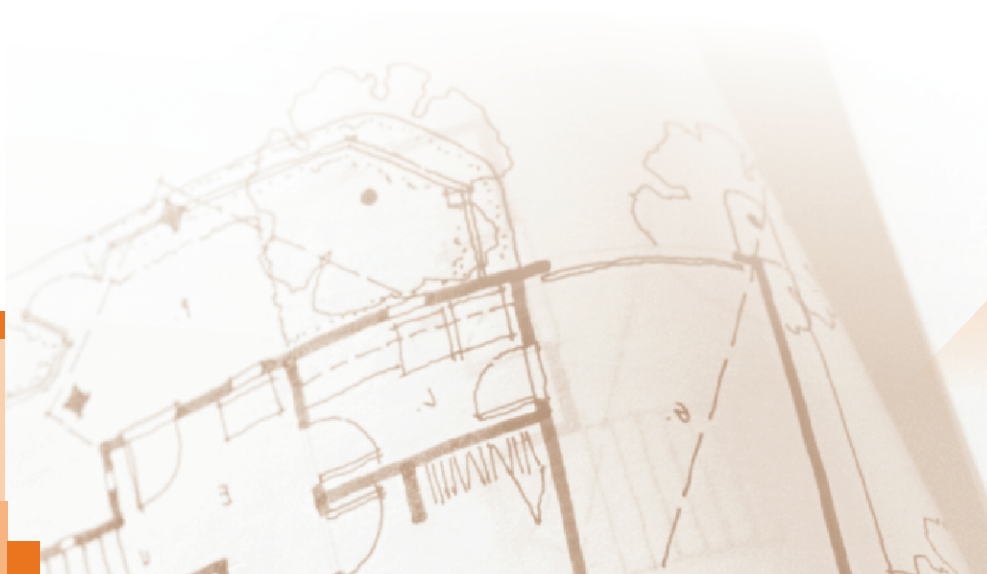




INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

ISSN 0377-2225



Estatísticas da Construção e Habitação

2019



Edição 2020



Estatísticas
oficiais



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Estatísticas da Construção e Habitação 2019

Edição 2020

FICHA TÉCNICA

Título

Estatísticas da Construção e Habitação - 2019

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

Construção e Habitação

Edição digital

ISSN 0377-2225
ISBN 978-989-25-0541-1



Apoio | ao utilizador

218 440 695

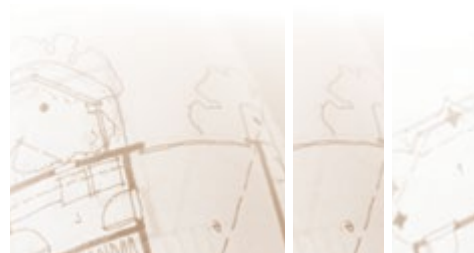


O INE, I. P. na Internet |

www.ine.pt



[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 2011-2019 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2019.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2018-2019, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

A informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, que resulta do aproveitamento do ato administrativo do registo, junto das Conservatórias do Registo Predial, dos contratos de compra e venda de prédios e dos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, corresponde a 2018, dado que ainda não se encontra disponível a informação relativa a 2019. A sua atualização será posteriormente efetuada no Portal de Estatísticas Oficiais, sob a forma de indicadores estatísticos, com desagregação ao nível do município.

Nesta publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2018), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

Incluem-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.



[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 2011-2019 and indicators on Completed Construction Works and Building Permits in 2019.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2018-2019, while for the previous years data are based on declared information.

Data on Real Estate, based on administrative data provided by the Ministry of Justice (Directorate-General for Justice Policy) and related with purchase and sale contracts of real estate and loan agreements with conventional mortgages, is available in this publication for the year 2018. Data concerning 2019 will be disseminated soon, as statistical indicators on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2018) was included and updated, enabling a better coverage of Construction and Housing Statistics.

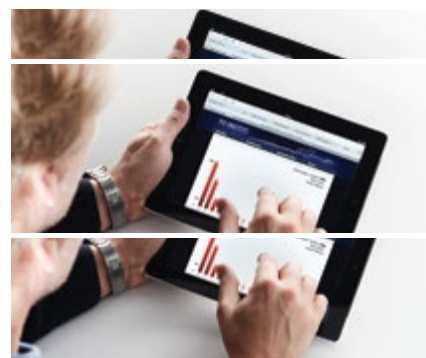
Data on Housing Market and commercial properties presented in this publication include: (i) sales of residential dwellings, (ii) prices evolution (based on fiscal administrative data), (iii) house prices at local level (based on the same fiscal data) (iv) values of housing bank appraisals, (v), house 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 2020



[SUMÁRIO EXECUTIVO]

Em 2018, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representaram 10,2% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal, correspondendo a 130 821 empresas, que empregavam 399 829 pessoas ao serviço, representando 9,8% do pessoal ao serviço, e foram responsáveis por 9,5% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (9 391,6 milhões de Euros).

No mesmo ano, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço registou um aumento de 6,0% face ao ano anterior (+8,7% em 2017) resultado do acréscimo de 18,8% nos trabalhos realizados em Edifícios (+4,7% em 2017) e do decréscimo de 6,2% nas Obras de Engenharia Civil (+12,7% em 2017). Em relação aos Edifícios, verificaram-se aumentos de 24,3% nos trabalhos realizados nos Edifícios Residenciais e de 16,4% nos Edifícios Não Residenciais. No caso das Obras de Engenharia Civil, apenas o valor dos trabalhos realizados em Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia registou um acréscimo (+8,8%).

O número de imóveis transacionados em 2018 aumentou 6,8% face ao ano anterior (+13,5% em 2017), situando-se nos 242 091 imóveis transacionados, tendo o seu valor global crescido 7,5% (+33,5% em 2017). O valor médio dos imóveis transacionados em 2018 permaneceu praticamente inalterado face a 2017 (+0,6%; +17,6% em 2017), passando de 107,4 mil euros para 108,0 mil euros.

Estes acréscimos deveram-se fundamentalmente às transações de prédios urbanos, que aumentaram 7,1% em número e 7,0% em valor (respetivamente +17,5% e +34,2%, em 2017). No que respeita ao valor médio, destaque para os imóveis urbanos em propriedade horizontal, com um aumento de 8,9% (+17,6% em 2017).

O ano de 2019 caracterizou-se por uma desaceleração generalizada no crescimento dos vários indicadores de construção e transação de imóveis. O número de edifícios e fogos licenciados, o número de edifícios e fogos concluídos e o número de alojamentos familiares transacionados cresceu em 2019, mas de forma menos intensa que em 2018. No entanto, verificaram-se acréscimos nos valores medianos de avaliação bancária de habitação, dos alojamentos familiares transacionados e das rendas de alojamentos familiares.

Em 2019 foram licenciados 23 608 edifícios em Portugal, correspondendo a um acréscimo de 4,1% face ao ano anterior (+19,1% em 2018). Estima-se que em 2019 tenham sido concluídos 14 184 edifícios, representando um crescimento de 11,6% face a 2018 (+13,9% em 2018).

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser dominantes em 2019, representando 70,2% do total de edifícios licenciados (69,0% em 2018). Também nas obras concluídas as construções novas continuaram a ser predominantes, representando 75,6% do total de obras concluídas em 2019 (74,2% em 2018). Os edifícios residenciais representaram 76,6%, do total de edifícios concluídos.

Do total de edifícios licenciados em 2019, 53,5% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +1,7 p.p. face à proporção observada no ano anterior (51,8% em 2018). As obras concluídas em construções novas para habitação familiar corresponderam a 59,1% dos edifícios concluídos, verificando-se assim um acréscimo de 4,3 p.p. face ao ano anterior (+54,8% em 2018).

Em 2019 foram licenciados 5 345 edifícios para obras de reabilitação, observando-se um acréscimo de 1,4% face ao ano anterior (+13,3% em 2018). As obras de reabilitação concluídas em 2019 corresponderam a 3 462 edifícios, crescendo 5,4% face ao ano anterior (+7,7% em 2018).

Em 2019, foram licenciados 33 570 fogos no país, registando-se um acréscimo de 14,5% face ao ano anterior (+32,9% em 2018). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 24 148, tendo crescido 15,2% face ao ano anterior (+41,0% em 2018). Os fogos concluídos em 2019 estimaram-se em 18 181, registando-se um acréscimo de 23,2% face ao ano anterior (+38,5% em 2018). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos concluídos totalizou 14 190, tendo crescido 24,0% face ao ano anterior (+48,5% em 2018).

Em 2019, o parque habitacional português foi estimado em 3 612 472 edifícios e 5 968 354 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,23% e 0,24 %, respetivamente, face a 2018 e a um aumento absoluto de 8 438 edifícios e 14 428 alojamentos.

No ano de 2019, o mercado imobiliário em Portugal voltou a registar um crescimento, que se fixou em 1,6% (16,6% em 2018), a variação mais baixa desde 2013. Pelo terceiro ano consecutivo foi registado um novo máximo no número de transações, que atingiu 181 478 habitações em 2019. De entre as transações realizadas, 154 834 corresponderam à categoria das habitações existentes enquanto 26 644 respeitaram a habitações novas.

O valor das transações de alojamentos totalizou 25,6 mil milhões de euros em 2019, traduzindo-se num aumento de 1,5 mil milhões (6,3%) por comparação com o ano anterior (+24,4% em 2018). Do valor total, 20,7 mil milhões corresponderam a vendas de habitações existentes e 4,9 mil milhões a habitações novas. Nos últimos 5 anos, enquanto o valor das habitações transacionadas mais do que duplicou (105,1%), o número de transações cresceu 69,1%.

No último ano, o valor mediano de avaliação bancária de habitação acentuou a trajetória de crescimento. Em 2019, a taxa de variação anual foi 10,9%, mais 2,3 p.p. em relação a 2018.

Em 2019, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi de 1 081 €/m², aumentando +8,5% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 655 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 460 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 196 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 097 €/m²).

A cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (3 247 €/m²), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes, mas pela primeira vez desde o início desta série de dados (1º trimestre de 2016), registou um crescimento homólogo (+7,9%) inferior ao nacional (+8,5%). Duas freguesias de Lisboa registaram preços superiores a 4 500 €/m²: Santo António (4 932 €/m²) e Misericórdia (4 813 €/m²). A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde foi a freguesia da cidade do Porto que registou o maior preço mediano de alojamentos vendidos (2 492 €/m²).

O valor mediano das rendas dos 72 788 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,32 €/m², aumentando +10,8% face ao período homólogo. Contudo, verificou-se uma diminuição de 6,4% 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 (8,07 €/m²), Algarve (6,25 €/m²), Região Autónoma da Madeira (5,99 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (5,75 €/m²).

Em 2019, Braga (+21,0%) e Setúbal (+18,7%) destacaram-se, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, por registarem taxas de variação homólogas dos valores de renda de habitação em novos contratos superiores a +18,0%. Em Lisboa, as freguesias Misericórdia (14,49 €/m²), Santo António (14,25 €/m²), Estrela (14,00 €/m²), Campo de Ourique (13,98 €/m²), Santa Maria Maior (13,90 €/m²) e Parque das Nações (13,55 €/m²) registaram valores superiores a 13,5 €/m². No Porto, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o valor mais elevado (9,50 €/m²) e a freguesia de Campanhã registou a maior taxa de variação homóloga (+21,8%) mas o menor valor de rendas (7,54 €/m²).

Em 2019, o índice de custos de construção de habitação nova registou uma taxa de variação média anual de 2,2% o que representa uma desaceleração de 0,1 p.p. por comparação com 2018. Por componentes, a mão-de-obra intensificou o ritmo de crescimento, tendo apresentado uma variação de 4,5%, mais 0,8% p.p. em relação ao ano anterior.

[EXECUTIVE SUMMARY]

In 2018, the Construction and Real Estate sectors as a whole represented 10.2% of the number of non-financial enterprises operating in Portugal, corresponding to 130,821 enterprises, which employed 399,829 people, representing 9.8% of the persons employed, and were responsible for 9.5% of the Gross Value Added of non-financial enterprises (€9,391.6 million).

In the same year, the value of works carried out by construction enterprises with 20 and more persons employed increased by 6.0% compared to the previous year (+8.7% in 2017) as a result of the 18.8% increase in works carried out in Buildings (+4.7% in 2017) and the 6.2% decrease in Civil Engineering Works (+12.7% in 2017). Regarding Buildings, there were increases of 24.3% in work carried out on Residential Buildings and 16.4% in Non-Residential Buildings. In the case of Civil Engineering Works, only the value of works carried out on Pipelines, communication lines and energy transport registered an increase (+8.8%).

The number of purchase and sale contracts of real estate in 2018 increased by 6.8% compared to the previous year (+13.5% in 2017) to 242,091 real estate transactions, with their total value increasing by 7.5% (+33.5% in 2017). The average value of the real estate transactions in 2018 remained practically unchanged compared to 2017 (+0.6%; +17.6% in 2017), increasing from €107.4 thousand to €108.0 thousand.

These increases were mainly due to the transactions of urban buildings, which increased 7.1% in number and 7.0% in value (respectively +17.5% and +34.2%, in 2017). Concerning the average value, urban properties in horizontal property increased by 8.9% (+17.6% in 2017).

The year 2019 was characterised by a general deceleration in the growth of the various construction and real estate transaction indicators. The number of licensed buildings and dwellings, the number of completed buildings and dwellings, and the number of family dwellings traded grew in 2019, but less strongly than in 2018. However, there were increases in median values of housing bank appraisals, traded family dwellings, and rents for family dwellings.

In 2019, 23,608 buildings were licensed in Portugal, corresponding to an increase of 4.1% vis-à-vis the previous year (+19.1% in 2018). It is estimated that 14,184 buildings were completed in 2019, representing an increase of 11.6% compared to 2018 (+13.9% in 2018).

Buildings licensed for new construction remained dominant in 2019, representing 70.2% of all buildings licensed (69.0% in 2018). New buildings also continued to be predominant in completed works, representing 75.6% of total works completed in 2019 (74.2% in 2018). Residential buildings accounted for 76.6% of the total buildings completed.

Of the total number of buildings licensed in 2019, 53.5% corresponded to new buildings for family housing, +1.7 p.p. compared to the proportion observed in the previous year (51.8% in 2018). The works concluded in new constructions for family housing corresponded to 59.1% of the buildings concluded, standing for an increase of 4.3 p.p. vis-à-vis the previous year (+54.8% in 2018).

In 2019, 5,345 buildings were licensed for rehabilitation works, an increase of 1.4% over the previous year (+13.3% in 2018). The rehabilitation works completed in 2019 corresponded to 3,462 buildings, increasing by 5.4% compared to the previous year (+7.7% in 2018).

In 2019, 33,570 dwellings were licensed in the country, an increase of 14.5% over the previous year (+32.9% in 2018). The number of new constructions for family housing was 24,148, increasing by 15.2% vis-à-vis the previous year (+41.0% in 2018). The number of dwellings completed in 2019 was estimated at 18,181, an increase of 23.2% over the previous year (+38.5% in 2018). In new constructions for family housing, the number of completed dwellings totalled 14,190, an increase of 24.0% over the previous year (+48.5% in 2018).

In 2019, the Portuguese housing stock was estimated at 3,612,472 buildings and 5,968,354 dwellings, corresponding to increases of 0.23% and 0.24%, respectively, compared to 2018 and an absolute increase of 8,438 buildings and 14,428 dwellings.

In 2019, the real estate market in Portugal again registered growth, which stood at 1.6% (16.6% in 2018), the lowest rate of change since 2013. For the third consecutive year, a new peak was registered in the number of transactions, which reached 181,478 dwellings in 2019. Of the transactions carried out, 154,834 corresponded to the category of existing dwellings while 26,644 concerned new dwellings.

The value of dwelling sales totalled €25.6 billion in 2019, an increase of €1.5 billion (+6.3%) compared to the previous year (+24.4% in 2018). Of the total value, 20.7 billion corresponded to sales of existing dwellings and 4.9 billion to new dwellings. In the last 5 years, while the value of houses traded more than doubled (105.1%), the number of transactions grew by 69.1%.

In the last year, the median value of housing bank appraisals has strengthened the growth trajectory. In 2019, the annual rate of change was 10.9%, up 2.3 p.p. from 2018.

In 2019, the median price of family dwellings in Portugal was €1,081/m², increasing by +8.5% over the previous year. The median price of housing remained above the national value in the regions of Algarve (€1,655/m²), Área Metropolitana de Lisboa (€1,460/m²), Região Autónoma da Madeira (€1,196/m²) and Área Metropolitana do Porto (€1,097/m²).

Lisboa presented the highest median price of family dwellings (€3,247/m²), among the seven cities with more than 100 thousand inhabitants, but for the first time since the beginning of this series of data (1st quarter of 2016), registered a year-on-year growth (+7.9%) lower than the national one (+8.5%). Two parishes of Lisbon registered prices above €4,500/m²: Santo António (€4,932/m²) and Misericórdia (€4,813/m²). The União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde was the parish in the city of Porto that registered the highest median price of dwellings sold (€2,492/m²).

The median house rental value of the 72,788 new lease agreements registered in Portugal reached €5.32/m², increasing by +10.8% over the same period a year earlier. However, there was a decrease of 6.4% in the number of new agreements signed compared to the previous year.

The value of house rents was above the national value in the sub-regions of Área Metropolitana de Lisboa (€8.07/m²), Algarve (€6.25/m²), Região Autónoma da Madeira (€5.99/m²) and Área Metropolitana do Porto (€5.75/m²).

In 2019, Braga (+21.0%) and Setúbal (+18.7%) stood out among the 24 municipalities with more than 100,000 inhabitants, for recording year-on-year rates of change in housing rental values in new contracts exceeding +18.0%. In Lisboa, the parishes Misericórdia (€14.49/m²), Santo António (€14.25/m²), Estrela (€14.00/m²), Campo de Ourique (€13.98/m²), Santa Maria Maior (€13.90/m²) and Parque das Nações (€13.55/m²) registered values above €13.5 /m² . In Porto, the União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde recorded the highest value (€9.50/m²) and the parish of Campanhã recorded the highest year-on-year rate of change (+21.8%) but the lowest rental value (€7.54/m²).

In 2019, the new housing construction costs index recorded an annual average rate of change of 2.2%, which represents a deceleration of 0.1 p.p. compared to 2018. By components, the labour force intensified the pace of growth, at a rate of change of 4.5%, up by 0.8% p.p. vis-à-vis the previous year.



SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Siglas e abreviaturas:

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
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
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

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]

pág.

3 >	Introdução	
4 >	Introduction	
5 >	Sumário Executivo	
8 >	Executive Summary	
10 >	Siglas, abreviaturas e Informação aos Utilizadores	
15 >	Análise de Resultados	
17 >	1. Perspetiva macroeconómica	
	1.1 O setor da Construção	
	1.1.1 Contas Nacionais	
	1.1.2 Sistema de Contas Integradas das Empresas	
	1.1.3 Trabalhos realizados pelas empresas de construção	
	1.2 Operações sobre imóveis	
31 >	2. Licenciamento, conclusão de obras e parque habitacional	
49 >	3. O mercado de habitação e propriedades comerciais	
	3.1 Vendas de alojamentos familiares	
	3.2 Avaliação bancária de habitação	
	3.3 Custos de construção de habitação nova	
	3.4 Índice de preços na habitação	
	3.5 Preços da habitação ao nível local	
	3.6 Rendas da habitação ao nível local	
	3.7 Índice de preços das propriedades comerciais	
65 >	Metainformação Estatística	





[ANÁLISE DE RESULTADOS]

1. Perspetiva macroeconómica



1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

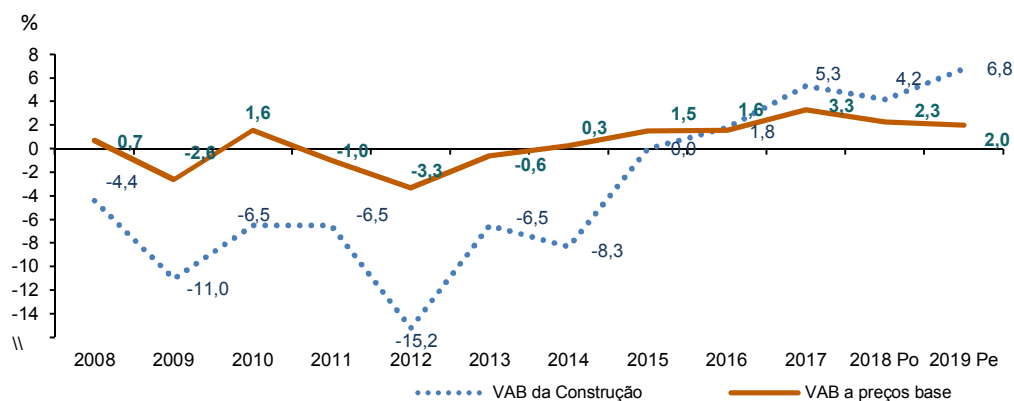
1.1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1.1. CONTAS NACIONAIS

Em 2019, o VAB da Construção representava 4,5% do VAB total da economia, tendo crescido 6,8% face ao ano anterior (+4,2% em 2018), significativamente acima da taxa de variação do VAB total (+2,0%, 2,3% em 2018).

Numa análise da informação disponível entre 2008 e 2019, verifica-se que a taxa de variação do VAB da Construção assumiu valores negativos até 2014 e sempre abaixo dos valores verificados para a taxa de variação do VAB total a preços de base, tendo-se contudo invertido essa tendência nos últimos três anos.

