



CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO 2023: REDUÇÃO NO LICENCIAMENTO DE OBRAS, TRANSAÇÕES E AVALIAÇÕES BANCÁRIAS, ACRÉSCIMO NAS OBRAS CONCLUÍDAS, PREÇOS E RENDAS

Em 2023, foram licenciados 23 439 edifícios em Portugal, uma redução de 6,1% em relação ao ano anterior (-4,4% em 2022). No mesmo período, foram licenciados 39 096 fogos, um aumento de 3,1% comparado com 2022 (37 930 fogos; -0,8%). Dos fogos licenciados 32 519 eram construções novas para habitação familiar, representando um aumento de 6,0% em relação ao ano anterior (30 669; +2,8%). Estima-se que tenham sido concluídos 17 266 edifícios em 2023, um crescimento de 1,1% em relação ao ano anterior (+3,0% em 2022, com 17 071 edifícios). Foram também concluídos 27 248 fogos no país, representando um acréscimo de 9,2% face ao ano anterior (+5,4% em 2022; 24 956 fogos).

Em 2023 foram transacionados 136 499 alojamentos, numa redução de 18,7% relativamente a 2022, o registo mais baixo desde 2017. O valor das habitações transacionadas fixou-se em 28 mil milhões de euros, uma redução de 11,9% relativamente ao ano anterior. No mesmo ano foram realizadas aproximadamente 106 300 avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação, uma redução de 11,3% face a 2022.

O preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 611 €/ m², um aumento de 8,6% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (2 740 €/ m²), Algarve (2 613 €/ m²), Península de Setúbal (1 901 €/ m²), Região Autónoma da Madeira (1 889 €/ m²) e Área Metropolitana do Porto (1 800 €/ m²).

A renda mediana dos 94 617 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,21 €/ m², tendo aumentado 10,6% em relação ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 2,1% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O INE disponibiliza hoje a publicação “Estatísticas da Construção e Habitação 2023”, que apresenta um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal.

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



ESTATÍSTICAS
DA CONSTRUÇÃO
E HABITAÇÃO
2023



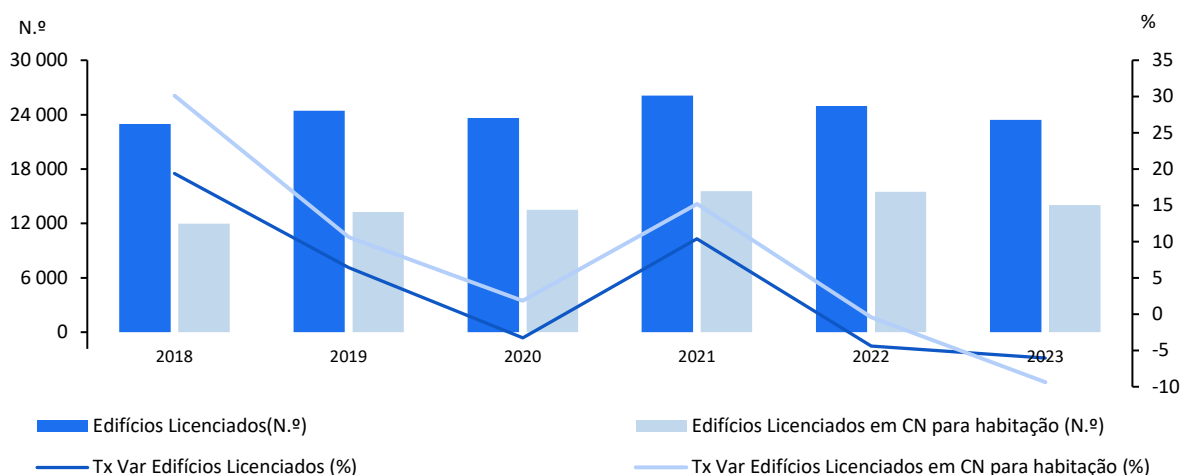


1. Obras licenciadas e concluídas

Em 2023, foram licenciados 23 439 edifícios em Portugal, o que representa uma redução de 6,1% em relação ao ano anterior (-4,4% em 2022). Os edifícios licenciados para construção nova mantiveram-se predominantes em 2023, representando 74,1% do total de edifícios licenciados (76,2% em 2022). As obras de demolição corresponderam a 5,7% das obras licenciadas em 2023 (5,6% em 2022).

