

Construção: Obras licenciadas e concluídas

3º Trimestre de 2018 - Dados preliminares

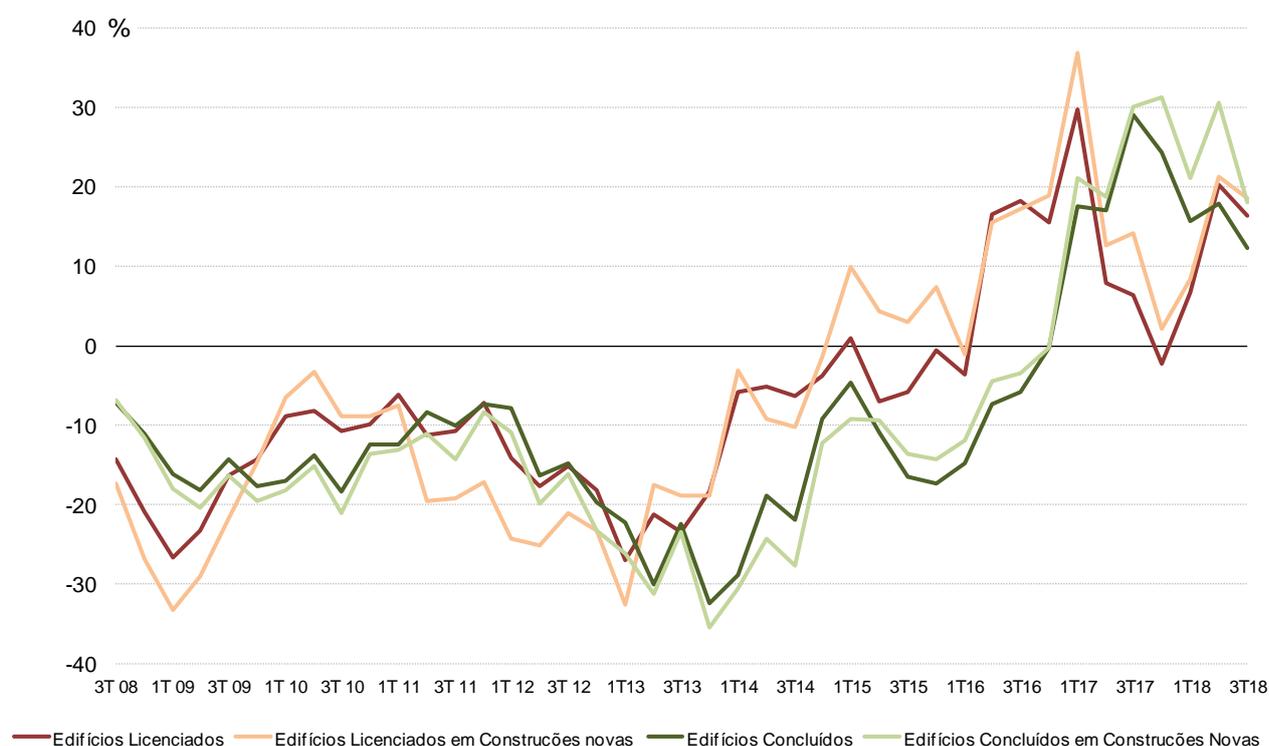
**Edifícios licenciados aumentaram 16,3% e edifícios concluídos cresceram 12,3%**

No 3º trimestre de 2018 o número de edifícios licenciados cresceu 16,3% face ao período homólogo (+20,3% no 2º trimestre de 2018), correspondendo a 5,3 mil edifícios. Nos edifícios licenciados para construções novas registou-se um acréscimo de 18,6% (+21,3% no 2º trimestre de 2018), enquanto no licenciamento para reabilitação se registou um aumento de 6,0% (+18,9% no 2º trimestre de 2018). Os edifícios concluídos registaram um acréscimo de 12,3% (+17,9% no 2º trimestre de 2018) perfazendo 3,9 mil edifícios.

Comparativamente com o trimestre anterior, o número de edifícios licenciados decresceu 7,7% (+5,9% no 2º trimestre de 2018) enquanto nos edifícios concluídos se observou uma variação de +8,2% (+3,0% no 2º trimestre de 2018).

