



22 de maio de 2025
Pressão Construtiva 2011-2023

PRESSÃO CONSTRUTIVA 2011-2023: REDUÇÃO NO LICENCIAMENTO, CONSTRUÇÃO NOVA DOMINANTE E PRESSÃO CONSTRUTIVA ASSIMÉTRICA, CONCENTRADA NO LITORAL E NAS ÁREAS METROPOLITANAS

Entre 2011 e 2023, a população residente em Portugal cresceu 0,7% devido, sobretudo, ao acréscimo de 297 mil indivíduos verificado entre 2021 e 2023 (+2,9%), já que no período entre 2011 e 2021 se registou uma diminuição de 2,1%.

A dinâmica construtiva potencial foi de 5,4%, medida pelo número de fogos licenciados face ao total de fogos existentes em 2011. No mesmo período o licenciamento de obras registou uma ligeira tendência decrescente no número de edifícios e pisos, com taxas médias de crescimento anual de -0,6% e -0,5%.

Quanto aos valores médios relativos ao licenciamento, registou-se uma ligeira diminuição da construção em altura, de 1,8 pisos por edifício em 2011 para 1,7 pisos por edifício em 2023. Já nos fogos licenciados, destacaram-se as tipologias T3 ou superior, com uma média de 4,1 divisões por fogo licenciado em 2023, inferior à média de 4,6 divisões por fogo licenciado registada em 2011.

A construção nova foi o tipo de obra predominantemente licenciada em Portugal na maioria dos anos entre 2011 e 2023. No total, as obras de reabilitação registaram uma trajetória de crescimento entre 2011 e 2012, ano em que atingiram o valor mais elevado do período analisado, com 60,2 licenças por cada 100 construções novas. Em 2023, este indicador situava-se nos 30,3.

A pressão construtiva no continente evidenciou fortes assimetrias regionais, com maior intensidade nas zonas litorais e metropolitanas, mas também em regiões como o Cávado, contrastando com uma menor expressão no interior e em áreas menos densas.

O INE disponibiliza a publicação “Pressão Construtiva 2011-2023”, que apresenta uma análise territorial da construção de edifícios em Portugal entre 2011 e 2023.

A publicação atualiza estudos anteriores e disponibiliza indicadores regionais e municipais sobre a dinâmica da construção no território.

Inclui o cálculo da pressão construtiva por regiões NUTS III, a caracterização dos municípios e regiões com base na evolução do licenciamento habitacional, rankings por número de fogos, análise do dinamismo construtivo através de diferentes variáveis, rácios regionais comparativos, bem como a evolução das áreas licenciadas por tipo de obra.





1. Enquadramento

Entre 2011 e 2023, a população residente em Portugal cresceu 0,7%, impulsionada pelo acréscimo de 297 mil pessoas entre 2021 e 2023 (+2,9%), após uma diminuição de 2,1% entre 2011 e 2021. Registaram os aumentos mais significativos: o Algarve: (+7,3%), a Península de Setúbal (+7,1%), a Grande Lisboa (+4,1%) e o Oeste e Vale do Tejo (+1,7%). Em sentido inverso, verificou-se uma diminuição da população residente no Alentejo (-6,9%), Região Autónoma da Madeira (-4,2%), Centro (-2,4%), Região Autónoma dos Açores (-2,3%) e Norte (-0,4%).

Em 2023, a Grande Lisboa apresentava a maior densidade populacional do país, com 1 529,9 hab./km², seguida da Península de Setúbal (513,5 hab./km²). As regiões com menor densidade populacional em 2023 eram o Alentejo e o Centro, destacando-se, neste último, a Beira Baixa com 19,0 hab./km² e as Beiras e Serra da Estrela com 33,3 hab./km².