Os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar totalizaram 14 042, o que significa uma diminuição de 9,4% em relação a 2022. No total dos edifícios licenciados, 59,9% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, registando uma redução de 2,2 p.p. em comparação com o ano anterior (62,1%).

Figura 1. Edifícios Licenciados – Total e em construções novas para habitação



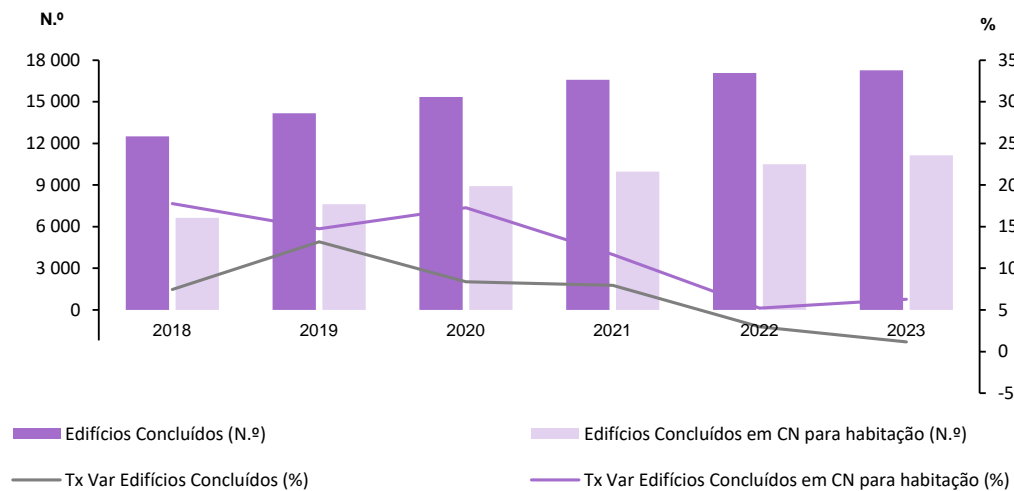
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Em 2023 estima-se que tenham sido concluídos 17 266 edifícios, o que representa um crescimento de 1,1% em relação ao ano anterior (+3,0% em 2022, com 17 071 edifícios).

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 64,6% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 3,1 p.p. face ao ano anterior.



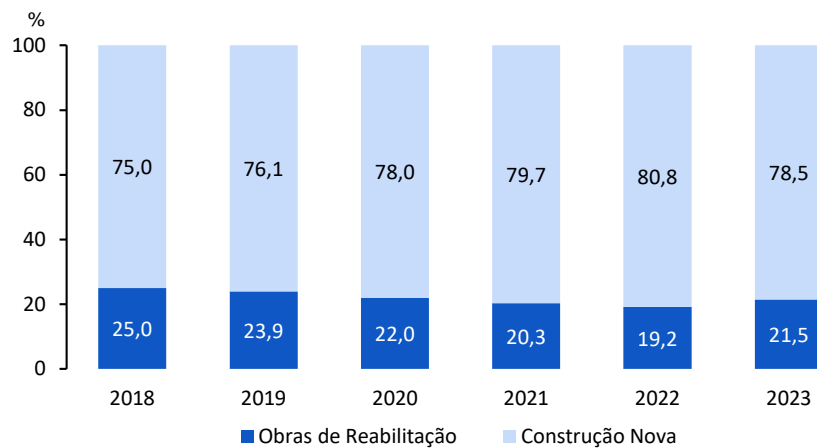
Figura 2 . Edifícios Concluídos – Total e em construções novas para habitação



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

No mesmo ano foram licenciados 4 750 edifícios para obras de reabilitação, o que representa um aumento de 5,0% em relação ao ano anterior (-9,2% em 2022; 4 524 edifícios).

