



ESTATÍSTICAS
DA CONSTRUÇÃO
E HABITAÇÃO
2023





FICHA TÉCNICA

Título

Estatísticas da Construção e Habitação - 2023

Editor

Instituto Nacional de Estatística, IP
Av. António José de Almeida
1000 - 043 Lisboa
Portugal

Presidente do Conselho Diretivo

Francisco Lima

Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, IP

Publicação periódica

Anual

Indústria, energia e Construção | Construção e habitação

Edição digital

ISSN 0377-2225

ISBN 978-989-25-0682-1

O INE, I.P. na Internet

www.ine.pt

 Apoio ao utilizador

218 440 695

Chamada para rede fixa nacional

© INE, I.P., Lisboa • Portugal, 2023

A informação estatística disponibilizada pelo INE pode ser usada de acordo com a Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0) da Creative Commons Attribution 4.0, devendo contudo ser claramente identificada a fonte da informação.





NOTA INTRODUTÓRIA

A presente publicação insere-se na série anual das Estatísticas da Construção e Habitação ¹, disponibilizando um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e a habitação em Portugal.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2022-2023, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas, enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

Nesta publicação incluem-se também os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2022), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

Integram-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 2024

¹Quanto à informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça (DGPJ), do Ministério da Justiça, foram identificadas lacunas relativas ao ano de 2020, durante o processo de validação da informação recolhida pela DGPJ, junto dos serviços de registo do Instituto dos Registos e do Notariado (IRN) decorrentes do não reporte de atos de compra e venda de imóveis e de mútuo com hipoteca voluntária, realizados através de documento particular autenticado. A DGPJ está a proceder a uma análise detalhada das situações em falta, em articulação com os referidos serviços de registo do IRN, I.P., tendo em vista a regularização da situação. Por este motivo, o INE suspendeu a divulgação de informação relativa ao ano de 2020 e seguintes, sobre contratos de compra e venda de imóveis, contratos de mútuo com hipoteca voluntária e crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária.



INTRODUCTION NOTE

This publication disseminates the annual series on Construction and Housing Statistics ² and provides a wide range of indicators on construction and housing in Portugal.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2022-2023, while for the previous year's data are based on declared information.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2022) were included and updated, enabling 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 disaggregated 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 2024

² With regard to the information on Real Estate Transactions from the Ministry of Justice's Directorate-General for Justice Policy (DGPJ), gaps were identified for 2020 during the process of validating the information collected by the DGPJ, from the registration services of the Institute of Registries and Notaries (IRN), due to the failure to report acts of purchase and sale of real estate and loans with voluntary mortgages carried out through a certified private document. The DGPJ is carrying out a detailed analysis of the missing situations, in conjunction with the aforementioned IRN, I.P. registration services, with a view to regularizing the situation. For this reason, INE has suspended the release of information for 2020 and subsequent years on real estate purchase and sale contracts, loan contracts with voluntary mortgages and mortgage credit granted by loan contracts with voluntary mortgage.



SUMÁRIO EXECUTIVO

Em 2022, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades imobiliárias agregou 11,4% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (11,5% em 2021 e 11,1% em 2020), correspondendo a 164 019 empresas, que empregaram 493 095 pessoas, representando 11,0% do pessoal ao serviço (11,0% em 2021 e 10,7% em 2020), e geraram 10,9% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (14,2 mil milhões de Euros), percentagem inferior à registada em 2021 e 2022 (ambas de 11,3%).

Em 2022, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 13,4% face ao ano anterior (+19,7% em 2021). Os trabalhos realizados em Edifícios cresceram 13,8% (+20,6% em 2021) e as Obras de engenharia civil aumentaram 13,0% (+18,4% em 2021). No segmento dos Edifícios, os trabalhos realizados em Edifícios residenciais registaram um crescimento de 14,3% (+22,1% em 2021), e nos Edifícios não residenciais observou-se um crescimento de 13,3% (+19,5% no ano anterior). No caso das Obras de engenharia civil, assinala-se o aumento de 50,1% do valor dos trabalhos realizados em Instalações e construções em zonas industriais, bem como de 20,8% do valor dos trabalhos realizados em Conduções, linhas de comunicação e de transporte de energia (+3,4% e +9,8%, respetivamente, em 2021).

Em 2023, o VAB da Construção representou 4,2% do VAB total da economia e cresceu em termos reais 1,5% face ao ano anterior (+1,5% em 2022), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia foi de 2,5% (+6,5% em 2022).

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%).

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).

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%).

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 construções novas continuaram a ser predominantes, correspondendo a 82,4% do total de obras concluídas em 2023 (80,6% em 2022). Dos edifícios concluídos, 76,5% destinaram-se à habitação familiar, um pouco acima dos 74,2% registados em 2022.

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.

No mesmo ano verificou-se um decréscimo de 9,1% no total de obras de reabilitação concluídas em comparação com o ano anterior, totalizando 3045 edifícios (-8,1% em 2022, correspondendo a 3 312 edifícios concluídos).

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%).

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).

Em 2023, foram realizadas aproximadamente 106 300 avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação³. 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.

O valor mediano da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 8,6% em 2023, 5,1 p.p. abaixo do registo de 2022. À semelhança do observado em 2022, no último ano, o ritmo de crescimento do valor mediano de avaliações bancárias superou o aumento anual de 8,2% observado no Índice de Preços da Habitação (IPHab), ainda que a diferença entre os dois indicadores se tenha reduzido, 1,1 p.p. em 2022 e 0,4 p.p. em 2023.

Em 2023, o IPHab continuou a evidenciar um crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas, ainda que se tenha observado uma desaceleração do mesmo. No

³ 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.

ano de referência, a taxa de variação média anual⁴ foi 8,2%, menos 4,4 p.p. do que em 2022. A dinâmica de aumento dos preços continuou a ser extensível a ambas as categorias de habitações, tendo sido mais pronunciada nas existentes (8,7%) por comparação com as novas (6,6%).

O preço mediano de alojamentos familiares, em 2023, 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.

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).

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).

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).

Em 2023, o índice de custos de construção de habitação nova registou uma taxa de variação média anual de 3,9%, traduzindo-se numa desaceleração de 8,3 p.p. por comparação com 2022. A quebra no ritmo de crescimento do índice deveu-se ao comportamento da componente materiais, na medida em que os preços destes aumentaram 0,9%, bastante aquém do crescimento observado em 2022 (16,7%). Relativamente à mão-de-obra, observou-se uma intensificação do ritmo de crescimento, tendo apresentado um aumento de 8,1%, mais 1,8 p.p. em relação ao ano anterior.

⁴ A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores.



EXECUTIVE SUMMARY

In 2022, the Construction and Real Estate sectors accounted for 11.4% of the total number of non-financial companies operating in Portugal (11.5% in 2021 and 11.1% in 2020), corresponding to 164,019 companies, which employed 493,095 people, representing 11.0% of the workforce (11.0% in 2021 and 10.7% in 2020), and generated 10.9% of the Gross Value Added (GVA) of non-financial companies (€14.2 billion), a figure that is lower than the percentages recorded in 2021 and 2022 (both 11.3%).

In the year 2022, the value of projects undertaken by construction companies with 20 or more employees showed a 13.4% growth compared to the preceding year (+19.7% in 2021). Works performed on Buildings increased by 13.8% (+20.6% in 2021), while Civil Engineering projects grew by 13.0% (+18.4% in 2021). In the Buildings segment, works on Residential Buildings demonstrated a growth of 14.3% (+22.1% in 2021), while Non-residential Buildings exhibited a 13.3% increase (+19.5% in the previous year). In the case of Civil Engineering projects, there was a remarkable 50.1% growth in the value of works carried out on Installations and constructions in industrial zones, as well as a 20.8% increase in the value of work carried out on Pipelines, communication and energy transmission lines (+3.4% and +9.8% respectively in 2021).

In 2023, Construction GVA represented 4.2% of the economy's total GVA and increased by 1.5% in real terms compared to the previous year (+1.5% in 2022), whereas the rate of change in the economy's total GVA rose by 2.5% (+6.5% in 2022).

In the year 2023, a total of 23,439 buildings were licensed in Portugal, representing a reduction of 6.1% compared to the previous year (-4.4% in 2022).

The buildings licensed for new construction continued to represent the majority of licensed buildings in 2023, accounting for 74.1% of all licensed buildings (76.2% in the preceding year). In the year under review, Demolition works constituted 5.7% of all licensed works (5.6% in 2022).

The total number of licensed buildings for new construction for family housing amounted to 14,042, representing a decline of 9.4% in comparison to the figures recorded in 2022. Of the total number of licensed buildings, 59.9% were for new construction for family housing, corresponding to a reduction of 2.2 percentage points compared to the previous year (62.1%).

In the same year, 4,750 buildings were licensed for renovation works, representing an increase of 5.0% compared to the previous year (-9.2% in 2022; 4,524 buildings).

In 2023, the number of dwellings licensed in Portugal reached 39,096, reflecting an increase of 3.1% compared to the previous year (37,930 dwellings in 2022, corresponding to a decline of 0.8%). Of the dwellings licensed in 2023, 32,519 were new constructions for family housing, corresponding to a 6.0% increase compared to the previous year (30,669 dwellings in 2022, equivalent to a 2.8% increase).

It is estimated that 17,266 buildings will have been completed in 2023, representing a growth of 1.1% compared to the previous year (+3.0% in 2022, with 17,071 buildings). In the same year, new construction continued to represent the majority of completed works, accounting for 82.4% of

the total (80.6% in 2022). Of the completed buildings, 76.5% were for family housing, representing a slight increase from the 74.2% recorded in 2022.

The proportion of new construction for family housing constituted 64.6% of the total number of buildings completed, indicating a 3.1 percentage points increase compared to the previous year. In the same year, there was a 9.1% reduction in the total number of rehabilitation works completed in comparison to the previous year, with a total of 3,045 buildings undergoing such works (-8.1% in 2022, corresponding to 3,312 completed buildings).

It is estimated that 27,248 dwellings will have been completed in the country in 2023, representing an increase of 9.2% compared to the previous year (+5.4% in 2022; 24,956 dwellings). The number of dwellings in context of new construction for family housing reached 23,652, showing a 12.8% annual growth rate (20,965 dwellings in 2022, an increase of 7.5%).

In 2023, were sold 136,499 dwellings, which represents a 18.7% decline from the previous year and the lowest figure since 2017. The majority of sales were of existing homes, with 108,380 transactions, compared to 28,119 new home transactions. The decline in the number of transactions was observed in both housing categories, with a more pronounced decrease in the case of existing homes (-21.4%) compared to new homes (-6.1%).

The total value of housing transactions in 2023 was €28 billion, representing a 11.9% decline compared to the previous year. Of the total value, 20.1 billion were referred to transactions of existing dwellings (16.5% less than in 2022). The value of new home transactions was 7.9 billion, representing an increase of 2.6%, compared to 2022.

In the year 2023, approximately 106,300 bank appraisals were conducted by experts on behalf of banking institutions in the context of mortgage loans approval⁵. This figure represented a reduction of 11.3% in comparison to the preceding year, a figure that is less than the 18.7% reduction in the number of transactions. In the reference year, the number of valuations carried out accounted for 77.8% of all family housing transactions, representing a 6.5 percentage points increase compared to the previous year and the highest percentage since 2010.

The median value of bank housing appraisals increased by 8.6% in 2023, showing a 5.1 decline compared to the previous year. As was the case in 2022, in the last year, the growth rate of the median value of bank appraisals exceeded the annual increase of 8.2% seen in the House Price Index (IPHab), however, the discrepancy between the two indicators narrowed, from 1.1 percentage points in 2022 to 0.4 percentage points in 2023.

In 2023, the IPHab demonstrated a continued increase in the average level of transacted housing prices, although at a slower rate than previously observed. In the reference year, the average annual variation rate⁶ of change was 8.2%, representing a decrease of 4.4 percentage points compared to 2022. The upward trend in prices continued to affect both categories of dwellings, with a more pronounced increase observed for existing dwellings (8.7%) compared to new dwellings (6.6%).

In 2023, the median price of family housing in Portugal was €1,611 per square meter, representing an 8.6% increase compared to the previous year. The median house price remained above the

⁵ The number of bank evaluations presented refers to the total records related to dwellings that are the subject of requests for bank financing and that have undergone a technical evaluation of the property. These records are collected by Statistics Portugal within the scope of the Survey on Bank Evaluation on Housing (IABH). This survey currently covers seven financial institutions that represent the majority of the total amount of new housing loans in Portugal.

⁶ The average annual rate of change compares the average index of the last four quarters with the average of the immediately preceding four quarters.

national average in the sub-regions of Grande Lisboa (€2,740 per square meter), Algarve (€2,613 per square meter), Península de Setúbal (€1,901 per square meter), Região Autónoma da Madeira (€1,889 per square meter) and Área Metropolitana do Porto (€1,800 per square meter).

In the period under review, 50 municipalities exhibited a median price that exceeded the national average, with the majority of these located in the sub-regions of Algarve (14 out of 16 municipalities), Grande Lisboa (all 9 municipalities), Península de Setúbal (8 out of 9 municipalities) and Área Metropolitana do Porto (7 out of 17 municipalities). The municipality of Lisboa recorded the highest price in the country, at 4,167 euros per square meter. Additionally, prices exceeding €3,000 per square meter were observed in Cascais (€3,976 per square meter), Loulé (€3,269 per square meter), Lagos (€3,182 per square meter), Vila do Bispo (€3,162 per square meter) and Oeiras (€3,158 per square meter). There were significant price differentials between municipalities in the Algarve and Grande Lisboa, with a range exceeding €2,000 per square meter.

In 2023, the median rent for the 94,617 new rental contracts for family housing in Portugal was €7.21 per square meter, representing a 10.6% increase compared to the previous year. In addition, the number of new contracts signed demonstrated a 2.1% increase compared to the preceding year.

The rental prices observed in the sub-region of Grande Lisboa (€11.93/m²), Península de Setúbal (€8.92/m²), Algarve and Região Autónoma da Madeira (both €8.33/m²), and Área Metropolitana do Porto (€7.98/m²) were found to be above the national average.

The Grande Lisboa sub-region accounted for approximately a quarter of the total number of new rental contracts (23,415). The Grande Lisboa and Área Metropolitana do Porto together represented 42.2% of all new contracts in the country. The Península de Setúbal and the Algarve accounted for 7.2% and 5.8% of new contracts, respectively. The lowest number of new rental contracts was recorded in the Baixo Alentejo region, with a total of 512 contracts signed.

Among the 308 municipalities in the country, 38 municipalities exhibited rental values above the national average. The municipality of Lisboa had the highest value (€15.22/m²), with other municipalities having values above €10.00/m², including Cascais (€14.22/m²), Oeiras (€13.00/m²), Porto (€11.71/m²), Amadora (€10.72/m²), Almada (€10.67/m²), Odivelas (€10.02/m²) and Matosinhos (€10.00/m²).

In 2023, the new housing construction cost index recorded an average annual rate of change of 3.9%, showing a 8.3 percentage points slowdown compared to the preceding year. The decline in the index growth rate was due to the behaviour of the materials component, which recorded a 0.9% increase, a figure considerably below the growth observed in 2022. Regarding the labour component, the pace of growth intensified, with an increase of 8.1%, more 1.8 percentage points than the previous year.



SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Siglas

AT

BGE

CENSOS

DGPJ

FBCF

IABH

ICCHN

IMI

IMT

INE

IPHab

IPPCom

IRN

Km²

m²

Nº

n.e.

NUTS

OE

p.p.

SCIE

SIOU

T0 (T1, T2, etc.)

UE

VAB

VVN

Abreviaturas

Autoridade Tributária

Base Geográfica de Edifícios

Recenseamento Geral da População e Habitação

Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Formação Bruta de Capital Fixo

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Índice de Custos de Construção da Habitação Nova

Imposto Municipal sobre Imóveis

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

Índice de Preços da Habitação

Índice de Preços das Propriedades Comerciais

Instituto dos Registos e do Notariado, I.P.

Quilómetros quadrados

Metros quadrados

Número absoluto

Não especificado

Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)

Operação estatística

Pontos percentuais

Sistema de Contas Integradas das Empresas

Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas

Tipologia dos fogos, segundo o nº de quartos de dormir

União Europeia

Valor Acrescentado Bruto

Volume de Negócios

Informação aos utilizadores

Nesta publicação adotou-se a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos 2024 (NUTS 2024).

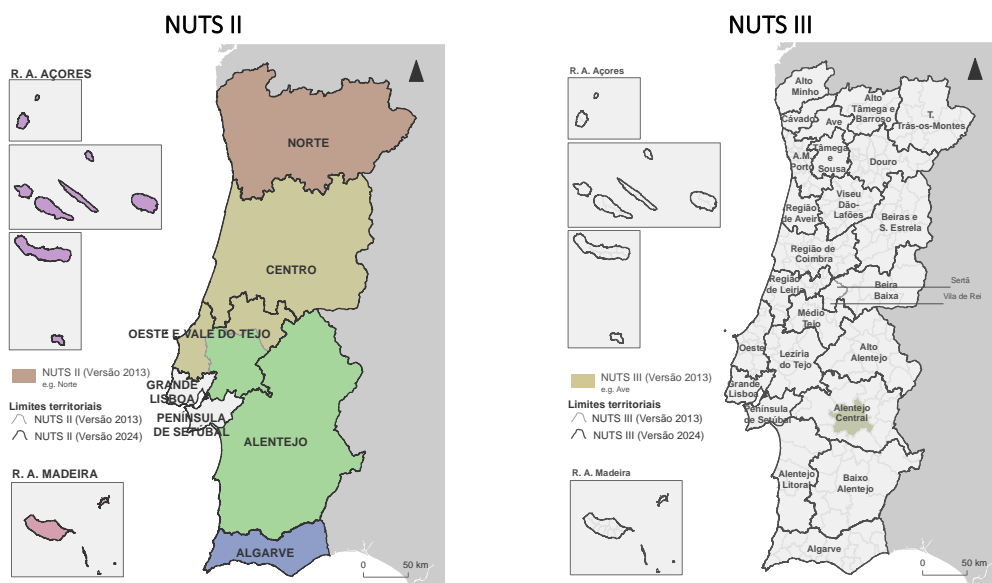
A Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) é uma estrutura hierárquica utilizada para recolher, organizar e divulgar informações estatísticas regionais em toda a Europa. A nova versão, NUTS 2024, foi estabelecida pelo Regulamento delegado n.º 2023/674 da Comissão Europeia, alterando os anexos do Regulamento (CE) n.º 1059/2003. As alterações incluem a criação da Península de Setúbal e Grande Lisboa como novas NUTS III e NUTS II, respetivamente, além de ajustes nos limites territoriais de outras regiões. Em síntese, o país passa a ter 9 regiões NUTS II e 26 sub-regiões NUTS III.

Consulte as NUTS 2024 no Sistema de Metainformação do INE:

- Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos, versão de 2024 – inclui, em “documentos”, um ficheiro com as alterações entre as NUTS, versão 2013 e versão 2024, ao nível do município.
- Composição das NUTS 2024 em termos de municípios e freguesias em 24/03/2023 – disponibiliza a estruturação do Código da Divisão Administrativa, ao nível de municípios e freguesias, de acordo com as NUTS 2024.

Constituição das NUTS II e III 2024 e alterações face às NUTS 2013

Limites das NUTS 2024 e comparação com as NUTS 2013



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.



