grande dinamismo na década de 70, com um impacto mais significativo a partir do ano de 1974.

O ano de 1970 começou por apresentar um decréscimo de 8,6% no total das licenças concedidas em obras de edificação face a 1969 (o primeiro ano em que há registo desta informação) e de -10,9% nas licenças emitidas para obras de construção nova. Esta situação voltaria a repetir-se em 1972, com um decréscimo de 0,1% no total das licenças concedidas, e ainda em 1974 (-3,9% nas licenças e -3,3% nas licenças para construção nova).

Os aumentos mais significativos ocorreram após 1974, marcado pela revolução do 25 de abril. A criação do Fundo de Fomento da Habitação (FFH) em 1969, terá também contribuído para esse aumento, dado que foi essencialmente após o 25 de abril de 1974 que se passaram a promover os programas habitacionais, estando assim criadas as condições para fomentar os programas de produção e incentivo à construção da "habitação social", com a mobilização de recursos financeiros públicos para o setor. Em 1976, foi publicado um diploma legislativo que criou o regime bonificado de Crédito à Aquisição de Habitação Própria e Permanente. Esta decisão possibilitou a aquisição de habitação a muitas centenas de milhar de famílias, tendo gerado um grande dinamismo na construção de habitação.

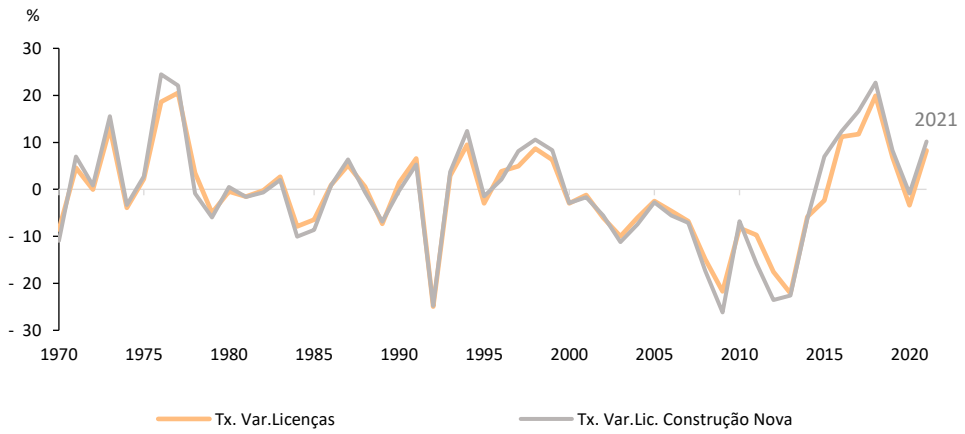
O ano de 1976 registou a variação mais alta das últimas cinco décadas nas intenções de obras de construção nova (+24,5%), observando-se, da mesma forma, um aumento muito importante no total das licenças emitidas (+18,6%).

Em 1977 registou-se o acréscimo mais elevado da década e de toda a série em análise para o total das licenças concedidas e o segundo maior crescimento para as obras de construção nova: +20,5% no total das licenças concedidas e +22,1% nas licenças para construção nova.

O apoio financeiro às Cooperativas de Habitação Económica, só foi definido de forma satisfatória em 1978, sendo que este período coincidiu com a primeira intervenção do Fundo Monetário Internacional (FMI), o que afetou as verbas públicas que podiam ser alocadas a este setor. Desta forma, a atividade das cooperativas de habitação, grandes impulsionadoras da habitação social, manteve-se com sérias dificuldades, contribuindo para um decréscimo no total das licenças concedidas e das licenças para construção nova no final da década de 70 (-5,0% e -6,0%, respetivamente, no ano de 1979).

Na década de 80, o maior decréscimo verificou-se em 1984 (-7,9% no total das licenças concedidas; -10,1% nas licenças para construções novas), coincidindo com a segunda intervenção do FMI em Portugal.

Evolução das licenças concedidas para obras de edificação - Total e construção nova



Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal (1970-1993): Estatísticas da Construção e Habitação (1994-2021)

As taxas de crescimento mais baixas de toda a série em análise ocorreram na década de 90, concretamento em 1992, tanto para o total de licenças como para o total de licenças para construções novas (-25,0% e -24,8%, respetivamente). Esta contração ocorreu em antecipação ao aguardado Plano de Erradicação das Barracas para as Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, que viria a ser suportado pela publicação do Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio, gerando um aumento significativo da construção no período subsequente.

Outros decréscimos significativos nas licenças emitidas ocorreram na primeira década do século XXI, no período 2008-2009, em resultado da crise financeira internacional com origem nos EUA. Em 2008, verificou-se um decréscimo de 14,9% no total de licenças concedidas e uma diminuição de 17,4% no total de licenças para construção nova. Em 2009, intensificou-se o decréscimo ocorrido no ano anterior, observando-se uma diminuição de 21,7% no total de licenças concedidas e uma redução de 26,2% nas intenções de uma construção nova. Assim, em 2008 e 2009, são observados decréscimos mais acentuados nas licenças concedidas, total e construção nova, reforçando o decréscimo que vinha já a ocorrer desde 2000.

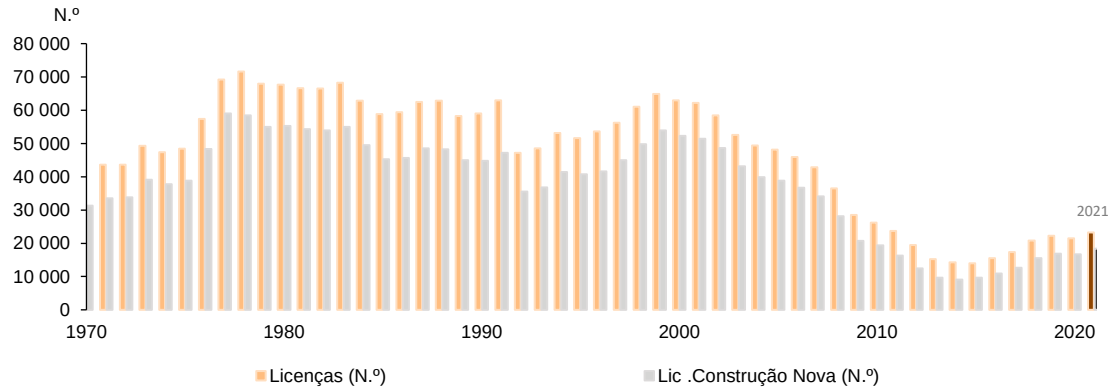
Nos anos de 2012 e 2013 intensificaram-se, novamente, os decréscimos em ambas as variáveis, num período que ficou associado aos anos de intervenção da Troika em Portugal, sendo que o memorando de entendimento português com a Comissão Europeia, o BCE e o FMI foi feito em maio de 2011 e viria a terminar em 2014. Em 2012, as licenças concedidas apresentaram decréscimos de 17,5%, enquanto as construções novas diminuíram 23,5%. No ano seguinte, adensou-se o declínio no total das intenções de construção (-22,1%), com as obras de construção nova a apresentarem uma redução ligeiramente menos significativa que no ano precendente (-22,6%). Este decréscimo estendeu-se até 2015.

Os efeitos da pandemia COVID-19, e as consequentes medidas de política para salvaguarda da saúde pública, tiveram um impacto negativo muito intenso em inúmeras atividades económicas, não tendo, contudo, afetado, de forma acentuada as intenções de construção no período 2020-2021. Em 2020, o total de licenças concedidas para edificação diminuiu 3,4%, e as licenças para construção nova decresceram 0,9%. Todavia, em 2021, ambas as variáveis observaram comportamentos positivos, +8,3% nas licenças concedidas e +10,2% nas licenças para construção nova.

Os níveis de crescimento observados em 2018, +19,9% nas licenças emitidas para obras de edificação e +22,7% nas licenças para obras de contrução nova, só têm paralelismo com os crescimentos registados na década de 70.

Em termos de valores absolutos, o valor mais elevado no número de licenças para obras de edificação ocorreu em 1978 (71 600), enquanto o total de obras de construção nova foi mais significativo em 1977 (58 972). Os valores mais baixos ocorreram em 2015 para o total de licenças (13 976) e em 2014 para as licenças de construção nova (9 040).

Nº Licenças concedidas - Total e construção nova

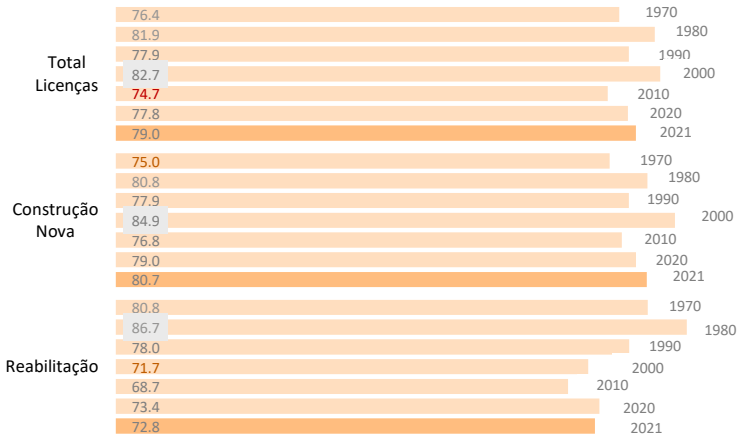


Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal (1970-1993): Estatísticas da Construção e Habitação (1994-2021)

A componente de habitação apresenta, ao longo deste período, um peso relativo nas licenças concedidas sempre acima dos 70,0%, comparando o início de cada período de 10 anos. A importância relativa, no total das licenças concedidas e nas construções novas, foi mais elevada em 2000 (82,7% e 84,9%, respetivamente). No entanto, foi em 1980 que apresentou o seu peso relativo mais elevado nas obras de reabilitação face ao total de obras licenciadas para reabilitação (86,7%).

Face ao mesmo tipo de obra, foi em 1970 que as obras de construção nova para habitação tiveram um menor peso face ao total de construções novas licenciadas (75,0%), enquanto nas obras de reabilitação com destino habitação esse mínimo se registou em 2000 (71,7%). No total das obras licenciadas, o destino habitação confirmou o seu peso mais baixo em 2010 (74,7%).

Peso das licenças para habitação no total das licenças concedidas por cada tipo de obra

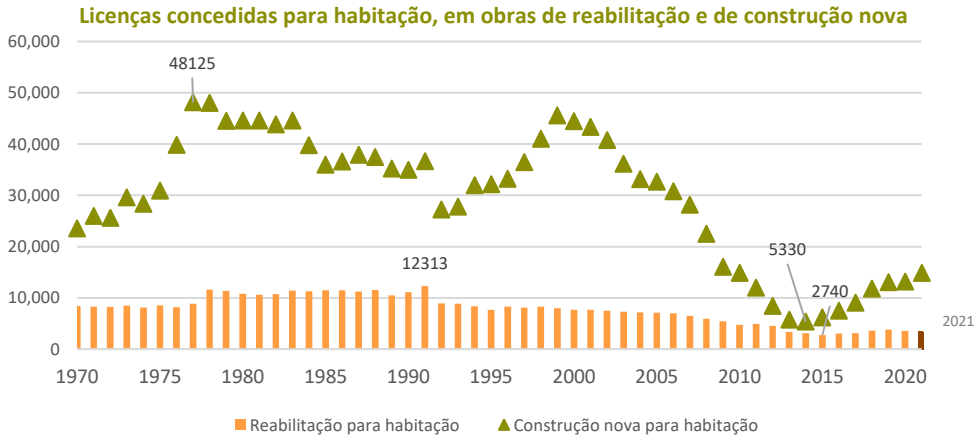


Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal (1970-1993): Estatísticas da Construção e Habitação (1994-2021)
Nota: Para as obras de reabilitação foram considerados os tipos de obras de ampliação, transformação e restauração (1969-2001) e os tipos de obra de ampliação, alteração e reconstrução (2002-2021)

No que concerne à variável destino para habitação, 1978 foi o ano em que se observou o maior valor absoluto, tendo sido licenciadas 59 657 obras com este destino. Em contraste, 2014 apresentou o valor anual mais baixo, com 8 436 licenças.

As obras de construção nova para habitação apresentaram o seu valor absoluto mais em alto em 1977 (48 125), enquanto o valor mais baixo se verificou também em 2014 (5 330).

A reabilitação com destino habitação foi mais elevada em 1991, com 12 313 licenças para obras de reabilitação com esse destino e o valor mais baixo foi verificado em 2015, com apenas 2 740 licenças para reabilitação.



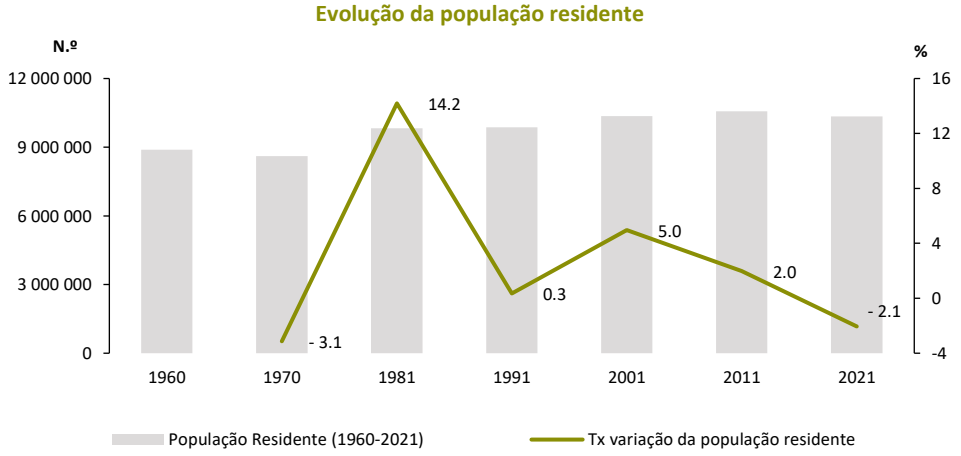
Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal (1970-1993): Estatísticas da Construção e Habitação (1994-2021)
Nota: Para as obras de reabilitação foram considerados os tipos de obras de ampliação, transformação e restauração (1969-2001) e os tipos de obra de ampliação, alteração e reconstrução (2002-2021)

CONCLUSÃO EFETIVA

O número de alojamentos clássicos está historicamente associado à população residente e ao número de famílias que a compõem.

Em Portugal, em 2021, a população residente tinha aumentado 20,1% face a 1970 , embora face a 1981 tenha crescido apenas 5,2%. Comparando com 2001, a população terá mesmo diminuído 0,1% e terá decrescido 2,1% em comparação com o último Recenseamento Geral da População e Habitação de 2011.

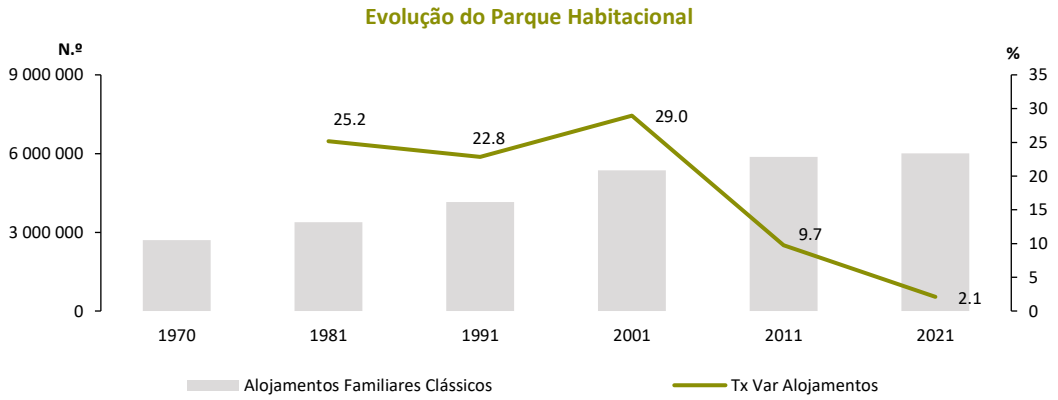
O decréscimo ocorrido entre 2011 e 2021 foi apenas ultrapassado entre 1960 e 1970, quando se verificou uma diminuição de 3,1% na população residente no país.



Fonte: INE - X, XI, XII, XIII, XIV, XV e XVI Recenseamentos Gerais da População

O parque habitacional do país não acompanhou a evolução da população residente ao longo das últimas cinco décadas, tendo crescido a um ritmo muito superior ao da população.

Entre 1970 e 2021, o número de alojamentos familiares clássicos mais do que duplicou, tendo aumentado cerca de 122,1%. Comparado com 1991, o crescimento dos alojamentos foi 44,5%, reduzindo-se para +12,0% quando comparando o ano de 2021 com o de 2001. Já face a 2011, este crescimento estará na ordem dos 2,1%.



Fonte: Recenseamentos Gerais da População e da Habitação (1970-1991) e Estimativas do Parque Habitacional (2001-2021)

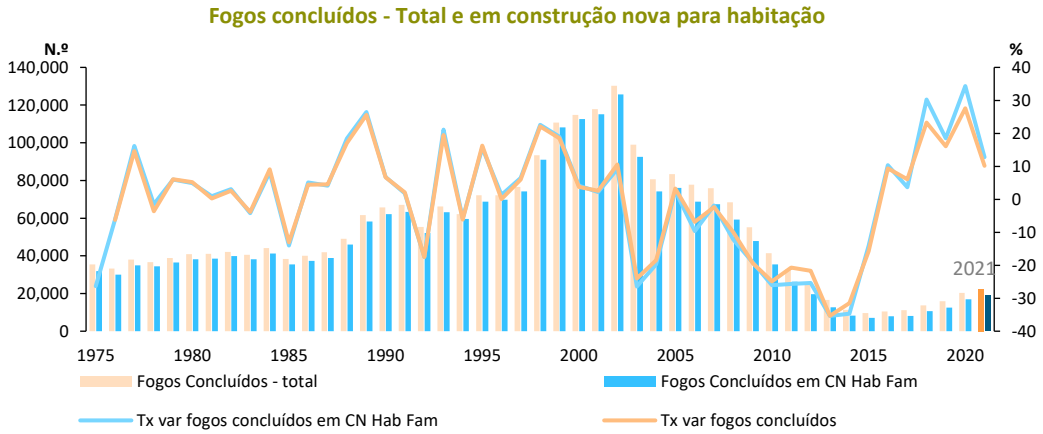
O crescimento do número de alojamentos está diretamente dependente do número de fogos concluídos em cada ano, o que por sua vez conduz a um maior número de fogos disponíveis para alojamento familiar.

Ao longo das últimas cinco décadas, o valor absoluto mais elevado no número total de fogos concluídos ocorreu em 2002, ano em que foram concluídos 130 247 fogos, sendo este o ano em que que se extinguiu o crédito bonificado à habitação, em setembro de 2002. Assim, os anos precedentes registaram igualmente os valores mais elevados do número de fogos concluídos: 117 776 em 2001 e 114 858 em 2000.

Os fogos concluídos em construções novas para habitação familiar tiveram o mesmo comportamento. O seu valor mais alto foi observado em 2002, com 125 708 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. Os anos de 2001 e de 2000, registaram os segundos e terceiros valores mais elevados da série em análise, 115 155 e 112 647, respetivamente.

No que se refere à evolução das taxas de variação, o ano de 2013, registou o valor mais baixo de todo este período, tanto no total de fogos concluídos, como no total de fogos concluídos em edifícios de construção nova para habitação familiar, -35,3% e -35,4%, respetivamente.

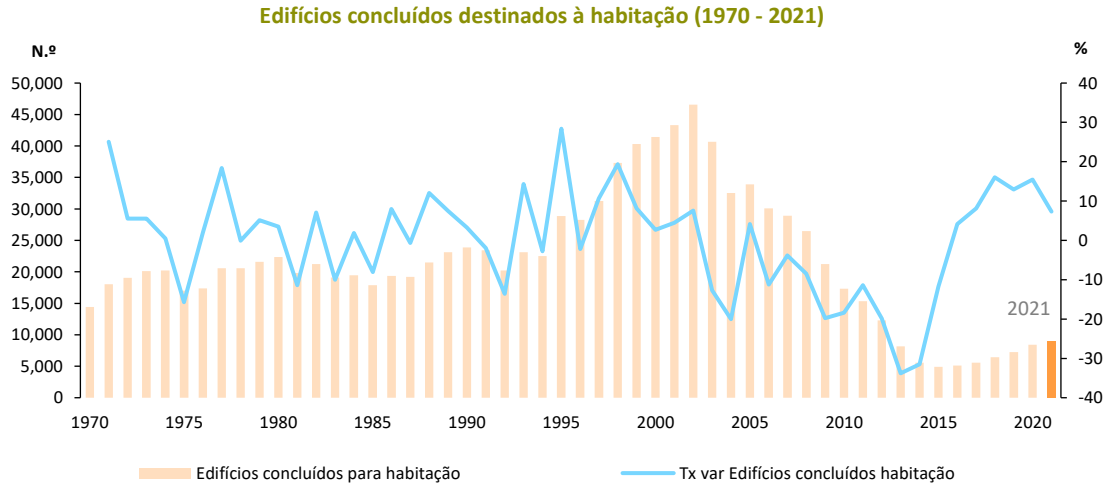
Estima-se que o valor mais elevado da série tenha sido observado em 2020, com crescimentos de 27,6% nos fogos concluídos e 34,3% nos fogos concluídos em construção nova para habitação familiar. O ano de 1989 registou o segundo maior acréscimo no total de fogos concluídos (+25,6%) e o ano de 2018 terá observado o segundo maior aumento no número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (+30,3%).



Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal (1970-1993): Estatísticas da Construção e Habitação (1994-2021)
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O comportamento dos edifícios concluídos destinados à habitação foi semelhante ao verificado nos fogos concluídos. Os registos de valores absolutos mais elevados da série ocorreram em 2002, 2001 e 2000, com a conclusão de 46 572, 43 290 e 41 420, respetivamente. Os valores mais baixos observados, para esta variável, ocorreram em 2015 (4 927), 2016 (5 131) e 2017 (5 547).

Em 2013 registou-se o decréscimo mais acentuado desta série (-33,8%), seguindo-se 2014 (-31,5%) e 2004 (-20,0%). Os aumentos mais significativos ocorreram em 1995 (+28,4%), 1971 (25,1%) e 1998 (19,3%).



Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal (1970-1993): Estatísticas da Construção e Habitação (1994-2021)
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Bibliografia consultada:

- Arquivo Distrital do Porto, Fundo de Fomento da Habitação - (arquivos.pt). Acedido em 6 julho 2022. Disponível em: https://pesquisa.adporto.arquivos.pt/details?id=409301
- Diário da República: I série, Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio. Acedido a 6 julho 2022. Disponível em : https://data.dre.pt/eli/dec-lei/163/1993/05/07/p/dre/pt/html.
- Diário da República: I série, Decreto-Lei n.º 49033, de 28 de maio, Diário do Governo n.º 126/1969, Série I de 1969-05-28, páginas 581 – 586. Acedido em: 29 junho 2022. Disponível em: https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/49033-1969-201065.
- INE, (2022), Anuário Estatístico de Portugal – 1970 a 1993. Lisboa: INE.
- INE, (2022), Estatísticas da Construção e Habitação – 1970 a 2021. Lisboa: INE.
- Vilaça, Eduardo, 2001, O Estado da Habitação, Cidades- Comunidades e Territórios, dez. 2001, n.0 3, pp. 83-92.

ANÁLISE DE RESULTADOS

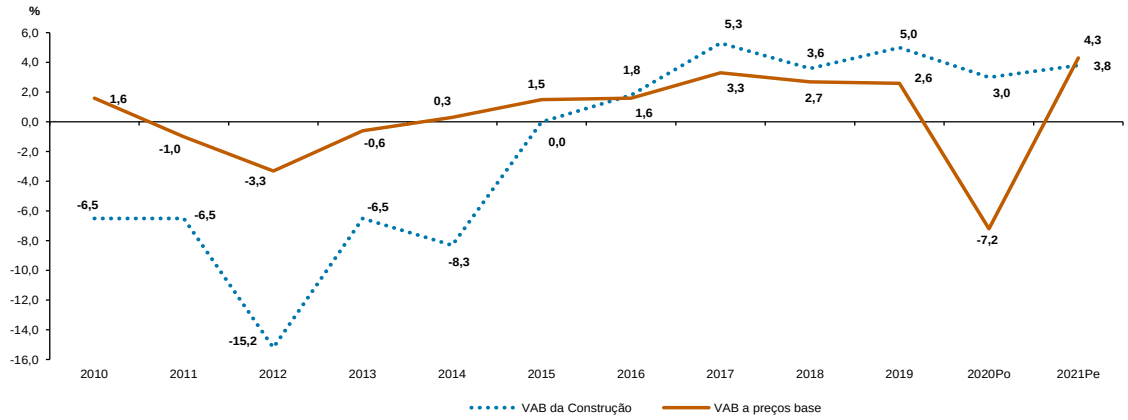
1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

1.1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1.1. CONTAS NACIONAIS

Em 2021, o VAB da Construção representou cerca de 5,0% do VAB total da economia. Em termos reais, cresceu 3,8%, um pouco abaixo da variação e 4,3% do total da economia. Recorde-se, no entanto, que em 2020 tinha aumentado 3,0%, correspondendo a uma das exceções à contração praticamente generalizada da atividade económica em consequência da pandemia (nesse ano o VAB total da economia diminuiu 7,2%).

Figura 1.1.1 – Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base (taxa de variação em volume)



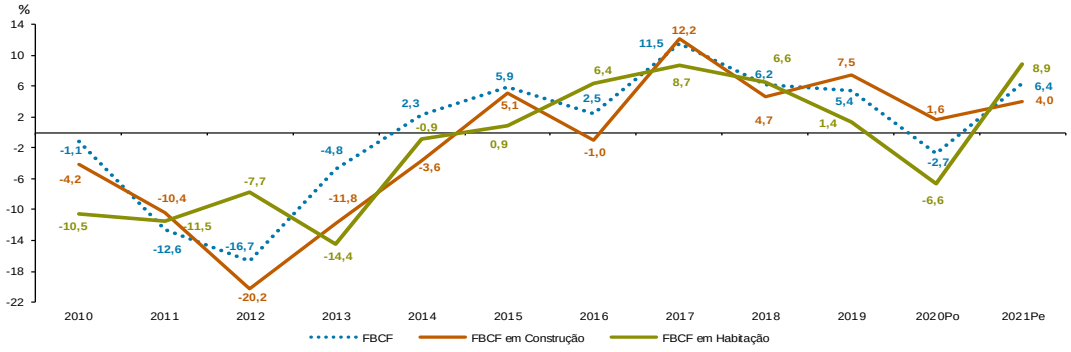
Fonte: INE, Contas Nacionais

Entre 2010 e 2013, a Formação de Bruta de Capital Fixo (FBCF), apresentou sempre evoluções negativas em qualquer um dos segmentos considerados. Seguidamente, entre 2015-2019, verificou-se um período de crescimento da FBCF, tanto em Construção (embora neste caso, com a exceção de um ligeiro decréscimo de 1,0% em 2016), como em Habitação, acompanhando a tendência seguida pela FBCF total.

Em 2020, registou-se um decréscimo de 2,7% no agregado total da FBCF. Inversamente, a FBCF em Contrução cresceu 1,6%, no entanto a FBCF em Habitação diminuiu 6,6%.

Em 2021, um ano após o início da pandemia, assistiu-se à recuperação do crescimento, quer da FBCF global, quer da FBCF em Construção e em Habitação, com taxas de variação de +6,4%, +4,0% e +8,9%, respetivamente (-2,7%, -6,6% e +1,6% pela mesma ordem, em 2020).

Figura 1.1.2 – Evolução da FBCF e da FBCF em Construção e em habitação (taxa de variação em volume)



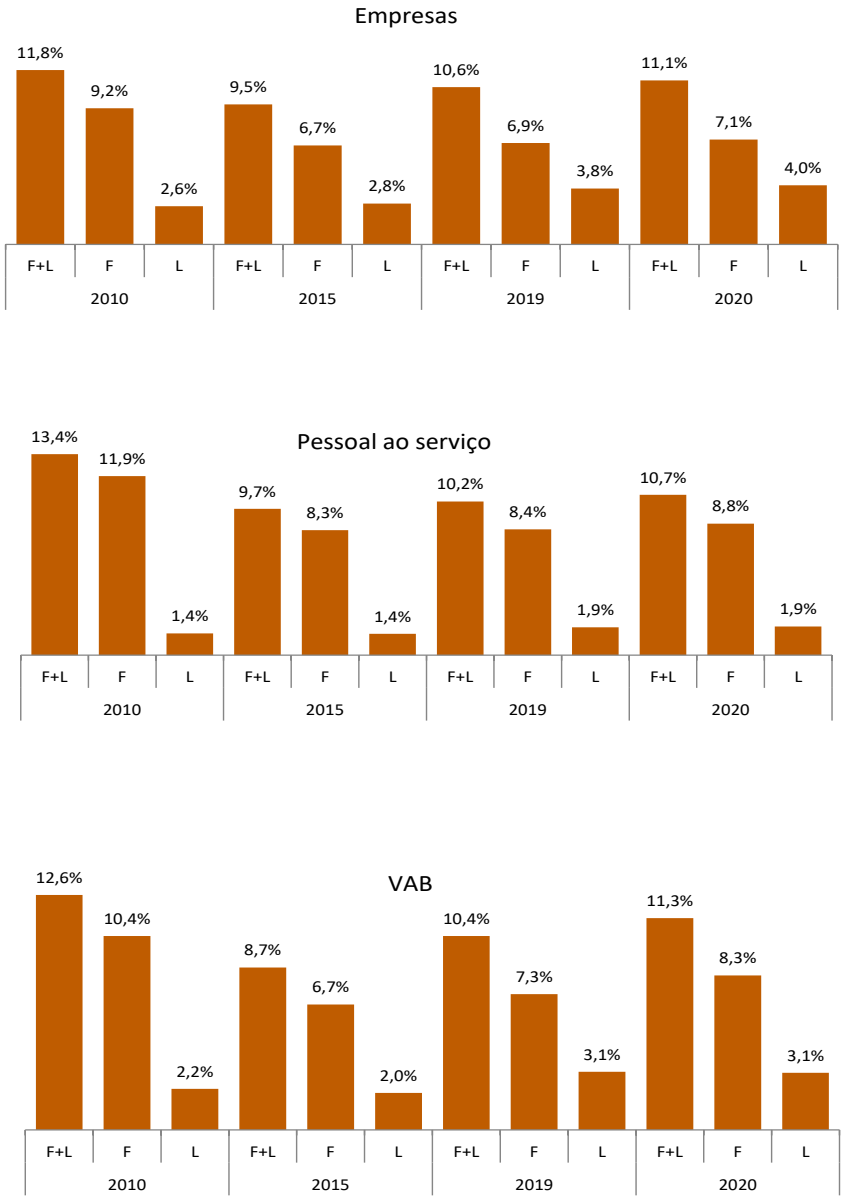
Fonte: INE, Contas Nacionais

1.1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

Principais variáveis[1]

Em 2020, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias agregou 11,1% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (10,6% em 2019, 9,5% em 2015 e 11,8% em 2010), correspondendo a 144 268 empresas, que empregaram 441 368 pessoas, representando 10,7% do pessoal ao serviço, (10,2% em 2019, 9,7% em 2015 e 13,4% em 2010), e geraram 11,3% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (10,7 mil milhões de Euros), percentagem superior à registada em 2019 e 2015 (10,4% e 8,7%, respetivamente), mas inferior à verificada em 2010 (12,6%).

Figura 1.2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev. 3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas principais variáveis

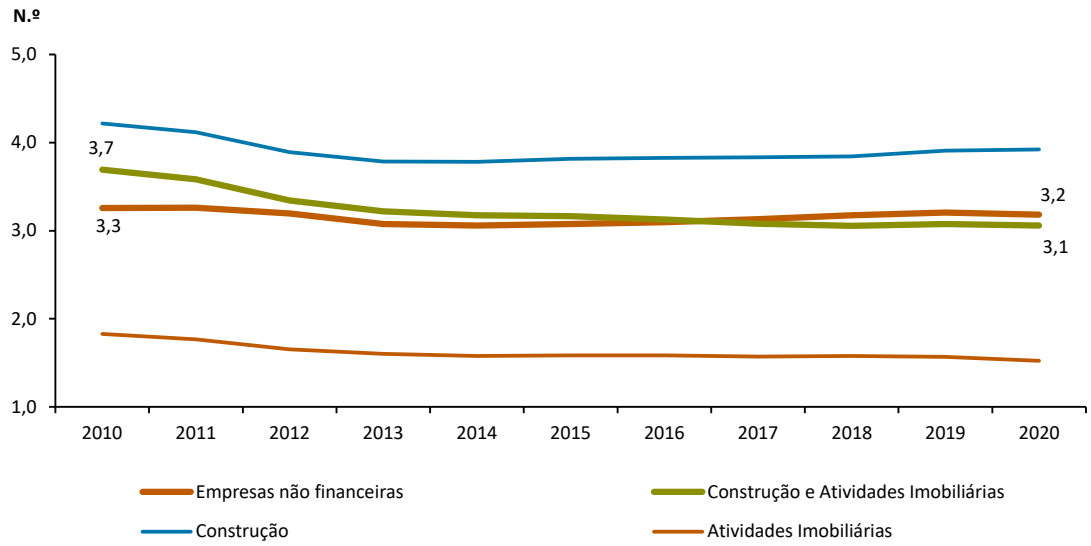


Fonte: INE, SCIE

[1] As taxas de variação obtidas deste sistema para valores monetários correspondem a variações nominais.

Entre 2010 e 2020, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias decresceu gradualmente, passando de 3,7 pessoas ao serviço no início do período para 3,1 em 2020, valor ligeiramente inferior ao do total das empresas não financeiras (3,2 pessoas ao serviço, face a 3,3 em 2010).

Figura 1.2.2 – Dimensão média das empresas não financeiras e dos setores da Construção e Atividades Imobiliárias

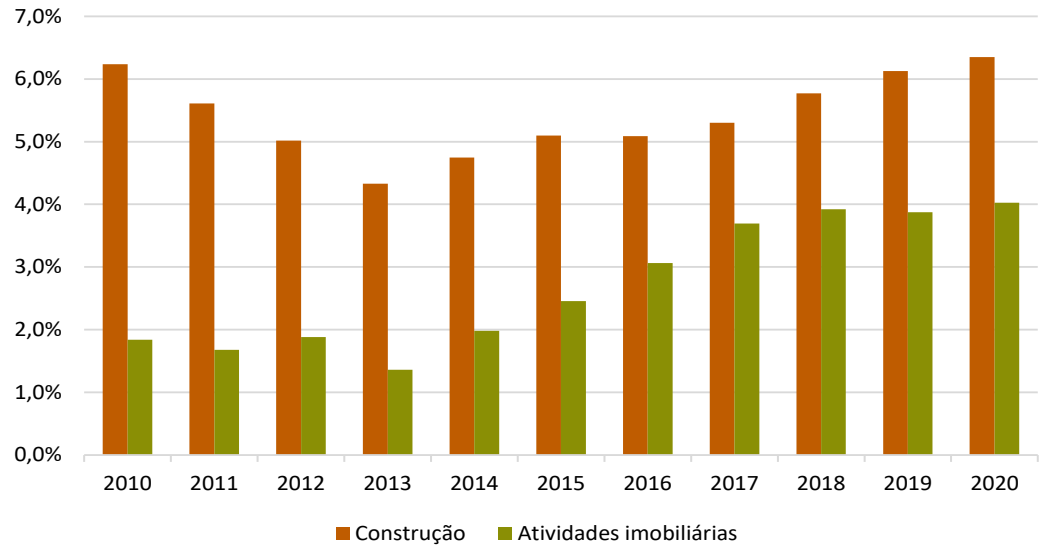


Fonte: INE, SCIE

Dinâmica

Em 2020, ainda que no contexto da pandemia, o número de empresas em atividade no setor da Construção cresceu 2,1% (+6,0% em 2019). Nas Atividades imobiliárias observou-se um crescimento superior, correspondente a 4,2% (+9,5% no ano anterior). No entanto, registaram-se decréscimos no número de nascimentos de empresas em ambos os setores (-18,5% na Construção e -18,3% nas Atividades imobiliárias). Em termos de estrutura, verifica-se que o peso dos nascimentos em cada um dos setores, face ao setor não financeiro, tem vindo a ser reforçado desde 2013.

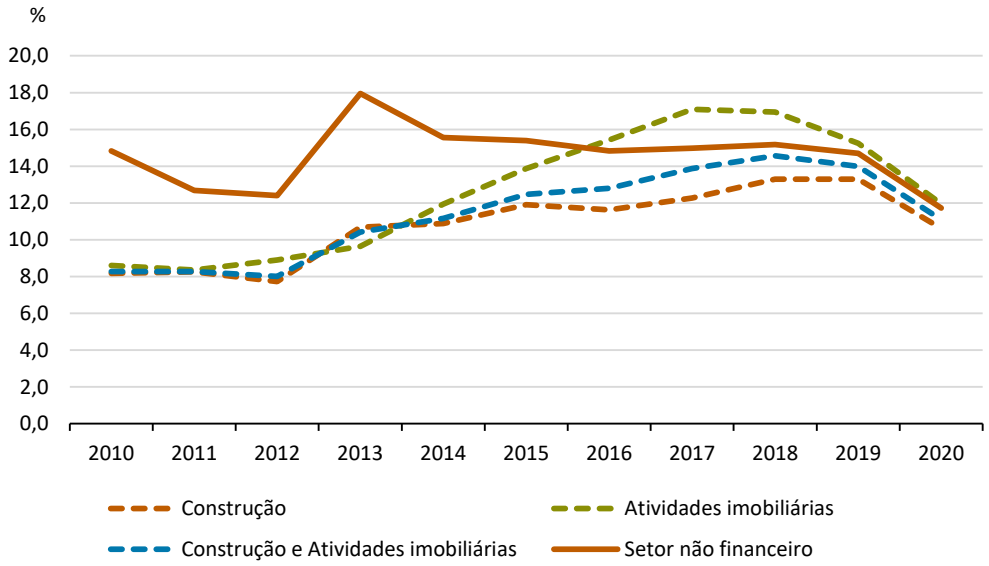
Figura 1.2.3 – Peso dos nascimentos de empresas da Construção e Atividades imobiliárias no total de nascimentos do setor não financeiro



Fonte: INE, SCIE

Em termos de taxa de natalidade, o conjunto do setor não financeiro apresentou sempre rácios mais elevados ao longo do período em análise, exceto no caso das Atividades imobiliárias, em que, a partir de 2016, passou a exceder esses valores. Assinale-se também o decréscimo generalizado nas taxas de natalidade em 2020, a que não será alheio o contexto de pandemia que se viveu nesse ano.

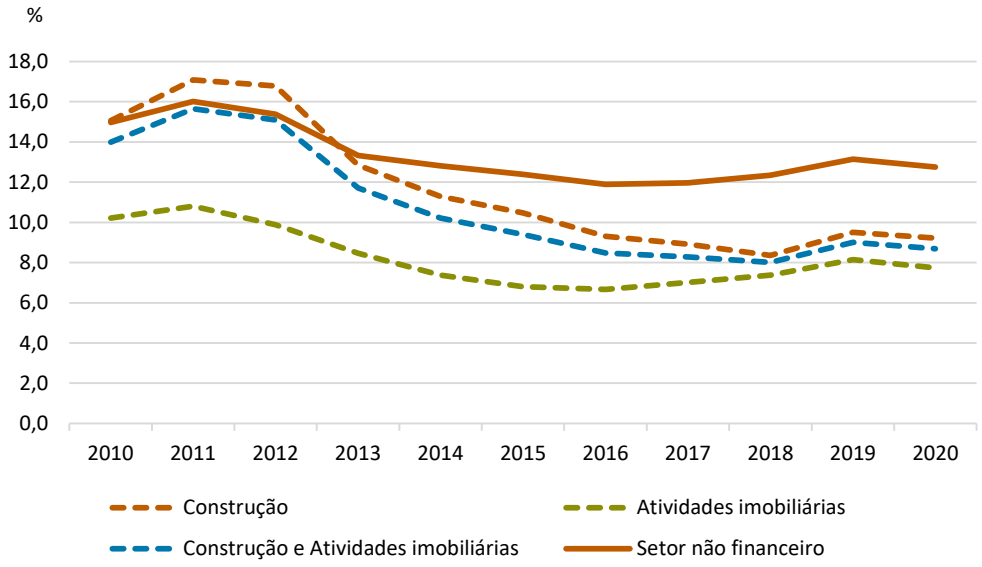
Figura 1.2.4 – Taxa de natalidade das empresas



Fonte: INE, SCIE

Quando se considera a taxa de mortalidade, observa-se que desde 2013, os setores da Contrução e Atividades imobiliárias registam valores inferiores aos do conjunto do setor não financeiro. Para 2020, confirmando uma certa resiliência da atividade económica nacional, verificou-se um decréscimo da taxa de mortalidade em todos os segmentos.

Figura 1.2.5 – Taxa de mortalidade das empresas

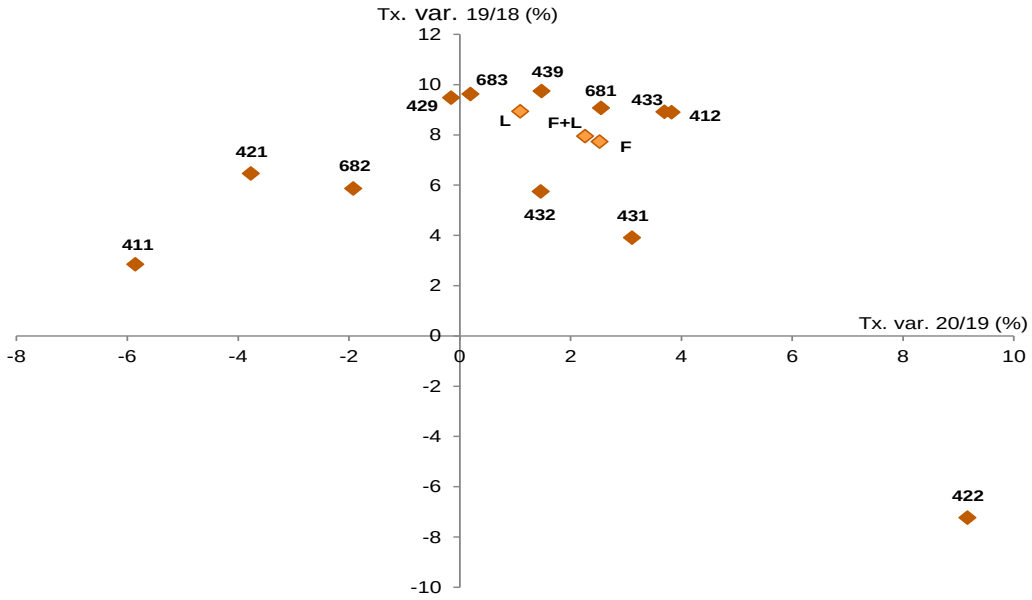


Fonte: INE, SCIE

Emprego

Em 2020, o número de pessoas ao serviço no conjunto dos setores da Construção e Atividades Imobiliárias, verificou variações anuais negativas nos grupos 429 (Construção de outras obras de engenharia civil), 682 (Arrendamento de bens imobiliários), 421 (Construção de estradas…) e 411 (Promoção imobiliária), registando este último o maior decréscimo (-5,9%). Inversamente, o grupo 422 (Construção de redes de transporte de águas,…) registou a taxa de crescimento mais elevada (+9,2%), contrariando a situação do ano anterior em que foi o único grupo cujo pessoal ao serviço decresceu.