No 3º trimestre de 2018 foram licenciados 5,3 mil edifícios e concluídos 3,9 mil edifícios em Portugal. Os edifícios licenciados aumentaram 16,3% face ao 3º trimestre de 2017, registando-se um decréscimo de 7,7% face ao trimestre anterior. Os edifícios concluídos cresceram 12,3% em termos homólogos e aumentaram 8,2% face ao 2º trimestre de 2018.

**Variações homólogas trimestrais (Obras licenciadas e concluídas)**



## 1. Obras licenciadas

No 3º trimestre de 2018 foram licenciados 5,3 mil edifícios em Portugal, correspondendo a um acréscimo de 16,3% face ao 3º trimestre de 2017.

Do total de edifícios licenciados, 69,4% dizem respeito a construções novas e, destas, 74,8% destinaram-se a habitação familiar. Os edifícios demolidos (428 edifícios) corresponderam a 8,1% do total de edifícios licenciados no 3º trimestre de 2018.

Todas as regiões do país apresentaram variações positivas face ao período homólogo nos edifícios licenciados. As variações mais elevadas registaram-se na Região Autónoma da Madeira (+41,1%), Região Autónoma dos Açores (+32,0%) e Área Metropolitana de Lisboa (+23,6%). A variação homóloga mais baixa foi observada na região do Alentejo (+10,2%).

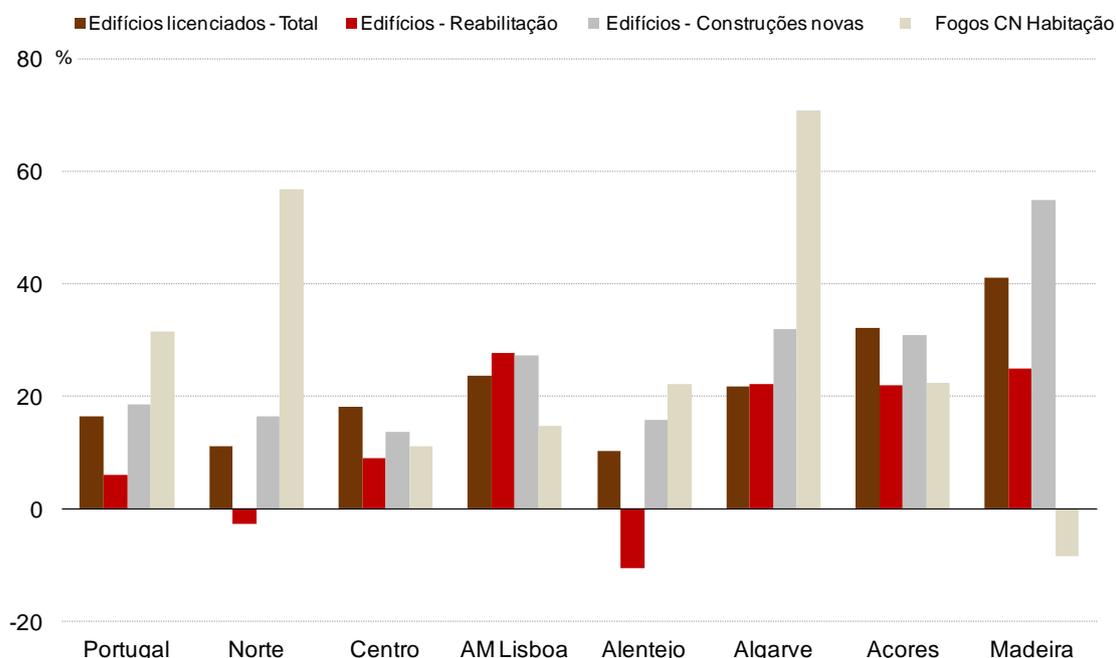
O número de obras licenciadas para construções novas em Portugal cresceu 18,6% face ao 3º trimestre de 2017, enquanto as obras de reabilitação aumentaram 6,0%. Face ao trimestre anterior, o licenciamento para construções novas decresceu 5,7% e as obras de reabilitação diminuíram 15,9%.

No licenciamento para construções novas, todas as regiões apresentaram igualmente variações homólogas positivas, com destaque para a Região Autónoma da Madeira (+54,8%), a região do Algarve (+31,9%) e a Região Autónoma dos Açores (+30,8%). No licenciamento para reabilitação de edifícios, o Alentejo e o Norte apresentaram variações homólogas negativas: -10,5% e -2,8%, respetivamente. As restantes regiões apresentaram variações homólogas positivas, tendo sido registadas as variações mais elevadas na Área Metropolitana de Lisboa (+27,7%) e na Região Autónoma da Madeira (+25,0%).