ÍNDICE

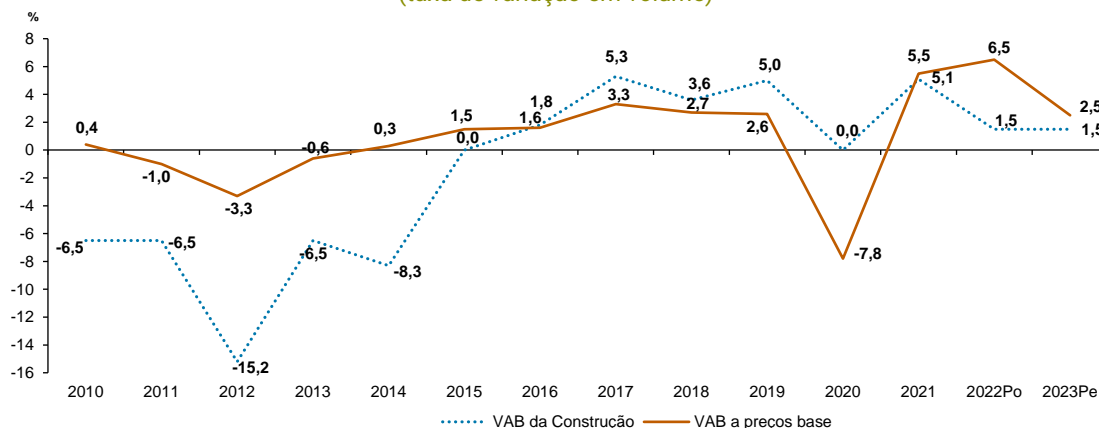
| | |
|--|-----------|
| NOTA INTRODUTÓRIA | 3 |
| INTRODUCTION NOTE | 4 |
| SUMÁRIO EXECUTIVO | 5 |
| EXECUTIVE SUMMARY | 8 |
| SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES..... | 11 |
| ÍNDICE | 13 |
| PERSPETIVA MACROECONÓMICA | 15 |
| 1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO | 16 |
| PRINCIPAIS RESULTADOS ANUAIS | 27 |
| 2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS | 28 |
| 2.1. LICENCIAMENTO..... | 28 |
| 2.2. OBRAS CONCLUÍDAS | 35 |
| 3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS..... | 45 |
| 3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES | 45 |
| 3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO | 47 |
| 3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA | 49 |
| 3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO..... | 50 |
| 3.5. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL | 51 |
| 3.6. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL | 53 |
| 3.7. ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS..... | 56 |
| METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA..... | 59 |
| NOTA METODOLÓGICA | 60 |
| CONCEITOS | 70 |

1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1. CONTAS NACIONAIS

Em 2023, o VAB da Construção representou 4,2% do VAB total da economia e cresceu em termos reais 1,5% face ao ano anterior (+1,5% em 2022), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia foi de 2,5% (+6,5% em 2022).

Figura 1.1 – Evolução do VAB da Construção e do VAB total a preços de base (taxa de variação em volume)



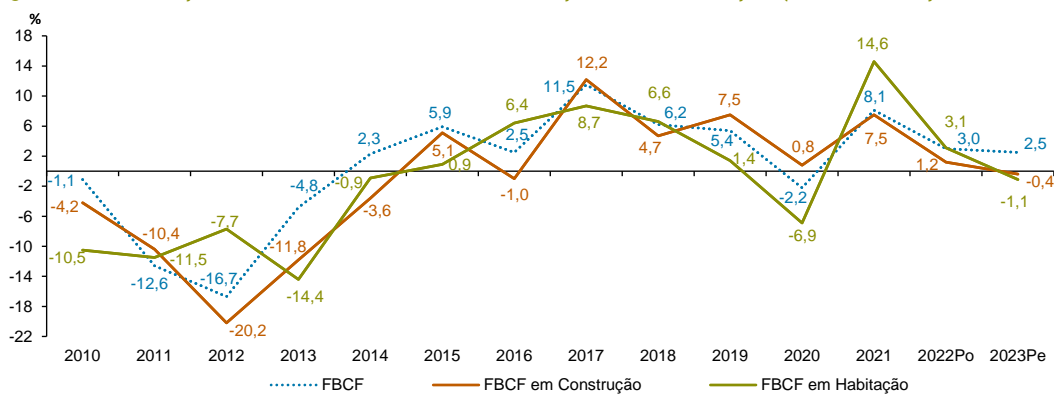
Fonte: INE, Contas Nacionais

Numa análise da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) para o período de 2010 a 2023, verificou-se que a FBCF apresentou sempre evoluções negativas em qualquer dos segmentos considerados. Entre 2015 e 2019, verificou-se um período de crescimento da FBCF, tanto em Construção (embora neste caso, com a exceção de um ligeiro decréscimo de 1,0% em 2016), como em Habitação, acompanhando a tendência seguida pela FBCF total.

Em 2020, registaram-se decréscimos de 2,2% no agregado total da FBCF e de 6,9% na FBCF em Habitação. Inversamente, a FBCF em Construção cresceu 0,8%. Em 2021, um ano após o início da pandemia, assistiu-se à recuperação do crescimento, quer da FBCF global, quer da FBCF em Construção e em Habitação, com taxas de variação de +8,1%, +7,5% e +14,6%, respetivamente.

Em 2023, a FBCF total abrandou o crescimento face a 2022 (+2,5%; +3,0% em 2022), e os segmentos da Habitação e Construção diminuíram 1,1% e 0,4%, (+3,1% e +1,2%, em 2022).

Figura 1.2 – Evolução da FBCF e da FBCF em Construção e em Habitação (taxa de variação em volume)



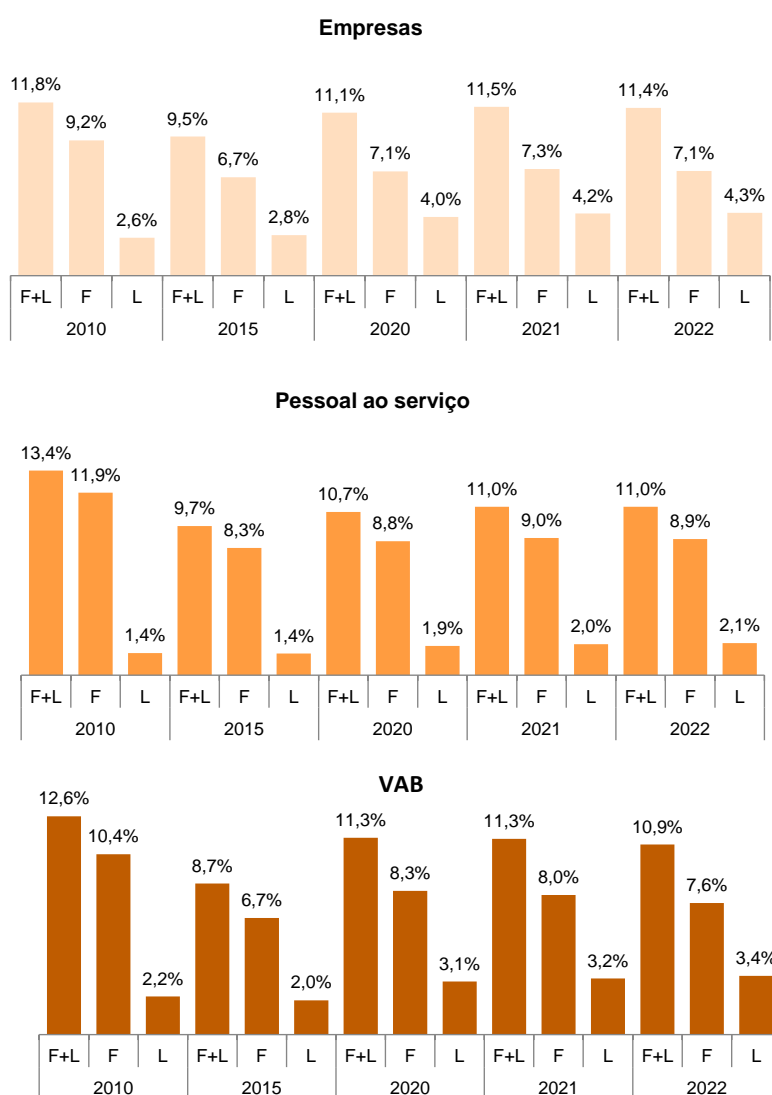
Fonte: INE, Contas Nacionais

1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

Principais variáveis⁷

Em 2022⁸, tendo por base a informação mais recente do Sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE), o conjunto dos setores da Construção e de Atividades imobiliárias agregou 11,4% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (11,5% em 2021 e 11,1% em 2020), correspondendo a 164 019 empresas, que empregaram 493 095 pessoas, representando 11,0% do pessoal ao serviço (11,0% em 2021 e 10,7% em 2020), e geraram 10,9% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (14,2 mil milhões de Euros), percentagem inferior à registada em 2021 e 2022 (ambas de 11,3%).

Figura 1.3 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev. 3) e Atividades imobiliárias (Secção L) nas principais variáveis



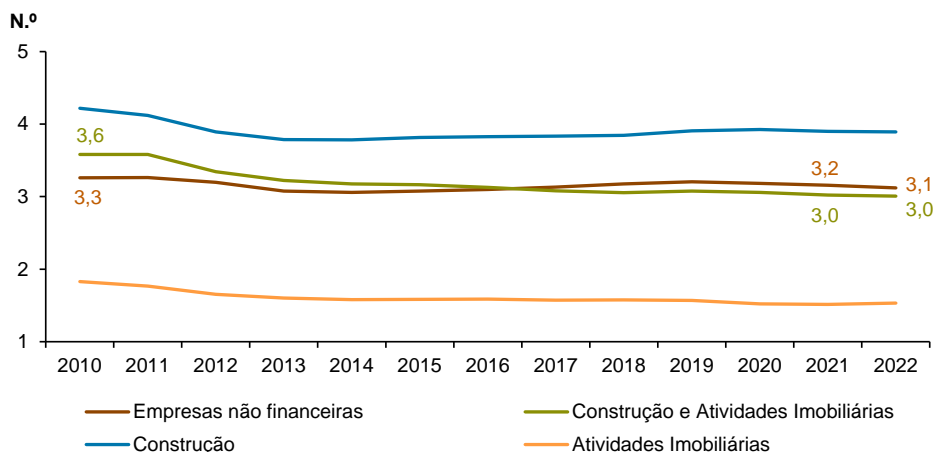
Fonte: INE, SCIE

⁷ As taxas de variação obtidas deste sistema para valores monetários correspondem a variações nominais.

⁸ Os resultados definitivos do Sistema de Contas Integradas das Empresas para o ano de referência de 2022 foram divulgados em 15/12/2023. Os resultados relativos ao ano de 2023 serão divulgados em dezembro de 2024.

Entre 2010 e 2022, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades imobiliárias decresceu gradualmente, passando de 3,6 pessoas ao serviço no início do período para 3,0 em 2022, valor ligeiramente inferior ao do total das empresas não financeiras (3,1 pessoas ao serviço, face a 3,3 em 2010).

Figura 1.4 – Dimensão média das empresas não financeiras e dos setores da Construção e Atividades imobiliárias



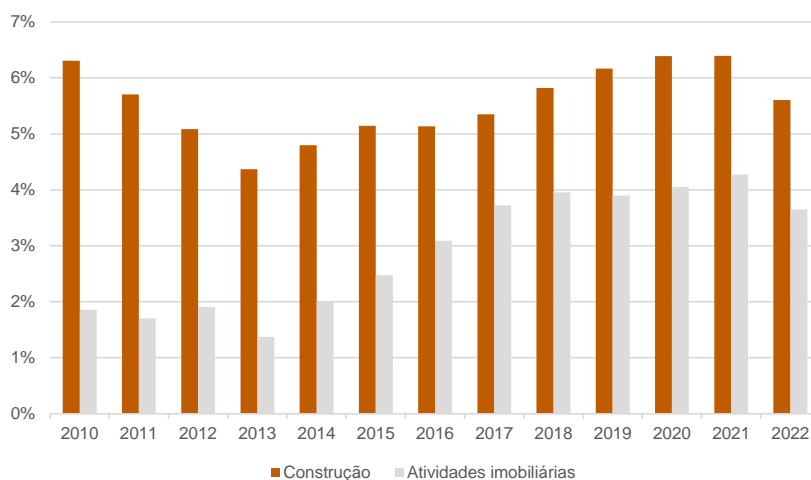
Fonte: INE, SCIE

Dinâmica

Em 2022, o número de empresas em atividade no setor da Construção cresceu 5,3% (+5,4% em 2021 e +2,1% em 2020). Nas Atividades imobiliárias observou-se um crescimento superior, correspondente a 8,5% (+9,2% no ano anterior e +4,2% em 2020).

O número de nascimentos de empresas cresceu em ambos os setores, ainda que de forma menos significativa que no ano anterior (na Construção: +10,0%; +20,2% em 2021; nas Atividades imobiliárias: +7,1%; +26,8% em 2021). Em termos de estrutura, verifica-se que o peso dos nascimentos face ao setor não financeiro, apesar de ter vindo a ser reforçado desde 2013, diminuiu em 2022 quer no setor da Construção (5,6%; 6,4% em 2021) quer nas Atividades imobiliárias (3,6%; 4,3% em 2021).

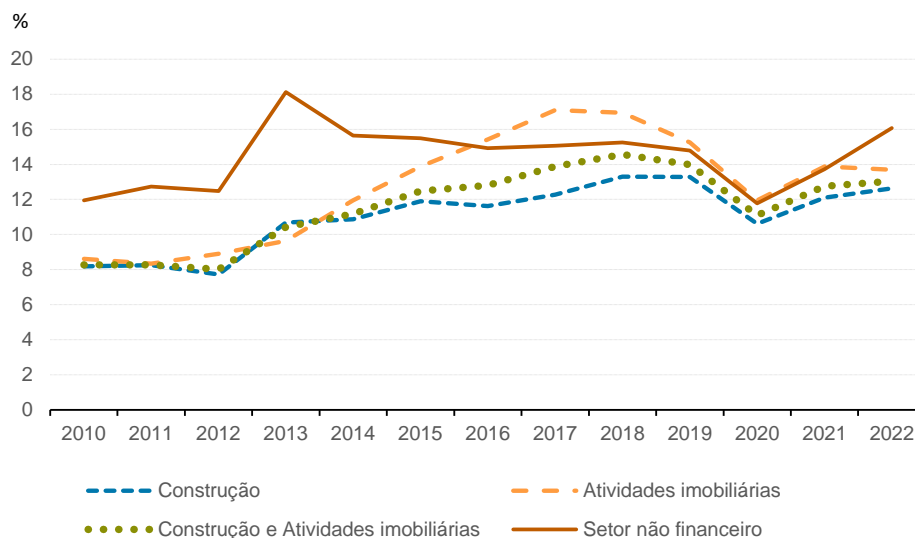
Figura 1.5 – Peso dos nascimentos de empresas da Construção e Atividades imobiliárias no total de nascimentos do setor não financeiro



Fonte: INE, SCIE

Em termos de taxa de natalidade, o conjunto do setor não financeiro apresentou sempre rácios mais elevados ao longo do período em análise, exceto nas Atividades imobiliárias que a partir de 2016 passou a exceder esses valores, embora com uma diferença cada vez menos significativa até 2021. Após o decréscimo generalizado nas taxas de natalidade em 2020, a que não será alheio o contexto de pandemia que se viveu nesse ano, em 2021 inverteu-se esse ciclo, com todas os setores em análise a crescerem a um ritmo semelhante. No entanto em 2022 o setor não financeiro no seu conjunto, voltou a recuperar os rácios mais elevados (16,1%), enquanto os setores das Atividades imobiliárias e da Construção apresentaram rácios inferiores (13,7% e 12,6%, respetivamente).

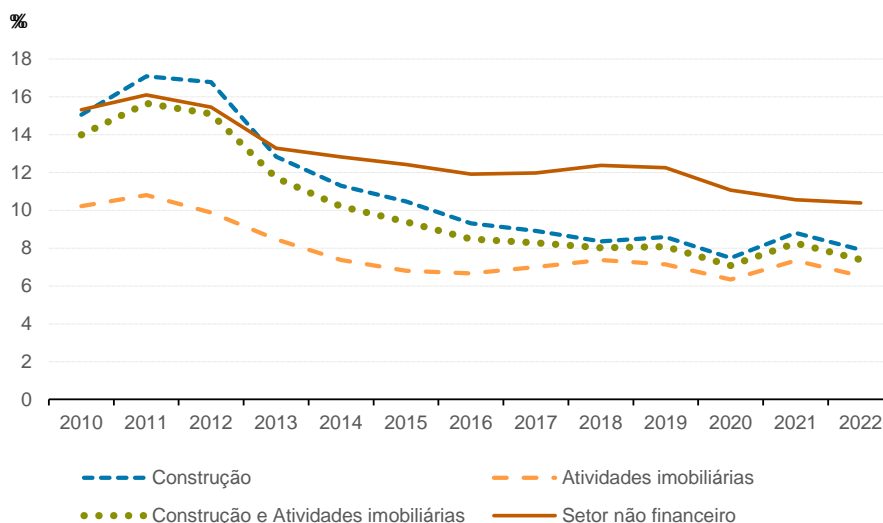
Figura 1.6 – Taxa de natalidade das empresas



Fonte: INE, SCIE

Considerando a taxa de mortalidade no período em análise, verifica-se que desde 2013 os setores da Construção e Atividades imobiliárias registaram valores inferiores aos do conjunto do setor não financeiro. Em 2022, a atividade económica nacional manteve-se resiliente, tendo-se verificado um decréscimo da taxa de mortalidade em todos os segmentos.

Figura 1.7 – Taxa de mortalidade das empresas

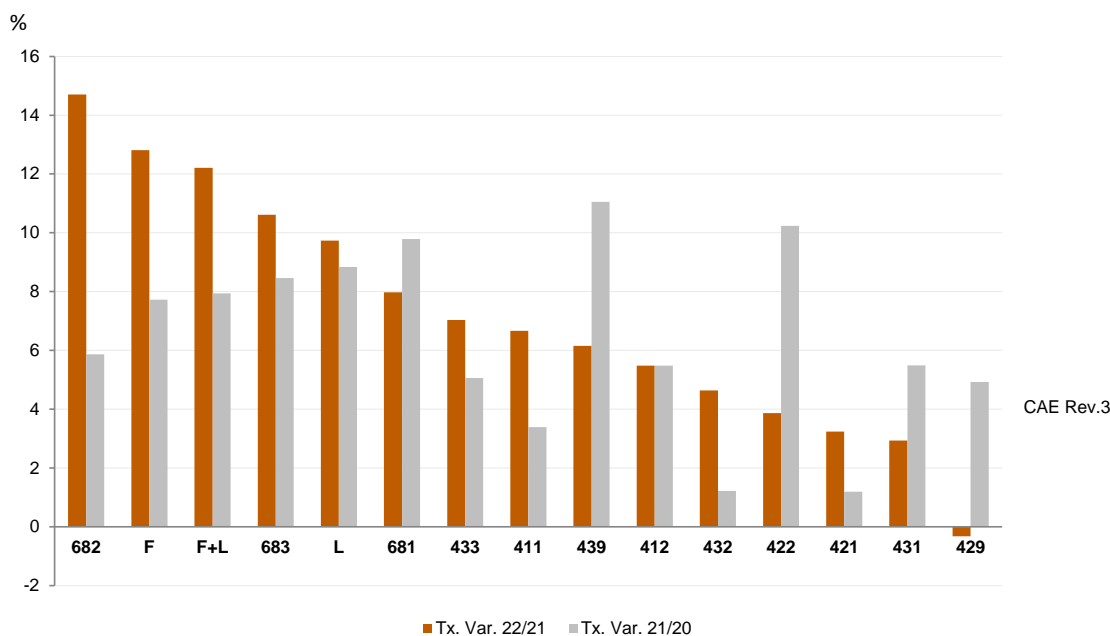


Fonte: INE, SCIE

Emprego

Em 2022, o número de pessoas ao serviço no conjunto dos setores da Construção e Atividades imobiliárias registou variações anuais positivas na maioria de todos os grupos da CAE Rev.3 destes setores, em resultado do seu maior dinamismo, com a exceção do grupo 429 - Construção de outras obras de engenharia civil que diminuiu 0,3% (+4,9% em 2021). O setor da Construção aumentou 12,8% (+7,7% em 2021) enquanto o das Atividades imobiliárias cresceu 9,7% (+8,8% em 2021). O grupo 682 - Arrendamento de bens imobiliários, foi o que mais cresceu (+14,7%; +5,9% Em 2021), seguido do grupo 683 - Atividades imobiliárias por conta de outrem, com +10,6% (+8,5% em 2021). As mais baixas taxas de crescimento ocorreram nos grupos 431- Demolição e preparação dos locais de construção (+2,9%; +5,5% em 2021), 421 - Construção de estradas, pontes, túneis, pistas de aeroportos e vias férreas (+3,2%; +1,2% no ano anterior) e 422 - Construção de redes de transporte de águas, de esgotos, de distribuição de energia, de telecomunicações e de outras redes (+3,9%; +10,2% em 2021).

