



16 de julho de 2021
Estatísticas da Construção e Habitação - 2020

CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO REVELARAM RESILIÊNCIA EM 2020

Em 2020, foram licenciados 23 068 edifícios e 33 065 fogos em Portugal, respetivamente -4,3% e -4,1% que em 2019 (+5,5% e +15,0%, em 2019 face a 2018, pela mesma ordem). Estima-se que em 2020 tenham sido concluídos 14 580 edifícios e 19 900 fogos, representando crescimentos de 3,8% e 18,8%, respetivamente (+3,8% e +24,4%, em 2019).

As transações de habitações diminuíram 5,3% em número (pela primeira vez desde 2012) mas aumentaram 2,4% em valor. Em 2020, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m². O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 771 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 630 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 322 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 240 €/m²).

A renda mediana dos 79 878 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,61 €/m², aumentando 5,5% face ao período homólogo. Verificou-se igualmente um aumento de 9,7% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O INE disponibiliza hoje a publicação “Estatísticas da Construção e Habitação 2020”, que apresenta um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal.

Da informação disponibilizada, destaca-se a correspondente ao Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIUO): Estimativas do Parque Habitacional, Obras Concluídas e Licenciadas.

Na publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção, a informação relativa às Operações sobre Imóveis e vários elementos informativos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais: vendas de alojamentos familiares;

evolução de preços e preços da habitação ao nível local; valores de avaliação bancária; rendas de habitação ao nível local; evolução dos custos de construção; e índices de preços das propriedades comerciais.

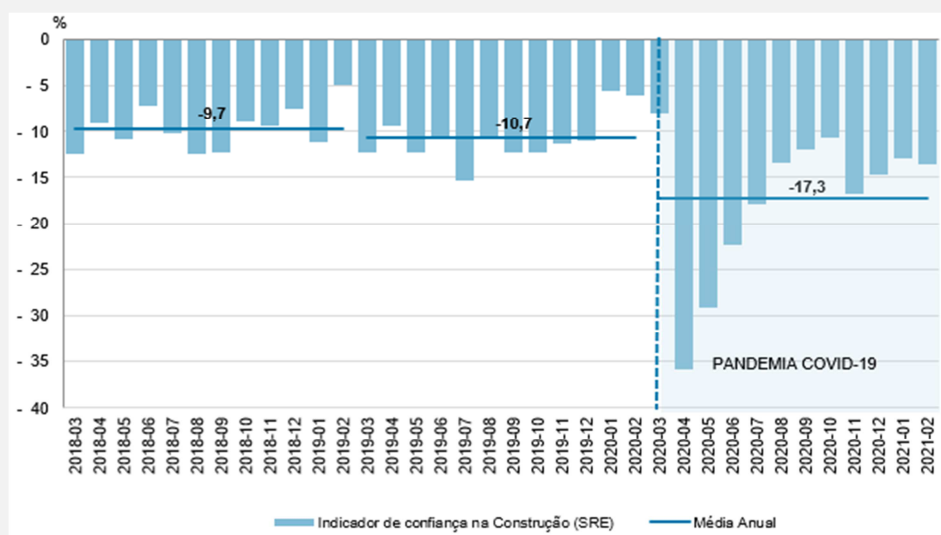




1. Impacto de um ano de pandemia no setor da Construção e Habitação

Nesta edição, inclui-se um capítulo onde a partir da informação disponível entre março de 2020 e fevereiro de 2021, se avalia o comportamento da atividade de construção, durante um ano em que o país foi afetado pela pandemia COVID-19. Embora com menos intensidade que o observado noutros setores abrangidos pelos inquéritos qualitativos de conjuntura do INE, também na construção houve uma redução dos níveis de confiança na construção, que em termos médios foi de -17,3 pontos nesse período relativamente ao ano precedente.

