



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL



# Estatísticas da Construção e Habitação

2017



Edição 2018



Estatísticas  
oficiais





INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

# Estatísticas da Construção e Habitação 2017

Edição 2018

# [ FICHA TÉCNICA ]

**Título** | Estatísticas da Construção e Habitação 2017

**Editor** | Instituto Nacional de Estatística, I. P.  
Av. António José de Almeida  
1000-043 Lisboa  
Portugal  
Telefone: 21 842 61 00 | Fax: 21 845 40 84

**Presidente do Conselho Diretivo** | Francisco Lima

**Design e Composição** | Instituto Nacional de Estatística, I. P.

**ISSN** | 0377-2225

**ISBN** | 978-989-25-0444-5

**Periodicidade** | Anual

 Apoio | a clientes

**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 2011-2017 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2017.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2016-2017, 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 2016, dado que ainda não se encontra disponível a informação relativa a 2017. 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 (2016), 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.

Julho 2018

## [ 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 2011-2017 and indicators on Completed Construction Works and Building Permits in 2017.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2016-2017, 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 2016. Data concerning 2017 will be disseminated soon, as statistical indicators on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2016) was included and updated, enabling a better coverage of Construction and Housing Statistics.

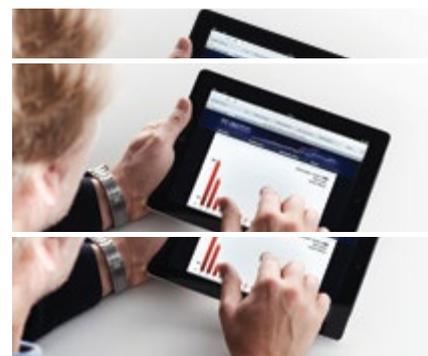
Data on Housing Market and commercial properties presented in this publication include: (i) sales of residential dwellings, (ii) prices evolution (based on fiscal administrative data), (iii) house prices at local level (based on the same fiscal data) (iv) values of housing bank appraisals, (v), house 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 2018



## [ SUMÁRIO EXECUTIVO ]

Em 2017 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica e 5,9 milhões de alojamentos familiares clássicos, o que representa um acréscimo de 0,19% e 0,16%, respetivamente, face ao ano anterior.

O número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 9,9% em 2017 (+11,4% em 2016), correspondendo a 18 621 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova reforçaram a sua predominância em 2017, representando 68,0% do total de edifícios licenciados (+3,5 p.p. face a 2016)

As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2017 um peso de 24,8%, inferior ao ano anterior (27,4%). As obras de demolição corresponderam a 7,3% das obras licenciadas em 2017 (8,1% em 2016).

Em 2017 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 21 333, o que corresponde a um aumento de 17,5% face ao ano anterior (18 150 fogos em 2016). O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar cresceu 22,4% face ao ano anterior (36,1% em 2016).

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, em termos gerais, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões: 5 divisões e tipologia T3.

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2016-2017), em 2017 registou-se um acréscimo de 9,7% no número de edifícios concluídos face a 2016, correspondendo a 14 073 edifícios, na sua maioria respeitando a edifícios residenciais (67,7%), dos quais 71,0% relativos a construções novas.

Em 2017, o número de fogos concluídos no país (cerca de 13,4 mil ) registou um acréscimo de 12,1% face ao ano anterior (+30,7% em 2016). O número de fogos de construções novas para habitação familiar cresceu 9,9% (+28,7% em 2016).

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2017 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões.



Em 2016, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 3,1% face a 2015, correspondendo a um abrandamento da diminuição verificada no ano anterior (-6,1%), devido fundamentalmente ao acréscimo de 20,4% nos Edifícios (tendo-se registado um aumento de 24,7% nos Edifícios Residenciais e de 18,7% nos Edifícios Não Residenciais) e ao decréscimo de 19,2% nas Obras de Engenharia Civil.

O decréscimo nas Obras de Engenharia Civil verificou-se de forma mais significativa nas Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação (-23,5%, correspondendo a -708 milhões de euros).

Em 2016, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em edifícios para 50,6% (40,7% em 2015) e uma diminuição no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil para 49,4% (59,3% em 2015).

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 24,1% no número de contratos celebrados em 2016 (+41,3% em 2015), mas o valor médio reduziu-se 3,4%, para 123 158€ (-4 mil euros, bastante inferior ao decréscimo de 75 mil euros registado em 2015).

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 20,7% em 2016 (+57,1% em 2015), acentuado assim a recuperação iniciada em 2014 (+8,6%), após reduções nos anos anteriores: -3,6% em 2013, -52,9% em 2012 e -54,0% em 2011, retomando assim valores muito próximos de 2011. O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 20,8% (+61,2% em 2015), situando-se nos 234 milhões de euros em 2016, quando em 2010 rondava 351 milhões de euros (também neste caso se registaram reduções de 54,2% em 2012 e 49,5% em 2011, tendo-se iniciado em 2013 uma tendência de crescimento com +11,0%).

Em 2016, o número de contratos de compra e venda de imóveis registou um acréscimo de 13,7% face ao ano anterior (+17,0% em 2015), associado a um aumento do valor total (+19,1%) e do valor médio dos prédios transacionados: de 87 mil euros em 2015 para 91 mil euros em 2016 (+4,7%).

Em 2017 transacionaram-se 153 292 alojamentos familiares, correspondendo a um acréscimo de 20,6% face ao ano anterior, tendo-se assim ultrapassado o registo máximo de vendas de habitações observado em 2010 (129 950). De entre as transações realizadas, 129 565 respeitaram a alojamentos existentes e 23 727 a alojamentos novos.

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) continuou a registar, em 2017, um crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas, significativamente superior à inflação medida pela variação do índice de preços no consumidor (IPC). Efetivamente, a taxa de variação média anual foi +9,2% (+2,1 p.p. do que em 2016), enquanto a taxa de variação do IPC foi +1,4% (+0,8 p.p. que no ano anterior). Por categoria, os preços das habitações existentes cresceram a um ritmo superior ao verificado nas habitações novas (10,4% e 5,6%, respetivamente).

Em 2017, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos em Portugal foi 932 €/m<sup>2</sup>, registando um aumento de 7,6% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação superou o valor nacional nas regiões Algarve (1 383 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana de Lisboa (1 262 €/m<sup>2</sup>) e Região Autónoma da Madeira (1 126 €/m<sup>2</sup>).

O valor médio da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 5,0% em 2017, (+3,8% em 2016), mantendo-se a dinâmica de recuperação iniciada em 2014. Pelo quarto ano consecutivo, observou-se um aumento do peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de habitação, excedendo 60% pela primeira vez desde 2010.

O valor mediano das rendas dos 84 383 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em 2017 em Portugal foi 4,39 €/m<sup>2</sup>. O valor das rendas situou-se acima do valor nacional na Área Metropolitana de Lisboa (6,06 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (5,15 €/m<sup>2</sup>), Algarve (5,00 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (4,58 €/m<sup>2</sup>).

Pelo segundo ano consecutivo, o índice de custos de construção de habitação nova registou, em 2017, um aumento no ritmo de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação média anual de +1,7% (+0,6% em 2016). A componente dos materiais exibiu pela primeira vez desde 2013, uma taxa de variação positiva (+1,2%). Por outro lado, o índice referente à mão-de-obra manteve a dinâmica de aumento dos custos desta componente da construção, atingindo uma taxa de variação de +2,1% (+0,7 p.p. do que em 2016).

O índice de preços das propriedades comerciais (IPPCom) registou uma taxa de variação média de +3,3% em 2017 (+9,2% nos preços de habitação), acelerando 1,3 p.p. em relação a 2016.

## [ EXECUTIVE SUMMARY ]

The stock house estimates suggest that, in 2017, there were around 3.6 million classic residential buildings and 5.9 million dwellings in Portugal, which represent increases of 0.19% and 0.16%, respectively, vis-à-vis the previous year.

In 2017 the number of building permits in Portugal increased by 9.9% over the previous year (+11.4% in 2016), corresponding to 18 621 buildings.

The building permits for new construction strengthened its predominance in 2017, representing 68.0% of total building permits, which corresponds to an increase of 3.5 percentage points (p.p.) vis-à-vis 2016.

Building requalification works (alterations, enlargements and reconstructions) represented 24.8% of total permits in 2017 (27.4% in 2016). The demolition works represented 7.3% of the works licensed in 2017 (8.1% in 2016).

In 2017 the total number of dwelling permits in all types of works was 21 333, corresponding to an increase of 17.5% vis-à-vis the previous year (18 150 dwellings in 2016). The number of new residential dwelling permits increased 22.4% vis-à-vis 2016 (36.1% in 2016).

The characteristics of the new dwellings remained, in general, unchanged regarding the number of rooms: 5 rooms and T3 typology.

In 2017, the number of works completed (based on the estimates for works completed for the period 2016-2017) increased by 9.7% vis-à-vis the previous year, corresponding to 14 073 buildings. The majority were residential buildings (67.7%), of which 71.0% referred to new constructions.

The number of dwellings completed (around 13.4 thousand) increased by 12.1% in 2017 vis-à-vis the previous year (+30.7% in 2016). Dwellings completed in new constructions for family housing increased by 9.9% (+28.7% in 2016).

The dwellings completed in 2017 have, in general, kept their characteristics when comparing with the previous years: T3 typology continued to be the most common in all regions.

In 2016, the value of works performed by construction enterprises employing 20 and more persons decreased by 3.1% vis-à-vis 2015, corresponding to a slowdown in the decrease occurred in the previous year (-6.1%), mainly due to the increase of 20.4% in Buildings (there was an increase of 24.7% in Residential Buildings and +18.7% in Non-Residential Buildings) and to the decrease of 19.2% in Civil Engineering works.

The decrease in Civil Engineering works was more intense in the Transport Infrastructures Works (road, rail, air and maritime), Dams and Irrigation Systems (-23.5% corresponding to EUR -708 million).

Concerning the breakdown of values for works performed, by type of construction work, the highlight goes to the increase in the weight of works performed in Buildings to 50.6% (40.7% in 2015), and to the decrease in the weight of Civil Engineering works to 49.4% (59.3% in 2015).

Concerning the loan agreements with conventional mortgage, the number of mortgage contracts increased by 24.1% in 2016 (+41.3% in 2015), but the mean value of real estate mortgaged decreased by 3.4%, to EUR 123 158 (EUR -4 thousand, considerably lower than the decrease of EUR 75 thousand recorded in 2015).

The value of mortgage credit granted by loan agreements with conventional mortgage increased by 20.7% in 2016 (+57.1% in 2015), thus reinforcing the recovery started in 2014 (+8.6%) after reductions in the previous years: -3.6% in 2013, -52.9% in 2012 and -54.0% in 2011, resuming values near the ones reached in 2011. The credit granted to debtors domiciled abroad increased by 20.8% (+61.2% in 2015), corresponding to EUR 234 million in 2016, while in 2010 this credit accounted for EUR 351 million (also in this case there were annual decreases of 54.2% in 2012 and 49.5% in 2011 and an increasing trend started in 2013 with +11.0%).

In 2016, the number of purchase and sale contracts of real estate grew by 13.7% vis-à-vis the previous year (+17.0% in 2015), with increases also in the total value (+19.1%) and in the mean value of real estate traded: from EUR 87 thousand in 2015 to EUR 91 thousand in 2016 (+4.7%).

In 2017 an increase of 20.6% was recorded in the transactions of dwellings, totalling 153 292 family dwellings, thus exceeding the maximum recorded in 2010 (129 950). Among those transactions, 129 565 were related to already existing dwellings and 23 727 corresponded to new dwellings.

The House price index continued to record, in 2017, an increase in the average level of prices of traded dwellings, significantly higher than the inflation rate, measured by the Consumer Price Index (CPI) change rate. Effectively, the average annual rate of change was +9.2% in 2017 (+2.1 p.p. vis-à-vis 2016), while the CPI annual change rate was +1.4% (+0.8 p.p. vis-à-vis 2016). By category, prices of already existing dwellings increased more intensely than that of the new dwellings (+10.4% and +5.6%, respectively).

In 2017, the median price of dwellings sales in Portugal was 932 €/m<sup>2</sup>, an increase of 7.6% compared to the the previous year. The median house price remained above the national value in the regions of Algarve (1 383 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana de Lisboa (1 262 €/m<sup>2</sup>) and Região Autónoma da Madeira (1 126 €/m<sup>2</sup>).

The Average value of housing bank appraisals kept the upward trend started in 2014 and registered an increase of 5.0% in 2017 (+3.8% in 2016). For the fourth consecutive year, there was an increase in the relative weight of the number of appraisals compared to the number of transactions in housing, exceeding 60% for the first time since 2010.

In 2017, the median house rental value of the 84 383 new lease agreements registered in Portugal was 4.39 €/m<sup>2</sup>. The median rent stood above the national value in the regions of Área Metropolitana de Lisboa (6.06 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (5.15 €/m<sup>2</sup>), Algarve (5.00 €/m<sup>2</sup>) and Área Metropolitana do Porto (4.58 €/m<sup>2</sup>).

In 2017, for the second consecutive year, the new Housing construction cost index registered an increase in the growth rate, with an average annual rate of change of +1.7% (+0.6% in 2016). The material component exhibited, for the first time since 2013, a positive rate of change (+1.2%). On the other hand, the index related to the labour force maintained the dynamics of increase of the costs of this component of the construction, reaching a rate of change of +2.1% (+0.7 p.p. than in 2016).

In 2016, the Commercial Property Price Index (CPPI) registered an average rate of change of +3.3% in 2017 (+9.2% in the House price index), accelerating 1.3 p.p. in relation to 2016.



## [ SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES ]

### Siglas e abreviaturas:

AM	Amostra-Mãe
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
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
IPC	Índice de Preços no Consumidor
IPPCom	Índice de Preços das Propriedades Comerciais
Km <sup>2</sup>	Quilómetros quadrados
m <sup>2</sup>	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

### 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](http://www.ine.pt).





## [ ÍNDICE ]

pág.

- 3 > Introdução
- 5 > Introduction
- 6 > Sumário Executivo
- 9 > Executive Summary
- 12 > Siglas, abreviaturas e Informação aos Utilizadores
  
- 15 > Análise de Resultados
- 15 > 1. Sistemas de Indicadores de Operações Urbanísticas - SIOU
  - 1.1 Estimativas do Parque Habitacional
  - 1.2 Obras Concluídas
  - 1.3 Obras Licenciadas
  - 1.4 Obras de Reabilitação
  - 1.5 Comparação Regional
- 39 > 2. Operações sobre Imóveis
- 45 > 3. Inquérito Anual às Empresas de Construção
- 49 > 4. Elementos sobre o Mercado de Habitação e Propriedades Comerciais
  - 4.1 Vendas de Alojamentos Familiares
  - 4.2 Índice de Preços da Habitação
  - 4.3 Preços da Habitação ao Nível Local
  - 4.4 Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
  - 4.5 Rendas da Habitação ao Nível Local
  - 4.6 Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
  - 4.7 Índice de Preços das Propriedades Comerciais
- 63 > Nota Metodológica, Conceitos e Definições







## [ ANÁLISE DE RESULTADOS ]

### 1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU



## 1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

O Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas compreende um vasto conjunto de indicadores estatísticos, dos quais são analisados nesta publicação as estimativas do parque habitacional e as estatísticas do licenciamento e da conclusão de obras de edificação.

A informação referente a 2016 e 2017 relativa às Obras Concluídas, corresponde a estimativas, baseadas essencialmente nos tempos médios de execução das obras.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para o período de 2011 a 2017 já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

A análise de resultados a seguir apresentada sobre as Estimativas do Parque Habitacional tem por base a informação relativa a 2017, sendo feita, sempre que se justifique, uma comparação com a informação de anos anteriores, no âmbito da nova série calibrada desde 2011.

A informação sobre o licenciamento e obras concluídas tem por base os dados de 2017 e (quando necessário) a sua comparação com anos anteriores.

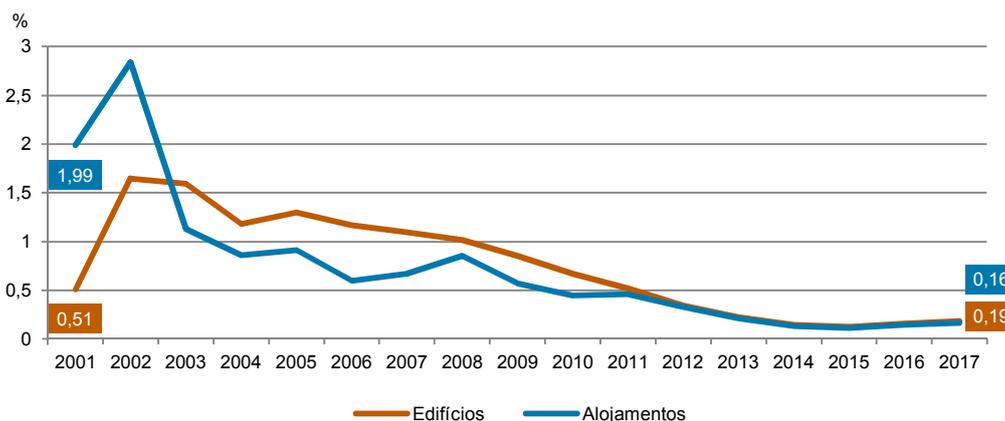
A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo “Nota metodológica, Conceitos e Definições” constante desta publicação.

### 1.1 ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

#### EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS COM CRESCIMENTO DE 0,19% E 0,16%, RESPETIVAMENTE, EM 2017

Em 2017, o parque habitacional português foi estimado em 3 598 691 edifícios e 5 944 466 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,19% e 0,16%, respetivamente, face a 2016.

Figura 1.1.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2017)



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.

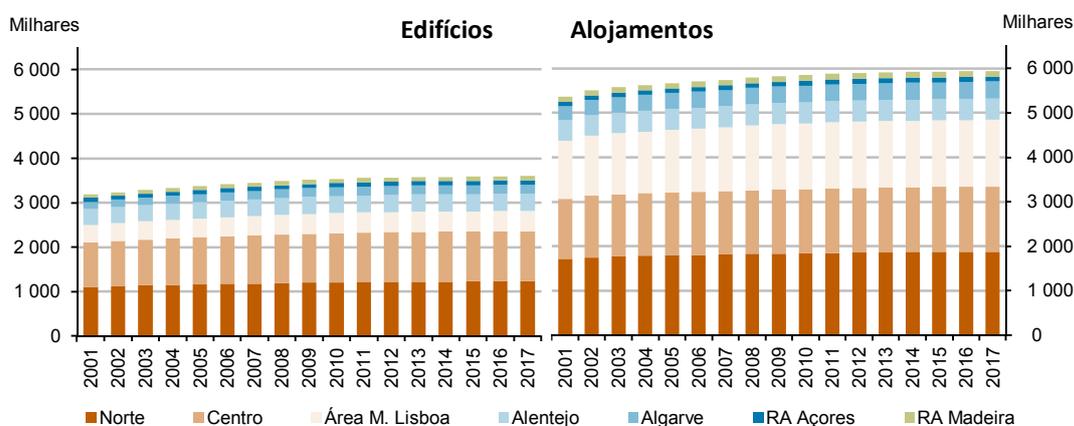
Nota 2: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

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 0,11% em 2015, nos edifícios e nos alojamentos, respetivamente. O valor registado em 2017 representa assim uma ligeira recuperação, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2017, continua a destacar-se o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis. Este ano correspondeu ao último ano de existência de condições especiais no crédito à habitação (o regime bonificado no crédito à habitação, nomeadamente o designado crédito jovem bonificado, que vigorou até 30 de setembro de 2002), tendo-se verificado um acréscimo muito significativo de obras concluídas nesse ano.

