

18 de julho de 2025
ESTATÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO
2024

CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO 2024: CRESCIMENTO GENERALIZADO NO LICENCIAMENTO, CONCLUSÃO, TRANSAÇÕES, AVALIAÇÕES, PREÇOS E RENDAS

Em 2024, foram licenciados 25 470 edifícios em Portugal, o que representa um aumento de 7,2% em relação ao ano anterior (-6,9% em 2023). No mesmo período, foram licenciados 41 851 fogos, um acréscimo de 5,4% face a 2023 (39 708 fogos; +0,7%). Dos fogos licenciados, 34 637 eram construções novas para habitação familiar, correspondendo a um aumento de 4,7% em relação ao ano anterior (33 079; + 3,9%). Estima-se que tenham sido concluídos 17 380 edifícios, um crescimento de 1,6% em relação ao ano anterior (-0,2% em 2023, com 17 111 edifícios). Foram também concluídos 28 494 fogos no país, um acréscimo de 6,8% face ao ano anterior (+7,0% em 2023; 26 671 fogos).

Em 2024, transacionaram-se 156 325 alojamentos, um aumento de 14,5% relativamente a 2023. As habitações transacionadas totalizaram 33,8 mil milhões de euros, correspondendo ao valor mais elevado da série iniciada em 2009 e a um crescimento de 20,8% relativamente a 2023. No mesmo ano os peritos ao serviço das instituições bancárias realizaram aproximadamente 140 000 avaliações bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação, tratando-se do maior registo desde 2009, um aumento de 32,1% face a 2023.

O preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 777 €/m², tendo aumentado 10,3% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (2 939 €/m²), Algarve (2 752 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 395 €/m²), Península de Setúbal (2 117 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 986 €/m²). A renda mediana dos 98 657 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,97 €/m², tendo aumentado 10,5% em relação ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 4,3% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O INE publica hoje as “Estatísticas da Construção e Habitação 2024”, com um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal. Destaque para os dados do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIUO), relativos a obras concluídas e licenciadas. Incluem-se ainda os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção e vários elementos informativos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais: vendas de alojamentos familiares; evolução de preços da habitação ao nível local; valores de avaliação bancária; rendas de habitação ao nível local;

evolução dos custos de construção e índices de preços das propriedades comerciais.



1. OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS

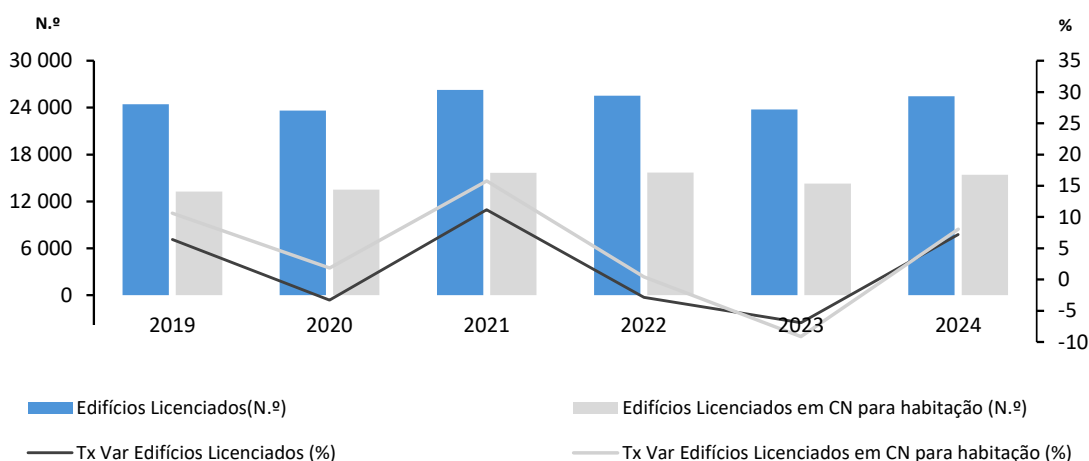
Em 2024, foram licenciados 25 470 edifícios em Portugal, o que representa um aumento de 7,2% em relação ao ano anterior (-6,9% em 2023).