No 3º trimestre de 2018 foram licenciados 4,6 mil fogos em construções novas para habitação familiar, o que corresponde a um aumento de 31,4% face ao 3º trimestre de 2017, -14,8 p.p. face à variação registada no trimestre anterior. A Região Autónoma da Madeira foi a única a apresentar uma variação negativa nesta variável face ao trimestre homólogo (-8,5%). As restantes regiões apresentaram uma variação positiva neste indicador, com destaque para o Algarve (+70,8%) e Norte (+56,9%). A variação observada nos fogos licenciados no Algarve deve-se essencialmente ao decréscimo ocorrido nesta variável no 3º trimestre de 2017.

## Edifícios e fogos licenciados - Variação homóloga trimestral

(3º Trimestre de 2018)



Numa análise por município, continua a verificar-se uma elevada concentração do número total de fogos licenciados (considerando todos os tipos de obras e todos os destinos) num reduzido número de municípios. Os municípios com uma maior variação absoluta face ao 3º trimestre de 2017 foram responsáveis pelo licenciamento de 13,5% do total de fogos no 3º trimestre de 2018: Braga (4,8%), Vila Nova de Gaia (3,3%), Barcelos (2,4%), Maia (1,8%) e Portimão (1,2%).

### Municípios com maior variação absoluta no nº total de fogos licenciados em obras de edificação

(3º trimestre de 2018)

Ordenação	Portugal	3º Trimestre 2018	3º Trimestre 2017	Varição Absoluta (Nº)	Varição Homóloga (%)
<b>1</b>	<b>Portugal</b>	<b>5 822</b>	<b>4 863</b>	<b>959</b>	<b>19,7%</b>
1	Braga	280	105	175	166,7%
2	Vila Nova de Gaia	192	103	89	86,4%
3	Barcelos	142	58	84	144,8%
4	Maia	103	26	77	296,2%
5	Portimão	70	5	65	1300,0%

Em Portugal, no 3º trimestre de 2018, observou-se um acréscimo de 16,0% na área total licenciada, em termos homólogos. Todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas nesta variável, destacando-se a região do Algarve (+104,4%), cuja variação é em parte justificada pelo licenciamento de um novo empreendimento turístico no município de Portimão.

## 2. Obras Concluídas

No 3º trimestre de 2018, o número total de edifícios concluídos (construções novas, ampliações, alterações e reconstruções) registou um acréscimo de 12,3% face ao 3º trimestre de 2017. Neste período estima-se que tenham sido concluídos 3,9 mil edifícios em Portugal, correspondendo na sua maioria a construções novas (73,1%), das quais 71,8% tiveram como destino a habitação familiar.

Todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas, com destaque para a Área Metropolitana de Lisboa (+43,6%) e para a Região Autónoma da Madeira (+21,7%).

As obras concluídas para construções novas em Portugal aumentaram 18,2% face ao 3º trimestre de 2017 e as obras de reabilitação decresceram 1,0%. Em comparação com o trimestre anterior, as obras concluídas para construções novas cresceram 2,7%, enquanto as obras de reabilitação aumentaram 26,5%.

As obras concluídas em construções novas apresentaram uma variação homóloga negativa na região do Algarve (-2,8%). As restantes regiões apresentaram variações homólogas positivas, com destaque para a Área Metropolitana de Lisboa (+60,0%), a Região Autónoma da Madeira (+29,7%) e a região Norte (+21,2%).