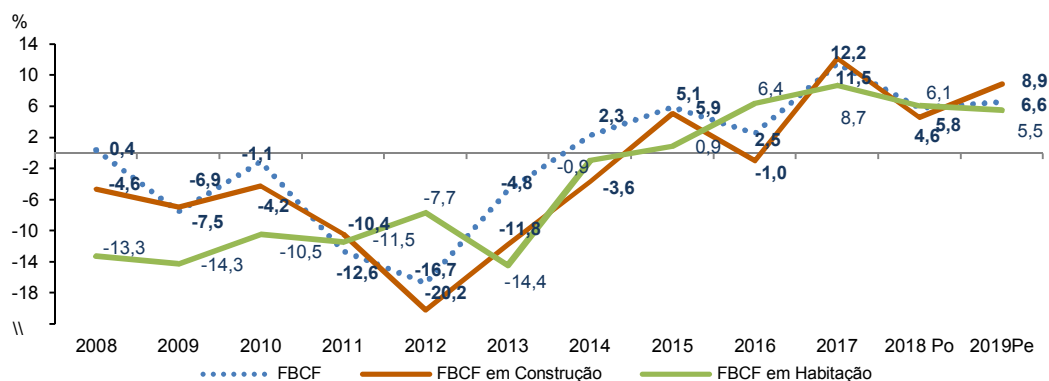
Figura 1.1.1.1 >> Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base (taxa de variação em volume)



Fonte: INE, Contas Nacionais

A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF), entre 2008 e 2013, em qualquer um dos segmentos considerado, apresentou sempre variações negativas (à exceção da FBCF total que cresceu 0,4% em 2008). A partir de 2015, assiste-se ao crescimento da FBCF, tanto em Construção (embora neste caso, com a exceção de um decréscimo de 1,0% em 2016), como em Habitação, acompanhando a tendência da FBCF total, observando-se em 2019 uma taxa de variação de 8,9% na FBCF em Construção, e de 6,6% na FBCF total.

Figura 1.1.1.2 >> Evolução da FBCF e da FBCF em Construção e em habitação (taxa de variação em volume)



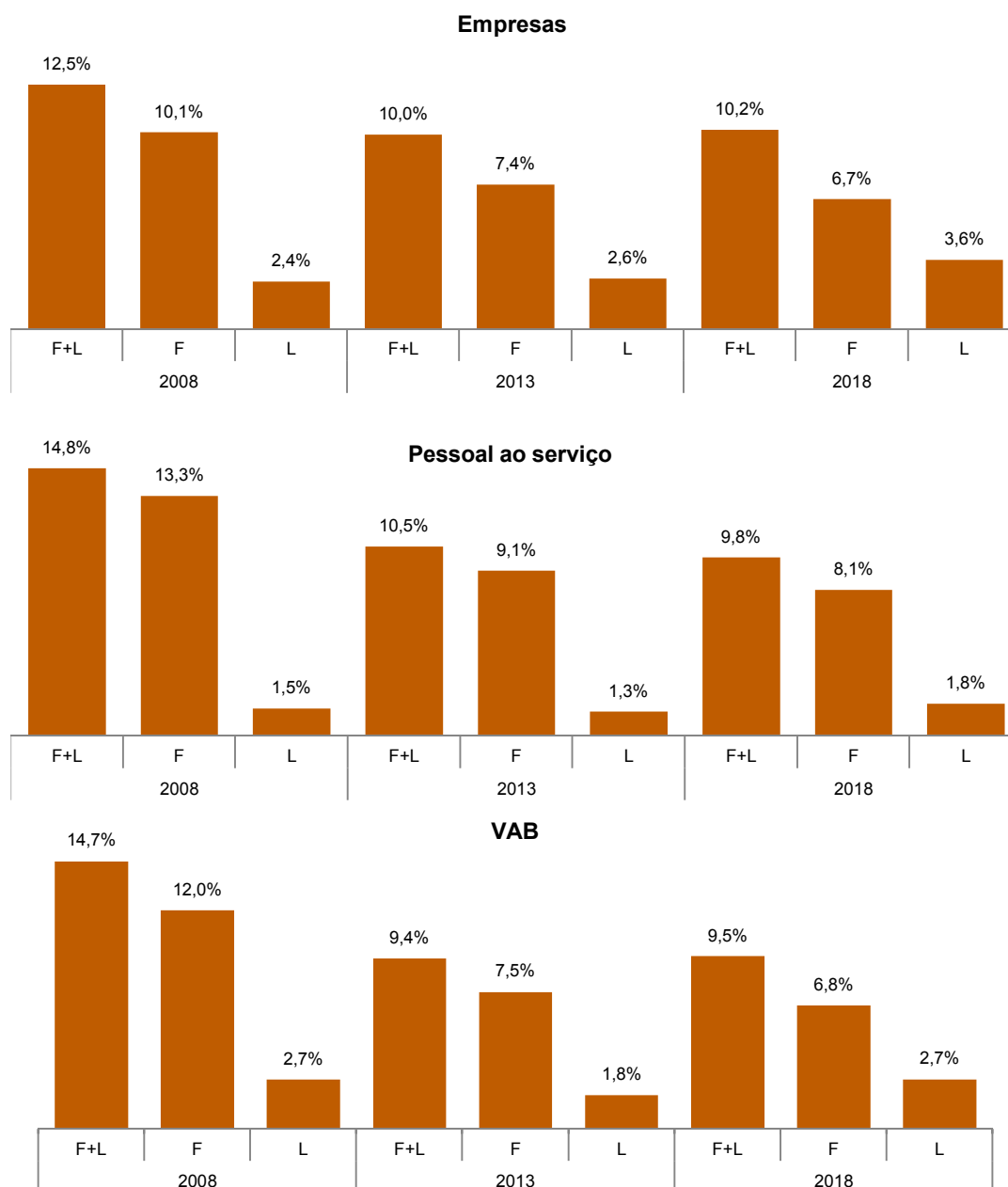
Fonte: INE, Contas Nacionais

1.1.2. SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

Principais variáveis

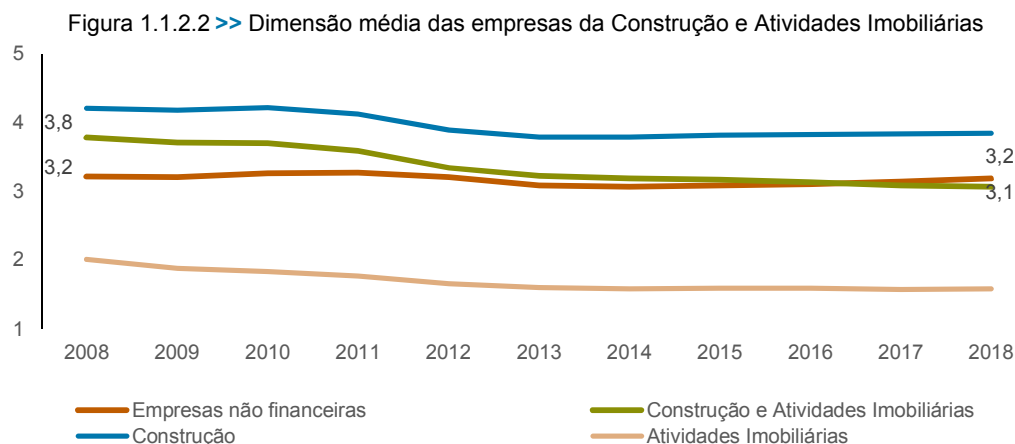
Em 2018, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representaram 10,2% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal, correspondendo a 130 821 empresas, que empregavam 399 829 pessoas ao serviço, representando 9,8% do pessoal ao serviço, (-5,0 p.p. face a 2008), e foram responsáveis por 9,5% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (9 391,6 milhões de Euros), percentagem inferior em 5,2 p.p. comparativamente a 2008.

Figura 1.1.2.1 >> Peso da Construção (Secção F da CAE Rev. 3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas principais variáveis, em 2008, 2013 e 2018



Fonte: SCIE, INE

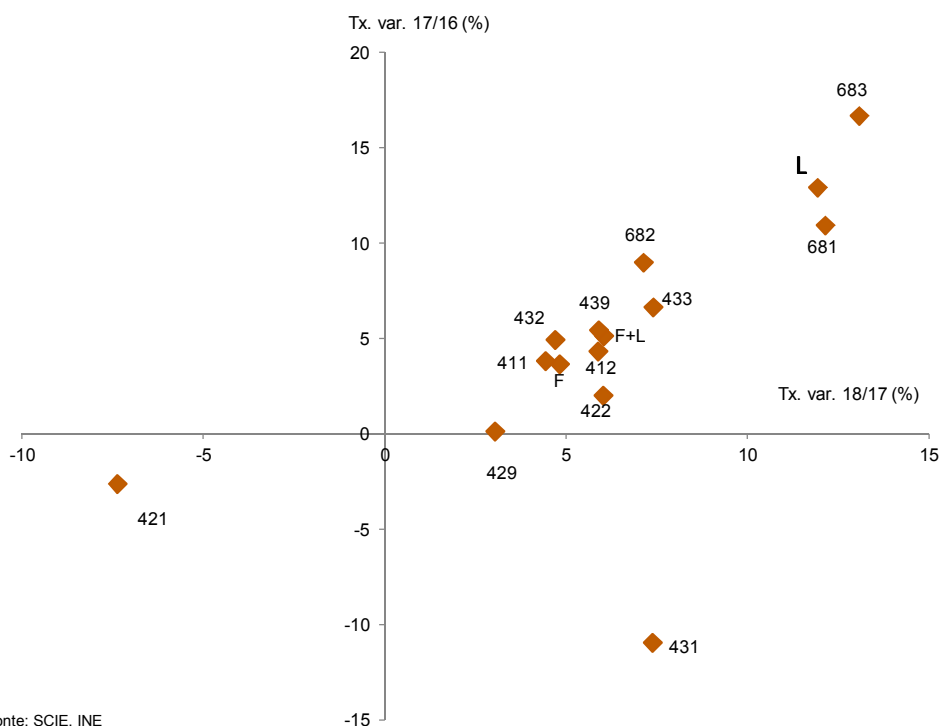
Ao longo do período 2008-2018, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias tem vindo sucessivamente a decrescer, sendo em 2018 ligeiramente inferior à dimensão média calculada para o total das empresas não financeiras: 3,1 face a 3,2 pessoas ao serviço, respetivamente. Já no total das empresas não financeiras, a dimensão média permaneceu relativamente estável neste período.



Emprego

No conjunto dos setores da Construção e Atividades Imobiliárias, verificou-se que os grupos 683 (Atividades imobiliárias por conta de outrem) e 681 (Compra e venda de bens imobiliários) registaram as taxas de crescimento do pessoal ao serviço mais elevadas em 2017 (16,7% e 10,9%, respetivamente) e 2018 (13,1% e 12,2%). Para além destes grupos destacaram-se igualmente os grupos 682 (Arrendamento de bens imobiliários) e 433 (Atividades e acabamentos em edifícios), que em ambos os anos apresentaram taxas de crescimento do pessoal ao serviço acima da média do conjunto dos setores da Construção e das Atividades Imobiliárias.

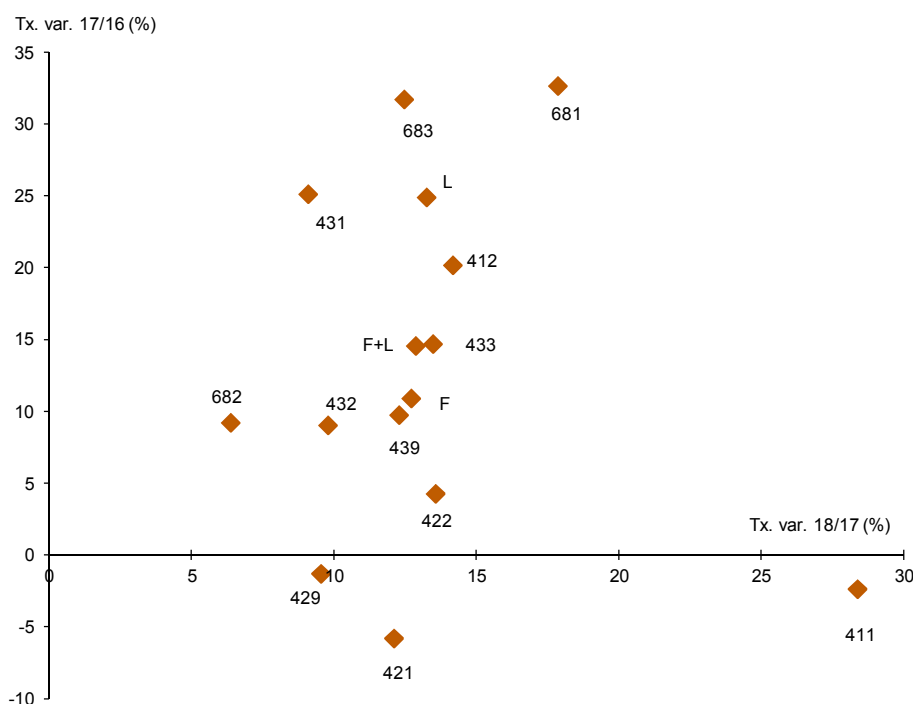
Figura 1.1.2.3 >> Taxas de variação anuais do Pessoal ao serviço na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3



VAB

Em 2018, no que se refere ao VAB da Construção e Atividades Imobiliárias, o grupo 411 (Promoção imobiliária...) foi o que registou a taxa de crescimento mais elevada (28,4%) após o decréscimo de 2,4% observado em 2017. Neste ano, em linha com o emprego, destacaram-se igualmente os grupos 681 (Compra e venda de bens imobiliários) e 683 (Atividades imobiliárias por conta de outrem) com acréscimos significativos de 32,7% e 31,7%, respetivamente.

Figura 1.1.2.4 >> 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

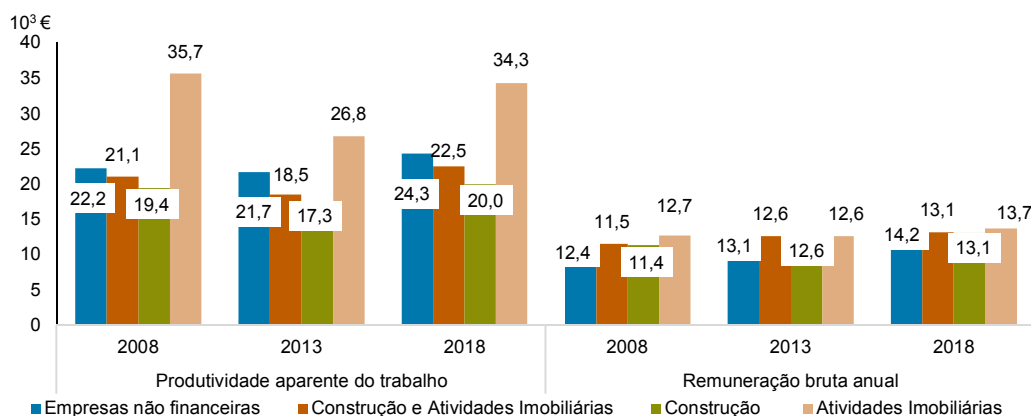


Fonte: SCIE, INE

Produtividade aparente do trabalho

Em 2018, a produtividade aparente do trabalho no conjunto da Construção e Atividades Imobiliárias atingiu 22,5 mil euros, menos 1,8 mil euros que o registado no total das empresas não financeiras. No entanto, as Atividades Imobiliárias isoladamente, apresentaram um rácio que excede em 10,0 mil euros esse valor. Face a 2008, observa-se uma melhoria neste indicador, tanto na Construção e Atividades Imobiliárias, como nas empresas não financeiras. Em 2018 a remuneração média anual no setor da Construção e Atividades Imobiliárias foi 13,1 mil euros por pessoa, menos 1,1 mil euros que no total das empresas não financeiras. Face a 2008 e 2013, observa-se uma melhoria do rendimento bruto médio na Construção e Atividades Imobiliárias, no entanto sempre inferior aos valores observados no total das empresas não financeiras.

Figura 1.1.2.5 >> Produtividade aparente do trabalho e remuneração anual, 2008, 2013 e 2018

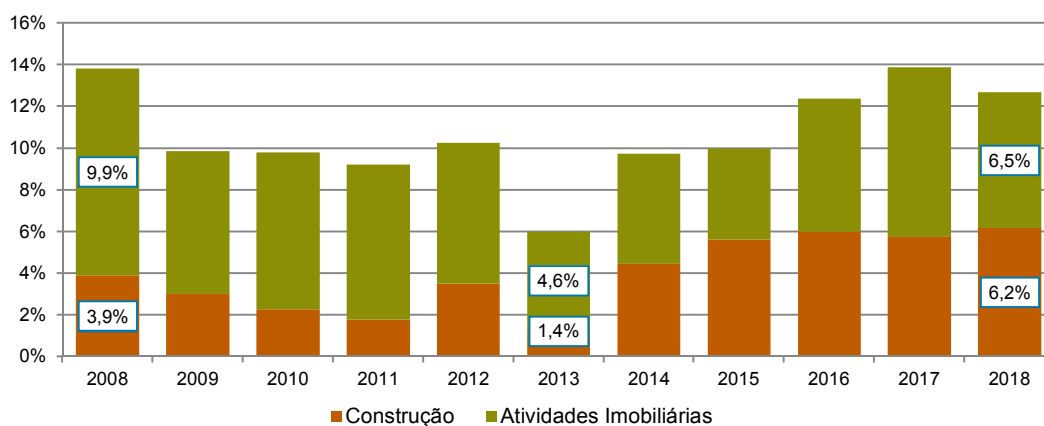


Fonte: SCIE, INE

FBCF

A formação bruta de capital fixo (FBCF) no total dos setores da Construção e das Atividades Imobiliárias atingiu 2 889 milhões de euros em 2018, mais 1 047 milhões que no ano anterior. No entanto o seu peso no total da FBCF realizado pelo setor não financeiro decresceu ligeiramente comparativamente com o ano de 2017 (12,7% face a 13,9%, respetivamente), interrompendo a melhoria que vinha sendo verificada desde 2013.

Figura 1.1.2.6 >> Peso da FBCF da Construção e Atividades Imobiliárias no total do setor não financeiro (2008 - 2018)

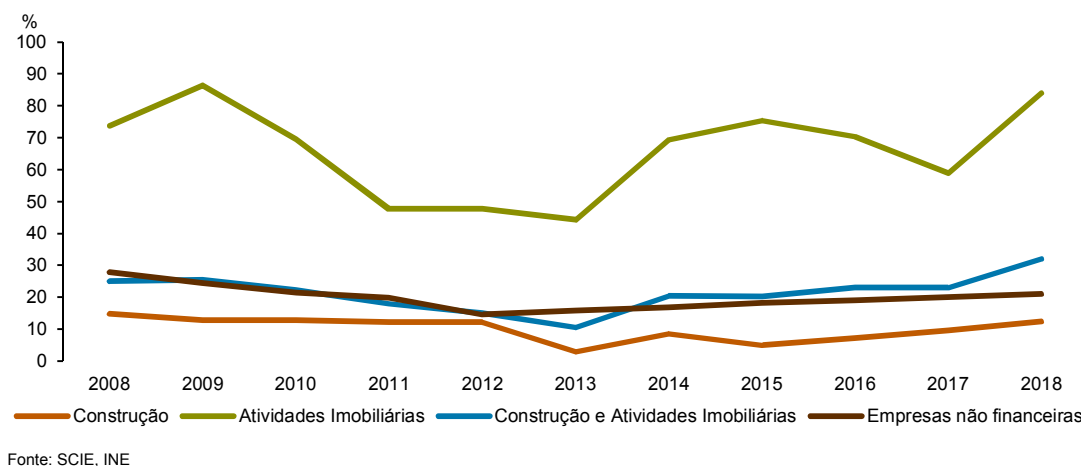


Fonte: SCIE, INE

Investimento

Em 2018, a taxa de investimento das empresas no conjunto dos setores da Construção e Atividades Imobiliárias foi 32,1% (21,0% para o total das empresas não financeiras e 12,4% para o setor da Construção isoladamente), mais 9,0 p.p. que em 2017. No período 2008-2018, 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 observou-se um desfasamento de um ano, já que os valores mínimos da taxa de investimento ocorreram em 2013.

Figura 1.1.2.7 >> Taxa de investimento da Construção e Atividades Imobiliárias (2008-2018)



1.1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2018, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço registou um aumento de 6,0% face ao ano anterior (+8,7% em 2017) resultado do acréscimo de 18,8% nos trabalhos realizados em Edifícios (4,7% em 2017) e do decréscimo de 6,2% nas Obras de Engenharia Civil (+ 12,7% em 2017). Em relação aos Edifícios, verificaram-se aumentos de 24,3% nos trabalhos realizados nos Edifícios Residenciais e de 16,4% nos Edifícios Não Residenciais. No caso das Obras de Engenharia Civil, apenas o valor dos trabalhos realizados em Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia registou um acréscimo (8,8%).