Quadro 1. Território e População, NUTS III, 2011-2023

PORTUGAL						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
NUTS III	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/Km ²)	Área (km ²)	Área Urbana (km ²)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
Portugal	10 639 726	0,7%	115,4	92.225,2	x	3.092
Continente	10 142 079	0,9%	113,8	89.102,1	639.339,4	2.882
Norte	3 673 861	-0,4%	172,6	21.285,9	232.917,7	1.426
Alto Minho	234 215	-4,3%	105,6	2.218,8	29.984,4	208
Cávado	429 833	4,8%	345,0	1.245,8	27.737,6	170
Ave	422 464	-0,7%	291,1	1.451,4	25.023,5	168
A. M. Porto	1 802 664	2,5%	883,1	2.041,3	74.892,5	173
Alto Tâmega e Barroso	83 669	-11,1%	28,6	2.921,9	12.666,6	18
Tâmega e Sousa	409 348	-5,4%	223,5	1.831,5	29.551,8	177
Douro	184 195	-10,2%	45,7	4.031,6	19.480,9	217
Terras de Trás-os-Montes	107 473	-8,6%	19,4	5.543,6	13.580,5	195
Centro	1 695 635	-2,4%	72,9	23.273,2	187.563,3	803
Região de Aveiro	384 689	3,9%	227,2	1.692,9	38.956,9	74
Região de Coimbra	446 982	-2,9%	103,1	4.335,6	44.724,6	168
Região de Leiria	297 222	0,9%	121,4	2.449,1	35.460,4	67
Viseu Dão Lafões	256 810	-4,0%	79,3	3.237,7	36.474,3	156
Beira Baixa	100 036	-7,7%	19,0	5.252,9	13.440,1	72
Beiras e Serra da Estrela	209 896	-11,1%	33,3	6.305,0	18.507,0	266
Oeste e Vale do Tejo	852 583	1,7%	92,7	9.201,2	79.534,3	237
Oeste	388 396	7,1%	174,9	2.220,2	31.724,7	89
Médio Tejo	216 423	-5,1%	80,0	2.706,0	22.490,5	80
Lezíria do Tejo	247 764	0,1%	58,0	4.275,0	25.319,1	68
Grande Lisboa	2 126 578	4,1%	1.529,9	1.390,0	46.898,8	81
Península de Setúbal	834 599	7,1%	513,5	1.625,3	35.100,3	37
Alentejo	474 701	-6,9%	17,4	27.329,9	35.853,6	231
Alentejo Litoral	113 888	3,5%	19,1	5.309,4	8.442,4	31
Baixo Alentejo	115 757	-8,6%	13,6	8.542,7	7.779,7	62
Alto Alentejo	104 081	-12,2%	17,1	6.084,3	9.688,1	69
Alentejo Central	153 475	-7,9%	20,8	7.393,5	9.943,5	69
Algarve	484 122	7,3%	96,9	4.996,8	21.471,5	67
Algarve	484 122	7,3%	96,9	4.996,8	21.471,5	67
R. A. Açores	241 025	-2,3%	103,8	2.322,0	x	156
R. A. Açores	241 025	-2,3%	103,8	2.322,0	x	156
R. A. Madeira	256 622	-4,2%	320,3	801,1	x	54
R. A. Madeira	256 622	-4,2%	320,3	801,1	x	54

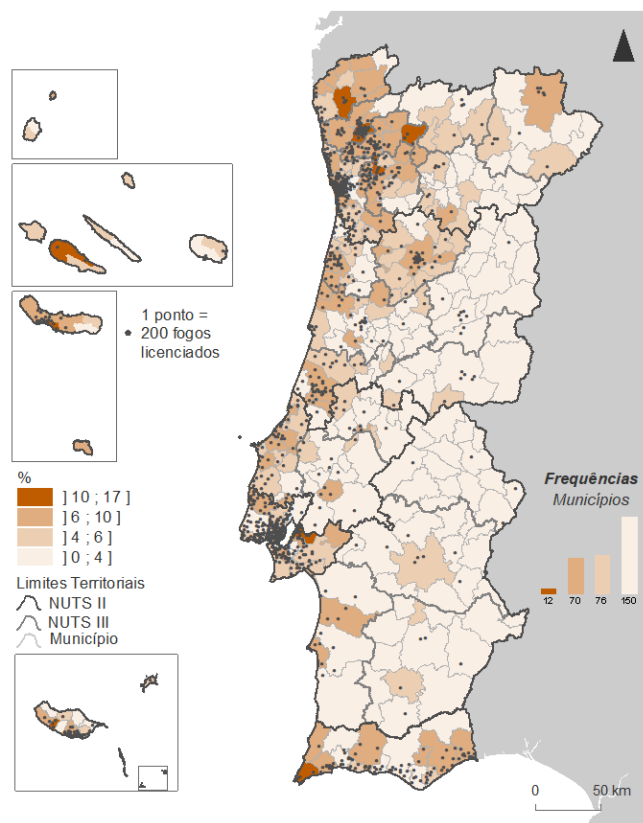
Fonte: INE, Censos 2011 e Estimativas Anuais da População Residente, PMOT (2023) e CAOP (2023)