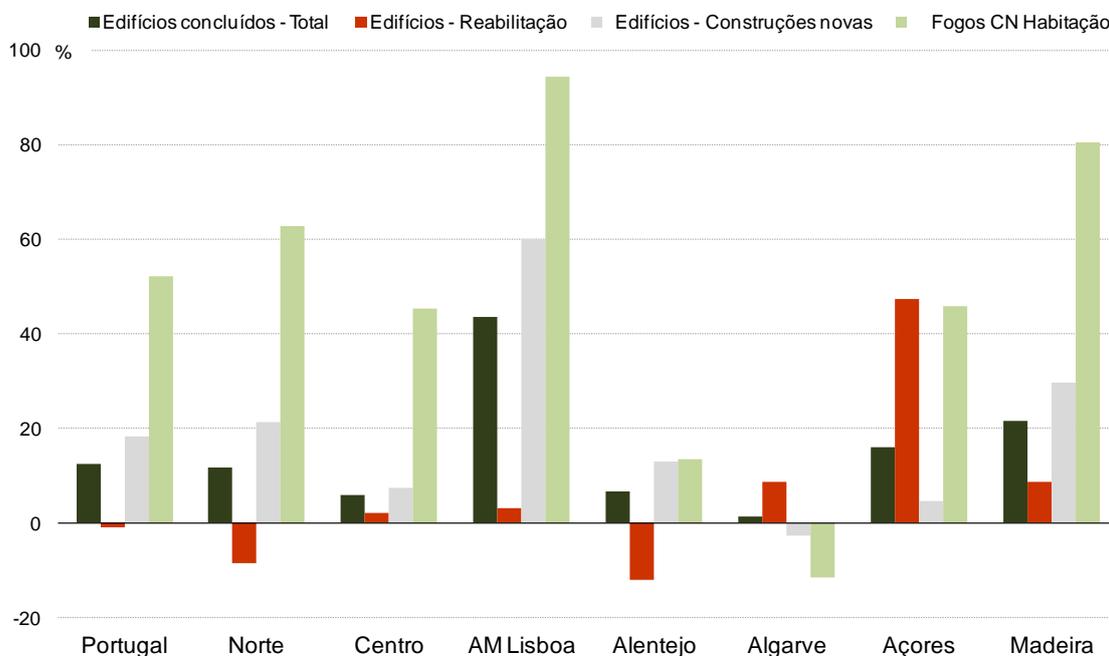
No que diz respeito às obras concluídas para reabilitação, apenas as regiões Alentejo e Norte apresentaram variações homólogas negativas, de -12,2% e -8,5%, respetivamente. As restantes regiões registaram variações homólogas positivas, destacando-se a Região Autónoma dos Açores (+47,5%).

No 3º trimestre de 2018 foram concluídos 3,3 mil fogos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a um acréscimo de 52,3% face ao 3º trimestre de 2017 (+40,4% no 2º trimestre de 2018). Com exceção do Algarve (-11,5%), todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas, destacando-se a Área Metropolitana de Lisboa (+94,5%), a Região Autónoma da Madeira (+80,6%) e o Norte (+62,8%).

Do total de edifícios concluídos no 3º trimestre de 2018, 69,0% localizaram-se nas regiões Norte e Centro, correspondendo a 63,9% do total de fogos concluídos em construções novas para habitação em todo o país. Na região Norte situaram-se 39,5% dos edifícios e 40,1% dos fogos concluídos. Na Área Metropolitana de Lisboa foram concluídos 12,3% do total de edifícios e 20,0% do total de fogos do país.

No 3º trimestre de 2018 verificou-se um acréscimo de 12,5% na área total construída em Portugal, face ao 3º trimestre de 2017. Apenas a região do Algarve apresentou uma variação homóloga negativa nesta variável (-23,4%). A Região Autónoma da Madeira e a Área Metropolitana de Lisboa registaram os maiores acréscimos: +82,9% e +76,3%, respetivamente.