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser predominantes, representando 74,9% do total de edifícios licenciados (74,1% em 2023). As obras de demolição corresponderam a 5,6% das obras licenciadas em 2024 (5,7% em 2023).

Os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar totalizaram 15 414, o que traduz um acréscimo de 8,0% face a 2023. No total dos edifícios licenciados, 60,5% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, registando um aumento de 0,5 p.p. em comparação com o ano anterior (60,0%).

Figura 1

EDIFÍCIOS LICENCIADOS – TOTAL E EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO



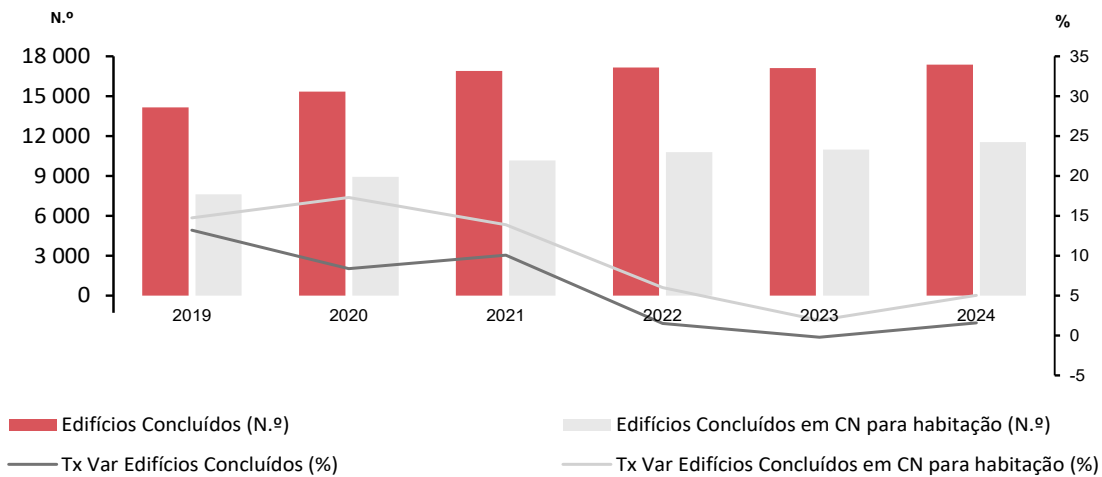
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Ainda em 2024, estima-se que tenham sido concluídos 17 380 edifícios, o que representa um crescimento de 1,6% em relação ao ano anterior (-0,2% em 2023, com 17 111 edifícios). As construções novas continuaram a ser predominantes, correspondendo a 82,8% do total de obras concluídas em 2024 (81,7% em 2023).

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 66,4% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 2,2 p.p. face ao ano anterior.

Figura 2

EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS – TOTAL E EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO

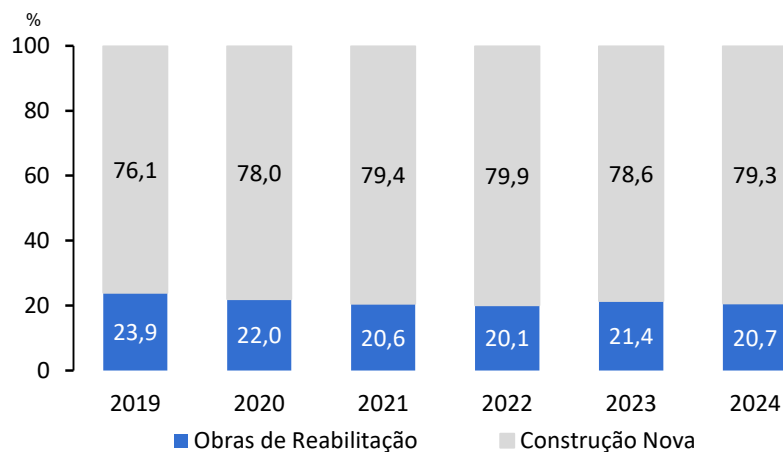


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

No mesmo ano foram licenciados 4 965 edifícios para obras de reabilitação, o que representa um aumento de 3,4% em relação ao ano anterior (-1,0% em 2023; 4 803 edifícios).