2. Análise do dinamismo construtivo

A dinâmica construtiva potencial em Portugal, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023, face ao número total de fogos existentes em 2011, foi de 5,4%. Numa análise por regiões NUTS II, apenas as regiões do Norte e as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira superaram aquele valor, com 7,3%, 6,8% e 5,8%, respetivamente.

Figura 1 . Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes

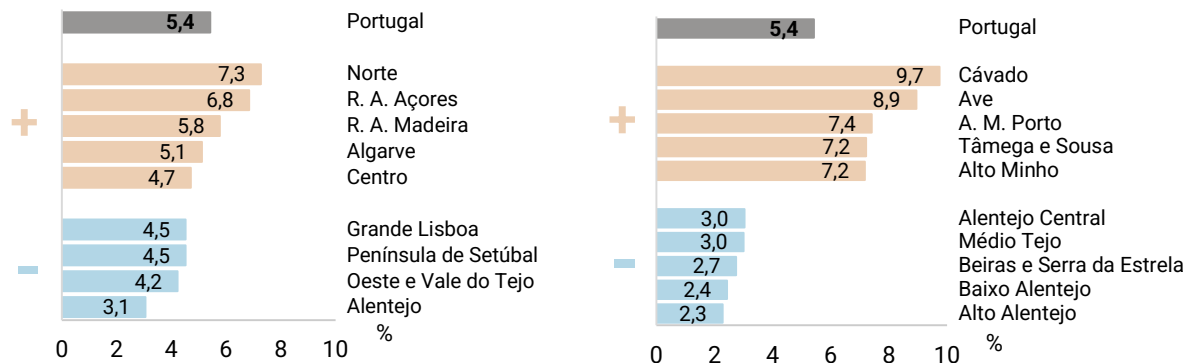


Fonte: INE

O maior dinamismo construtivo do Norte ficou patente nos valores mais elevados do país, registados no Cávado (9,7%), Ave (8,9%), Área Metropolitana do Porto (7,4%) e nas regiões do Tâmega e Sousa e do Alto Minho (ambas com 7,2%). No Cávado e na Área Metropolitana do Porto, o crescimento da construção coincidiu com o aumento da população residente entre 2011 e 2023 (+4,8% e +2,5%, respetivamente).



Figura 2 . Dinamismo construtivo potencial, NUTS II e NUTS III, 2011-2023



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, o licenciamento de obras em Portugal registou uma ligeira tendência decrescente no número de edifícios e de pisos, com taxas médias de crescimento anual (TMCA) de -0,6% e -0,5%, respetivamente. O total de edifícios e de pisos licenciados foi de 261,2 mil e 419,8 mil, pela mesma ordem. Para esta diminuição contribuíram a maioria das regiões, com a exceção da Península de Setúbal, Grande Lisboa e Região Autónoma da Madeira onde o licenciamento de edifícios e de pisos registaram taxas médias de crescimento anual positivas, nomeadamente de 5,5% e 6,2%, 1,3% e 2,0% e 0,9% e 1,6%, respetivamente.