Figura 1.8 – Taxas de variação anual do Pessoal ao serviço na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3

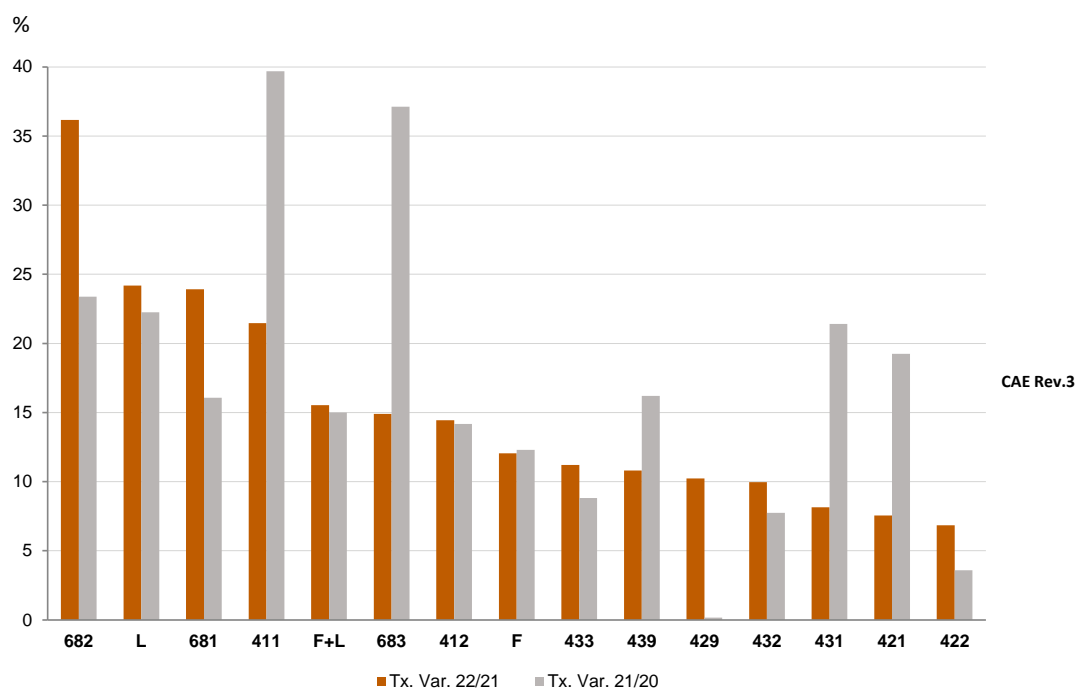


Fonte: INE, SCIE

Valor Acrescentado Bruto (VAB)

Em 2022, no que se refere ao VAB, o conjunto da Construção e Atividades imobiliárias observou um acréscimo de 15,5% (+15,0% em 2021). Considerados isoladamente, o VAB do setor das Atividades imobiliárias cresceu 24,2% (+22,3% em 2021), enquanto o do setor da Construção aumentou 12,0% (+12,3% em 2021). Na Construção, à semelhança do ano anterior, o grupo que mais cresceu foi o 411 - Promoção imobiliária - desenvolvimento de projetos de edifícios (+21,5%; +39,7% em 2021), enquanto no setor das Atividades imobiliárias, o grupo que mais cresceu foi o 682 - Arrendamento de bens imobiliários (+36,2%; +23,4% em 2021), embora no ano anterior se tenha destacado o grupo 683 - Atividades imobiliárias por conta de outrem (+14,9%; +37,1% em 2021).

Figura 1.9 – Taxas de variação anual do VAB na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3



Fonte: INE, SCIE

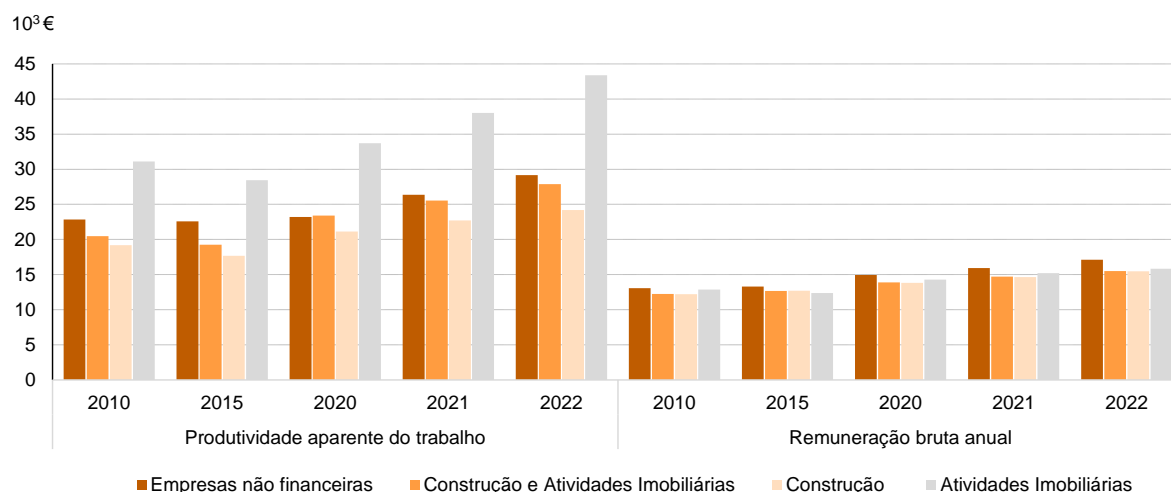
Produtividade aparente do trabalho⁹

Em 2022, a produtividade aparente do trabalho no conjunto da Construção e Atividades imobiliárias atingiu 27,9 mil euros, sendo apenas inferior em cerca de 1 291 euros ao valor registado no total das empresas não financeiras. Considerando apenas as Atividades imobiliárias, o rácio correspondente atingiu 43,4 mil euros, ultrapassando em cerca de 15,5 mil euros o valor do conjunto da Construção e Atividades imobiliárias. Face a 2020, observou-se uma melhoria neste indicador, tanto na Construção e Atividades imobiliárias, como nas empresas não financeiras. Em 2022, o valor da produtividade aparente do trabalho no setor das Atividades imobiliárias teve um acréscimo de 5,4 mil euros face a 2021, atingindo 43,4 mil euros, enquanto no setor da Construção o acréscimo foi de 1,5 mil euros, fixando-se em 24,2 mil euro.

A remuneração média anual no setor da Construção e Atividades imobiliárias foi 15,5 mil euros por pessoa, 1 594 euros inferior ao total das empresas não financeiras, registando uma melhoria do rendimento médio face aos anos anteriores (14,7 mil euros em 2021 e 13,9 mil euros em 2020). Face a 2010 e 2015, observou-se uma melhoria do rendimento bruto médio no conjunto da Construção e Atividades imobiliárias, no entanto sempre inferior aos valores observados no total das empresas não financeiras.

⁹ Produtividade aparente do trabalho = VABcf / Pessoal ao serviço

Figura 1.10 – Produtividade aparente do trabalho e remuneração bruta anual

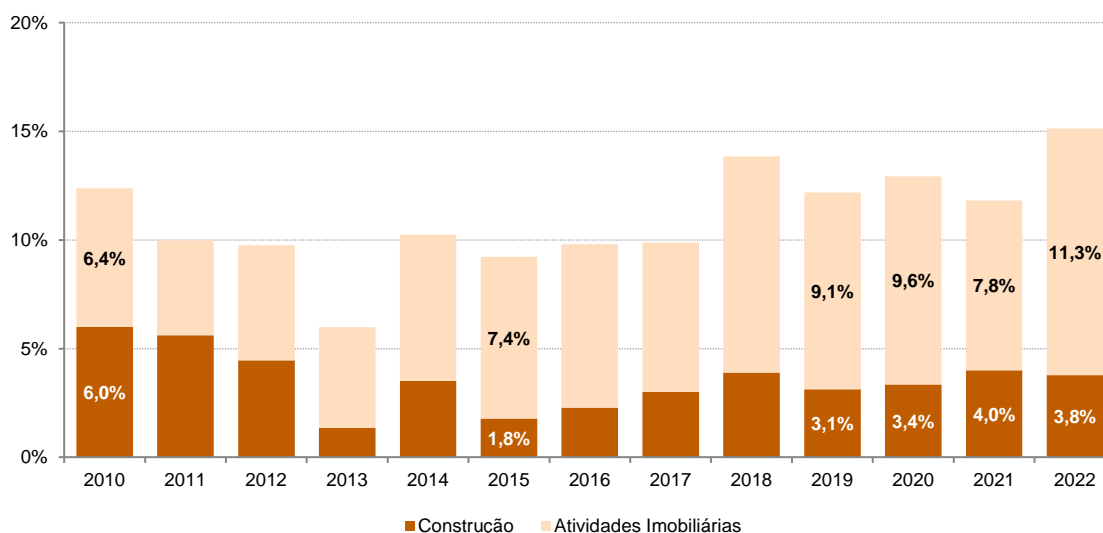


Fonte: INE, SCIE

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)

Em 2022, a Formação Bruta de Capital Fixo no total dos setores da Construção e das Atividades imobiliárias atingiu cerca de 4 181 milhões de euros, menos 1 549 milhões que no ano anterior, com o seu peso no total da FBCF realizada pelo setor não financeiro a crescer 3,3 p.p. (+3,5 p.p. nas Atividades imobiliárias e -0,2 p.p. na Construção), comparativamente com 2021.

Figura 1.11 – Peso da FBCF da Construção e Atividades imobiliárias no total do setor não Financeiro

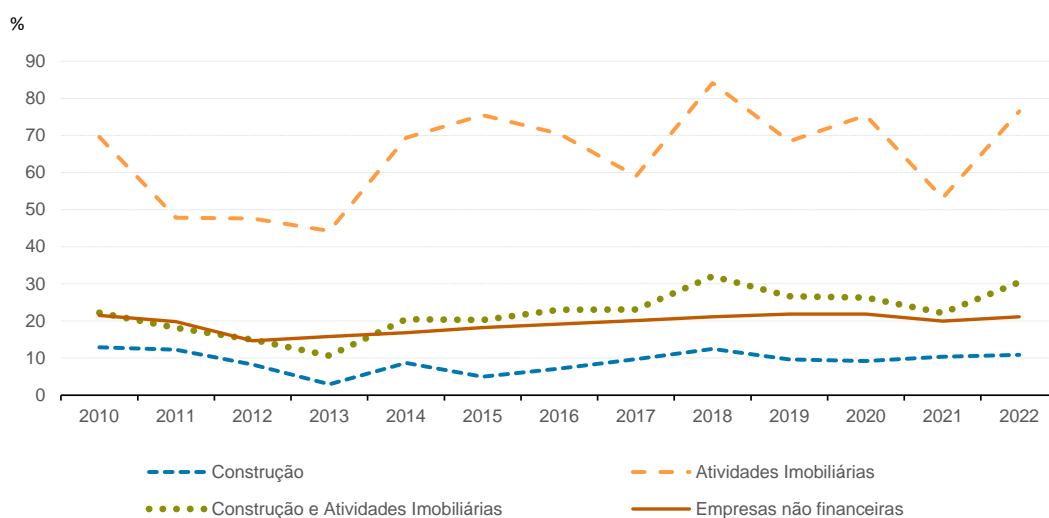


Fonte: INE, SCIE

Investimento

Em 2022, a taxa de investimento das empresas¹⁰ do setor das Atividades imobiliárias cresceu 23,4 p.p. face ao ano anterior, para 76,5%, enquanto nas empresas de Construção registou-se um ligeiro acréscimo, de cerca de 0,5 p.p., para 10,8%, resultando num aumento de 8,3 p.p. da taxa de investimento do conjunto dos setores da Construção e Atividades imobiliárias, que se fixou em 30,4% em 2022. A taxa de investimento do conjunto das empresas não financeiras foi de 21,1%, mais 1,2 p.p. que em 2021, após a interrupção nesse ano do ritmo de crescimento que se verificava desde 2012.

Figura 1.12 – Taxa de investimento da Construção e Atividades imobiliárias



Fonte: INE, SCIE

Perfil exportador das sociedades não financeiras do setor da Construção

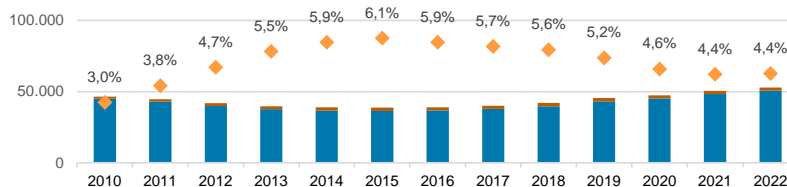
A análise dos dados da última década do Sistema de Contas Integradas da Empresas (SCIE) revelou que, em 2022, foi interrompida a tendência decrescente observada desde que foram atingidos os valores máximos entre 2013 e 2015 para a maioria dos indicadores do peso das sociedades com perfil exportador (com a exceção do VVN que subiu ligeiramente em 2021).

Em 2022, das cerca de 53 mil sociedades não financeiras do setor da Construção, 4,4% tinham perfil exportador (valor igual no ano anterior; +1,4 p.p. relativamente a 2010 e -1,7 p.p. face a 2015), empregando 16,1% do pessoal ao serviço no setor (+0,9 p.p. que em 2021) e representando 18,5% do VVN (+0,8 p.p.) e 21,4% do VAB (+0,7 p.p.).

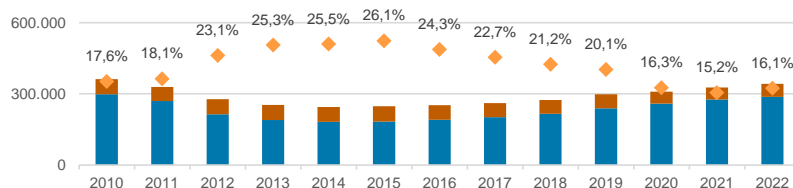
¹⁰ Taxa de investimento das empresas = $FBCF / VABcf * 100$

Figura 1.13 – Indicadores das sociedades não financeiras do setor da Construção com e sem perfil exportador e peso do perfil exportador

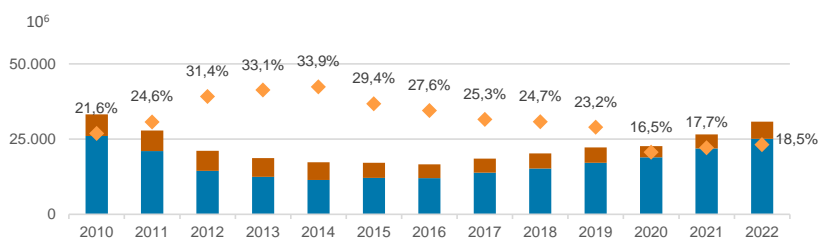
N.º de sociedades não financeiras do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



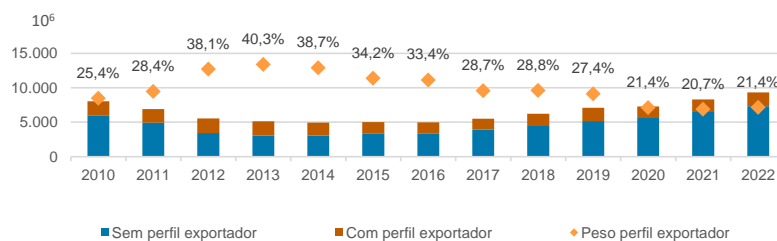
N.º de pessoas ao serviço do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



Volume de negócios (€) do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



Valor Acrescentado Bruto (€) do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



■ Sem perfil exportador ■ Com perfil exportador ◆ Peso perfil exportador

Fonte: INE, SCIE

1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2022, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 13,4% face ao ano anterior (+19,7% em 2021). Os trabalhos realizados em Edifícios cresceram 13,8% (+20,6% em 2021) e as Obras de engenharia civil aumentaram 13,0% (+18,4% em 2021). No segmento dos Edifícios, os trabalhos realizados em Edifícios residenciais registaram um crescimento de 14,3% (+22,1% em 2021), e nos Edifícios não residenciais observou-se um crescimento de 13,3% (+19,5% no ano anterior). No caso das Obras de engenharia civil, assinala-se o aumento de 50,1% do valor dos trabalhos realizados em Instalações e construções em zonas industriais, bem como de 20,8% do valor dos trabalhos realizados em Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia (+3,4% e +9,8%, respetivamente, em 2021).

Em termos absolutos, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios aumentou aproximadamente 1,1 mil milhões de euros em relação ao ano anterior. No que se refere às Obras de engenharia civil, houve um aumento de 750 milhões de euros em relação ao ano anterior, impulsionado principalmente pelo crescimento de 323 milhões de euros das obras em Instalações e construções em zonas industriais e de 322 milhões de euros das obras em Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia.

Em 2022, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, verificou-se uma continuação do reforço do peso dos trabalhos em Edifícios, representando 58,5% do total (58,3% em 2021). Em contrapartida, houve uma ligeira redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil, representando 41,5% do total (41,7% em 2021).

No conjunto dos trabalhos realizados em Edifícios, os Edifícios não residenciais continuaram a representar a maior fatia, com 33,4% do total, embora se tenha vindo a observar um crescimento no peso dos trabalhos realizados em Edifícios residenciais nos últimos anos, atingindo 25,1% em 2022 (24,9% em 2021 e 24,4% em 2020).

Especificamente, no que diz respeito às Obras de engenharia civil, as obras em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação continuaram a destacar-se, representando 41,4% do total das Obras de Engenharia Civil e 17,2% do total de obras realizadas em 2022 (43,4% e 18,1%, respetivamente, em 2021).

Figura 1.14 – Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra

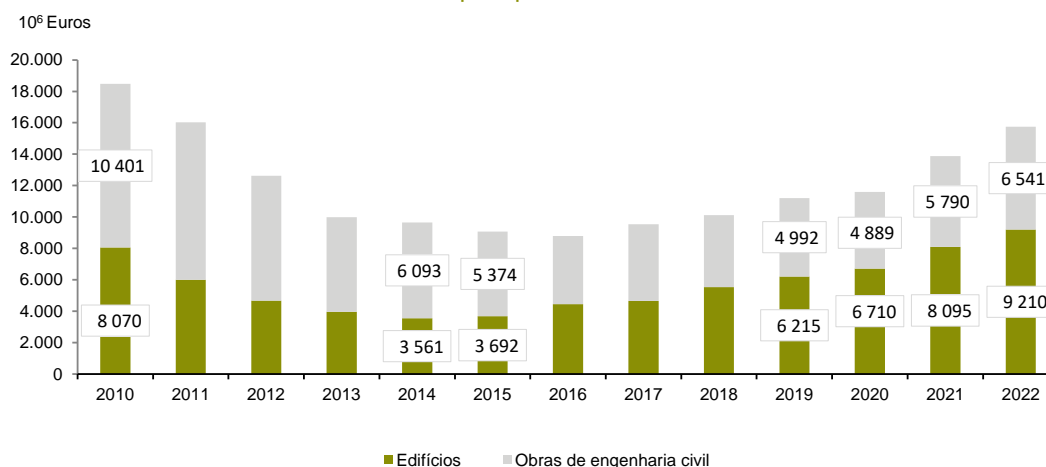
| Tipo de obra | 2010 | | 2015 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
|---|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | 10 ³ euros | % | 10 ³ euros | % | 10 ³ euros | % | 10 ³ euros | % | 10 ³ euros | % |
| Total | 18 471 102 | 100,0 | 9 066 295 | 100,0 | 11 599 869 | 100,0 | 13 885 383 | 100,0 | 15 750 553 | 100,0 |
| Edifícios | 8 069 875 | 43,7 | 3 692 365 | 40,7 | 6 710 438 | 57,8 | 8 094 951 | 58,3 | 9 209 775 | 58,5 |
| Edifícios residenciais | 2 129 626 | 11,5 | 1 036 919 | 11,4 | 2 827 267 | 24,4 | 3 452 735 | 24,9 | 3 947 869 | 25,1 |
| Edifícios não residenciais | 5 940 249 | 32,2 | 2 655 446 | 29,3 | 3 883 171 | 33,5 | 4 642 216 | 33,4 | 5 261 906 | 33,4 |
| Obras de engenharia civil | 10 401 228 | 56,3 | 5 373 930 | 59,3 | 4 889 431 | 42,2 | 5 790 432 | 41,7 | 6 540 778 | 41,5 |
| Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação | 6 316 481 | 34,2 | 3 010 225 | 33,2 | 1 943 446 | 16,8 | 2 511 513 | 18,1 | 2 709 400 | 17,2 |
| Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia | 1 132 086 | 6,1 | 999 817 | 11,0 | 1 407 478 | 12,1 | 1 545 847 | 11,1 | 1 867 775 | 11,9 |
| Instalações e construções em zonas industriais | 305 672 | 1,7 | 493 052 | 5,4 | 624 613 | 5,4 | 645 713 | 4,7 | 968 998 | 6,2 |
| Outras obras de engenharia civil | 2 646 989 | 14,3 | 870 836 | 9,6 | 913 894 | 7,9 | 1 087 359 | 7,8 | 994 605 | 6,3 |

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Ao longo do período de 2010 a 2022, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios alcançou o seu valor mínimo em 2014, com 3,6 mil milhões de euros. Desde então, tem-se observado um crescimento médio anual de 13,1%, sendo mais significativo nos Edifícios residenciais (+20,7%) do que nos Edifícios não residenciais (+9,2%). Em 2022, em comparação com o ano anterior, o valor dos trabalhos em Edifícios aumentou 13,8% (+20,6% em 2021). O valor dos trabalhos realizados em Edifícios residenciais registou um aumento de 14,3% (+22,1% no ano anterior) e nos edifícios não residenciais verificou-se um acréscimo de 13,3% (+19,5% em 2021).

