



14 de dezembro de 2021
CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS
3º trimestre de 2021

EDIFÍCIOS LICENCIADOS E CONCLUÍDOS ACIMA DO PERÍODO PRÉ-PANDEMIA

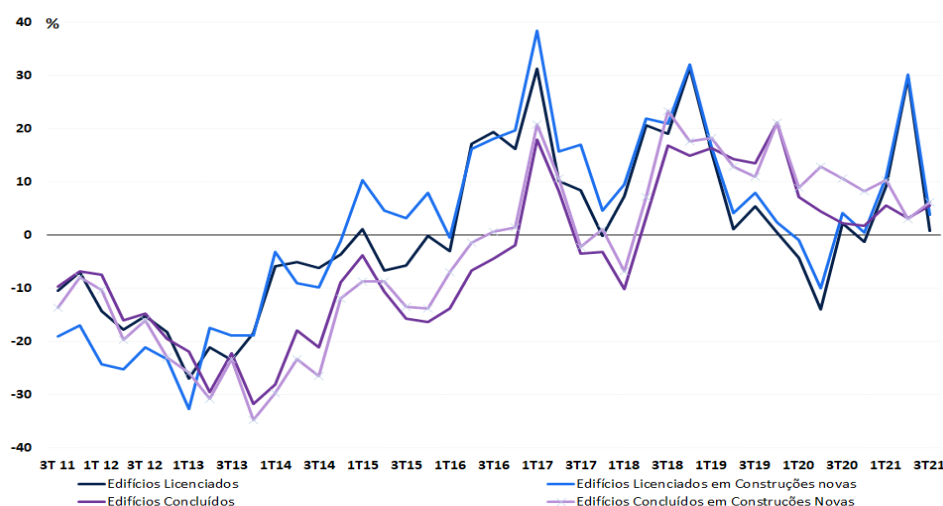
No **3º trimestre de 2021** foram licenciados 6,0 mil edifícios, mais 0,9% que no mesmo trimestre do ano anterior (+29,5% no 2º trimestre de 2021) e mais 3,1% que no 3º trimestre de 2019. Os edifícios licenciados em construções novas aumentaram 3,8% (+30,2% no 2º trimestre de 2021) e mais 8,1% face ao 3º trimestre de 2019. O licenciamento para reabilitação diminuiu 6,3% (+26,3% no 2º trimestre de 2021), correspondendo a um decréscimo de 9,8% em relação ao 3º trimestre de 2019. Os edifícios concluídos cresceram 5,5% (+3,3% no 2º trimestre de 2021), mais 7,8% que no 3º trimestre de 2019, totalizando 3,9 mil edifícios.

Comparativamente com o **trimestre anterior**, o número de edifícios licenciados decresceu 8,9% (-0,5% no 2º trimestre de 2021) e o número de edifícios concluídos aumentou 4,1% (-0,4% no 2º trimestre de 2021).

Numa **análise mensal**, registaram-se acréscimos muito significativos em março, abril e maio (+46,2%, +72,4% e +24,8%, respetivamente), que coincide com o período de maiores decréscimos em 2020, devido ao forte impacto da pandemia COVID-19 nesses meses, em que muitos serviços das Câmaras Municipais estiveram encerrados ou com limitações no atendimento ao público. Nos meses seguintes observaram-se crescimentos mais ténues ou mesmo decréscimos relativamente a 2020.

Nos três primeiros trimestres de 2021, o número de edifícios licenciados aumentou 12,3% face a 2020 e 6,4% em comparação com o mesmo período de 2019.

Figura 1. Obras licenciadas e concluídas - Variações homólogas trimestrais



Fonte: Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS – 3º trimestre de 2021

De acordo com a informação preliminar disponível até ao momento, no 3º trimestre de 2021, foram licenciados 6,0 mil edifícios e concluídos 3,9 mil edifícios em Portugal. O número de edifícios licenciados cresceu 0,9% comparativamente com o 3º trimestre de 2020 (+29,5% no 2º trimestre de 2021), tendo diminuído 8,9% face ao trimestre anterior. O número de edifícios concluídos aumentou 5,5% em termos homólogos (+3,3% no 2º trimestre de 2021), tendo aumentado 4,1% face ao trimestre anterior.