Figura 3

DISTRIBUIÇÃO DAS OBRAS LICENCIADAS POR CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO

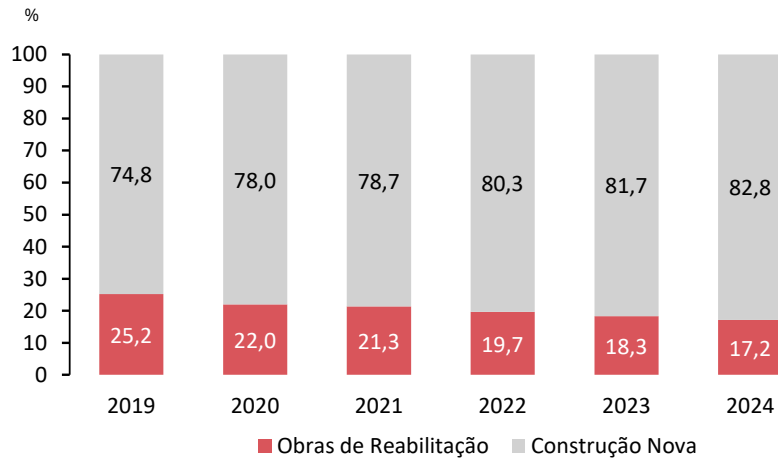


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Em 2024 estima-se que tenham sido concluídos 2 984 edifícios em obras de reabilitação, o que traduz uma diminuição de 4,7% face ao ano anterior (3 130 edifícios em 2023; -7,4%).

Figura 4

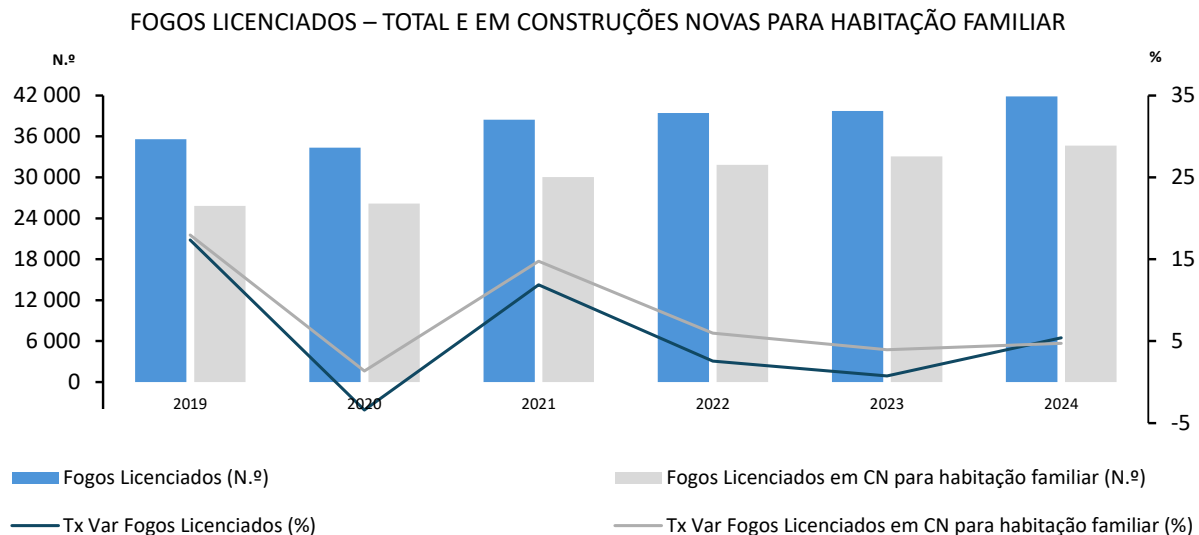
DISTRIBUIÇÃO DAS OBRAS CONCLUÍDAS POR CONSTRUÇÃO NOVA E REABILITAÇÃO



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

O número de fogos licenciados em Portugal, em 2024, totalizou 41 851, o que representa um aumento de 5,4% face ao ano anterior (39 708 fogos em 2023, com uma variação de +0,7%). Do total de fogos licenciados em 2024, 34 637 eram construções novas para habitação familiar, o que corresponde um aumento de 4,7% em relação ao ano anterior (33 079 fogos em 2023, com um crescimento de 3,9%).