As Obras de engenharia civil atingiram 6 541 milhões de euros em 2022, representando um crescimento de 13,0% face ao valor registado em 2021 (+18,4% em 2021).

Figura 1.15 – Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Para mais informação consulte em [Dados Estatísticos > Base de Dados:](#)

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

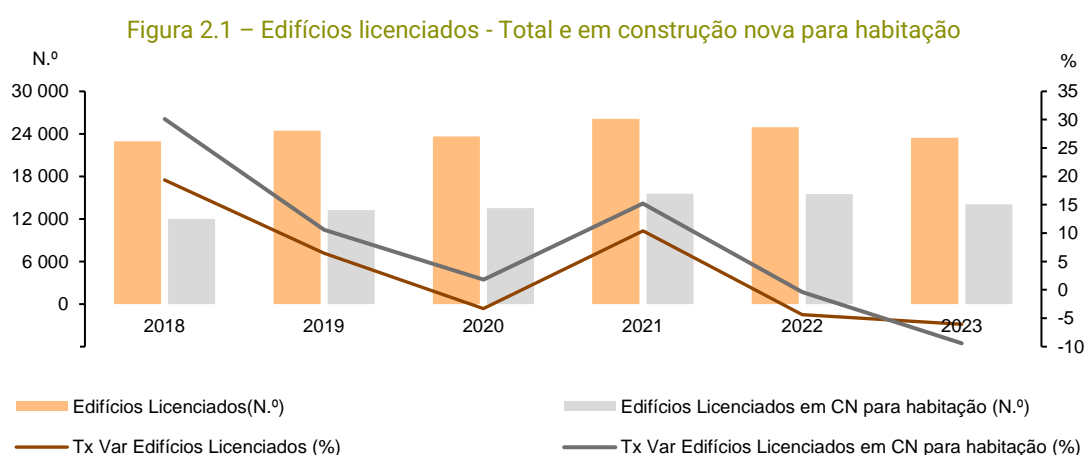
2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

2.1. LICENCIAMENTO

No ano de 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%).



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

No período de 2018 a 2023, os edifícios licenciados com um alojamento foram predominantes, mantendo consistentemente uma incidência superior a 60% em relação ao total de edifícios licenciados para obras de edificação. O valor relativo mais baixo para este tipo de edifício foi observado em 2018, com 64,2%. A partir desse ano, a importância relativa desses edifícios aumentou gradualmente, atingindo o valor mais alto em 2022, com 70,1%. Em 2023 assiste-se a uma diminuição de 2,9 p.p. face ao ano anterior, resultando numa proporção de 67,2%.

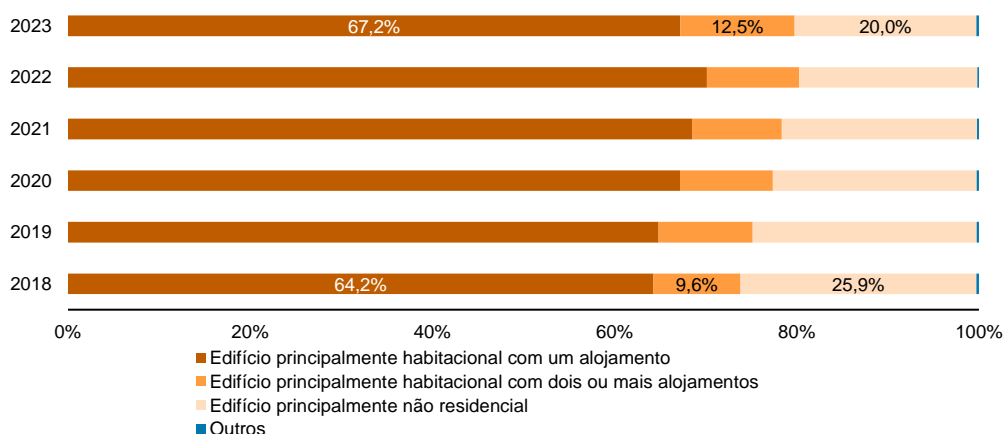
Os edifícios com dois ou mais alojamentos apresentaram um comportamento semelhante em termos de aumento de importância relativa até 2019. O valor mais baixo para este período registou-se em 2018, com 9,6%, verificando-se um aumento de 0,7 p.p. para 2019, com um valor relativo de 10,3%. Em 2020, registou-se uma ligeira redução de 0,1 p.p., com uma importância relativa de 10,2%.

Em 2021, este valor diminuiu 0,4 p.p., para 9,8%. Em 2022, iniciou-se um novo crescimento neste tipo de edifícios, com uma subida de 0,3 p.p. em relação ao ano anterior, representando 10,1% do total. Em 2023, o crescimento foi ainda mais significativo, de 2,4 p.p., alcançando uma proporção de 12,5%.

Nos edifícios principalmente não residenciais, observou-se o oposto. O valor mais alto foi registado em 2018, com 25,9%, tendo diminuído consecutivamente a partir desse ano até 2022, quando atingiu o valor mais baixo de 19,6%. Em 2023, houve um novo aumento deste tipo de edifícios, com um crescimento de 0,4 p.p., representando 20,0% do total.

Os restantes edifícios, que incluem os edifícios de habitação em convivência, representaram sempre menos de 0,5% do total.

Figura 2.2 – Distribuição dos edifícios licenciados, em obras de edificação, por tipo de edifício



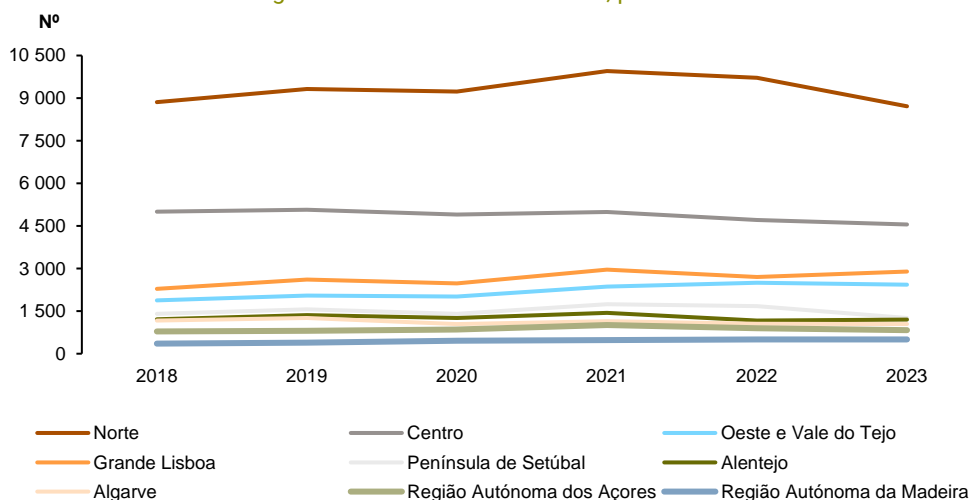
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2023, verificou-se um aumento de 2,0% no número de edifícios licenciados em Portugal em comparação com 2018. Este crescimento destacou-se em várias regiões: na Região Autónoma da Madeira (+43,7%), no Oeste e Vale do Tejo (+29,0%) na Grande Lisboa (+26,6%), e na Região Autónoma dos Açores (+5,1%).

Comparando com 2018, é relevante salientar o aumento na proporção de edifícios licenciados em relação ao total nacional, na Grande Lisboa (+2,4 p.p.), no Oeste e Vale do Tejo (+2,2 p.p.) e nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, com um acréscimo de 0,1 p.p. e 0,6 p.p., respetivamente.

Entre 2018 e 2023, houve períodos de crescimento intercalados com decréscimos. Os anos de 2018 e 2019 registaram aumentos no número de edifícios licenciados, sendo 2018 o ano com o maior crescimento anual (+19,4%). Em 2020, ocorreu uma descida de 3,3% em comparação com o ano anterior, seguida por um aumento de 10,4% em 2021. No ano de 2022 observou-se uma redução de 4,4%, seguida por nova diminuição em 2023, com um decréscimo de 6,1% em relação ao ano anterior. Com exceção das regiões da Grande Lisboa (+7,2%), do Alentejo (+3,5%) e da Região Autónoma da Madeira, que registou uma variação nula, essa redução foi observada em todas as restantes regiões do país.

Figura 2.3 – Edifícios licenciados, por NUTS II



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

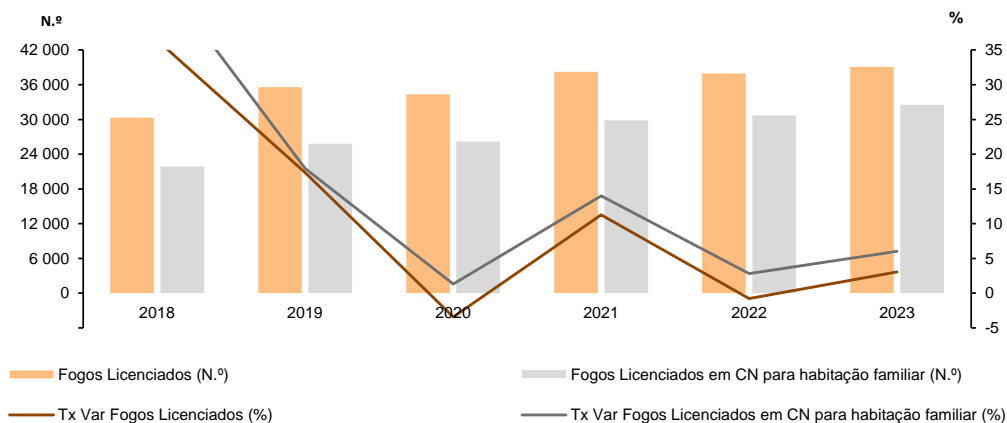
Em 2023, foram licenciados 39 096 fogos em Portugal, o que representa um aumento de 3,1% em comparação com o ano anterior (37 930 fogos em 2022, correspondendo a um decréscimo de 0,8%). Dos fogos licenciados em 2023, 32 519 eram construções novas para habitação familiar, o que representa um aumento de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

Entre 2018 e 2023, verificou-se um crescimento contínuo no total de fogos licenciados, com exceção de dois anos específicos: 2020 e 2022. Em 2020, ocorreu uma interrupção no crescimento, com uma redução de 3,4% no total de fogos licenciados em relação ao ano anterior. Já em 2022, observou-se novamente uma diminuição, com um decréscimo de 0,8% no total de fogos licenciados em comparação com o ano precedente.

É importante destacar que ao longo do período de 2018 a 2023, se observou um crescimento contínuo no licenciamento de fogos em construções novas para habitação familiar.

Analisando o mesmo período, o maior aumento anual homólogo no número de fogos licenciados ocorreu em 2018, 36,4% em comparação com o ano anterior, totalizando 30 316 fogos licenciados. No que se refere aos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, o crescimento mais elevado também foi registado em 2018, 46,3%, representando um total de 21 896 fogos licenciados.

Figura 2.4 – Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação

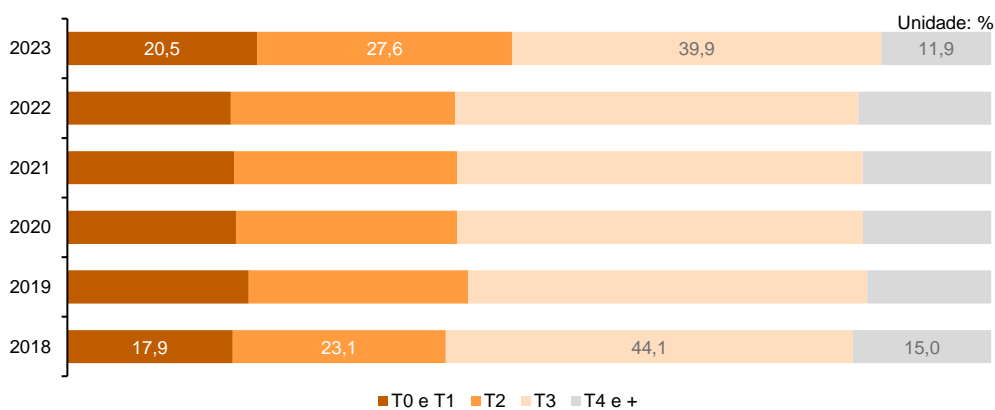


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Durante o período de 2018 a 2023, as tipologias T3 mantiveram-se como as mais predominantes entre os fogos licenciados para obras de edificação. No entanto, a proporção de fogos T3 em relação ao total diminuiu de 44,1% em 2018 para 39,9% em 2023. Em simultâneo, verificou-se um aumento na proporção de fogos de tipologia T2, que passaram de 23,1% para 27,6%, e de tipologia T0 e T1, de 17,9% para 20,5%.

Adicionalmente, observou-se uma redução na proporção de fogos de tipologia T4 e superiores, de 15,0% em 2018 para 11,9% em 2023.

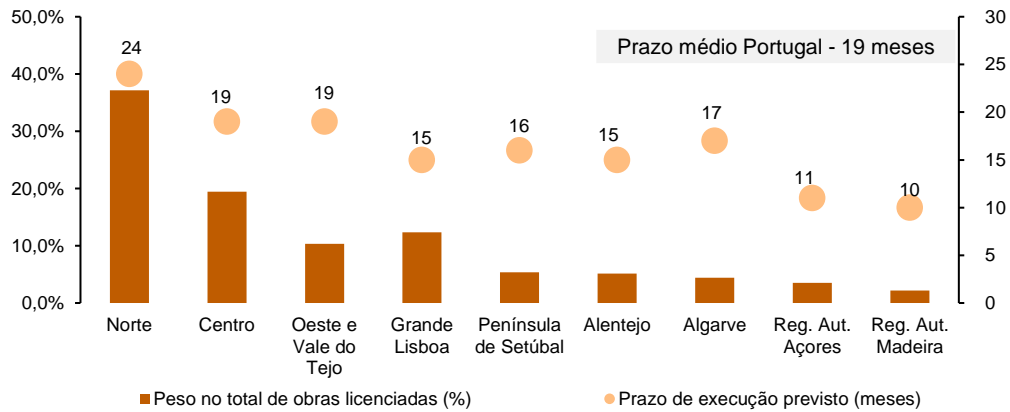
Figura 2.5 – Distribuição dos fogos licenciados, por tipologia



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

Em média, estima-se que as obras licenciadas em 2023 demorem aproximadamente 19 meses para serem concluídas. A região Norte apresenta o prazo de execução previsto mais longo, com uma média de 24 meses, seguida pelas regiões do Centro e Oeste e Vale do Tejo, ambas com uma média de 19 meses. Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, espera-se que as obras licenciadas em 2023 sejam concluídas num período mais curto, em 11 e 10 meses, em média, respetivamente.

Figura 2.6 – Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II, 2023

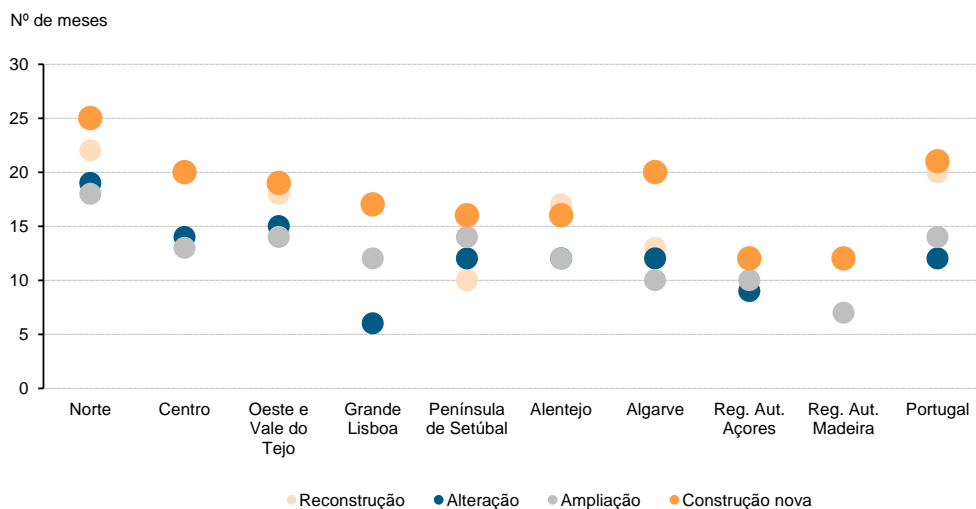


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o tipo de obra, as obras de construção nova e de reconstrução apresentam um prazo previsto para a sua execução mais longo, de 21 meses, em contraste com as obras de de alteração cujo prazo previsto é de 12 meses.

Nas obras de construção nova, o Norte apresentou o prazo previsto mais longo, com uma previsão de 25 meses até à conclusão da obra, enquanto as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira registaram o prazo mais curto, com 12 meses. Já nas obras de reabilitação, que incluem obras de ampliação, alteração e reconstrução, o Norte manteve os prazos previstos mais alargados, com 18 meses para obras de ampliação, 19 meses para obras de alteração e 22 meses para obras de reconstrução. A Região Autónoma da Madeira registou o prazo médio previsto mais curto para as obras de ampliação (7 meses), enquanto a Grande Lisboa apresentou o prazo mais curto para as obras de alteração (6 meses).

Figura 2.7 – Prazo de execução previsto por tipo de obra - Obras licenciadas, por NUTS II, 2023



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

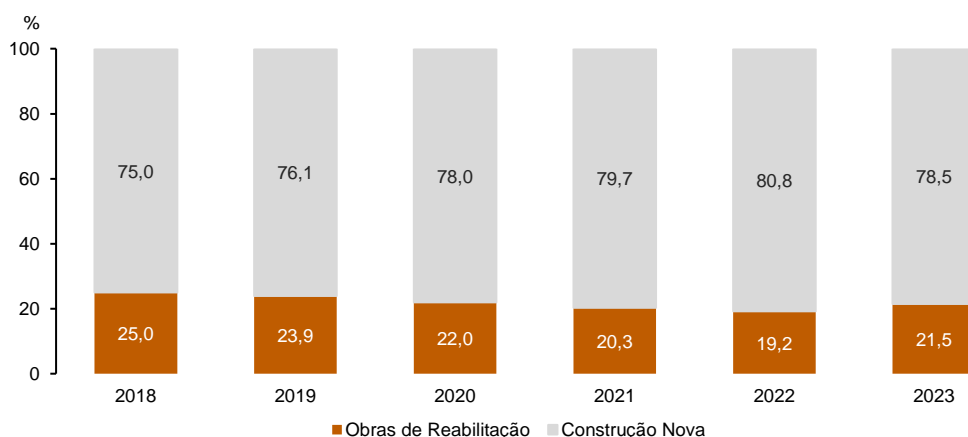
Em 2023, foram licenciados 4 750 edifícios para obras de reabilitação, o que representa um aumento de 5,0% em relação ao ano anterior (-9,2% em 2022; 4 524 edifícios).

No período de 2018 a 2023, observou-se até 2022 uma tendência de decréscimo contínuo nas obras de reabilitação licenciadas em relação ao total de obras para edificação. Nesse ano registou-se a proporção mais baixa de obras de reabilitação, correspondendo a 19,2% do total. Em 2023 verificou-se novamente um crescimento nas obras de reabilitação face ao total de obras para edificação, representando 21,5% do total.

As obras de construção nova ganharam maior relevância proporcional durante o mesmo período, aumentando 3,5 p.p. em comparação com as obras de reabilitação. Em 2018, as obras de construção nova representavam 75,0% do total de obras licenciadas para edificação, enquanto em 2023 esse valor subiu para 78,5%.

No período em análise, a diminuição das obras de reabilitação até 2022 foi acompanhada pelo aumento no licenciamento de construções novas, que apresentou um crescimento constante na sua proporção. Em 2023 registou-se novamente um aumento nas obras de reabilitação. Nesse ano, foram licenciados 17 357 edifícios de construção nova, representando uma variação anual de -8,8% (em comparação com os 19 022 edifícios licenciados em 2022, em que se observou uma variação de -2,7% em relação ao ano anterior).