Figura 1. Indicador mensal de confiança na Construção



Fonte: INE, Síntese Económica de Conjuntura

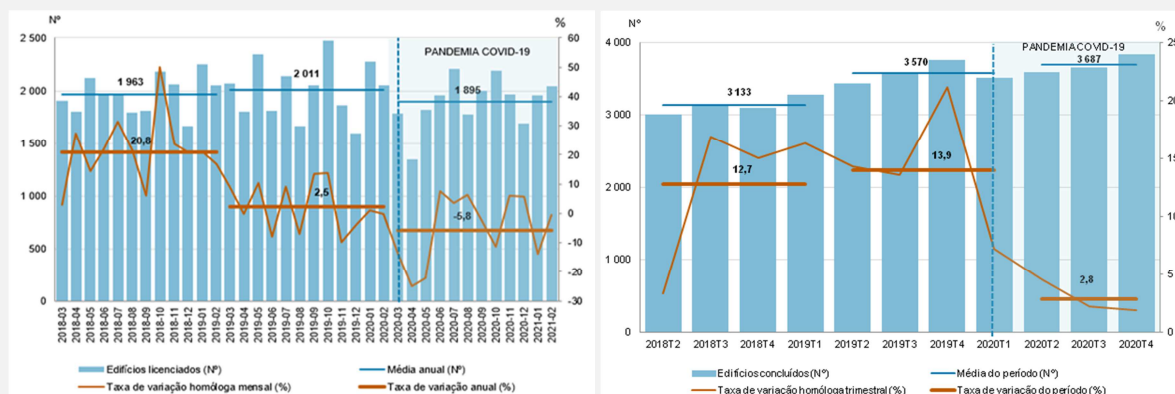
Não obstante o setor da construção revelou alguma resiliência, registando valores médios de licenciamentos muito próximos da média dos 12 meses anteriores à pandemia, e estimando-se mesmo um aumento dos edifícios concluídos. Também o valor das transações de habitações continuou a aumentar embora a uma taxa mais reduzida e os preços mantiveram uma tendência positiva.

O emprego no setor da Construção¹ aumentou 3,8% neste período e a remuneração bruta total cresceu 5,7% (+7,7% e +10,9%, no mesmo período pré-pandemia). A remuneração bruta média mensal por trabalhador foi 969€, correspondendo a um aumento face ao período pré-pandémico (952€).

¹ Pessoal ao Serviço - cálculos do INE com base na Declaração Mensal de Remunerações da Segurança Social e na Relação Contributiva da Caixa Geral de Aposentações; Secção F – Construção da CAE-Rev.3



Figura 2. Edifícios licenciados e concluídos

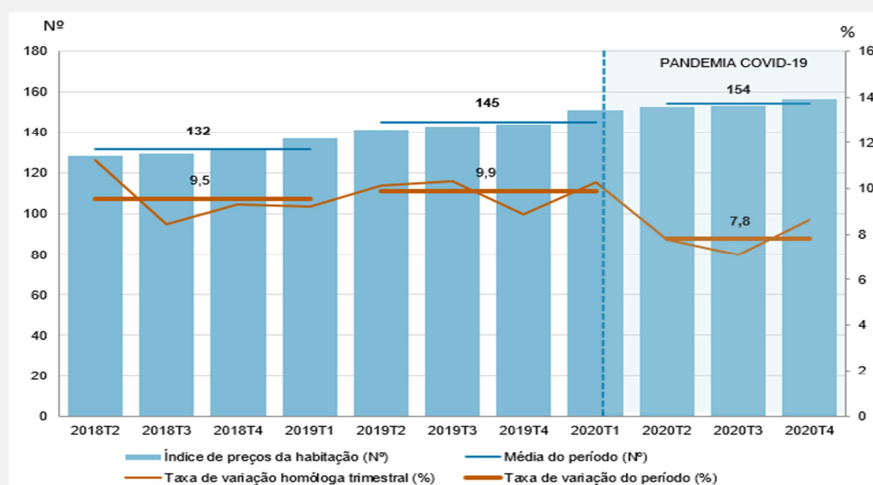


Fonte: INE, Estatísticas do Licenciamento e Conclusão de Obras

O Índice de Preços da habitação que indica a variação média do preço por m² controlando alterações de qualidade das habitações transacionadas, cresceu ao longo do período considerado, atingindo o valor máximo no quarto trimestre de 2020, ao passo que em termos de variação homóloga, o menor valor médio se observou no período referente à pandemia, correspondente a 7,8% face a 9,9% no período antecedente.

Em 2020, apesar do contexto desfavorável decorrente das restrições impostas no âmbito da pandemia COVID-19, continuou a observar-se uma dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas.