Figura 3. Distribuição das obras licenciadas por construção nova e reabilitação

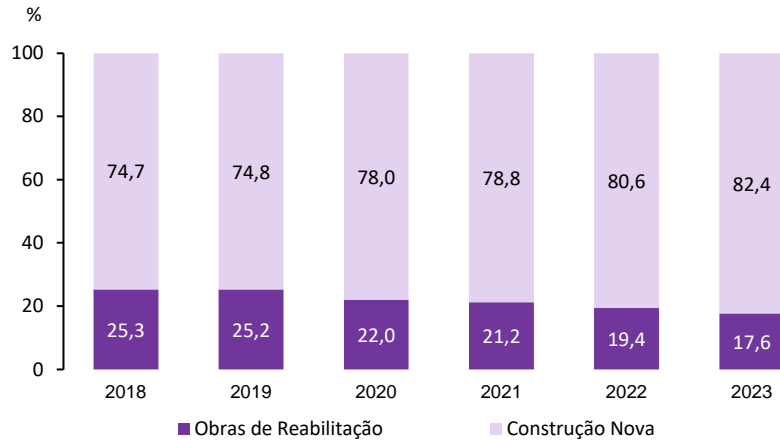


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Em 2023 verificou-se um decréscimo de 9,1% no total de obras de reabilitação concluídas em comparação com o ano anterior, totalizando 3 045 edifícios (-8,1% em 2022, correspondendo a 3 312 edifícios concluídos).



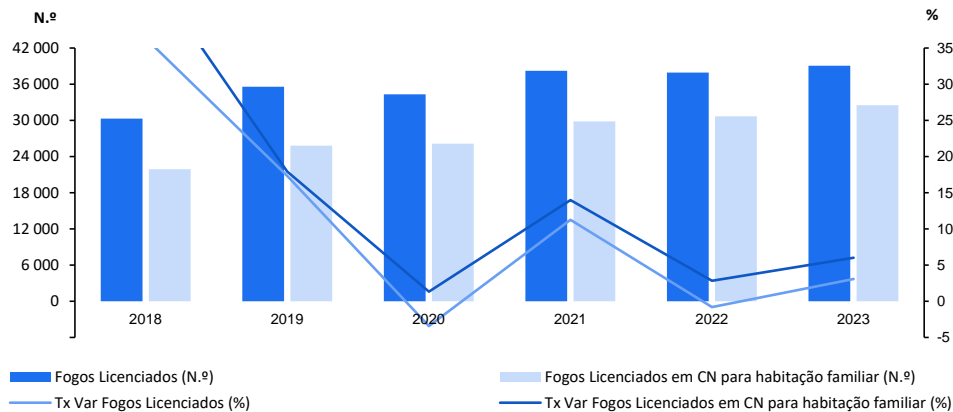
Figura 4. Distribuição das obras concluídas por construção nova e reabilitação



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

O número de fogos licenciados em Portugal, em 2023, totalizou 39 096 o que representa um aumento de 3,1% em comparação com o ano anterior (37 930 fogos em 2022, correspondendo a um decréscimo de 0,8%). Dos fogos licenciados em 2023, 32 519 eram construções novas para habitação familiar, o que representa um aumento de 6,0% em relação ao ano anterior (30 669 fogos em 2022, com um crescimento de 2,8%).

Figura 5. Fogos Licenciados– Total e em construções novas para habitação familiar