Quadro 2 . Licenciamento em Portugal, 2011-2023

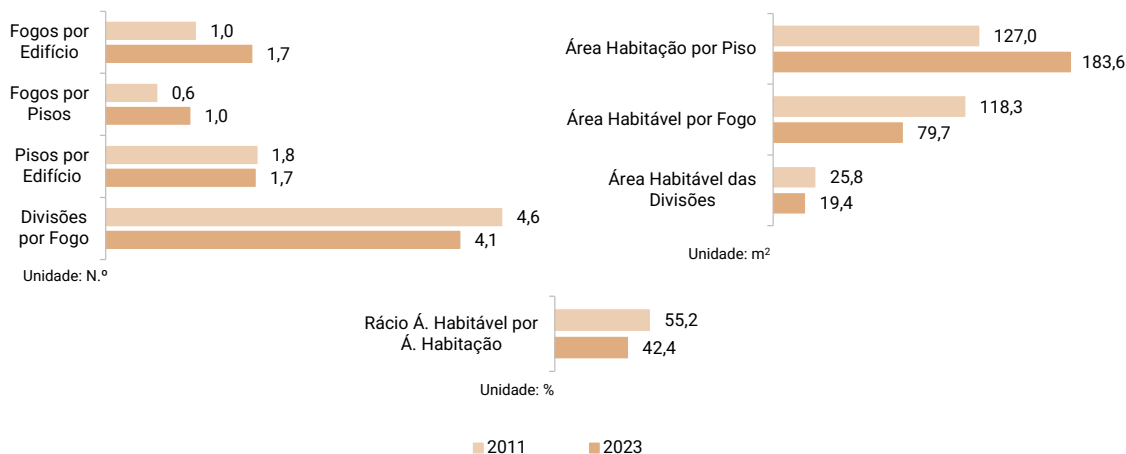
LICENCIAMENTO EM PORTUGAL 2011-2023												
	Nº Edifícios		Nº de Pisos		Nº de Fogos		Nº de Divisões		Área total (m²)		Área habitável (m²)	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Portugal	261 189	-0,6	419 776	-0,5	321 697	3,6	1 360 607	2,9	110 712 281	0,4	27 755 188	0,3
Norte	101 172	-0,2	168 188	-0,1	135 598	6,1	561 133	4,3	45 977 002	2,2	113 19 914	3,0
Centro	57 584	-2,3	83 294	-3,1	51 502	1,1	231 387	0,1	23 328 788	-2,1	5 008 266	-5,4
Oeste e Vale do Tejo	24 566	-0,4	35 303	-0,5	21 619	2,6	104 642	2,1	9 553 822	-0,1	1 978 816	1,5
Grande Lisboa	23 842	1,3	46 128	2,0	49 008	2,2	178 045	4,5	12 888 389	0,5	4 135 856	0,0
Península de Setúbal	12 700	5,5	23 782	6,2	19 056	8,1	91 132	7,4	4 691 435	3,4	17 19 960	7,0
Alentejo	15 511	-4,0	19 024	-4,7	10 347	-2,8	46 746	-3,1	5 027 846	-3,7	891 097	-2,7
Algarve	11 606	-1,0	20 458	-0,9	19 473	0,9	79 803	0,2	4 841 979	-0,8	1 525 941	0,0
R. A. dos Açores	9 337	-0,2	13 825	-0,8	7 581	-0,6	36 071	-0,9	2 594 328	-4,6	635 758	-1,3
R. A. da Madeira	4 871	0,9	9 774	1,6	7 513	6,5	31 648	4,7	1 830 692	5,5	539 580	4,9

Fonte: INE

No que se refere aos valores médios relativos ao licenciamento, registou-se uma ligeira diminuição da construção em altura, de 1,8 pisos por edifício em 2011 para 1,7 pisos por edifício em 2023. Quanto aos fogos licenciados, destacaram-se as tipologias T3 ou superior, com uma média de 4,1 divisões por fogo licenciado em 2023, inferior à média de 4,6 divisões por fogo licenciado registada em 2011.