Figura 3. Índice de preços da habitação – Total



Fonte: INE, Índice de Preços da habitação



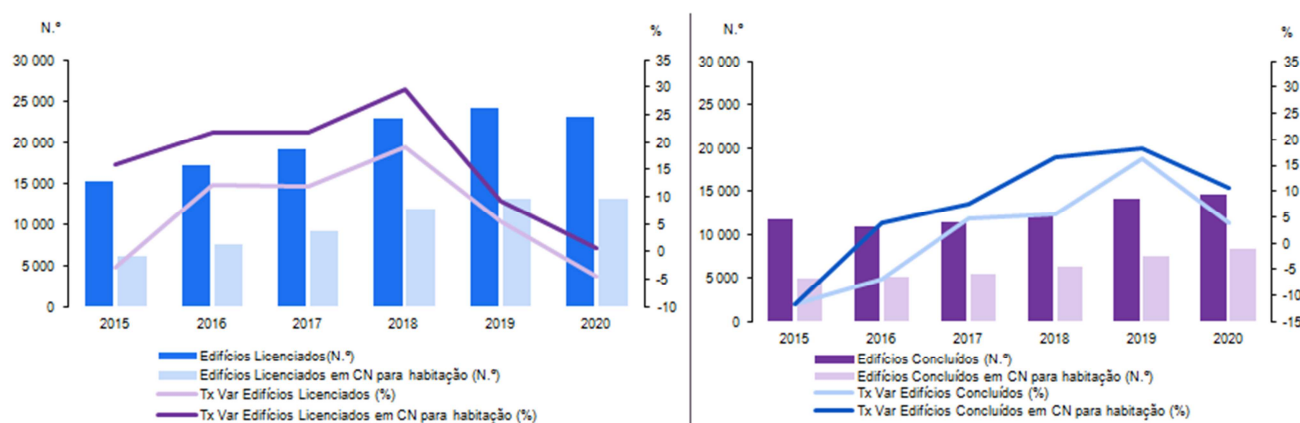
2. Obras licenciadas e concluídas

Em 2020 foram licenciados 23 068 edifícios em Portugal. Este valor representa um decréscimo de 4,3% face ao ano anterior (+5,5% em 2019). No mesmo ano estima-se que tenham sido concluídos 14 580 edifícios. Este valor representa um acréscimo de 3,8% face a 2019 (+16,3% em 2019).

Os edifícios licenciados para construção nova foram novamente predominantes em 2020, representando 72,7% do total de edifícios licenciados (70,6% em 2019). Os edifícios de construções novas para habitação familiar totalizaram 13 101 edifícios, observando-se um crescimento de 0,6% face a 2019. No total dos edifícios licenciados, 56,8% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, com um aumento de 2,8 p.p. face à proporção verificada no ano anterior (54,0% em 2019).

Também as obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 79,2% do total de obras concluídas em 2020 (74,7% em 2019). As obras concluídas em construções novas para habitação familiar corresponderam a 57,5% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 3,5% face ao ano anterior.

Figura 4. Edifícios Licenciados e Edifícios Concluídos – Total e em construção nova para habitação familiar Portugal (2015-2020)