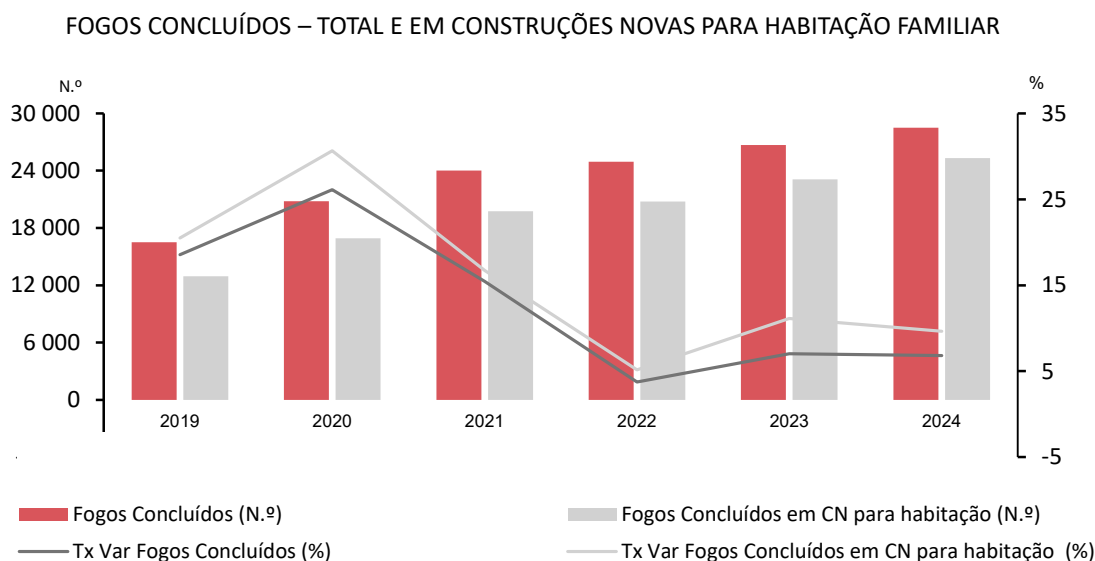
Figura 5



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

O número estimado de fogos concluídos no país em 2024 é de 28 494 fogos no país, o que representa um acréscimo de 6,8% face ao ano anterior (+7,0% em 2023; 26 671 fogos). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 25 311, correspondendo a um crescimento anual de 9,6% (23 085 fogos em 2023, com um aumento de 11,1%).

Figura 6



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

2. TRANSAÇÕES DE HABITAÇÃO

Em 2024, transacionaram-se 156 325 alojamentos, o que representa um aumento de 14,5% relativamente a 2023. De entre as transações realizadas, 124 445 respeitaram a habitações existentes, continuando esta categoria a representar a maioria das vendas, e 31 880 a habitações novas. Em ambas as categorias de habitação, observou-se um aumento do número de transações, tendo sido ligeiramente superior no caso das existentes (14,8%) face às novas (13,4%).