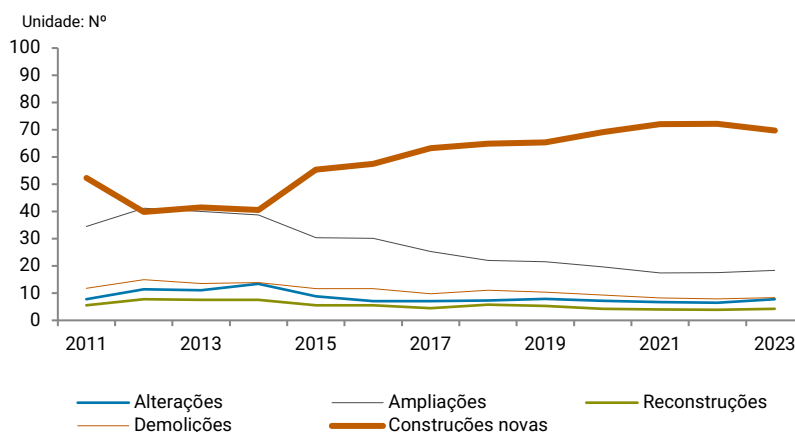
Figura 3 . Licenciamento em Portugal, 2011-2023



Fonte: INE

A construção nova foi o tipo de obra predominantemente licenciada em Portugal na maioria dos anos entre 2011 e 2023. A única exceção ocorreu entre 2012 e 2014, período em que, no conjunto, as obras de reabilitação do edificado (alterações, ampliações e reconstruções) superaram os licenciamentos para construção nova. No total, as obras de reabilitação registaram uma trajetória de crescimento entre 2011 e 2012, ano em que atingiram o valor mais elevado do período analisado, com 60,2 licenças por cada 100 construções novas. Em 2023, este indicador situava-se nos 30,3.

Figura 4 . Edifícios licenciados por cada 100 construções novas em Portugal, 2011-2023

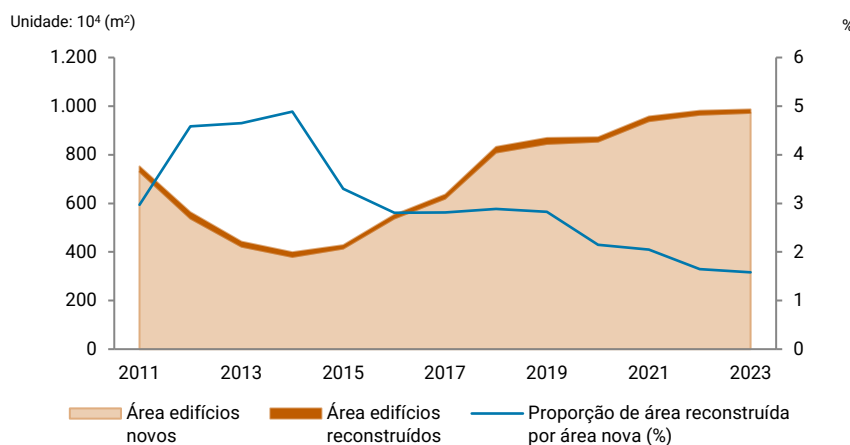


Fonte: INE

Em Portugal, entre 2011 e 2023, a proporção de área licenciada para reconstrução face à destinada a novas construções manteve-se relativamente baixa, não ultrapassando os 5% ao longo de todo o período. Após um crescimento inicial, passando de 3,0% em 2011 para 4,6% em 2012, a proporção atingiu o seu pico em 2014, com 4,9%. A partir desse ano, verificou-se uma inversão na tendência, com uma diminuição gradual que culminou nos 1,6% registados em 2023.



