

Estatísticas da Construção e Habitação 2018

Licenciamento, transações e preços cresceram significativamente em 2018

Em 2018, o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 17,6% face ao ano anterior (+11,0% em 2017), tendo sido licenciados 22,2 mil edifícios. O número de fogos licenciados (28,3 mil) aumentou 30,3% (+19,0% em 2017). As obras licenciadas para reabilitação de edifícios cresceram 11,7% em 2018 (-0,1% no ano anterior).

Foram concluídos 13,5 mil edifícios em 2018, correspondendo a um acréscimo de 19,0% face ao ano anterior (+7,1% em 2017). O número de fogos concluídos no país (cerca de 15,6 mil) aumentou 36,3% (+13,1% em 2017). As obras de reabilitação concluídas cresceram 10,6% em 2018 (+2,6% no ano anterior).

Em 2018 transacionaram-se 178 691 habitações, correspondendo a um acréscimo de 16,6% face ao ano anterior. O preço mediano de alojamentos familiares vendidos em Portugal foi 996 €/m², registando um aumento de 6,9% relativamente a 2017. O valor médio da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 5,8% em 2018, (+5,0% em 2017), fixando-se em 1 192€/m².

O valor mediano das rendas dos 77 723 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em 2018 em Portugal foi 4,80 €/m² (+9,3% face ao ano anterior).

Com este destaque o INE divulga a publicação **["Estatísticas da Construção e Habitação 2018"](#)**, que disponibiliza um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal, atualizados para o ano de 2018.

Da informação agora disponibilizada, destaca-se a divulgação da informação do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU): Estimativas do Parque Habitacional 2011-2018 e indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2018.

Incluem-se ainda nesta publicação, elementos informativos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais: vendas de alojamentos familiares; evolução de preços e preços da habitação ao nível local (que se baseiam em dados administrativos

de natureza fiscal); valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias; rendas de habitação ao nível local; evolução dos custos de construção; e índice de preços das propriedades comerciais.

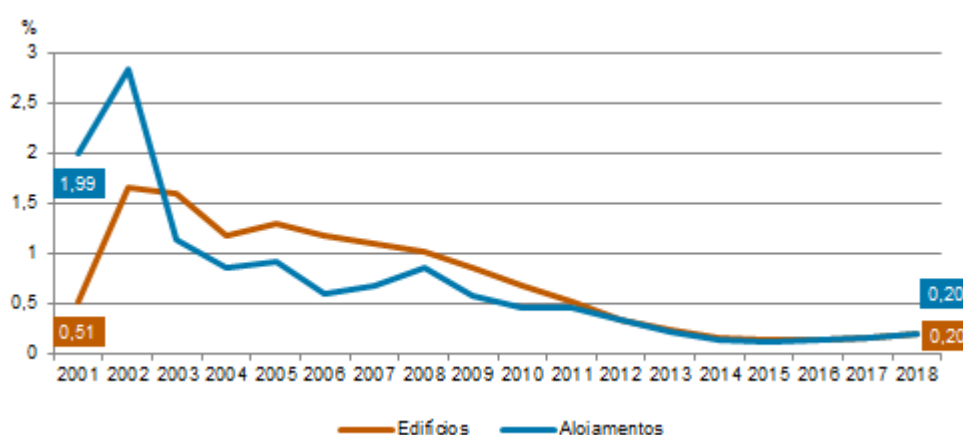


SIOU – Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas

i) Estimativas do parque habitacional

Em 2018 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica e 6,0 milhões de alojamentos familiares clássicos, o que representa uma acréscimo de 0,2%, tanto nos edifícios como nos alojamentos, face ao ano anterior.

