



PRESSÃO  
CONSTRUTIVA  
2011-2023



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL



1935-2025



# FICHA TÉCNICA

## Título

Pressão Construtiva 2011-2023

## Editor

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

## Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, IP

## Publicação periódica

Monografia

Indústria, energia e Construção | Construção e habitação

### ERRATA

Texto atualizado nas figuras 1, 10, 18, 26, 34, 42, 50, 58, 66, 74, 82, 90, 98, 106, 114, 122, 130, 138, 146, 154, 162, 170, 178, 186, 194, 202, 209 (substituição de  $km^2$  para  $ha$ ), em 27 de janeiro de 2026.

## Edição digital

ISBN 978-989-25-0738-5

O INE, I.P. na Internet

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)

 Apoio ao utilizador

**218 440 695**

Chamada para rede fixa nacional

© INE, I.P., Lisboa • Portugal, 2025

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 apresenta um estudo sobre a pressão construtiva em Portugal no período 2011-2023.

Compreender a dinâmica da construção de edifícios habitacionais, considerando a sua integração no contexto territorial, é fundamental para a análise das transformações socioeconómicas e espaciais. Esse conhecimento constitui uma base imprescindível para a definição de políticas públicas, sobretudo no âmbito do ordenamento do território.

No ano 2000, o INE editou o estudo “Pressão construtiva nas Áreas Metropolitanas e concelhos com cidades médias”, dando resposta à carência de estudos quantitativos sobre a pressão construtiva que permitissem avaliar as consequências do forte ritmo de crescimento da construção de habitações, muitas vezes desordenada, estimulado por um forte acréscimo da procura resultante da melhoria do rendimento disponível e da descida das taxas de juro.

Em 2012, dando continuidade a esse trabalho, o INE editou a publicação “Pressão Construtiva 2001-2010”, procurando também apresentar indicadores que permitissem analisar a espacialização da construção de edifícios ao nível das NUTS III e dos municípios e que contribuíssem para a tomada de decisão das várias vertentes relacionadas, a qual veio a revelar que naquele período em análise o licenciamento de obras tinha verificado uma acentuada tendência decrescente em todas as variáveis e concluindo-se que a segunda metade da década tinha sido a que registou as diminuições mais significativas, de um modo generalizado em todas as regiões.

Passada mais de uma década, num contexto em que a política de habitação e de reabilitação tem vindo a ganhar uma maior centralidade na sociedade, face aos desafios que o setor da habitação enfrenta (preços da habitação, acesso à habitação, dinamismo no mercado de arrendamento habitacional ou os ritmos observados na reabilitação de edifícios em diferentes territórios), pretende-se com o presente trabalho dar continuidade à análise da espacialização da construção de edifícios, mas alargando o período de análise até aos dados mais recentes disponíveis, nomeadamente para o período de 2011 a 2023. A análise será efetuada também por NUTS III em vigor (NUTS 2024) e por municípios.

É assim disponibilizado um conjunto de informação que se considera relevante:

- Caracterização de cada município em termos das variáveis selecionadas;
- Construção de um ranking dos municípios em função da evolução do número de fogos licenciados no período 2011-2023;
- Caracterização do dinamismo da construção com base nas seguintes variáveis do licenciamento de edifícios para construção: edifícios, pisos, fogos, divisões, área total e área habitável;
- Rácios de indicadores por região;

- Evolução das áreas licenciadas por tipo de obra e a sua relação com as áreas licenciadas para construção nova.

Na metodologia subjacente à elaboração deste estudo, que se apresenta, é feita referência ao seu âmbito, são identificadas e caracterizadas as fontes de informação que lhe serviram de base, explicitam-se os indicadores utilizados para análise dos fenómenos em referência e as opções tomadas, quer ao nível da análise de informação, quer da sua apresentação.

Em termos da caracterização regional, são apresentados os resultados da análise de informação com vista à caracterização da dinâmica e pressão construtiva potencial, avaliada com base no licenciamento de edifícios.



## INTRODUCTION NOTE

This publication presents a statistical analysis on construction in Portugal for the period 2011-2023.

Understanding the dynamics of residential building construction, considering its integration within the territorial context, is essential for analysing socio-economic and spatial transformations. This knowledge serves as a fundamental basis for definition of public policies, particularly in the spatial planning.

In 2000, Statistics Portugal (INE) published the study “Pressão construtiva nas Áreas Metropolitanas e concelhos com cidades médias” responding to the lack of quantitative studies on construction pressure that could assess the consequences of the strong growth rate of housing construction, often in a disorderly manner, stimulated by a strong increase in demand resulting from the higher incomes and lower interest rates.

In 2012, continuing that work, INE published “Pressão Construtiva 2001-2010” which aimed to present indicators that would allow the analysis of the spatial distribution of building construction at the NUTS III and municipal levels and support decision-making in related areas. The study revealed that during that period, building permits showed a marked downward trend across all variables, concluding that the second half of the decade recorded the most significant decreases across all regions.

More than a decade later, in a context where housing and renovation policies have become increasingly central in society—given the challenges facing the housing sector (housing prices, access to housing, the dynamics of the rental market, or the pace of building rehabilitation across different regions)—this study aims to continue the analysis of the spatial distribution of building construction, extending the analysis to the most recent data available, specifically for the period 2011 to 2023. The analysis will also be carried out by the current NUTS III regions (NUTS 2024) and by municipalities.

A set of relevant information is thus provided:

- Characterization of each municipality in terms of the selected variables;
- Construction of a ranking of municipalities, based on the number of dwelling permits in the period 2011-2023;
- Characterization of the construction dynamics, based on the following variables for building construction permits: buildings, floors, dwellings, rooms, total area and utility area;
- Combined indicators and ratios by region;
- Evolution of construction areas by type of projects (namely buildings renovation) and its relation with areas of building permits for new construction.

The methodology supporting this study includes a reference to its scope, the identification and characterization of the sources of information, and some explanations concerning the indicators used to analyse the construction phenomena and the options taken for the choice of the indicators and their analysis and presentation. The results of this study aim to a regional characterization in terms of potential dynamics of construction, evaluated on the basis of building permits.



## SUMÁRIO EXECUTIVO

Entre 2011 e 2023, a população residente em Portugal cresceu 0,7%. Este aumento deveu-se, sobretudo, ao acréscimo de 297 mil pessoas verificado entre 2021 e 2023 (+2,9%), já que no período entre 2011 e 2021 se registou uma diminuição de 2,1%. As regiões que mais se destacaram pelo crescimento percentual da população residente entre 2011 e 2023 foram 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 contrapartida, verificou-se uma diminuição da população residente no Alentejo (-6,9%), na Região Autónoma da Madeira (-4,2%), no Centro (-2,4%), na Região Autónoma dos Açores (-2,3%) e no Norte (-0,4%).

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. 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).

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, entre 2011 e 2023. 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.

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 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. 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.

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.



## EXECUTIVE SUMMARY

Between 2011 and 2023, the resident population in Portugal grew by 0.7%. This increase was mainly due to the addition of 297 thousand people between 2021 and 2023 (+2.9%), as the period between 2011 and 2021 had recorded a decrease of 2.1%. The regions that stood out the most for the percentage growth of the resident population between 2011 and 2023 were Algarve (+7.3%), Península de Setúbal (+7.1%), Grande Lisboa (+4.1%), and Oeste e Vale do Tejo (+1.7%). Conversely, there was a decrease in the resident population in Alentejo (-6.9%), Região Autónoma da Madeira (-4.2%), Centro (-2.4%), Região Autónoma dos Açores (-2.3%), and Norte (-0.4%).

The potential construction dynamic in Portugal, measured by the number of licensed dwellings between 2011 and 2023 compared to the total number of dwellings in 2011, was 5.4%. At the NUTS II regional level, only Norte and Região Autónoma dos Açores and Região Autónoma da Madeira exceeded this value, with 7.3%, 6.8%, and 5.8%, respectively. The greater construction dynamism of the Norte was evident in the highest values in the country, recorded in Cávado (9.7%), Ave (8.9%), Área Metropolitana do Porto (7.4%), and the regions of Tâmega e Sousa and Alto Minho (both with 7.2%). In Cávado and Área Metropolitana do Porto, construction growth coincided with an increase in the resident population between 2011 and 2023 (+4.8% and +2.5%, respectively).

Between 2011 and 2023, building permits in Portugal showed a slight downward trend in the number of buildings and floors, with average annual growth rates of -0.6% and -0.5%, respectively. The total number of licensed buildings and floors was 261.2 thousand and 419.8 thousand, respectively, between 2011 and 2023. Most regions contributed to this decline, with the exception of Península de Setúbal, Grande Lisboa, and Região Autónoma da Madeira, where the licensing of buildings and floors recorded positive average annual growth rates, namely 5.5% and 6.2%, 1.3% and 2.0%, and 0.9% and 1.6%, respectively.

Regarding average values of building permits, there was a slight decrease in building height, from 1.8 floors per building in 2011 to 1.7 in 2023. As for dwellings, the T3 typology or higher stood out, with an average of 4.1 rooms per dwelling in 2023, lower than the 4.6 rooms per dwelling recorded in 2011.

New construction was the predominant type of licensed work in Portugal in most years between 2011 and 2023. The only exception occurred between 2012 and 2014, during which building renovation permits (alterations, enlargements and reconstructions) exceeded the building permits of new construction. Overall, the renovation of buildings showed a growth trend between 2011 and 2012, the year they reached their highest value in the period under analysis, with 60.2 licenses per 100 new constructions. In 2023, this indicator stood at 30.3.

Construction pressure across Portugal mainland revealed marked regional asymmetries, with greater intensity in coastal and metropolitan areas, as well as in regions such as Cávado, in contrast with lower levels in inland and less densely populated areas.



## SIGLAS, ABREVIATURAS E UNIDADES DE MEDIDA

### Siglas

### Abreviaturas

CENSOS	Recenseamento Geral da População e Habitação
ha	Hectare
hab.	Habitante
km <sup>2</sup>	Quilómetros quadrados
m <sup>2</sup>	Metros quadrados
Nº	Número absoluto
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
SIOU	Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas
TMCA	Taxa média de crescimento anual



## INDÍCE

NOTA INTRODUTÓRIA.....	3
INTRODUCTION NOTE.....	5
SUMÁRIO EXECUTIVO.....	7
EXECUTIVE SUMMARY.....	8
SIGLAS, ABREVIATURAS E UNIDADES DE MEDIDA.....	9
INDÍCE.....	10
<b>ANÁLISE DOS PRINCIPAIS RESULTADOS.....</b>	<b>14</b>
<b>1. PORTUGAL.....</b>	<b>15</b>
1.1. Enquadramento.....	16
1.2. Análise do dinamismo construtivo.....	17
1.3. Análise da pressão construtiva.....	21
<b>2. NORTE.....</b>	<b>22</b>
2.1 ALTO MINHO.....	23
2.1.1. Enquadramento.....	23
2.1.2. Análise do dinamismo construtivo.....	23
2.1.3. Análise da pressão construtiva.....	27
2.2. CÁVADO.....	28
2.2.1. Enquadramento.....	28
2.2.2. Análise do dinamismo construtivo.....	28
2.2.3. Análise da pressão construtiva.....	32
2.3. AVE.....	33
2.3.1. Enquadramento.....	33
2.3.2. Análise do dinamismo construtivo.....	33
2.3.3. Análise da pressão construtiva.....	37
2.4. ÁREA METROPOLITANA DO PORTO.....	38
2.4.1. Enquadramento.....	38
2.4.2. Análise do dinamismo construtivo.....	39
2.4.3. Análise da pressão construtiva.....	42
2.5. ALTO TÂMEGA E BARROSO.....	44
2.5.1. Enquadramento.....	44
2.5.2. Análise do dinamismo construtivo.....	44
2.5.3. Análise da pressão construtiva.....	48
2.6. TÂMEGA E SOUSA.....	49
2.6.1. Enquadramento.....	49
2.6.2. Análise do dinamismo construtivo.....	49

2.6.3. Análise da pressão construtiva.....	53
2.7. DOURO.....	54
2.7.1. Enquadramento.....	54
2.7.2. Análise do dinamismo construtivo.....	55
2.7.3. Análise da pressão construtiva.....	58
2.8. TERRAS DE TRÁS-OS-MONTES.....	60
2.8.1. Enquadramento.....	60
2.8.2. Análise do dinamismo construtivo.....	60
2.8.3. Análise da pressão construtiva.....	64
<b>3. CENTRO.....</b>	<b>65</b>
3.1. REGIÃO DE AVEIRO.....	66
3.1.1. Enquadramento.....	66
3.1.2. Análise do dinamismo construtivo.....	66
3.1.3. Análise da pressão construtiva.....	70
3.2. REGIÃO DE COIMBRA.....	71
3.2.1. Enquadramento.....	71
3.2.2. Análise do dinamismo construtivo.....	72
3.2.3. Análise da pressão construtiva.....	75
3.3. REGIÃO DE LEIRIA.....	76
3.3.1. Enquadramento.....	76
3.3.2. Análise do dinamismo construtivo.....	76
3.3.3. Análise da pressão construtiva.....	79
3.4. VISEU DÃO LAFÕES.....	81
3.4.1. Enquadramento.....	81
3.4.2. Análise do dinamismo construtivo.....	81
3.4.3. Análise da pressão construtiva.....	84
3.5. BEIRA BAIXA.....	86
3.5.1. Enquadramento.....	86
3.5.2. Análise do dinamismo construtivo.....	86
3.5.3. Análise da pressão construtiva.....	89
3.6. BEIRAS E SERRA DA ESTRELA.....	91
3.6.1. Enquadramento.....	91
3.6.2. Análise do dinamismo construtivo.....	91
3.6.3. Análise da pressão construtiva.....	94
<b>4. OESTE E VALE DO TEJO.....</b>	<b>96</b>
4.1. OESTE.....	97
4.1.1. Enquadramento.....	97
4.1.2. Análise do dinamismo construtivo.....	97
4.1.3. Análise da pressão construtiva.....	100
4.2. MÉDIO TEJO.....	102
4.2.1. Enquadramento.....	102
4.2.2. Análise do dinamismo construtivo.....	102
4.2.3. Análise da pressão construtiva.....	105
4.3. LEZÍRIA DO TEJO.....	107
4.3.1. Enquadramento.....	107

4.2.2. Análise do dinamismo construtivo .....	107
4.2.3. Análise da pressão construtiva.....	110
<b>5. GRANDE LISBOA .....</b>	<b>112</b>
5.1. GRANDE LISBOA.....	113
5.1.1. Enquadramento.....	113
5.1.2. Análise do dinamismo construtivo .....	113
5.1.3. Análise da pressão construtiva.....	116
<b>6. PENÍNSULA DE SETÚBAL.....</b>	<b>118</b>
6.1. PENÍNSULA DE SETÚBAL .....	119
6.1.1. Enquadramento.....	119
6.1.2. Análise do dinamismo construtivo .....	119
6.1.3. Análise da pressão construtiva.....	122
<b>7. ALENTEJO.....</b>	<b>124</b>
7.1. ALENTEJO LITORAL.....	125
7.1.1. Enquadramento.....	125
7.1.2. Análise do dinamismo construtivo .....	125
7.1.3. Análise da pressão construtiva.....	128
7.2. BAIXO ALENTEJO .....	130
7.2.1. Enquadramento.....	130
7.2.2. Análise do dinamismo construtivo .....	130
7.2.3. Análise da pressão construtiva.....	133
7.3. ALTO ALENTEJO .....	135
7.3.1. Enquadramento.....	135
7.3.2. Análise do dinamismo construtivo .....	135
7.3.3. Análise da pressão construtiva.....	138
7.4. ALENTEJO CENTRAL .....	140
7.4.1. Enquadramento.....	140
7.4.2. Análise do dinamismo construtivo .....	140
7.4.3. Análise da pressão construtiva.....	143
<b>8. ALGARVE .....</b>	<b>145</b>
8.1. ALGARVE.....	146
8.1.1. Enquadramento.....	146
8.1.2. Análise do dinamismo construtivo .....	146
8.1.3. Análise da pressão construtiva.....	149
<b>9. REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES .....</b>	<b>151</b>
9.1. REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES .....	152
9.1.1. Enquadramento.....	152
9.1.2. Análise do dinamismo construtivo .....	152
9.1.3. Análise da pressão construtiva.....	155
<b>10. REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA.....</b>	<b>156</b>
10.1. REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA.....	157

10.1.1. Enquadramento.....	157
10.1.2. Análise do dinamismo construtivo.....	157
10.1.3. Análise da pressão construtiva .....	160
<b>METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA.....</b>	<b>161</b>
BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA .....	162
METODOLOGIA.....	163
CONCEITOS.....	170
OUTRAS INFORMAÇÕES.....	173







## 1. PORTUGAL



## 1.1. ENQUADRAMENTO

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

As regiões que mais se destacaram pelo crescimento percentual da população residente entre 2011 e 2023 foram 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 2023, a Grande Lisboa e a Península de Setúbal apresentavam as maiores densidades populacionais do país, com 1 529,9 hab./Km<sup>2</sup> e 513,5 hab./Km<sup>2</sup>, respetivamente.

Em contrapartida, verificou-se uma diminuição da população residente no Alentejo (-6,9%), na Região Autónoma da Madeira (-4,2%), no Centro (-2,4%), na Região Autónoma dos Açores (-2,3%) e no Norte (-0,4%). Nesse último ano, as regiões com menor densidade populacional eram o Alentejo e o Centro, destacando-se nesta última as sub-regiões da Beira Baixa e das Beiras e Serra da Estrela, com 19,0 hab./Km<sup>2</sup> e 33,3 hab./Km<sup>2</sup>, respetivamente.

Figura 1 – Território e População, NUTS III, 2011-2023

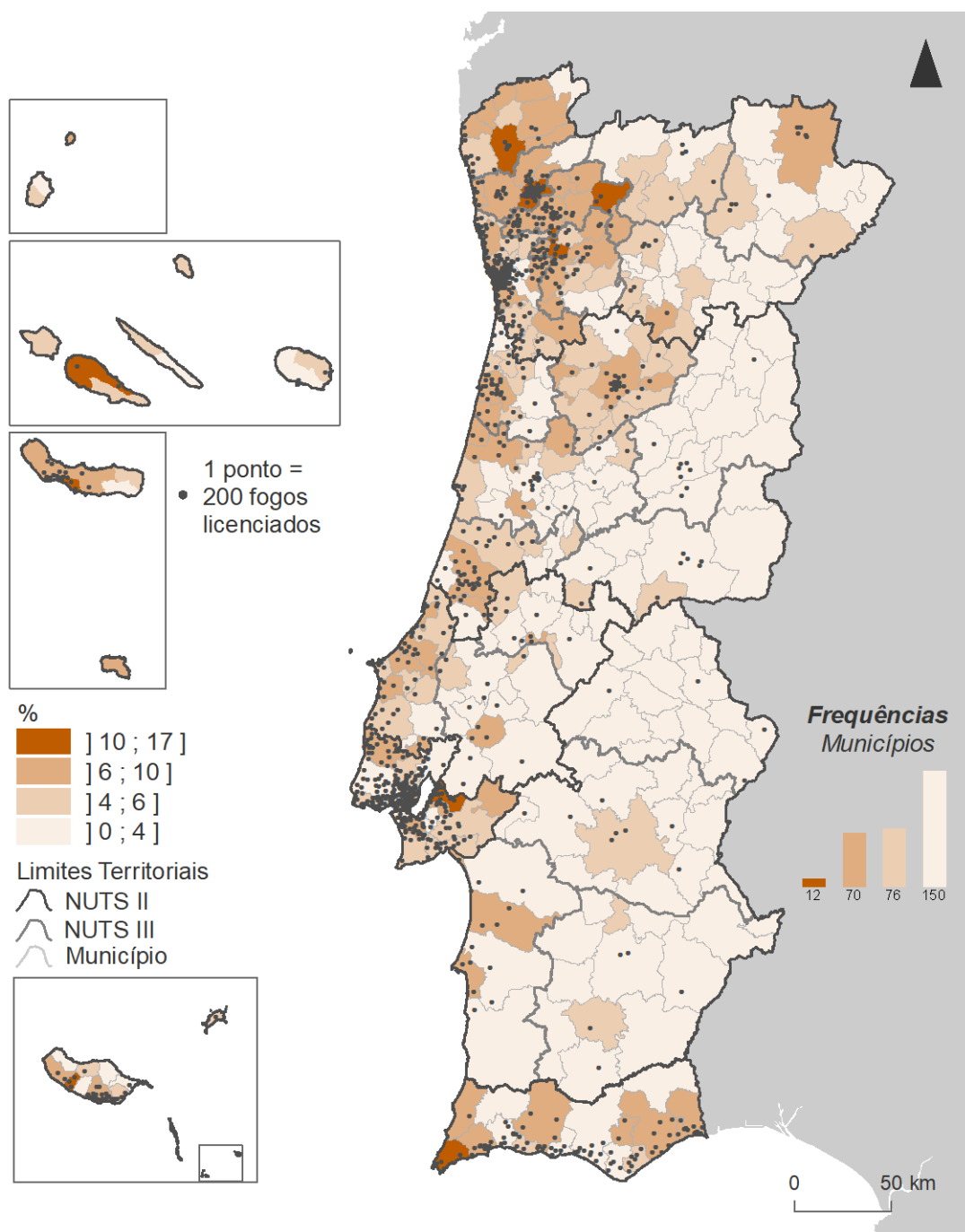
PORTUGAL						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
NUTS III	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>21.285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
Alto Minho	234 215	-4,3%	105,6	2.218,8	29.984,4	208
Cávado	429 833	4,8%	345,0	1245,8	27.737,6	170
Ave	422 464	-0,7%	291,1	1451,4	25.023,5	168
A. M. Porto	1802 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	118
Tâmega e Sousa	409 348	-5,4%	223,5	1831,5	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
<b>Centro</b>	<b>1 695 635</b>	<b>-2,4%</b>	<b>72,9</b>	<b>23.273,2</b>	<b>187.563,3</b>	<b>803</b>
Região de Aveiro	384 689	3,9%	227,2	1692,9	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%	12,4	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
<b>Oeste e Vale do Tejo</b>	<b>852 583</b>	<b>1,7%</b>	<b>92,7</b>	<b>9.201,2</b>	<b>79.534,3</b>	<b>237</b>
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
<b>Grande Lisboa</b>	<b>2 126 578</b>	<b>4,1%</b>	<b>1.529,9</b>	<b>1.390,0</b>	<b>46.898,8</b>	<b>81</b>
<b>Península de Setúbal</b>	<b>834 599</b>	<b>7,1%</b>	<b>513,5</b>	<b>1.625,3</b>	<b>35.100,3</b>	<b>37</b>
<b>Alentejo</b>	<b>474 701</b>	<b>-6,9%</b>	<b>17,4</b>	<b>27.329,9</b>	<b>35.853,6</b>	<b>231</b>
Alentejo Litoral	101388	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
<b>Algarve</b>	<b>484 122</b>	<b>7,3%</b>	<b>96,9</b>	<b>4.996,8</b>	<b>21.471,5</b>	<b>67</b>
Algarve	484 122	7,3%	96,9	4.996,8	21.471,5	67
<b>R. A. Açores</b>	<b>241 025</b>	<b>-2,3%</b>	<b>103,8</b>	<b>2.322,0</b>	<b>x</b>	<b>156</b>
R. A. Açores	241025	-2,3%	103,8	2.322,0	x	156
<b>R. A. Madeira</b>	<b>256 622</b>	<b>-4,2%</b>	<b>320,3</b>	<b>801,1</b>	<b>x</b>	<b>54</b>
R. A. Madeira	256 622	-4,2%	320,3	801,1	x	54

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

## 1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

Figura 2 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes



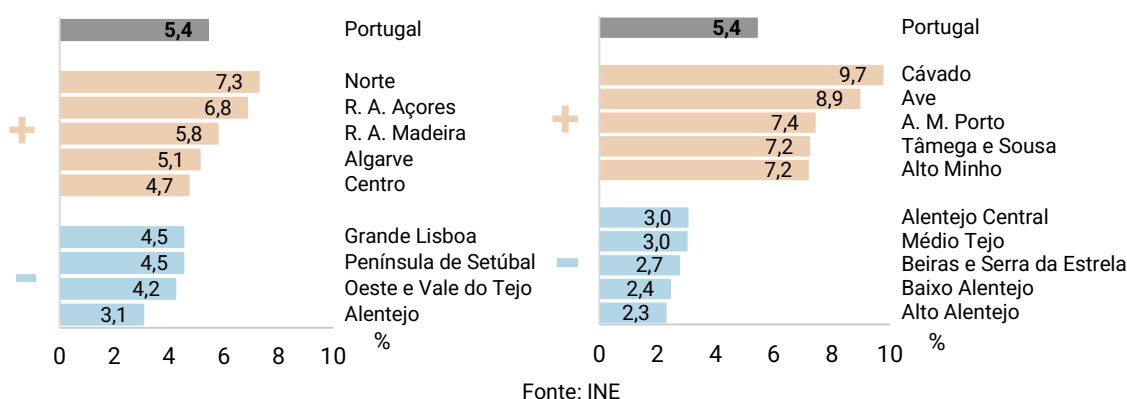
Fonte: INE

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 das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira superaram aquele valor, com 7,3%, 6,8% e 5,8%, respetivamente. O maior dinamismo construtivo do Norte ficou patente nos valores mais elevados do país, registados no Cávado (9,7%), Ave (8,9%), a 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). Por outro lado, nas regiões do Tâmega e Sousa, Alto Minho e Ave, apesar da redução da população residente no mesmo período (-5,4%, -4,3% e -0,7%, respetivamente), verificou-se ainda assim um aumento na procura e construção de novos fogos, refletindo eventualmente outras dinâmicas, como o mercado imobiliário e a reconfiguração dos agregados familiares.

As regiões NUTS III com menor crescimento no número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 foram o Alto Alentejo (2,3%), o Baixo Alentejo (2,4%) e Beiras e Serra da Estrela (2,7%). Este fraco dinamismo construtivo reflete a tendência de acentuado decréscimo populacional nestas regiões no mesmo período, com quebras de -12,2%, -8,6% e -11,1%, respetivamente.

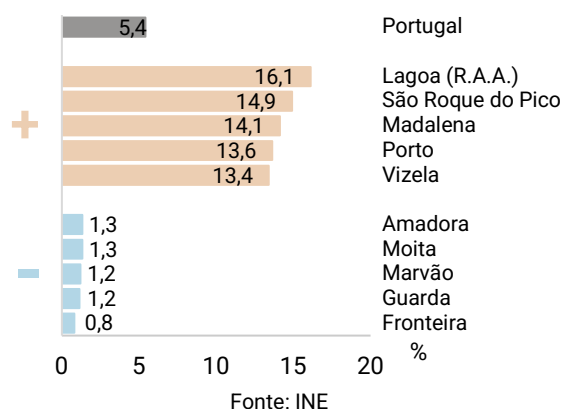
Figura 3 – Dinamismo construtivo potencial, NUTS II e NUTS III, 2011-2023



Na análise por municípios, observa-se que Lagoa, São Roque do Pico e Madalena, todos situados na Região Autónoma dos Açores, apresentaram a maior dinâmica construtiva potencial, com variações de 16,1%, 14,9% e 14,1%, respetivamente. Também os municípios do Porto e de Vizela evidenciaram uma dinâmica construtiva significativa, com taxas de 13,6% e 13,4%, respetivamente, refletindo a crescente procura habitacional impulsionada pelo aumento da população residente, que cresceu 4,7% no Porto e 3,3% em Vizela.

Em contraste, os municípios de Fronteira (0,8%), Guarda e Marvão (ambos com 1,2%) registaram os menores índices de crescimento no número de fogos licenciados. Estes valores acompanham uma tendência de decréscimo populacional nos respetivos municípios durante o mesmo período (-12,8%, -5,9% e -13,9%, respetivamente).

Figura 4 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, 2011-2023



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, entre 2011 e 2023. 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. Pelo contrário, os licenciamentos urbanísticos em Portugal registaram um aumento do número de fogos, divisões, área total e área habitável, com crescimentos médios anuais de 3,6%, 2,9%, 0,4% e 0,3%, respetivamente. As regiões da Península de Setúbal, da Região Autónoma da Madeira e do Norte destacaram-se com as maiores taxas médias de crescimento anual do número de fogos, nomeadamente de 8,1%, 6,5% e 6,1%, pela mesma ordem.

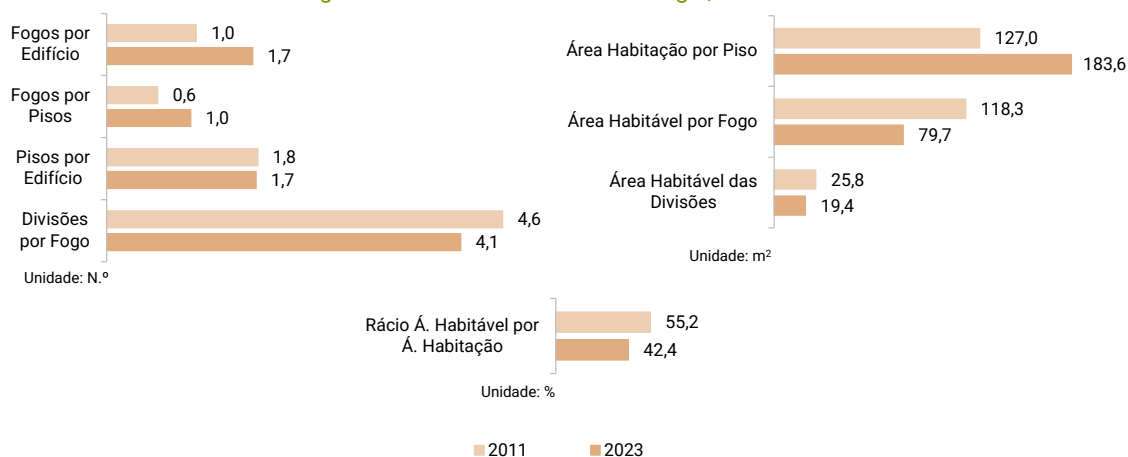
Figura 5 – Licenciamento em Portugal, 2011-2023

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 (%)
<b>Portugal</b>	<b>261 189</b>	<b>-0,6</b>	<b>419 776</b>	<b>-0,5</b>	<b>321 697</b>	<b>3,6</b>	<b>1 360 607</b>	<b>2,9</b>	<b>110 712 281</b>	<b>0,4</b>	<b>27 755 188</b>	<b>0,3</b>
Norte	101 172	-0,2	168 188	-0,1	135 598	6,1	561 133	4,3	45 977 002	2,2	113 994	3,0
Centro	57 584	-2,3	83 294	-3,1	51 502	1,1	231 387	0,1	23 326 788	-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	12 868 389	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	1 719 960	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 de 4,6 divisões por fogo licenciado registada em 2011. Pelo contrário, no que se refere aos fogos por edifício, o valor médio de 1,0 registado em 2011 aumentou para 1,7 em 2023. A área habitável representava 42,4% da área total destinada à habitação, quando em 2011 era de 55,2%, enquanto a área habitável média por fogo licenciado foi de 79,7 m² em 2023, quando era de 118,3 m² em 2011.

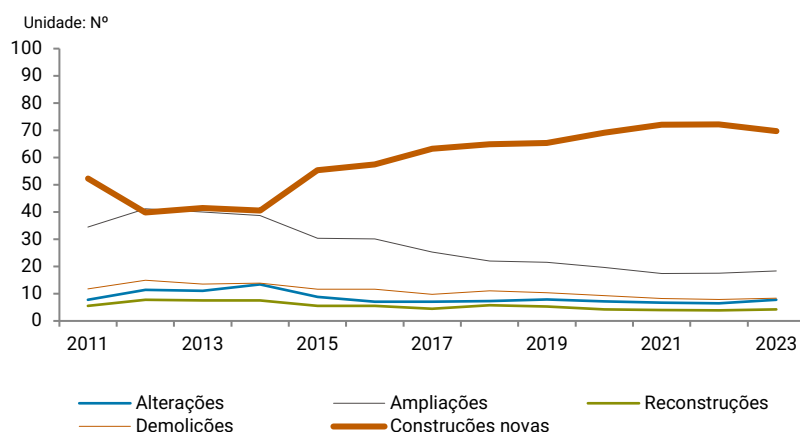
Figura 6 – Licenciamento em Portugal, 2011-2023



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. Entre as diferentes tipologias de reabilitação, destaca-se o licenciamento de ampliações, que atingiu o seu pico em 2012, com uma média de 41,1 ampliações por cada 100 construções novas licenciadas. A partir desse ano, observou-se uma tendência de queda, chegando a uma média de 18,3 em 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.

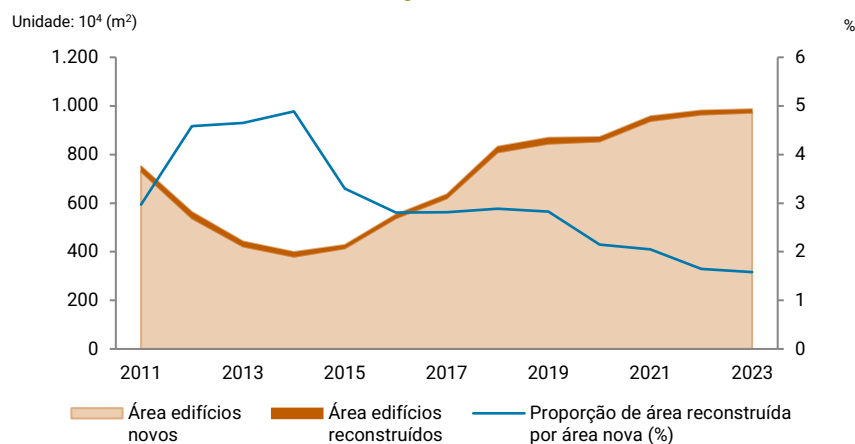
Figura 7 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas em Portugal, 2011-2023



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



Fonte: INE

### 1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

A análise da pressão construtiva no continente português entre 2011 e 2023 apresentou padrões territoriais bem diferenciados, revelando uma dinâmica territorial marcada por fortes assimetrias, tanto ao nível da pressão em área construída como da pressão em altura.

Os valores mais elevados no eixo da área construída observaram-se, com grande destaque, na Área Metropolitana do Porto e na Grande Lisboa, reflexo de um crescimento urbano contínuo, e com significativa expansão em área construída. A par destas, o Algarve, a Península de Setúbal e o Cávado apresentaram igualmente valores positivos, embora com menor expressão.

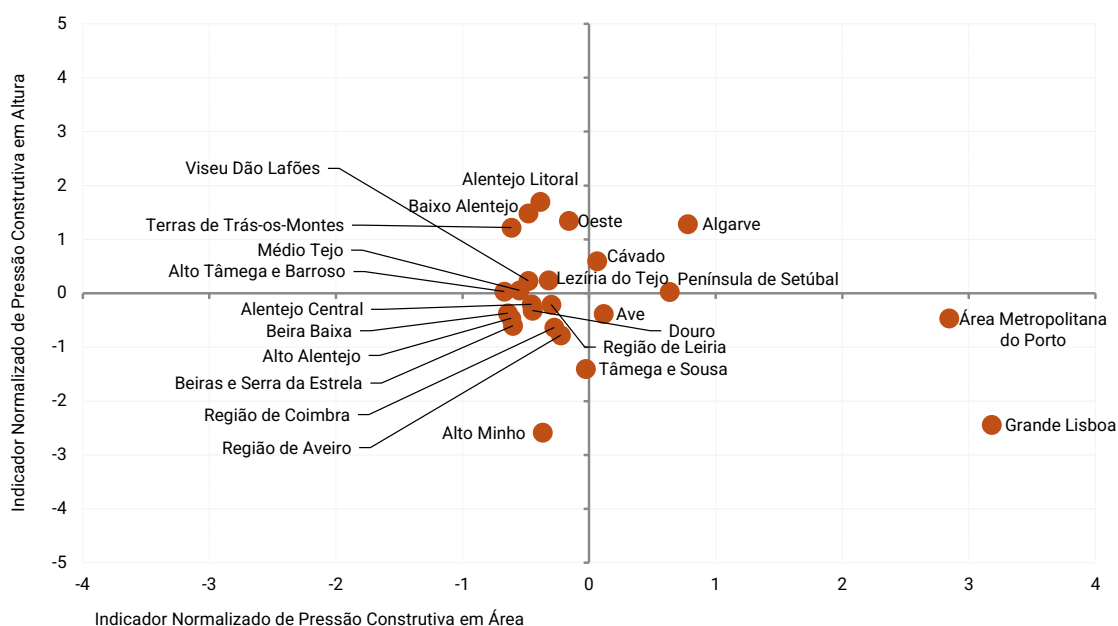
Entre as regiões com perfil positivo em ambos os eixos, destacaram-se o Algarve, a Península de Setúbal e o Cávado. Nestas regiões a pressão construtiva foi expressiva tanto em área como em altura, revelando uma intensificação da ocupação urbana e um padrão de edificação mais denso. Assim, embora o padrão dominante seja o da concentração da pressão construtiva nas áreas metropolitanas, regiões como o Cávado destacaram-se apresentando valores positivos nos dois eixos.

No eixo da altura, indicador associado a uma maior densidade em edificação destacaram-se sobretudo algumas regiões fora dos maiores centros urbanos, como o Alentejo Litoral, o Baixo Alentejo, Terras de Trás-os-Montes e o Médio Tejo que revelaram valores positivos, sugerindo dinâmicas localizadas de verticalização.

Em sentido oposto, as regiões do Alto Minho, da Grande Lisboa e Tâmega e Sousa registaram os valores mais negativos na pressão em altura, indicando padrões construtivos mais dispersos e horizontais.

De forma geral, a análise territorial evidencia uma forte diferenciação regional, com dinâmicas construtivas mais intensas nas zonas litorais e metropolitanas, contrastando com uma menor pressão construtiva nas regiões do interior e com menor densidade populacional.

Figura 9 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura em Portugal, 2011-2023



Fonte: INE



## 2. NORTE



## 2.1 ALTO MINHO

### 2.1.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a sub-região do Alto Minho registou uma diminuição de 4,3% na população residente, enquanto a região Norte, da qual faz parte, apresentou um decréscimo mais moderado de 0,4%. Os municípios com maior perda populacional foram Melgaço (-17,5%) e Arcos de Valdevez (-8,7%). Em contraste, Vila Nova de Cerveira e Valença foram os únicos municípios da região a registar crescimento demográfico, com aumentos de 0,8% e 0,2%, respetivamente.

Em 2023, as maiores densidades populacionais verificaram-se nos municípios de Viana do Castelo (272,0 hab./km<sup>2</sup>), Ponte de Lima (128,4 hab./km<sup>2</sup>), Valença (120,9 hab./km<sup>2</sup>) e Caminha (120,4 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 10 – Território e População na região Alto Minho, 2011-2023

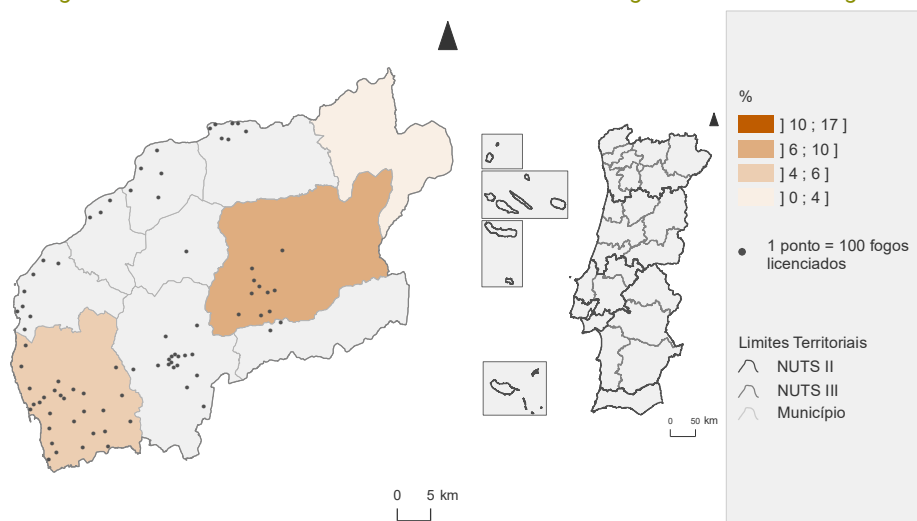
ALTO MINHO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>2.1285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>Alto Minho</b>	<b>234 215</b>	<b>-4,3%</b>	<b>105,6</b>	<b>2.218,8</b>	<b>29.984,4</b>	<b>208</b>
Arcos de Valdevez	20 859	-8,7%	46,6	447,6	5.813,7	36
Caminha	16 442	-15%	120,4	136,5	1.581,1	14
Melgaço	7 599	-17,5%	31,9	238,3	1.024,5	13
Monção	18 032	-6,2%	85,3	211,3	3.669,2	24
Paredes de Coura	8 709	-5,3%	63,0	138,2	1.240,3	16
Ponte da Barca	11 178	-7,3%	61,4	182,1	746,9	17
Ponte de Lima	41 130	-5,4%	128,4	320,3	4.512,5	39
Valença	14 159	0,2%	120,9	117,1	2.795,5	11
Viana do Castelo	86 780	-2,2%	272,0	319,0	6.776,5	27
Vila Nova de Cerveira	9 327	0,8%	86,0	108,5	1.824,1	11

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 2.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

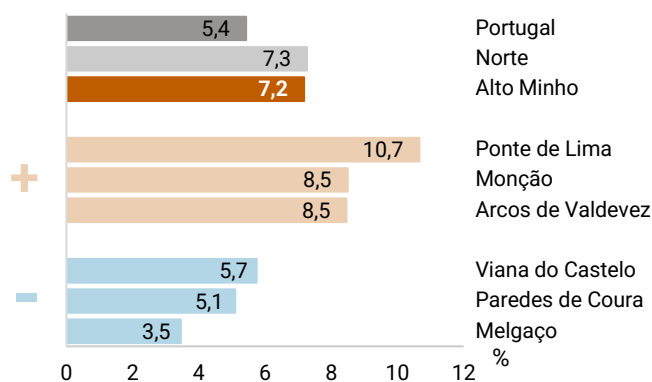
Figura 11 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Alto Minho



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a dinâmica construtiva ao nível dos fogos licenciados foi de 7,2%, ligeiramente inferior à registada na região Norte, sendo mais expressiva nos municípios de Ponte de Lima, Monção e Arcos de Valdevez, representando 10,7% no primeiro e 8,5% nos dois últimos. Em Ponte de Lima e Monção, apesar da diminuição da população residente (-5,4% e -6,2%, respetivamente), verificou-se um aumento na procura e construção de novos fogos. Por outro lado, os menores crescimentos em fogos licenciados registaram-se em Melgaço (3,5%), Paredes de Coura (5,1%) e Viana do Castelo (5,7%). Todos estes municípios apresentaram uma diminuição da população residente no período em análise, destacando-se Melgaço com a maior queda (-17,5%), seguido de Paredes de Coura (-5,3%) e Viana do Castelo (-2,2%).

Figura 12 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Alto Minho, 2011-2023



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, o Alto Minho registou uma evolução positiva na maioria dos indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico. O número de edifícios licenciados cresceu, em média, 0,8% ao ano, contrastando com a ligeira redução verificada na região Norte (-0,2%), o que evidencia uma dinâmica construtiva mais robusta no Alto Minho. O número de fogos e divisões também aumentou, com taxas médias de crescimento anual de 4,2% e 2,5%, respetivamente. No mesmo sentido, tanto a área total como a área habitável registaram um crescimento médio anual de 0,8%. A única exceção a esta trajetória de crescimento foi o número de pisos por edifício, que registou uma queda média de -0,5% ao ano, o que pode refletir uma preferência crescente por construções menos verticalizadas, possivelmente associadas a formas de ocupação mais dispersas ou integrados em áreas de menor densidade urbana.

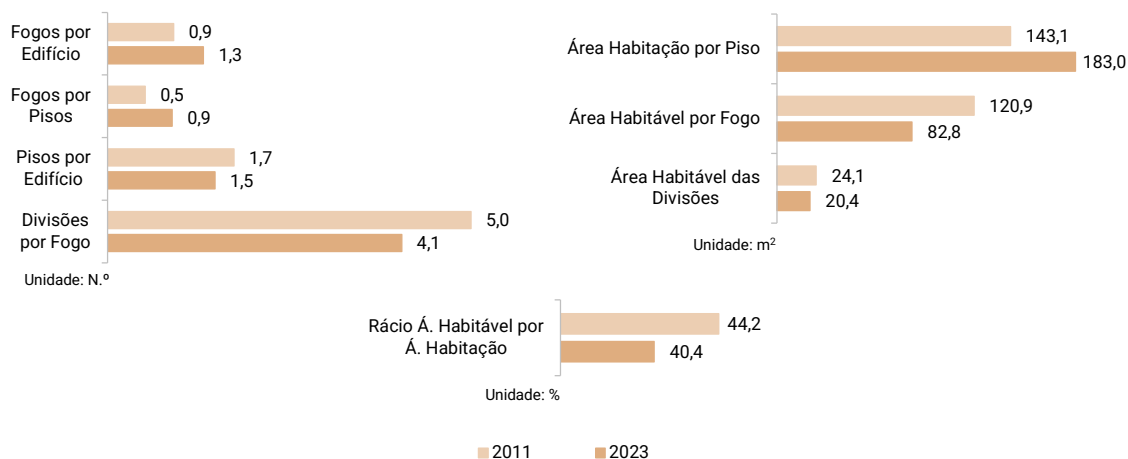
Figura 13 – Licenciamento na região Alto Minho, 2011-2023

LICENCIAMENTO NA REGIÃO ALTO MINHO				
	NUTS III - ALTO MINHO		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	11 734	0,8	10 172	-0,2
Nº de Pisos	15 891	-0,5	16 818	-0,1
Nº de Fogos	10 967	4,2	13 598	6,1
Nº de Divisões	47 354	2,5	56 133	4,3
Área total (m <sup>2</sup> )	3 844 297	0,8	45 977 002	2,2
Área habitável (m <sup>2</sup> )	947 148	0,8	113 994	3,0

Fonte: INE

Ao analisar os valores médios da região, observa-se que o licenciamento correspondeu a apenas 1,5 pisos por edifício em 2023 (1,7 em 2011), o que revela a ausência já referida, de uma tendência significativa para a construção em altura. Quanto aos fogos, continuam a predominar as tipologias T3 ou superiores, com uma média de 4,1 divisões por fogo licenciado em 2023 (face a 5,0 em 2011) e apenas 1,3 fogos por edifício (0,9 no ano de 2011). A área habitável representava 40,4% da área total de habitação em 2023, tendo diminuído dos 44,2% em 2011, enquanto a área média por fogo licenciado foi de 82,8 m<sup>2</sup>, diminuindo também face aos 120,9 m<sup>2</sup> registados em 2011.

Figura 14 – Licenciamento na região Alto Minho, 2011-2023



Fonte: INE

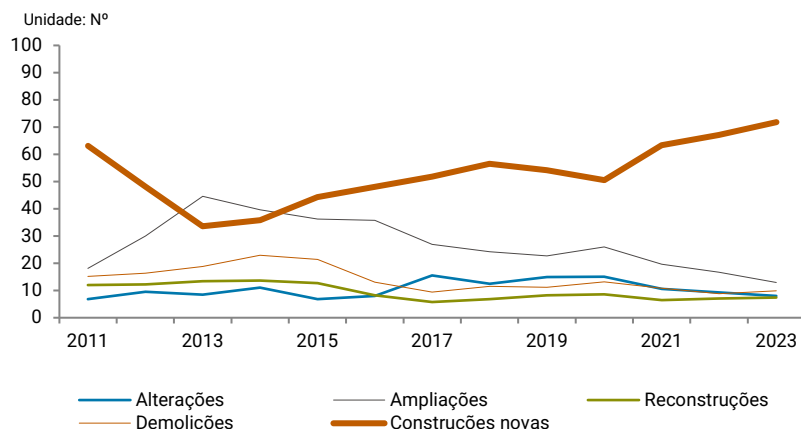
Entre 2011 e 2023, a construção nova foi, de forma geral, o tipo de obra mais frequentemente licenciada no Alto Minho. A única exceção ocorreu entre 2012 e 2016, período em que o conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução superou o número de licenciamentos daquele tipo de construção.

As obras de ampliação destacaram-se como a principal tipologia de intervenção, registando valores particularmente elevados entre 2012 e 2016, com um máximo de 44,5 ampliações por cada 100 construções novas em 2013. A partir de então, a tendência foi claramente descendente, com uma redução gradual até atingir 12,9 em 2023.

As reconstruções apresentaram um comportamento mais contido, com valores relativamente estáveis ao longo do período, oscilando entre as 5,7 licenças por cada 100 construções novas em 2017 (o valor mais baixo) e as 13,6 licenças em 2014 (o mais alto). Em 2023, atingiu 7,4 licenças por cada 100 construções novas, refletindo uma ligeira recuperação face aos anos anteriores.

As obras de alteração mantiveram-se relativamente estáveis, com oscilações moderadas ao longo do período, iniciando com 6,8 licenças por cada 100 construções novas em 2011 e atingindo um pico de 15,6 licenças em 2017. Nos anos seguintes, verificou-se um ligeiro abrandamento, culminando em 7,9 licenças por cada 100 construções novas em 2023.

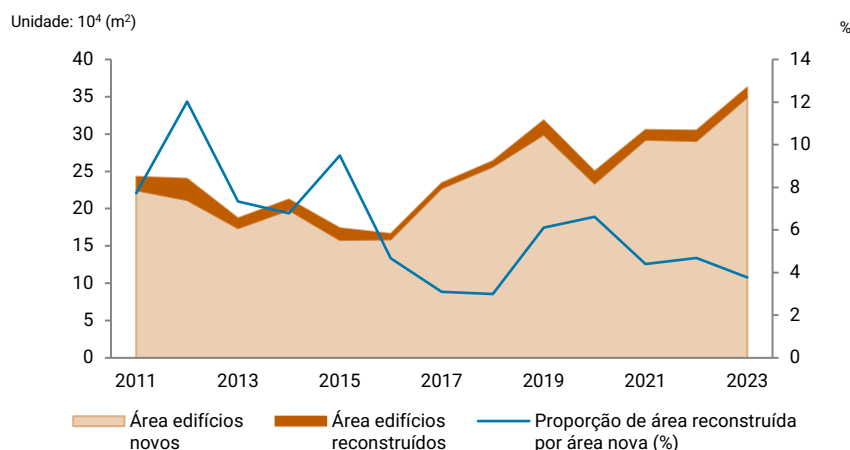
Figura 15 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Alto Minho, 2011-2023



Fonte: INE

Também ao nível das áreas licenciadas, observou-se um claro predomínio das áreas relativas a construções novas, em comparação com as áreas correspondentes a edifícios reconstruídos. A proporção da área reconstruída face à área de edifícios novos no Alto Minho revelou uma tendência global de redução, apesar de algumas flutuações pontuais. Em 2011, a área reconstruída representava 7,7% da área nova licenciada, subindo para um máximo de 12,0% em 2012, num contexto ainda marcado pelos efeitos da crise económica, onde a reabilitação poderia surgir como alternativa à construção nova. A partir desse pico, a proporção começou a diminuir progressivamente, atingindo valores mínimos entre 2016 e 2018 (com destaque para 2017, com apenas 3,1%). Nos anos seguintes, manteve-se relativamente estável, oscilando entre os 3% e os 6%, terminando em 3,8% em 2023.

Figura 16 – Licenciamento na região Alto Minho, 2011-2023



Fonte: INE

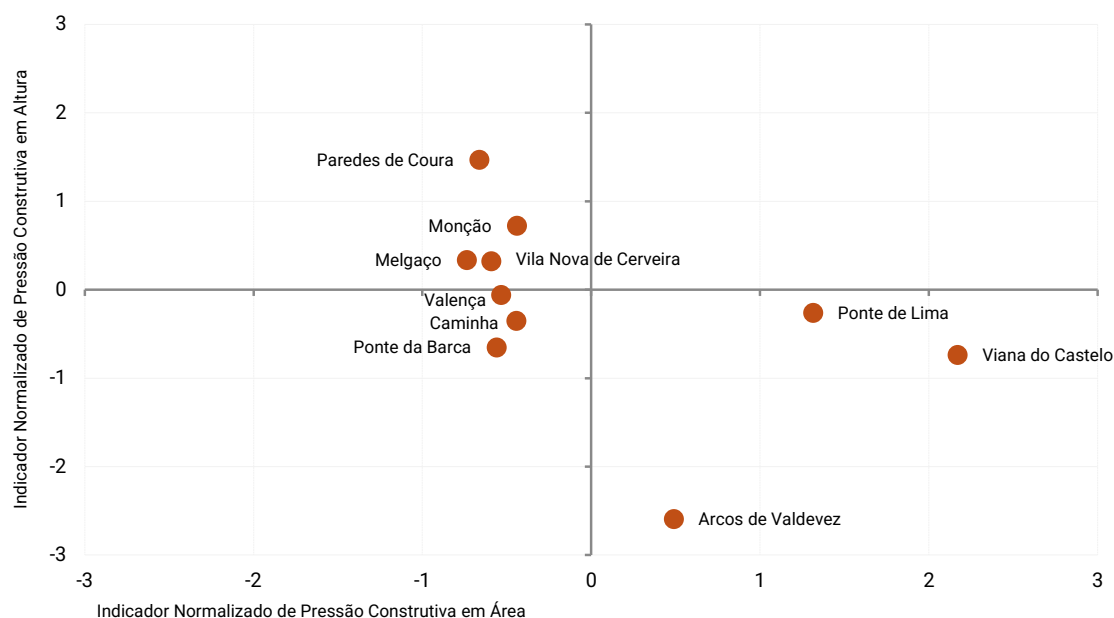
### 2.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

A configuração geral da região do Alto Minho revelou dinâmicas diferenciadas entre os municípios, sem sinais de urbanização intensiva em ambas as dimensões analisadas. A distribuição dos municípios, em função da pressão construtiva em área e em altura, evidenciou padrões distintos de ocupação e transformação do território. A análise dos dados permite identificar quatro quadrantes que ilustram diferentes tendências locais. A maioria dos municípios localizou-se no quadrante em que a pressão em área é reduzida, mas a pressão em altura é positiva. Melgaço, Monção, Paredes de Coura e Vila Nova de Cerveira integram este grupo, sugerindo uma estratégia de crescimento mais verticalizado.

Um segundo grupo é composto por municípios com baixa pressão construtiva em ambos os indicadores, nomeadamente Caminha, Ponte da Barca e Valença, que parecem partilhar um perfil de menor dinamismo urbano. Em sentido oposto, Arcos de Valdevez, Ponte de Lima e Viana do Castelo apresentaram uma pressão mais acentuada em área, mas não em altura, indicando processos de expansão predominantemente horizontais. O caso de Viana do Castelo é particularmente expressivo, dada a sua pressão elevada no eixo da área.

Importa destacar ainda que nenhum dos municípios analisados se posicionou no quadrante de elevada pressão simultânea em área e em altura. Esta ausência poderá refletir uma abordagem mais contida evitando concentrações excessivas e promovendo uma ocupação mais equilibrada do território.

Figura 17 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Alto Minho, 2011-2023



Fonte: INE

## 2.2. CÁVADO

### 2.2.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a região do Cávado registou um crescimento de 4,8% na população residente, em contraste com o ligeiro decréscimo de 0,4% observado na região Norte no mesmo período. Este desempenho demográfico positivo reflete uma maior atratividade da sub-região, especialmente do ponto de vista residencial. O crescimento populacional no Cávado foi impulsionado, sobretudo, pelos municípios de Braga (+11,1%) e Esposende (+8,4%), que registaram as maiores variações positivas. Também Amares (+3,6%) e Barcelos (+0,5%) apresentaram saldos demográficos positivos, embora mais modestos. Em sentido oposto, Terras de Bouro e Vila Verde destacaram-se como os únicos municípios com perdas populacionais no mesmo período (-11,9% e -2,8%, respetivamente). Em 2023, as maiores densidades populacionais verificaram-se nos municípios de Braga (1099,1 hab./km<sup>2</sup>), Esposende (389,2 hab./km<sup>2</sup>) e Barcelos (308,8 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 18 – Território e População na região Cávado, 2011-2023

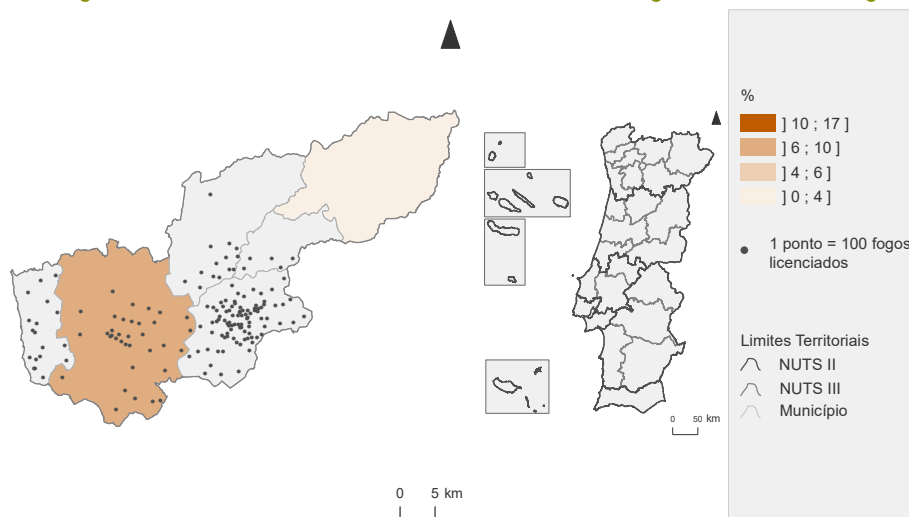
CÁVADO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>21.285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>Cávado</b>	<b>429 833</b>	<b>4,8%</b>	<b>345,0</b>	<b>1.245,8</b>	<b>27.737,6</b>	<b>170</b>
Amares	19 578	3,6%	238,9	82,0	1589,4	16
Barcelos	17 005	-2,8%	308,8	378,9	10.031,4	61
Braga	201583	11,1%	1099,1	183,4	7.172,4	37
Esposende	37 129	8,4%	389,2	95,4	3.244,9	9
Terras de Bouro	6 388	-11,9%	23,0	277,5	833,2	14
Vila Verde	48 150	0,5%	210,6	228,7	4.866,3	33

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 2.2.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

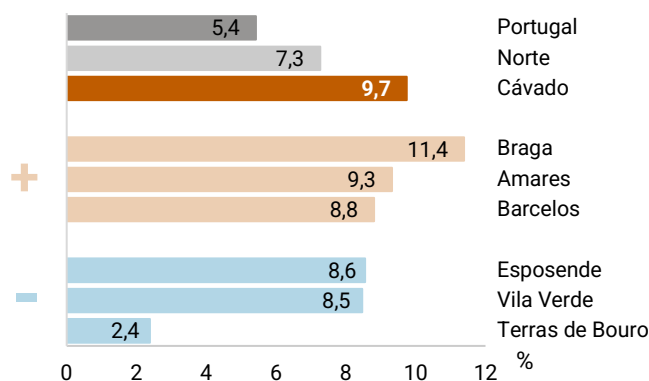
Figura 19 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Cávado



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a dinâmica construtiva ao nível dos fogos licenciados na sub-região do Cávado foi bastante expressiva, com um crescimento de 9,7%, superando o registado na região Norte. Esta tendência reflete uma forte atividade no setor da construção, impulsionada principalmente pelo crescimento urbano e habitacional em municípios mais centrais. Braga destacou-se como o município com o maior crescimento de fogos licenciados, com 11,4%, seguido de Amares (9,3%) e de Barcelos (8,8%). Por outro lado, os crescimentos mais modestos foram registados em Terras de Bouro, com apenas 2,4%, refletindo um dinamismo construtivo mais contido, seguido de Vila Verde (8,5%) e Esposende (8,6%).

Figura 20 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Cávado, 2011-2023



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, o Cávado registou uma evolução bastante positiva nos principais indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico, destacando-se com uma dinâmica construtiva significativamente mais forte do que a média da região Norte. O número de edifícios licenciados cresceu, em média, 2,5% ao ano, valor expressivo face à ligeira redução (-0,2%) observada no Norte, refletindo uma tendência de maior vitalidade no setor da construção.

Também o número médio de pisos por edifício aumentou 2,5% ao ano, o que pode indicar uma intensificação da ocupação vertical. No mesmo período, o número de fogos e de divisões por edifício aumentou a ritmos médios anuais de 4,8% e 3,5%, respetivamente, sinalizando uma resposta robusta à procura habitacional, embora abaixo dos crescimentos médios verificados no conjunto da região Norte. A área total e a área habitável dos edifícios licenciados acompanharam também a tendência de crescimento, com aumentos médios anuais de 4,9% e 2,7%, respetivamente.