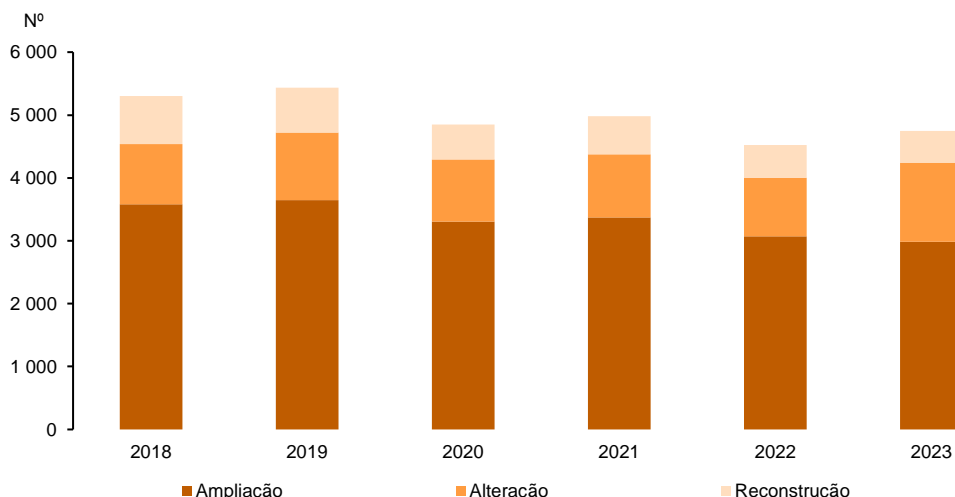
Figura 2.8 – Distribuição das obras licenciadas em construção nova e obras de reabilitação



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

Analisando as obras de reabilitação por tipo de obra, verificou-se que, entre 2018 e 2023, as obras de ampliação mantiveram a sua posição dominante. Em 2023, este tipo de obra representou 62,8% do total das obras de reabilitação. Comparando com 2018, verificou-se uma redução de 4,7 p.p. na proporção das obras de ampliação (67,5% em 2018). As obras de alteração ganharam uma maior relevância neste período, com um aumento de 8,5 p.p. (26,6% em 2023; 18,1% em 2018). Em oposição, registou-se uma ligeira diminuição de 3,8 p.p. no peso das obras de reconstrução (10,6% em 2023; 14,4% em 2018).

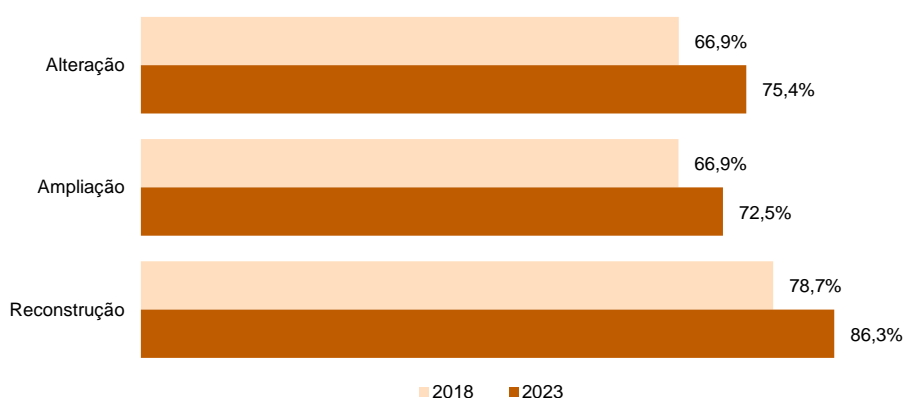
Figura 2.9 – Obras de reabilitação, por tipo de obra



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

Em 2023, houve um aumento proporcional significativo em todos os tipos de obras de reabilitação para habitação familiar, em comparação com 2018. O maior aumento foi observado nas obras de alteração, com +8,5 p.p. (representando 75,4% do total de obras de ampliação com este destino em 2023, em comparação com 66,9% em 2018). As obras de reconstrução também verificaram um aumento significativo de 7,6 p.p. Em 2023, 86,3% das obras licenciadas para reconstrução tinham como destino a habitação familiar, enquanto em 2018 essa proporção era de 78,7%. As obras de ampliação registaram igualmente um crescimento no segmento da habitação familiar, em +5,6 p.p., com 72,5% das obras com este destino em 2023, comparado com os 66,9% registados em 2018.

Figura 2.10 – Peso do destino Habitação familiar nas Licenças de reabilitação, por tipo de obra



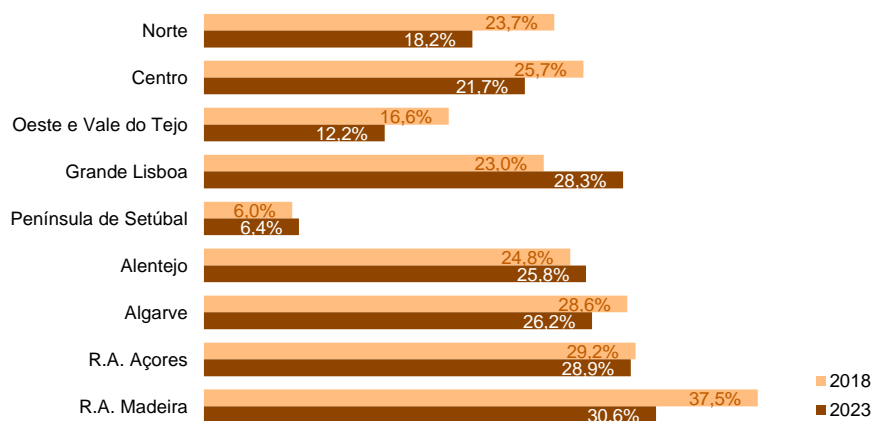
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas em 2023 foram registados nas regiões Norte e Centro, com 1 582 e 989 edifícios, respetivamente.

Em termos proporcionais, as obras de reabilitação tiveram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 30,6% do total de edifícios licenciados nessa região.

Comparando com 2018, observou-se uma diminuição no peso das obras de reabilitação em todas as regiões, com exceção da Grande Lisboa (+5,3 p.p.) do Alentejo (+1,0 p.p.) e da Península de Setúbal (+0,4 p.p.). A redução mais significativa ocorreu na Região Autónoma da Madeira, com uma diminuição de 6,9 p.p. (30,6% em 2023 em comparação com 37,5% em 2018). O Norte apresentou o segundo maior decréscimo relativo, com uma redução de 5,5 p.p. (23,7% das obras licenciadas para reabilitação em 2018, proporção que se reduziu para 18,2% em 2023). O terceiro maior decréscimo ocorreu no Oeste e Vale do Tejo, com uma redução de 4,4 p.p. (16,6% em 2018 face a 12,2% em 2023).

Figura 2.11 – Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas, por NUTS II



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

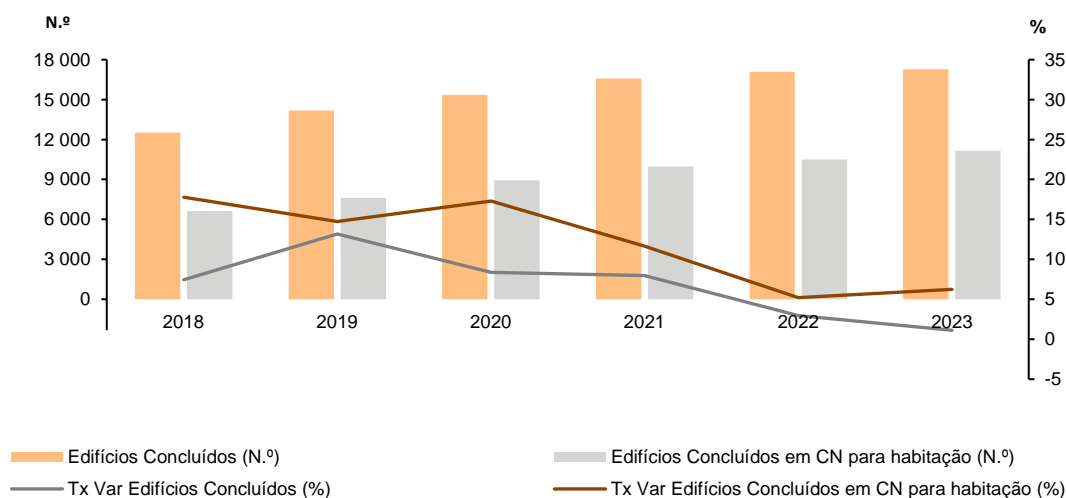
2.2. OBRAS CONCLUÍDAS¹¹

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 construções novas continuaram a ser predominantes, correspondendo a 82,4% do total de obras concluídas em 2023 (80,6% em 2022). Dos edifícios concluídos, 76,5% destinaram-se à habitação familiar, um pouco acima dos 74,2% registados em 2022.

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.

¹¹ Os resultados para 2023 têm uma natureza preliminar, baseando-se parcialmente em estimativas visando compensar informação de base em falta. Embora em menor grau e pelos mesmos motivos, a informação respeitante a 2022 pode também ser ainda revista.

Figura 2.12 – Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

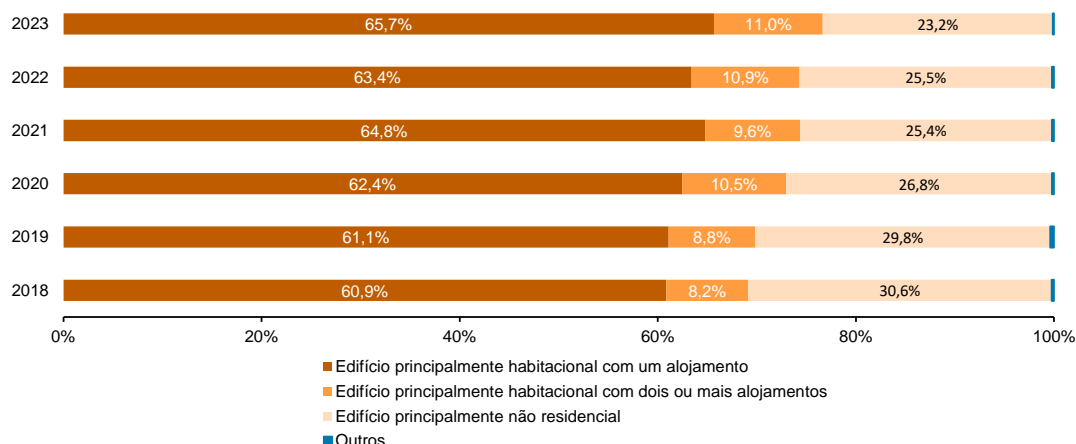
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Entre 2018 e 2023, os edifícios concluídos com um único alojamento foram predominantes, representando sempre mais da metade do total de edifícios concluídos. Em 2018, registou-se a percentagem mais baixa (60,9%), enquanto em 2023 se atingiu a percentagem mais alta (65,7%). Os edifícios com dois ou mais alojamentos registaram as percentagens mais elevadas em 2022 e 2023, com 10,9% e 11,0%, respetivamente.

Os edifícios principalmente não residenciais tiveram, em 2018, a importância relativa mais elevada no período em análise (30,6%). A partir desse ano, observaram-se decréscimos sucessivos até 2021, ano em que a importância relativa daquele tipo de edifícios foi de 25,4%. Em 2022 verificou-se um ligeiro acréscimo de 0,1 p.p.. O ano de 2023 registou a menor importância relativa da série 2018 a 2023, com 23,2%. Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 1% do total na série em análise.

Em 2023, a importância relativa dos edifícios com um alojamento registou um acréscimo de 2,3 p.p. em relação ao ano anterior. A importância relativa dos edifícios com dois ou mais alojamentos aumentou 0,1 p.p., enquanto a dos edifícios principalmente não residenciais decresceu 2,3 p.p. . Os restantes edifícios registaram uma diminuição de 0,1 p.p. em 2023, face ao ano anterior.

Figura 2.13 – Distribuição dos edifícios concluídos, por tipo de edifício



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

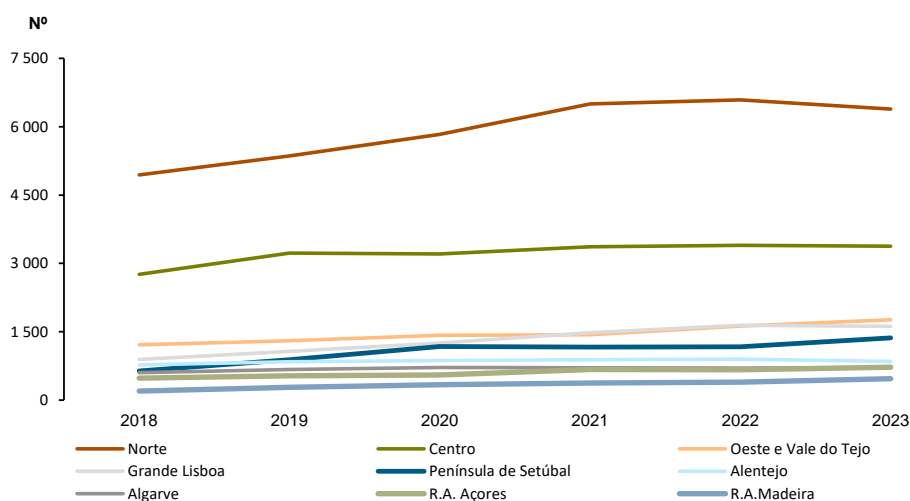
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Em 2023, os dados estimados apontam para um aumento significativo de 38,0% no número de edifícios concluídos em Portugal em comparação com 2018. Todas as regiões apresentaram variação positiva, com destaque para a Região Autónoma da Madeira (+136,0%), Península de Setúbal (112,1%) e a Grande Lisboa (80,8%). Entre 2018 e 2023, observou-se um crescimento contínuo no número de obras concluídas, com o maior aumento a registar-se em 2019 (+13,2%), seguido por aumentos menos significativos em 2020 (+8,4%) e em 2018 (+7,5%). Este crescimento foi desacelerando de 2019 a 2023, verificando-se um aumento de 3,0% em 2022 e de 1,1% em 2023.

Ao longo do período em análise, destaca-se a diminuição na importância relativa do número de edifícios concluídos nas regiões Norte, Centro, Alentejo e Algarve, enquanto se observa um reforço na proporção de edifícios concluídos na Península de Setúbal, Grande Lisboa, Região Autónoma da Madeira, Oeste e Vale do Tejo e Região Autónoma dos Açores.

Em comparação com 2018, a Península de Setúbal e a Grande Lisboa destacaram-se com crescimentos de 2,8 p.p. e 2,2 p.p., respetivamente, na proporção de edifícios concluídos. As regiões do Centro e do Norte registaram as maiores diminuições na proporção de edifícios concluídos, ambas com decréscimos de 2,5 p.p.

Figura 2.14 – Edifícios concluídos, por NUTS II



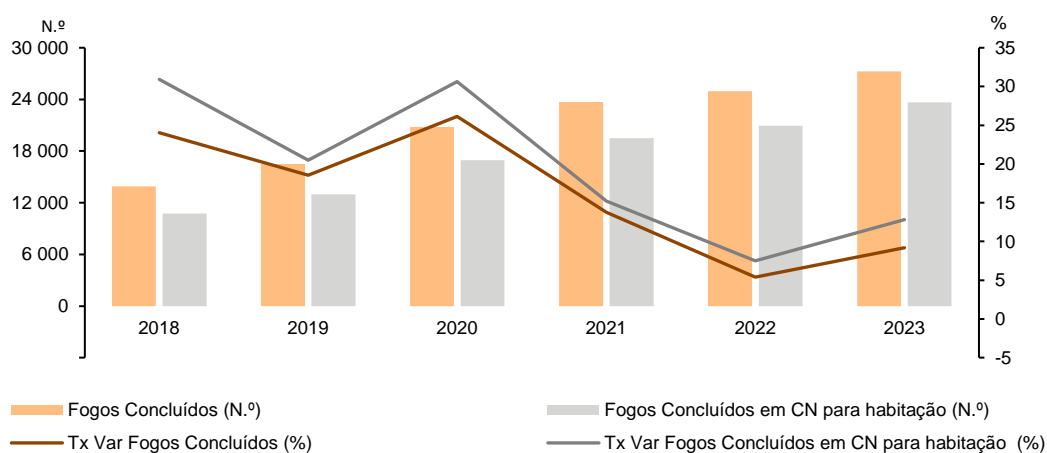
Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Em 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%).

No período de 2018 a 2023, o número total de fogos concluídos registou sempre crescimentos, tendo o mais elevado sido observado em 2020 (+26,1%). Nos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, o comportamento foi semelhante, com o maior crescimento homólogo a ocorrer em 2018 (+30,9%). Os valores absolutos mais elevados foram registados em 2023, enquanto os mais baixos deste período foram registados em 2018 (13 912 fogos e 10 751 fogos em construções novas para habitação familiar). Foi também em 2018 que se registaram as variações homólogas mais significativas, com aumentos de +24,0% e +30,6%, respetivamente.

Figura 2.15 – Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação



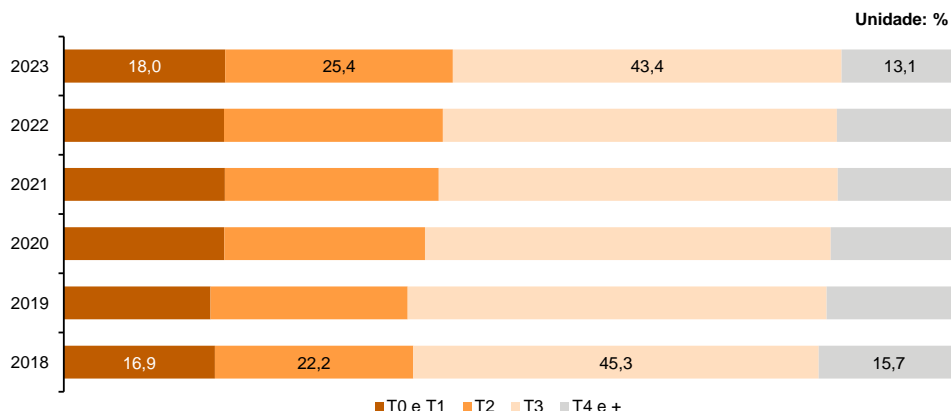
Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

A predominância de fogos com tipologia T3 manteve-se em 2023, embora tenha sido registado um ligeiro decréscimo na sua proporção, que passou de 45,3% em 2018 para 43,4% em 2023, representando uma diminuição de 1,9 p.p.. Nos fogos com tipologia T4 e +, a diminuição foi mais pronunciada, com uma redução de 2,6 p.p., passando de 15,7% em 2018 para 13,1% em 2023.

Nos fogos com tipologia T2 observou-se um aumento de 3,2 p.p. na sua proporção, passando de 22,2% em 2018 para 25,4% em 2023. Nos fogos com tipologia T0 e T1, também se constatou um aumento, de 1,1 p.p., passando de 16,9% para 18,0%.

Figura 2.16 – Distribuição dos fogos concluídos, por tipologia

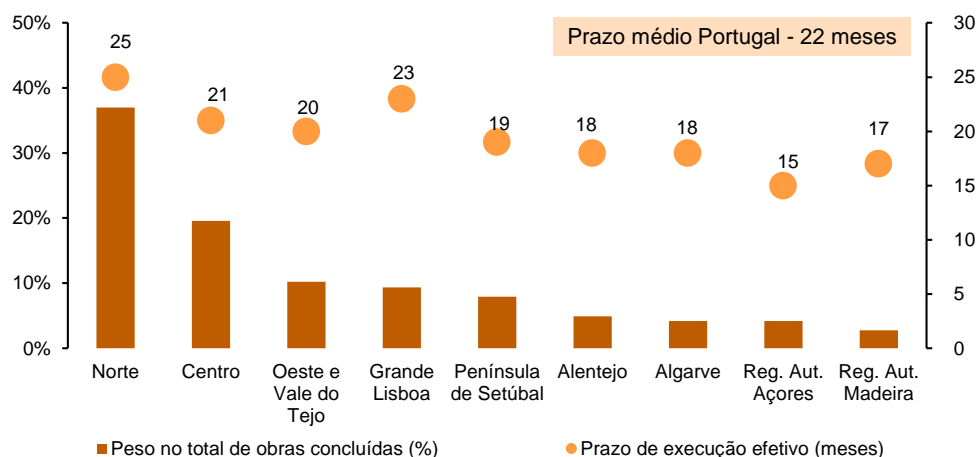


Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2023 demoraram, em média, aproximadamente 22 meses até à sua conclusão. Na região Norte o prazo de execução foi mais longo com uma média de 25 meses, seguido pela Grande Lisboa, que apresentou um prazo médio de 23 meses. Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, registaram-se as durações mais curtas para a conclusão de obras, com uma média de 15 e 17 meses, respetivamente.