Figura 1.2.6 – Taxas de variação anuais do Pessoal ao serviço na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3

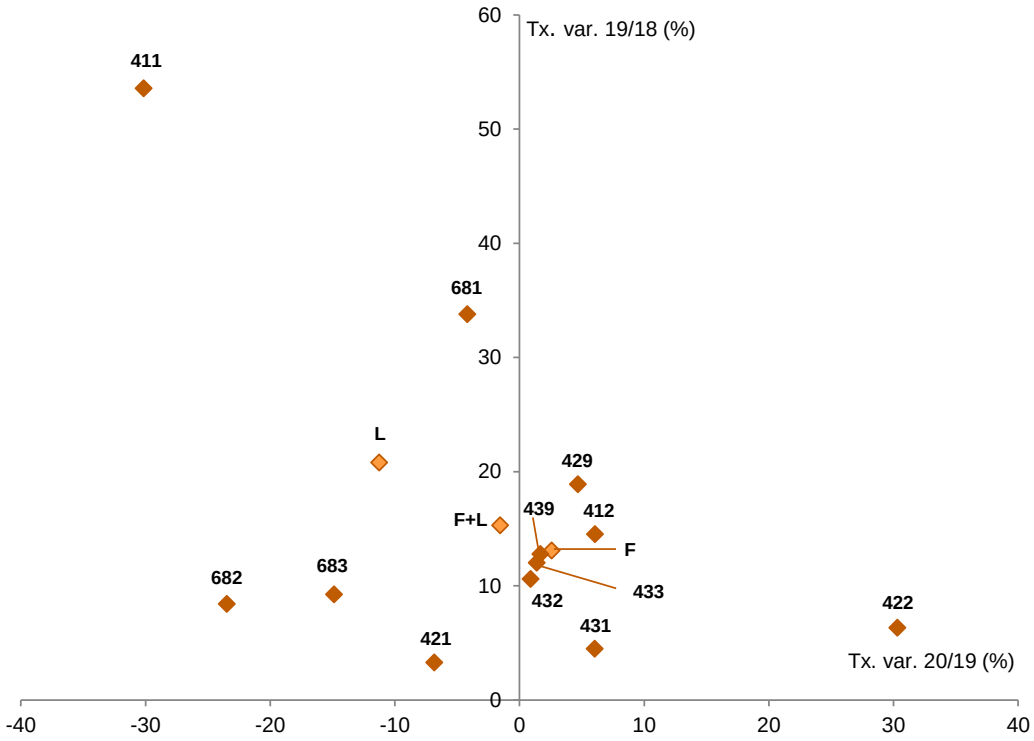


Fonte: INE, SCIE

Valor Acrescentado Bruto (VAB)

No que se refere ao VAB, e não sendo alheio ao cenário da pandemia que se viveu em 2020, verificaram-se taxas de variação negativas em todos os grupos do setor das Atividades imobiliárias, destacando-se o grupo 682 (Arrendamento de bens imobiliários) com -23,5%. Na Construção, seguiram a mesma tendência os grupos 411 (Promoção imobiliária) e 421 (Construção de estradas,…). Para o conjunto da Construção e Atividades imobiliárias observou-se um decréscimo de 1,5% no respetivo VAB. Considerada isoladamente, a Construção apresentou um acréscimo de 2,6% no respetivo agregado setorial.

Figura 1.2.7 – Taxas de variação anuais do VAB na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3

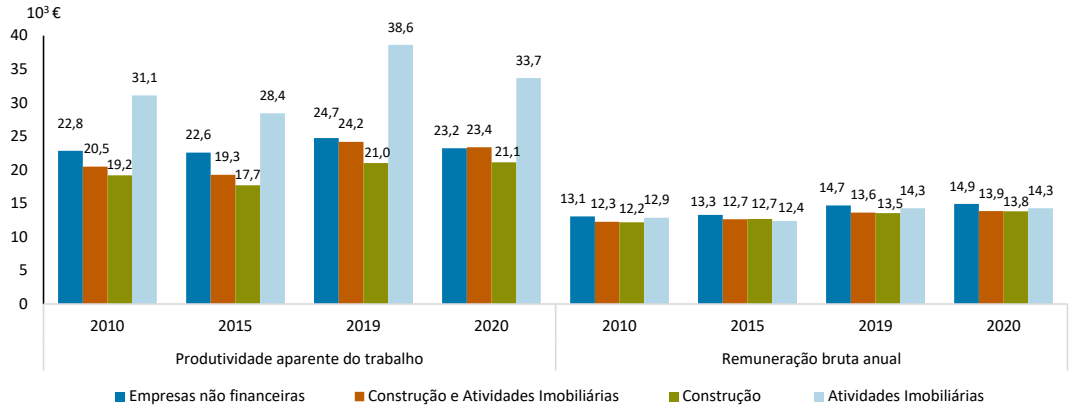


Fonte: INE, SCIE

Produtividade aparente do trabalho

Em 2020, a produtividade aparente do trabalho no conjunto da Construção e Atividades Imobiliárias atingiu 23,4 mil euros, excedendo em cerca de 200 euros o valor registado no total das empresas não financeiras. No entanto, considerando apenas as Atividades Imobiliárias, o rácio correspondente ultrapassou em mais de 10,0 mil euros esse valor. Face a 2010, observou-se uma melhoria neste indicador, tanto na Construção e nas Atividades Imobiliárias, como nas empresas não financeiras. Em 2020, a remuneração média anual no setor da Construção e Atividades Imobiliárias foi 13,9 mil euros por pessoa, menos mil euros que no total das empresas não financeiras, registando uma ligeira melhoria do rendimento médio face a 2019 (13,6 mil euros). Face a 2010 e 2015, observou-se uma melhoria do rendimento bruto médio no conjunto da Construção e Atividades Imobiliárias, no entanto sempre inferior aos valores observados no total das empresas não financeiras.

Figura 1.2.8 – Produtividade aparente do trabalho e remuneração anual

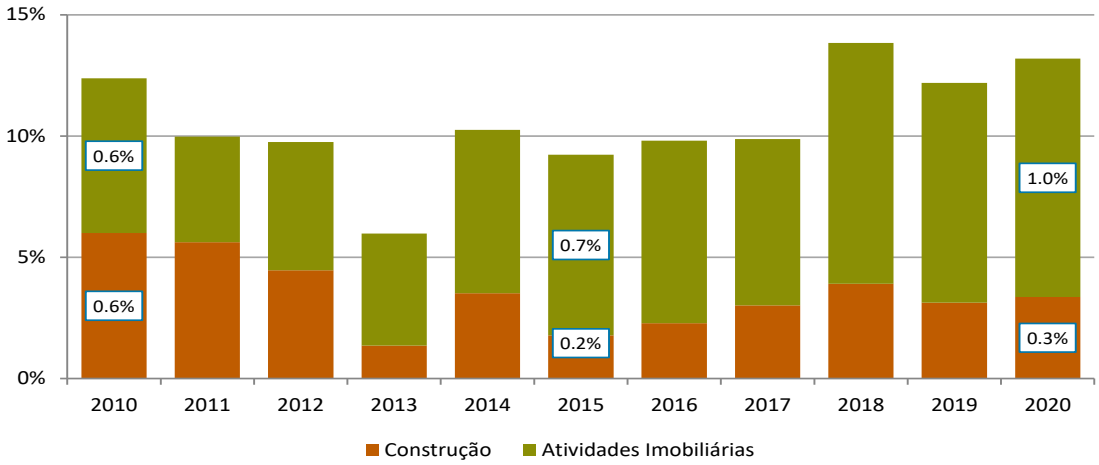


Fonte: INE, SCIE

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)

A formação bruta de capital fixo no total dos setores da Construção e das Atividades Imobiliárias atingiu cerca de 2 771 milhões de euros em 2020, menos 9 milhões que no ano anterior, embora o seu peso no total da FBCF realizada pelo setor não financeiro tenha aumentado 1,0 p.p. (+0,3 p.p. na Construção e +0,7 p.p. nas Atividades Imobiliárias), comparativamente com 2019.

Figura 1.2.9 – Peso da FBCF da Construção e Atividades Imobiliárias no total do setor não financeiro

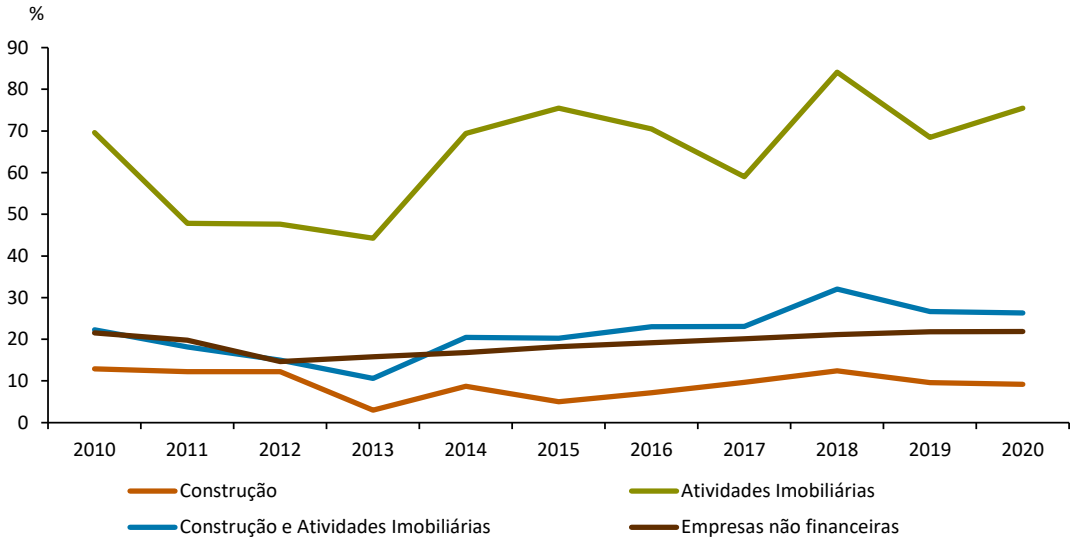


Fonte: INE, SCIE

Investimento

Em 2020, a taxa de investimento das empresas de Construção decresceu ligeiramente face ao ano anterior (-0,4 p.p.), enquanto nas Atividades imobiliárias esse valor cresceu 7,0 p.p., ainda que no conjunto dos setores da Construção e Atividades Imobiliárias se tenha registado um decréscimo de 0,3 p.p. (com a taxa de investimento a situar-se em 26,3%). No período 2010-2020, para o conjunto das empresas não financeiras, observou-se um decréscimo da taxa de investimento até 2012, registando-se uma melhoria constante a partir desse ano. Para os setores da Construção e Atividades Imobiliárias, os valores mínimos da taxa de investimento ocorreram em 2013 e os valores máximos em 2018.

Figura 1.2.10 – Taxa de investimento da Construção e Atividades Imobiliárias



Fonte: INE, SCIE

Perfil exportador das sociedades não financeiras do setor da Construção

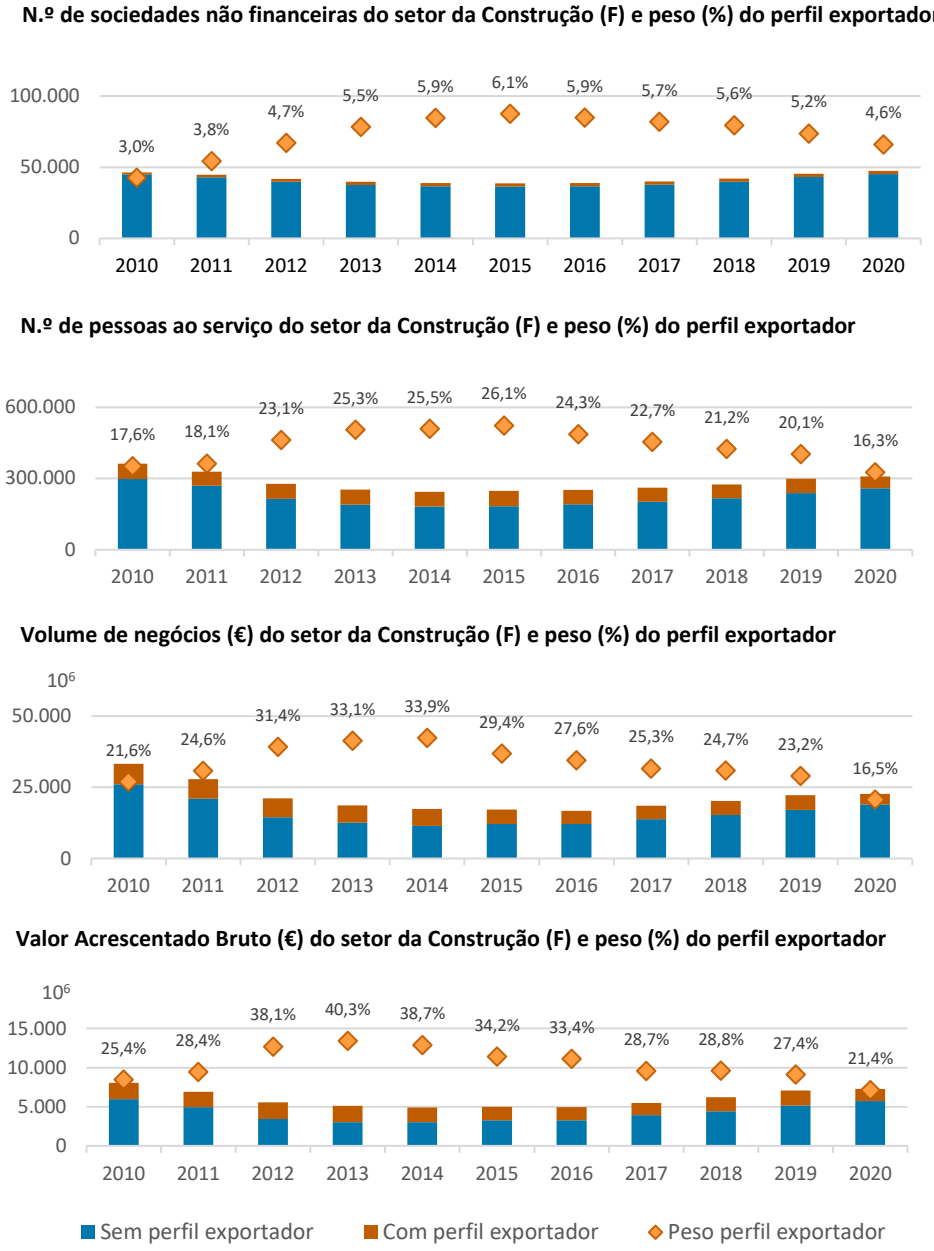
Considerando a informação da última década do Sistema de Contas Integradas da Empresas (SCIE), em 2010, das cerca de 46 mil sociedades não financeiras do setor da Construção, 3,0% tinham perfil exportador, *i.e.*, tinham o mercado externo como o mais relevante. As sociedades com perfil exportador empregavam 17,6% do pessoal ao serviço no setor, e representavam 21,6% do total de Volume de Negócio (VVN) e 25,4% do Valor Acrescentado Bruto (VAB).

Na sequência da crise financeira ocorrida no início da década, verificou-se uma diminuição em todos os indicadores e, em sentido inverso, um aumento do peso das sociedades com perfil exportador, atingindo valores máximos entre 2013 e 2015, evidenciando a importância e o maior dinamismo deste mercado nesse período. Nos anos mais recentes, verificou-se uma aproximação aos valores do início da década, diminuindo o peso associado às sociedades com perfil exportador.

Em 2020, das cerca de 47 mil sociedades não financeiras do setor da Construção, 4,6% tinham perfil exportador (+1,6 p.p. face a 2010), empregando 16,3% do pessoal ao serviço no setor (-1,3 p.p.) e representando 16,5% do VVN (-5,0 p.p.) e 21,4% do VAB (-4,0 p.p.).

O impacto da pandemia em 2020 foi principalmente notório nas sociedades com perfil exportador, tendo-se registado decréscimos em todas as variáveis para este grupo, face a 2019, quando comparado com a desaceleração verificada para as sociedades sem perfil exportador.

Figura 1.2.11 – Indicadores das sociedades não financeiras do setor da Construção com e sem perfil exportador e peso do perfil exportador



Fonte: INE, SCIE

1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2020, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 3,5% face ao ano anterior (+10,7% em 2019). Já os trabalhos realizados em Edifícios cresceram 8,0% (+12,4% em 2019) e as Obras de engenharia civil diminuíram 2,1% (+8,7% em 2019). No conjunto dos Edifícios, os trabalhos realizados no segmento dos Edifícios residenciais registaram um crescimento de 22,5%, enquanto no dos Edifícios não residenciais observou-se um ligeiro decréscimo de 0,6%. No caso das Obras de engenharia civil, assinale-se o decréscimo de 14,1% do valor dos trabalhos realizados em Instalações e construções em zonas industriais.

Em termos absolutos, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios excedeu em cerca de 496 milhões de euros o valor do ano anterior. No que diz respeito às Obras de engenharia civil, o único acréscimo foi registado nos trabalhos realizados nas Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia, correspondente a cerca de 183 milhões de euros.

Em 2020, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, continuou a verificar-se o reforço do peso dos trabalhos em Edifícios para 57,8% (55,5% em 2019), e a redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil, para 42,2% (44,5% em 2019). O valor dos trabalhos realizados em Edifícios não residenciais continuou a representar a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção.

Concretamente, nas obras de engenharia civil, embora com uma redução sequencial do seu peso, continuaram a destacar-se as Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação: 39,7% do total de Obras de Engenharia Civil e 16,8% do total de obras realizadas em 2020 (41,4% e 18,5% respetivamente, em 2019).

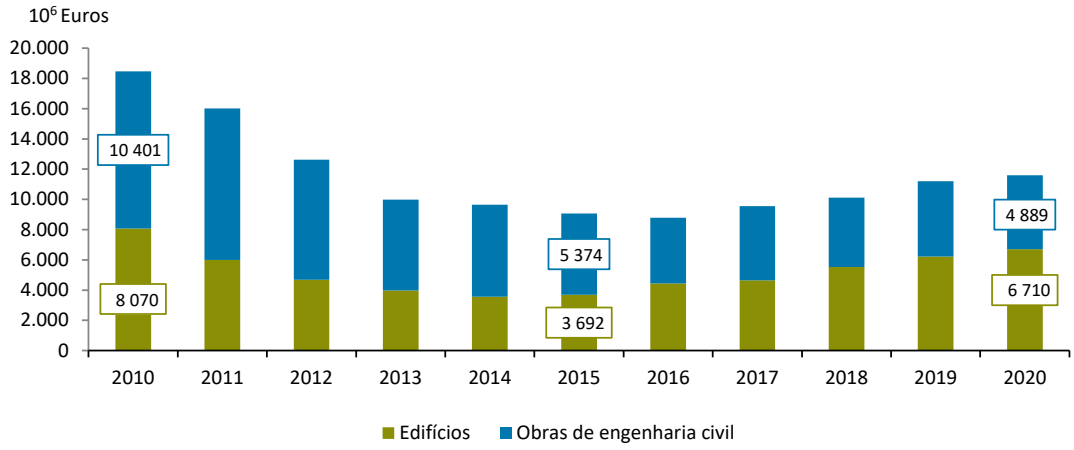
Figura 1.3.1 – Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra

Tipo de obra	2010		2015		2019		2020	
	10^3 euros	%	10^3 euros	%	10^3 euros	%	10^3 euros	%
Total	**18 471 102**	**100,0**	**9 066 295**	**100,0**	**11 206 864**	**100,0**	**11 599 869**	**100,0**
Edifícios	**8 069 875**	**43,7**	**3 692 365**	**40,7**	**6 214 668**	**55,5**	**6 710 438**	**57,8**
Edifícios residenciais	2 129 626	11,5	1 036 919	11,4	2 307 375	20,6	2 827 267	24,3
Edifícios não residenciais	5 940 249	32,2	2 655 446	29,3	3 907 293	34,9	3 883 171	33,5
Obras de engenharia civil	**10 401 228**	**56,3**	**5 373 930**	**59,3**	**4 992 196**	**44,5**	**4 889 431**	**42,2**
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	6 316 481	34,2	3 010 225	33,2	2 068 269	18,5	1 943 446	16,8
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	1 132 086	6,1	999 817	11,0	1 224 430	10,9	1 407 478	12,1
Instalações e construções em zonas industriais	305 672	1,7	493 052	5,4	727 106	6,5	624 613	5,4
Outras obras de engenharia civil	2 646 989	14,3	870 836	9,6	972 391	8,7	913 894	7,9

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Ao longo do período 2010-2020, o valor dos trabalhos realizados em edifícios registou o seu valor mínimo em 2014, assistindo-se desde então a um crescimento médio anual de 12,9%, o qual foi mais expressivo nos Edifícios residenciais (+21,5%) do que nos Edifícios não residenciais (+6,6%). No que diz respeito às Obras de engenharia civil, refira-se estas atingiram 4 889 milhões de euros em 2020, representando um decréscimo de 53,0% face ao valor registado em 2010.

