



CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO COM CRESCIMENTO SIGNIFICATIVO EM 2021

Em 2021, foram licenciados 25 409 edifícios em Portugal, +8,2% face a 2020 (-3,7% em 2020). Comparando com o ano de 2019 (período pré-pandemia), os edifícios licenciados cresceram 4,3%. No mesmo ano foram licenciados 36 731 fogos no país, correspondendo a um acréscimo de 8,7% em relação ao ano anterior (33 806 fogos em 2020, -3,9%).

Em 2021, estima-se que tenham sido concluídos 15 262 edifícios, correspondendo a um acréscimo de 3,6% face ao ano anterior (+7,8% em 2020; 14 732 edifícios) e 22 384 fogos, representando um acréscimo de 10,2% (+27,6% em 2020, correspondendo a 20 320 fogos).

Foram transacionadas 165 682 habitações, o que constitui um novo máximo da série disponível e um crescimento de 20,5% relativamente a 2020. O valor das habitações transacionadas em 2021 ascendeu a 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% que em 2020. O preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 297 €/ m², tendo aumentado 9,0% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 000 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 813 €/ m²), Região Autónoma da Madeira (1 436 €/ m²) e Área Metropolitana do Porto (1 370 €/ m²).

A renda mediana dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 €/ m², aumentando 7,7% face a 2020 (+5,5% no ano anterior). Também se verificou um aumento de 9,4% no número de novos contratos celebrados.

O INE disponibiliza hoje a publicação “Estatísticas da Construção e Habitação 2021”, que apresenta um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal.

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

É divulgada informação sobre o licenciamento e conclusão de obras nos últimos 50 anos, que passa a estar disponível na base de dados do Portal do INE.

Na publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção e vários elementos informativos sobre o mercado de

habitação e propriedades comerciais, nomeadamente: vendas de alojamentos familiares; evolução de preços da habitação ao nível local; valores de avaliação bancária; rendas de habitação ao nível local; evolução dos custos de construção e índices de preços das propriedades comerciais.





1. Obras licenciadas e concluídas

Em 2021, foram licenciados 25 409 edifícios em Portugal, +8,2% face a 2020 (-3,7% em 2020). Comparando com 2019 (período pré-pandemia), os edifícios licenciados cresceram 4,3%.

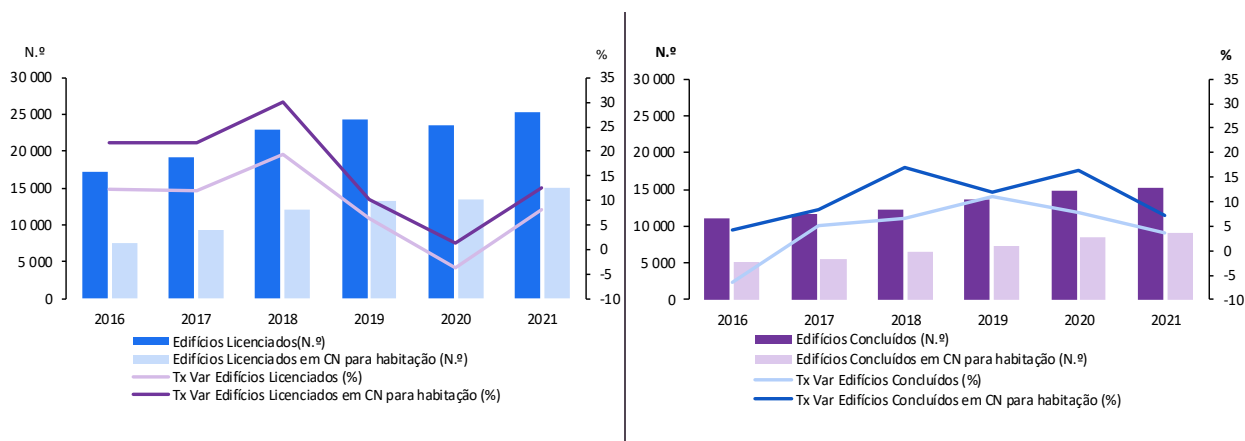
Os edifícios licenciados para construção nova foram de novo predominantes em 2021, representando 74,6% do total de edifícios licenciados (72,7% em 2020). As obras de demolição corresponderam a 6,1% das obras licenciadas em 2021 (6,7% em 2020).