Figura 2.17 – Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II, 2023



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

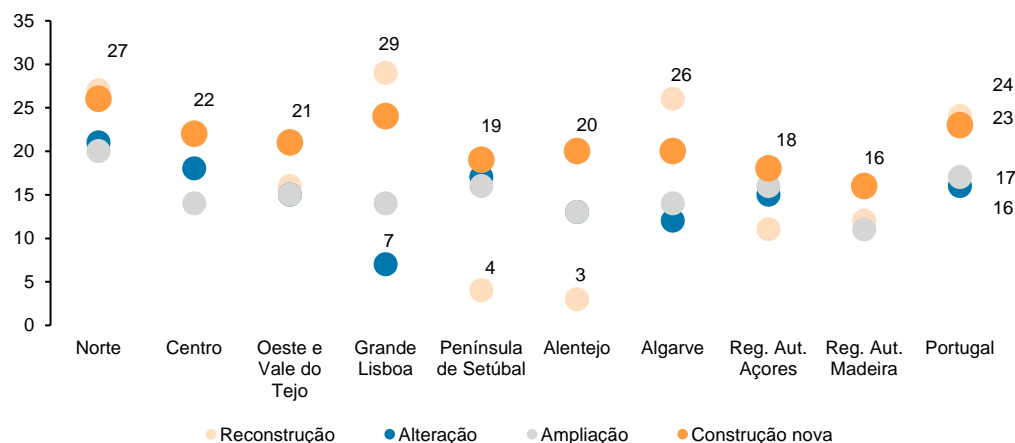
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Ao analisar os prazos de conclusão em relação ao tipo de obra, verificou-se que as obras de reconstrução foram as que levaram mais tempo, com uma média de 24 meses para serem concluídas, seguidas pelas obras de construção nova, que demoraram em média 23 meses. As obras de alteração foram as que apresentaram o prazo médio mais curto, com uma média de 16 meses até à sua conclusão.

No que diz respeito às obras de construção nova, a região Norte registou o prazo efetivo mais longo, com uma média de 27 meses, enquanto a Região Autónoma da Madeira apresentou o prazo mais curto, com uma média de 16 meses. Nas obras de ampliação, alteração e reconstrução, a região Norte também se destacou com os prazos efetivos mais longos na sua

conclusão, com 20, 21 e 27 meses, respetivamente. O tempo médio mais baixo foi registado no Alentejo, nas obras de reconstrução, com apenas 3 meses.

Figura 2.18 – Prazo de execução efetivo, por tipo de obra - Obras concluídas, por NUTS II, 2023



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

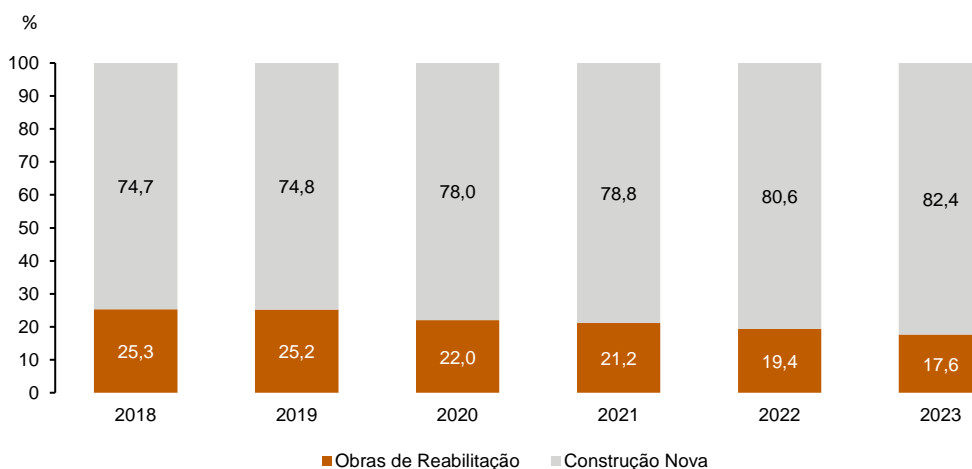
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Entre 2018 e 2023, observou-se um decréscimo contínuo no peso relativo das obras de reabilitação concluídas em relação ao total de obras concluídas. O valor mais elevado foi registado em 2018, com 25,3%, enquanto o valor mais baixo foi observado em 2023, com 17,6%.

Quanto à distribuição das obras concluídas, a proporção de obras de reabilitação diminuiu, enquanto a das obras de construção nova registou um aumento significativo. Comparando 2023 com 2018, as obras de construção nova aumentaram a sua proporção relativa em 7,7 p.p., passando de 74,7% em 2018 para 82,4% em 2023.

Em 2023, verificou-se um decréscimo de 9,1% no total de obras de reabilitação concluídas em comparação com o ano anterior, totalizando 3045 edifícios (-8,1% em 2022, correspondendo a 3 312 edifícios concluídos). As obras de construção nova apresentaram um acréscimo 2,2%, em relação ao ano anterior, estimando-se que tenham sido concluídos 14 221 edifícios de construção nova em 2023.

Figura 2.19 – Distribuição das obras concluídas por construção nova e reabilitação

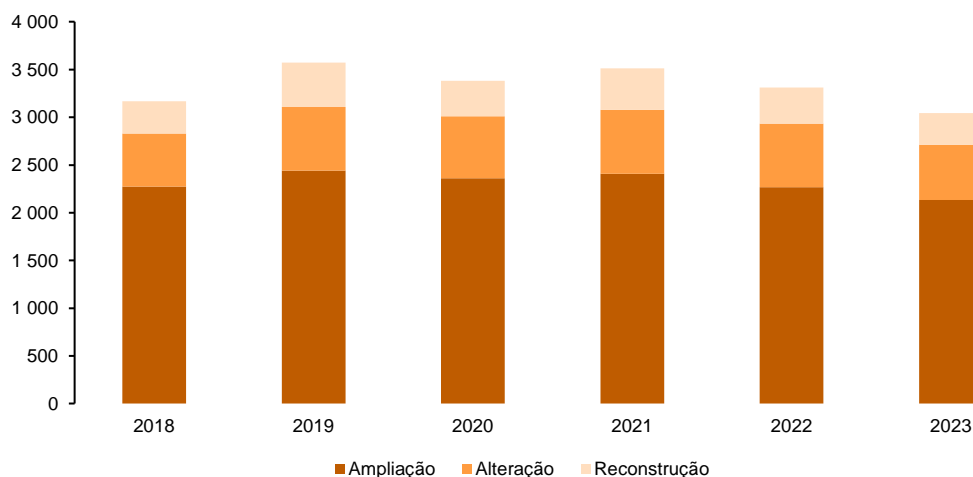


Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Durante o período de 2018 a 2023, as obras de ampliação foram consistentemente dominantes no conjunto das obras de reabilitação. Em 2023, este tipo de obra representou 70,0% do total das obras de reabilitação, com um total de 2 133 edifícios concluídos. As obras de alteração surgiram em segundo lugar em termos de importância relativa, representando 19,0% do total em 2023, com um total de 580 edifícios. Por fim, as obras de reconstrução corresponderam a 10,9% do total das obras de reabilitação em 2023 totalizando 332 edifícios.

Figura 2.20 – Obras de reabilitação, por tipo de obra

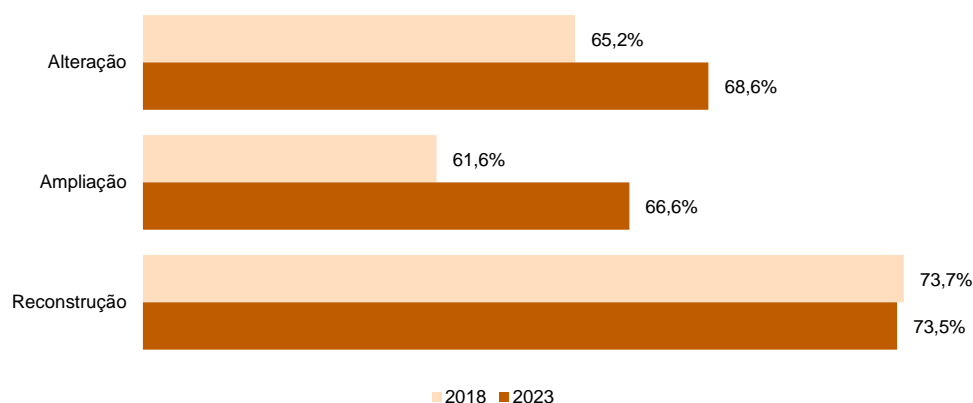


Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Da análise às obras de reabilitação para habitação familiar, em 2023, destaca-se uma subida relativa do destino ampliação face ao total de obras de ampliação concluídas, passando de 61,6% em 2018 para 66,6% em 2023. As obras de alteração para habitação familiar registaram igualmente um subida, de 3,4 p.p., passando de 65,2% em 2018 para 68,6% em 2023. Por oposição, nas obras de reconstrução verificou-se uma diminuição de 0,2 p.p., passando de 73,7% em 2018 para 73,5% em 2023.

Figura 2.21 – Peso do destino Habitação familiar nas Obras de reabilitação, por tipo de obra



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

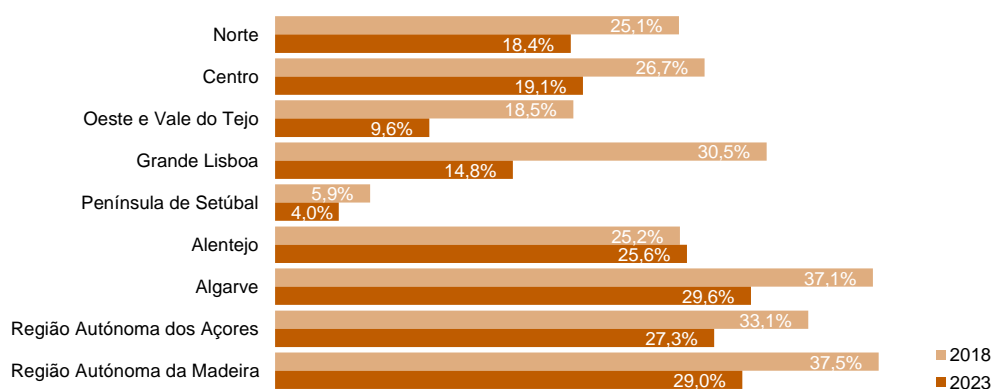
Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas em 2023 foram registados nas regiões Norte e Centro, com 1 241 e 737 edifícios, respetivamente.

Em 2023, as obras de reabilitação destacaram-se em termos relativos face ao total de edifícios concluídos nas seguintes regiões: Algarve (29,6%), Região Autónoma da Madeira (29,0%), Região Autónoma dos Açores (27,3%) e Alentejo (25,6%). Em todas essas regiões, a proporção de obras de reabilitação foi superior a 25,0% do total.

Comparando com o ano de 2018, apenas as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, o Alentejo e a Península de Setúbal registaram aumentos absolutos no número de edifícios concluídos para reabilitação: +62, +37, +22 e +16 edifícios, respetivamente. Todas as outras regiões apresentaram decréscimos, sendo as maiores reduções no Centro (-90 edifícios) e no Norte (-68 edifícios).

Quanto ao peso relativo das obras de reabilitação em relação ao total de obras concluídas, apenas a região do Alentejo viu um aumento de 0,4 p.p., para 25,6%, enquanto todas as outras regiões registaram diminuições, tendo a maior diminuição relativa ocorrido na Grande Lisboa (-15,7%).

Figura 2.22 – Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas, por NUTS II



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

[Para mais informação consulte em Dados Estatísticos > Base de Dados:](#)

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 (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável média das divisões licenciadas (m²) 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

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

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica; Trimestral

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 (m²) 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 (m²) por Localização geográfica e Tipo de obra

Superfície habitável média das divisões concluídas (m²) 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

Quadros da Publicação (Excel em anexo)

Para outras publicações infra-anuais consulte [Produtos>Dados Estatísticos > Destaques:](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 1º Trimestre de 2023](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 2º Trimestre de 2023](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 3º Trimestre de 2023](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 4º Trimestre de 2023](#)

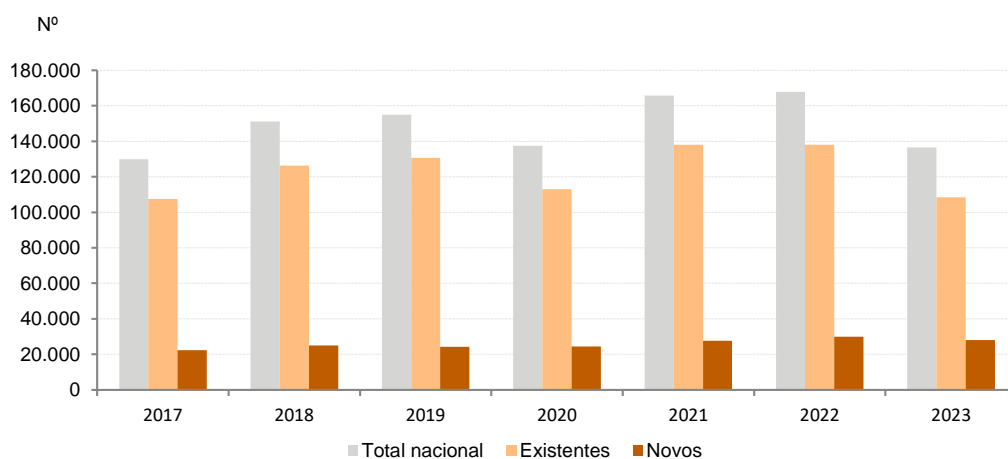
3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS

3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES¹²

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 3.1 – Indicador do número de transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos

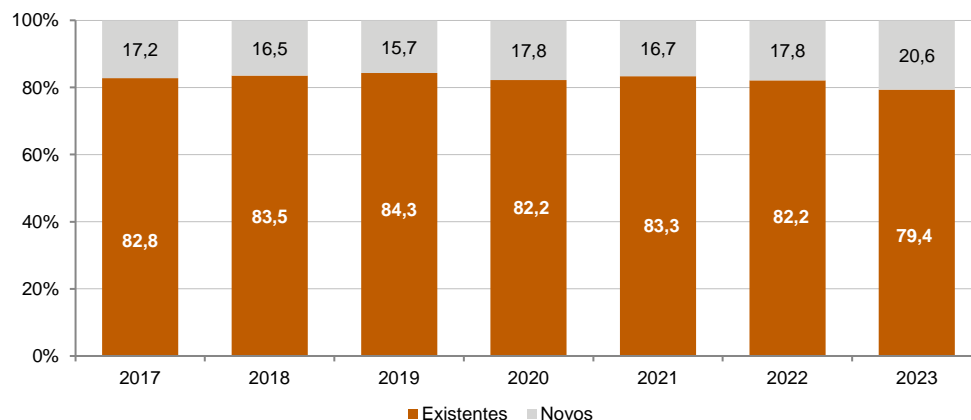


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em 2023, o peso relativo das transações de habitações novas correspondeu a 20,6% do total, a percentagem mais elevada desde 2015. No ano de referência observou-se um incremento de 2,8 p.p. da quota relativa das vendas de alojamentos novos, na sequência da redução do número de transações ter sido mais pronunciada nas habitações existentes comparativamente às habitações novas.

¹² 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.

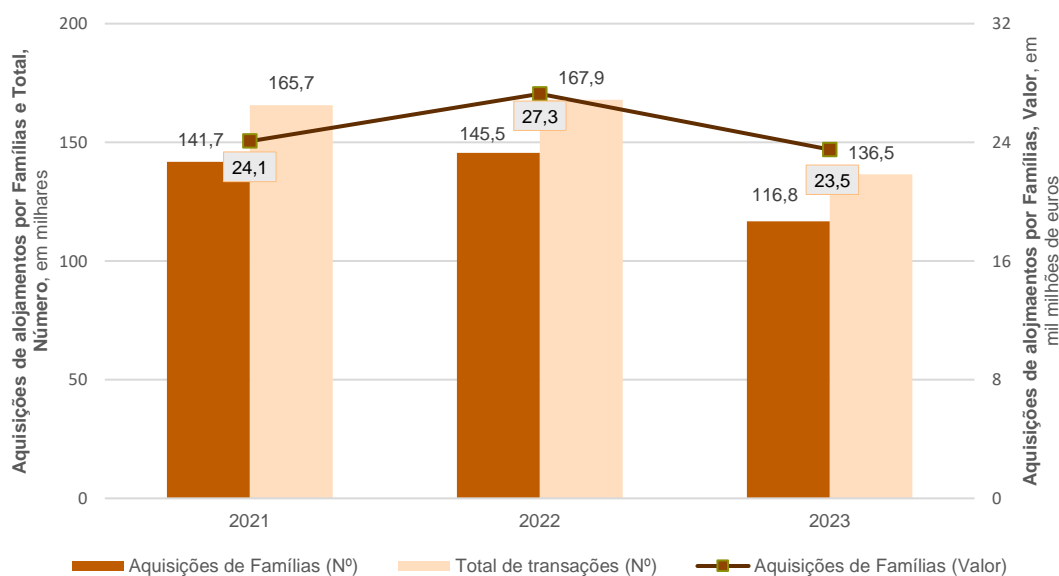
Figura 3.2 – Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

No conjunto do ano de 2023, os compradores pertencentes ao setor institucional das Famílias foram responsáveis pela aquisição de 116 752 habitações, 85,5% do total. O registo obtido representa uma redução do número de transações de 19,8% relativamente ao ano anterior. Em valor, as aquisições efetuadas pelas Famílias corresponderam a 23,5 mil milhões de euros, (-13,8% face a 2022). O montante apurado representou 83,9% do valor total das transações, 1,9 p.p. abaixo do registo do ano transato.

Figura 3.3 – Número e valor das transações de alojamentos, por setor institucional do comprador

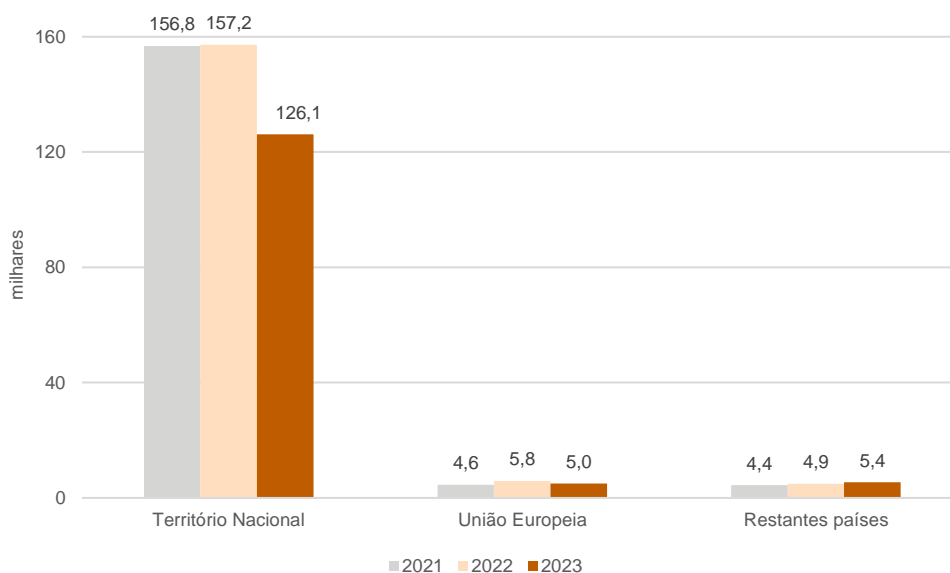


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em 2023, as habitações adquiridas por compradores com domicílio fiscal em *Território Nacional* diminuíram 19,8% relativamente a 2022, para um total de 126 108 unidades. Esta categoria de domicílio fiscal representou 92,4% do número total de transações, a proporção mais baixa da série iniciada em 2019. Relativamente às transações de compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, contabilizaram-se 10 391 unidades (-3,1% face a 2022). De entre as transações referentes a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*

observaram-se duas situações distintas face ao ano anterior: as aquisições respeitantes a compradores com domicílio fiscal na *União Europeia* ascenderam a 5 025 unidades, observando-se uma redução no número de vendas de 13,5%; a categoria de domicílio fiscal *Restantes Países* totalizou 5 366 transações, traduzindo-se num aumento das vendas de 9,3%.

Figura 3.4 –Número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador



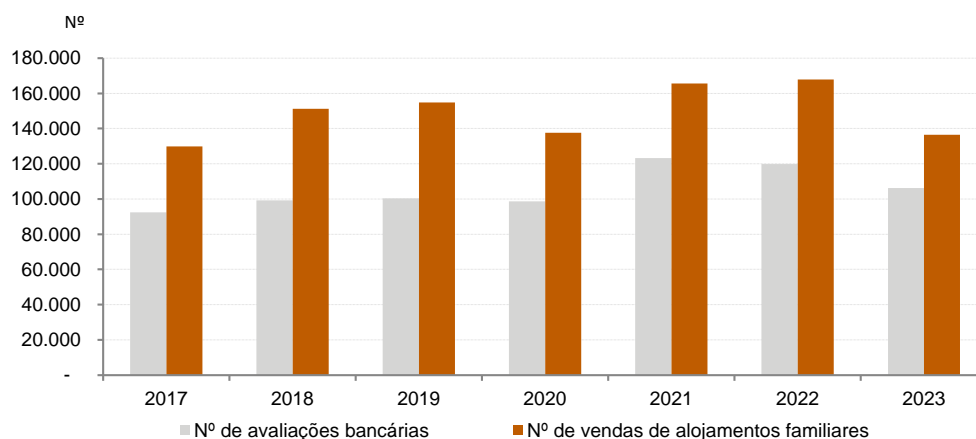
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2023, foram realizadas aproximadamente 106 300 avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação¹³. Este valor representou uma redução 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.