Figura 1.1.3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra em 2008, 2013, 2017 e 2018

Tipo de obra	2008		2013		2017		2018	
	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%
Total	19 770 678	100,0	9 991 989	100,0	9 547 483	100,0	10 119 692	100,0
Edifícios	9 525 489	48,2	3 969 629	39,7	4 652 968	48,7	5 527 779	54,6
Edifícios residenciais	4 129 345	20,9	940 301	9,4	1 397 869	14,6	1 737 352	17,2
Edifícios não residenciais	5 396 145	27,3	3 029 328	30,3	3 255 099	34,1	3 790 427	37,4
Obras de engenharia civil	10 245 189	51,8	6 022 360	60,3	4 894 515	51,3	4 591 913	45,4
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	5 317 364	26,9	3 432 197	34,3	2 342 469	24,5	2 186 012	21,6
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	992 261	5,0	1 088 917	10,9	909 499	9,5	989 928	9,8
Instalações e construções em zonas industriais	399 147	2,0	413 687	4,1	723 323	7,6	609 017	6,0
Outras obras de engenharia civil	3 536 417	17,9	1 087 559	10,9	919 224	9,7	806 956	8,0

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

O valor dos trabalhos realizados em Edifícios excedeu em cerca de 875 milhões de euros o valor do ano anterior. A maior variação, em termos absolutos, face ao ano anterior foi verificada no segmento dos Edifícios não Residenciais, correspondente a +535 milhões de euros.

No âmbito das Obras de Engenharia Civil verificaram-se decréscimos em todo o tipo de trabalhos realizados, à exceção, tal como referido anteriormente, do segmento das Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia. O maior decréscimo, em termos absolutos, foi registado nos trabalhos realizados nas Infraestruturas de transportes em Instalações e construções em zonas industriais, correspondente a -156 milhões de euros.

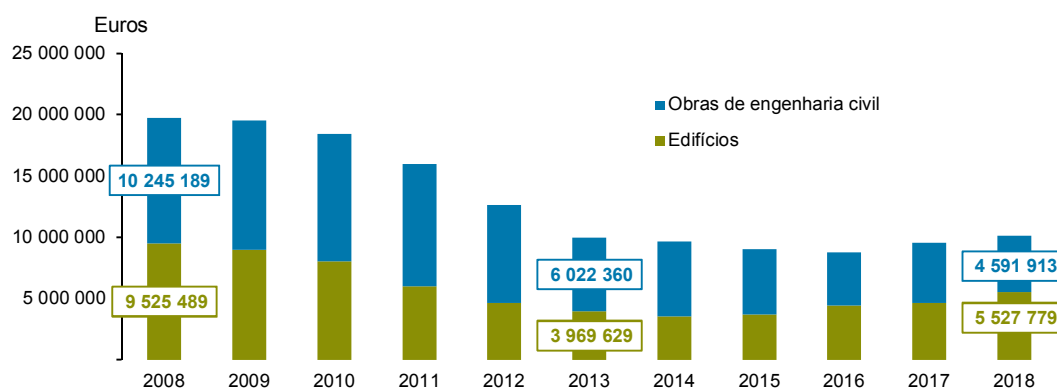
Em 2018, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em Edifícios para 54,6% (48,7% em 2017) e uma redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil, para 45,4% (51,3% em 2017). Deste modo, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios representou a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção, o que na última década apenas se tinha verificado em 2016 (50,6%).

Numa análise ao longo do período 2008-2018, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em edifícios registou o seu valor mínimo em 2014, assistindo-se a um aumento a partir de 2015 que, em termos médios, rondou os 11,9%. Esse crescimento médio foi mais expressivo nos Edifícios residenciais (crescimento médio de 18,5% entre 2015 e 2018) do que nos Edifícios não residenciais (9,4%).

Nas obras de engenharia civil, continuaram a destacar-se as realizadas em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação: 47,6% do total de Obras de Engenharia Civil e 21,6% do total de obras realizadas em 2018.

As obras referentes a Edifícios, incidiram principalmente em Edifícios não residenciais representando 68,6% do total de obras em Edifícios e 37,4% do total de obras realizadas.

Figura 1.1.3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra (2013-2018)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

1.2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Em 2018, o número de imóveis transacionados aumentou 6,8% face ao ano anterior (+13,5% em 2017), tendo o seu valor global crescido 7,5% (+33,5% em 2017). O valor médio dos imóveis transacionados em 2018 permaneceu praticamente inalterado face a 2017 (+0,6%; +17,6% em 2017), passando de 107,4 mil euros para 108,0 mil euros.

Estes acréscimos deveram-se fundamentalmente às transações de prédios urbanos, que aumentaram 7,1% em número e 7,0% em valor (respetivamente +17,5% e +34,2%, em 2017). No que respeita ao valor médio, destaque para os imóveis urbanos em propriedade horizontal, com um aumento de 8,9% (+17,6% em 2017).

Dos 242 091 imóveis transacionados em 2018, 29,8% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (25,7%) e a Área Metropolitana de Lisboa (25,0%). No que respeita ao valor transacionado, à Área Metropolitana de Lisboa correspondeu 45,8% do total, seguindo-se a região Norte (22,1%). O valor médio dos prédios transacionados em 2018 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (198 029€) e no Algarve (159 153€), com valores acima da média nacional (108 016€).

Figura 1.2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2017 e 2018)

Tipo de prédio	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)		
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	226 617	24 334 399	107 381	242 091	26 149 582	108 016	6,8	7,5	0,6
Urbanos	168 798	22 966 521	136 059	180 792	24 581 994	135 968	7,1	7,0	-0,1
Em propriedade horizontal	108 208	12 029 361	111 169	114 497	13 862 344	121 072	5,8	15,2	8,9
Rústicos	54 880	868 013	15 817	58 142	1 048 715	18 037	5,9	20,8	14,0
Mistos	2 939	499 865	170 080	3 157	518 873	164 356	7,4	3,8	-3,4

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Em 2018, 8,2% dos imóveis transacionados em Portugal foram adquiridos por não residentes em Portugal, correspondendo a 13,0% em valor (7,7% e 11,5%, respetivamente, em 2017).

As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 14,5% em número e 22,2% em valor face a 2017 (+19,2% e +22,6%, no ano anterior). O valor médio dos prédios vendidos a não residentes em 2018 (171 178€) foi 58% superior ao valor médio das transações globais (108 016€).

A distribuição regional do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi de 28,6% na região do Algarve, seguida da região Centro com 21,6% e da Área Metropolitana de Lisboa com 21,0%. Quanto ao valor dos imóveis adquiridos a distribuição foi diferente da distribuição em número, com a Área Metropolitana de Lisboa a liderar com 39,5%, seguida da região do Algarve com 35,9% e em terceiro lugar a região Norte com apenas 10,6%.

Figura 1.2.2 >> Imóveis adquiridos por não residentes, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2017 e 2018)

Tipo de prédio	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)			Peso dos não residentes no total - 2017		Peso dos não residentes no total - 2018	
	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 ³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio	Nº	Valor total	Nº	Valor total
Total	17 388	2 789 156	160 407	19 912	3 408 487	171 178	14,5	22,2	6,7	7,7	11,5	8,2	13,0
Urbanos	14 101	2 627 753	186 352	16 065	3 232 234	201 197	13,9	23,0	8,0	8,4	11,4	8,9	13,1
Em propriedade horizontal	8 565	1 552 907	181 308	9 499	1 922 175	202 356	10,9	23,8	11,6	7,9	12,9	8,3	13,9
Rústicos	2 723	49 920	18 333	3 221	57 686	17 909	18,3	15,6	-2,3	5,0	5,8	5,5	5,5
Mistos	564	111 483	197 665	626	118 567	189 404	11,0	6,4	-4,2	19,2	22,3	0,0	0,0

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

No que se refere aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 8,8% no número de contratos celebrados em 2018 (+24,9% em 2017), tendo o valor médio crescido 6,1%, para 135 054€ (127 290€ em 2017).

Figura 1.2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados segundo o tipo de prédio, em Portugal (2017 e 2018)

Tipo de prédio	2017			2018			Variação 2018/2017 (%)		
	Nº	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10³ €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	72 149	9 183 876	127 290	78 532	10 606 071	135 054	8,8	15,5	6,1
Urbanos	68 320	8 643 877	126 520	74 331	10 022 949	134 842	8,8	16,0	6,6
Em propriedade horizontal	43 606	4 916 358	112 745	47 759	5 658 438	118 479	9,5	15,1	5,1
Rústicos	2 423	260 045	107 324	2 725	315 983	115 957	12,5	21,5	8,0
Mistos	1 406	279 954	199 114	1 476	267 139	180 988	5,0	-4,6	-9,1

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Em 2018, o número de prédios hipotecados foi mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (33,9%), seguindo-se as regiões Norte (29,9%) e Centro (18,4%).

Os 78 532 prédios hipotecados em 2018 corresponderam a um total de 10,6 milhões de euros (+15,5% face a 2017), com a Área Metropolitana de Lisboa a registar a maior proporção do valor total, com 42,3%, seguindo-se a região Norte (25,1%).

Os maiores valores médios em 2018 foram observados na Área Metropolitana de Lisboa (168 339€), na Região Autónoma dos Açores (168 235€) e no Algarve (157 549€).

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 17,3% em 2018 (+33,0% em 2017), continuando assim a recuperação iniciada em 2014 (+8,6%, tendo-se seguido um acréscimo de 57,1% em 2015 e de 20,7% em 2016), após reduções nos anos anteriores: -3,6% em 2013, -52,9% em 2012 e -54,0% em 2011.

O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional, manteve a tendência de crescimento em 2018 aumentando 51,3% (+56,4% em 2017), situando-se nos 555 milhões de euros (367 milhões de euros em 2017).

Figura 1.2.4 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II (2011 a 2018)

Região	Credores							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Portugal	5 980 551	2 815 399	2 713 886	2 945 983	4 629 090	5 586 054	7 427 203	8 715 025
Continente	5 549 581	2 669 801	2 605 107	2 831 785	4 497 908	5 429 476	7 231 742	8 556 906
Norte	1 148 065	687 884	650 679	668 056	1 115 762	1 565 875	1 982 328	2 659 133
Centro	172 835	111 149	107 601	119 728	166 613	217 430	335 457	286 088
Área M. Lisboa	4 074 397	1 759 561	1 720 619	1 900 576	3 011 754	3 400 355	4 605 315	5 241 234
Alentejo	86 041	60 195	77 316	80 479	118 387	135 412	174 849	171 552
Algarve	68 243	51 012	48 893	62 947	85 392	110 405	133 793	131 258
Reg. Aut. Açores	29 831	23 386	16 589	19 506	38 344	28 487	48 015	57 733
Reg. Aut. Madeira	126 661	27 784	55 870	46 319	46 004	9 819	9 276	9 908

Região	Devedores							
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Portugal	5 980 551	2 815 399	2 713 886	2 945 983	4 629 090	5 586 054	7 427 203	8 715 025
Continente	5 518 809	2 613 212	2 480 573	2 690 228	4 197 668	5 148 838	6 800 655	8 160 127
Norte	1 543 546	728 733	714 013	774 532	1 165 926	1 486 891	1 971 171	2 222 614
Centro	971 129	422 013	460 638	466 366	687 824	937 886	1 154 076	1 232 324
Área M. Lisboa	2 320 427	1 135 980	996 515	1 071 495	1 830 986	2 080 345	2 898 385	3 503 828
Alentejo	392 247	179 140	172 422	194 055	279 828	350 491	419 820	433 373
Algarve	291 461	147 346	136 984	183 779	233 104	293 225	357 203	447 275
Reg. Aut. Açores	152 594	62 350	63 009	68 844	134 299	118 440	134 650	176 029
Reg. Aut. Madeira	131 763	58 658	80 192	66 565	103 092	84 357	125 175	144 685

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Nota: Os valores são apresentados segundo o domicílio do credor/devedor. O valor de Portugal inclui credores ou devedores domiciliados fora do território nacional.

A Área Metropolitana de Lisboa continuou a concentrar o maior valor de crédito hipotecário concedido e recebido, dado que nessa região se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2018.

Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que entre 2017 e 2018 foi na Área Metropolitana de Lisboa que se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+605 milhões de euros).

Tendo por base o domicílio dos Credores, foi a região Norte que registou o maior acréscimo em valor (+677 milhões de euros). Em 2018, com exceção das regiões Centro, Alentejo e Algarve, as restantes regiões do país registaram acréscimos no crédito hipotecário concedido (tendo por base o domicílio dos credores).

>> 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

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (mensal)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (mensal)

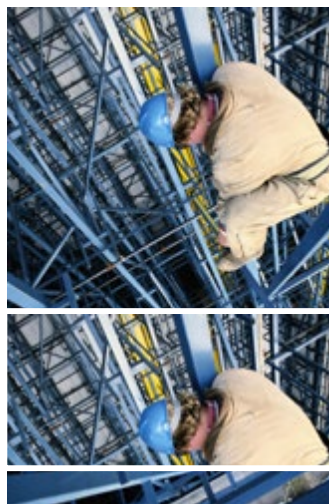
Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.)

Crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) por Localização geográfica e Tipo de interveniente

Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º)

Valor médio dos prédios transacionados (€/ N.º)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

2. Licenciamento, conclusão de obras e parque habitacional

2. LICENCIAMENTO, CONCLUSÃO DE OBRAS E PARQUE HABITACIONAL

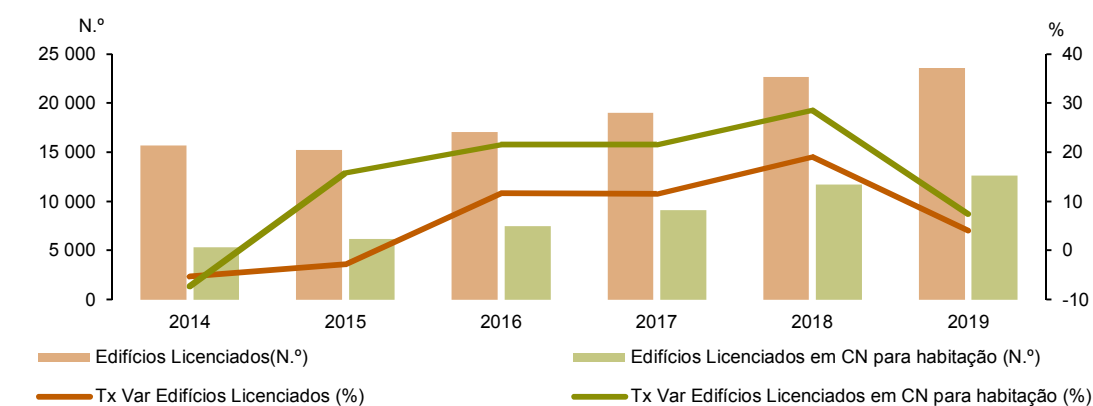
2.1. LICENCIAMENTO

Em 2019, foram licenciados 23 608 edifícios em Portugal, correspondendo a um acréscimo de 4,1% face ao ano anterior (+19,1% em 2018).

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser dominantes em 2019, representando 70,2% do total de edifícios licenciados (69,0% em 2018). As obras de demolição corresponderam a 7,2% das obras licenciadas em 2019 (7,7% em 2018).

Do total de edifícios licenciados em 2019, 53,5% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +1,7 p.p. face à proporção no ano anterior (51,8% em 2018).

Figura 2.1.1 >> Edifícios licenciados - Total e em construção nova para habitação (2014- 2019)



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

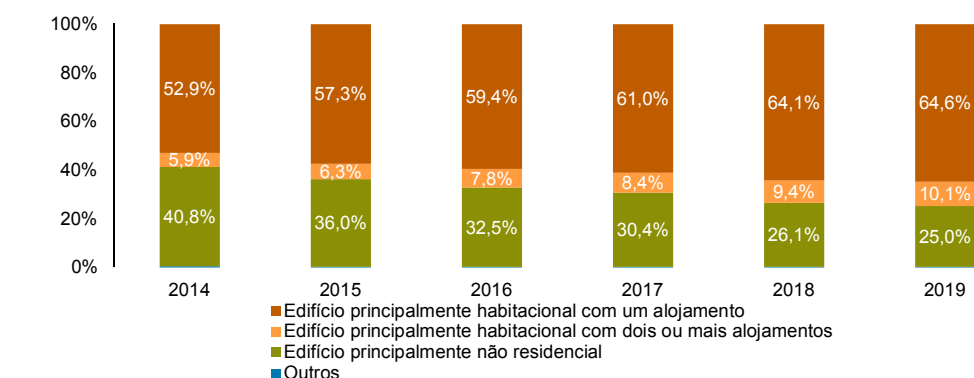
Os edifícios licenciados com um alojamento foram sempre dominantes no período 2014 a 2019, com valores sempre superiores a 50% do total de edifícios licenciados em obras de edificação. O valor relativo mais baixo para este tipo de edifício foi observado em 2014 (52,9%), ganhando a partir daí uma progressiva importância relativa e registando em 2019 o seu valor mais elevado: 64,6%.

Os edifícios com dois ou mais alojamentos tiveram um comportamento semelhante em termos de ganho de importância relativa. O valor mais baixo para este período registou-se em 2014 (5,9%). A partir desse ano registou-se um aumento gradual alcançando o valor relativo mais alto em 2019 (10,1%).

Nos edifícios principalmente não residenciais observou-se o oposto. O valor relativo mais elevado foi observado em 2014 (40,8%), tendo decrescido sucessivamente a partir desse ano até 2019, onde se registou o valor relativo mais baixo deste período (25,0%).

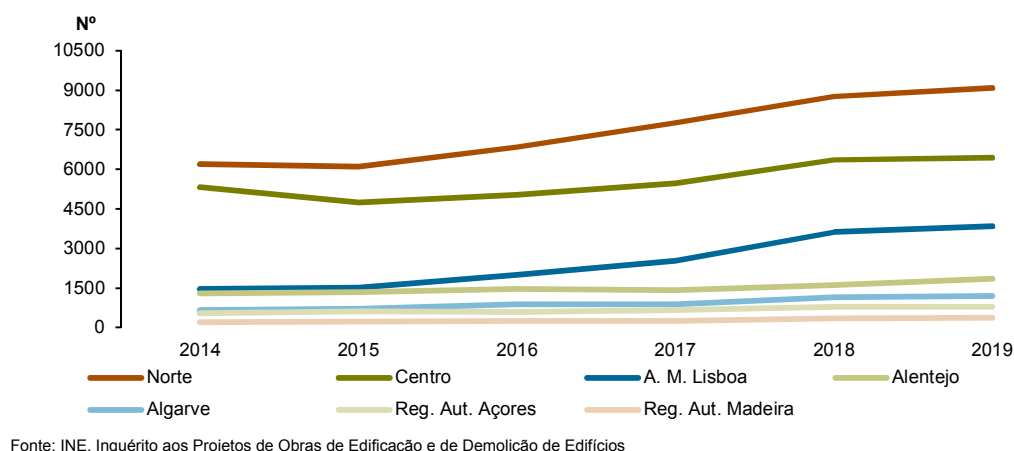
Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 1% do total.

Figura 2.1.2 >> Evolução dos edifícios licenciados por tipo de edifício (2014 - 2019)



Em 2019 verificou-se um aumento de 50,1% no número de edifícios licenciados em Portugal face a 2014, tendência que é comum a todas as regiões. Contudo entre 2014 e 2015 verificou-se inicialmente uma diminuição do número de edifícios licenciados (-2,8%), e posteriormente (a partir de 2016) um acréscimo, com efeitos em todas as regiões nos últimos dois anos. Face a 2014 salienta-se o reforço na proporção de edifícios licenciados na Área Metropolitana de Lisboa de +7.0 p.p.. Comparando com 2014, os edifícios licenciados cresceram mais intensamente na Área Metropolitana de Lisboa(+162,9%),na Região Autónoma da Madeira (+82,0%), e no Algarve (+78,9%).

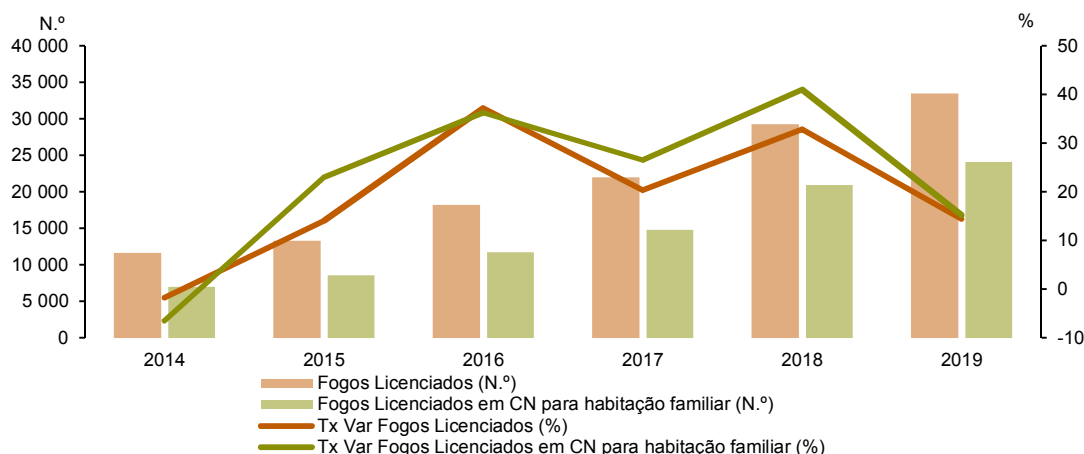
Figura 2.1.3 >> Edifícios licenciados por NUTS II (2014-2019)



Em 2019, foram licenciados 33 570 fogos no país, registando-se um acréscimo de 14,5% face ao ano anterior (29 315 em 2018, correspondendo a uma variação de +32,9%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 24 148, tendo crescido 15,2% face ao ano anterior (+41,0% em 2018; 20 953 fogos).