Figura 21 – Licenciamento na região Cávado, 2011-2023

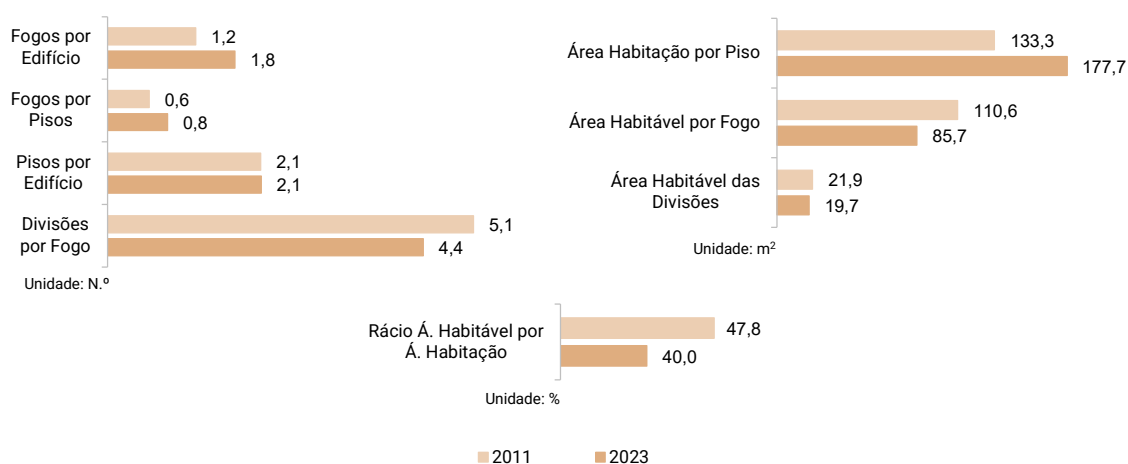
LICENCIAMENTO NA REGIÃO CÁVADO				
	NUTS III - CÁVADO		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	13 678	2,5	10172	-0,2
Nº de Pisos	26 799	2,5	168 188	-0,1
Nº de Fogos	18 691	4,8	135 598	6,1
Nº de Divisões	86 655	3,5	561133	4,3
Área total (m <sup>2</sup> )	6 448 471	4,9	45 977 002	2,2
Área habitável (m <sup>2</sup> )	1 753 044	2,7	113 19 914	3,0

Fonte: INE

Em 2023, o número médio de pisos por edifício manteve-se estável nos 2,1 pisos, o mesmo valor registado em 2011, o que confirma a predominância de construções de baixa elevação. Ao nível da constituição dos fogos, observou-se uma ligeira intensificação na densidade habitacional por edifício, com o número médio de fogos por edifício a aumentar de 1,2 em 2011 para 1,8 em 2023. Pelo contrário, o número de divisões por fogo desceu de 5,1 para 4,4, sugerindo uma preferência por habitações com menor compartimentação.

No que diz respeito às áreas, verificou-se uma redução expressiva na área habitável por fogo, que passou de 110,6 m<sup>2</sup> em 2011 para 85,7 m<sup>2</sup> em 2023. Paralelamente, a área média das divisões também diminuiu, de 21,9 m<sup>2</sup> para 19,7 m<sup>2</sup>. Este redimensionamento poderá refletir mudanças nos padrões de procura, com maior valorização de habitações mais compactas. A proporção da área habitável face à área total da habitação registou uma descida relevante, de 47,8% em 2011 para 40,0% em 2023.

Figura 22 – Licenciamento na região Cávado, 2011-2023

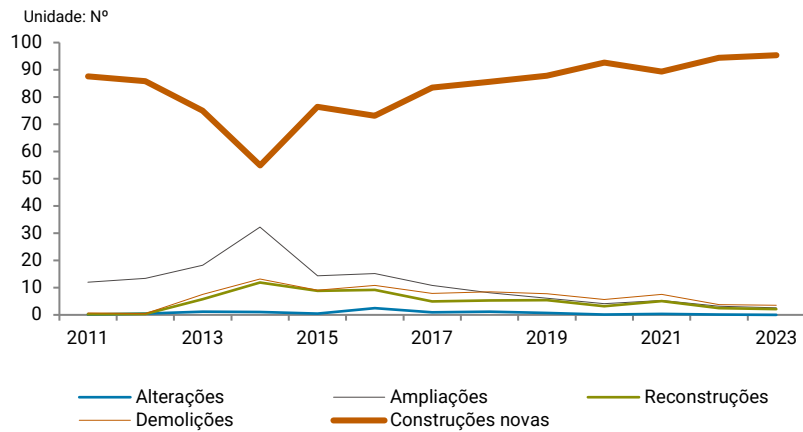


Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a construção nova manteve-se como o tipo de obra mais frequentemente licenciada na sub-região do Cávado. Neste período, as obras de ampliação destacaram-se como a principal tipologia de intervenção complementar à construção nova, especialmente entre 2013 e 2014, anos em que foram registados os valores mais elevados: 18,2 ampliações por cada 100 construções novas em 2013 e um pico de 32,2 em 2014. A partir de então, verificou-se uma tendência decrescente, com a proporção a descer gradualmente até atingir 2,6 ampliações por cada 100 construções novas em 2023.

As reconstruções apresentaram uma evolução mais contida, mas ainda assim com flutuações significativas. Após um crescimento acentuado até 2014, ano em que atingiram 11,9 reconstruções por cada 100 novas construções, a tendência foi de redução, situando-se nos 2,1 em 2023. Por outro lado, as obras de alteração mantiveram-se residuais ao longo de todo o período, nunca ultrapassando 2,5 licenças por cada 100 novas construções (valor máximo registado em 2016) e tornando-se praticamente nulas desde 2020, o que evidencia a escassa relevância deste tipo de intervenção no contexto do licenciamento urbanístico da região.

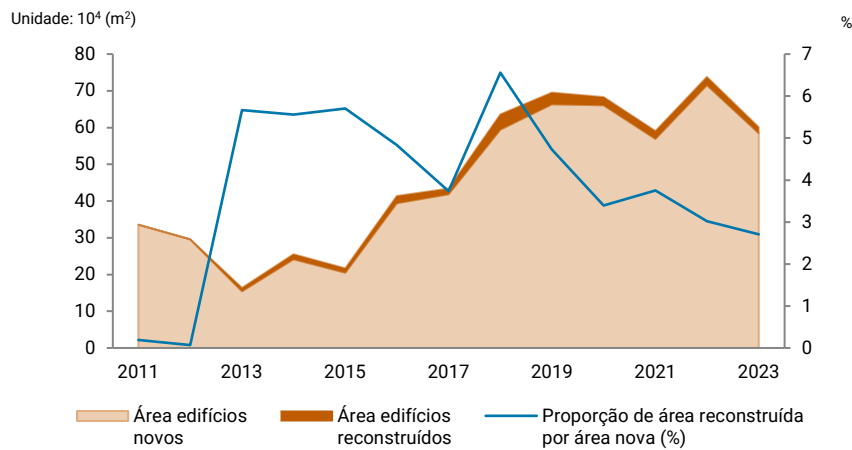
Figura 23 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Cávado, 2011-2023



A análise da proporção de área reconstruída por área nova licenciada no Cávado, entre 2011 e 2023, revela uma tendência de queda contínua na importância da reabilitação urbana em comparação à construção nova.

Em 2011, a reabilitação representava apenas 0,2% da área nova licenciada, com uma leve recuperação nos anos seguintes, alcançando picos de 5,7% em 2013 e 2015, e 6,6% em 2018. No entanto, a partir desse ano a proporção começou a diminuir, com variações entre 3,0% e 4,7%, até atingir o valor mais baixo de 2,7% em 2023.

Figura 24 – Licenciamento na região Cávado, 2011-2023



### 2.2.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

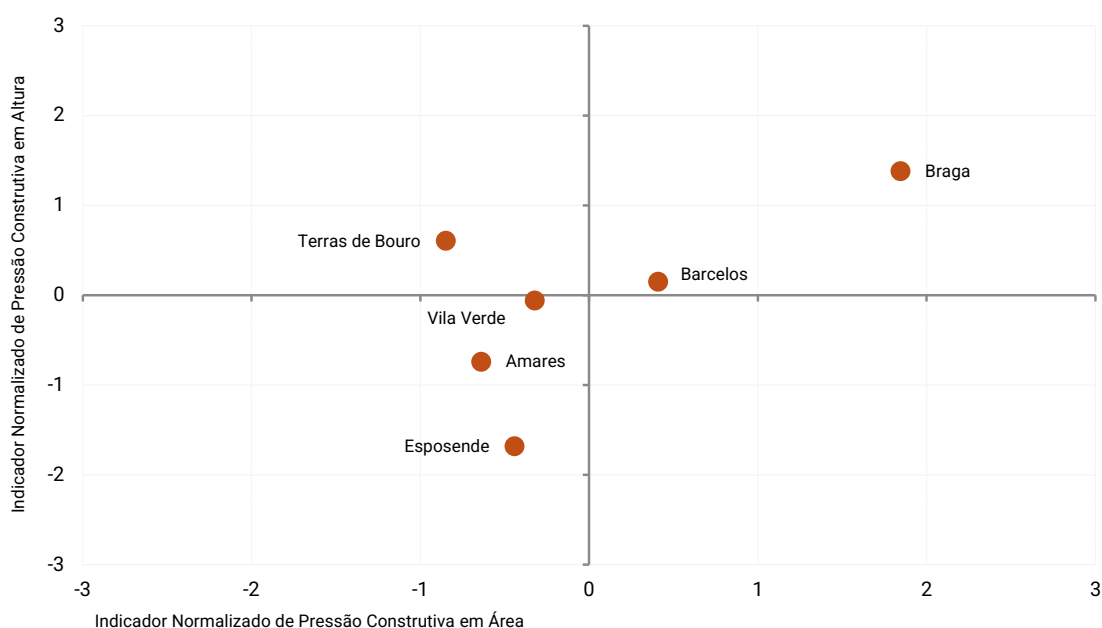
A região do Cávado evidenciou um claro contraste entre Braga e os restantes municípios em matéria de pressão construtiva entre 2011 e 2023. Braga destacou-se como o único município com pressão simultaneamente elevada na expansão em área e na altura dos edifícios, um sinal claro de centralidade urbana e intensificação do uso do solo.

Barcelos revelou também alguma dinâmica, embora mais moderada, com crescimento tanto em área como em altura, mas a um nível inferior, situando-se num perfil intermédio de expansão.

Nos restantes municípios, predominaram padrões menos intensivos. Amares, Vila Verde e Esposende apresentaram baixa pressão construtiva nos dois eixos, o que aponta para uma ocupação mais estável e dispersa do território, sendo que no caso de Esposende, essa característica é ainda mais acentuada. Já Terras de Bouro surge com uma configuração distinta: reduzida expansão em área, mas alguma edificação em altura.

De forma geral, a região do Cávado apresentou uma polarização entre Braga, claramente dominante, e um conjunto de municípios com dinâmicas de crescimento mais limitadas, com destaque pontual para Barcelos e Terras de Bouro por apresentarem perfis diferenciados.

Figura 25 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Cávado, 2011-2023



Fonte: INE

## 2.3. AVE

### 2.3.1. ENQUADRAMENTO

A região do Ave apresentou uma diminuição de 0,7% na população residente entre 2011 e 2023, uma queda ligeiramente superior à verificada na região Norte (-0,4%). A variação populacional entre os municípios da sub-região foi bastante desigual, com Vizela, Póvoa de Lanhoso e Vila Nova de Famalicão a serem os únicos municípios da região que registaram crescimento demográfico, com aumentos de 3,3%, 3,1% e 1,6%, respetivamente. Em contraste, os municípios com maior perda populacional foram Mondim de Basto (-14,5%) e Vieira do Minho (-7,2%), seguidos de Cabeceiras de Basto (-6,9%) e Fafe (-4,2%). Em 2023, as maiores densidades populacionais verificaram-se nos municípios de Vizela (993,1 hab./km<sup>2</sup>), Vila Nova de Famalicão (674,6 hab./km<sup>2</sup>), Guimarães (650,6 hab./km<sup>2</sup>) e Fafe (221, hab./km<sup>2</sup>).

Figura 26 – Território e População na região Ave, 2011-2023

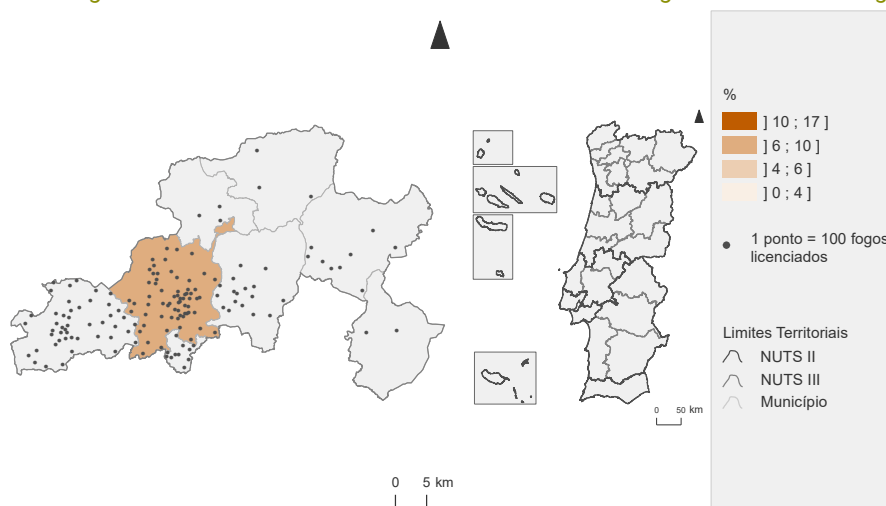
AVE						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>21.285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>Ave</b>	<b>422 464</b>	<b>-0,7%</b>	<b>291,1</b>	<b>1.451,4</b>	<b>25.023,5</b>	<b>168</b>
Cabeceiras de Basto	15 560	-6,9%	64,3	2418	2.365,2	12
Fafe	48 514	-4,2%	221,4	219,1	3.324,1	25
Guimarães	156 789	-0,8%	650,6	2410	6.177,8	48
Mondim de Basto	6 405	-14,5%	37,2	172,1	848,3	6
Póvoa de Lanhoso	22 607	3,1%	167,9	134,7	2.169,6	22
Vieira do Minho	12 066	-7,2%	55,7	216,4	1.162,2	16
Vila Nova de Famalicão	135 994	1,6%	674,6	2016	8.006,7	34
Vizela	24 529	3,3%	993,1	24,7	969,6	5

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 2.3.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

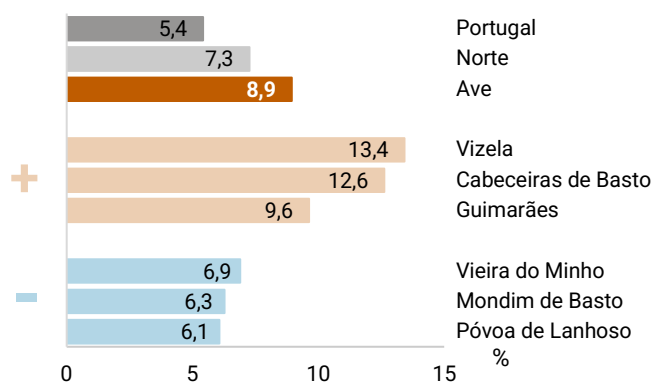
Figura 27 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Ave



Fonte: INE

A dinâmica construtiva ao nível dos fogos licenciados na sub-região do Ave foi de 8,9% entre 2011 e 2023, superior à registada na região Norte (7,3%) e em Portugal (5,4%). O crescimento foi mais expressivo nos municípios de Vizela (13,4%), Cabeceiras de Basto (12,6%) e Guimarães (9,6%), refletindo um aumento na procura e construção de novos fogos. Se em Vizela, o aumento da procura está diretamente relacionado ao crescimento demográfico (+3,3%), em Cabeceiras de Basto e Guimarães o aumento na construção justifica-se por uma dinâmica construtiva independente das variações populacionais (-6,9% e -0,8%, respetivamente). Por outro lado, os menores crescimentos em fogos licenciados registaram-se em Póvoa de Lanhoso (6,1%), Mondim de Basto (6,3%) e Vieira do Minho (6,9%).

Figura 28 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Ave, 2011-2023



Fonte: INE

A sub-região do Ave registou uma evolução positiva na maioria dos indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico entre 2011 e 2023, com o número de pisos a ser a única exceção a esta trajetória de crescimento, com uma queda média de 0,2% ao ano, sugerindo uma tendência por construções com menos andares, possivelmente relacionadas a formas de ocupação mais dispersas ou integradas em áreas de menor densidade urbana.

O número de fogos licenciados cresceu, em média, 5,6% ao ano, enquanto o número de divisões e de edifícios aumentaram, em média, 3,8% e 0,6% ao ano, respetivamente. No mesmo sentido, tanto a área habitável como a área total registaram um crescimento médio anual de 2,8% e 2,3%, respetivamente.

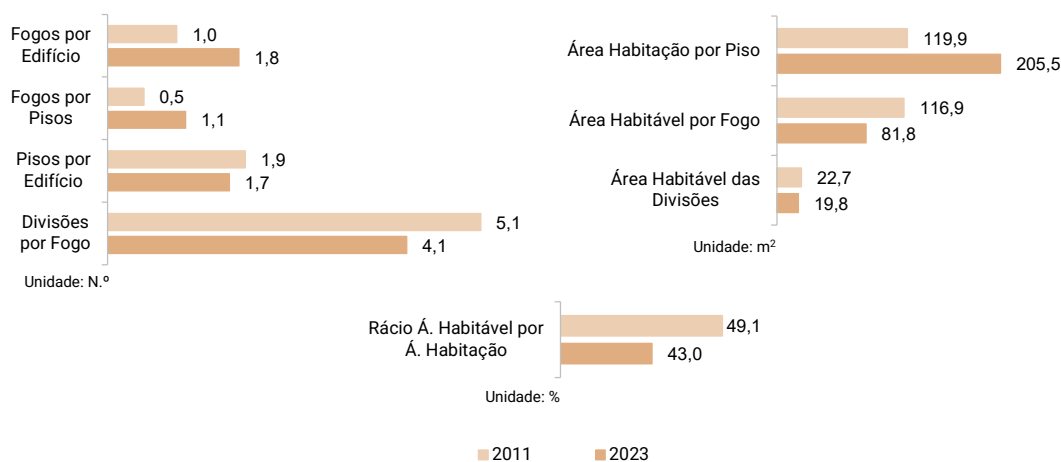
Figura 29 – Licenciamento na região Ave, 2011-2023

LICENCIAMENTO NA REGIÃO AVE				
	NUTS III - AVE		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	15 047	0,6	10172	-0,2
Nº de Pisos	24 348	-0,2	168 188	-0,1
Nº de Fogos	17 134	5,6	135 598	6,1
Nº de Divisões	77 968	3,8	561133	4,3
Área total (m²)	6 896 742	2,3	45 977 002	2,2
Área habitável (m²)	1 639 036	2,8	113 19 914	3,0

Fonte: INE

Em 2023, no Ave, os edifícios licenciados apresentavam, em média, 1,7 pisos por edifício, ligeiramente abaixo dos 1,9 pisos por edifício registados em 2011, refletindo a manutenção de uma tendência construtiva pouco verticalizada. Quanto aos fogos, continuam a predominar as tipologias T3 ou superiores, com uma média de 4,1 divisões por fogo (face a 5,1 em 2011), e um aumento no número médio de fogos por edifício, que passou de 1,0 para 1,8 nos referidos anos. A área habitável representava 43,0% da área total de habitação em 2023, diminuindo face aos 49,1% registados em 2011. Também a área média por fogo licenciado registou uma redução significativa, de 116,9 m<sup>2</sup> para 81,8 m<sup>2</sup>, indicando uma tendência para fogos de menor dimensão.

Figura 30 – Licenciamento na região Ave, 2011-2023

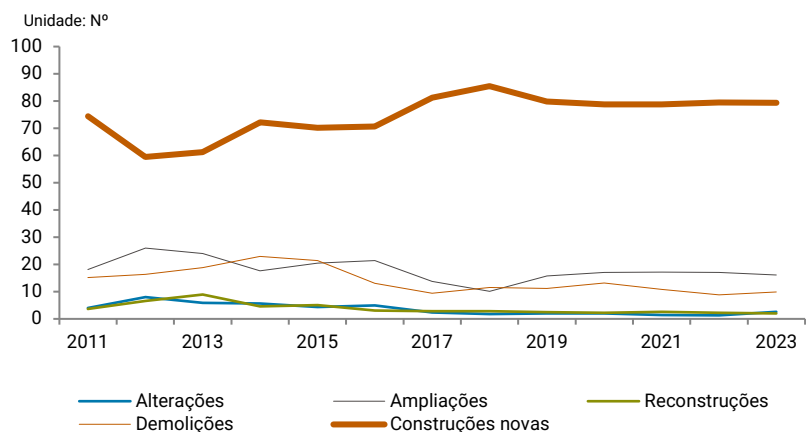


Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a construção nova foi, de forma consistente, o tipo de obra mais frequentemente licenciado na sub-região do Ave, não se registando qualquer período em que o conjunto das obras de alteração, ampliação ou reconstrução tivesse superado a construção nova em número de licenciamentos. As obras de ampliação destacaram-se como a principal tipologia de intervenção, atingindo o seu ponto mais alto em 2012, com 26,0 ampliações por cada 100 construções novas. Seguindo-se, ainda que com oscilações, uma tendência de descida até ao valor mais baixo verificado em 2018 (10,0 ampliações por cada 100 construções novas), a partir do qual se registou uma recuperação progressiva. Em 2023, registavam-se 16,1 ampliações por cada 100 construções novas.

As reconstruções apresentaram um comportamento mais comedido, com valores inferiores ao verificado nas ampliações. O máximo ocorreu em 2013, com 8,9 reconstruções por cada 100 construções novas, enquanto o valor mais baixo foi de 2,0 em 2023, revelando uma tendência ligeiramente decrescente ao longo do período em análise. As obras de alteração registaram os seus valores mais significativos entre 2012 e 2016, com destaque para 2012, com 7,9 licenças por cada 100 construções novas, seguido por um abrandamento gradual. Em 2023, o valor situou-se em 2,6, evidenciando um ligeiro crescimento face aos anos anteriores.

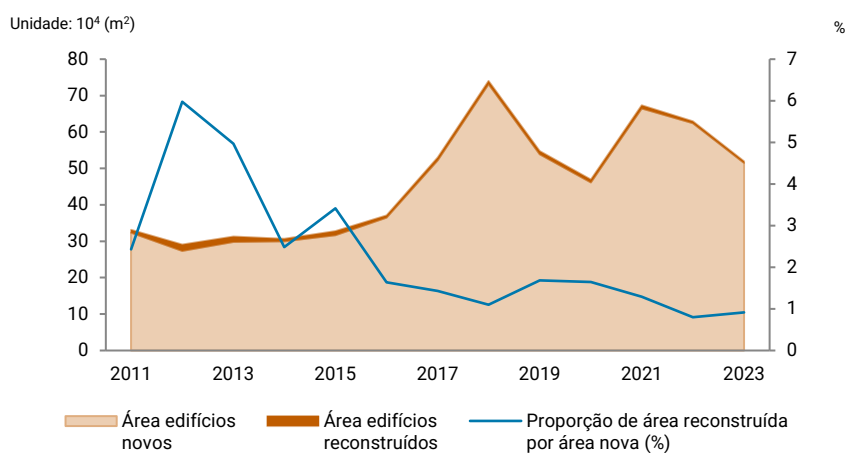
Figura 31 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Ave, 2011-2023



Fonte: INE

Também ao nível das áreas licenciadas, observou-se no Ave um claro predomínio das áreas relativas a construções novas, em comparação com as áreas correspondentes a edifícios reconstruídos. A proporção da área reconstruída face à área nova licenciada revelou uma tendência global de redução, apesar de algumas flutuações pontuais. Em 2011, a área reconstruída representava 2,4% da área nova licenciada, atingindo o valor mais elevado em 2012, com 6,0%. A partir desse pico, a proporção começou a diminuir progressivamente, atingindo mínimos entre 2016 e 2018, com especial destaque para 2018, quando se registou apenas 1,1%. Nos anos seguintes, os valores mantiveram-se baixos e relativamente estáveis, subindo ligeiramente em 2019 e 2020 (1,7% e 1,6%), mas terminando em 0,9% em 2023. Esta evolução revelou que no Ave, a reconstrução tem vindo a perder expressão relativa face à construção nova.

Figura 32 – Licenciamento na região Ave, 2011-2023



Fonte: INE

### 2.3.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

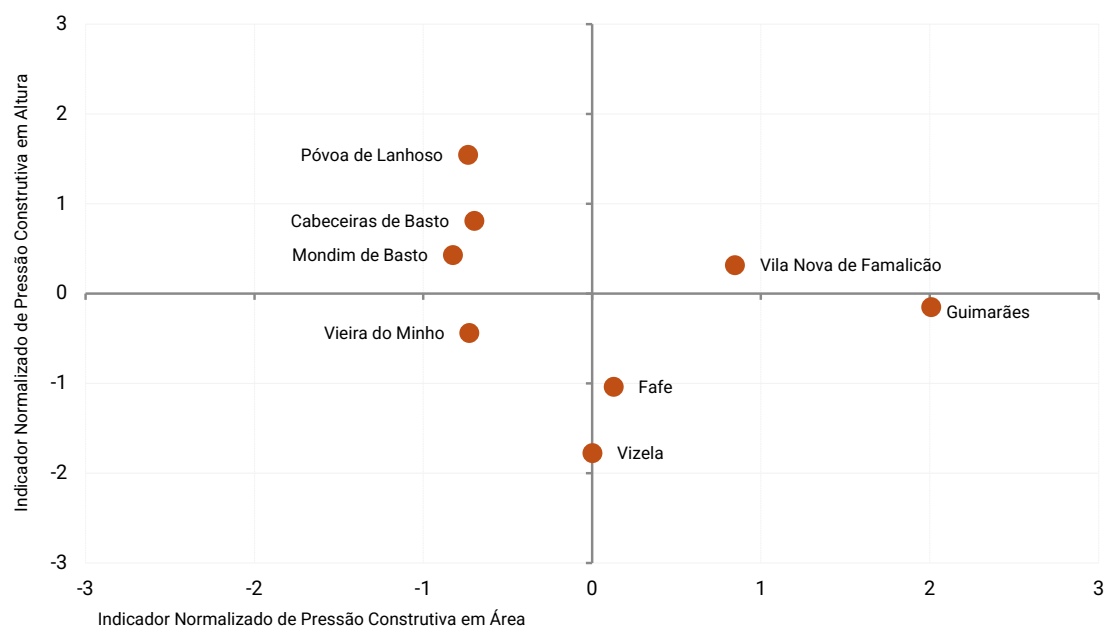
Na região do Ave, Guimarães destacou-se de forma clara com uma forte expansão em área, ainda que sem acompanhar esse crescimento com um aumento na altura dos edifícios. Apresentou, assim, um padrão de crescimento horizontal marcado, o mais acentuado da região.

Vila Nova de Famalicão registou também níveis relevantes de pressão construtiva, combinando um aumento da área urbanizada com alguma edificação em altura. É o único município da região com um perfil relativamente equilibrado em ambas as dimensões.

Já os municípios de Fafe e Vizela apresentaram valores baixos de pressão em altura, mesmo quando a área licenciada evidencia algum crescimento.

Em municípios como Póvoa de Lanhoso e Cabeceiras de Basto observou-se uma tendência para construções mais altas, possivelmente concentradas em núcleos urbanos. Em Vieira do Minho, a pressão construtiva é limitada em ambos os eixos, apontando para um crescimento residual ou muito localizado.

Figura 33 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Ave, 2011-2023



Fonte: INE

## 2.4. ÁREA METROPOLITANA DO PORTO

### 2.4.1. ENQUADRAMENTO

A Área Metropolitana do Porto registou um crescimento de 2,5% na população residente entre 2011 e 2023, em contraste com o ligeiro decréscimo de 0,4% observado na região Norte no mesmo período. Este desempenho demográfico positivo reflete a contínua atratividade desta sub-região, alicerçada na sua centralidade urbana e dinamismo económico. O crescimento populacional foi especialmente impulsionado por São João da Madeira (+9,9%), Valongo e Vila do Conde (ambos +6,7%), Póvoa de Varzim (+6,5%), e Maia (+5,4%), municípios que beneficiam de uma forte integração metropolitana. Mas também o município do Porto registou uma variação positiva de 4,7%, refletindo a crescente procura urbana.

Por outro lado, alguns territórios mais periféricos ou com características mais rurais apresentaram quebras na população residente, como Vale de Cambra (-7,1%), Arouca (-6,5%), Santo Tirso (-5,2%), Oliveira de Azeméis (-1,9%), e Paredes (-1,0%), refletindo fenómenos de menor atratividade residencial.

Em 2023, as maiores densidades populacionais da Área Metropolitana do Porto verificavam-se nos municípios do Porto (6.006,0 hab./km<sup>2</sup>), São João da Madeira (3.005,4 hab./km<sup>2</sup>), Matosinhos (2.876,6 hab./km<sup>2</sup>), Vila Nova de Gaia (1.847,5 hab./km<sup>2</sup>) e Maia (1.719,0 hab./km<sup>2</sup>), refletindo a forte concentração urbana ao longo da faixa litoral e central da região, onde se localizam os principais centros urbanos e polos de atividade económica.

Figura 34 – Território e População na região Área Metropolitana do Porto, 2011-2023

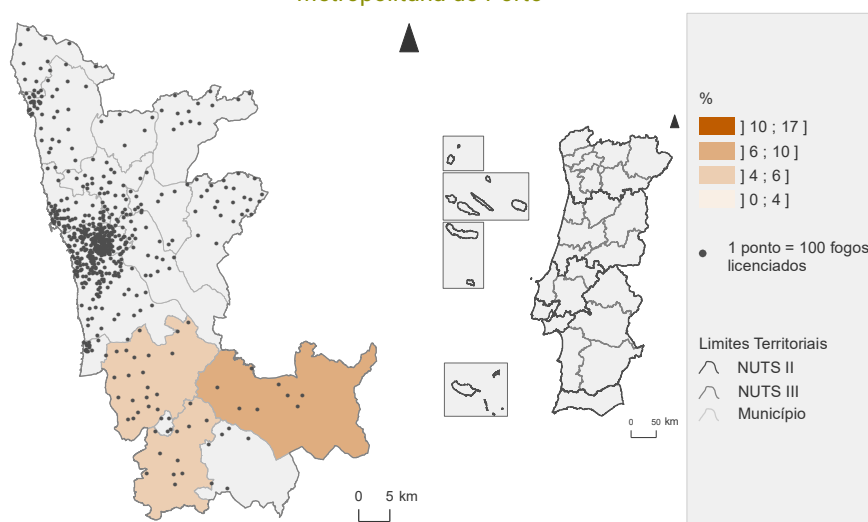
ÁREA METROPOLITANA DO PORTO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>21.285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>A. M. Porto</b>	<b>1 802 664</b>	<b>2,5%</b>	<b>883,1</b>	<b>2.041,3</b>	<b>74.892,5</b>	<b>173</b>
Arouca	20 916	-6,5%	63,6	329,1	2.427,8	16
Espinho	32 393	1,9%	1538,1	211	13910	4
Gondomar	168 582	0,3%	1277,9	1319	4.197,3	7
Maia	142 594	5,4%	1719,0	83,0	5.317,8	10
Matosinhos	179 558	2,3%	2.876,6	62,4	4.226,0	4
Oliveira de Azeméis	67 277	-1,9%	417,6	1611	5.447,6	12
Paredes	86 015	-1,0%	548,7	156,8	5.836,7	18
Porto	248 769	4,7%	6.006,0	414	4.142,2	7
Póvoa de Varzim	67 525	6,5%	821,4	82,2	3.198,8	7
Santa Maria da Feira	139 837	0,4%	647,8	215,9	10.219,6	21
Santo Tirso	67 826	-5,2%	496,7	136,6	4.836,2	14
São João da Madeira	23 863	9,9%	3.005,4	7,9	765,3	1
Trofa	39 997	2,6%	555,5	72,0	2.373,2	5
Vale de Cambra	21 251	-7,1%	144,2	147,3	1.975,2	7
Valongo	100 166	6,7%	1.333,4	75,1	2.733,4	4
Vila do Conde	84 872	6,7%	569,5	149,0	4.257,8	21
Vila Nova de Gaia	311 223	3,0%	1.847,5	168,5	11.546,6	15

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

## 2.4.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

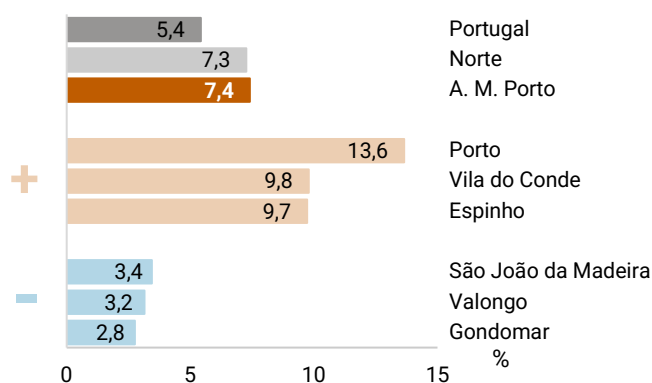
Figura 35 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Área Metropolitana do Porto



Fonte: INE

A dinâmica construtiva ao nível dos fogos licenciados na Área Metropolitana do Porto foi de 7,4% entre 2011 e 2023, semelhante à registada na região Norte (7,3%). O crescimento foi mais expressivo nos municípios do Porto (13,6%), Vila do Conde (9,8%) e Espinho (9,7%), refletindo uma forte procura por habitação, com crescimentos da população residente de 4,7%, 6,7% e 1,9%, respetivamente. Por outro lado, os menores crescimentos em fogos licenciados verificaram-se em Gondomar (2,8%), Valongo (3,2%) e São João da Madeira (3,4%).

Figura 36 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Área Metropolitana do Porto, 2011-2023



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, registou-se uma evolução bastante positiva na maioria dos indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico, evidenciando uma forte dinâmica construtiva impulsionada pela elevada procura habitacional na região. O número de edifícios licenciados registou um crescimento médio anual de 0,3%, enquanto o maior destaque foi para o número de fogos, que aumentou, em média, 9,9% por ano. Também o número de divisões e o número de

pisos por edifício apresentaram crescimentos significativos, com taxas médias anuais de 8,1% e 1,8%, respetivamente. A área total licenciada cresceu, em média, 3,0% ao ano, sendo superada pela área habitável, que registou um crescimento médio anual de 6,2%.

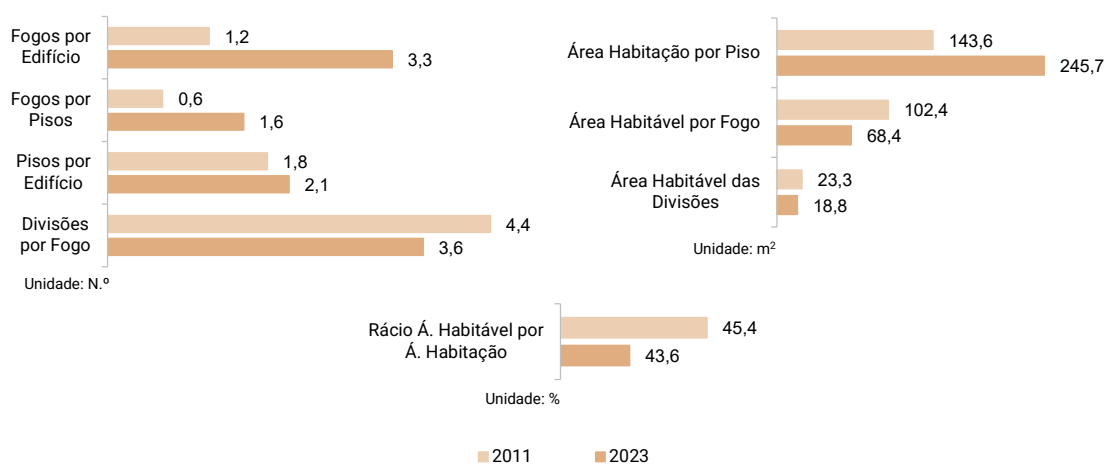
Figura 37 – Licenciamento na região Área Metropolitana do Porto, 2011-2023

LICENCIAMENTO NA REGIÃO ÁREA METROPOLITANA DO PORTO				
	NUTS III - ÁREA METROPOLITANA DO PORTO		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	31 005	0,3	101172	-0,2
Nº de Pisos	52 857	1,8	168 188	-0,1
Nº de Fogos	61 644	9,9	135 598	6,1
Nº de Divisões	221 857	8,1	561133	4,3
Área total (m <sup>2</sup> )	17 988 512	3,0	45 977 002	2,2
Área habitável (m <sup>2</sup> )	4 353 866	6,2	11319 914	3,0

Fonte: INE

Na Área Metropolitana do Porto, em 2023, os edifícios licenciados apresentavam, em média, 2,1 pisos por edifício, valor superior aos 1,8 pisos registados em 2011, o que revelou uma ligeira tendência para construções mais verticalizadas ao longo do período. Em termos de composição dos fogos, observa-se uma redução na média de divisões por fogo, passando de 4,4 em 2011 para 3,6 em 2023, sugerindo uma preferência crescente por habitações com menor compartimentação. O número médio de fogos por edifício registou um aumento expressivo, passando de 1,2 para 3,3, refletindo um maior aproveitamento dos edifícios para fins habitacionais. Em termos de área, verificou-se uma redução significativa na área habitável por fogo, que passou de 102,4 m<sup>2</sup> para 68,4 m<sup>2</sup>, reforçando a tendência para unidades mais compactas. A área habitável representava 43,6% da área total de habitação em 2023, ligeiramente abaixo dos 45,4% registados em 2011.

Figura 38 – Licenciamento na região Área Metropolitana do Porto, 2011-2023



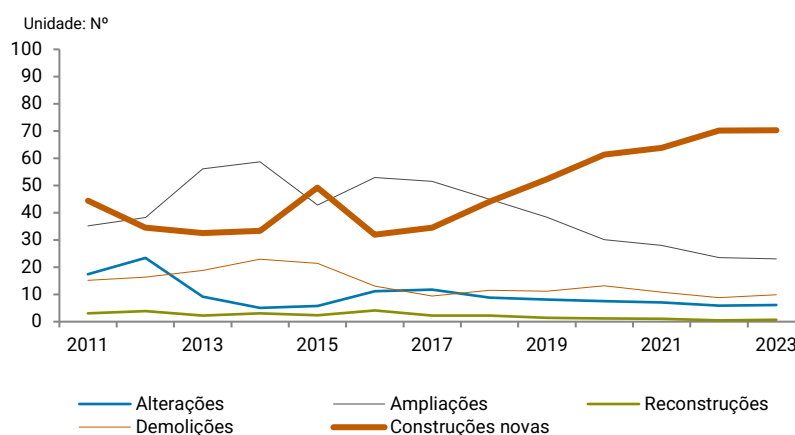
Fonte: INE

Entre 2011 e 2018, na Área Metropolitana do Porto, o número de licenciamentos para obras de alteração, ampliação e reconstrução superou consistentemente o das construções novas. Foi apenas a partir de 2019 que a construção nova passou a ser, de forma contínua, o tipo de obra mais frequentemente licenciado na região.

As ampliações destacaram-se como a principal forma de intervenção no edificado existente, atingindo o seu pico em 2014, com 58,6 ampliações por cada 100 construções novas. A partir desse ano, assistiu-se a uma tendência de redução progressiva, embora com ligeiras flutuações, fixando-se em 23,0 ampliações por cada 100 construções novas em 2023. As obras de alteração registaram maior expressão entre 2011 e 2012, especialmente neste último ano, com 23,4 licenças por cada 100 construções novas, seguindo-se vários anos de decréscimo onde atingiu o valor mais baixo de 5,9 em 2022, após o qual verificou uma ligeira recuperação em 2023, ano em que se contabilizaram 6,1 alterações por cada 100 construções novas.

Já as reconstruções apresentaram valores mais modestos ao longo do período, com o máximo observado em 2012 (3,8 reconstruções por cada 100 construções novas) e uma trajetória globalmente descendente. Em 2023, este tipo de intervenção atingiu o valor mais baixo do período em análise, com apenas 0,6 reconstruções por cada 100 construções novas.

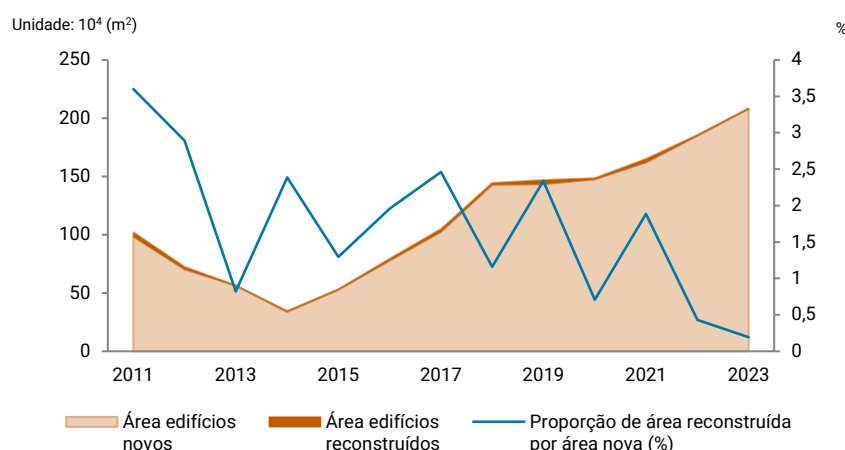
Figura 39 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Área Metropolitana do Porto, 2011-2023



Fonte: INE

Também ao nível das áreas licenciadas, observou-se na Área Metropolitana do Porto um claro predomínio das áreas relativas a construções novas, em comparação com as áreas correspondentes a edifícios reconstruídos. A proporção da área reconstruída face à área nova licenciada evidenciou uma tendência global de redução, ainda que com algumas oscilações. Em 2011, essa proporção situava-se em 3,6%, descendo para 2,9% em 2012 e para apenas 0,8% em 2013. Nos anos seguintes, os valores mantiveram-se baixos e irregulares, com pequenos aumentos em 2014 (2,4%) e 2017 (2,5%), mas voltando a descer nos anos subsequentes. Em 2023, o valor atingiu o mínimo do período, com apenas 0,2% da área licenciada para reconstrução face à construção nova. Esta evolução revelou que na Área Metropolitana do Porto, a reconstrução tem vindo a perder expressão relativa, face a um crescimento de novas construções.

Figura 40 – Licenciamento na região Área Metropolitana do Porto, 2011-2023



Fonte: INE

### 2.4.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

A Área Metropolitana do Porto apresentou padrões diversificados de pressão construtiva, com destaque para o Porto, Vila Nova de Gaia e Matosinhos, que lideraram a pressão construtiva na região entre 2011 e 2023. O município do Porto, em particular, registou a mais elevada pressão em área, apesar de uma construção tendencialmente baixa em altura, o que poderá refletir uma aposta na reabilitação dentro de uma malha urbana consolidada.

Vila Nova de Gaia e Matosinhos surgiram como os únicos municípios com elevada pressão simultânea em área e em altura, evidenciando uma combinação de crescimento urbano intenso e densificação do tecido edificado.

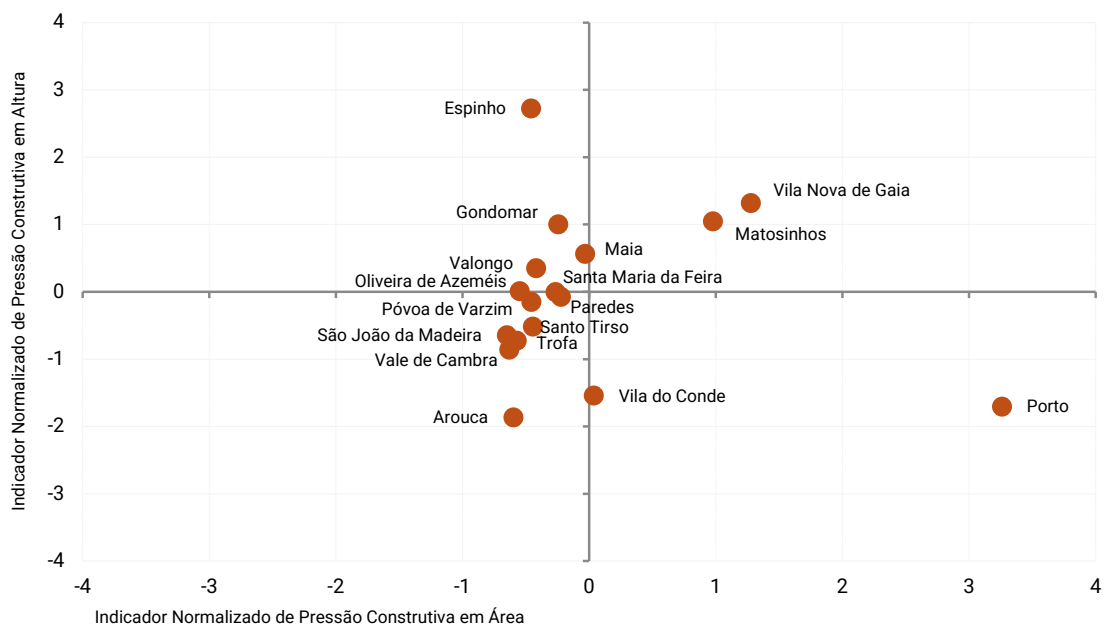
Espinho apresentou um perfil singular: foi o município mais destacado no eixo da altura, com maior pressão construtiva em altura, apesar de uma expansão em área mais reduzida. Este padrão poderá estar associado à pressão urbana num território pequeno e consolidado.

Gondomar, Maia e Valongo integraram um grupo de municípios com valores positivos na dimensão da altura, embora de forma mais moderada. Revelaram um crescimento com alguma verticalização, compatível com a sua inserção na coroa urbana adjacente ao Porto.

Arouca destacou-se pela fraca expressão nos dois indicadores, a par com outros municípios, embora com menor intensidade, onde se observou um ritmo de urbanização mais contido. Outros municípios evidenciam padrões de baixa pressão em altura, ainda que Vila do Conde apresente alguma ligeira expansão em área.

Esta diversidade interna reflete a complexidade funcional da Área Metropolitana do Porto, combinando centros urbanos em forte mutação com zonas de crescimento estabilizado.

Figura 41 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Área Metropolitana do Porto, 2011-2023



Fonte: INE

## 2.5. ALTO TÂMEGA E BARROSO

### 2.5.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a sub-região do Alto Tâmega e Barroso registou uma acentuada diminuição da população residente, com um decréscimo global de 11,1%. Este valor é significativamente superior à média da região Norte, que registou uma redução mais moderada de 0,4% no mesmo período. Todos os municípios da sub-região apresentaram perdas populacionais, destacando-se Boticas (-15,0%), Montalegre (-13,2%) e Valpaços (-13,6%) como os mais afetados.

Em 2023, as maiores densidades populacionais observaram-se no município de Chaves, com 63,3 habitantes por quilómetro quadrado, seguido de Ribeira de Pena (27,0 hab./km<sup>2</sup>), Vila Pouca de Aguiar (26,9 hab./km<sup>2</sup>) e Valpaços (26,6 hab./km<sup>2</sup>). Boticas e Montalegre registaram as densidades mais baixas, com 15,2 e 11,4 hab./km<sup>2</sup>.

Figura 42 – Território e População na região Alto Tâmega e Barroso, 2011-2023

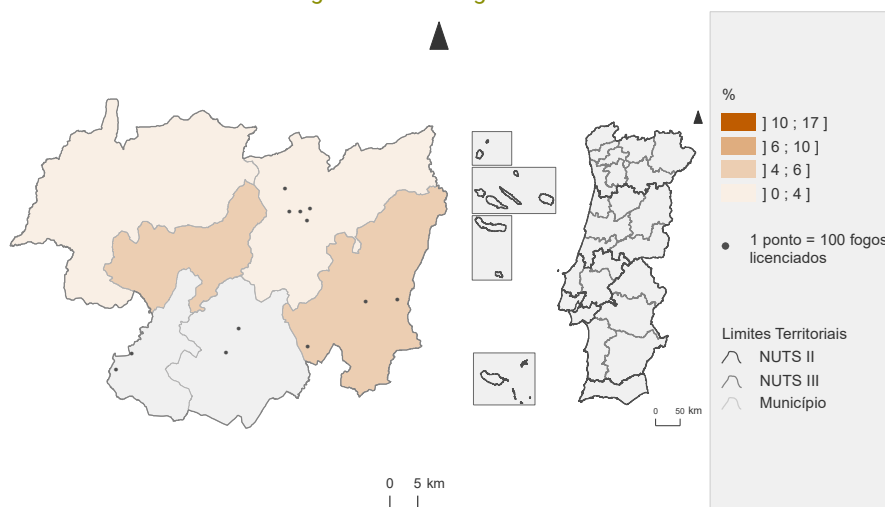
ALTO TÂMEGA E BARROSO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>21.285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>Alto Tâmega e Barroso</b>	<b>83 669</b>	<b>-11,1%</b>	<b>28,6</b>	<b>2.921,9</b>	<b>12.666,6</b>	<b>118</b>
Boticas	4 885	-15,0%	15,2	322,0	1244,0	10
Chaves	37 419	-9,3%	63,3	5912	4.128,8	39
Montalegre	9 142	-13,2%	11,4	805,5	1634,7	25
Ribeira de Pena	5 861	-10,4%	27,0	217,5	748,3	5
Valpaços	14 590	-13,6%	26,6	548,7	2.863,2	25
Vila Pouca de Aguiar	11772	-10,7%	26,9	437,1	2.077,6	14

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 2.5.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

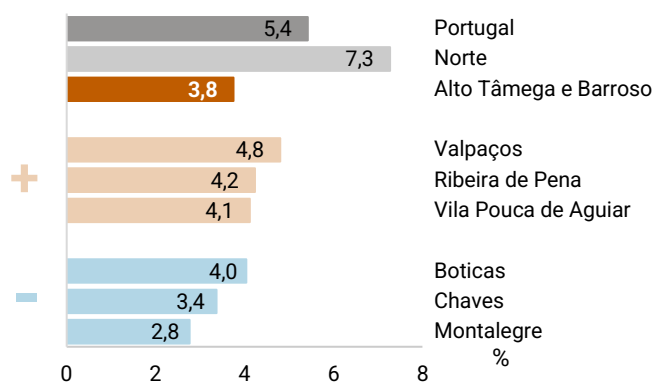
Figura 43 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Alto Tâmega e Barroso



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a dinâmica construtiva ao nível dos fogos licenciados na sub-região do Alto Tâmega e Barroso foi relativamente modesta, com um crescimento de 3,8%, valor significativamente inferior ao registado na região Norte (7,3%) e mesmo abaixo do valor nacional (5,4%). Entre os municípios da sub-região, Valpaços registou o maior crescimento em fogos licenciados (4,8%), seguido de Ribeira de Pena (4,2%) e Vila Pouca de Aguiar (4,1%). Já Montalegre (2,8%), Chaves (3,4%) e Boticas (4,0%) apresentaram os menores crescimentos, com os dois primeiros municípios a apresentarem crescimentos abaixo do valor da região do Alto Tâmega e Barroso. Este crescimento contido dos fogos licenciados surge num contexto de forte decréscimo populacional em toda a sub-região.

Figura 44 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Alto Tâmega e Barroso, 2011-2023



Fonte: INE

A sub-região do Alto Tâmega e Barroso registou uma evolução negativa na maioria dos indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico entre 2011 e 2023, com o número de edifícios licenciados a diminuir, em média, 1,9% ao ano, valor bastante inferior ao ligeiro decréscimo da região Norte (-0,2%). Esta tendência negativa refletiu-se também nos restantes indicadores: o número de fogos licenciados caiu 1,2% ao ano, o número médio de pisos por edifício reduziu-se 2,3% ao ano, e o número de divisões por fogo decresceu 1,4% ao ano.

No que diz respeito às áreas, apenas a área total licenciada apresentou um crescimento (0,7% ao ano), enquanto a área habitável registou uma redução anual média de 1,6%.

Figura 45 – Licenciamento na região Alto Tâmega e Barroso, 2011-2023

LICENCIAMENTO NA REGIÃO ALTO TÂMEGA E BARROSO				
	NUTS III - ALTO TÂMEGA E BARROSO		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	3 387	-1,9	10172	-0,2
Nº de Pisos	5 568	-2,3	168 188	-0,1
Nº de Fogos	2 729	-1,2	135 598	6,1
Nº de Divisões	13 717	-1,4	561133	4,3
Área total (m <sup>2</sup> )	1 162 797	0,7	45 977 002	2,2
Área habitável (m <sup>2</sup> )	297 871	-1,6	113 19 914	3,0

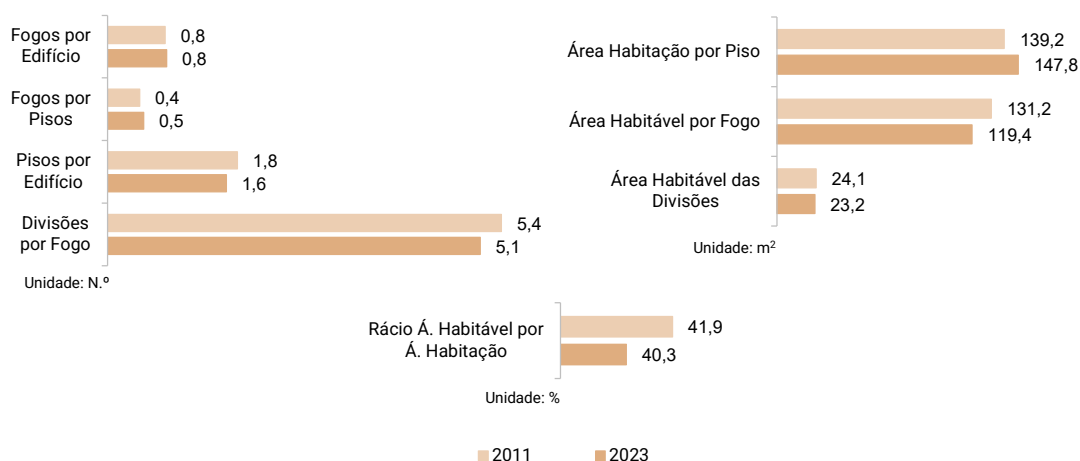
Fonte: INE

A análise dos valores médios da sub-região do Alto Tâmega e Barroso evidencia a persistência de um modelo construtivo pouco verticalizado. Em 2023, o licenciamento urbanístico registava uma média de 1,6 pisos por edifício, abaixo dos 1,8 verificados em 2011, o que confirma a ausência de uma tendência significativa para a construção em altura.

Quanto aos fogos licenciados, a média manteve-se em 0,8 fogos por edifício, valor idêntico ao de 2011 e a proporção de fogos por piso passou de 0,4 em 2011 para 0,5 em 2023, revelando uma ligeira intensificação da ocupação por piso. As tipologias continuam a ser predominantemente T3 ou superiores, com uma média de 5,1 divisões por fogo em 2023 (face a 5,4 em 2011).

A área habitável por fogo também apresentou uma redução, passando de 131,2 m<sup>2</sup> em 2011 para 119,4 m<sup>2</sup> em 2023 e a área média das divisões diminuiu ligeiramente, de 24,1 m<sup>2</sup> para 23,2 m<sup>2</sup>. A área habitável passou a representar 40,3% da área total de habitação em 2023, face aos 41,9% em 2011, refletindo uma ligeira perda de peso relativo desta componente no conjunto da área licenciada.

Figura 46 – Licenciamento na região Alto Tâmega e Barroso, 2011-2023



Fonte: INE

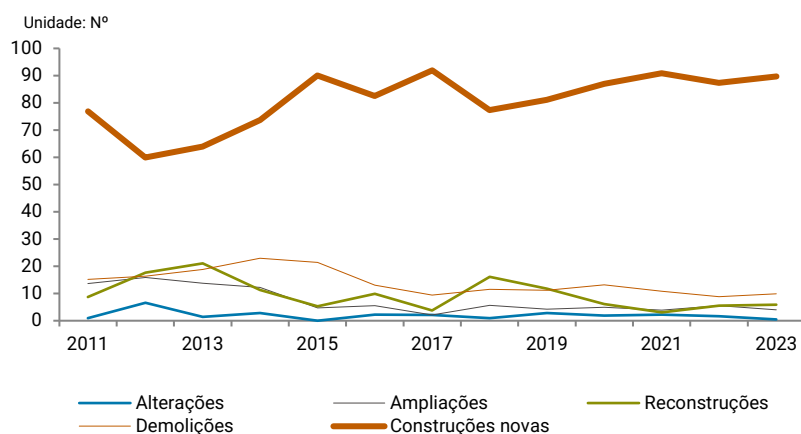
Entre 2011 e 2023, a construção nova manteve-se, de forma consistente, como o tipo de obra mais frequentemente licenciada no Alto Tâmega e Barroso. O conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução atingiram o seu peso máximo em 2012, com 40,1 dos edifícios licenciados por cada 100 construções novas, sendo o valor sempre inferior nos restantes anos e correspondendo apenas a 10,3% em 2023.

As obras de ampliação destacaram-se no início da década como uma alternativa relevante à construção nova, representando 15,9 ampliações por cada 100 construções novas em 2012. No entanto, após esse pico, verificou-se um declínio progressivo, atingindo apenas 3,9 ampliações por 100 construções novas em 2023.

As reconstruções apresentaram uma oscilação significativa, com um máximo em 2013 (21,0 reconstruções por 100 construções novas) e um mínimo em 2021 (3,0). Ainda assim, este tipo de obra registou alguma recuperação nos anos mais recentes, alcançando as 5,9 reconstruções por 100 construções novas em 2023.

As obras de alteração mantiveram-se residuais ao longo de todo o período, com valores geralmente baixos e flutuações pontuais. O valor máximo registou-se em 2012, com 6,6 licenciamentos deste tipo por cada 100 construções novas, descendo para apenas 0,5 em 2023.

Figura 47 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Alto Tâmega e Barroso, 2011-2023



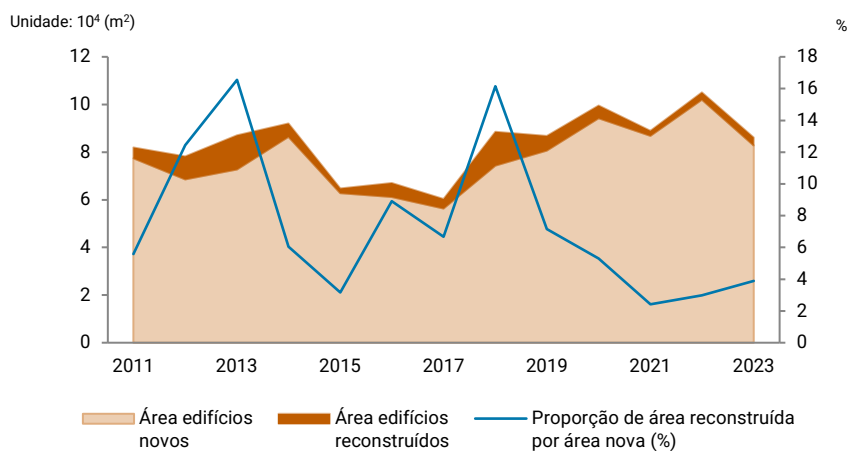
Fonte: INE

Ao nível das áreas licenciadas, observou-se um claro predomínio das áreas relativas a construções novas, em comparação com as áreas destinadas a edifícios reconstruídos. No Alto Tâmega e Barroso, a proporção da área reconstruída face à área nova licenciada evidenciou uma trajetória globalmente volátil, embora tendencialmente descendente ao longo do tempo.

Em 2011, a área reconstruída representava 5,6% da área nova licenciada, atingindo o seu valor mais elevado em 2013, com 16,5%. Este aumento poderá estar relacionado com a persistência dos efeitos da crise económica, contexto em que a reabilitação surgia como alternativa mais viável à construção nova. Após esse pico, a proporção registou uma redução significativa, oscilando entre valores mais baixos nos anos seguintes. Em 2018, a percentagem subiu temporariamente, alcançando os 16,1%, para depois retomar uma trajetória de descida.

Nos últimos anos do período em análise, os valores estabilizaram entre os 2% e os 5%, encerrando em 2023 com 3,9%. Esta evolução demonstra que, apesar de algumas flutuações, a reconstrução perdeu importância relativa face à construção nova.

Figura 48 – Licenciamento na região Alto Tâmega e Barroso, 2011-2023



Fonte: INE

### 2.5.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

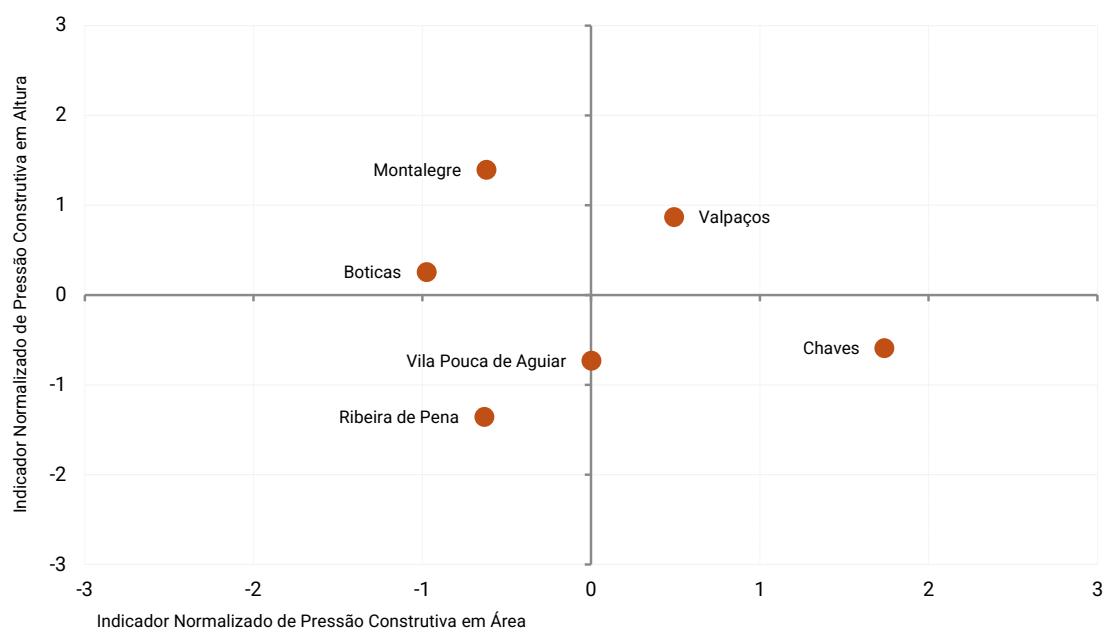
Na região do Alto Tâmega e Barroso, a pressão construtiva entre 2011 e 2023 não seguiu um padrão dominante, mas distribuiu-se em lógicas distintas consoante o município.