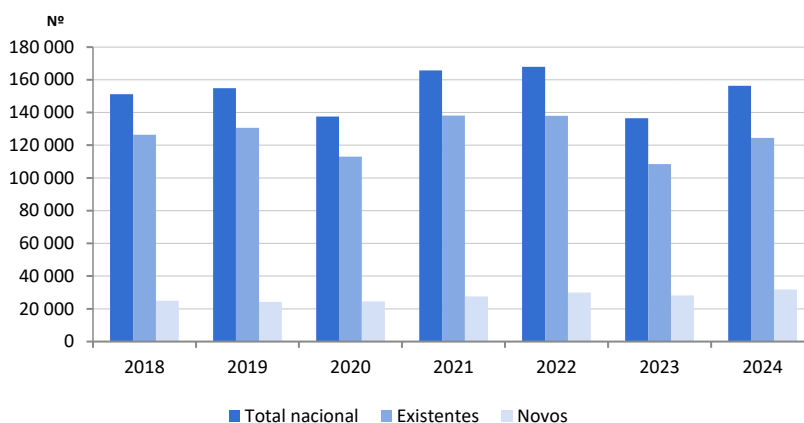
As habitações transacionadas em 2024 totalizaram 33,8 mil milhões de euros, correspondendo ao valor mais elevado da série iniciada em 2009 e a um crescimento de 20,8% relativamente a 2023. Do valor total, 24,4 mil milhões corresponderam a transações de habitações existentes (variação de 21,1% relativamente a 2023) e 9,4 mil milhões a habitações novas (variação de 20,0% relativamente a 2023).



 INFORMAÇÃO À
 COMUNICAÇÃO SOCIAL

Figura 7

INDICADOR DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, TOTAL NACIONAL, EXISTENTES E NOVOS, 2018 – 2024



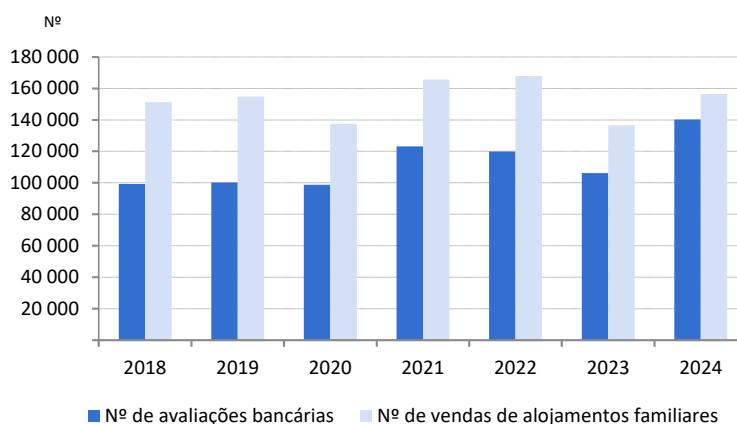
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3. AVALIAÇÃO BANCÁRIA

Em 2024, os peritos ao serviço das instituições bancárias realizaram aproximadamente 140 000 avaliações bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação¹, tratando-se do maior registo desde 2009. Este número representou um aumento de 32,1% face a 2023, sendo superior à taxa de variação apurada no número de transações de habitações (14,5%). No ano de referência, o número de avaliações realizadas representou 89,7% do total de transações de alojamentos familiares, mais 11,9 p.p. face ao ano anterior e a percentagem mais elevada desde 2009.

Figura 8

NÚMERO DE AVALIAÇÕES BANCÁRIAS E NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS



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

¹ O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao total de registos referentes aos alojamentos objeto de pedidos de financiamento bancário e em cujo processo houve lugar a uma avaliação técnica do imóvel, os quais são recolhidos pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH). Este inquérito cobre atualmente sete instituições financeiras que representam a grande maioria do montante total de crédito concedido para a aquisição de habitação em Portugal.

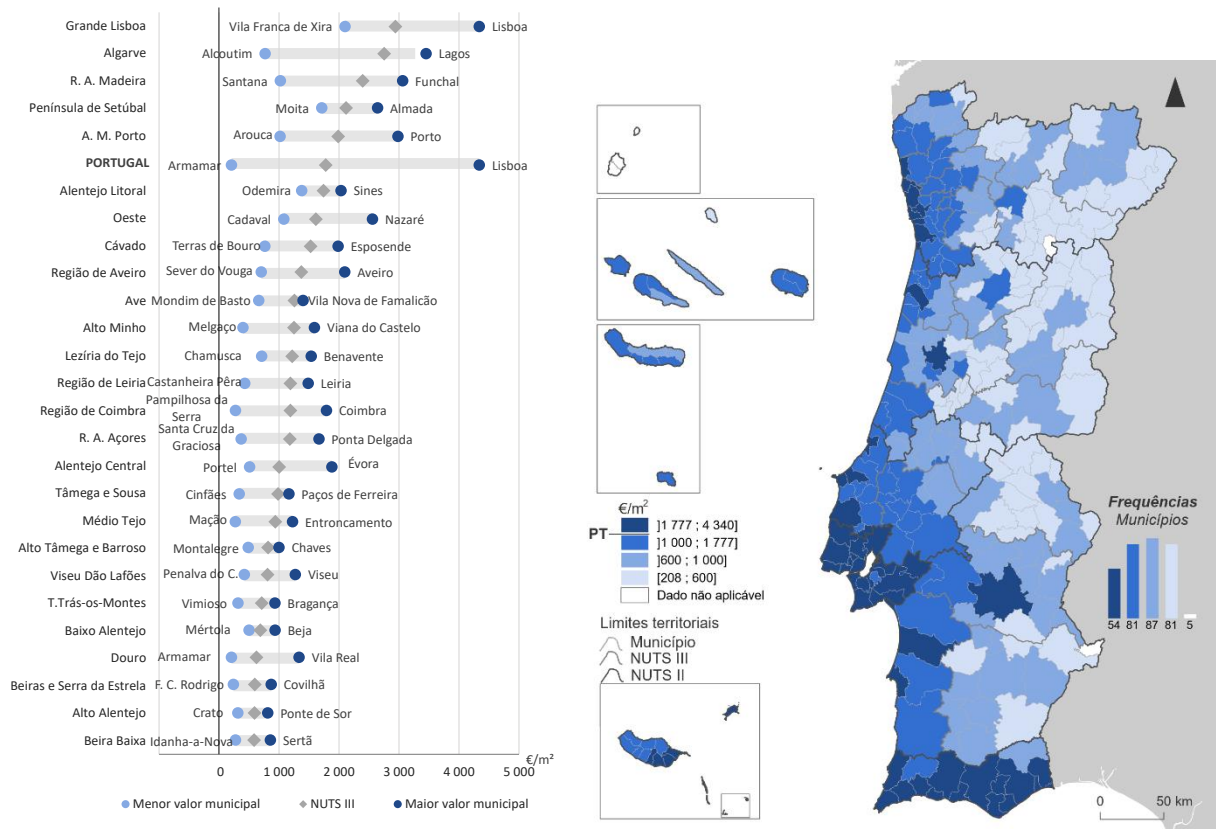
4. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

Em 2024, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 777 €/m², tendo aumentado 10,3% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (2 939 €/m²), Algarve (2 752 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 395 €/m²), Península de Setúbal (2 117 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 986 €/m²).

No período em análise, 54 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 (4 340 €/m²). Verificaram-se também valores superiores a 3 400 €/m² em Cascais (4 053 €/m²), Oeiras (3 471 €/m²) e Lagos (3 452 €/m²). O Algarve e a Grande Lisboa apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 200 €/m².

Figura 9

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES, PORTUGAL, NUTS III E MUNICÍPIO, 2024