A partir de 2014 assistiu-se a um aumento sucessivo do total de fogos licenciados e dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar. Nesse ano foram licenciados 11 687 fogos, dos quais 6 989 destinavam-se à habitação familiar. O crescimento anual homólogo mais significativo ocorreu em 2016 com um aumento de 37,2% nos fogos licenciados (18 309) e 36,4% nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (11 733). Em 2015 haviam sido licenciados 13 340 fogos dos quais 8 605 em construções novas para habitação familiar, com crescimentos respetivos de +14,1% e de + 23,1%.

Figura 2.1.4 >> Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação (2014 - 2019)

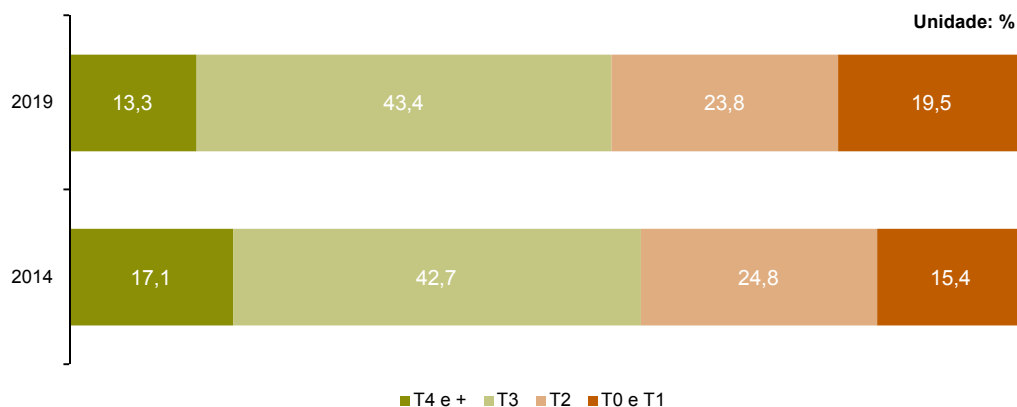


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2014 e 2019 manteve-se a predominância de tipologias T3 no que diz respeito às características dos fogos licenciados para obras de edificação, registando-se um ligeiro aumento da proporção face ao total de fogos de 42,7% em 2014 para 43,4% em 2019. Assistiu-se igualmente a uma maior importância dos fogos licenciados de tipologia T0 e T1, de 15,4% em 2014 para 19,5% em 2019.

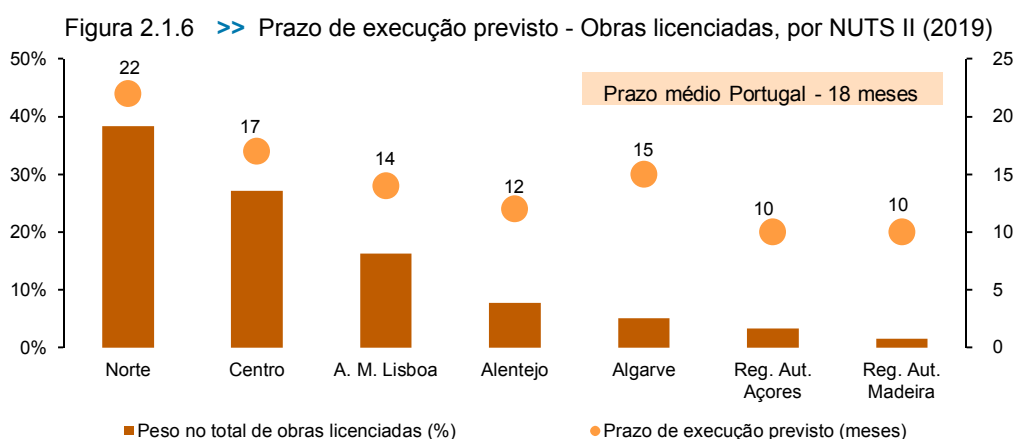
A importância relativa dos fogos de tipologia T2 e T4 e + diminuiu neste período. Nos T2 observou-se um decréscimo relativo de 24,8% em 2014 para 23,8% em 2019. Nos fogos de tipologia T4 e + a diminuição foi mais intensa, passando-se de 17,1% em 2014 para 13,3% em 2019.

Figura 2.1.5 >> Distribuição dos fogos licenciados por tipologia (2014 e 2019)



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

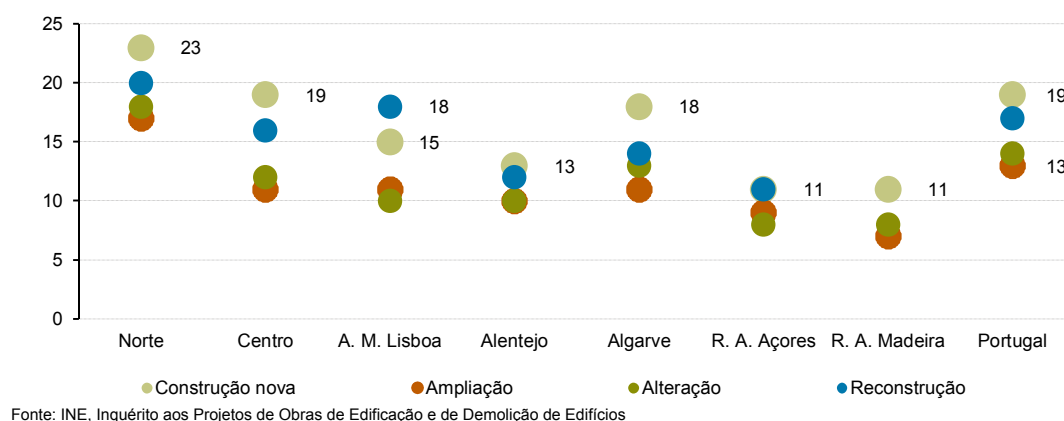
Espera-se que as obras licenciadas em 2019 demorem, em termos médios globais, cerca de 18 meses a serem concluídas. A região Norte apresenta o maior prazo de execução previsto (22 meses), seguida da região Centro (17 meses). Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, espera-se que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2019 venham a concluir-se em 10 meses.



Considerando o tipo de obra, as obras de construção nova apresentam um prazo previsional de execução mais longo (19 meses), por oposição às obras de ampliação (13 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo previsto mais elevado (23 meses) enquanto as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira apresentaram o prazo mais curto (11 meses). Nas obras de ampliação e alteração o Norte continua como a região com o maior prazo previsto de execução (17 e 18 meses, respetivamente), enquanto o menor prazo médio previsto foi registado na Região Autónoma da Madeira para as obras de ampliação (7 meses) e nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira para as obras de alteração (8 meses).

Figura 2.1.7 >> Prazo de execução previsto por tipo de obra - Obras licenciadas, por NUTS II (2019)

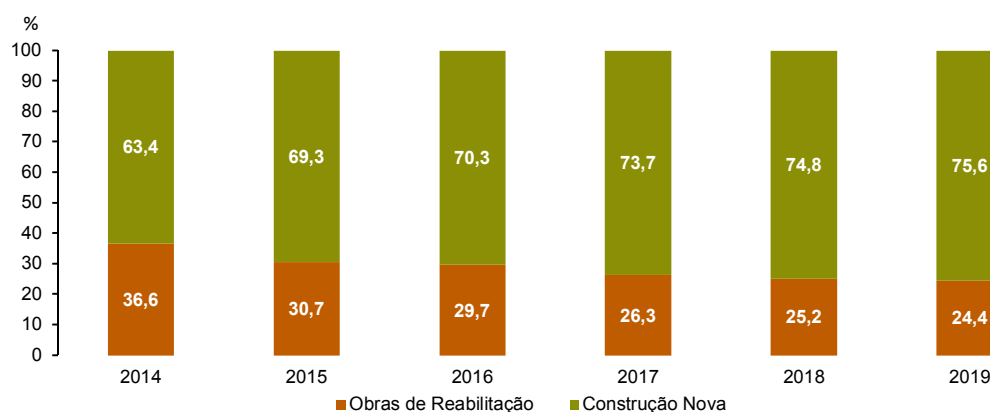


Em 2019 foram licenciados 5 345 edifícios para obras de reabilitação, observando-se um acréscimo de 1,4% face ao ano anterior (+13,3% em 2018; 5 270 edifícios).

No período compreendido entre 2014 e 2019, as obras de reabilitação licenciadas registaram decréscimos sucessivos a partir de 2014, face ao total de obras licenciadas para edificação, tendo sido observado o valor mais baixo em 2019 (24,4%). Neste período, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 12,2 p.p. face às obras de reabilitação, passando de 63,4% do total de obras licenciadas para obras de edificação em 2014, para 75,6% em 2019.

A tendência decrescente das obras de reabilitação até 2019 foi também evidenciada pelo acréscimo das construções novas tendo-se observado um aumento sucessivo nas obras de construção nova, nos anos de 2015 a 2019. Em 2019 terão sido licenciados 16 570 edifícios de construção nova o que corresponde a uma variação anual de +5,9% (15 646 edifícios em 2018 e uma variação de +20,3%).

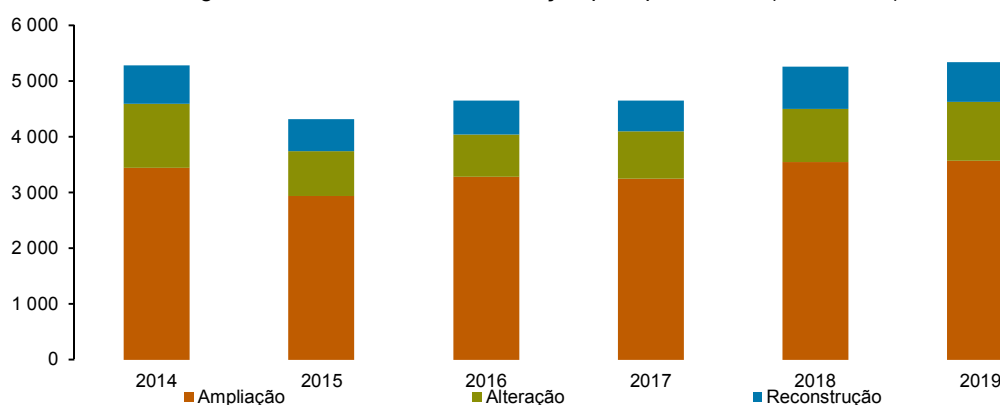
Figura 2.1.8 >> Evolução da repartição das obras licenciadas em construção nova e reabilitação (2014-2019)



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

Entre 2014 e 2019, as obras de ampliação têm sido dominantes. Em 2019 verifica-se que este tipo de obra assume um peso relativo de 67,0% no conjunto das obras de reabilitação. Face a 2014, o peso das obras de ampliação aumentou 1,8 p.p. (65,2% em 2014). As obras de reconstrução ganharam igualmente uma importância relativa de +0,2 p.p. (13,2% em 2019; 13,0% em 2014). Por seu lado assistiu-se a uma diminuição 2,0 p.p. no peso das obras de alteração (19,8% em 2019; 21,8% em 2014).

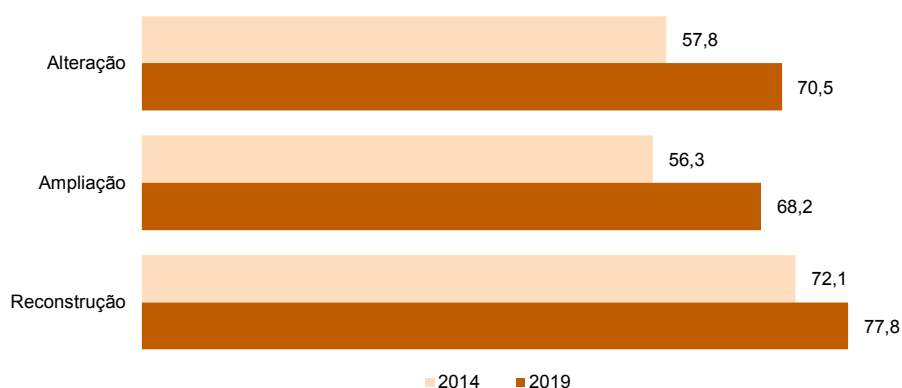
Figura 2.1.9 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2014-2019)



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

A análise às obras de reabilitação com destino a habitação familiar, em 2019, revela uma subida relativa em todos os tipos de obra face a 2014. A maior expressão é atribuída às obras de reconstrução (77,8%), registando-se um ganho de importância face a 2014 em que representavam 72,1%. A maior subida observou-se nas obras de alteração: +12,7 p.p. (57,8% do total de obras de reabilitação com este destino em 2014; 70,5% em 2019).

Figura 2.1.10 >> Peso do destino Habitação familiar nas Licenças de reabilitação por tipo de obra (2014 e 2019)



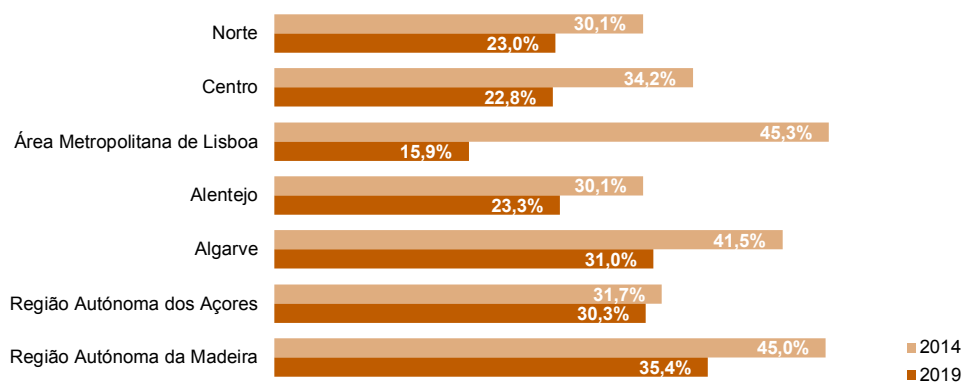
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação licenciadas em 2019, a nível regional, registaram-se nas regiões Norte e Centro (2 084 e 1 464 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 35,4% do total de edifícios licenciados naquela região (-9,6 p.p. face a 2014).

Comparando com 2014, observou-se um decréscimo no peso das obras de reabilitação em todas as regiões. A diminuição mais acentuada ocorreu na Área Metropolitana de Lisboa: -29,4 p.p. (de 45,3% para 15,9%).

Figura 2.1.11 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas por NUTS II (2014 e 2019)



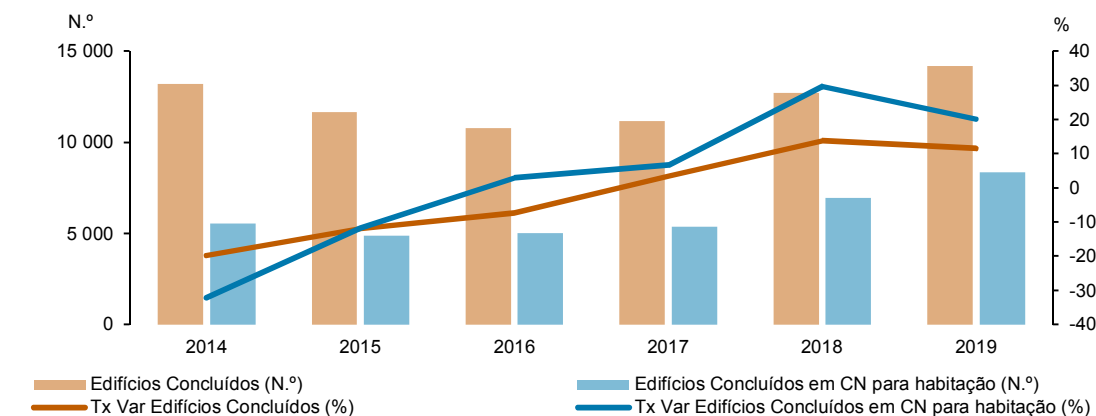
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

2.2. OBRAS CONCLUÍDAS

Em 2019 estima-se que tenham sido concluídos 14 184 edifícios. Este valor representa um acréscimo de 11,6% face a 2018 (+13,9% em 2018; 12 714 edifícios). As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 75,6% do total de obras concluídas em 2019 (74,2% em 2018). Os edifícios residenciais representaram 76,6% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar corresponderam a 59,1% dos edifícios concluídos, verificando-se assim um acréscimo de 20,2% face ao ano anterior.

Figura 2.2.1 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2014 - 2019)

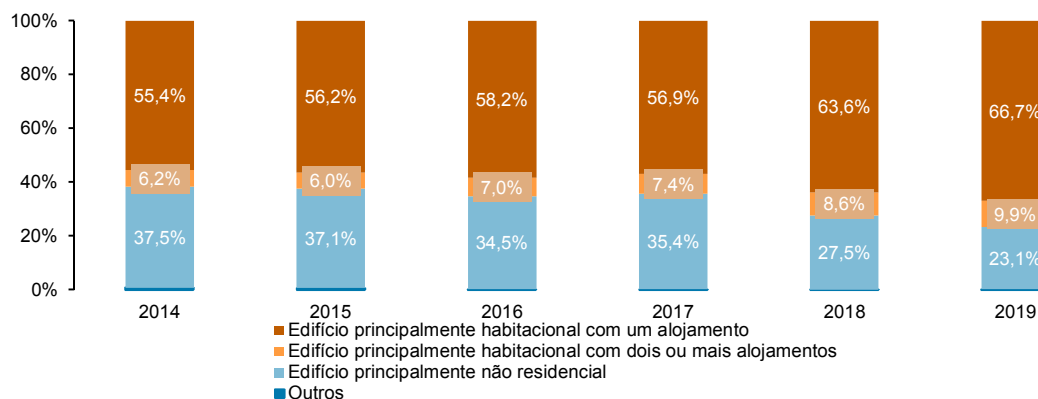


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Os edifícios concluídos com um alojamento foram preponderantes entre 2014 e 2019, correspondendo sempre a mais de metade do total de edifícios concluídos. Nos anos de 2014, 2015 e 2017 observaram-se os valores relativos mais baixos: 55,4%, 56,2% e 56,9%, respetivamente. Nestes anos os edifícios principalmente não residenciais concluídos tiveram maior importância relativa: 37,5%, 37,1% e 35,4%, em 2014, 2015 e 2017, respetivamente. Os edifícios com dois ou mais alojamentos registaram os valores relativos mais elevados em 2018 e 2019: 8,6% e 9,9%, 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 (2014 - 2019)

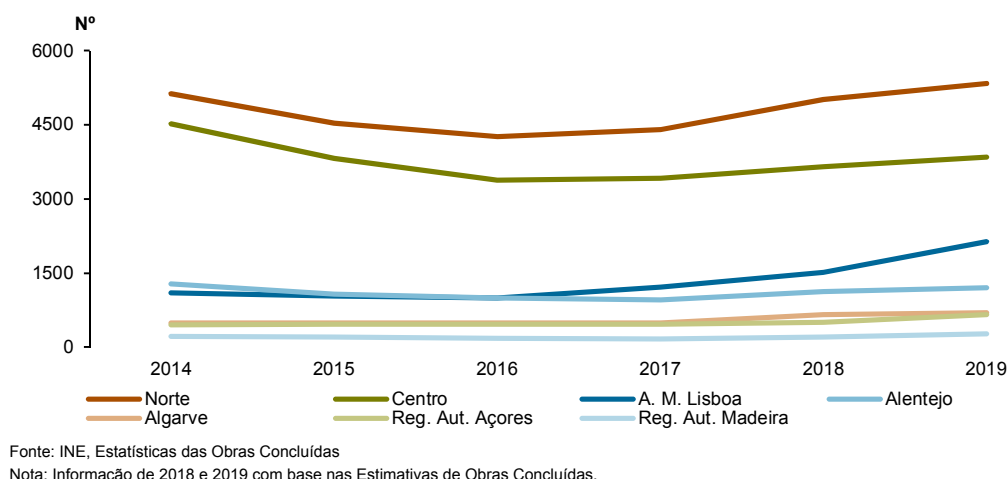


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2019 verificou-se um aumento de 7,3% no número de edifícios concluídos em Portugal face a 2014. Esta tendência verificou-se em todas as regiões com exceção da região Centro (-15,0%) e Alentejo (-5,7%). O aumento mais significativo ocorreu na Área Metropolitana de Lisboa em que se registou um aumento de 93,1%. No entanto, ao longo do período em análise, verificou-se, numa primeira fase (entre 2014 e 2016), uma diminuição do número de edifícios concluídos, e posteriormente (a partir de 2017) um acréscimo. No conjunto do período em análise, salienta-se a diminuição na importância relativa do número de edifícios concluídos nas regiões Norte, Centro e Alentejo e o reforço na proporção de edifícios concluídos na Área Metropolitana de Lisboa.