Chaves destacou-se claramente pela expansão da área edificada, com um ritmo de crescimento que não encontra paralelo nos municípios vizinhos. Esse crescimento decorreu sobretudo em superfície, com pouca intensificação em altura. Montalegre, em sentido inverso, apresentou pouca expansão em área, mas um valor mais elevado de construção em altura.

Valpaços posicionou-se num ponto intermédio, com alguma expansão e alguma verticalização, sugerindo um desenvolvimento urbano no município.

Nos restantes municípios, predominou a baixa pressão construtiva. Boticas e Vila Pouca de Aguiar revelaram sinais dispersos de crescimento, ora mais centrados na altura, ora quase neutros em ambas as dimensões, enquanto Ribeira de Pena apresentou os valores mais reduzidos no conjunto da região.

Figura 49 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Alto Tâmega e Barroso, 2011-2023



Fonte: INE

## 2.6. TÂMEGA E SOUSA

### 2.6.1. ENQUADRAMENTO

O Tâmega e Sousa registou uma diminuição da população residente de 5,4% entre 2011 e 2023, valor consideravelmente mais acentuado do que a média da região Norte (-0,4%). Todos os municípios desta sub-região perderam população neste período, à exceção de Lousada que cresceu 1,9%. As quebras foram particularmente expressivas em Baião (-16,2%), Cinfães (-14,7%), Resende (-14,1%) e Celorico de Basto (-12,2%). Em 2023, as maiores densidades populacionais verificavam-se nos municípios de Paços de Ferreira (788,6 hab./km<sup>2</sup>), Lousada (502,8 hab./km<sup>2</sup>) e Felgueiras (478,9 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 50 – Território e População na região Tâmega e Sousa, 2011-2023

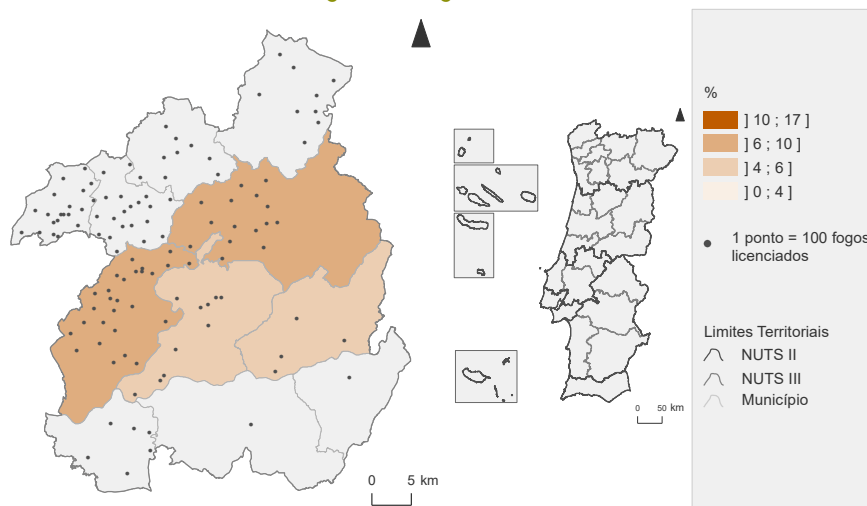
TÂMEGA E SOUSA						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>21.285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>Tâmega e Sousa</b>	<b>409 348</b>	<b>-5,4%</b>	<b>223,5</b>	<b>1.831,5</b>	<b>29.551,8</b>	<b>177</b>
Amarante	52 235	-7,2%	173,3	3013	4.192,5	26
Baião	17 201	-16,2%	98,6	174,5	1568,6	14
Castelo de Paiva	15 448	-7,7%	134,3	115,0	1072,9	6
Celorico de Basto	17 655	-12,2%	97,5	181,1	1908,1	15
Cinfães	17 432	-14,7%	72,8	239,3	302,1	14
Felgueiras	55 429	-4,5%	478,9	115,7	3.061,0	20
Lousada	48 309	1,9%	502,8	96,1	4.242,9	15
Marco de Canaveses	49 576	-7,2%	245,6	201,9	3.037,1	16
Paços de Ferreira	55 981	-0,6%	788,6	71,0	3.843,3	12
Penafiel	70 320	-2,7%	331,3	212,2	5.060,3	28
Resende	9 762	-14,1%	79,1	123,4	1263,0	11

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 2.6.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

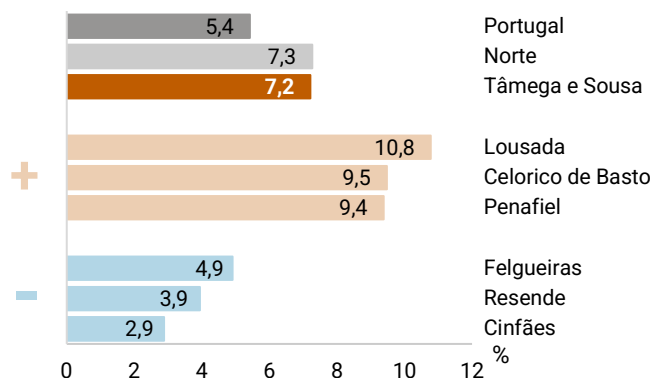
Figura 51 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Tâmega e Sousa



Fonte: INE

A dinâmica construtiva ao nível dos fogos licenciados entre 2011 e 2023 no Tâmega e Sousa foi relativamente relevante, com um crescimento de 7,2%, valor semelhante ao registado na região Norte (7,3%) onde se insere. Entre os municípios da sub-região, Lousada (10,8%) registou o maior crescimento em fogos licenciados, seguido de Celorico de Basto (9,5%) e Penafiel (9,4%), que também apresentaram aumentos expressivos. Em contraste, Cinfães (2,9%), Resende (3,9%) e Felgueiras (4,9%) apresentaram um crescimento mais contido, face ao valor da sub-região.

Figura 52 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Tâmega e Sousa, 2011-2023



Fonte: INE

Os principais indicadores de licenciamento urbanístico evoluíram de uma forma dicotómica entre 2011 e 2023. Embora o número de edifícios licenciados tenha diminuído, em média, 0,4% ao ano, em linha com a ligeira contração verificada na região Norte (-0,2%), outros indicadores apresentaram uma evolução mais favorável. Destaca-se o crescimento anual médio de 3,1% no número de fogos licenciados e de 1,7% no número de divisões por fogo, refletindo uma intensificação da capacidade habitacional por edifício. O número médio de pisos por edifício, por outro lado, registou uma redução anual de 2,1%, sugerindo uma preferência por construções de menor verticalidade. Em termos de áreas, os dados apontam para um aumento consistente: a área total licenciada cresceu 2,7% ao ano e a área habitável aumentou 1,5% ao ano.

Figura 53 – Licenciamento na região Tâmega e Sousa, 2011-2023

LICENCIAMENTO NA REGIÃO TÂMEGA E SOUSA				
	NUTS III - TÂMEGA E SOUSA		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	14 189	-0,4	10172	-0,2
Nº de Pisos	21 665	-2,1	168 188	-0,1
Nº de Fogos	14 300	3,1	135 598	6,1
Nº de Divisões	64 511	1,7	561133	4,3
Área total (m <sup>2</sup> )	5 439 224	2,7	45 977 002	2,2
Área habitável (m <sup>2</sup> )	1 335 357	1,5	113 9 914	3,0

Fonte: INE

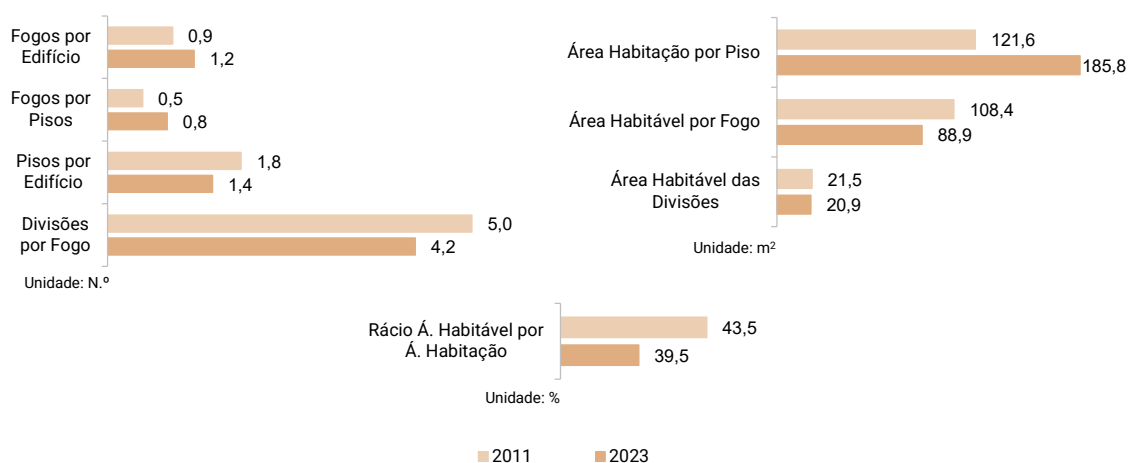
A análise dos valores médios da sub-região do Tâmega e Sousa entre 2011 e 2023 revelou uma mudança significativa na configuração dos edifícios licenciados, marcada por uma redução na

verticalidade e uma redefinição do espaço habitacional. Em 2023, os edifícios licenciados apresentavam, em média, 1,4 pisos, abaixo dos 1,8 registados em 2011, indicando uma clara tendência para construções mais baixas.

O número de fogos por edifício aumentou de 0,9 para 1,2, e a proporção de fogos por piso passou de 0,5 para 0,8, revelando uma intensificação na ocupação por piso, ainda que acompanhada de uma diminuição no número médio de divisões por fogo (de 5,0 para 4,2). Estes dados sugerem um modelo construtivo mais compacto, com menos compartimentação interna.

Apesar do aumento expressivo da área de habitação por piso (de 121,6 m<sup>2</sup> em 2011 para 185,8 m<sup>2</sup> em 2023), a área habitável por fogo reduziu-se de 108,4 m<sup>2</sup> para 88,9 m<sup>2</sup> e a área média das divisões passou de 21,5 m<sup>2</sup> para 20,9 m<sup>2</sup> nesse período. Esta evolução traduziu-se também numa diminuição do peso relativo da área habitável face à área total de habitação, que passou de 43,5% em 2011 para 39,5% em 2023.

Figura 54 – Licenciamento na região Tâmega e Sousa, 2011-2023



Fonte: INE

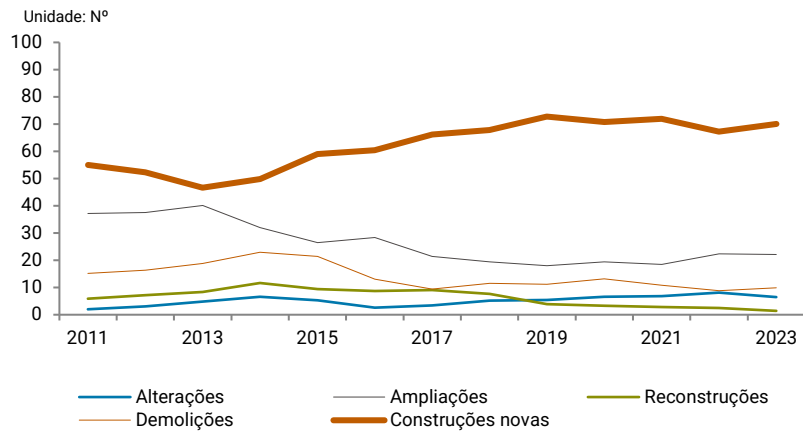
A construção nova manteve-se, de forma consistente, como o tipo de obra mais frequentemente licenciada na sub-região do Tâmega e Sousa entre 2011 e 2023, com a exceção dos anos 2013 e 2014 em que o conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução foi maioritário, com 53,3 e 50,2 destas intervenções por cada 100 construções novas, respetivamente.

As obras de ampliação foram, ao longo de todo o período, a principal alternativa à construção nova. Em 2013, atingiram o pico com 40,2 ampliações por cada 100 novas construções, embora tenham diminuído gradualmente, situando-se em 22,1 por 100 em 2023.

As reconstruções revelaram um comportamento mais irregular, com um máximo em 2014 (11,6 por 100 construções novas) e um declínio constante a partir de então, atingindo o valor mínimo de 1,4 por 100 em 2023.

As obras de alteração apresentaram sempre um peso residual, com variações ligeiras ao longo dos anos. O valor máximo foi observado em 2022 (8,1 por 100 construções novas), mas em 2023 desceu para 6,4.

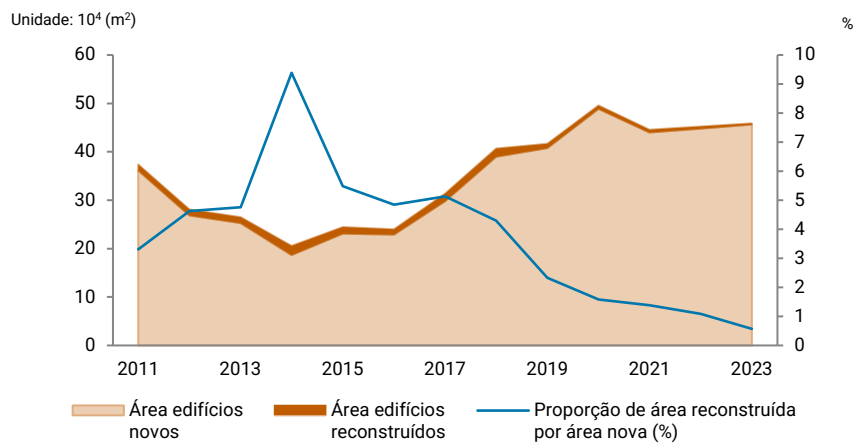
Figura 55 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Tâmega e Sousa, 2011-2023



Fonte: INE

A proporção da área reconstruída face à área nova licenciada manteve-se, ao longo do período entre 2011 e 2023, relativamente baixa e com uma trajetória globalmente descendente. Em 2011, a área reconstruída representava apenas 3,3% da área nova licenciada, valor que aumentou moderadamente até atingir um máximo de 9,4% em 2014. Contudo, a partir desse ano, a tendência inverteu-se, com uma redução progressiva da importância relativa da reconstrução. A partir de 2019, os valores passaram a situar-se abaixo dos 3%, atingindo os valores mínimos nos anos mais recentes. Em 2023, a área reconstruída correspondeu a apenas 0,6% da área nova licenciada.

Figura 56 – Licenciamento na região Tâmega e Sousa, 2011-2023



Fonte: INE

### 2.6.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

A região do Tâmega e Sousa revelou contrastes acentuados entre municípios que apresentaram um crescimento expressivo em área construída e outros onde o crescimento foi mais concentrado ou mesmo residual.

Penafiel apresentou a mais elevada pressão construtiva desta região, mas associada a um dos níveis mais baixos de construção em altura. Um comportamento semelhante, embora menos extremo, observou-se em Paços de Ferreira, Lousada e Amarante, onde predominou igualmente um padrão de crescimento horizontal.

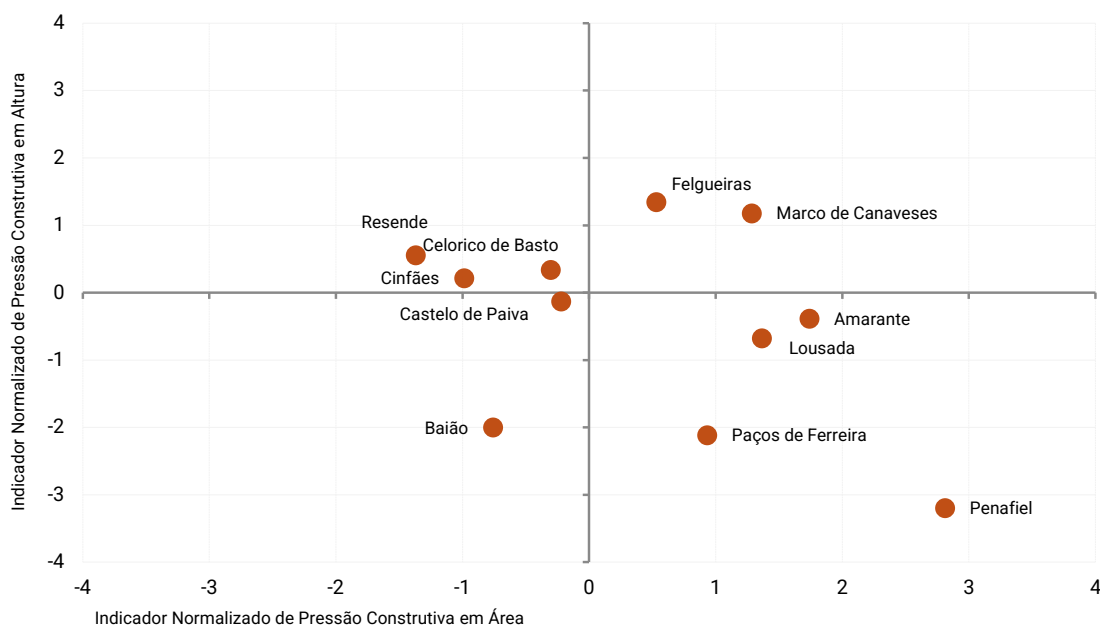
Já os municípios de Marco de Canaveses e Felgueiras combinaram pressão construtiva em área com pressão construtiva em altura, destacando-se como os municípios com uma trajetória mais equilibrada entre os dois eixos. Esta configuração aproximou-os de um perfil de crescimento urbano mais consolidado, com maior reforço da malha urbana.

Celorico de Basto, Cinfães e Resende registaram níveis mais moderados de pressão construtiva, com tendência para uma edificação localizada. Em particular, Resende, embora pouco expansivo em área, evidenciou alguma verticalização.

No extremo oposto, Baião apresentou os valores mais baixos em ambos os eixos, sugerindo um território com urbanização muito contida. Já Castelo de Paiva, embora com valores negativos nas duas dimensões, não evidenciou uma pressão particularmente baixa.

No seu conjunto, o Tâmega e Sousa conjugou diferentes formas de crescimento: desde municípios com forte expansão territorial, mas baixa densidade edificada, até outros com desenvolvimento mais concentrado, compondo um mosaico territorial de intensidades muito diversas.

Figura 57 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Tâmega e Sousa, 2011-2023



Fonte: INE

## 2.7. DOURO

### 2.7.1. ENQUADRAMENTO

A região do Douro apresentou, entre 2011 e 2023, uma perda populacional de 10,2%, bastante superior ao declínio demográfico de 0,4% verificado na região NUTS II do Norte, onde se insere. Dos 18 municípios que compõem a região, apenas Sernancelhe apresentou um crescimento de 2,2% na sua população residente, destacando-se positivamente num contexto regional de declínio generalizado, com muitos desses municípios a apresentarem um decréscimo populacional superior a 10%.

Os municípios com as maiores perdas populacionais foram Mesão Frio e Torre de Moncorvo (ambos com -21,4%), seguidos de Tabuaço (-20,4%), Santa Marta de Penaguião (-18,7%) e Freixo de Espada à Cinta (-17,0%). Carrazeda de Ansiães e também municípios com maior centralidade, como Peso da Régua, registaram quebras significativas (-15,4% e -15,9%). Vila Real, embora de forma menos acentuada também registou uma perda populacional (-3,7%), o que evidencia que nem os centros urbanos escaparam à tendência, refletindo a fragilidade demográfica da região.

Em 2023, as maiores densidades populacionais na região do Douro verificaram-se nos municípios de Peso da Régua (151,8 hab./km<sup>2</sup>), Lamego (145,9 hab./km<sup>2</sup>) e Vila Real (131,8 hab./km<sup>2</sup>), refletindo uma maior concentração urbana e uma dinâmica demográfica mais intensa nestes territórios. Em contrapartida, os valores mais baixos de densidade observados foram em Torre de Moncorvo (12,7 hab./km<sup>2</sup>), Freixo de Espada à Cinta (12,9 hab./km<sup>2</sup>) e em Vila Nova de Foz Côa (16,0 hab./km<sup>2</sup>), evidenciando uma maior dispersão populacional e uma forte presença de territórios mais rurais e periféricos.

Figura 58 – Território e População na região Douro, 2011-2023

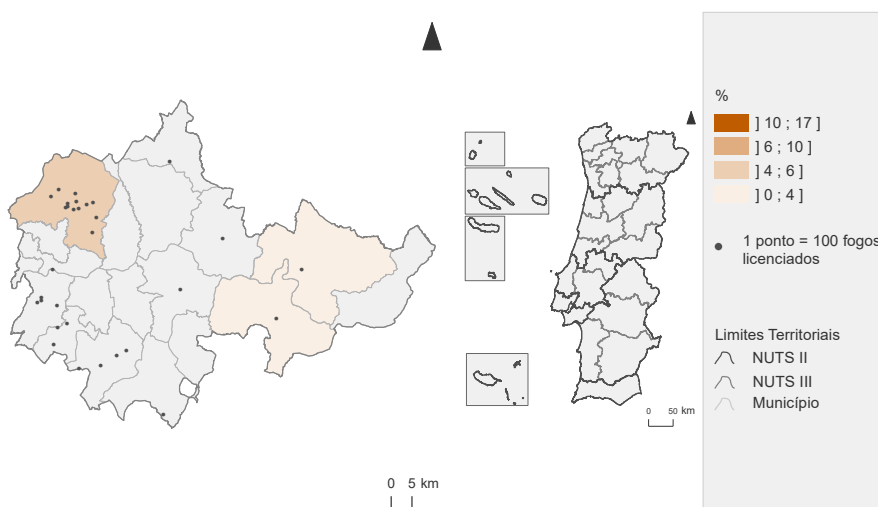
DOURO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>2.1285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>Douro</b>	<b>184 195</b>	<b>-10,2%</b>	<b>45,7</b>	<b>4.031,6</b>	<b>19.480,9</b>	<b>217</b>
Alijó	10 324	-13,5%	34,7	297,6	1594,7	14
Armamar	5 650	-10,3%	48,2	117,2	564,3	14
Carrazeda de Ansiães	5 390	-15,4%	19,3	279,2	806,1	14
Freixo de Espada à Cinta	3 139	-17,0%	12,9	244,1	217,7	4
Lamego	24 129	-9,6%	145,9	165,4	1418,6	18
Mesão Frio	3 485	-21,4%	130,8	26,7	257,4	5
Moimenta da Beira	9 733	-4,7%	44,2	220,0	1599,3	16
Murça	5 256	-11,7%	27,8	189,4	1061,6	7
Penedono	2 804	-5,0%	21,0	133,7	484,1	7
Peso da Régua	14 402	-15,9%	151,8	94,9	926,1	8
Sabrosa	5 634	-11,4%	35,9	156,9	945,4	12
Santa Marta de Penaguião	5 983	-18,7%	86,4	69,3	566,9	7
São João da Pesqueira	6 772	-14,0%	25,4	266,1	816,3	11
Sernancelhe	5 793	2,2%	25,3	228,6	784,8	13
Tabuaço	5 052	-20,4%	37,7	133,9	512,1	13
Tarouca	7 615	-5,4%	76,1	100,1	828,3	7
Torre de Moncorvo	6 737	-21,4%	12,7	531,6	1024,1	13
Vila Nova de Foz Côa	6 369	-12,9%	16,0	398,2	575,6	14
Vila Real	49 928	-3,7%	131,8	378,8	4.497,4	20

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

## 2.7.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

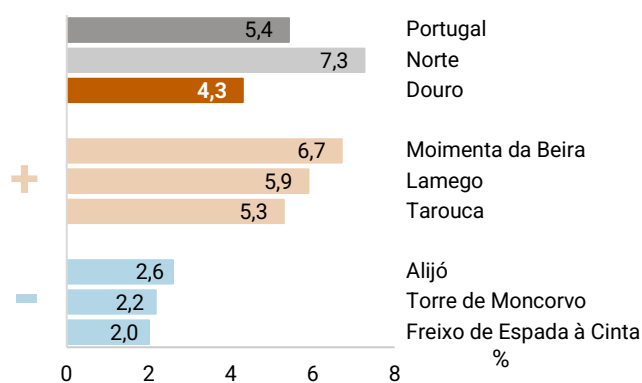
Figura 59 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Douro



Fonte: INE

No período em análise, a dinâmica construtiva potencial na sub-região do Douro foi inferior à observada tanto a nível regional quanto nacional. O número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 face ao número total de fogos existentes em 2011 foi de 4,3% no Douro, comparado a 7,3% na região Norte e 5,4% em Portugal. Municípios como Freixo de Espada à Cinta (2,0%), Torre de Moncorvo (2,2%) e Alijó (2,6%) apresentaram uma dinâmica construtiva muito baixa, evidenciando uma diminuição significativa da atividade construtiva nesses territórios. Em contraste, municípios como Moimenta da Beira (6,7%), Lamego (5,9%) e Tarouca (5,3%), apresentaram um desempenho mais positivo, com dinâmicas de crescimento mais acentuadas e mais próximas ou ligeiramente acima do valor nacional.

Figura 60 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Douro, 2011-2023



Fonte: INE

A região do Douro registou uma contração acentuada na atividade construtiva entre 2011 e 2023. O número de edifícios licenciados diminuiu a um ritmo médio anual de 5,1%, acompanhado por uma redução de 5,8% no número de pisos, o que evidencia a construção de edifícios menos elevados. Também o número de fogos decresceu, embora de forma menos acentuada (-2,7%),

bem como o número de divisões por fogo (-3,6%). Por fim, tanto a área total construída como a área habitável registaram quebras significativas de 4,2% e 5,1%, respetivamente, indicando um redimensionamento da construção.

Figura 61 – Licenciamento na região Douro, 2011-2023

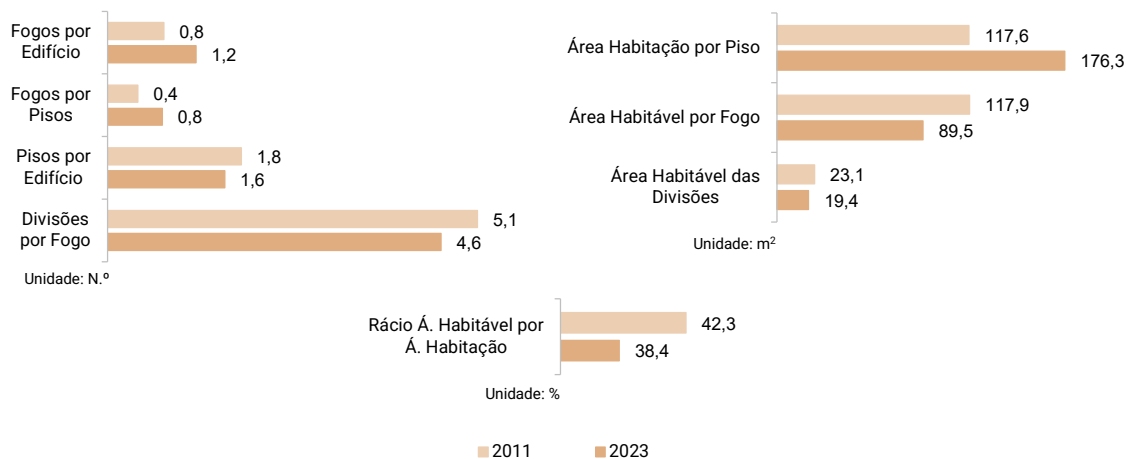
LICENCIAMENTO NA REGIÃO DOURO				
	NUTS III - DOURO		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	7 392	-5,1	10172	-0,2
Nº de Pisos	12 869	-5,8	168 188	-0,1
Nº de Fogos	6 116	-2,7	135 598	6,1
Nº de Divisões	29 723	-3,6	561133	4,3
Área total (m <sup>2</sup> )	2 486 895	-4,2	45 977 002	2,2
Área habitável (m <sup>2</sup> )	598 757	-5,1	1131914	3,0

Fonte: INE

A comparação entre 2011 e 2023 revelou algumas mudanças nas características dos edifícios e fogos do Douro, apontando para uma reorganização do espaço habitacional, com maior densidade de fogos por edifício, menor compartimentação interna e diminuição da área efetivamente utilizada como espaço habitável. O número médio de fogos por edifício aumentou de 0,8 para 1,2 e os fogos por piso duplicaram (de 0,4 para 0,8), sugerindo uma maior concentração habitacional por unidade construída, apesar da ligeira redução dos pisos por edifício (de 1,8 para 1,6). Paralelamente, houve uma diminuição do número de divisões por fogo (de 5,1 para 4,6), o que indica uma tendência para habitações mais compactas.

Apesar da área de habitação por piso ter aumentado consideravelmente (de 117,6 m<sup>2</sup> para 176,3 m<sup>2</sup>), sugerindo pisos mais espaçosos, a área habitável por fogo caiu de 117,9 m<sup>2</sup> para 89,5 m<sup>2</sup> e a área habitável das divisões diminuiu de 23,1 m<sup>2</sup> para 19,4 m<sup>2</sup>, refletindo assim o recuo do espaço útil das unidades habitacionais. O rácio entre a área habitável e área total de habitação foi de 38,4% em 2023, quando em 2011 era de 42,3%.

Figura 62 – Licenciamento na região Douro, 2011-2023



Fonte: INE

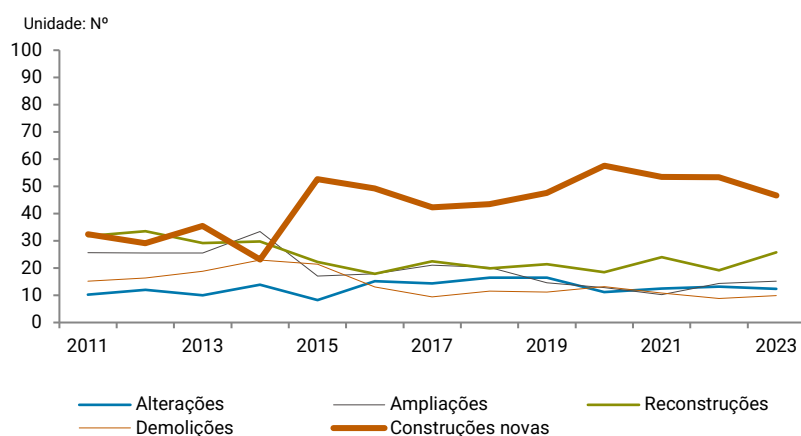
A análise dos edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região do Douro evidencia um peso expressivo das intervenções em edifícios existentes, ou seja, na reabilitação do parque edificado. Entre 2011 e 2023, o conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução manteve-se, em termos proporcionais, em linha com a construção nova, assumindo mesmo um papel maioritário na generalidade dos anos, nomeadamente entre 2011 e 2014, de 2016 a 2019, e novamente em 2023.

As obras de alteração mantiveram-se relativamente constantes ao longo do período, oscilando entre 8,2 licenças por cada 100 construções novas em 2015 e 16,5 licenças em 2018 e 2019. Nos últimos anos, os valores estabilizaram na casa das 12 a 13 licenças, sinalizando um interesse moderado e contínuo na adaptação dos edifícios existentes.

As ampliações registaram uma queda acentuada a partir de 2014, altura em que detinham 33,3 das licenças por cada 100 construções novas, atingindo o valor mais baixo em 2021 (10,2), tendo recuperado ligeiramente a partir desse ano (14,4 e 15,2 em 2022 e 2023, pela mesma ordem).

As reconstruções apresentaram alguma estabilidade com variações cíclicas, começando em 31,8 licenças por 100 construções novas em 2011 e atingindo o valor mais baixo em 2016 com 17,8 licenças. A partir daí, os valores oscilaram, mas com tendência crescente, culminando em 2023 com 25,8 licenças, ou seja, próximo dos níveis iniciais.

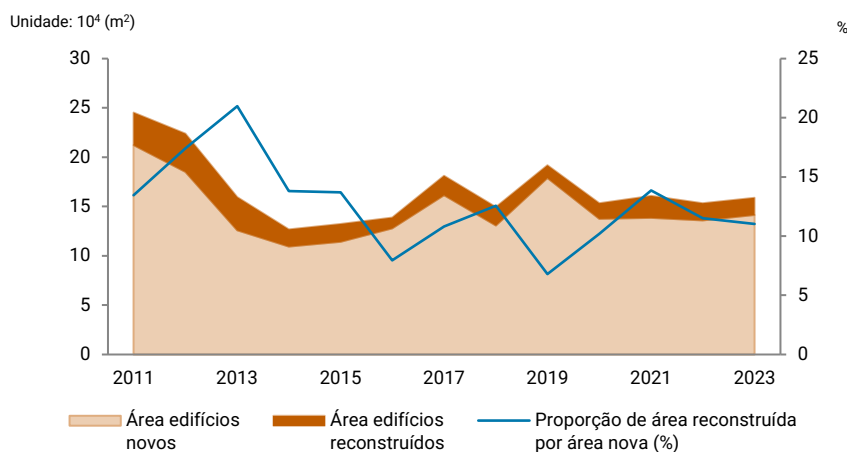
Figura 63 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Douro, 2011-2023



Fonte: INE

A análise da proporção de área reconstruída por área de construção nova na região do Douro, revelou oscilações significativas ao longo do período em análise, com o valor mais elevado a ocorrer em 2013, quando atingiu 21,0%. A partir de 2015, observa-se uma tendência geral de diminuição, com destaque para 2019, onde o valor caiu para apenas 6,8%, o mais baixo entre 2011 e 2023. Nos anos seguintes, embora haja alguma recuperação, os valores mantêm-se relativamente estáveis e abaixo dos níveis do início da década, encerrando 2023 com 11,0%.

Figura 64 – Licenciamento na região Douro, 2011-2023



Fonte: INE

### 2.7.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

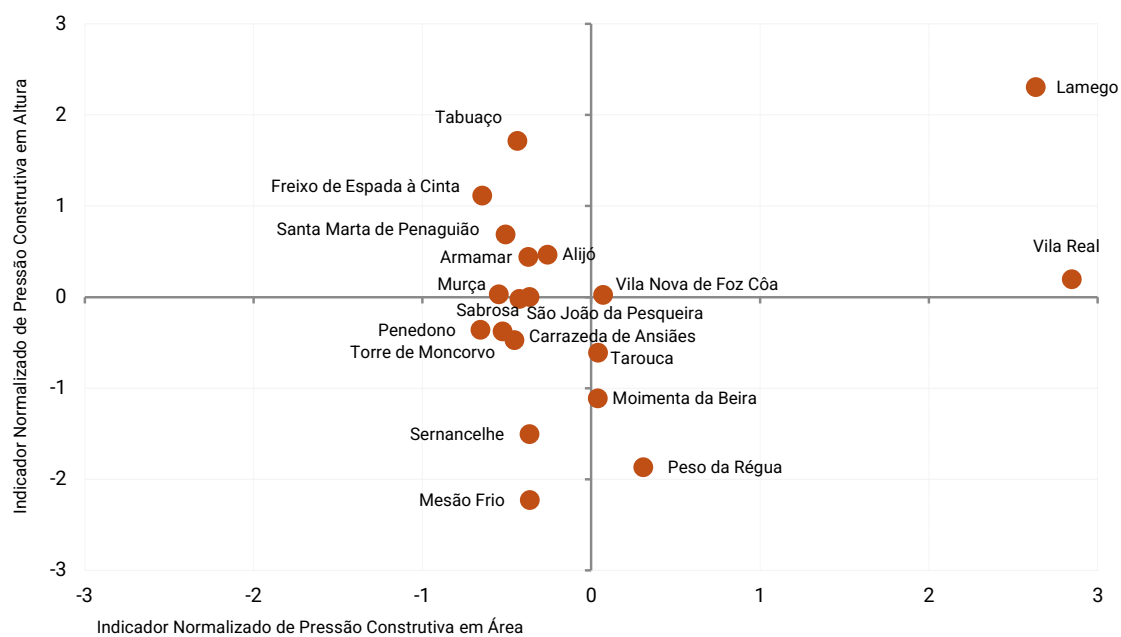
A região do Douro foi marcada por fortes contrastes em matéria de pressão construtiva. No topo encontrou-se Lamego, que se destacou com valores significativamente elevados tanto na pressão construtiva em área como em altura. Vila Real apresentou igualmente um perfil de crescimento significativo, com pressão positiva tanto em área como em altura, embora em altura seja menos expressiva do que em Lamego.

Tabuaço e Freixo de Espada à Cinta destacaram-se pela verticalização, apesar de pouca expansão em área. Peso da Régua combinou alguma expansão com menor pressão em altura, enquanto Mesão Frio e Sernancelhe registaram valores negativos nos dois eixos. Também Penedono, Torre de Moncorvo e Carrazeda de Ansiães apresentaram níveis de pressão construtiva reduzidos.

A maioria dos restantes municípios, entre os quais Alijó, Armamar, Moimenta da Beira, Santa Marta de Penaguião, São João da Pesqueira, Murça, Sabrosa e Vila Nova de Foz Côa, mantiveram padrões pouco expressivos em altura e em área, com variações moderadas.

No conjunto, o Douro revelou uma ocupação urbana pouco intensa, com Lamego e Vila Real a emergirem como exceções, concentrando grande parte da pressão construtiva na região.

Figura 65 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Douro, 2011-2023



Fonte: INE

## 2.8. TERRAS DE TRÁS-OS-MONTES

### 2.8.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a região Terras de Trás-os-Montes enfrentou uma perda populacional de 8,6%, o que evidencia uma tendência de despovoamento significativa. Ao contrário de Bragança, que registou um crescimento populacional de 0,2%, todos os restantes municípios enfrentaram quedas acentuadas na população, com Vinhais e Alfândega da Fé a apresentarem os valores negativos mais elevados (-17,8% e -17,3%, respetivamente). Os municípios de Miranda do Douro (-15,8%), Mogadouro (-13,7%), Vimioso (-10,6%) e Mirandela (-10,3%) evidenciaram também o forte despovoamento generalizado da região. Em relação à densidade populacional em 2023, embora esta tenha sido baixa na maioria dos municípios da região, destacaram-se Mirandela e Bragança como os territórios mais densamente povoados e principais centros urbanos, com uma densidade populacional de 32,5/km<sup>2</sup> e 30,2/km<sup>2</sup>, respetivamente, embora apresentando dinâmicas demográficas distintas.

Figura 66 – Território e População na região Terras de Trás-os-Montes, 2011-2023

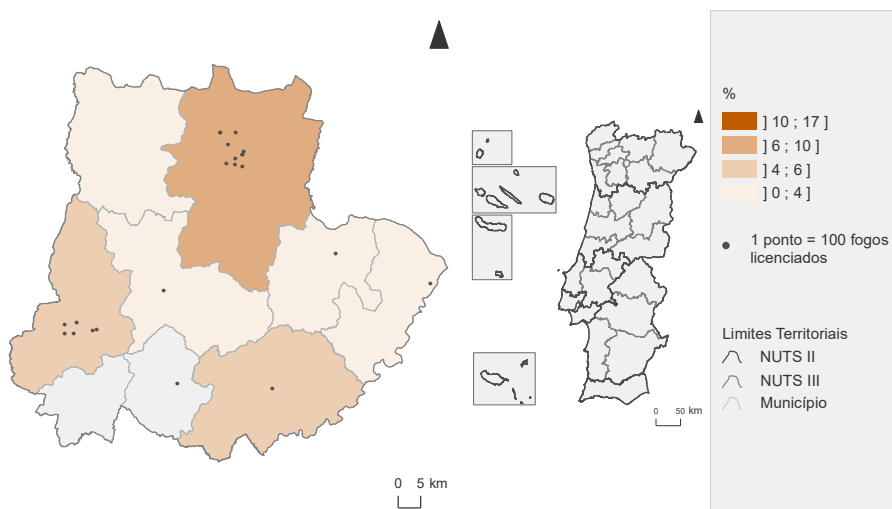
TERRAS DE TRÁS-OS-MONTES						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Norte</b>	<b>3 673 861</b>	<b>-0,4%</b>	<b>172,6</b>	<b>21.285,9</b>	<b>232.917,7</b>	<b>1.426</b>
<b>Terras de Trás-os-Montes</b>	<b>107 473</b>	<b>-8,6%</b>	<b>19,4</b>	<b>5.543,6</b>	<b>13.580,5</b>	<b>195</b>
Alfândega da Fé	4 222	-17,3%	13,1	322,0	533,1	12
Bragança	35 425	0,2%	30,2	1.173,6	3.848,3	39
Macedo de Cavaleiros	14 236	-9,8%	20,4	699,1	2.045,8	30
Miranda do Douro	6 298	-15,8%	12,9	487,2	1.301,2	13
Mirandela	21 390	-10,3%	32,5	659,0	1.800,9	30
Mogadouro	8 237	-13,7%	10,8	760,7	1.222,0	21
Vila Flor	6 039	-9,8%	22,7	265,8	582,7	14
Vimioso	4 176	-10,6%	8,7	481,6	833,8	10
Vinhais	7 450	-17,8%	10,7	694,8	1.412,7	26

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 2.8.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

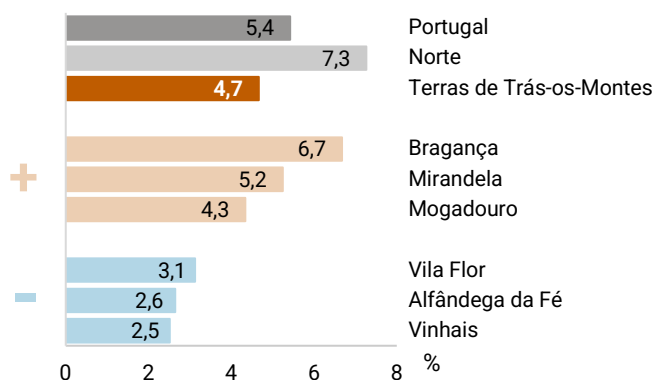
Figura 67 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Terras de Trás-os-Montes



Fonte: INE

O dinamismo construtivo ao nível dos fogos licenciados entre 2011 e 2023 na região de Terras de Trás-os-Montes resultou num crescimento de 4,7%, valor abaixo tanto do registado na região Norte (7,3%) quanto o observado a nível nacional (5,4%). Entre os municípios da sub-região destacaram-se Bragança, Mirandela e Mogadouro com os maiores crescimentos (6,7%, 5,2% e 4,3%, respetivamente), enquanto, pelo contrário, Vinhais, Alfândega da Fé e Vila Flor foram os menos dinâmicos (2,5%, 2,6% e 3,1%, respetivamente).

Figura 68 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Terras de Trás-os-Montes, 2011-2023



Fonte: INE

No que se refere às taxas médias de crescimento anual dos principais indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico da região de Terras de Trás-os-Montes no período 2011 - 2023, registou-se uma evolução negativa generalizada. O número de edifícios licenciados diminuiu, em média, 4,9% ao ano, enquanto o número de fogos teve uma diminuição anual de 1,4. O número de pisos por edifício também apresentou uma queda significativa de 4,8% ao ano, enquanto o número de divisões por fogo reduziu-se em 2,0% ao ano. Nas áreas totais e habitáveis, as reduções foram de 4,0% e 3,1% ao ano, respetivamente.

Figura 69 – Licenciamento na região Terras de Trás-os-Montes, 2011-2023

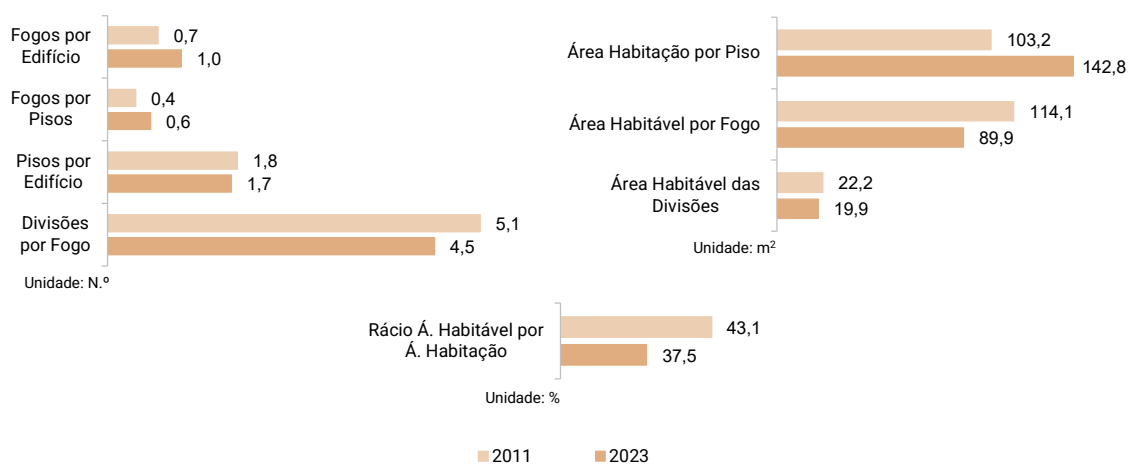
LICENCIAMENTO NA REGIÃO TERRAS DE TRÁS-OS-MONTES				
	NUTS III - TERRAS DE TRÁS-OS-MONTES		NUTS II - NORTE	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	4 740	-4,9	10172	-0,2
Nº de Pisos	8 191	-4,8	168 188	-0,1
Nº de Fogos	4 017	-1,4	135 598	6,1
Nº de Divisões	19 348	-2,0	561133	4,3
Área total (m <sup>2</sup> )	1 710 064	-4,0	45 977 002	2,2
Área habitável (m <sup>2</sup> )	394 835	-3,1	113 994	3,0

Fonte: INE

No que se refere ao perfil das construções na região, verifica-se que o número de fogos por edifício aumentou de 0,7 em 2011 para 1,0 em 2023, bem como o número de fogos por pisos que passou de 0,4 para 0,6 nos mesmos anos, indicando uma maior densificação das construções.

Em sentido contrário, o número de pisos por edifício diminuiu ligeiramente, de 1,8 para 1,7 e o número de divisões por fogo também diminuiu, de 5,1 para 4,5, sugerindo uma redução no tamanho e compartimentação das habitações. A área habitacional por piso aumentou de 103,2 m<sup>2</sup> para 142,8 m<sup>2</sup>, mas a área habitável por fogo caiu de 114,1 m<sup>2</sup> para 89,9 m<sup>2</sup>, refletindo a construção de unidades habitacionais mais compactas em termos de área útil. A área habitável das divisões também reduziu, de 22,2 m<sup>2</sup> para 19,9 m<sup>2</sup>. Por fim, o rácio entre a área habitável e a área total da habitação desceu de 43,1% em 2011 para 37,5% em 2023.

Figura 70 – Licenciamento na região Terras de Trás-os-Montes, 2011-2023



Fonte: INE

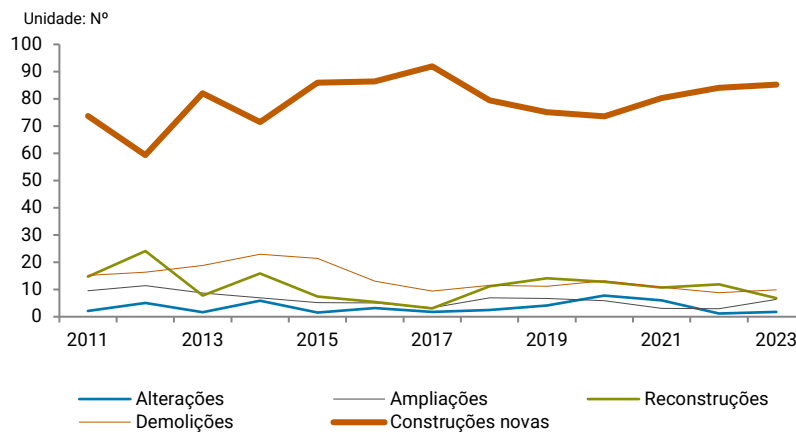
A construção nova foi sempre o tipo de obra mais frequentemente licenciada em Terras de Trás-os-Montes entre 2011 e 2023. O conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução apenas atingiu o seu peso máximo em 2012, com 40,6 obras por cada 100 construções novas, sendo sempre inferior nos restantes anos e culminando em 14,8 obras por 100 construções novas em 2023, o valor mais baixo desde 2017.

As obras de ampliação tiveram algum destaque no início do período analisado, com um pico de 11,4 ampliações por 100 construções novas em 2012, no entanto, esta tendência também decaiu progressivamente, atingindo o valor mínimo de 3,0 em 2021 e 2022, com uma leve recuperação para 6,3 em 2023.

As reconstruções apresentaram uma trajetória oscilante ao longo da década. O valor mais elevado foi registado em 2012, com 24,1 reconstruções por 100 construções novas, seguindo-se uma redução acentuada até atingir os 3,0 em 2017. Após alguma recuperação nos anos seguintes, o número voltou a cair para 6,8 licenciamentos deste tipo de obra por cada 100 construções novas em 2023.

As obras de alteração, por sua vez, mantiveram-se sempre em níveis residuais, com flutuações pontuais ao longo do período. O valor máximo foi atingido em 2020, com 7,7 alterações por 100 construções novas, descendo para 1,7 em 2023.

Figura 71 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Terras de Trás-os-Montes, 2011-2023

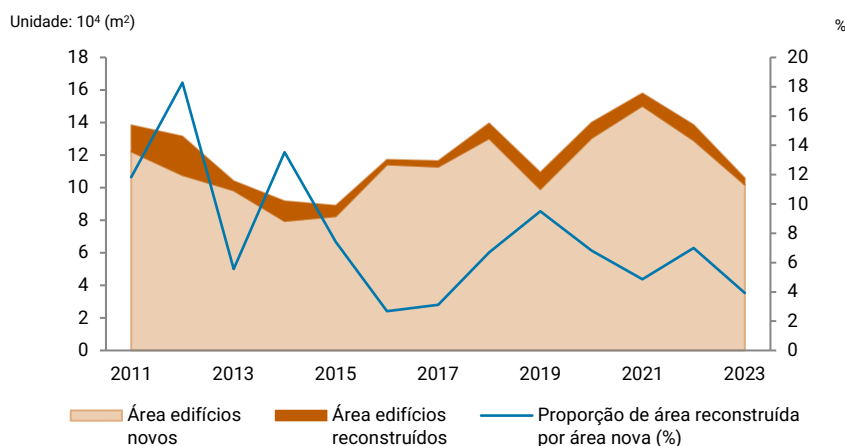


Fonte: INE

A proporção de área reconstruída por área nova em Terras de Trás-os-Montes entre 2011 e 2023 revelou uma trajetória marcada por flutuações significativas. Em 2011, essa proporção era de 11,8%, atingindo o valor mais elevado do período em 2012, com 18,3%, o que indica um maior investimento na reabilitação do edificado nesse ano. A partir de então, observou-se uma acentuada oscilação, com quedas abruptas, como em 2013, quando a proporção caiu para apenas 5,6%, e especialmente em 2016, com um mínimo de 2,7%.

Embora tenham ocorrido ligeiras recuperações em alguns anos, como em 2014 (13,5%) e em 2019 (9,5%), a tendência geral foi de redução do peso da reconstrução face à construção nova. Nos anos mais recentes, os valores mantiveram-se em níveis baixos, como em 2023, com apenas 3,9%.

Figura 72 – Licenciamento na região Terras de Trás-os-Montes, 2011-2023



Fonte: INE

### 2.8.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

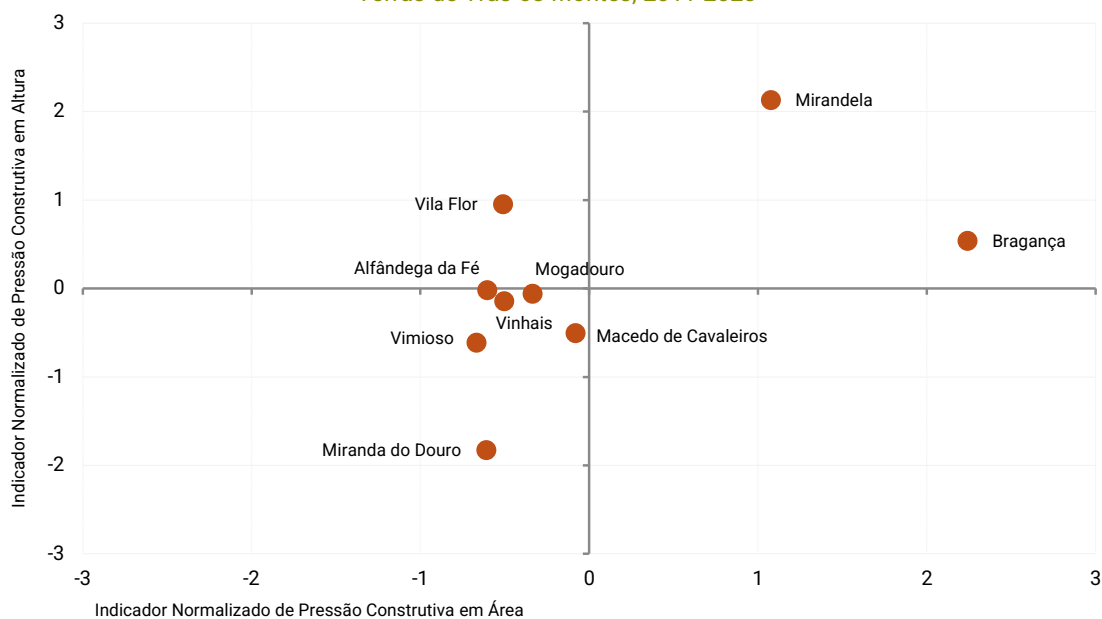
Bragança e Mirandela foram os dois municípios que mais se destacaram nesta região, com níveis elevados de pressão construtiva em ambos os eixos. Bragança evidenciou uma forte expansão de construção em área, enquanto Mirandela se destacou sobretudo pela edificação em altura, com o valor mais elevado da região.

Vila Flor registou também uma pressão positiva no eixo da altura, apesar de uma expansão mais limitada.

Todos os restantes municípios registaram valores negativos nas duas dimensões, revelando contextos de crescimento muito limitado. Macedo de Cavaleiros e Mogadouro mantiveram-se com pressão construtiva reduzida, mas ainda moderada. Já Alfândega da Fé, Vinhais, Vimioso e Miranda do Douro situaram-se nos quadrantes de menor pressão, sendo este último o que apresentou o valor mais baixo em altura.

No conjunto, a região de Terras de Trás-os-Montes caracterizaram-se por uma ocupação urbana pouco intensa, com Bragança e Mirandela a concentrarem quase toda a pressão construtiva relevante desta região.

Figura 73 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Terras de Trás-os-Montes, 2011-2023



Fonte: INE



### 3. CENTRO



### 3.1. REGIÃO DE AVEIRO

#### 3.1.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a Região de Aveiro destacou-se no panorama demográfico ao registar um crescimento de 3,9% na população residente, contrastando com o decréscimo de 2,4% verificado na região Centro. O crescimento foi especialmente significativo em Aveiro (+9,7%), Ílhavo (+9,1%), Oliveira do Bairro (+8,8%) e Vagos (+7,0%), municípios que beneficiam de localização estratégica, ligação a polos industriais e de serviços, bem como de boas acessibilidades. Por outro lado, Sever do Vouga (-11,4%), Anadia (-3,2%) e Águeda (-1,1%) foram os únicos municípios da região a evidenciarem quebras populacionais. Em 2023, as maiores densidades populacionais da região verificavam-se nos municípios de Ílhavo (573,3 hab./km<sup>2</sup>), Aveiro (435,5 hab./km<sup>2</sup>) e Ovar (384,1 hab./km<sup>2</sup>) e as mais baixas em Sever do Vouga (84,3 hab./km<sup>2</sup>), Anadia (130,2 hab./km<sup>2</sup>) e Águeda (140,8 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 74 – Território e População na Região de Aveiro, 2011-2023

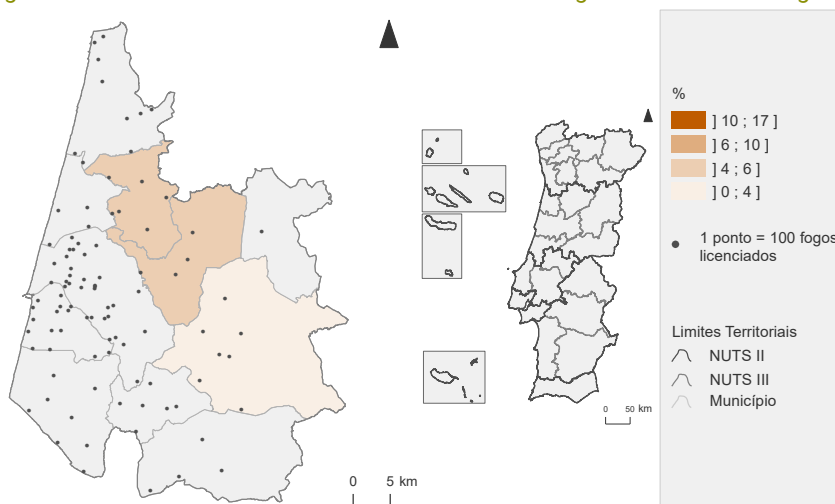
REGIÃO DE AVEIRO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Centro</b>	<b>1 695 635</b>	<b>-2,4%</b>	<b>72,9</b>	<b>23.273,2</b>	<b>187.563,3</b>	<b>803</b>
<b>Região de Aveiro</b>	<b>384 689</b>	<b>3,9%</b>	<b>227,2</b>	<b>1.692,9</b>	<b>38.956,9</b>	<b>74</b>
Águeda	47 220	-1,1%	140,8	335,3	7.896,5	11
Albergaria-a-Velha	25 779	2,1%	162,3	158,8	2.691,4	6
Anadia	28 205	-3,2%	130,2	216,6	3.645,1	10
Aveiro	86 037	9,7%	435,5	197,6	5.062,5	10
Estarreja	27 097	0,4%	250,5	108,2	2.745,3	5
Ílhavo	42 129	9,1%	573,3	73,5	2.766,5	4
Murtosa	11 036	4,3%	151,0	73,1	971,6	4
Oliveira do Bairro	25 055	8,8%	286,9	87,3	2.846,1	4
Ovar	56 735	2,4%	384,1	147,7	4.970,2	5
Sever do Vouga	10 944	-11,4%	84,3	129,9	1.869,1	7
Vagos	24 452	7,0%	148,3	164,9	3.492,6	8

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

#### 3.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

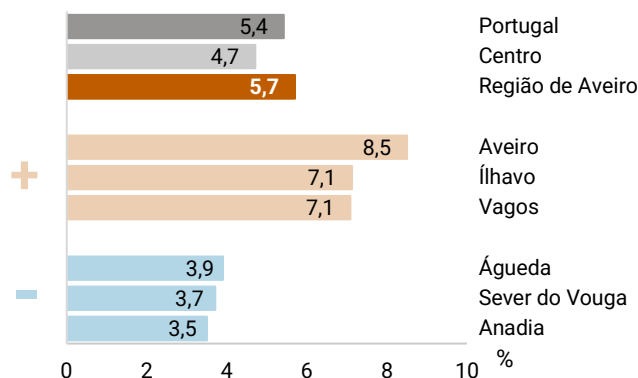
Figura 75 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na Região de Aveiro



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial na Região de Aveiro, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023, face ao número total de fogos existentes em 2011, foi de 5,7%, situando-se acima do valor da região Centro (4,7%) e ligeiramente acima do valor nacional (5,4%). Os crescimentos mais expressivos ocorreram em Aveiro (8,5%), Ílhavo e Vagos (ambos com 7,1%), municípios que registaram os maiores aumentos populacionais, reforçando a correlação entre dinâmica demográfica e atividade construtiva. Por outro lado, os crescimentos mais moderados em termos de fogos licenciados verificaram-se em Anadia (3,5%), Sever do Vouga (3,7%) e Águeda (3,9%).

Figura 76 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na Região de Aveiro, 2011-2023



Fonte: INE

No que se refere aos principais indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico entre 2011 e 2023, as taxas de crescimento médio anuais do número de fogos e do número de edifícios foram de 2,0% e de 0,3%, respetivamente, evidenciando a dinâmica construtiva impulsionada pela elevada procura habitacional nalguns dos municípios da região. O número de divisões também cresceu 0,8% ao ano, enquanto, pelo contrário, o número de pisos diminuiu em média 1,3% ao ano. No que diz respeito às áreas, verificou-se uma redução média anual de 1,3% na área total licenciada e uma estagnação da área habitável.