Os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar totalizaram 15 065, observando-se crescimentos de 12,6% face a 2020 e 14,1% comparando com 2019. No total dos edifícios licenciados, 59,3% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +2,3 p.p. face à proporção verificada no ano anterior (57,0%).

Em 2021, estima-se que tenham sido concluídos 15 262 edifícios, correspondendo a um acréscimo de 3,6% face ao ano anterior (+7,8% em 2020; 14 732 edifícios).

Estima-se que as obras concluídas correspondentes a construções novas tenham aumentado 5,6%, correspondendo a 12 250 edifícios no ano de 2021 (+13,0% em 2020; 11 596 edifícios).

Figura 1. Edifícios Licenciados e Edifícios Concluídos – Total e em construção nova para habitação familiar



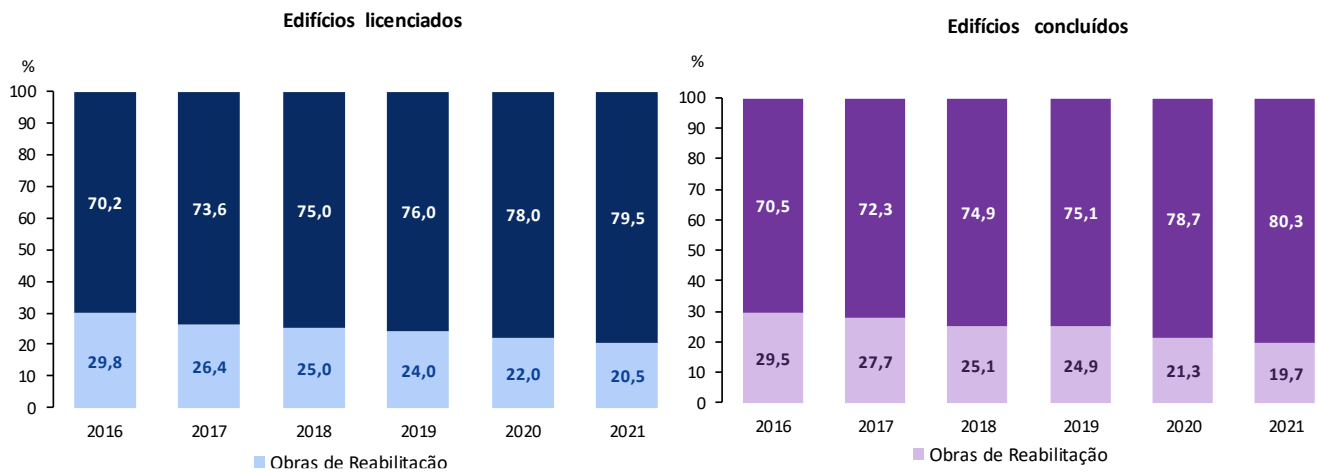
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Em 2021, foram licenciados 4 900 edifícios em obras de reabilitação, +1,5% face ao ano anterior (-11,1% em 2020; 4 826 edifícios). Comparando com 2019, observou-se uma diminuição de 9,8% nos edifícios licenciados com esta finalidade.

No último ano verificou-se um decréscimo de 4,0% no total das obras de reabilitação concluídas face ao ano anterior, totalizando 3 012 edifícios (-8,0% em 2020, correspondendo a 3 136 edifícios concluídos).