Figura 1.3.2 – Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Para mais informação consulte em Dados Estatísticos > Base de Dados:

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

2. LICENCIAMENTO, CONCLUSÃO DE OBRAS E PARQUE HABITACIONAL

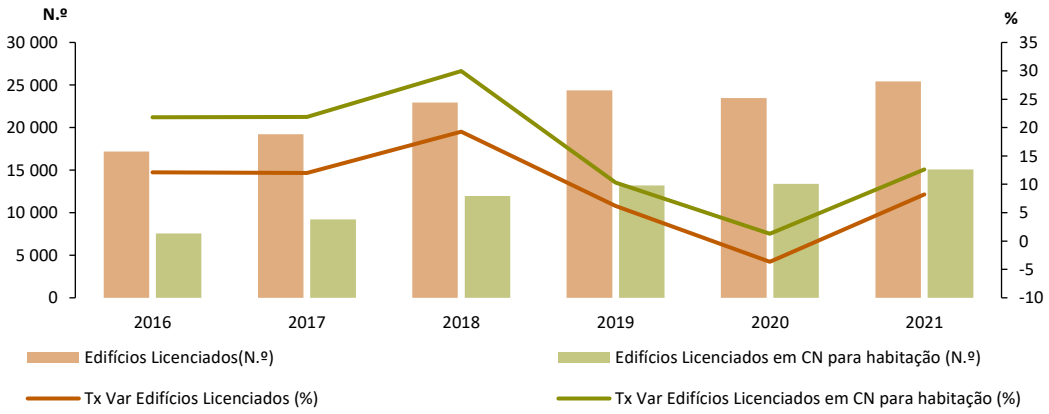
2.1 LICENCIAMENTO

No ano de 2021, foram licenciados 25 409 edifícios em Portugal, +8,2% face ao ano anterior (-3,7% em 2020). Comparando com 2019 (período pré-pandemia) os edifícios licenciados terão crescido 4,3%.

Os edifícios licenciados para construção nova foram de novo predominantes em 2021, representando 74,6% do total de edifícios licenciados (72,7% em 2020). As obras de demolição corresponderam a 6,1% das obras licenciadas em 2021 (6,7% em 2020).

Os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar totalizaram 15 065, +12,6% face a 2020 (+14,1% comparado com 2019). No total dos edifícios licenciados, 59,3% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, com um aumento de +2,3 p.p. face à proporção verificada no ano anterior (57,0%).

Figura 2.1.1 – Edifícios licenciados - Total e em construção nova para habitação



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

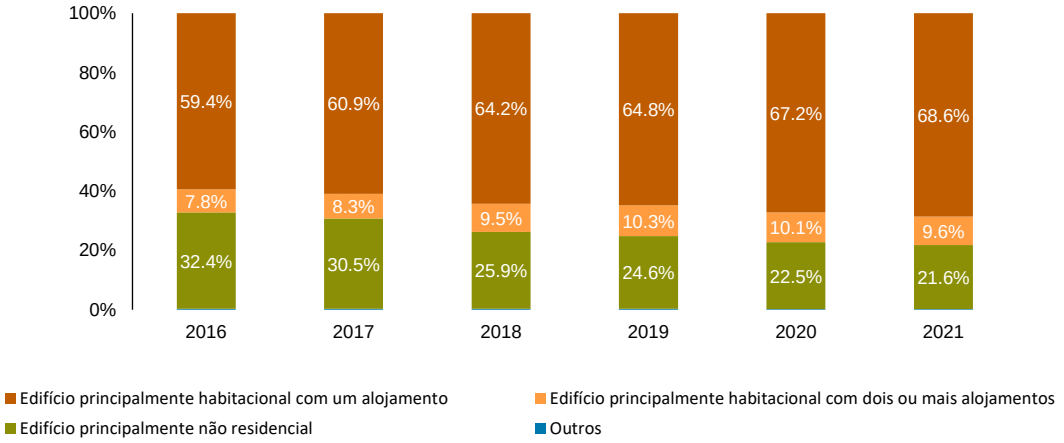
No período de 2016 a 2021, os edifícios licenciados com um alojamento predominaram, mantendo sempre uma incidência superior a 50% face ao total de edifícios licenciados em obras de edificação. O valor relativo mais baixo para este tipo de edifício foi observado em 2016 (59,4%), ganhando a partir daí uma progressiva importância relativa e registando em 2021 o seu valor mais elevado: 68,6%.

Os edifícios com dois ou mais alojamentos tiveram um comportamento semelhante em termos de ganho de importância relativa, até ao ano de 2019. O valor mais baixo para este período registou-se em 2016 (7,8%), verificando-se um aumento gradual até ao ano de 2019, quando foi alcançado o valor relativo mais alto (10,3%). Em 2020, observou-se uma ligeira descida de 0,2 p.p. apresentando uma importância relativa de 10,1% e em 2021 este valor apresenta um novo decréscimo de 0,5 p.p. para os 9,6%.

Nos edifícios principalmente não residenciais observou-se o oposto. O valor relativo mais elevado foi observado em 2016 (32,4%), tendo decrescido sucessivamente a partir desse ano até 2021, quando se registou o valor relativo mais baixo deste período (21,6%).

Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 0,5% do total.

Figura 2.1.2 – Evolução dos edifícios licenciados, em obras de edificação, por tipo de edifício

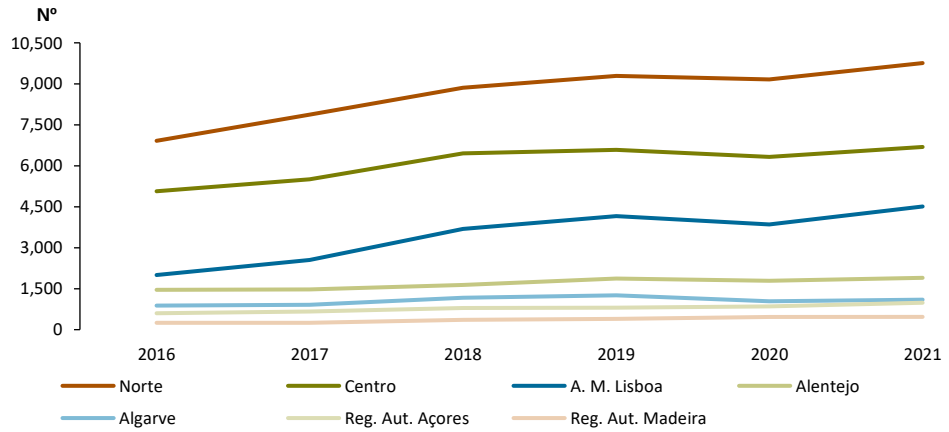


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2021, verificou-se um acréscimo de 48,0% no número de edifícios licenciados em Portugal face a 2016, tendência comum a todas as regiões. De 2016 a 2019 assistiu-se a um aumento sucessivo do número de edifícios licenciados, tendo-se observado o crescimento anual mais significativo em 2018 (+19,3%). Em 2020, este ciclo de crescimento sucessivo foi interrompido com a redução de 3,7% no total de edifícios licenciados face ao ano precedente, retomando-se o crescimento em 2021 (+8,2%).

Em comparação com 2016, salienta-se o reforço de +6,1 p.p. na proporção de edifícios licenciados na Área Metropolitana de Lisboa e nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, ambas com um incremento de 0,4 p.p.. Ainda comparando com 2016, os edifícios licenciados cresceram mais intensamente na Área Metropolitana de Lisboa (+125,5%), na Região Autónoma da Madeira (+86,5%) e na Região Autónoma dos Açores (+63,9%).

Figura 2.1.3 – Edifícios licenciados por NUTS II



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

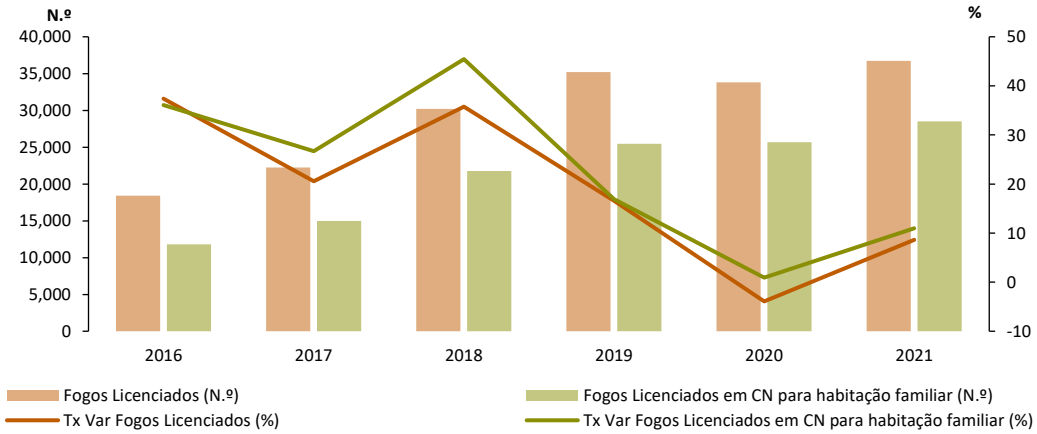
Em 2021, foram licenciados 36 731 fogos no país, +8,7% em relação ao ano anterior (33 806 fogos em 2020, a que corresponde uma variação de -3,9%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 28 508, +11,0% face ao ano precedente (+0,9% em 2020; 25 684 fogos).

Comparando o ano de 2021 com o ano de 2019, observou-se um crescimento de 4,4% nos fogos licenciados e 12,0% nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar.

Entre 2016 e 2021, assistiu-se a um aumento sucessivo do total de fogos licenciados e dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, apenas interrompido em 2020 no total de fogos licenciados, em que se registou um decréscimo de 3,9%.

O crescimento anual homólogo mais significativo nos fogos licenciados ocorreu em 2016 (+37,4%; 18 435 fogos) e nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registou-se um máximo em 2018 (+45,4%; 11 816 fogos).

Figura 2.1.4 – Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação

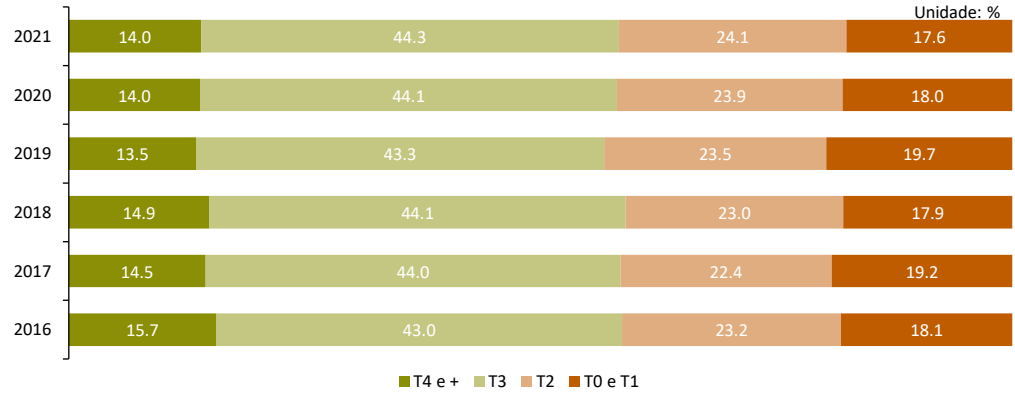


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2016 e 2021, manteve-se a predominância de tipologias T3 relativamente às características dos fogos licenciados em obras de edificação, registando-se um aumento da sua proporção face ao total de fogos de 43,0% em 2016 para 44,3% em 2021. Nos fogos de tipologia T2, observou-se igualmente um aumento de 23,2% em 2016 para 24,1% em 2021.

Em sentido oposto, assistiu-se à diminuição da importância relativa dos fogos de tipologia T0 e T1 (de 18,1% em 2016 para 17,6% em 2021) e de tipologia T4 e + (de 15,7% em 2016 para 14,0% em 2021).

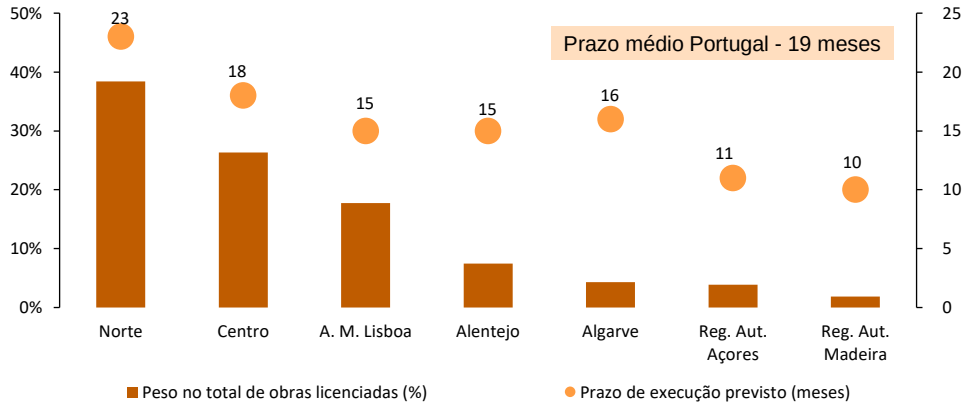
Figura 2.1.5 – Distribuição dos fogos licenciados por tipologia



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

Em termos médios globais, espera-se que as obras licenciadas em 2021 demorem cerca de 19 meses a serem concluídas. A região Norte apresenta o maior prazo de execução previsto (23 meses), seguida da região Centro (18 meses). Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, espera-se que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2021 venham a concluir-se em 11 e 10 meses, respetivamente.

Figura 2.1.6 – Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2021)

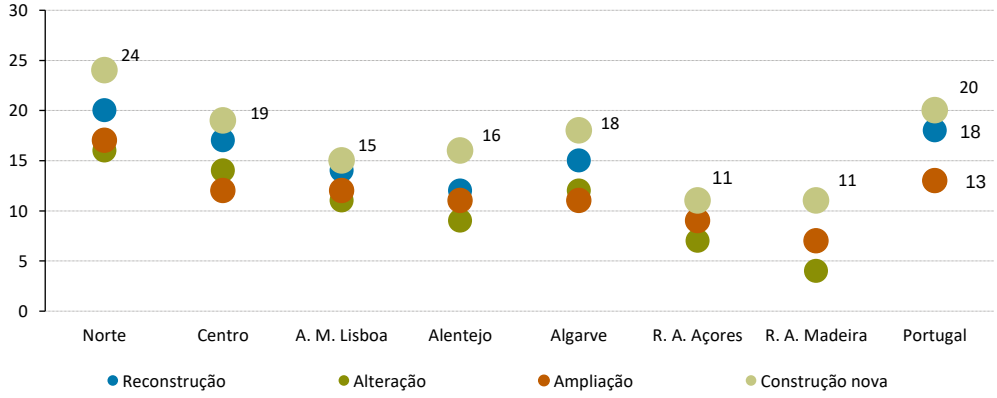


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o tipo de obra, as obras de construção nova apresentam um prazo previsional de execução mais longo (20 meses), por oposição às obras de ampliação e de alteração (13 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo previsto mais elevado (24 meses), enquanto as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira apresentaram o prazo mais curto (11 meses). Nas obras de reabilitação, que incluem as obras de ampliação, alteração e reconstrução, o Norte manteve-se com o prazo previsto de execução mais alargado para estes tipos de obras (17, 16 e 20 meses, pela mesma ordem). O menor prazo médio previsto para as obras de alteração foi registado na Região Autónoma da Madeira (4 meses), que observou também o menor prazo previsto para as obras de ampliação (7 meses). A Região Autónoma dos Açores registou o menor prazo previsto para as obras de reconstrução (11 meses).

Figura 2.1.7 – Prazo de execução previsto por tipo de obra - Obras licenciadas, por NUTS II (2021)



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

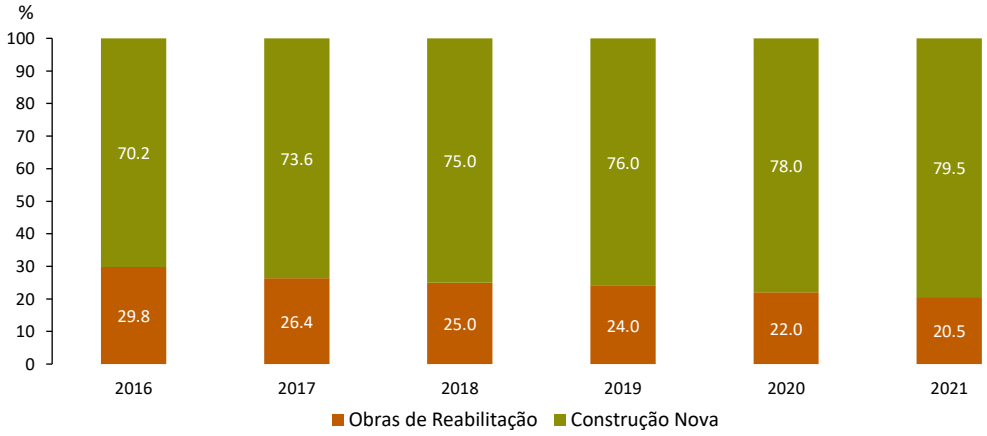
Em 2021, foram licenciados 4 900 edifícios para obras de reabilitação, +1,5% face ao ano anterior (-11,1% em 2020; 4 826 edifícios). Comparando o ano de 2021 com o de 2019, observou-se uma diminuição de 9,8% nos edifícios licenciados com esta finalidade.

No período compreendido entre 2016 e 2021, as obras de reabilitação licenciadas registaram decréscimos sucessivos na sua proporção face ao total de obras licenciadas para edificação, tendo-se registado o seu valor mais baixo em 2021 (20,5%).

Inversamente, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 9,2 p.p. face às obras de reabilitação, passando de 70,2% do total de obras licenciadas para edificação em 2016, para 79,5% em 2021.

A tendência decrescente das obras de reabilitação, até 2021, foi também evidenciada pela tendência inversa no licenciamento de construções novas, que apresentou um aumento sucessivo na sua repartição, no período de 2016 a 2021. Em 2021, foram licenciados 18 947 edifícios de construção nova, traduzindo-se numa variação anual de +11,0% (17 074 edifícios em 2020 e uma variação de -0,9% face ao ano anterior). Comparando o ano de 2021 com o ano de 2019, observou-se um crescimento de 10,0% nas obras licenciadas em construção nova.

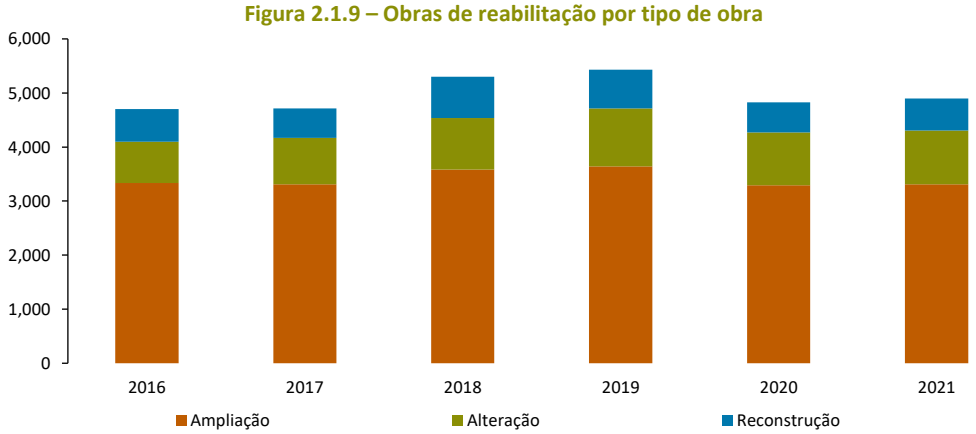
Figura 2.1.8 – Evolução da repartição das obras licenciadas em construção nova e reabilitação



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

Entre 2016 e 2021, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2021, este tipo de obra assumiu um peso relativo de 67,6% no conjunto das obras de reabilitação. Em comparação com 2016, o peso das obras de ampliação decresceu 3,3 p.p. (70,9% em 2016). As obras de alteração ganharam uma importância relativa de +4,0 p.p. (20,2% em 2021; 16,2% em 2016). Inversamente assistiu-se a uma diminuição de 0,7 p.p. no peso das obras de reconstrução (12,2% em 2021; 12,9% em 2016).

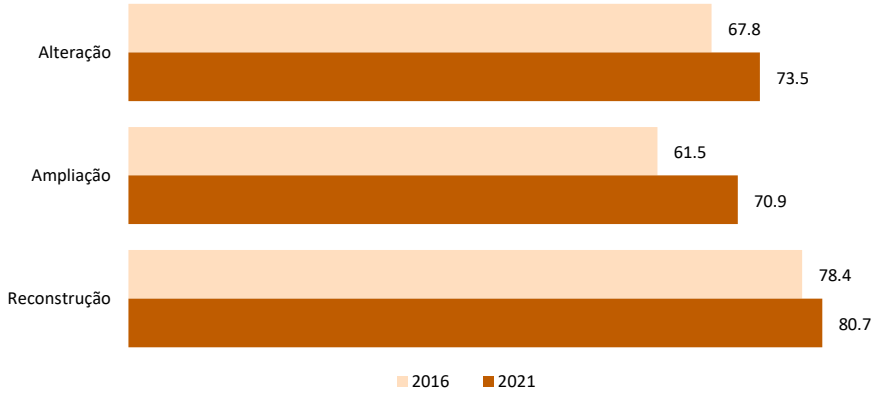
Figura 2.1.9 – Obras de reabilitação por tipo de obra



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

Em 2021, as obras de reabilitação para habitação familiar subiram, em termos relativos, em todos os tipos de obras face a 2016. A maior subida observou-se nas obras de ampliação: +9,4 p.p. (70,9% do total de obras de ampliação com este destino em 2021; 61,5% em 2016). As obras de alteração registaram igualmente uma subida significativa (+5,7 p.p.). Em 2021, 73,5% das obras licenciadas para alteração tinham como destino a habitação familiar enquanto em 2016 esse valor foi 67,8%.