Figura 77 – Licenciamento na Região de Aveiro, 2011-2023

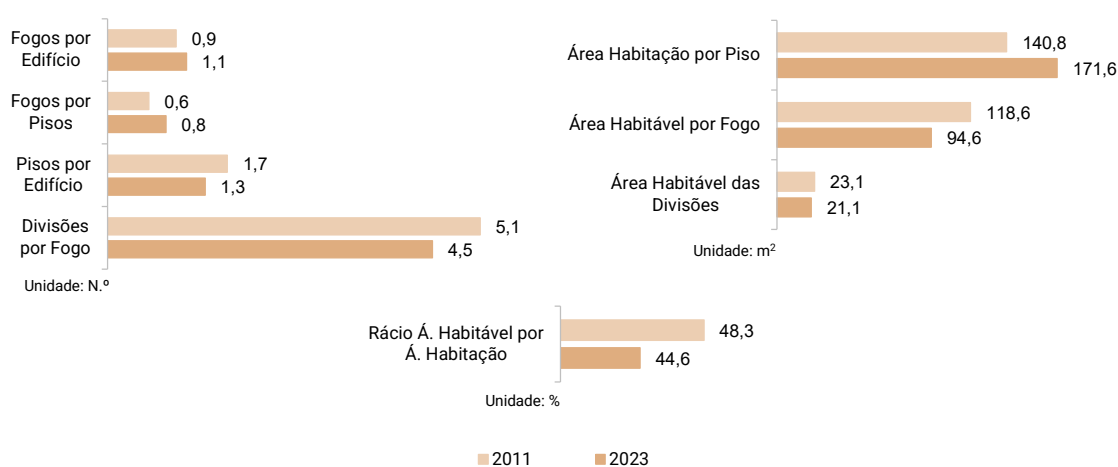
LICENCIAMENTO NA REGIÃO DE AVEIRO				
	NUTS III - REGIÃO DE AVEIRO		NUTS II - CENTRO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	11 151	0,3	57 584	-2,3
Nº de Pisos	14 955	-1,3	83 294	-3,1
Nº de Fogos	11 030	2,0	51502	1,1
Nº de Divisões	47 915	0,8	231387	0,1
Área total (m <sup>2</sup> )	5 247 560	-1,3	23 326 788	-2,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	995 831	0,0	5 008 266	-5,4

Fonte: INE

No mesmo período, a Região de Aveiro registou algumas alterações no perfil das construções licenciadas. O número de fogos por edifício aumentou de 0,9 em 2011 para 1,1 em 2023 e o número de fogos por piso subiu de 0,6 para 0,8 nos mesmos anos, sugerindo uma maior concentração habitacional por edifício e por piso. Em contrapartida, o número médio de pisos por edifício desceu de 1,7 para 1,3 entre 2011 e 2023, revelando uma tendência para construções mais baixas.

Ao nível interno das habitações, o número de divisões por fogo passou de 5,1 verificado em 2011 para 4,5 em 2023, e a área habitável por fogo caiu significativamente de 118,6 m<sup>2</sup> para 94,6 m<sup>2</sup> nos mesmos anos, apontando para habitações mais compactas. A área habitacional por piso aumentou de 140,8 m<sup>2</sup> para 171,6 m<sup>2</sup>, enquanto a área habitável das divisões reduziu de 23,1 m<sup>2</sup> para 21,1 m<sup>2</sup>. O rácio da área habitável sobre a área total da habitação caiu de 48,3% em 2011 para 44,6% em 2023.

Figura 78 – Licenciamento na Região de Aveiro, 2011-2023



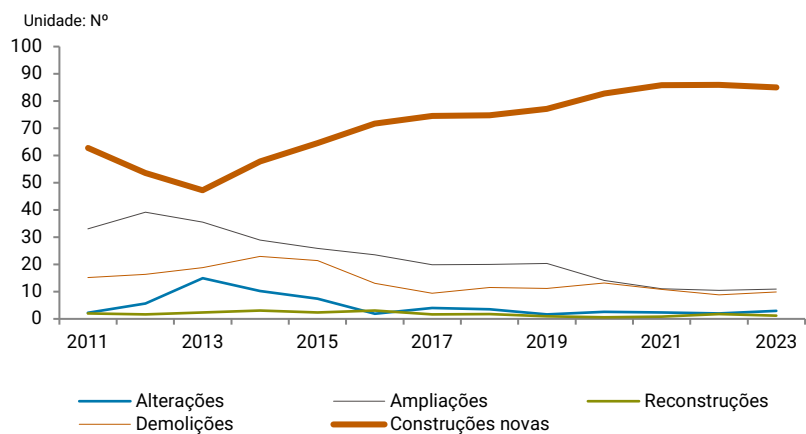
Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a construção nova foi, de forma geral, o tipo de obra mais frequentemente licenciada na Região de Aveiro. A única exceção ocorreu em 2013, ano em que o conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução superou o número de licenciamentos daquele tipo de construção.

As obras de ampliação foram, durante a primeira metade do período analisado, o tipo mais expressivo de intervenção, com valores elevados entre 2011 e 2015, atingindo 39,2 ampliações por 100 novas construções em 2012. No entanto, esse número foi progressivamente reduzido até atingir 10,9 em 2023.

As obras de alteração registaram grande oscilação: passaram de 2,3 licenças por cada 100 construções novas em 2011 para um pico de 14,9 em 2013, descendo depois para valores mais baixos, com 3,0 em 2023. Já as reconstruções mantiveram sempre um peso muito reduzido, com ligeiras variações ao longo do tempo, nunca ultrapassando as 3,1 licenças por 100 novas construções (em 2014) e encerrando o período com 1,1 em 2023.

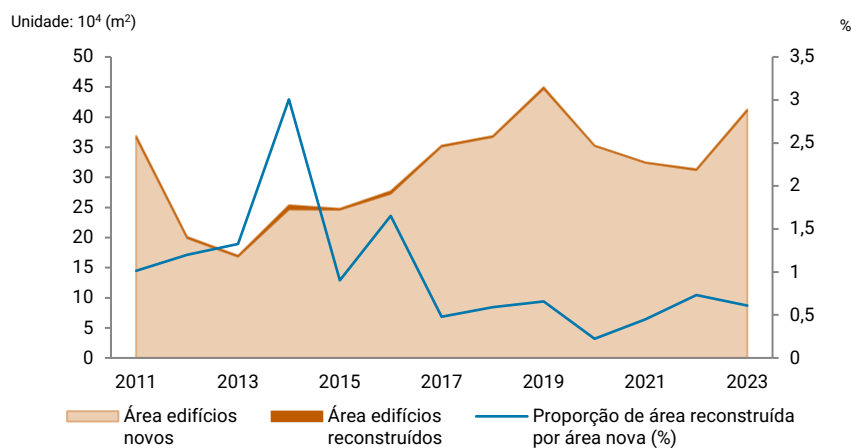
Figura 79 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na Região de Aveiro, 2011-2023



Fonte: INE

A proporção de área reconstruída por área nova manteve-se consistentemente muito baixa em todo o período de análise na Região de Aveiro, revelando o predomínio claro da construção nova face à reconstrução. Em 2011, a proporção era de apenas 1,0%, valor que, apesar de oscilar ligeiramente ao longo do período, nunca ultrapassou os 3,0%, registados em 2014. A partir desse máximo, o indicador voltou a descer, mantendo-se abaixo de 1% nos restantes anos, sendo de 0,6% em 2023.

Figura 80 – Licenciamento na Região de Aveiro, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

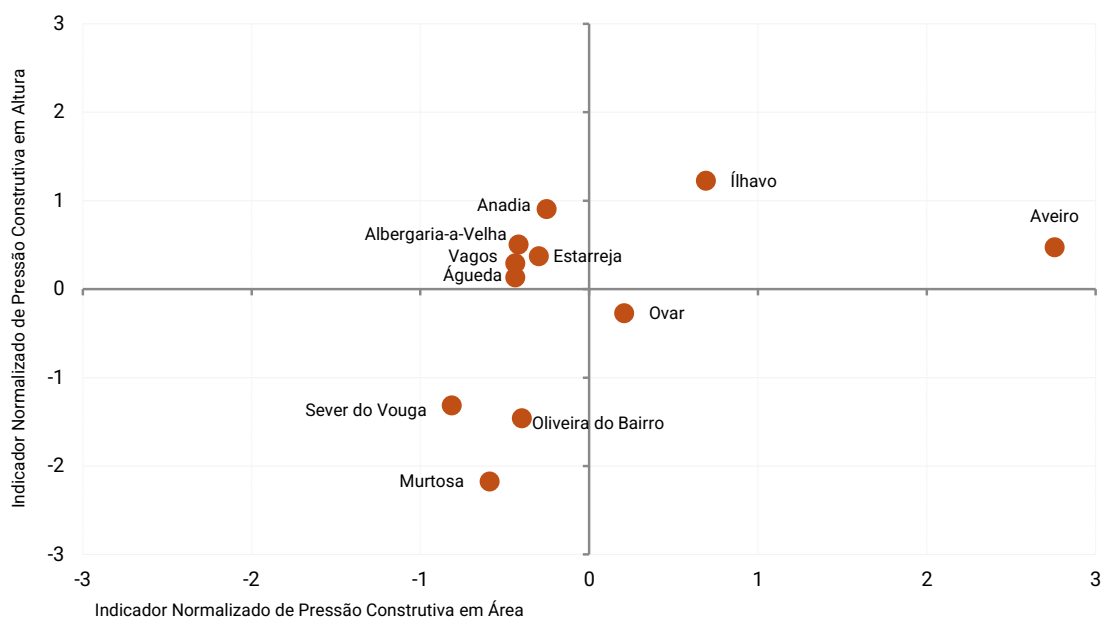
Aveiro destacou-se claramente na região, com a maior pressão construtiva em área e um valor também positivo no eixo da altura, evidenciando um crescimento urbano intenso e consistente. Ílhavo apresentou-se como o município com maior edificação em altura, combinada com uma expansão em área significativa, o que o colocou também entre os perfis mais marcados da região.

Anadia registou uma pressão particularmente elevada no eixo da altura, apesar da expansão em área ser moderada. Também Albergaria-a-Velha, Estarreja e Vagos apresentaram valores positivos no eixo da altura, mantendo-se com níveis mais contidos na expansão em área. Águeda apresentou um perfil semelhante, embora com valores ligeiramente inferiores.

Ovar apresentou uma expansão em área positiva, embora com pressão ligeiramente negativa no eixo da altura, sugerindo um padrão de crescimento predominantemente horizontal. Já Murtosa, Oliveira do Bairro e Sever do Vouga registaram valores negativos em ambos os eixos, com destaque para Murtosa, que evidencia o nível mais reduzido de construção em altura da região.

No conjunto, a Região de Aveiro apresentou uma diversidade de perfis, com concentração da pressão construtiva nos municípios do litoral, especialmente em Aveiro e Ílhavo.

Figura 81 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na Região de Aveiro, 2011-2023



Fonte: INE

## 3.2. REGIÃO DE COIMBRA

### 3.2.1. ENQUADRAMENTO

A variação da população residente na Região de Coimbra resultou numa diminuição de 2,9% entre 2011 e 2023, em linha com a diminuição de 2,4% na região Centro onde se insere. A maioria dos municípios reduziu a sua população residente, refletindo uma tendência de despovoamento nos territórios mais rurais e periféricos, com destaque para as quebras significativas de 15,3% em Penacova, 10,8% em Góis e 10,4% em Soure. Em contraste, apenas três municípios registaram crescimentos demográficos: Condeixa-a-Nova (+2,8%), Coimbra (+1,0%) e Mira (+0,5%), evidenciando uma maior capacidade de retenção e atração populacional, associada à centralidade urbana, à presença de serviços e à proximidade a polos económicos.

Coimbra destacava-se em 2023 com a densidade populacional mais elevada da região, com 453,4 habitantes por km<sup>2</sup>, seguida pela Mealhada (178,8 hab./km<sup>2</sup>) e Figueira da Foz (160,1 hab./km<sup>2</sup>). Em contrapartida, a Pampilhosa da Serra apresentou a menor densidade da região, com apenas 10,4 habitantes por km<sup>2</sup>, seguida de Góis (14,4 hab./km<sup>2</sup>) e Arganil (34,0 hab./km<sup>2</sup>), ilustrando o perfil marcadamente rural e disperso destes territórios, frequentemente associados a desafios de coesão territorial e envelhecimento demográfico.

Figura 82 – Território e População na Região de Coimbra, 2011-2023

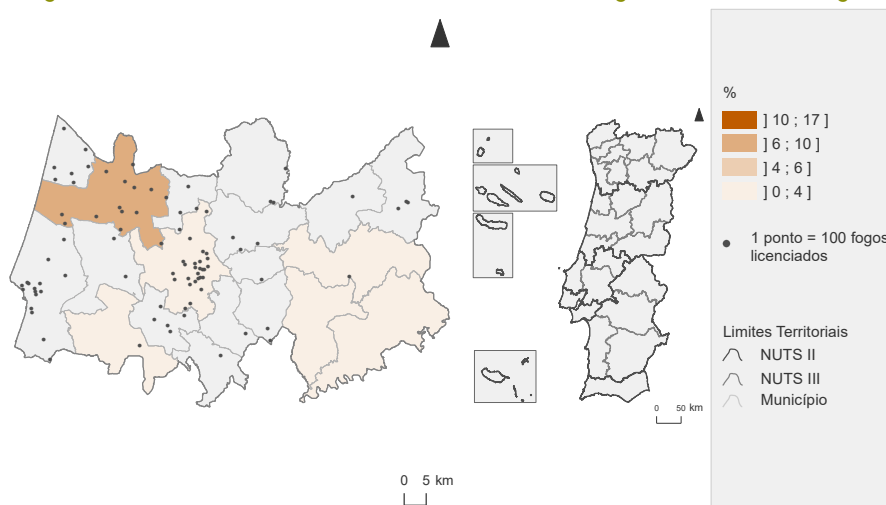
REGIÃO DE COIMBRA						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Centro</b>	<b>1 695 635</b>	<b>-2,4%</b>	<b>72,9</b>	<b>23.273,2</b>	<b>187.563,3</b>	<b>803</b>
<b>Região de Coimbra</b>	<b>446 982</b>	<b>-2,9%</b>	<b>103,1</b>	<b>4.335,6</b>	<b>44.724,6</b>	<b>168</b>
Arganil	11313	-6,9%	34,0	332,8	1527,7	14
Cantanhede	34 916	-4,6%	89,3	390,9	5.142,0	14
Coimbra	144 822	10%	453,4	319,4	9.466,4	18
Condeixa-a-Nova	17 555	2,8%	126,6	138,7	1626,4	7
Figueira da Foz	60 670	-2,3%	160,1	379,1	3.024,0	14
Góis	3 800	-10,8%	14,4	263,3	958,9	4
Lousã	17 419	-1,1%	125,9	138,4	1576,8	4
Mealhada	19 787	-3,1%	178,8	110,7	2.012,6	6
Mira	12 523	0,5%	101,0	124,0	2.892,0	4
Miranda do Corvo	12 117	-7,5%	95,9	126,4	1502,0	4
Montemor-o-Velho	24 889	-4,9%	108,7	229,0	2.104,0	11
Mortágua	9 059	-5,7%	36,1	251,2	1401,1	7
Oliveira do Hospital	19 464	-6,7%	83,0	234,5	2.136,7	16
Pampilhosa da Serra	4 138	-7,7%	10,4	396,5	1065,9	8
Penacova	12 919	-15,3%	59,6	216,7	1995,5	8
Penela	5 611	-6,2%	41,6	134,8	1098,3	4
Soure	17 238	-10,4%	65,0	265,1	2.806,0	10
Tábua	11602	-3,9%	58,1	199,8	1062,9	11
Vila Nova de Poiares	7 140	-1,9%	84,5	84,5	1325,4	4

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 3.2.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

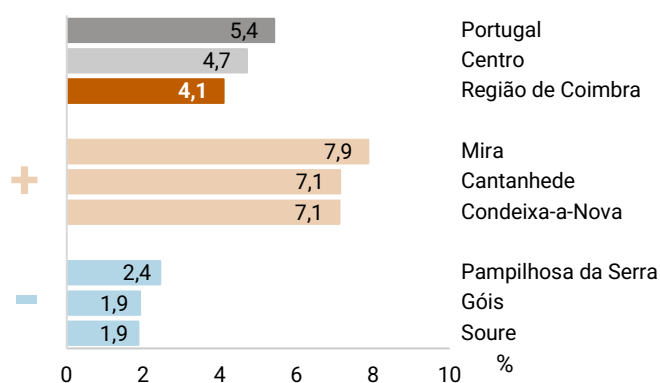
Figura 83 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na Região de Coimbra



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial na Região de Coimbra, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 a partir dos fogos existentes no ano inicial, registou um valor de 4,1%, abaixo do registado no Centro (4,7%) e em Portugal (5,4%). Este resultado revelou um crescimento moderado, mas desigual entre os municípios, destacando-se Mira (7,9%), Cantanhede e Condeixa-a-Nova (ambos com 7,1%), com desempenhos acima dos níveis regional e nacional, sinalizando uma procura habitacional mais dinâmica. Enquanto os municípios de Soure e Góis (ambos com 1,9%), e Pampilhosa da Serra (2,4%) apresentaram dinâmicas construtivas mais modestas, refletindo uma menor pressão urbanística.

Figura 84 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na Região de Coimbra, 2011-2023



Fonte: INE

No que se refere aos principais indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico entre 2011 e 2023, verificou-se uma diminuição no número de edifícios (-2,0% ao ano) e de pisos (-2,9% ao ano), indicando um abrandamento na volumetria da construção. O número de fogos cresceu a uma média anual de 2,1%, tal como o número de divisões (1,1% ao ano). A área total construída decresceu 2,0%, no entanto, a área habitável manteve-se praticamente estável (-0,3%).

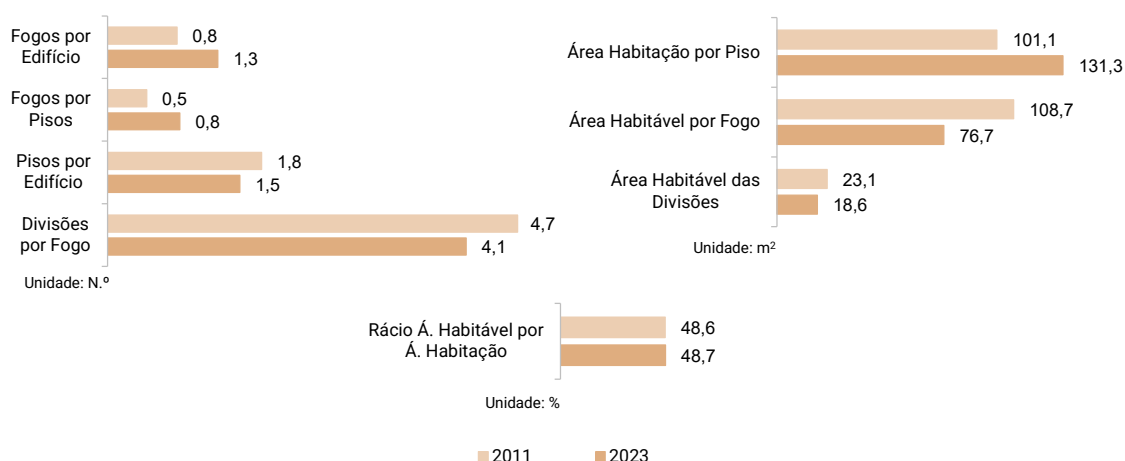
Figura 85 – Licenciamento na Região de Coimbra, 2011-2023

LICENCIAMENTO NA REGIÃO DE COIMBRA				
	NUTS III - REGIÃO DE COIMBRA		NUTS II - CENTRO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	13 340	-2,0	57 584	-2,3
Nº de Pisos	19 141	-2,9	83 294	-3,1
Nº de Fogos	11 711	2,1	51502	1,1
Nº de Divisões	51 384	1,1	231387	0,1
Área total (m <sup>2</sup> )	4 903 046	-2,0	23 326 788	-2,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	1 016 907	-0,3	5 008 266	-5,4

Fonte: INE

Comparando o perfil das construções licenciadas em 2011 e em 2023 na Região de Coimbra, verifica-se que o número de fogos por edifício aumentou de 0,8 para 1,3 e o número de fogos por piso passou de 0,5 para 0,8, o que indica uma maior densificação das construções. Em contrapartida, o número de pisos por edifício reduziu-se de 1,8 para 1,5, refletindo construções com menos andares. Observou-se ainda uma diminuição no número de divisões por fogo (de 4,7 para 4,1), bem como reduções na área habitável por fogo (de 108,7 m<sup>2</sup> para 76,7 m<sup>2</sup>) e na área habitável das divisões (de 23,1 m<sup>2</sup> para 18,6 m<sup>2</sup>), o que sugere habitações mais compactas. Apesar disso, a área de habitação por piso cresceu de 101,1 m<sup>2</sup> para 131,3 m<sup>2</sup>. O rácio entre a área habitável e a área total manteve-se praticamente estável (48,6% para 48,7%).

Figura 86 – Licenciamento na Região de Coimbra, 2011-2023

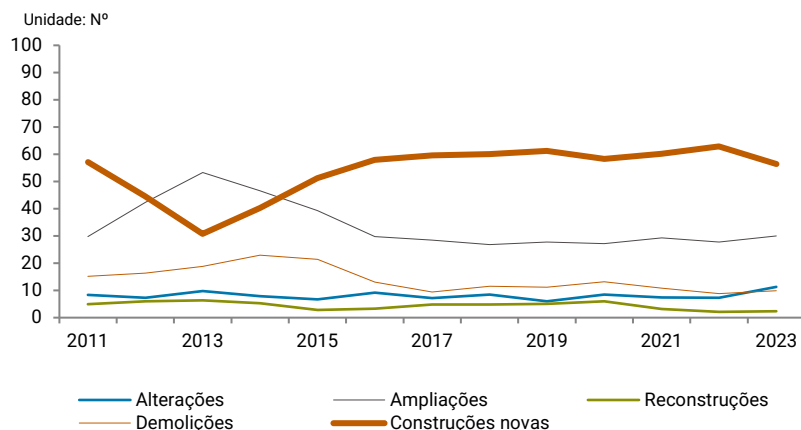


Fonte: INE

A construção nova foi, de forma geral, o tipo de obra mais frequentemente licenciada na Região de Coimbra nos anos em análise, com a exceção do período entre 2012 e 2014, onde o conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução superou o número de licenciamentos daquele tipo de construção.

As ampliações destacaram-se como o tipo de intervenção mais frequente ao longo de todo o período, com especial relevo entre 2012 e 2014, quando superaram as 42 licenças por cada 100 novas construções. Já as alterações mantiveram uma presença constante e moderada, com um ligeiro reforço em 2023 (11,3 licenças). As reconstruções, por sua vez, apresentaram valores mais modestos e flutuações contidas, não ultrapassando as 6,3 licenças por cada 100 construções novas em 2013, e situando-se nos 2,3 em 2023.

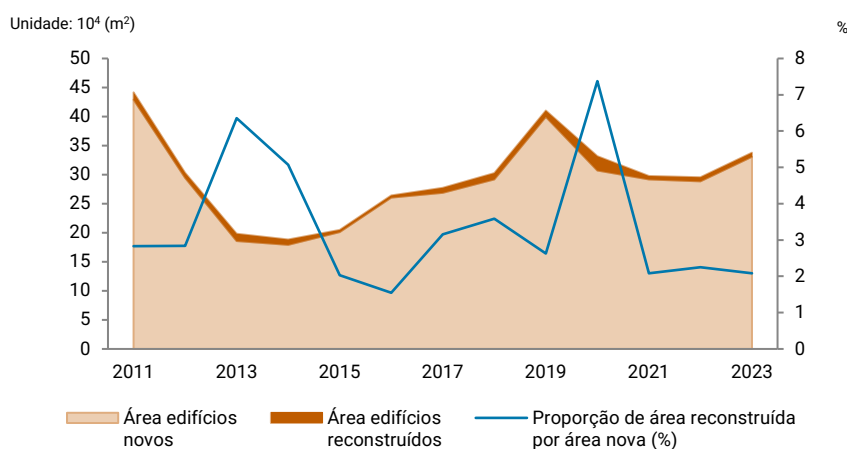
Figura 87 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na Região de Coimbra, 2011-2023



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a proporção de área reconstruída por área nova na Região de Coimbra evidenciou uma dinâmica relativamente contida, mas com picos pontuais que sinalizam momentos de maior aposta na recuperação do edificado existente. Os valores oscilaram entre os 1,5% verificado em 2016 e os 7,4% registado em 2020, com destaque ainda para os 6,4% observado em 2013. Nos restantes anos, a proporção manteve-se geralmente abaixo dos 3%, revelando um predomínio claro da construção nova face à reconstrução.

Figura 88 – Licenciamento na Região de Coimbra, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.2.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

Coimbra destacou-se de forma evidente como o município com maior pressão construtiva da região, com valores elevados em ambos os eixos. Também a Figueira da Foz apresentou uma forte pressão construtiva em área e em altura, ainda que com menor intensidade. Mira surgiu com o valor mais alto em altura e pressão moderada em área, revelando um padrão de crescimento vertical acima da média.

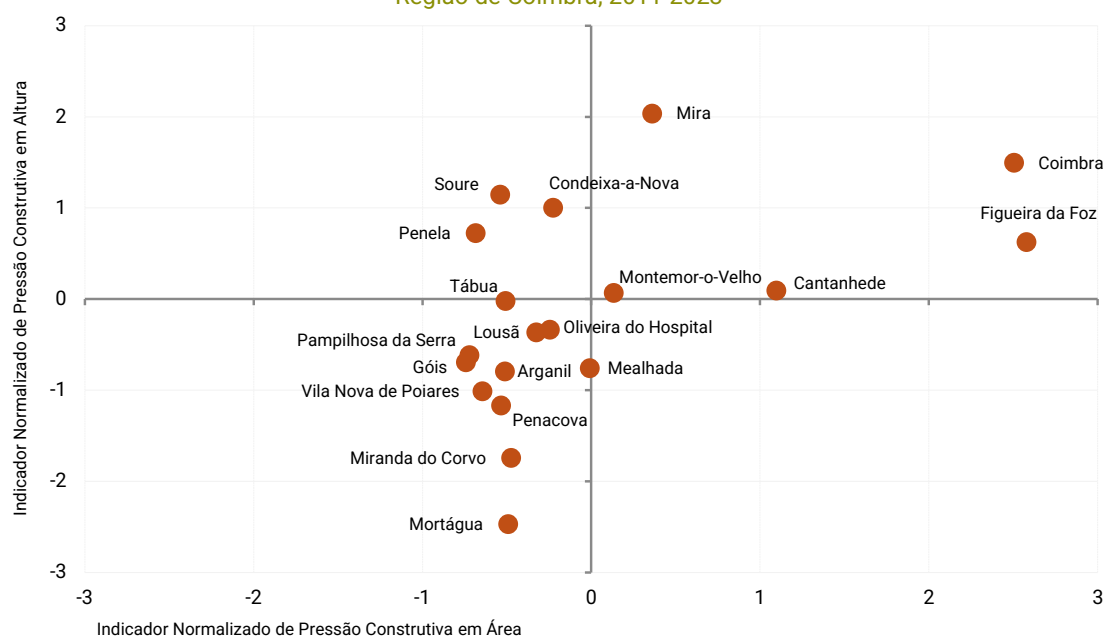
Cantanhede e Montemor-o-Velho registaram pressão construtiva positiva em ambos os eixos, ainda que de forma mais moderada. O seu crescimento foi equilibrado, mas menos expressivo face aos municípios que lideram a dinâmica da região.

Condeixa-a-Nova, Penela e Soure registaram pressão construtiva positiva no eixo da altura, mas mantêm valores negativos em área. Estes municípios apresentaram padrões de crescimento mais concentrado, com tendência para alguma verticalização apesar de ausência de pressão significativa em área.

Mortágua destacou-se com o valor mais baixo em altura e também sem pressão em área. Miranda do Corvo, Penacova, Arganil e Pampilhosa da Serra apresentaram valores negativos em ambos os eixos, sinalizando uma ocupação do solo contida. Mealhada, Tábua, Góis, Lousã, Vila Nova de Poiares e Oliveira do Hospital também se mantiveram com variações moderadas.

No conjunto, a região apresentou um contraste claro entre Coimbra e os restantes municípios, com um núcleo reduzido de municípios com maior dinâmica construtiva, rodeado por um território maioritariamente estabilizado ou com crescimento mais moderado.

Figura 89 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na Região de Coimbra, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.3. REGIÃO DE LEIRIA

#### 3.3.1. ENQUADRAMENTO

A Região de Leiria apresentou uma variação da população residente de 0,9% entre 2011 e 2023, contrariando a diminuição verificada na região Centro onde se insere. A análise por municípios revelou que apenas três deles registaram crescimento populacional: Marinha Grande (+6,0%), Leiria (+5,4%) e Batalha (+4,8%). Em contraste, os restantes sete municípios registaram perdas populacionais significativas, com destaque para Castanheira de Pêra (-15,1%), Figueiró dos Vinhos (-14,6%) e Alvaiázere (-12,8%), evidenciando a tendência de despovoamento nos territórios do interior. Leiria e Marinha Grande destacavam-se em 2023 como os municípios com maior concentração populacional (236,8 hab./km<sup>2</sup> e 219,0 hab./km<sup>2</sup>, respetivamente), enquanto Pedrógão Grande (28,2 hab./km<sup>2</sup>), Figueiró dos Vinhos (30,4 hab./km<sup>2</sup>) e Alvaiázere (39,6 hab./km<sup>2</sup>) evidenciavam a ocupação dispersa do território e o despovoamento dos territórios do interior.

Figura 90 – Território e População na Região de Leiria, 2011-2023

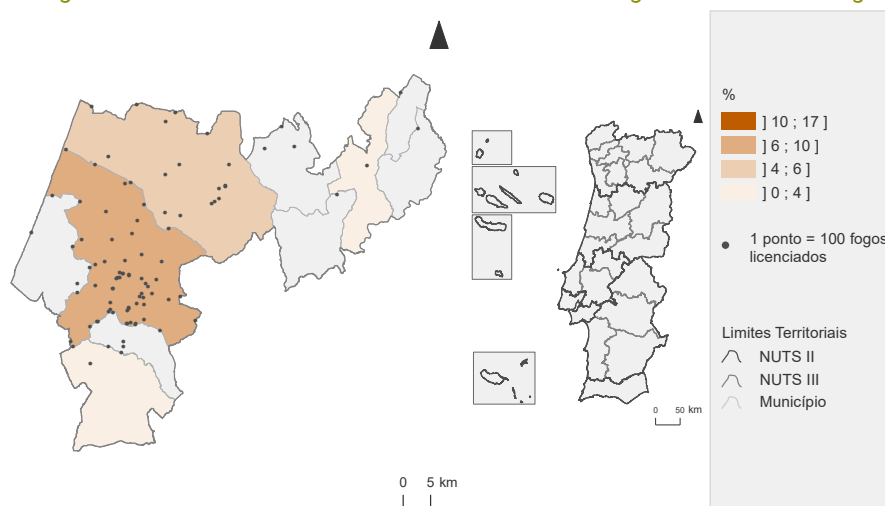
REGIÃO DE LEIRIA						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Centro</b>	<b>1 695 635</b>	<b>-2,4%</b>	<b>72,9</b>	<b>23.273,2</b>	<b>187.563,3</b>	<b>803</b>
<b>Região de Leiria</b>	<b>297 222</b>	<b>0,9%</b>	<b>121,4</b>	<b>2.449,1</b>	<b>35.460,4</b>	<b>67</b>
Alvaiázere	6 355	-12,8%	39,6	160,5	1082,2	5
Ansião	11865	-9,4%	67,4	176,1	2.008,8	6
Batalha	16 565	4,8%	160,2	103,4	13410	4
Castanheira de Pêra	2 710	-15,1%	40,6	66,8	307,7	1
Figueiró dos Vinhos	5 270	-14,6%	30,4	173,4	521,7	4
Leiria	133 795	5,4%	236,8	565,1	15.004,9	18
Marinha Grande	41011	6,0%	219,0	187,3	2.780,2	3
Pedrógão Grande	3 627	-7,4%	28,2	128,8	633,6	3
Pombal	52 026	-5,8%	83,1	626,0	8.488,2	13
Porto de Mós	23 998	-14%	91,7	2618	3.292,1	10

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

#### 3.3.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

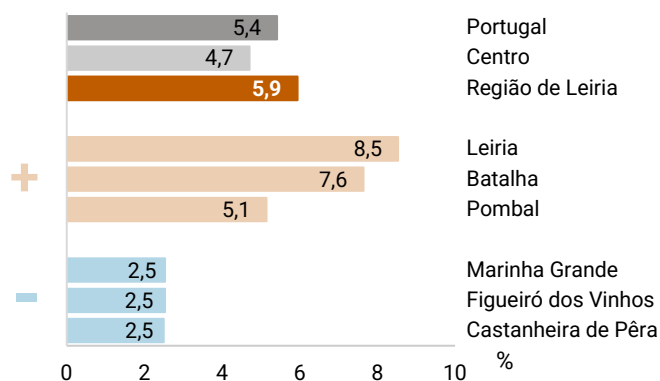
Figura 91 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na Região de Leiria



Fonte: INE

Na Região de Leiria, o dinamismo construtivo potencial apresenta uma forte variação entre os municípios, refletindo diferentes níveis de desenvolvimento urbano. O município de Leiria, com 8,5%, lidera claramente em termos de fogos licenciados entre 2011 e 2023, seguido de Batalha (7,6%), ambos acima da Região de Leiria (5,9%). Pombal, com 5,1%, apresentou um dinamismo construtivo ligeiramente inferior ao valor da sub-região, mas acima do verificado na região Centro (4,7%). Por outro lado, Castanheira de Pêra, Figueiró dos Vinhos e Marinha Grande, todos com 2,5%, revelaram um ritmo de dinamismo construtivo bastante reduzido.

Figura 92 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na Região de Leiria, 2011-2023



Fonte: INE

Analisando os principais indicadores relacionados com o licenciamento urbanístico na Região de Leiria entre 2011 e 2023, verificou-se uma diminuição no número de edifícios (-1,9% ao ano) e de pisos (-2,1% ao ano), indicando um abrandamento na volumetria da construção. O número de fogos, por outro lado, cresceu a uma média anual de 5,2%, superior à verificada na região Centro onde se insere (+1,1%), enquanto o número de divisões aumentou em média 3,7% ao ano. A área total construída apresentou uma ligeira redução de 0,8%, enquanto a área habitável cresceu a uma taxa média anual de 2,3%, em contraciclo com a da região Centro (-5,4%).

Figura 93 – Licenciamento na Região de Leiria, 2011-2023

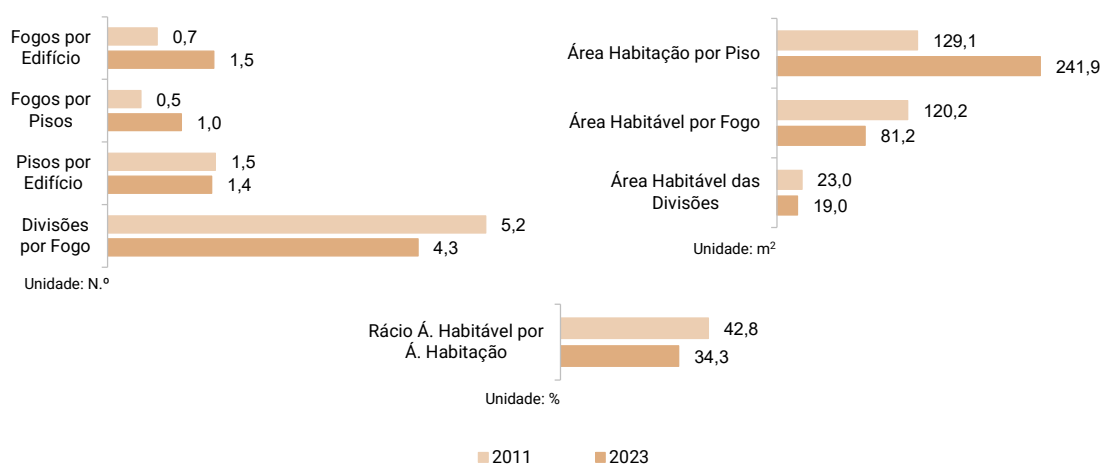
LICENCIAMENTO NA REGIÃO DE LEIRIA				
	NUTS III - REGIÃO DE LEIRIA		NUTS II - CENTRO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	11 242	-1,9	57 584	-2,3
Nº de Pisos	14 486	-2,1	83 294	-3,1
Nº de Fogos	10 216	5,2	51502	1,1
Nº de Divisões	45 430	3,7	231387	0,1
Área total (m <sup>2</sup> )	5 103 578	-0,8	23 326 788	-2,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	918 258	2,3	5 008 266	-5,4

Fonte: INE

O perfil das construções licenciadas na Região de Leiria em 2011 e em 2023, revelou mudanças significativas. Apesar do número de pisos por edifício ter diminuído ligeiramente de 1,5 para 1,4, refletindo edifícios de menor altura, o número de fogos por edifício aumentou de 0,7 para 1,5 e o

número de fogos por piso cresceu de 0,5 em 2011 para 1,0 em 2023, enquanto o número de divisões por fogo diminuiu de 5,2 para 4,3. Em relação às áreas, a área habitável por piso teve um aumento expressivo de 129,1 m<sup>2</sup> para 241,9 m<sup>2</sup>, o que reflete construções com maior espaço por andar, enquanto a área habitável por fogo caiu de 120,2 m<sup>2</sup> para 81,2 m<sup>2</sup>. A área habitável das divisões também diminuiu, de 23,0 m<sup>2</sup> para 19,0 m<sup>2</sup>, tal como o rácio da área habitável por área de habitação que diminuiu de 42,8% em 2011 para 34,3% em 2023.

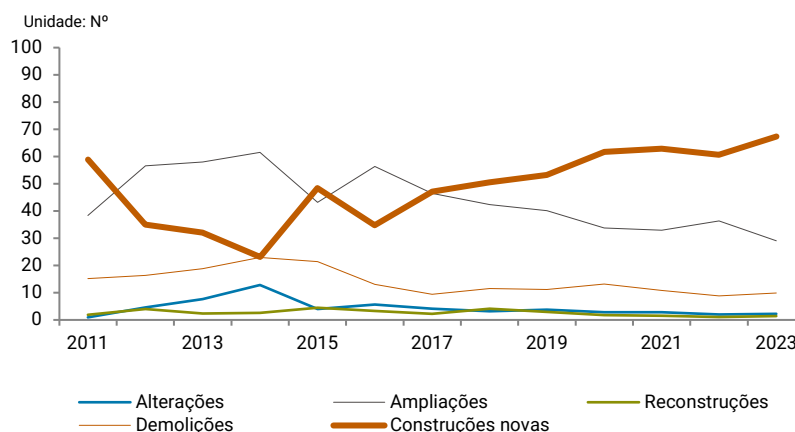
Figura 94 – Licenciamento na Região de Leiria, 2011-2023



Fonte: INE

Na Região de Leiria, o conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução superou o número de licenciamentos para construção nova entre 2012 e 2017, sobretudo devido ao maior relevo das ampliações que, destacando-se como o tipo de intervenção mais frequente ao longo de todo o período entre 2011 e 2023, tiveram um especial relevo até 2016. Após esse ano, começaram a diminuir até atingir o valor mais baixo de 29,1 licenças por cada 100 construções novas em 2023. Em relação às alterações e às reconstruções, os números foram sempre relativamente baixos, não ultrapassando as 10 licenças por cada 100 construções novas (com exceção no ano 2014 em que as alterações registaram 12,8 licenças).

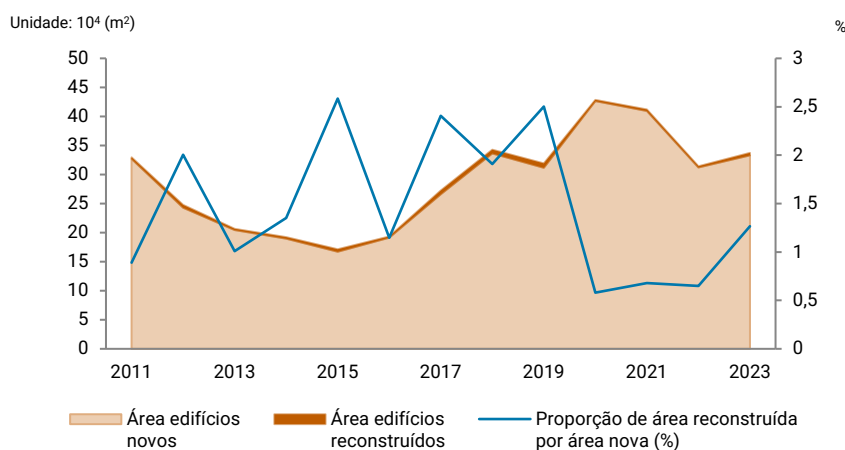
Figura 95 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na Região de Leiria, 2011-2023



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a proporção de área reconstruída por área nova na Região de Leiria apresentou oscilações significativas. O valor mais baixo foi registado em 2020 (0,6%), sugerindo um ano com forte predominância de obra nova em detrimento da reconstrução. Já os picos ocorreram em 2015 (2,6%), 2017 (2,4%) e 2019 (2,5%), anos em que a reconstrução teve maior expressão. Apesar destas variações, a tendência geral ao longo do período mostra que a reconstrução se manteve, na maioria dos anos, abaixo de 2%, evidenciando uma reabilitação pontual e limitada.

Figura 96 – Licenciamento na Região de Leiria, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.3.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

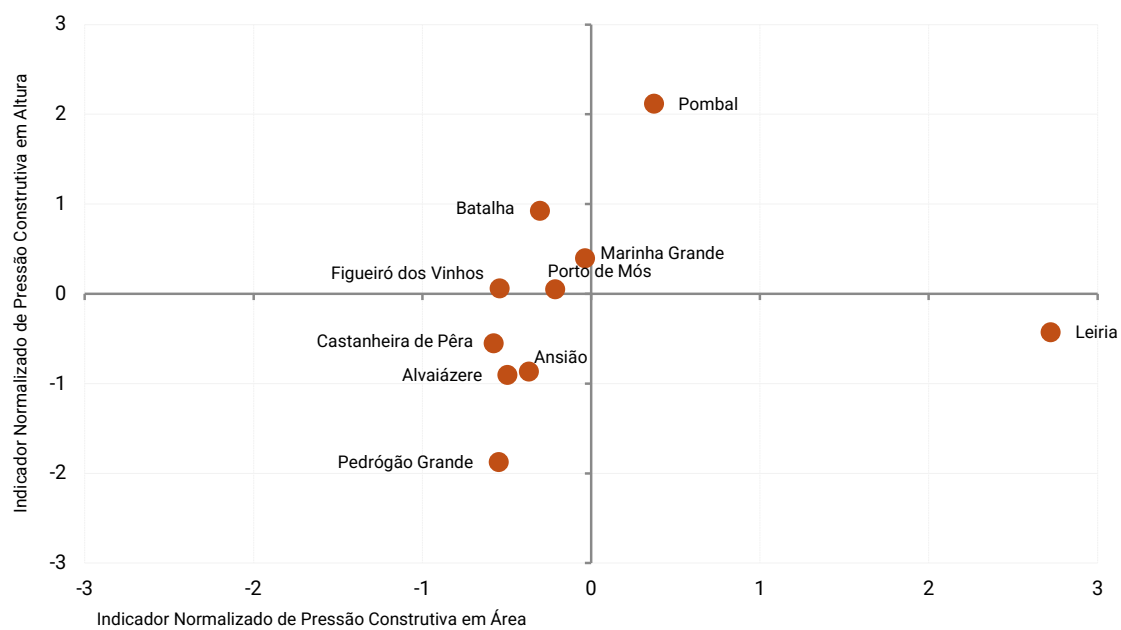
Leiria apresentou a maior pressão construtiva em área da região, embora com valores negativos no eixo da altura, o que apontou para um crescimento predominantemente em área. Pombal, por outro lado, combinou a pressão positiva nos dois eixos e destacou-se como o município com maior valor em altura, evidenciando uma edificação mais verticalizada.

Batalha e Marinha Grande registaram também valores positivos no eixo da altura, ainda que com expansão em área, o que sugere uma densificação localizada. Porto de Mós e Figueiró dos Vinhos apresentaram valores positivos em altura, ainda que ligeiros.

Alvaiázere, Ansião, Castanheira de Pera e Pedrógão Grande mantiveram valores negativos em ambos os eixos, com destaque para Pedrógão Grande, que apresentou os valores mais baixos da região, nomeadamente na pressão em altura dos edifícios.

No conjunto, a região apresentou uma forte concentração da pressão construtiva em Leiria e Pombal, acompanhada por sinais de crescimento mais localizado e verticalizado noutros municípios de dimensão intermédia.

Figura 97 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na Região de Leiria, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.4. VISEU DÃO LAFÕES

#### 3.4.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a sub-região Viseu Dão Lafões apresentou um decréscimo populacional de 4,0%, superior ao verificado na NUTS II Centro (-2,4%) onde se insere. Com a exceção de Viseu, que em 2023 apresentava a densidade populacional mais elevada (201,1 hab./km<sup>2</sup>) e que entre 2011 e 2023 aumentou a sua população residente em 2,7%, todos os restantes municípios apresentaram variações negativas. Os maiores decréscimos ocorreram em Tondela (-10,8%), Castro Daire e Sátão (ambos com -10,5%), evidenciando uma acentuada perda populacional em territórios de baixa densidade.

Figura 98 – Território e População na região Viseu Dão Lafões, 2011-2023

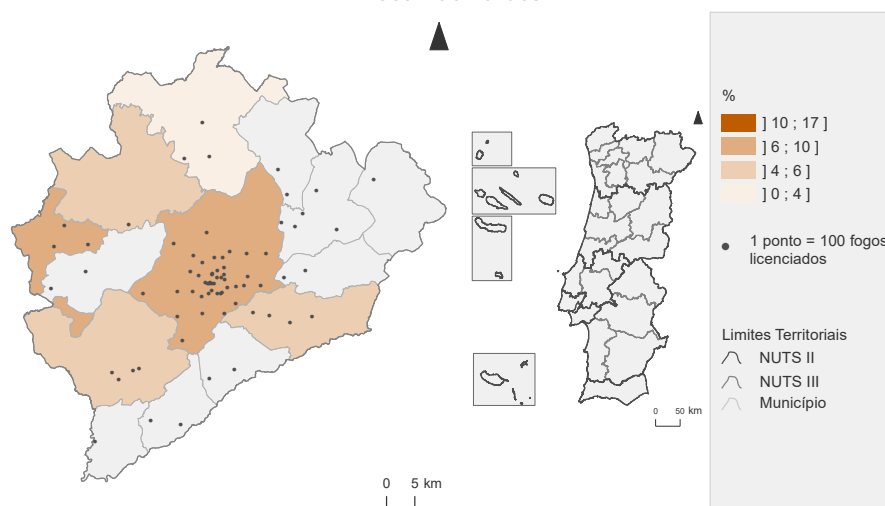
VISEU DÃO LAFÕES						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	Nº Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Centro</b>	<b>1 695 635</b>	<b>-2,4%</b>	<b>72,9</b>	<b>23.273,2</b>	<b>187.563,3</b>	<b>803</b>
<b>Viseu Dão Lafões</b>	<b>256 810</b>	<b>-4,0%</b>	<b>79,3</b>	<b>3.237,7</b>	<b>36.474,3</b>	<b>156</b>
Aguiar da Beira	5 302	-3,1%	25,6	206,8	967,3	10
Carregal do Sal	9 177	-6,7%	78,5	116,9	2.092,5	5
Castro Daire	13 732	-10,5%	36,2	379,0	3.055,5	16
Mangualde	18 592	-6,5%	84,8	219,3	2.860,2	12
Nelas	13 323	-5,1%	106,0	125,7	2.163,3	7
Oliveira de Frades	9 763	-4,9%	67,2	145,4	2.025,2	8
Penalva do Castelo	7 342	-7,7%	54,7	134,3	940,2	11
Santa Comba Dão	10 925	-5,8%	97,6	112,0	1.978,7	6
São Pedro do Sul	15 197	-9,8%	43,6	349,0	1.976,1	14
Sátão	11 138	-10,5%	55,2	201,9	1.600,3	9
Tondela	25 824	-10,8%	69,6	371,2	3.668,3	19
Vila Nova de Paiva	4 753	-8,2%	27,1	175,5	1.343,8	5
Viseu	101 977	2,7%	201,1	507,1	10.378,0	25
Vouzela	9 765	-7,6%	50,4	193,7	1.424,9	9

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

#### 3.4.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

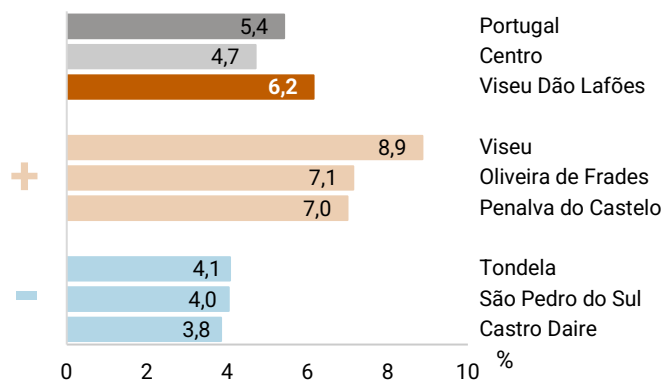
Figura 99 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Viseu Dão Lafões



Fonte: INE

A análise do dinamismo construtivo potencial entre 2011 e 2023, medido pela proporção de fogos licenciados entre 2011 e 2023 face ao stock de 2011, mostra que a região Viseu Dão Lafões, com 6,2%, teve um desempenho acima do da região Centro (4,7%) e mesmo do nacional (5,4%). Entre os municípios, Viseu destacou-se com 8,9%, sendo coerente com o seu crescimento populacional e elevada densidade demográfica. Também Oliveira de Frades e Penalva do Castelo (com 7,1% e 7,0%, respetivamente) apresentaram valores expressivos. Em contraste, Castro Daire, São Pedro do Sul e Tondela, com 3,8%, 4,0% e 4,1%, respetivamente, registaram os valores mais baixos, em linha com a sua diminuição demográfica no período.

Figura 100 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Viseu Dão Lafões, 2011-2023



Fonte: INE

A região de Viseu Dão Lafões registou um abrandamento significativo da atividade construtiva entre 2011 e 2023, com todos os indicadores a apresentarem taxas de crescimento médias anuais negativas. O número de edifícios e de pisos apresentou as maiores quedas anuais médias, de 2,7% e 3,1%, respetivamente, evidenciando um decréscimo não só no volume de novas construções como também na verticalidade dos edifícios. Ainda assim, o número de fogos manteve-se praticamente estável (-0,4% ao ano), enquanto o número de divisões diminuiu 1,4%. No que se refere às áreas, a área total construída diminuiu em média 2,3% ao ano, enquanto a área habitável recuou 2,5%.

Figura 101 – Licenciamento na região Viseu Dão Lafões, 2011-2023

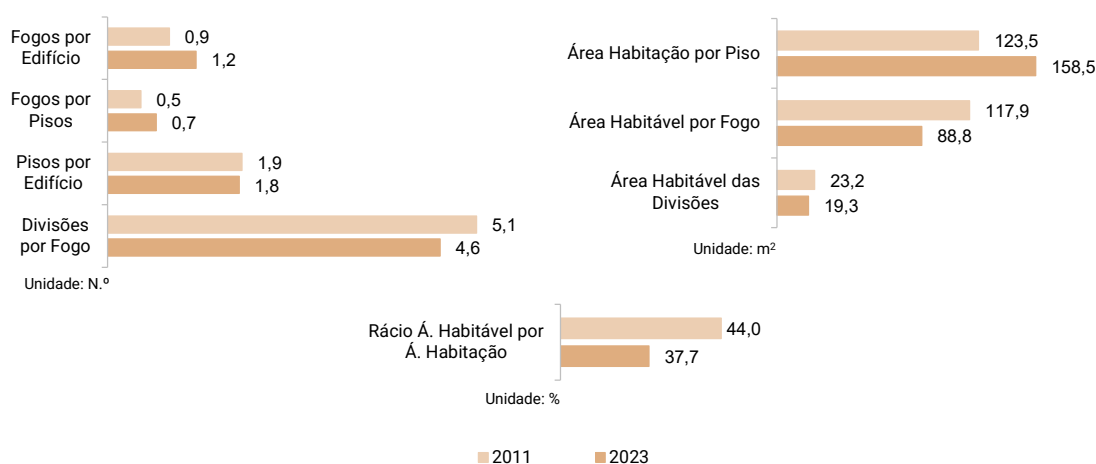
LICENCIAMENTO NA REGIÃO VISEU DÃO LAFÕES				
	NUTS III - VISEU DÃO LAFÕES		NUTS II - CENTRO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	11 451	-2,7	57 584	-2,3
Nº de Pisos	19 241	-3,1	83 294	-3,1
Nº de Fogos	10 533	-0,4	51502	1,1
Nº de Divisões	49 979	-1,4	231387	0,1
Área total (m <sup>2</sup> )	4 874 119	-2,3	23 326 788	-2,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	1 020 094	-2,5	5 008 266	-5,4

Fonte: INE

Comparando os indicadores morfológicos do edificado na região de Viseu Dão Lafões de 2011 com os de 2023, revelam-se algumas alterações, tendo o número médio de fogos por edifício aumentado de 0,9 para 1,2 e o número de fogos por piso passado de 0,5 para 0,7, sugerindo uma ligeira intensificação da ocupação por unidade construída, apesar do número de pisos por edifício ter recuado de 1,9 para 1,8, refletindo uma ligeira diminuição da altura das construções. Por outro lado, registou-se uma redução no número de divisões por fogo (de 5,1 para 4,6).

Quanto às áreas, apesar da área de habitação por piso ter aumentado de 123,5 m<sup>2</sup> para 158,5 m<sup>2</sup> de 2011 para 2023, a área habitável por fogo diminuiu significativamente de 117,9 m<sup>2</sup> para 88,8 m<sup>2</sup>, bem como a área habitável das divisões que diminuiu de 23,2 m<sup>2</sup> para 19,3 m<sup>2</sup>, apontando para habitações mais compactas. O rácio entre a área habitável e a área de habitação caiu de 44,0% para 37,7%.

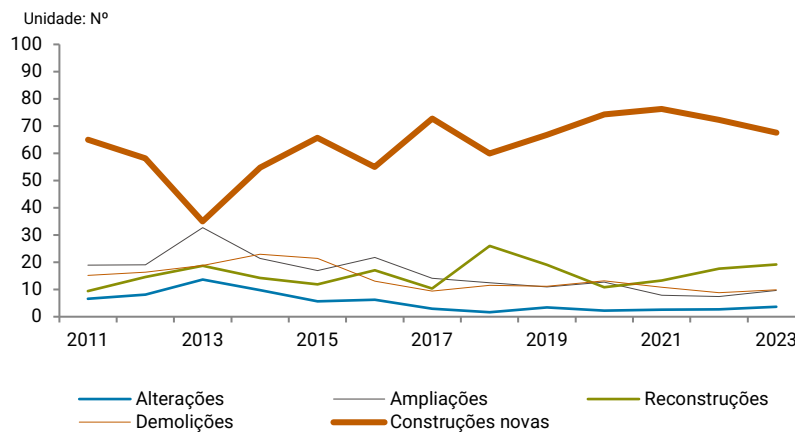
Figura 102 – Licenciamento na região Viseu Dão Lafões, 2011-2023



Fonte: INE

Em Viseu Dão Lafões, entre 2011 e 2023, apenas no ano 2013 o conjunto das obras de alteração, ampliação e reconstrução superou o número de licenciamentos para construção nova. As reconstruções seguiram um padrão mais volátil, começando com 9,4 licenças por 100 construções novas em 2011 e atingindo um pico de 26,0 em 2018, para depois estabilizar em torno de 19,2 em 2023. As ampliações, por sua vez, também apresentaram uma redução ao longo do período, de 18,9 licenças por cada 100 construções novas em 2011 para 9,6 em 2023. No que se refere às alterações, estas variaram de 6,6 licenças por cada 100 construções novas em 2011 para 3,6 em 2023, com uma queda notável a partir de 2017, indicando uma diminuição no ritmo de modificações ou ajustes nas construções existentes em contraste com a construção nova.

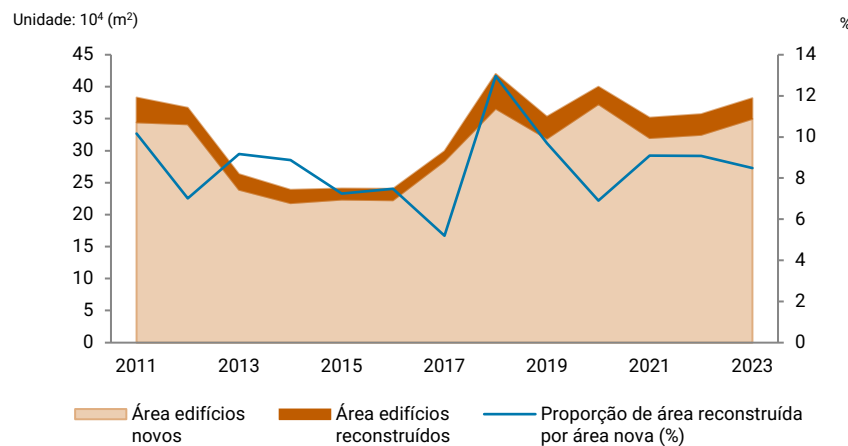
Figura 103 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Viseu Dão Lafões, 2011-2023



Fonte: INE

No que diz respeito à proporção de área reconstruída por área nova na região de Viseu Dão Lafões, entre 2011 e 2023, verifica-se que em 2011 registava um valor de 10,2%, o qual foi diminuindo nos anos seguintes até atingir o ponto mais baixo em 2017, com 5,2%. Contudo, em 2018, a proporção de área reconstruída aumentou significativamente para 13,0%, tendo recuado novamente após esse pico, após o qual a proporção viria a estabilizar em torno dos 9%. Em 2023, a proporção era de 8,5%.

Figura 104 – Licenciamento na região Viseu Dão Lafões, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.4.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

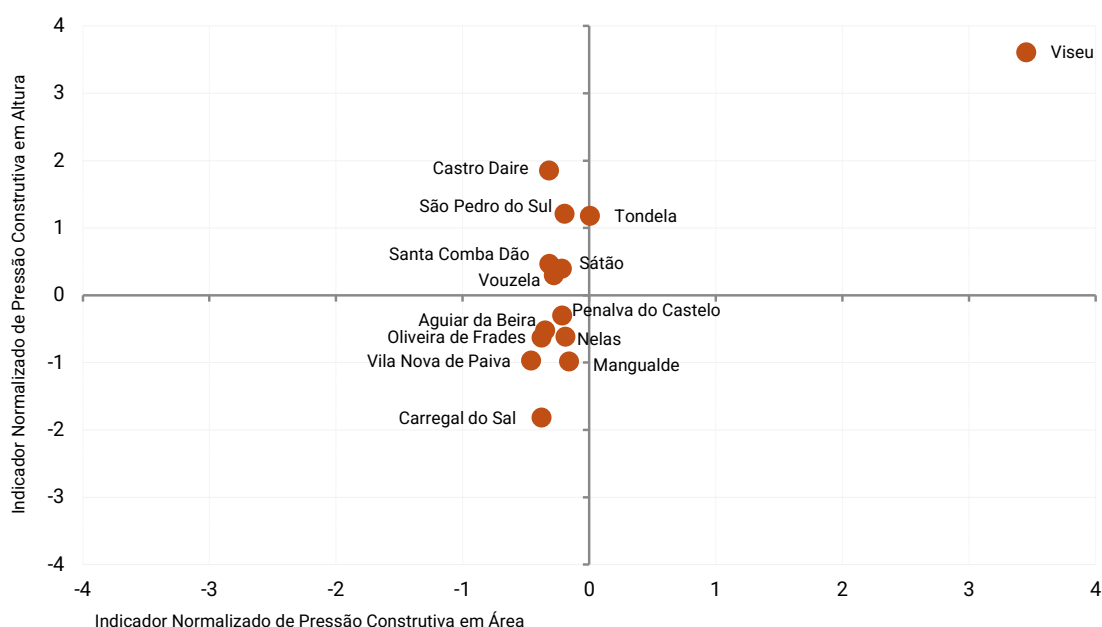
Viseu destacou-se de forma clara como o município com maior pressão construtiva da região, com valores significativamente elevados tanto no crescimento em área construída como na altura dos edifícios. Apresentou um perfil urbano intensivo, com forte concentração de construção e marcada verticalização.

Entre os restantes municípios, apenas Tondela apresentou valores ligeiramente positivos nos dois eixos, embora o índice de crescimento em área construída seja praticamente nulo. Já Castro Daire, São Pedro do Sul, Santa Comba Dão, Sátão e Vouzela registaram valores negativos no crescimento em área, mas positivos no eixo da altura, refletindo alguma edificação mais concentrada ou verticalizada, sem aumento significativo da área construída.

Todos os outros municípios, incluindo Mangualde, Nelas, Penalva do Castelo, Oliveira de Frades, Aguiar da Beira e Vila Nova de Paiva, apresentaram pressão construtiva negativa em ambos os eixos, o que traduz contextos de menor dinâmica de edificação. Carregal do Sal destaca-se como o município com o valor mais baixo na pressão em altura dos edifícios.

No conjunto, a região de Viseu Dão Lafões evidenciou uma clara concentração da atividade de construção de edifícios em Viseu, com alguns focos de crescimento vertical pontual, contrastando com a maioria dos municípios, onde os indicadores apontam para estabilidade ou pressão construtiva pouco significativa.

Figura 105 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Viseu Dão Lafões, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.5. BEIRA BAIXA

#### 3.5.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a sub-região Beira Baixa apresentou um decréscimo populacional significativo de 7,7%, bastante superior ao verificado na região Centro (-2,4%) onde se integra territorialmente, com todos os municípios a registarem perdas demográficas. Os recuos mais acentuados verificaram-se em Penamacor (-15,6%), Proença-a-Nova (-14,7%), Oleiros (-14,6%) e Idanha-a-Nova (-12,6%), mas também Castelo Branco, o principal centro urbano da sub-região, apresentou uma perda populacional significativa de 5,7%.