Entre 2016 e 2017 registou-se um aumento de 6 769 edifícios e 9 711 alojamentos. As regiões do Norte e Centro foram as que mais contribuíram para o aumento do número de edifícios (respetivamente, pesos de 41% e 29%, respetivamente, face ao acréscimo global) e também do número de alojamentos (38% e 29% do aumento total, pela mesma ordem).

Figura 1.1.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, por NUTS II - Estimativas (2001-2017)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

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

Nota 2: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2001 e 2017, verificou-se um acréscimo global de 13,0% nos edifícios e 10,9% nos alojamentos, com o Algarve e a Região Autónoma da Madeira a registarem os maiores acréscimos nos edifícios (22,7% e 21,5%, respetivamente) e nos alojamentos (19,1% e 20,2%, respetivamente). A Região Autónoma dos Açores e a Área Metropolitana de Lisboa registaram crescimentos acima da média nacional: +15,3% e +15,1% nos edifícios e +15,3% e +14,5% nos alojamentos, respetivamente. Entre 2001 e 2017, nas restantes regiões registaram-se crescimentos inferiores à média nacional, tendo o valor mais baixo sido observado no Alentejo, com um acréscimo de 10,0% nos edifícios e 5,4% nos alojamentos.

Na região Centro registou-se o maior aumento no número de edifícios, em termos absolutos entre 2001 e 2017, (+127 mil edifícios), seguida da região Norte (+124 mil edifícios). No que se refere aos alojamentos, a Área Metropolitana de Lisboa foi a região que registou, neste período, o maior aumento em termos absolutos (+190 mil alojamentos), seguida pela região Norte (+168 mil alojamentos).

Considerando a distribuição dos edifícios pelas várias regiões do país, não se registaram alterações muito significativas no período 1991-2017.

Em 2017, a região Norte concentrou a maior proporção do parque habitacional do país, com 34,2% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Seguiu-se a região Centro onde se localizavam 31,4% dos edifícios e 24,7% dos alojamentos. Na Área Metropolitana de Lisboa situavam-se 12,6% 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 1.1.3 >> Distribuição dos Edifícios e dos Alojamentos, por NUTS II (1991, 2001, 2011 e 2017)

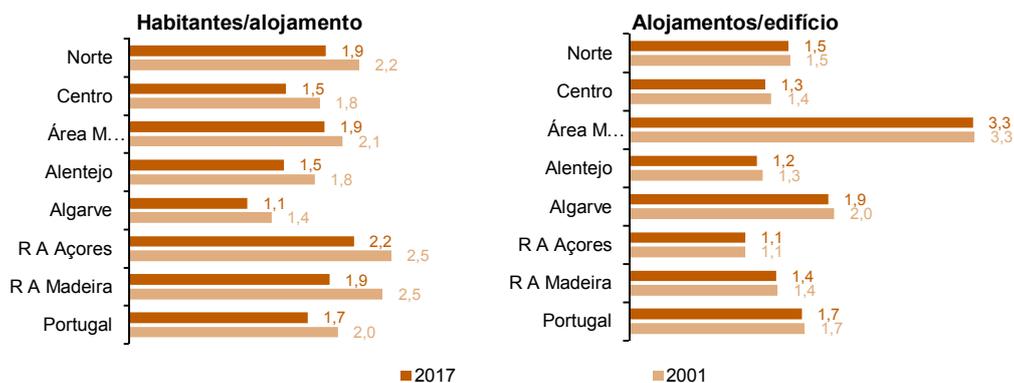
NUTS II	Edifícios				Alojamentos			
	1991	2001	2011	2017	1991	2001	2011	2017
	%							
Norte	34,2	34,8	34,2	34,2	30,8	31,9	31,5	31,6
Centro	31,8	31,4	31,4	31,4	25,7	25,4	24,7	24,7
Área M. Lisboa	12,5	12,4	12,7	12,6	25,5	24,4	25,3	25,2
Alentejo	11,3	11,1	10,8	10,8	8,9	8,4	8,0	8,0
Algarve	4,9	5,1	5,6	5,6	5,2	6,0	6,5	6,4
Reg. Aut. Açores	2,8	2,7	2,8	2,8	2,0	1,8	1,9	1,9
Reg. Aut. Madeira	2,4	2,4	2,6	2,6	1,9	2,0	2,2	2,2

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2001 e 2017 não se verificaram alterações significativas no rácio “número de alojamentos por edifício”, situando-se em 1,7, comprovando o reduzido peso da construção em altura. Por outro lado, o rácio “número de habitantes por alojamento” registou um decréscimo neste período, evidenciando a potencial diminuição da composição dos agregados familiares: 2,0 em 2001 e 1,7 em 2017.

Figura 1.1.4 >> Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II (2001 e 2017)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente

Nota: Informação de 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As estimativas do parque habitacional para 2017 apontam para uma predominância de alojamentos de tipologia T3 (22,6%). Esta tipologia tem maior expressão nas regiões Norte, Centro, Alentejo e Açores. Nas restantes regiões predominam os alojamentos de tipologia T2.

Mantém-se a impossibilidade de determinar a tipologia de cerca de 31,4% dos alojamentos do país, pelo facto de não se encontrarem ocupados à data do último Recenseamento Geral da População e Habitação em 2011 (Censos 2011).

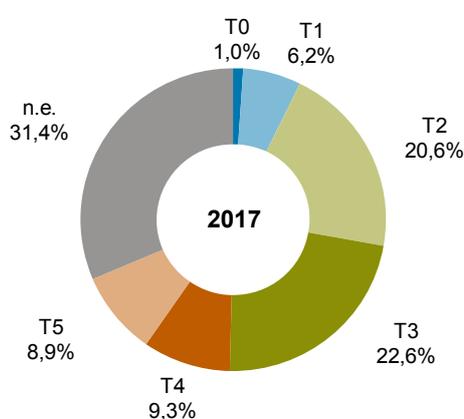
Figura 1.1.5 >> Alojamentos segundo a tipologia, por NUTS II (2017)

NUTS II	Total	T0	T1	T2	T3	T4	T5+	n.e.
	N.º							
<b>Portugal</b>	<b>5 944 466</b>	<b>62 122</b>	<b>364 611</b>	<b>1 223 017</b>	<b>1 343 187</b>	<b>554 327</b>	<b>528 774</b>	<b>1 868 428</b>
Norte	1 878 885	17 720	107 301	360 263	469 798	194 750	202 129	526 924
Centro	1 467 558	10 257	52 434	210 322	320 599	158 261	165 656	550 029
Área M. Lisboa	1 497 168	19 897	133 642	451 766	348 732	111 668	75 457	356 006
Alentejo	474 589	4 938	25 972	88 200	100 319	43 624	41 016	170 520
Algarve	383 392	4 927	23 563	64 078	55 614	20 398	15 767	199 045
Reg. Aut. Açores	111 863	1 637	7 528	18 416	21 888	14 539	18 943	28 912
Reg. Aut. Madeira	131 011	2 746	14 171	29 972	26 237	11 087	9 806	36 992

Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Figura 1.1.6 >> Distribuição do número de alojamentos segundo a tipologia - Portugal (2017)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

## 1.2 – OBRAS CONCLUÍDAS

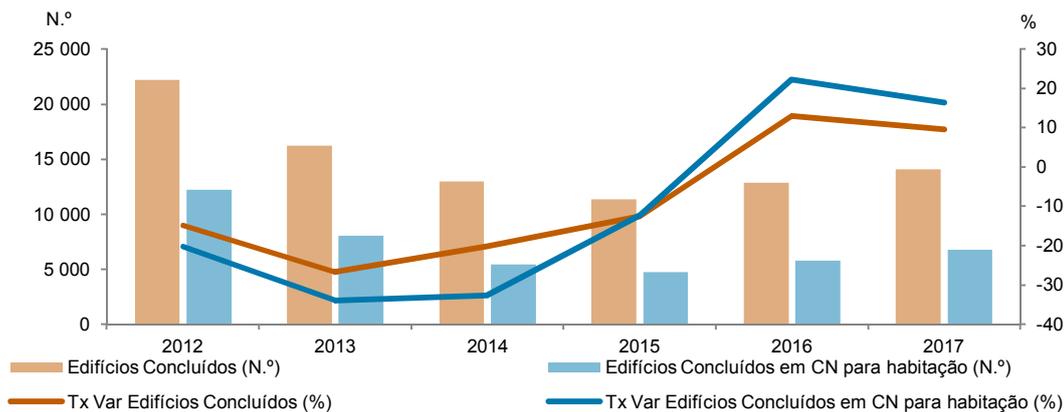
### Edifícios

#### OBRAS CONCLUÍDAS REFORÇAM CRESCIMENTO

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas, em 2017 foram concluídos 14 073 edifícios, o que representa um acréscimo de 9,7% face a 2016. Na sua maioria estes edifícios são residenciais (67,7%), dos quais 71,0% relativos a construções novas.

Das obras concluídas em 2017, 48,0% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, dos quais 91,1% diziam respeito a edifícios com um alojamento, 4,1% a edifícios com dois alojamentos e 4,8% a edifícios com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.1 &gt;&gt; Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2012 - 2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

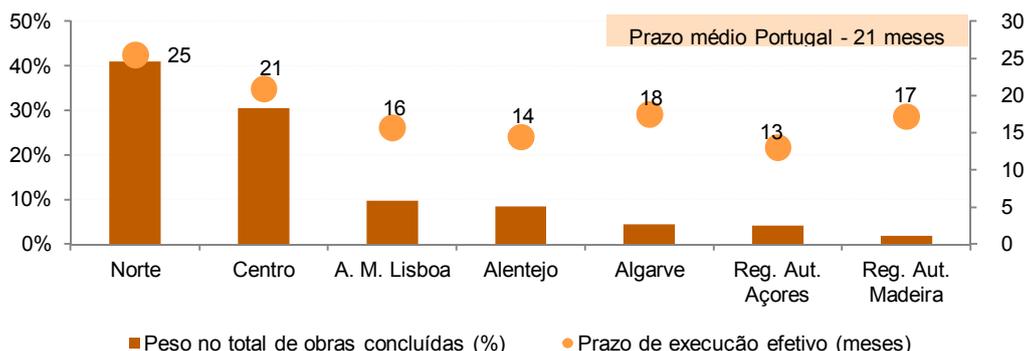
A maior parte das obras concluídas em construções novas passaram a ser promovidas pelas Outras entidades (onde se incluem as cooperativas de habitação e as instituições sem fins lucrativos): 47,3% do número de edifícios concluídos em 2017 (+5,2 p.p. face a 2016), seguindo-se as pessoas singulares, com 44,6% (-4,1 p.p. face a 2016).

O destino Habitação (peso de 68,3%, +2,7 p.p. face a 2016), foi aquele em que mais edifícios de construção nova foram concluídos em 2017, seguindo-se os Outros destinos (que incluem as convivências e os edifícios para uso geral) com um peso de 17,4% (-0,6 p.p.) e o destino Agricultura e Pescas (peso de 6,0%, -0,8 p.p. face a 2016).

As características dos edifícios concluídos em construções novas para habitação, em 2017 mantiveram-se praticamente inalteradas face a 2016, sendo de destacar, nas construções novas para habitação familiar, um aumento na área média de habitação por piso (de 167,1 m<sup>2</sup> em 2016 para 192,0 m<sup>2</sup> em 2017) e uma diminuição no número de pisos por edifício (de 2,1 para 2,0 pisos por edifício) e no número de fogos por edifício (1,5 em 2016 para 1,4 em 2017). A superfície habitável média das divisões registou um ligeiro aumento de 20,3 m<sup>2</sup> para 20,4 m<sup>2</sup>.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2017 demoraram cerca de 21 meses a ser concluídas, tal como em 2016. As obras de construção nova foram as que demoraram mais tempo a ser executadas (23 meses), por oposição às obras de alteração (10 meses). Na região Norte o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (25 meses), enquanto na Região Autónoma dos Açores se registou a mais curta duração (13 meses).

Figura 1.2.2 &gt;&gt; Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

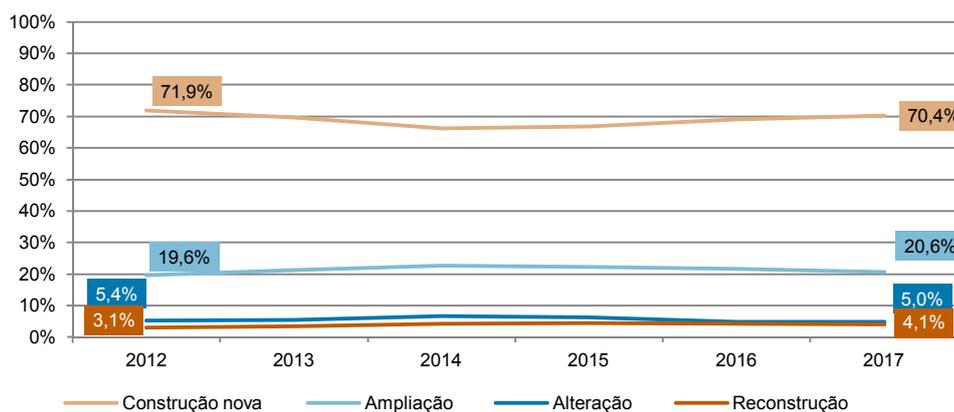
## OBRAS DE REABILITAÇÃO COM LIGEIRA DIMINUIÇÃO NO PESO RELATIVO FACE AO TOTAL DAS OBRAS CONCLUÍDAS

As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 70,4% do total de obras concluídas em 2017 (69,0% em 2016). A importância relativa das obras de reabilitação, no total das obras concluídas, diminuiu de 31,0% em 2016 para 29,6% em 2017 mas, em termos absolutos, registou-se um aumento de 193 edifícios reabilitados (4 171 edifícios em 2017 e 3 978 em 2016).

### CONSTRUÇÕES NOVAS PERDERAM 1,5 P.P. NO SEU PESO RELATIVO, ENTRE 2012 E 2017

Entre 2012 e 2017 as obras de construção nova perderam importância relativa no total das obras concluídas. Em 2012 o peso deste tipo de obras era de 71,9% do total das obras concluídas, tendo registado sucessivos decréscimos até 2014, onde se observou o valor relativo mais baixo (66,2%). A partir desse ano a importância das construções novas nas obras concluídas registou um acréscimo consecutivo até atingir os 70,4% em 2017. As obras de ampliação representaram 19,6% do total das obras de edificação concluídas em 2012, tendo aumentado o seu peso relativo no total das obras concluídas até 2014, ano após o qual registaram um ligeiro decréscimo até atingirem um peso de 20,6% em 2017.

Figura 1.2.3 >> Proporção de edifícios concluídos por tipo de obra (2012 - 2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

As características dos edifícios concluídos revelaram algumas alterações embora não muito significativas no período de 2012 a 2017. Em 2017, observou-se uma diminuição da área habitável por fogo (86,7 m<sup>2</sup> em 2017 face a 106,1 em 2012), do número de divisões por fogo (4,4 em 2017 face a 4,9 em 2012), do número de pisos por edifícios (1,5 em 2017 face a 1,9 em 2012), da área habitável das divisões (19,9 m<sup>2</sup> em 2017 face a 21,8 m<sup>2</sup> em 2012) e ainda uma ligeira diminuição do número médio de fogos por edifício (1,0 em 2017, face a 1,1 em 2012). Registou-se contudo um aumento da área de habitação por piso (144,3 m<sup>2</sup> em 2017 face a 125,8 m<sup>2</sup> em 2012).

Figura 1.2.4 &gt;&gt; Características dos Edifícios Concluídos (2012 - 2017)

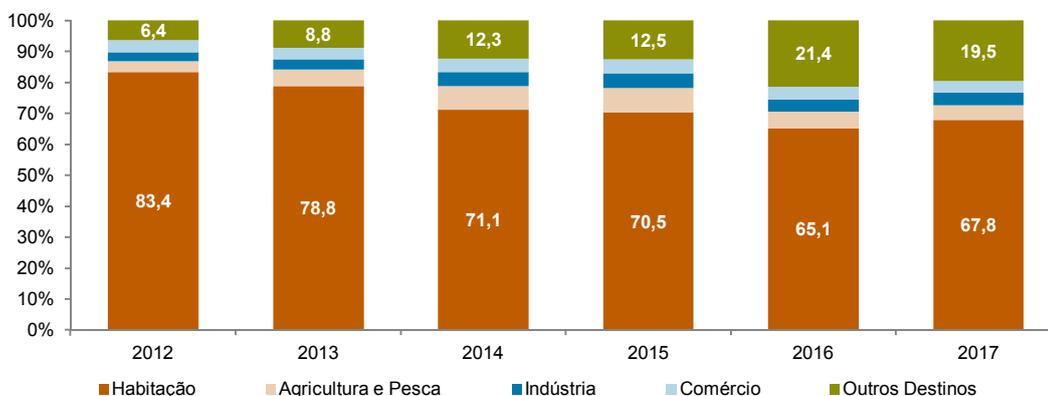
Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m <sup>2</sup>	N.º	m <sup>2</sup>	N.º	m <sup>2</sup>
2012	1,9	125,8	1,1	106,1	4,9	21,8
2013	1,8	122,4	1,0	105,4	4,9	21,3
2014	1,6	119,1	0,9	97,8	4,7	21,0
2015	1,5	115,9	0,8	92,8	4,6	20,3
2016	1,5	125,0	0,9	88,3	4,4	20,0
2017	1,5	144,3	1,0	86,7	4,4	19,9

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A habitação foi o principal destino das obras concluídas em todo o período de 2012 a 2017, apesar do decréscimo no seu peso relativo, de 83,4% em 2012 para 67,8% em 2017.