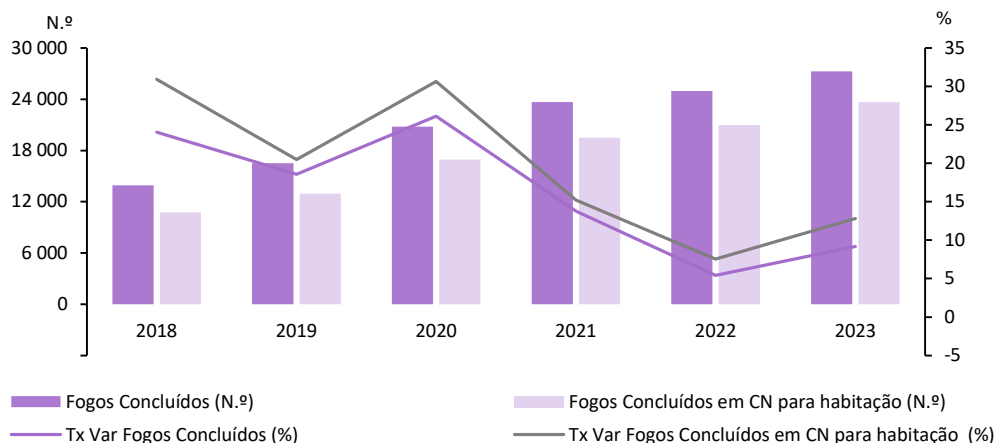


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

No ano de 2023 estima-se que tenham sido concluídos 27 248 fogos no país, representando um acréscimo de 9,2% face ao ano anterior (+5,4% em 2022; 24 956 fogos). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 23 652, com um crescimento anual de 12,8% (20 965 fogos em 2022, com um aumento de 7,5%).



Figura 6. Fogos Concluídos – Total e em construções novas para habitação familiar



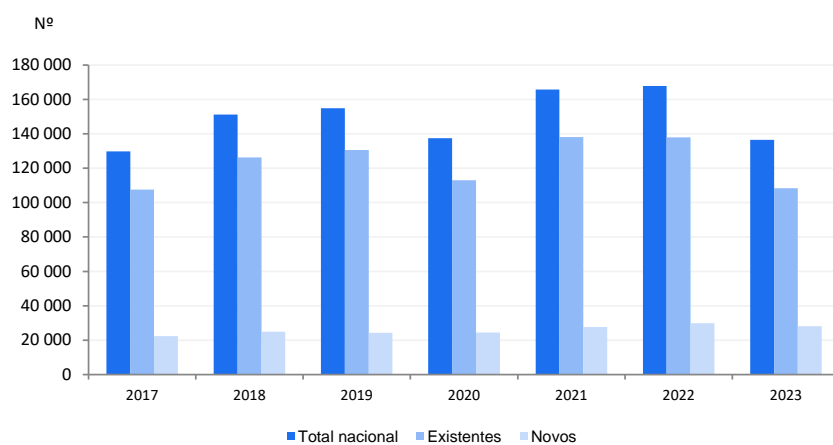
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

2. Transações de habitação

Em 2023 foram transacionados 136 499 alojamentos, traduzindo-se numa redução de 18,7% relativamente a 2022 e correspondendo ao registo mais baixo desde 2017. As habitações existentes continuaram a representar a maioria das vendas, 108 380, face às 28 119 transações de habitações novas. A redução do número de transações observou-se em ambas as categorias de habitação, tendo sido mais intensa no caso das existentes (-21,4%) face às novas (-6,1%).

O valor das habitações transacionadas em 2023 fixou-se em 28 mil milhões de euros, uma redução de 11,9% relativamente ao ano anterior. Do valor total, 20,1 mil milhões corresponderam a transações de habitações existentes (-16,5% relativamente a 2022) e 7,9 mil milhões a habitações novas (+2,6% relativamente a 2022).

Figura 7. Indicador do número de transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2017 – 2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

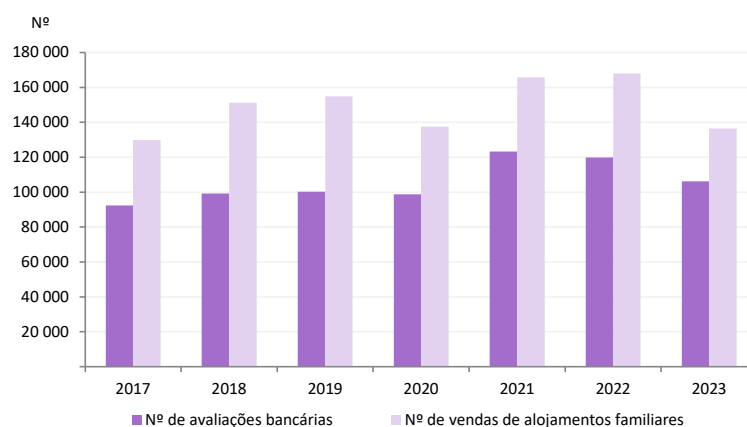


3. Avaliação bancária

Em 2023, foram realizadas aproximadamente 106 300 avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação¹. Este valor representou uma redução de 11,3% face a 2022, aquém da redução de 18,7% apurada no número de transações.