Figura 5 . Áreas de edifícios novos e reconstruídos e Proporção de área reconstruída por área nova (%) em Portugal, 2011-2023



Fonte: INE

3. Análise da pressão construtiva

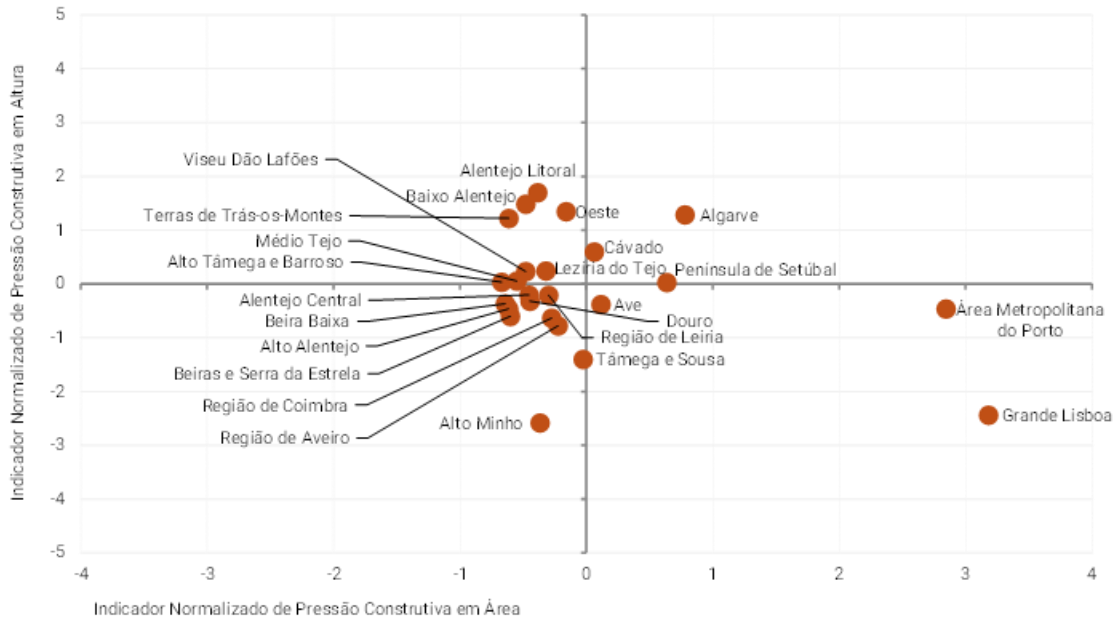
A pressão construtiva no continente evidenciou fortes assimetrias regionais, com maior intensidade nas zonas litorais e metropolitanas, mas também em regiões como o Cávado, contrastando com menor expressão no interior e em áreas menos densas.

Esta diferenciação territorial foi visível tanto na pressão construtiva em área construída como na pressão construtiva em altura, no período de 2011 a 2023. Os valores mais elevados no eixo da área construída observaram-se na Área Metropolitana do Porto e na Grande Lisboa. O Algarve, a Península de Setúbal e o Cávado destacaram-se por conjugarem a pressão construtiva quer na área construída, quer na altura, ao contrário da Grande Lisboa e da Área Metropolitana do Porto, cujo crescimento se concentrou sobretudo na pressão em área.

No eixo da altura, sobressaíram ainda algumas regiões fora dos grandes centros urbanos, como o Alentejo Litoral, Baixo Alentejo, Terras de Trás-os-Montes e Médio Tejo, com dinâmicas localizadas de verticalização. Em sentido inverso, o Alto Minho, a Grande Lisboa e Tâmega e Sousa registaram os valores mais negativos neste indicador.



Figura 6. Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura em Portugal, 2011-2023



Fonte: INE



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

NOTA METODOLÓGICA

Âmbito e Fontes de Informação O estudo tem como horizonte temporal o período 2011-2023 e o seu âmbito geográfico é constituído por todos os municípios das Regiões NUTS III (Continente e Regiões Autónomas).

As principais fontes de informação que estiveram na base deste estudo foram: o Sistema de Indicadores das Operações Urbanísticas (SIOU) na componente relativa às estatísticas do licenciamento de obras (projetos de obras de edificação e demolição de edifícios), o Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2011 e 2021), as Estimativas Anuais da População Residente e os Planos Municipais de Ordenamento do Território.

Outras informações - Para mais informação relacionada, consulte a Publicação da **Pressão Construtiva em Portugal, 2011-2023**, onde poderá encontrar uma análise mais detalhada desta informação..