O município de Castelo Branco, com 36,8 hab./km<sup>2</sup>, apresenta a densidade populacional mais elevada da região, confirmando o seu papel como principal centro urbano, seguindo-se a Sertã com 33,4 hab./km<sup>2</sup>. Já municípios como Idanha-a-Nova (6,0 hab./km<sup>2</sup>), Penamacor (8,5 hab./km<sup>2</sup>) e Vila Velha de Ródão (10,7 hab./km<sup>2</sup>) registaram as densidades demográficas mais baixas, indicativas de dispersão populacional que caracteriza os territórios do interior.

Figura 106 – Território e População na região Beira Baixa, 2011-2023

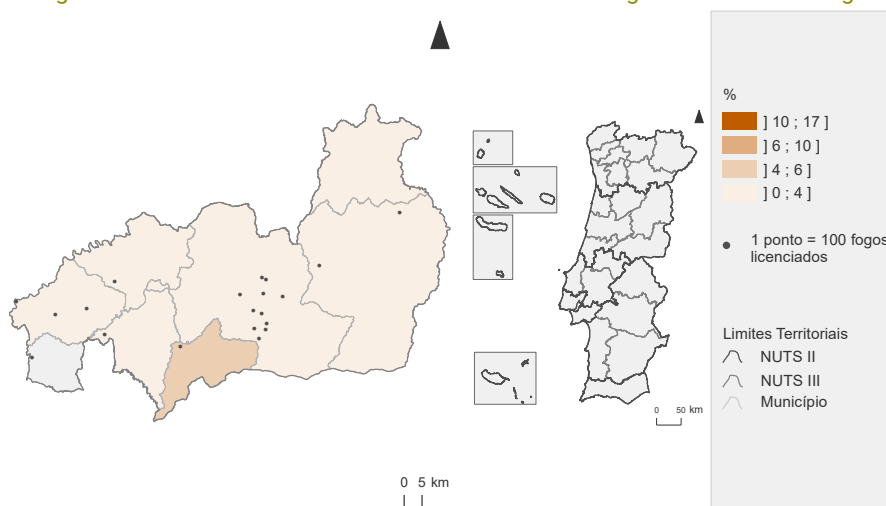
BEIRA BAIXA						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Centro</b>	<b>1 695 635</b>	<b>-2,4%</b>	<b>72,9</b>	<b>23.273,2</b>	<b>187.563,3</b>	<b>803</b>
<b>Beira Baixa</b>	<b>100 036</b>	<b>-7,7%</b>	<b>19,0</b>	<b>5.252,9</b>	<b>13.440,1</b>	<b>72</b>
Castelo Branco	52 913	-5,7%	36,8	1438,2	4.421,4	19
Idanha-a-Nova	8 492	-12,6%	6,0	1416,3	2.158,1	13
Oleiros	4 886	-14,6%	10,4	471,1	597,0	10
Penamacor	4 797	-15,6%	8,5	563,7	553,5	9
Proença-a-Nova	7 091	-14,7%	17,9	395,4	1008,8	4
Sertã	14 900	-6,2%	33,4	446,7	3.160,8	10
Vila de Rei	3 442	-0,3%	18,0	191,6	754,2	3
Vila Velha de Ródão	3 515	-0,2%	10,7	329,9	786,3	4

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

#### 3.5.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

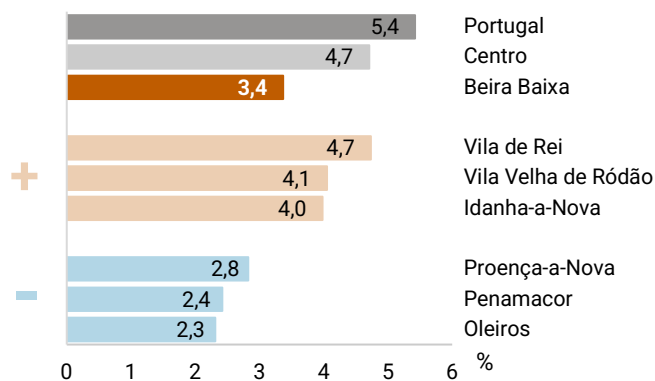
Figura 107 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Beira Baixa



Fonte: INE

A análise do dinamismo construtivo potencial entre 2011 e 2023 na sub-região da Beira Baixa revela um cenário de fraca renovação habitacional, registando 3,4%, a Beira Baixa situava-se abaixo dos desempenhos da região Centro (4,7%) e nacional (5,4%), refletindo a reduzida dinâmica de construção de novos fogos. Os municípios com os valores mais baixos foram Oleiros (2,3%), Penamacor (2,4%) e Proença-a-Nova (2,8%), enquanto, pelo contrário, Vila de Rei (4,7%), Vila Velha de Ródão (4,1%) e Idanha-a-Nova (4,0%) apresentaram um dinamismo construtivo mais relevante e próximo do registado na região Centro, onde se integra territorialmente.

Figura 108 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Beira Baixa, 2011-2023



Fonte: INE

A Beira Baixa registou taxas médias de crescimento anual negativas em todos os principais indicadores do parque habitacional entre 2011 e 2023, refletindo um acentuado declínio da atividade construtiva. O número de edifícios caiu em média 5,2% ao ano, acompanhado por uma redução de 4,6% no número de pisos, indicando uma menor volumetria das construções. O número de fogos diminuiu 2,9% ao ano, enquanto o número de divisões reduziu-se em 2,5%. Em termos de áreas, observou-se um decréscimo de 4,3% ao ano na área total construída e de 3,1% na área habitável, confirmando a tendência de retração construtiva na região.

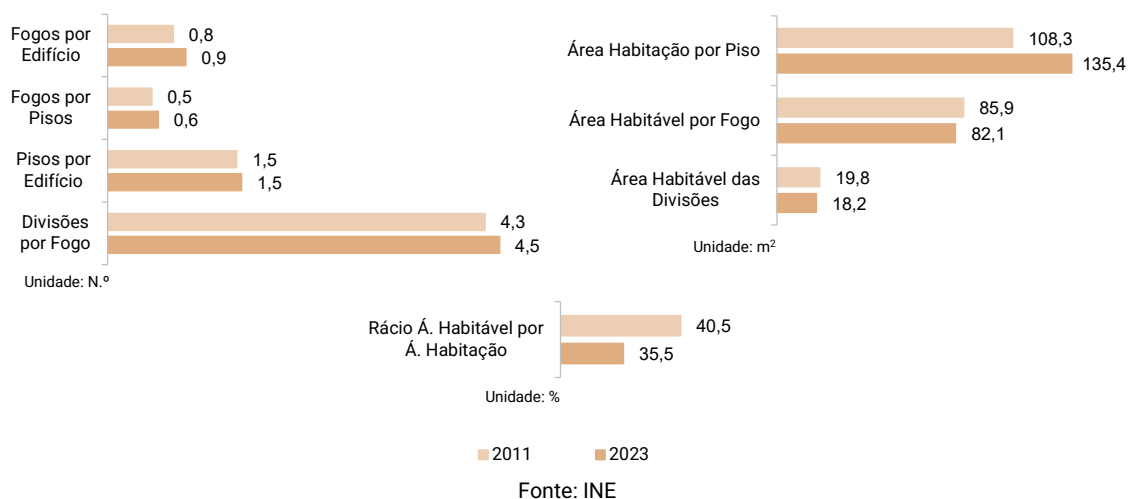
Figura 109 – Licenciamento na região Beira Baixa, 2011-2023

LICENCIAMENTO NA REGIÃO BEIRA BAIXA				
	NUTS III - BEIRA BAIXA		NUTS II - CENTRO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	3 558	-5,2	57 584	-2,3
Nº de Pisos	5 268	-4,6	83 294	-3,1
Nº de Fogos	2 957	-2,9	51502	1,1
Nº de Divisões	12 986	-2,5	231387	0,1
Área total (m <sup>2</sup> )	1 141 136	-4,3	23 326 788	-2,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	244 386	-3,1	5 008 266	-5,4

Fonte: INE

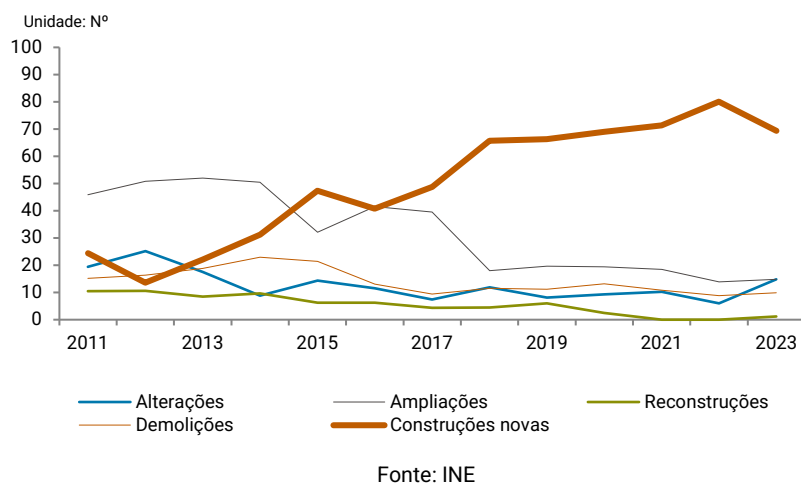
Entre 2011 e 2023, os indicadores de caracterização do edificado na Beira Baixa revelaram mudanças discretas, mas significativas. O número médio de fogos por edifício subiu ligeiramente de 0,8 em 2011 para 0,9 em 2023, e o número de fogos por piso aumentou de 0,5 para 0,6, mantendo-se constante o número de pisos por edifício (1,5) nos respetivos anos. A média de divisões por fogo cresceu de 4,3 para 4,5. No que se refere às áreas, a área de habitação por piso aumentou significativamente de 2011 para 2023 (de 108,3 m<sup>2</sup> para 135,4 m<sup>2</sup>), ao passo que a área habitável por fogo diminuiu de 85,9 m<sup>2</sup> para 82,1 m<sup>2</sup>, tal como a área habitável das divisões (de 19,8 m<sup>2</sup> para 18,2 m<sup>2</sup>), nesses mesmos anos. O rácio entre área habitável e área de habitação passou de 40,5% em 2011 para 35,5% em 2023.

Figura 110 – Licenciamento na região Beira Baixa, 2011-2023



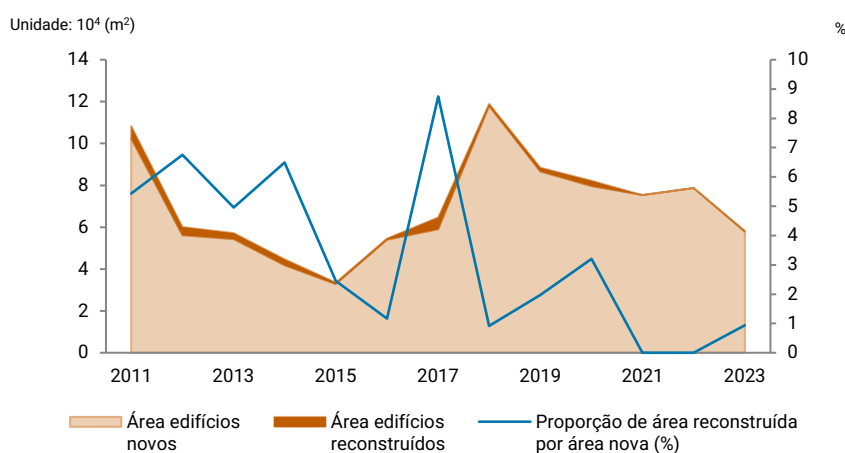
Entre 2011 e 2023, a região da Beira Baixa apresentou uma tendência decrescente no número de licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução por cada 100 construções novas. No período inicial, entre 2011 e 2017, este tipo de licenciamentos foi mesmo superior ao licenciamento de construções novas. A diminuição da sua importância foi especialmente influenciada pela forte quebra nas ampliações, que passaram de 45,9 licenças por cada 100 construções novas em 2011 para apenas 14,8 em 2023, e nas reconstruções, que caíram de 10,4 para apenas 1,1 nesses mesmos anos. As alterações também oscilaram, mas com menor volatilidade, registando um mínimo em 2017 (7,4) e um novo crescimento em 2023 (14,8).

Figura 111 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Beira Baixa, 2011-2023



Entre 2011 e 2023, a proporção de área reconstruída por área nova na região da Beira Baixa apresentou flutuações significativas, com um pico de 8,8% em 2017 e mínimos de 0% em 2021 e 2022. Os primeiros anos do período (2011-2014) registaram valores relativamente elevados, entre 5,0% e 6,8%, sugerindo uma valorização da reconstrução face à nova construção. Contudo, a partir de 2015 observa-se uma descida acentuada, com valores geralmente inferiores a 3%, refletindo uma redução do peso da reconstrução no conjunto das áreas licenciadas.

Figura 112 – Licenciamento na região Beira Baixa, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.5.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

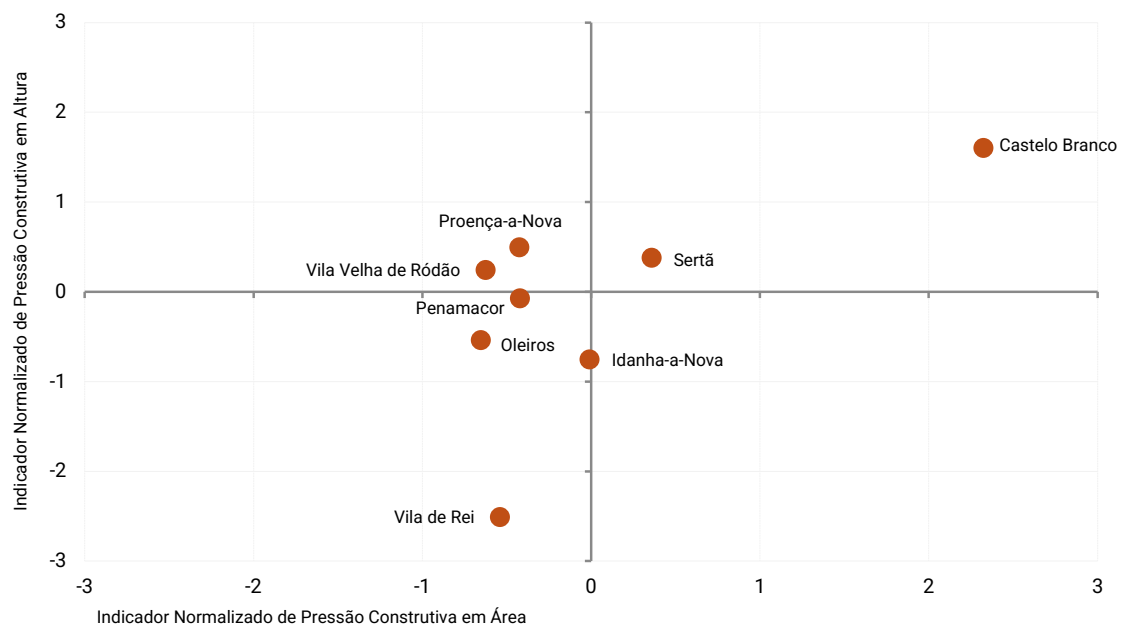
Castelo Branco destacou-se amplamente na região, com valores muito elevados nos dois eixos da pressão construtiva. O município combinou um crescimento expressivo em área construída com um crescimento em altura, evidenciando uma dinâmica urbana muito superior à dos restantes municípios da Beira Baixa.

Sertão foi o único outro município com pressão construtiva positiva em ambos os eixos, ainda que de forma bastante mais moderada. Proença-a-Nova e Vila Velha de Ródão apresentaram valores positivos no eixo da altura, apesar de registarem menor pressão no crescimento em área construída, o que sugere padrões de edificação mais localizada e verticalizada.

Penamacor manteve-se com valores ligeiramente negativos em área e praticamente neutros em altura. Já Idanha-a-Nova, Oleiros e Vila de Rei registaram pressão construtiva negativa nos dois eixos, sendo Vila de Rei o município com o valor mais baixo da região no que diz respeito à pressão em altura dos edifícios.

No seu conjunto, a região da Beira Baixa apresentou uma concentração clara da dinâmica construtiva em Castelo Branco, com sinais de crescimento mais discreto nalguns municípios, enquanto a maioria apresenta níveis de pressão construtiva reduzidos e um ritmo globalmente estabilizado.

Figura 113 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Beira Baixa, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.6. BEIRAS E SERRA DA ESTRELA

#### 3.6.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a sub-região Beira Baixa apresentou um decréscimo populacional significativo de 11,1%, bastante superior ao verificado na região Centro (-2,4%), com todos os municípios a registarem perdas demográficas, mas com destaque para Almeida, Figueira de Castelo Rodrigo e Pinhel que diminuíram 21,6%, 19,4% e 18,5%, respetivamente. A Covilhã, com 83,5 hab./km<sup>2</sup>, destacava-se em 2023 com a maior densidade populacional, seguida da Guarda, com 56,2 hab./km<sup>2</sup>, e de Belmonte com 52,3 hab./km<sup>2</sup>.

Figura 114 – Território e População na região Beiras e Serra da Estrela, 2011-2023

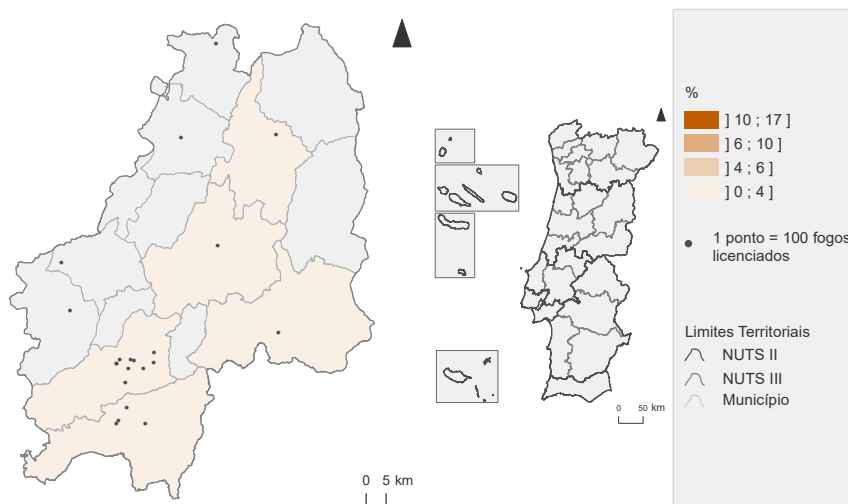
BEIRAS E SERRA DA ESTRELA						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Centro</b>	<b>1 695 635</b>	<b>-2,4%</b>	<b>72,9</b>	<b>23.273,2</b>	<b>187.563,3</b>	<b>803</b>
<b>Beiras e Serra da Estrela</b>	<b>209 896</b>	<b>-11,1%</b>	<b>33,3</b>	<b>6.305,0</b>	<b>18.507,0</b>	<b>266</b>
Almeida	5 676	-21,6%	11,0	51,0	1209,0	16
Belmonte	6 216	-9,4%	52,3	118,8	857,3	4
Celorico da Beira	6 605	-14,1%	26,7	247,2	853,0	16
Covilhã	46 375	-10,5%	83,5	555,6	2.603,2	21
Figueira de Castelo Rodrigo	5 044	-19,4%	9,9	508,6	760,9	10
Fornos de Algodres	4 383	-12,1%	33,3	131,5	542,2	12
Fundão	26 981	-7,6%	38,5	700,2	2.584,7	23
Gouveia	12 222	-13,0%	40,7	300,6	1.351,0	16
Guarda	40 011	-5,9%	56,2	712,1	774,8	43
Manteigas	2 938	-14,3%	24,1	122,0	273,1	4
Mêda	4 572	-12,1%	16,0	286,1	554,4	11
Pinhel	7 849	-18,5%	16,2	484,5	405,1	18
Sabugal	11 270	-10,2%	13,7	822,7	2.053,1	30
Seia	21 441	-13,2%	49,2	435,7	2.437,6	21
Trancoso	8 313	-15,8%	23,0	361,5	1.247,6	21

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

#### 3.6.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

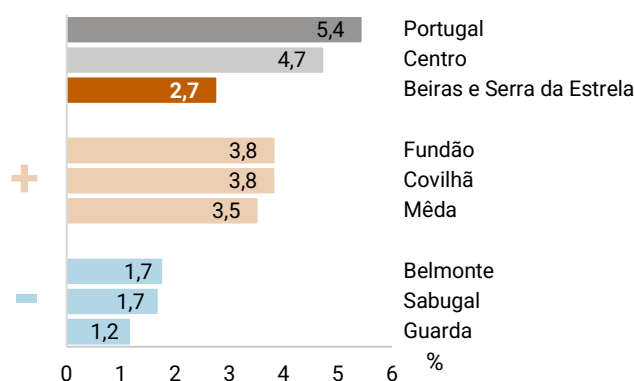
Figura 115 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Beiras e Serra da Estrela



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial nos municípios da sub-região das Beiras e Serra da Estrela, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 a partir dos fogos existentes em 2011, revelou uma atividade construtiva muito frágil, com um valor de 2,7%, bastante inferior à dinâmica verificada na região Centro. Os municípios da Guarda (1,2%), Sabugal e Belmonte (ambos com 1,7%) registaram os valores mais baixos. Pelo contrário, Covilhã e Fundão, ambos com 3,8%, e Mêda com 3,5%, apresentaram os valores mais elevados dentro da sub-região.

Figura 116 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Beiras e Serra da Estrela, 2011-2023



Fonte: INE

As taxas médias de crescimento anual entre 2011 e 2023 na região das Beiras e Serra da Estrela indicam um forte declínio nos principais indicadores do parque habitacional. O número de edifícios diminuiu 5,8% e o número de fogos 5,9%, em média ao ano. O número de pisos e de divisões diminuíram 7,1% e 6,6%. No que diz respeito às áreas, a área total diminuiu em média 5,2% ao ano, mas o dado mais expressivo foi a queda acentuada da área habitável, em 20,5%.

Figura 117 – Licenciamento na região Beiras e Serra da Estrela, 2011-2023

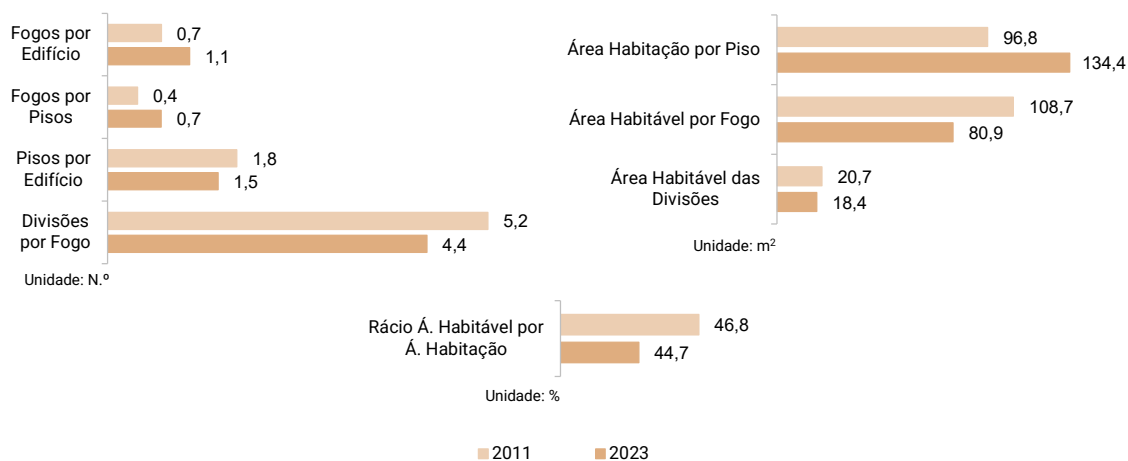
LICENCIAMENTO NA REGIÃO BEIRAS E SERRA DA ESTRELA				
	NUTS III - BEIRAS E SERRA DA ESTRELA		NUTS II - CENTRO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	6 842	-5,8	57 584	-2,3
Nº de Pisos	10 203	-7,1	83 294	-3,1
Nº de Fogos	5 055	-5,9	51502	1,1
Nº de Divisões	23 693	-6,6	231387	0,1
Área total (m <sup>2</sup> )	2 057 349	-5,2	23 326 788	-2,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	812 790	-20,5	5 008 266	-5,4

Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a morfologia do parque habitacional nas Beiras e Serra da Estrela sofreu algumas alterações. O número de fogos por edifício aumentou de 0,7 em 2011 para 1,1 em 2023 e o número de fogos por piso passou de 0,4 para 0,7, indicando uma ligeira intensificação da ocupação dos edifícios, embora o número de pisos por edifício tenha diminuído (de 1,8 para 1,5 de 2011 para 2023). O número de divisões por fogo caiu de 5,2 em 2011 para 4,4 em 2023 e a

área habitável por fogo reduziu-se de 108,7 m<sup>2</sup> para 80,9 m<sup>2</sup> nos mesmos anos. A área habitável das divisões caiu de 20,7 m<sup>2</sup> em 2011 para 18,4 m<sup>2</sup> em 2023. O rácio de área habitável por área de habitação recuou de 46,8% para 44,7% nesses anos.

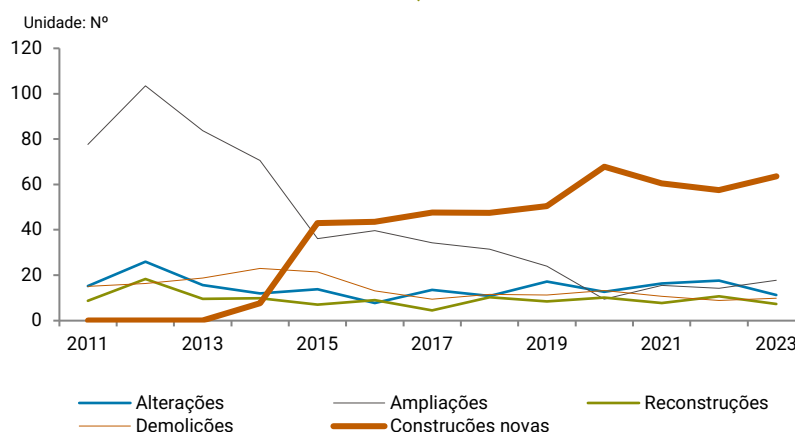
Figura 118 – Licenciamento na região Beiras e Serra da Estrela, 2011-2023



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a região apresentou uma tendência decrescente no número de licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução por cada 100 construções novas. Até 2018 este tipo de licenciamentos foi mesmo superior ao licenciamento de construções novas. A diminuição da sua importância foi especialmente influenciada pela forte quebra nas ampliações, que passaram de 77,6 licenças por cada 100 construções novas em 2011 para apenas 17,8 em 2023. As alterações e as reconstruções tiveram sempre uma importância menor, oscilando em todo o período. Em 2023, existiram 11,3 licenças de alteração e 7,3 licenças de reconstrução por cada 100 construções novas.

Figura 119 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Beiras e Serra da Estrela, 2011-2023

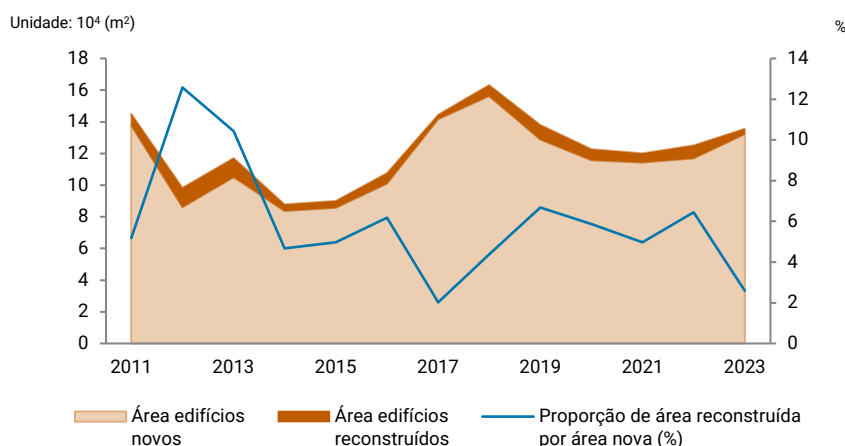


Fonte: INE

A proporção de área reconstruída por área nova na região das Beiras e Serra da Estrela apresentou uma variação significativa entre 2011 e 2023, oscilando entre um máximo de 12,6% em 2012 e um mínimo de 2,0% em 2017. Após esse ano, verificou-se uma tendência geral de

estabilização em valores mais moderados, situando-se frequentemente entre 4% e 6%. Em 2023, a proporção foi de 2,6%.

Figura 120 – Licenciamento na região Beiras e Serra da Estrela, 2011-2023



Fonte: INE

### 3.6.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

Covilhã, Fundão e Guarda destacaram-se na região como os municípios com maior crescimento em área construída, embora com valores pouco expressivos ou mesmo negativos no eixo da altura, o que sugere um crescimento mais horizontal e de menor densidade.

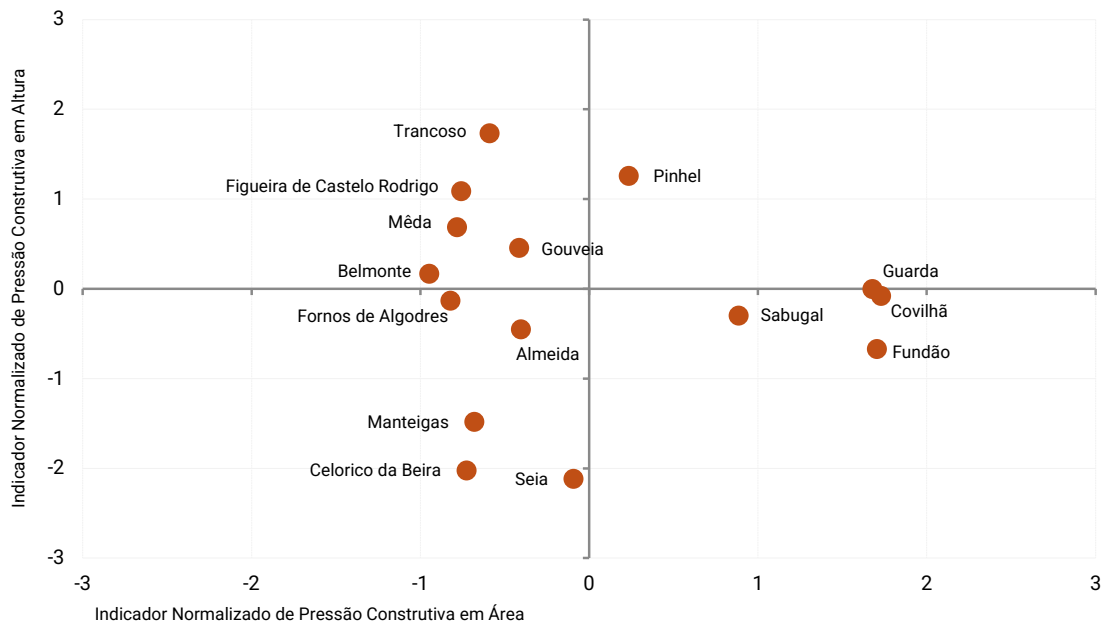
Pinhel foi o único município, além dos principais centros urbanos, que registou valores positivos em ambos os eixos, refletindo alguma intensidade construtiva combinada com edificação em altura. Já Trancoso apresentou uma pressão claramente positiva no eixo da altura, apesar de um crescimento mais contido em área construída.

Sabugal acompanhou esta tendência de crescimento em área, embora com um valor negativo no eixo vertical. Belmonte, Mêda, Figueira de Castelo Rodrigo e Gouveia registaram valores positivos em altura, mas com decréscimos no crescimento em área construída.

Almeida, Celorico da Beira, Fornos de Algodres, Seia e Manteigas apresentaram valores negativos em ambos os eixos, com Seia e Manteigas a registarem os níveis mais baixos no eixo da altura.

No conjunto, esta região apresentou uma distribuição heterogénea, com alguns focos de crescimento moderado e verticalização localizada, mas com predominância de municípios com dinâmica construtiva reduzida.

Figura 121 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Beiras e Serra da Estrela, 2011-2023



Fonte: INE



## 4. OESTE E VALE DO TEJO



## 4.1. OESTE

### 4.1.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a região do Oeste revelou uma dinâmica demográfica marcadamente positiva, com um crescimento de 7,1%, bastante superior ao da região NUTS II Oeste e Vale do Tejo onde se insere, que cresceu a um ritmo bastante inferior (+1,7%). A maioria dos municípios aumentou a sua população residente, com a exceção de Peniche que foi o único que apresentou uma ligeira quebra (-0,7%). Os maiores crescimentos verificaram-se em Sobral de Monte Agraço (+17,0%), seguido por Arruda dos Vinhos (+14,4%), Óbidos (+12,9%) e Alenquer (+11,7%). Os três municípios com maior densidade populacional na região do Oeste foram Peniche (355,3 hab./km<sup>2</sup>), Sobral de Monte Agraço (228,0 hab./km<sup>2</sup>) e Torres Vedras (216,2 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 122 – Território e População na região Oeste, 2011-2023

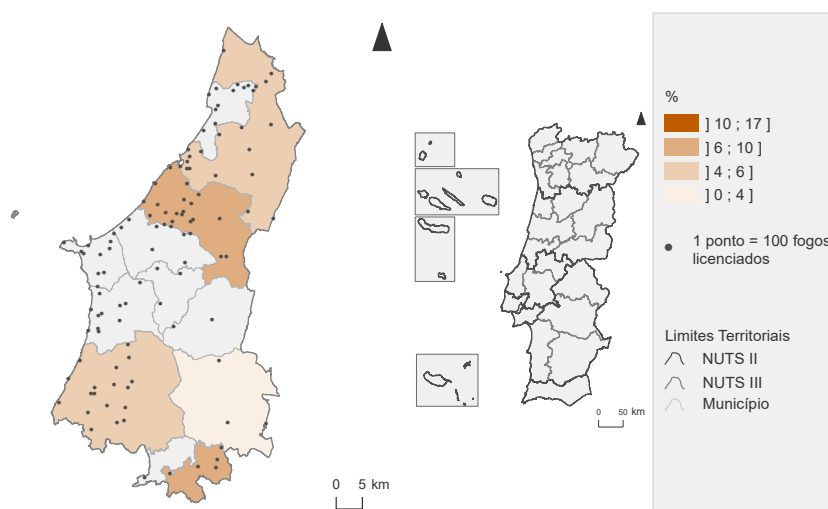
OESTE						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Oeste e Vale do Tejo</b>	<b>852 583</b>	<b>1,7%</b>	<b>92,7</b>	<b>9.201,2</b>	<b>79.534,3</b>	<b>237</b>
<b>Oeste</b>	<b>388 396</b>	<b>7,1%</b>	<b>174,9</b>	<b>2.220,2</b>	<b>31.724,7</b>	<b>89</b>
Alcobaça	57 358	12%	140,5	408,1	5.600,2	13
Alenquer	48 319	11,7%	158,8	304,2	2.651,5	11
Arruda dos Vinhos	15 321	14,4%	196,5	78,0	866,9	4
Bombarral	13 990	6,0%	153,2	91,3	1045,1	4
Cadaval	14 435	15%	82,5	174,9	1437,7	7
Caldas da Rainha	54 145	4,7%	211,8	255,7	4.680,8	12
Lourinhã	28 383	10,3%	192,9	147,2	1706,3	8
Nazaré	15 698	3,6%	190,4	82,4	1.013	3
Óbidos	13 294	12,9%	93,9	141,6	1425,0	7
Peniche	27 554	-0,7%	355,3	77,6	1875,5	4
Sobral de Monte Agraço	11 879	17,0%	228,0	52,1	742,4	3
Torres Vedras	88 020	10,8%	216,2	407,2	8.592,0	13

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 4.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

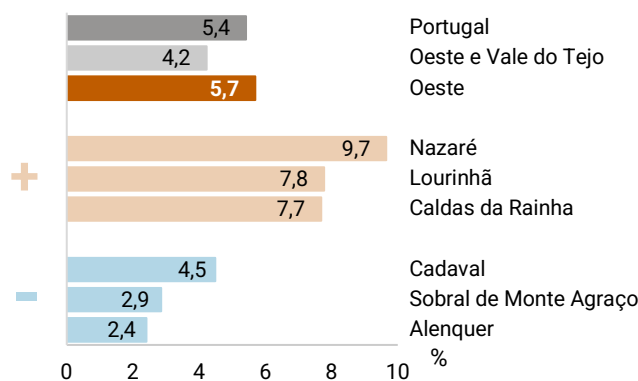
Figura 123 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Oeste



Fonte: INE

A análise do dinamismo construtivo potencial, medido pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 a partir dos fogos existentes em 2011, revelou que o Oeste apresentou uma dinâmica bastante significativa, com 5,7%, superior aos valores regional (4,2%) e nacional (5,4%). Entre os municípios com um ritmo construtivo superior, a Nazaré, com 9,7%, destacou-se com o valor mais elevado, seguida da Lourinhã (7,8%) e das Caldas da Rainha (7,7%). Ao invés, Alenquer (2,4%), Sobral de Monte Agraço (2,9%) e Cadaval (4,5%) foram os municípios menos dinâmicos.

Figura 124 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Oeste, 2011-2023



Fonte: INE

Os indicadores de licenciamento da região revelam uma tendência de crescimento consistente no parque habitacional entre 2011 e 2023, com o número de fogos a crescer em média 5,1% ao ano, acompanhado de um aumento de 4,5% nas divisões e 3,9% na área habitável, sugerindo não só maior volume construtivo, mas também melhoria nas condições de habitabilidade. O número de edifícios e de pisos também registou crescimento, ainda que mais moderado (2,7% e 2,5%, respetivamente). Já a área total aumentou a um ritmo mais contido (1,6%).

Figura 125 – Licenciamento na região Oeste, 2011-2023

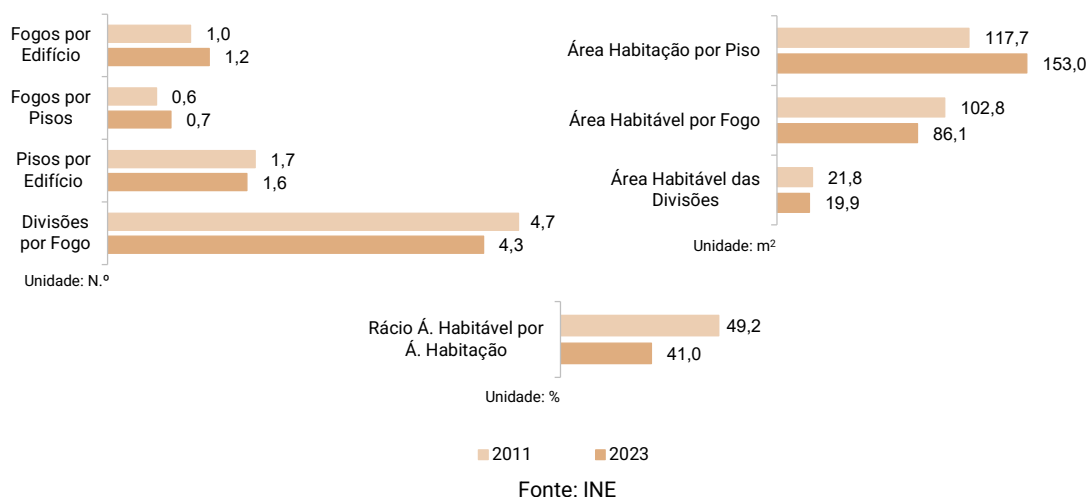
LICENCIAMENTO NA REGIÃO OESTE				
	NUTS III - OESTE		NUTS II - OESTE E VALE DO TEJO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	12 288	2,7	24 566	-0,4
Nº de Pisos	19 401	2,5	35 303	-0,5
Nº de Fogos	12 875	5,1	21619	2,6
Nº de Divisões	57 993	4,5	104 642	2,1
Área total (m²)	4 857 642	1,6	9 553 822	-0,1
Área habitável (m²)	1 155 419	3,9	1978 816	1,5

Fonte: INE

A caracterização do edificado da região Oeste revelou algumas alterações entre 2011 e 2023. O número de fogos por edifício aumentou de 1,0 em 2011 para 1,2 em 2023, enquanto os fogos por piso também subiram de 0,6 para 0,7 nesses mesmos anos. Pelo contrário, os pisos por edifício diminuíram ligeiramente de 1,7 para 1,6, enquanto o número de divisões por fogo diminuiu de 4,7 em 2011 para 4,3 em 2023. No que se refere às áreas, apesar da área de habitação por piso ter

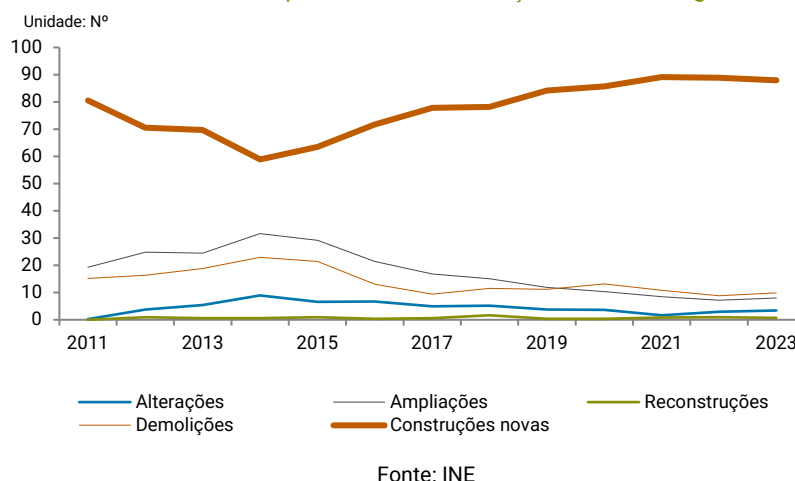
crescido significativamente, de 117,7 m<sup>2</sup> em 2011 para 153,0 m<sup>2</sup> em 2023, verificou-se uma queda na área habitável por fogo, de 102,8 m<sup>2</sup> para 86,1 m<sup>2</sup>, bem como da área habitável das divisões que diminuiu de 21,8 para 19,9 entre esses anos. O rácio entre área habitável e área de habitação diminuiu assim nesses anos, de 49,2% para 41,0%.

Figura 126 – Licenciamento na região Oeste, 2011-2023



Entre 2011 e 2023, observa-se uma tendência global de diminuição do número de licenças atribuídas a obras de alteração, ampliação e reconstrução que, durante todo o período, nunca foi superior aos licenciamentos de construções novas. As ampliações foram sempre a componente dominante, embora tenham reduzido significativamente ao longo do período, de 19,2 licenças por cada 100 construções novas em 2011 para 8,0 em 2023. As licenças para alterações e reconstruções mantiveram-se residuais, com valores geralmente inferiores a 10 licenças por cada 100 construções novas, refletindo uma baixa intensidade de reabilitação do parque edificado.

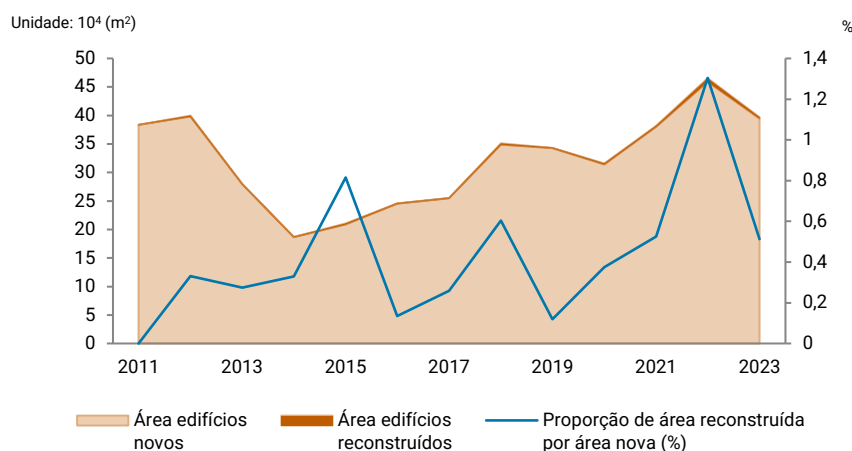
Figura 127 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Oeste, 2011-2023



De facto, durante todo o período a proporção de área reconstruída por área nova manteve-se consistentemente baixa, revelando uma reduzida aposta na reabilitação do edificado face à

construção nova. A maioria dos anos apresenta valores inferiores a 1%, com o mínimo da proporção, de valor nulo, em 2011, e o máximo de 1,3% em 2022.

Figura 128 – Licenciamento na região Oeste, 2011-2023



Fonte: INE

#### 4.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

Caldas da Rainha apresentou os valores mais elevados da região nos dois eixos da pressão construtiva, conjugando um crescimento expressivo em área construída com a edificação em altura. Torres Vedras combinou igualmente pressão positiva nos dois eixos e a Lourinhã apresentou também valores positivos em ambos os eixos, revelando um crescimento mais moderado, mas consistente entre área construída e altura dos edifícios.

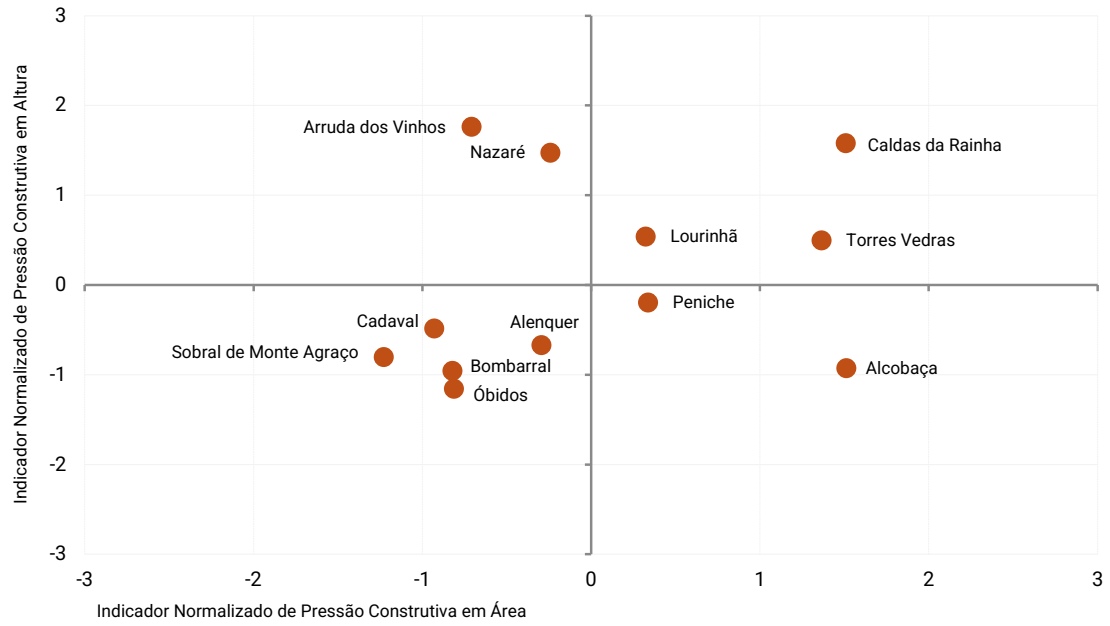
Alcobaça registou um crescimento muito significativo em área construída, mas com valores negativos no eixo da altura, sugerindo uma expansão predominantemente horizontal.

Peniche apresentou pressão positiva no crescimento em área, com valores mais contidos no eixo da altura. Já Arruda dos Vinhos e Nazaré evidenciaram um perfil oposto, com pressão positiva bastante significativa no eixo da altura, apesar de decréscimos na área construída, indicando uma concentração do crescimento em núcleos edificados mais densos.

Alenquer, Bombarral, Cadaval, Óbidos e Sobral de Monte Agraço apresentaram valores negativos nos dois eixos da pressão construtiva. Sobral de Monte Agraço registou o valor mais reduzido no crescimento em área construída, enquanto Óbidos evidenciou o nível mais baixo no eixo da altura.

No seu conjunto, o Oeste combinou uma forte polarização em torno de Caldas da Rainha, Torres Vedras e Alcobaça, com algumas tendências de verticalização localizada, contrastando com vários municípios da região onde a pressão construtiva permanece em níveis mais reduzidos.

Figura 129 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Oeste, 2011-2023



Fonte: INE

## 4.2. MÉDIO TEJO

### 4.2.1. ENQUADRAMENTO

A região do Médio Tejo diminuiu a sua população residente em 5,1% entre 2011 e 2023, em contraciclo com o crescimento de 1,7% da região NUTS II Oeste e Vale do Tejo onde se insere. Com a exceção do Entroncamento, Vila Nova da Barquinha e Ourém, que cresceram 8,8%, 6,3% e 1,2%, respetivamente, todos os restantes municípios tiveram um retrocesso demográfico, com Abrantes, Mação e Tomar a destacarem-se com as quebras mais acentuadas de 14,0%, 12,7% e 9,4%, pela mesma ordem. Os três municípios com maior densidade populacional foram o Entroncamento (1 601,2 hab./km<sup>2</sup>), Vila Nova da Barquinha (157,1 hab./km<sup>2</sup>) e Torres Novas (128,6 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 130 – Território e População na região Médio Tejo, 2011-2023

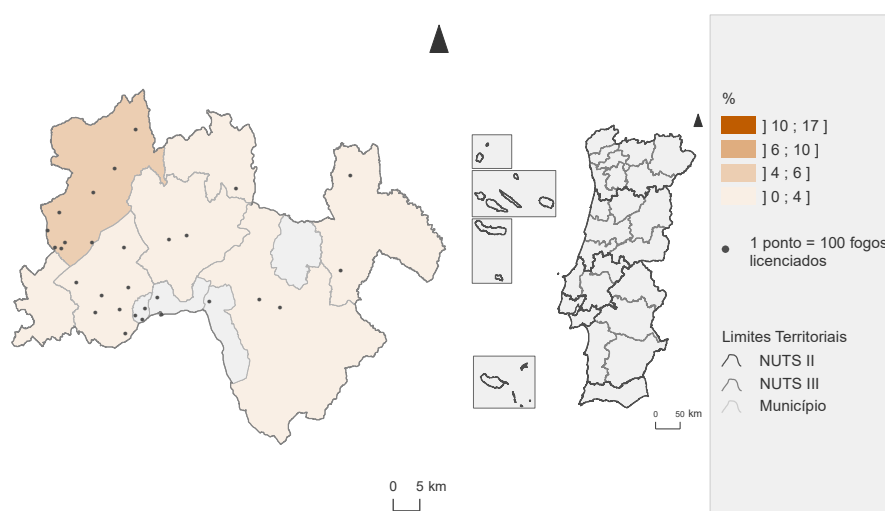
MÉDIO TEJO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Oeste e Vale do Tejo</b>	<b>852 583</b>	<b>1,7%</b>	<b>92,7</b>	<b>9.201,2</b>	<b>79.534,3</b>	<b>237</b>
<b>Médio Tejo</b>	<b>216 423</b>	<b>-5,1%</b>	<b>80,0</b>	<b>2.706,0</b>	<b>22.490,5</b>	<b>80</b>
Abrantes	33 811	-14,0%	47,3	714,7	3.756,4	13
Alcanena	12 750	-8,1%	100,1	127,3	1294,9	7
Constância	3 958	-2,4%	49,2	80,4	574,4	3
Entroncamento	21 985	8,8%	1601,2	13,7	773,0	2
Ferreira do Zêzere	8 018	-7,0%	42,1	190,4	1969,0	7
Mação	6 403	-12,7%	16,0	400,0	940,3	6
Ourém	46 512	1,2%	111,6	416,7	4.792,1	13
Sardoal	3 625	-8,0%	39,3	92,2	620,4	4
Tomar	36 859	-9,4%	105,0	351,2	3.953,5	11
Torres Novas	34 719	-5,4%	128,6	270,0	2.975,7	10
Vila Nova da Barquinha	7 783	6,3%	157,1	49,5	840,8	4

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 4.2.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

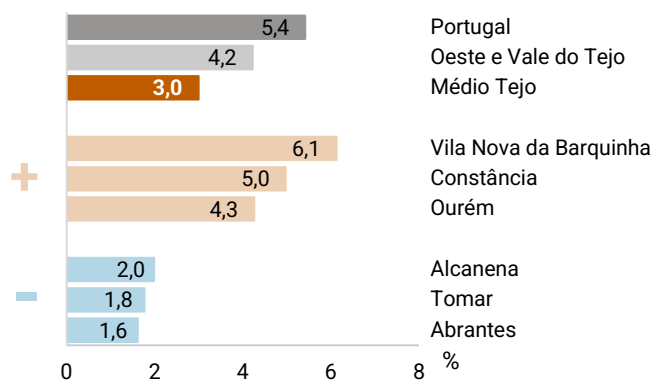
Figura 131 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Médio Tejo



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a dinâmica construtiva potencial na sub-região do Médio Tejo foi de 3,0%, inferior ao valor da região Oeste e Vale do Tejo (4,2%). Municípios como Abrantes, com 1,6%, Tomar, com 1,8%, e Alcanena, com 2,0%, revelaram um dinamismo construtivo muito reduzido, abaixo do valor verificado no Médio Tejo. Em contraste, Vila Nova da Barquinha, Constância e Ourém, com 6,1%, 5,0% e 4,3%, respetivamente, foram os municípios mais dinâmicos na construção de fogos.

Figura 132 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Médio Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

A região registou uma contração generalizada dos principais indicadores do licenciamento urbanístico entre 2011 e 2023, com destaque para a redução do número de pisos e de edifícios que recuaram em média 4,7% e 4,0% ao ano, respetivamente. Também o número de fogos diminuiu 1,6% ao ano e o número de divisões recuou 1,8%, em média, anualmente. A área total e a área habitável também decresceram em média 3,0% e 2,3% por ano no respetivo período.

Figura 133 – Licenciamento na região Médio Tejo, 2011-2023

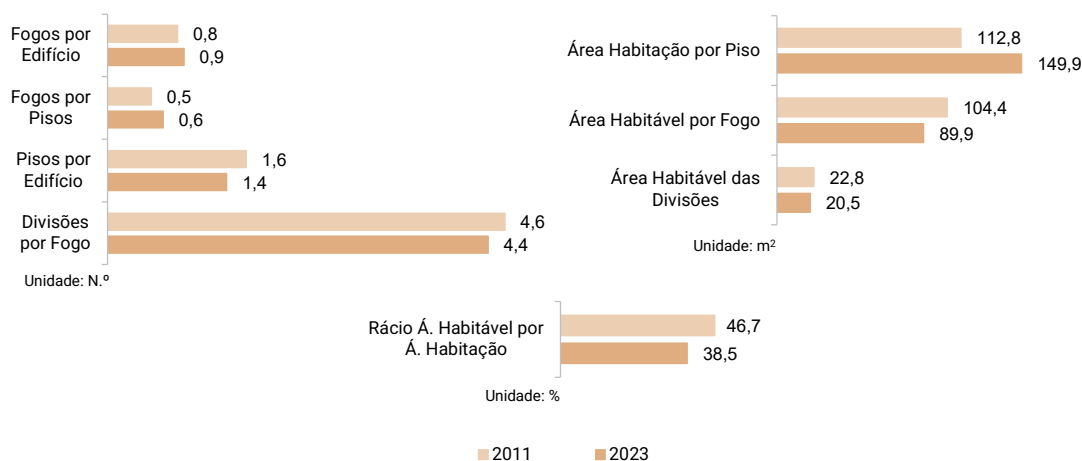
LICENCIAMENTO NA REGIÃO MÉDIO TEJO				
	NUTS III - MÉDIO TEJO		NUTS II - OESTE E VALE DO TEJO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	6 027	-4,0	24 566	-0,4
Nº de Pisos	8 283	-4,7	35 303	-0,5
Nº de Fogos	4 400	-1,6	216 19	2,6
Nº de Divisões	20 720	-1,8	104 642	2,1
Área total (m <sup>2</sup> )	2 244 907	-3,0	9 553 822	-0,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	409 890	-2,3	1 978 816	1,5

Fonte: INE

Comparando 2011 com 2023, verificam-se algumas alterações na morfologia do edificado da região Médio Tejo. O número médio de fogos por edifício passou de 0,8 para 0,9 e os fogos por piso aumentaram de 0,5 para 0,6, sugerindo uma ligeira intensificação do uso do espaço por construção. No entanto, o número de pisos por edifício diminuiu de 1,6 para 1,4, o que indica uma tendência para edifícios mais baixos. Observou-se também uma redução nas divisões por fogo, de 4,6 em 2011 para 4,4 em 2023. Nesses anos, apesar da área de habitação por piso ter crescido

de 112,8 m<sup>2</sup> para 149,9 m<sup>2</sup>, verificou-se uma diminuição da área habitável por fogo (de 104,4 m<sup>2</sup> para 89,9 m<sup>2</sup>) e por divisão (de 22,8 m<sup>2</sup> para 20,5 m<sup>2</sup>), revelando uma compactação das habitações. O rácio da área habitável por área de habitação caiu de 46,7% para 38,5% de 2011 para 2023.

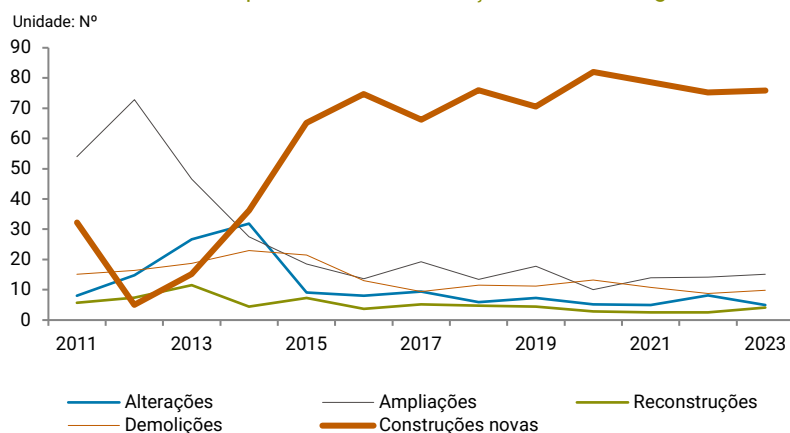
Figura 134 – Licenciamento na região Médio Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

O número de licenças atribuídas a obras de alteração, ampliação e reconstrução superou os licenciamentos para construções novas, na região Médio Tejo, entre 2011 e 2014, período após o qual diminuíram significativamente. As ampliações foram quase sempre a componente dominante, embora reduzindo significativamente desde 2012, ano em que alcançaram 72,9 licenças por cada 100 construções novas. As alterações registaram um pico em 2014 (31,9 licenças por cada 100 construções novas licenciadas), mas também diminuíram gradualmente nos anos seguintes. As reconstruções, por sua vez, mantiveram-se sempre em níveis mais baixos, tendo alcançado o seu valor máximo em 2013, com 11,6 licenças por cada 100 construções novas.

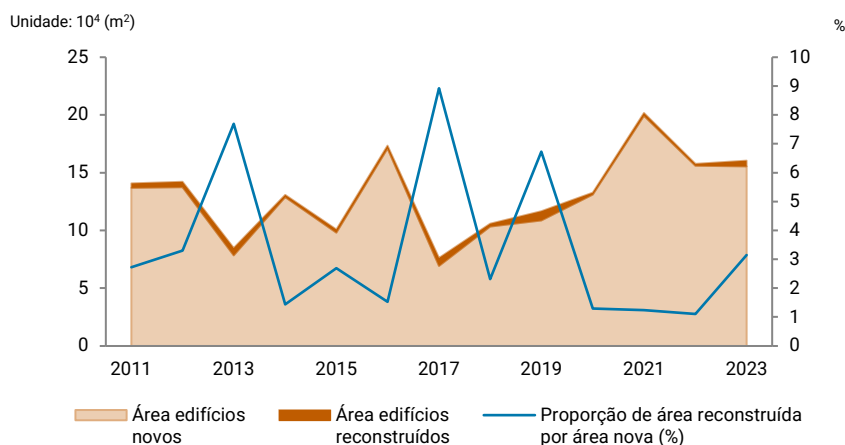
Figura 135 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Médio Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

No que se refere à proporção de área reconstruída por área nova, verifica-se que, no Médio Tejo, entre 2011 e 2023, a mesma manteve-se quase sempre em valores muito reduzidos, na maioria dos anos abaixo de 4%, com exceção de três picos que ocorreram em 2013, 2017 e 2019, em que alcançou 7,7%, 8,9% e 6,7%, respetivamente. Em 2023 a proporção foi de 3,1%.