No ano de referência, o número de avaliações realizadas representou 77,8% do total de transações de alojamentos familiares, mais 6,5 p.p. face ao ano anterior e a percentagem mais elevada desde 2010.

Figura 8 Número de avaliações bancárias e número de transações de alojamentos



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

4. Preços da habitação ao nível local

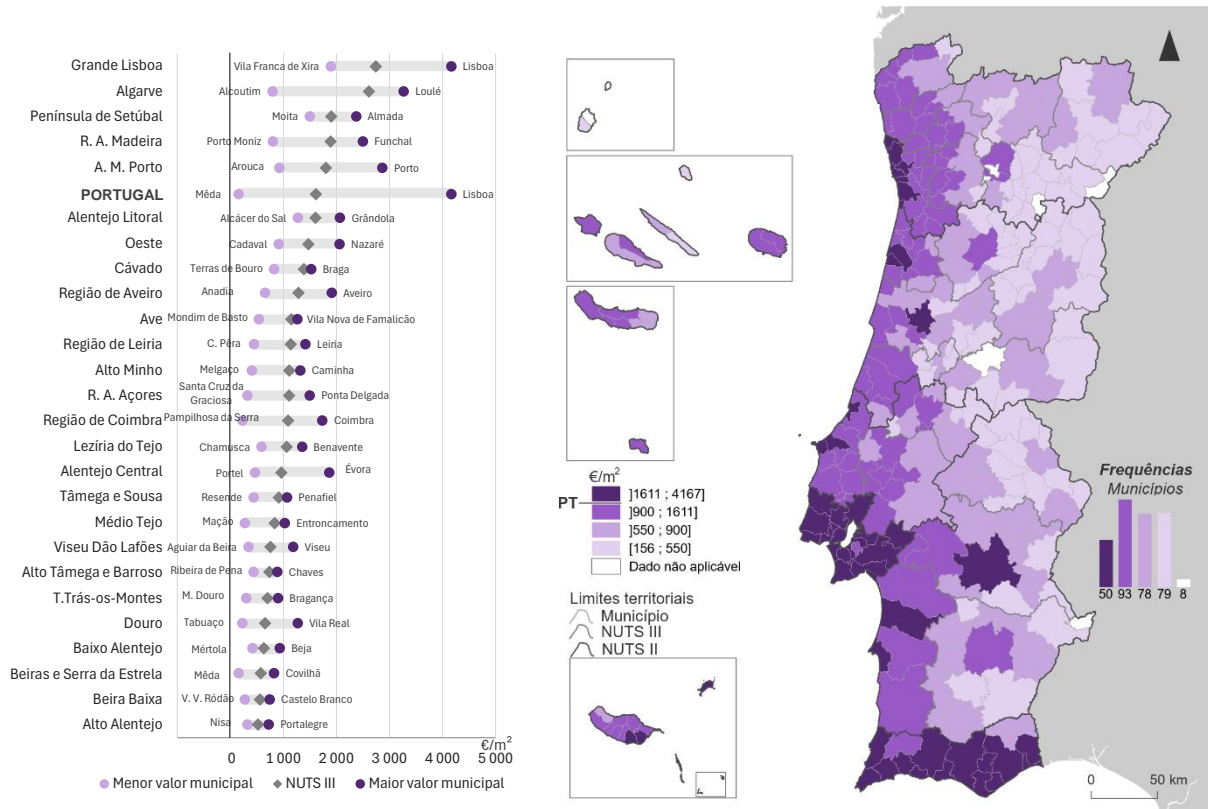
Em 2023, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 611 €/ m², tendo aumentado 8,6% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (2 740 €/ m²), Algarve (2 613 €/ m²), Península de Setúbal (1 901 €/ m²), Região Autónoma da Madeira (1 889 €/ m²) e Área Metropolitana do Porto (1 800 €/ m²).