Figura 1.2.5 &gt;&gt; Proporção de edifícios concluídos por destino de obra (2012 - 2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

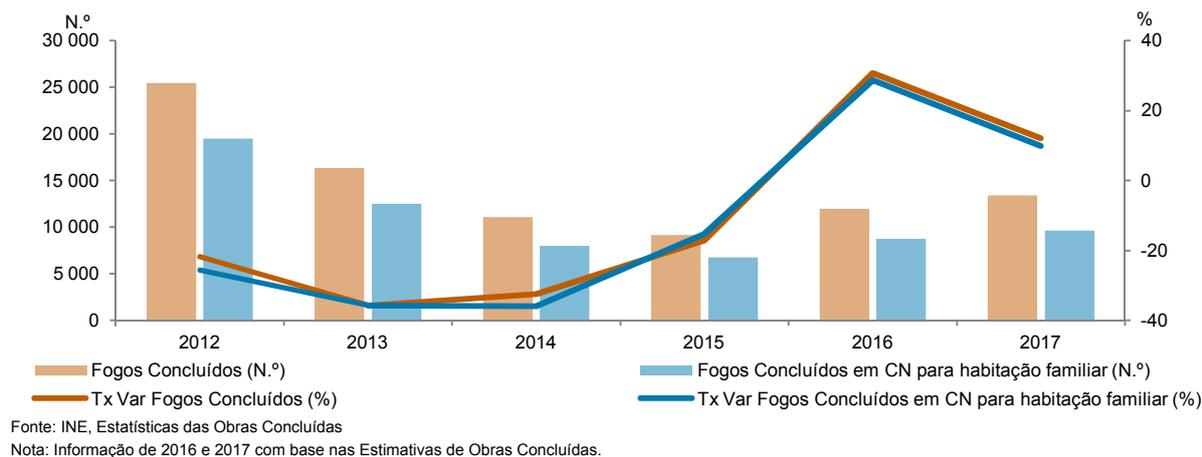
## Fogos

### FOGOS CONCLUÍDOS AUMENTAM 12,1%

Em 2017, o número de fogos concluídos no país (cerca de 13,4 mil) registou um acréscimo de 12,1% face ao ano anterior (+30,7% em 2016). O número de fogos de construções novas para habitação familiar cresceu 9,9% (+28,7% em 2016).

Dos 9 615 fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, 64,5% encontravam-se inseridos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento (+4,2 p.p. face a 2016), 5,8% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 29,7% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

Figura 1.2.6 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação (2012 - 2017)



De uma forma geral, os fogos concluídos em 2017 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3 em todas as regiões. Em 2017, entre os fogos concluídos em construções novas para habitação, 52,5% eram de tipologia T3, 19,8% de tipologia T4 ou +, 19,3% de tipologia T2 e 8,3% de tipologia T0 ou T1.

Figura 1.2.7 >> Número de fogos concluídos por tipologia (2011 - 2017)

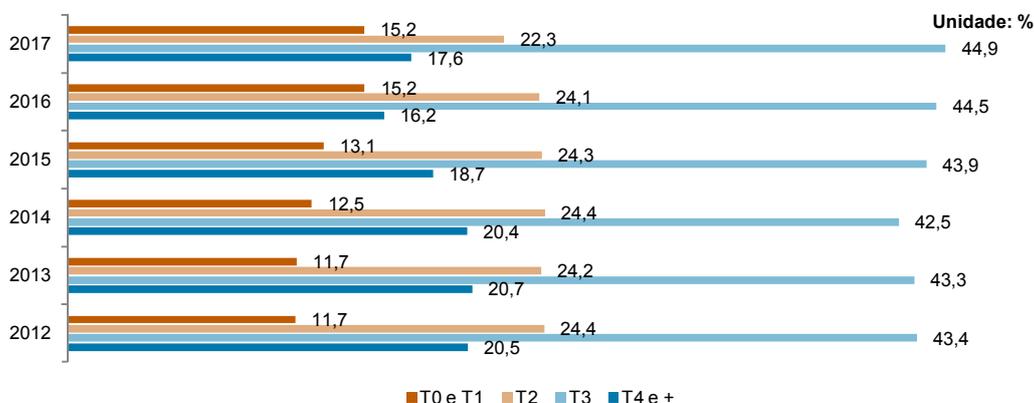
Ano	Total de Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2012	25 447	2 967	6 210	11 056	5 213
2013	16 354	1 917	3 961	7 083	3 385
2014	11 047	1 381	2 700	4 699	2 258
2015	9 154	1 200	2 221	4 022	1 712
2016	11 963	1 818	2 889	5 318	1 937
2017	13 408	2 034	2 995	6 022	2 357

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas. O total inclui fogos sem tipologia especificada.

No período de 2012 a 2017 verificou-se uma clara predominância na conclusão de fogos de tipologias T3 e T2: as tipologias T3 ultrapassaram sempre 42% enquanto as tipologias T2 se situaram sempre acima dos 22% do total de fogos concluídos.

Figura 1.2.8 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia (2012 - 2017)

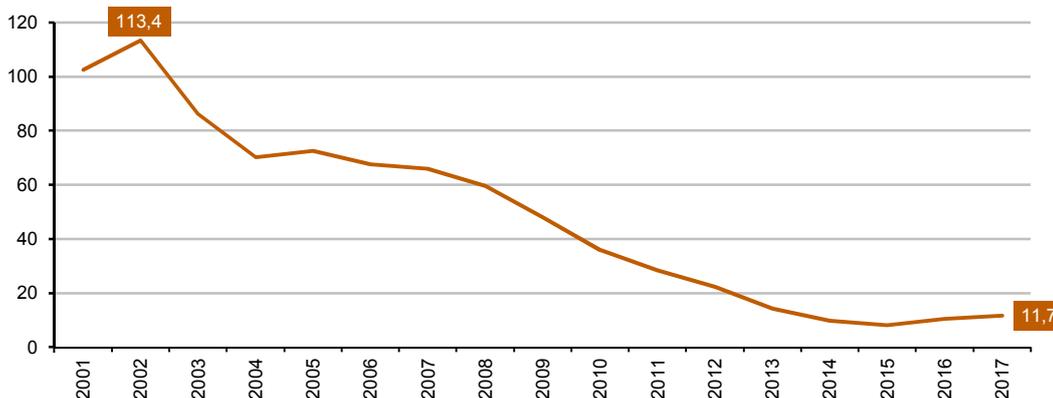


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A evolução do Índice de Fogos Concluídos, tendo como referência o número de fogos concluídos em 2000, acompanhou a tendência negativa da construção até 2015, verificando-se uma alteração da tendência em 2016 e 2017. O valor mais elevado deste índice ocorreu em 2002 (113,4), após o qual se verificou uma diminuição acentuada até 2004. De 2005 a 2015 este índice diminuiu continuamente até atingir o seu valor mínimo nesse ano (8,0). Em 2016 e 2017 verificou-se um ligeiro aumento deste valor. Em 2017 concluíram-se menos 88,3% dos fogos que haviam sido concluídos em 2000.

Figura 1.2.9 >> Índice de fogos concluídos (2001 - 2017)  
(Ano de 2000 = 100)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

### 1.3 OBRAS LICENCIADAS

#### Edifícios

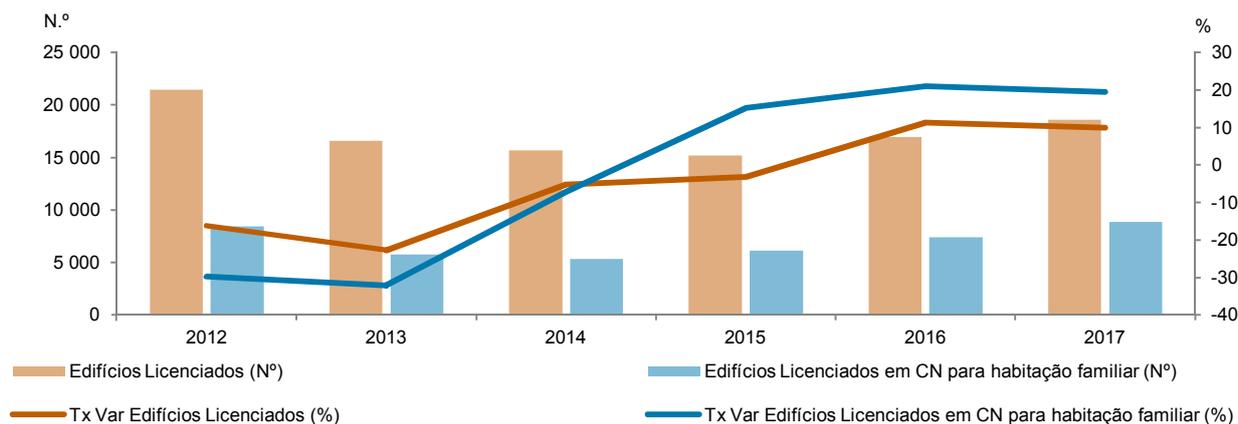
##### EDIFÍCIOS LICENCIADOS COM CRESCIMENTO DE 9,9%

Em 2017 o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 9,9% face ao ano anterior (+11,4% em 2016), correspondendo a 18 621 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova reforçaram a sua predominância em 2017, representando 68,0% do total de edifícios licenciados (+3,5 p.p. face a 2016).

As obras para reabilitação de edifícios (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), apresentaram em 2017 um peso de 24,8%, inferior ao ano anterior (27,4%). As obras de demolição corresponderam a 7,3% das obras licenciadas em 2017 (8,1% em 2016).

Figura 1.3.1 >> Edifícios Licenciados - Total e em construção nova para habitação familiar (2012 - 2017)



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

A menor preponderância da construção em altura, no total do país, continuou a ser bem visível na análise das características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação, em que os edifícios com 1 a 4 pisos representaram 96,8% do total. As características dos edifícios licenciados em construções novas para habitação em 2017 não tiveram grandes alterações face a 2016, mantendo a média de 1,6 fogos por edifício, de 0,8 fogos por piso e 2,1 pisos por edifício. A média de divisões por fogo foi de 4,9 (5,0 em 2016) e a área média das divisões de 20,3 m<sup>2</sup> (20,0 m<sup>2</sup> em 2016).

Os edifícios licenciados em construções novas por iniciativa do setor privado (particulares e empresas privadas) continuaram a ser predominantes em 2017 (99,1%, face a 98,7% em 2016).

Do total de edifícios licenciados para construção nova em 2017, 70,1% destinaram-se a habitação familiar. O conjunto dos edifícios com destinos Agricultura e Pesca e Indústria representou 8,3% do total.

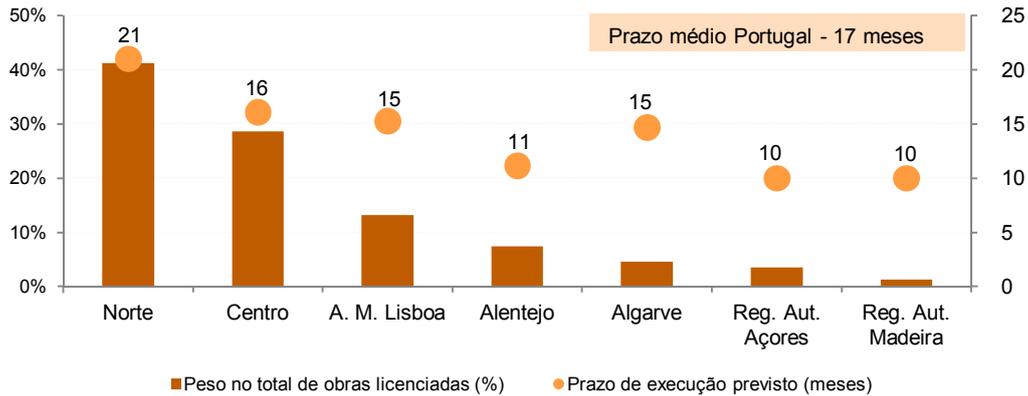
Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2017 demorem, em termos médios globais, cerca de 17 meses a serem concluídas. O prazo médio de execução previsto nas construções novas é o mais elevado (19 meses), por oposição às obras de alteração, que se espera venham a ser concluídas em 12 meses.

A região Norte apresentava o maior prazo de execução previsto (21 meses), por oposição às regiões autónomas dos Açores e da Madeira onde se espera que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2017 venham a concluir-se em 10 meses.

A análise comparativa com os resultados anteriormente apresentados para as obras concluídas permite identificar alguns desvios entre o prazo de execução previsto e o prazo efetivo. Apesar de não se tratarem das mesmas obras: à partida (as obras que foram licenciadas em 2017 não são as mesmas que se concluem nesse ano, dado o prazo médio previsto ser superior a um ano), o desvio entre ambos os prazos ronda os 4 meses a nível nacional.

Todas as regiões apresentaram prazos de execução efetivos superiores aos previsionais, com o maior desvio a registar-se na Região Autónoma da Madeira: 7 meses. A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o menor desvio: 1 mês.

Figura 1.3.2 &gt;&gt; Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2017)

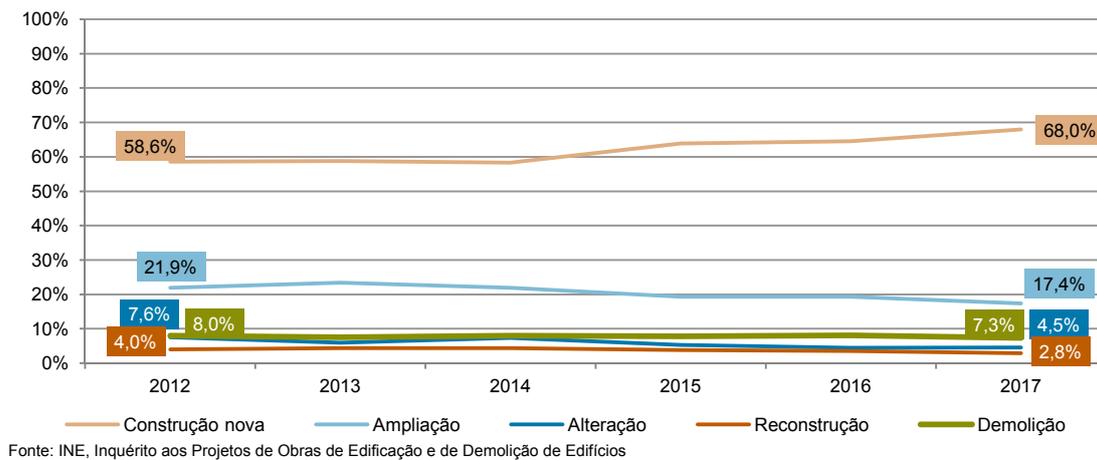


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2012 e 2017, o número de edifícios licenciados em Portugal reduziu 13,2%, enquanto os edifícios destinados a construções novas para habitação registaram um acréscimo de 4,8%.

Em 2012 as obras de construção nova representaram 58,6% do total de obras licenciadas, enquanto em 2017 o seu peso aumentou para 68,0% (+9,4 p.p.). As obras de ampliação decresceram em importância relativa: em 2012 o seu peso era 21,9% face ao total de obras licenciadas, enquanto em 2017 foi 17,4%.

Figura 1.3.3 &gt;&gt; Edifícios licenciados por tipo de obra (2012- 2017)



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

Nas características dos edifícios licenciados verificou-se uma diminuição do número de pisos por edifício (1,6 em 2012 para 1,5 em 2017), da área habitável por fogo (102,1 m<sup>2</sup> em 2012 para 82,5 m<sup>2</sup> em 2017), da área habitável das divisões (24,3 m<sup>2</sup> em 2012 para 20,0 m<sup>2</sup> em 2017) e do número médio de divisões por fogo (4,2 em 2012 para 4,1 em 2017). Apenas a área média de habitação por piso (125,4 m<sup>2</sup> em 2012 para 143,1 m<sup>2</sup> em 2017) e o número de fogos por edifício (0,9 para 1,1) aumentaram em 2017 face a 2012.

Figura 1.3.4 >> Características dos Edifícios licenciados para obras de edificação (2012- 2017)

Ano	Pisos por Edifício	Área Habitação por Piso	Fogos por Edifício	Área Habitável por Fogo	Divisões por Fogo	Área Habitável das Divisões
	N.º	m <sup>2</sup>	N.º	m <sup>2</sup>	N.º	m <sup>2</sup>
2012	1,6	125,4	0,9	102,1	4,2	24,3
2013	1,4	109,1	0,7	89,5	4,6	19,5
2014	1,4	106,7	0,7	89,0	4,3	20,6
2015	1,4	122,3	0,8	88,1	4,4	20,2
2016	1,5	135,2	1,0	82,6	4,2	19,5
2017	1,5	143,1	1,1	82,5	4,1	20,0

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

## Fogos

### FOGOS LICENCIADOS MANTÊM TENDÊNCIA DE CRESCIMENTO

Em 2017 o número de fogos licenciados em todos os tipos de obra foi 21 333, o que corresponde a um aumento de 17,5% face ao ano anterior (18 150 fogos em 2016; +37,3% face a 2015). Para o aumento verificado no número de fogos licenciados em 2017 contribuiu principalmente o número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, cuja variação face ao ano anterior foi de +22,4%.

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, em termos gerais, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões: 5 divisões e tipologia T3.

Dos 14 143 fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2017, 56,5% respeitaram a fogos em edifícios principalmente residenciais com um alojamento, 5,2% em edifícios principalmente residenciais com dois alojamentos e 38,3% em edifícios principalmente residenciais com três e mais alojamentos.

As características dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar registaram ligeiras alterações em 2017, face a 2016. Em termos médios os edifícios licenciados continham cerca de 1,6 fogos (o mesmo que em 2016), cada fogo tinha cerca de 4,9 divisões (5,0 em 2016) e cada divisão apresentava uma área média de 20,3 m<sup>2</sup> (20,0 m<sup>2</sup> em 2016).

Também ao nível dos fogos licenciados se verificou um domínio dos que eram propriedade de pessoas singulares e empresas privadas, que no seu conjunto detinham 99,1% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar em 2017 (+1,0 p.p. que em 2016).

Entre 2012 e 2017 o número de fogos licenciados em Portugal aumentou 6,8% (aproximadamente +1,4 mil fogos). Este aumento foi de 23,1% nos fogos licenciados em construções novas para habitação (correspondendo a +2,7 mil fogos).