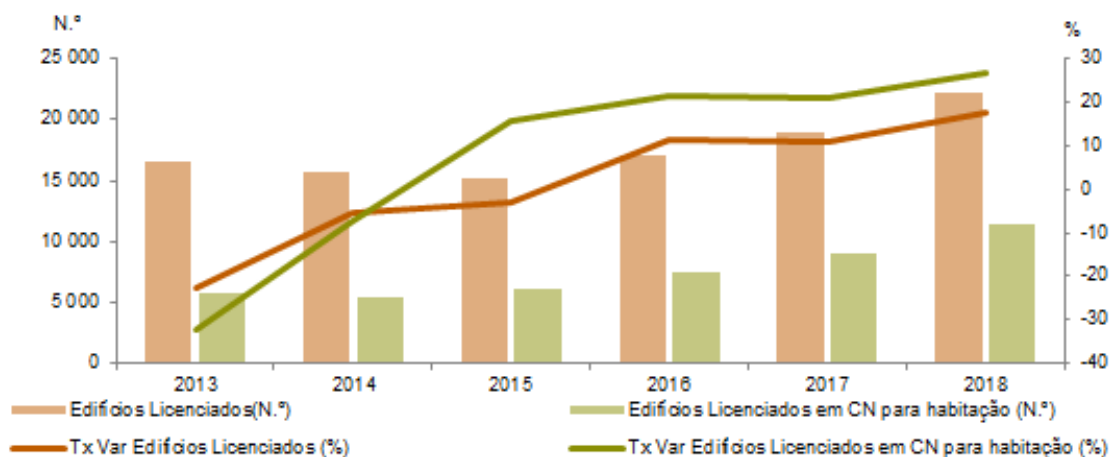
Figura 1 - Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos Portugal (2001-2018)



ii) Obras licenciadas

O número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 17,6% face ao ano anterior (+11,0% em 2017), correspondendo a 22 223 edifícios. Os edifícios licenciados para construção nova reforçaram a sua predominância em 2018, representando 68,9% do total de edifícios licenciados (+0,7 p.p. face a 2017).

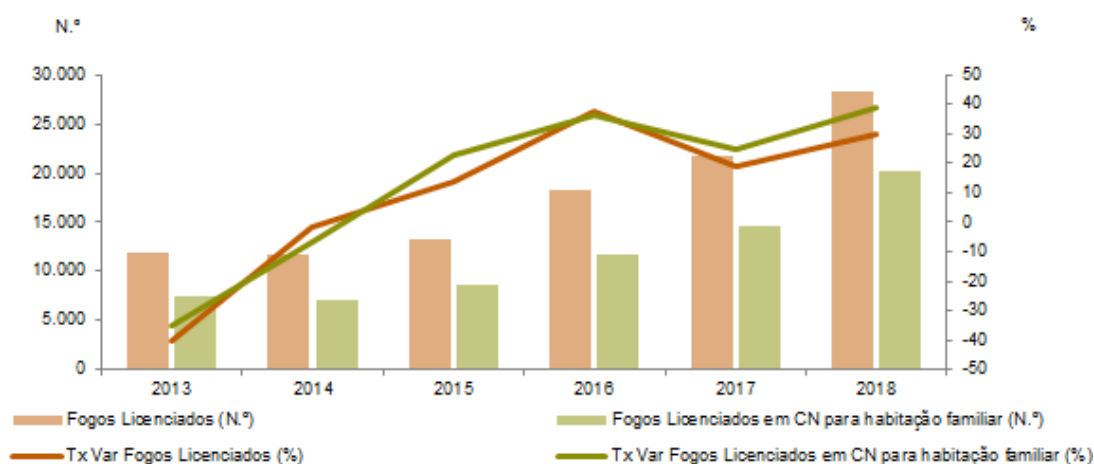
Figura 2 – Edifícios Licenciados – Total e em construção nova para habitação familiar Portugal (2013-2018)



As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios) cresceram 11,7% (-0,1% em 2017), apresentando em 2018 um peso de 25,3% (26,5% em 2017).

O número de fogos licenciados (28 321 fogos) aumentou 30,3% face ao ano anterior (+19,0% em 2017). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 20 055, tendo crescido 38,9% face ao ano anterior (+24,5% em 2017).

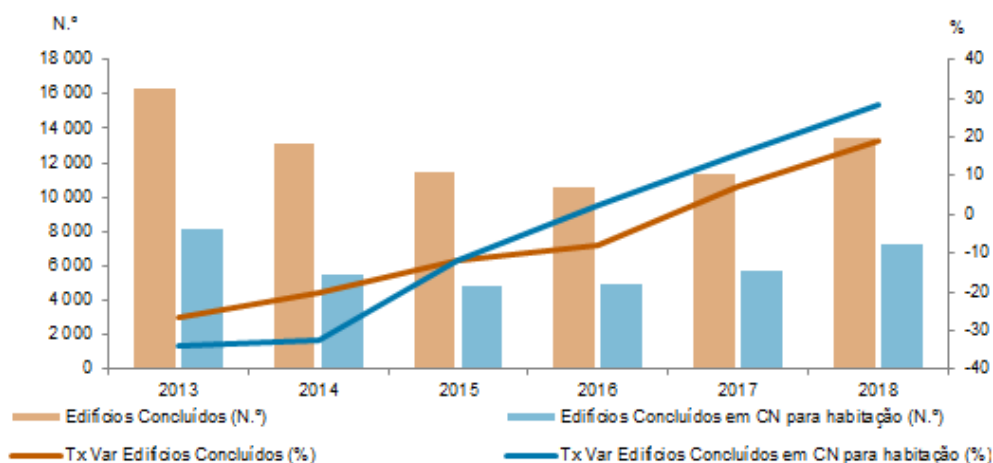
Figura 3 – Fogos licenciados – Total e em construção nova para habitação familiar Portugal (2013-2018)