No período em análise, 50 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios), Grande Lisboa (todos os 9 municípios), Península de Setúbal (8 em 9 municípios) e Área Metropolitana do Porto (7 em 17 municípios). O município de Lisboa registou o preço mais elevado do país (4 167 €/ m²). Verificaram-se também valores superiores a 3 000 €/ m² em Cascais (3 976 €/ m²), Loulé (3 269 €/ m²), Lagos (3 182 €/ m²), Vila do Bispo (3 162 €/ m²) e Oeiras (3 158 €/ m²). O Algarve e a Grande Lisboa apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/ m².

¹ 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 sete instituições financeiras que representam a grande maioria do montante total de crédito concedido para a aquisição de habitação em Portugal.



Figura 9. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2023



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas.

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

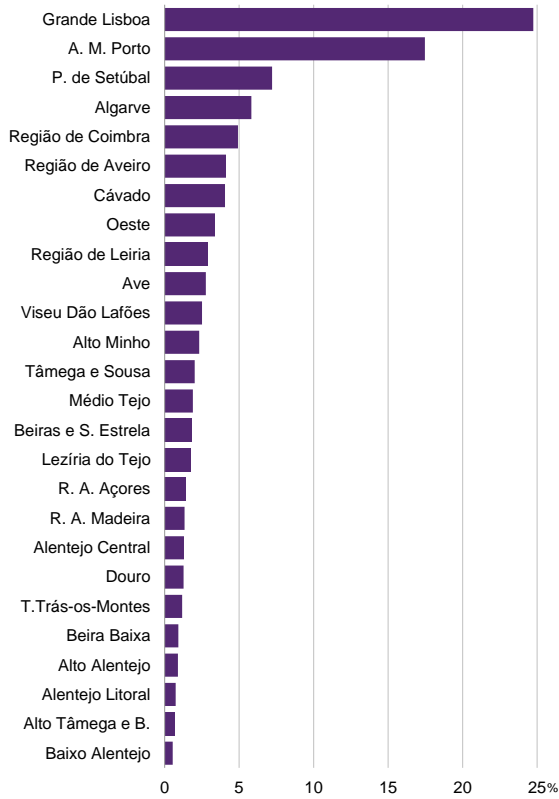
5. Rendas de habitação

Em 2023, a renda mediana dos 94 617 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,21 €/ m², tendo aumentado 10,6% em relação ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 2,1% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Grande Lisboa (11,93 €/ m²), Península de Setúbal (8,92 €/ m²), Algarve e Região Autónoma da Madeira (ambas com 8,33 €/ m²) e Área Metropolitana do Porto (7,98 €/ m²).