1. Obras licenciadas

No 3º trimestre de 2021, foram licenciados 6,0 mil edifícios em Portugal, o que corresponde a um aumento de 0,9% face ao mesmo trimestre do ano anterior (+29,5% no 2º trimestre de 2021). Este valor excede em 3,1% os edifícios licenciados no 3º trimestre de 2019 (período pré-pandemia COVID-19).

Do total de edifícios licenciados, 74,8% eram construções novas e destas, 78,2% destinavam-se a habitação familiar. Os edifícios licenciados para demolição (369 edifícios) corresponderam a 6,1% do total de edifícios licenciados no 3º trimestre de 2021.

A Região Autónoma dos Açores, o Alentejo e a Área Metropolitana de Lisboa apresentaram variações homólogas positivas no número total de edifícios licenciados (+23,0%, +18,0% e +9,7%, pela mesma ordem). Nas restantes regiões, foram observadas variações homólogas negativas, com maior destaque para a região do Centro (-8,4%).

O número de edifícios licenciados em construções novas cresceu 3,8% face ao 3º trimestre de 2020, enquanto as obras de reabilitação diminuíram 6,3%. Em comparação com o trimestre anterior, o licenciamento em construções novas diminuiu 8,5% enquanto as obras de reabilitação decresceram 9,0%. Face ao 3º trimestre de 2019, o licenciamento para construções novas aumentou 8,1%, enquanto as obras de reabilitação diminuíram 9,8%.

Verificou-se um aumento do licenciamento de edifícios para construção nova nas regiões do Alentejo (+35,9%), Algarve (+23,7%), Região Autónoma dos Açores (+15,9%) e Área Metropolitana de Lisboa (+8,3%). As restantes regiões apresentaram decréscimos, destacando-se a Região Autónoma da Madeira (-4,9%).

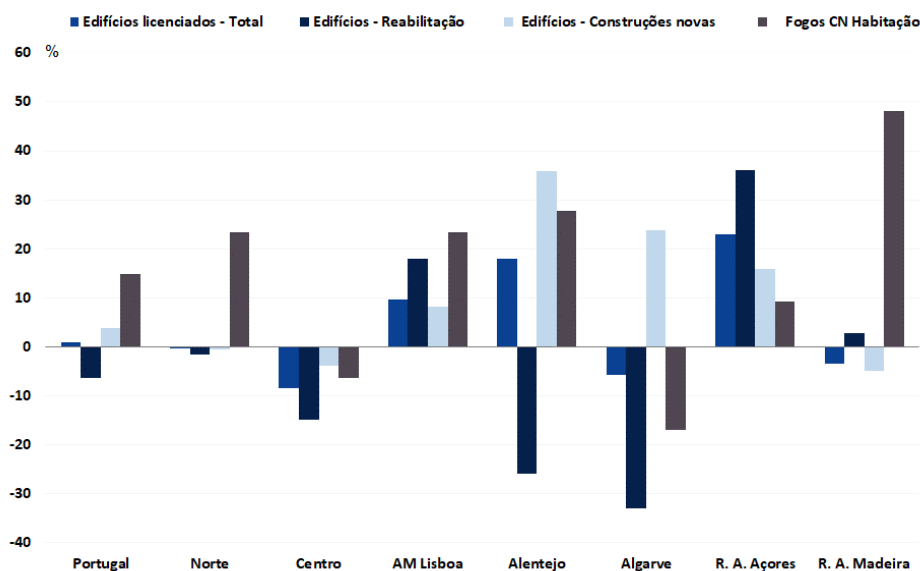
No 3º trimestre de 2021, foram licenciados 7,1 mil fogos em construções novas para habitação familiar. Este valor representa um acréscimo de 14,9%, face ao 3º trimestre de 2020 (+23,8% no 2º trimestre de 2021). Em comparação com o 3º trimestre de 2019, os fogos em construções novas aumentaram 10,7%. As regiões do Algarve e Centro foram as únicas com uma variação homóloga negativa (-16,9% e -6,3%, respetivamente). A Região Autónoma da Madeira registou o maior crescimento (+48,1%), seguida do Alentejo (+27,8%), Área Metropolitana de Lisboa (+23,5%), Norte (+23,3%) e Região Autónoma dos Açores (+9,3%).

Em Portugal, no 3º trimestre de 2021, a área total licenciada aumentou 4,8% em termos homólogos (+30,2% no 2º trimestre de 2021). A região Centro foi a única a apresentar uma variação homóloga negativa (-15,0%). Entre as restantes regiões, destacou-se a Área Metropolitana de Lisboa (+44,1%).