Figura 2. Evolução da repartição das obras licenciadas e concluídas entre construção nova e reabilitação

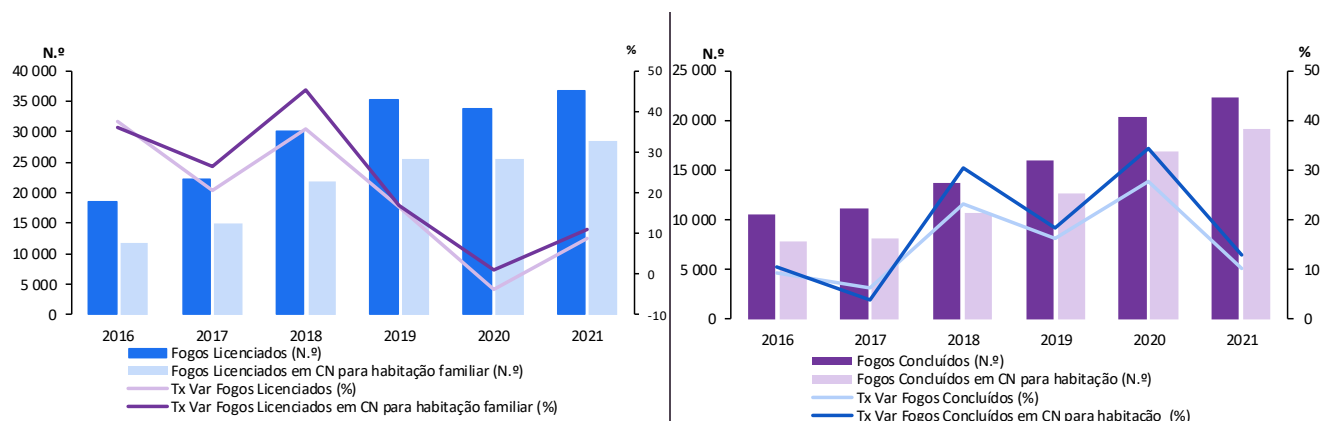


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Em 2021, foram licenciados 36 731 fogos no país, correspondendo a um acréscimo de 8,7% em relação ao ano anterior (33 806 fogos em 2020, -3,9%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 28 508, crescendo 11,0% (+0,9% em 2020; 25 684 fogos).

Em 2021, estima-se que tenham sido concluídos 22 384 fogos no país, representando um acréscimo de 10,2% (+27,6% em 2020, correspondendo a 20 320 fogos). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 19 081, com um crescimento de 12,8% (+34,3% em 2020; 16 914 fogos).

Figura 3. Fogos Licenciados e Fogos Concluídos – Total e em construção nova para habitação familiar



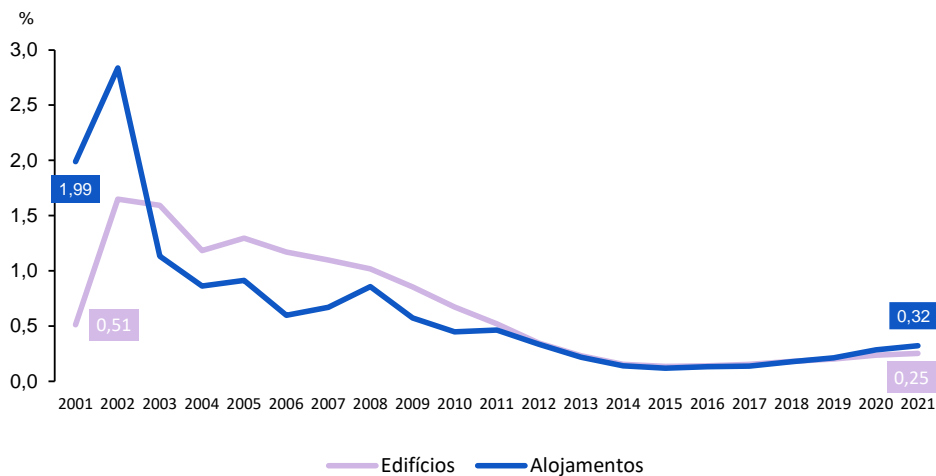
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras



2. Estimativas do parque habitacional

Em 2021, o parque habitacional português foi estimado em 3 619 109 edifícios e 6 002 874 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,25% e 0,32%, respetivamente, face a 2020 e a aumentos absolutos de 9 131 edifícios e 19 628 alojamentos.

Figura 4. Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

3. Transações de habitação

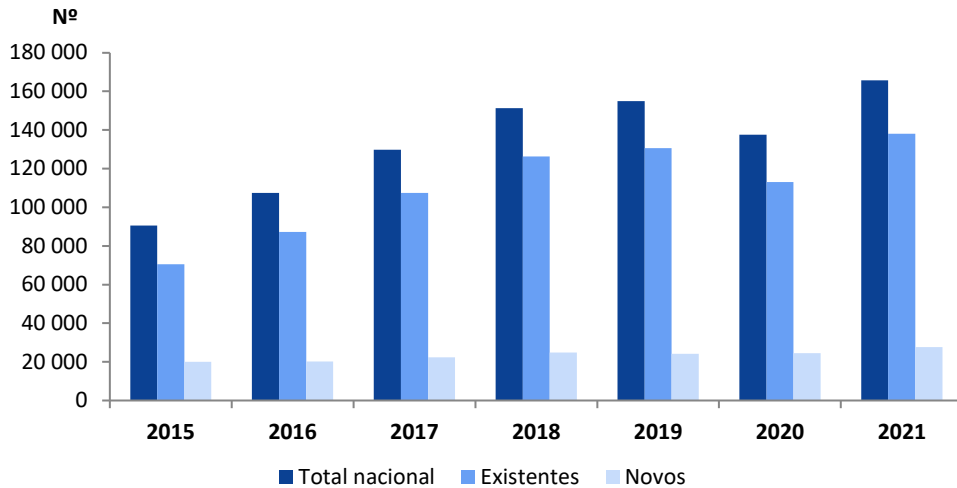
O valor das habitações transacionadas em 2021 ascendeu a 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% que em 2020. Do total, 21,6 mil milhões corresponderam a transações de habitações existentes (+34,2%) e 6,5 mil milhões a habitações novas (+21,7%).

Em 2021, foram transacionadas 165 682 habitações, o que constitui um novo máximo da série disponível e um crescimento de 20,5% relativamente a 2020. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações, 138 088, face às 27 594 transações de habitações novas. Relativamente a 2020, o número de transações de habitações existentes aumentou a um ritmo que foi praticamente o dobro do observado nas habitações novas, +22,1% e +12,9%, respetivamente.

Em 2021, a distribuição relativa das transações de habitações existentes e de habitações novas traduziu-se no aumento do peso da primeira categoria, fixado em 83,3%, mais 1,1 p.p. por comparação com 2020.



Figura 5. Número e valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos

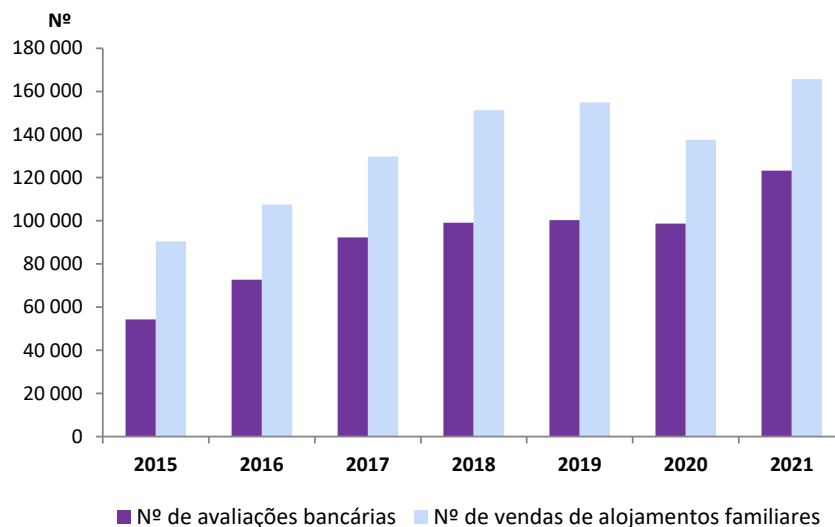


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

4. Avaliação bancária

Em 2021, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação superou as 123 mil. Trata-se do maior registo desde 2009 e reflete um aumento de 24,8% face a 2020, acima da taxa de variação observada no número de transações de habitações (20,5%). Pelo segundo ano consecutivo, o rácio percentual entre o número de avaliações e o número de transações de habitações aumentou, tendo passado de 71,8%, em 2020, para 74,4%, em 2021.