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

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

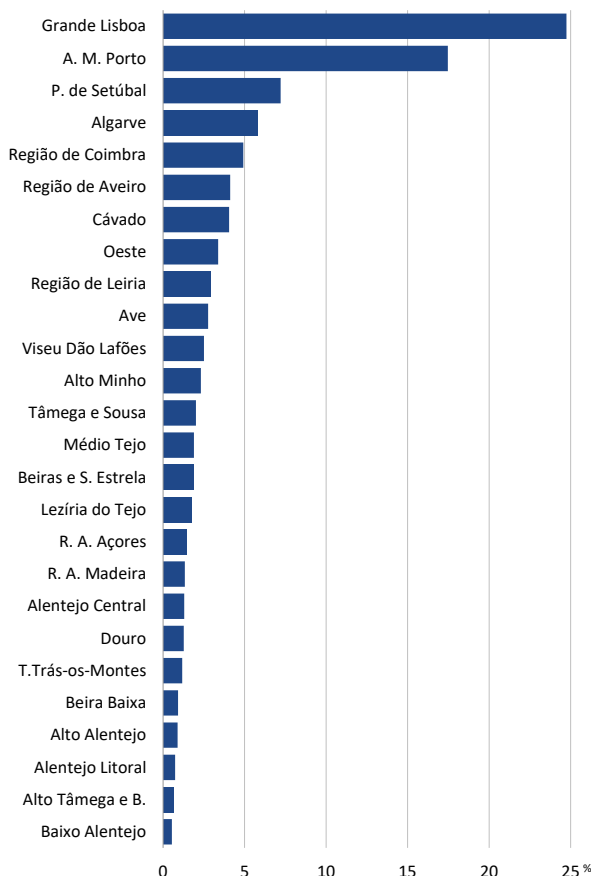
5. RENDAS DE HABITAÇÃO

Em 2024, a renda mediana dos 98 657 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,97 €/m², tendo aumentado 10,5% em relação ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 4,3% 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 (13,06 €/m²), Península de Setúbal (9,99 €/m²), Região Autónoma da Madeira (9,60 €/m²), Algarve (9,41 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (8,85 €/m²).

Figura 10

PROPORÇÃO DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES NO TOTAL DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DO PAÍS, NUTS III, 2024



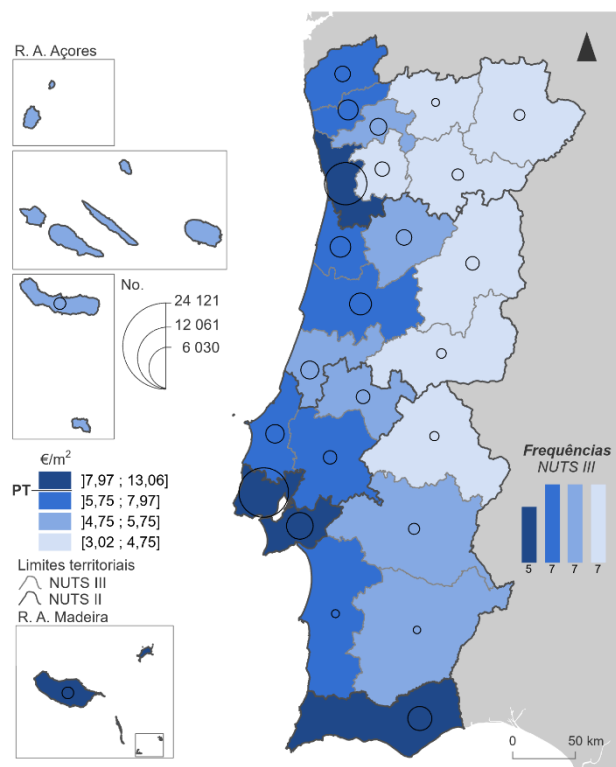
Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

A Grande Lisboa concentrou cerca de um quarto dos novos contratos de arrendamento (24 121). Na Grande Lisboa e na Área Metropolitana do Porto foram realizados, em conjunto, 42,3% do total de novos contratos do país. A

Península de Setúbal e o Algarve concentraram 7,1% e 5,8% dos novos contratos, respetivamente. No Baixo Alentejo foi realizado o menor número de novos contratos de arrendamento (553).

Figura 11

RENDA MEDIANA POR M² E NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL E NUTS III, 2024