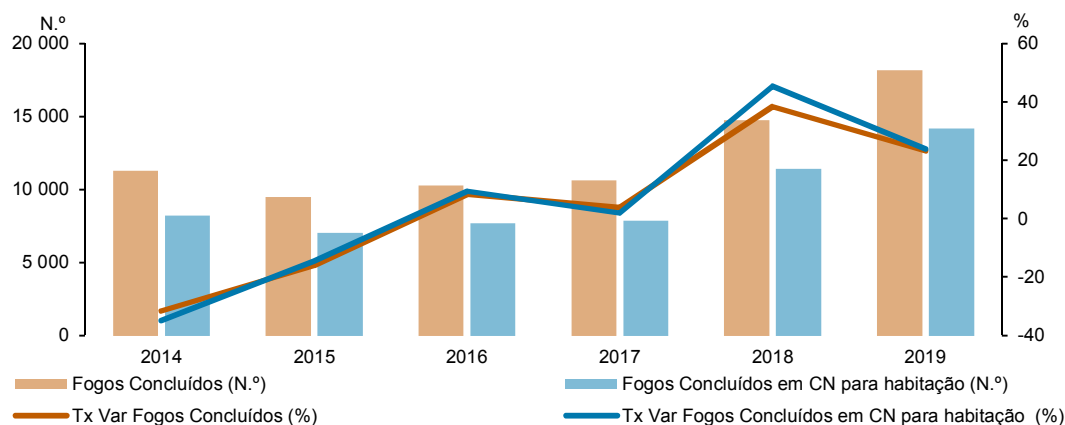
Figura 2.2.3 >> Edifícios concluídos por NUTS II (2014-2019)



Em 2019, foram estimados como concluídos 18 181 fogos no país, registando-se um acréscimo de 23,2% face ao ano anterior (14 753 em 2018, correspondendo a uma variação de +38,5% face a 2017). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 14 190, tendo crescido 24,0% face ao ano anterior (+48,5% em 2018; 11 440 fogos).

Nos anos de 2014 e 2015 assistiu-se a uma diminuição do total de fogos concluídos e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. Em 2015 foram concluídos 9 481 fogos, dos quais 7 043 se destinavam à habitação familiar. A partir de 2016 observaram-se aumentos sucessivos no número de fogos concluídos.

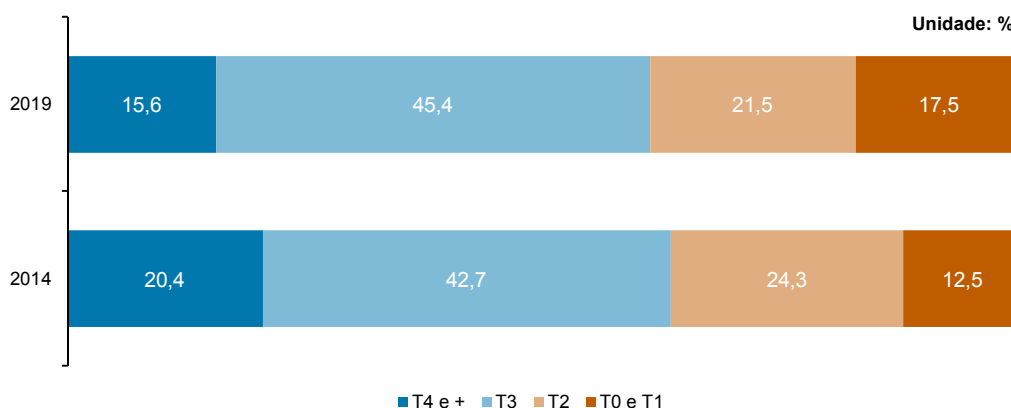
Figura 2.2.4 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação (2014 - 2019)



A predominância de tipologias T3 manteve-se em 2019, consolidando-se num aumento da proporção face ao total de fogos de 42,7% em 2014 para 45,4% em 2019. Assistiu-se igualmente a uma maior importância dos fogos concluídos de tipologia T0 e T1, de 12,5% em 2014 para 17,5% em 2019.

A importância relativa dos fogos de tipologia T2 e T4 e + diminuiu neste período. Nos T2 observou-se um decréscimo na proporção, de 24,3% em 2014 para 21,5% em 2019. Nos fogos de tipologia T4 e + a diminuição foi mais intensa, passando-se de um peso de 20,4% em 2014 para 15,6% em 2019.

Figura 2.2.5 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia (2014 e 2019)

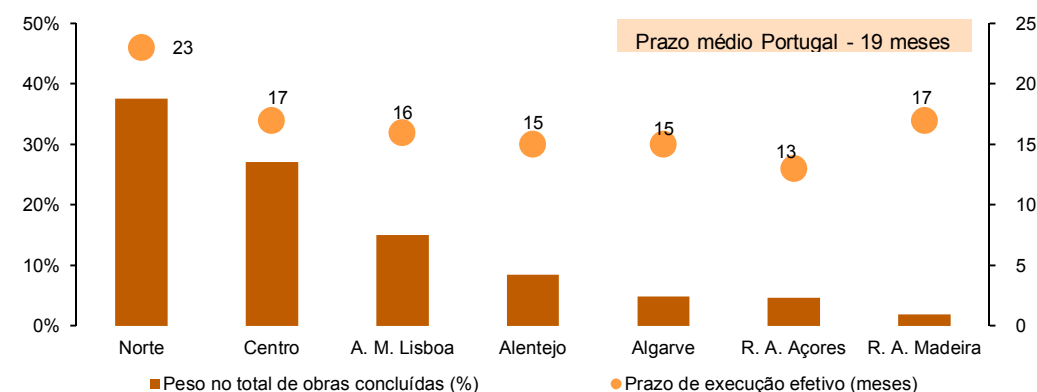


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras demoraram cerca de 19 meses a serem concluídas em Portugal no ano de 2019. Na região Norte o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (23 meses). Seguiram-se a região Centro e a Região Autónoma da Madeira, que apresentaram o mesmo prazo médio (17 meses). Na Região Autónoma dos Açores registou-se a mais curta duração para conclusão de obras (13 meses).

Figura 2.2.6 >> Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2019)

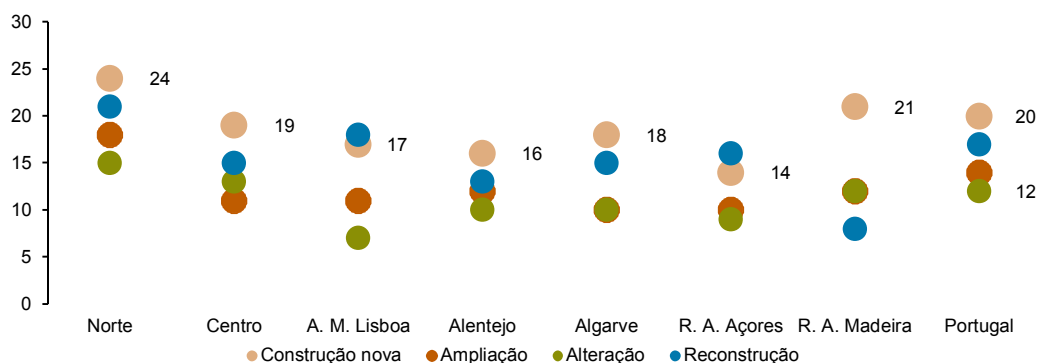


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Analisando estes prazos por tipo de obra, as obras de construção nova foram as que demoraram mais a ser executadas (20 meses), por oposição às obras de alteração (12 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo efetivo mais elevado (24 meses) enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentou o prazo mais curto (14 meses). Nas obras de alteração foi ainda a região Norte que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (15 meses), enquanto na Área Metropolitana de Lisboa o tempo médio para a conclusão deste tipo de obras foi de apenas 7 meses.

Figura 2.2.7 >> Prazo de execução efetivo por tipo de obra - Obras concluídas, por NUTS II (2019)

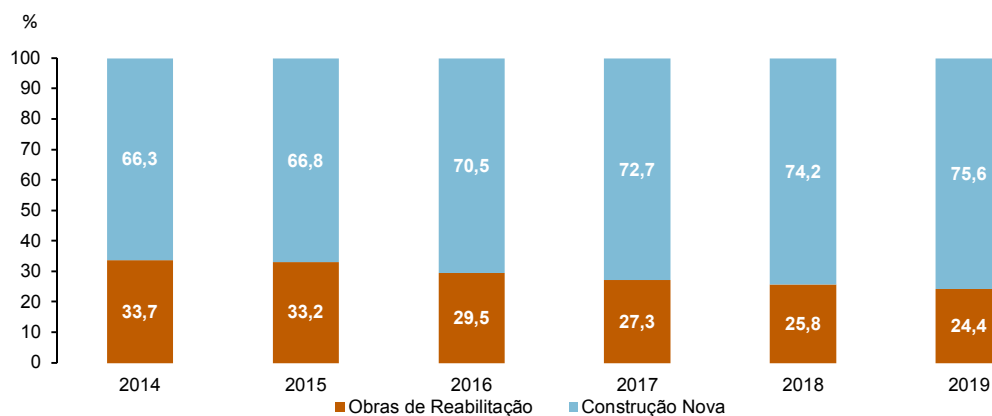


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Considerando o período entre 2014 e 2019, as obras de reabilitação concluídas registaram sucessivos decréscimos relativos face ao total das obras concluídas a partir de 2014, tendo sido observado o valor mais baixo em 2019 (24,4%). Comparando com 2014, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 9,3 p.p., passando de 66,3% para 75,6% do total de obras concluídas.

Em 2019 verificou-se um acréscimo de 5,4% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 3 462 edifícios concluídos (+7,7% em 2018, correspondendo a 3 284 edifícios concluídos). De igual forma, a tendência crescente também se verifica nas obras concluídas em construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 10 722 edifícios no ano de 2019, +13,7% (+16,2% em 2018; 9 430 edifícios).

Figura 2.2.8 >> Evolução da repartição das obras concluídas entre construção nova e reabilitação (2014-2019)

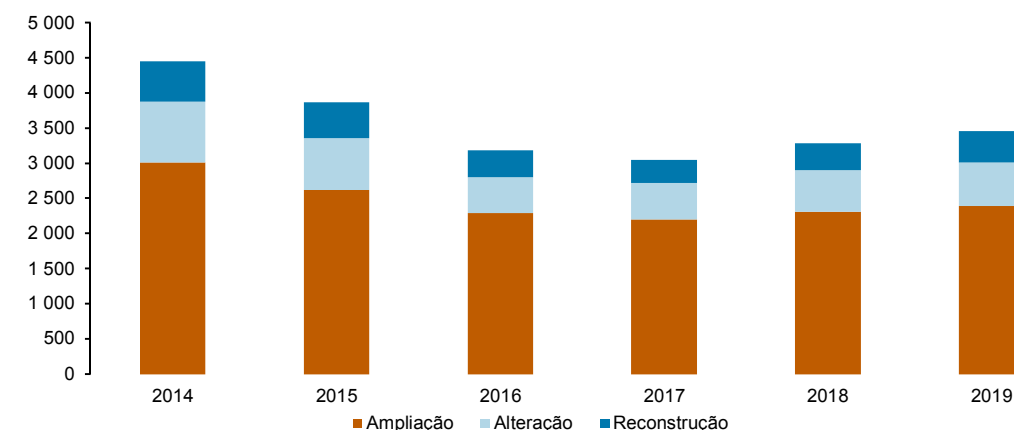


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2014 e 2019, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2019 apresentaram um peso relativo de 69,1% quando enquadradas no conjunto das obras de reabilitação (2 393 edifícios concluídos). No último triénio as obras de reconstrução têm vindo a ganhar importância relativa nas obras de reabilitação, passando de um peso de 10,6% em 2017 para 13,0% em 2019 (451 edifícios). Neste ano as obras de alteração representaram 17,9% do total das obras de reabilitação (618 edifícios).

Figura 2.2.9 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2014-2019)

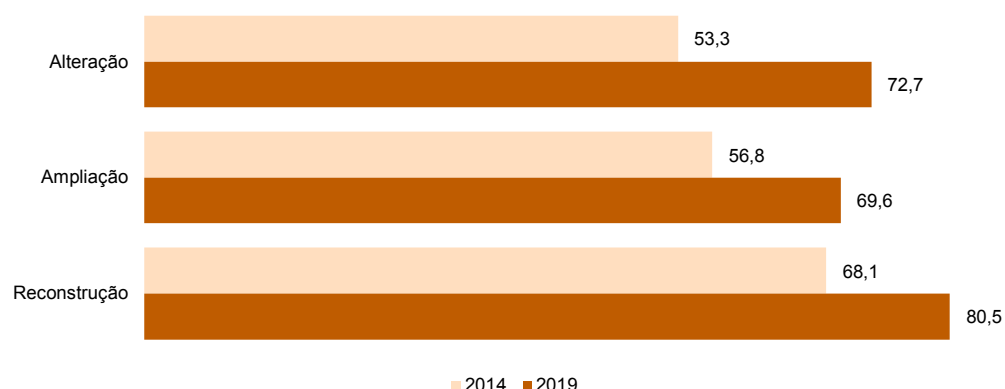


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A análise das obras de reabilitação com destino a habitação familiar revela, em 2019, uma subida relativa em todos os tipos de obra. A maior expressão é atribuída às obras de reconstrução (80,5%), registando-se um ganho de importância face a 2014 de +12,4 p.p. (68,1% em 2014). A maior subida observou-se nas obras de alteração: +19,4 p.p. (53,3% do total de obras de reabilitação com este destino em 2014; 72,7% em 2019).

Figura 2.2.10 >> Peso do destino Habitação familiar nas Obras de reabilitação por tipo de obra (2014 e 2019)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

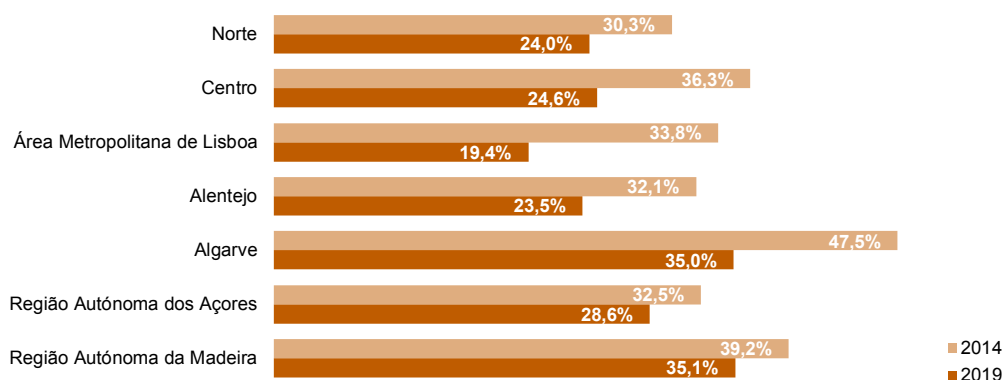
Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A nível regional, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas em 2019 registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 282 e 947 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 35,1% do total de edifícios concluídos naquela região em 2019 (-4,1 p.p. face a 2014).

Comparando com 2014 as regiões do Centro e do Alentejo apresentaram decréscimos absolutos (-680 e -73 edifícios, respetivamente). Em termos relativos, todas as regiões registaram decréscimos. A diminuição mais acentuada ocorreu na Área Metropolitana de Lisboa com -14,4 p.p. (de 33,8% para 19,4%), seguindo-se a região do Algarve com -12,5 p.p. (de 47,5% para 35,0%) e o Centro com -11,7 p.p. (de 36,3% para 24,6%).

Figura 2.2.11 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II (2014 e 2019)



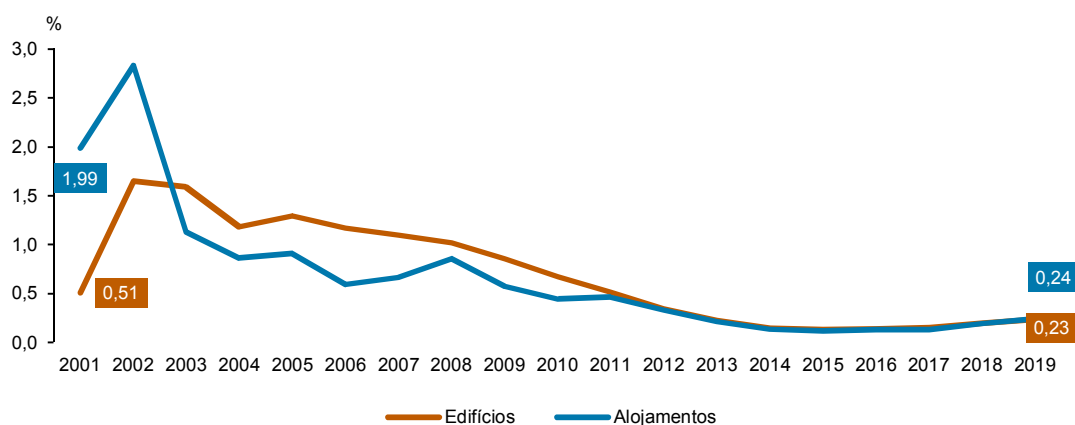
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

2.3. PARQUE HABITACIONAL

Em 2019, o parque habitacional português foi estimado em 3 612 472 edifícios e 5 968 354 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,23% e 0,24 %, respetivamente, face a 2018 e a um aumento absoluto de 8 438 edifícios e 14 428 alojamentos.

Figura 2.3.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2019)



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 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

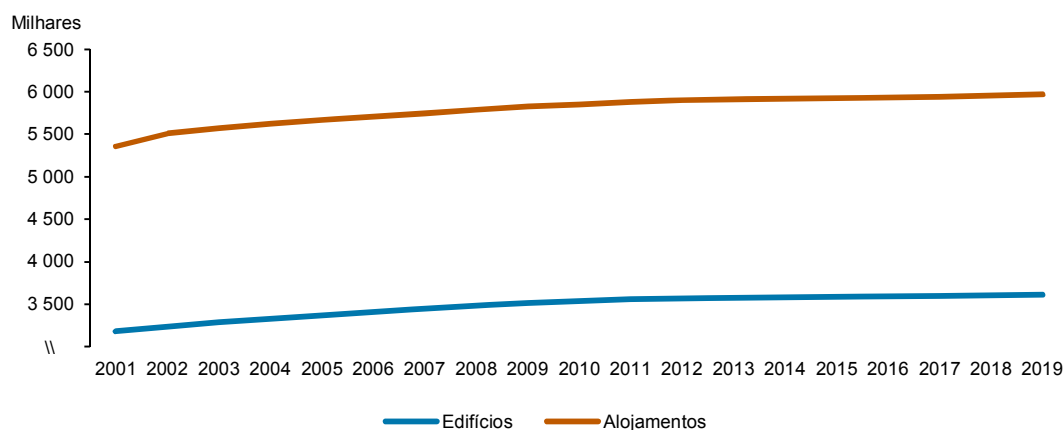
O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de variação têm vindo a desacelerar, registando crescimentos mínimos de 0,13% e de 0,12% em 2015, nos edifícios e nos alojamentos, respetivamente. O valor registado em 2019 (crescimento de 0,23% nos edifícios e 0,24% nos alojamentos) representa uma recuperação, tanto nos edifícios como nos alojamentos, registando o maior crescimento desde 2013.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2019, mantém-se em destaque o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo em ambas as variáveis.

Entre 2001 e 2011 registou-se um acréscimo global de 11,6% nos edifícios e 9,7% nos alojamentos, correspondendo a um aumento absoluto de 370 129 edifícios e 521 338 alojamentos.

Já no período de 2011 a 2019 o aumento foi de 56 371 edifícios e 89 116 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 1,6% e 1,5%, respetivamente.

Figura 2.3.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, por NUTS II - Estimativas (2001-2019)



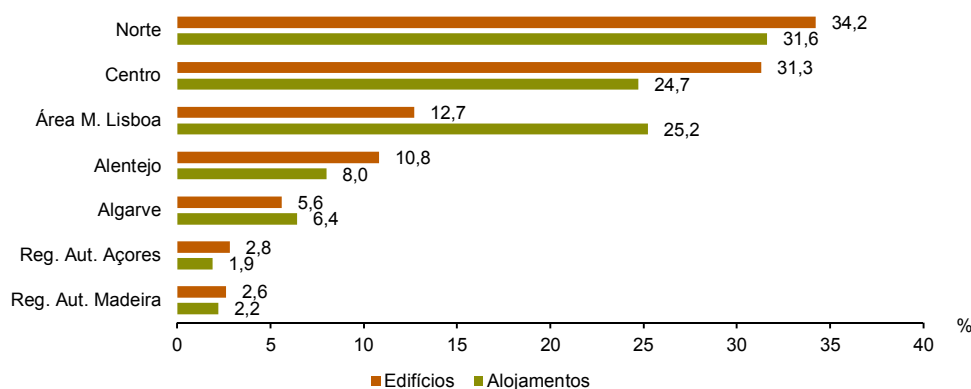
Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos avaliados por apenas incluem informação dos proprietários das obras.

Nota 2: Informação de 2018 e 2019 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2019 manteve-se a mesma distribuição do Parque Habitacional, de anos anteriores, no País. A região Norte concentrou a maior proporção do parque habitacional com 34,2% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Seguiu-se a região Centro onde se localizavam 31,3% dos edifícios e 24,7% dos alojamentos. Na Área Metropolitana de Lisboa situavam-se 12,7% dos edifícios e 25,2% dos alojamentos do país, sendo reflexo do predomínio da construção em altura nesta região. As restantes regiões representaram, em conjunto, 21,8% 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, 2019

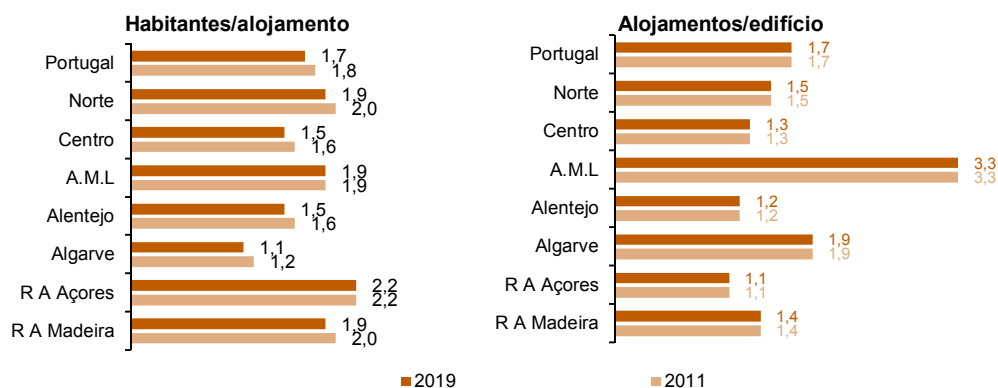


Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2019 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 2019. No rácio “número de alojamentos por edifício” não se verificaram alterações, situando-se em 1,7, mantendo-se o reduzido peso da construção em altura.