Figura 6. Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos



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



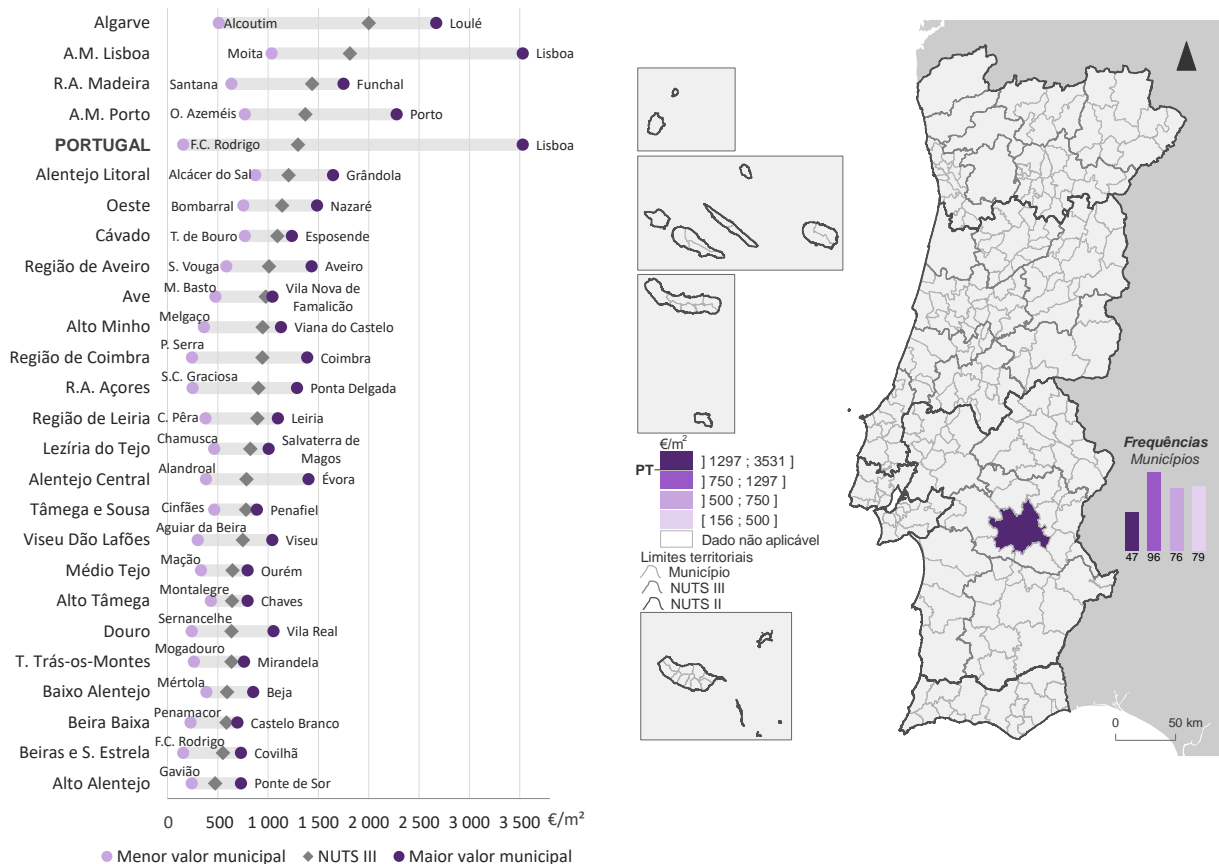
5. Preços da habitação ao nível local

Em 2021, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 297 €/ m², tendo aumentado 9,0% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 000 €/ m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 813 €/ m²), Região Autónoma da Madeira (1 436 €/ m²) e Área Metropolitana do Porto (1 370 €/ m²).

No período em análise, 47 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (16 em 18). O município de Lisboa (3 531 €/ m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/ m² em Cascais (3 046 €/ m²), Loulé (2 671 €/ m²), Oeiras (2 644 €/ m²), Lagos (2 368 €/ m²), Porto (2 278 €/ m²), Albufeira (2 212 €/ m²), Odivelas (2 156 €/ m²), Aljezur, (2 107 €/ m²), Tavira (2 083 €/ m²), Lagoa (2 073 €/ m²) e Vila do Bispo (2 028 €/ m²).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/ m².

Figura 7. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2021



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



6. Rendas de habitação

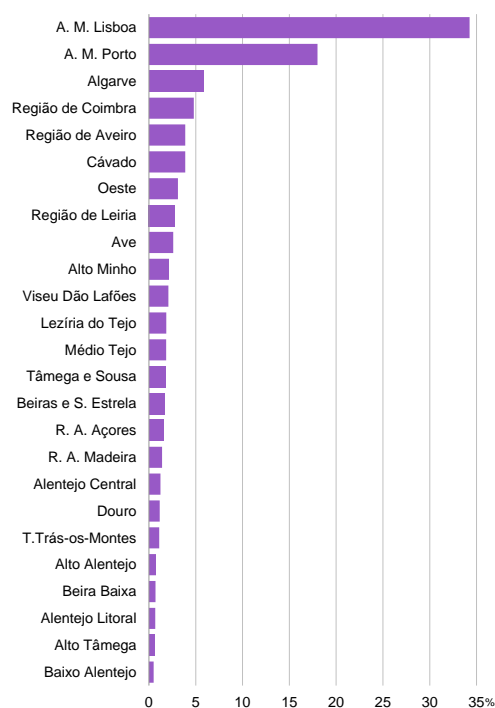
Em 2021, a renda mediana dos 87 349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 €/m², aumentando 7,7% face ao período homólogo (+5,5% em 2020). Também se verificou um aumento de 9,4% no número de novos contratos celebrados.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,90 €/ m²), Algarve (6,85 €/ m²), Área Metropolitana do Porto (6,51 €/ m²) e Região Autónoma da Madeira (6,33 €/ m²).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou mais de um terço dos novos contratos de arrendamento (29 919). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 52% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,8%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (438).