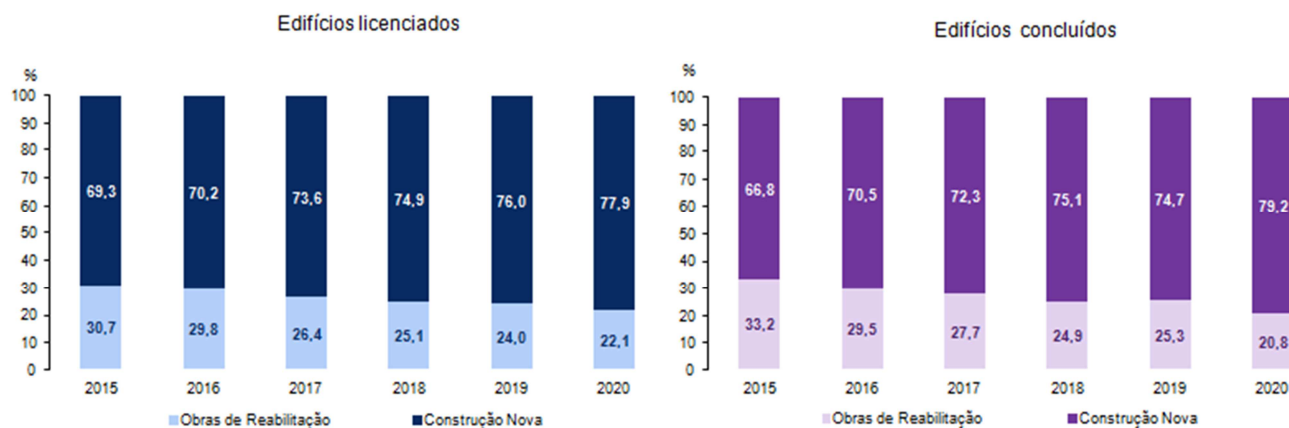


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras



Em 2020, foram licenciados 4 747 edifícios para obras de reabilitação (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), observando-se um decréscimo de 11,9% face ao ano anterior (+1,9% no ano precedente; 5 387 edifícios). No que diz respeito às obras concluídas, verificou-se um decréscimo de 14,7% no total das obras de reabilitação, totalizando 3 031 edifícios concluídos (+18,1% em 2019, correspondendo a 3 555 edifícios concluídos). Em contraste com o decréscimo verificado nas obras concluídas para reabilitação, verificou-se um aumento nas obras concluídas em construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 11 549 edifícios no ano de 2020, +10,1% (+15,7% em 2019; 10 488 edifícios).

Figura 5. Evolução da repartição das obras licenciadas e concluídas entre construção nova e reabilitação Portugal (2015-2020)

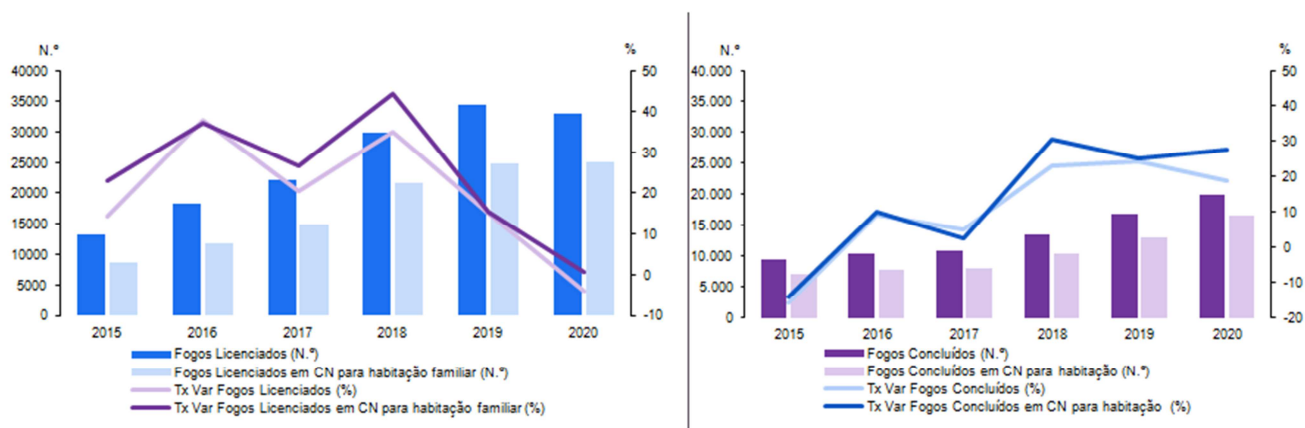


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Em 2020, foram licenciados 33 065 fogos no país. Este valor traduz-se numa diminuição de 4,1% em relação ao ano anterior (+15,0% em 2019; 34 475 fogos). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 25 083 e representa um crescimento de 0,7% face ao ano precedente (+15,4% em 2019; 24 905 fogos).

Os fogos concluídos em 2020 foram estimados em 19 900 fogos no país, representando um acréscimo de 18,8% face ao ano anterior (+24,4% em 2019; 16 754 fogos). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos terá totalizado 16 710, com um crescimento de 27,6% face ao ano transato (+25,2% em 2019; 13 092 fogos).

Figura 6 – Fogos Licenciados e Fogos Concluídos – Total e em construção nova para habitação familiar
Portugal (2015-2020)

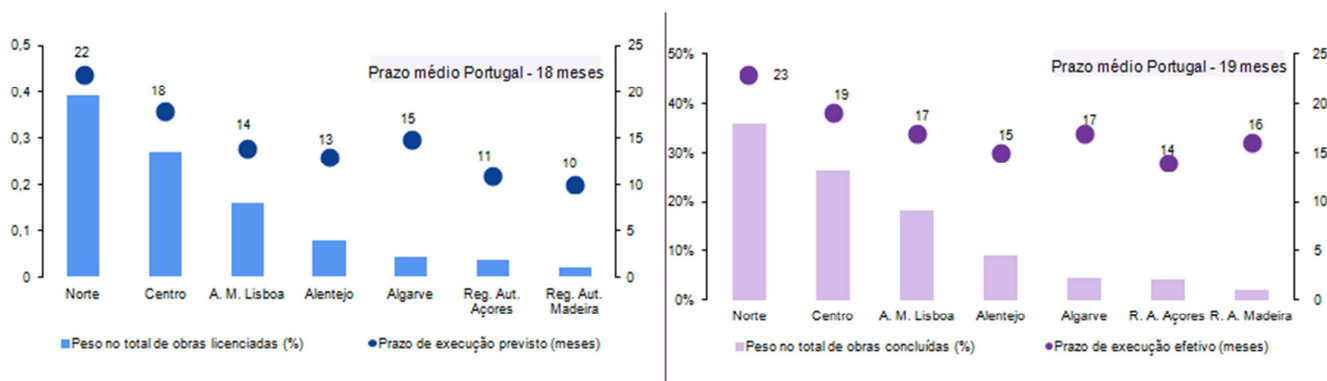


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Espera-se que as obras licenciadas em 2020 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 (18 meses). Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, prevê-se que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2020 venham a concluir-se em 11 e 10 meses, respetivamente.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2020 demoraram cerca de 19 meses a serem executadas em Portugal. Na região Norte, o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (23 meses), seguida pela região Centro que apresentou um prazo médio de 19 meses. Na Região Autónoma dos Açores registou-se a mais curta duração para conclusão de obras (14 meses).

Figura 7 – Prazo de execução previsto e prazo de execução efetivo (meses) por tipo de obra
NUTS II (2020)



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

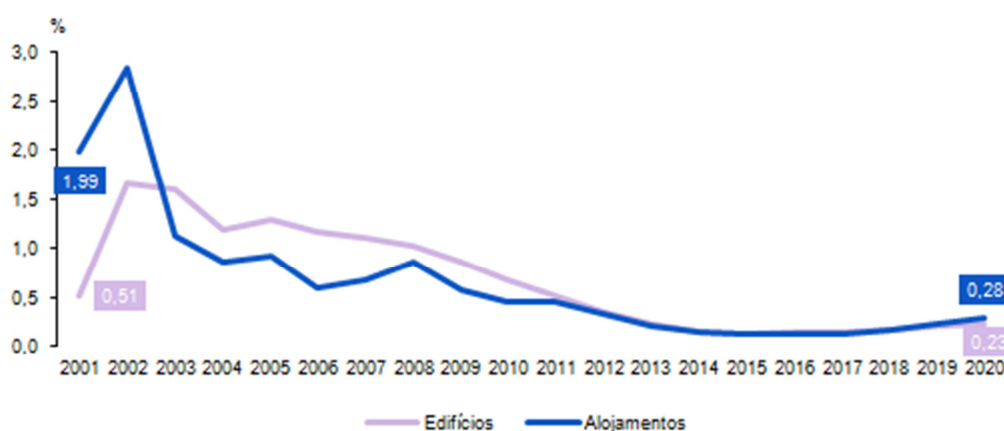


3. Estimativas do parque habitacional

Em 2020, estima-se que o parque habitacional português corresponda a 3 619 739 edifícios e 5 983 402 alojamentos, o que se traduz em acréscimos de 0,23% e 0,28 %, respetivamente, face a 2019 e a um aumento absoluto de 8 417 edifícios e 16 866 alojamentos.

Figura 8 - Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos

Portugal (2001-2020)



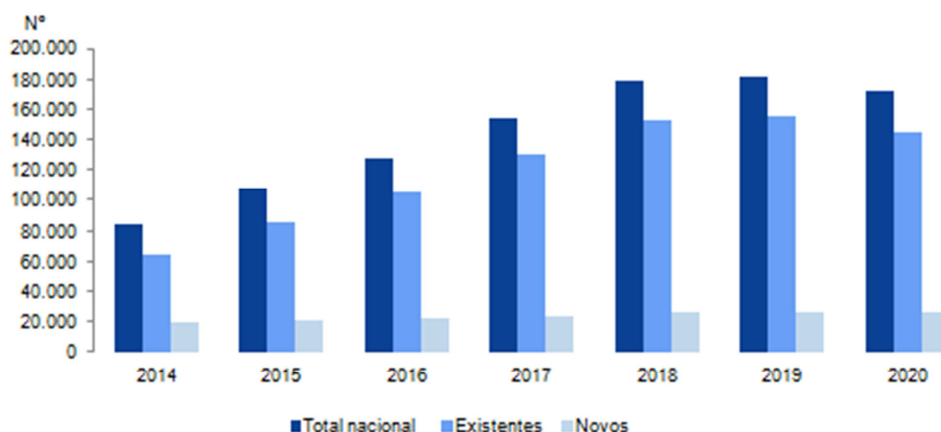
Fonte: Estimativas do Parque Habitacional

4. Transações de habitação

O valor das habitações transacionadas fixou-se nos 26,2 mil milhões de euros em 2020, traduzindo-se num aumento de 2,4% face ao ano anterior. Por categorias, 20,8 mil milhões de euros corresponderam a vendas de habitações existentes (+0,7% relativamente a 2019) e 5,4 mil milhões de euros a habitações novas (+9,3% relativamente a 2019). Entre 2014 e 2020, o valor das habitações transacionadas registou um crescimento médio anual de 18,3%, 5,7 p.p. acima do observado no número de transações, 12,6%.

As transações de habitações existentes totalizaram 145 181 unidades, menos 6,2% que em 2019. Relativamente às habitações novas, registaram-se 26 619 transações, sensivelmente o mesmo número do ano anterior (-0,1% por comparação com 2019). Pela primeira vez, na série disponível, os alojamentos novos evidenciaram um maior dinamismo no mercado relativamente aos alojamentos existentes, o que em 2020 se traduziu numa redução do número de transações comparativamente menos expressiva.

Figura 9 - Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2014 – 2020



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

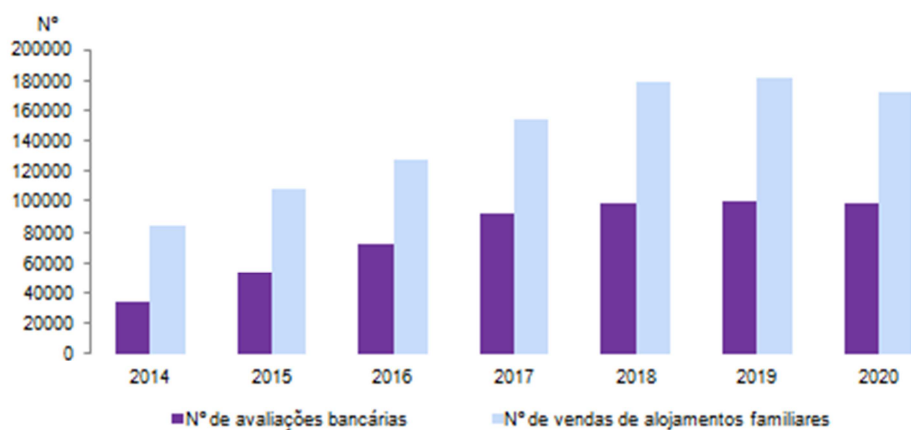
5. Avaliação bancária

Em 2020, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação foi aproximadamente 99 000. Este registo representou uma redução, a primeira desde 2013, de 1,6% face a 2019 e uma taxa de variação de menor amplitude comparativamente à observada no número de transações de habitações (-5,3%).

Ainda em 2020, o peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de alojamentos aumentou para 57,5%, invertendo a trajetória de redução registada nos dois anos anteriores.

O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2020, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de +7,7%.

Figura 10 - Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2014 – 2020



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

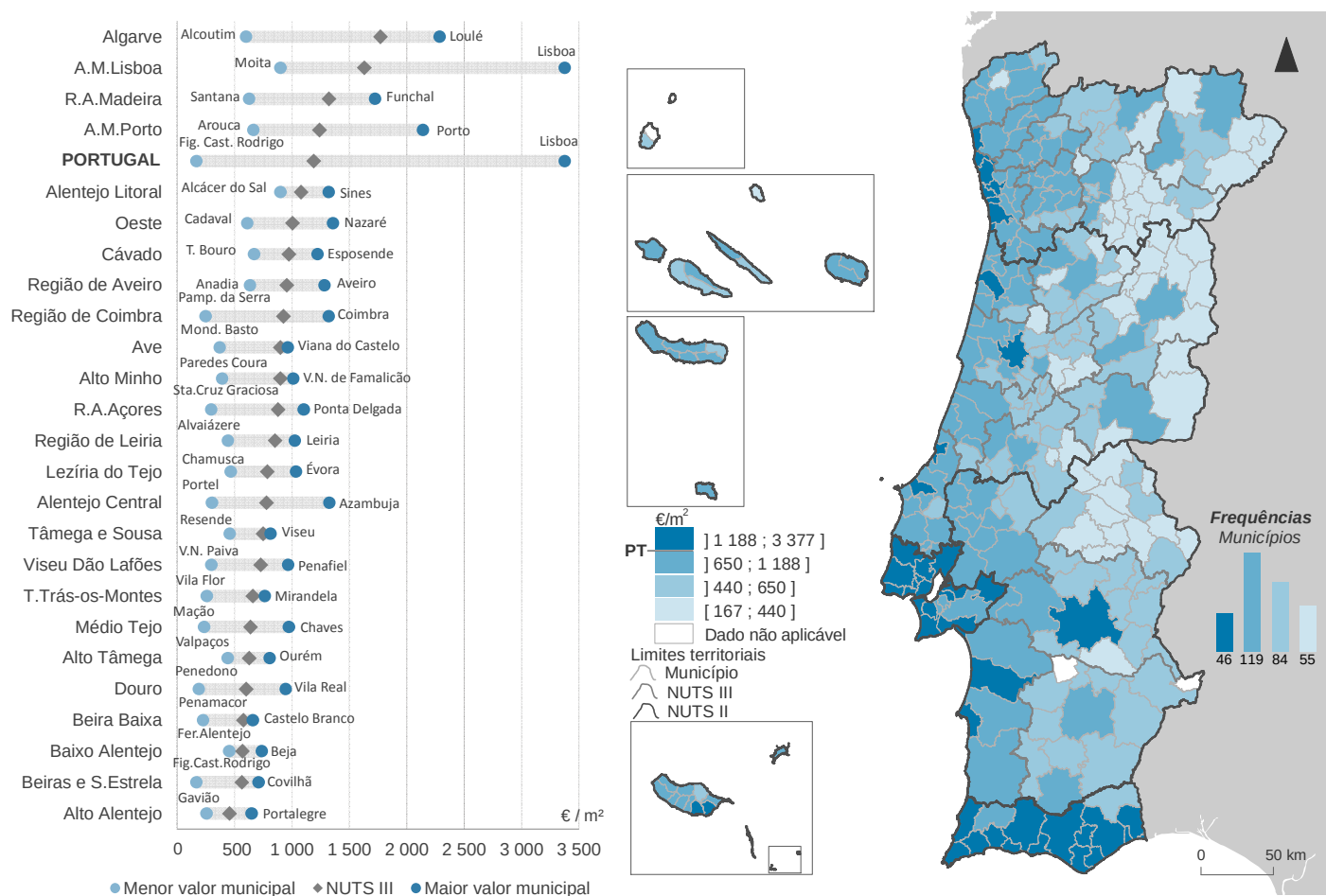


6. Preços da habitação ao nível local

Em 2020, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m², aumentando 9,9% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 771 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 630 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 322 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 240 €/m²).

No período em análise, 46 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (15 em 18). O município de Lisboa (3 377 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/m² em Cascais (2 787 €/m²), Oeiras (2 353 €/m²), Loulé (2 286 €/m²), Porto (2 142 €/m²), Albufeira (2 026 €/m²) e Lagos (2 016 €/m²), mais três municípios que no ano anterior.

Figura 11 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2020



Fonte: Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local



7. Rendas de habitação

A renda mediana dos 79 878 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,61 €/m², aumentando 5,5% face ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 9,7% 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 (8,57 €/m²), Algarve (6,63 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,12 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (5,99 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (26 461). 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 (448).

Figura 12. Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2020

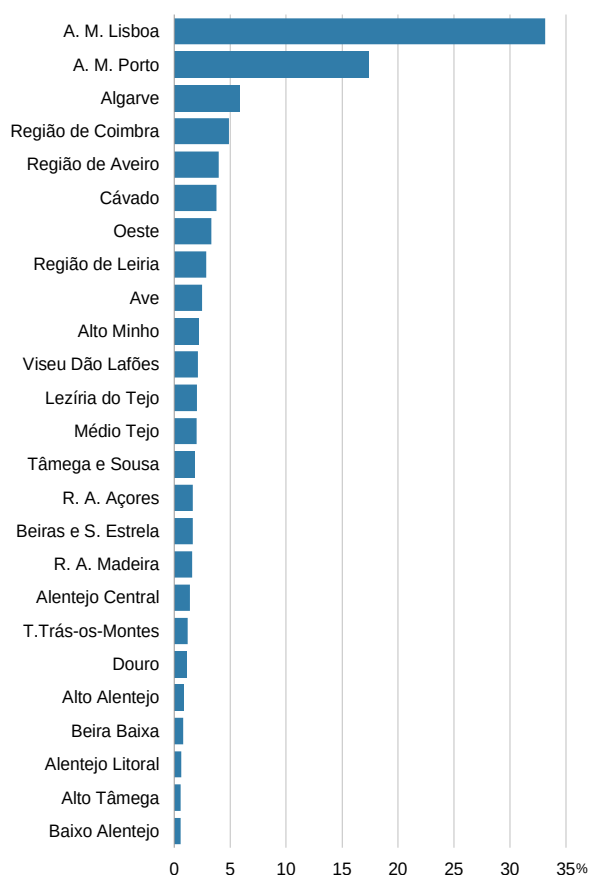
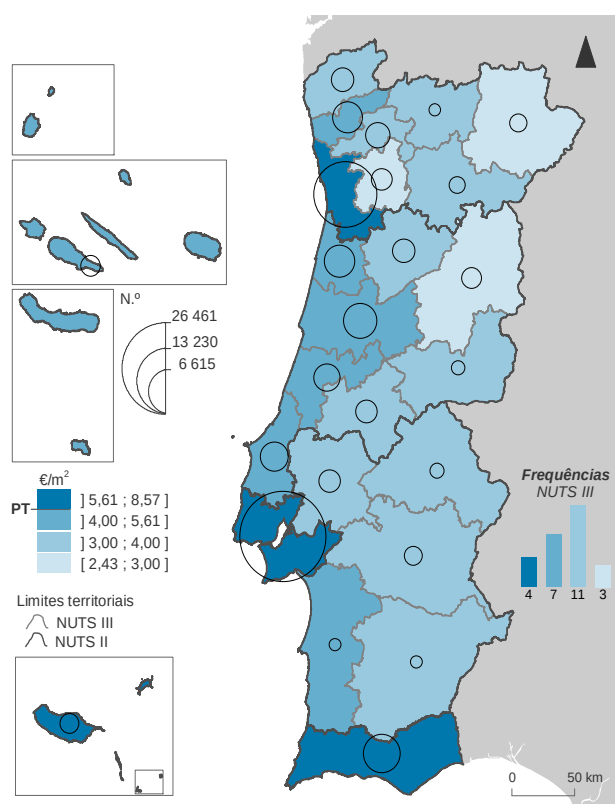


Figura 13. Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2020



Fonte: Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local



NOTA METODOLÓGICA

Estatísticas dos 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.

Licenciamento de Obras - Esta operação estatística permite a obtenção de dados para o acompanhamento da evolução conjuntural do setor da construção de edifícios, na perspetiva da intenção futura de realização de obras. Os dados disponibilizados são obtidos tendo por base a informação sobre as licenças emitidas mensalmente pelas 308 Câmaras Municipais de todo o País, no âmbito do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU).

Estimativas das Obras Concluídas - Os resultados relativos a Obras Concluídas assentam numa metodologia que permite a divulgação trimestral numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, sendo o prazo efetivo de conclusão de uma obra estimado 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.

Estimativas do Parque Habitacional - 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.

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).

Inquérito Anual às Empresas de Construção - Este inquérito 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.

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.

Preços da Habitação a 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”.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação – Este inquérito 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.

Estatísticas de Rendas da 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.

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.

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).

Outras informações - Para mais informação relacionada, consulte a Publicação das Estatísticas da Construção e Habitação 2020, onde poderá encontrar uma análise mais detalhada desta informação, bem como as hiperligações aos principais indicadores, que se encontram disponíveis na Base de Dados do Portal do INE.