Figura 1.3.5 &gt;&gt; Número de fogos licenciados para obras de edificação por tipologia (2012 - 2017)

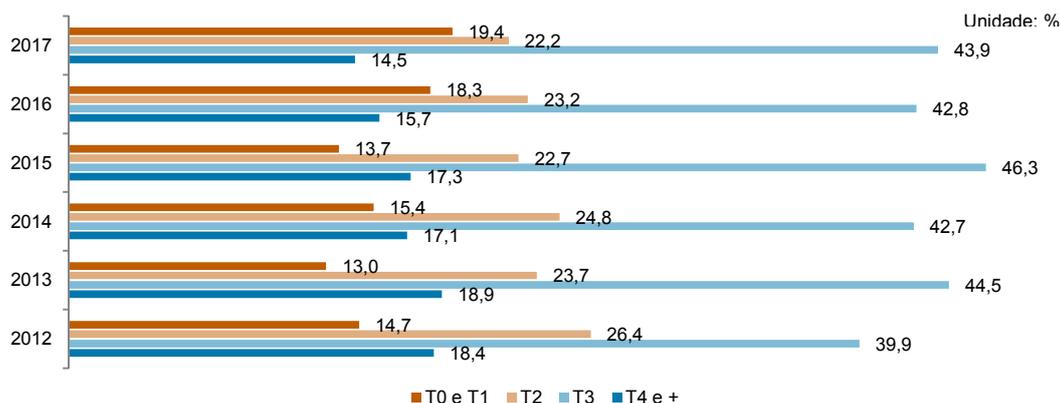
Ano	Total de Fogos	Tipologia			
		T0 e T1	T2	T3	T4 e +
2012	18 212	2 674	4 803	7 274	3 360
2013	10 911	1 420	2 581	4 852	2 058
2014	10 434	1 608	2 588	4 454	1 784
2015	11 742	1 603	2 669	5 441	2 029
2016	16 091	2 939	3 733	6 892	2 527
2017	19 417	3 764	4 317	8 527	2 809

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

Nota: Excluem-se desta contagem de fogos os que foram licenciados para obras de Demolição.

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, ao nível nacional, os mesmos parâmetros relativamente à tipologia dos fogos, sendo que o licenciamento de fogos de tipologia T3 foi sempre dominante no período de 2012 a 2017. Em 2017 representou 43,9% do total de fogos licenciados, enquanto em 2012 correspondeu a 39,9%. Seguiram-se os fogos com tipologia T2, que em 2017 representavam 22,2% do total de fogos licenciados (26,4% em 2012).

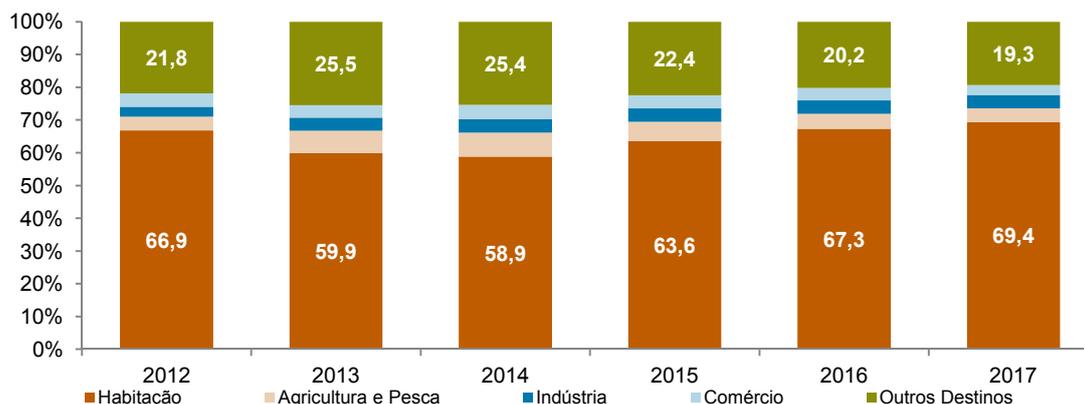
Figura 1.3.6 &gt;&gt; Distribuição dos fogos licenciados para edificação por tipologia (2012-2017)



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

A habitação foi o principal destino das obras licenciadas entre 2012 e 2017. Até 2014 este destino apresentou uma sucessiva redução, tendo registado um crescimento a partir de 2015. Em 2012 o seu peso rondava os 67% enquanto em 2014 se situava abaixo dos 60%. Em 2015 verificou-se uma recuperação no peso do destino habitação para 63,6%, continuada em 2016 e 2017 (67,3% e 69,4%, respetivamente).

Figura 1.3.7 &gt;&gt; Edifícios licenciados para edificação por destino de obra (2012-2017)



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

## 1.4 OBRAS DE REABILITAÇÃO

Neste subcapítulo apresenta-se uma análise sobre a evolução da conclusão de obras de alteração, ampliação e reconstrução que, em conjunto, se designam por obras de reabilitação de edifícios.

### PESO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO NO TOTAL DE OBRAS CONCLUÍDAS MANTEVE TENDÊNCIA CRESCENTE

As obras de reabilitação representaram, em 2017, 29,6% do total de edifícios concluídos (27,8% do total de fogos concluídos).

Apesar da diminuição do número total de obras de reabilitação entre 2012 e 2017 (-2 073 edifícios concluídos, correspondendo a -7,7%), verificou-se um crescimento do peso relativo deste tipo de obras, de 28,1% em 2012 para 29,6% em 2017, em resultado da diminuição do número de edifícios concluídos em construções novas.

Em 2017, 66,3% do total de obras de reabilitação destinaram-se a habitação familiar (em 2012 esta proporção foi 74,9%) revelando uma diminuição do destino habitação para estes tipos de obras.

Figura 1.4.1 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas e do destino da habitação familiar no total de obras de reabilitação (2012 e 2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

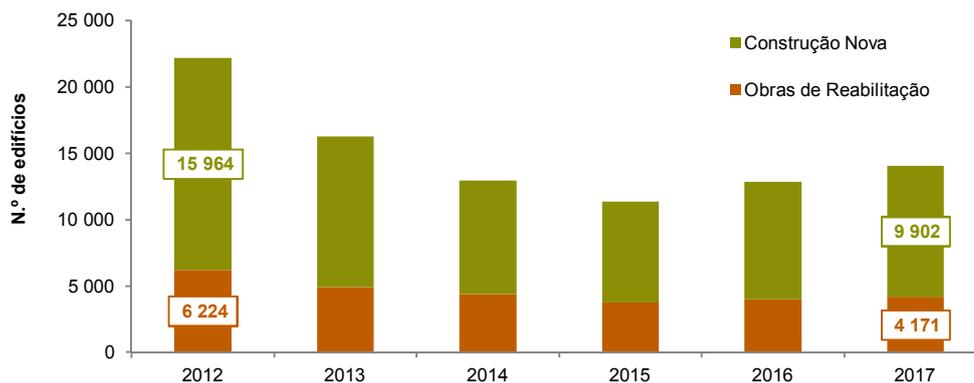
Nota: Informação de 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

### LIGEIRO ACRÉSCIMO DAS OBRAS DE REABILITAÇÃO ACOMPANHA ACRÉSCIMO DAS OBRAS CONCLUÍDAS EM 2017

Considerando o período entre 2012 e 2017, as obras de reabilitação concluídas registaram sucessivos decréscimos até 2015. Em 2016 verificou-se um acréscimo de 5,8% face ao ano anterior, situação que se repetiu em 2017, assistindo-se novamente a um acréscimo de 4,9% (correspondente a um total de 4 171 edifícios concluídos em 2017; 3 978 em 2016).

A tendência decrescente até 2015 foi também evidenciada pelas construções novas, registando-se uma taxa de variação média anual de -9,1% no período 2012-2017. Tal como nas obras de reabilitação assistiu-se a um acréscimo nos anos de 2016 e 2017. Em 2017 estima-se que tenham sido concluídos 9 902 edifícios de construção nova (correspondendo a uma variação de +11,8% face a 2016).

Figura 1.4.2 &gt;&gt; Evolução das obras concluídas de reabilitação e construção nova (2012-2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

### OBRAS DE AMPLIAÇÃO MANTÊM PREDOMINÂNCIA ENTRE AS OBRAS DE REABILITAÇÃO

Entre 2012 e 2017, as obras de ampliação mantiveram a predominância, concentrando 69,6% do total de obras de reabilitação em 2017.

As obras de alteração representaram, em 2017, 16,7% do total de obras de reabilitação, e as obras de reconstrução 13,7%. Considerando o peso do destino de habitação familiar nos diferentes tipos de obras de reabilitação, foi nas obras de reconstrução que se registou o maior peso (80,2% em 2017).

Figura 1.4.3 &gt;&gt; Obras de reabilitação por tipo de obra (2012-2017)

Ano	Alteração				Ampliação				Reconstrução			
	Total	% <sup>(1)</sup>	Habitação Familiar	% <sup>(2)</sup>	Total	% <sup>(1)</sup>	Habitação Familiar	% <sup>(2)</sup>	Total	% <sup>(1)</sup>	Habitação Familiar	% <sup>(2)</sup>
2012	1 196	19,2	749	62,6	4 349	69,9	2 906	66,8	679	10,9	511	75,3
2013	885	18,0	568	64,2	3 477	70,7	2 235	64,3	559	11,4	417	74,6
2014	861	19,7	456	53,0	2 957	67,5	1 680	56,8	560	12,8	381	68,0
2015	724	19,3	405	55,9	2 534	67,4	1 477	58,3	502	13,4	348	69,3
2016 <sup>(3)</sup>	626	15,7	400	63,9	2 793	70,2	1 668	59,7	559	14,1	458	81,9
2017 <sup>(3)</sup>	698	16,7	475	68,1	2 902	69,6	1 832	63,1	571	13,7	458	80,2

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Notas:

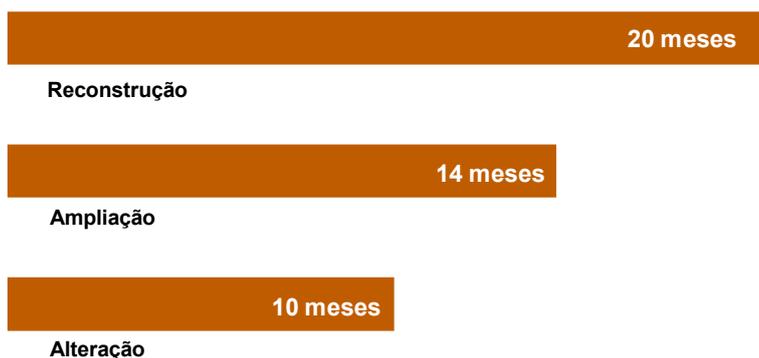
(1) Peso do tipo de obra no total de obras de reabilitação.

(2) Peso do destino Habitação Familiar no total do tipo de obra.

(3) Informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que se refere aos prazos de execução efetivos, as obras de reconstrução apresentaram, em 2017, uma duração média de 20 meses (19 meses em 2016), a maior entre os diferentes tipos de obras de reabilitação. Por oposição, as obras de alteração mantiveram-se como as de maior rapidez de execução entre as diferentes obras de reabilitação, com uma duração média de 10 meses (12 meses em 2016).

Figura 1.4.4 >> Prazo médio de execução efetivo das obras de reabilitação por tipo de obra (2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas  
Nota: informação com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

## 1.5 COMPARAÇÃO REGIONAL

### ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA COM MAIOR VARIAÇÃO DE EDIFÍCIOS LICENCIADOS EM 2017

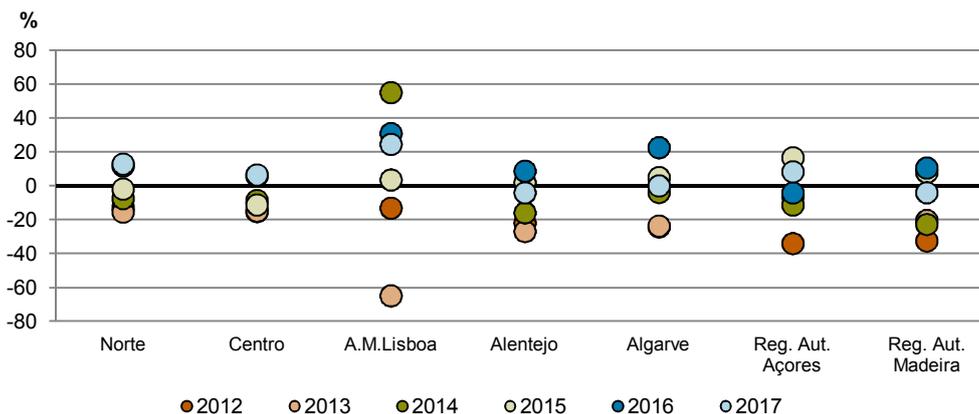
A evolução do número de edifícios e fogos licenciados entre 2012 e 2017 revelou-se decrescente, até 2015, na maioria das regiões NUTS II. A única exceção verificou-se na Área Metropolitana de Lisboa em 2014, onde se registou um acréscimo de 55,0% nos edifícios licenciados (com um associado aumento de 112,5% nos fogos licenciados).

A nível nacional, em 2017, registou-se uma evolução positiva de 9,9% nos edifícios licenciados e de 17,5% nos fogos licenciados, considerando todos os tipos de obra. Apenas o Alentejo e a Região Autónoma da Madeira apresentaram variações negativas, ambas com -4,0%. O Algarve, por sua vez, registou uma variação nula. No que respeita aos fogos licenciados, as regiões do Alentejo e do Algarve apresentaram igualmente variações negativas (-6,3% e -20,3%, respetivamente).

Em 2017, os acréscimos mais significativos no número de edifícios licenciados foram observados na Área Metropolitana de Lisboa (+24,5%) e no Norte (+12,9%). Ao nível dos fogos licenciados, registaram-se aumentos muito significativos em várias regiões: Região Autónoma da Madeira (+49,5%), Região Autónoma dos Açores (+34,4%), Norte (+24,6%) e Área Metropolitana de Lisboa (+24,2%).

Em termos absolutos e apesar dos decréscimos, as regiões Norte e Centro continuaram a registar, em 2017, o maior número de edifícios licenciados: 7 680 e 5 332 edifícios, respetivamente, a que corresponderam 8 399 e 4 442 fogos licenciados. Na Área Metropolitana de Lisboa foram licenciados 2 462 edifícios, a que corresponderam 5 489 fogos.

Figura 1.5.1 >> Evolução dos edifícios licenciados - Taxa de variação anual por NUTS II (2012-2017)

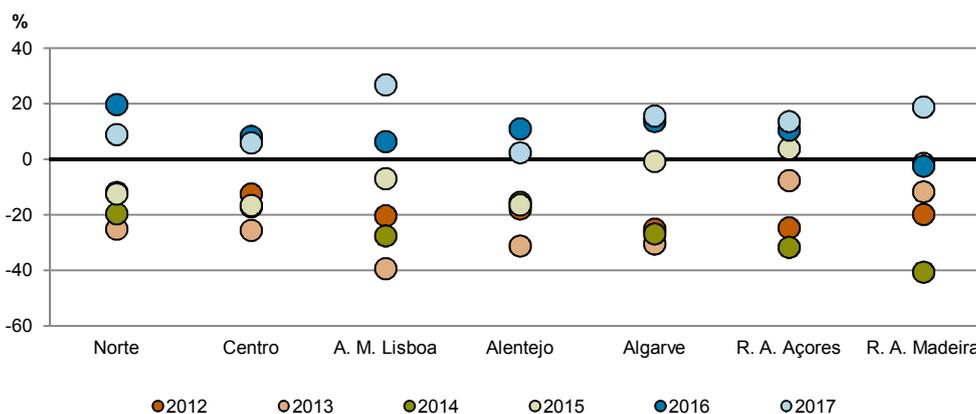


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Relativamente à evolução do número de edifícios concluídos entre 2012 e 2017, verificou-se um decréscimo generalizado nas várias regiões NUTS II até 2015, com exceção da Região Autónoma dos Açores (+4,0% em 2015). Em 2016 apenas a Região Autónoma da Madeira apresentou um decréscimo face a 2015 (-2,3%). Em 2017 todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas, com destaque para a Área Metropolitana de Lisboa (+26,9%), seguida da Região Autónoma da Madeira (+19,0%), do Algarve (+15,8%) e da Região Autónoma dos Açores (+13,7%).

Ao nível dos fogos concluídos, todas as regiões apresentam variações homólogas positivas em 2017, destacando-se a Região Autónoma da Madeira (+37,6%) e a Área Metropolitana de Lisboa (+31,5%).

Figura 1.5.2 >> Evolução dos edifícios concluídos - Taxa de variação anual por NUTS II (2012-2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação de 2016 e 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando os indicadores do licenciamento de edifícios entre 2012 e 2017, verificou-se o aumento ou manutenção do número de fogos por edifício e do número de fogos por piso, em todas as regiões do país.

Destaca-se, no entanto, a Área Metropolitana de Lisboa que registou, neste período, um aumento no número de fogos por edifício (1,7 em 2012 para 2,1 em 2017), no número de pisos por edifício (1,6 em 2012 para 1,9 em 2017) e nas divisões por fogo (2,5 em 2012 para 3,8 em 2017) e simultaneamente uma grande diminuição na área habitável média das divisões (43,6 m<sup>2</sup> em 2012 para 19,5 m<sup>2</sup> em 2017).

Com exceção da Área Metropolitana de Lisboa e do Alentejo, as restantes regiões registaram uma diminuição no número de divisões por fogo licenciado.

Destaca-se o facto de, em todas as regiões, e consequentemente em Portugal, se ter observado uma diminuição da área habitável média das divisões: 24,3 m<sup>2</sup> em 2012 para 20,0 m<sup>2</sup> em 2017, no total do país.

Tanto em 2012 como em 2017, foi na Região Autónoma da Madeira que se registou o maior rácio de pisos por edifício: 1,9 e 2,1, respetivamente.

Figura 1.5.3 >> Evolução dos indicadores de licenciamento de edifícios por NUTS II (2012 e 2017)

Unidade: N°

	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
<b>2012</b>								
<b>Fogos por Edifício</b>	0,9	0,9	0,7	1,7	0,6	1,0	0,7	1,0
<b>Fogos por Pisos</b>	0,6	0,5	0,5	1,1	0,5	0,6	0,5	0,5
<b>Pisos por Edifício</b>	1,6	1,7	1,6	1,6	1,3	1,6	1,4	1,9
<b>Divisões por Fogo</b>	4,2	4,7	4,9	2,5	4,4	4,6	4,9	4,7
<b>Área Habitável das Divisões (m<sup>2</sup>)</b>	24,3	22,0	20,8	43,6	19,9	19,7	21,2	18,0
<b>2017</b>								
<b>Fogos por Edifício</b>	1,1	1,1	0,8	2,1	0,6	1,5	0,8	1,9
<b>Fogos por Pisos</b>	0,7	0,7	0,6	1,1	0,5	0,9	0,5	0,9
<b>Pisos por Edifício</b>	1,5	1,5	1,4	1,9	1,2	1,7	1,5	2,1
<b>Divisões por Fogo</b>	4,1	4,0	4,6	3,8	4,6	4,3	4,8	4,0
<b>Área Habitável das Divisões (m<sup>2</sup>)</b>	20,0	20,7	20,0	19,5	19,4	19,3	17,8	17,1

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

Considerando os indicadores de conclusão de edifícios entre 2012 e 2017, verificou-se em Portugal, uma diminuição generalizada em todas as variáveis, com exceção do número de fogos por piso que permaneceu em 0,6.

Neste período, a Região Autónoma da Madeira foi a única NUTS II a apresentar crescimentos ou manutenção em todas as variáveis, com exceção do número de divisões por fogo, cujo valor diminuiu de 5,2 em 2012 para 4,1 em 2017.

A variável fogos por piso apenas decresceu no Algarve (0,9 em 2012 para 0,8 em 2017) e na Região Autónoma dos Açores (0,6 em 2012 para 0,4 em 2017).

A área habitável das divisões diminuiu em todas as regiões, com exceção da Região Autónoma da Madeira. O decréscimo mais significativo verificou-se na Área Metropolitana de Lisboa (de 23,0 m<sup>2</sup> em 2012, para 19,2 m<sup>2</sup> em 2017), seguindo-se a Região Autónoma dos Açores (de 20,0 m<sup>2</sup> em 2012, para 17,3 m<sup>2</sup> em 2017) e o Algarve (de 21,7 m<sup>2</sup> em 2012 para 19,5 m<sup>2</sup> em 2017).

Figura 1.5.4 &gt;&gt; Evolução dos indicadores de conclusão de edifícios por NUTS II (2012 e 2017)

Unidade: Nº

	Portugal	Norte	Centro	A. M. Lisboa	Alentejo	Algarve	Reg. Aut. Açores	Reg. Aut. Madeira
<b>2012</b>								
<b>Fogos por Edifício</b>	1,1	1,1	0,9	2,1	0,9	1,7	0,9	1,0
<b>Fogos por Pisos</b>	0,6	0,5	0,5	0,8	0,6	0,9	0,6	0,6
<b>Pisos por Edifício</b>	1,9	2,0	1,8	2,8	1,4	1,8	1,6	1,9
<b>Divisões por Fogo</b>	4,9	5,0	5,1	4,6	4,7	4,2	4,7	5,2
<b>Área Habitável das Divisões (m<sup>2</sup>)</b>	21,8	22,1	21,5	23,0	19,8	21,7	20,0	16,5
<b>2017</b>								
<b>Fogos por Edifício</b>	1,0	0,9	0,8	1,7	0,7	1,4	0,6	1,2
<b>Fogos por Pisos</b>	0,6	0,6	0,6	1,0	0,6	0,8	0,4	0,6
<b>Pisos por Edifício</b>	1,5	1,5	1,4	1,8	1,2	1,9	1,4	1,9
<b>Divisões por Fogo</b>	4,4	4,3	4,7	3,8	4,7	4,4	5,2	4,1
<b>Área Habitável das Divisões (m<sup>2</sup>)</b>	19,9	20,9	19,8	19,2	18,9	19,5	17,3	17,6

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

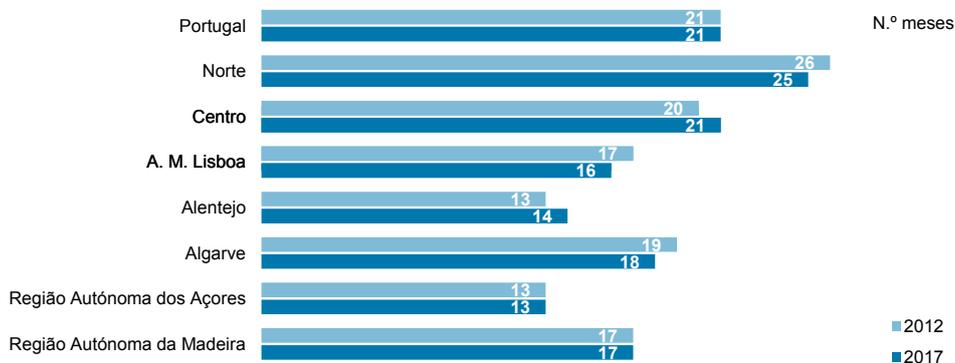
Nota: Informação de 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

### REGIÃO NORTE MANTÉM-SE COM MAIOR PRAZO MÉDIO NA CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

A região Norte manteve-se como a região que mais tempo necessitou para concluir as obras de edificação (25 meses em 2017) e, em particular, as construções novas (28 meses). A Região Autónoma dos Açores voltou a apresentar o valor mais baixo: 13 meses.

Comparando 2012 com 2017, em Portugal, o prazo médio de conclusão de edifícios manteve-se inalterado nos 21 meses. Nas regiões Norte e Algarve, os prazos médios encurtaram 1 mês enquanto no Centro e no Alentejo a duração média para a conclusão de edifícios aumentou 1 mês.

Figura 1.5.5 &gt;&gt; Evolução dos prazos médios efetivos de conclusão de edifícios por NUTS II (2012 e 2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

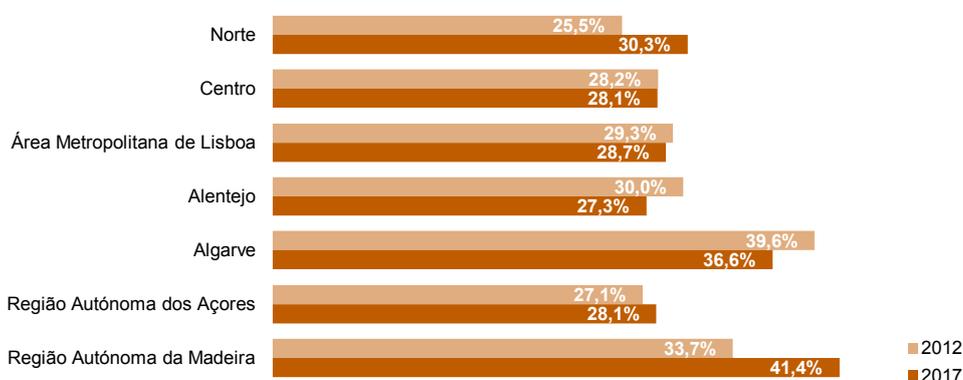
## REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA COM A MAIOR EXPRESSÃO DE OBRAS DE REABILITAÇÃO

Em 2017, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 746 e 1 207 edifícios, respetivamente).

Ao nível regional, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 41,4% do total de obras concluídas (em termos do número de edifícios) naquela região em 2017 (+7,8 p.p. face a 2012).

Comparando com 2012, o peso das obras de ampliação registou o maior acréscimo na Área Metropolitana de Lisboa (+21,9 p.p.), as obras de reconstrução aumentaram o seu peso de forma mais significativa no Algarve (+15,8 p.p.) e as obras de alteração tiveram o seu maior aumento no Alentejo (+6,9 p.p.).

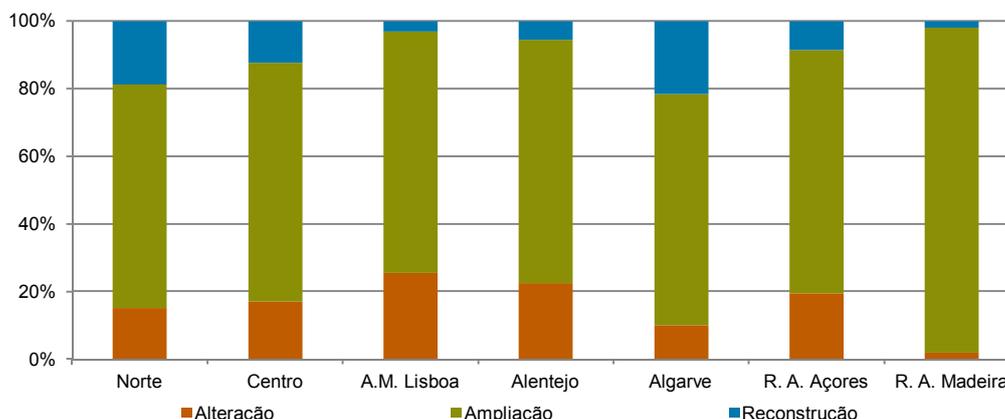
Figura 1.5.6 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II (2012 e 2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas  
Nota: Informação de 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A análise regional por tipo de obra de reabilitação revela, em 2017, maior expressão nas obras de reconstrução no Algarve (21,6% do total de obras de reabilitação nesta região), das obras de alteração na Área Metropolitana de Lisboa (25,4% do total de obras de reabilitação) e das obras de ampliação na Região Autónoma da Madeira (96,2% do total de obras de reabilitação). De entre as obras de reabilitação, as obras de ampliação mantiveram-se como as mais comuns em todas as regiões.

Figura 1.5.7 >> Peso das obras de alteração, de ampliação e reconstrução no total de obras de reabilitação por NUTS II (2017)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas  
Nota: Informação de 2017 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

**>> Para mais informação consulte:**

Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º)

Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional - N.º)

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 (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) por Localização geográfica e Tipo de obra

Superfície habitável média das divisões concluídas (m<sup>2</sup>) 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 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 (m<sup>2</sup>) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável média das divisões licenciadas (m<sup>2</sup>) 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)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)





## [ ANÁLISE DE RESULTADOS ]

### 2. OPERAÇÃO SOBRE IMÓVEIS



## 2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

### CONTRATOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS AUMENTARAM EM NÚMERO, VALOR TOTAL E VALOR MÉDIO

Em 2016, o número de contratos de compra e venda de imóveis registou um acréscimo de 13,7% face ao ano anterior (+17,0% em 2015), associado a um aumento do valor total (+19,1%) e do valor médio dos prédios transacionados: de 87 mil euros em 2015 para 91 mil euros em 2016 (+4,7%).

As transações de prédios urbanos registaram o maior acréscimo em número (18,2%), tendo também aumentado o valor global (+19,0%), o que em conjunto gerou uma estabilização do valor médio (+0,7%). Os prédios urbanos em propriedade horizontal foram responsáveis pelo acréscimo em número, mas em termos de valor médio registaram um decréscimo de 2,1%.

Figura 2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2015 e 2016)

Tipo de prédio	2015			2016			Variação 2016/2015 (%)		
	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
<b>Total</b>	<b>173 692</b>	<b>15 130 531</b>	<b>87 111</b>	<b>197 474</b>	<b>18 018 172</b>	<b>91 243</b>	<b>13,7</b>	<b>19,1</b>	<b>4,7</b>
Urbanos	120 474	14 224 586	118 072	142 368	16 924 756	118 880	18,2	19,0	0,7
Em propriedade horizontal	76 981	8 533 930	110 858	90 936	9 869 926	108 537	18,1	15,7	-2,1
Rústicos	50 892	595 924	11 710	52 530	735 810	14 007	3,2	23,5	19,6
Mistos	2 326	310 021	133 285	2 576	357 607	138 823	10,7	15,3	4,2

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

Dos 197 474 imóveis transacionados em 2016, 30,2% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (27,5%) e a Área Metropolitana de Lisboa (23,5%).

No que respeita ao valor transacionado, a Área Metropolitana de Lisboa liderava com 43,7%, seguindo-se a região Norte (22,5%). O valor médio dos prédios transacionados em 2016 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (169 452€), no Algarve (144 172€) e na Região Autónoma da Madeira (95 374€) com valores acima da média nacional (91 243€).

Pelo segundo ano consecutivo, a maior parte dos prédios urbanos transacionados estavam localizados na Área Metropolitana de Lisboa (31,8%, correspondendo a 45 276 prédios), quando tradicionalmente era a região Norte a liderar. Como habitualmente, também foi na Área Metropolitana de Lisboa que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram vendidos em 2016 (40,2%, correspondendo a 36 598 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Centro com o maior número de prédios transacionados (51,8%), mas a região Norte registou o maior valor transacionado (correspondente a 26,4% do valor total). Contudo, o maior valor médio deste tipo de prédios transacionados em 2016 foi registado na Área Metropolitana de Lisboa (75 832€, face aos 14 007€ da média nacional), correspondendo contudo a um reduzido número de prédios rústicos transacionados (2,0%, correspondendo a 1 052 prédios).

## NÚMERO DE CONTRATOS DE MÚTUO COM HIPOTECA AUMENTOU 24,1% EM 2016

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 24,1% no número de contratos celebrados em 2016 (+41,3% em 2015), mas o valor médio reduziu-se 3,4%, para 123 158€ (-4 mil euros, bastante inferior ao decréscimo de 75 mil euros registado em 2015).

Também nesta variável foi essencialmente o comportamento dos prédios urbanos que determinou a tendência, com um acréscimo de 26,7% no número de prédios hipotecados, associado a uma diminuição de 4,2% no valor médio associado. O valor médio dos prédios urbanos em propriedade horizontal, que quase havia duplicado em 2014 e que em 2015 diminuiu quase na mesma proporção (-47,3%), voltou a diminuir em 2016, mas de forma pouco expressiva (-0,6%).

Figura 2.2 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados segundo o tipo de prédio, em Portugal (2015 e 2016)

Tipo de prédio	2015			2016			Variação 2016/2015 (%)		
	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
<b>Total</b>	<b>46 543</b>	<b>5 936 416</b>	<b>127 547</b>	<b>57 766</b>	<b>7 114 358</b>	<b>123 158</b>	<b>24,1</b>	<b>19,8</b>	<b>-3,4</b>
Urbanos	42 777	5 475 481	128 001	54 212	6 645 709	122 587	26,7	21,4	-4,2
Em propriedade horizontal	26 714	2 880 851	107 840	33 572	3 600 154	107 237	25,7	25,0	-0,6
Rústicos	2 699	226 847	84 049	2 323	231 319	99 578	-13,9	2,0	18,5
Mistos	1 067	234 088	219 389	1 231	237 330	192 794	15,4	1,4	-12,1

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

Pela primeira vez o número de prédios hipotecados foi mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (31,7%), seguindo-se a região Norte (30,7%) e o Centro (19,7%).

Os 57 766 prédios hipotecados em 2016 corresponderam a um total de 7,1 milhões de euros (+19,8% face a 2015), com a Área Metropolitana de Lisboa a registar a maior proporção do valor total, com 38,0%, seguindo-se a região Norte (26,6%).

As disparidades nos valores médios dos prédios hipotecados que se verificaram em 2014, principalmente nas regiões do Algarve (390 796€) e da Área Metropolitana de Lisboa (326 035€), não se fizeram sentir nem em 2015 nem em 2016, fruto do decréscimo significativo no valor médio total em 2015 e continuado em 2016, apesar da menor intensidade.

Assim, os maiores valores médios em 2016 foram observados na Área Metropolitana de Lisboa (147 935€) e na Região Autónoma dos Açores (142 932€), em ambos os casos devido fundamentalmente aos prédios urbanos em propriedade horizontal (apartamentos).

A maior parte dos prédios urbanos hipotecados em 2016 estava localizada na Área Metropolitana de Lisboa (33,5%, correspondendo a 18 144 prédios), tendo sido também nessa região que mais prédios urbanos em propriedade horizontal foram hipotecados em 2016 (43,3%, correspondendo a 14 536 prédios).

No que respeita aos prédios rústicos, destaca-se a região Norte com o maior número de prédios hipotecados (41,4%) e também com o maior peso no valor global (34,8%). No entanto, continuou a ser a Área Metropolitana de Lisboa a registar o maior valor médio deste tipo de prédios hipotecados em 2016 (180 256€, face aos 99 578€ da média nacional), seguindo-se o Alentejo (153 722€).

### CRÉDITO HIPOTECÁRIO AUMENTOU 20,7%, CONTINUANDO A RECUPERAÇÃO INICIADA EM 2014

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 20,7% em 2016 (+57,1% em 2015), continuando assim a recuperação iniciada em 2014 (+8,6%) e após reduções nos anos anteriores: -3,6% em 2013, -52,9% em 2012 e -54,0% em 2011, retomando assim valores muito próximos de 2011. O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 20,8% (+61,2% em 2015), situando-se nos 234 milhões de euros em 2016, quando em 2010 rondava 351 milhões de euros (também neste caso se registaram reduções de 54,2% em 2012 e 49,5% em 2011, tendo-se iniciado em 2013 uma tendência de crescimento com +11,0%).

Figura 2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II (2011 a 2016)

Região	Credores						Devedores					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Portugal</b>	<b>5 980 551</b>	<b>2 815 399</b>	<b>2 713 886</b>	<b>2 945 983</b>	<b>4 629 090</b>	<b>5 586 054</b>	<b>5 980 551</b>	<b>2 815 399</b>	<b>2 713 886</b>	<b>2 945 983</b>	<b>4 629 090</b>	<b>5 586 054</b>
<b>Continente</b>	<b>5 549 581</b>	<b>2 669 801</b>	<b>2 605 107</b>	<b>2 831 785</b>	<b>4 497 908</b>	<b>5 429 476</b>	<b>5 518 809</b>	<b>2 613 212</b>	<b>2 480 573</b>	<b>2 690 228</b>	<b>4 197 668</b>	<b>5 148 838</b>
Norte	1 148 065	687 884	650 679	668 056	1 115 762	1 565 875	1 543 546	728 733	714 013	774 532	1 165 926	1 486 891
Centro	172 835	111 149	107 601	119 728	166 613	217 430	971 129	422 013	460 638	466 366	687 824	937 886
Área M. Lisboa	4 074 397	1 759 561	1 720 619	1 900 576	3 011 754	3 400 355	2 320 427	1 135 980	996 515	1 071 495	1 830 986	2 080 345
Alentejo	86 041	60 195	77 316	80 479	118 387	135 412	392 247	179 140	172 422	194 055	279 828	350 491
Algarve	68 243	51 012	48 893	62 947	85 392	110 405	291 461	147 346	136 984	183 779	233 104	293 225
<b>Reg. Aut. Açores</b>	<b>29 831</b>	<b>23 386</b>	<b>16 589</b>	<b>19 506</b>	<b>38 344</b>	<b>28 487</b>	<b>152 594</b>	<b>62 350</b>	<b>63 009</b>	<b>68 844</b>	<b>134 299</b>	<b>118 440</b>
<b>Reg. Aut. Madeira</b>	<b>126 661</b>	<b>27 784</b>	<b>55 870</b>	<b>46 319</b>	<b>46 004</b>	<b>9 819</b>	<b>131 763</b>	<b>58 658</b>	<b>80 192</b>	<b>66 565</b>	<b>103 092</b>	<b>84 357</b>

10<sup>3</sup>

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 2016.

Numa análise tendo por base o **domicílio dos Devedores**, verifica-se que entre 2015 e 2016 foi na região Norte que se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+321 milhões de euros), mas em termos relativos foi a região Centro que apresentou o maior acréscimo (+36,4%).

Tendo por base o **domicílio dos Credores**, verificou-se uma situação em tudo semelhante, com a região Norte a registar o maior acréscimo em valor (+450 milhões de euros) e também o maior aumento em termos relativos (+40,3%). À semelhança do que ocorreu nos dois anos anteriores, a Região Autónoma da Madeira continuou a registar um decréscimo (-78,7%, correspondendo a -36 milhões de euros), à qual se juntou a Região Autónoma dos Açores também com um decréscimo (-25,7%).

>>Para mais informação consulte :

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)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) (anual)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) (mensal)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) (anual)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) (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 ]

### 3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO



### 3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO<sup>1</sup>

#### PESO DOS TRABALHOS REALIZADOS EM EDIFÍCIOS AUMENTOU 9,9 P.P. FACE A 2015

Em 2016, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço diminuiu 3,1% face a 2015, correspondendo a um abrandamento da diminuição já verificada no ano anterior (-6,1%), o que se deveu fundamentalmente ao acréscimo de 20,4% nos trabalhos realizados em Edifícios (com um aumento de 24,7% nos Edifícios Residenciais e de 18,7% nos Edifícios Não Residenciais), já que as Obras de Engenharia Civil registaram uma diminuição de 19,2% (-11,8% em 2015).

Figura 3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2015 e 2016)

Tipo de obra	2015		2016	
	10 <sup>3</sup> euros	%	10 <sup>3</sup> euros	%
<b>Total</b>	<b>9 066 295</b>	<b>100,0</b>	<b>8 787 143</b>	<b>100,0</b>
<b>Edifícios</b>	<b>3 692 365</b>	<b>40,7</b>	<b>4 444 354</b>	<b>50,6</b>
Edifícios residenciais	1 036 919	11,4	1 292 946	14,7
Edifícios não residenciais	2 655 446	29,3	3 151 408	35,9
<b>Obras de engenharia civil</b>	<b>5 373 930</b>	<b>59,3</b>	<b>4 342 789</b>	<b>49,4</b>
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	3 010 225	33,2	2 302 108	26,2
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	999 817	11,0	902 231	10,3
Instalações e construções em zonas industriais	493 052	5,4	407 787	4,6
Outras obras de engenharia civil	870 836	9,6	730 663	8,3

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

O decréscimo das Obras de Engenharia Civil verificou-se de forma mais significativa nas Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação (-23,5%, correspondendo a -708 milhões de euros). As Instalações e Construções em Zonas Industriais decresceram 17,3% face ao ano anterior (-85 milhões de euros). Registou-se ainda um decréscimo de 16,1% em Outras Obras de Engenharia Civil (-140 milhões de euros) e as obras em Condutas, Linhas de Comunicação e de Transporte de Energia diminuíram 9,8% (-98 milhões de euros).

Os trabalhos realizados em Edifícios aumentaram 20,4% face a 2015, correspondendo a +752 milhões de euros. A maior variação face ao ano anterior verificou-se nos Edifícios Residenciais (+24,7% que corresponde a +256 milhões de euros), embora o maior aumento em valores absolutos se tivesse registado nos Edifícios não residenciais (+18,7% aos quais corresponde um aumento de 496 milhões de euros).

Registou-se ainda um decréscimo de 16,1% em Outras Obras de Engenharia Civil (-140 milhões de euros) e as obras em Condutas, Linhas de Comunicação e de Transporte de Energia diminuíram 9,8% (-98 milhões de euros).

1 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.

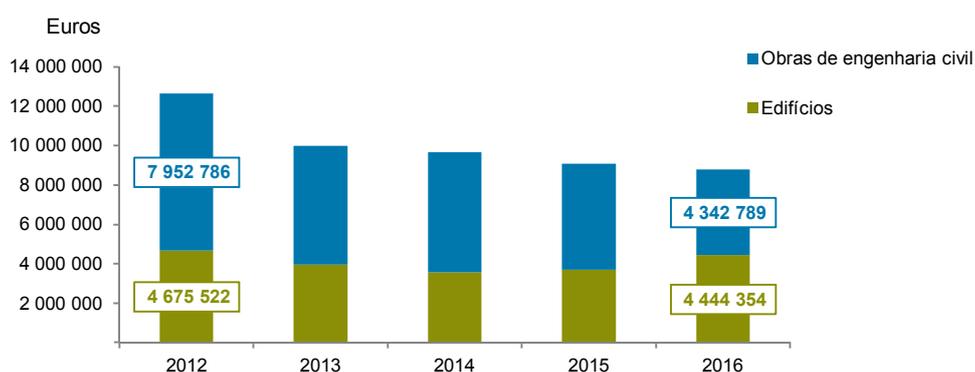
Em 2016, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em edifícios para 50,6% (40,7% em 2015) e uma diminuição no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil para 49,4% (59,3% em 2015).

As obras referentes a Edifícios representavam 50,6% do total dos trabalhos realizados em 2016 e incidiram principalmente em Edifícios não residenciais: 70,9% do total de obras em Edifícios e 35,9% do total de obras realizadas nesse ano.

Nas obras de engenharia civil (49,4% do total dos trabalhos realizados em 2016), continuaram a destacar-se as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação: 53,0% do total de Obras de Engenharia Civil e 26,2% do total de obras realizadas em 2016.

Numa análise dos últimos cinco anos, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em edifícios registou um aumento de 13,6% no seu peso face a 2012, indiciando um retorno progressivo ao investimento na construção de edifícios.

Figura 3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2012-2016)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

>> Para mais informação consulte :

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

Quadros da Publicação (Excel em anexo )



## [ ANÁLISE DE RESULTADOS ]

### 4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS



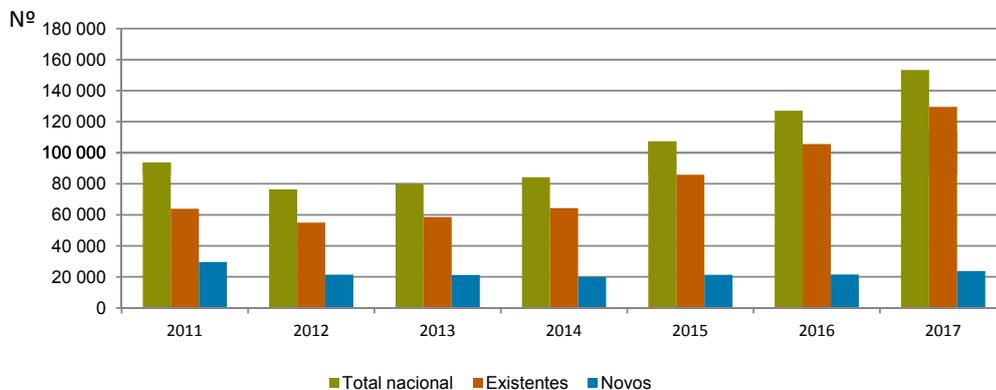
## 4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS

### 4.1 VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES<sup>1</sup>

Em 2017 foram vendidas 153 292 habitações, o que constitui o valor mais elevado desde o início da série em 2009. Comparativamente com o ano anterior, transacionaram-se mais 26 186 alojamentos, traduzindo-se num aumento de 20,6%. Do total das transações realizadas, a maioria (129 565) envolveu habitações existentes, sendo as restantes (23 727) referentes a habitações novas.

À semelhança do sucedido nos últimos anos, as transações de alojamentos existentes continuaram a ser determinantes no desempenho do mercado imobiliário nacional. Comparativamente com 2016, o número de transações de habitações existentes aumentou 22,8%, valor muito acima daquele que foi observado para as habitações novas (+9,8%). Ainda assim esta última taxa foi a mais elevada da série disponível.

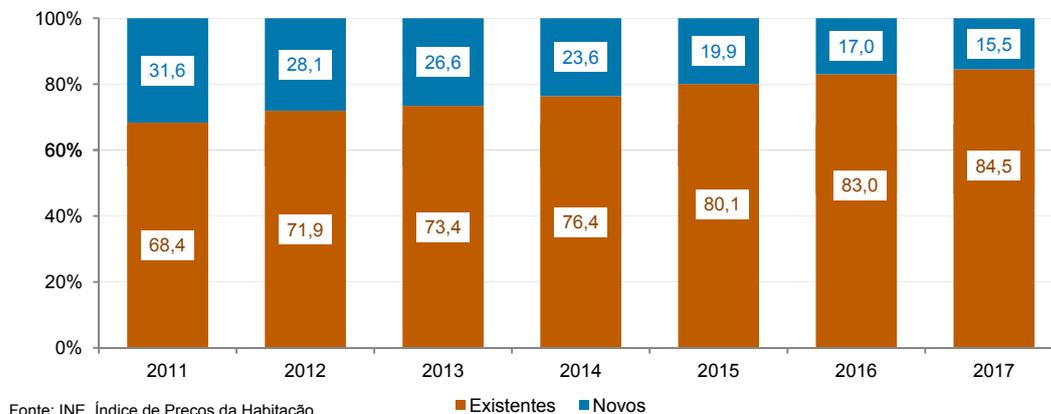
Figura 4.1.1 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2011 - 2017



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

A análise da distribuição relativa das transações de alojamentos existentes e de alojamentos novos voltou a evidenciar um aumento da proporção da primeira categoria, a qual se fixou, em 2017, nos 84,5%. Se em 2011 quase um terço (31,6%) das vendas de habitações respeitavam a habitações novas, decorridos seis anos essa percentagem ficou-se pelos 15,5%.

Figura 4.1.2 >> Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos, 2010 - 2016



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

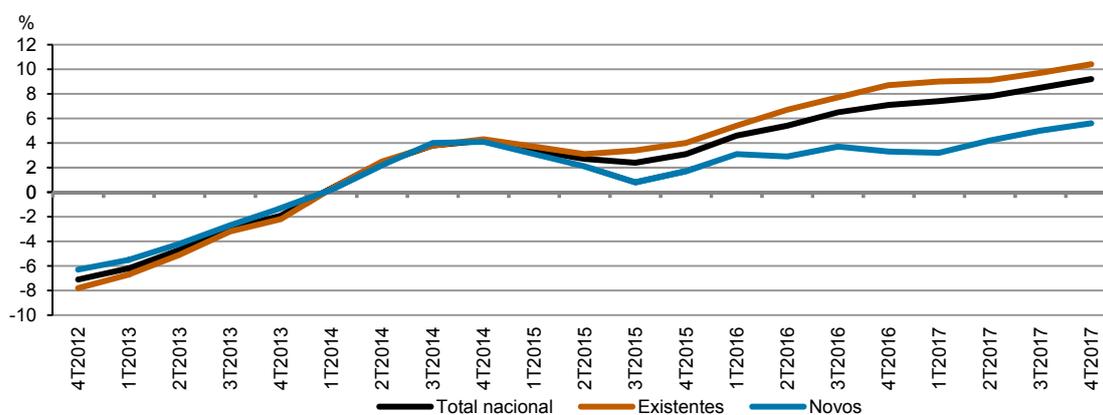
<sup>2</sup> A compilação desta estatística utiliza a informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com o cálculo do Índice de Preços da Habitação, as transações de partes de alojamentos (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.

## 4.2 ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2017, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) continuou a registar um crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual<sup>3</sup> foi 9,2%, mais 2,1 p.p. do que em 2016. Por categoria, os preços das habitações existentes cresceram a um ritmo superior ao verificado nas habitações novas (10,4% e 5,6%, respetivamente).

Tal como pode ser observado no gráfico seguinte, em 2017 o ritmo de evolução dos preços de habitações existentes e novas aproximaram-se ao longo do ano. Assim, se no primeiro trimestre de 2017, os preços dos alojamentos existentes aumentaram a um ritmo que foi praticamente o triplo do observado nos alojamentos novos (9,0% e 3,2%, respetivamente), no último trimestre do ano essa diferença não chegou ao dobro (10,4% e 5,6%, respetivamente).

Figura 4.2.1 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2012 – 4T2017

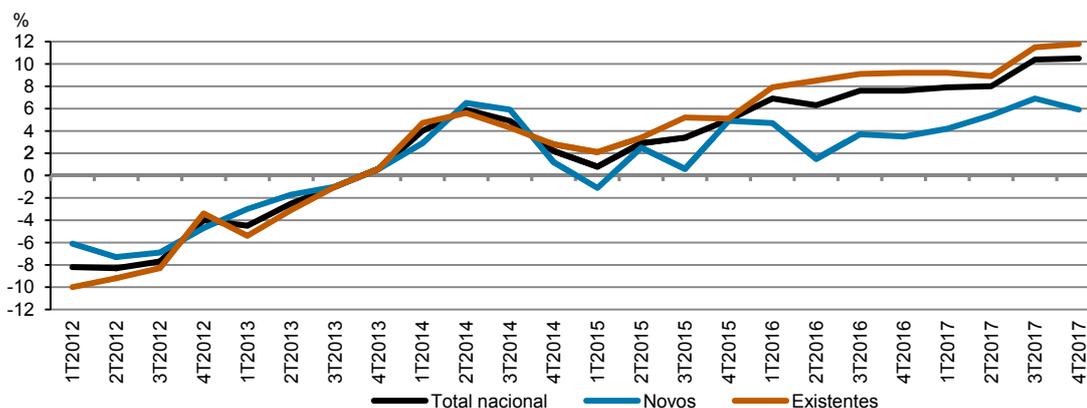


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

O IPHab evidenciou um crescimento continuado nas taxas de variação homóloga durante o ano de 2017. Na primeira metade do ano, o aumento dos preços foi de aproximadamente 8,0%, tendo acelerado para uma taxa em torno dos 10,5% nos dois últimos trimestres de 2017.

Em termos homólogos, as habitações existentes registaram um aumento dos preços próximo dos 9,0% na primeira metade do ano de 2017. No terceiro e quarto trimestres, a variação dos preços acelerou para 11,5% e 11,8%, respetivamente. Relativamente às habitações novas, observou-se uma aceleração dos preços entre o primeiro e o terceiro trimestres de 2017 de 4,2% para 6,9%. Nos últimos três meses do ano, a taxa de variação diminuiu para 5,9%.

Figura 4.2.2 >> Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2012 - 4T2017



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

<sup>3</sup> A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores.

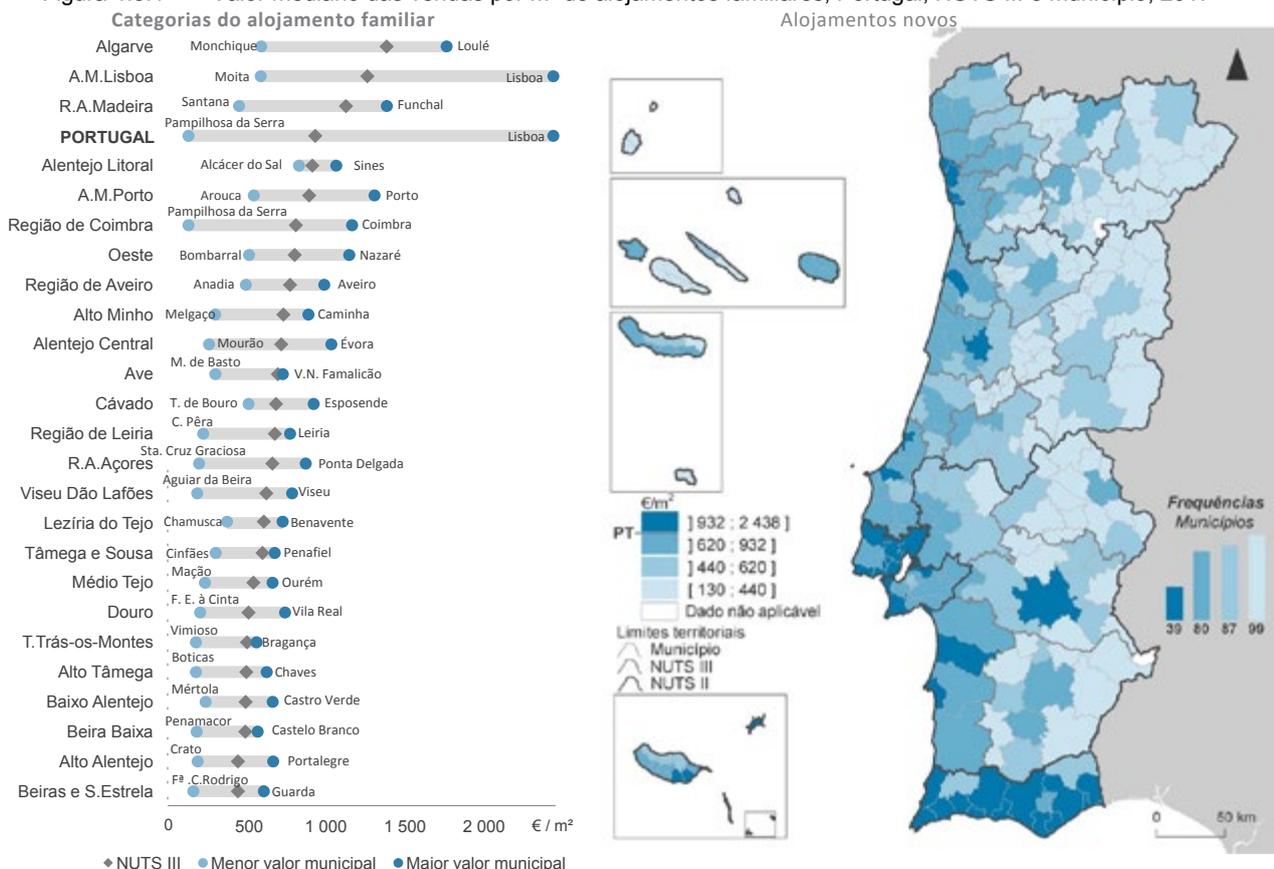
### 4.3 PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>4</sup>

Em 2017, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos em Portugal foi 932 €/m<sup>2</sup>, registando um aumento de 7,6% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação superou o valor nacional nas regiões Algarve (1 383 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana de Lisboa (1 262 €/m<sup>2</sup>) e Região Autónoma da Madeira (1 126 €/m<sup>2</sup>).

No período em análise, 39 municípios apresentaram um preço mediano de venda de habitação acima do valor nacional, localizados, maioritariamente, nas sub-regiões Algarve (13 municípios), Área Metropolitana de Lisboa (11) e Área Metropolitana do Porto (5). O município de Lisboa (2 438 €/m<sup>2</sup>) apresentou o preço mediano de vendas de habitação mais elevado do país e, com valores acima de 1 500 €/m<sup>2</sup>, destacaram-se os municípios de Cascais (1 922 €/m<sup>2</sup>), Loulé (1 763 €/m<sup>2</sup>), Lagos (1 687 €/m<sup>2</sup>), Oeiras (1 642 €/m<sup>2</sup>) e Albufeira (1 572 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a região que registou a maior amplitude de preços da habitação entre municípios (1 851 €/m<sup>2</sup>): o menor valor foi registado na Moita (587 €/m<sup>2</sup>) e o maior em Lisboa (2 438 €/m<sup>2</sup>). O Algarve, a Região de Coimbra e a Região Autónoma da Madeira registaram também um diferencial de preços entre municípios superior a 800 €/m<sup>2</sup>. Por outro lado, a NUTS III Alentejo Litoral apresentou a menor diferença de preços entre municípios: 1 065 €/m<sup>2</sup> em Sines e 829 €/m<sup>2</sup> em Alcácer do Sal.

Figura 4.3.1 >> Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2017



4 Nas 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' a unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional. Toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) como valor de referência para os preços de venda de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>).

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".

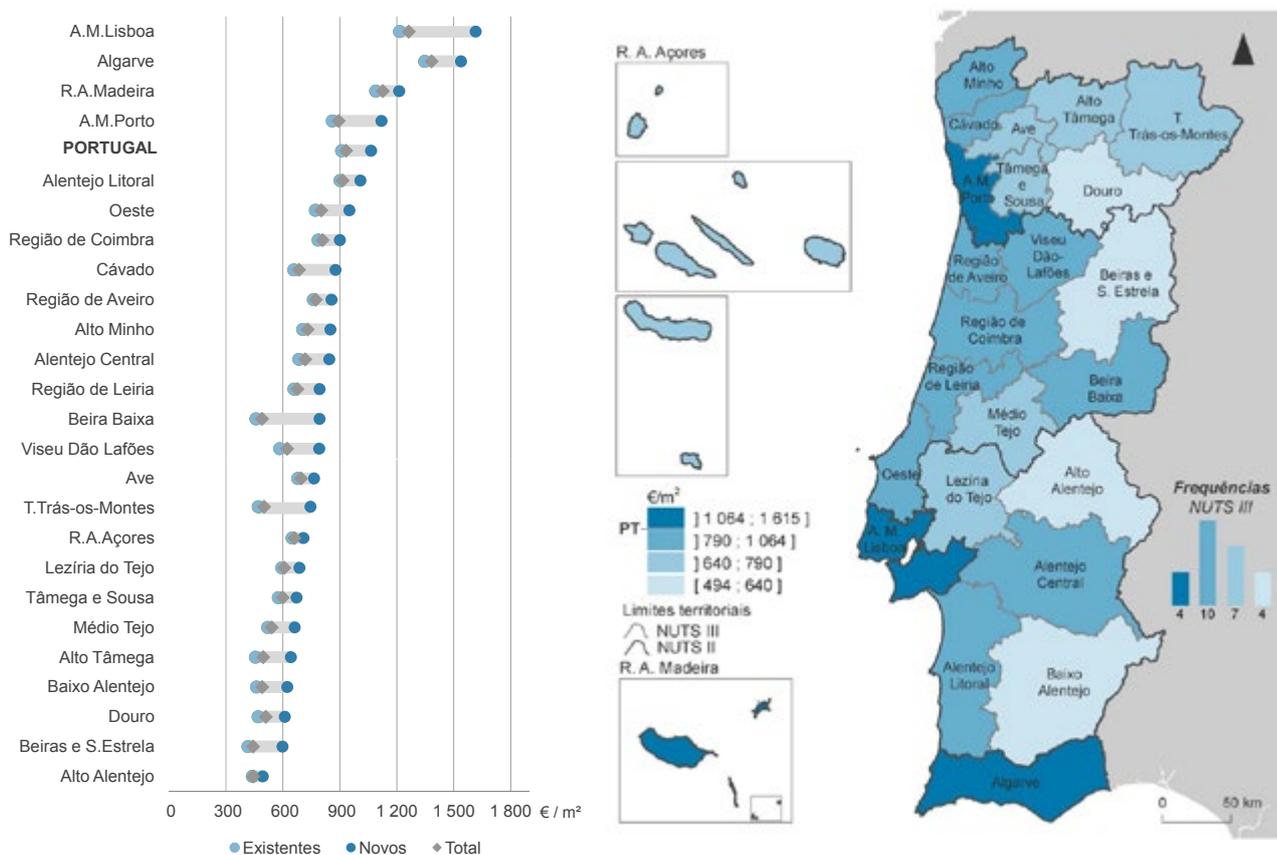
O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 064 €/m<sup>2</sup> e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 909 €/m<sup>2</sup>.

Entre as 25 NUTS III do país, o preço mediano mais elevado de alojamentos existentes vendidos registou-se no Algarve (1 346 €/m<sup>2</sup>), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 214 €/m<sup>2</sup>) e a Região Autónoma da Madeira (1 088 €/m<sup>2</sup>) e o menor preço registou-se na sub-região Beiras e Serra da Estrela (416 €/m<sup>2</sup>).

No que respeita aos alojamentos novos vendidos, o preço mediano mais elevado registou-se na região da Área Metropolitana de Lisboa (1615€/m<sup>2</sup>), enquanto o menor preço se verificou no Alto Alentejo (494€/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (401 €/ m<sup>2</sup>).

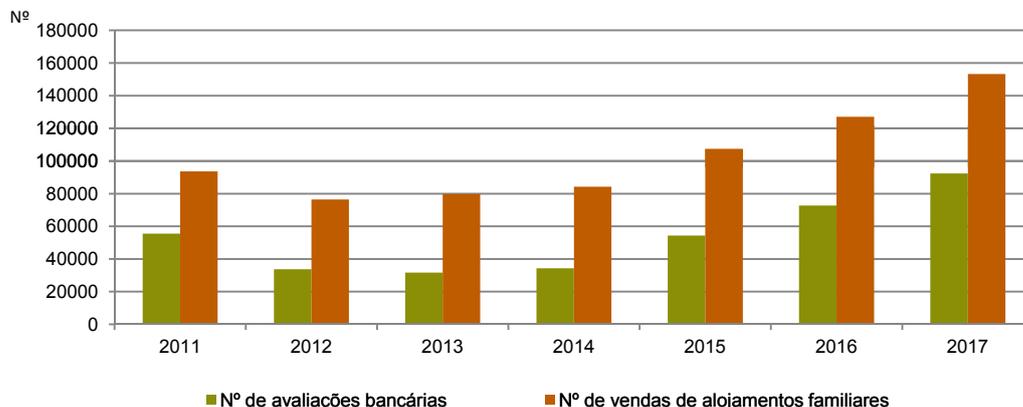
Figura 4.3.2 >> Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 2017



#### 4.4 VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2017, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação<sup>5</sup> superou a fasquia das 92 000. Este valor representou um aumento de 27,0% face a 2016, ultrapassando, tal como no ano anterior, o crescimento observado no número de transações (+20,6%).

Figura 4.4.1 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2011 – 2017

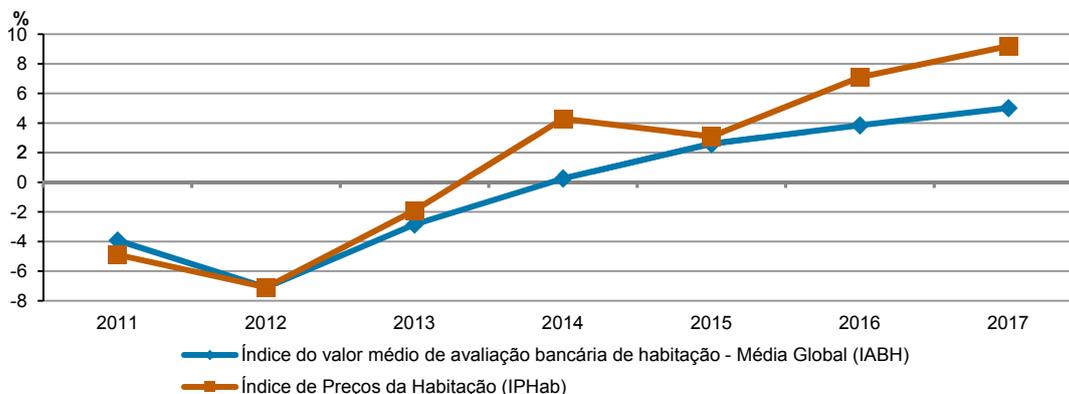


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Pelo quarto ano consecutivo, observou-se um aumento do peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de habitações excedendo, pela primeira vez desde 2010, os 60% (mais 3 p.p. do que em 2016).

O valor médio da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 5,0% em 2017 (+3,8% em 2016), mantendo-se a dinâmica de recuperação iniciada em 2014. Na figura seguinte são apresentadas as taxas de variação do IPHab e do valor médio de avaliação bancária para os últimos sete anos. A figura evidencia o facto de, em 2017, se ter acentuado, pelo segundo ano consecutivo, o diferencial no ritmo de crescimento dos dois indicadores. De acordo com a informação mais recente, a diferença nas taxas de variação fixou-se nos 4,2 p.p. (+9,2% para o IPHab e +5,0% no valor médio da avaliação bancária).

Figura 4.4.2 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2011-2017

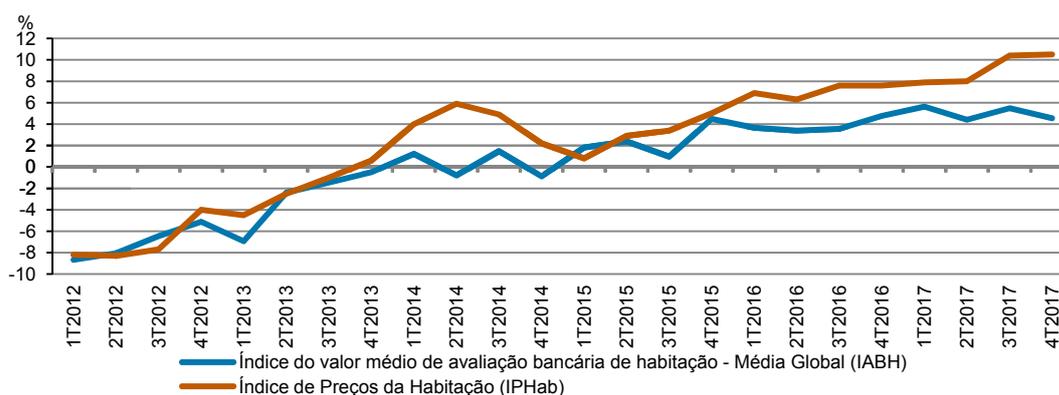


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

<sup>5</sup> O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao 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). Este inquérito cobre atualmente oito instituições financeiras que representam a grande maioria do montante total de crédito concedido para a aquisição de habitação em Portugal.

Numa perspetiva infra-anual é possível verificar que tanto o IPHab como o valor médio das avaliações bancárias apresentaram uma dinâmica de crescimento ao longo do ano. Todavia, enquanto o IPHab acentuou o ritmo de crescimento ao longo dos trimestres, o valor médio das avaliações bancárias registou um comportamento relativamente instável em termos de taxa de variação homóloga. Consequentemente, observaram-se diferenças de amplitude progressivamente crescentes entre as taxas de variação dos dois indicadores. Assim, no primeiro trimestre de 2017, o diferencial entre as duas taxas de variação foi de 2,3 p.p. com o IPHab a aumentar 7,9% e o valor médio das avaliações bancárias 5,6%. No último trimestre do ano, a diferença aumentou para 6,0 p.p., refletindo o facto de o IPHab ter apresentado uma taxa de variação de +10,5% e o valor da avaliação bancária ter aumentado 4,5%.

Figura 4.4.3 >> IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2012 - 4T2017



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

#### 4.5 RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

O valor mediano das rendas dos 84 383 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em 2017 em Portugal foi 4,39 €/m<sup>2</sup>. O valor das rendas situou-se acima do valor nacional na Área Metropolitana de Lisboa (6,06 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (5,15 €/m<sup>2</sup>), Algarve (5,00 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (4,58 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (28 305) e, em conjunto com a Área Metropolitana do Porto esse peso foi cerca de 51% do número total de novos contratos do país. Por outro lado, o Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (474).

Figura 4.5.1 >> Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2017

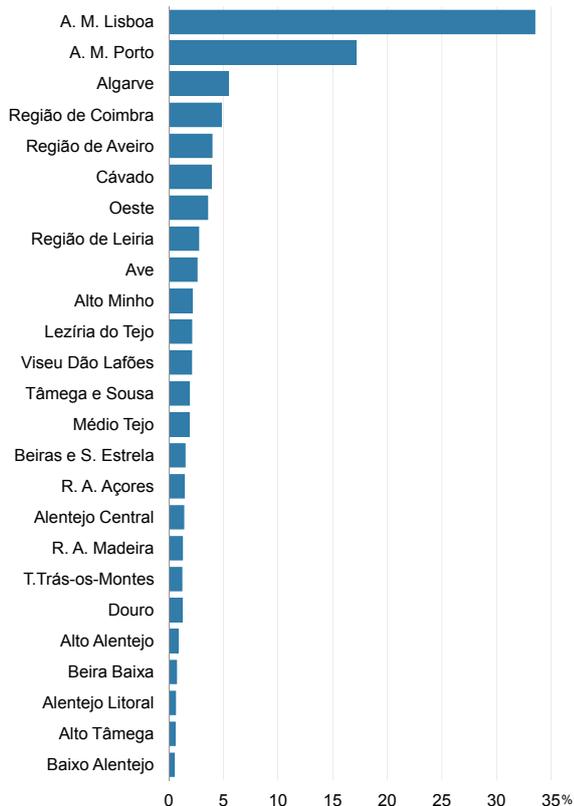
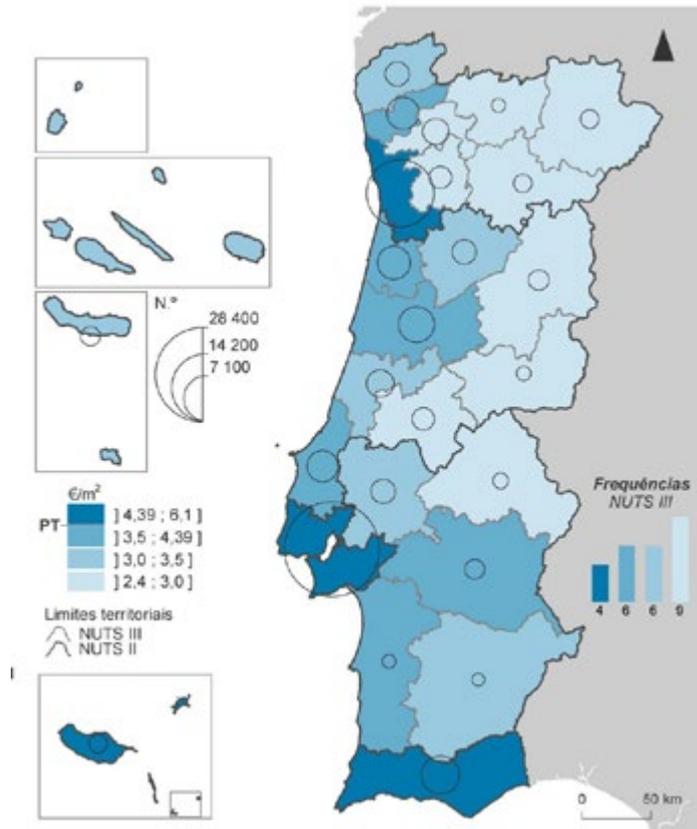


Figura 4.5.2 >> Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 2017



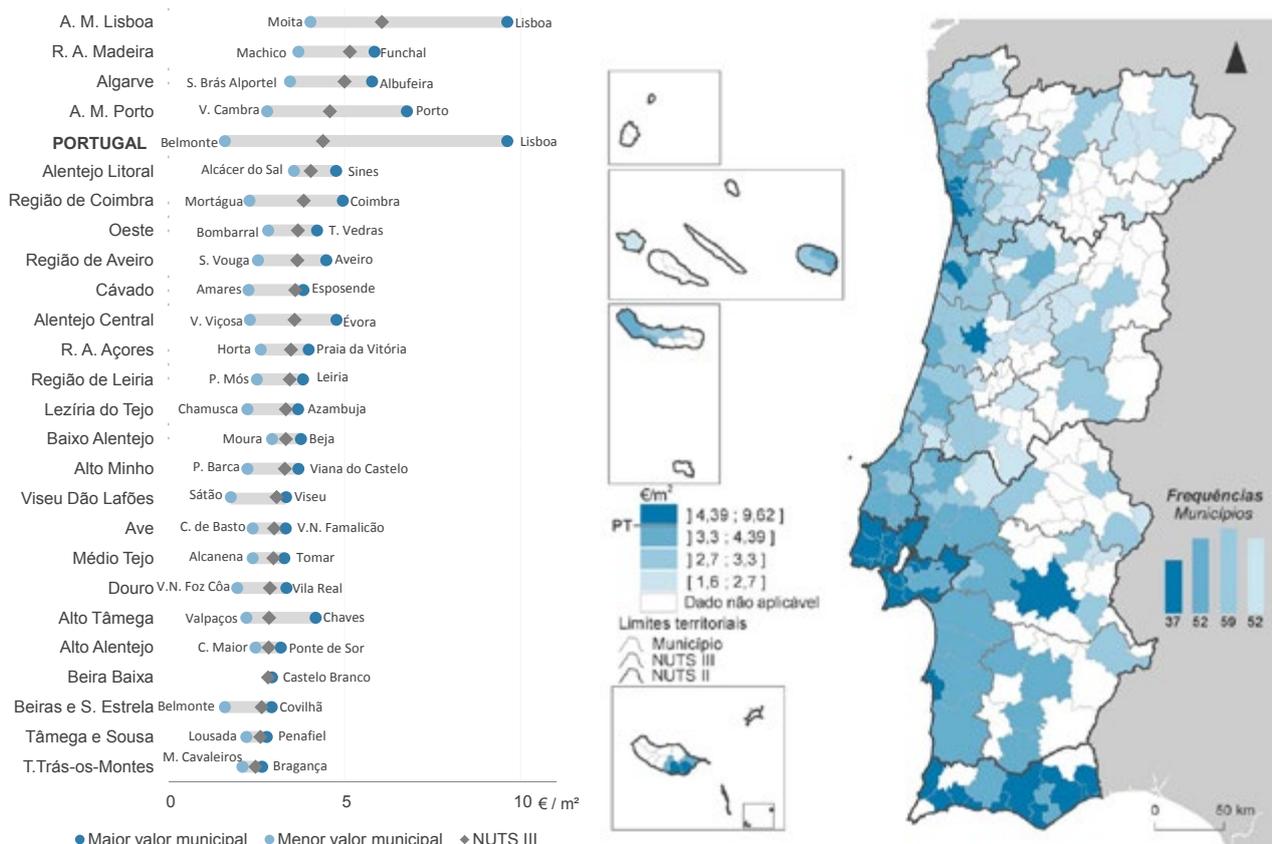
Em 37 municípios as rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação situaram-se acima do valor nacional. O município de Lisboa apresentou o valor mais elevado do país (9,62 €/m<sup>2</sup>), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 6 €/m<sup>2</sup>, os municípios de Cascais (8,06 €/m<sup>2</sup>), Oeiras (7,84 €/m<sup>2</sup>), Porto (6,77 €/m<sup>2</sup>), Amadora (6,43 €/m<sup>2</sup>), Odivelas (6,17 €/m<sup>2</sup>) e Almada (6,00 €/m<sup>2</sup>).