Figura 136 – Licenciamento na região Médio Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

#### 4.2.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

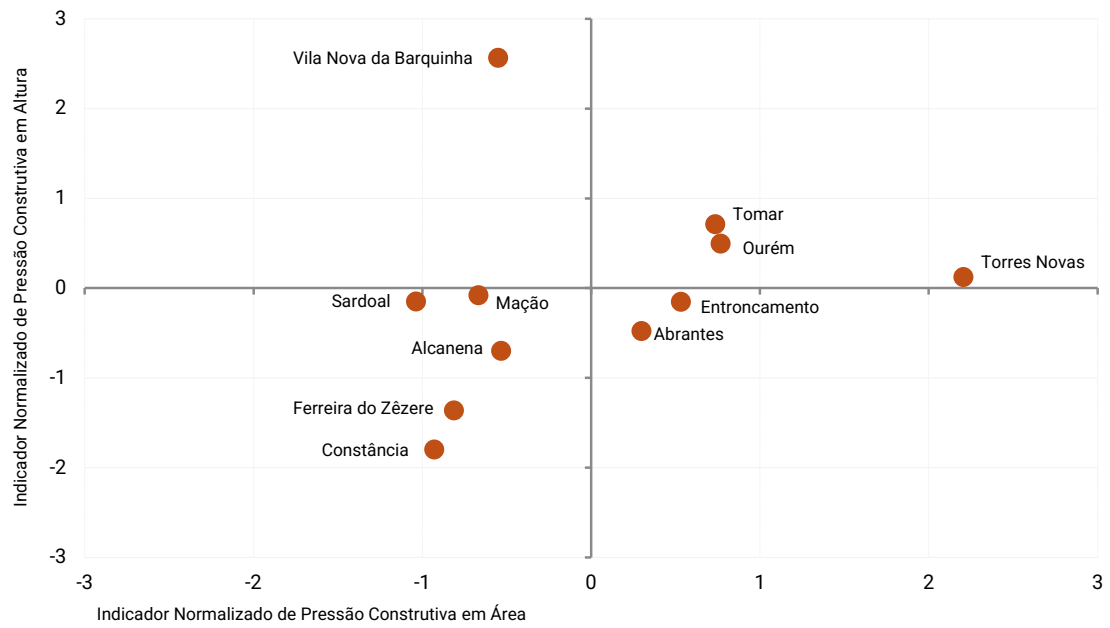
Torres Novas destacou-se como o município com maior crescimento em área construída, embora com uma edificação em altura mais contida. Para além de Torres Novas, que apresentou o valor mais elevado no crescimento em área construída, também Tomar, Ourém, Entroncamento e Abrantes registaram pressão positiva neste eixo, embora com níveis distintos no crescimento em altura. Este grupo revelou dinâmicas de expansão territorial associadas, em alguns casos, a padrões construtivos menos densos.

Vila Nova da Barquinha é o caso oposto: evidenciou uma pressão muito significativa no eixo da altura, a mais elevada da região, apesar de um valor negativo no crescimento em área.

Já Alcanena, Constância, Ferreira do Zêzere, Mação e Sardoal apresentaram valores negativos nos dois eixos, com destaque para Constância, que regista os níveis mais baixos da região no eixo vertical.

No seu conjunto, o Médio Tejo apresentou uma distribuição contrastada, com alguns municípios a evidenciar dinâmicas de crescimento urbano relevantes, enquanto outros mantêm níveis reduzidos de atividade de construção de edifícios.

Figura 137 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Médio Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

## 4.3. LEZÍRIA DO TEJO

### 4.3.1. ENQUADRAMENTO

A Lezíria do Tejo manteve praticamente a sua população residente entre 2011 e 2023, tendo crescido apenas 0,1%. Benavente destacou-se com o maior aumento populacional, de 11,4%, seguido de Rio Maior e Salvaterra de Magos, ambos com 5,3%, e da Azambuja com 5,1%. De facto, ao contrário dos restantes, estes foram os únicos municípios que aumentaram a sua população residente. Em contraste, Chamusca, Coruche e Golegã diminuíram 15,7%, 12,9% e 8,0%, respetivamente, registando as maiores quebras demográficas. Os três municípios com maior densidade populacional foram o Cartaxo (154,0 hab./km<sup>2</sup>), Santarém (110,4 hab./km<sup>2</sup>) e Almeirim (102,7 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 138 – Território e População na região Lezíria do Tejo, 2011-2023

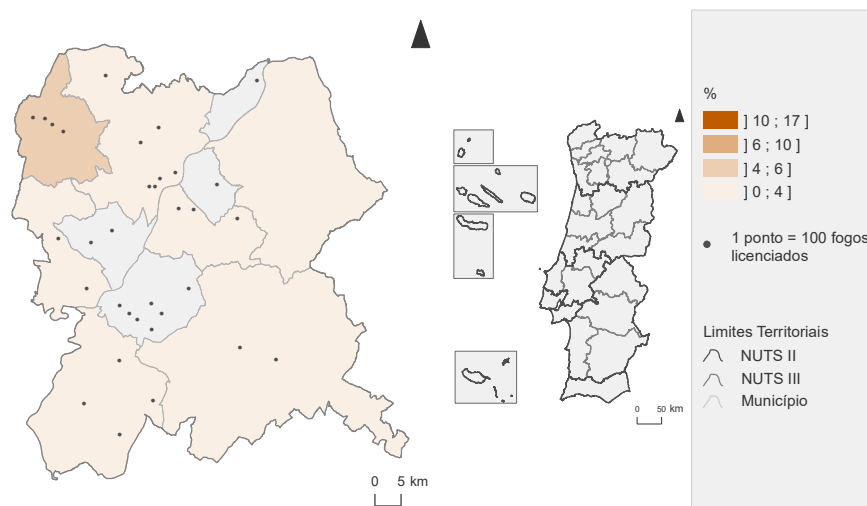
LEZÍRIA DO TEJO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Oeste e Vale do Tejo</b>	<b>852 583</b>	<b>1,7%</b>	<b>92,7</b>	<b>9.201,2</b>	<b>79.534,3</b>	<b>237</b>
<b>Lezíria do Tejo</b>	<b>247 764</b>	<b>0,1%</b>	<b>58,0</b>	<b>4.275,0</b>	<b>25.319,1</b>	<b>68</b>
Almeirim	22 820	-2,4%	102,7	222,1	1723,8	4
Alpiarça	7 331	-4,8%	76,9	95,4	727,6	1
Azambuja	22 932	5,1%	87,3	262,7	1688,9	7
Benavente	32 323	11,4%	62,0	521,4	4.439,6	4
Cartaxo	24 359	-0,4%	154,0	158,2	1625,5	6
Chamusca	8 531	-15,7%	114	746,0	1047,1	5
Coruche	17 365	-12,9%	15,6	1115,7	3.414,5	6
Golegã	5 442	-8,0%	64,5	84,3	371,0	3
Rio Maior	22 315	5,3%	81,8	272,8	2.578,9	10
Salvaterra de Magos	23 337	5,3%	95,7	243,9	3.251,8	4
Santarém	61009	-12%	110,4	552,5	4.450,4	18

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 4.2.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

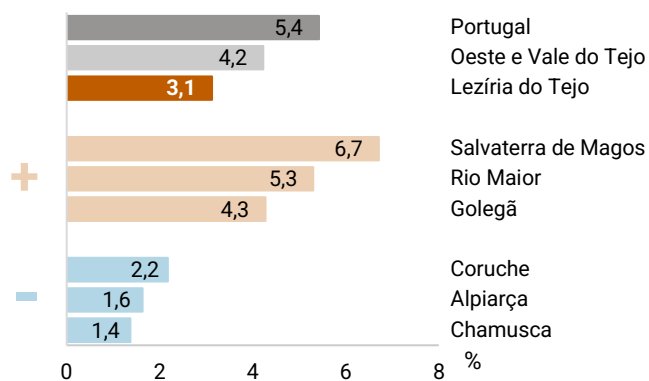
Figura 139 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Lezíria do Tejo



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a dinâmica construtiva potencial na sub-região da Lezíria do Tejo foi de 3,1%, inferior ao valor da região Oeste e Vale do Tejo (4,2%), ainda assim, os municípios com maior dinamismo na construção de fogos superaram o valor dessa NUTS II onde se integram, nomeadamente, Salvaterra de Magos, Rio Maior e Golegã, com 6,7%, 5,3% e 4,3%, respetivamente. Pelo contrário, Chamusca, Alpiarça e Coruche, com 1,4%, 1,6% e 2,2%, pela mesma ordem, foram os municípios menos dinâmicos.

Figura 140 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Lezíria do Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

A análise das taxas médias de crescimento anual no período em análise, revelou um comportamento assimétrico entre os diferentes indicadores do parque habitacional na Lezíria do Tejo. Verifica-se uma redução expressiva no número de edifícios e de pisos, ambos de 2,5% ao ano e, em contrapartida, o número de fogos e de divisões cresceram 1,1% e 0,9% ao ano, respetivamente. As áreas total e habitável mantêm-se praticamente estagnadas, com a primeira a diminuir 0,1% e a segunda a crescer 0,3% anualmente.

Figura 141 – Licenciamento na região Lezíria do Tejo, 2011-2023

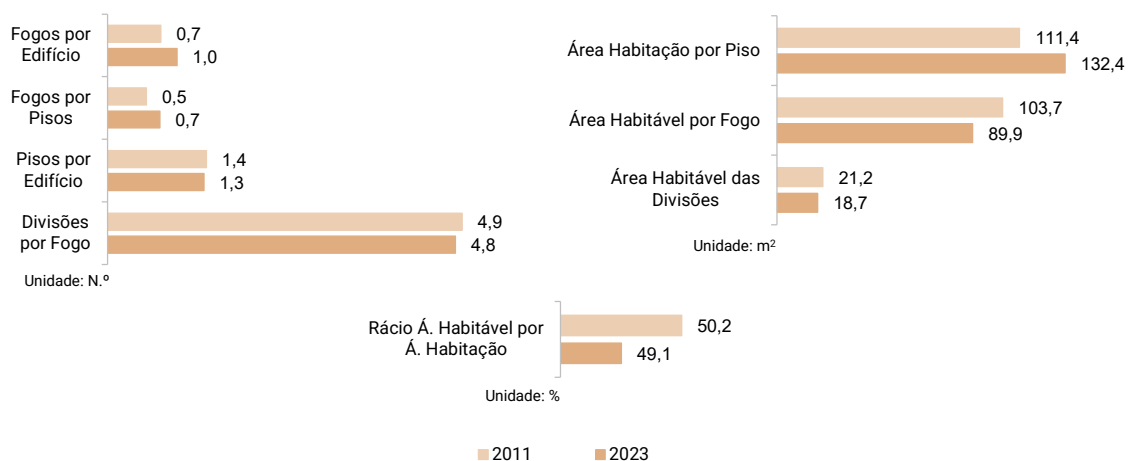
LICENCIAMENTO NA REGIÃO LEZÍRIA DO TEJO				
	NUTS III - LEZÍRIA DO TEJO		NUTS II - OESTE E VALE DO TEJO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	6 251	-2,5	24 566	-0,4
Nº de Pisos	7 619	-2,5	35 303	-0,5
Nº de Fogos	4 344	1,1	21619	2,6
Nº de Divisões	25 929	0,9	104 642	2,1
Área total (m <sup>2</sup> )	2 451 273	-0,1	9 553 822	-0,1
Área habitável (m <sup>2</sup> )	413 507	0,3	1978 816	1,5

Fonte: INE

No que se refere à estrutura do edificado, caracterizado pelos dados do licenciamento urbanístico de 2011 e de 2023 da Lezíria do Tejo, regista-se que o número médio de fogos por edifício aumentou de 0,7 em 2011 para 1,0 em 2023 e os fogos por piso de 0,5 para 0,7 nos mesmos anos, refletindo uma maior densificação da ocupação dos edifícios. O número de pisos por edifício diminuiu ligeiramente, de 1,4 para 1,3, tal como as divisões por fogo (de 4,9 para 4,8).

No que se refere às áreas, verificou-se uma redução de 2011 para 2023 tanto na área habitável por fogo, de 103,7 m<sup>2</sup> para 89,9 m<sup>2</sup>, como na área das divisões, de 21,2 m<sup>2</sup> para 18,7 m<sup>2</sup>, apesar da área de habitação por piso ter aumentado significativamente de 111,4 m<sup>2</sup> para 132,4 m<sup>2</sup>. O rácio entre a área habitável e a área total de habitação desceu 1,1p.p. de 2011 para 2023.

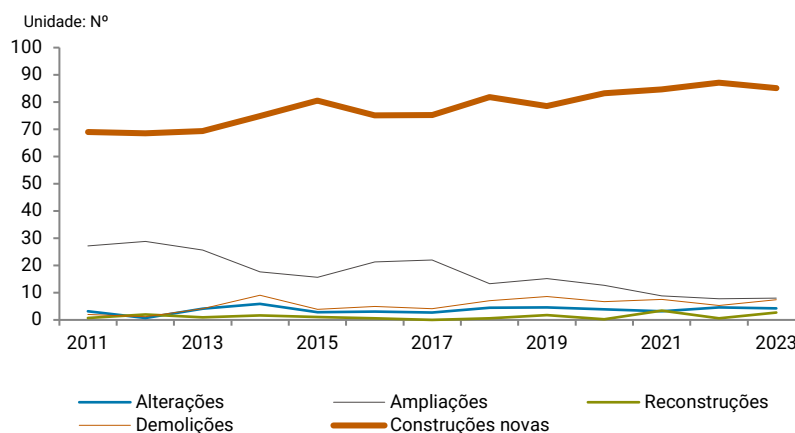
Figura 142 – Licenciamento na região Lezíria do Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

O número de licenças atribuídas a obras de alteração, ampliação e reconstrução na região foi sempre reduzido em todo o período entre 2011 e 2023, ficando sempre abaixo das 32 licenças por cada 100 construções novas, e evidenciando uma diminuição gradual. As ampliações representaram a maior fatia deste conjunto ao longo de todo o período, embora tenham registado uma queda significativa, de 27,2 licenças por cada 100 construções novas em 2011 para apenas 8,0 em 2023. As alterações mantiveram uma evolução mais oscilante, com picos em 2014 (5,9 licenças por cada 100 construções novas) e em 2019 (4,6 licenças por cada 100 construções novas), e algum equilíbrio em anos mais recentes. Já as reconstruções apresentaram valores geralmente baixos, apenas com oscilações pontuais, mas sem expressividade.

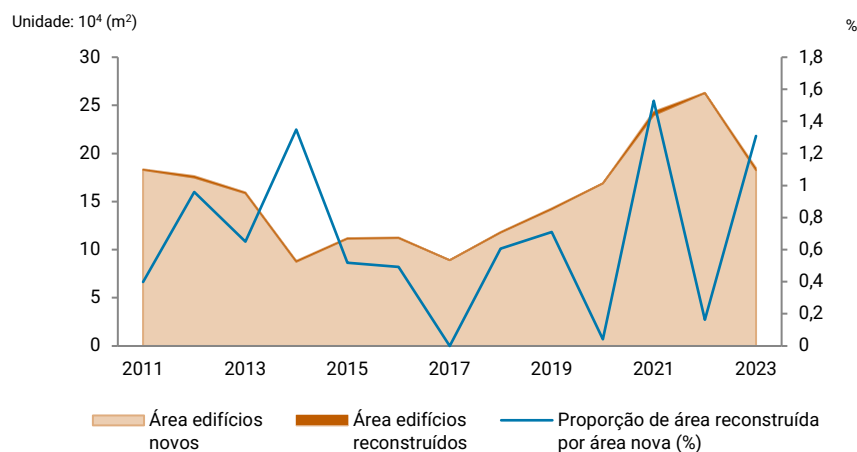
Figura 143 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Lezíria do Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

A proporção de área reconstruída por área nova na Lezíria do Tejo entre 2011 e 2023 foi residual, não tendo qualquer expressão ao longo de todo o período. Apesar de terem ocorrido alguns picos em 2014, 2021 e 2023, todos inferiores a 1,5%, aquela proporção manteve-se sempre abaixo de 1% nos restantes anos, demonstrando a insignificância da área reconstruída face à área nova.

Figura 144 – Licenciamento na região Lezíria do Tejo, 2011-2023



Fonte: INE

#### 4.2.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

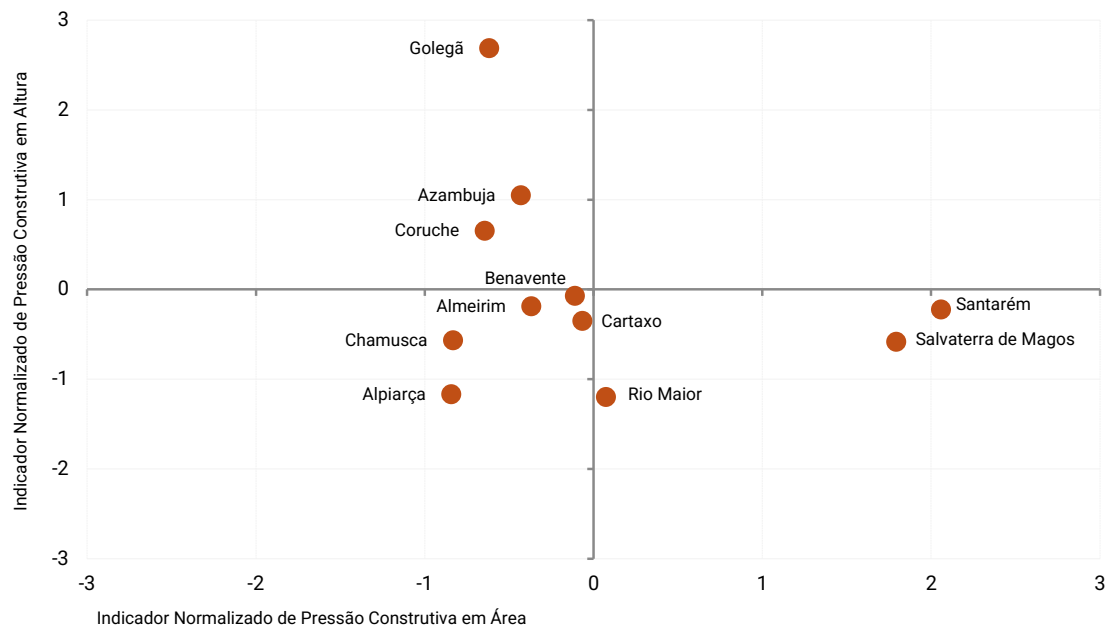
Santarém e Salvaterra de Magos apresentaram os valores mais elevados no eixo da área construída, embora com pressão negativa no crescimento em altura. Rio Maior registou também um ligeiro crescimento em área, embora associado a um dos valores mais baixos no eixo da altura.

Golegã, Azambuja e Coruche evidenciaram perfis distintos, com pressão negativa na área, mas positiva e bastante significativa no eixo da altura. Golegã destaca-se particularmente por apresentar o valor mais elevado da região no crescimento vertical, apesar de uma menor pressão na área construída.

Os restantes municípios, Almeirim, Alpiarça, Benavente, Cartaxo e Chamusca, apresentaram valores negativos em ambos os eixos, refletindo padrões de crescimento reduzidos e menor pressão construtiva. Alpiarça e Chamusca registaram os níveis mais baixos da região.

No conjunto, a Lezíria do Tejo caracterizou-se por uma forte polarização entre municípios com expansão significativa em área construída e outros com tendência para uma estabilização, destacando-se ainda casos pontuais de marcada pressão construtiva em altura, como o da Golegã.

Figura 145 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Lezíria do Tejo, 2011-2023



Fonte: INE



## 5. GRANDE LISBOA



## 5.1. GRANDE LISBOA

### 5.1.1. ENQUADRAMENTO

A região da Grande Lisboa aumentou a sua população residente em 4,1% entre 2011 e 2023, bem acima da variação registada em Portugal no mesmo período (+0,7%). O município de Mafra destacou-se com um aumento expressivo de 17,5%, seguido de Cascais e Odivelas com 6,4% e 5,9%, e de Sintra e Loures com 4,7% e 3,8%, respetivamente. O município de Lisboa teve um crescimento mais moderado, de 2,6%. Os municípios com a maior densidade populacional em 2023 eram a Amadora, com a maior densidade, de 7 495,9 hab./km<sup>2</sup>, seguida por Odivelas com 5 791,6 hab./km<sup>2</sup> e por Lisboa com 5 668,5 hab./km<sup>2</sup>.

Figura 146 – Território e População na região Grande Lisboa, 2011-2023

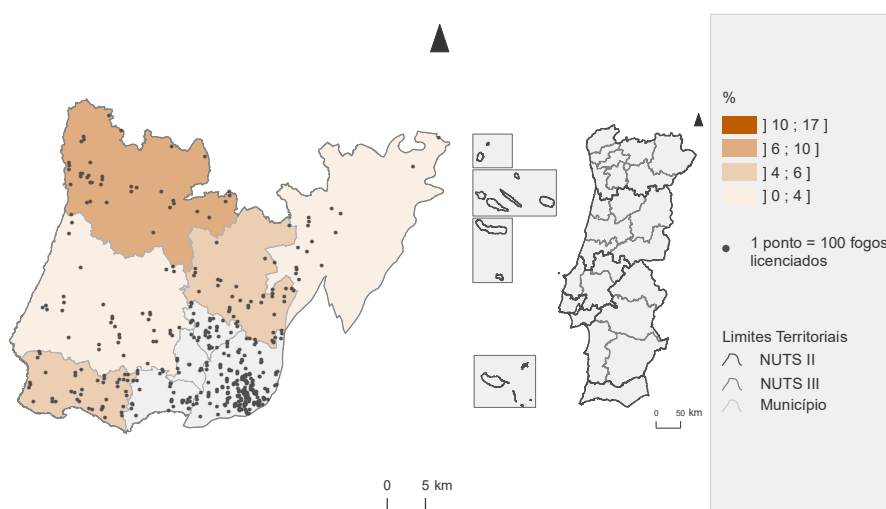
GRANDE LISBOA						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Grande Lisboa</b>	<b>2 126 578</b>	<b>4,1%</b>	<b>1.529,9</b>	<b>1.390,0</b>	<b>46.898,8</b>	<b>81</b>
Amadora	178 253	18%	7.495,9	23,8	2.393,2	6
Cascais	219 636	6,4%	2.255,0	97,4	6.022,9	4
Lisboa	567 131	2,6%	5.668,5	100,1	8.438,6	24
Loures	207 065	3,8%	1.238,1	167,2	6.064,3	10
Mafra	90 128	17,5%	309,0	291,7	4.776,3	11
Odivelas	153 708	5,9%	5.791,6	26,5	1.701,0	4
Oeiras	175 677	2,1%	3.829,1	45,9	4.085,9	5
Sintra	395 528	4,7%	1.239,0	319,2	8.861,0	11
Vila Franca de Xira	139 452	1,9%	438,3	318,2	4.555,6	6

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 5.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

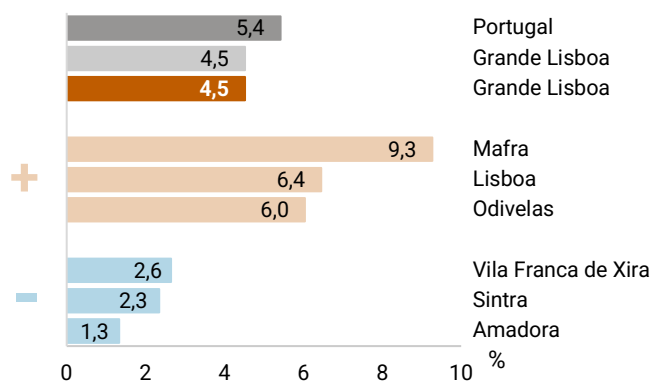
Figura 147 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Grande Lisboa



Fonte: INE

A análise do dinamismo construtivo potencial entre 2011 e 2023, medido pela proporção de fogos licenciados face ao stock existente em 2011, evidencia uma dinâmica moderada na Grande Lisboa, de 4,5%, ainda assim abaixo do valor nacional (5,4%). Dentro da região, Mafra destaca-se com um valor elevado, de 9,3%, seguido por Lisboa e Odivelas, com 6,4% e 6,0%, respetivamente, revelando uma forte expansão do parque habitacional. Em contraste, Amadora, Sintra e Vila Franca de Xira, com 1,3%, 2,3% e 2,6%, pela mesma ordem, registaram os valores mais baixos de licenciamento de fogos na região.

Figura 148 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Grande Lisboa, 2011-2023



Fonte: INE

Da análise às taxas médias de crescimento anual no período em análise, revela-se um crescimento de todos os indicadores do parque habitacional na Grande Lisboa, com a exceção das áreas totais e habitáveis que se mantiveram praticamente estagnadas (apenas a área total cresceu 0,5% ao ano). Verifica-se um crescimento no número de edifícios, pisos e fogos, de 1,3%, 2,0% e 2,2% ao ano, respetivamente, enquanto o número de divisões foi o indicador que mais cresceu, com 4,5% ao ano.

Figura 149 – Licenciamento na região Grande Lisboa, 2011-2023

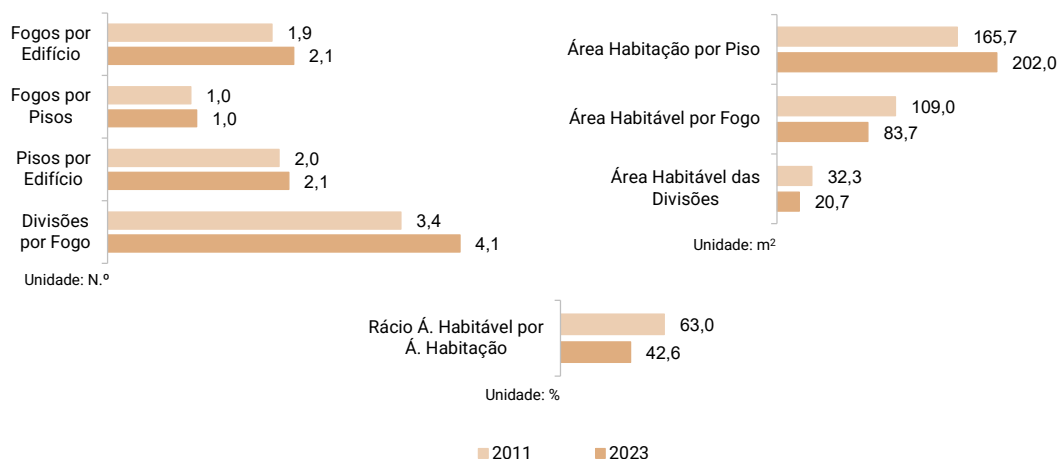
LICENCIAMENTO NA REGIÃO GRANDE LISBOA				
	NUTS II / NUTS III - GRANDE LISBOA		PORTUGAL	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	23 842	1,3	261 189	-0,6
Nº de Pisos	46 128	2,0	419 776	-0,5
Nº de Fogos	49 008	2,2	321 697	3,6
Nº de Divisões	178 045	4,5	1360 607	2,9
Área total (m <sup>2</sup> )	12 868 389	0,5	110 712 281	0,4
Área habitável (m <sup>2</sup> )	4 135 856	0,0	27 755 188	0,3

Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a evolução dos indicadores do licenciamento urbanístico na Grande Lisboa revelou algumas alterações no perfil das construções, com o número de fogos por edifício a aumentar de 1,9 em 2011 para 2,1 em 2023 e os pisos por edifício de 2,0 para 2,1, refletindo uma ligeira intensificação da ocupação vertical. O número de divisões por fogo aumentou de 3,4 para

4,1 de 2011 para 2023. A área de habitação por piso cresceu de forma expressiva, de 165,7 m<sup>2</sup> para 202,0 m<sup>2</sup> entre esses anos, o que sugere edifícios maiores, mas esse crescimento não se traduziu em áreas habitáveis proporcionais, uma vez que a área habitável por fogo caiu de 109,0 m<sup>2</sup> para 83,7 m<sup>2</sup> e a área média das divisões reduziu-se de 32,3 m<sup>2</sup> para 20,7 m<sup>2</sup> de 2011 para 2023. O rácio da área habitável por área de habitação desceu de 63,0% para 42,6%.

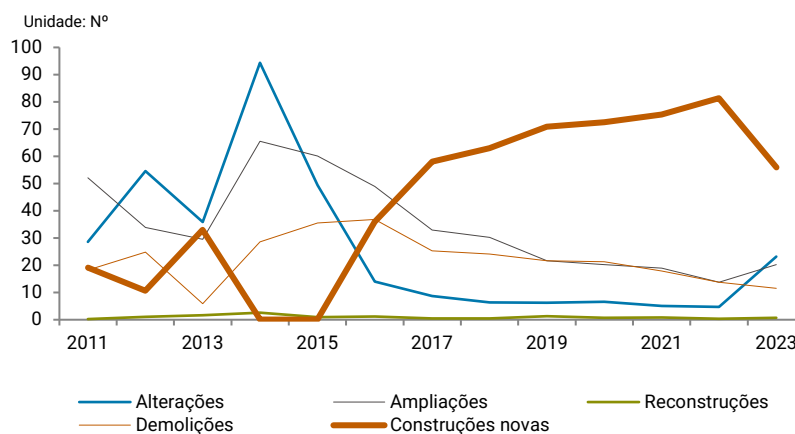
Figura 150 – Licenciamento na região Grande Lisboa, 2011-2023



Fonte: INE

O número de licenças atribuídas ao conjunto de obras de alteração, ampliação e reconstrução na região da Grande Lisboa foi superior às licenças para construções novas entre 2011 e 2016, período após o qual diminuiu a sua importância. As ampliações e alterações, que dominavam no início do período, com 52,1 e 28,5 licenças por cada 100 construções novas em 2011, respetivamente, sofreram uma redução significativa após um pico em 2014 (65,6 e 94,4), sugerindo menor foco na adaptação de edifícios existentes e maior concentração na construção nova, embora com uma ligeira inversão da tendência em 2023. As reconstruções mantiveram-se residuais ao longo de todo o período, com valores abaixo de 3 licenças por 100 construções novas.

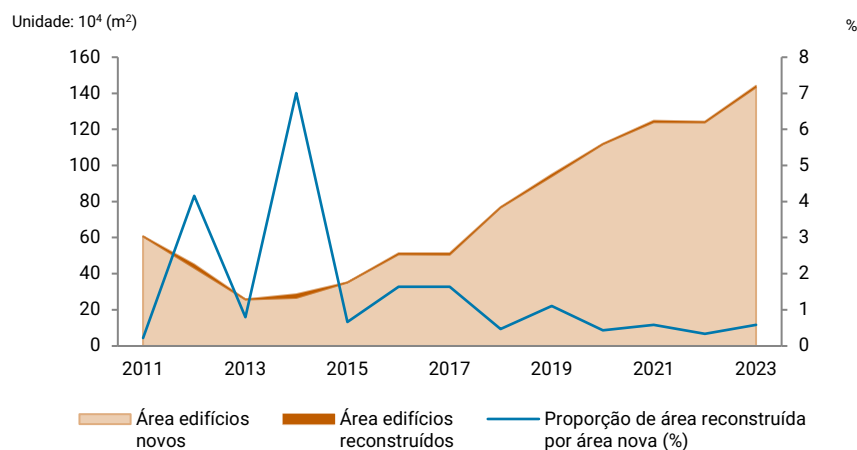
Figura 151 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Grande Lisboa, 2011-2023



Fonte: INE

A proporção de área reconstruída por área nova entre 2011 e 2023 na Grande Lisboa revelou uma evolução irregular, onde sobressaíram algumas flutuações pontuais, sobretudo em 2012 (4,2%) e 2014 (7,0%). No restante período, os valores foram geralmente residuais, ficando mesmo abaixo de 1,5% após 2017.

Figura 152 – Licenciamento na região Grande Lisboa, 2011-2023



Fonte: INE

### 5.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

Lisboa destacou-se de forma clara na região, com o valor mais elevado de pressão construtiva em área construída, mas simultaneamente o mais negativo no eixo da altura. Esta combinação sugeriu um crescimento significativo da área construída, associado a intervenções de menor densidade ou reabilitação urbana com impacto limitado na verticalização.

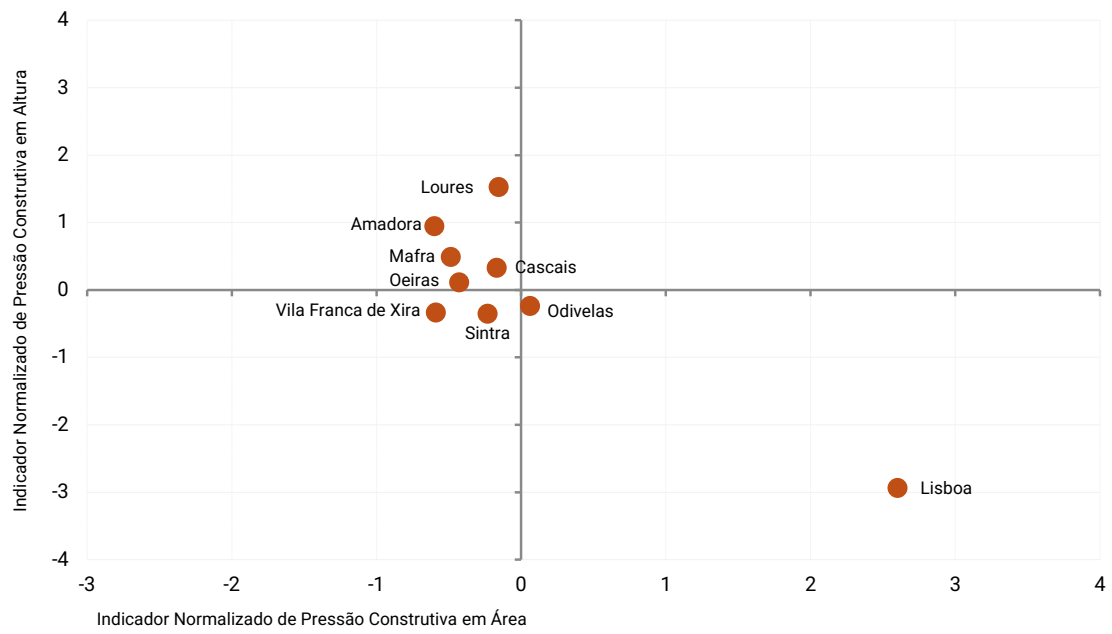
Loures apresentou o perfil oposto: uma redução na área construída, mas com uma pressão mais elevada no eixo da altura, indicando uma tendência de crescimento mais concentrado e verticalizado. Também a Amadora e Mafra registaram pressão positiva em altura, embora com valores negativos em área, podendo apontar para dinâmicas localizadas de edificação em altura.

Cascais e Oeiras apresentaram valores ligeiramente negativos no crescimento em área, mas positivos no eixo da altura, sugerindo igualmente uma certa concentração do crescimento. Já Odivelas, o único município, além de Lisboa, com pressão construtiva positiva no eixo da área (embora de forma modesta), apresentou uma ligeira pressão negativa em altura.

Sintra e Vila Franca de Xira registaram valores negativos nos dois eixos, o que indica uma tendência de menor crescimento, sinalizando padrões construtivos mais estabilizados.

No conjunto, a região da Grande Lisboa evidenciou uma distribuição assimétrica, com casos de expansão significativa ou verticalização localizada, coexistindo com municípios que mantêm dinâmicas construtivas menos intensas.

Figura 153 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Grande Lisboa, 2011-2023



Fonte: INE



## 6. PENÍNSULA DE SETÚBAL



## 6.1. PENÍNSULA DE SETÚBAL

### 6.1.1. ENQUADRAMENTO

A região Península de Setúbal aumentou a sua população residente de forma expressiva entre 2011 e 2023, apresentando uma taxa de variação de 7,1%. Os municípios de Palmela, Montijo e Alcochete, com crescimentos de 16,1%, 15,6% e 14,4%, respetivamente, foram os que evidenciaram as maiores variações demográficas, destacando-se ainda Sesimbra, que aumentou 12,1%. Os municípios com maior densidade populacional em 2023 foram Almada, com a maior densidade, de 2 588,7 hab./km<sup>2</sup>, o Barreiro (2 197,5 hab./km<sup>2</sup>) e o Seixal (1 814,2 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 154 – Território e População na região Península de Setúbal, 2011-2023

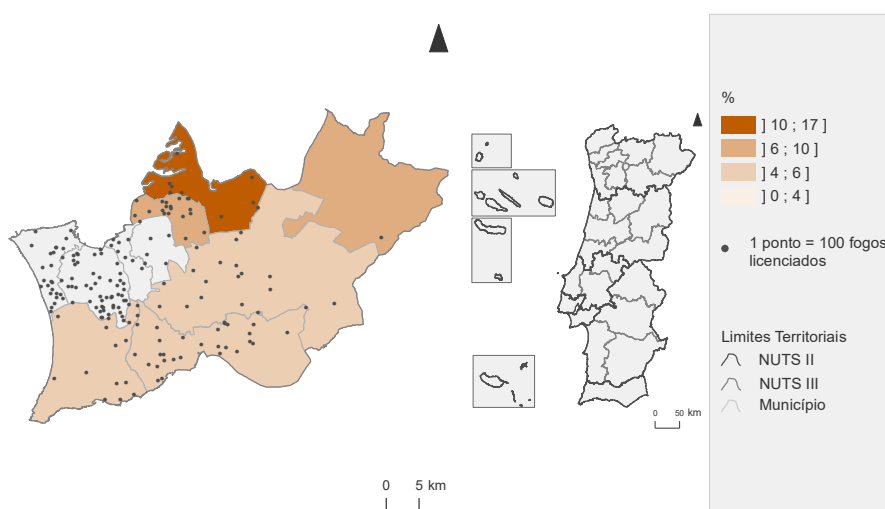
PENÍNSULA DE SETÚBAL						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Península de Setúbal</b>	<b>834 599</b>	<b>7,1%</b>	<b>513,5</b>	<b>1.625,3</b>	<b>35.100,3</b>	<b>37</b>
Alcochete	20 101	14,4%	156,6	128,4	856,3	3
Almada	181 232	4,1%	2 588,7	70,0	4 813,7	5
Barreiro	79 966	15%	2 197,5	36,4	2 678,7	4
Moita	68 950	4,4%	1 247,7	55,3	1 813,9	4
Montijo	59 197	15,6%	169,8	348,6	2 424,0	5
Palmela	72 938	16,1%	156,8	465,1	6 497,9	4
Seixal	173 163	9,4%	1 814,2	95,5	5 960,6	4
Sesimbra	55 504	12,1%	283,6	195,7	3 675,4	3
Setúbal	123 548	19%	536,4	230,3	6 379,8	5

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 6.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

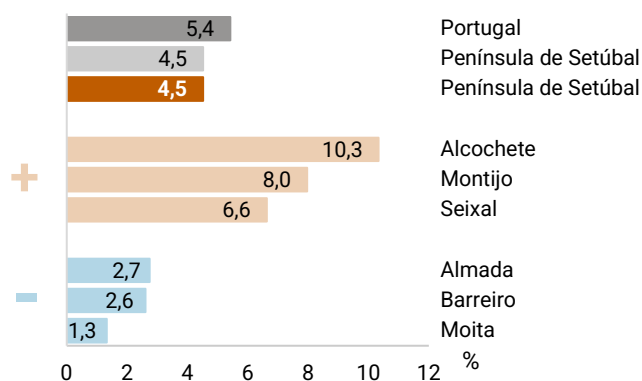
Figura 155 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Península de Setúbal



Fonte: INE

O dinamismo construtivo potencial entre 2011 e 2023, medido pela proporção de fogos licenciados face aos fogos existentes em 2011, revelou uma dinâmica moderada, de 4,5%, na Península de Setúbal, valor ligeiramente abaixo do valor verificado ao nível nacional (5,4%). Dentro da região, Alcochete destacou-se com um valor bastante elevado, de 10,3%, seguido do Montijo, com 8,0%, e do Seixal com 6,6%, revelando um forte dinamismo construtivo. Pelo contrário, os municípios menos dinâmicos, com menores crescimentos do número de fogos, foram Moita, Barreiro e Almada, com 1,3%, 2,6% e 2,7%, respetivamente.

Figura 156 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Península de Setúbal, 2011-2023



Fonte: INE

As taxas médias de crescimento anual entre 2011 e 2023 na Península de Setúbal revelaram uma dinâmica construtiva intensa, particularmente no que diz respeito ao número de fogos, de pisos e de edifícios, com crescimentos de 8,1%, 6,2% e 5,5% ao ano, indicando uma forte expansão vertical e densificação do tecido urbano. As divisões aumentaram 7,4% ao ano. A área total cresceu 3,4% ao ano, mas a área habitável teve um crescimento mais acelerado, de 7,0% ao ano.

Figura 157 – Licenciamento na região Península de Setúbal, 2011-2023

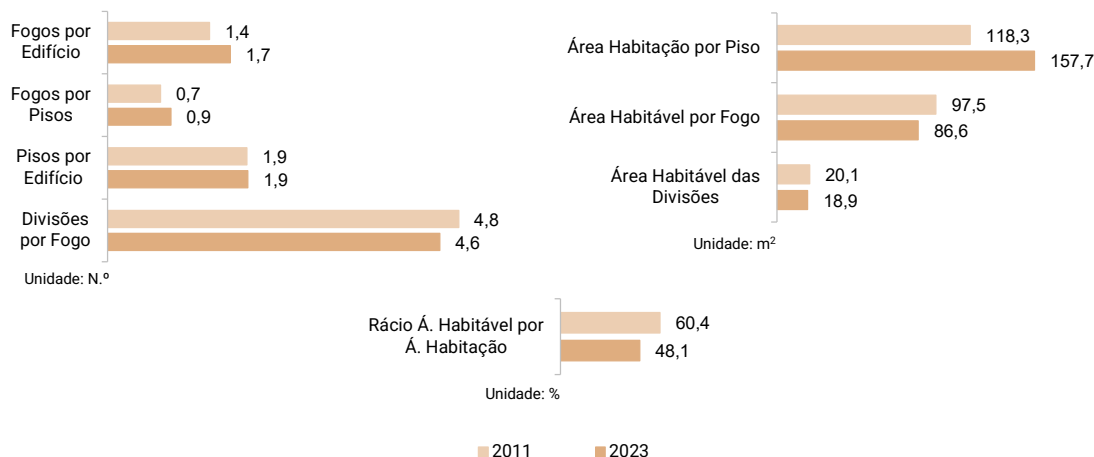
LICENCIAMENTO NA REGIÃO PENÍNSULA DE SETÚBAL				
	NUTS II / NUTS III - PENÍNSULA DE SETÚBAL		PORTUGAL	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	12 700	5,5	261 189	-0,6
Nº de Pisos	23 782	6,2	419 776	-0,5
Nº de Fogos	19 056	8,1	321 697	3,6
Nº de Divisões	91 132	7,4	1 360 607	2,9
Área total (m <sup>2</sup> )	4 691 435	3,4	110 712 281	0,4
Área habitável (m <sup>2</sup> )	1 719 960	7,0	27 755 188	0,3

Fonte: INE

De 2011 para 2023, a Península de Setúbal registou algumas alterações na sua estrutura construtiva. O número de fogos por edifício aumentou de 1,4 para 1,7 e os fogos por piso passaram de 0,7 para 0,9, no entanto não se verificou qualquer alteração no que se refere à verticalidade das construções, uma vez que o número de pisos por edifício manteve-se em 1,9 de 2011 para 2023. Apesar do ligeiro decréscimo nas divisões por fogo (de 4,8 para 4,6) e na

área habitável por fogo, de 97,5 m<sup>2</sup> para 86,6 m<sup>2</sup>, a área de habitação por piso aumentou substancialmente, de 118,3 m<sup>2</sup> para 157,7 m<sup>2</sup>. O rácio de área habitável por área de habitação passou de 60,4% em 2011 para 48,1% em 2023.

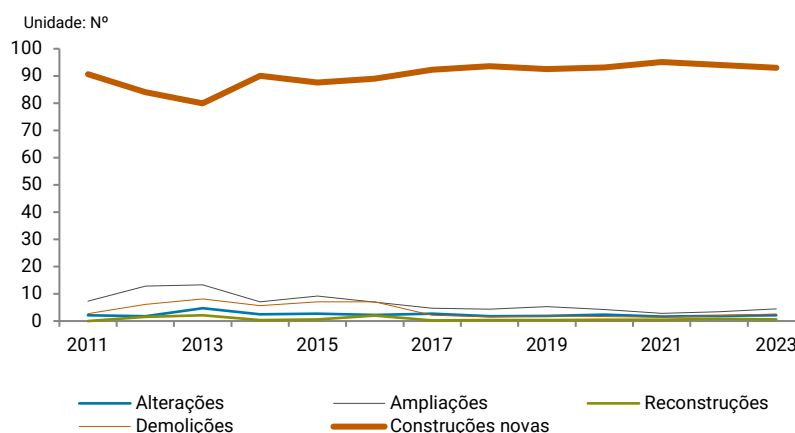
Figura 158 – Licenciamento na região Península de Setúbal, 2011-2023



Fonte: INE

No período em análise, o número de licenças atribuídas ao conjunto de obras de alteração, ampliação e reconstrução na região da Península de Setúbal nunca ultrapassou as 20 licenças por cada 100 construções novas, sugerindo uma reduzida expressividade deste tipo de obras. As ampliações registaram os valores mais elevados dentro deste conjunto, com um pico em 2013, com 13,2 licenças por cada 100 construções novas e uma descida progressiva até 2,8 licenças em 2021, revelando um declínio na utilização deste tipo de obra ao longo do período. As obras de alteração oscilaram entre as 4,7 licenças por 100 construções novas em 2013 e as 1,6 licenças em 2021, mantendo-se geralmente em níveis modestos. As reconstruções foram quase sempre residuais, nunca ultrapassando as 2,1 licenças por cada 100 construções novas.

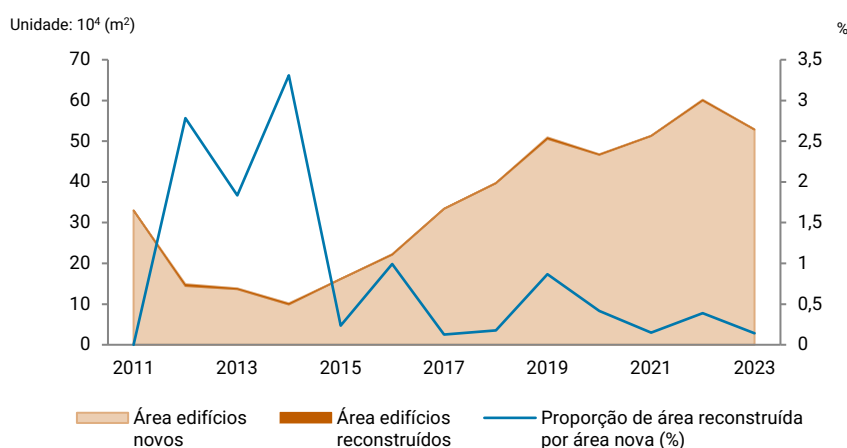
Figura 159 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Península de Setúbal, 2011-2023



Fonte: INE

A reabilitação do edificado na Península de Setúbal, refletiu-se nos valores da proporção de área reconstruída por área nova entre 2011 e 2023, os quais foram sempre inferiores a 3,5%. Após um valor nulo em 2011, registaram-se picos com 2,8% em 2012 e 3,3% em 2014, mas estes foram exceções num panorama globalmente marcado por percentagens mínimas na maioria dos anos. A partir de 2015, a proporção estabilizou em níveis particularmente reduzidos, abaixo de 1%, transmitindo a insignificância do peso da área de reconstrução face ao peso da área nova.

Figura 160 – Licenciamento na região Península de Setúbal, 2011-2023



Fonte: INE

### 6.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

O Montijo destacou-se na região com uma pressão construtiva particularmente elevada no eixo da altura, a mais acentuada entre todos os municípios da Península de Setúbal, apesar de apresentar valores mais reduzidos no crescimento em área construída, apontando para um perfil com uma forte tendência de verticalização concentrada.

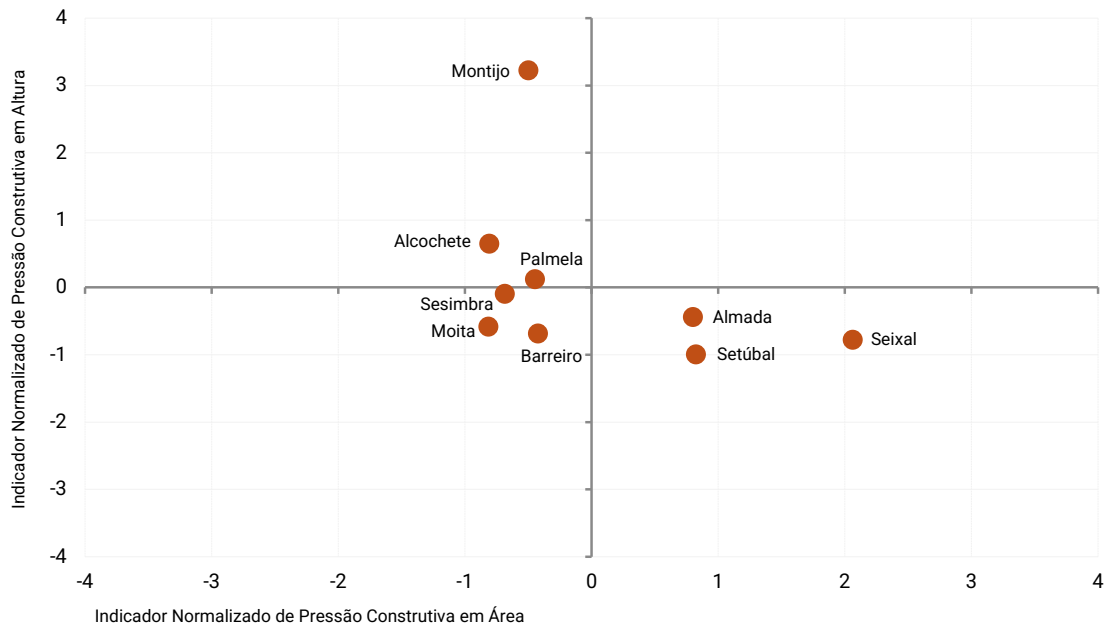
Alcochete e Palmela também registaram pressão positiva no eixo da altura, embora com valores mais reduzidos na área construída, sugerindo um crescimento localizado com maior densidade. Sesimbra evidencia um perfil mais neutro, com valores próximos de zero em altura e negativos em área.

O Seixal apresentou o valor mais elevado da região no eixo da área construída, destacando-se por uma pressão particularmente expressiva. Tal como Setúbal, Almada, registou uma pressão reduzida no eixo da altura, revelando uma tendência de crescimento predominantemente horizontal.

Barreiro, Moita e Sesimbra apresentaram valores negativos em ambos os eixos, refletindo contextos de menor dinâmica ou de estabilização do crescimento.

No seu conjunto, a Península de Setúbal revelou uma forte assimetria territorial, com alguns municípios a evidenciar uma pressão expressiva em área ou verticalização marcada, com uma elevada pressão em altura, enquanto outros mantêm níveis mais contidos, tanto na dimensão da área como da altura.

Figura 161 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Península de Setúbal, 2011-2023



Fonte: INE



## 7. ALENTEJO



## 7.1. ALENTEJO LITORAL

### 7.1.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, a sub-região Alentejo Litoral apresentou um crescimento populacional significativo de 3,5%, em contraciclo com diminuição registada na região Alentejo (-6,9%) onde se integra territorialmente, justificado pelo crescimento da população residente em Odemira (+27,1%) e em Sines (+3,7%). Os restantes municípios da região apresentaram decréscimos populacionais, sendo relevante a diminuição de 15,1% em Alcácer do Sal, seguido de Santiago do Cacém (-5,1%) e de Grândola (-4,5%). O município de Sines, com 72,7 hab./km<sup>2</sup>, apresentava a densidade populacional mais elevada da sub-região, seguindo-se Santiago do Cacém com 26,7 hab./km<sup>2</sup> e Odemira com 19,3 hab./km<sup>2</sup>.

Figura 162 – Território e População na região Alentejo Litoral, 2011-2023

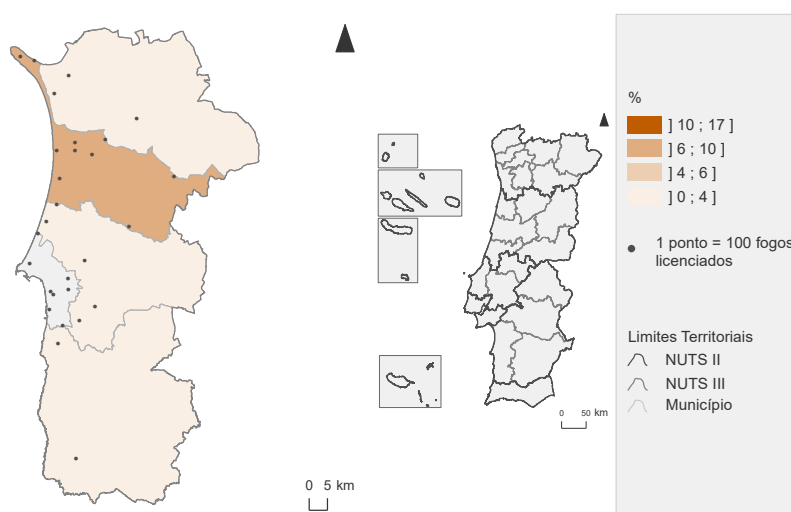
ALENTEJO LITORAL						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Alentejo</b>	<b>474 701</b>	<b>-6,9%</b>	<b>17,4</b>	<b>27.329,9</b>	<b>35.853,6</b>	<b>231</b>
<b>Alentejo Litoral</b>	<b>101 388</b>	<b>3,5%</b>	<b>19,1</b>	<b>5.309,4</b>	<b>8.442,4</b>	<b>31</b>
Alcácer do Sal	11082	-15,1%	7,4	1499,9	1433,6	4
Grândola	14 165	-4,5%	17,2	825,9	2.067,8	4
Odemira	33 124	27,1%	19,3	1720,6	1067,4	13
Santiago do Cacém	28 246	-5,1%	26,7	1059,7	1808,6	8
Sines	14 771	3,7%	72,7	203,3	2.065,0	2

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 7.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

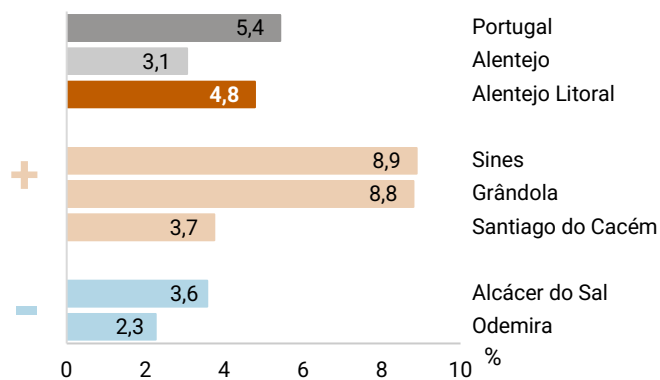
Figura 163 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Alentejo Litoral



Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, a dinâmica construtiva potencial no Alentejo Litoral revelou uma vitalidade superior à registada na NUTS II onde se insere, com o valor de 4,8% face aos 3,1% do Alentejo. Destacaram-se Sines (8,9%) e Grândola (8,8%) como os municípios com maior impulso construtivo, seguido de Santiago do Cacém, com 3,7%. Em contrapartida, Odemira com 2,3% e Alcácer do Sal com 3,6%, foram os municípios menos dinâmicos na construção de fogos.

Figura 164 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Alentejo Litoral, 2011-2023



Fonte: INE

Analisando as taxas médias de crescimento anual dos principais indicadores do licenciamento urbanístico na região, reflete-se um declínio da atividade construtiva entre 2011 e 2023, ainda assim inferior ao verificado no Alentejo. O número de edifícios diminuiu em média 2,3% ao ano, acompanhado por uma queda de 2,0% no número de pisos e de 0,2% no número de fogos. As divisões também registaram uma retração anual de 0,1%. No que se refere às áreas, apesar da área total ter diminuído 0,2%, a área habitável teve um crescimento médio anual de 1,8%.

Figura 165 – Licenciamento na região Alentejo Litoral, 2011-2023

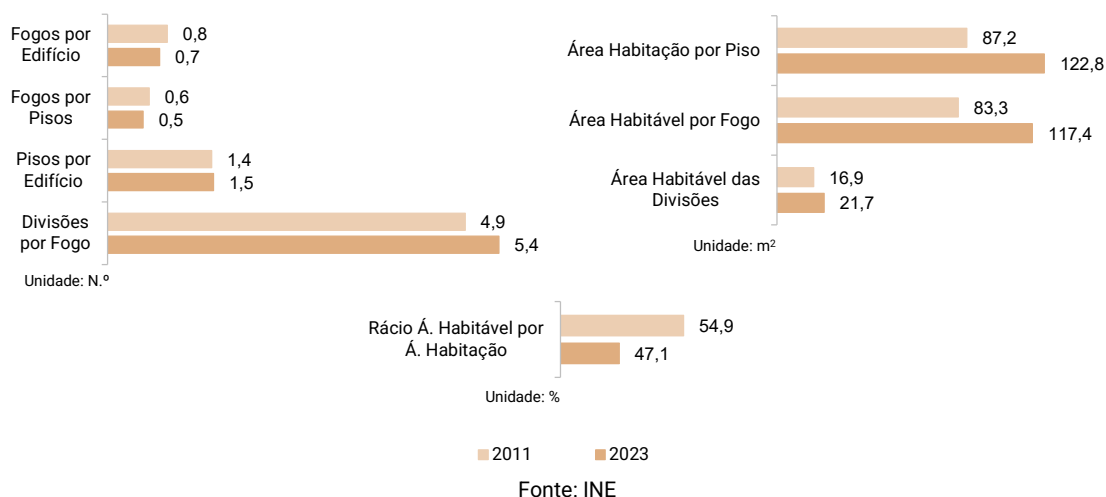
LICENCIAMENTO NA REGIÃO ALENTEJO LITORAL				
	NUTS III - ALENTEJO LITORAL		NUTS II - ALENTEJO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	4 372	-2,3	15 511	-4,0
Nº de Pisos	5 838	-2,0	19 024	-4,7
Nº de Fogos	3 328	-0,2	10 347	-2,8
Nº de Divisões	15 804	-0,1	46 746	-3,1
Área total (m <sup>2</sup> )	1 467 920	-0,2	5 027 846	-3,7
Área habitável (m <sup>2</sup> )	317 039	1,8	891097	-2,7

Fonte: INE

No que se refere à morfologia do edificado no Alentejo Litoral, comparando o ano de 2011 com 2023, observa-se uma ligeira redução no número de fogos por edifício (de 0,8 para 0,7) e por piso (de 0,6 para 0,5). Em contrapartida, o número de pisos por edifício aumentou ligeiramente (de 1,4 para 1,5), tal como o número médio de divisões por fogo (de 4,9 para 5,4). A área de habitação

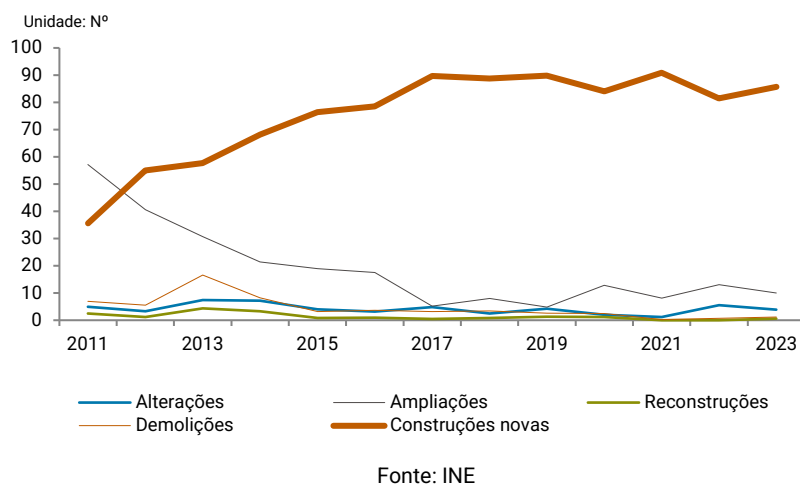
por piso aumentou consideravelmente (de 87,2 m<sup>2</sup> para 122,8 m<sup>2</sup>), refletindo-se também num acréscimo da área habitável por fogo (de 83,3 m<sup>2</sup> para 117,4 m<sup>2</sup>) e por divisão (de 16,9 m<sup>2</sup> para 21,7 m<sup>2</sup>). Apesar disso, o rácio da área habitável sobre a área total da habitação caiu de 54,9% para 47,1% de 2011 para 2023.

Figura 166 – Licenciamento na região Alentejo Litoral, 2011-2023



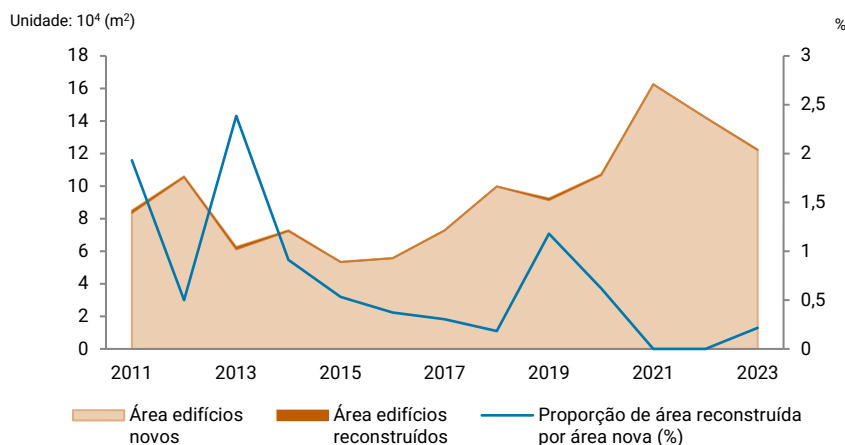
No período em análise, apenas em 2011 o conjunto das licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução superou as licenças de construções novas, devendo-se sobretudo ao valor elevado das ampliações nesse ano (57,1 licenças por cada 100 construções novas). De facto, as ampliações foram, em geral, a componente mais significativa da reabilitação até 2016, mas perderam expressão nos anos seguintes. Em 2023 as ampliações representavam 9,9 licenças por cada 100 construções novas. No que se refere às alterações, este tipo de obras apresentou quase sempre valores inferiores a 5 licenças por cada 100 construções novas, com a exceção de alguns picos em 2013, 2014 e 2022, em que registou 7,4, 7,1 e 5,5 licenças por cada 100 construções novas. As reconstruções mantiveram-se sempre abaixo de 4,3 licenças por cada 100 construções novas, valor registado em 2013.