**Edifícios e fogos concluídos - Variação homóloga trimestral**  
(3º Trimestre de 2018)



Construção: Edifícios Licenciados	Edifícios Licenciados**					Variação Homóloga (3ºT)*
	3ºT - 2017	4ºT - 2017	1ºT - 2018	2ºT - 2018	3ºT - 2018	
	Número					
<b>Portugal</b>						
Número de Edifícios	4 517	4 342	5 373	5 691	5 255	16,3
Reabilitação	1 111	1 059	1 262	1 401	1 178	6,0
Construções novas	3 077	2 971	3 702	3 871	3 649	18,6
para Habitação familiar	2 279	2 105	2 730	2 906	2 730	19,8
Fogos	3 472	3 528	4 580	5 351	4 563	31,4
Área total (m <sup>2</sup> )	1 824 711	1 811 729	2 127 422	2 189 789	2 116 539	16,0
<b>Norte</b>						
Número de Edifícios	1 802	1 884	2 149	2 176	2 002	11,1
Reabilitação	463	452	533	519	450	-2,8
Construções novas	1 214	1 304	1 484	1 524	1 414	16,5
para Habitação familiar	883	917	1 108	1 146	1 082	22,5
Fogos	1 215	1 532	2 089	2 163	1 906	56,9
Área total (m <sup>2</sup> )	842 901	881 004	974 061	950 412	930 672	10,4
<b>Centro</b>						
Número de Edifícios	1 335	1 195	1 444	1 604	1 576	18,1
Reabilitação	338	284	326	394	368	8,9
Construções novas	917	830	1 002	1 102	1 043	13,7
para Habitação familiar	663	560	670	786	731	10,3
Fogos	980	757	954	1 288	1 089	11,1
Área total (m <sup>2</sup> )	514 760	454 947	592 765	634 411	579 223	12,5
<b>Area Metropolitana de Lisboa</b>						
Número de Edifícios	602	544	859	850	744	23,6
Reabilitação	101	117	150	176	129	27,7
Construções novas	429	371	607	573	546	27,3
para Habitação familiar	359	315	514	489	448	24,8
Fogos	764	672	924	1 062	876	14,7
Área total (m <sup>2</sup> )	262 464	231 210	294 439	312 305	286 126	9,0
<b>Alentejo</b>						
Número de Edifícios	352	305	398	438	388	10,2
Reabilitação	76	71	97	105	68	-10,5
Construções novas	260	222	280	304	301	15,8
para Habitação familiar	159	124	182	179	172	8,2
Fogos	176	125	192	200	215	22,2
Área total (m <sup>2</sup> )	95 307	105 725	105 115	105 613	149 004	56,3
<b>Algarve</b>						
Número de Edifícios	217	204	247	328	264	21,7
Reabilitação	68	72	71	95	83	22,1
Construções novas	119	102	147	199	157	31,9
para Habitação familiar	107	84	119	176	142	32,7
Fogos	171	238	267	489	292	70,8
Área total (m <sup>2</sup> )	47 919	70 472	97 272	107 713	97 950	104,4
<b>R.A. Açores</b>						
Número de Edifícios	153	161	195	208	202	32,0
Reabilitação	41	41	56	76	50	22,0
Construções novas	107	116	131	118	140	30,8
para Habitação familiar	81	82	93	84	115	41,7
Fogos	107	96	100	86	131	22,4
Área total (m <sup>2</sup> )	42 209	35 881	45 765	54 727	52 357	24,0
<b>R.A. Madeira</b>						
Número de Edifícios	56	49	81	87	79	41,1
Reabilitação	24	22	29	36	30	25,0
Construções novas	31	26	51	51	48	54,8
para Habitação familiar	27	23	44	46	40	48,1
Fogos	59	108	54	63	54	-8,5
Área total (m <sup>2</sup> )	19 151	32 490	18 005	24 608	21 207	10,7

Nota: \* Variação homóloga - Variação do trimestre face ao trimestre homólogo; \*\* Dados preliminares

O total de edifícios licenciados inclui as obras de construção nova, de reabilitação (ampliação, alteração, reconstrução) e demolição de edifícios.