A análise do padrão territorial das rendas por m<sup>2</sup> em novos contratos de arrendamento destaca, com valores mais elevados, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa, do Algarve e da Área Metropolitana do Porto. Nas restantes NUTS III sobressaíam, com valor de rendas superior ao valor nacional, o município de Coimbra (Região de Coimbra), os municípios do Funchal e Santa Cruz na Região Autónoma da Madeira e ainda os municípios de Évora (Alentejo Central), Sines (Alentejo Litoral) e Aveiro (Região de Aveiro).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a região NUTS III com maior amplitude do valor das rendas destinadas a habitação entre municípios: o menor valor foi registado na Moita (4,03 €/m<sup>2</sup>) e o maior em Lisboa (9,62 €/m<sup>2</sup>). As NUTS III Área Metropolitana do Porto e Região de Coimbra registaram também um diferencial do valor das rendas entre municípios superior a 2,50 €/m<sup>2</sup>. Por outro lado, a região das Terras de Trás-os-Montes apresentou a menor diferença de valores entre municípios: 2,66 €/m<sup>2</sup> em Bragança e 2,10 €/m<sup>2</sup> em Macedo de Cavaleiros.

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país (6 980 contratos celebrados). Assinala-se ainda, com número de novos contratos superior a 2 500, os municípios de Sintra (3 516), Porto (3 177) e Vila Nova de Gaia (2 687).

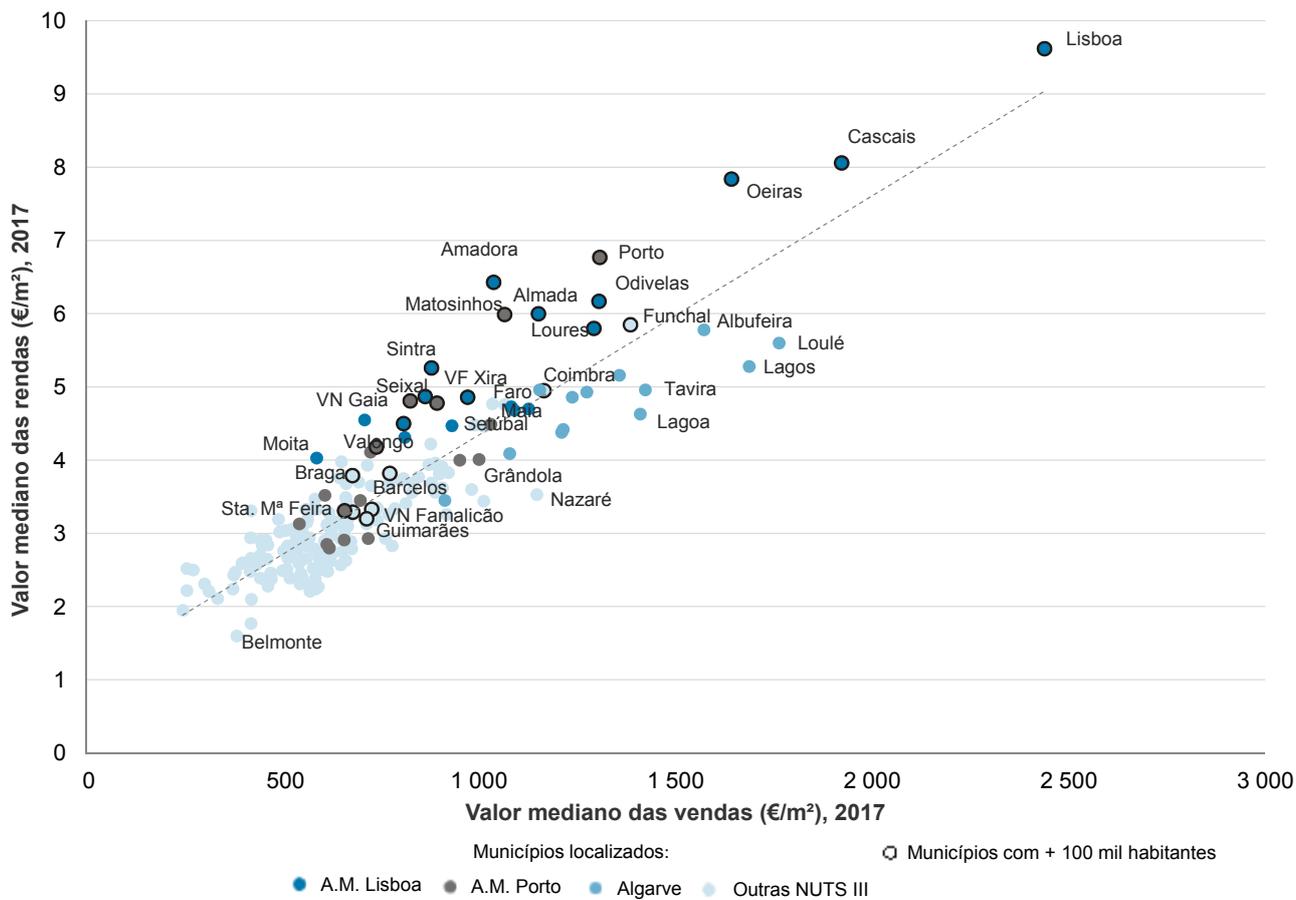
Figura 4.5.3 >> Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2017



Os mercados de arrendamento e de transações de habitação têm natureza distinta, nomeadamente, comportam diferentes opções das famílias no acesso à habitação.

Na figura seguinte representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga as rendas por m<sup>2</sup> com o preço por m<sup>2</sup> das transações de habitação. Como seria de esperar, estas duas variáveis têm forte associação linear (coeficiente de correlação de 0,9). Tomando como referência a tendência linear a tracejado no gráfico, é de destacar a sobrevalorização dos valores de novos contratos de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, nos municípios da Área Metropolitana de 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.

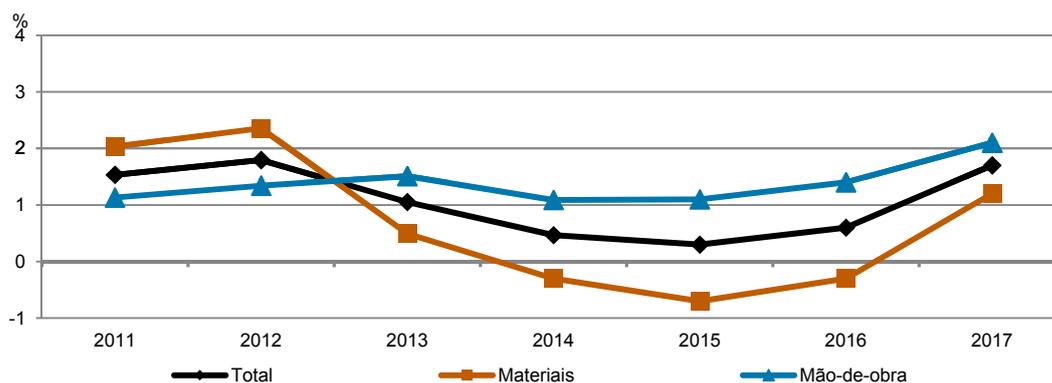
Figura 4.5.4 >> Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por município, 2017



#### 4.6 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2017, e pelo segundo ano consecutivo, o índice de custos de construção de habitação nova registou um aumento no ritmo de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação média anual de +1,7% (+0,6% em 2016). A componente dos materiais exibiu pela primeira vez desde 2013, uma taxa de variação positiva (+1,2%). Por outro lado, o índice referente à mão-de-obra manteve a dinâmica de aumento dos custos desta componente da construção, atingindo uma variação de +2,1% (+0,7 p.p. do que em 2016).

Figura 4.6.1 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2011 - 2017

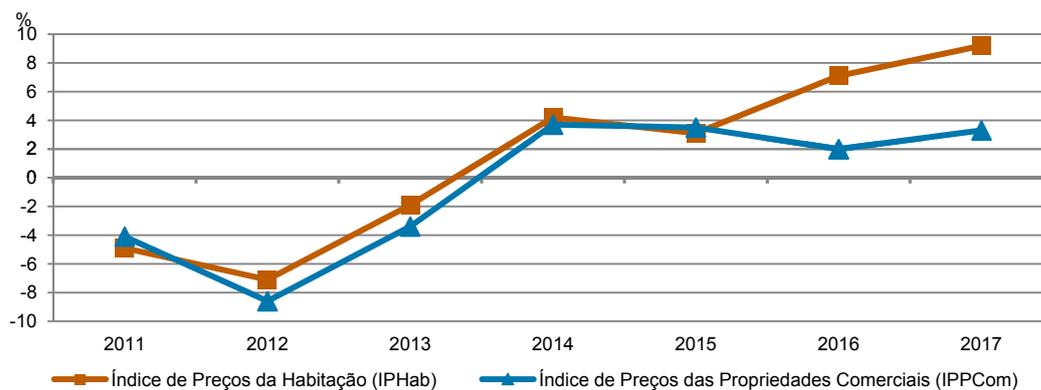


Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

#### 4.7 ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

O índice de preços das propriedades comerciais (IPPCom) registou uma taxa de variação média de +3,3% em 2017, acelerando 1,3 p.p. em relação a 2016. Comparativamente com a evolução dos preços das habitações dada pelo IPHab (+9,2%), o aumento dos preços de transações de propriedades comerciais em 2017 foi inferior em 5,9 p.p., tendo-se acentuado essa diferença face ao ano anterior (5,1 p.p. em 2016).

Figura 4.7.1 >> Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação, 2011-2017



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais

**>> Para mais informação consulte:**

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 Factor 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 m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Anual

Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral

Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valores médios de avaliação bancária (€/ m<sup>2</sup>) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (€/ m<sup>2</sup>) 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)

Quadros da Publicação (Excel em anexo )





## [ NOTA METODOLÓGICA, CONCEITOS E DEFINIÇÕES ]



## 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 retropolado 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 2017, 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.
Representatividade 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- 2017

### 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, cêrcea, 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
Representatividade 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 – 2017

### 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.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2016– 2017

## 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
Representatividade 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 – 2016

## 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
Representatividade 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 – 2016

## 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 &gt;&gt; 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
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	País; tipo de alojamento (moradias e apartamentos) e classificação do alojamento (existentes e novos).
Variável de difusão	Número de vendas de alojamentos (total, existentes e novos). Variação média do índice de preços da habitação (total, existentes e novos).
Série disponível	2009-2017 (4ºT)

## 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 &gt;&gt; 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.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Municípios; cidades com mais de 100 mil habitantes; freguesias dos municípios de Lisboa e do Porto; tipo de alojamento (moradias e apartamentos); tipologia.
Variável de difusão	Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup>
Série disponível	2016 (1ºT) - 2017 (4ºT)

## 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	NUTS III; Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto; Municípios que integram Cidades Médias.
Variável de difusão	Valor médio de avaliação bancária de habitação.
Série disponível	2003 (3ºT)-2009 (4ºT) e 2008 (setembro)-2017 (dezembro)

## ESTATÍSTICAS DE RENDAS DE HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

As Estatísticas de Rendadas 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 Rendadas 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 &gt;&gt; Estatísticas de Rendias 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
Representatividade territorial	País
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	Municípios; freguesias dos municípios de Lisboa e do Porto.
Variável de difusão	Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Valor mediano por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2017

## 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 &gt;&gt; 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
Representatividade territorial	Continente
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	Continente; Naturezas do alojamento (Edifício residencial com um só fogo ou com mais do que um fogo) e Fator de produção (materiais e mão de obra).
Variável de difusão	Números índices desagregados por naturezas de alojamento e por fator de produção.
Série disponível	2000-2017

## 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
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	País
Variável de difusão	Índice e variação média do índice de preços de imóveis comerciais
Série disponível	2009-2017

## 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](http://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 2017 (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 2017;

De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2016. 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 2021) os dados de 2011 a 2020 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 2015, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados.
- Os dados de 2016 e 2017 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

## CONCEITOS

### ÍNDICE ALFABÉTICO

#### A

alojamento, 76  
 alojamento coletivo, 76  
 alojamento de convivência, 76  
 alojamento familiar, 76  
 alojamento familiar clássico, 76  
 alojamento familiar existente, 80  
 alojamento familiar novo, 80  
 alojamento familiar ocupado, 76  
 alojamento familiar ocupado de residência secundária ou com uso sazonal, 76  
 alojamento familiar vago, 76  
 altura do edifício ou cércea, 77  
 área bruta do fogo, 77  
 área bruta privativa, 80  
 área habitável do fogo, 77  
 área total de construção, 79  
 área útil do fogo, 78  
 arrendamento, 80

#### C

construção, 78  
 contrato de arrendamento urbano, 81  
 contratos, atos e procedimentos administrativos, 79

#### D

destino da obra, 78  
 divisão, 77

#### E

edifício, 77  
 edifício clássico, 77  
 edifício de habitação em convivência, 77  
 edifício exclusivamente não residencial, 77  
 edifício exclusivamente residencial, 77  
 edifício não residencial, 77  
 edifício principalmente não residencial, 77  
 edifício principalmente residencial, 77  
 edifício residencial, 77  
 empresa, 80  
 entidade promotora, 78

#### F

fogo, 77  
 fogos por piso, 78

#### H

habitação social, 80

#### I

Imóvel, 79  
 indicadores estatísticos, 78  
 índice de fogos concluídos, 78

#### L

licença de operações urbanísticas, 79  
 licenciamento de operações urbanísticas, 79

#### N

número de pisos, 77

#### O

obra concluída, 78  
 obra de alteração, 78  
 obra de ampliação, 78  
 obra de arte, 80  
 obra de conservação, 80  
 obra de construção nova, 78  
 obra de demolição, 79  
 obra de engenharia civil, 80  
 obra de reconstrução com preservação de fachada, 79  
 obra de reconstrução sem preservação de fachada, 79  
 operação urbanística | edificação | obra, 78  
 ordenamento do território, 79

#### P

pessoal ao serviço, 80  
 piso, 77  
 prazo de execução efetivo, 78  
 prazo de execução previsto, 78  
 prédio, 81  
 prédio misto, 79  
 prédio rústico, 79  
 prédio urbano, 79, 81  
 propriedades comerciais, 80

#### R

reabilitação urbana, 80  
 renda, 81  
 renda do alojamento, 81  
 renda para habitação, 81

#### S

superfície habitável média das divisões, 78

#### T

taxa de variação anual, 81  
 tipo de obra, 78  
 tipologia do fogo, 78

#### V

valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, 80

## CONCEITOS

### ÍNDICE TEMÁTICO

#### 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 carácter 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**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 encaços 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 encaixos 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]

**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 cêrcea.

**obra de ampliação** - obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cêrcea 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 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 cêrcea 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 cêrcea e do número de pisos.

#### [contratos, atos e procedimentos administrativos]

**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.

#### [ordenamento do território]

**área total de construção** - somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

**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.

#### OBRAS DE REABILITAÇÃO

**habitação social** - habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

**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.

**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.

#### 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

**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.

**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.

**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.

**prédio** - parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.

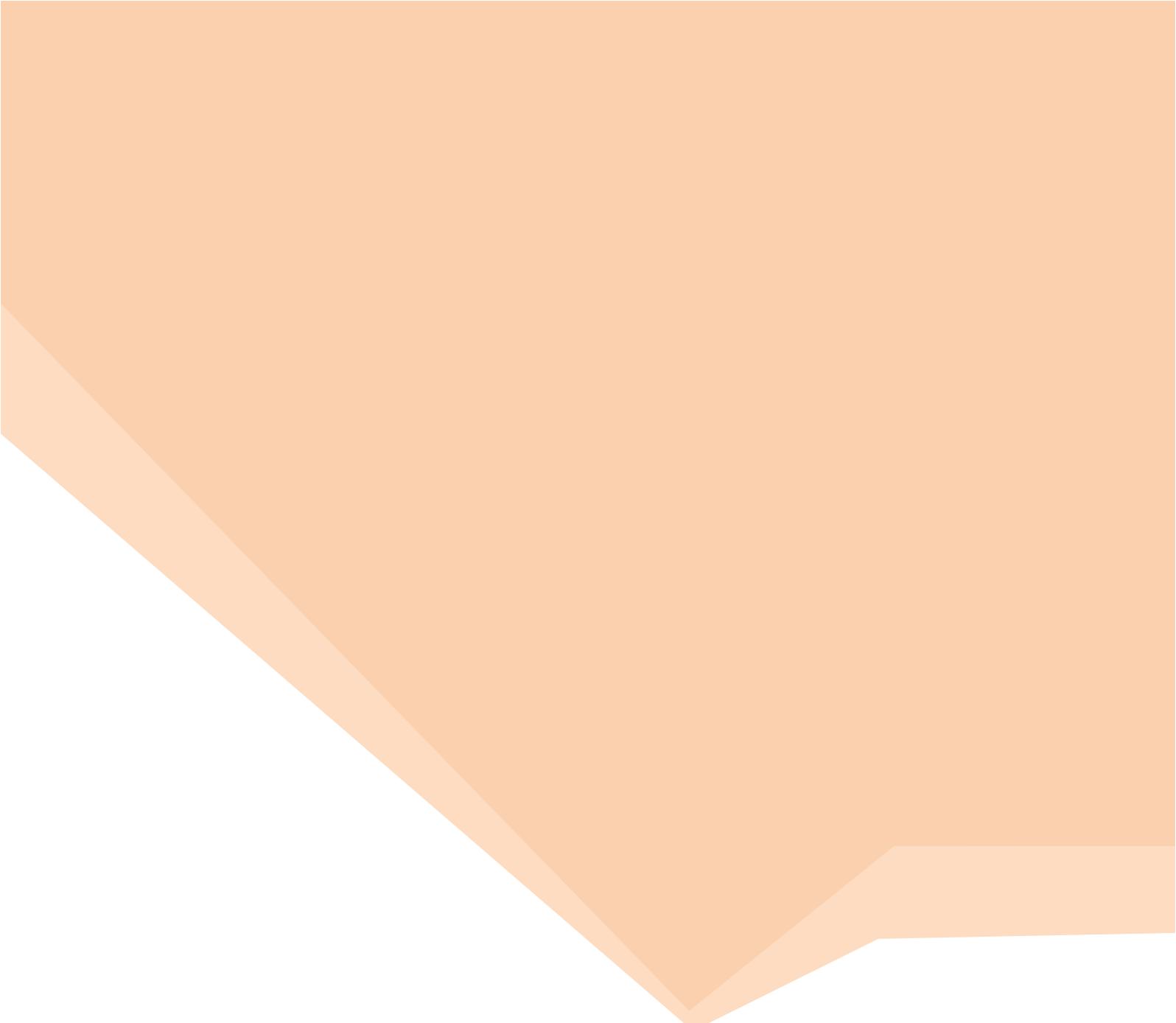
**prédio urbano** - prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização 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.

**renda** - prestação periódica que o inquilino (no contrato de ARRENDAMENTO) está obrigado a pagar ao senhorio.

**renda para habitação** - quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

**renda do alojamento** - Vide **Renda para habitação**.

**taxa de variação anual** - taxa que traduz a variação entre dois valores anuais (ano t e ano t-1) relativos a uma determinada variável.

The top half of the page features a solid orange background. A large, light-orange geometric shape, resembling a stylized 'V' or a folded corner, is positioned in the upper left and center, extending downwards towards the text. The bottom half of the page is white.

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)