Figura 167 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Alentejo Litoral, 2011-2023



A proporção de área reconstruída por área nova, entre 2011 e 2023, revelou uma insignificante e decrescente relevância da reconstrução no contexto da dinâmica construtiva da região do Alentejo Litoral. Em 2011, este indicador era de 1,9%, mas rapidamente caiu para valores muito mais baixos nos anos seguintes, com exceções pontuais como em 2013 (2,4%) e em 2019 (1,2%). A partir de 2020, a proporção manteve-se consistentemente baixa, inferior a 1%.

Figura 168 – Licenciamento na região Alentejo Litoral, 2011-2023



Fonte: INE

### 7.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

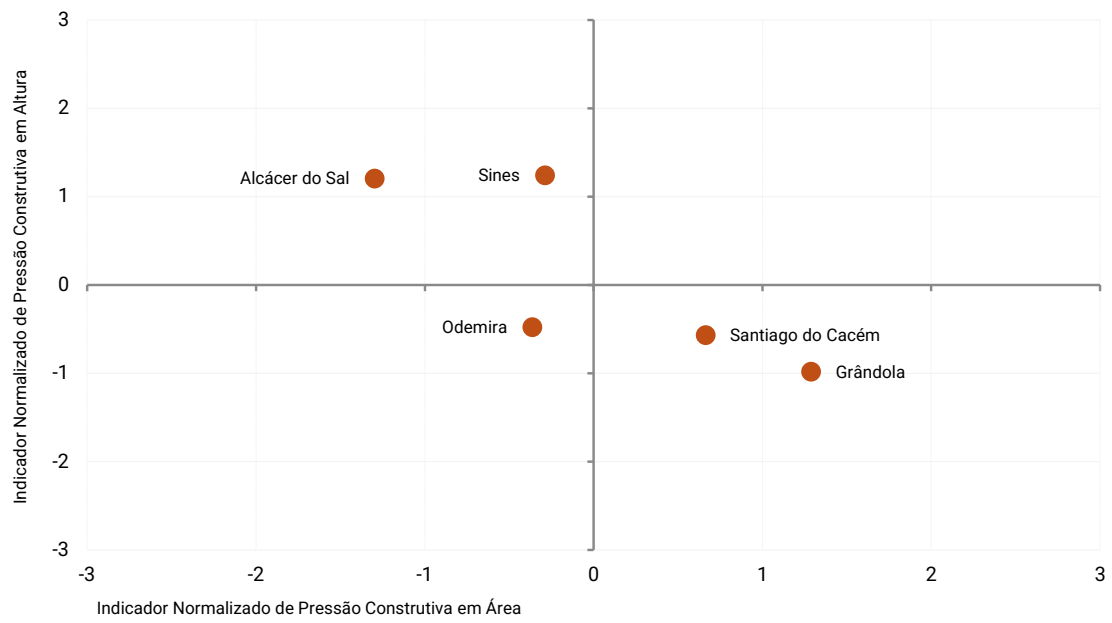
A região do Alentejo Litoral apresentou perfis de crescimento contrastantes, com diferentes combinações de pressão construtiva em área e em altura.

Grândola registou o valor mais elevado no eixo da área construída, mas com pressão negativa em altura, apontando para uma pressão significativa em área e com um crescimento predominantemente horizontal. Situação oposta ocorre em Alcácer do Sal e Sines, que evidenciaram pressão negativa na área, mas valores muito expressivos no eixo da altura.

Santiago do Cacém apresentou pressão positiva em área, mas valores contidos no crescimento em altura. Já Odemira registou valores negativos em ambos os eixos, apontando para uma dinâmica construtiva mais contida.

No conjunto, o Alentejo Litoral caracterizou-se por uma distribuição assimétrica entre municípios com pressão marcante em área, outros casos de verticalização acentuada com pressão em altura e outros de crescimento mais limitado.

Figura 169 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Alentejo Litoral, 2011-2023



Fonte: INE

## 7.2. BAIXO ALENTEJO

### 7.2.1. ENQUADRAMENTO

O Baixo Alentejo diminuiu a sua população residente em 8,6% entre 2011 e 2023, em linha com a variação negativa registada no Alentejo (-6,9%), com todos os municípios a apresentarem fortes perdas demográficas. O município de Barrancos sofreu a maior quebra, (-22,0%), seguido de Mértola (-15,6%), Moura (-12,2%) e Serpa (-12,1%). Todos os territórios apresentavam baixas densidades populacionais em 2023, ainda assim, os três municípios com maior concentração de população eram Beja (29,5 hab./km<sup>2</sup>), Cuba (26,0 hab./km<sup>2</sup>) e Aljustrel (19,5 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 170 – Território e População na região Baixo Alentejo, 2011-2023

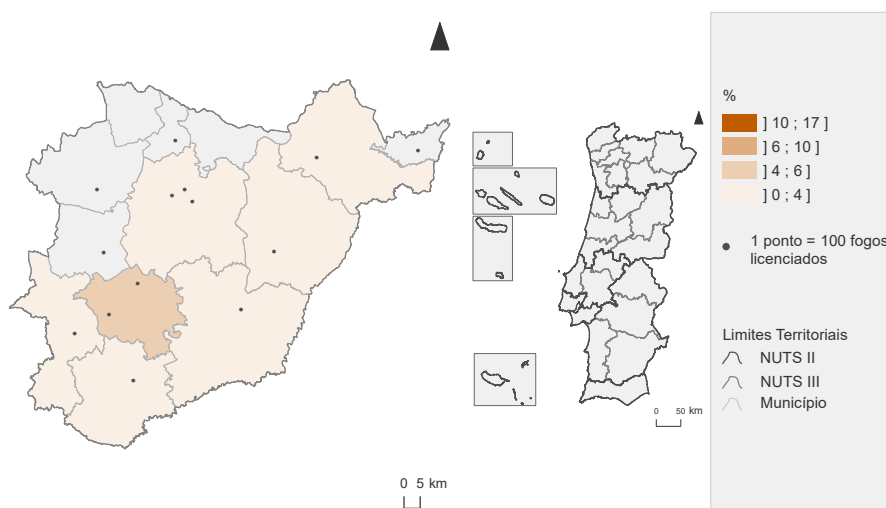
BAIXO ALENTEJO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Alentejo</b>	<b>474 701</b>	<b>-6,9%</b>	<b>17,4</b>	<b>27.329,9</b>	<b>35.853,6</b>	<b>231</b>
<b>Baixo Alentejo</b>	<b>115 757</b>	<b>-8,6%</b>	<b>13,6</b>	<b>8.542,7</b>	<b>7.779,7</b>	<b>62</b>
Aljustrel	8 922	-3,6%	19,5	458,5	496,3	4
Almodôvar	6 694	-10,1%	8,6	777,9	559,1	6
Alvito	2 279	-9,0%	8,6	264,9	199,2	2
Barrancos	1 430	-22,0%	8,5	168,4	109,3	1
Beja	33 838	-5,6%	29,5	1 146,5	2 264,0	12
Castro Verde	6 965	-4,3%	12,2	569,4	585,7	4
Cuba	4 471	-8,3%	26,0	172,1	302,8	4
Ferreira do Alentejo	7 912	-4,2%	12,2	648,2	385,1	4
Mértola	6 137	-15,6%	4,7	1 292,9	685,6	7
Moura	13 320	-12,2%	13,9	958,5	789,1	5
Ourique	4 829	-10,4%	7,3	663,3	287,3	4
Serpa	13 731	-12,1%	12,4	1 105,6	866,4	5
Vidigueira	5 229	-11,9%	16,5	316,6	249,8	4

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 7.2.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

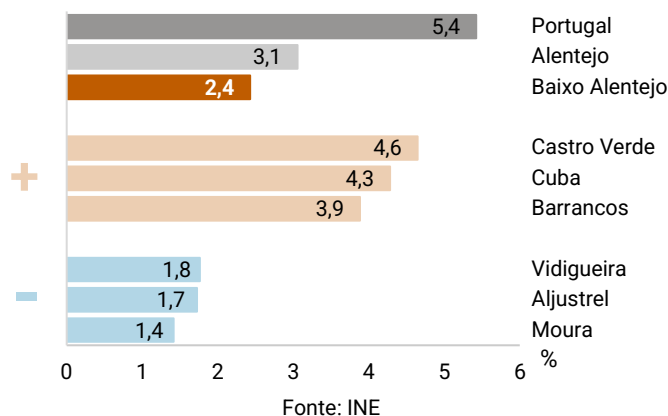
Figura 171 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Baixo Alentejo



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial no Baixo Alentejo, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 a partir dos fogos existentes em 2011, resultou em 2,4%, revelando uma vitalidade muito fraca e inferior à registada no Alentejo (3,1%). Destacaram-se Castro Verde, Cuba e Barrancos, com 4,6%, 4,3% e 3,9%, respetivamente, apresentando valores superiores ao da região NUTS II onde se integram. Pelo contrário, Moura, Aljustrel e Vidigueira, com 1,4%, 1,7% e 1,8%, pela mesma ordem, foram os municípios menos dinâmicos na construção de fogos.

Figura 172 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Baixo Alentejo, 2011-2023



No que se refere às taxas médias de crescimento anual dos principais indicadores do licenciamento urbanístico do Baixo Alentejo, reflete-se um declínio da atividade construtiva entre 2011 e 2023, em linha com o verificado no Alentejo. O número de edifícios registou a maior diminuição (-4,1% ao ano), seguido pelas áreas totais (-3,6% ao ano) e habitáveis (-3,2% ao ano), o que indica não apenas uma redução na construção, mas também uma menor dimensão dos imóveis. A diminuição no número de pisos (-3,5% ao ano), de fogos (-2,9% ao ano) e de divisões (-2,5% ao ano) reforça a ideia do abrandamento da dinâmica construtiva, relacionado com o declínio populacional.

Figura 173 – Licenciamento na região Baixo Alentejo, 2011-2023

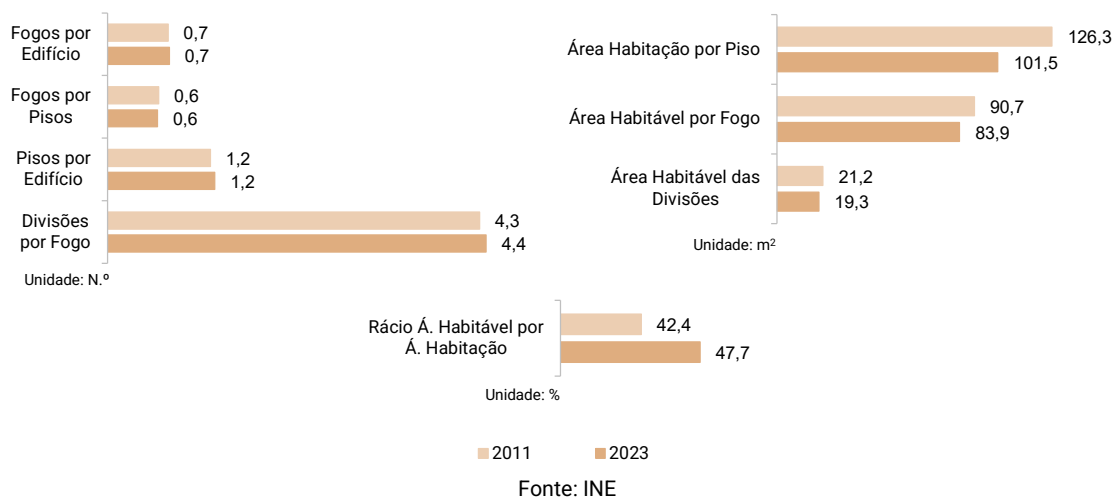
LICENCIAMENTO NA REGIÃO BAIXO ALENTEJO				
	NUTS III - BAIXO ALENTEJO		NUTS II - ALENTEJO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	3 534	-4,1	15 511	-4,0
Nº de Pisos	4 404	-3,5	19 024	-4,7
Nº de Fogos	2 091	-2,9	10 347	-2,8
Nº de Divisões	9 071	-2,5	46 746	-3,1
Área total (m <sup>2</sup> )	1 087 928	-3,6	5 027 846	-3,7
Área habitável (m <sup>2</sup> )	174 742	-3,2	891097	-2,7

Fonte: INE

Com a exceção de algumas alterações verificadas ao nível das áreas, a estrutura da construção no Baixo Alentejo manteve-se relativamente estável de 2011 para 2023, com valores constantes de fogos por edifício (0,7), fogos por piso (0,6) e pisos por edifício (1,2), refletindo a predominância de edifícios unifamiliares de baixa densidade. O número médio de divisões por

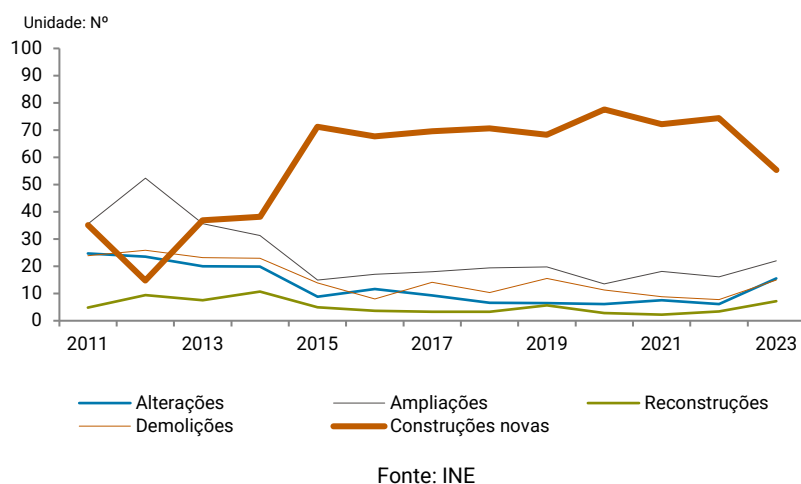
fogo aumentou ligeiramente, de 4,3 para 4,4, mas as principais alterações verificaram-se no que se refere às áreas, com a área média de habitação por piso a diminuir significativamente de 126,3 m<sup>2</sup> para 101,5 m<sup>2</sup>, a área habitável por fogo, de 90,7 m<sup>2</sup> para 83,9 m<sup>2</sup>, bem como a área habitável das divisões que recuou de 21,2 m<sup>2</sup> para 19,3 m<sup>2</sup>. Apesar da redução geral nas áreas, o rácio da área habitável face à área total da habitação subiu de 42,4% para 47,7%.

Figura 174 – Licenciamento na região Baixo Alentejo, 2011-2023



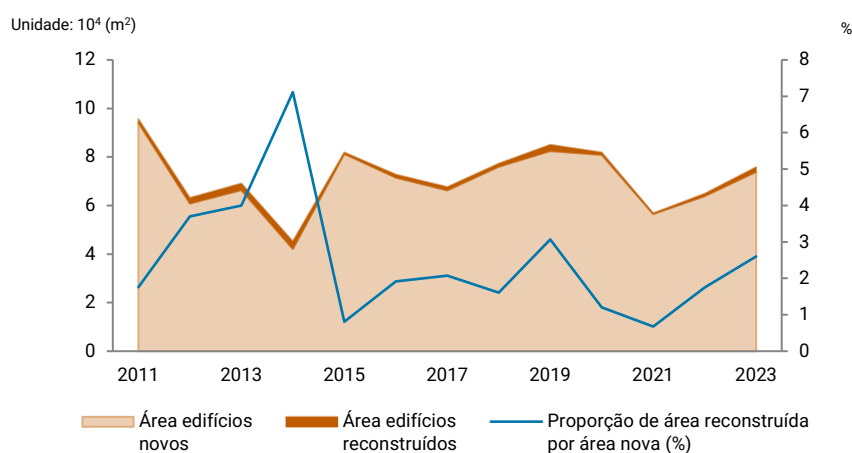
O conjunto das licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução superou as licenças de construções novas entre 2011 e 2014, devido sobretudo aos valores mais elevados das ampliações e das alterações nesses anos. No início do período em análise (2011 - 2023), estas intervenções representavam uma parte significativa da atividade urbanística, com especial destaque para as ampliações, que atingiram um pico de 52,4 licenças por cada 100 construções novas em 2012, e para as alterações, com 24,7 licenças em 2011. A partir de 2015, verifica-se uma quebra acentuada nestes valores, destacando-se a descida das alterações para apenas 6,1 licenças por cada 100 construções novas em 2022 e das reconstruções para níveis ainda inferiores. Em 2023, nota-se um novo aumento nas três categorias, com as ampliações, as alterações e as reconstruções a registarem 22,0, 15,5, e 7,1 licenças por cada 100 construções novas, sugerindo uma valorização do edificado existente.

Figura 175 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Baixo Alentejo, 2011-2023



Entre 2011 e 2023, a proporção de área reconstruída por área nova no Baixo Alentejo apresentou algumas variações, com o valor mais elevado, de 7,1%, a ser atingido em 2014, após o qual recuou significativamente, mantendo-se abaixo dos 4% e com o valor mínimo, inferior a 1%, a ser atingido em 2021. Desde esse ano, iniciou alguma recuperação, observando-se em 2023 uma proporção de 2,6%, ainda que demonstrando a reduzida expressão da reabilitação de edifícios na região.

Figura 176 – Licenciamento na região Baixo Alentejo, 2011-2023



Fonte: INE

### 7.2.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

Beja destacou-se na região com uma forte pressão construtiva em ambos os eixos, sendo o município com os valores mais elevados tanto no crescimento em área como em altura, configurando uma dinâmica mais intensa e uma tendência para maior densidade na edificação.

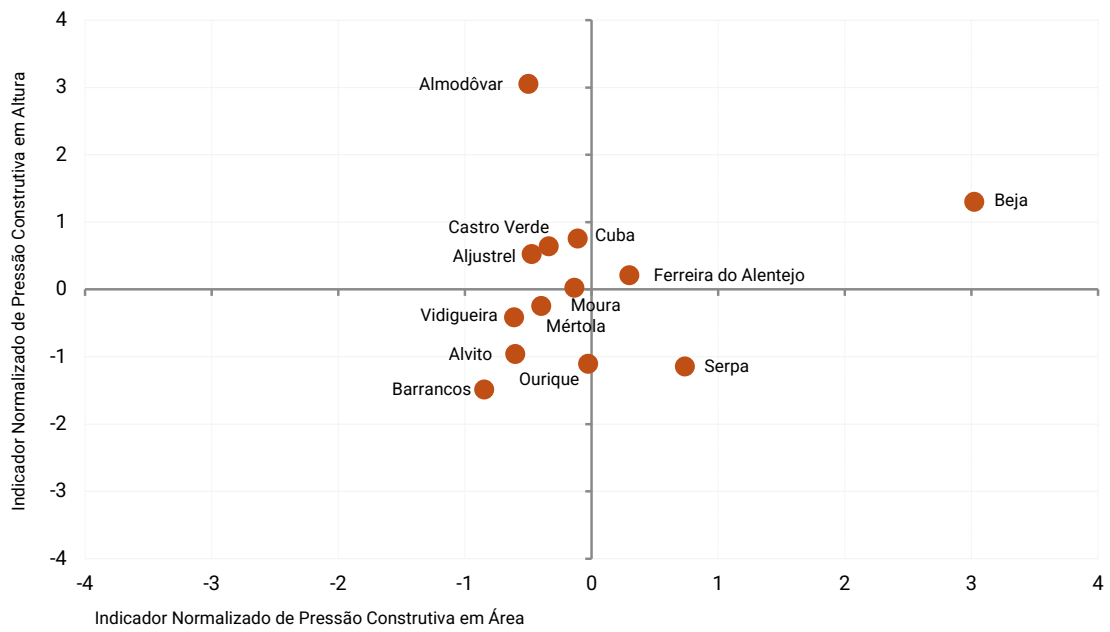
Também Almodôvar apresentou um valor muito expressivo no eixo da altura, o mais elevado da região, embora registre um valor mais reduzido na pressão da área construída, sugerindo um crescimento mais verticalizado e localizado.

Ferreira do Alentejo e Serpa evidenciaram pressão construtiva positiva no crescimento em área, com valores opostos no eixo da altura: positivo em Ferreira do Alentejo e negativo em Serpa. Já Cuba, Castro Verde e Aljustrel apresentaram pressão positiva no eixo da altura, apesar de menor pressão na área construída, apontando para alguma verticalização.

No extremo oposto, Barrancos, Ourique e Alvito apresentaram valores negativos em ambos os eixos, refletindo níveis muito reduzidos na dinâmica de edificação. Vidigueira, Mértola e Moura mantiveram também perfis com pressão construtiva baixa ou residual, tanto em área como em altura.

No seu conjunto, o Baixo Alentejo evidenciou uma estrutura territorial assimétrica, com Beja como principal foco de crescimento e a coexistência de municípios com pressão construtiva localizada e outros com aparente estabilização na construção de edifícios.

Figura 177 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Baixo Alentejo, 2011-2023



Fonte: INE

## 7.3. ALTO ALENTEJO

### 7.3.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023, o Alto Alentejo diminuiu a sua população residente em 12,2%, evidenciando-se como a sub-região da NUTS II Alentejo que mais recuou. Num contexto de perda demográfica por todos os municípios, destacaram-se Nisa, Gavião e Avis, com os maiores recuos, de 23,7%, 19,6% e 16,8%, respetivamente. Num território marcado por baixas densidades populacionais, Portalegre, Elvas e Campo Maior destacavam-se em 2023 com as maiores concentrações de população: 49,0 hab./km<sup>2</sup>, 32,3 hab./km<sup>2</sup> e 32,0 hab./km<sup>2</sup>, pela mesma ordem.

Figura 178 – Território e População na região Alto Alentejo, 2011-2023

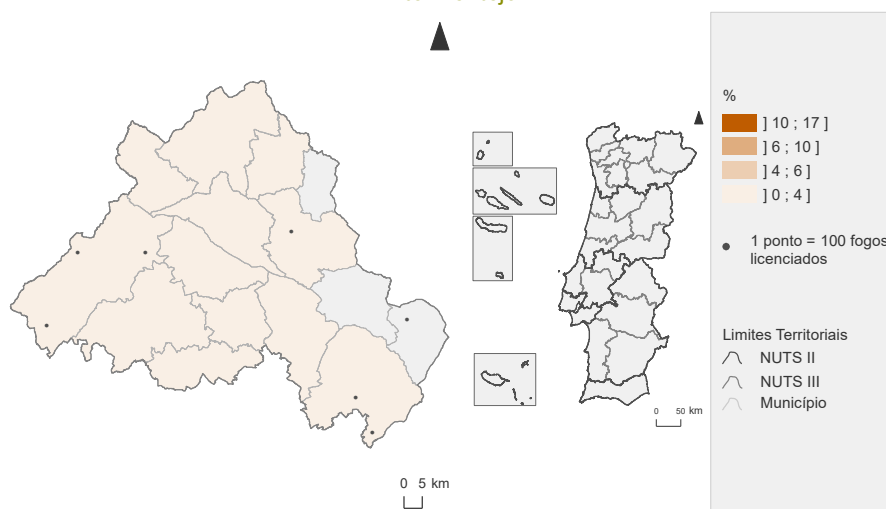
ALTO ALENTEJO						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Alentejo</b>	<b>474 701</b>	<b>-6,9%</b>	<b>17,4</b>	<b>27.329,9</b>	<b>35.853,6</b>	<b>231</b>
<b>Alto Alentejo</b>	<b>104 081</b>	<b>-12,2%</b>	<b>17,1</b>	<b>6.084,3</b>	<b>9.688,1</b>	<b>69</b>
Alter do Chão	3 180	-10,7%	8,8	362,1	268,3	4
Arronches	2 768	-12,5%	8,8	314,7	212,2	3
Avis	3 802	-16,8%	6,3	606,0	229,6	6
Campo Maior	7 916	-6,4%	32,0	247,2	304,3	3
Castelo de Vide	3 197	-6,2%	12,1	264,9	183,4	4
Crato	3 275	-11,7%	8,2	398,1	419,2	4
Elvas	20 412	-11,6%	32,3	631,3	2.217,0	7
Fronteira	2 974	-12,8%	12,0	248,6	210,7	3
Gavião	3 324	-19,6%	11,3	294,6	518,0	4
Marvão	3 024	-13,9%	19,5	154,9	171,7	4
Monforte	3 002	-9,8%	7,1	420,3	237,6	4
Nisa	5 685	-23,7%	9,9	575,7	390,8	7
Ponte de Sor	15 207	-9,1%	18,1	839,7	1996,1	5
Portalegre	21 914	-12,1%	49,0	447,1	1755,0	7
Sousel	4 401	-13,3%	15,8	279,3	574,2	4

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 7.3.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

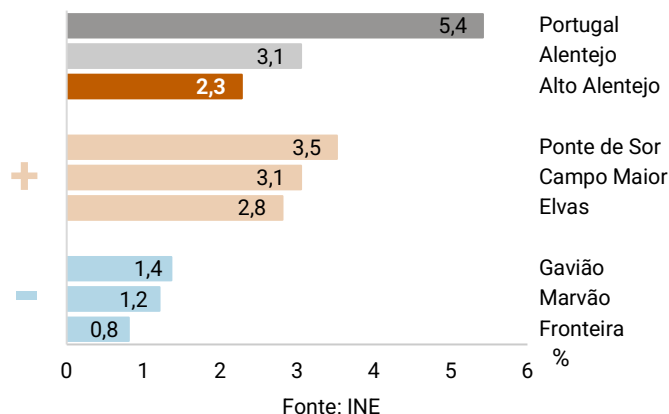
Figura 179 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Alto Alentejo



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial no Alto Alentejo foi de 2,3%, revelando uma construção de fogos muito débil e inferior à registada no Alentejo (3,1%) entre 2011 e 2023. Destacaram-se pelo maior dinamismo os municípios de Ponte de Sor, Campo Maior e Elvas, com 3,5%, 3,1% e 2,8%, respetivamente, enquanto pelo contrário, Fronteira, Marvão e Gavião, com 0,8%, 1,2% e 1,4%, foram aqueles que registaram menor atividade construtiva.

Figura 180 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Alto Alentejo, 2011-2023



As taxas médias de crescimento anual entre 2011 e 2023 indicaram uma acentuada contração no edificado do Alto Alentejo, com registo de quebras relevantes em todos os indicadores do licenciamento urbanístico. O número de edifícios diminuiu em média 7,9% ao ano, enquanto o número de fogos recuou 6,5% anualmente. Uma das diminuições mais expressiva registou-se no número de pisos, com 9,5% ao ano, enquanto as divisões caíram 8,2% ao ano. No que se refere às áreas, a área total diminuiu 9,8%, enquanto a área habitável recuou 7,6%, ambas anualmente.

Figura 181 – Licenciamento na região Alto Alentejo, 2011-2023

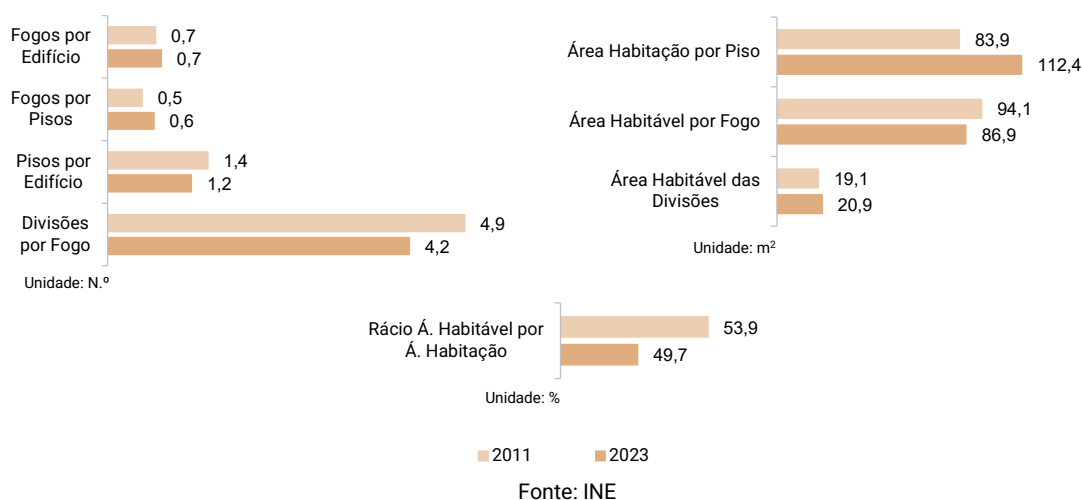
LICENCIAMENTO NA REGIÃO ALTO ALENTEJO				
	NUTS III - ALTO ALENTEJO		NUTS II - ALENTEJO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	3 105	-7,9	15 511	-4,0
Nº de Pisos	3 642	-9,5	19 024	-4,7
Nº de Fogos	1 893	-6,5	10 347	-2,8
Nº de Divisões	8 389	-8,2	46 746	-3,1
Área total (m <sup>2</sup> )	952 664	-9,8	5 027 846	-3,7
Área habitável (m <sup>2</sup> )	156 482	-7,6	891097	-2,7

Fonte: INE

Comparando a estrutura do licenciamento urbanístico de 2011 com 2023 na região, verificam-se algumas alterações significativas que importa registar. Embora a média de fogos por edifício se tenha mantido estável, em 0,7, registou-se uma ligeira redução no número de pisos por edifício, de 1,4 para 1,2, bem como no número de divisões por fogo, que recuou de 4,9 para 4,2. Quanto às áreas, a área de habitação por piso aumentou de forma significativa, de 83,9 m<sup>2</sup> para 112,4 m<sup>2</sup>, enquanto a área habitável por fogo diminuiu ligeiramente, de 94,1 m<sup>2</sup> em 2011 para 86,9 m<sup>2</sup>.

em 2023. A área média por divisão cresceu de 19,1 m<sup>2</sup> para 20,9 m<sup>2</sup> entre aqueles anos. O rácio entre a área habitável e a área total da habitação desceu de 53,9% para 49,7%.

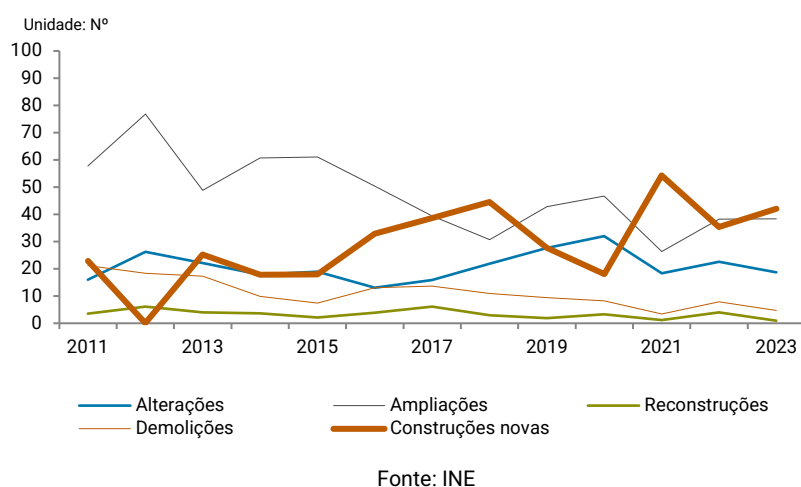
Figura 182 – Licenciamento na região Alto Alentejo, 2011-2023



Com a única exceção de 2021, todo o período entre 2011 e 2023 foi marcado pela superioridade do conjunto das licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução face às licenças de construções novas. Os dados do licenciamento mostram uma forte predominância das ampliações, sobretudo até 2016, com valores quase sempre superiores a 50 licenças por 100 construções novas, após o qual diminuíram para valores a rondar em média as 30 licenças por 100 construções novas. Em 2023 registavam 38,3 licenças por cada 100 construções novas.

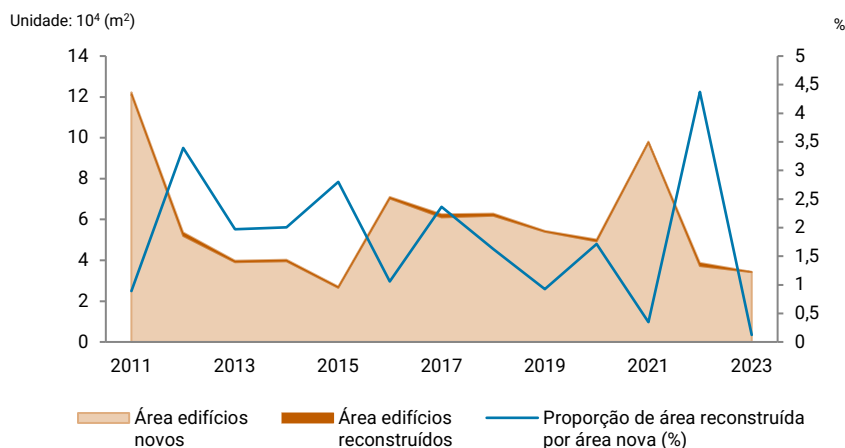
As alterações apresentaram uma evolução mais irregular, variando entre 13,0 licenças por cada 100 construções novas em 2016 e as 32,0 licenças por cada 100 construções novas em 2020. Em 2023 registavam 18,7 licenças por cada 100 construções novas. Já as reconstruções mantiveram-se consistentemente residuais, raramente ultrapassando as 4 licenças por cada 100 construções novas.

Figura 183 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Alto Alentejo, 2011-2023



A proporção de área reconstruída por área nova no Alto Alentejo entre 2011 e 2023 revelou uma expressão globalmente modesta da reconstrução em relação à nova construção, com valores quase sempre abaixo dos 3%. Destacaram-se, no entanto, algumas exceções pontuais, como em 2012 e em 2022, em que a proporção superou aquele valor, atingindo 3,4% e 4,4%, respetivamente.

Figura 184 – Licenciamento na região Alto Alentejo, 2011-2023



Fonte: INE

### 7.3.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

A região do Alto Alentejo apresentou contrastes marcados nos padrões de crescimento, com alguns municípios a evidenciar pressões significativas em área construída ou em altura, enquanto outros mantiveram perfis de crescimento mais contido.

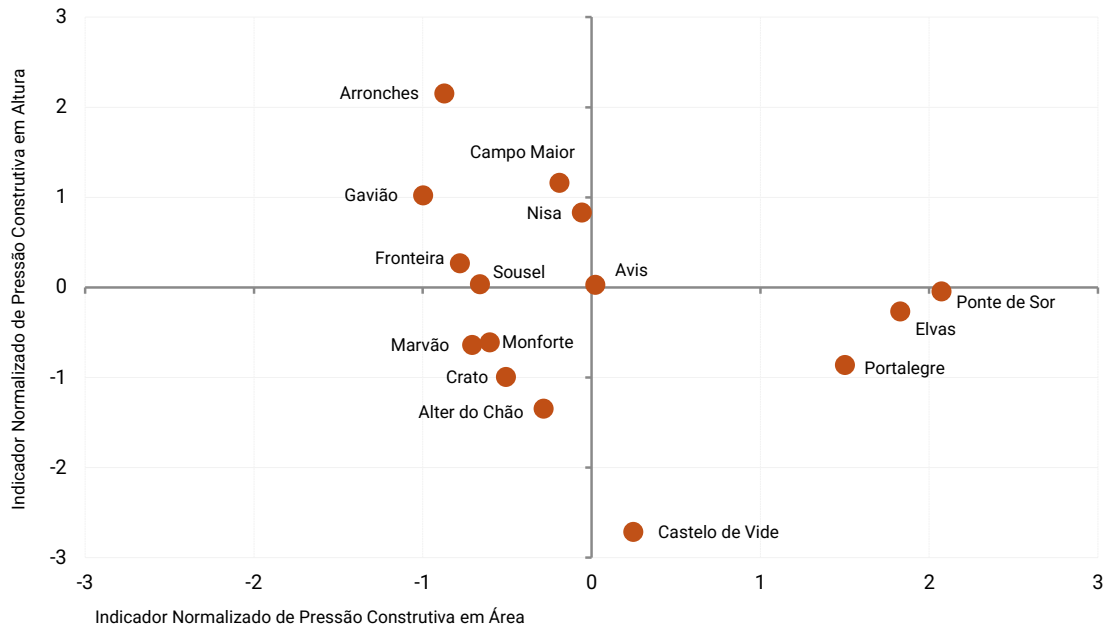
Ponte de Sor e Elvas destacaram-se com os valores mais elevados no eixo da área construída, embora registem pressão negativa no crescimento em altura. Portalegre apresentou igualmente uma pressão acentuada em área, embora não acompanhada por uma valorização semelhante no eixo vertical.

No extremo oposto, Castelo de Vide registou o valor mais negativo no eixo da altura, apesar de apresentar um ligeiro crescimento em área. Este perfil contrasta com o de Arronches, que, embora com menor pressão em área, apresentou a pressão construtiva em altura mais elevada da região.

Campo Maior, Gavião e Nisa evidenciaram pressão construtiva positiva no eixo da altura, embora com comportamentos distintos no crescimento em área. Já Avis e Sousel apresentaram valores muito moderados em ambos os eixos, sugerindo uma atividade de construção de edifícios moderada. A maioria dos restantes municípios, como Alter do Chão, Marvão, Monforte, Fronteira, Crato e Arronches, mantiveram valores negativos nos dois eixos, apontando para uma menor dinâmica de construção.

No conjunto, o Alto Alentejo combinou situações de maior pressão construtiva em área com municípios de crescimento mais concentrado e com pressão em altura, ou, pelo contrário, com tendência para estagnação num ou em ambos os eixos, revelando uma distribuição territorial bastante diversificada.

Figura 185 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Alto Alentejo, 2011-2023



Fonte: INE

## 7.4. ALENTEJO CENTRAL

### 7.4.1. ENQUADRAMENTO

O Alentejo central viu diminuir a sua população residente em 7,9% entre 2011 e 2023, praticamente a um ritmo semelhante ao da NUTS II Alentejo. Num contexto de perda demográfica por todos os municípios, destacaram-se Mora, Alandroal e Borba, com os maiores recuos, de 16,5%, 14,5% e 12,8%, respetivamente. Num território marcado por baixas densidades populacionais, Vendas Novas, Borba e Évora evidenciavam-se com as maiores concentrações demográficas: 51,9 hab./km<sup>2</sup>, 44,1 hab./km<sup>2</sup> e 41,3 hab./km<sup>2</sup>, pela mesma ordem.

Figura 186 – Território e População na região Alentejo Central, 2011-2023

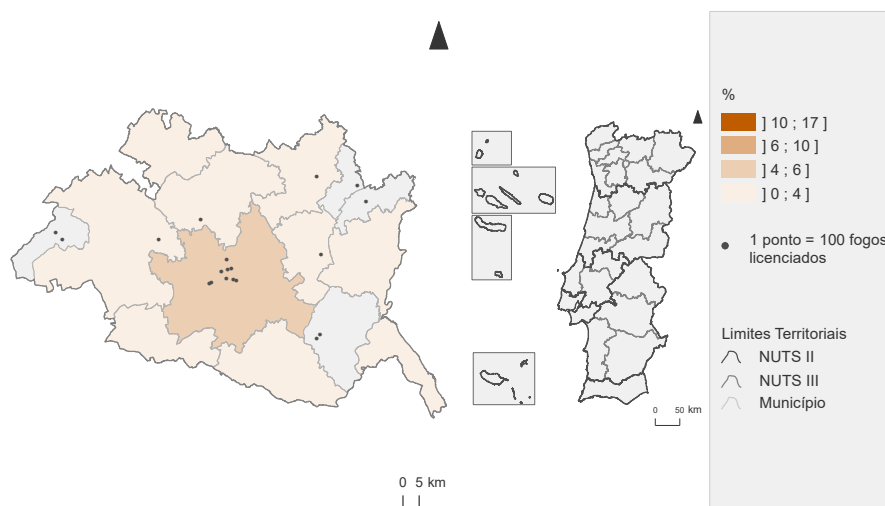
ALENTEJO CENTRAL						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Alentejo</b>	<b>474 701</b>	<b>-6,9%</b>	<b>17,4</b>	<b>27.329,9</b>	<b>35.853,6</b>	<b>231</b>
<b>Alentejo Central</b>	<b>153 475</b>	<b>-7,9%</b>	<b>20,8</b>	<b>7.393,5</b>	<b>9.943,5</b>	<b>69</b>
Alandroal	4 996	-14,5%	9,2	542,7	592,9	4
Arraiolos	6 778	-7,9%	9,9	683,8	390,2	5
Borba	6 398	-12,8%	44,1	145,2	452,3	4
Estremoz	12 550	-12,3%	24,4	513,8	848,2	9
Évora	53 937	-4,7%	41,3	1307,1	2.515,7	12
Montemor-o-Novo	15 951	-8,5%	12,9	1233,0	777,4	7
Mora	4 155	-16,5%	9,4	444,0	332,4	4
Mourão	2 424	-9,0%	8,7	278,6	228,8	3
Portel	5 737	-10,7%	9,5	601,0	384,1	6
Redondo	6 299	-10,4%	17,0	369,5	464,9	2
Reguengos de Monsaraz	9 875	-8,8%	21,3	464,0	660,9	4
Vendas Novas	11537	-2,6%	51,9	222,4	1422,2	2
Viana do Alentejo	5 538	-3,6%	14,1	393,7	304,8	3
Vila Viçosa	7 300	-12,2%	37,5	194,9	568,7	4

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 7.4.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

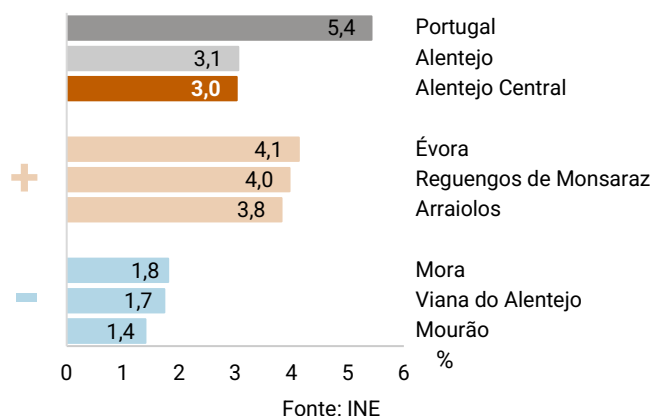
Figura 187 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Alentejo Central



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial no Alentejo Central, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 a partir do stock de fogos existente em 2011, foi de 3,0%, valor ligeiramente inferior aos 3,1% registados no Alentejo. Destacaram-se pelo maior dinamismo os municípios de Évora, Reguengos de Monsaraz e Arraiolos, com 4,1%, 4,0% e 3,8%, respetivamente, todos com maior dinâmica do que a registada na região. Pelo contrário, os municípios com menor atividade na construção de fogos foram Mourão, Viana do Alentejo e Mora, com 1,4%, 1,7% e 1,8%, pela mesma ordem.

Figura 188 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Alentejo Central, 2011-2023



Os indicadores do licenciamento urbanístico na região indicaram uma diminuição generalizada das principais variáveis entre 2011 e 2023. A maior queda ocorreu no número de pisos, que diminuiu 5,7% ao ano, revelando uma tendência para construções menos verticais. Também se verificaram reduções anuais de 3,0% no número de edifícios e de 3,6% no número de fogos, bem como de 4,5% nas divisões, enquanto a área total e a área habitável recuaram 4,5% e 5,5%, respetivamente, evidenciando uma diminuição tanto em quantidade como no espaço útil.

Figura 189 – Licenciamento na região Alentejo Central, 2011-2023

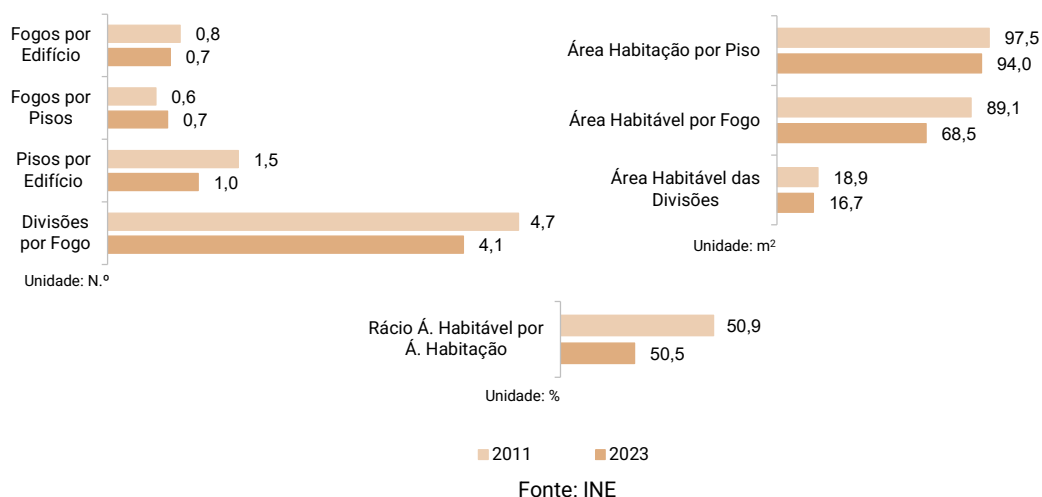
LICENCIAMENTO NA REGIÃO ALENTEJO CENTRAL				
	NUTS III - ALENTEJO CENTRAL		NUTS II - ALENTEJO	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	4 500	-3,0	15 511	-4,0
Nº de Pisos	5 140	-5,7	19 024	-4,7
Nº de Fogos	3 035	-3,6	10 347	-2,8
Nº de Divisões	13 482	-4,5	46 746	-3,1
Área total (m²)	1 519 334	-4,5	5 027 846	-3,7
Área habitável (m²)	242 834	-5,5	891097	-2,7

Fonte: INE

A informação do licenciamento urbanístico do Alentejo Central evidenciou algumas alterações estruturais do edificado, comparando os anos 2011 com 2023. O número de pisos por edifício diminuiu de 1,5 para 1,0, enquanto os fogos por edifício também caíram ligeiramente, de 0,8 para 0,7, apontando assim para edifícios mais baixos e menos densos. Verificou-se ainda uma

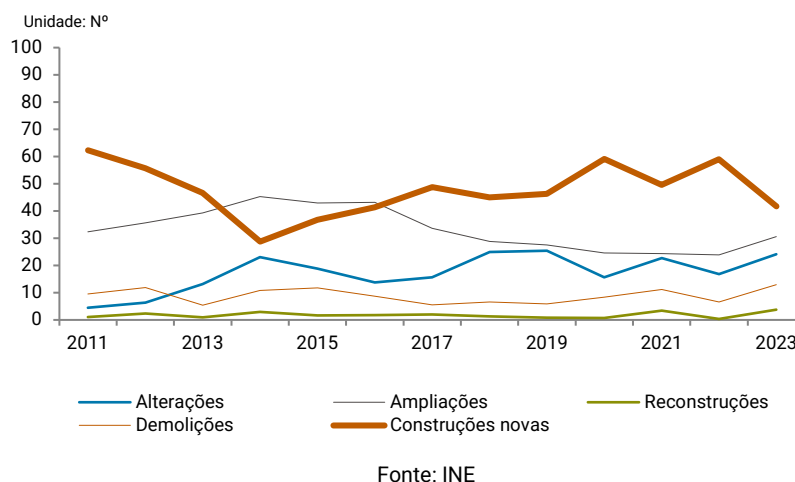
redução no número médio de divisões por fogo, de 4,7 para 4,1, bem como da área habitável das mesmas, de 18,9 m<sup>2</sup> para 16,7 m<sup>2</sup>. A área habitável por fogo diminuiu de 89,1 m<sup>2</sup> em 2011 para 68,5 m<sup>2</sup> em 2023, indicando casas mais pequenas. O rácio da área habitável por área de habitação diminuiu de 50,9% para 50,5% de 2011 para 2023.

Figura 190 – Licenciamento na região Alentejo Central, 2011-2023



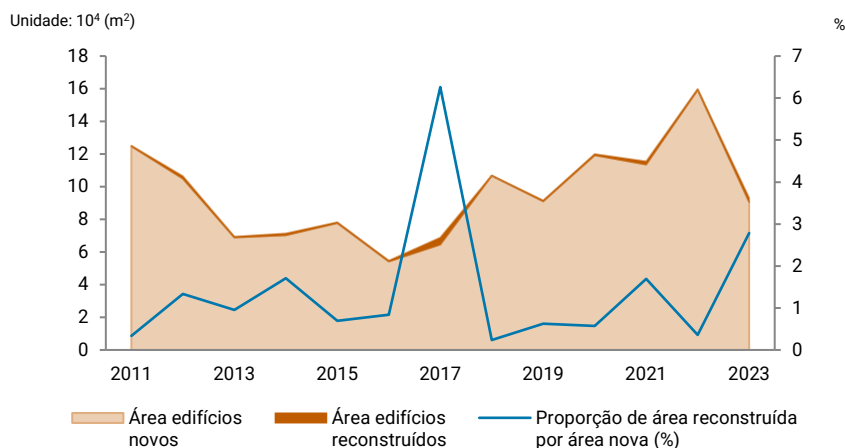
Na região do Alentejo Central, no período em análise, verificou-se quase sempre uma superioridade do conjunto das licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução face às licenças de construções novas, com exceção nos anos de 2011, 2012, 2020 e 2022. As ampliações mantiveram-se como a tipologia de reabilitação mais constante e expressiva, com valores geralmente acima de 30 licenças por cada 100 construções novas até 2017, embora apresentem uma ligeira tendência de queda nos anos seguintes, recuperando ligeiramente em 2023, registando 30,6 licenças por cada 100 novas construções nesse ano. As alterações tiveram uma crescente relevância a partir de 2013, atingindo 25,4 licenças por cada 100 novas construções em 2019 e 24,1 licenças por cada 100 novas construções em 2023. As reconstruções, por outro lado, foram residuais ao longo do período, raramente ultrapassando os 3 licenciamentos por cada 100 construções novas.

Figura 191 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Alentejo Central, 2011-2023



A proporção de área reconstruída por área nova no Alentejo Central entre 2011 e 2023, foi na maioria dos anos irrelevante, mantendo-se abaixo de 2% e refletindo um claro predomínio da construção nova face à reconstrução. Houve, no entanto, algumas variações pontuais significativas, nomeadamente a registada em 2017, com 6,3%, sugerindo um ano atípico de maior investimento em reabilitação. Em 2023 a proporção era de 2,8%.

Figura 192 – Licenciamento na região Alentejo Central, 2011-2023



Fonte: INE

### 7.4.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

A região do Alentejo Central foi fortemente marcada pela concentração do crescimento em Évora, que apresentou o valor mais elevado no eixo da área construída e uma pressão construtiva positiva também no eixo da altura, destacando-se como o principal polo da região.

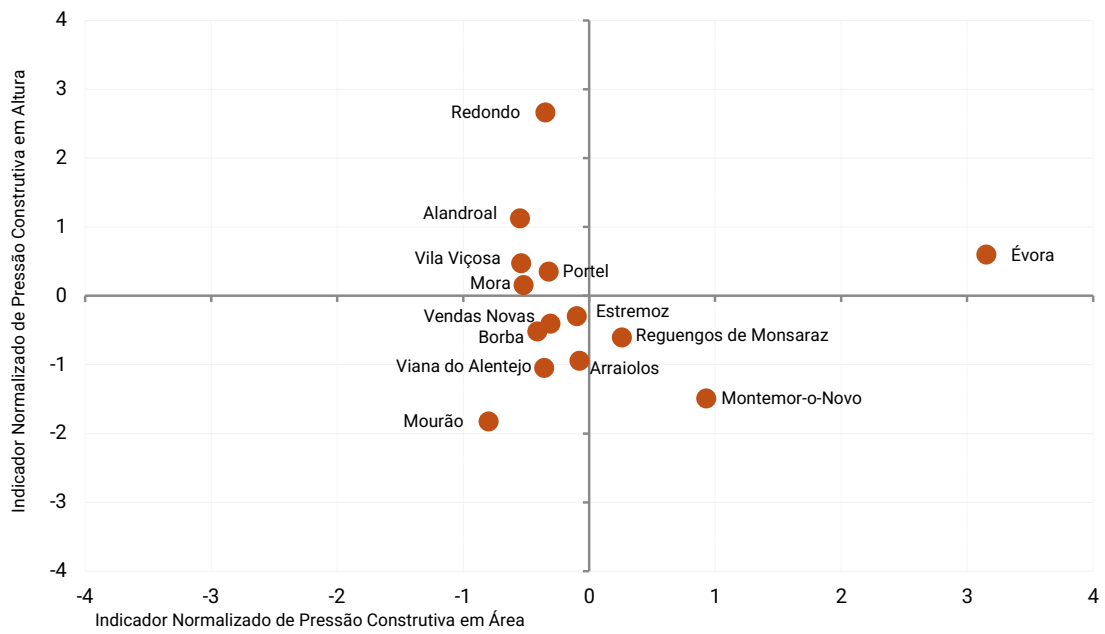
Montemor-o-Novo surgiu com pressão construtiva positiva em área, mas com menor pressão construtiva em altura, sendo o mesmo padrão observado em Reguengos de Monsaraz, embora com menor intensidade.

O município de Redondo distinguiu-se por uma forte pressão construtiva em altura, apesar de registar uma menor área construída, indiciando um crescimento vertical mais localizado. Tendência semelhante, embora menos intensa, foi observada em Alandroal, Portel e Vila Viçosa e Mora, que registaram pressão positiva no eixo vertical, ainda que com menor pressão construtiva em área.

Já os municípios de Arraiolos, Borba, Estremoz, Vendas Novas e Viana do Alentejo mantiveram valores negativos nos dois eixos, revelando padrões de crescimento mais contidos. O município de Mourão registou os valores mais baixos no eixo da altura, sendo também dos municípios com menor pressão construtiva em área.

No seu conjunto, o Alentejo Central evidenciou assimetrias claras, com Évora a centralizar a maior pressão construtiva e os restantes municípios a distribuírem-se entre perfis de crescimento localizado, verticalização pontual ou níveis reduzidos de pressão construtiva.

Figura 193 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Alentejo Central, 2011-2023



Fonte: INE



## 8. ALGARVE



## 8.1. ALGARVE

### 8.1.1. ENQUADRAMENTO

O Algarve foi a NUTS II que mais cresceu em termos demográficos entre 2011 e 2023, tendo a população residente aumentado 7,3%, a um ritmo bastante acelerado face ao aumento de 0,7% registado em Portugal. Com exceção de Alcoutim que diminuiu 17,3%, bem como Monchique e Olhão, que desceram 11,9% e 0,8%, respetivamente, todos os restantes municípios apresentaram variações positivas, com destaque para os crescimentos a dois dígitos registados em Albufeira, com o maior aumento, de 16,4%, seguido de Portimão que cresceu 13,4%, Vila do Bispo com 12,9% e Lagos que cresceu 11,3%. Em 2023, os três municípios com maior densidade populacional eram Portimão (346,5 hab./km<sup>2</sup>), Olhão (344,2 hab./km<sup>2</sup>) e Faro (342,9 hab./km<sup>2</sup>).

Figura 194 – Território e População na região Algarve, 2011-2023

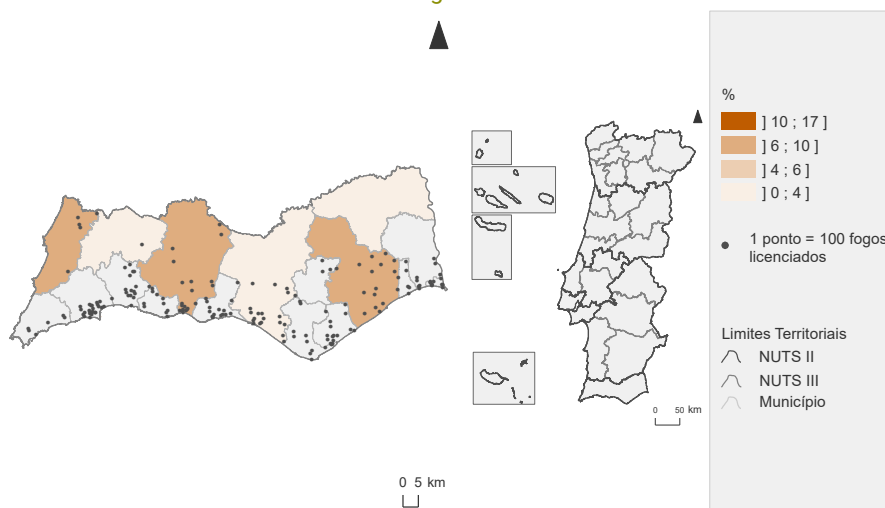
ALGARVE						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>Algarve</b>	<b>484 122</b>	<b>7,3%</b>	<b>96,9</b>	<b>4.996,8</b>	<b>21.471,5</b>	<b>67</b>
<b>Algarve</b>	<b>484 122</b>	<b>7,3%</b>	<b>96,9</b>	<b>4.996,8</b>	<b>21.471,5</b>	<b>67</b>
Albufeira	47 524	16,4%	337,9	140,7	1930,1	4
Alcoutim	2 413	-17,3%	4,2	575,4	322,0	4
Aljezur	6 362	8,1%	19,7	323,5	699,4	4
Castro Marim	6 819	1,1%	22,7	300,8	502,1	4
Faro	69 468	6,8%	342,9	202,6	1768,4	4
Lagoa	24 918	8,5%	282,4	88,3	1416,5	4
Lagos	34 552	11,3%	162,2	213,0	1994,1	4
Loulé	74 410	6,1%	97,4	763,7	5932,9	9
Monchique	5 323	-11,9%	13,5	395,3	195,6	3
Olhão	45 043	-0,8%	344,2	130,9	894,7	4
Portimão	63 079	13,4%	346,5	182,1	1817,4	3
São Brás de Alportel	11604	8,8%	75,7	153,4	453,5	1
Silves	39 497	6,4%	58,1	680,1	1393,7	6
Tavira	27 861	6,5%	45,9	607,0	1028,7	6
Vila do Bispo	5 935	12,9%	33,1	179,1	692,5	4
Vila Real de Santo António	19 314	0,8%	315,3	61,3	429,9	3

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 8.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

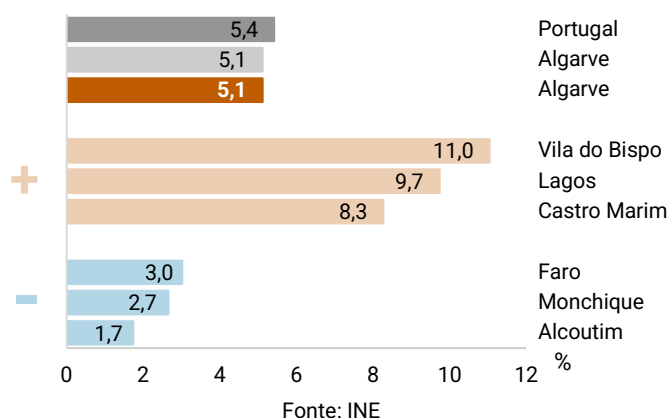
Figura 195 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na região Algarve



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial no Algarve, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 a partir dos fogos existentes em 2011, resultou em 5,1%, ligeiramente inferior aos 5,4% registados em Portugal. Destacaram-se pelo maior dinamismo os municípios de Vila do Bispo, Lagos e Castro Marim, com 11,0%, 9,7% e 8,3%, respetivamente, com uma forte dinâmica face à registada na região e no país. Pelo contrário, os municípios com menor atividade na construção de fogos foram Alcoutim, Monchique e Faro, com 1,7%, 2,7% e 3,0%, pela mesma ordem.

Figura 196 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na região Algarve, 2011-2023



A análise das taxas médias de crescimento anual mostrou uma dinâmica construtiva globalmente estável, com variações discretas entre os diferentes indicadores. O número de fogos cresceu ligeiramente, 0,9% ao ano e o número de divisões aumentou 0,2% anualmente, sendo as únicas variáveis a apresentar crescimento. Em contraste, registou-se uma redução anual no número de edifícios, de 1,0%, no número de pisos, de 0,9% e na área total, de 0,8%. A área habitável manteve-se praticamente estável, com crescimento nulo.