iii) Obras concluídas

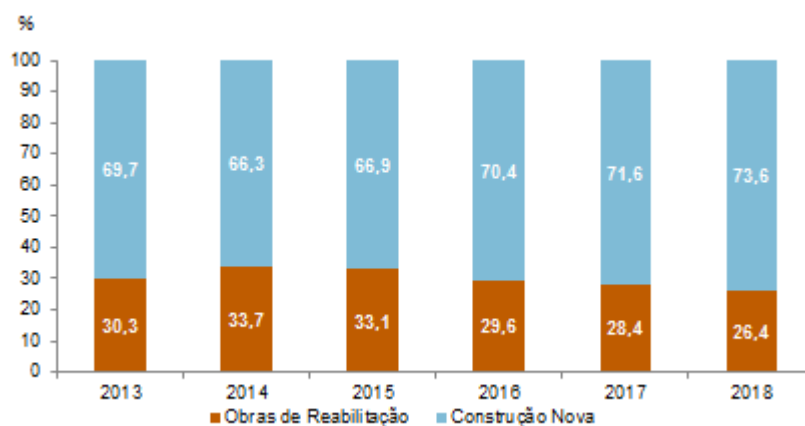
Relativamente às obras concluídas registou-se um acréscimo de 19,0% no número de edifícios concluídos face ao ano anterior (+7,1% em 2017), correspondendo a 13 483 edifícios, sendo na sua maioria edifícios relativos a construções novas (73,6%). Os edifícios residenciais representam 72,2% do total de edifícios concluídos. O número de fogos concluídos (15 570 fogos) registou um acréscimo de 36,3% face ao ano anterior (+13,1% em 2017).

Figura 4 – Edifícios concluídos – Total e em construção nova para habitação familiar Portugal (2013-2018)



As obras de reabilitação concluídas cresceram 10,6% (2,6% em 2017), tendo o seu peso no total diminuído 2,0 p.p., para 26,4% em 2018.

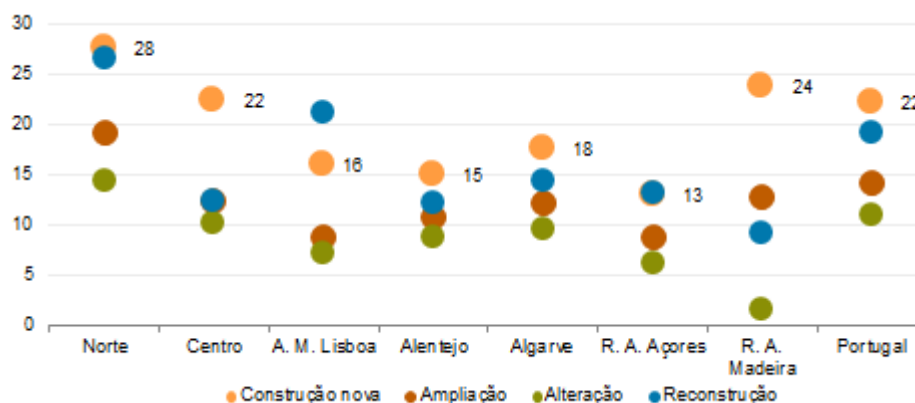
Figura 5 – Evolução da repartição das obras concluídas entre construção nova e reabilitação
Portugal (2013-2018)



Por tipo de obras, as obras de construção nova foram as que demoraram mais a ser executadas (22 meses), por oposição às obras de alteração (11 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo efetivo mais elevado (28 meses) enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentou o prazo mais curto (13 meses). Nas obras de alteração foi ainda a região Norte que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (14 meses), enquanto na Região Autónoma da Madeira o tempo médio para a conclusão deste tipo de obras foi de apenas 2 meses.