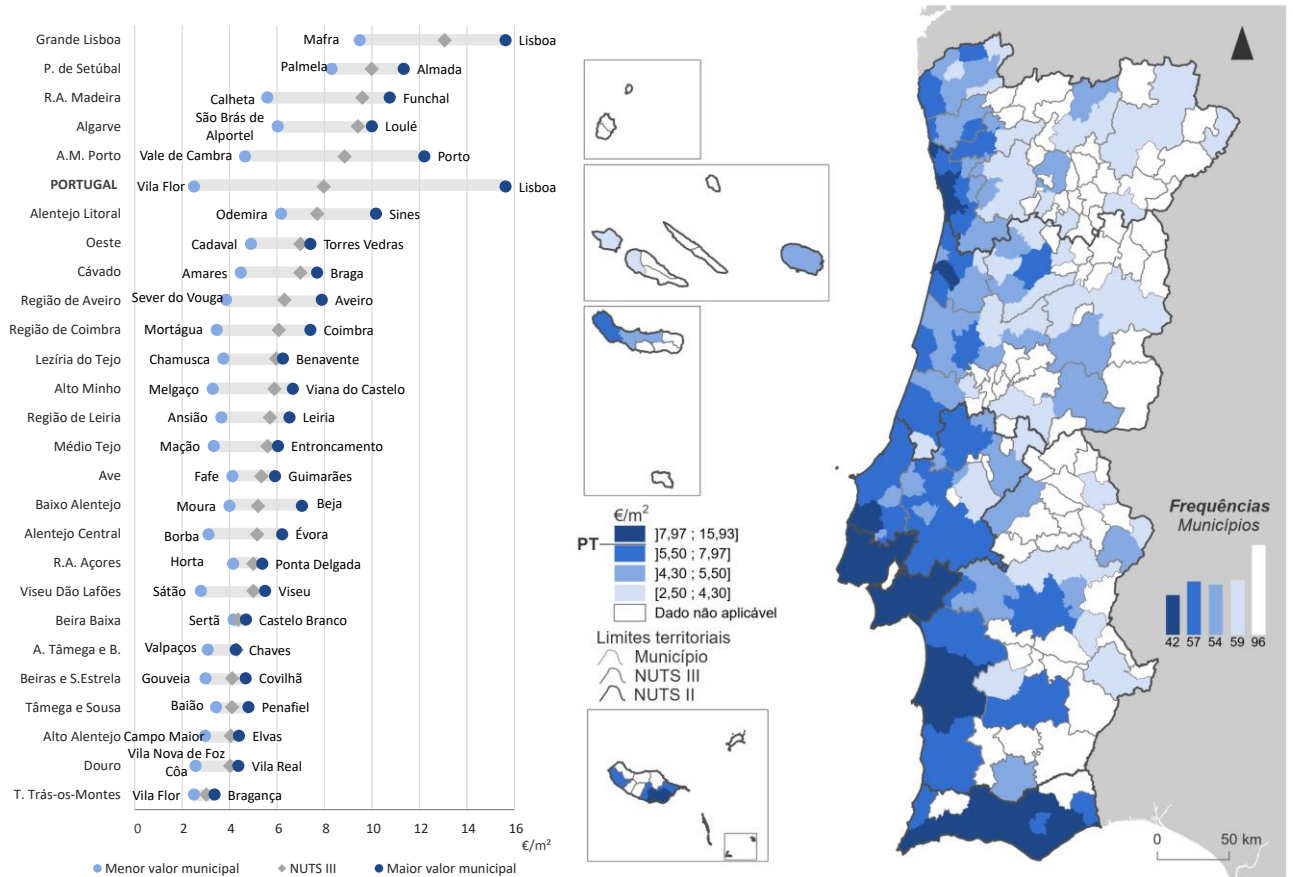


Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Entre os 308 municípios do país, 42 apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa registou o valor mais elevado (15,93 €/m²), destacando-se, ainda, com valores superiores a 12,00 €/m²: Cascais (15,31 €/m²), Oeiras (13,80 €/m²) e Porto (12,58 €/m²).

Figura 12

RENDA MEDIANA POR M² DE NOVOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL, NUTS III E MUNICÍPIO, 2024



NOTA METODOLÓGICA

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

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

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

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

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

Preços da Habitação a nível local - As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtêm os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado”.

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

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

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

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

Outras informações - Para mais informação relacionada, consulte a Publicação das Estatísticas da Construção e Habitação 2024, onde poderá encontrar uma análise mais detalhada desta informação, bem como as hiperligações aos principais indicadores, que se encontram disponíveis na Base de Dados do Portal do INE.