Figura 197 – Licenciamento na região Algarve, 2011-2023

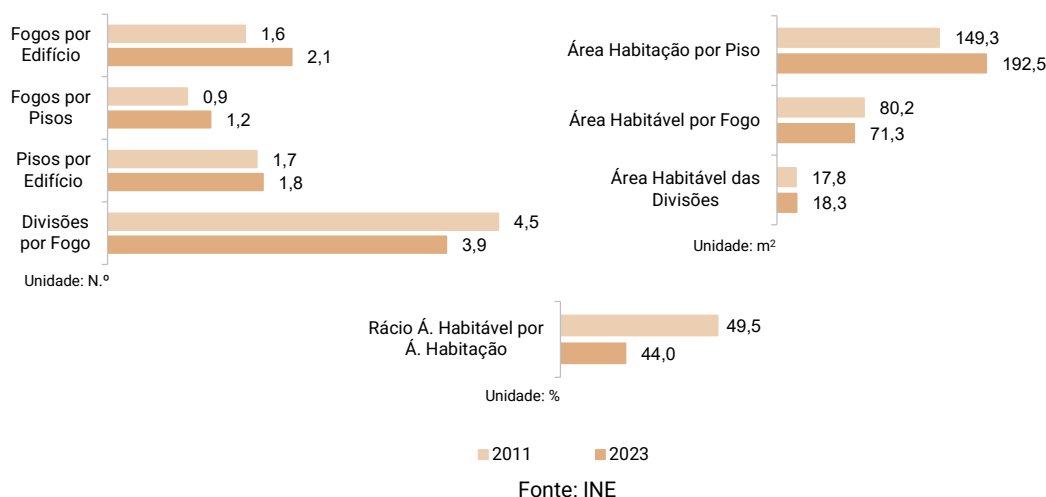
LICENCIAMENTO NA REGIÃO ALGARVE				
	NUTS II / NUTS III - ALGARVE		PORTUGAL	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	11 606	-1,0	261 189	-0,6
Nº de Pisos	20 458	-0,9	419 776	-0,5
Nº de Fogos	19 473	0,9	321 697	3,6
Nº de Divisões	79 803	0,2	1 360 607	2,9
Área total (m <sup>2</sup> )	4 841 979	-0,8	10 712 281	0,4
Área habitável (m <sup>2</sup> )	1 525 941	0,0	27 755 188	0,3

Fonte: INE

Comparando o ano 2011 com o de 2023, os indicadores do licenciamento urbanístico no Algarve revelaram mudanças estruturais no perfil do edificado construído. Verificou-se um aumento no número de fogos por edifício (de 1,6 para 2,1) e por piso (de 0,9 para 1,2), sugerindo uma maior densificação das construções. Também os pisos por edifício subiram ligeiramente (de 1,7 para 1,8). Por outro lado, o número médio de divisões por fogo diminuiu de 4,5 para 3,9, bem como a

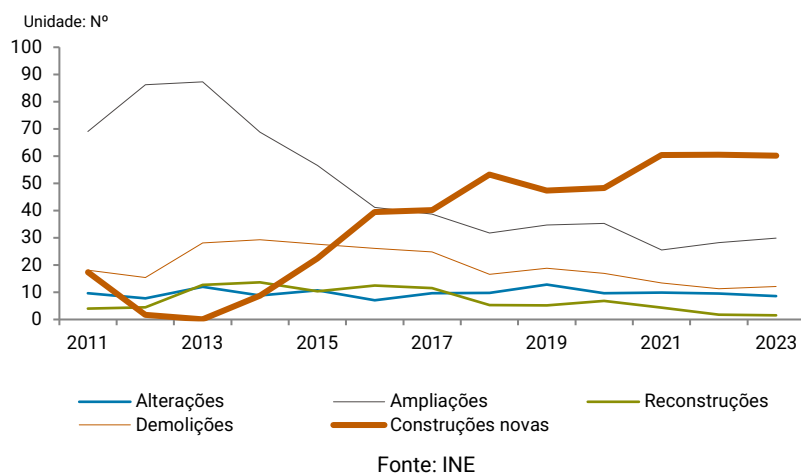
área habitável por fogo que recuou de 80,2 m<sup>2</sup> para 71,3 m<sup>2</sup>. Apesar disso, a área de habitação por piso aumentou significativamente, de 149,3 m<sup>2</sup> para 192,5 m<sup>2</sup>, enquanto a área habitável das divisões cresceu ligeiramente de 17,8 m<sup>2</sup> para 18,3 m<sup>2</sup>. O rácio da área habitável sobre a área de habitação desceu de 49,5% para 44,0%.

Figura 198 – Licenciamento na região Algarve, 2011-2023



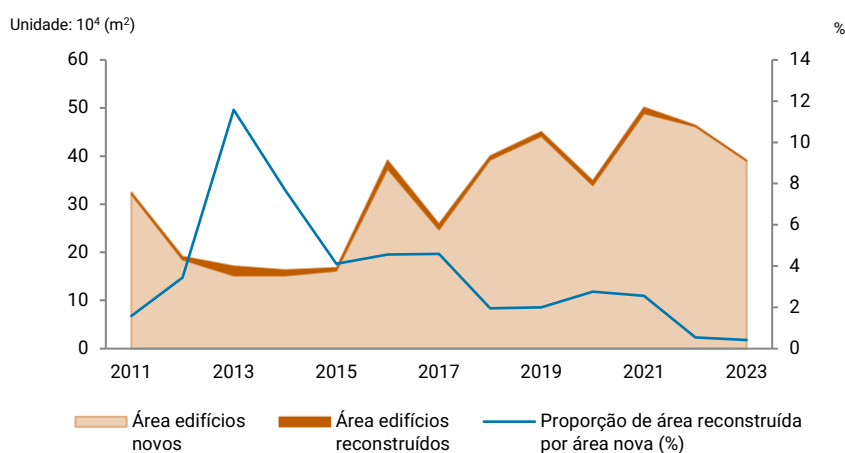
O conjunto das licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução face às licenças de construções novas foi, desde 2011 e até 2020, quase sempre superior às licenças de construções novas (com exceção de 2018, que detinha 46,8%). A partir de 2021, aquele conjunto passou a rondar cerca de 40 licenças por cada 100 construções novas. As ampliações destacaram-se inicialmente como a intervenção mais comum, com valores elevados nos primeiros anos, atingindo 87,3 licenças por cada 100 construções novas em 2013, mas registaram uma tendência decrescente acentuada ao longo da década, estabilizando entre as 25 e as 30 licenças nos anos mais recentes. As alterações mantiveram-se relativamente estáveis, oscilando entre 7,0 e 12,8 licenças por cada 100 construções novas e em 2023 registavam 8,6 licenças. Já as reconstruções apresentaram um comportamento mais volátil, crescendo até 2014 (13,6 licenças por cada 100 construções novas), iniciando a partir desse ano uma queda acentuada, atingindo os valores mais baixos em 2022 e 2023, com 1,7 e 1,5 licenças por cada 100 construções novas, respetivamente.

Figura 199 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na região Algarve, 2011-2023



A proporção de área reconstruída por área nova no Algarve entre 2011 e 2023, foi na maioria dos anos muito pouco significativa, mantendo-se abaixo de 5% na maioria dos anos. Apesar de em 2013 ter registado um ano com maior área reconstruída face à área nova (11,6%), após esse valor máximo verificou-se uma tendência de descida acentuada, atingindo valores residuais nos últimos anos, de apenas 0,5% e 0,4% em 2022 e 2023, respetivamente, refletindo uma clara redução na relevância da reconstrução no total da atividade construtiva.

Figura 200 – Licenciamento na região Algarve, 2011-2023



Fonte: INE

### 8.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

A região do Algarve evidenciou padrões distintos de pressão construtiva, marcados sobretudo pela oposição entre os municípios do litoral e os do interior.

Um primeiro grupo integrou municípios como Lagos, Portimão, Tavira e Olhão, que combinaram crescimento em área construída com alguma pressão construtiva em altura. Estes municípios apresentaram uma pressão construtiva positiva nos dois eixos, refletindo uma maior dinâmica de construção.

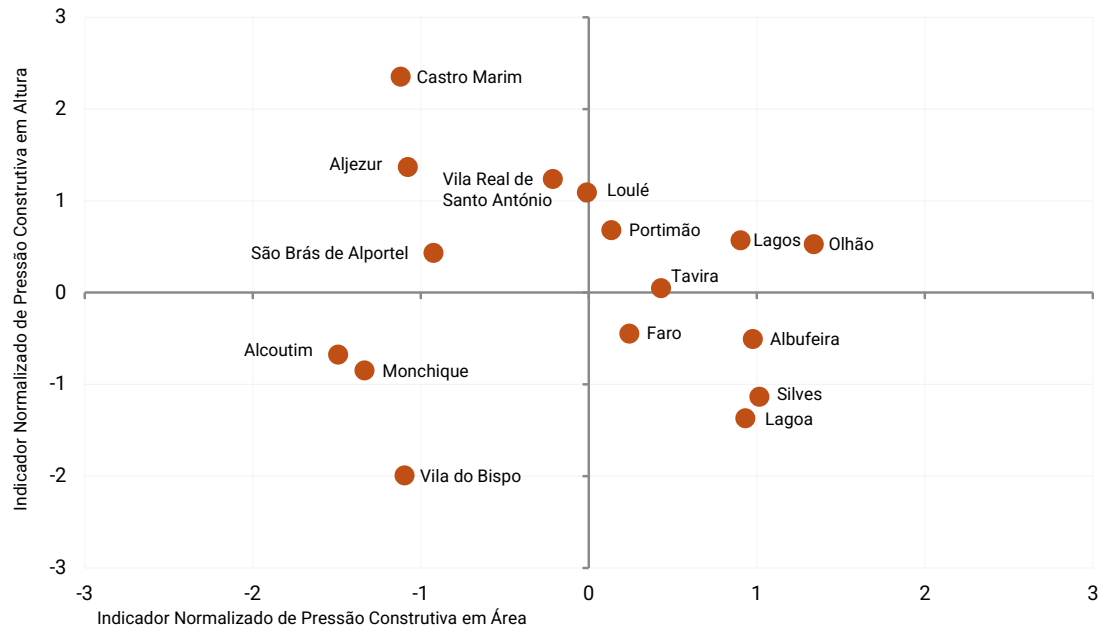
No segundo grupo surgiram municípios como Albufeira, Silves, Faro e Lagoa, onde a pressão construtiva positiva na área construída é acompanhada de valores negativos no eixo da altura, sugerindo padrões de crescimento em área, por isso predominantemente horizontais.

O terceiro grupo abrangeu municípios como Alcoutim, Aljezur, Vila do Bispo e Monchique, que registaram pressão negativa nos dois eixos, refletindo dinâmicas de edificação mais contidas.

Embora com pressão negativa na área construída, Castro Marim, Loulé, São Brás de Alportel e Vila Real de Santo António evidenciaram pressão construtiva em altura, apontando para processos de crescimento mais contido, mas tendencialmente vertical.

Em conjunto, o Algarve revelou um território polarizado, com uma faixa litoral marcada pela construção e transformação urbanística e zonas interiores com uma dinâmica de edificação mais limitada.

Figura 201 – Indicadores normalizados de Pressão Construtiva em Área e Altura na região Algarve, 2011-2023



Fonte: INE



## 9. REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



## 9.1. REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

### 9.1.1. ENQUADRAMENTO

A Região Autónoma dos Açores diminuiu a sua população residente em 2,3% entre 2011 e 2023, ao contrário do que sucedeu no Continente (+0,9%) e no país (+0,7%). Nesta tendência maioritariamente negativa, destacaram-se as quedas mais acentuadas nos municípios do Nordeste (-10,1%), de Velas e de Santa Cruz das Flores (ambos com -8,3%), mas também algumas exceções positivas, como foi o caso do município da Madalena, na ilha do Pico, com o maior crescimento, de 8,0%, seguido por Lagoa, de 3,3%, e Corvo, de 1,2%. As maiores densidades populacionais em 2023 verificavam-se em Lagoa, com 327,3 hab./km<sup>2</sup>, seguida por Ponta Delgada com 295,1 hab./km<sup>2</sup> e Ribeira Grande com 179,2 hab./km<sup>2</sup>.

Figura 202 – Território e População na Região Autónoma dos Açores, 2011-2023

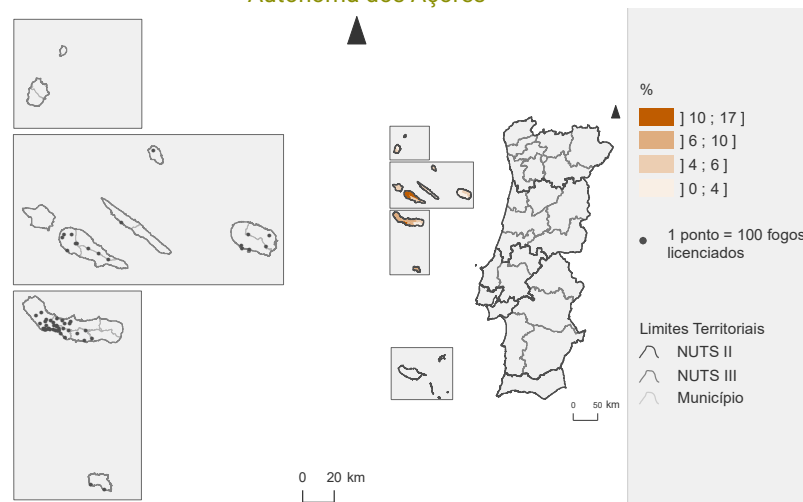
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>R. A. Açores</b>	<b>241 025</b>	<b>-2,3%</b>	<b>103,8</b>	<b>2.322,0</b>	<b>x</b>	<b>156</b>
Vila do Porto	5 502	-0,9%	56,8	96,9	x	5
Lagoa (R.A.A.)	14 920	3,3%	327,3	45,6	x	5
Nordeste	4 436	-10,1%	43,7	101,5	x	9
Ponta Delgada	68 758	-0,1%	295,1	233,0	x	24
Povoação	5 867	-7,3%	55,1	106,4	x	6
Ribeira Grande	32 280	0,5%	179,2	180,2	x	14
Vila Franca do Campo	10 398	-7,4%	133,4	78,0	x	6
Angra do Heroísmo	33 786	-4,6%	141,4	239,0	x	19
Vila da Praia da Vitória	19 740	-6,2%	122,4	161,3	x	11
Santa Cruz da Graciosa	4 100	-6,6%	67,6	60,7	x	4
Calheta (R.A.A.)	3 494	-7,4%	27,7	126,3	x	5
Velas	4 952	-8,3%	42,2	117,4	x	6
Lajes do Pico	4 403	-6,5%	28,3	155,3	x	6
Madalena	6 533	8,0%	44,4	147,1	x	6
São Roque do Pico	3 411	0,7%	24,0	142,4	x	5
Horta	14 466	-3,5%	83,6	173,1	x	13
Lajes das Flores	1 446	-3,9%	20,6	70,1	x	7
Santa Cruz das Flores	2 098	-8,3%	29,6	70,9	x	4
Corvo	435	12%	25,4	17,1	x	1

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 9.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

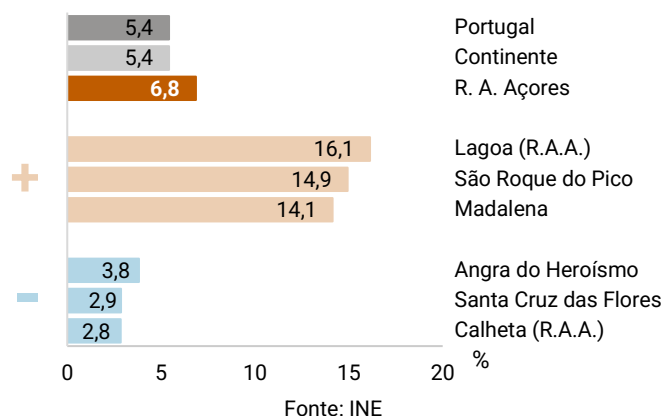
Figura 203 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na Região Autónoma dos Açores



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial na Região Autónoma dos Açores, calculada a partir do número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 em relação aos fogos existentes em 2011, resultou no valor de 6,8%, superior aos 5,4% registados em Portugal. Os municípios de Lagoa, São Roque do Pico e Madalena, com 16,1%, 14,9% e 14,1%, respetivamente, destacaram-se pelo forte dinamismo construtivo. Pelo contrário, Calheta, Santa Cruz das Flores e Angra do Heroísmo, com 2,8%, 2,9% e 3,8%, pela mesma ordem, apresentaram valores bastante baixos na construção de fogos.

Figura 204 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na Região Autónoma dos Açores, 2011-2023



Ainda assim, as taxas médias de crescimento anual entre 2011 e 2023 evidenciaram uma tendência geral de retração do setor da construção na Região Autónoma dos Açores, com o número de edifícios a diminuir 0,2% ao ano e o número de fogos a recuar 0,6% ao ano. O número de pisos e de divisões também diminuíram a um ritmo anual de 0,8% e 0,9%, respetivamente. Mais expressivas foram as quedas anuais da área total, de 4,6%, e da área habitável, de 1,3%, sugerindo projetos de menor dimensão.

Figura 205 – Licenciamento na Região Autónoma dos Açores, 2011-2023

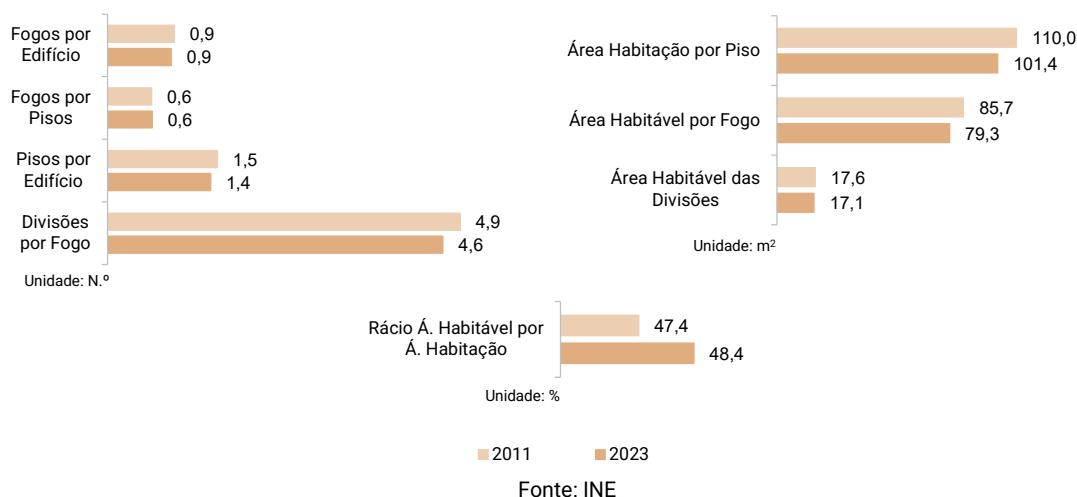
LICENCIAMENTO NA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES				
	NUTS II / NUTS III - REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES		PORTUGAL	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	9 337	-0,2	261 189	-0,6
Nº de Pisos	13 825	-0,8	4 197 776	-0,5
Nº de Fogos	7 581	-0,6	321 697	3,6
Nº de Divisões	36 071	-0,9	1 360 607	2,9
Área total (m <sup>2</sup> )	2 594 328	-4,6	10 712 281	0,4
Área habitável (m <sup>2</sup> )	635 758	-1,3	27 755 188	0,3

Fonte: INE

Entre 2011 e 2023, os indicadores morfológicos do licenciamento urbanístico na Região Autónoma dos Açores mantiveram-se relativamente estáveis, com ligeiras variações que sugerem mudanças subtis no perfil construtivo. Os números de fogos por edifício e de fogos por piso mantiveram-se inalterados, em 0,9 e 0,6, pela mesma ordem. Registou-se, no entanto, uma ligeira diminuição no número de pisos por edifício, de 1,5 para 1,4, tal como no número médio de

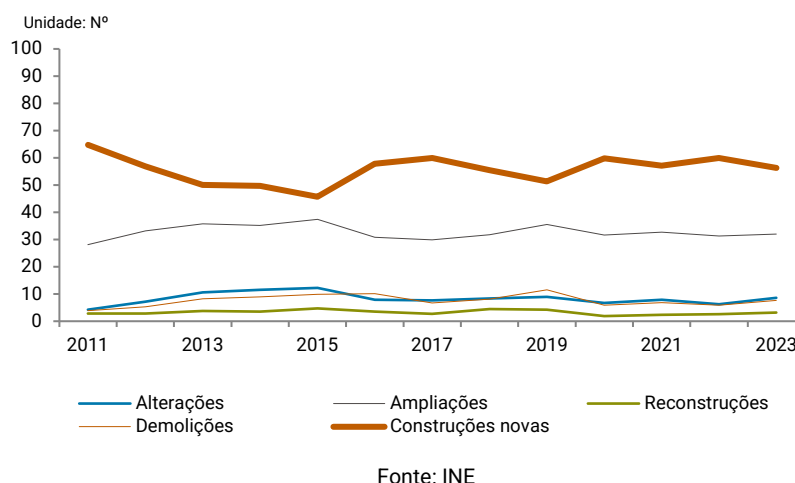
divisões por fogo, de 4,9 para 4,6. No que se refere às áreas, a área de habitação por piso caiu de 110,0 m<sup>2</sup> para 101,4 m<sup>2</sup>, enquanto a área habitável por fogo passou de 85,7 m<sup>2</sup> para 79,3 m<sup>2</sup>. A área habitável por divisão também desceu ligeiramente, de 17,6 m<sup>2</sup> para 17,1 m<sup>2</sup>. Ainda assim, o rácio de área habitável por área de habitação aumentou ligeiramente, de 47,4% para 48,4%.

Figura 206 – Licenciamento na Região Autónoma dos Açores, 2011-2023



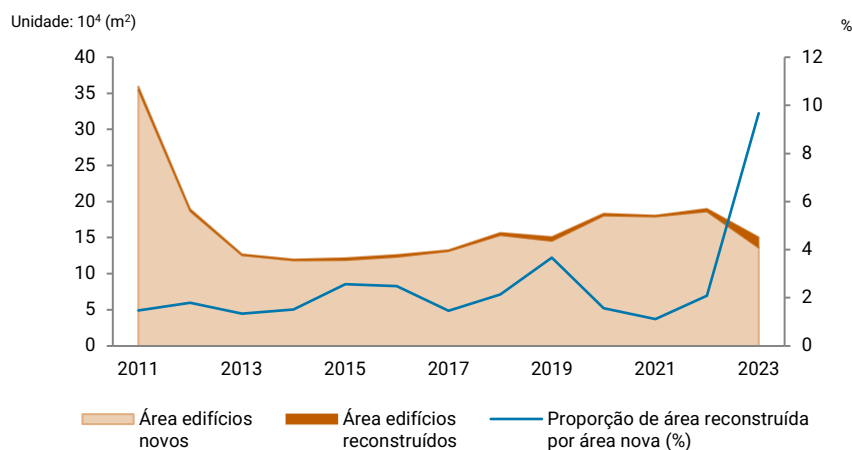
Nesse período, a construção nova foi o tipo de obra predominantemente licenciado na Região Autónoma dos Açores, excetuando o ano de 2013, em que as licenças para o conjunto de obras de alteração, ampliação e reconstrução igualaram as licenças para construções novas, e dos anos 2014 e 2015, em que detiveram 50,3% e 54,3%. Deste conjunto, as ampliações destacaram-se como o tipo de obra mais frequente, com valores relativamente estáveis e elevados, oscilando entre 28,1 licenças por cada 100 construções novas em 2011 e 37,4 licenças em 2015, sendo que em 2023 registavam 32 licenças por cada 100 construções novas. As alterações apresentaram uma subida acentuada entre 2011, em que registavam 4,2 licenças, e 2015, com 12,2 licenças por cada 100 construções novas, seguindo-se uma fase de relativa estabilização e terminando em 2023 com 8,6 licenças. Já as reconstruções mantiveram-se em níveis baixos e estáveis, variando entre 4,7 licenças em 2015 e 1,9 licenças por cada 100 construções novas em 2020, evidenciando o peso reduzido deste tipo de obras.

Figura 207 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na Região Autónoma dos Açores, 2011-2023



De 2011 a 2023, a proporção de área reconstruída por área nova na Região Autónoma dos Açores foi muito pouco significativa, mantendo-se abaixo de 3% na maioria dos anos, com as exceções de 2019, em que aquela proporção atingiu 3,7%, e da subida excepcional de 2022 para 2023, em que a proporção de área reconstruída por área nova passou de 2,1% para 9,7%.

Figura 208 – Licenciamento na região Região Autónoma dos Açores, 2011-2023



Fonte: INE

### 9.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

Por opção metodológica, a pressão construtiva em área não foi determinada para esta região, pelo facto dos dados relativos à Área Urbana não se encontrarem conceptualmente harmonizados entre as fontes.



## 10. REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA



## 10.1. REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

### 10.1.1. ENQUADRAMENTO

Entre 2011 e 2023 registou-se um decréscimo populacional de 4,2% na Região Autónoma da Madeira, em contraciclo com o ligeiro aumento da população residente no Continente (+0,9%) e no país (+0,7%). Ao contrário de todos os municípios da ilha da Madeira, apenas Santa Cruz não viu diminuir a sua população residente, tendo crescido 2,7%. As maiores descidas verificaram-se em Santana, com 15,9%, São Vicente e Machico, com 13,1% e 10,2%, respetivamente. Na ilha de Porto Santo, verificou-se um crescimento demográfico de 1,4% no referido período. As maiores densidades populacionais, em 2023, verificavam-se no Funchal, com 1 411,2 hab./ km<sup>2</sup>, seguido por Câmara de Lobos e Santa Cruz, com 628,4 hab./km<sup>2</sup> e 543,3 hab./km<sup>2</sup>, pela mesma ordem.

Figura 209 – Território e População na Região Autónoma da Madeira, 2011-2023

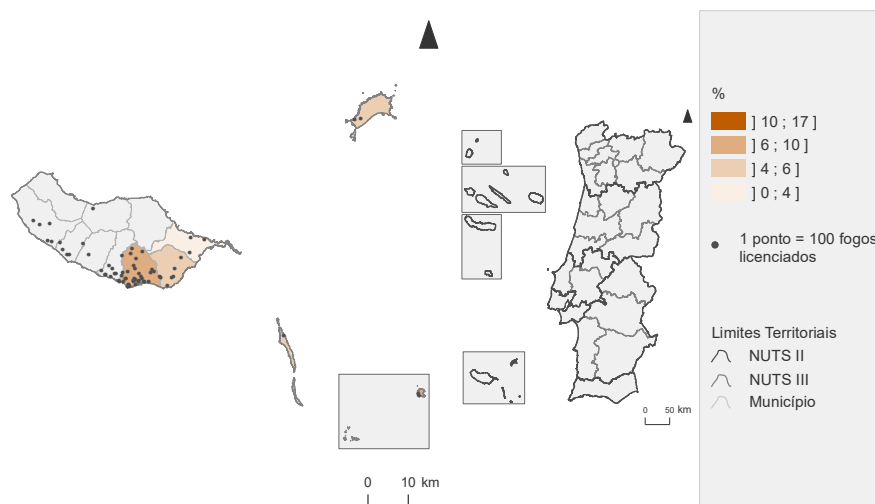
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
Municípios	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/km <sup>2</sup> )	Área (km <sup>2</sup> )	Área Urbana* (ha)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
<b>Portugal</b>	<b>10 639 726</b>	<b>0,7%</b>	<b>115,4</b>	<b>92.225,2</b>	<b>x</b>	<b>3.092</b>
<b>Continente</b>	<b>10 142 079</b>	<b>0,9%</b>	<b>113,8</b>	<b>89.102,1</b>	<b>639.339,4</b>	<b>2.882</b>
<b>R. A. Madeira</b>	<b>256 622</b>	<b>-4,2%</b>	<b>320,3</b>	<b>801,1</b>	<b>x</b>	<b>54</b>
Calheta (R.A.M.)	11 162	-3,1%	100,1	111,5	x	8
Câmara de Lobos	32 786	-8,1%	628,4	52,2	x	5
Funchal	107 562	-3,9%	1411,2	76,2	x	10
Machico	19 595	-10,2%	287,1	68,3	x	5
Ponta do Sol	8 709	-1,7%	188,3	46,3	x	3
Porto Moniz	2 528	-6,8%	30,5	82,9	x	4
Ribeira Brava	13 080	-2,2%	199,8	65,5	x	4
Santa Cruz	44 178	2,7%	543,3	81,3	x	5
Santana	6 488	-15,9%	68,0	95,5	x	6
São Vicente	4 972	-13,1%	63,1	78,8	x	3
Porto Santo	5 562	1,4%	130,3	42,7	x	1

\* Texto atualizado a 27-01-2026.

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

### 10.1.2. ANÁLISE DO DINAMISMO CONSTRUTIVO

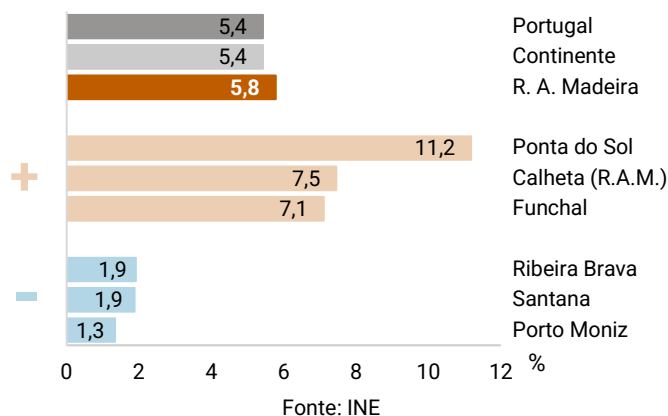
Figura 210 – Fogos Licenciados de 2011 a 2023 em % do stock de Fogos existentes na Região Autónoma da Madeira



Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial na Região Autónoma da Madeira, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023 face aos fogos existentes em 2011, foi de 5,8%, valor ligeiramente superior aos 5,4% registados em Portugal. De entre os municípios mais dinâmicos na construção, evidenciou-se a Ponta do Sol, com 11,2%, distanciando-se significativamente de Calheta e Funchal, com 7,5% e 7,1%, respetivamente. Pelo contrário, Porto Moniz, com 1,3%, e Santana e Ribeira Brava, ambos com 1,9%, apresentaram os valores mais baixos de dinamismo construtivo.

Figura 211 – Dinamismo construtivo potencial, Municípios, na Região Autónoma da Madeira, 2011-2023



As taxas médias de crescimento anual entre 2011 e 2023 na região, revelaram uma dinâmica construtiva positiva em todos os indicadores. O número de fogos aumentou 6,5% ao ano, sendo o indicador que mais cresceu, enquanto o número de edifícios e de pisos evoluiu com valores de TMCA de 0,9% e 1,6%, respetivamente. Por outro lado, as divisões aumentaram 4,7% ao ano. A área total e a área habitável cresceram anualmente 5,5% e 4,9%, pela mesma ordem.

Figura 212 – Licenciamento na Região Autónoma da Madeira, 2011-2023

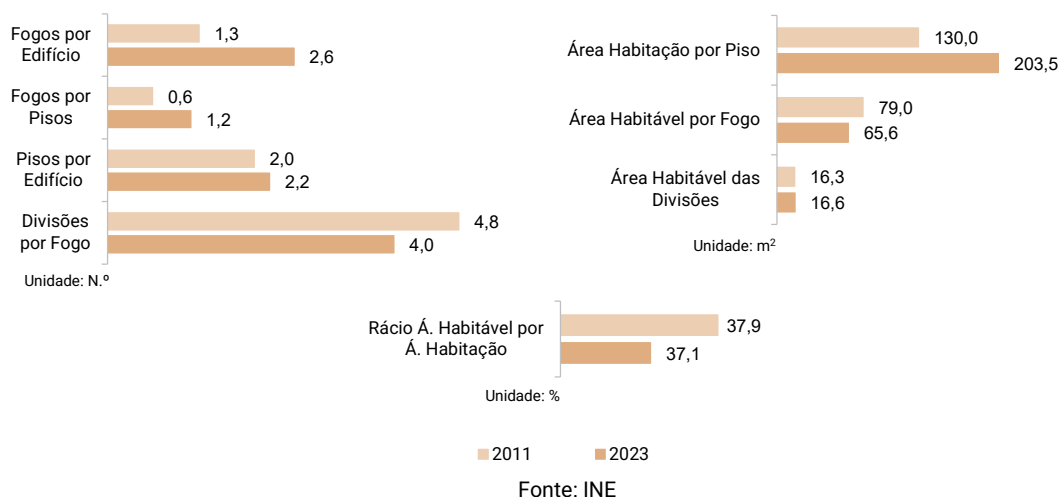
LICENCIAMENTO NA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA				
	NUTS II / NUTS III - REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA		PORTUGAL	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Nº Edifícios	4 871	0,9	261 189	-0,6
Nº de Pisos	9 774	1,6	4 197 776	-0,5
Nº de Fogos	7 513	6,5	321 697	3,6
Nº de Divisões	31 648	4,7	1 360 607	2,9
Área total (m <sup>2</sup> )	1 830 692	5,5	110 712 281	0,4
Área habitável (m <sup>2</sup> )	539 580	4,9	27 755 188	0,3

Fonte: INE

No mesmo período, a Região Autónoma da Madeira registou algumas alterações no perfil das construções licenciadas. O número médio de pisos por edifício aumentou de 2,0 para 2,2, de 2011 para 2023 e, por outro lado, o número de fogos por edifício e o número de fogos por piso aumentaram de 1,3 e 0,6 para 2,6 e 1,2 nos mesmos anos, respetivamente, sugerindo uma construção mais verticalizada e com maior concentração habitacional.

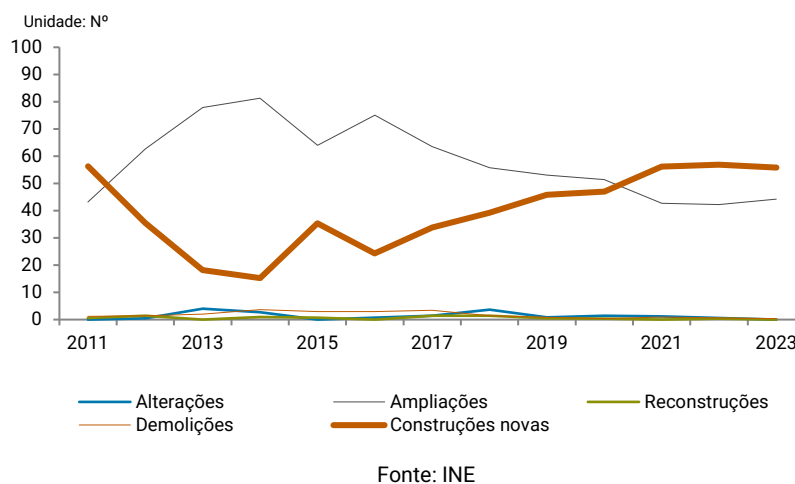
Ao nível interno das habitações, o número de divisões por fogo reduziu-se de 4,8 para 4,0 entre 2011 e 2023, e a área habitável por fogo caiu de 79,0 m<sup>2</sup> para 65,6 m<sup>2</sup> nos mesmos anos, apontando para habitações mais compactas. Apesar da área habitacional por piso ter aumentado de 130,0 m<sup>2</sup> para 203,5 m<sup>2</sup> e a área habitável das divisões ter crescido ligeiramente de 16,3 m<sup>2</sup> para 16,6 m<sup>2</sup>, de 2011 para 2023. O rácio da área habitável por área da habitação caiu de 37,9% para 37,1% entre esses anos.

Figura 213 – Licenciamento na Região Autónoma da Madeira, 2011-2023



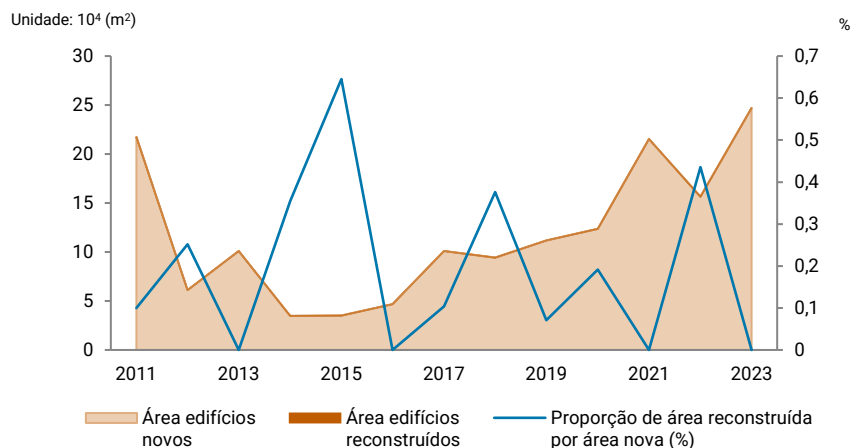
O conjunto das licenças de obras de alteração, ampliação e reconstrução foi, desde 2012 e até 2020, superior às licenças de construções novas. A partir de 2021, aquele conjunto diminuiu de importância, sendo que em 2023 registava 44,2 licenças por cada 100 construções novas. As ampliações destacaram-se com valores sempre elevados e particularmente expressivos entre 2013 a 2016, quando superaram as 75 licenças por cada 100 construções, período após o qual começaram a diminuir a sua importância até atingir 42,3 licenças em 2023. Por outro lado, as alterações e reconstruções, mantiveram uma expressão residual ao longo do período, com muitos anos a registarem valores praticamente nulos.

Figura 214 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas na Região Autónoma da Madeira, 2011-2023



Entre 2011 e 2023, a proporção de área reconstruída por área nova na Região Autónoma da Madeira manteve-se consistentemente baixa, sempre inferior a 1% e registando inclusive vários anos em que o valor foi nulo, como em 2013, 2016, 2021 e 2023. Os valores mais elevados ocorreram em 2015, com apenas 0,6%, e em 2018 e 2022 em que aquela proporção foi, em ambos os anos, de 0,4%.

Figura 215 – Licenciamento na região Região Autónoma da Madeira, 2011-2023



Fonte: INE

### 10.1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

Por opção metodológica, a pressão construtiva em área não foi determinada para esta região, pelo facto dos dados relativos à Área Urbana não se encontrarem conceptualmente harmonizados entre as fontes.



## BIBLIOGRAFIA DE REFERÊNCIA

INE, Instituto Nacional de Estatística – Pressão Construtiva – 2000. Lisboa: INE, 2000.

<https://www.ine.pt/xurl/pub/133384>

INE, Instituto Nacional de Estatística – Pressão Construtiva 2001-2010. Lisboa: INE, 2012.

<https://www.ine.pt/xurl/pub/140361305>

INE, Instituto Nacional de Estatística – Censos 2021 Resultados Definitivos – Portugal. Lisboa: INE, 2022.

<https://www.ine.pt/xurl/pub/65586079>

INE, Instituto Nacional de Estatística – Portal da Internet «Sistema de Metainformação».

<https://smi.ine.pt/>

## METODOLOGIA

### ***Âmbito e Fontes de Informação***

Este 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.

### ***Análise de Informação***

Considerando as especificidades da informação disponibilizada pelo SIOU, em particular a maior abrangência e detalhe do questionário relativo ao licenciamento de edifícios, este estudo optou por basear-se nesses dados para a caracterização da dinâmica e da pressão construtiva potencial nos territórios analisados. De facto, dada a estrutura e o conteúdo dos questionários existentes, é exclusivamente a partir da informação relativa ao licenciamento de edifícios que é possível calcular, com rigor e consistência, os principais indicadores associados à pressão construtiva.

O método de análise é decomposto por três fases sequenciais e encadeadas: numa primeira fase, procede-se a um enquadramento da unidade territorial no que respeita às características recentes da sua componente territorial, utilizando-se os dados dos Censos 2011 e das Estimativas Anuais da População Residente, a informação dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT) de 2023 e a Carta Administrativa Oficial de Portugal de 2023 (CAOP), ambos da Direção-Geral do Território; numa segunda fase, descrevem-se as características das obras de edificação licenciadas (dinamismo) na mesma unidade territorial; numa terceira fase, conjugam-se as obras licenciadas com as existentes contribuindo para a análise da pressão construtiva.

Paralelamente, definiram-se várias linhas orientadoras da análise a efetuar:

- Considerar o período de 2011 a 2023, na medida em que se pretende estudar o efeito que o licenciamento realizado exerce no parque habitacional existente, nomeadamente em termos de pressão construtiva, até aos dados mais recentes disponíveis;
- Sempre que possível comparam-se valores da unidade territorial com os do conjunto das unidades territoriais em análise, com o objetivo de situar a posição relativa de cada uma das variáveis/indicadores.

Devido à inexistência de indicadores estandardizados de medição de pressão construtiva, elaboraram-se dois indicadores complementares, um que pretende avaliar a pressão numa perspetiva de área e o segundo que pretende captar o mesmo fenómeno em termos de altura dos edifícios.

A metodologia, onde se discute o conceito de pressão construtiva e se apresentam indicadores de medição do fenómeno com base na informação disponível, pode ser consultada no anexo 1.

## ***Apresentação de resultados***

Com o objetivo de permitir uma fácil percepção das análises efetuadas para as diversas unidades territoriais, bem como de garantir a sua uniformidade, optou-se por protótipos territoriais, onde consta a informação analisada, bem como as considerações sobre ela elaboradas.

Assim, o output do estudo é composto por um conjunto de fichas standardizadas para todas as unidades territoriais em análise, no intuito de tornar mais fácil a sua comparação.

Um aspeto importante na elaboração das fichas consiste na primazia à análise gráfica, incluindo cartogramas.

Na análise da dinâmica e pressão construtiva potencial, a ficha territorial retrata as opções metodológicas seguidas no que respeita à análise de informação. Esta é dividida em três partes: o enquadramento da unidade territorial, a análise do dinamismo construtivo e a análise da pressão construtiva.

## **ANEXO 1 – CONTRIBUTOS PARA A DEFINIÇÃO E MEDIÇÃO DE PRESSÃO CONSTRUTIVA**

### ***1. A Noção de Pressão Construtiva***

Apesar de o termo “pressão construtiva” ser amplamente utilizado, não existe consenso em relação ao seu significado e como tal não existe uma definição estabilizada do conceito.

Assim, previamente à elaboração da metodologia de cálculo dos indicadores de Pressão Construtiva é necessário explicar o que se entende por esse conceito. O termo “pressão” significa “grandeza física definida pelo quociente entre a força exercida sobre um elemento de superfície de um corpo e a área da superfície sobre a qual se exerce”.

Transpondo para a análise da pressão construtiva, a construção, independentemente da medida utilizada (edifícios, fogos, pisos, etc.) constitui o elemento de superfície do corpo referido, e a área de terreno onde a construção é passível de ser implementada, representa a área da superfície sobre o qual se exerce a pressão.

No âmbito do ordenamento do território, é possível afirmar que a pressão construtiva está associada ao congestionamento/saturação do espaço de construção.

Assim, exemplificando, dois edifícios com as mesmas características num terreno com uma área  $x$  exercem mais pressão que apenas um edifício com as mesmas características, no mesmo terreno. Do mesmo modo, um edifício de 10 andares que ocupa uma área  $y$  representa uma pressão construtiva superior à de um outro de 2 andares que ocupe a mesma área  $y$  e com o mesmo n.º de fogos por piso. Está subjacente a ideia da contribuição dos novos edifícios para a variação da densidade de construção como bom indicador de pressão.

A pressão construtiva pode fazer-se sentir para além da pressão física sobre o terreno. Deste modo, podemos ter diversas variantes de análise da pressão, como a pressão económica<sup>1</sup> e a pressão urbanística<sup>2</sup>. No, entanto, na medida em que as construções são em primeiro lugar fenómenos físicos que exercem uma pressão real sobre o terreno, é utilizado neste estudo o conceito de pressão física, representando as outras variantes formas derivadas de pressão, consoante a área de análise que se pretenda privilegiar.

As diferentes noções de pressão construtiva estão, quase sempre, correlacionadas. Assim, por exemplo, quanto maior a pressão económica (preços mais elevados), maior será a densidade de

<sup>1</sup> Relacionada, por exemplo, com o preço das construções.

<sup>2</sup> Relacionada com os tipos e destinos de construção e com um teor mais arquitetónico.

construção, com o objetivo de rendibilizar o espaço e, conseqüentemente, maior será a pressão física.

## 2. Medidas de Pressão Construtiva

Nesta secção apresenta-se a metodologia de cálculo dos indicadores de pressão construtiva, tendo por base a noção definida na secção anterior. Note-se que esta metodologia é restringida pela disponibilidade de informação.

Os indicadores que a seguir se desenvolvem têm neste estudo o objetivo de avaliar este fenómeno ao nível do País, das regiões NUTS III e do município, mais focadas no âmbito das construções para habitação. Quanto ao horizonte temporal, pretende-se estudar o período 2011-2023.

No entanto, as medidas utilizadas são, no essencial, aplicáveis a outras dimensões espaciais e/ou temporais, desde que exista a informação necessária à sua construção.

Uma primeira questão relevante na construção destes indicadores é a distinção entre a pressão construtiva potencial, avaliada com base no licenciamento de edifícios, e a pressão construtiva efetiva, avaliada com base nas obras concluídas, dado que só esta última tem impacto “efetivo” na construção e no território, pois a pressão potencial pode, no limite, não chegar a existir. Neste estudo apenas se analisa a pressão potencial; no entanto, também neste caso, a utilização destes indicadores para a análise da pressão efetiva é igualmente possível, sendo fácil e direta a sua transposição para esse efeito.

Quando se pretende avaliar o fenómeno da pressão construtiva exercida pela construção de novos edifícios num dado período terá, necessariamente, que se conjugar o fluxo associado à nova construção durante o período, com o stock de construção existente no ano inicial do período. Deste modo, a medida de pressão construtiva consiste no quociente entre a área ocupada pelas obras licenciadas (fluxo) e a área disponível para construção - área urbanizável (stock).

Em termos práticos, a medida anterior torna-se impossível de calcular devido à inexistência de dados para o denominador, ou seja, para a área urbanizável. Os PDM - Planos Diretores Municipais constituiriam a única fonte para esta área urbanizável. No entanto, o facto de nem todos os PDM conterem a informação diferenciada da mesma forma, conjugado com a situação de os PDM se reportarem a diferentes anos, inviabiliza a utilização dos mesmos no presente estudo.

Dada a impossibilidade de construir o indicador anterior, torna-se necessário recorrer a indicadores *proxy* do mesmo. Para tal é necessário encontrar um indicador alternativo que esteja fortemente correlacionado com a área urbanizável.

Assim, assume-se como hipótese deste estudo que a densidade de construção é um indicador que tem uma forte correlação com a área urbanizável, se bem que negativa. Parece bastante plausível admitir que unidades territoriais com maiores densidades de construção, ou seja, maiores índices de utilização do seu espaço, registem menos áreas disponíveis para construção.

A questão seguinte reside no modo de avaliar a densidade de construção no início do período<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Devido ao facto de o indicador de densidade de construção ser apenas possível de calcular com base nos dados dos Censos, considera-se que o ano inicial do período, aquele onde se avalia o stock de construção, é 2001.

O indicador escolhido para o efeito é o seguinte:

$$Densidade\ de\ Construção = \frac{\left( \frac{N.\ ^\circ\ Divisões}{N.\ ^\circ\ Pisos \times Média\ Residencialidade} \right) \times N.\ ^\circ\ Edifícios}{Área\ Urbana\ Total}$$

Esta densidade de construção é calculada para 2011 (com base nos dados dos Censos) e tem em conta todos os edifícios, independentemente dos seus destinos.

Na medida em que os Censos não contêm informação sobre as áreas dos edifícios, essas áreas são avaliadas de forma indireta recorrendo-se às divisões como a unidade de área mais homogénea possível.

Assim, no numerador, ao dividir-se divisões por pisos obtém-se uma *proxy* da área média dos pisos (ignorando-se as diferenças de altura dos edifícios). Da multiplicação desta área média pelo número de edifícios, resulta uma *proxy* da área construída na unidade territorial em questão. Como o denominador contém a área destinada à construção, este indicador constitui uma forma de avaliar a densidade de construção.

Por último torna-se necessário explicitar a razão da utilização da variável Média de Residencialidade (Mres). Na medida em que as divisões só existem nos edifícios licenciados para habitação, enquanto os pisos existem para todos os edifícios, independentemente do destino, é necessário introduzir um factor de correção no número de pisos, traduzido pela variável Mres. Esta variável consiste na percentagem média da residencialidade, ou seja, percentagem do edifício que é destinada à habitação. Desta forma, com base nos dados dos Censos<sup>4</sup>, obteve-se um valor para a percentagem média da residencialidade, da forma demonstrada no exemplo seguinte:

Utilização	Ponto médio de residencialidade	Exemplo: N.º de edifícios
Fins exclusivamente residenciais (100%)	100%	<b>25</b>
Fins principalmente residenciais (>=50% e <100%)	75%	<b>32</b>
Fins principalmente não residenciais (<50%)	25%	<b>12</b>

$$Média\ de\ residencialidade\ (Mres) = \frac{(25 \times 100 + 32 \times 75 + 12 \times 25)}{(25 + 32 + 12)} = 75,4\%$$

Em relação ao denominador considerou-se a área urbana total e não a área total das unidades territoriais.

Esta área urbana total corresponde à superfície de uso do solo urbano identificado nos PMOT.

Na medida em que a densidade de construção e a área urbanizável estão correlacionadas negativamente, o inverso deste indicador funciona como uma *proxy* da área urbanizável. No entanto, é necessário advertir que o valor absoluto daí resultante não tem qualquer significado cardinal, mas apenas ordinal, ou seja, apenas permite apurar posições relativas das diversas unidades territoriais em relação à *proxy* da área urbanizável.

Quanto à construção dos indicadores da pressão construtiva propriamente ditos, optou-se pela elaboração de dois indicadores complementares, captando um o efeito área e outro o efeito altura. Deste modo, os indicadores deverão ser conjugáveis num gráfico para que, paralelamente

<sup>4</sup> Através da exploração do questionário do edifício dos Censos, consegue obter-se a informação sobre a sua utilização: fins exclusivamente residenciais (100%); fins principalmente residenciais (>=50% e <100%); fins principalmente não residenciais (< 50%).

à percepção de diferentes situações a nível de área e de altura, se depreenda facilmente que da conjugação de ambos resulta um efeito de volume.

- EFEITO ÁREA

Sendo assim, é possível construir um indicador de pressão (efeito área), tal como se demonstra seguidamente:

$$\text{Indicador de Pressão}_{(\text{efeito área})} = \frac{\left( \frac{N.º \text{ Divisões lic. habitação}}{N.º \text{ Pisos}} \times \frac{\text{Área Habitável}}{\text{Área Pisos}} \right) \times N.º \text{ Edifícios lic. habitação}}{\left( \frac{1}{\text{Densidade de Construção}} \right)}$$

O numerador representa uma *proxy* da área ocupada pelos novos edifícios, à semelhança do que se utilizou no indicador da densidade de construção. Também neste caso houve necessidade de se introduzir um fator de correção ao número de pisos, constituído pelo rácio entre a área habitável (somatório das superfícies das divisões) e a área total dos pisos sendo justificado pelo facto de, dadas as características da informação do licenciamento<sup>5</sup>, poderem existir pisos cujo destino não é habitação.

- EFEITO ALTURA

Como revelador de fenómenos de pressão em altura foi considerado o seguinte indicador:

$$\text{Indicador de Pressão}_{(\text{efeito altura})} = \frac{N.º \text{ médio de pisos dos edifícios lic. habitação (normalizado)}}{1} + \frac{\text{Contribuição dos novos edifícios para a variação efetiva da altura (média) da unidade territorial (normalizado)}}{1}$$

Assim, neste indicador pretende-se reter, para além do efeito absoluto de altura, traduzido no número médio de pisos dos novos edifícios licenciados, a ideia da contribuição dos novos edifícios para o padrão de altura médio das construções da unidade territorial. Esta contribuição é calculada da seguinte forma:

$$\frac{\text{Contribuição dos novos edifícios para a variação efetiva da altura (média) da unidade territorial}}{1} = \text{Variação da altura} \times \left( \frac{N.º \text{ Pisos licenciados para habitação}}{N.º \text{ Pisos do stock de edifícios}} \right)$$

<sup>5</sup> O destino habitação de um edifício licenciado é considerado habitação sempre que a área de construção dos pisos destinada a habitação prevalece sobre os restantes destinos. No entanto, todos os pisos são contabilizados no destino do edifício, independentemente do destino do piso.

Com,

$$\text{Variação da altura} = \left( \frac{\left( \frac{\text{N.º Pisos licenciados para habitação}}{\text{N.º de Edifícios licenciados para habitação}} \right)}{\left( \frac{\text{N.º Pisos do stock de edifícios}}{\text{Stock de edifícios}} \right)} \right)$$

A construção destes dois indicadores permitirá avaliar a pressão construtiva nas diferentes unidades territoriais segundo as duas vertentes: área e altura. Paralelamente, confere a possibilidade de associar os dois indicadores para obter um efeito conjugado de volume.

Para uma melhor representação gráfica e para uma maior facilidade de análise, ao nível dos municípios, optou-se por normalizar ambos os indicadores. Para tal, aos valores obtidos subtraiu-se a média, dividindo depois este resultado pelo desvio padrão.

## ANEXO 2 – INDICADORES UTILIZADOS

*Fontes de Informação: Estatísticas da Construção e Censos 2011*

N.º de Licenças	=	N.º de licenças concedidas para construções novas, ampliações, alterações e reconstruções
N.º de Pisos	=	N.º de Pisos nas licenças para construções novas e ampliações
N.º de Fogos	=	N.º de Fogos nas licenças para construções novas, ampliações e alterações
N.º de Divisões	=	N.º de Divisões nas licenças para construções novas, ampliações e alterações
Área dos Pisos	=	Área dos Pisos das licenças para construções novas e ampliações
Área Habitável	=	Área Habitável das licenças para construções novas, ampliações e alterações
TMCA (taxa média de crescimento anual)	=	$[(\text{Valor da variável em 2023} / \text{Valor da variável em 2011})^{(1/12)} - 1] * 100$
Divisões por Fogo	=	(N.º de Divisões de construções novas, ampliações e alterações / N.º de Fogos de construções novas, ampliações e alterações)
Fogos por Piso	=	(N.º de Fogos de construções novas e ampliações / N.º de Pisos de construções novas e ampliações)
Pisos por Edifício	=	(N.º de Pisos de construções novas e ampliações / N.º de edifícios licenciados para construções novas e ampliações)

Área Habitável (m <sup>2</sup> ) média das Divisões	=	(Área Habitável das licenças para construções novas, ampliações e alterações / N.º de Divisões nas licenças para construções novas, ampliações e alterações)
Fogos Licenciados em % do stock de Fogos em 2011	=	(N.º de Fogos nas licenças para construções novas, ampliações e alterações / N.º de Fogos existentes em 2011 <sup>6</sup> )
Indicador de pressão construtiva em altura	=	N.º médio de pisos dos Edifícios licenciados para habitação (normalizado) + Contribuição dos novos Edifícios para a variação da altura (média) da unidade territorial (normalizado)
Contribuição dos novos Edifícios para a variação da altura (média) da unidade territorial	=	{ [ (N.º de Pisos nas licenças para construções novas e ampliações (2011-2023) / N.º de licenças para construções novas e ampliações (2011-2023)) / (N.º de Pisos existentes em 2011 / N.º de Edifícios em 2011) ] - 1} * [N.º de Pisos nos Edifícios licenciados para construções novas e ampliações (2011-2023) / (N.º de Pisos existentes em 2011)] * 100
Indicador de pressão construtiva em área	=	[N.º de Divisões nos Edifícios licenciados de construções novas e ampliações (2011-2023) / {N.º de Pisos nos Edifícios licenciados de construções novas e ampliações (2011-2023) * (Área Habitável dos Edifícios de construções novas e ampliações (2011-2023) / Área total dos Pisos dos edifícios licenciados de construções novas e ampliações (2011-2023) } * N.º de Edifícios licenciados de construções novas e ampliações (2011-2023) ] / [1 / Indicador de Densidade de Construção (2011)]
Indicador de Densidade de Construção	=	[((N.º de Divisões em 2011 / N.º de Pisos em 2011 * Média de Residencialidade em 2011) * N.º de Edifícios em 2011) / Área Urbana Total do PMOT]

<sup>6</sup> Valor oriundo dos Censos 2011

## CONCEITOS

### **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 total de construção**

Somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

### **Densidade populacional**

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado).

### **Divisão**

Espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

### **Edifício**

Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

### **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.

### **Número de pisos**

Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

### **Obra de alteração**

Obras 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, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada.

### **Obra de ampliação**

Obra de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente.

### **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 reconstrução**

Obra de construção subsequente à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, da qual resulte a reconstituição da estrutura da fachada.

### **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.

### **População residente**

Conjunto de pessoas que, independentemente de estarem presentes ou ausentes num determinado alojamento no momento de observação, viveram no seu local de residência habitual por um período contínuo de, pelo menos, 12 meses anteriores ao momento de observação, ou que chegaram ao seu local de residência habitual durante o período correspondente aos 12 meses anteriores ao momento de observação, com a intenção de aí permanecer por um período mínimo de um ano.

### **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.

### **Tipo de obra**

Classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.

## OUTRAS INFORMAÇÕES

### Nomenclaturas de Unidades Territoriais 2024

Alterações às NUTS portuguesas para informação estatística divulgada a partir de 1 janeiro 2024 (NUTS 2024).

A Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) é composta por níveis hierárquicos (NUTS I, II e III), servindo de suporte a toda a recolha, organização e difusão de informação estatística regional harmonizada a nível europeu.

A nova versão NUTS 2024 foi estabelecida pelo Regulamento delegado n.º 2023/674 da Comissão, de 26 de dezembro de 2022, que altera os anexos do Regulamento (CE) n.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho relativo à instituição de uma Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS), incluindo alterações às NUTS II e III portuguesas, com aplicação no Sistema Estatístico Europeu (SEE) e Sistema Estatístico Nacional (SEN) a partir de 1 de janeiro de 2024.

O Regulamento da Comissão inclui as seguintes alterações das NUTS III, que se mantêm como «unidades administrativas», acompanhando, no Continente, os limites territoriais constantes na Lei n.º 24-A/2022, de 23 de dezembro, que «Procede à alteração do regime jurídico das autarquias locais, aprofundando o regime das áreas metropolitanas e das comunidades intermunicipais» – Entidades Intermunicipais:

- Criação da «Península de Setúbal», composta pelos municípios a sul do Tejo da «Área Metropolitana de Lisboa»;
- Criação da «Grande Lisboa», composta pelos municípios a norte do Tejo da «Área Metropolitana de Lisboa»;
- Alteração dos limites do «Médio Tejo» e «Beira Baixa», pela passagem dos municípios de Sertã e de Vila de Rei da primeira para a segunda;
- Alteração da designação «Alto Tâmega» para «Alto Tâmega e Barroso».

E as seguintes alterações das NUTS II que se mantêm como «unidades não administrativas», mas que passam a permitir, por agregação, corresponder às Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Continente:

- Criação da «Península de Setúbal», com limites coincidentes com a respetiva NUTS III;
- Criação da «Grande Lisboa», com limites coincidentes com a respetiva NUTS III;
- Criação do «Oeste e Vale do Tejo», composta pelos municípios das NUTS III «Oeste», «Lezíria do Tejo» e «Médio Tejo» (esta última com as alterações acima assinaladas);
- Alteração dos limites das NUTS II «Centro» e «Alentejo», pela saída dos municípios das NUTS III «Oeste» e «Médio Tejo» da primeira e da «Lezíria do Tejo» da segunda.

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 (<https://smi.ine.pt/>):

– 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.

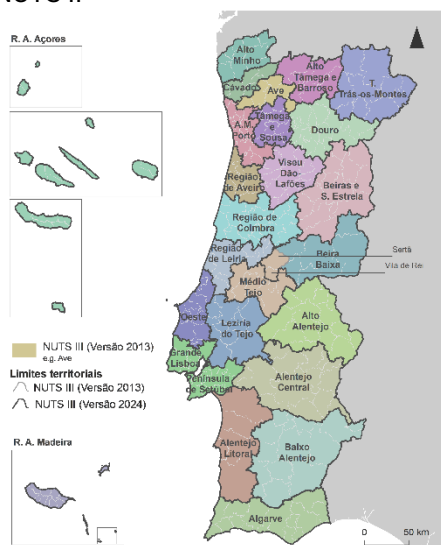
– Composição das NUTS 2024 em termos de municípios e freguesias em 24/03/2023 – disponibiliza a estruturação do Código da Divisão Administrativa ao nível de municípios e freguesias de acordo com as NUTS 2024.

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

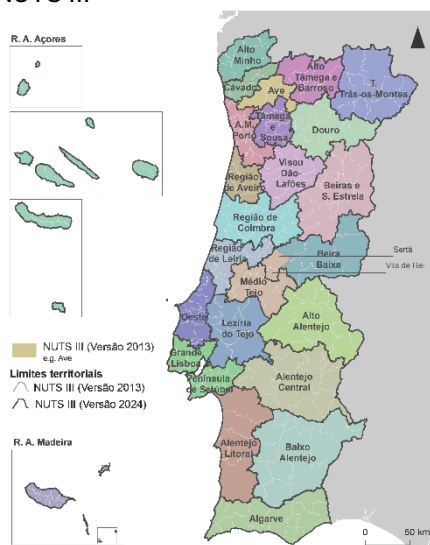
NUTS II			NUTS III				
Designação	Alteração de limites territoriais	Alteração de designação	Designação	Alteração de limites territoriais	Alteração de designação	População residente (Censos 2021)	Municípios
Norte			Alto Minho			231 266	10
			Cávado			416 605	6
			Ave			418 455	8
			Área Metropolitana do Porto			1 736 228	17
			Alto Tâmega e Barroso	√		84 248	6
			Tâmega e Sousa			408 637	11
			Douro			183 875	19
Centro			Terras de Trás-os-Montes			107 272	9
		√	Região de Aveiro			367 403	11
			Região de Coimbra			436 862	19
			Região de Leiria			286 752	10
			Viseu Dão Lafões			252 777	14
			Beira Baixa	√		98 799	8
			Beiras e Serra da Estrela			210 602	15
Oeste e Vale do Tejo		√	Oeste			363 511	12
			Médio Tejo	√		210 533	11
		√	Lezíria do Tejo			235 861	11
Grande Lisboa	√	√	Grande Lisboa	√	√	2 062 306	9
Península de Setúbal	√	√	Península de Setúbal	√	√	807 902	9
Alentejo		√	Alentejo Litoral			96 442	5
			Baixo Alentejo			114 863	13
			Alto Alentejo			104 923	15
			Alentejo Central			152 444	14
Algarve			Algarve			467 343	16
Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma dos Açores			236 413	19
Região Autónoma da Madeira			Região Autónoma da Madeira			250 744	11

Limites das NUTS 2024 e comparação com as NUTS 2013

NUTS II



NUTS III



Ano de edição 2025

ISBN 978-989-25-0738-5

**ine.pt**



Estatísticas  
oficiais



1935-2025

90 anos de rigor e inovação ao serviço da Sociedade