Figura 2.3.4 >> Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II (2011 e 2019)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente
Nota: Informação de 2019 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

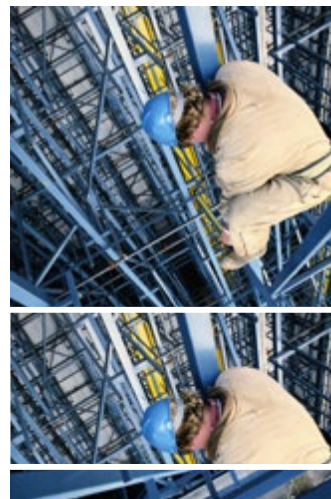
Superfície habitável média das divisões concluídas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

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)



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

3. O mercado de habitação e propriedades comerciais

3.0 MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS

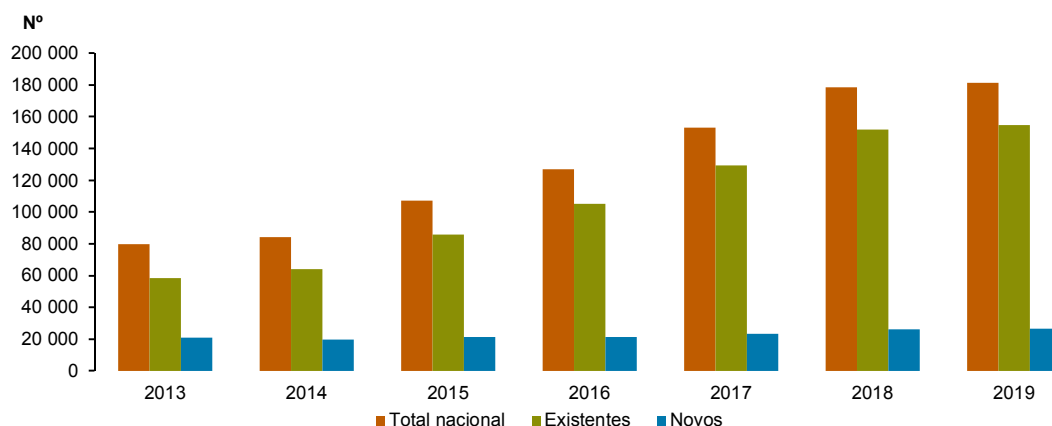
3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES¹

No ano de 2019, o mercado imobiliário em Portugal voltou a registar um crescimento, que se fixou em 1,6% (16,6% em 2018), a variação mais baixa desde 2013. Pelo terceiro ano consecutivo foi registado um novo máximo no número de transações, que atingiu 181 478 habitações em 2019.

De entre as transações realizadas, 154 834 corresponderam à categoria das habitações existentes enquanto 26 644 respeitaram a habitações novas. À semelhança de anos anteriores, os alojamentos existentes evidenciaram um aumento no número de transações superior ao registado pelas habitações novas, 1,7% e 0,6%, respetivamente. A diferença no ritmo de crescimento das transações entre os dois tipos de alojamentos (1,1 p.p.) foi a menor dos últimos sete anos (5,9 p.p. em 2018).

O valor das transações de alojamentos totalizou 25,6 mil milhões de euros em 2019, traduzindo-se num aumento de 1,5 mil milhões (6,3%) por comparação com o ano anterior (+24,4% em 2018). Do valor total, 20,7 mil milhões corresponderam a vendas de habitações existentes e 4,9 mil milhões a habitações novas. Nos últimos 5 anos, enquanto o valor das habitações transacionadas mais do que duplicou (105,1%), o número de transações cresceu 69,1%.

Figura 3.1.1 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2013 - 2019

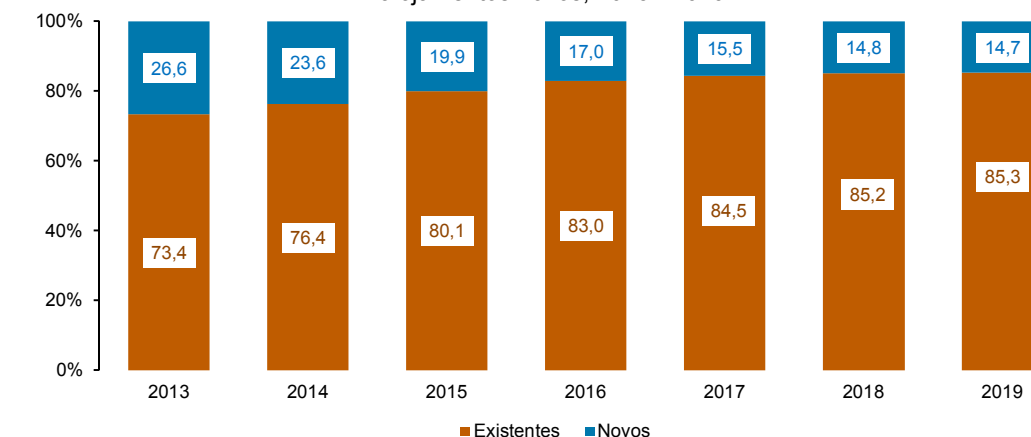


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

No último ano, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas consubstanciou-se no aumento do peso da primeira categoria tendo sido registado um novo máximo, 85,3%, mais 0,1 p.p. por comparação com 2018. Entre 2013 e 2019, a proporção de transações de habitações novas baixou de 26,6% para 14,7%.

¹ 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.

Figura 3.1.2 >> Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos, 2013 - 2019



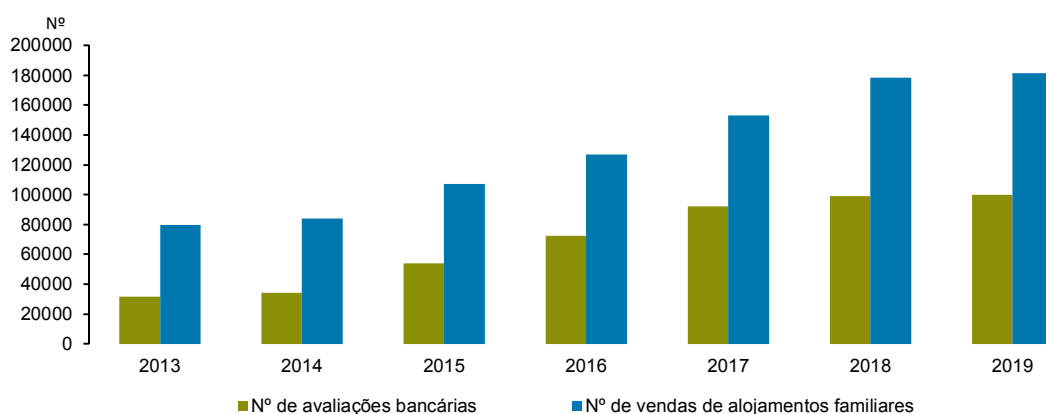
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO²

Em 2019, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação³ excedeu ligeiramente as 100 000, o registo mais elevado desde 2011. Em relação ao ano de 2018, observou-se um aumento de 1,1%, um crescimento bastante próximo do registado no número de transações de habitações (1,6%).

Pelo segundo ano consecutivo, o peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de habitações reduziu-se, tendo passado de 55,5%, em 2018, para 55,3%, em 2019.

Figura 3.2.1 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2013 – 2019



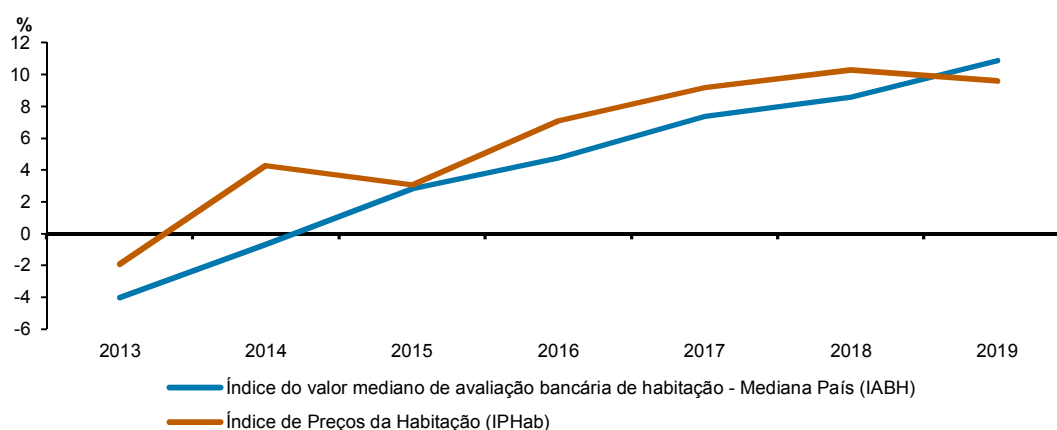
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

² Nesta edição são disponibilizados os resultados da nova série do Inquérito à Avaliação Bancária, que introduziu algumas melhorias face à série anterior. Para mais informação sobre as alterações introduzidas, consultar o [destaque de março de 2020](#).

³ 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).

No último ano, o valor mediano de avaliação bancária de habitação acentuou a trajetória de crescimento. Em 2019, a taxa de variação anual foi 10,9%, mais 2,3 p.p. em relação a 2018. A figura seguinte apresenta o comportamento das taxas de variação do Índice de Preços da Habitação (IPHab) e do valor mediano de avaliação bancária para os últimos sete anos, que apresentam um comportamento bastante aproximado. Ainda assim, pela primeira vez nos últimos cinco anos, o ritmo de crescimento do valor mediano de avaliações bancárias superou o aumento observado no IPHab, 10,9% e 9,6%, respetivamente.

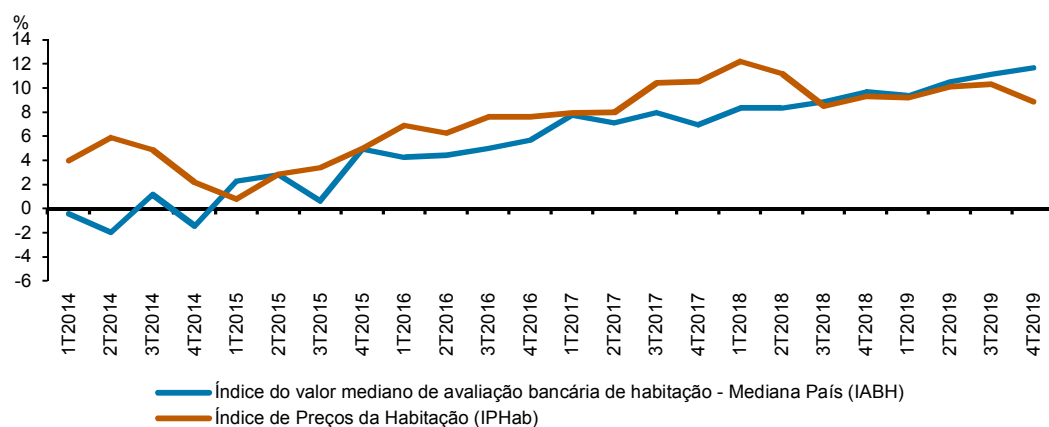
Figura 3.2.2 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2013-2019



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

Tanto o IPHab, como o valor mediano de avaliações bancárias evidenciaram um crescimento nos diferentes trimestres do ano. Os dois indicadores apresentaram um comportamento idêntico nos três primeiros trimestres de 2019. Assim, após um primeiro trimestre em que se observou uma redução na taxa de variação, nos dois trimestres seguintes, o IPHab e o valor mediano de avaliações bancárias aumentaram o ritmo de crescimento, 10,3% e 11,2%, respetivamente, no 3º trimestre. Nos últimos três meses do ano, enquanto o IPHab registou um abrandamento do crescimento, para 8,9%, no valor mediano de avaliações bancárias continuou a observar-se uma aceleração da taxa de variação (11,7%).

Figura 3.2.3 >> IPHab e Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2014 - 4T2019

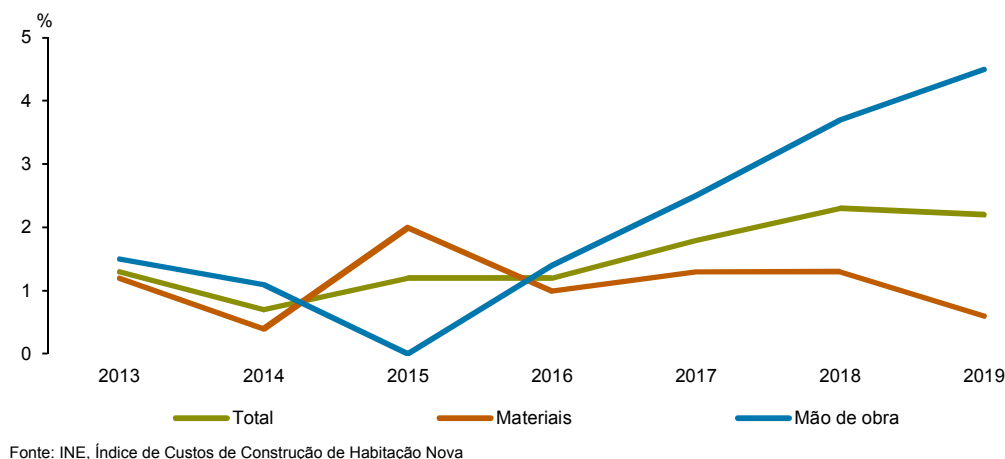


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Nota: integra nova série do valor mediano do IABH e não do valor médio

3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2019, o índice de custos de construção de habitação nova registou uma taxa de variação média anual de 2,2% o que representa uma desaceleração de 0,1 p.p. por comparação com 2018. Por componentes, a mão-de-obra intensificou o ritmo de crescimento, tendo apresentado uma variação de 4,5%, mais 0,8% p.p. em relação ao ano anterior. Relativamente aos materiais, os preços aumentaram 0,6%, sensivelmente metade do ritmo de crescimento observado em 2018 (1,3%).

Figura 3.3.1 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2013 - 2019



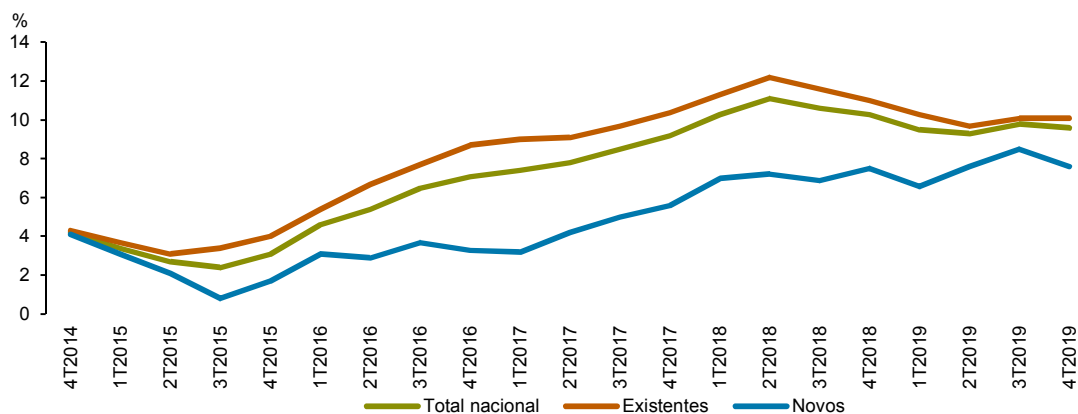
3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2019, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) continuou a evidenciar uma dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas. Contudo, a taxa de variação média anual⁴, pela primeira vez nos últimos três anos, reduziu-se, tendo-se fixado em 9,6%, menos 0,7 p.p. por comparação com 2018. Por categoria, as habitações existentes apresentaram um aumento dos preços superior ao observado nas habitações novas, 10,1% e 7,6%, respetivamente.

Tal como pode ser observado no gráfico seguinte, nos três primeiros trimestres do ano de 2019 registou-se uma redução continuada na diferença do ritmo de crescimento dos preços das duas categorias de habitações, tendo passado de 3,7 p.p. no 1º trimestre para 1,6 p.p. no 3º trimestre. Nos últimos três meses de 2019, a diferença das taxas de variação aumentou para 2,5 p.p., ainda assim, aquém do observado no final do ano de 2018 (3,5 p.p. no 4º trimestre de 2018).

⁴ A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores.

Figura 3.4.1 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2014 - 4T2019

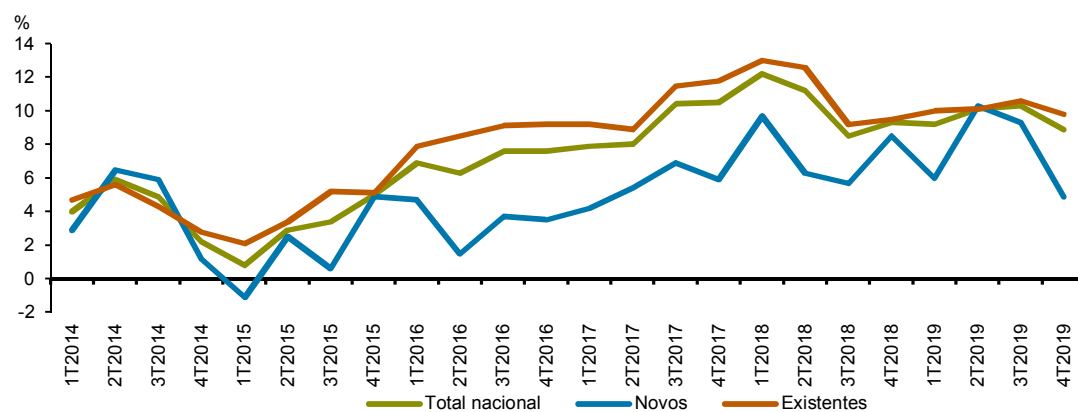


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Nos três primeiros trimestres de 2019, o IPHab registou uma aceleração dos preços, com taxas de variação homólogas de 9,2% no 1º trimestre e de 10,3% no 3º trimestre. Nos últimos três meses do ano, observou-se uma redução na amplitude da taxa de variação para os 8,9%.

Por categoria, as habitações existentes registaram taxas de variação homólogas semelhantes, em torno dos 10%, ao longo de todo o ano de 2019. No que respeita às habitações novas observou-se uma maior disparidade na amplitude das taxas de variação. Assim, no 1º trimestre, os preços desta categoria cresceram 6,0%, tendo atingido os 10,3%, no 2º trimestre. Na segunda metade do ano, a taxa de variação das habitações novas fixou-se nos 9,3% e 4,9%, respetivamente, no 3º trimestre e no 4º trimestre de 2019.

Figura 3.4.2 >> Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2014 - 4T2019



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.5. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL⁵

Em 2019, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 081 €/m², aumentando +8,5% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 655 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 460 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 196 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 097 €/m²).

No período em análise, 45 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (14 em 18). O município de Lisboa (3 247 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 1 500 €/m² em Cascais (2 596 €/m²), Oeiras (2 234 €/m²), Loulé (2 099 €/m²), Lagos (1 923 €/m²), Albufeira (1 914 €/m²), Porto (1 837 €/m²), Tavira (1 806 €/m²), Odivelas (1 781 €/m²), Loures (1 627 €/m²), Lagoa (1 626 €/m²), Faro (1 600 €/m²), Vila Real de Santo António (1 574 €/m²), Aljezur (1 547 €/m²), Funchal (1 544 €/m²), Almada (1 515 €/m²) e Silves (1 504 €/m²), mais seis municípios que os assinalados no ano anterior.