Figura 2.1.10 – Peso do destino Habitação familiar nas Licenças de reabilitação por tipo de obra



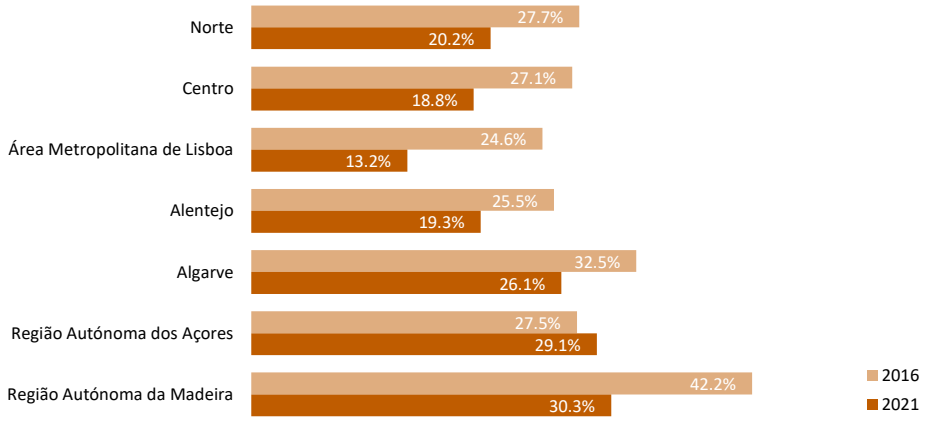
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas, em 2021, registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 969 e 1 254 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 30,3% do total de edifícios licenciados naquela região.

Comparando com 2016, observou-se um decréscimo no peso das obras de reabilitação em todas as regiões. A diminuição mais acentuada ocorreu na Região Autónoma da Madeira, com -11,9 p.p. (30,3% em 2021 face a 42,2% em 2016). A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o segundo maior decréscimo relativo com -11,4 p.p. (24,6% das obras licenciadas para reabilitação em 2016 tinham como destino a habitação familiar, proporção que desceu para 13,2% em 2021).

Figura 2.1.11 – Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas por NUTS II



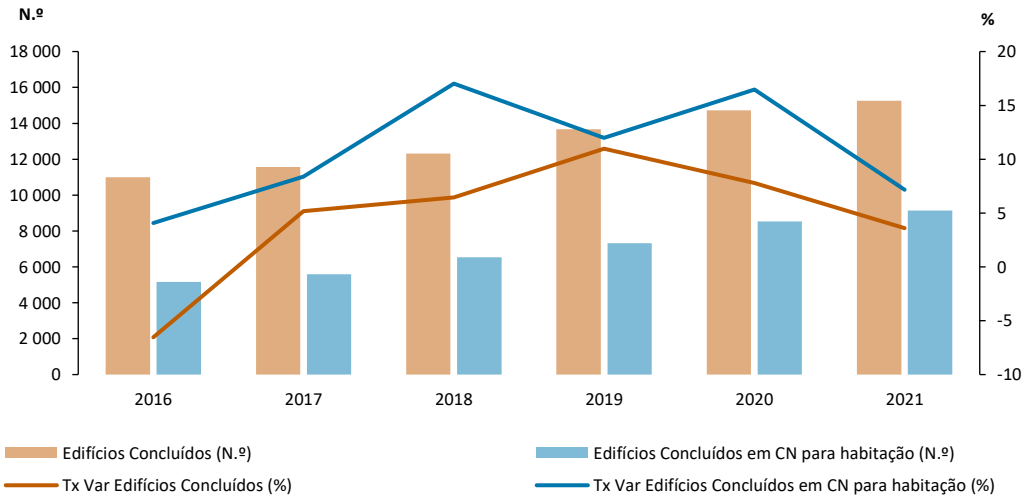
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

2.2 OBRAS CONCLUÍDAS[2]

Em 2021 estima-se que tenham sido concluídos 15 262 edifícios, +3,6% face ao ano anterior (+7,8% em 2020; 14 732 edifícios). As construções novas terão continuado a ser predominantes, representando 80,3% do total de obras concluídas em 2021 (78,7% em 2020). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 72,0% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 59,9% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 2,0 p.p. face ao ano anterior (57,9% em 2020).

Figura 2.2.1 – Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação

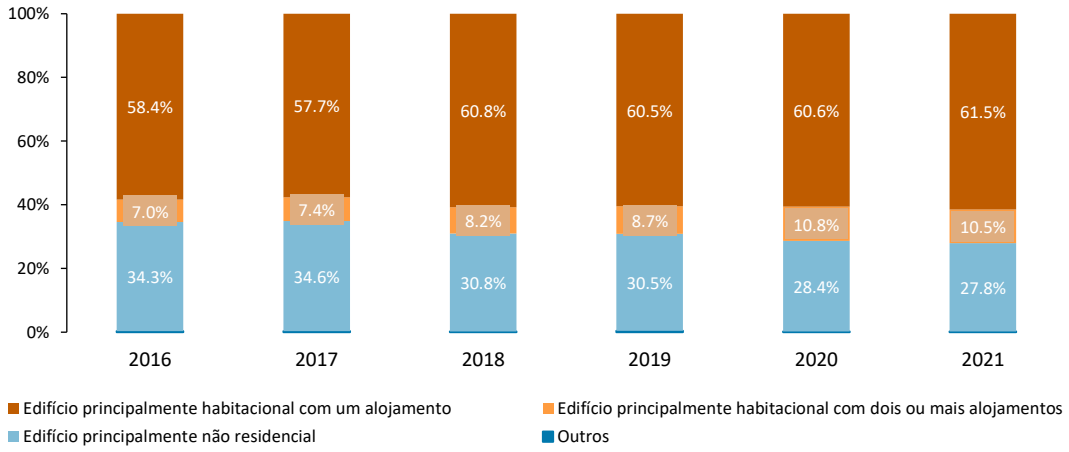


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

[2] Os resultados para 2021 têm uma natureza preliminar, baseando-se parcialmente em estimativas visando compensar informação de base em falta. Embora em menor grau e pelos mesmos motivos, a informação respeitante a 2020 pode também ser ainda revista.

Os edifícios concluídos com um alojamento foram preponderantes entre 2016 e 2021, correspondendo sempre a mais de metade do total de edifícios concluídos. Em 2017, observou-se a percentagem mais baixa (57,7%) e em 2021 a mais alta (61,5%). Os edifícios principalmente não residenciais concluídos, tiveram maior importância relativa também em 2017 (34,6%). A partir daí, verificaram-se decréscimos sucessivos até 2021, quando se observou o seu valor relativo mais baixo (27,8%). Os edifícios com dois ou mais alojamentos registaram os valores relativos mais elevados em 2020 e 2021: 10,8% e 10,5%, respetivamente. Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 1% do total.

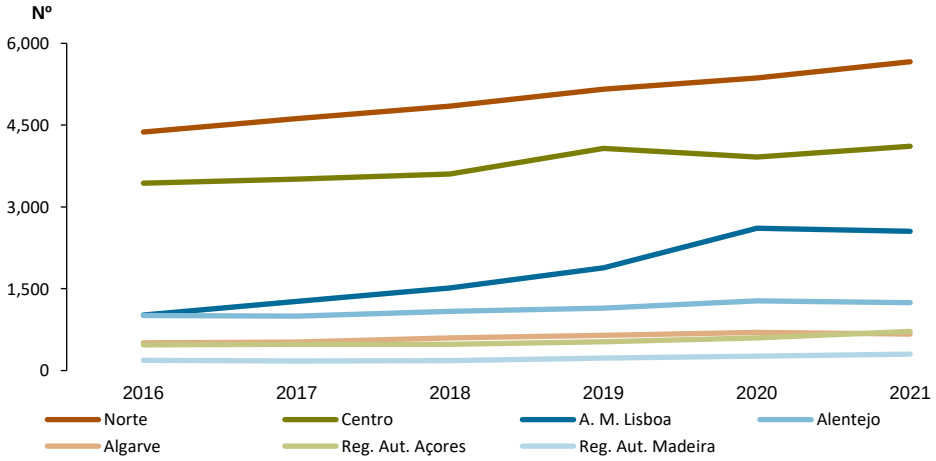
Figura 2.2.2 – Evolução da repartição dos edifícios concluídos por tipo de edifício



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2021, estima-se um aumento de 38,7% no número de edifícios concluídos em Portugal, face a 2016. Esta variação positiva verificou-se em todas as regiões, destacando-se a Área Metropolitana de Lisboa com um crescimento de 150,7%. Desde 2016 que se têm registado crescimentos sucessivos nas obras concluídas, tendo-se verificado o crescimento mais elevado em 2019 (+11,0%), seguido de aumentos menos significativos em 2020 (+7,8%) e em 2021 (+3,6%). No conjunto do período em análise, salienta-se a diminuição na importância relativa do número de edifícios concluídos nas regiões Norte e Centro, e o reforço na proporção de edifícios concluídos na Área Metropolitana de Lisboa.

Figura 2.2.3 – Edifícios concluídos por NUTS II

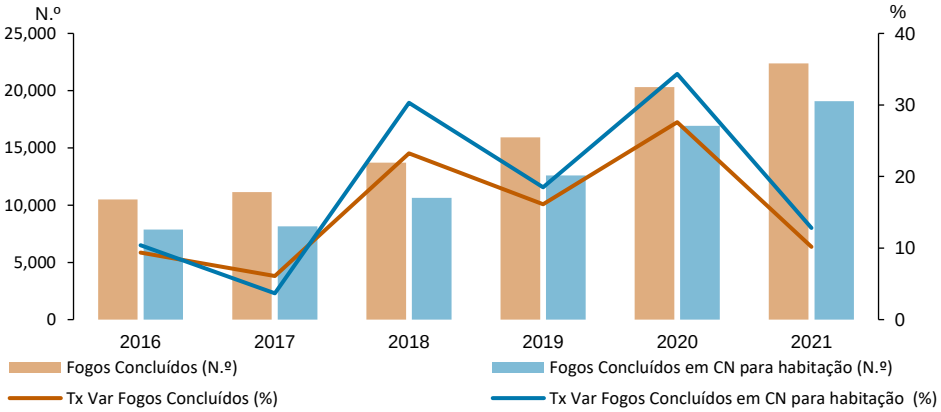


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2021, estima-se que tenham sido concluídos 22 384 fogos no país, representando um acréscimo de 10,2% face ao ano anterior (20 320 em 2020, correspondendo a uma variação de +27,6% face a 2019). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 19 081, com um crescimento anual de 12,8% (+34,3% em 2020; 16 914 fogos).

No período de 2016 a 2021, registaram-se crescimentos sucessivos no total de fogos concluídos e nos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. Os valores absolutos mais baixos no período de 2016 a 2021 ocorreram em 2016, com a conclusão de 10 490 fogos e de 7 867 fogos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a variações de +9,4% e +10,4%, pela mesma ordem. O crescimento relativo mais baixo ocorreu em 2017, tanto para o total de fogos concluídos (+6,1%; 11 129 fogos) como para o total de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (+3,7%; 8 158 fogos).

Figura 2.2.4 – Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação

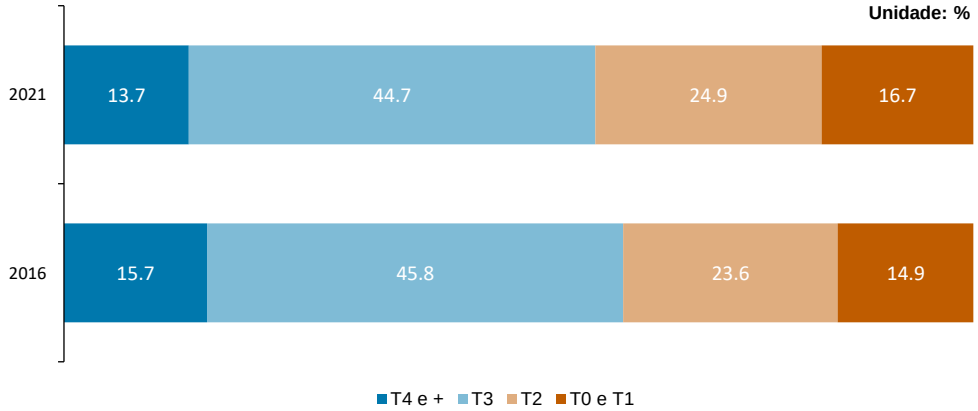


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A predominância de tipologias T3 manteve-se em 2021, embora se tenha registado um ligeiro decréscimo da sua proporção, que passou de 45,8% em 2016 para 44,7% em 2021 (-1,1 p.p.). Nos fogos de tipologia T4 e + a diminuição foi um pouco mais acentuada, na ordem dos -2,0 p.p., passando de um peso de 15,7% em 2016 para 13,7% em 2021.

Nos T2 observou-se um acréscimo de 1,3 p.p. na sua proporção, de 23,6% em 2016 para 24,9% em 2021. Nos fogos de tipologia T0 e T1 constatou-se um aumento de 1,8 p.p., passando de um peso de 14,9% em 2016 para 16,7% em 2021.

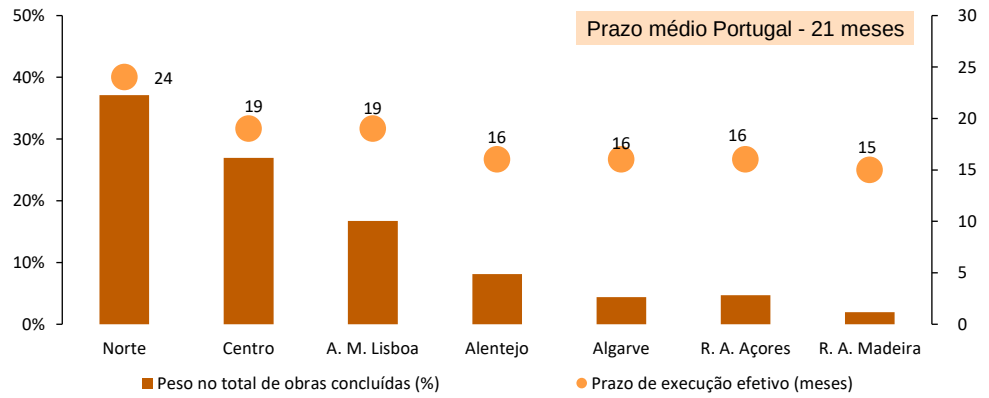
Figura 2.2.5 – Distribuição dos fogos concluídos por tipologia



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2021 terão demorado, em média, cerca de 21 meses. Na região Norte o prazo de execução foi mais longo (24 meses), seguida pela região Centro que apresentou um prazo médio de 19 meses. Na Região Autónoma da Madeira ter-se-á registado a mais curta duração para a conclusão de obras (15 meses).

Figura 2.2.6 – Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2021)

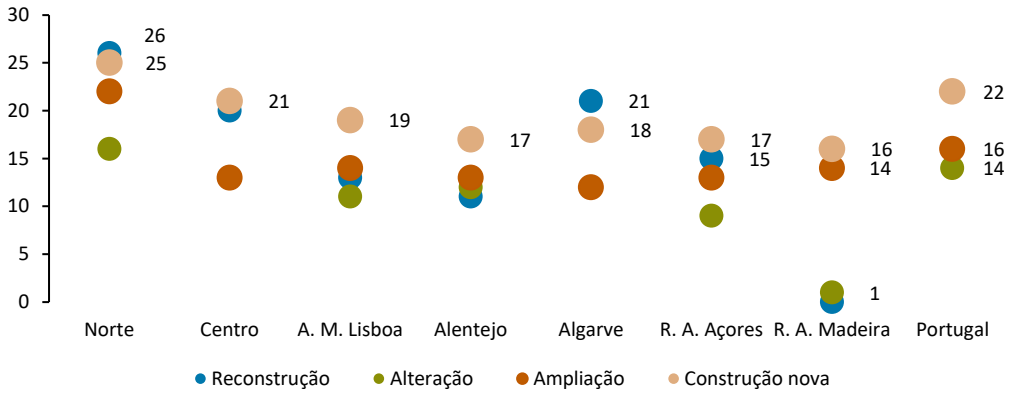


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Relacionando os prazos de conclusão com o tipo de obra, as obras de construção nova e de Reconstrução terão sido as mais demoradas (ambas com 22 meses), e as obras de alteração foram as com menor prazo médio de conclusão (14 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo efetivo mais elevado (25 meses) enquanto a Região Autónoma da Madeira apresentou o prazo mais curto (16 meses). Nas obras de ampliação, alteração e reconstrução, foi ainda a região Norte que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (22, 16 e 26 meses, pela mesma ordem). O tempo médio mais baixo foi registado na Região Autónoma da Madeira, em obras de alteração (1 mês).

Figura 2.2.7 – Prazo de execução efetivo por tipo de obra - Obras concluídas, por NUTS II (2021)



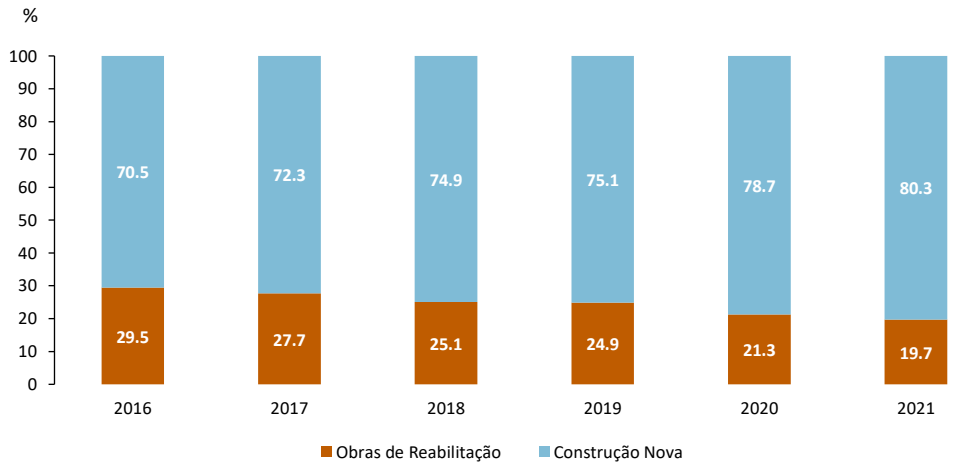
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Considerando o período entre 2016 e 2021, as obras de reabilitação concluídas registaram decréscimos sucessivos nos valores relativos face ao total das obras concluídas, tendo sido observado o valor mais elevado em 2016 (29,5%) e o valor mais baixo em 2021 (19,7%). Comparando 2021 com 2016, as obras

de construção aumentaram em 9,8 p.p. o seu peso relativo face ao total de obras concluídas, passando de 70,5% em 2016 para 80,3% em 2021.

Em 2021, verificou-se um decréscimo de 4,0% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 3 012 edifícios concluídos (-8,0% em 2020, correspondendo a 3 136 edifícios concluídos). Em contraste com o decréscimo verificado nas obras concluídas para reabilitação, verificou-se um aumento nas obras concluídas em construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 12 250 edifícios no ano de 2021 (+13,0% em 2020; 11 596 edifícios).

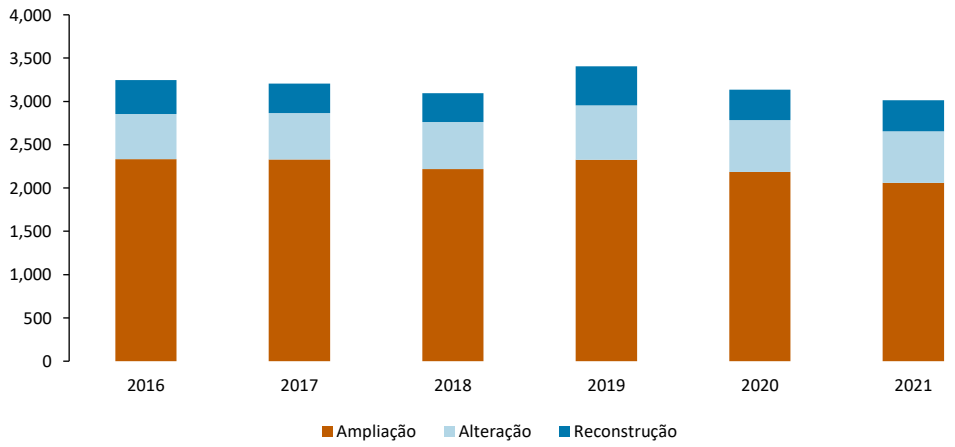
Figura 2.2.8 – Evolução da repartição das obras concluídas entre construção nova e reabilitação



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2016 e 2021, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2021, representaram 68,3% do conjunto das obras de reabilitação (2 058 edifícios concluídos). As obras de alteração seguem-se em importância relativa, representando 19,8% do total em 2021 (596 edifícios). Em 2021 as obras de reconstrução correspondiam a 11,9% do total de obras de reabilitação.