Figura 6 – Prazo de execução efetivo (meses) por tipo de obra - Obras concluídas
NUTS II (2018)

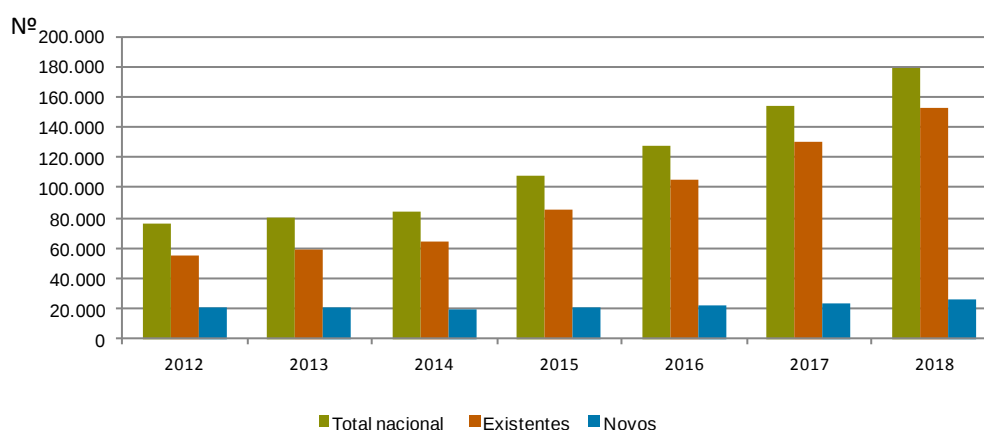


Mercado de habitação

Em 2018 transacionaram-se 178 691 habitações, o que constitui o registo mais elevado da série disponível, correspondendo a um acréscimo de 16,6% face ao ano anterior. De entre as transações realizadas, 85,2% respeitaram a alojamentos existentes, mais 0,7 p.p. que no ano anterior.

Em 2018, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos em Portugal foi 996 €/m², registando um aumento de 6,9% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação superou o valor nacional nas regiões Algarve (1 523 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 333 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 207 €/m²).

Figura 7 – Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2012-2018

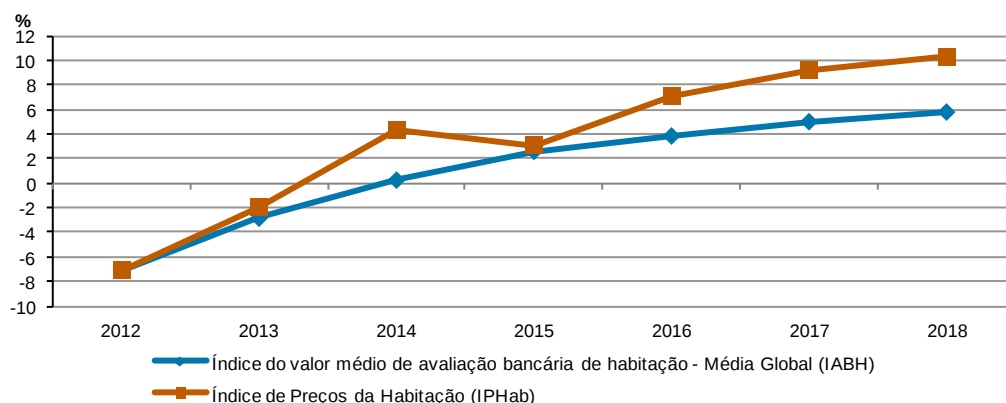


O Índice de Preços da Habitação (IPHab) continuou a registar, em 2018, um crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas, significativamente superior à inflação medida pela variação do índice de preços no consumidor (IPC). Efetivamente, a taxa de variação média anual foi +10,3% (+1,1 p.p. do que em 2017), enquanto a taxa de variação do IPC foi +1,0% (-0,4 p.p. que no ano anterior). Por categoria, os preços das habitações existentes cresceram a um ritmo superior ao verificado nas habitações novas (+11,0% e +7,5%, respetivamente).

O valor médio da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 5,8% em 2018, (+5,0% em 2017), fixando-se em 1 192€/m². Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo as regiões do Algarve e Norte apresentado variações de maior intensidade (+7,4% e +7,3%, respetivamente).