Figura 10. Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2023

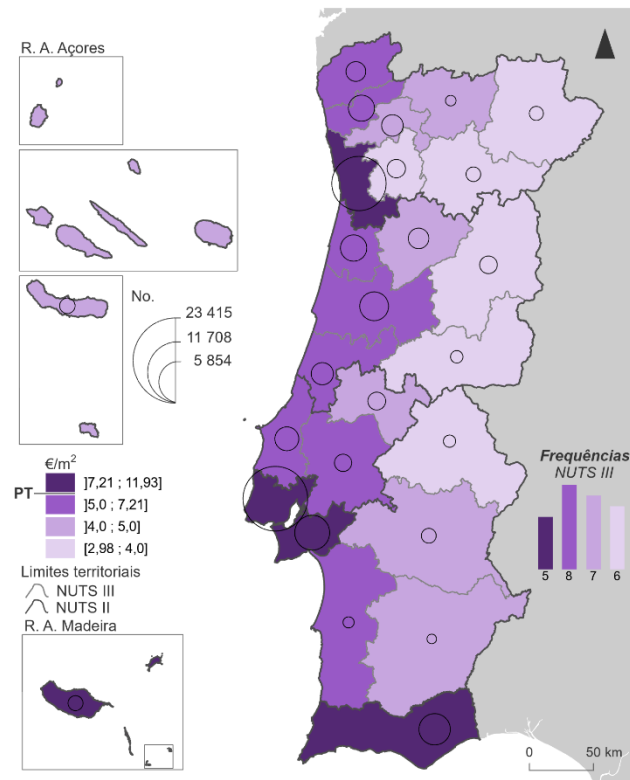


Fonte: INE, Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local

A Grande Lisboa concentrou cerca de um quarto dos novos contratos de arrendamento (23 415). Na Grande Lisboa e na Área Metropolitana do Porto foram realizados, em conjunto, 42,2% do total de novos contratos do país. A Península de Setúbal e o Algarve concentraram 7,2% e 5,8% dos novos contratos, respetivamente. No Baixo Alentejo foi realizado o menor número de novos contratos de arrendamento (512).



Figura 11. Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2023

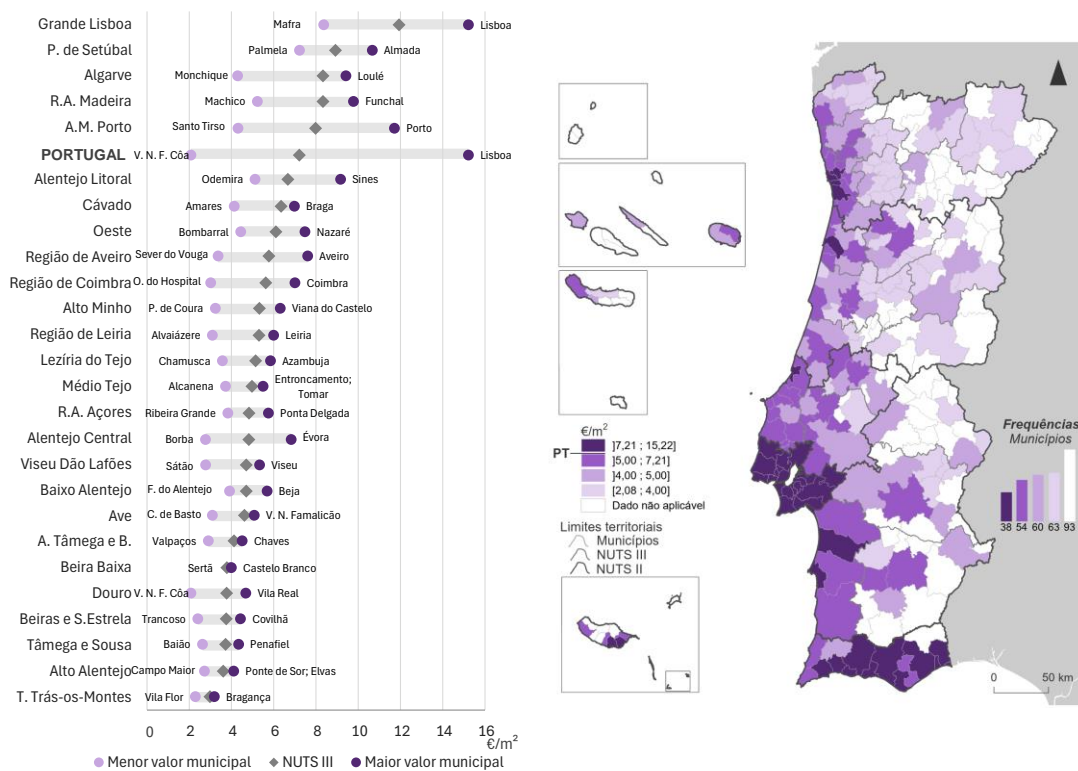


Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local



Entre os 308 municípios do país, 38 apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa registou o valor mais elevado (15,22 €/ m²), destacando-se, ainda, com valores iguais ou superiores a 10,00 €/ m²: Cascais (14,22 €/ m²), Oeiras (13,00 €/ m²), Porto (11,72 €/ m²), Amadora (10,72 €/ m²), Almada (10,67 €/ m²), Odivelas (10,02 €/ m²) e Matosinhos (10,00 €/ m²).

Figura 12. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município, 2023



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



NOTA METODOLÓGICA

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

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

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 2023, 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.