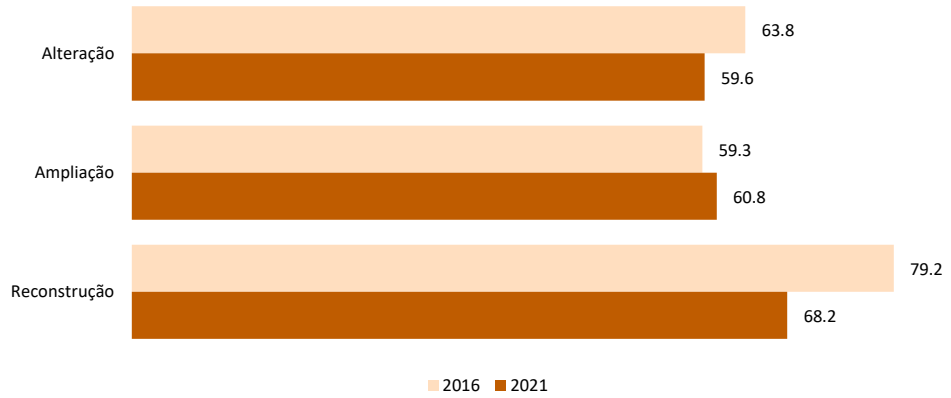
Figura 2.2.9 – Obras de reabilitação por tipo de obra



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Da análise às obras de reabilitação para habitação familiar, em 2021, assinala-se uma subida relativa deste destino nas obras de ampliação, face ao total de obras de alteração concluídas. A subida de 1,5 p.p. representa um aumento do destino habitação de 59,3% em 2016 para 60,8% em 2021. Por oposição, nas obras de reconstrução indica-se uma descida de -11,0 p.p. (79,2% em 2016 para 68,2% em 2021). As obras de alteração registaram igualmente uma perda de importância de -4,2 p.p. face a 2016. (63,8% em 2016 e 59,6% em 2021).

Figura 2.2.10 – Peso do destino Habitação familiar nas Obras de reabilitação por tipo de obra



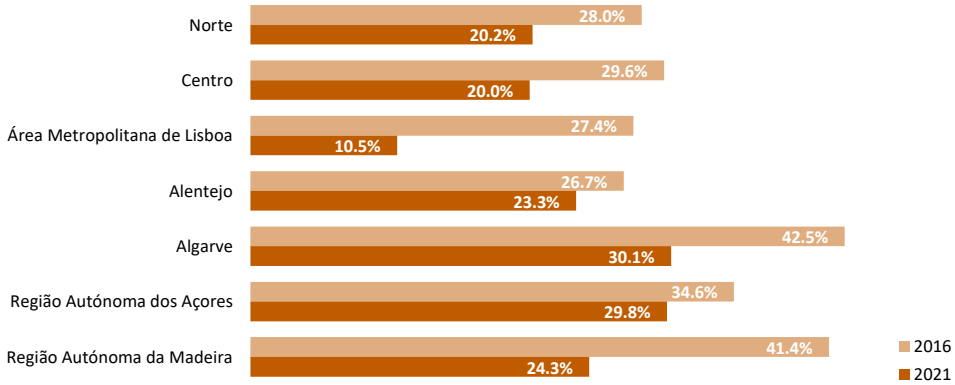
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas em 2021 registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 143 e 822 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão no Algarve, representando 30,1% do total de edifícios concluídos naquela região em 2021 (-12,4 p.p. face a 2016).

Comparando com 2016, todas as regiões apresentaram acréscimos absolutos, sendo os mais elevados na Área Metropolitana de Lisboa (+1 534) e no Norte (+1 289). No entanto, todas as regiões registaram decréscimos no seu peso relativo das obras de reabilitação no total as obras concluídas, tendo a diminuição mais acentuada ocorrido na Região Autónoma da Madeira (-17,1 p.p.) seguida da Área Metropolitana de Lisboa (-16,9 p.p.).

Figura 2.2.11 – Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II

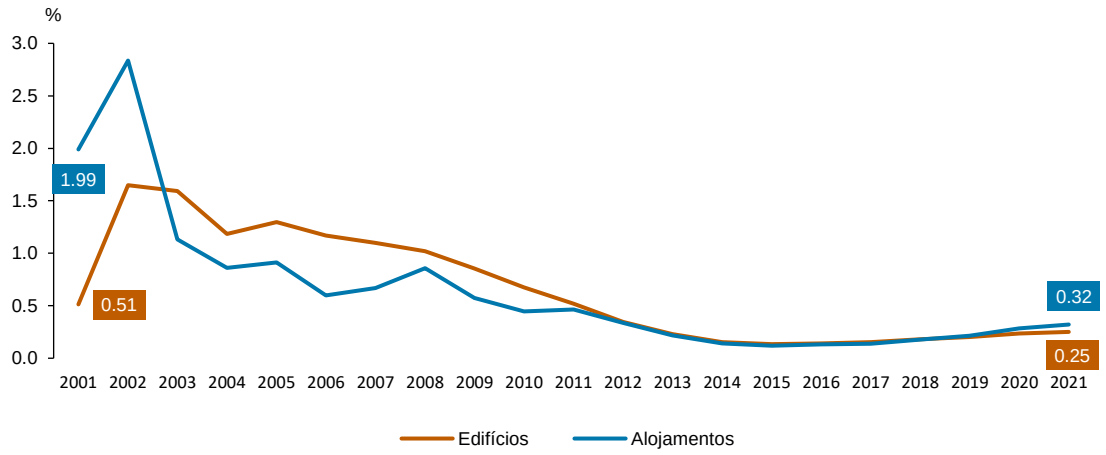


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

2.3 PARQUE HABITACIONAL

Em 2021, o parque habitacional português foi estimado em 3 619 109 edifícios e 6 002 874 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,25% e 0,32 %, respetivamente, face a 2020 e a um aumento absoluto de 9 131 edifícios e 19 628 alojamentos.

Figura 2.3.1 – Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se sub avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.
Nota 2: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

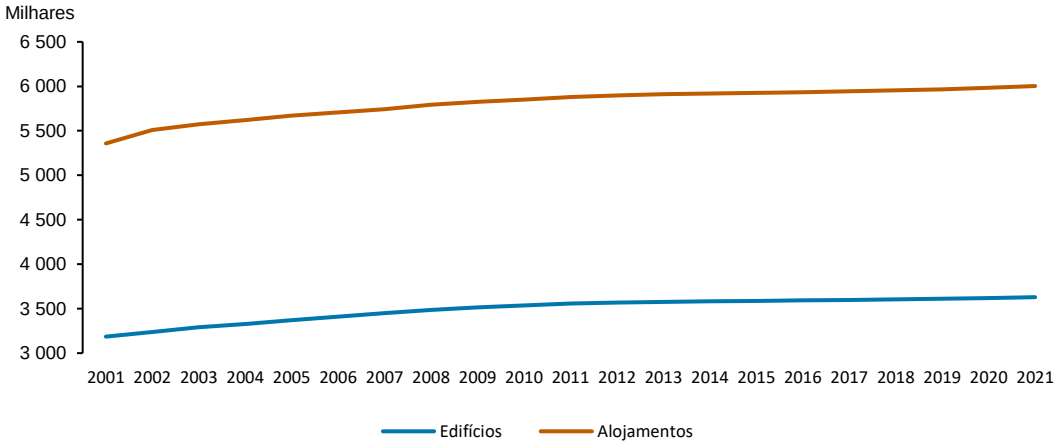
O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de variação foram desacelerando até 2015. O crescimento mínimo ocorreu nesse ano, tanto nos edifícios como nos alojamentos (+0,13% e +0,12%, pela mesma ordem). A partir de 2016 e até 2021, verificou-se um aumento sucessivo nas taxas de variação observadas, tanto nos edifícios como nos alojamentos. Os valores registados em 2021 representaram mais uma recuperação nos edifícios (+0,25%) e nos alojamentos (+0,32%), superior à do ano anterior (+0,24% nos alojamentos e + 0,29% nos edifícios) e correspondendo ao maior crescimento desde 2013.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2021, mantém-se em destaque o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo em ambas as variáveis.

Entre 2001 e 2011, registaram-se acréscimos de 11,6% nos edifícios e 9,7% nos alojamentos, correspondendo a um aumento absoluto de 370 156 edifícios e 521 433 alojamentos, respetivamente.

No período de 2011 a 2021, verificou-se um aumento de 72 981 edifícios e 123 541 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 2,1%, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

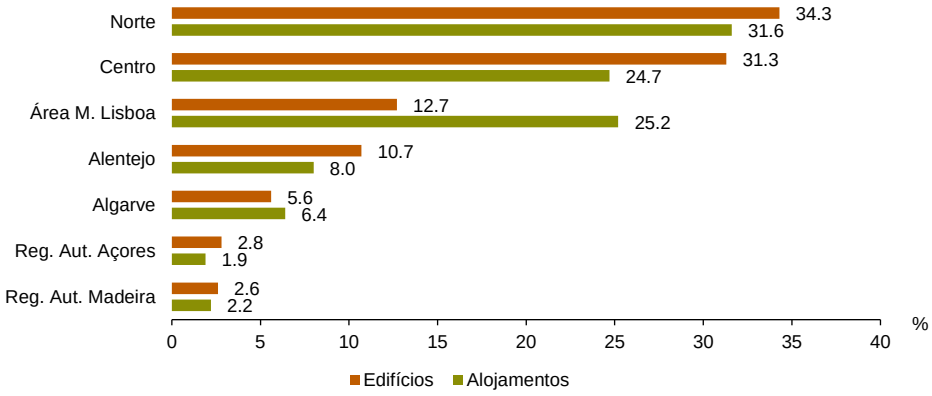
Figura 2.3.2 – Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, Portugal



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
Nota 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.
Nota 2: Informação de 2020 e 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A região Norte concentrou a maior proporção do parque habitacional com 34,3% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Na região Centro localizavam-se 31,3% dos edifícios e 24,7% dos alojamentos, enquanto na Área Metropolitana de Lisboa se situavam 12,7% dos edifícios e 25,2% dos alojamentos do país, sendo este um reflexo do predomínio da construção em altura nesta região. As restantes regiões representaram, em conjunto, 21,7% do total de edifícios e 18,5% dos alojamentos existentes em Portugal.

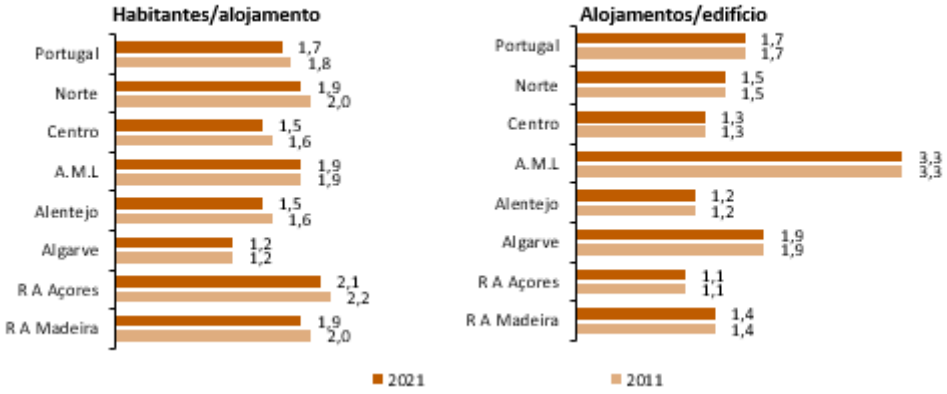
Figura 2.3.3 – Repartição dos Edifícios e dos Alojamentos, por NUTS II, 2021



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O rácio "número de habitantes por alojamento" registou um decréscimo, passando de 1,8 em 2011 para 1,7 em 2021. No rácio "número de alojamentos por edifício" continuam a não se verificar alterações, situando-se o rácio em 1,7, traduzindo um peso reduzido da construção em altura.

Figura 2.3.4 – Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente
Nota: Informação de 2021 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Para mais informação consulte em Dados Estatísticos > Base de Dados:

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)

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; Anual

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 de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º)

Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional - N.º)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)

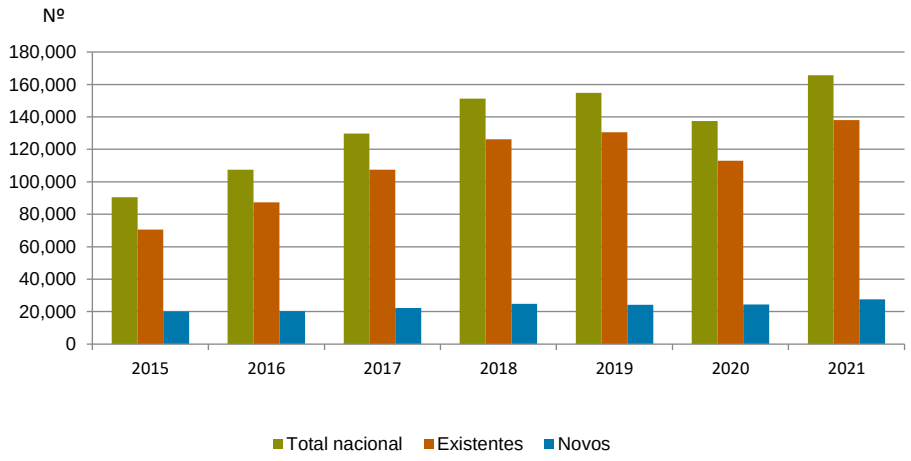
3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS[3]

3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES[4]

Em 2021, foram transacionadas 165 682 habitações, o que constitui um novo máximo da série disponível e um crescimento de 20,5% relativamente a 2020. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações, 138 088, face às 27 594 transações de habitações novas. Relativamente a 2020, as vendas das habitações existentes aumentaram a um ritmo que foi praticamente o dobro do observado nas habitações novas, 22,1% e 12,9%, respetivamente.

O valor das habitações transacionadas em 2021 ascendeu a 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% que em 2020. Do total, 21,6 mil milhões corresponderam a transações de habitações existentes (+34,2% relativamente a 2020) e 6,5 mil milhões a habitações novas (+21,7%).

Figura 3.1.1 – Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos



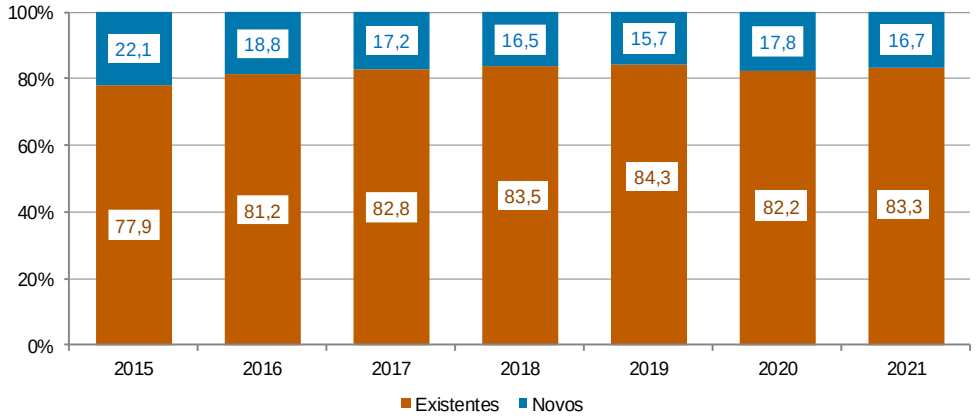
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

[3] Este capítulo reflete a publicação de novas séries do Índice de Preços da Habitação (IPHab), Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom), do número e do valor das transações de habitações. A divulgação destas novas séries decorre da disponibilização de informação adicional mais detalhada ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT). As novas séries traduziram-se numa revisão dos valores do Índice de Preços da Habitação para o período compreendido entre o 2º trimestre de 2019 e o 4º trimestre de 2020, do Índice de Preços das Propriedades Comerciais, para os anos de 2019 e 2020, enquanto nas séries do número e do valor das transações de alojamentos, foi revisto todo o período anteriormente disponibilizado.

[4] A compilação desta estatística utiliza a informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com o cálculo do Índice de Preços da Habitação, 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 a partir do conjunto de transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o ano de referência dos dados.

Em 2021, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se no aumento do peso da primeira categoria, fixado em 83,3%, mais 1,1 p.p. por comparação com 2020.

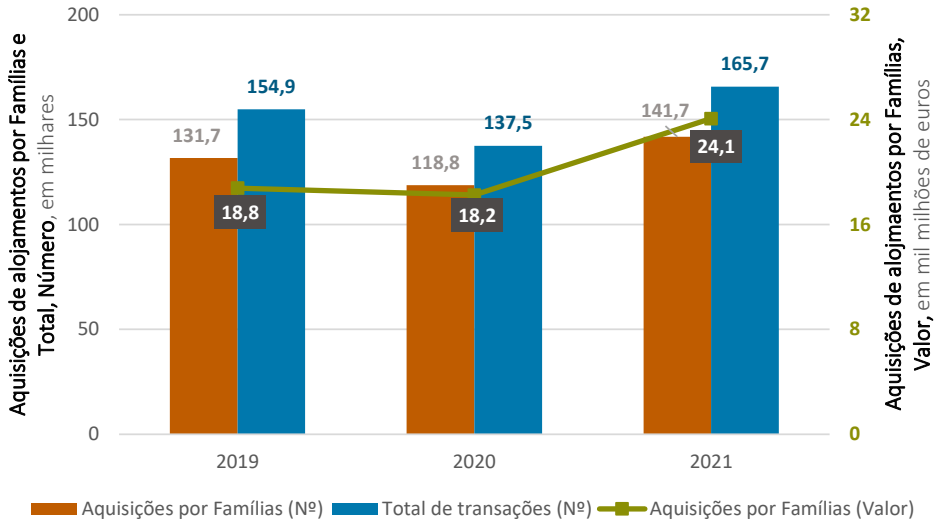
Figura 3.1.2 – Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em 2021, as Famílias adquiriram 141 744 habitações, mais 19,4% que em 2020. Este registo correspondeu a 85,6% do número total de transações, correspondendo a -0,8 p.p. relativamente ao ano anterior. O valor dos alojamentos cujo comprador pertencia ao setor institucional das Famílias cresceu 32,0% relativamente a 2020, totalizando 24,1 mil milhões de euros. Este montante representou 85,7% do valor total das transações, 0,6 p.p. acima do registo de 2020 e mais 2,7 p.p. face a 2019.

Figura 3.1.3 –Número e valor das transações de alojamentos, por setor institucional do comprador

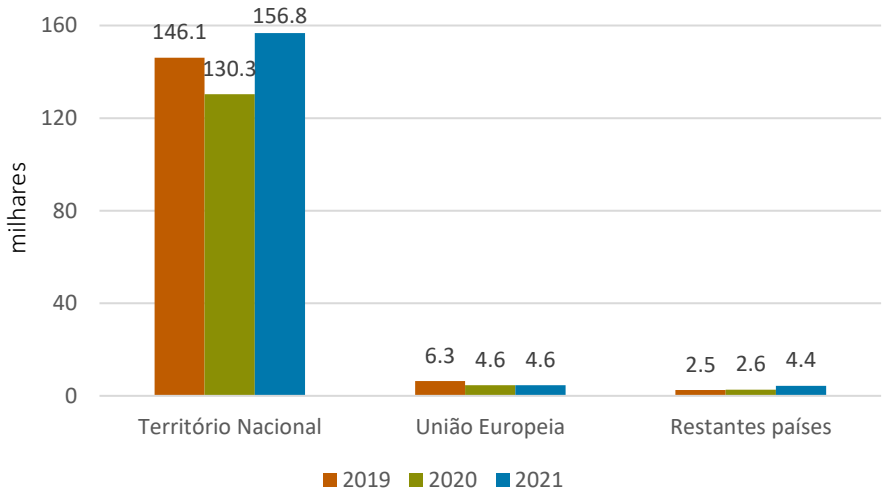


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Do universo de transações de alojamentos ocorridas em 2021, 156 759 (94,6% do total) apresentaram comprador com o domicílio fiscal no Território Nacional, sendo que as categorias União Europeia e Restantes Países, totalizaram 4 557 (2,8% do total) e 4 366 (2,6% do total) transações, respetivamente. Relativamente a 2020, somente a categoria União Europeia apresentou uma redução no número de vendas (-1,6%), visto que as transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional e nos Restantes Países, cresceram 20,3% e 66,5%, pela mesma ordem. Entre 2019 e 2021, as

transações de habitações de compradores com domicílio fiscal nos Restantes Países registaram aumentos sucessivos do respetivo peso relativo, tendo passado de 1,6%, em 2019, para 2,6%, em 2021.

Figura 3.1.4 –Número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador



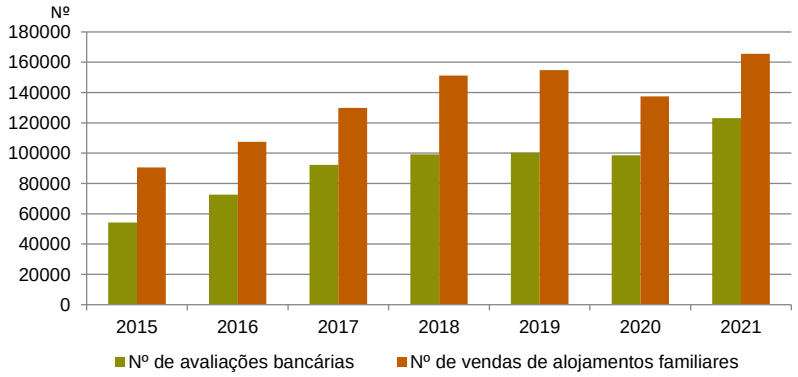
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2021, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação[5] superou as 123 mil. Trata-se do maior registo desde 2009 e reflete um aumento de 24,8% face a 2020, acima da taxa de variação observada no número de transações de habitações (20,5%).

Pelo segundo ano consecutivo, o peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de habitações aumentou, tendo passado de 71,8%, em 2020, para 74,4%, em 2021.