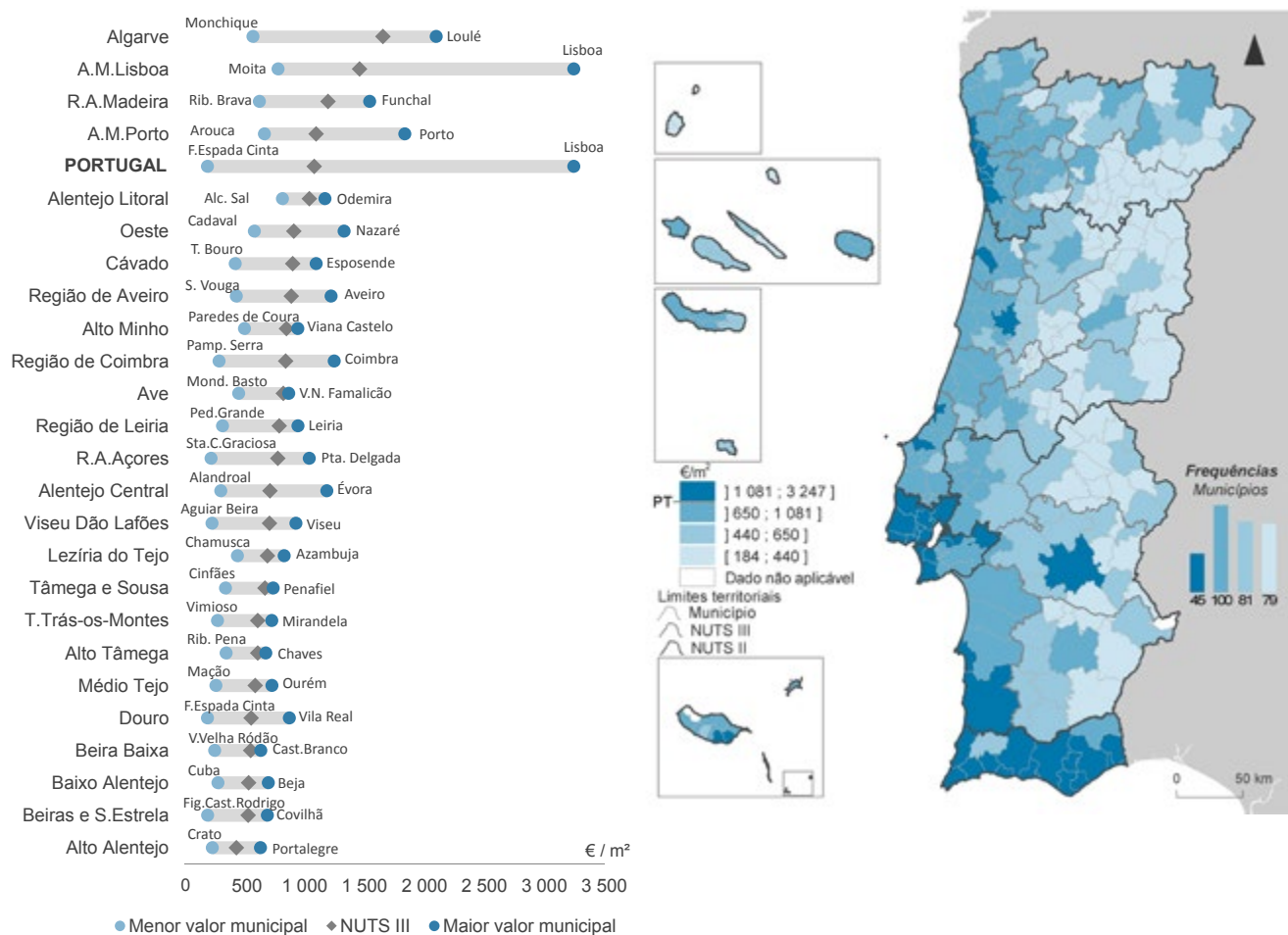
A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região com a maior amplitude de preços entre municípios (2 466 €/m²): o menor valor registou-se na Moita (781 €/m²) e o maior em Lisboa. O Algarve e a Área Metropolitana do Porto apresentaram também diferenciais de preços entre municípios superiores a 1 000 €/m².

⁵ 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 obtém 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".

Figura 3.5.1 >> Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2019



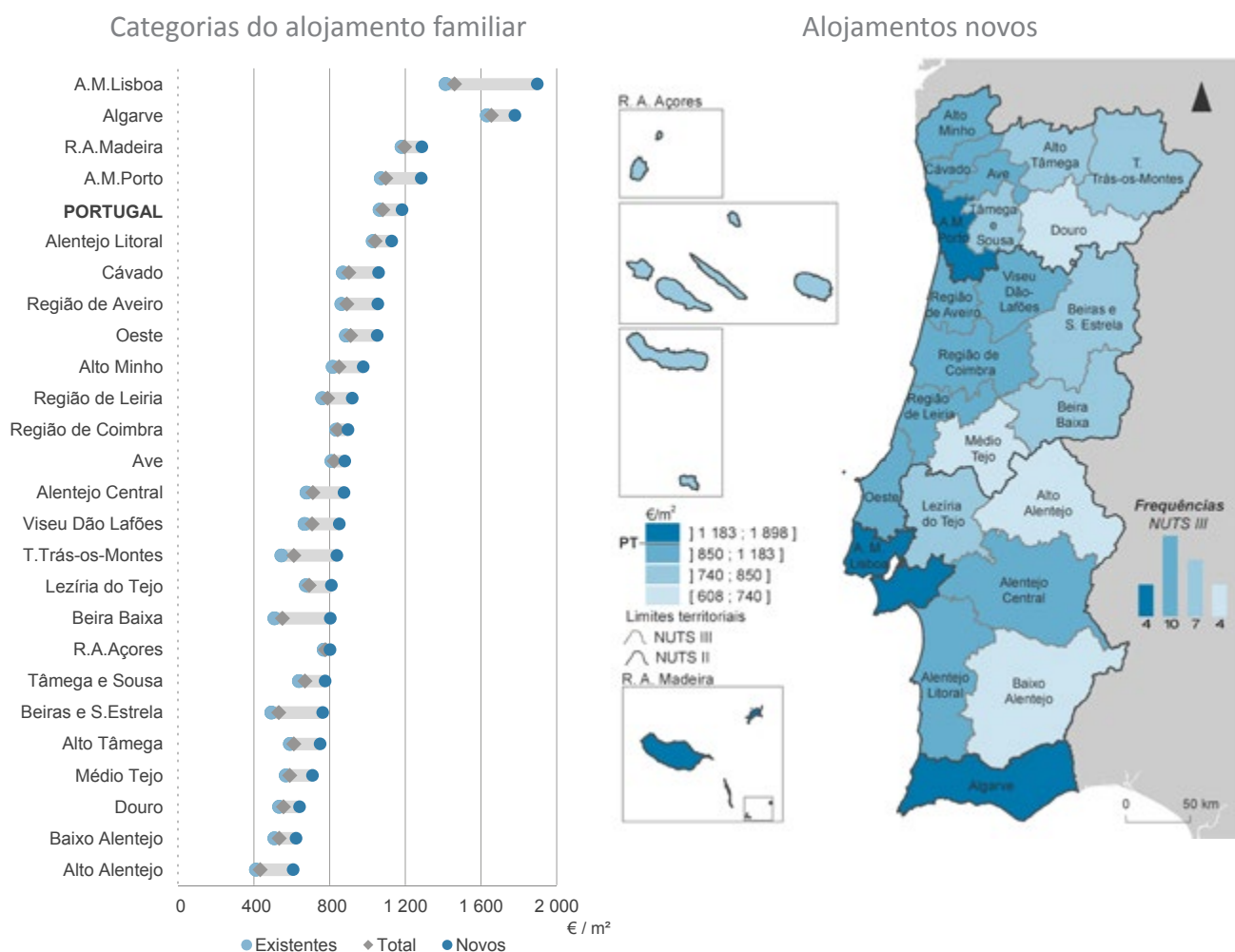
O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi 1 183 €/m² e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 1 064 €/m².

A Área Metropolitana de Lisboa (1 898 €/m²), o Algarve (1 780 €/m²), a Região Autónoma da Madeira (1 288 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 285 €/m²) apresentaram um preço mediano de alojamentos novos acima do valor nacional. No caso dos alojamentos existentes as mesmas sub-regiões superaram o referencial nacional: o preço mais elevado registou-se no Algarve (1 631 €/m²), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 413 €/m²), a Região Autónoma da Madeira (1 180 €/m²), e a Área Metropolitana do Porto (1 071 €/m²).

Entre as 25 NUTS III do país, o menor preço mediano de alojamentos novos e existentes vendidos verificou-se no Alto Alentejo (608 €/m² e 411 €/m², respetivamente).

À semelhança de anos anteriores, a Área Metropolitana de Lisboa apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (485 €/m²).

Figura 3.5.2 >> Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 2019



A cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (3 247 €/m²), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes. A cidade da Amadora volta a destacar-se por registar o maior crescimento face ao período homólogo: +20,2%, entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes. Face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes registaram aumento dos preços. Para além de Amadora, verificaram-se variações expressivas em Vila Nova de Gaia (+19,2%) e Braga (+17,8%). Porto (+14,0%) registou também um crescimento homólogo superior ao valor nacional (+8,5%) e as cidades de Lisboa (+7,9%), de Coimbra (+6,3%) e do Funchal (+0,6%) registaram os menores crescimentos relativos.

Nas cidades de Lisboa, Porto, Funchal, Amadora, Coimbra e Vila Nova de Gaia, o preço de venda de alojamentos manteve-se acima do valor do país. Braga (946 €/m²) foi a única cidade com mais de 100 mil habitantes que registou um preço inferior ao valor nacional, tal como em trimestres anteriores.

Duas das 24 freguesias de Lisboa registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m² : Santo António (4 932 €/m²) - que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes - e Misericórdia (4 813 €/m²) - que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré. As freguesias Parque das Nações, Misericórdia, São Domingos de Benfica, Campo de Ourique, Estrela, Arroios, Alvalade, Avenidas Novas e Santo António registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor da cidade de Lisboa (3 247 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+7,9%). As freguesias de Carnide, Lumiar, Beato, Campolide e Marvila registaram preços e taxas de variação inferiores aos da cidade de Lisboa. As freguesias de Santa Clara (2 354 €/m²), Beato (2 385 €/m²) e Olivais (2 430 €/m²) apresentaram valores inferiores a 2 500 €/m². As freguesias do Lumiar e Carnide foram as únicas com uma evolução negativa do preço.

As freguesias do Bonfim e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos destacaram-se, entre as sete freguesias, por apresentarem, simultaneamente, um preço mediano (1 852 €/m² e 2 143 €/m², respetivamente) acima do valor da cidade do Porto (1 837 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+18,9% e +14,7%, respetivamente) superior à observada na cidade (+14,0%). A União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória e a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde destacaram-se por apresentarem, simultaneamente, um preço mediano de alojamentos vendidos (2 038 €/m² e 2 492 €/m², respetivamente) acima do valor da cidade do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo, (+8,0% e +8,9%, respetivamente) inferiores às registadas na cidade do Porto. A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o preço mediano mais elevado (2 492 €/m²), entre as sete freguesias da cidade. A freguesia de Ramalde registou, simultaneamente, um preço mediano (1 648 €/m²) e uma variação homóloga (+7,3%) inferiores aos valores verificados na cidade do Porto. As freguesias de Paranhos e Campanhã registaram um preço mediano (1 667 €/m² e 1 182 €/m², respetivamente) inferior ao da cidade do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo (+23,4%, e +15,3%, respetivamente), superiores à registada na cidade. A freguesia da Campanhã registou o menor preço mediano (1 182 €/m²), e a freguesia de Paranhos destacou-se por apresentar a maior taxa de variação face a 2018 (+23,4%).

3.6. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL⁶

Em 2019, o valor mediano das rendas dos 72 788 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,32 €/m², aumentando 10,8% face ao período homólogo. Contudo, verificou-se uma diminuição de 6,4% 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 (8,07 €/m²), Algarve (6,25 €/m²), Região Autónoma da Madeira (5,99 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (5,75 €/m²).

⁶ As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade anual 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 obtém 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".

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (24 129). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,9%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (435).

3.6.1 >> Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2019

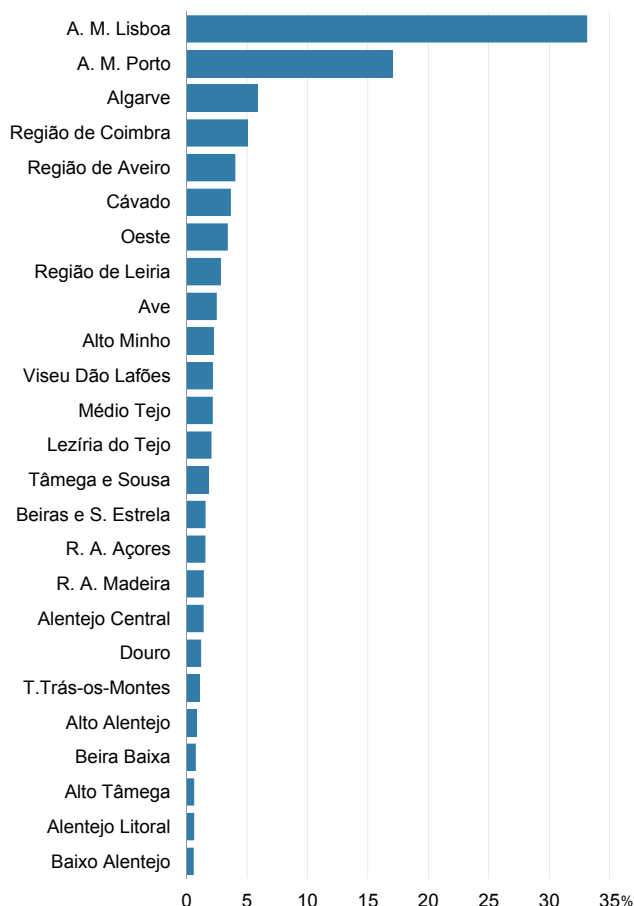
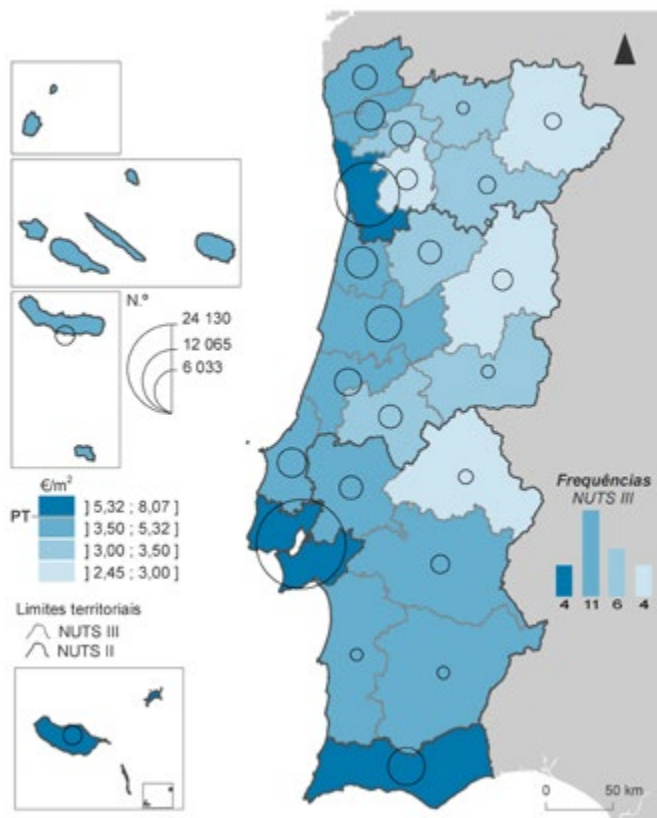


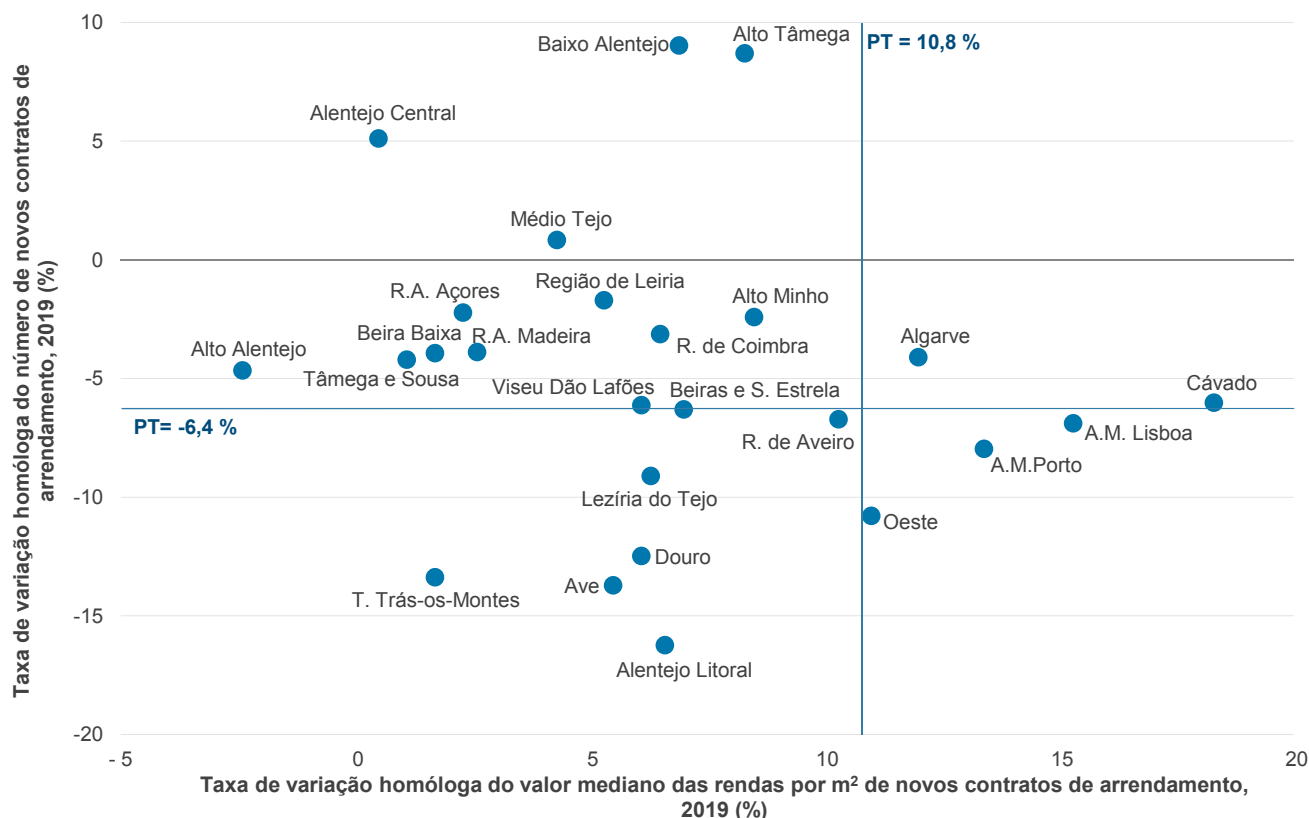
Figura 3.6.2 >> Valor mediano das rendas por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 2019



Em 2019, as sub-regiões NUTS III Baixo Alentejo (+9,0%), Alto Tâmega (+8,7%), Alentejo Central (+5,1%) e Médio Tejo (+0,8%) registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento, face ao período homólogo, contrariando o contexto de diminuição do número de novos contratos verificado em todas as sub-regiões NUTS III, desde o início da série das estatísticas de Rendias da habitação ao nível local (2018).

Face ao período homólogo, em 2019 o valor mediano das rendas aumentou em 24 das 25 sub-regiões, tendo diminuído apenas no Alto Alentejo (-2,4%). O Cávado (+18,3%), a Área Metropolitana de Lisboa (+15,3%) e a Área Metropolitana do Porto (+13,4%) registaram as maiores variações homólogas. Destacaram-se ainda com taxas de variação superiores ao valor nacional (+10,8%) as sub-regiões Algarve (+12,0%) e Oeste (+11,0%).

Figura 3.6.3 >> Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2019



Entre os 308 municípios do país, 39 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado do país (11,96 €/m²), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/m², Cascais (10,71 €/m²), Oeiras (10,18 €/m²), Porto (8,83 €/m²), Amadora (8,33 €/m²), Almada (7,77 €/m²), Odivelas (7,67 €/m²), Matosinhos (7,55 €/m²), Loures (7,24 €/m²), Loulé e Albufeira (ambos com 7,03 €/m²), mais cinco municípios que os assinalados no ano anterior: Odivelas, Matosinhos, Loures, Loulé e Albufeira.