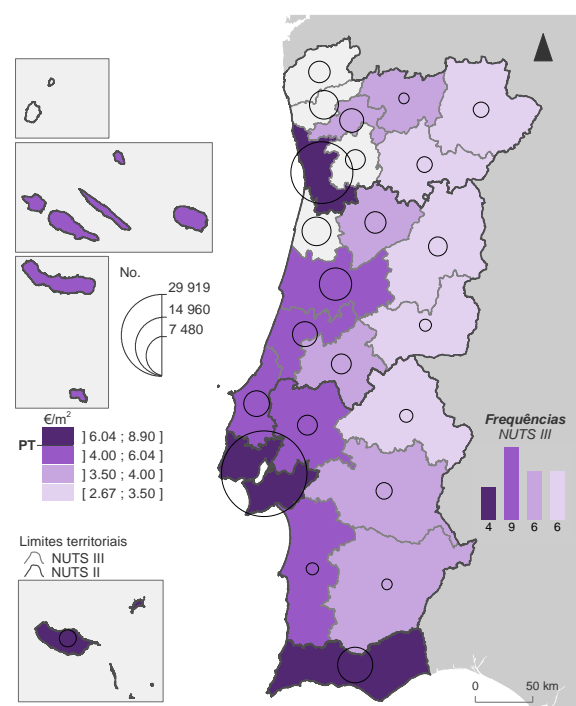
Entre os 308 municípios do país, 32 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (11,24 €/ m²), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7,5 €/ m²: Cascais (10,95 €/ m²), Oeiras (10,00 €/ m²), Amadora e Porto (ambos com 8,85 €/ m²), Almada (8,58 €/ m²), Odivelas (8,43 €/ m²), Loures (7,90 €/ m²), Matosinhos (7,83 €/ m²), Loulé e Albufeira (ambos com 7,63 €/ m²) e Lagos (7,53 €/ m²).

Figura 8. Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2021



Fonte: INE, Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local

Figura 9. Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2021





NOTA METODOLÓGICA

Estatísticas dos Licenciamento e Conclusão de Obras - Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física.

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

Estimativas das Obras Concluídas - Os resultados relativos a Obras Concluídas assentam numa metodologia que permite a divulgação trimestral numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, sendo o prazo efetivo de conclusão de uma obra estimado a partir do seu prazo previsto (ou seja, o prazo que decorre entre a autorização de construção e a conclusão efetiva da obra, e que é obtido na licença), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

Estimativas do Parque Habitacional - Estatística derivada que fornece, em períodos intercensitários, informação relativa às estimativas do número de edifícios clássicos (com pelo menos um fogo) e do número de alojamentos familiares clássicos. As Estimativas do parque Habitacional com base na informação dos Censos de 2021 serão divulgadas após a disponibilização dos resultados definitivos desta operação estatística.

Inquérito Anual às Empresas de Construção – Este inquérito tem como principal objetivo a recolha, compilação e divulgação de dados sobre a estrutura das compras de materiais, de equipamentos e de terrenos por parte das empresas de construção, bem como do valor dos trabalhos que realizam em função dos vários tipos de obra.

Índice de Preços da Habitação - O Índice de Preços da Habitação (IPHab) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos no mercado residencial em Portugal. Para além do índice total, são compilados e divulgados trimestralmente índices para os segmentos dos alojamentos familiares existentes e novos.

Preços da Habitação a nível local - As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtêm 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”.

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação – Este inquérito tem como principal objetivo apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo contudo anteriores à transação efetiva. Esta operação foi concebida com o objetivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflitam, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação.



Estatísticas de Rendas da Habitação ao Nível Local - As Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local têm como principal objetivo disponibilizar, numa base regular, resultados que permitam acompanhar a diferenciação territorial nacional do valor e dinâmica do mercado de arrendamento de alojamentos familiares destinados à habitação permanente, incluindo resultados por freguesia para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Índice de Custo de Construção de Habitação Nova - O Índice de Custo de Construção de Habitação Nova é um estudo estatístico que se destina a acompanhar a evolução do custo de construção de habitações novas, por tipo de construção: Edifício residencial com um só fogo, ou com mais do que um fogo, ao nível dos fatores de produção.

Índice de Preços das Propriedades Comerciais - O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional. À semelhança do Índice de Preços da Habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde julho de 2014, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Outras informações - Para mais informação relacionada, consulte a Publicação das Estatísticas da Construção e Habitação 2021, onde poderá encontrar uma análise mais detalhada desta informação, bem como as hiperligações aos principais indicadores, que se encontram disponíveis na Base de Dados do Portal do INE.