Figura 3.2.1 – Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos



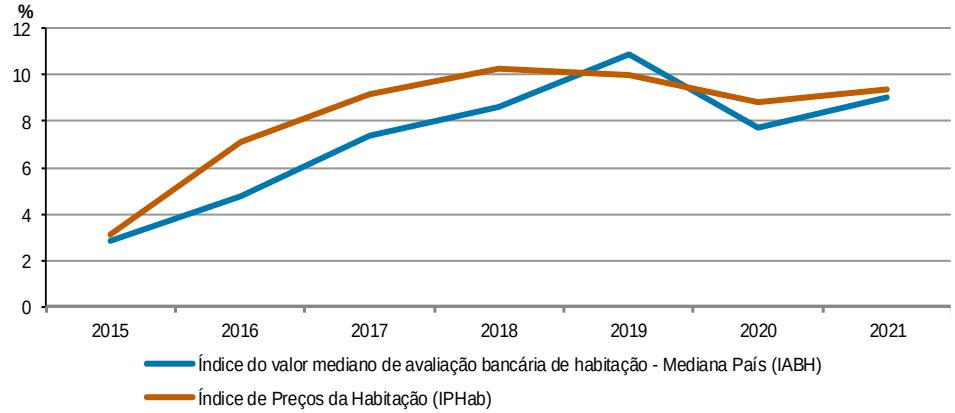
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

No último ano, o valor mediano de avaliação bancária de habitação intensificou o seu crescimento, tendo registado uma taxa de variação anual de +9,0%, 1,3 p.p. acima do registo de 2020. A figura seguinte apresenta o comportamento das taxas de variação do Índice de Preços da Habitação (IPHab) e do valor

[5] O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao número 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).

mediano de avaliação bancária para os últimos sete anos. Tal como é possível observar, os dois indicadores registam um comportamento semelhante, sendo que nos últimos anos, se observou uma proximidade inclusive na amplitude das taxas de variação. Em 2021, a diferença nas taxas de variação foi de 0,4 p.p., abaixo do registo de 2020, 1,1 p.p..

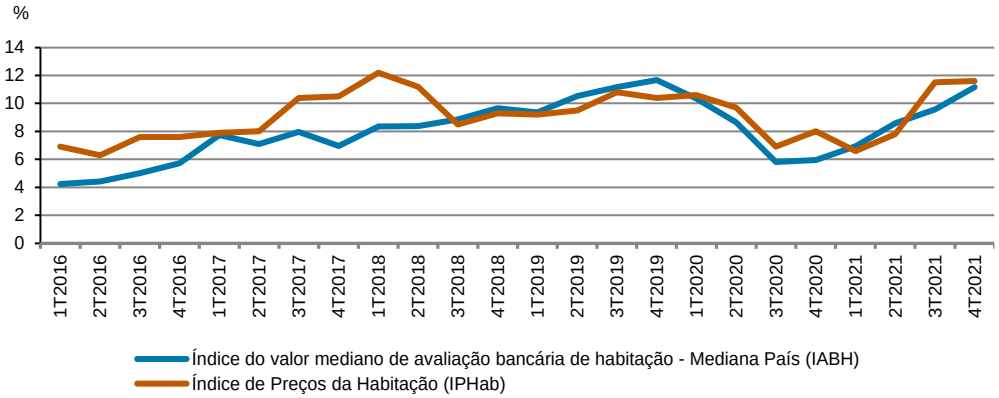
Figura 3.2.2 – Variação média do IPHab e do Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação



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

Em termos infra-anuais e comparando com o período homólogo, o IPHab e o valor mediano das avaliações bancárias apresentaram uma dinâmica idêntica ao longo de 2021. Os dois indicadores registaram taxas de variação positivas e crescentes ao longo dos diferentes trimestres. Assim, o IPHab apresentou aumentos de 6,6% no 1º trimestre de 2021 e 11,6% nos últimos três meses do ano. Relativamente ao valor mediano das avaliações bancárias, observaram-se crescimentos de 6,9% no 1º trimestre de 2021 e 11,2% no 4º trimestre.

Figura 3.2.3 – IPHab e Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga

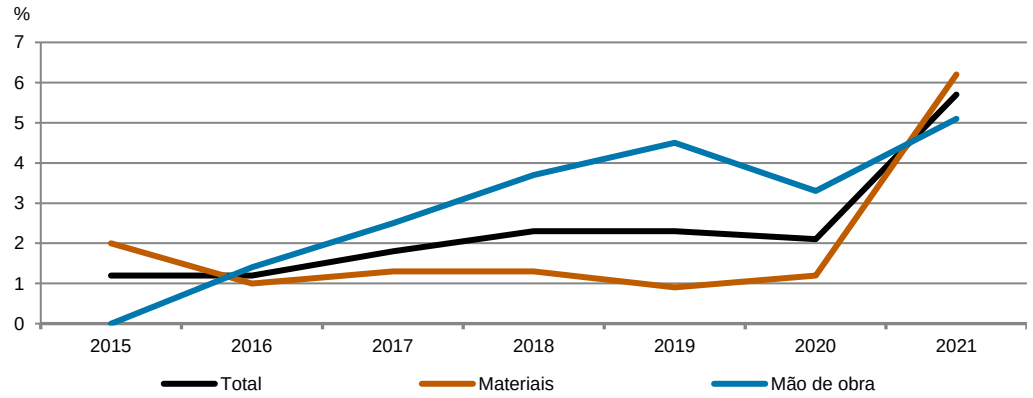


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2021, a taxa de variação média anual do índice de custos de construção de habitação nova foi 5,7%, 3,6 p.p. acima do observado em 2020. A aceleração do índice adveio do crescimento das duas componentes. A componente dos materiais registou uma taxa de variação de +6,2% (+1,2% em 2020). No que respeita à mão-de-obra, o aumento fixou-se nos 5,1%, mais 1,8 p.p. relativamente ao ano anterior.

Figura 3.3.1 – Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média



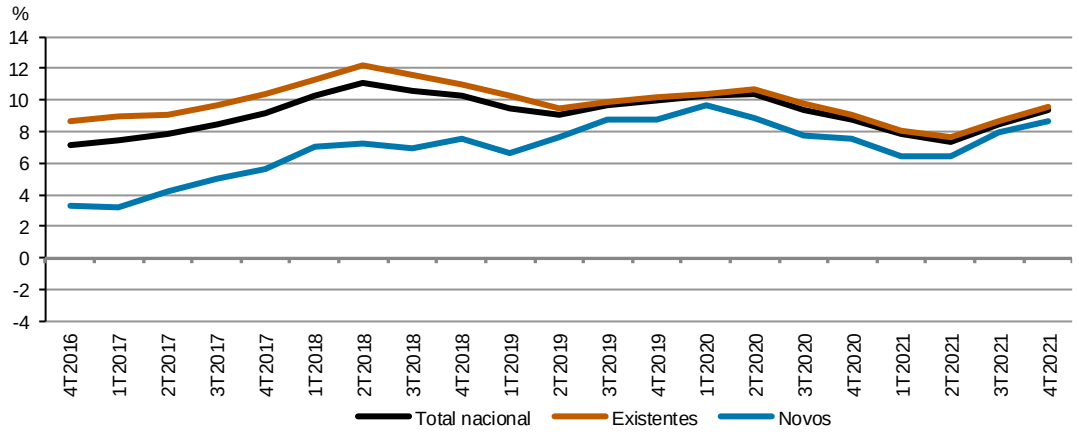
Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2021, ainda num contexto económico condicionado pela pandemia COVID-19, manteve-se a dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual do IPHab foi +9,4%, 0,6 p.p. acima do crescimento registado em 2020. Por categoria, as habitações existentes apresentaram um aumento dos preços superior ao observado nas habitações novas, +9,6% e +8,7%, respetivamente.

Tal como pode ser observado na figura seguinte, o IPHab registou um crescimento mais expressivo e com menores diferenças de amplitude das taxas de variação das duas categorias de habitações, na segunda metade de 2021. Após um primeiro trimestre onde o índice das habitações existentes evidenciou um aumento de 8,1% e o das habitações novas cresceu6,4%, no período entre abril e junho, os preços das habitações existentes desaceleraram para 7,6%, tendo-se mantido em 6,4%, o aumento dos preços das habitações novas. No 3º e 4º trimestres, o crescimento dos preços foi 8,7% e 9,6%, respetivamente, nas habitações existentes e 8,0% e 8,7%, pela mesma ordem, nas habitações novas.

Figura 3.4.1 – Variação média do Índice de Preços da Habitação

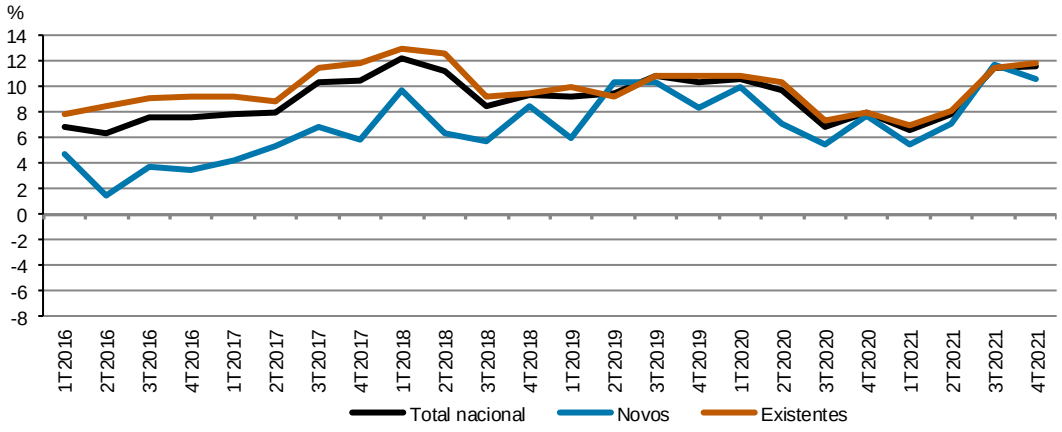


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Por trimestres, a evolução do IPHab, em termos de taxas de variação homóloga, caracterizou-se por uma aceleração continuada ao longo de 2021. Assim, no 1º trimestre, o aumento dos preços das habitações foi 6,6%, aumentando para 7,8% no trimestre seguinte. Na segunda metade de 2021, as taxas de variação foram 11,5% e 11,6%, respetivamente, nos 3º e 4º trimestres.

Nas habitações existentes observou-se um comportamento idêntico ao do índice agregado, tendo o aumento dos preços atingido a menor amplitude no 1º trimestre do ano, com uma taxa de variação de +7,0% e o crescimento mais expressivo no 4º trimestre (+11,9%). No que respeita às habitações novas, registou-se uma aceleração do índice entre o 1º e o 3º trimestre, traduzindo-se em taxas de variação de +5,5%, +7,1% e +11,7%. Nos últimos três meses de 2021, o crescimento dos preços fixou-se em 10,6%, menos 1,1 p.p. relativamente ao trimestre anterior.

Figura 3.4.2 – Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

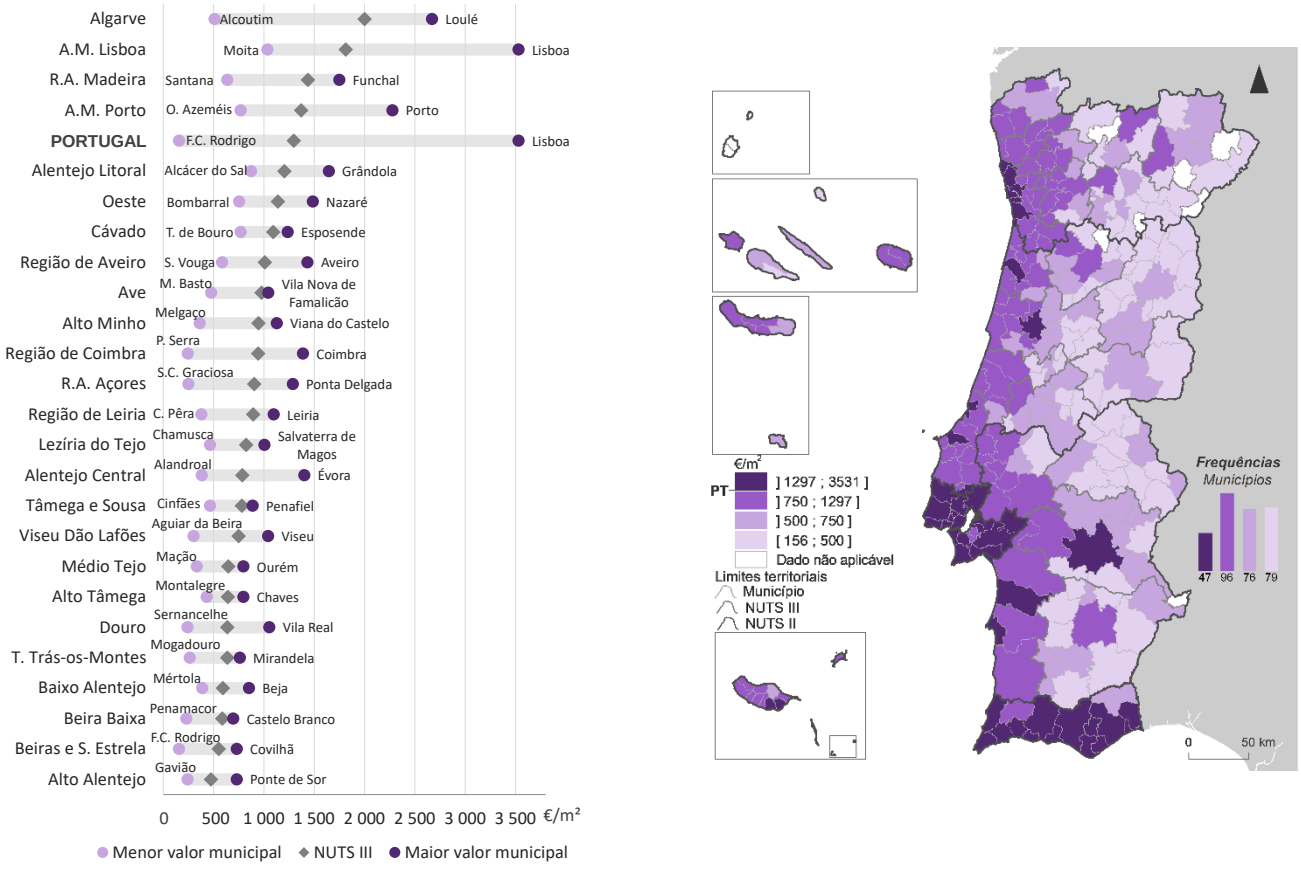
3.5. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL[6]

Em 2021, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 297 €/m², tendo aumentado 9,0% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 000 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 813 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 436 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 370 €/m²).

No período em análise, 47 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (16 em 18). O município de Lisboa (3 531 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/m² em Cascais (3 046 €/m²), Loulé (2 671 €/m²), Oeiras (2 644 €/m²), Lagos (2 368 €/m²), Porto (2 278 €/m²), Albufeira (2 212 €/m²), Odivelas (2 156 €/m²), Aljezur (2 107 €/m²), Tavira (2 083 €/m²), Lagoa (2 073 €/m²) e Vila do Bispo (2 028 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m².

Figura 3.5.1 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2021



Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

[6] As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional. As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtêm os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a "aquisição do direito de propriedade de imóveis". São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é "Habitação" e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

Em 2021, o preço mediano de vendas de alojamentos novos adquiridos por compradores com domicílio fiscal no território nacional foi 1 273 €/m^2 e por compradores com domicílio no estrangeiro situou-se em 2 105 €/m^2. Entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, o município de Lisboa registou os preços medianos da habitação mais elevados, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 3 400 €/m^2 por compradores do Território Nacional e 5 051 €/m^2 por compradores com domicílio fiscal no Estrangeiro. Para além de Lisboa, também os municípios de Cascais, Oeiras e Porto, registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 000 €/m^2 em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em Território Nacional e superiores a 3 000 €/m^2 por compradores no Estrangeiro.

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi 1 537 €/m^2 e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 1 250 €/m^2. Todos os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. O município de Barcelos registou o menor preço mediano de alojamentos novos (979 €/m^2) e também a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (39 €/m^2). Por outro lado, Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (4 715 €/m^2) e de existentes (3 429 €/m^2): 1 286 €/m^2.

Figura 3.5.2 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2021

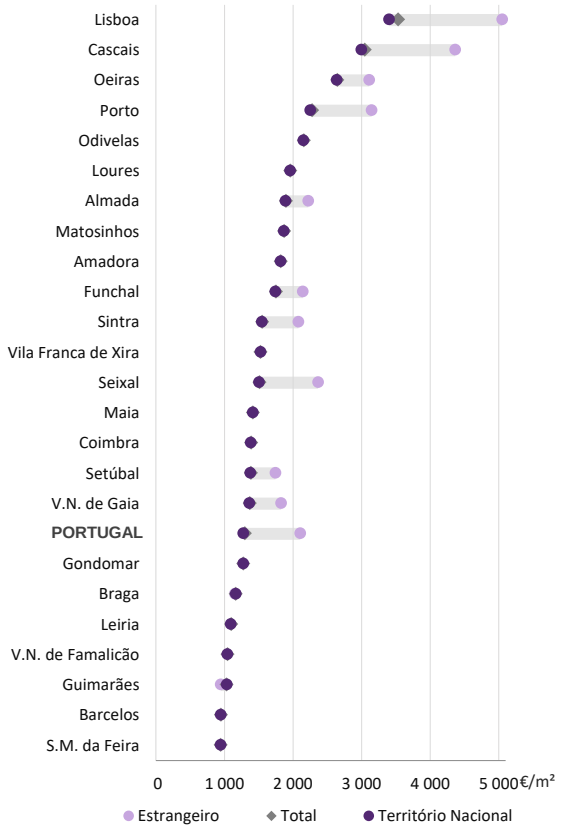
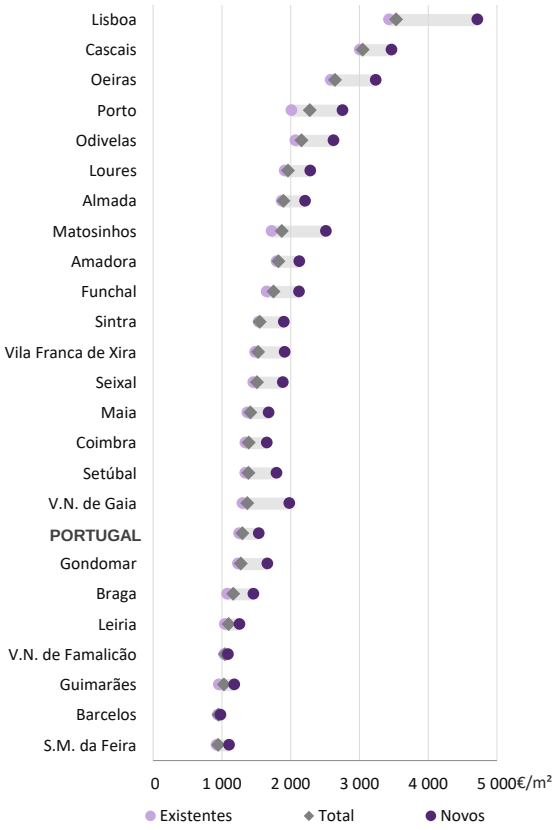


Figura 3.5.3 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2021



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

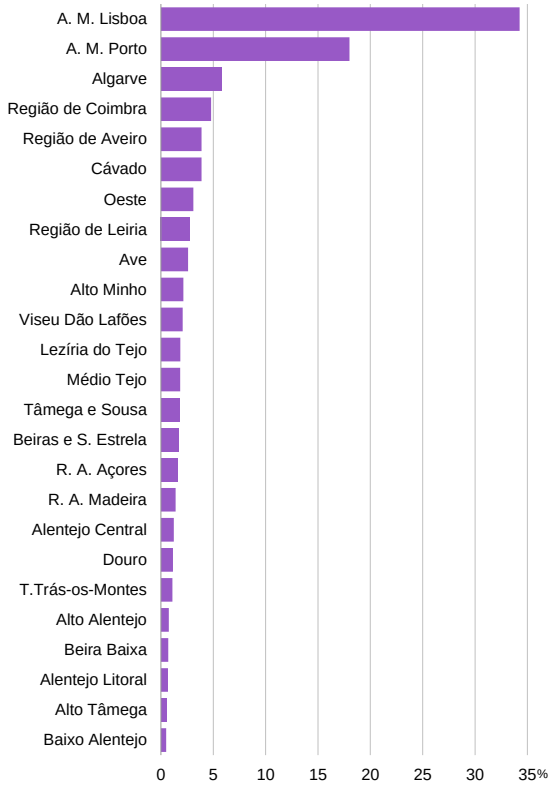
3.6. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL [7]

Em 2021, a renda mediana dos 87 349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 €/m^2, aumentando 7,7% face ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 9,4% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,90 €/m^2), Algarve (6,85 €/m^2), Área Metropolitana do Porto (6,51 €/m^2) e Região Autónoma da Madeira (6,33 €/m^2).

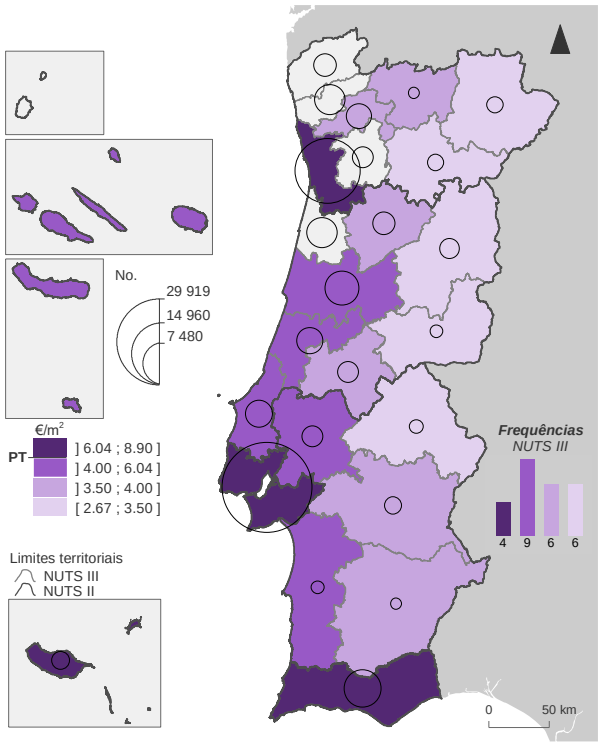
A Área Metropolitana de Lisboa concentrou mais de um terço dos novos contratos de arrendamento (29 919). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 52% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,8%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (438).

Figura 3.6.1 – Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2021



Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Figura 3.6.2 – Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2021



[7] As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade semestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.
As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtêm os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas as primeiras declarações e as declarações de substituição de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

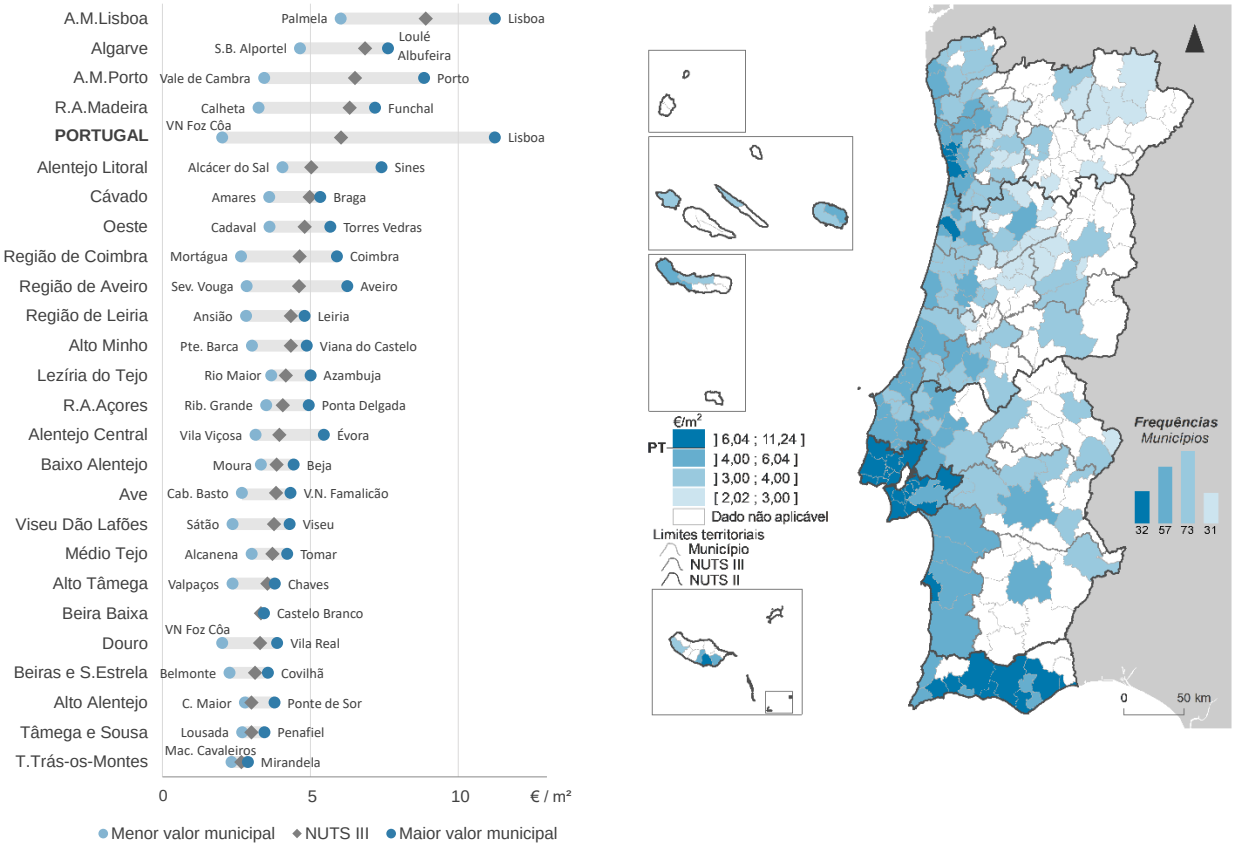
Entre os 308 municípios do país, 32 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (11,24 €/m^2), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7,5 €/m^2: Cascais (10,95 €/m^2), Oeiras (10,00 €/m^2), Amadora e Porto (ambos com 8,85 €/m^2), Almada (8,58 €/m^2), Odivelas (8,43 €/m^2), Loures (7,90 €/m^2), Matosinhos (7,83 €/m^2), Loulé e Albufeira (ambos com 7,63 €/m^2) e Lagos (7,53 €/m^2).

O padrão territorial das rendas por m^2 de novos contratos de arrendamento destacava, com valores superiores ao do país, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios), do Algarve (8 em 16) e da Área Metropolitana do Porto (4 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se, com rendas superiores ao valor nacional, os municípios de Sines (7,41 €/m^2), do Funchal (7,19 €/m^2) e Aveiro (6,25 €/m^2).

A Área Metropolitana do Porto foi a sub-região com maior amplitude das rendas medianas entre municípios (5,41 €/m^2): o menor valor foi registado em Vale de Cambra (3,44 €/m^2) e o maior no Porto (8,85 €/m^2). As NUTS III Área Metropolitana de Lisboa (5,21 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (3,94 €/m^2), Região de Aveiro (3,40 €/m^2), Alentejo Litoral (3,35 €/m^2) e Região de Coimbra (3,24 €/m^2) registaram também um diferencial entre municípios superior a 3,00 €/m^2.

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 9 548 novos contratos celebrados, +19,8% que no ano anterior. Assinala-se ainda, com um número de novos contratos superior a 2 500, o Porto (4 536), Sintra (3 032) e Vila Nova de Gaia (2 943).

Figura 3.6.3 – Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município, 2021



Nota: Os valores mínimo e máximo municipais nas NUTS III são relativos aos municípios com 33 ou mais observações.

Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

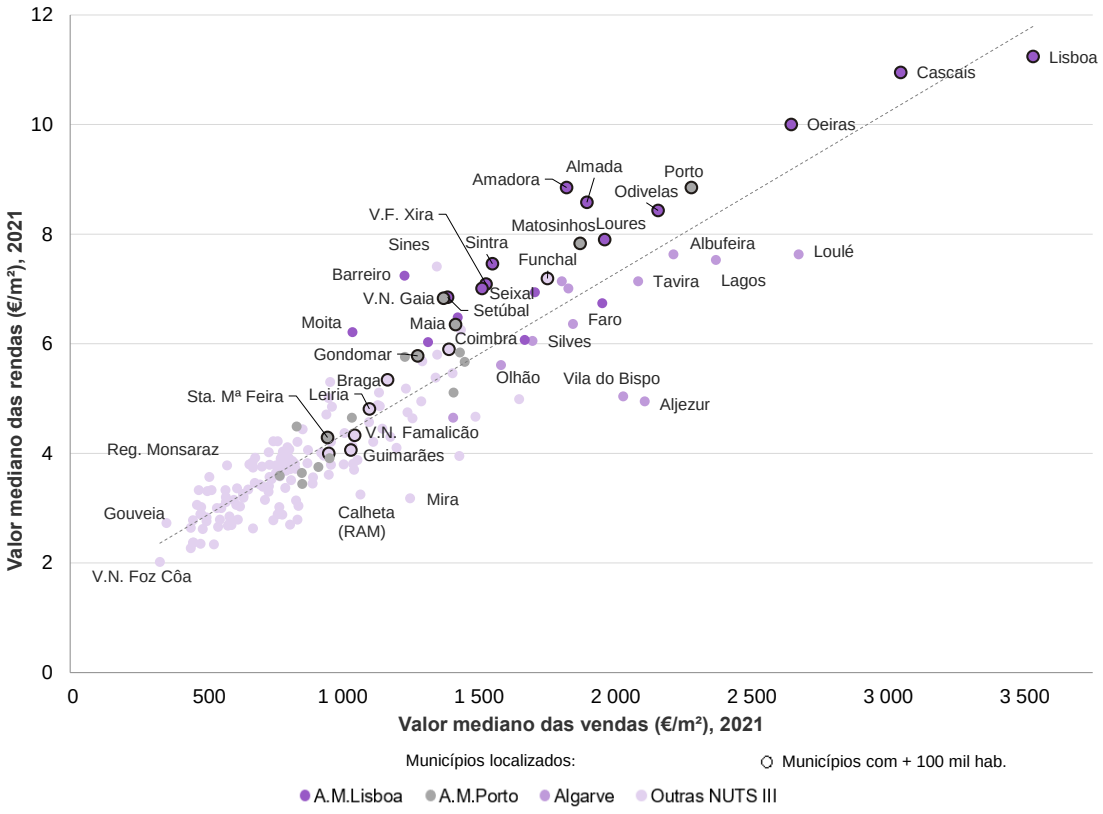
A RELAÇÃO ENTRE O VALOR DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO E O PREÇO DE AQUISIÇÃO DE HABITAÇÃO

Os mercados de arrendamento e de transações de habitação têm natureza distinta, nomeadamente, comportam diferentes opções das famílias no acesso à habitação.

Na figura seguinte representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m^2 das rendas de novos contratos com o preço por m^2 das aquisições de habitação. Três municípios destacam-se por apresentarem valores por m^2 mais caros que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Tendo como referência a linha de tendência[8], verifica-se a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa – salientando-se a exceção do município de Lisboa –, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto e, de uma forma geral, nos municípios com mais de 100 mil habitantes. Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve.

Figura 3.6.4 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por município, 2021



Nota: O gráfico apresenta os 193 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local e Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local.

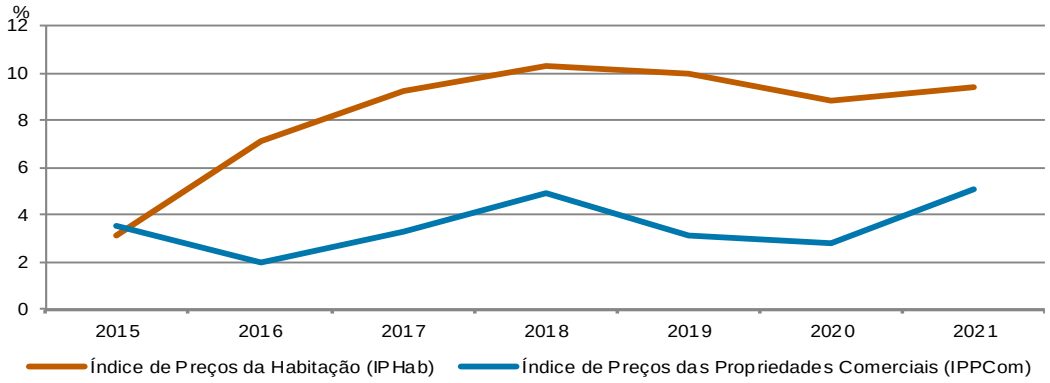
[8] Considerando os 193 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,91 (r^2=83,5%).

3.7. ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

Em 2021, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) aumentou 5,1%, 2,3 p.p. acima do registo de 2020. Esta taxa de variação reflete o maior aumento de preços observado desde 2014, ano em que o índice iniciou a sua trajetória ascendente.

Tal como sucedeu nos últimos anos, em 2021, os preços dos imóveis residenciais aumentaram a um ritmo superior ao observado nas propriedades comerciais, com taxas de variação anual de +9,4% e +5,1%, respetivamente. A diferença entre as taxas de crescimento dos dois indicadores foi a menor dos últimos 6 anos, 4,3 p.p. (6,0 p.p. em 2020).

Figura 3.7.1 – Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais

Para mais informação consulte em Dados Estatísticos > Base de Dados:

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

Índice de preços das Propriedades Comerciais (Base - 2015) por Localização geográfica (Anual)

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)

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica; Anual

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

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Anual

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e 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)

METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA

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 2021, que se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011). As Estimativas do Parque Habitacional com base na informação dos Censos 2021 serão divulgadas logo que sejam publicados os resultados definitivos desta operação estatística.

Esta série de Estimativas é disponibilizada ao nível do município 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.
Âmbito 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- 2021

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, cércea, 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
Âmbito 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 - 2021

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 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.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2020 - 2021

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.

O Inquérito Anual às Empresas de Construção foi alvo de uma alteração metodológica em 2016, com impacto quer ao nível da seleção da amostra quer dos resultados finais apurados, que teve como objetivo a redução da amostra e da carga estatística sobre as empresas mas simultaneamente permitindo aumentar a coerência com a informação proveniente das estatísticas das empresas (nomeadamente com base no SCIE – Sistemas de Contas Integradas das Empresas).

A compatibilização da nova série (iniciada com informação de 2016) com o SCIE implicou novos métodos de seleção da amostra e novos processos de cálculo e apuramento de resultados, criando uma quebra de série face à informação anterior (período 2005-2015), nomeadamente quanto aos valores absolutos apurados para cada um dos tipos de obra. Contudo, ao nível das estruturas de repartição, considera-se que a informação é coerente com a série anterior.

Ficha Técnica >> Inquérito Anual às Empresas de Construção

Tipo de operação	Inquérito amostral
Fontes de informação	Direta (informação das empresas)
Unidade inquirida	Empresa
Âmbito 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 - 2020

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).

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 foi publicado pela primeira vez em julho de 2014 com a base 100 em 2010. Em 2017 procedeu-se à mudança da base 100 do índice de 2010 para 2015, no âmbito do Regulamento (UE) 2015/2010 da Comissão de 11 de novembro de 2015 que determinou a alteração da base 100 para 2015 do IHPC. 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.

A partir de Junho de 2017, com a publicação de dados relativos ao 1º trimestre, o IPHab é apresentado com a base em 2015.

Procedeu-se também à alteração dos limiares de referência dos valores de transação dos alojamentos. O limiar mínimo aumentou, tendo passado de 5 000 euros para 20 000 euros, para além de ter sido definido um montante máximo (3 000 000 euros).

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
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral; Anual
Níveis de estratificação	País/NUTS II; categoria do alojamento (Existentes e Novos); setor institucional do comprador (Famílias e Restantes setores institucionais); domicílio fiscal do comprador (Território nacional, União Europeia e Restantes Países)
Variável de difusão	i) Número índice de preços da habitação por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar ii) Número de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador iii) Valor de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador
Série disponível	2009 - 2022 (1ºT)

Nota 1: O Índice de Preços da habitação apenas se encontra disponível para Portugal e apresenta o trimestre como única periodicidade.
Nota 2: A partição por "setor institucional do comprador" e "domicílio fiscal do comprador" não está disponível em todos os níveis de desagregação. Estes dois níveis de estratificação apenas estão disponíveis desde o ano de 2019.

PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado”.

A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a "aquisição do direito de propriedade de imóveis". São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é "Habitação" e, quando afetada a respetiva informação proveniente do IMI, essa esteja definida como "Habitação".

Ficha Técnica >> Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

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.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios para todo o país e freguesias nas NUTS III Algarve, Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto e municípios com mais de 100 mil habitantes. Cidades Estatísticas com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Amadora, Vila Nova de Gaia, Coimbra, Braga e Funchal) e suas freguesias ou agregações de freguesias. Categoria dos alojamentos familiares (novo e existente), Tipologia (T0 ou T1; T2; T3; T4 ou mais), Apartamento, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador.
Variável de difusão	Valor mediano das vendas por m^2
Série disponível	2016 (1ºT) - 2021 (4ºT)

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	Tipo de Construção; NUTS II; NUTS III; Municípios
Variável de difusão	Valor mediano de avaliação bancária de habitação.
Série disponível	2011 (janeiro) - 2022 (maio)

ESTATÍSTICAS DE RENDAS DE HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

As Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local (ERHab_Local) têm como principal objetivo disponibilizar, numa base regular, resultados que permitam acompanhar a diferenciação territorial nacional do valor e dinâmica do mercado de arrendamento de alojamentos familiares destinados à habitação permanente, incluindo resultados por freguesia para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Neste contexto, o objetivo prende-se com a disponibilização de um referencial do valor relativo a novos contratos de arrendamento para habitação, bem como, do número de novos contratos realizados, tendo em vista o acompanhamento da evolução do valor e dinâmica do arrendamento ao nível local.

As Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtêm os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado”.

A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas apenas as primeiras declarações de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como “Habitação”.

Ficha Técnica >> Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das NUTS III Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto.
Variável de difusão	Valor mediano por m^2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2017 (2ºS) - 2021 (2ºS)

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
Âmbito territorial	Continente
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	País; Fator de produção (materiais e mão de obra).
Variável de difusão	Números índices desagregados por fator de produção.
Série disponível	2000-2022 (maio)

ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional. À semelhança do Índice de Preços da Habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde Julho de 2014, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) com base num protocolo de colaboração celebrado entre estas duas entidades. A metodologia de cálculo do IPPCom baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos de "preços hedónicos". Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

Ficha Técnica >> Índice de Preços das Propriedades Comerciais

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
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	País
Variável de difusão	Número índice de preços das Propriedades Comerciais por Localização geográfica
Série disponível	2009-2021

RESULTADOS PUBLICADOS

Dadas as grandes potencialidades dos meios de difusão hoje disponíveis, especialmente os eletrónicos, as publicações assumem um caráter 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.

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 à aplicação de uma nova Política de Revisões ao SIOU, que assenta nos seguintes princípios e calendário:

Licenciamento de Obras:

A informação é 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 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 eram anteriormente considerados como definitivos.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2021 (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 2021;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2020. 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 da recente operação censitária 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.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Os dados de 2019, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados.
- Os dados de 2020 e 2021 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

CONCEITOS

ÍNDICE ALFABÉTICO

A
alojamento, 90
alojamento coletivo, 90
alojamento de convivência, 90
alojamento familiar, 90
alojamento familiar clássico, 90
alojamento familiar ocupado, 90
alojamento familiar ocupado de residência secundária
ou com uso sazonal, 90
alojamento familiar existente 95
alojamento familiar novo, 95
alojamento familiar vago, 90
altura do edifício ou cércea, 91
área bruta do fogo, 91
área bruta privativa, 93
área habitável do fogo, 92
área total de construção, 93
área útil do fogo, 92
arrendamento, 95

C
contrato de arrendamento, 95

D
destino da obra, 92
divisão, 91

E
edifício, 91
edifício clássico, 91
edifício de habitação em convivência, 91
edifício exclusivamente não residencial, 91
edifício exclusivamente residencial, 91
edifício principalmente não residencial, 91
edifício principalmente residencial, 91
entidade promotora, 93
empresa, 94

F
fogo, 91
fogos por piso, 92

H
habitação social, 95

I
imóvel, 93
índice de fogos concluídos, 92

L
licença de operações urbanísticas, 92
licenciamento de operações urbanísticas, 92

N
número de pisos, 91

O
obra concluída, 93
obra de alteração, 93
obra de ampliação, 93
obra de arte, 94
obra de construção nova, 93
obra de conservação, 93
obra de demolição, 93
obra de engenharia civil, 94
obra de reconstrução com preservação de fachada, 93
obra de reconstrução sem preservação de fachada, 93

P
piso, 91
pessoal ao serviço, 94
prazo de execução efetivo, 92
prazo de execução previsto, 92
prédio, 93
prédio misto, 94
prédio rústico, 94
prédio urbano, 94
propriedades comerciais, 94

R
reabilitação urbana, 95
renda, 95
renda para habitação, 95

S
superfície habitável média das divisões, 92

T
taxa de variação anual, 95
tipo de obra, 93
tipologia do fogo, 92

V
valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, 94

ÍNDICE TEMÁTICO

ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

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 - alojamento familiar afeto à habitação de uma ou mais famílias de forma habitual ou como residência secundária no momento de referência.

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.

OBRAS CONCLUÍDAS E OBRAS LICENCIADAS

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 caráter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos.

[edifício residencial]

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

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.

[edifício não residencial]

edifício exclusivamente não residencial - edifício cuja totalidade da área está destinada a fins não habitacionais.

edifício principalmente não residencial - edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais.

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.

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.

número de pisos - número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

divisão - espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m^2 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 m^2.

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.

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 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 encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

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 encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

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.

[indicadores estatísticos]

fogos por piso - quociente entre o número total de fogos e o número total de pisos.

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.

[construção]

[indicadores estatísticos]

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.

superfície habitável média das divisões - quociente entre a superfície total habitável das construções novas, ampliações e alterações e o número total de divisões nas construções novas, ampliações e alterações.

[operação urbanística | edificação | obra]

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

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.

destino da obra - tipo de utilização dado à edificação tal como habitação, agricultura, comércio, indústria entre outros.

entidade promotora - entidade privada ou pública por conta de quem a obra é efetuada.

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.

tipo de obra - classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.

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 cércea.

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

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 conservação - obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

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 cércea 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 cércea e do número de pisos.

área total de construção - somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

área bruta privativa - superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

prédio - parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência.

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.

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 caráter 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.

propriedades comerciais - prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

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.

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.

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.

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

ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

reabilitação urbana - intervenção integrada, sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e é modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas e espaços de utilização coletiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.

habitação social - habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

arrendamento - modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento a locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

contrato de arrendamento urbano - contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

renda - prestação periódica que o inquilino está obrigado a pagar ao senhorio no contrato de arrendamento.

renda para habitação - quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

alojamento familiar novo - alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

alojamento familiar existente - alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.

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

www.ine.pt