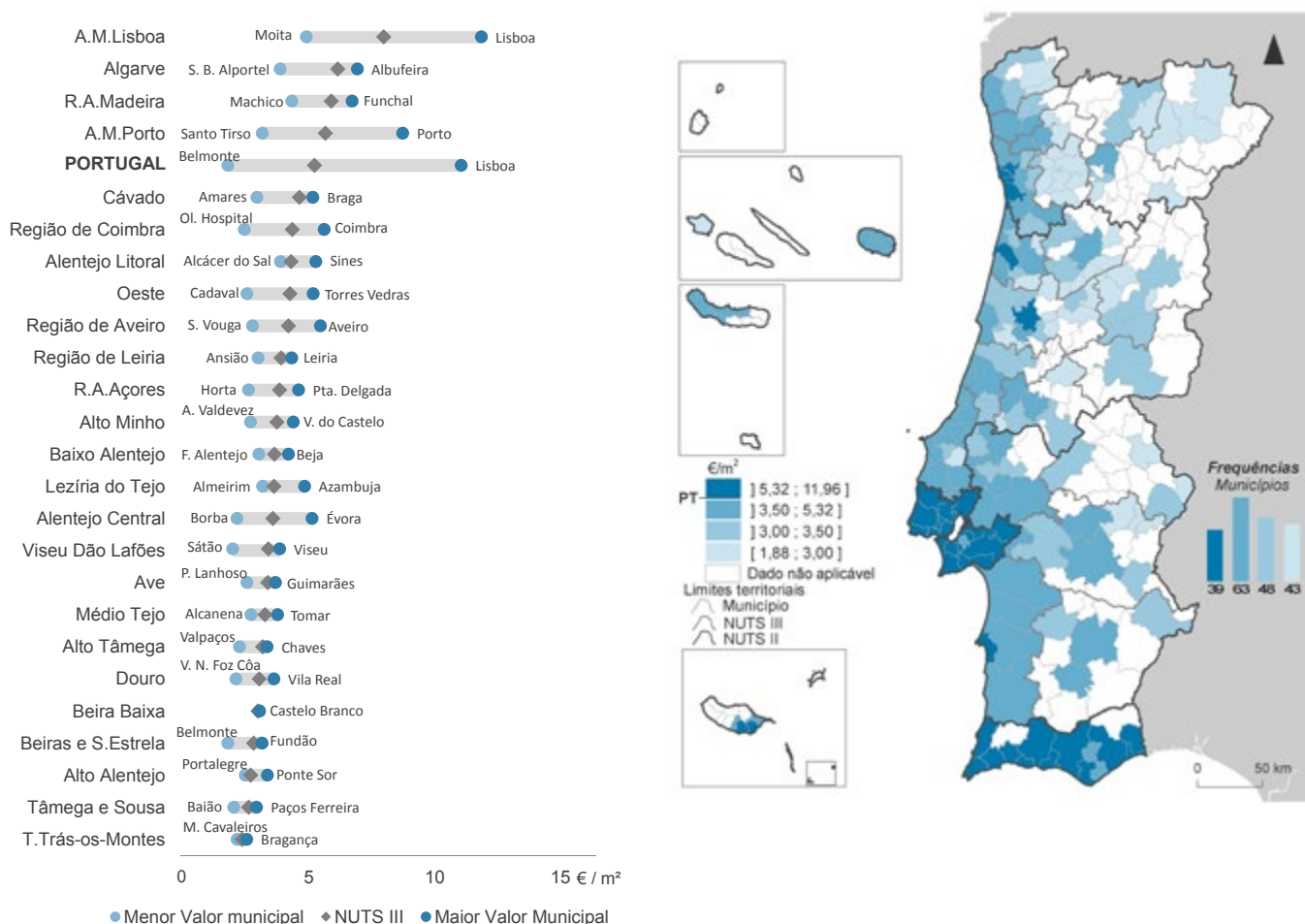
O padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento destacou, com valores mais elevados, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios), do Algarve (12 em 16) e da Área Metropolitana do Porto (5 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se, com rendas superiores ao valor nacional, os municípios do Funchal (6,82 €/m²) e de Santa Cruz (5,40 €/m²), na Região Autónoma da Madeira, Coimbra (5,71 €/m²), Aveiro (5,56 €/m²) e Sines (5,38 €/m²).

No período em análise, 43 municípios registaram valores de novos contratos de arrendamento destinados à habitação inferiores a 3 €/m², localizados maioritariamente nas regiões NUTS II Centro (19 em 100 municípios) e Norte (18 em 86).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude do valor das rendas entre municípios (6,96 €/m²): o menor valor foi registado na Moita (5,00 €/m²) e o maior em Lisboa (11,96 €/m²). As NUTS III Área Metropolitana do Porto (5,58 €/m²), Região de Coimbra (3,18 €/m²) e Algarve (3,07 €/m²) registaram também um diferencial do valor das rendas entre municípios superior a 3,00 €/m².

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 6 721 novos contratos celebrados em 2019, +1,2% que no ano anterior. Assinala-se ainda, com um número de novos contratos superior a 2 500, os municípios do Porto (3 043) e Sintra (2 808).

Figura 3.6.4 >> Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2019



Em 2019, Braga (+21,0%) e Setúbal (+18,7%) destacaram-se, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, por registarem taxas de variação homólogas dos valores de renda de habitação em novos contratos superiores a +18,0%. Entre os municípios com mais de cem mil habitantes, um conjunto de 11 destacou-se - Setúbal, Seixal, Vila Franca de Xira, Amadora, Vila Nova de Gaia, Matosinhos, Sintra, Porto, Loures, Almada e Odivelas - por apresentar, simultaneamente, um valor mediano das rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação acima do valor nacional (5,32 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais elevadas que as verificadas em Portugal (+10,8%). Os municípios de Braga e Gondomar registaram também taxas de crescimentos homólogas (+20,9% e +12,0%, respetivamente) superiores ao valor nacional. Os municípios de Lisboa, Cascais, Oeiras, Funchal, Maia e Coimbra apresentaram taxas de variação homólogas dos valores de renda inferiores às verificadas no país e, simultaneamente, rendas de habitação em novos contratos acima do valor nacional. No período em análise, Barcelos, Vila Nova de Famalicão, Leiria, Guimarães e Santa Maria da Feira foram os únicos municípios com mais de 100 mil habitantes a registar rendas da habitação em novos contratos de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos verificados em Portugal.

Seis das 24 freguesias de Lisboa registaram valores medianos de novos contratos de arrendamento de habitação superiores a 13,50 €/m²: Misericórdia (14,49 €/m²), Santo António (14,25 €/m²), Estrela (14,00 €/m²), Campo de Ourique (13,98 €/m²), Santa Maria Maior (13,90 €/m²) e Parque das Nações (13,55 €/m²). Por outro lado, Santa Clara (8,82 €/m²) e Beato (10,28 €/m²) apresentaram os valores mais baixos. As freguesias da Misericórdia, Estrela, Campo de Ourique, Santa Maria Maior e Ajuda registaram, simultaneamente, rendas acima do valor para o município de Lisboa (11,96 €/m²) e taxas de variação, face a 2018, maiores que a verificada no município de Lisboa (+7,2%). As freguesias de Santa Clara, Beato, Penha de França, Lumiar, Areeiro, Arroios, Alvalade e São Domingos de Benfica registaram, em 2019, valores de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos verificados no município de Lisboa. Tal como em 2018, Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento (594 contratos celebrados) e Marvila o menor (66).

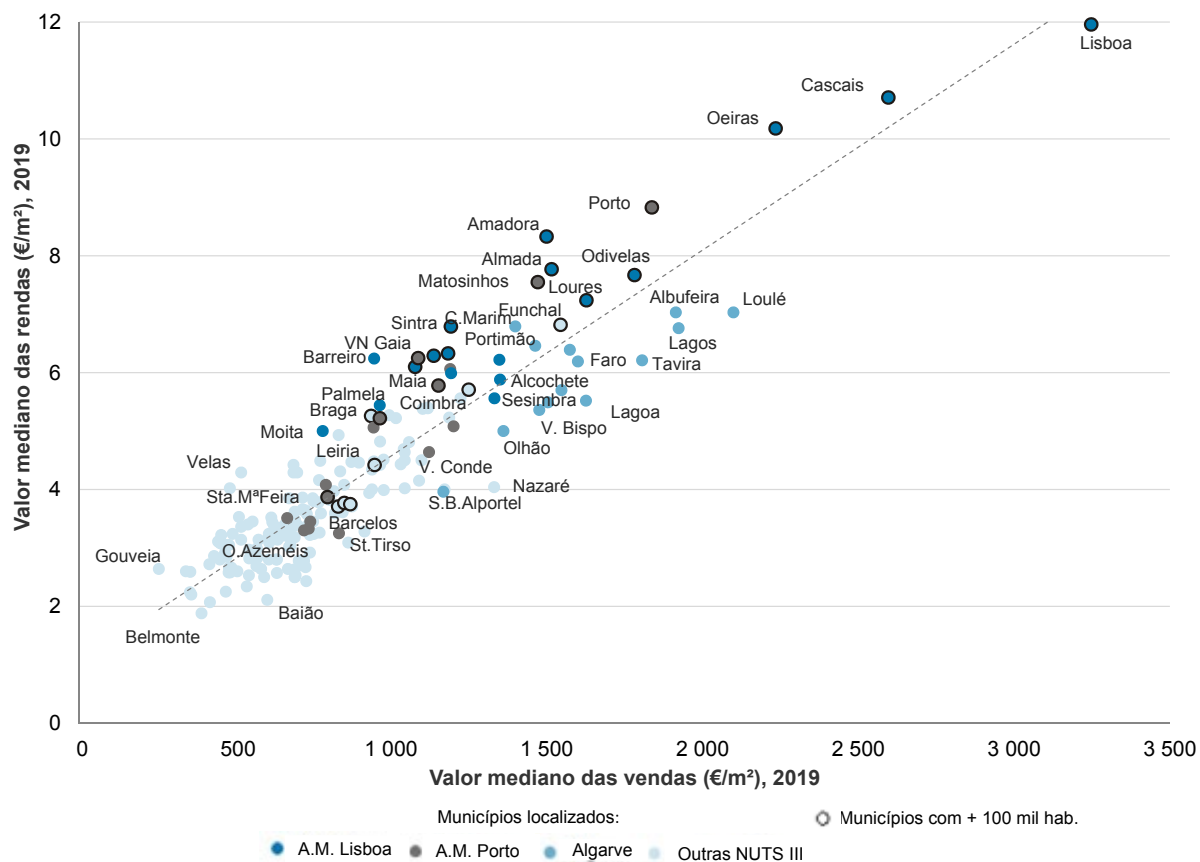
Em 2019, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde destacou-se por registar o mais elevado valor de rendas de novos contratos (9,50 €/m²), entre as sete freguesias do município do Porto. A freguesia de Ramalde registou um valor abaixo do valor do município do Porto (8,83 €/m²) e uma taxa de variação homóloga inferior à verificada no Porto (+12,5%). A freguesia de Campanhã registou, simultaneamente, a maior taxa de variação homóloga (+21,8%) e o menor valor de rendas de novos contratos (7,54 €/m²) no município do Porto. A União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos e Bonfim apresentaram, simultaneamente, um valor mediano de rendas de habitação de novos contratos de arrendamento (9,50 €/m², 9,40 €/m², 9,33 €/m² e 9,00 €/m², respetivamente) acima do valor verificado no município do Porto (8,83 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+7,2%, +11,5%, +9,9% e +11,0%, respetivamente) inferior à verificada no Porto (+12,5%). Em 2019, o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 880 contratos celebrados, na freguesia de Paranhos, e 182, na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

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 representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m² das rendas de novos contratos com o preço por m² das aquisições de habitação. Três municípios destacam-se por apresentarem valores por m² mais caros que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras. Tendo como referência a linha de tendência, 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 - exceção dos municípios de Sesimbra e 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 3.6.5 >> 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, 2019



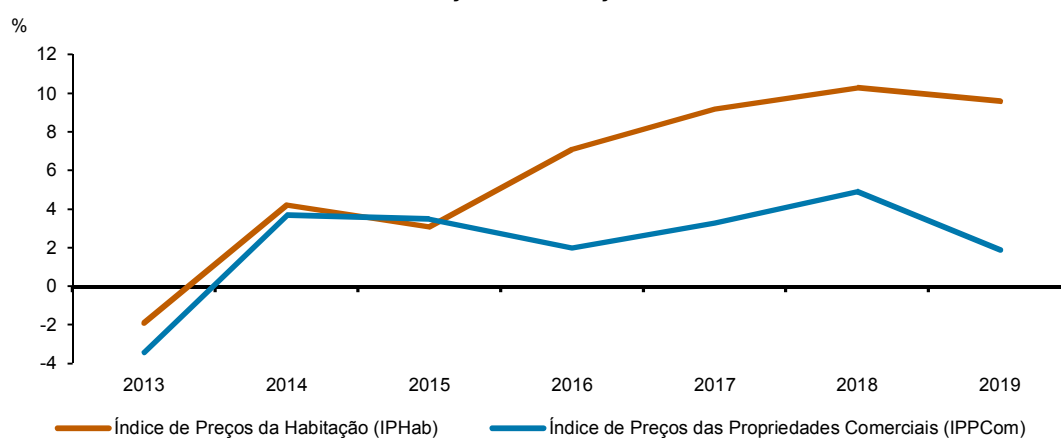
Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local e Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local.

3.7. ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais cresceu 1,9% em 2019, menos 3,0 p.p. que no ano anterior. Desde 2014, ano em que os preços iniciaram uma trajetória de crescimento, esta foi a taxa de variação de menor amplitude.

Tal como tem vindo a observar-se nos últimos anos, em 2019, o mercado residencial continuou a apresentar um ritmo de crescimento anual dos preços superior ao registado nas propriedades comerciais, 9,6% e 1,9%, respetivamente. Decorrente do facto da desaceleração dos preços das propriedades comerciais (-3,0 p.p.) ter sido mais intensa do que aquela que foi observada no mercado habitacional (-0,7 p.p.), acentuou-se o diferencial das taxas de variação entre os dois indicadores. Em 2019, essa diferença fixou-se em 7,7 p.p. (5,4 p.p., em 2018).

Figura 3.7.1 >> Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação, 2013-2019



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

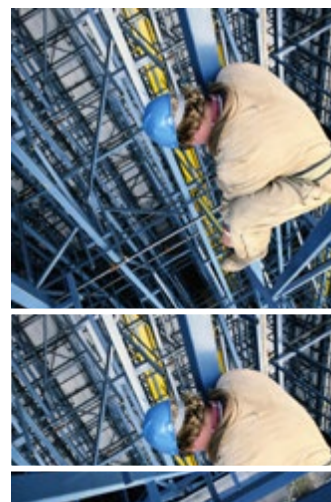
Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral

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)



[META-INFORMAÇÃO 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 retopolado 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 2019, que já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

Esta série de Estimativas é disponibilizada ao nível de freguesia 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- 2019

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 – 2019

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	2018– 2019

OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Informação de carácter administrativo proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, compilada através das Conservatórias do Registo Predial, relacionada com os Contratos de Compra e Venda de Imóveis e Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária (prédios hipotecados e crédito hipotecário concedido).

Ficha Técnica >> Operações sobre Imóveis

Tipo de operação	Ato administrativo decorrente de registo nas Conservatórias do Registo Predial
Fontes de informação	Registo nas Conservatórias do Registo Predial
Unidade inquirida	Contrato
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual (com desagregação mensal)
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número e valor dos contratos, por tipo de prédios. Crédito hipotecário concedido (contratos de mútuo com hipoteca voluntária), segundo a natureza dos intervenientes.
Série disponível	1994 – 2018

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.

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 – 2018

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). O INE agradece a colaboração da Autoridade Tributária e Aduaneira na concretização deste projeto estatístico.

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 é um índice encadeado com base 100 = 2010. 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.

Habitação Nova

Alojamento familiar em construção nova.

Habitação existente

Alojamento familiar em segunda mão.

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
Níveis de estratificação	País; classificação do alojamento (existentes e novos).
Variável de difusão	Número índice de preços da habitação (total, existentes e novos). Número de vendas de alojamentos (total, existentes e novos). Valor de vendas de alojamentos (total, existentes e novos).
Série disponível	2009-2020 (1ºT)

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. 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) e Apartamento.
Variável de difusão	Valor mediano das vendas por m ²
Série disponível	2016 (1ºT) - 2020 (1ºT)

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) - 2020 (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 de 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 (Modelo 2) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Semestral
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 m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2017 (2ºS) - 2019 (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	2000-2020 (abril)

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 de propriedades comerciais
Série disponível	2009-2019

RESULTADOS PUBLICADOS

Dadas as grandes potencialidades dos meios de difusão hoje disponíveis, especialmente os eletrónicos, as publicações assumem um carácter 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 2019 (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 2019;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2018. 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 de uma nova operação censitária (prevista para 2022) 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 2017, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados.
- Os dados de 2018 e 2019 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

CONCEITOS PARA FINS ESTATÍSTICOS

ÍNDICE ALFABÉTICO

A

alojamento, 78
 alojamento coletivo, 78
 alojamento de convivência, 78
 alojamento familiar, 78
 alojamento familiar clássico, 78
 alojamento familiar ocupado, 78
 alojamento familiar ocupado de residência secundária ou com uso sazonal, 78
 alojamento familiar existente, 83
 alojamento familiar novo, 83
 alojamento familiar vago, 78
 altura do edifício ou cércea, 79
 área bruta do fogo, 79
 área bruta privativa, 81
 área habitável do fogo, 80
 área total de construção, 81
 área útil do fogo, 80
 arrendamento, 83

C

contrato de arrendamento, 83

D

destino da obra, 80
 divisão, 79

E

edifício, 79
 edifício clássico, 79
 edifício de habitação em convivência, 79
 edifício exclusivamente não residencial, 79
 edifício exclusivamente residencial, 79
 edifício principalmente não residencial, 79
 edifício principalmente residencial, 79
 entidade promotora, 81
 empresa, 82

F

fogo, 79
 fogos por piso, 80

H

habitação social, 83

I

imóvel, 81
 índice de fogos concluídos, 80

L

licença de operações urbanísticas, 80
 licenciamento de operações urbanísticas, 80

N

número de pisos, 79

O

obra concluída, 81
 obra de alteração, 81
 obra de ampliação, 81
 obra de arte, 82
 obra de construção nova, 81
 obra de conservação, 81
 obra de demolição, 81
 obra de engenharia civil, 82
 obra de reconstrução com preservação de fachada, 81
 obra de reconstrução sem preservação de fachada, 81

P

piso, 79
 pessoal ao serviço, 82
 prazo de execução efetivo, 80
 prazo de execução previsto, 80
 prédio, 81
 prédio misto, 82
 prédio rústico, 82
 prédio urbano, 82
 propriedades comerciais, 82

R

reabilitação urbana, 83
 renda, 83
 renda para habitação, 83

S

superfície habitável média das divisões, 80

T

tipo de obra, 81
 tipologia do fogo, 80

V

valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, 82

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 carácter 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 m² 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 m².

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 carácter 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.

peçoal 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.

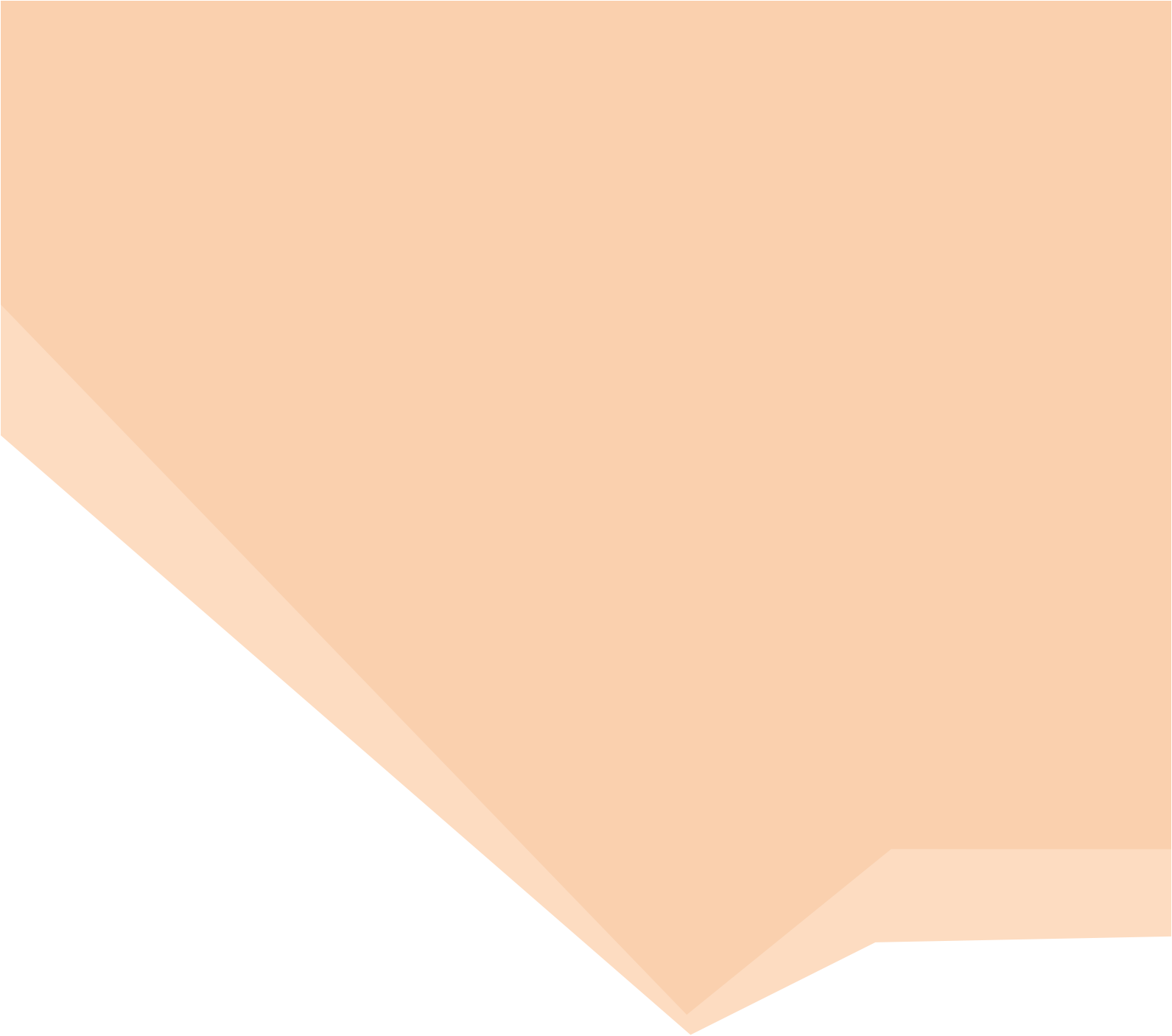
contrato de arrendamento urbano - contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

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.

A large orange geometric shape, resembling a stylized 'V' or a folded corner, occupies the upper half of the page. It has a thick orange border and a lighter orange fill.

www.ine.pt