Figura 2. Edifícios e fogos licenciados - Variação homóloga trimestral

(3º trimestre de 2021)



Fonte: Licenciamento de obras – Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios (Q3)

Numa análise por município, no 3º trimestre de 2021, verifica-se que os cinco municípios com maior variação absoluta positiva face ao trimestre homólogo, representaram 28,7% do licenciamento total de fogos em obras de edificação (considerando todos os tipos de obras e todos os destinos). No seu conjunto, estes municípios registaram um aumento de 104,3% relativamente ao ano anterior (+1239 fogos).

No conjunto dos cinco municípios com maior variação negativa, os fogos licenciados para edificação diminuíram 58,9% face ao trimestre homólogo (-502 fogos).

Figura 3. Municípios com maior variação absoluta no nº total de fogos licenciados em obras de edificação (3º trimestre de 2021)

Ordenação	Município	3º Trimestre		Variação Absoluta (nº)	Variação Homóloga (%)
		2021	2020		
	PORTUGAL	8454	7537	917	12,2
+					
1	Porto	970	428	542	126,6
2	Vila Nova de Gaia	678	332	346	104,2
3	Lisboa	500	328	172	52,4
4	Odivelas	156	43	113	262,8
5	Maia	123	57	66	115,8
-					
1	Matosinhos	105	334	-229	-68,6
2	Leiria	109	188	-79	-42,0
3	Vila Real de Santo António	20	87	-67	-77,0
4	Aveiro	97	161	-64	-39,8
5	Póvoa de Varzim	19	82	-63	-76,8

Fonte: Licenciamento de obras – Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios (Q3)

No acumulado de janeiro a setembro de 2021, o número de edifícios licenciados aumentou 12,3% face a 2020 e 6,4% em comparação com o mesmo período de 2019.

Numa **análise mensal**, registaram-se acréscimos muito significativos em março, abril e maio (+46,2%, +72,4% e +24,8%, respetivamente), que coincide com o período de maiores decréscimos em 2020, devido ao forte impacto da pandemia COVID-19 nesses meses, em que muitos serviços das Câmaras Municipais estiveram encerrados ou com limitações no atendimento ao público. Nos meses seguintes observaram-se crescimentos mais ténues ou mesmo decréscimos face a 2020.

Figura 4. Edifícios licenciados – informação mensal

Unidade: nº

Mês	Total (nº)			Taxa de variação homóloga(%)		
	2019	2020	2021	2020/2019	2021/2020	2021/2019
TOTAL	24 117	23 068	19 342	-4,3	12,3	6,4
Janeiro	2 248	2 272	1 999	1,1	-12,0	-11,1
Fevereiro	2 052	2 048	2 061	-0,2	0,6	0,4
Março	2 071	1 784	2 609	-13,9	46,2	26,0
Abril	1 800	1 348	2 324	-25,1	72,4	29,1
Maio	2 341	1 821	2 272	-22,2	24,8	-2,9
Junho	1 815	1 954	2 037	7,7	4,2	12,2
Julho	2 135	2 210	2 016	3,5	-8,8	-5,6
Agosto	1 668	1 776	1 854	6,5	4,4	11,2
Setembro	2 056	2 003	2 170	-2,6	8,3	5,5
Outubro	2 475	2 193		-11,4		
Novembro	1 859	1 969		5,9		
Dezembro	1 597	1 690		5,8		

Fonte: Licenciamento de obras – Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios (Q3)

2. Obras Concluídas

No 3º trimestre de 2021, o número total de edifícios concluídos (construções novas, ampliações, alterações e reconstruções) cresceu 5,5% em relação ao 3º trimestre de 2020 (+3,3% no 2º trimestre de 2021). Em comparação com o 3º trimestre de 2019, o número de edifícios concluídos aumentou 7,8%.

Estima-se que tenham sido concluídos 3,9 mil edifícios em Portugal, no 3º trimestre de 2021, correspondendo, na sua maior parte, a construções novas (80,3%) e que, destas, 75,9% tenham tido como destino a habitação familiar.

A região do Alentejo foi a única a apresentar um decréscimo homólogo nos edifícios concluídos (-2,7%). Nas demais regiões, foram observadas variações homólogas positivas, destacando-se as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores (+36,2% e +16,9%, respetivamente).