Na figura seguinte é possível comparar o comportamento das taxas de variação do IPHab e do valor médio de avaliação bancária para os últimos sete anos. A análise da figura permite verificar que em 2018 e pelo terceiro ano consecutivo, se acentuou a diferença no ritmo de crescimento do IPHab e do valor médio das avaliações bancárias. Se, em 2015, essa diferença foi de 0,5 p.p., em 2018, atingiu os 4,5 p.p..

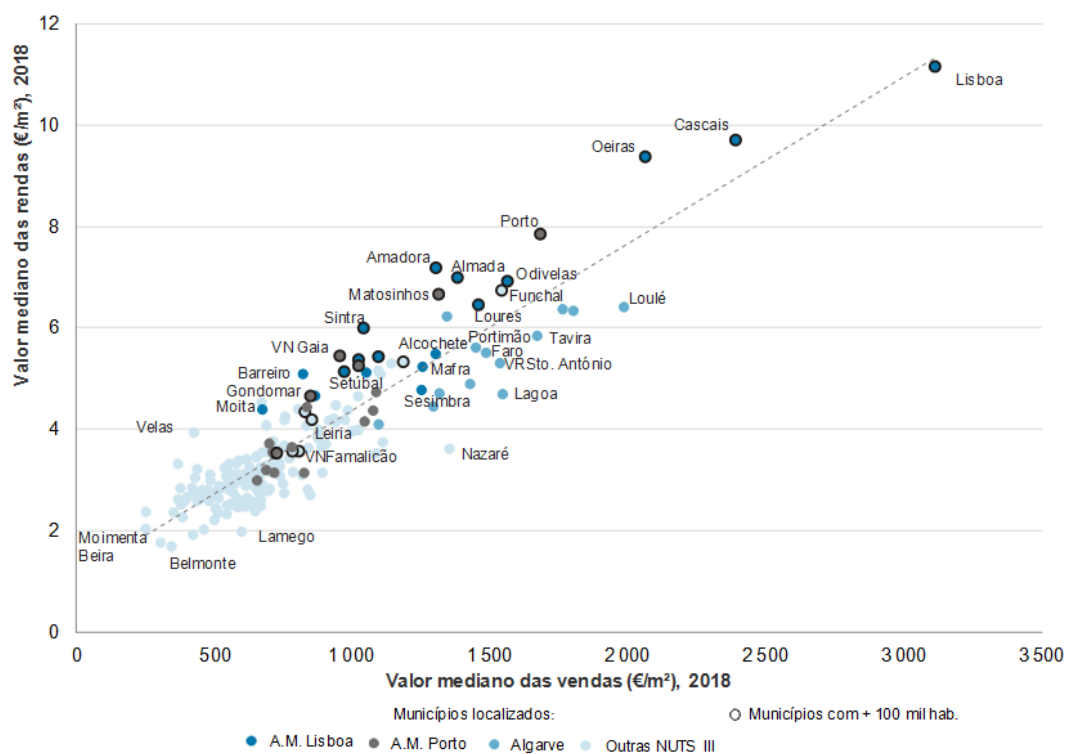
Figura 8 – Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2012-2018



O índice de custos de construção de habitação nova continuou a aumentar em 2018, tendo apresentado uma taxa de variação média anual de +2,3% (+1,8% em 2017). Os índices de materiais e de mão-de-obra registaram aumentos anuais de 1,3% e 3,7%, respetivamente (+1,3% e +2,9% em 2017, pela mesma ordem).

O valor mediano das rendas dos 77 723 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em 2018 em Portugal foi 4,80 €/m² (+9,3% face ao ano anterior). O valor das rendas situou-se acima do valor nacional na Área Metropolitana de Lisboa (7,00 €/m²), Região Autónoma da Madeira (5,84 €/m²), Algarve (5,58 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (5,07 €/m²).

Figura 9 – Valor mediano das rendas por m² e número de novos contratos de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por município, 2018



Propriedades comerciais

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) aumentou 4,9% em 2018, mais 1,6 p.p. que em 2017. Este foi o aumento de preços mais elevado desde 2010 e o segundo ano consecutivo em que houve uma aceleração dos preços das propriedades comerciais. Desde 2016, os preços das propriedades comerciais têm vindo a crescer menos que os das propriedades residenciais, com taxas de variação anual de 4,9% e 10,3%, respetivamente. No entanto, o diferencial das taxas de crescimento entre os dois indicadores reduziu-se, tendo passado de 5,9 p.p. em 2017, para 5,4 p.p. em 2018.

Figura 10 – Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação, 2012-2018