Construção: Edifícios Concluídos	Edifícios Concluídos					Variação Homóloga (3ºT)*
	3ºT - 2017	4ºT - 2017	1ºT - 2018	2ºT - 2018	3ºT - 2018	
	Número					%
<b>Portugal</b>						
Número de Edifícios	3 437	3 407	3 466	3 570	3 861	12,3
Reabilitação	1 047	936	945	820	1 037	-1,0
Construções novas	2 390	2 471	2 521	2 750	2 824	18,2
para Habitação familiar	1 637	1 683	1 766	1 986	2 028	23,9
Fogos	2 193	2 598	2 772	2 924	3 339	52,3
Área total (m <sup>2</sup> )	1 347 555	1 514 805	1 437 040	1 464 561	1 516 630	12,5
<b>Norte</b>						
Número de Edifícios	1 364	1 430	1 417	1 449	1 524	11,7
Reabilitação	435	384	409	346	398	-8,5
Construções novas	929	1 046	1 008	1 103	1 126	21,2
para Habitação familiar	650	705	695	810	813	25,1
Fogos	823	962	1 005	1 256	1 340	62,8
Área total (m <sup>2</sup> )	572 834	569 592	581 691	603 324	608 903	6,3
<b>Centro</b>						
Número de Edifícios	1 078	983	1 045	1 017	1 140	5,8
Reabilitação	322	269	277	221	329	2,2
Construções novas	756	714	768	796	811	7,3
para Habitação familiar	484	463	528	538	543	12,2
Fogos	546	686	844	718	793	45,2
Área total (m <sup>2</sup> )	447 258	420 306	463 387	487 827	494 699	10,6
<b>Área Metropolitana de Lisboa</b>						
Número de Edifícios	330	339	355	416	474	43,6
Reabilitação	95	87	88	82	98	3,2
Construções novas	235	252	267	334	376	60,0
para Habitação familiar	179	210	222	270	322	79,9
Fogos	343	495	486	471	667	94,5
Área total (m <sup>2</sup> )	107 391	177 485	182 564	171 774	189 353	76,3
<b>Alentejo</b>						
Número de Edifícios	290	289	317	316	309	6,6
Reabilitação	74	71	62	66	65	-12,2
Construções novas	216	218	255	250	244	13,0
para Habitação familiar	130	130	145	162	144	10,8
Fogos	155	175	171	175	176	13,5
Área total (m <sup>2</sup> )	88 315	106 702	114 911	96 868	96 252	9,0
<b>Algarve</b>						
Número de Edifícios	165	160	157	177	167	1,2
Reabilitação	58	59	48	55	63	8,6
Construções novas	107	101	109	122	104	-2,8
para Habitação familiar	91	84	88	106	86	-5,5
Fogos	218	153	161	190	193	-11,5
Área total (m <sup>2</sup> )	80 972	173 128	45 615	58 766	61 990	-23,4
<b>R.A. Açores</b>						
Número de Edifícios	150	135	114	137	174	16,0
Reabilitação	40	35	35	33	59	47,5
Construções novas	110	100	79	104	115	4,5
para Habitação familiar	71	58	56	64	78	9,9
Fogos	72	64	66	67	105	45,8
Área total (m <sup>2</sup> )	39 897	41 054	30 584	29 302	45 515	14,1
<b>R.A. Madeira</b>						
Número de Edifícios	60	71	61	58	73	21,7
Reabilitação	23	31	26	17	25	8,7
Construções novas	37	40	35	41	48	29,7
para Habitação familiar	32	33	32	36	42	31,3
Fogos	36	63	39	47	65	80,6
Área total (m <sup>2</sup> )	10 888	26 538	18 288	16 700	19 918	82,9

Nota: \* Variação homóloga - Variação do trimestre face ao trimestre homólogo;

\*\*Informação sobre obras concluídas com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

**NOTAS EXPLICATIVAS:**

**Licenciamento de Obras**

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

**Estimativas das Obras Concluídas – Nota metodológica**

Com a introdução do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas em 2002, tendo por base a regulação do conjunto de operações urbanísticas sujeito a procedimentos de controlo administrativo, pretendeu-se melhorar a fiabilidade da informação assente em indicadores e obter atempadamente das Câmaras Municipais a informação referente à Conclusão de Obras, à semelhança do Licenciamento de Obras. Contudo, na prática, tal não se verificou e a informação relativa à conclusão de obras tem sido obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha origina atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibam desvios muito significativos em relação aos dados provisórios que são trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar os resultados relativos a Obras Concluídas, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo 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.

**Taxa de variação trimestral**

A variação trimestral compara o nível de cada variável com o trimestre imediatamente anterior.

**Taxa de variação homóloga**

A variação homóloga compara o nível de cada variável entre o período corrente e o mesmo período do ano anterior. A taxa de variação homóloga dos dados relativos ao licenciamento de obras no presente destaque apresenta revisões tanto nos edifícios como nos fogos, em consequência das correções enviadas pelas Câmaras Municipais.

	VARIAÇÃO HOMÓLOGA	
	2º Trimestre 2018	
	Publicação anterior	Publicação atual
<b>Edifícios Licenciados</b>	19,1%	20,3%
<b>Fogos Licenciados</b>	44,1%	46,2%

**Outras informações**

Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e Obras Concluídas, consulte a Base de Dados do Portal do INE, onde já se encontra disponível informação do Licenciamento de Obras relativa a OUTUBRO de 2018.

DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE: **15 de março de 2019**