¹³ 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.

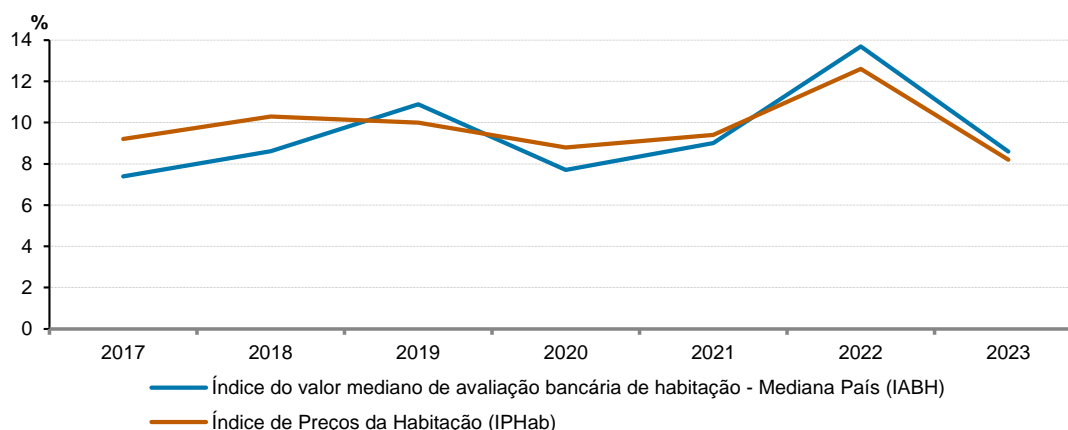
Figura 3.5 – Número de avaliações bancárias e número de transações de alojamentos



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

O valor mediano da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 8,6% em 2023, 5,1 p.p. abaixo do registo de 2022. Na figura seguinte apresenta-se o comportamento das taxas de variação do IPHab e do valor mediano de avaliação bancária para os últimos sete anos. À semelhança do observado em 2022, no último ano, o ritmo de crescimento do valor mediano de avaliações bancárias superou o aumento anual observado no IPHab (8,2%), ainda que a diferença entre os dois indicadores se tenha reduzido, 1,1 p.p., em 2022 e 0,4 p.p., em 2023.

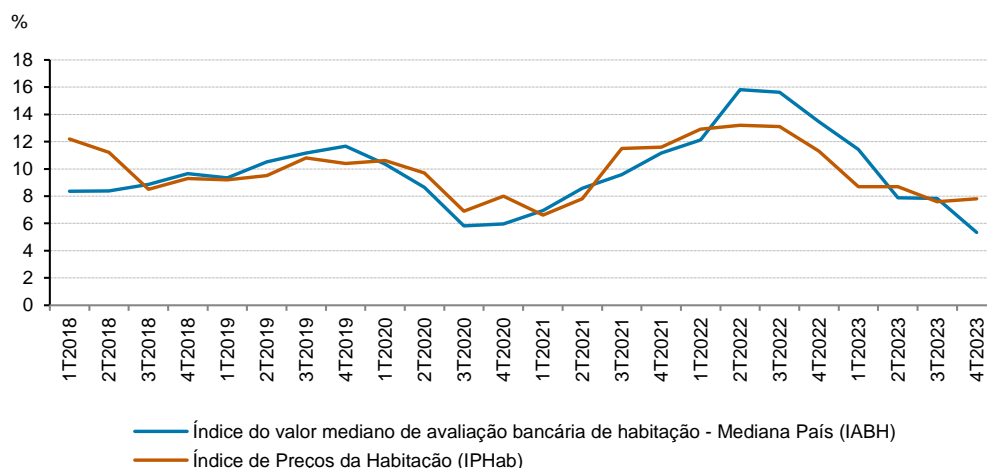
Figura 3.6 – Variação média do IPHab e do Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação



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

Em termos infra-anuais, tanto o valor mediano das avaliações bancárias, como o IPHab registaram crescimentos homólogos, sendo que no primeiro caso, observou-se uma desaceleração ao longos dos vários trimestres. Assim, na primeira metade do ano, enquanto o IPHab, registou uma taxa de variação de 8,7%, nos dois trimestres, o valor mediano das avaliações bancárias, aumentou 11,4%, nos primeiros três meses e 7,9%, no 2.º trimestre. Nos meses seguintes, o IPHab, aumentou 7,6% e 7,8%, respetivamente, no 3.º e 4.º trimestre, enquanto o valor mediano das avaliações bancárias cresceu 7,8% e 5,3%, pela mesma ordem.

Figura 3.7 – IPHab e Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2018 – 4T2023

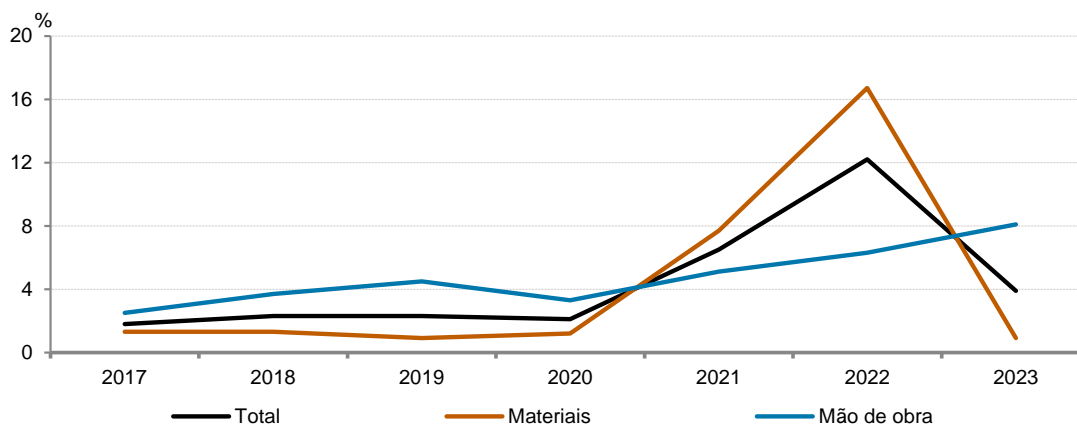


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2023, o índice de custos de construção de habitação nova registou uma taxa de variação média anual de 3,9% traduzindo-se numa desaceleração de 8,3 p.p. por comparação com 2022. A quebra no ritmo de crescimento do índice deveu-se ao comportamento da componente materiais, na medida em que os preços destes aumentaram 0,9%, bastante aquém do crescimento observado em 2022 (16,7%). Relativamente à mão-de-obra, observou-se uma intensificação do ritmo de crescimento, tendo apresentado um aumento de 8,1%, mais 1,8% p.p. em relação ao ano anterior.

Figura 3.8 – Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média



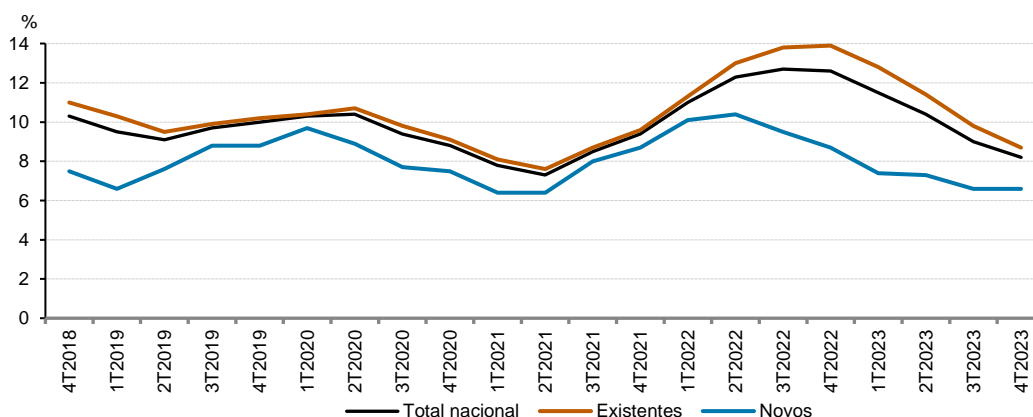
Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) continuou a evidenciar um crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas, ainda que se tenha observado uma desaceleração do mesmo. No ano de referência, a taxa de variação média anual¹⁴ foi 8,2%, menos 4,4 p.p. do que em 2022. A dinâmica de aumento dos preços continuou a ser extensível a ambas as categorias de habitações, tendo sido mais pronunciada nas existentes (8,7%) por comparação com as novas (6,6%).

A análise da figura seguinte permite verificar que a categoria das habitações existentes registou uma desaceleração continuada dos preços ao longo do ano de 2023, tendo registado uma taxa de variação de 12,8% no 1.º trimestre e de 8,7% no 4.º trimestre, correspondendo a um diferencial de 4,1 p.p. entre as duas taxas. No caso da categoria das habitações novas, a redução do ritmo de crescimento dos preços foi igualmente observada, traduzindo-se em taxas de variação de 7,4% e 7,3%, no 1.º e 2.º trimestres de 2023 e de 6,6% nos dois trimestres seguintes. Mercê da menor desaceleração de preços contabilizada na categoria das habitações novas, foram atenuadas as diferenças no ritmo da evolução dos preços nos dois tipos de alojamentos, fixando-se em 2,1 p.p. no último trimestre do ano (5,2 p.p., em igual período de 2022).

Figura 3.9 – Variação média do Índice de Preços da Habitação



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

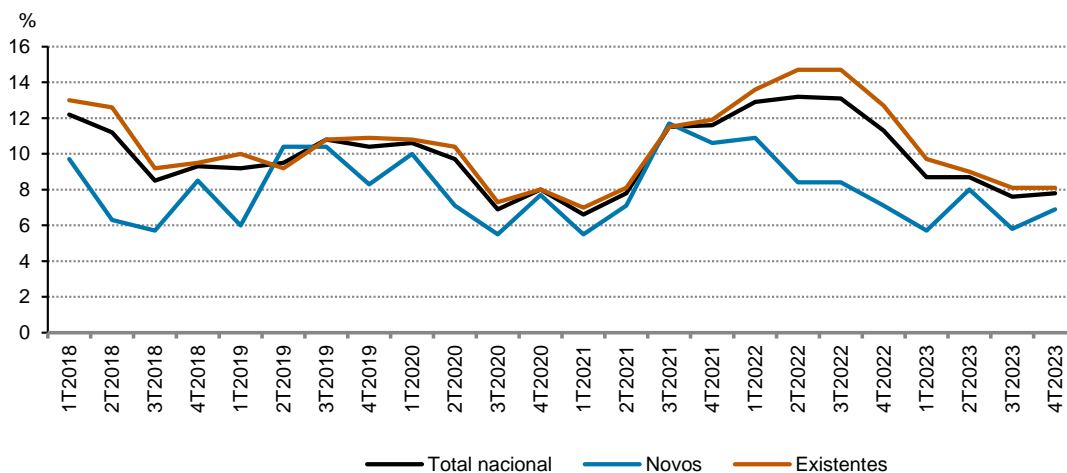
Em termos trimestrais, o IPHab apresentou, em 2023, taxas de variação homóloga de amplitudes relativamente semelhantes. Nos primeiros dois trimestres, este indicador cresceu 8,7%, tendo desacelerado para 7,6%, no 3.º trimestre, aumentando ligeiramente, no trimestre seguinte, para 7,8%.

Por categoria, as habitações existentes registaram um aumento homólogo dos preços de 9,7% no 1.º trimestre e de 9,0% no 2.º trimestre, sendo que nos dois trimestres seguintes, a taxa de variação foi 8,1%. Relativamente às habitações novas, no 1.º e 2.º trimestres de 2023, o IPHab

¹⁴ A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores.

cresceu 5,7% e 8,0%, respetivamente, fixando-se a taxa de variação em 5,8% e 6,9% no 3.º e 4.º trimestres.

Figura 3.10 – Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.5. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL ¹⁵

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).

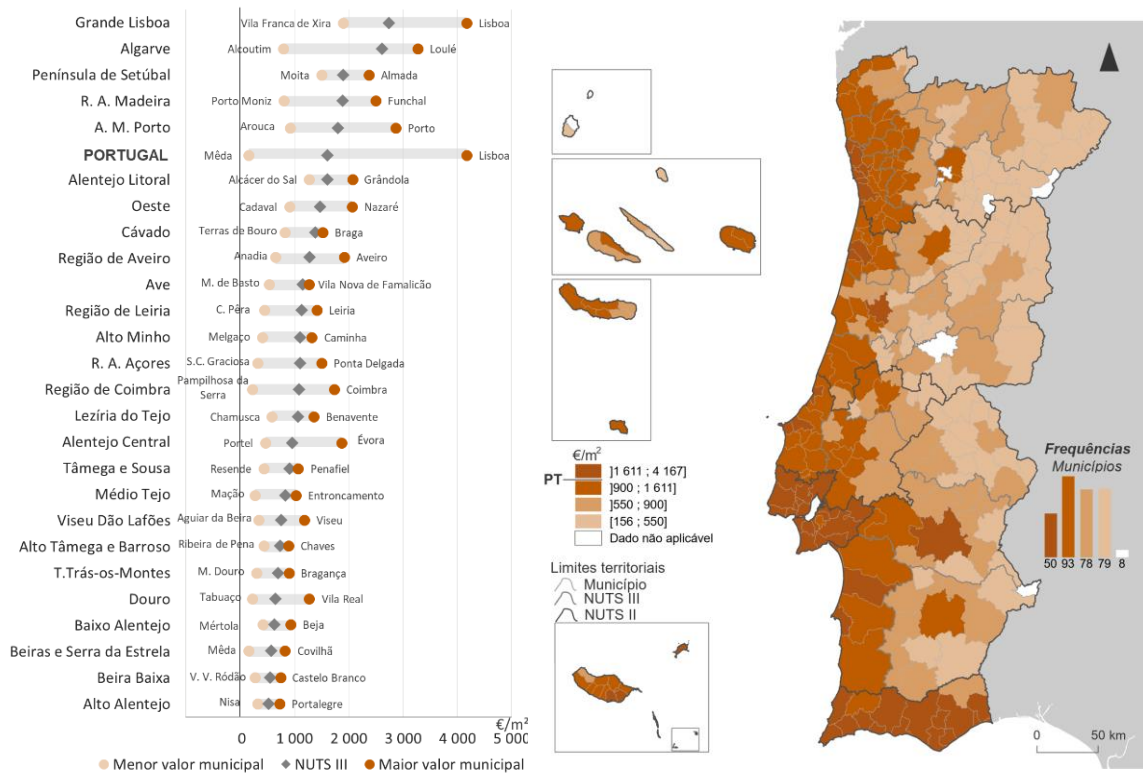
No período em análise, 50 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios), Grande Lisboa (todos os 9 municípios), Península de Setúbal (8 em 9 municípios) e Área Metropolitana do Porto (7 em 17 municípios). 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.

¹⁵ As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar, sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

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 Transmissões 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 informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes à "aquisição do direito de propriedade de imóveis". São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é "Habitação" e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

Figura 3.11 – 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

Em 2023, o preço mediano de venda de alojamentos novos adquiridos por compradores com domicílio fiscal no território nacional foi 1 574 €/m² e os adquiridos por compradores com domicílio no estrangeiro situou-se em 2 336 €/m². Entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, o município de Lisboa registou os preços medianos da habitação mais elevados, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 4 038 €/m² por compradores do território nacional e 5 936 €/m² por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais e Porto registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 750 €/m² em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 3 500 €/m² por compradores no estrangeiro.

O preço mediano de venda de alojamentos novos foi 1 939 €/m² e para os alojamentos existentes aquele valor situou-se em 1 536 €/m². Todos os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. O município de Barcelos registou o menor preço mediano de alojamentos novos (1 221 €/m²) e também a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (104 €/m²). Por outro lado, Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 172 €/m²) e de existentes (3 950 €/m²): 1 222 €/m².

Figura 3.12 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2023

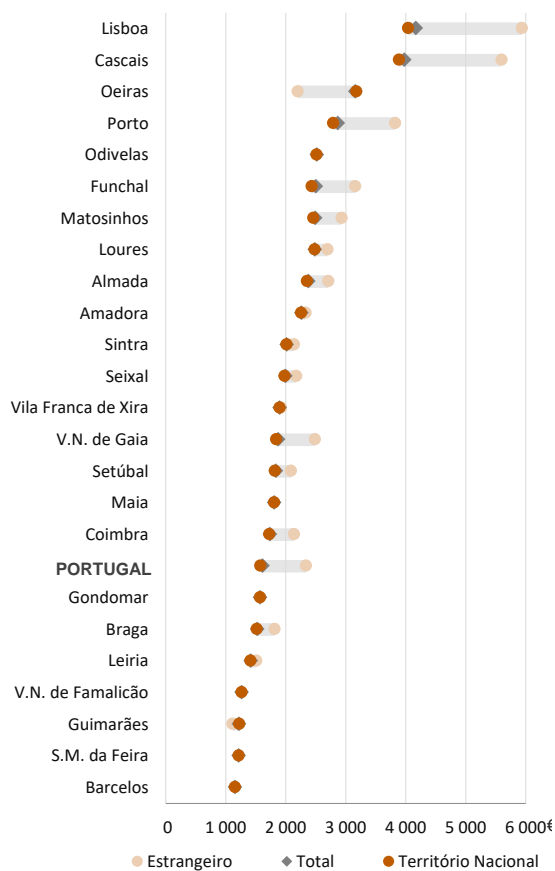
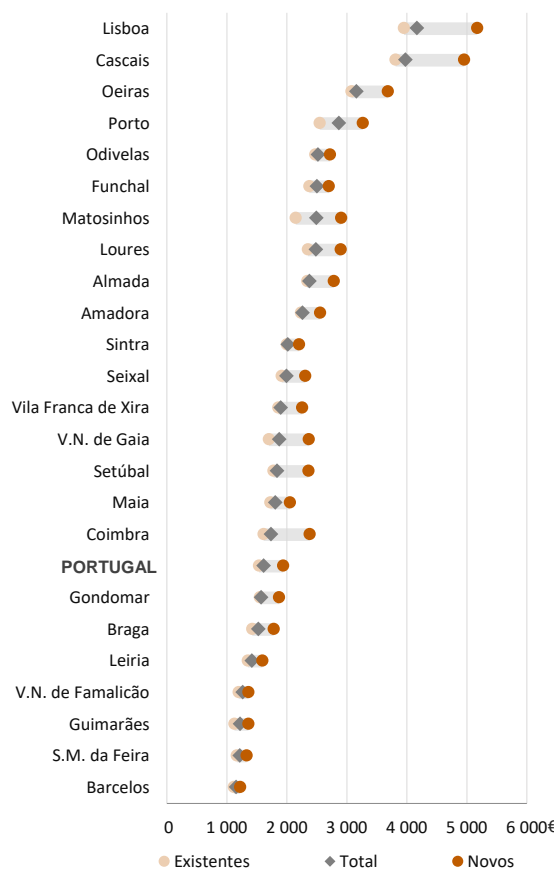


Figura 3.13 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2023



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

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

3.6. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL¹⁶

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

¹⁶ As 'Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar, sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

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 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 as primeiras declarações e as declarações de substituição 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".

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).