Face ao 3º trimestre de 2020, verificaram-se aumentos de 6,1% nas obras concluídas em construções novas e de 3,1% nas obras de reabilitação. Em comparação com o trimestre anterior, as variações foram +5,1% e +0,1%, pela mesma ordem.

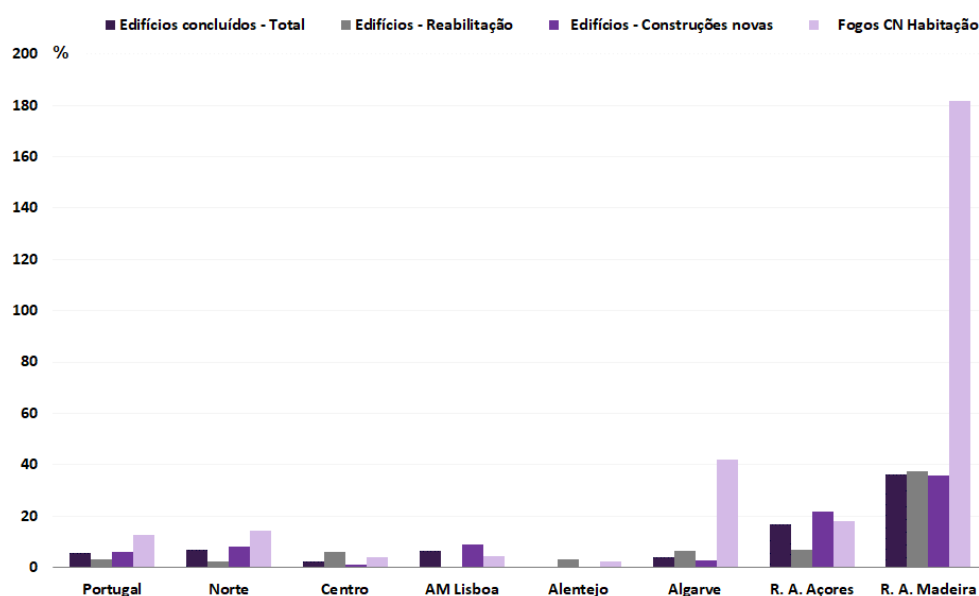
Na região do Alentejo observou-se um decréscimo no indicador relativo às obras concluídas em construções novas (-4,2%). Inversamente, todas as restantes regiões assinalaram crescimentos nesta variável, destacando-se as Regiões Autónomas da Madeira (+35,7%) e dos Açores (+21,7%).

As obras concluídas para reabilitação aumentaram 3,1%. Com exceção da Área Metropolitana de Lisboa, onde se verificou um decréscimo de 12,5%, todas as restantes regiões apresentaram um crescimento, salientando-se a Região Autónoma da Madeira (+37,5%).

No 3º trimestre de 2021, foram concluídos 4,9 mil fogos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a um acréscimo de 12,4% face a igual período de 2020 (+7,1% no 2º trimestre de 2021). Estima-se que este crescimento tenha abrangido todas as regiões do país, com um aumento mais acentuado na Região Autónoma da Madeira (+181,8%). O crescimento observado nesta região deve-se, em parte, à conclusão efetiva de edifícios de construção nova para habitação familiar, de elevada dimensão, no município do Funchal.

Figura 5. Edifícios e fogos concluídos - Variação homóloga trimestral

(3º trimestre de 2021)



Fonte: Estimativas de Obras Concluídas

Em conjunto, as regiões Norte e Centro continuaram a destacar-se no número de edifícios concluídos (63,2% do total) e de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (63,3%), no 3º trimestre de 2021. A região Norte manteve a predominância nos edifícios e fogos concluídos (36,7% e 42,7%, respetivamente),



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIIIISTAQUE

segundo-se a região Centro com 26,6% dos edifícios e 20,7% dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar.

No 3º trimestre de 2021, a área total construída em Portugal diminuiu 3,7% face ao período homólogo. Para tal terá contribuído o decréscimo verificado nas regiões do Alentejo, Centro e Norte (-35,7%, -13,7% e -4,1%, pela mesma ordem).

Nas outras regiões, verificou-se um crescimento neste indicador, com a Região Autónoma da Madeira a apresentar a variação positiva mais acentuada (+94,4%). Para este crescimento terá contribuído a conclusão efetiva de edifícios residenciais no município do Funchal.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIÍSTAQUE

NUTS II	Edifícios Licenciados**					Unidade: nº
	3ºT - 2020	4ºT - 2020	1ºT - 2021	2ºT - 2021	3ºT - 2021	Varição Homóloga (3ºT)*
						%
Portugal						
Número de Edifícios	5 989	5 852	6 669	6 633	6 040	0,9
Reabilitação	1 232	1 214	1 335	1 269	1 155	-6,3
Construções novas	4 349	4 208	4 898	4 936	4 516	3,8
para Habitação familiar	3 396	3 302	3 935	3 885	3 533	4,0
Fogos	6 179	6 604	7 148	7 321	7 100	14,9
Área total (m²)	2 311 198	2 432 719	2 687 348	2 747 219	2 421 651	4,8
Norte						
Número de Edifícios	2 325	2 236	2 619	2 557	2 316	-0,4
Reabilitação	490	460	525	493	482	-1,6
Construções novas	1 711	1 651	1 963	1 919	1 701	-0,6
para Habitação familiar	1 360	1 308	1 591	1 551	1 401	3,0
Fogos	2 874	3 037	3 223	2 936	3 545	23,3
Área total (m²)	1 067 796	1 018 294	1 205 948	1 069 877	1 105 350	3,5
Centro						
Número de Edifícios	1 679	1 584	1 770	1 798	1 538	-8,4
Reabilitação	318	322	368	340	271	-14,8
Construções novas	1 226	1 133	1 283	1 344	1 178	-3,9
para Habitação familiar	901	849	1 000	989	867	-3,8
Fogos	1 388	1 208	1 417	1 451	1 300	-6,3
Área total (m²)	633 109	594 908	646 054	618 533	538 276	-15,0
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	948	979	1 172	1 174	1 040	9,7
Reabilitação	122	169	162	160	144	18,0
Construções novas	735	697	895	907	796	8,3
para Habitação familiar	641	605	780	762	680	6,1
Fogos	1 168	1 432	1 368	1 931	1 442	23,5
Área total (m²)	318 761	475 273	414 481	558 502	409 093	28,3
Alentejo						
Número de Edifícios	456	455	475	432	538	18,0
Reabilitação	120	99	101	87	89	-25,8
Construções novas	315	336	347	319	428	35,9
para Habitação familiar	203	218	216	223	248	22,2
Fogos	227	250	234	272	290	27,8
Área total (m²)	112 556	158 153	169 502	266 105	162 145	44,1
Algarve						
Número de Edifícios	263	272	278	298	248	-5,7
Reabilitação	97	73	78	72	65	-33,0
Construções novas	135	166	165	200	167	23,7
para Habitação familiar	119	149	151	173	150	26,1
Fogos	301	383	586	503	250	-16,9
Área total (m²)	98 498	96 504	160 274	125 916	122 859	24,7
R.A. Açores						
Número de Edifícios	200	213	228	271	246	23,0
Reabilitação	50	54	65	87	68	36,0
Construções novas	145	149	155	174	168	15,9
para Habitação familiar	108	116	120	123	119	10,2
Fogos	140	150	163	143	153	9,3
Área total (m²)	49 225	48 068	49 651	74 419	50 449	2,5
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	118	113	127	103	114	-3,4
Reabilitação	35	37	36	30	36	2,9
Construções novas	82	76	90	73	78	-4,9
para Habitação familiar	64	57	77	64	68	6,3
Fogos	81	144	157	85	120	48,1
Área total (m²)	31 253	41 519	41 438	33 867	33 479	7,1

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

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

CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS – 3º trimestre de 2021



Construção: Edifícios Concluídos	Edifícios Concluídos					Unidade: nº
	3ºT - 2020	4ºT - 2020	1ºT - 2021	2ºT - 2021	3ºT - 2021	Variação Homóloga (3ºT)*
						%
Portugal						
Número de Edifícios	3 650	3 828	3 715	3 701	3 852	5,5
Reabilitação	734	766	725	756	757	3,1
Construções novas	2 916	3 062	2 990	2 945	3 095	6,1
para Habitação familiar	2 135	2 231	2 376	2 268	2 350	10,1
Fogos	4 386	4 372	4 811	4 492	4 932	12,4
Área total (m²)	1 723 879	1 657 845	1 618 366	1 806 853	1 659 846	-3,7
Norte						
Número de Edifícios	1 321	1 374	1 409	1 400	1 412	6,9
Reabilitação	273	262	284	290	279	2,2
Construções novas	1 048	1 112	1 125	1 110	1 133	8,1
para Habitação familiar	775	807	906	871	853	10,1
Fogos	1 844	1 893	1 931	1 746	2 104	14,1
Área total (m²)	764 626	715 229	676 524	684 403	733 055	-4,1
Centro						
Número de Edifícios	1 002	1 041	934	959	1 024	2,2
Reabilitação	197	228	180	222	209	6,1
Construções novas	805	813	754	737	815	1,2
para Habitação familiar	529	527	562	512	563	6,4
Fogos	980	1 061	840	823	1 020	4,1
Área total (m²)	437 165	418 074	371 028	506 371	377 408	-13,7
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	643	646	671	618	684	6,4
Reabilitação	80	71	63	76	70	-12,5
Construções novas	563	575	608	542	614	9,1
para Habitação familiar	466	482	528	457	525	12,7
Fogos	949	790	1 450	1 233	992	4,5
Área total (m²)	266 043	295 620	358 728	347 842	280 500	5,4
Alentejo						
Número de Edifícios	301	357	304	310	293	-2,7
Reabilitação	63	73	75	65	65	3,2
Construções novas	238	284	229	245	228	-4,2
para Habitação familiar	155	175	143	170	163	5,2
Fogos	205	215	177	245	210	2,4
Área total (m²)	121 976	113 348	82 183	108 669	78 382	-35,7
Algarve						
Número de Edifícios	153	154	140	162	159	3,9
Reabilitação	48	49	44	44	51	6,3
Construções novas	105	105	96	118	108	2,9
para Habitação familiar	94	90	89	107	97	3,2
Fogos	219	214	190	266	311	42,0
Área total (m²)	56 300	58 782	43 291	73 364	76 847	36,5
R.A. Açores						
Número de Edifícios	172	172	168	167	201	16,9
Reabilitação	57	58	58	39	61	7,0
Construções novas	115	114	110	128	140	21,7
para Habitação familiar	80	98	89	98	102	27,5
Fogos	145	106	98	103	171	17,9
Área total (m²)	51 222	30 474	51 648	39 844	62 051	21,1
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	58	84	89	85	79	36,2
Reabilitação	16	25	21	20	22	37,5
Construções novas	42	59	68	65	57	35,7
para Habitação familiar	36	52	59	53	47	30,6
Fogos	44	93	125	76	124	181,8
Área total (m²)	26 547	26 318	34 964	46 360	51 603	94,4

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

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

NOTA METODOLÓGICA

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.

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

Revisões Mensais: Por se tratar de informação administrativa, os dados do licenciamento de obras são atualizados mensalmente no decorrer do ano, sendo sujeitos a revisões mensais e trimestrais. Faz-se notar que no contexto da pandemia COVID-19, se têm verificado atrasos na receção de alguma informação das Câmaras Municipais, dado que muitos dos serviços estiveram encerrados ou com limitações, não tendo sido possível o envio atempado da globalidade da informação ao INE, o que ocasiona revisões extraordinárias a dados anteriormente divulgados.

Revisões face ao último destaque:

VARIAÇÃO HOMÓLOGA		
2º Trimestre 2021		
	Publicação anterior	Publicação atual
Edifícios Licenciados	27,1%	29,5%
Fogos Licenciados	20,8%	23,8%

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

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

Outras informações - Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e Obras Concluídas, consulte a Base de Dados do Portal do INE, onde já se encontra disponível informação do Licenciamento de Obras relativa a OUTUBRO de 2021.



INDICADORES:

- [Edifícios licenciados \(N.º\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\), Tipo de obra e Destino da obra; Mensal](#)
- [Fogos licenciados \(N.º\) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Mensal](#)
- [Fogos concluídos \(N.º\) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

CONCEITOS:

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

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.

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.

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.

obras de reabilitação - compreendem as obras de ampliação, alteração e reconstrução de edifícios.

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
m ²	Metros quadrados
Nº	Número absoluto
n.e.	Não especificado
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)
p.p.	Pontos percentuais
SIOU	Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas

Data do próximo destaque trimestral – 15 de março de 2022