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 3.14 – Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2023

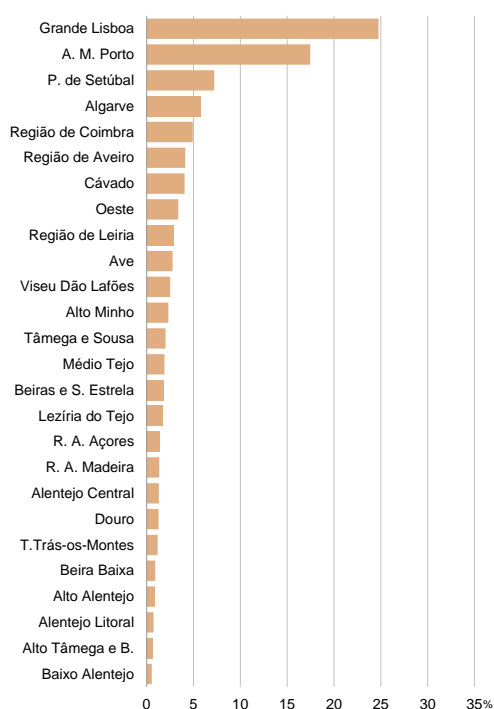
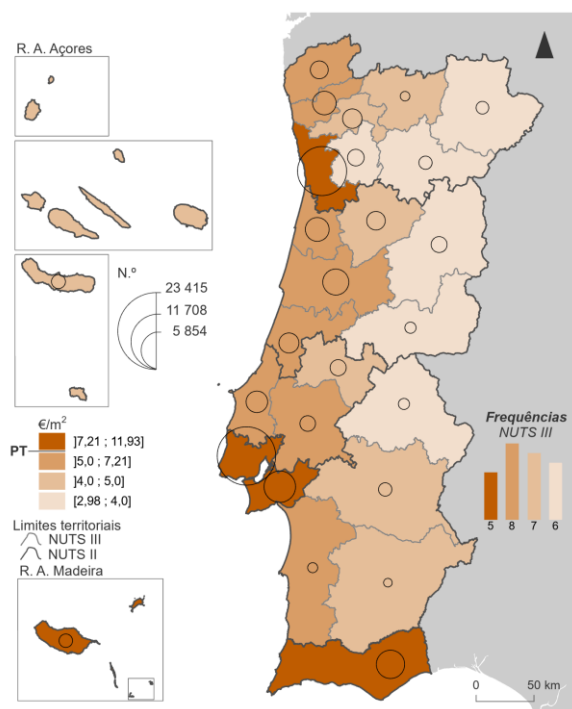


Figura 3.15 – Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2023



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

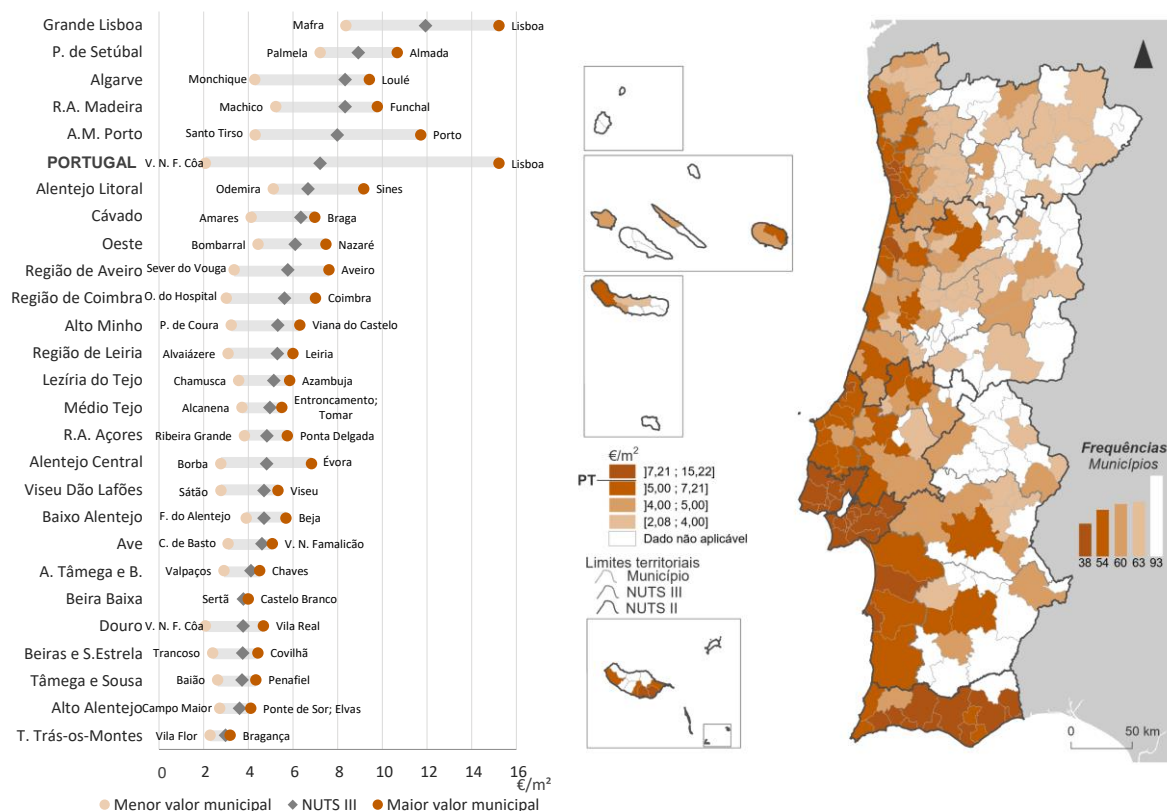
Entre os 308 municípios do país, 38 apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa registou o valor mais elevado (15,22 €/m²), destacando-se, ainda, com valores iguais ou superiores a 10,00 €/m²: Cascais (14,22 €/m²), Oeiras (13,00 €/m²), Porto (11,72 €/m²), Amadora (10,72 €/m²), Almada (10,67 €/m²),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

O padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento caracteriza-se pela existência de um conjunto de municípios com valores superiores ao do país: todos os municípios da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, 10 dos 15 municípios do Algarve com informação disponível e 4 dos 17 municípios da Área Metropolitana do Porto. Destacam-se, ainda, com rendas superiores ao valor nacional, os municípios do Funchal (9,78 €/m²) e de Santa Cruz (8,04 €/m²), na Região Autónoma da Madeira, Sines (9,17 €/m²) e Grândola (7,41 €/m²), no Alentejo Litoral, Aveiro (7,61 €/m²), na Região de Aveiro, e Nazaré (7,48 €/m²), na sub-região Oeste.

A Área Metropolitana do Porto foi a sub-região NUTS III com maior amplitude das rendas medianas entre municípios (7,41 €/m²): o menor valor foi registado em Santo Tirso (4,31 €/m²) e o maior no Porto (11,72 €/m²).

Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 9 048 novos contratos celebrados, registando um decréscimo de 9,1% face ao ano anterior. Destacam-se, ainda, com um número de novos contratos superior a 3 000, o Porto (4 735), Sintra (3 114) e Vila Nova de Gaia (3 021).

Figura 3.16 – Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município, 2023



Nota: Os valores mínimo e máximo municipais nas NUTS III são relativos aos municípios com 33 ou mais observações.

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

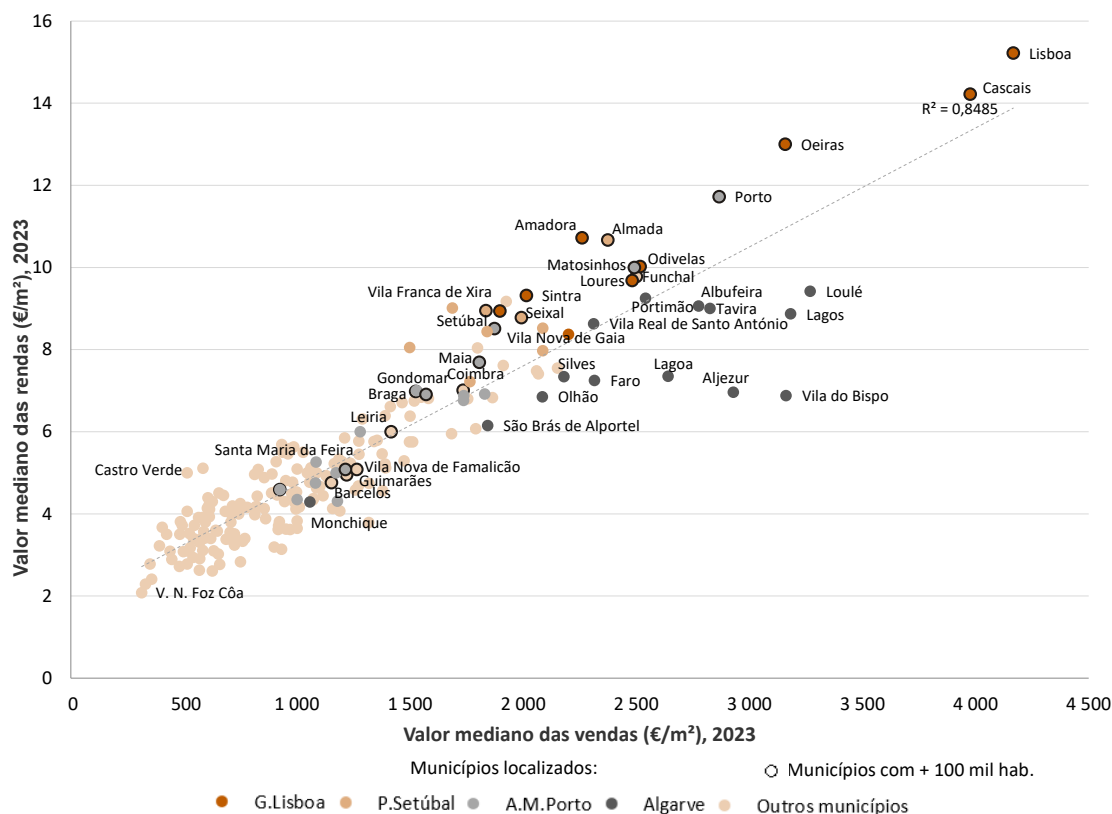
A relação entre o valor de novos contratos de arrendamento e o preço de aquisição de habitação

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

Na figura 3.17 representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m² das rendas de novos contratos com o preço por m² das aquisições de habitação em 2023. Três municípios destacam-se por apresentarem valores por m² mais elevados do que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Tendo como referência a linha que define uma relação linear entre as duas variáveis (linha a tracejado)¹⁷, verifica-se uma aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, em relação aos valores dos preços da habitação, em todos os municípios da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto (10 em 17 municípios) e, de uma forma geral, nos municípios com mais de 100 mil habitantes (20 em 24 municípios). Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas em 12 dos 14 municípios, com valores, do Algarve (municípios localizados abaixo da linha a tracejado).

Figura 3.17 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por município, 2023



Nota: O gráfico apresenta os 215 municípios com informação nas Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local.

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

3.7. ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

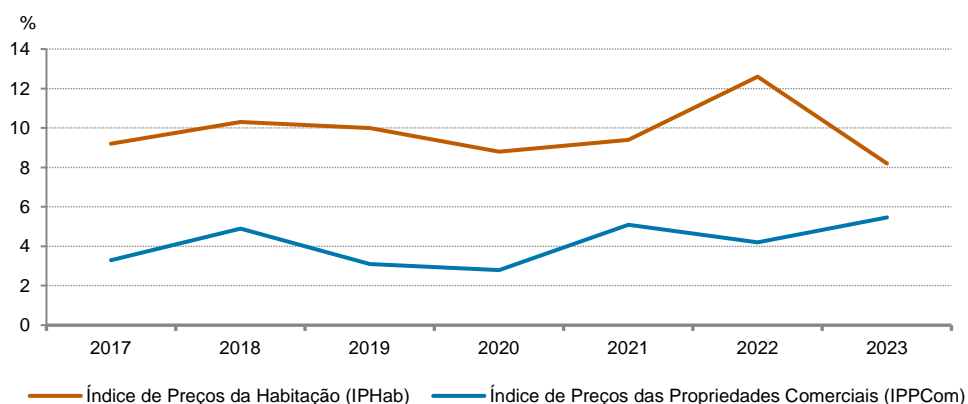
Em 2023, as propriedades comerciais prolongaram a trajetória de crescimento de preços, observando-se uma taxa de variação média anual de 5,5% no Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom), 1,3 p.p. acima da taxa de variação contabilizada em 2022.

À semelhança do sucedido nos últimos anos, em 2023, os preços dos imóveis residenciais, evidenciados pelo IPHab, aumentaram a um ritmo superior ao observado nas propriedades

¹⁷ Considerando os 215 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,92 ($r^2=84,9\%$).

comerciais, com taxas de variação anual de 8,2% e 5,5%, respetivamente. A diferença entre as taxas de crescimento dos dois indicadores foi a menor desde 2015, 2,7 p.p. (8,4 p.p. em 2022).

Figura 3.18 – Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação



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

Para mais informação consulte em [Dados Estatísticos > Base de Dados:](#)

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2021) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2021 - %) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2021 - %) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2021 - %) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de preços da habitação, IPHab (Base - 2015) por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Transações (N.º) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013), Categoria do alojamento familiar, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador (Trimestral)

Transações (€) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013), Categoria do alojamento familiar, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador (Trimestral)

Índice de preços das Propriedades Comerciais (Base - 2015) por Localização geográfica (Anual)

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º) por Localização geográfica; Anual

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses por Localização geográfica (NUTS - 2024); Semestral

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Semestral

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Anual

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral

Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal

Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Anual

Valor mediano de avaliação bancária (Taxa de variação mensal (%)) por Localização geográfica (NUTS II - 2013) e Tipo de construção; Mensal

Valor mediano de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga (%)) por Localização geográfica (NUTS II - 2013) e Tipo de construção; Mensal

Avaliações bancárias de alojamentos familiares nos últimos 3 meses por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção; Mensal

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.

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, cércea, 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 |
| Âmbito 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 - 2023 |

ESTIMATIVAS DAS OBRAS CONCLUÍDAS

Com a introdução do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIUO) 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 era obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha originava 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. |
| Âmbito territorial | Portugal |
| Periodicidade de apuramento | Trimestral |
| Níveis de estratificação | Município |
| Variável de difusão | Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física. |
| Série disponível | 2021 - 2023 |

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.

Ficha Técnica >> Inquérito Anual às Empresas de Construção

| | |
|-----------------------------|--|
| Tipo de operação | Inquérito amostral |
| Fontes de informação | Direta (informação das empresas) |
| Unidade inquirida | Empresa |
| Âmbito 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 - 2022 |

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).

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 foi publicado pela primeira vez em julho de 2014 com a base 100 em 2010. Em 2017 procedeu-se à mudança da base 100 do índice de 2010 para 2015, no âmbito do Regulamento (UE) 2015/2010 da Comissão de 11 de novembro de 2015 que determinou a alteração da base 100 para 2015 do IHPC. 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.

A partir de Junho de 2017, com a publicação de dados relativos ao 1º trimestre, o IPHab é apresentado com a base em 2015.

Procedeu-se também à alteração dos limiares de referência dos valores de transação dos alojamentos. O limiar mínimo aumentou, tendo passado de 5 000 euros para 20 000 euros, para além de ter sido definido um montante máximo (3 000 000 euros).

Ficha Técnica >> 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 |
| Âmbito territorial | Portugal |
| Periodicidade de apuramento | Trimestral; Anual |
| Níveis de estratificação | País/NUTS II; categoria do alojamento (Existentes e Novos); setor institucional do comprador (Famílias e Restantes setores institucionais); domicílio fiscal do comprador (Território nacional, União Europeia e Restantes Países) |
| Variável de difusão | i) Número índice de preços da habitação por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar ii) Número de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador iii) Valor de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador |
| Série disponível | 2009 - 2024 (1ºT) |

Nota 1: O Índice de Preços da habitação apenas se encontra disponível para Portugal e apresenta o trimestre como única periodicidade.

Nota 2: A partição por "setor institucional do comprador" e "domicílio fiscal do comprador" não está disponível em todos os níveis de desagregação. Estes dois níveis de estratificação apenas estão disponíveis desde o ano de 2019.

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 >> Estatísticas de Vendas 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. |
| Âmbito territorial | Portugal |
| Periodicidade de apuramento | Trimestral |
| Níveis de estratificação | Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios para todo o país e freguesias das NUTS III Algarve, Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto e de municípios com mais de 100 mil habitantes. Cidades Estatísticas com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Amadora, Vila Nova de Gaia, Coimbra, Braga e Funchal), respetivas freguesias ou agregações de freguesias. Categoria dos alojamentos familiares (novo e existente), Tipologia (T0 ou T1; T2; T3; T4 ou mais), Apartamentos, Domicílio fiscal do comprador (Território Nacional; Estrangeiro; Estrangeiro - União Europeia; Estrangeiro - Restantes países) e Setor institucional do comprador (Famílias; Restantes setores institucionais). |
| Variável de difusão | Valor mediano das vendas por m ² |
| Série disponível | 2019 (1ºT) - 2023 (4ºT) (de acordo com as NUTS 2024) |

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 | Tipo de Construção; NUTS II; NUTS III; Municípios |
| Variável de difusão | Valor mediano de avaliação bancária de habitação. |
| Série disponível | 2011 (janeiro) - 2024 (maio) |

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 >> Estatísticas de Rendias 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: Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). |
| Unidade inquirida | Não aplicável |
| Âmbito territorial | Portugal |
| Periodicidade de apuramento | Trimestral |
| Níveis de estratificação | Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios, municípios com mais de 100 mil habitantes e, freguesias das NUTS III Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto. |
| Variável de difusão | Valor mediano por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares. |
| Série disponível | 2020 (2ºS) - 2023 (2ºS) (de acordo com as NUTS 2024) 2020 (1ºT) - 2023 (4ºT) (de acordo com as NUTS 2024) |

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 >> 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 |
| Âmbito territorial | Continente |
| Periodicidade de apuramento | Mensal |
| Níveis de estratificação | País; Fator de produção (materiais e mão de obra). |
| Variável de difusão | Números índices desagregados por fator de produção. |
| Série disponível | 2000-2024 (maio) |

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 |
| Âmbito territorial | Portugal |
| Periodicidade de apuramento | Anual |
| Níveis de estratificação | País |
| Variável de difusão | Número índice de preços das Propriedades Comerciais por Localização geográfica |
| Série disponível | 2009-2023 |

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 <https://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 definir uma Política de Revisões e a sua calendarização para o SIOU é a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária no que respeita à Habitação (Censos da Habitação). Esses dados são essenciais para calibrar os dados das Obras Concluídas, garantindo uma aderência dos dados de fluxo (SIOU) com o stock da habitação (Censos).

Deste modo, com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2021 foi reiniciada em 2021 a nova série referente à aplicação da Política de Revisões ao SIOU, estabelecida na década anterior (Censos 2011). Essa política é baseada 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 2021:

- Foram considerados como definitivos os dados de 2011 a 2020, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2021;
- Os anos anteriores a 2011 já eram anteriormente considerados como definitivos de acordo com a política de revisões.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2023 (assim como ocorrerá nos anos seguintes), tem sido efetuada mensalmente, pelo que nesta publicação são divulgados os resultados anuais provisórios de 2023;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2021 e 2022. Com a preparação dos dados anuais, a divulgar em julho de cada ano, são revistos os dados anuais a partir de 2021.

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 será revista e considerada definitiva em N+2. Nas divulgações trimestrais não se efetuam revisões aos dados, que são revistos apenas 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, mantendo-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.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Os dados de 2021, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados.
- Os dados de 2022 e 2023 foram revistos, mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

CONCEITOS

ÍNDICE ALFABÉTICO

A

altura do edifício ou cércea, 71
área bruta do fogo, 71
área bruta privativa, 73
área habitável do fogo, 71
área total de construção, 73
área útil do fogo, 72
arrendamento, 75

C

contrato de arrendamento urbano, 75

D

destino da obra, 72
divisão, 71

E

edifício clássico, 71
edifício de habitação em convivência, 71
edifício exclusivamente não residencial, 71
edifício exclusivamente residencial, 71
edifício principalmente não residencial, 71
edifício principalmente residencial, 71
entidade promotora, 72
empresa, 74

F

fogo, 71
fogos por piso, 72

H

habitação social, 75

I

imóvel, 73

L

licença de operações urbanísticas, 72
licenciamento de operações urbanísticas, 72

N

número de pisos, 71

O

obra concluída, 72
obra de alteração, 72
obra de ampliação, 73
obra de arte, 74
obra de construção nova, 73
obra de conservação, 73
obra de demolição, 73
obra de engenharia civil, 73
obra de reconstrução com preservação de fachada, 73
obra de reconstrução sem preservação de fachada, 73

P

piso, 71
pessoal ao serviço, 74
prazo de execução efetivo, 72
prazo de execução previsto, 72
prédio, 73
prédio misto, 73
prédio rústico, 73
prédio urbano, 74
propriedade comercial, 74

R

reabilitação urbana, 74
renda, 75
renda para habitação, 75

S

superfície habitável média das divisões, 72

T

taxa de variação anual, 75
tipo de obra, 72
tipologia do fogo, 72

V

valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, 74

ÍNDICE TEMÁTICO

OBRAS CONCLUÍDAS E OBRAS LICENCIADAS

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 m² 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 m².

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 encaixos 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.

fogos por piso - quociente entre o número total de fogos e o número total de pisos.

[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]

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.

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 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.

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.

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

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.

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.

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.

propriedade comercial - 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.

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

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.

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

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.

renda - prestação periódica que o inquilino está obrigado a pagar ao senhorio no contrato de arrendamento.

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

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

WWW.INE.PT



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL