ISSN 0377-2225

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL



Estatísticas da Construção e Habitação 2020

Edição 2021

Estatísticas oficiais

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Estatísticas da Construção e Habitação 2020

Edição 2021

FICHA TÉCNICA

Título
Estatísticas da Construção e Habitação - 2020

Editor
Instituto Nacional de Estatística, I. P.
Av. António José de Almeida
1000-043 Lisboa
Portugal
Telefone: 218 426 100
Fax: 218 454 084

Presidente do Conselho Diretivo
Francisco Lima

Design e Composição
Instituto Nacional de Estatística, I. P.

Publicação periódica
Anual

Industria, energia e Construção | Construção e habitação

Edição digital

ISSN 0377-2225
ISBN 978-989-25-0571-8

Apoio | ao utilizador
218 440 695

O INE, I. P. na Internet
www.ine.pt

© INE, I.P., Lisboa • Portugal, 2021
A informação estatística disponibilizada pelo INE pode ser usada de acordo com a Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0) da Creative Commons Atribution 4.0, devendo contudo ser claramente identificada a fonte da informação.

[INTRODUÇÃO]



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

Da informação agora disponibilizada, destaca-se a divulgação das Estimativas do Parque Habitacional 2011-2020 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2020.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2019-2020, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

A informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, que resulta do aproveitamento do ato administrativo do registo, junto das Conservatórias do Registo Predial, dos contratos de compra e venda de prédios e dos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, corresponde a 2020.

Nesta publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2019), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

Incluem-se ainda nesta publicação, elementos informativos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais: (i) vendas de alojamentos familiares, (ii) evolução de preços (que se baseia em dados administrativos de natureza fiscal), (iii) preços da habitação ao nível local (com base nas mesmas fontes fiscais), (iv) valores de avaliação de peritos ao serviço de instituições bancárias, (v) rendas de habitação ao nível local, (vi) evolução dos custos de construção e (vii) índice de preços das propriedades comerciais.

Nesta edição, os quadros de resultados são disponibilizados separadamente em ficheiro EXCEL e os resultados são apresentados com uma desagregação geográfica ao nível das regiões NUTS III, para a maior parte das variáveis. Adicionalmente, grande parte desta informação está disponível no Portal de Estatísticas Oficiais com desagregação ao nível do município e, para alguns indicadores, ao nível da freguesia.

O INE expressa os seus agradecimentos a todos que contribuíram para a elaboração desta publicação, salientando-se, pela sua colaboração especial, as Câmaras Municipais de todo o país pela informação disponibilizada.

Agradecem-se, igualmente, as críticas e sugestões que os utilizadores entendam dever fazer para melhorar edições futuras.

Julho 2021

[INTRODUCTION]

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

From the set of information now available, we emphasize the Dwelling Stock Estimates 2011-2020 and indicators on Completed Construction Works and Building Permits in 2020.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2019-2020, while for the previous years data are based on declared information.

Data on Real Estate, based on administrative data provided by the Ministry of Justice (Directorate-General for Justice Policy) and related with purchase and sale contracts of real estate and loan agreements with conventional mortgages, is available in this publication for the year 2020.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2019) was included and updated, enabling a better coverage of Construction and Housing Statistics.

Data on Housing Market and commercial properties presented in this publication include: (i) sales of residential dwellings, (ii) prices evolution (based on fiscal administrative data), (iii) house prices at local level (based on the same fiscal data) (iv) values of housing bank appraisals, (v), house rental values at local level, (vi) construction costs evolution and (vii) commercial property price index.

This edition presents the results separately in excel files and data are disseminated with a geographical breakdown to NUTS 3 level, for almost all variables. Data with a more refined geographical breakdown are available on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistics Portugal is grateful to all of those who have contributed to this publication and acknowledges the special collaboration of the local administration (municipalities) for the provision of data.

Statistics Portugal also welcomes all suggestions aiming at the improvement of future editions.

July 2021



SUMÁRIO EXECUTIVO

Nesta edição, inclui-se um capítulo, onde a partir da informação disponível entre março de 2020 e fevereiro de 2021, se avalia o comportamento da atividade de construção, durante um ano em que o país foi afetado pela pandemia COVID-19. Embora com menos intensidade que o observado noutros setores abrangidos pelos inquéritos qualitativos de conjuntura do INE, também na construção houve uma redução dos níveis de confiança na construção, que em termos médios foi de -17,3 pontos nesse período relativamente ao ano precedente. Não obstante o setor da construção revelou alguma resiliência, registando valores médios de licenciamentos muito próximos da média dos 12 meses anteriores à pandemia, e estimando mesmo um aumento dos edifícios concluídos. Também o valor das transações de habitações continuou a aumentar embora a uma taxa mais reduzida e os preços mantiveram uma tendência positiva.

O emprego no setor da Construção[1] aumentou 3,8% neste período e a remuneração bruta total cresceu 5,7% (+7,7% e +10,9%, no mesmo período pré-pandemia). A remuneração bruta média mensal foi 969€, correspondendo a um aumento face ao período pré-pandémico (952€).

Em 2020, correspondente ao primeiro ano de pandemia, o VAB da Construção representou 4,7% do VAB total da economia, e cresceu 3,2% face ao ano anterior (+5,1% em 2019). Contrariamente, a taxa de variação do VAB total da economia registou um decréscimo de 6,4% (+2,4% em 2019).

Em 2019, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representaram 10,6% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (face a 12,2% em 2009), correspondendo a 140 260 empresas, as quais empregaram 431 589 pessoas ao serviço, representando 10,2% do pessoal ao serviço, (-4,0 p.p. face a 2009), e geraram 10,4% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (10 826,9 milhões de Euros), percentagem inferior em 3,6 p.p. comparativamente a 2009.

Em 2019, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço registou um aumento de 10,7% face ao ano anterior (+6,0% em 2018) resultado dos acréscimos de 12,4% nos trabalhos realizados em Edifícios (+18,8% em 2018) e de 8,7% nas Obras de engenharia civil (-6,2% em 2018). No conjunto dos Edifícios, destaca-se o crescimento de 32,8% nos trabalhos realizados no segmento dos Edifícios residenciais (+3,1% nos Edifícios não residenciais). No caso das Obras de engenharia civil, assistiu-se a um decréscimo de 5,4% do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes, barragens e sistemas de irrigação.

1 Cálculos do INE com base na Declaração Mensal de Remunerações da Segurança Social e na Relação Contributiva da Caixa Geral de Aposentações; Secção F – Construção da CAE-Rev.3

Em 2020, o número de imóveis transacionados diminuiu 19,7% face ao ano anterior (-4,7% em 2019), tendo o seu valor global diminuído 19,2% (-0,7% em 2019). Pelo contrário, o valor médio dos imóveis transacionados em 2020 aumentou ligeiramente (+0,5%) face a 2019 (+4,1% em 2019), passando de 112,5 mil euros para 113,1 mil euros.

A diminuição do número de imóveis transacionados deveu-se fundamentalmente ao decréscimo de transações de prédios urbanos (-21,8%; -5,3% em 2019), com especial destaque para os prédios em propriedade horizontal (-26,4% em número e -16,8% em valor; respetivamente -7,4% e -2,0%, em 2019). No que respeita ao valor médio, os prédios em propriedade horizontal registaram o maior crescimento (+12,9%; +5,9% em 2019) seguido dos prédios urbanos totais (+3,0%; +4,6% em 2019).

O ano de 2020 caracterizou-se por uma desaceleração generalizada nos vários indicadores de construção e transação de imóveis iniciada em 2019. O número de edifícios e fogos licenciados e o número de alojamentos familiares transacionados decresceu em 2020, sendo que pela primeira vez desde 2012, o número de transações de alojamentos diminuiu, refletindo o contexto económico adverso decorrente da pandemia COVID-19.

Por sua vez, o número de edifícios e fogos concluídos cresceu em 2020, mas de forma menos intensa que em 2019.Verificaram-se também acréscimos nos valores medianos de avaliação bancária de habitação, dos alojamentos familiares transacionados e das rendas de alojamentos familiares.

No ano de 2020 foram licenciados 23 068 edifícios em Portugal. Este valor representa um decréscimo de 4,3% face ao ano anterior enquanto em 2019 se tinha verificado um crescimento de 5,5% em relação ao ano precedente. Em 2020 estima-se que tenham sido concluídos 14 580 edifícios. Este valor representa um acréscimo de 3,8% face a 2019 (+16,3% em 2019; 14 043 edifícios).

Os edifícios licenciados para construção nova foram novamente predominantes em 2020, representando 72,7% do total de edifícios licenciados (70,6% em 2019). As obras de demolição corresponderam a 6,8% das obras licenciadas em 2020 (7,1% em 2019).

Em 2020 foram licenciados 13 101 edifícios em construções novas para habitação familiar, observando-se um crescimento de 0,6% face a 2019. No total dos edifícios licenciados, 56,8% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, com um aumento de +2,8 p.p. face à proporção verificada no ano anterior (54,0% em 2019).

Também as obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 79,2% do total de obras concluídas em 2020 (74,7% em 2019). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 70,0% do total de edifícios concluídos. As obras concluídas em construções novas para habitação familiar corresponderam a 57,5% dos edifícios concluídos, verificando-se assim um acréscimo de 3,5% face ao ano anterior.

Em 2020 foram licenciados 4 747 edifícios para obras de reabilitação, observando-se um decréscimo de 11,9% face ao ano anterior (+1,9% em 2019; 5 387 edifícios). No total das obras de reabilitação em 2020 verificou-se um decréscimo de 14,7% face ao ano anterior, totalizando 3 031 edifícios concluídos (+18,1% em 2019, correspondendo a 3 555 edifícios concluídos). Em contraste com o decréscimo verificado nas obras concluídas para reabilitação, verifica-se um aumento nas obras concluídas em construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 11 549 edifícios no ano de 2020, +10,1% (+15,7% em 2019; 10 488 edifícios).

Em 2020 foram licenciados 33 065 fogos no país. Este valor traduz-se numa diminuição de 4,1% em relação ao ano anterior (34 475 em 2019, a que corresponde uma variação de +15,0%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi de 25 083 e representa um crescimento de 0,7% face ao ano precedente (+15,4% em 2019; 24 905 fogos).

Em 2020, estima-se que tenham sido concluídos 19 900 fogos no país, representando um acréscimo de 18,8% face ao ano anterior (16 754 em 2019, correspondendo a uma variação de +24,4% face a 2018). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos terá totalizado 16 710, com um crescimento de 27,6% face ao ano anterior (+25,2% em 2019; 13 092 fogos).

Em 2020, o parque habitacional português foi estimado em 3 619 739 edifícios e 5 983 402 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,23% e 0,28 %, respetivamente, face a 2019 e a um aumento absoluto de 8 417 edifícios e 16 866 alojamentos.

Em 2020, transacionaram-se 171 800 habitações, o que representa uma redução de 5,3% face a 2019. Pela primeira vez desde 2012, o número de transações de alojamentos diminuiu, refletindo o contexto económico adverso decorrente da pandemia COVID-19.

As transações de habitações existentes totalizaram 145 181 unidades, menos 6,2% que em 2019. Relativamente às habitações novas, registaram-se 26 619 transações, sensivelmente o mesmo número do ano anterior (-0,1% por comparação com 2019). Pela primeira vez, na série disponível, os alojamentos novos evidenciaram um maior dinamismo no mercado relativamente aos alojamentos existentes, o que em 2020 se traduziu numa redução do número de transações comparativamente menos expressiva.

Em 2020, o valor das habitações transacionadas fixou-se nos 26,2 mil milhões de euros, traduzindo-se num aumento de 2,4% face ao ano anterior. Por categorias, 20,8 mil milhões de euros corresponderam a vendas de habitações existentes (variação de +0,7% relativamente a 2019) e 5,4 mil milhões de euros a habitações novas (variação de +9,3% relativamente a 2019). Entre 2014 e 2020, o valor das habitações transacionadas registou um crescimento médio anual de 18,3%, 5,7 p.p. acima do observado no número de transações, 12,6%.

O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2020, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de +7,7%.

Em 2020, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m^2, aumentando 9,9% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 771 €/m^2), Área Metropolitana de Lisboa (1 630 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (1 322 €/m^2) e Área Metropolitana do Porto (1 240 €/m^2).

O município de Lisboa (3 377 €/m^2) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/m^2 em Cascais (2 787 €/m^2), Oeiras (2 353 €/m^2), Loulé (2 286 €/m^2), Porto (2 142 €/m^2), Albufeira (2 026 €/m^2) e Lagos (2 016 €/m^2), mais três municípios que no ano anterior.

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região com a maior amplitude de preços entre municípios (2 477 €/m^2): o menor valor registou-se na Moita (900 €/m^2) e o maior em Lisboa. O Algarve, a Área Metropolitana do Porto, a Região Autónoma da Madeira, a Região de Coimbra e o Alentejo Central apresentaram também diferenciais de preços entre municípios superiores a 1 000 €/m^2.

Em 2020, a renda mediana dos 79 878 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,61 €/m², aumentando 5,5% face ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 9,7% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,57 €/m²), Algarve (6,63 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,12 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (5,99 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (26 461). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,9%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (448).

Entre os 308 municípios do país, 34 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (11,46 €/m²), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/m², Cascais (10,42 €/m²), Oeiras (10,01 €/m²), Amadora (8,76 €/m²), Porto (8,70 €/m²), Odivelas (8,26 €/m²), Almada (8,20 €/m²), Matosinhos (7,72 €/m²), Loures (7,58 €/m²), Lagos (7,50 €/m²), Loulé (7,44 €/m²), Albufeira (7,31 €/m²), Portimão e Sintra (ambos com 7,14 €/m²), mais três municípios que os assinalados no ano anterior: Lagos, Portimão e Sintra.

Em 2020, o índice de custos de construção de habitação nova registou uma redução no ritmo de crescimento tendo apresentado uma taxa de variação média anual de +2,1% (+2,3% em 2019). Ambas as componentes do índice registaram um aumento no último ano. Nos materiais, o crescimento fixou-se em 1,2% o que constituiu uma aceleração face ao registo do ano anterior (+0,9%). Relativamente à mão-de-obra, a taxa de variação foi +3,3%, menos 1,2 p.p. que em 2019.

EXECUTIVE SUMMARY

In this edition, a chapter is included, where, based on information available between March 2020 and February 2021, the construction activity behavior is evaluated during a year in which the country was affected by the COVID-19 pandemic. Although with less intensity than that observed in other sectors covered by Statistics Portugal qualitative surveys, there was also a reduction in the construction confidence levels in construction, which on average was -17.3 points in this period compared to the previous year. However, the construction sector has shown some resilience, recording average values for building permits very close to the average for the 12 months prior to the pandemic, and even estimating an increase in completed buildings. The value of dwelling transactions also continued to increase although at a lower rate and prices maintained a positive trend.

Employment in the Construction sector[2] increased by 3.8% in this period and the total gross remuneration increased by 5,7% (+7,7% e +10,9%, in the same pre-pandemic period). The monthly average gross remuneration was €969, corresponding to an increase compared to the pre-pandemic period (€952).

In 2020, the first year of the pandemic COVID-19, the Construction GVA represented 4.7% of the economy's total GVA, and has increased by 3.2% compared to the previous year (+5.1% in 2019). In contrast, the rate of change in the economy's total GVA decreased by 6.4% (+2.4% in 2019).

In 2019, the Construction and Real Estate sectors as a whole represented 10.6% of the number of non-financial enterprises operating in Portugal (+12.2% when compared to 2009), corresponding to 140,260 enterprises, which employed 431,589 people, representing 10.2% of the persons employed (-4.0 p.p. when compared to 2009), and were responsible for 10.4% of the Gross Value Added of non-financial enterprises (€10,826.9 million).

In 2019, the value of works carried out by construction enterprises with 20 and more persons employed increased by 10.7% compared to the previous year (+6.0% in 2018) as a result of the 12.4% increase in works carried out in Buildings (+18.8% in 2018) and 8.7% in Civil Engineering Works (-6.2% in 2018). Regarding Buildings, there were increases of 32.8% in works carried out on Residential Buildings and 3.1 % in Non-Residential Buildings. In the case of Civil Engineering Works, there were a decrease of 5.4% on the value of works carried out on Transport infrastructure, dams and irrigation systems.

In 2020, the number of purchase and sale contracts of real estate decreased by 19.7% compared to the previous year (-4.7% in 2019) with its total value decreasing by 19.2% (-0.7% in 2019). On the contrary, the average number of real estate transactions in 2020 has slightly increased (+0.5%) when compared to 2019 (+4.1% in 2019), from €112.5 thousand to €113.1 thousand euros.

The decrease of purchase and sale contracts of real estate were mainly due do the decrease on the transactions of urban buildings (-21.8%; -5.3% in 2019), with special emphasis on the buildings on horizontal property (- 26.4% in number and -16.8% in value; respectively -7.4% and -2.0%, in 2019). Concerning the average value, buildings in horizontal property recorded the highest growth (+12.9%; +5.9% in 2019) followed by total urban buildings (+3.0%; +4.6% in 2019).

2 Statistics Portugal calculations based on the Monthly Declaration of Social Security Remuneration and on the Contribution List of Caixa Geral de Aposentações; Section F - Construction of CAE-Rev.3

The year 2020 was characterized by a general slowdown of different indicators in construction and real estate transaction that had been started in 2019. The number of licensed buildings and dwellings and the number dwellings transactions decreased in 2020, being that for the first time since 2012, the number of dwelling transactions decreased, as a result of the adverse economic context due to the COVID-19 pandemic.

However the number of buildings and dwellings completed grew in 2020, but less strongly than in 2019. There were also increases in median values of housing bank appraisals, for traded family dwellings, and rents for family dwellings.

In 2020, 23,068 buildings were licensed in Portugal, corresponding to a decrease of 4.3% vis-à-vis the previous year while in 2019 there was a growth of 5.5% compared to the previous year. It is estimated that 14,580 buildings were completed in 2020, representing an increase of 3.8% compared to 2019 (+16.3% in 2019: 14 043 buildings).

Buildings licensed for new construction remained dominant in 2020, representing 72.7% of all buildings licensed (70.6% in 2019). Demolition works corresponded to 6.8% of the licensed works in 2020 (7.1% in 2019).

In 2020, 13,101 buildings were licensed in new construction for family housing, an increase of 0.6% when compared to 2019. Of the total number of licensed buildings, 56.8% corresponded to buildings in new construction for family housing, standing for an increase of 2.8 p.p. vis-à-vis the previous year (+54.0% in 2019).

New buildings also continued to be predominant in completed works, representing 79.2% of total works completed in 2020 (74.7% in 2019). Residential buildings accounted for 70.0% of the total buildings completed. Works completed in new constructions for family housing corresponded to 57.5% of the completed buildings, an increase of 3.5% compared to the previous year.

In 2020, 4,747 buildings were licensed for rehabilitation works, a decrease of 11.9% over the previous year (+1.9% in 2019; 5 387 buildings). In the total of rehabilitation works in 2020 there was a decrease of 14.7% compared to the previous year, totalling 3,031 completed buildings (+18.1% in 2019, corresponding to 3,555 completed buildings). In contrast to the decrease observed in completed works for rehabilitation, there was an increase in completed works in new constructions, with an estimated 11,549 buildings completed in 2020, +10.1% (+15.7% in 2019; 10 488 buildings).

In 2020, 33,065 dwellings were licensed in the country, an increase of 4.1% over the previous year (34 475 dwellings in 2019; +15.0%). The number of new constructions for family housing was 25,083, increasing by 0.7% vis-à-vis the previous year (+15.4% in 2019; 24 905 dwellings).

The number of dwellings completed in 2020 was estimated at 19,900, an increase of 18.8% over the previous year (16 754 in 2019 corresponding to an increase of 24.4% vis-à-vis 2018). In new constructions for family housing, the number of completed dwellings totalled 16,710, an increase of 27.6% over the previous year (+25.2% in 2019; 13 092 dwellings).

In 2020, the Portuguese housing stock was estimated at 3,619,739 buildings and 5,983,402 dwellings, corresponding to increases of 0.23% and 0.28%, respectively, compared to 2019 and an absolute increase of 8,417 buildings and 18,866 dwellings.

In 2020, the real estate market in Portugal has decreased 5.3% vis-à-vis 2019, with the number of transactions reaching 171 800. For the first time since 2012, there was a decrease in the number of the transactions, reflecting the adverse economic context resulting from the COVID-19 pandemic.

The transactions carried out totalled 145,181, 6.2% less than in 2019.. Regarding new housing, there were 26.619 transactions, about the same number as in the previous year (-0.1% compared to 2019). For the first time, in the available series, the transactions of new dwellings had a better performance in the market compared to existing dwellings, which in 2020 translated into a comparatively less expressive reduction in the number of transactions, which in 2020 resulted in a comparatively less expressive reduction in the number of transactions.

The value of dwelling sales totalled €26.2 billion euros in 2020, an increase of 2.4% compared to the previous year.

By category, 20.8 billion euros corresponded to sales of existing dwellings (+0.7% change compared to 2019) and 5.4 billion euros to new dwellings (+9.3% change compared to 2019).

Between 2014 and 2020, the value of dwellings transacted recorded an average annual growth of 18.3%, 5.7 p.p. above that observed in the number of transactions, 12.6%.

In 2020, the median value of housing bank appraisals has maintained a dynamic of growth, having presented a rate of change of +7.7%.

In 2020, the median price of family dwellings in Portugal was €1,188/m^2, increasing by +9.9% over the previous year. The median price of housing remained above the national value in the regions of Algarve (€1,771/m^2), Área Metropolitana de Lisboa (€1,630/m^2), Região Autónoma da Madeira (€1,322/m^2) and Área Metropolitana do Porto (€1,240/m^2).

The municipality of Lisboa presented the highest median price of family dwellings (€3,377/m^2). There were also values above 2,000 €/m^2 in Cascais (2 787 €/m^2), Oeiras (2 353 €/m^2), Loulé (2 286 €/m^2), Porto (2 142 €/m^2), Albufeira (2026 €/m^2) and Lagos (2016 €/m^2), three more municipalities than in the previous year.

The region of Área Metropolitana de Lisboa was the sub-region with the highest price range among municipalities (2,477 €/m^2): the lowest value was registered in Moita (900 €/m2) and the highest in Lisbon. Algarve, Área Metropolitana d0 Porto, Região Autónoma da Madeira, the region of Coimbra and Alentejo Central also presented price differentials between municipalities above €1,000/m^2.

In 2020, the median house rental value of the 79,878 new lease agreements registered in Portugal reached €5.61/m^2, increasing by +5.5% over the same period a year earlier. There was also an increase of 9.7% in the number of new agreements signed compared to the previous year.

The value of house rents was above the national value in the sub-regions of Área Metropolitana de Lisboa (€8.57/m^2), Algarve (€6.63/m^2), Área Metropolitana do Porto (€6.12/m^2) and Região Autónoma da Madeira (€5.99/m^2).

The region of Área Metropolitana de Lisboa centered around a third of new agreements (26,461). Together the metropolitan areas of Lisboa and Porto accounted for 50% of all new contracts in the country and the region of the Algarve for 5.9%. The region of Baixo Alentejo had the lowest number of new new agreements for renting (448).

Among the 308 municipalities in the country, 34 municipalities had house rents above the national value. The municipality of Lisboa recorded the highest value (11.46 €/m^2), standing out still, with values greater than or equal to 7 €/m^2, the municipalities of Cascais (10.42 €/m^2), Oeiras (10.01 €/m^2), Amadora (8.76 €/m^2), Porto (8.70 €/m^2), Odivelas (8.26 €/m^2), Almada (8.20 €/m^2), Matosinhos (7.72 €/m^2), Loures (7.58 €/m^2), Lagos (7.50 €/m^2), Loulé (7.44 €/m^2), Albufeira (7.31 €/m^2), Portimão and Sintra (both with 7.14 € /m^2), three more municipalities than those observed in the previous year: Lagos, Portimão and Sintra.

In 2020, the new housing construction costs index registered a reduction in growth rate recording an annual average rate of change of 2.1% (+2.3% in 2019). Both components of the index have increased in the last year. In materials, growth stood at 1.2%, which represented an acceleration compared to the previous year's record (+0.9%). Regarding labour force, the rate of change was +3.3%, 1.2 p.p. less than in 2019.



SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Siglas e abreviaturas:

BGE	Base Geográfica de Edifícios
CENSOS	Recenseamento Geral da População e Habitação
DGPJ	Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça
EURADIN	European Addresses Infrastructure
FBCF	Formação Bruta de Capital Fixo
FNA	Ficheiro Nacional de Alojamentos
IABH	Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
IPHab	Índice de Preços da Habitação
IPPCom	Índice de Preços das Propriedades Comerciais
Km^2	Quilómetros quadrados
m^2	Metros quadrados
Nº	Número absoluto
n.e.	Não especificado
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)
OE	Operação estatística
p.p.	Pontos percentuais
SCIE	Sistema de Contas Integradas das Empresas
SIOU	Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas
T0 (T1, T2, etc.)	Tipologia dos fogos, segundo o nº de quartos de dormir
UE	União Europeia
VAB	Valor Acrescentado Bruto

Informação aos utilizadores:

Nesta publicação adotou-se a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos 2013 (NUTS 2013) estabelecida pelo Regulamento Comunitário (UE) nº 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014 e em vigor desde 1 de janeiro de 2015.

Por questões de arredondamento, os totais podem não corresponder à soma das parcelas. Os dados divulgados nesta publicação, bem como outra informação relativa às Estatísticas da Construção e da Habitação, encontram-se disponíveis no Portal de Estatísticas Oficiais em: www.ine.pt.



[ÍNDICE]

pág.

3 > Introdução

4 > Introduction

5 > Sumário Executivo

9 > Executive Summary

13 > Siglas, abreviaturas e Informação aos Utilizadores

17 > Impacto de um ano de pandemia no setor da Construção e Habitação

29 > Análise de Resultados

31 > 1. Perspetiva macroeconómica

1.1 O setor da Construção

1.1.1 Contas Nacionais

1.1.2 Sistema de Contas Integradas das Empresas

1.1.3 Trabalhos realizados pelas empresas de construção

1.2 Operações sobre imóveis

45 > 2. Licenciamento, conclusão de obras e parque habitacional

63 > 3. O mercado de habitação e propriedades comerciais

3.1 Vendas de alojamentos familiares

3.2 Avaliação bancária de habitação

3.3 Custos de construção de habitação nova

3.4 Índice de preços na habitação

3.5 Preços da habitação ao nível local

3.6 Rendas da habitação ao nível local

3.7 Índice de preços das propriedades comerciais

77 > Metainformação estatística



IMPACTO DE UM ANO DE PANDEMIA NO SETOR DA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO

IMPACTO DE UM ANO DE PANDEMIA NO SETOR DA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO

Os efeitos da pandemia e as consequentes medidas de política para salvaguarda da saúde pública alteraram profundamente a normalidade da vida dos residentes em Portugal e no resto do mundo. Algumas atividades económicas têm vindo a ser afetadas intensamente ao longo deste período.

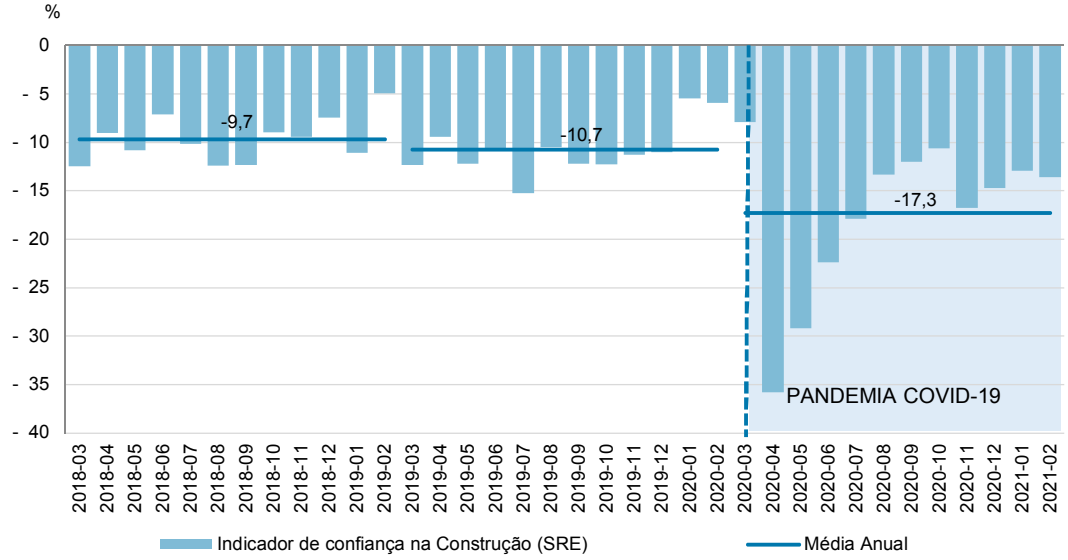
Por esse motivo considerou-se oportuno incluir um capítulo nesta edição da publicação "Estatísticas da Construção e Habitação", que pretende fazer um breve balanço do impacto da pandemia, neste setor.

Para o efeito reuniu-se um conjunto de indicadores mensais e trimestrais referentes à temática da Construção e Habitação. No que diz respeito aos indicadores mensais, é comparado o seu valor médio mensal no período anual entre março de 2020 e fevereiro de 2021, com os valores médios correspondentes aos 12 meses anteriores (março 2018 - fevereiro 2019 e março 2019 - fevereiro 2020). Quanto aos indicadores trimestrais, a comparação incide sobre o seu valor médio trimestral no período anual referente aos quatro trimestres iniciados no segundo trimestre de 2020 com os quatros trimestres iniciados no segundo trimestre de 2019. A apresentação de resultados é efetuada através de gráficos acompanhados de breves comentários.

Este exercício pretende transmitir uma visão mais informada sobre o impacto da pandemia no contexto da Construção e Habitação, considerando que a comparação de resultados de 2020 privilegiou a comparação com o ano pré-pandémico. Naturalmente, a análise do impacto é forçosamente incompleta: a pandemia ainda não foi debelada, restringe-se à informação disponível, e o ano pré-pandémico não é necessariamente o melhor contra factual para avaliar os impactos, mas ainda assim, julga-se que será útil a informação apresentada.

No contexto da pandemia COVID-19, verificou-se uma redução dos níveis de confiança na construção, que em termos médios foi de -17,3 pontos. Esta deterioração face ao período pré-pandemia, resulta genericamente de contributos negativos das apreciações, quer sobre a carteira de encomendas quer das perspetivas de emprego, mas com variações ao longo do período, sendo bem visíveis comportamentos distintos consoante as várias fases de maior ou menor incidência da pandemia e das consequentes medidas restritivas.

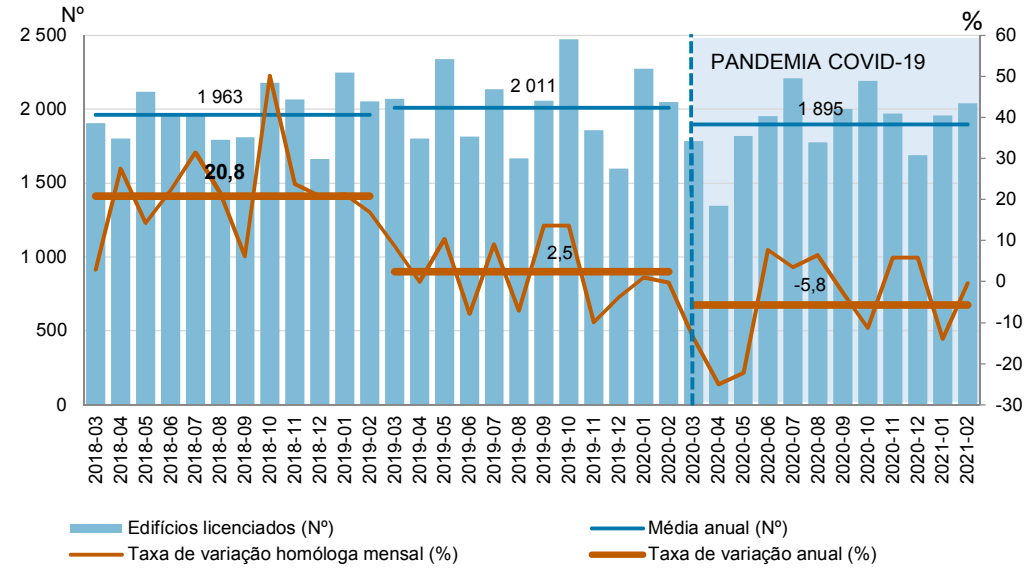
Indicador mensal de confiança na Construção



Fonte: INE, Síntese Económica de Conjuntura

O setor da construção revelou alguma resiliência à pandemia, registando-se valores médios de licenciamentos muito próximos da média dos 12 meses anteriores à pandemia. Assim, no período entre março de 2020 e fevereiro de 2021, o número de edifícios licenciados em Portugal decresceu 5,8%, com variações negativas mais intensas em abril e maio, que podem estar também relacionadas com o encerramento dos serviços de apoio e atendimento ao público numa parte significativa das Câmaras Municipais do país.

Edifícios licenciados

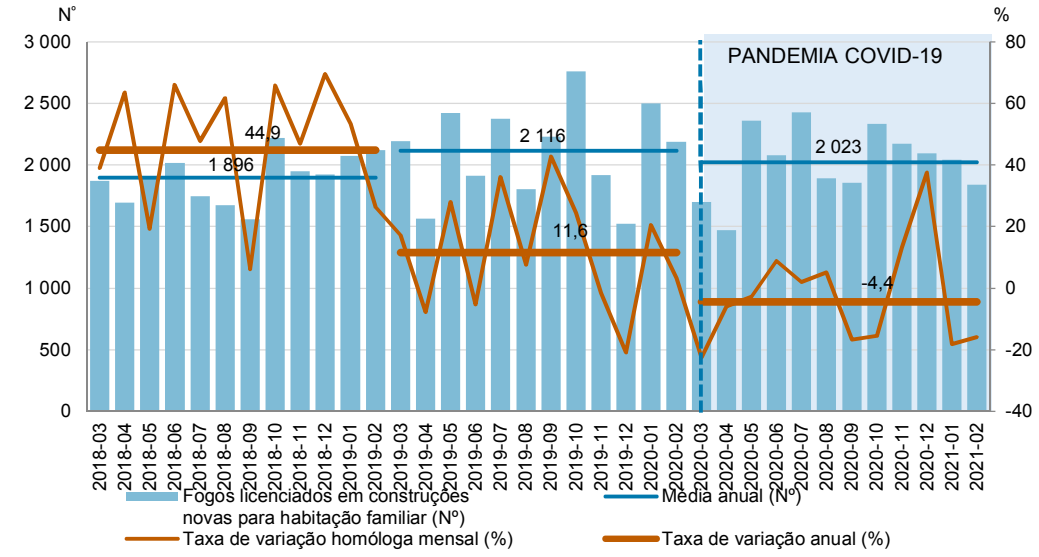


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar a tendência foi semelhante à do total dos edifícios licenciados, com um decréscimo de 4,4% em termos médios, no primeiro ano da pandemia.

Esta variação agrava assim a tendência de abrandamento que já se tinha registado nos 12 meses pré-pandemia.

Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar

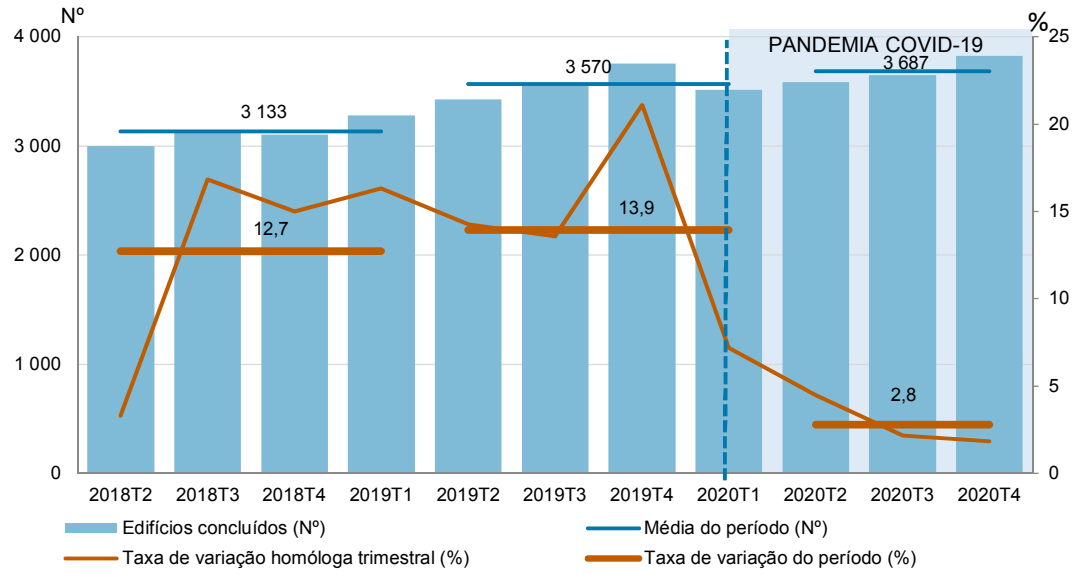


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

A conclusão de edifícios, em termos médios, assume o maior valor no período da pandemia, sendo o quarto trimestre de 2020 o que regista o valor mais elevado ao longo do período considerado.

No entanto, no período pandémico a dinâmica de crescimento continuou a abrandar, situação que se vinha a observar desde o quarto trimestre de 2019.

Edifícios concluídos

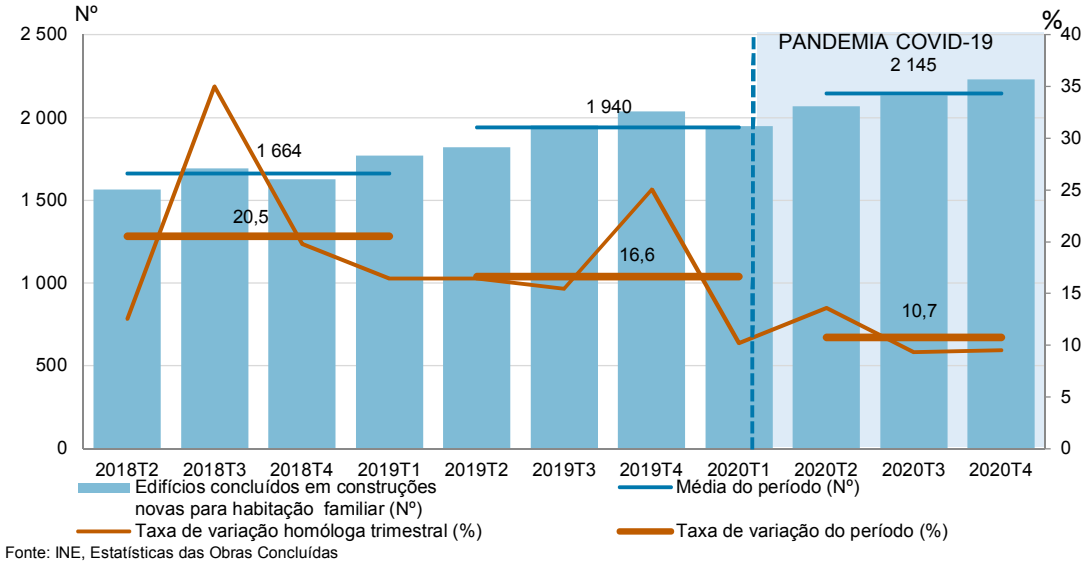


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

No caso particular da conclusão de edifícios em construções novas para habitação familiar, a tendência foi semelhante à do agregado total.

Também neste contexto verificou-se a tendência de um menor crescimento nos trimestres correspondentes ao período da pandemia, ainda que em termos médios o valor corresponda a +10,7%.

Edifícios concluídos em construções novas para habitação familiar

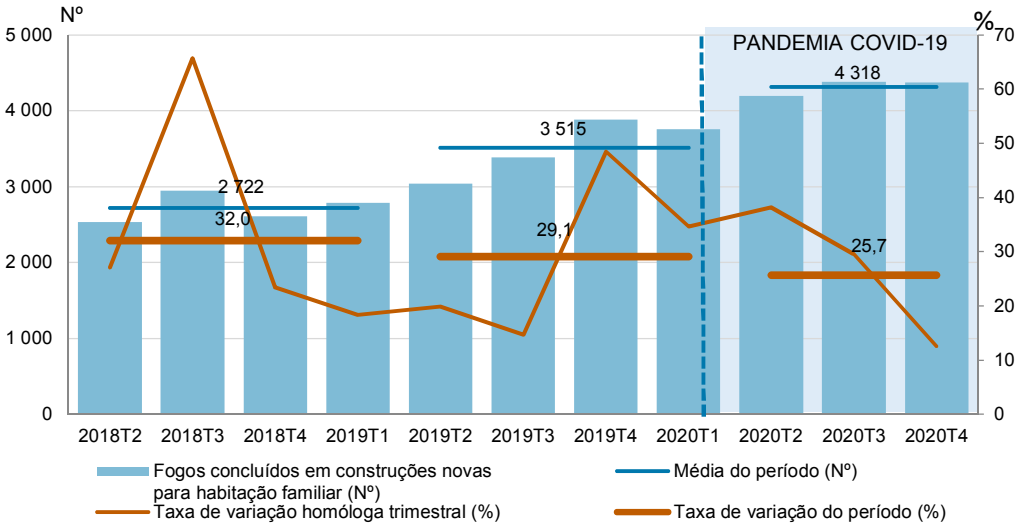


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

O número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar assumiu igualmente o seu valor médio mais elevado em pleno período pandémico, do qual sobressaem os terceiro e quarto trimestres de 2020.

Contudo, neste segmento também o ritmo de crescimento, em termos médios, abrandou ligeiramente face aos períodos pré-pandemia.

Fogos concluídos em construções novas para habitação familiar

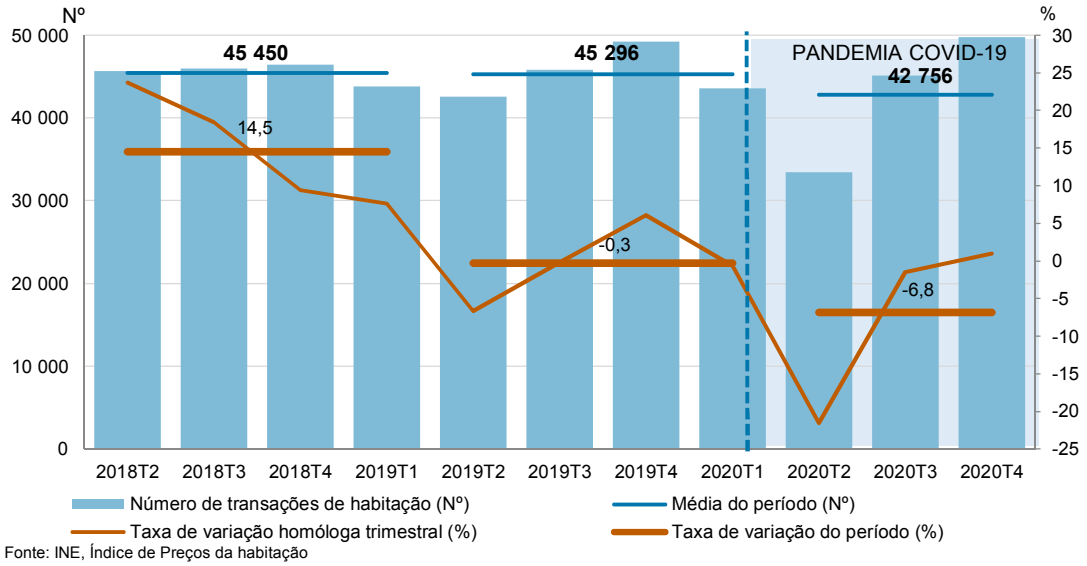


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Entre o segundo e o quarto trimestres de 2020 foram transacionadas menos 6,8% de habitações que nos 12 meses anteriores. Pela primeira vez desde 2012, o número de transações de alojamentos diminuiu, refletindo o contexto económico adverso decorrente da pandemia COVID-19.

No primeiro trimestre de 2020 registaram-se, ainda no período pré-pandemia, variações homólogas positivas no número de transações, sendo que a partir de março se iniciou um ciclo de variações homólogas negativas, com maiores amplitudes no segundo trimestre (-21,6%), em consequência das medidas adotadas de restrição à circulação e à atividade económica. No último trimestre de 2020, a variação homóloga inverteu a tendência e registou um acréscimo de 1,0%.

Transações de alojamentos - Total

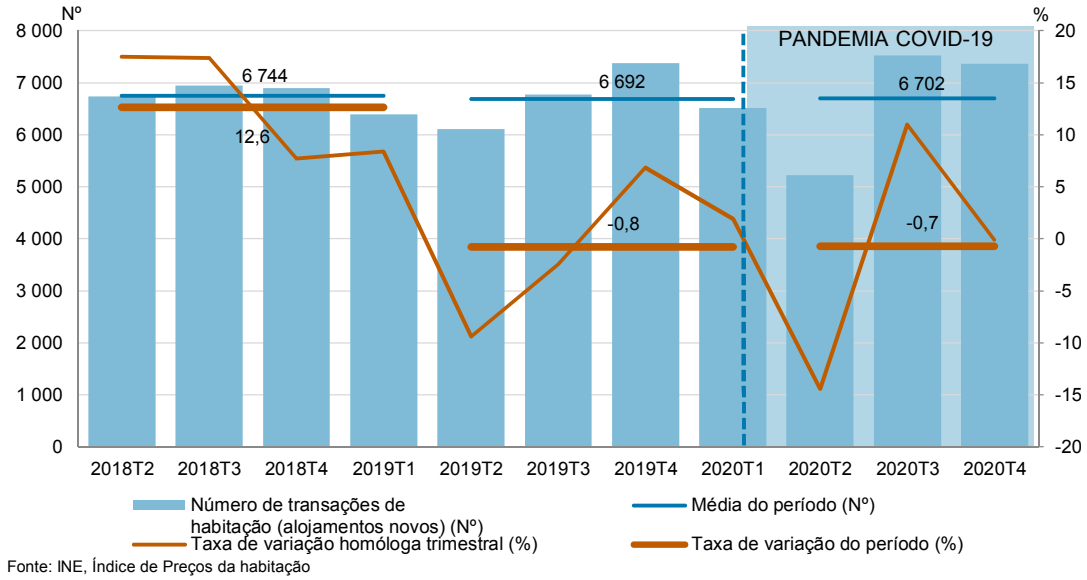


Fonte: INE, Índice de Preços da habitação

O número de novos alojamentos transacionados, no período entre o segundo e o quarto trimestres de 2020, diminuiu ligeiramente (-0,7%), tendo essa variação correspondido, ainda assim, a uma melhoria face ao período pré-pandemia (+0,1 p.p.).

Em termos médios, neste período foram transacionados mais alojamentos novos que nos 12 meses anteriores.

Transações de alojamentos - Alojamentos novos

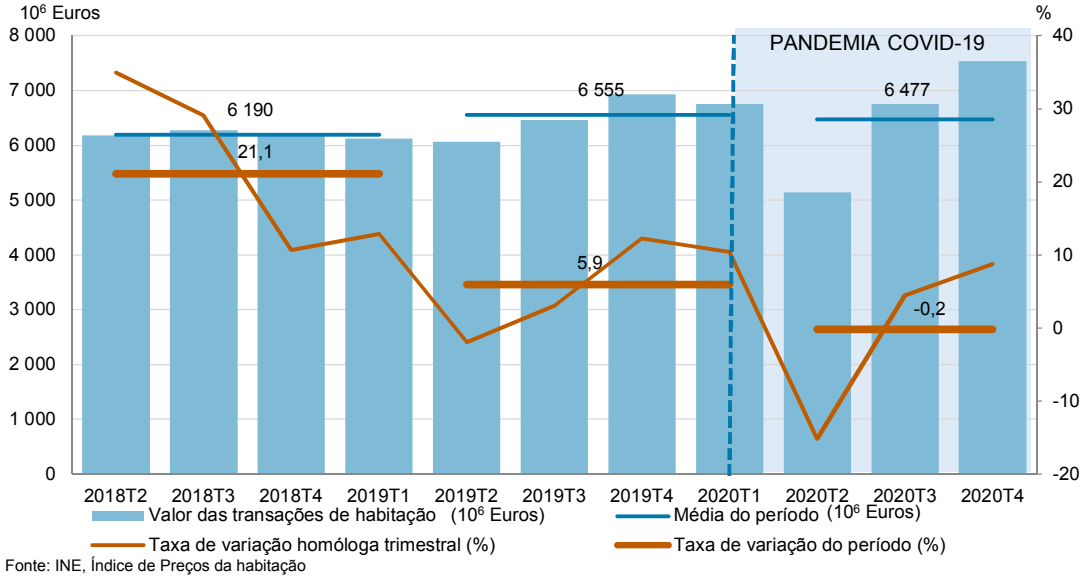


Fonte: INE, Índice de Preços da habitação

O valor global dos alojamentos transacionados no período entre o segundo e o quarto trimestres decresceu ligeiramente (-0,2%), após a forte desaceleração observada no período pré-pandemia.

Numa perspetiva infra-anual, após um primeiro trimestre condicionado parcialmente pelo efeito da pandemia COVID-19, onde se observou um aumento homólogo de 10,4% no valor das habitações transacionadas, o segundo trimestre caracterizou-se pela forte contração do valor das transações (variação de -15,2%). Na segunda metade do ano, registaram-se acréscimos de 4,4% e 8,7%, respetivamente, no terceiro e quarto trimestres.

Transações de alojamentos - Valor (Total)

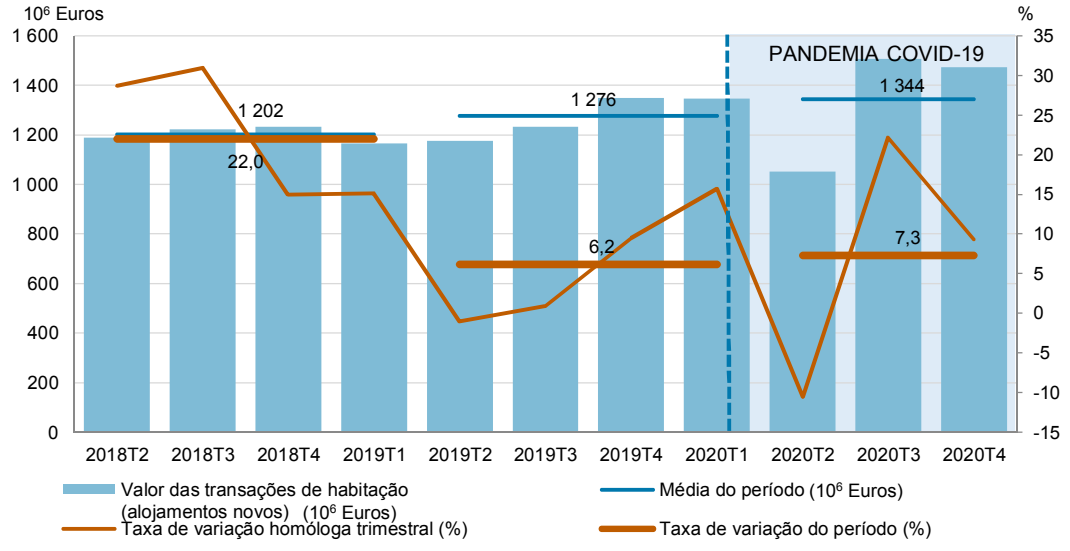


Fonte: INE, Índice de Preços da habitação

Contrariamente ao comportamento do valor total das transações, o valor dos novos alojamentos transacionados cresceu 7,3% em plena pandemia, +1,1 p.p. que nos 12 meses anteriores à pandemia COVID-19.

Note-se, que esta variável está associada à formação bruta de capital fixo em construção, enquanto as transações de alojamentos já existentes, não têm impacto naquele agregado macroeconómico.

Transações de alojamentos - Alojamentos novos (Valor)

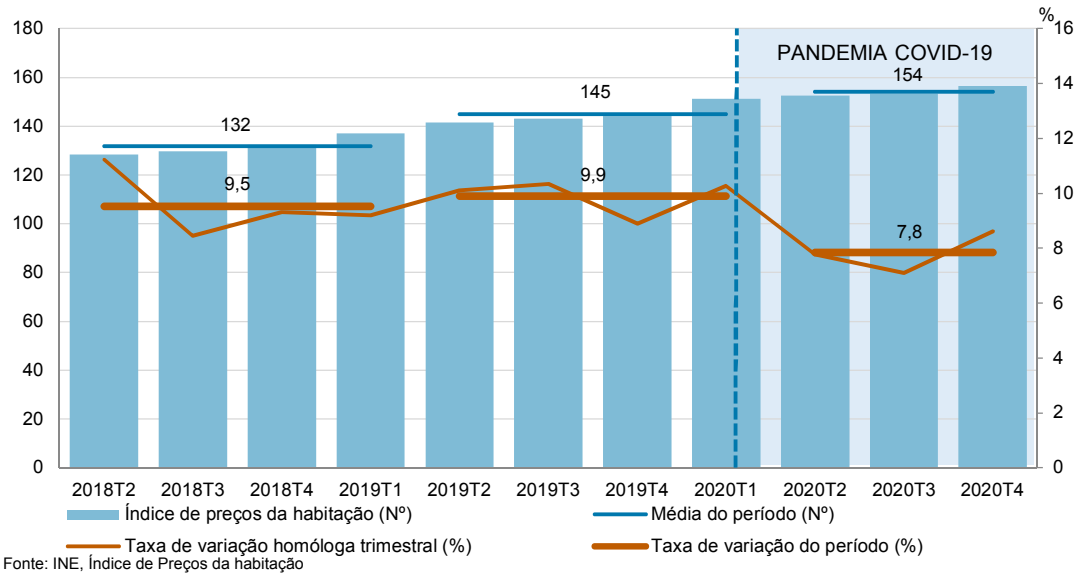


Fonte: INE, Índice de Preços da habitação

O Índice de Preços da habitação cresceu ao longo do período considerado, atingindo o valor máximo (157) no quarto trimestre de 2020, ao passo que em termos de variação homóloga, o menor valor médio observou-se no período referente à pandemia, correspondente a 7,8% face a 9,9% no período antecedente.

Em 2020, apesar do contexto desfavorável decorrente das restrições impostas no âmbito da pandemia COVID-19, continuou a observar-se uma dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas.

Índice de preços da habitação - Total

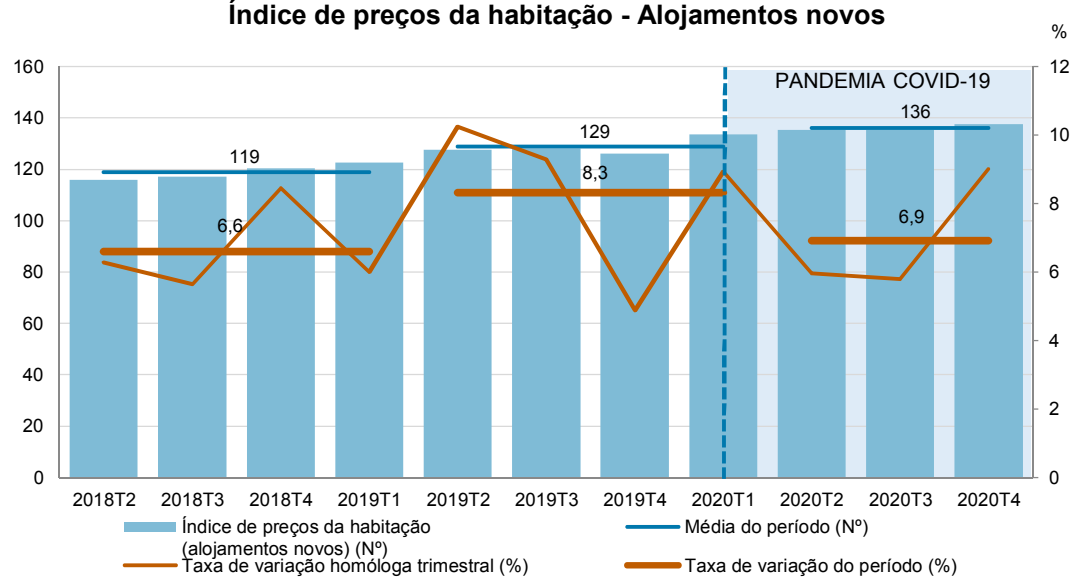


Fonte: INE, Índice de Preços da habitação

A trajetória de crescimento dos preços manifestou-se tanto nas habitações existentes como nas habitações novas.

À semelhança dos últimos anos, a diferença no ritmo de crescimento dos preços de habitações existentes e novas reduziu-se.

Índice de preços da habitação - Alojamentos novos

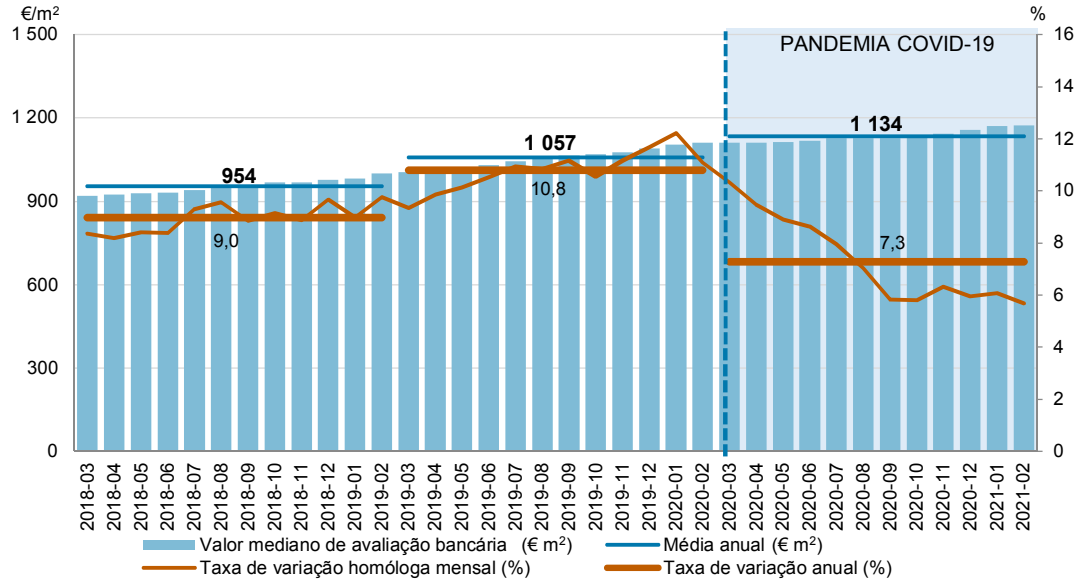


Fonte: INE, Índice de Preços da habitação

O valor mediano de avaliação bancária cresceu tendencialmente ao longo dos períodos em análise, cujo máximo, correspondente a 1 174 €/m², foi observado no mês de fevereiro de 2021. A média anual mais elevada refere-se igualmente ao período pandémico, ascendendo a 1 134 €/m², ou seja 180 euros acima do valor do primeiro período (março 2018 - fevereiro 2019).

A taxa de variação associada ao primeiro ano da pandemia (período entre março de 2020 e fevereiro de 2021) situou-se em +7,3%, correspondendo a -3,5 p.p. face ao período pré-pandemia. Refira-se ainda que o número de avaliações bancárias consideradas foi superior ao registado nos 12 meses antes da pandemia.

Valor mediano de avaliação bancária (€/m²)

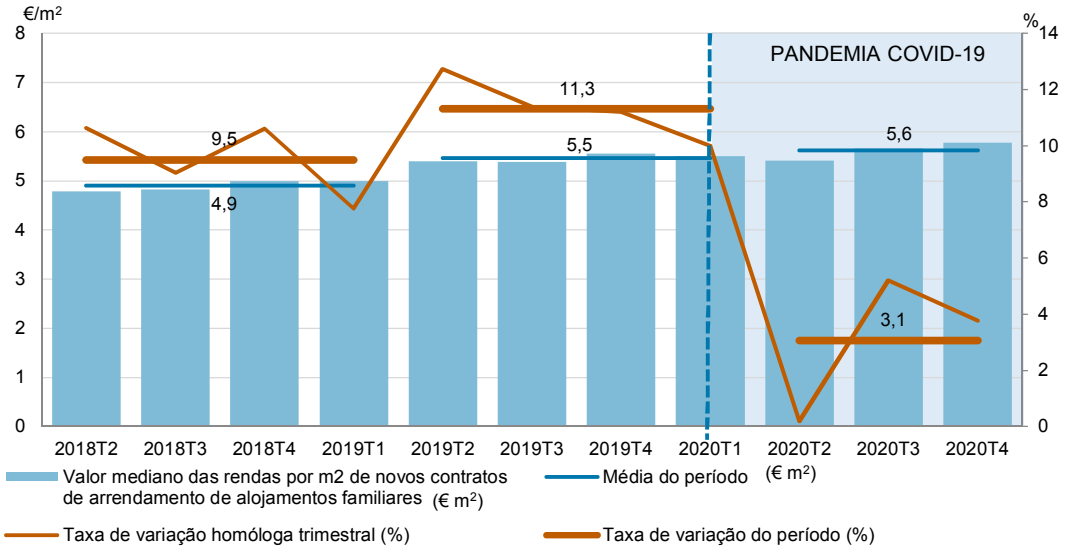


Fonte: INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

As estatísticas de rendas da habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira, sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

Considerando a informação disponível para o período da pandemia (entre o segundo e o quarto trimestres de 2020), a renda mediana dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,6 €/m², aumentando 3,1% face ao período homólogo. O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa, Algarve, Área Metropolitana do Porto e Região Autónoma da Madeira.

Novos contratos de rendas de habitação



Fonte: INE, Estatísticas de rendas de habitação ao nível local



ANÁLISE DE RESULTADOS

1. Perspetiva macroeconómica

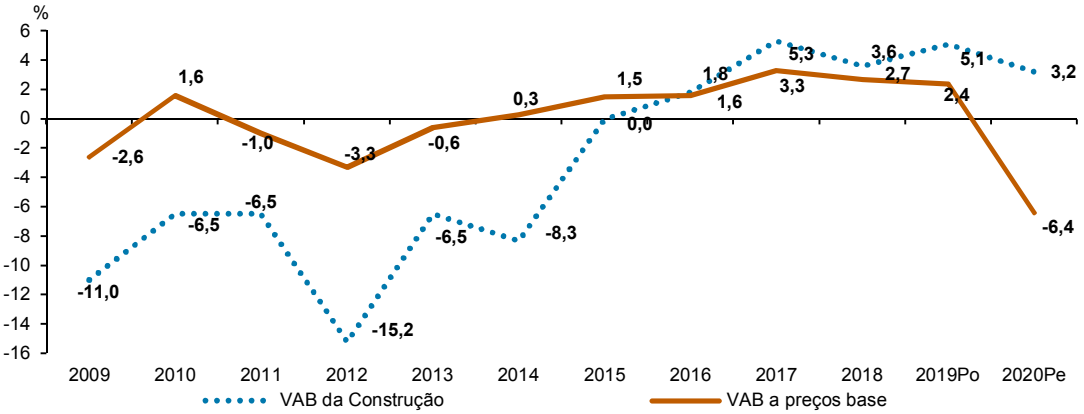
1. Perspetiva macroeconómica

1.1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1.1. CONTAS NACIONAIS

Em 2020, correspondente ao primeiro ano de pandemia, o VAB da Construção representou 4,7% do VAB total da economia, e cresceu 3,2% face ao ano anterior (+5,1% em 2019). Contrariamente, a taxa de variação do VAB total da economia registou um decréscimo de 6,4% (+2,4% em 2019).

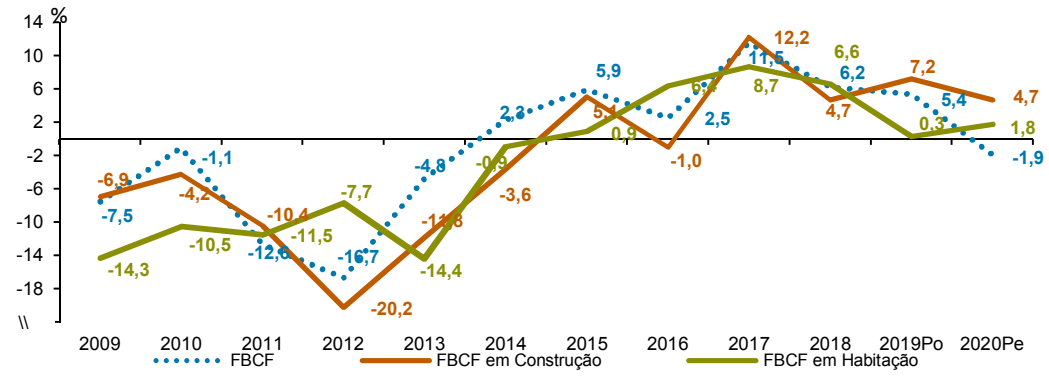
Figura 1.1.1.1 >> Evolução do VAB da Construção e do VAB a preços de base
(taxa de variação em volume)



Fonte: INE, Contas Nacionais

Entre 2009 e 2013, a Formação de Bruta de Capital Fixo (FBCF), apresentou sempre evoluções negativas em qualquer um dos segmentos considerados. A partir de 2015, assiste-se ao crescimento da FBCF, tanto em Construção (embora neste caso, com a exceção de um ligeiro decréscimo de 1,0% em 2016), como em habitação, acompanhando a tendência que a FBCF total apresentou até 2019. Em 2020, registou-se um decréscimo de 1,9% no agregado total da FBCF. Inversamente, a FBCF em habitação cresceu 1,8% face a +0,3% no ano anterior.

Figura 1.1.1.2 >> Evolução da FBCF e da FBCF em Construção e em habitação
(taxa de variação em volume)

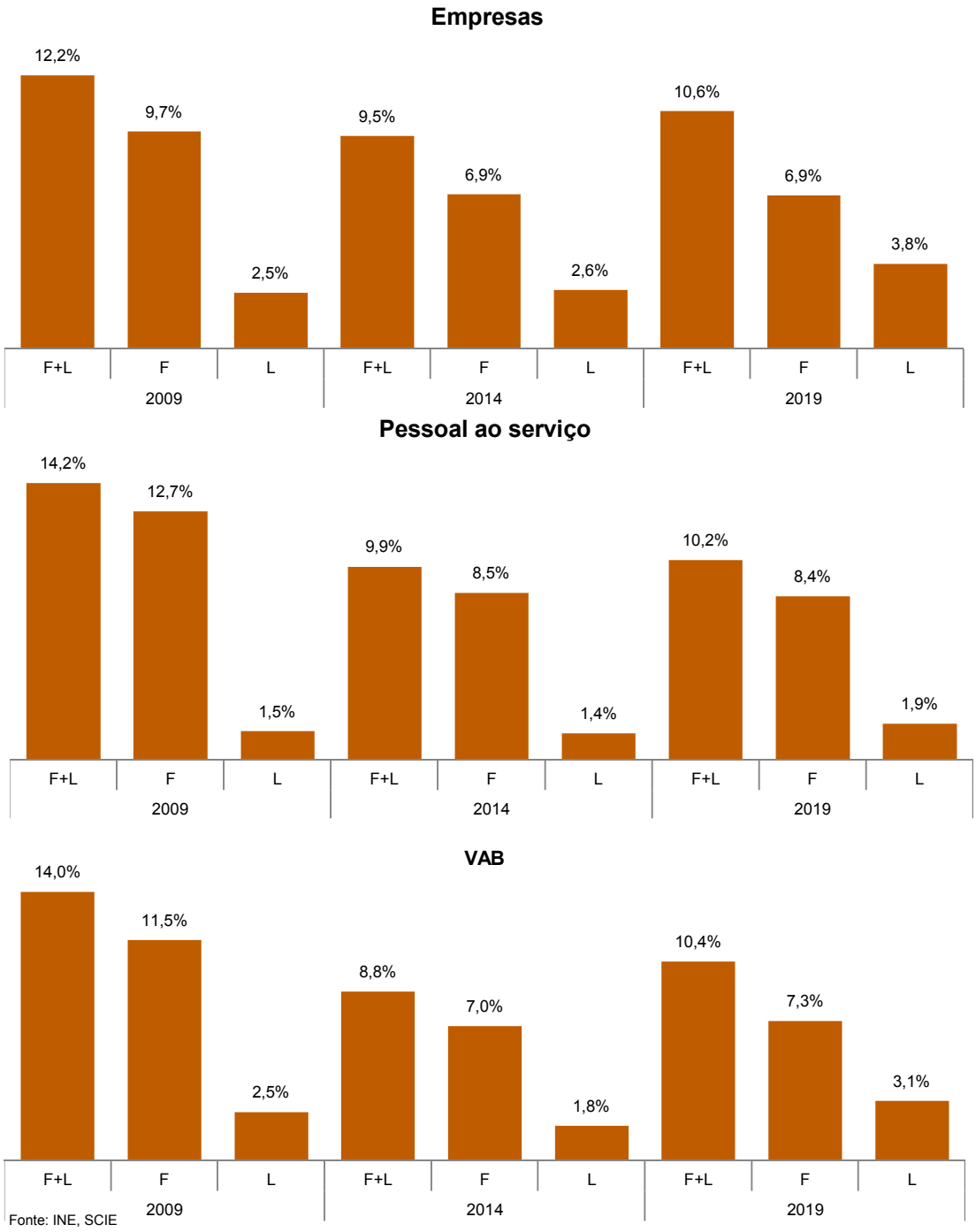


Fonte: INE, Contas Nacionais

Principais variáveis

Em 2019, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades Imobiliárias representou 10,6% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (face a 12,2% em 2009), correspondendo a 140 260 empresas, as quais empregaram 431 589 pessoas ao serviço, representando 10,2% do pessoal ao serviço, (-4,0 p.p. face a 2009), e geraram 10,4% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (10 826,9 milhões de Euros), percentagem inferior em 3,6 p.p. comparativamente a 2009.

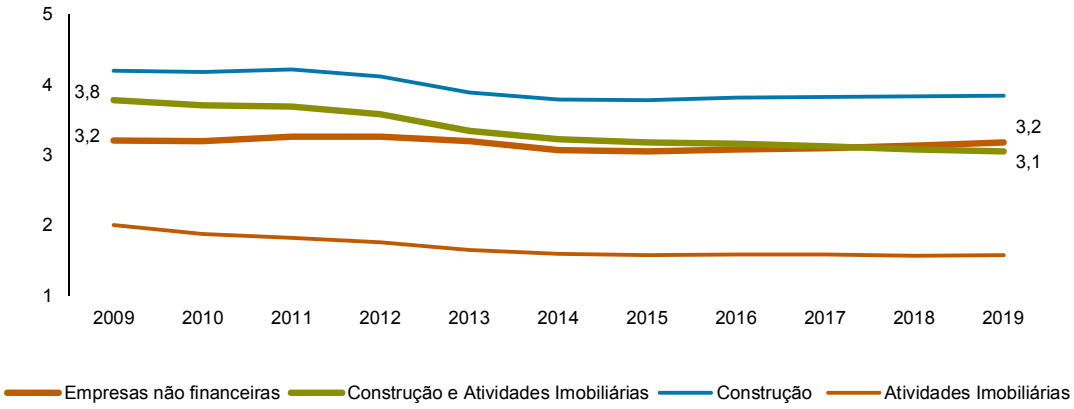
Figura 1.1.2.1 >> Peso da Construção (Secção F da CAE Rev. 3) e Atividades Imobiliárias (Secção L) nas principais variáveis, em 2009, 2014 e 2019



Fonte: INE, SCIE

Entre 2009 e 2019, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias tem vindo sucessivamente a decrescer, passando de 3,8 pessoas ao serviço no início do período para 3,1 em 2019, valor ligeiramente inferior ao do total das empresas não financeiras (3,2 pessoas ao serviço), o qual permaneceu relativamente estável ao longo deste período.

Figura 1.1.2.2 >> Dimensão média das empresas da Construção e Atividades Imobiliárias

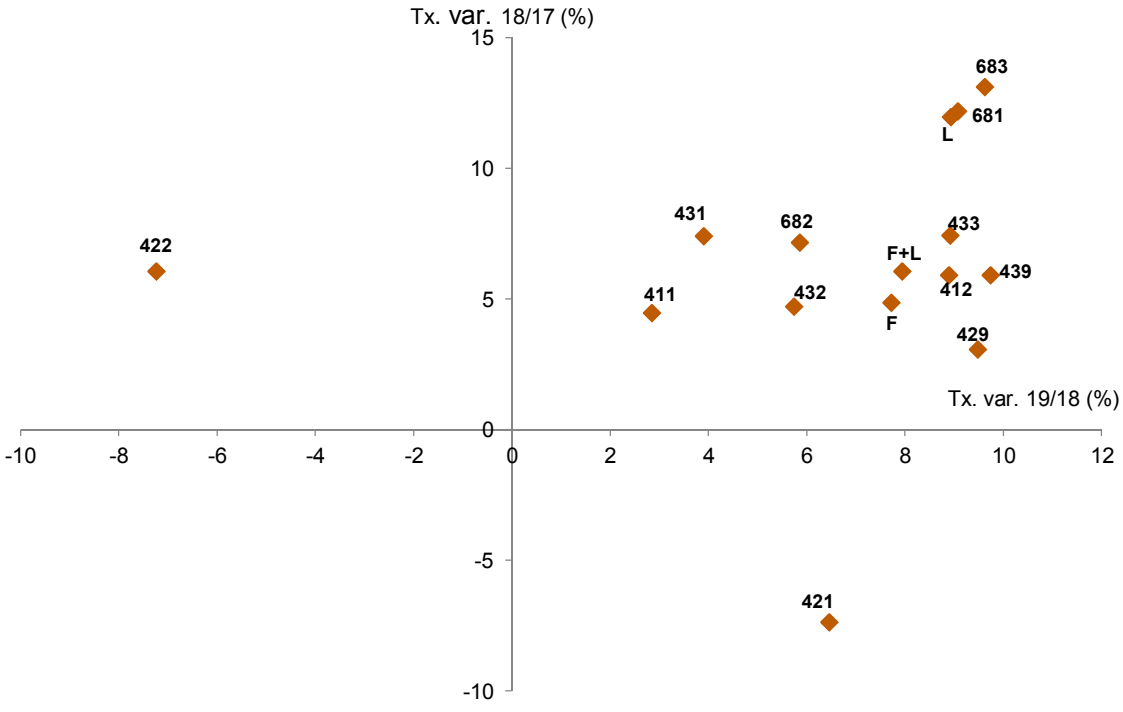


Fonte: INE, SCIE

Emprego

Em 2019, no conjunto dos setores da Construção e Atividades Imobiliárias, verificou-se que o grupo 422 (Construção de redes de transporte de águas,…) foi o único que apresentou uma variação anual negativa no número de pessoas ao serviço. Contrariamente, os grupos 439 (Outras atividades especializadas da construção) e 683 (Atividades Imobiliárias por conta de outrem), registaram as taxas de crescimento mais elevadas (+9,7% e +9,6%, respetivamente). No ano anterior, para além do grupo 683 destacou-se igualmente o grupo 681 (Compra e venda de bens imobiliários), apresentando taxas de crescimento do pessoal ao serviço acima da média do conjunto dos setores da Construção e das Atividades Imobiliárias (+13,1% e +12,2% pela mesma ordem).

Figura 1.1.2.3 >> Taxas de variação anuais do Pessoal ao serviço na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3

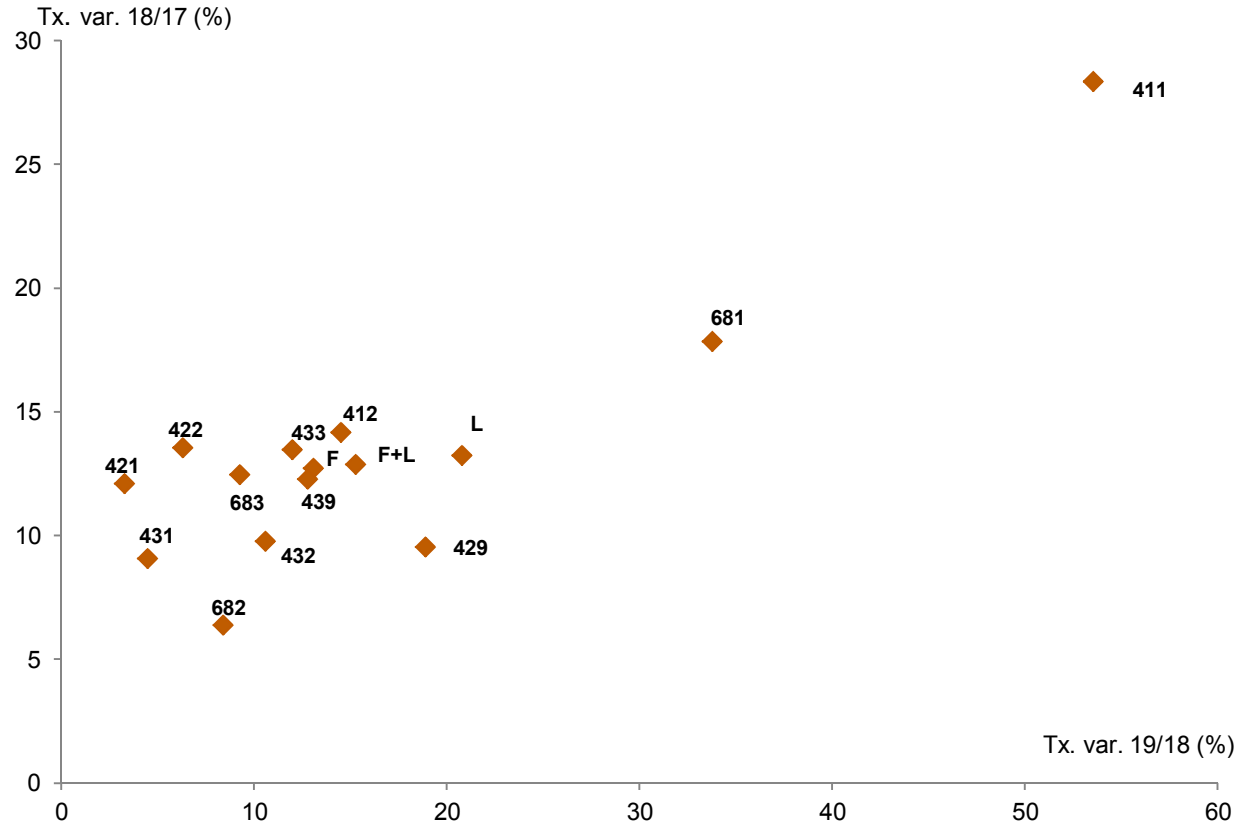


Fonte: INE, SCIE

VAB

No que se refere ao VAB, destacou-se sobretudo o grupo 411 (Promoção imobiliária) seguido do grupo 681 (Compra e venda de bens imobiliários), os quais registaram as taxas de crescimento mais elevadas no período considerado (respetivamente +53,6% e +33,8% em 2019, e +28,4% e +17,9% em 2018).

Figura 1.1.2.4 >> Taxas de variação anuais do VAB na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades Imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3

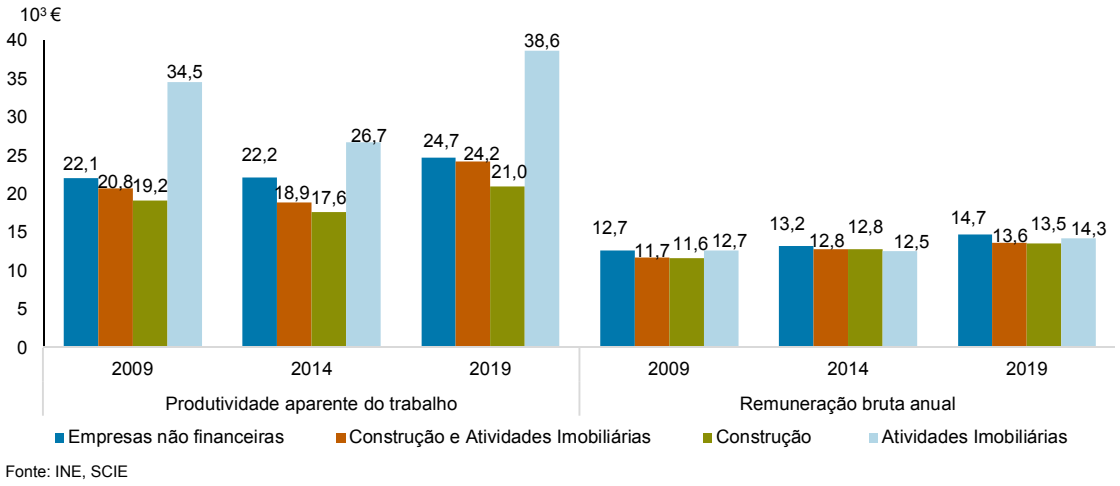


Fonte: INE, SCIE

Produtividade aparente do trabalho

Em 2019, a produtividade aparente do trabalho no conjunto da Construção e Atividades Imobiliárias atingiu 24,2 mil euros, menos 0,5 mil euros que o registado no total das empresas não financeiras. No entanto, considerando apenas as Atividades Imobiliárias, o rácio correspondente excede em quase 14,0 mil euros esse valor. Face a 2009, observa-se uma melhoria neste indicador, tanto na Construção e nas Atividades Imobiliárias, como nas empresas não financeiras. Em 2019 a remuneração média anual no setor da Construção e Atividades Imobiliárias foi 13,6 mil euros por pessoa, menos 1,1 mil euros que no total das empresas não financeiras. Face a 2009 e 2014, observa-se uma melhoria do rendimento bruto médio no conjunto da Construção e Atividades Imobiliárias em 2019, no entanto sempre inferior aos valores observados no total das empresas não financeiras.

Figura 1.1.2.5 >> Produtividade aparente do trabalho e remuneração anual, 2009, 2014 e 2019

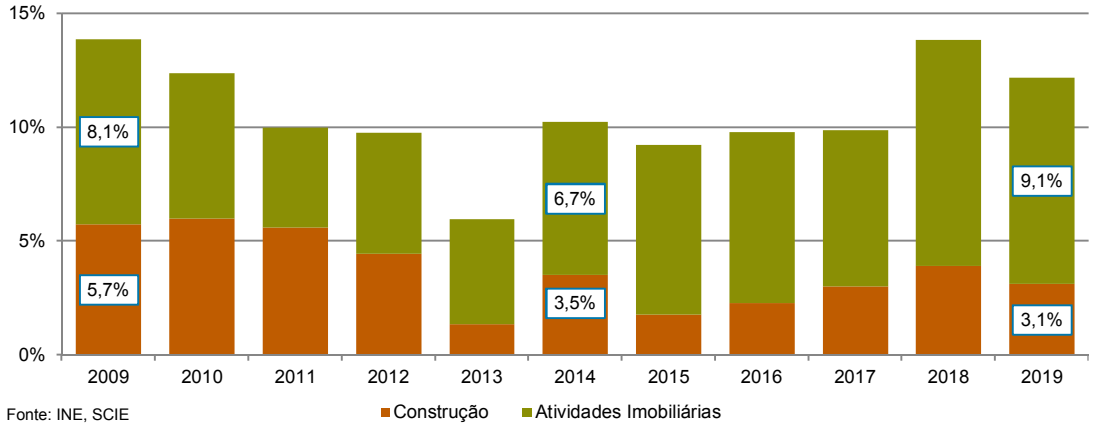


Fonte: INE, SCIE

FBCF

A formação bruta de capital fixo (FBCF) no total dos setores da Construção e das Atividades Imobiliárias atingiu cerca de 2 780 milhões de euros em 2019, menos 109 milhões que no ano anterior. Por outro lado, também o seu peso no total da FBCF realizado pelo setor não financeiro decresceu ligeiramente comparativamente com o ano de 2018 (+12,2% face a +13,8%, respetivamente), interrompendo a tendência de melhoria que vinha sendo verificada desde 2013.

Figura 1.1.2.6 >> Peso da FBCF da Construção e Atividades Imobiliárias no total do setor não financeiro (2009 - 2019)

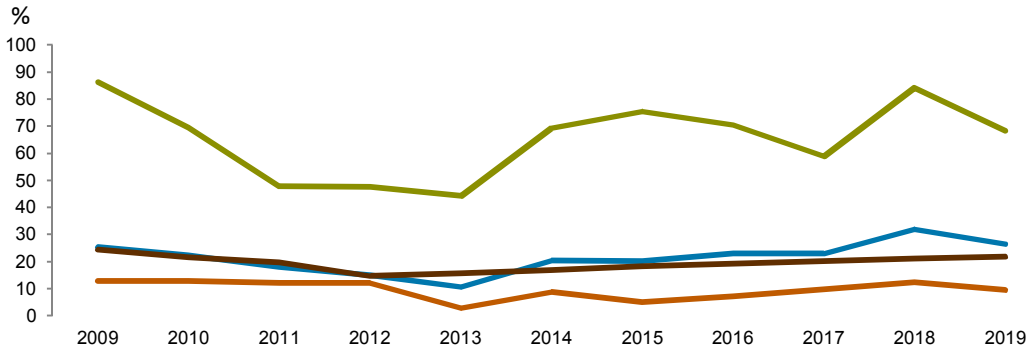


Fonte: INE, SCIE

Investimento

Em 2019, a taxa de investimento das empresas no conjunto dos setores da Construção e Atividades Imobiliárias foi 26,6% (21,8% para o total das empresas não financeiras e 9,6% para o setor da Construção isoladamente), menos 5,4 p.p. que em 2018, ao contrário do que se verificou nas empresas do setor não financeiro (mais 0,7 p.p.). No período 2009-2019, para o conjunto das empresas não financeiras observou-se um decréscimo da taxa de investimento até 2012, registando-se uma melhoria constante a partir desse ano. Para os setores da Construção e Atividades Imobiliárias observou-se um desfasamento de um ano na tendência, já que os valores mínimos da taxa de investimento ocorreram em 2013.

Figura 1.1.2.7 >> Taxa de investimento da Construção e Atividades Imobiliárias (2009-2019)



Fonte: SCIE, INE

1.1.3 Trabalhos realizados pelas empresas de Construção

Em 2019, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço registou um aumento de 10,7% face ao ano anterior (+6,0% em 2018) resultado dos acréscimos de 12,4% nos trabalhos realizados em Edifícios (+18,8% em 2018) e de 8,7% nas Obras de engenharia civil (-6,2% em 2018). No conjunto dos Edifícios, destaca-se o crescimento de 32,8% nos trabalhos realizados no segmento dos Edifícios residenciais (+3,1% nos Edifícios não residenciais). No caso das Obras de engenharia civil, assistiu-se a um decréscimo de 5,4% do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes, barragens e sistemas de irrigação.

O valor dos trabalhos realizados em Edifícios excedeu em cerca de 687 milhões de euros o valor do ano anterior. A maior variação, em termos absolutos, face ao ano anterior foi verificada no segmento dos Edifícios residenciais, correspondente a 570 milhões de euros. No que diz respeito às Obras de engenharia civil o maior acréscimo, em termos absolutos, foi registado nos trabalhos realizados nas Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia, correspondente a cerca de 235 milhões de euros.

Em 2019, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se o reforço do peso dos trabalhos em Edifícios para 55,5% (54,6% em 2018) e uma redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil, para 44,5% (45,4% em 2018). O valor dos trabalhos realizados em Edifícios representou pelo segundo ano consecutivo a maior fatia dos trabalhos realizados pelas empresas de construção.

Nas obras de engenharia civil, embora com uma redução do seu peso, continuaram a destacar-se as Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação: 41,4% do total de Obras de Engenharia Civil e 18,4% do total de obras realizadas em 2019 (47,6% e 21,6% respetivamente, em 2018). As obras referentes a Edifícios incidiram no segmento não residencial representando 62,9% das obras em Edifícios e 34,9% do total de obras realizadas.

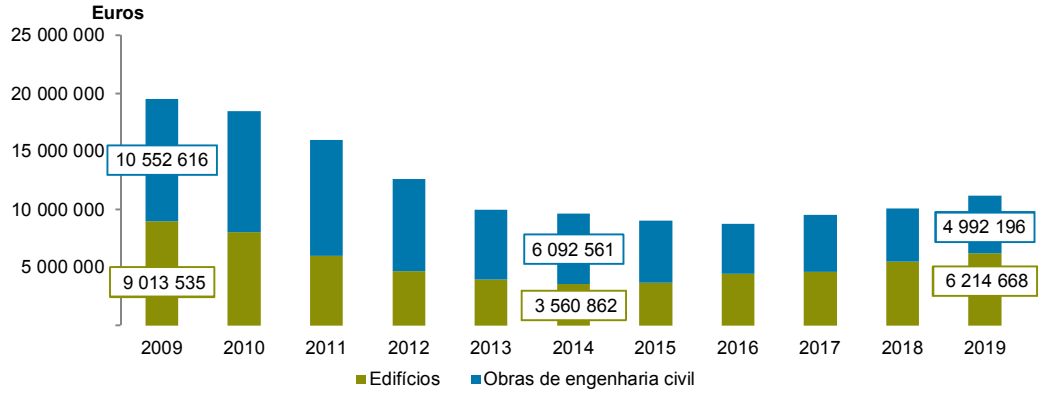
Figura 1.1.3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra em 2009, 2014, 2018 e 2019

Tipo de obra	2009		2014		2018		2019	
	10^3 euros	%	10^3 euros	%	10^3 euros	%	10^3 euros	%
Total	**19 566 151**	**100,0**	**9 653 423**	**100,0**	**10 119 692**	**100,0**	**11 206 864**	**100,0**
Edifícios	**9 013 535**	**46,1**	**3 560 862**	**36,9**	**5 527 779**	**54,6**	**6 214 668**	**55,5**
Edifícios residenciais	2 974 376	15,2	886 236	9,2	1 737 352	17,2	2 307 375	20,6
Edifícios não residenciais	6 039 159	30,9	2 674 626	27,7	3 790 427	37,4	3 907 293	34,9
Obras de engenharia civil	**10 552 616**	**53,9**	**6 092 561**	**63,1**	**4 591 913**	**45,4**	**4 992 196**	**44,5**
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	5 962 156	30,5	3 669 974	38,0	2 186 012	21,6	2 068 269	18,4
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	1 127 367	5,8	1 081 196	11,2	989 928	9,8	1 224 430	10,9
Instalações e construções em zonas industriais	485 900	2,5	421 814	4,4	609 017	6,0	727 106	6,5
Outras obras de engenharia civil	2 977 193	15,2	919 577	9,5	806 956	8,0	972 391	8,7

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Ao longo do período 2009-2019, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em edifícios registou o seu valor mínimo em 2014, assistindo-se desde então a um crescimento médio anual de 12,0%, o qual foi mais expressivo nos Edifícios residenciais (+21,4%) do que nos Edifícios não residenciais (+8,2%).

Figura 1.1.3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra (2009-2019)



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

1.2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Em 2020, o número de imóveis transacionados diminuiu 19,7% face ao ano anterior (-4,7% em 2019), tendo o seu valor global diminuído 19,2% (-0,7% em 2019). Pelo contrário, o valor médio dos imóveis transacionados em 2020 aumentou ligeiramente (+0,5%) face a 2019 (+4,1% em 2019), passando de 112,5 mil euros para 113,1 mil euros.

A diminuição do número de imóveis transacionados deveu-se fundamentalmente ao decréscimo de transações de prédios urbanos (-21,8%; -5,3% em 2019), com especial destaque para os prédios em propriedade horizontal (-26,4% em número e -16,8% em valor; respetivamente -7,4% e -2,0%, em 2019). No que respeita ao valor médio, os prédios em propriedade horizontal registaram o maior crescimento (+12,9%; +5,9% em 2019) seguido dos prédios urbanos totais (+3,0%; +4,6% em 2019).

Dos 185 343 imóveis transacionados em 2020, 30,0% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (28,1%) e a Área Metropolitana de Lisboa (22,0%). No que respeita ao valor transacionado, à Área Metropolitana de Lisboa correspondeu 43,3% do total, seguindo-se a região Norte (23,0%) e a região Centro (12,7%). O valor médio dos prédios transacionados em 2020 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (222 345€) e no Algarve (182 201€), com valores acima da média nacional (113 086€) e com acréscimos de 4,7% e 6,5%, respetivamente, face aos valores de 2019.

Figura 1.2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2019 e 2020)

Tipo de prédio	2019			2020			Variação 2019/2020 (%)		
	Nº	Valor total (10^3 €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10^3 €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	**230 776**	**25 955 351**	**112 470**	**185 343**	**20 959 651**	**113 086**	**-19,7**	**-19,2**	**0,5**
Urbanos	171 271	24 351 814	142 183	134 011	19 627 892	146 465	-21,8	-19,4	3,0
Em propriedade horizontal	106 034	13 590 436	128 171	78 085	11 302 603	144 747	-26,4	-16,8	12,9
Rústicos	56 441	1 056 886	18 726	48 625	896 492	18 437	-13,8	-15,2	-1,5
Mistos	3 064	546 651	178 411	2 707	435 267	160 793	-11,7	-20,4	-9,9

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Em 2020, 8,3% dos imóveis transacionados em Portugal foram adquiridos por não residentes em Portugal, correspondendo a 14,0% em valor (8,5% e 13,3%, respetivamente, em 2019).

As vendas de imóveis a não residentes diminuíram de forma significativa em 2020, a que não será alheia a situação pandémica e as fortes restrições à mobilidade (e à entrada no país) que se fizeram sentir de forma intensa ao longo de todo o ano. Assim, o número de imóveis adquiridos por não residente em 2020 diminuiu 20,9%, e em valor a redução foi 15,0% (após variações de -2,0% e +1,0% em 2019). Contudo, o valor médio dos prédios adquiridos por não residentes aumentou 7,4% (+3,1% em 2019) e foi 67,5% superior ao valor médio das transações globais (189 410€ face a 113 086€).

A distribuição regional do número dos imóveis adquiridos por não residentes foi muito semelhante nas quatro regiões preponderantes: 23,2% na região Centro, 23,2% no Algarve, 22,7% no Norte e 21,1% na Área Metropolitana de Lisboa. Quanto ao valor dos imóveis adquiridos, na distribuição destacam-se a Área Metropolitana de Lisboa com 37,6% e a região do Algarve com 33,7%, surgindo em terceiro lugar a região Norte com apenas 13,6%.

Em termos de valor médio, verifica-se uma grande disparidade regional, com a Área Metropolitana a liderar (337 823€), seguida da região do Algarve (275 477€). Em ambos os casos, estes valores médios dos imóveis adquiridos por não residentes superam em mais de 50% o valor médio das transações globais nessas regiões.

Figura 1.2.2 >> Imóveis adquiridos por não residentes, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2019 e 2020)

Tipo de prédio	2019			2020			Variação 2019/2020 (%)			Peso dos não residentes no total - 2019		Peso dos não residentes no total - 2020	
	Nº	Valor total (10^3 €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10^3 €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio	Nº	Valor total	Nº	Valor total
Total	**19 520**	**3 443 898**	**176 429**	**15 447**	**2 925 823**	**189 410**	**-20,9**	**-15,0**	**7,4**	**8,5**	**13,3**	**8,3**	**14,0**
Urbanos	15 595	3 248 154	208 282	12 030	2 766 600	229 975	-22,9	-14,8	10,4	9,1	13,3	9,0	14,1
Em propriedade horizontal	9 158	1 954 017	213 367	6 711	1 590 804	237 044	-26,7	-18,6	11,1	8,6	14,4	8,6	14,1
Rústicos	3 322	68 846	20 724	2 909	56 049	19 267	-12,4	-18,6	-7,0	5,9	6,5	6,0	6,3
Mistos	603	126 898	210 445	508	103 175	203 100	-15,8	-18,7	-3,5	19,7	23,2	18,8	23,7

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

No que se refere aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se uma diminuição de 20,0% no número de contratos celebrados em 2020 (-13,7% em 2019), tendo contudo o valor médio crescido 4,7%, para 151 369€ (144 547€ em 2019).

Figura 1.2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados segundo o tipo de prédio, em Portugal (2019 e 2020)

Tipo de prédio	2019			2020			Variação 2019/2020 (%)		
	Nº	Valor total (10^3 €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10^3 €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
Total	**67 791**	**9 799 008**	**144 547**	**54 218**	**8 206 944**	**151 369**	**-20,0**	**-16,2**	**4,7**
Urbanos	64 277	9 267 059	144 174	51 002	7 730 958	151 581	-20,7	-16,6	5,1
Em propriedade horizontal	40 537	5 146 730	126 964	31 187	4 204 899	134 829	-23,1	-18,3	6,2
Rústicos	2 313	250 638	108 361	2 083	192 490	92 410	-9,9	-23,2	-14,7
Mistos	1 201	281 311	234 231	1 133	283 495	250 217	-5,7	0,8	6,8

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Em 2020, o número de prédios hipotecados foi mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (31,5%), seguindo-se as regiões Norte (29,9%) e Centro (20,0%).

Os 54 218 prédios hipotecados em 2020 corresponderam a um total de 8,2 milhões de euros (-16,2%; -7,6% em 2019), com a Área Metropolitana de Lisboa a registar a maior proporção do valor total, com 39,3%, seguindo-se a região Norte (26,5%).

Os maiores valores médios em 2020 foram observados na Região Autónoma da Madeira (190 867€), na Área Metropolitana de Lisboa (189 019€) e no Algarve (175 365€).

O valor do crédito hipotecário concedido diminuiu 27,1% em 2020 (+6,5% em 2019), contrariando assim a tendência de crescimento que se verificava desde 2014 (+8,6% em 2014, tendo-se seguido acréscimos de 57,1% em 2015, 21,4% em 2016, 32,1% em 2017, 17,3% em 2018 e 6,5% em 2019), após reduções nos anos anteriores: -3,6% em 2013,-52,9% em 2012 e -54,0% em 2011.

O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional diminuiu 17,9% em 2020 (-2,8% em 2019), situando-se nos 443 milhões de euros (539 milhões de euros em 2019).

A Área Metropolitana de Lisboa manteve-se como a região com o maior valor de crédito recebido e com o maior valor de crédito hipotecário concedido (no ano anterior a região Norte tinha ultrapassado a Área Metropolitana de Lisboa no crédito hipotecário concedido).

Numa análise tendo por base o **domicílio dos Devedores**, verifica-se que entre 2019 e 2020 apenas a Região Autónoma da Madeira registou um acréscimo (+34,5%) no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+45,8 milhões de euros), em oposição à diminuição verificada em todas as outras regiões do país, principalmente na região Norte (-46,9%, correspondendo a -1 560 milhões de euros).

Figura 1.2.4 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II (2012 a 2020)

10^3 Euros

Região	Credores								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Portugal	**2 815 399**	**2 713 886**	**2 945 983**	**4 629 090**	**5 621 160**	**7 427 203**	**8 715 025**	**9 282 873**	**6 771 492**
Continente	**2 669 801**	**2 605 107**	**2 831 785**	**4 497 908**	**5 464 582**	**7 231 742**	**8 489 265**	**9 076 436**	**6 553 403**
Norte	687 884	650 679	668 056	1 115 762	1 568 243	1 982 328	2 659 133	3 995 248	2 341 642
Centro	111 149	107 601	119 728	166 613	217 603	335 457	286 088	310 094	326 114
Área M. Lisboa	1 759 561	1 720 619	1 900 576	3 011 754	3 432 373	4 605 315	5 241 234	4 457 960	3 604 153
Alentejo	60 195	77 316	80 479	118 387	135 432	174 849	171 552	196 066	182 008
Algarve	51 012	48 893	62 947	85 392	110 932	133 793	131 258	117 069	99 486
Reg. Aut. Açores	23 386	16 589	19 506	38 344	28 487	48 015	57 733	43 296	51 513
Reg. Aut. Madeira	27 784	55 870	46 319	46 004	9 819	9 276	9 908	11 986	4 722

Região	Devedores								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Portugal	**2 815 399**	**2 713 886**	**2 945 983**	**4 629 090**	**5 621 160**	**7 427 203**	**8 715 025**	**9 282 873**	**6 771 492**
Continente	**2 613 212**	**2 480 573**	**2 690 228**	**4 197 668**	**5 180 654**	**6 800 655**	**7 839 413**	**8 447 167**	**6 011 174**
Norte	728 733	714 013	774 532	1 165 926	1 487 033	1 971 171	2 222 614	3 326 935	1 766 460
Centro	422 013	460 638	466 366	687 824	939 053	1 154 076	1 232 324	1 109 789	992 251
Área M. Lisboa	1 135 980	996 515	1 071 495	1 830 986	2 110 052	2 898 385	3 503 828	3 230 425	2 591 522
Alentejo	179 140	172 422	194 055	279 828	351 021	419 820	433 373	418 346	358 757
Algarve	147 346	136 984	183 779	233 104	293 495	357 203	447 275	361 672	302 183
Reg. Aut. Açores	62 350	63 009	68 844	134 299	118 440	134 650	176 029	163 921	139 146
Reg. Aut. Madeira	58 658	80 192	66 565	103 092	84 915	125 175	144 685	132 526	178 309

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça
Nota: Os valores são apresentados segundo o domicílio do credor/devedor. O valor de Portugal inclui credores ou devedores domiciliados fora do território nacional.

Tendo por base o **domicílio dos Credores**, foi a Região Autónoma dos Açores que registou o único acréscimo em valor no crédito hipotecário concedido em 2020 (+8,2 milhões de euros; +19,0%). Todas as restantes regiões apresentaram decréscimos, principalmente a região Norte (-1 653 milhões de euros; -41,4%).

>> Para mais informação consulte em Dados Estatísticos > Base de Dados:

Valor dos trabalhos realizados (€) por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço por Tipo de obra

Estrutura do valor dos trabalhos realizados (%) das empresas com 20 e mais pessoas ao serviço por Tipo de obra

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (mensal)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (mensal)

Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.)

Crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) por Localização geográfica e Tipo de interveniente

Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º)

Valor médio dos prédios transacionados (€/ N.º)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



ANÁLISE DE RESULTADOS

2. Licenciamento, conclusão de obras e parque habitacional

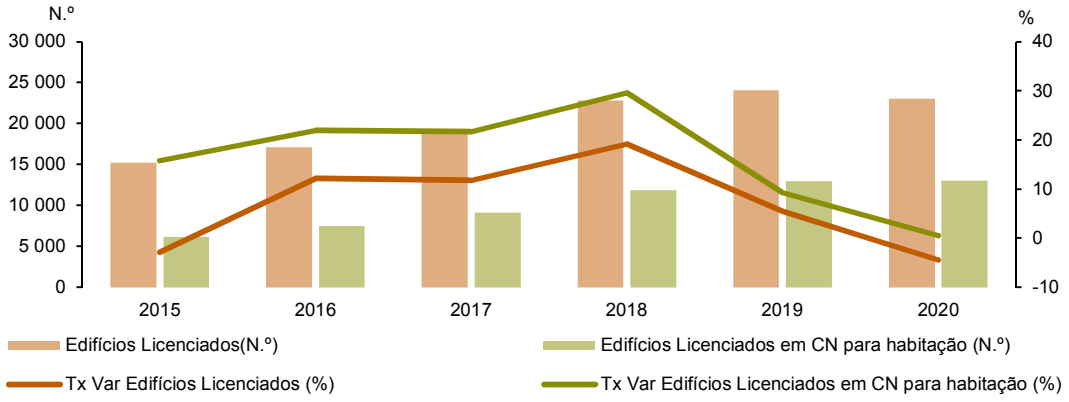
2. Licenciamento, conclusão de obras e parque habitacional

2.1. LICENCIAMENTO

No ano de 2020 foram licenciados 23 068 edifícios em Portugal. Este valor representa um decréscimo de 4,3% face ao ano anterior enquanto em 2019 se tinha verificado um crescimento de 5,5% em relação ao ano precedente. Os edifícios licenciados para construção nova foram novamente predominantes em 2020, representando 72,7% do total de edifícios licenciados (70,6% em 2019). As obras de demolição corresponderam a 6,8% das obras licenciadas em 2020 (7,1% em 2019).

Em 2020 foram licenciados 13 101 edifícios em construções novas para habitação familiar, observando-se um crescimento de 0,6% face a 2019. No total dos edifícios licenciados, 56,8% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, com um aumento de +2,8 p.p. face à proporção verificada no ano anterior (54,0%).

Figura 2.1.1 >> Edifícios licenciados - Total e em construção nova para habitação (2015- 2020)



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

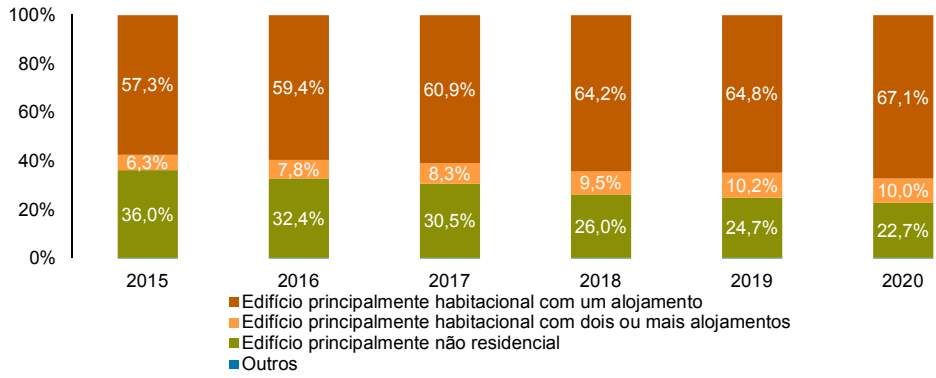
No período de 2015 a 2020, os edifícios licenciados com um alojamento foram sempre dominantes. Este tipo de edifício apresentou sempre uma incidência superior a 50% face ao total de edifícios licenciados em obras de edificação. O valor relativo mais baixo para este tipo de edifício foi observado em 2015 (57,3%), ganhando a partir daí uma progressiva importância relativa e registando em 2020 o seu valor mais elevado: 67,1%.

Os edifícios com dois ou mais alojamentos tiveram um comportamento semelhante em termos de ganho de importância relativa, até ao ano de 2019. O valor mais baixo para este período registou-se em 2015 (6,3%). A partir desse ano registou-se um aumento gradual alcançando o valor relativo mais alto em 2019 (10,2%). Em 2020 observa-se uma ligeira descida de 0,2% apresentando uma importância relativa de 10,0%.

Nos edifícios principalmente não residenciais observou-se o oposto. O valor relativo mais elevado foi observado em 2015 (36,0%), tendo decrescido sucessivamente a partir desse ano até 2020, onde se registou o valor relativo mais baixo deste período (22,7%).

Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 0,5% do total.

Figura 2.1.2 >> Evolução dos edifícios licenciados por tipo de edifício (2015 - 2020)

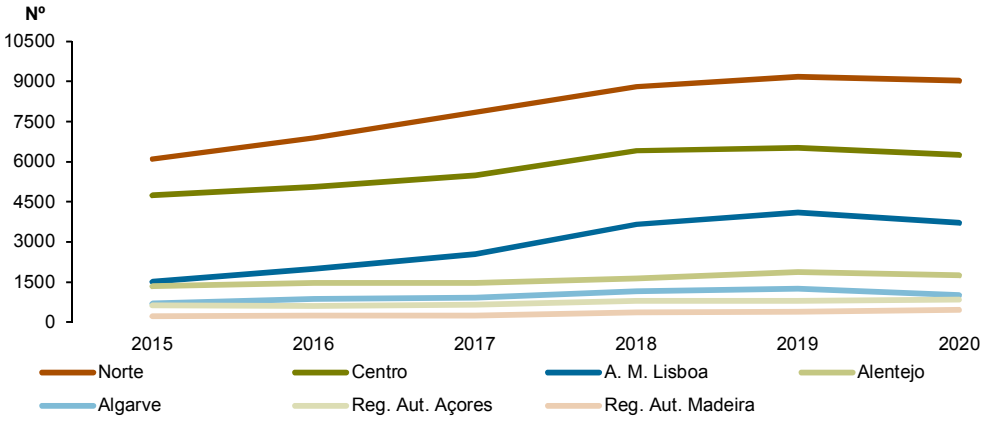


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2020 verificou-se um acréscimo de 50,8% no número de edifícios licenciados em Portugal face a 2015, tendência que é comum a todas as regiões. A partir de 2016 e até 2019 assistiu-se a um aumento do número de edifícios licenciados, tendo-se observado o crescimento anual mais significativo em 2018 (+19,2%). Em 2020 este ciclo de crescimento sucessivo é interrompido com a redução de 4,3%, no total de edifícios licenciados face ao ano precedente.

Em comparação com o ano de 2015 salienta-se o reforço na proporção de edifícios licenciados na Área Metropolitana de Lisboa, de +6,2 p.p. e na Região Autónoma da Madeira de +0,5 p.p.. Comparando com 2015, os edifícios licenciados cresceram mais intensamente na Área Metropolitana de Lisboa(+145,2%), na Região Autónoma da Madeira (+98,2%) e no Norte (+47,5%).

Figura 2.1.3 >> Edifícios licenciados por NUTS II (2015-2020)



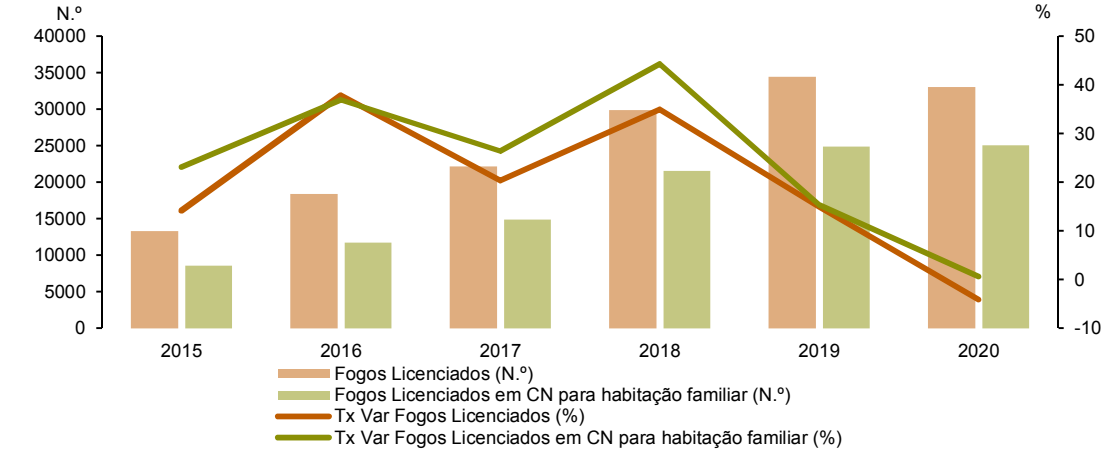
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2020 foram licenciados 33 065 fogos no país. Este valor traduz-se numa diminuição de 4,1% em relação ao ano anterior (34 475 em 2019, a que corresponde uma variação de +15,0%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 25 083 e representa um crescimento de 0,7% face ao ano precedente (+15,4% em 2019; 24 905 fogos).

A partir de 2015 assistiu-se a um aumento sucessivo do total de fogos licenciados e dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, apenas interrompido em 2020 no total de fogos licenciados, em que se registou um decréscimo de 4,1%.

O crescimento anual homólogo mais significativo ocorreu em 2016 com aumentos de 37,9% nos fogos licenciados (18 420) e 37,1% nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar (11 811). Em 2015, foram licenciados 13 353 fogos, dos quais 8 618 em construções novas para habitação familiar, com crescimentos respetivos de +14,2% e +23,2%.

Figura 2.1.4 >> Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação (2015 - 2020)

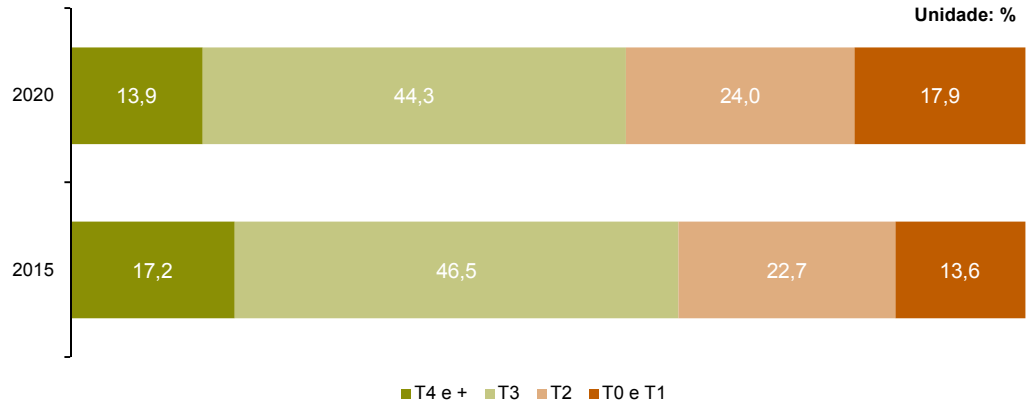


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Entre 2015 e 2020 manteve-se a predominância de tipologias T3 relativamente às características dos fogos licenciados para obras de edificação, registando-se contudo uma diminuição da proporção face ao total de fogos, de 46,5% em 2015 para 44,3% em 2020. Assistiu-se igualmente a uma menor importância dos fogos licenciados de tipologia T0 e T1, de 17,2% em 2015 para 13,9% em 2020.

Nos fogos de tipologias T2 e T4 e + verificou-se um aumento da sua importância relativa neste período. Nos T2 observou-se um acréscimo relativo de 22,7% em 2015 para 24,0% em 2020. Nos fogos de tipologia T4 e +, o aumento foi mais acentuado, passando-se de 13,6% em 2015 para 17,9% em 2020.

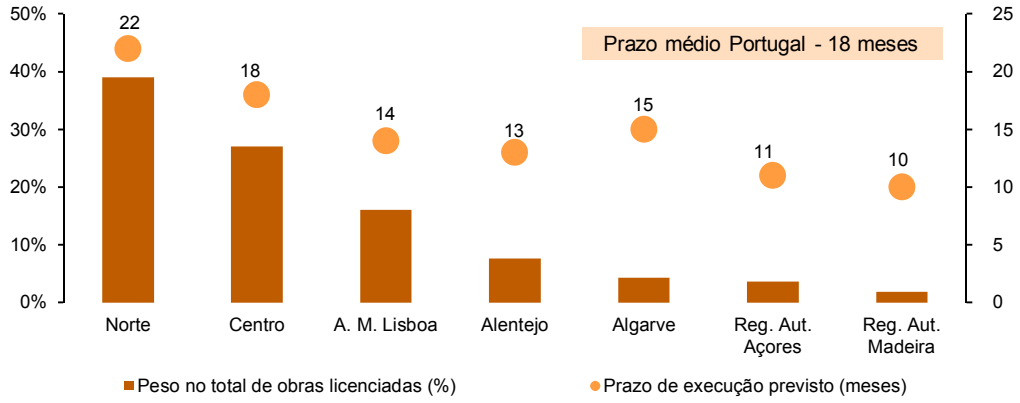
Figura 2.1.5 >> Distribuição dos fogos licenciados por tipologia (2015 e 2020)



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

Em termos médios globais, espera-se que as obras licenciadas em 2020 demorem cerca de 18 meses a serem concluídas. A região Norte apresenta o maior prazo de execução previsto (22 meses), seguida da região Centro (18 meses). Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, espera-se que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2020 venham a concluir-se em 11 e 10 meses, respetivamente.

Figura 2.1.6 >> Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2020)

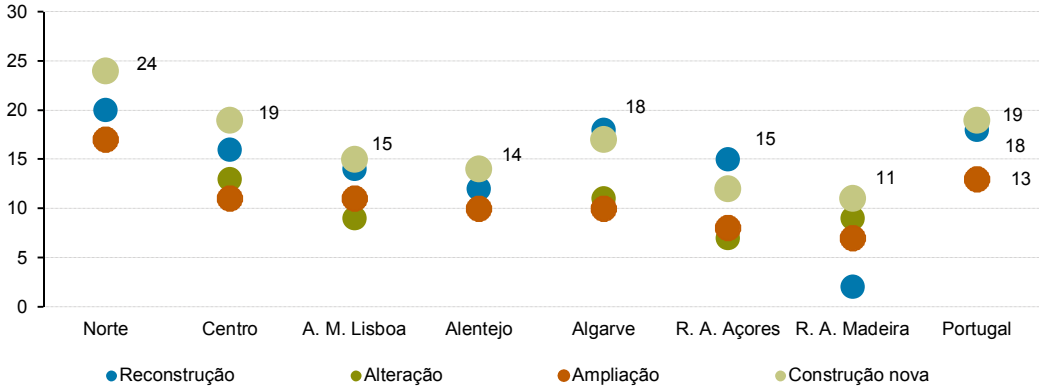


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o tipo de obra, as obras de construção nova apresentam um prazo previsional de execução mais longo (19 meses), por oposição às obras de ampliação e de alteração (13 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo previsto mais elevado (24 meses) enquanto a Região Autónoma da Madeira apresentou o prazo mais curto (11 meses). Nas obras de ampliação e alteração o Norte continuou como a região com o prazo previsto de execução mais alargado, que é de 17 meses para ambos os tipos de obra. O menor prazo médio previsto foi registado na Região Autónoma da Madeira para as obras de ampliação (7 meses) e na Região Autónoma dos Açores para as obras de alteração (7 meses).

Figura 2.1.7 >> Prazo de execução previsto por tipo de obra - Obras licenciadas, por NUTS II (2020)



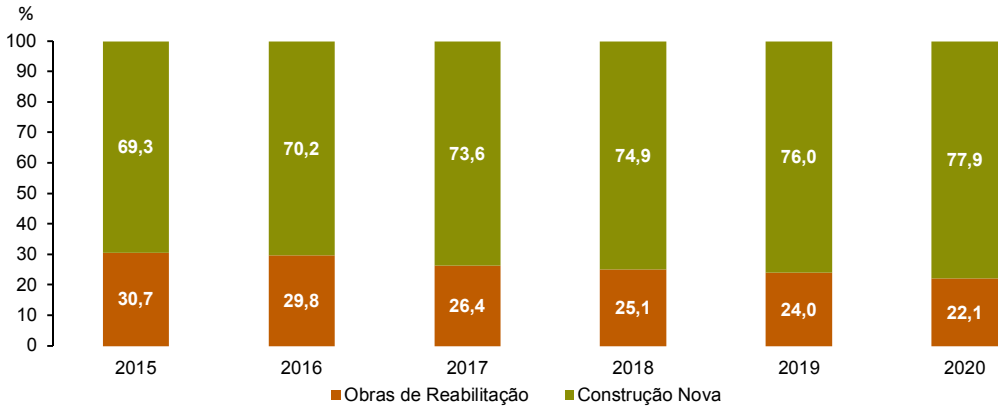
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2020 foram licenciados 4 747 edifícios para obras de reabilitação, observando-se um decréscimo de 11,9% face ao ano anterior (+1,9% em 2019; 5 387 edifícios).

No período compreendido entre 2015 e 2020, as obras de reabilitação licenciadas registaram decréscimos sucessivos na sua proporção face ao total de obras licenciadas para edificação. Esta proporção registou o seu valor mais baixo em 2020 (22,1%). Neste período, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 8,6 p.p. face às obras de reabilitação, passando de 69,3% do total de obras licenciadas para obras de edificação em 2015, para 77,9% em 2020.

A tendência decrescente das obras de reabilitação até 2020 foi também evidenciada pela tendência inversa no licenciamento de construções novas, uma vez que este tipo de obra apresenta um aumento sucessivo na sua repartição, no período de 2015 a 2020. Em 2020 terão sido licenciados 16 761 edifícios de construção nova traduzindo-se numa variação anual de -1,6% (17 026 edifícios em 2019 e uma variação de +7,6%).

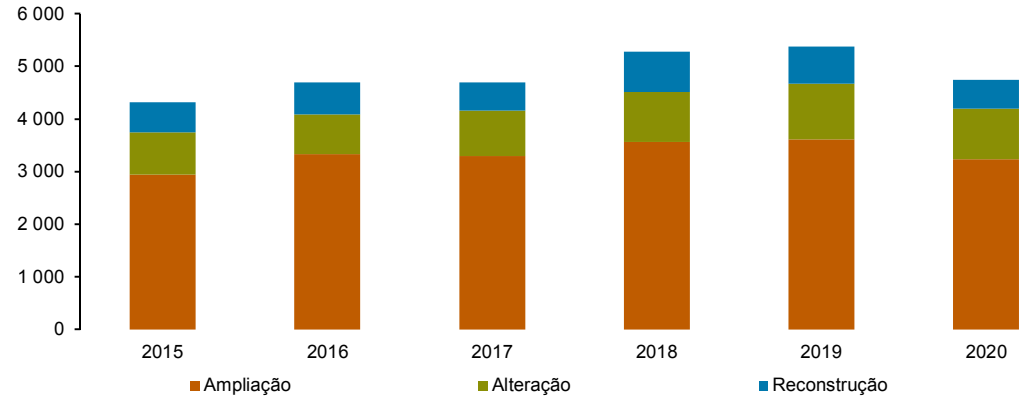
Figura 2.1.8 >> Evolução da repartição das obras licenciadas em construção nova e reabilitação (2015-2020)



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

Entre 2015 e 2020, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2020 este tipo de obra assumiu um peso relativo de 68,3% no conjunto das obras de reabilitação. Em comparação com 2015, o peso das obras de ampliação aumentou 0,2 p.p. (68,1% em 2015). As obras de alteração ganharam uma importância relativa de +1,6 p.p. (20,2% em 2020; 18,6% em 2015). Inversamente assistiu-se a uma diminuição de 1,7 p.p. no peso das obras de reconstrução (11,5% em 2020; 13,2% em 2015).

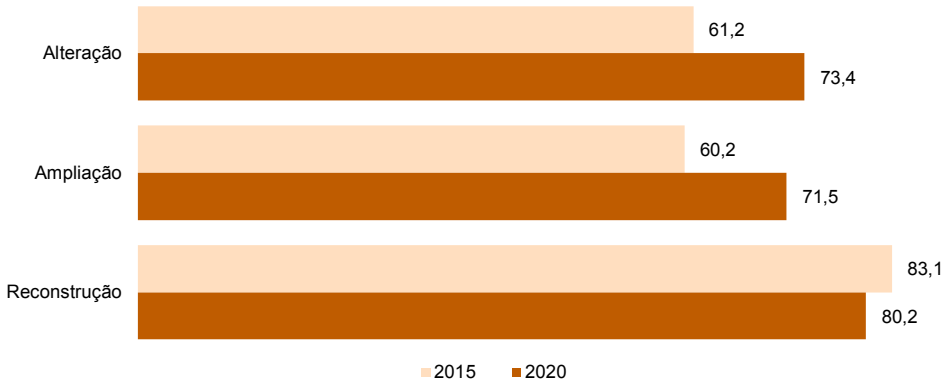
Figura 2.1.9 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2015-2020)



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

A análise às obras de reabilitação com destino a habitação familiar, em 2020, revelou uma subida relativa nas obras de alteração e ampliação face a 2015. Por seu lado observa-se um decréscimo nas obras de reconstrução. Mesmo assim a maior expressão é atribuída às obras de reconstrução (80,2%), registando-se uma perda de importância face a 2015 em que representavam 83,1%. A maior subida observou-se nas obras de alteração: +12,2 p.p. (73,4% do total de obras de reabilitação com este destino em 2020; 61,2% em 2015).

Figura 2.1.10 >> Peso do destino Habitação familiar nas Licenças de reabilitação por tipo de obra (2015 e 2020)



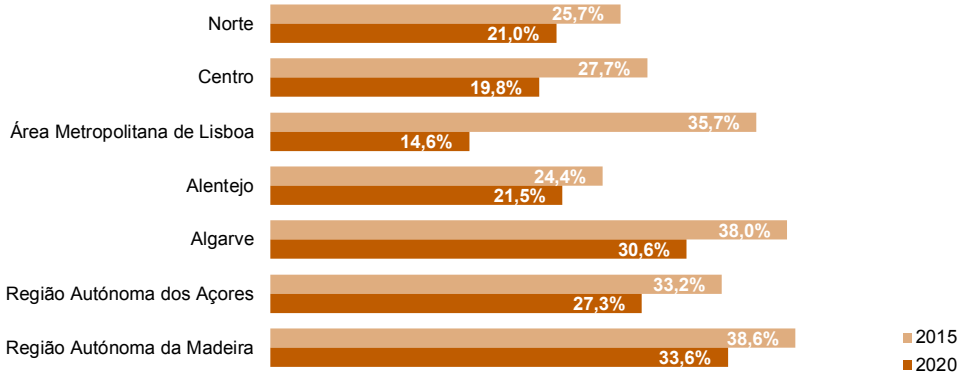
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação licenciadas em 2020, a nível regional, registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 897 e 1 237 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 33,6% do total de edifícios licenciados naquela região (-5,0 p.p. face a 2015).

Comparando com 2015, observou-se um decréscimo no peso das obras de reabilitação em todas as regiões. A diminuição mais acentuada ocorreu na Área Metropolitana de Lisboa: -21,1 p.p. (14,6% em 2020 face a 35,7% em 2015).

Figura 2.1.11 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas por NUTS II (2015 e 2020)



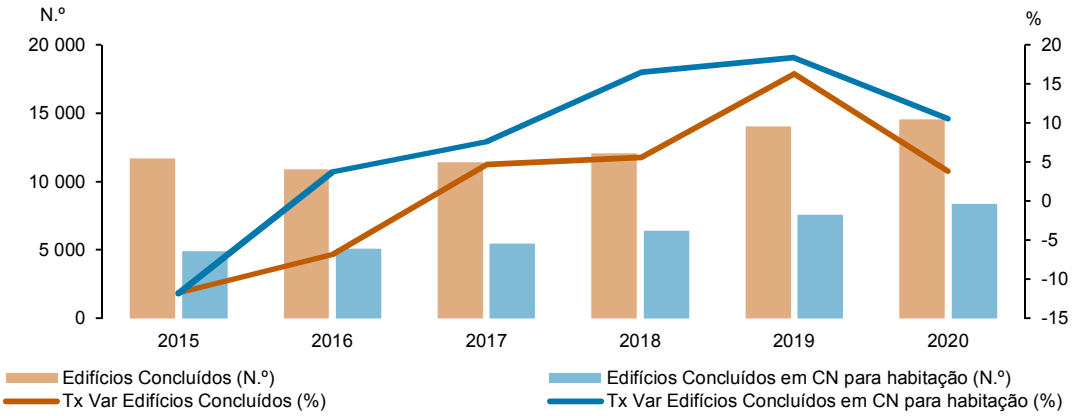
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

2.2. OBRAS CONCLUÍDAS

Em 2020 estima-se que tenham sido concluídos 14 580 edifícios. Este valor representa um acréscimo de 3,8% face a 2019 (+16,3% em 2019; 14 043 edifícios). As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 79,2% do total de obras concluídas em 2020 (74,7% em 2019). Os edifícios destinados à habitação familiar representaram 70,0% do total de edifícios concluídos.

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar corresponderam a 57,5% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 3,5% face ao ano anterior.

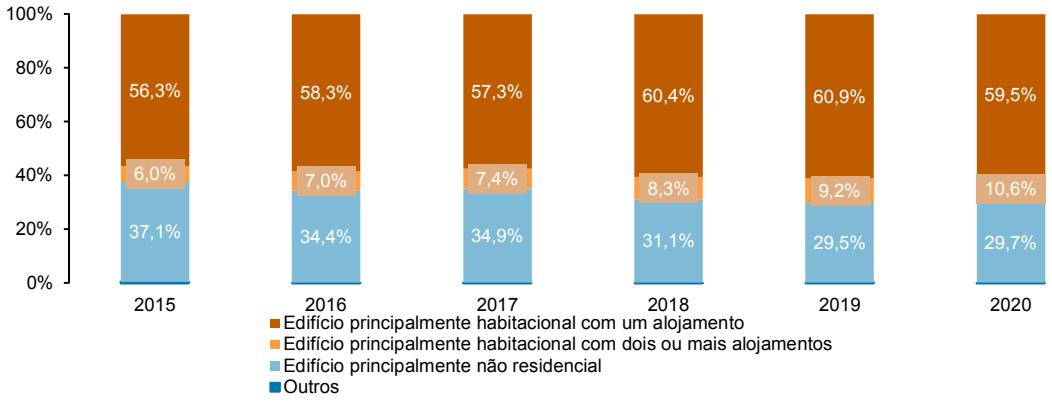
Figura 2.2.1 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2015 - 2020)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Os edifícios concluídos com um alojamento foram preponderantes entre 2015 e 2020, correspondendo sempre a mais de metade do total de edifícios concluídos. No ano de 2015, observou-se o valor relativo mais baixo (56,3%) e em 2018 e 2019 os valores mais altos (60,4% e 60,9%, respetivamente). Os edifícios principalmente não residenciais concluídos, tiveram maior importância relativa no ano de 2015 (37,1%). Este tipo de edifício apresenta decréscimos sucessivos até 2019 onde se observa o seu valor relativo mais baixo (29,5%). Em 2020 assinala-se uma ligeira subida de 0,2 p.p. face ao ano anterior (29,7%). Os edifícios com dois ou mais alojamentos registaram os valores relativos mais elevados em 2019 e 2020: 9,2% e 10,6%, respetivamente. Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 1% do total.

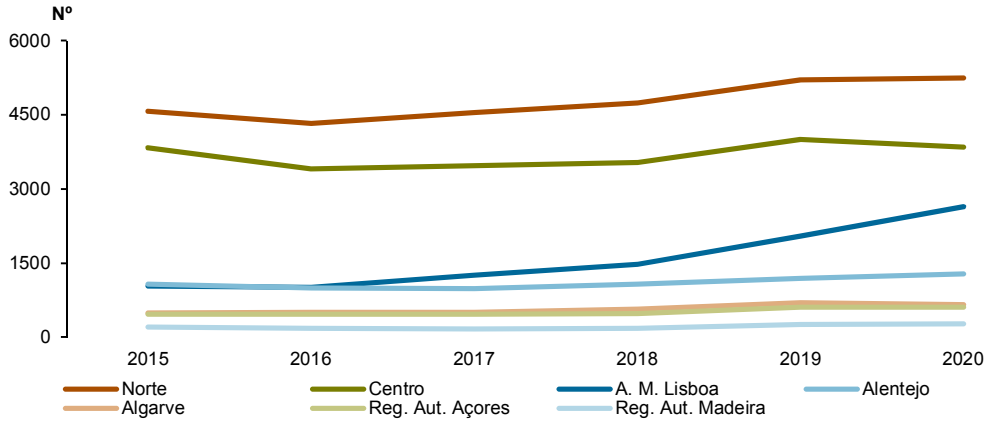
Figura 2.2.2 >> Evolução da repartição dos edifícios concluídos por tipo de edifício (2015 - 2020)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2020, verificou-se um aumento de 24,4% no número de edifícios concluídos em Portugal face a 2015. Esta tendência verificou-se em todas as regiões com destaque para a Área Metropolitana de Lisboa que registou um crescimento de 153,9%. Neste período começou por se verificar uma diminuição do número de edifícios concluídos entre 2015 e 2016 e a partir de 2017 crescimentos sucessivos, atingindo o valor mais elevado em 2019 (+16,3%), seguido de uma desaceleração em 2020 (+3,8%). No conjunto do período em análise, salienta-se a diminuição na importância relativa do número de edifícios concluídos nas regiões Norte, Centro e Alentejo e o reforço na proporção de edifícios concluídos na Área Metropolitana de Lisboa.

Figura 2.2.3 >> Edifícios concluídos por NUTS II (2015-2020)

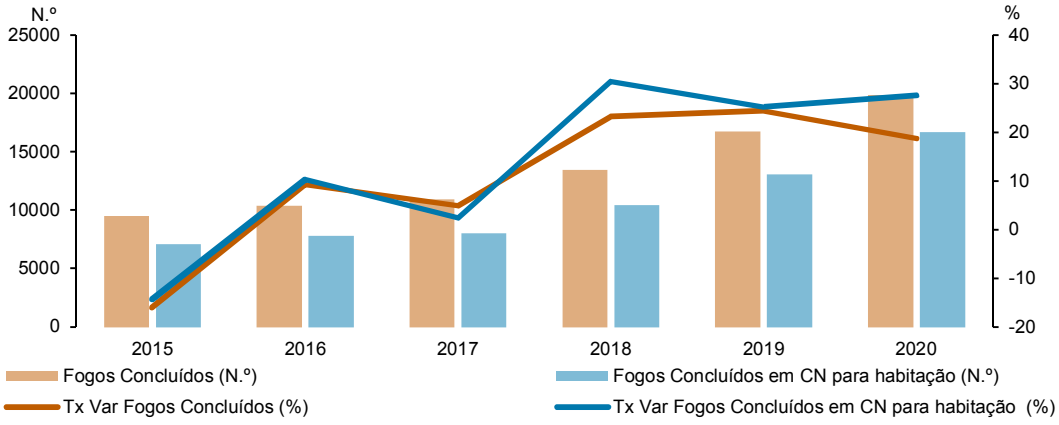


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2020, estima-se que tenham sido concluídos 19 900 fogos no país, representando um acréscimo de 18,8% face ao ano anterior (16 754 em 2019, correspondendo a uma variação de +24,4% face a 2018). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos terá totalizado 16 710, com um crescimento de 27,6% face ao ano anterior (+25,2% em 2019; 13 092 fogos).

A partir de 2016, registam-se crescimentos sucessivos no total de fogos concluídos e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. O valor mais baixo no período de 2015 a 2020 ocorreu em 2015, com a conclusão de 9 535 fogos e de 7 817 fogos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a variações de -15,9% e de -14,3%, pela mesma ordem.

Figura 2.2.4 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação (2015 - 2020)

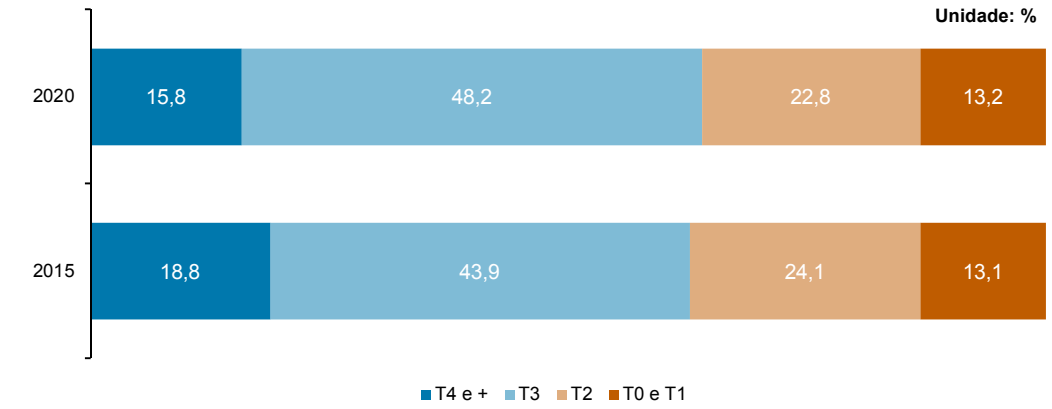


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A predominância de tipologias T3 manteve-se em 2020, reforçando o aumento da sua proporção face ao total de fogos que passou de 43,9% em 2015 para 48,2% em 2020. Assistiu-se igualmente a um ligeiro aumento da importância dos fogos concluídos de tipologia T0 e T1, de 13,1% em 2015 para 13,2% em 2020.

A importância relativa dos fogos de tipologia T2 e T4 e + reduziu-se neste período. Nos T2 observou-se um decréscimo de 1,3 p.p. na sua proporção, de 24,1% em 2015 para 22,8% em 2020. Nos fogos de tipologia T4 e + a diminuição foi um pouco mais acentuada, na ordem dos -3,0 p.p., passando de um peso de 18,8% em 2015 para 15,8% em 2019.

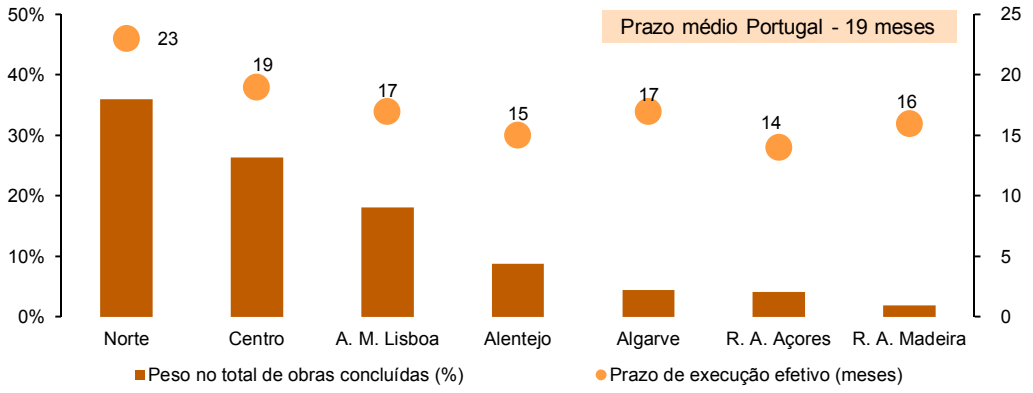
Figura 2.2.5 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia (2015 e 2020)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras demoraram cerca de 19 meses a serem concluídas em Portugal, no ano de 2020. Na região Norte o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (23 meses), seguida pela região Centro que apresentou um prazo médio de 19 meses. Na Região Autónoma dos Açores registou-se a mais curta duração para a conclusão de obras (14 meses).

Figura 2.2.6 >> Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2020)

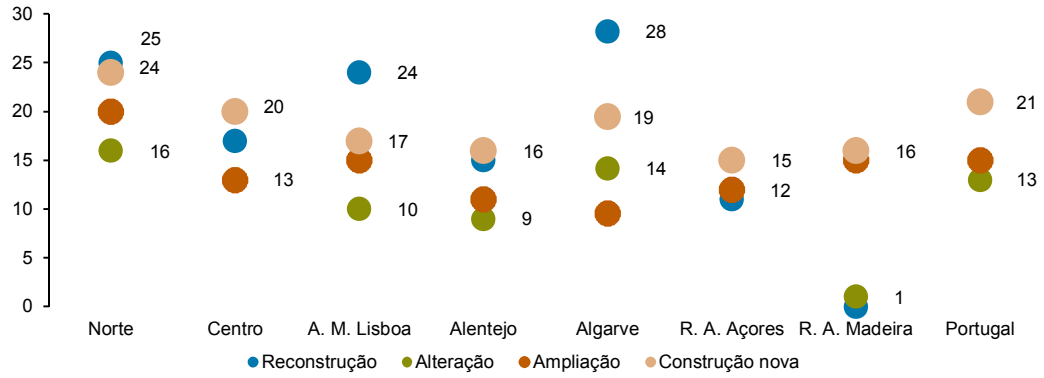


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Analisando estes prazos por tipo de obra, as obras de construção nova foram as que demoraram mais a ser executadas (21 meses), por oposição às obras de alteração (13 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo efetivo mais elevado (24 meses) enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentou o prazo mais curto (15 meses). Nas obras de alteração foi ainda a região Norte que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (16 meses), enquanto na Área Metropolitana de Lisboa o tempo médio para a conclusão deste tipo de obras foi de apenas 10 meses. O tempo médio mais baixo foi registado na Região Autónoma da Madeira (1 mês).

Figura 2.2.7 >> Prazo de execução efetivo por tipo de obra - Obras concluídas, por NUTS II (2020)

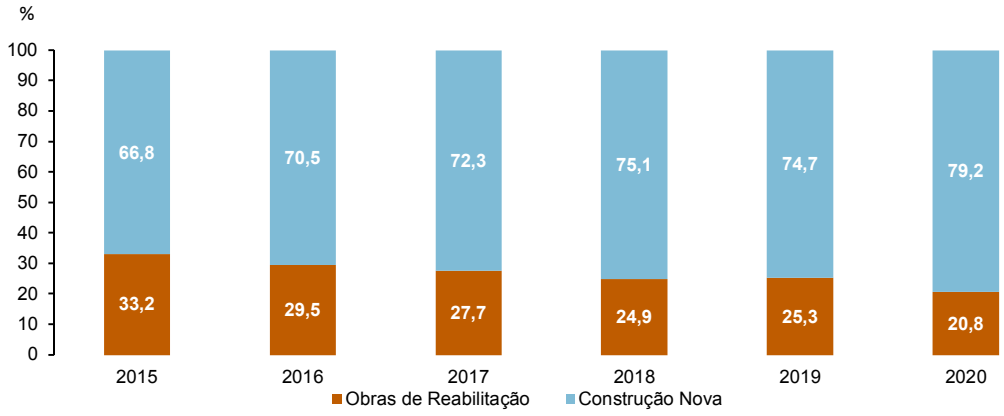


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Considerando o período entre 2015 e 2020, as obras de reabilitação concluídas registaram oscilações nos valores relativos face ao total das obras concluídas, tendo sido observado o valor mais elevado em 2015 (33,2%) e o valor mais baixo em 2020 (20,8%). Comparando 2015 com 2020, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 12,4 p.p., passando de 66,8% para 79,2% do total de obras concluídas.

Em 2020 verificou-se um decréscimo de 14,7% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 3 031 edifícios concluídos (+18,1% em 2019, correspondendo a 3 555 edifícios concluídos). Em contraste com o decréscimo verificado nas obras concluídas para reabilitação, verifica-se um aumento nas obras concluídas em construções novas, estimando-se que tenham sido concluídos 11 549 edifícios no ano de 2020, +10,1% (+15,7% em 2019; 10 488 edifícios).

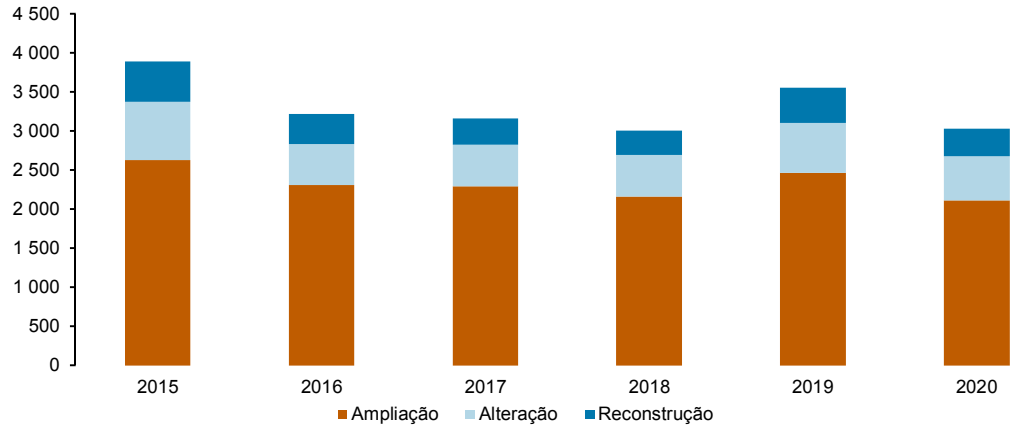
Figura 2.2.8 >> Evolução da repartição das obras concluídas entre construção nova e reabilitação (2015-2020)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2015 e 2020, as obras de ampliação foram sempre dominantes. Em 2020 apresentaram um peso relativo de 69,6% quando enquadradas no conjunto das obras de reabilitação (2 110 edifícios concluídos). As obras de alteração seguem-se em importância relativa, representando 18,7% do total em 2020 (567 edifícios) e 18,0% em 2019 (640 edifícios). Em 2020 as obras de reconstrução apresentaram um rácio de 11,7% no total de obras de reabilitação.

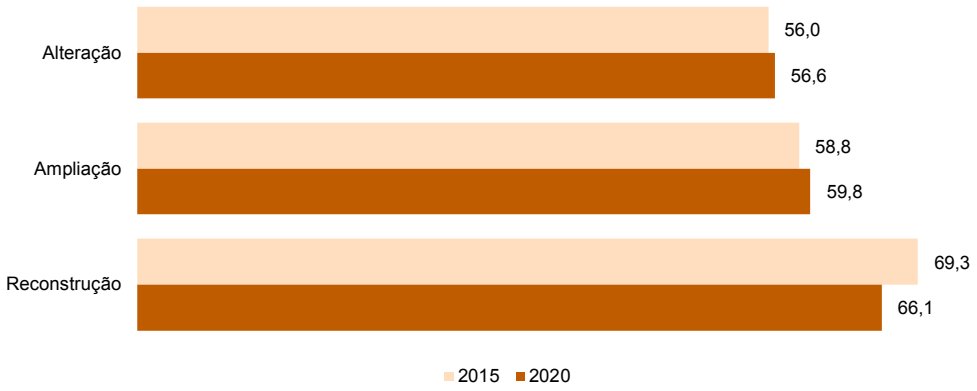
Figura 2.2.9 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2015-2020)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A análise das obras de reabilitação com destino a habitação familiar revela, em 2020, uma subida relativa nas obras de alteração e ampliação face a 2015, de +0,6 p.p. e +1,0 p.p., respetivamente. As obras de reconstrução (66,3%) registaram uma perda de importância face a 2015 de -3,2 p.p. (69,3% em 2015).

Figura 2.2.10 >> Peso do destino Habitação familiar nas Obras de reabilitação por tipo de obra (2015 e 2020)



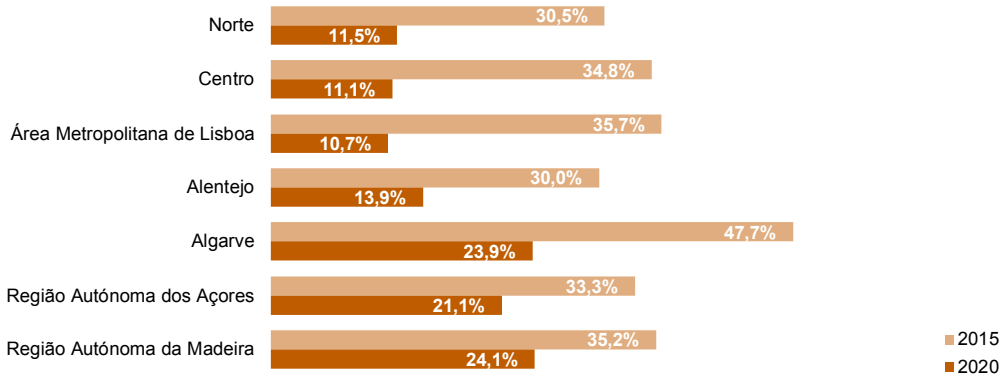
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A nível regional, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas em 2020 registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 394 e 1 336 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 24,1% do total de edifícios concluídos naquela região em 2020 (-11,1 p.p. face a 2015).

Comparando com 2015, todas as regiões apresentaram acréscimos absolutos, sendo os mais elevados na área Metropolitana de Lisboa (+1 096) e no Norte (+769). Em termos relativos, todas a regiões registaram decréscimos. A diminuição mais acentuada ocorreu na Área Metropolitana de Lisboa com -25,0 p.p. (de 35,7% para 10,7%), seguindo-se a região do Algarve com -23,8 p.p. (de 47,7% para 23,9%) e o Centro com -23,7 p.p. (de 34,8% para 11,1%).

Figura 2.2.11 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II (2015 e 2020)

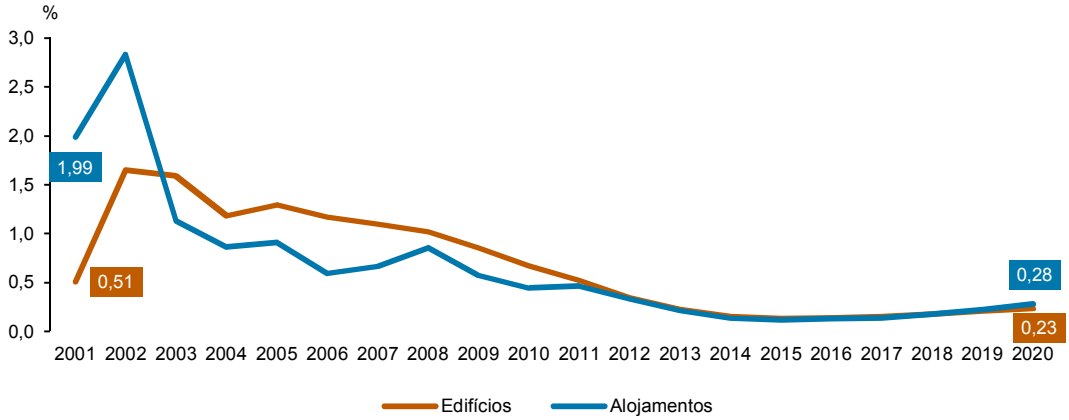


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas
Nota: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

2.3. PARQUE HABITACIONAL

Em 2020, o parque habitacional português foi estimado em 3 619 739 edifícios e 5 983 402 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,23% e 0,28 %, respetivamente, face a 2019 e a um aumento absoluto de 8 417 edifícios e 16 866 alojamentos.

Figura 2.3.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2019)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se sub avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.
Nota 2: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

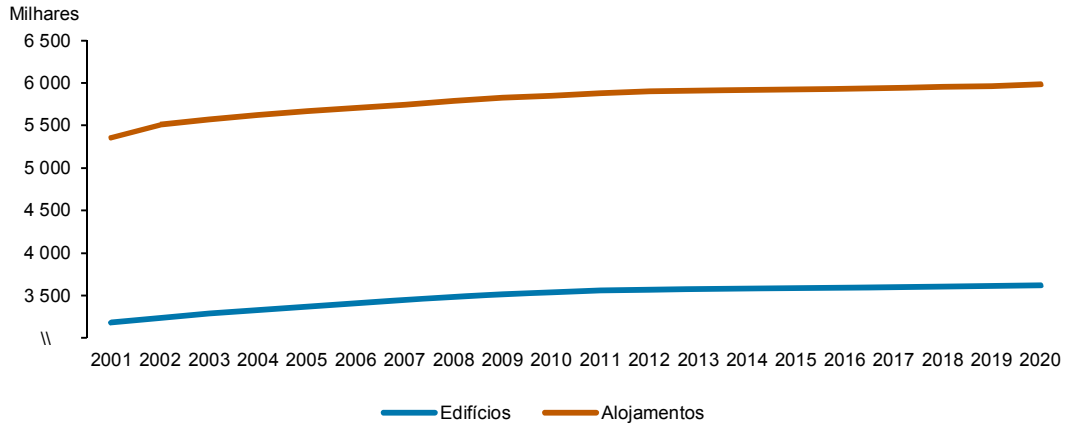
O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de variação foram desacelerando até 2016. O crescimento mínimo ocorreu em 2015, tanto nos edifícios como nos alojamentos (0,13% e 0,12%, pela mesma ordem). A partir de 2016 e até 2020 verifica-se um aumento sucessivo nas taxas de variação observadas, tanto nos edifícios como nos alojamentos. Os valores registados em 2020 representam mais uma recuperação, tanto nos edifícios (+0,23%) como nos alojamentos (+0,28%), correspondendo ao maior crescimento desde 2013.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2020, mantém-se em destaque o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo em ambas as variáveis.

Entre 2001 e 2011 registou-se um acréscimo global de 11,6% nos edifícios e 9,7% nos alojamentos, correspondendo a um aumento absoluto de 370 142 edifícios e 521 380 alojamentos.

No período de 2011 a 2020 o aumento foi de 63 625 edifícios e 104 122 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 1,8%, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

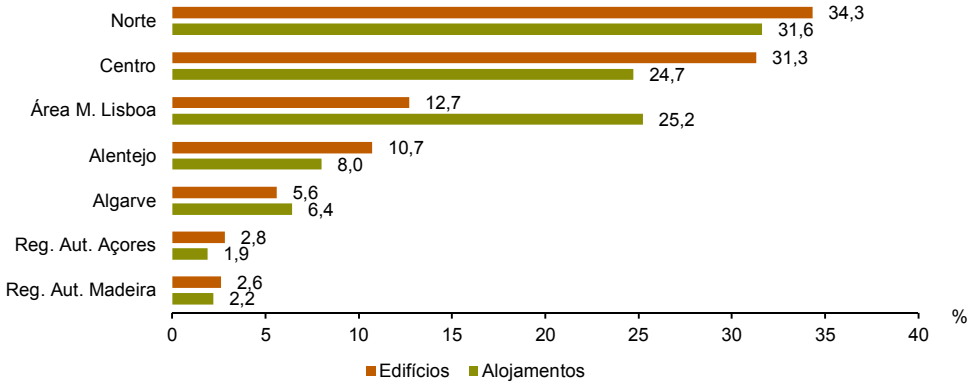
Figura 2.3.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, Portugal (2001-2020)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.
avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.
Nota 2: Informação de 2019 e 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2020 manteve-se a mesma distribuição do Parque Habitacional, de anos anteriores, no País. A região Norte concentrou a maior proporção do parque habitacional com 34,3% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Seguiu-se a região Centro onde se localizavam 31,3% dos edifícios e 24,7% dos alojamentos. Na Área Metropolitana de Lisboa situavam-se 12,7% dos edifícios e 25,2% dos alojamentos do país, sendo reflexo do predomínio da construção em altura nesta região. As restantes regiões representaram, em conjunto, 21,7% do total de edifícios e 18,5% dos alojamentos existentes em Portugal.

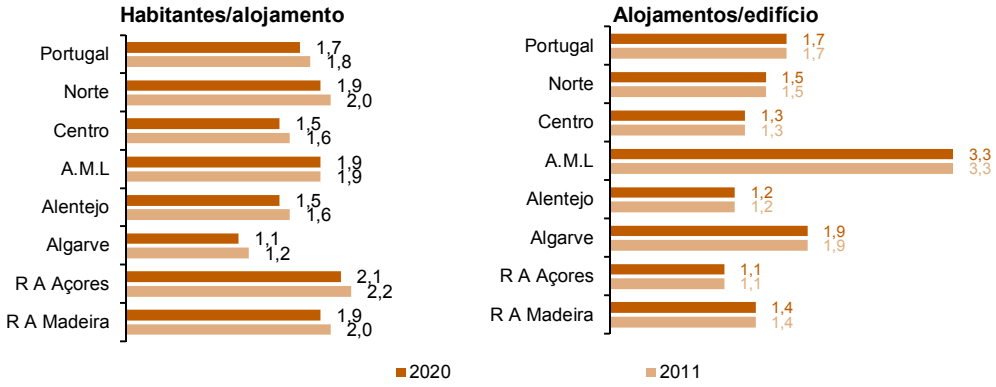
Figura 2.3.3 >> Repartição dos Edifícios e dos Alojamentos, por NUTS II, 2020



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional
Nota: Informação de 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O rácio "número de habitantes por alojamento" registou um decréscimo, passando de 1,8 em 2011 para 1,7 em 2020. No rácio "número de alojamentos por edifício" continuam a não se verificar alterações, situando-se o rácio em 1,7, traduzindo-se por um peso reduzido da construção em altura.

Figura 2.3.4 >> Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II (2011 e 2020)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente
Nota: Informação de 2020 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

>> Para mais informação consulte em Dados Estatísticos > Base de Dados:

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica, Tipo de obra e Destino da obra

Edifícios licenciados (N.º) por Localização geográfica e Tipo de obra

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Tipologia do fogo

Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Entidade promotora

Fogos licenciados por pavimento (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Pavimentos por edifício licenciado (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Divisões por fogo licenciado (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções licenciadas por 100 construções novas licenciadas (N.º) por Localização geográfica

Superfície habitável das divisões licenciadas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável média das divisões licenciadas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios de apartamentos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios licenciados (moradias - N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções licenciadas para habitação familiar por 100 construções novas licenciadas para habitação familiar (Valores trienais - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2002)

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica, Tipo de obra e Destino da obra

Edifícios concluídos (N.º) por Localização geográfica e Tipo de obra

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Entidade promotora

Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica e Tipologia do fogo; Anual

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

Pavimentos por edifício concluído (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios de apartamentos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Edifícios concluídos (moradias - N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Divisões por fogo concluído (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável das divisões concluídas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções concluídas por 100 construções novas concluídas (N.º) por Localização geográfica

Proporção de superfície total reconstruída (%) por Localização geográfica

Superfície total das obras concluídas (m²) por Localização geográfica e Tipo de obra

Superfície habitável média das divisões concluídas (m²) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Reconstruções concluídas para habitação familiar por 100 construções novas concluídas para habitação familiar (Valores trienais - N.º) por Localização geográfica

Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º)

Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional - N.º)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



[ANÁLISE DE RESULTADOS]

3. O mercado de habitação e propriedades comerciais

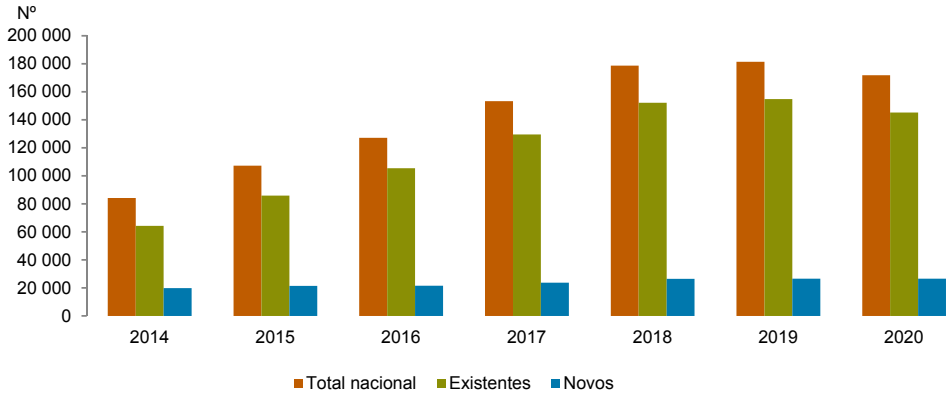
3. O mercado da habitação e propriedades comerciais

3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES[1]

Em 2020 transacionaram-se 171 800 habitações, o que representa uma redução de 5,3% face a 2019. Pela primeira vez desde 2012, o número de transações de alojamentos diminuiu, refletindo o contexto económico adverso decorrente da pandemia COVID-19.

As transações de habitações existentes totalizaram 145 181 unidades, menos 6,2% que em 2019. Relativamente às habitações novas, registaram-se 26 619 transações, sensivelmente o mesmo número do ano anterior (-0,1% por comparação com 2019). Pela primeira vez, na série disponível, os alojamentos novos evidenciaram um maior dinamismo no mercado relativamente aos alojamentos existentes, o que em 2020 se traduziu numa redução do número de transações comparativamente menos expressiva. Em 2020, o valor das habitações transacionadas fixou-se nos 26,2 mil milhões de euros, traduzindo-se num aumento de 2,4% face ao ano anterior. Por categorias, 20,8 mil milhões de euros corresponderam a vendas de habitações existentes (variação de +0,7% relativamente a 2019) e 5,4 mil milhões de euros a habitações novas (variação de +9,3% relativamente a 2019). Entre 2014 e 2020, o valor das habitações transacionadas registou um crescimento médio anual de 18,3%, +5,7 p.p. acima do observado no número de transações, +12,6%.

Figura 3.1.1 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2014 - 2020

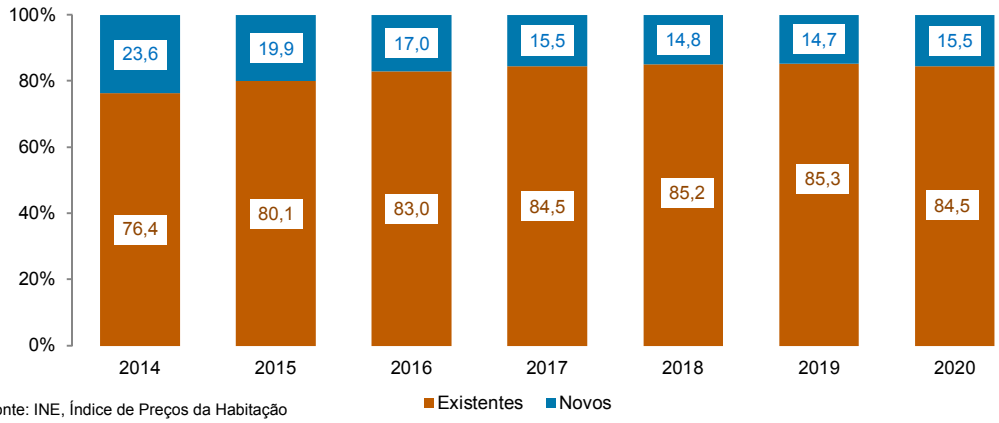


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Entre as transações realizadas em 2020, 15,5% respeitaram a habitações novas, o que representa um incremento de 0,8 p.p. relativamente ao ano anterior. Pela primeira vez, desde o início da série, observou-se um aumento do peso relativo desta categoria de alojamentos. A proporção de transações de alojamentos novos fixada no último ano, retomou o limiar que havia sido observado em 2017.

1 A compilação desta estatística utiliza a informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com o cálculo do Índice de Preços da Habitação, as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de vendas de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado a partir do conjunto de transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o ano de referência dos dados.

Figura 3.1.2 >> Distribuição do peso relativo das transacções de alojamentos existentes e alojamentos novos, 2014 - 2020



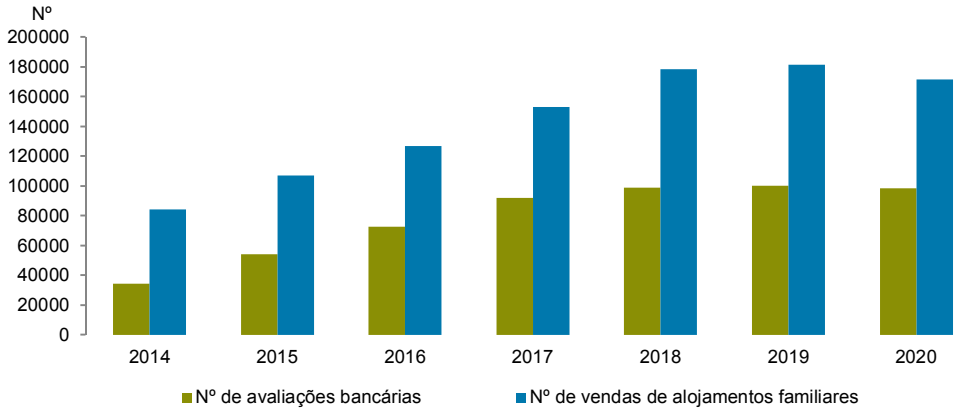
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2020, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação[2] foi aproximadamente 99 000. Este registo representou uma redução, a primeira desde 2013, de 1,6% face a 2019 e uma taxa de variação de menor amplitude comparativamente à observada no número de transações de habitações (-5,3%).

No último ano, o peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de alojamentos aumentou para 57,5%, invertendo a trajetória de redução registada nos dois anos anteriores.

Figura 3.2.1 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2014 - 2020

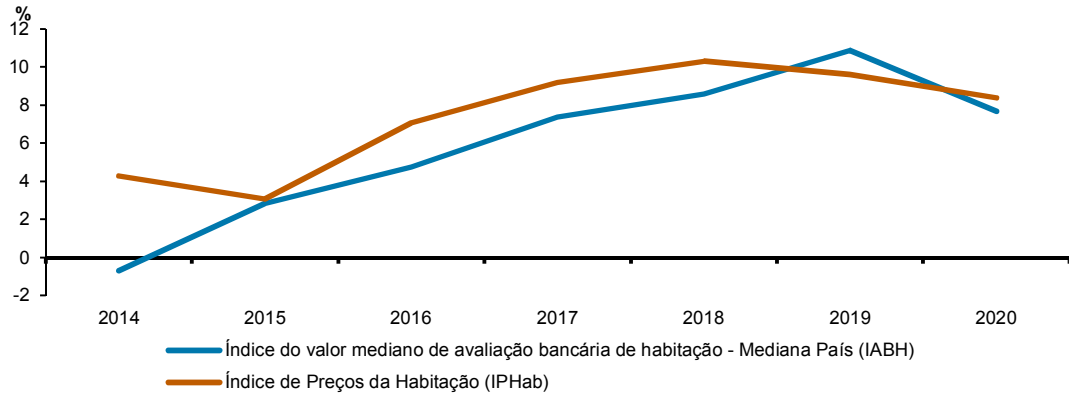


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O valor mediano de avaliação bancária de habitação manteve, em 2020, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de 7,7%. A figura seguinte apresenta o comportamento das taxas de variação do Índice de Preços da Habitação (IPHab) e do valor mediano de avaliação bancária nos últimos sete anos. Tal como é possível observar, a trajetória dos dois indicadores encontra-se positivamente correlacionada (0,9), sendo que, no último ano, ambos apresentaram uma taxa de variação positiva e de menor amplitude face a 2019. Assinale-se ainda o facto de 2020 ter sido o ano, dos últimos cinco, onde se registou o menor diferencial das taxas de variação dos referidos indicadores, 0,7 p.p. (1,3 p.p. em 2019).

2 O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao número total de registos referentes aos alojamentos objeto de pedidos de financiamento bancário e em cujo processo houve lugar a uma avaliação técnica do imóvel, os quais são recolhidos pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH).

Figura 3.2.2 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, 2014-2020

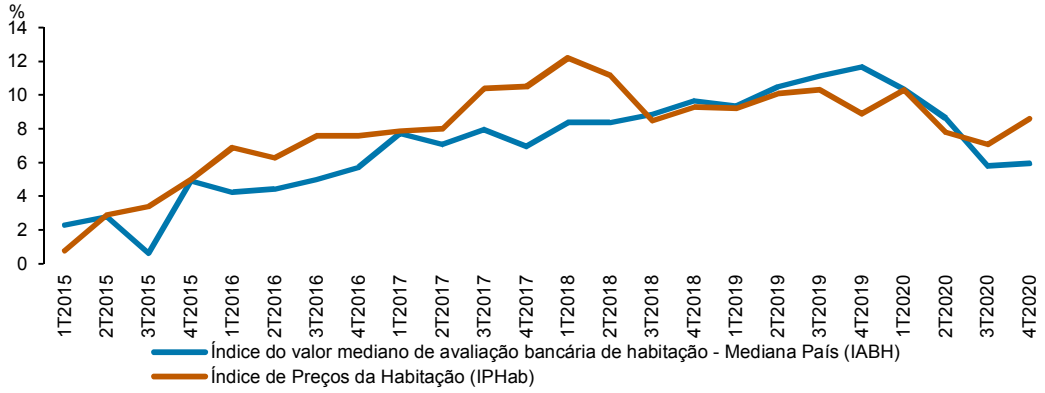


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Nota: integra nova série do valor mediano do IABH e não do valor médio

Numa perspetiva infra-anual, o IPHab e o valor mediano das avaliações bancárias apresentaram uma dinâmica idêntica ao longo de 2020. Ambos os indicadores registaram o maior ritmo de crescimento no 1º trimestre de 2020, 10,3%. Seguiram-se dois trimestres com taxas de variação positivas, mas continuadamente de menor amplitude, 8,6% e 5,8%, respetivamente, no 2º trimestre e 3º trimestre, no caso do valor mediano das avaliações bancárias e de 7,8% e 7,1%, pela mesma ordem, no IPHab. Posteriormente, no 4º trimestre, observou-se uma recuperação do crescimento, 6,0% e 8,6%, respetivamente, no valor mediano das avaliações bancárias e IPHab.

Figura 3.2.3 >> IPHab e Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2015 - 4T2020



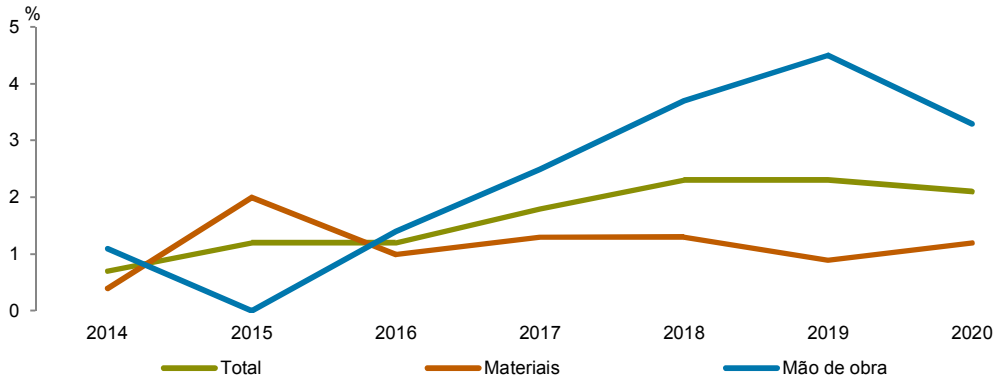
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Nota: integra nova série do valor mediano do IABH e não do valor médio

3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2020, o índice de custos de construção de habitação nova registou uma redução no ritmo de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação média anual de +2,1% (+2,3% em 2019). Ambas as componentes do índice registaram um aumento no último ano. Nos materiais, o crescimento fixou-se em 1,2% o que constituiu uma aceleração face ao registo do ano anterior (+0,9%). Relativamente à mão-de-obra, a taxa de variação foi +3,3%, menos 1,2 p.p. que em 2019.

Figura 3.3.1 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2014 - 2020



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

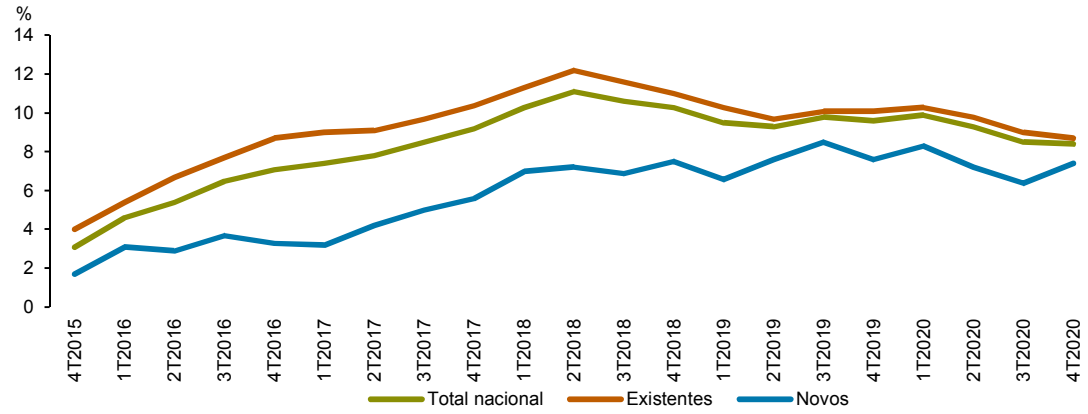
3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2020, apesar do contexto desfavorável decorrente das restrições impostas no âmbito da pandemia COVID19, continuou a observar-se uma dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual[3] do IPHab, pelo segundo ano consecutivo, desacelerou, tendo-se fixado em +8,4% (+9,6% em 2019 e +10,3% em 2018). Por categoria, os preços das habitações existentes cresceram a um ritmo superior ao observado nas habitações novas (+8,7% e +7,4%, respetivamente).

A análise da figura seguinte evidencia o facto de o índice ter apresentado o mesmo comportamento nas duas categorias de habitações nos três primeiros trimestres do ano. Assim, após um primeiro trimestre onde se registaram os mais elevados ritmos de crescimento dos preços (+10,3% e +8,3%, respetivamente, para habitações existentes e novas), nos dois trimestres seguintes registou-se uma desaceleração dos índices. Finalmente, no 4º trimestre, enquanto as habitações existentes continuaram a apresentar uma redução no ritmo de crescimento dos preços, nas habitações novas observou-se o inverso. À semelhança dos últimos anos, a diferença no ritmo de crescimento dos preços de habitações existentes e novas reduziu-se, tendo passado de 2,5 p.p. no final 2019 para 1,3 p.p. no 4º trimestre de 2020.

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

Figura 3.4.1 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2015 – 4T2020

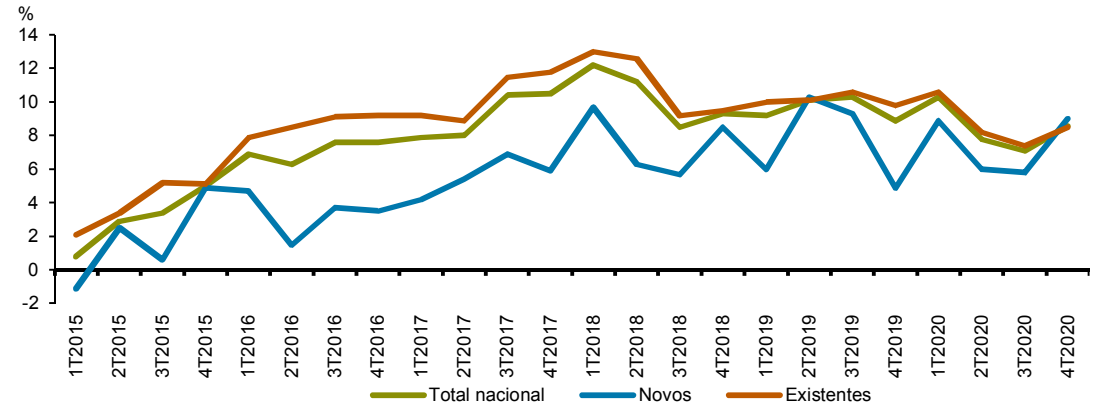


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Nos três primeiros trimestres de 2020, o IPHab desacelerou, tendo registado taxas de variação homólogas de +10,3%, +7,8% e +7,1%, respetivamente. Nos últimos três meses do ano, o ritmo de crescimento dos preços das habitações transacionadas aumentou para 8,6%.

Por categoria, as habitações existentes registaram um aumento dos preços de 10,6% no 1º trimestre de 2020 e de aproximadamente 8,0% nos restantes. No que respeita às habitações novas, o IPHab cresceu 8,9% nos primeiros três meses do ano e próximo dos 6,0% nos dois trimestres seguintes. No 4º trimestre de 2020, os preços dos alojamentos novos aceleraram para +9,0% em termos homólogos.

Figura 3.4.2 >> Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2015 - 4T2020



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.5.PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL[4]

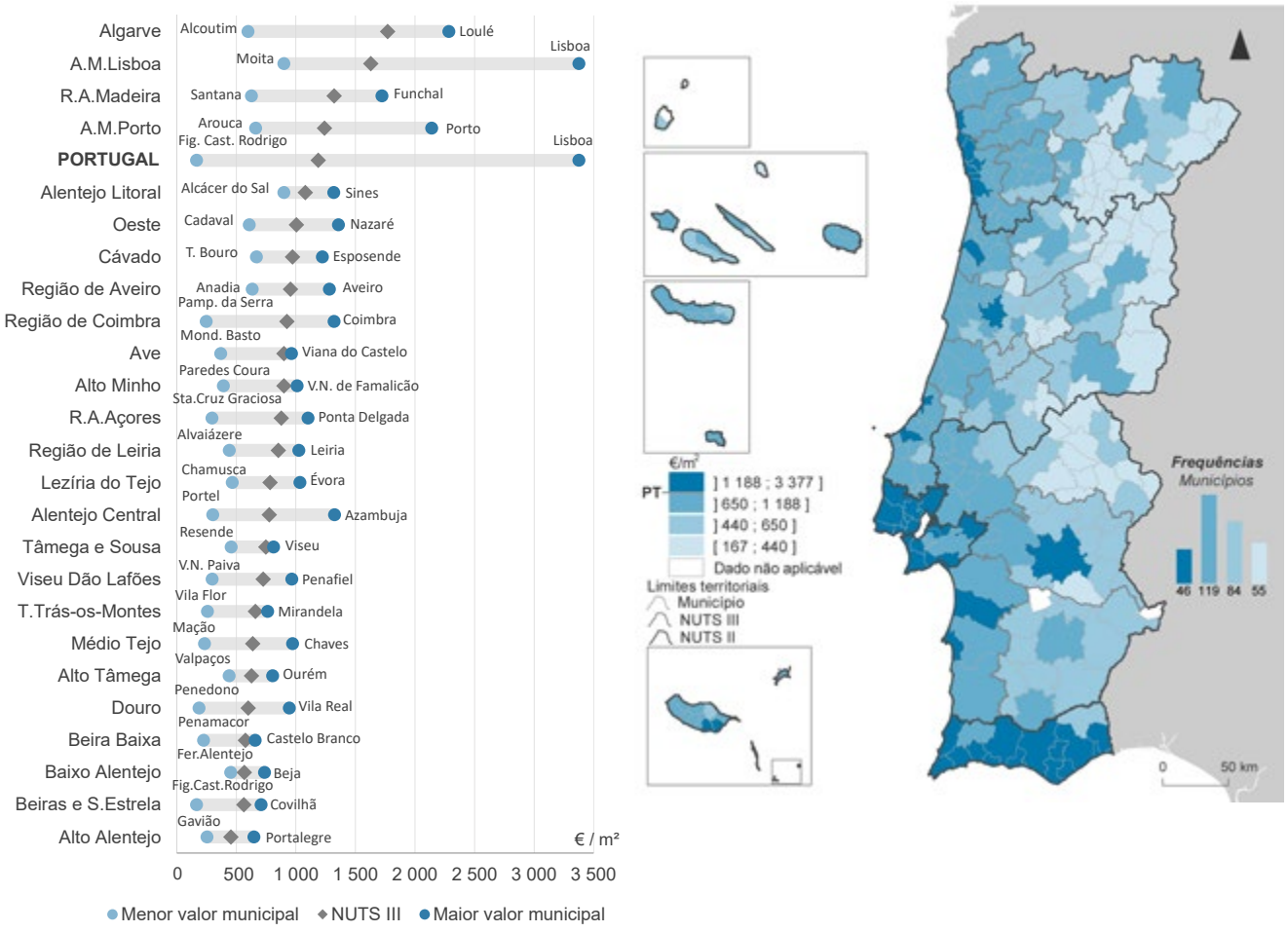
Em 2020, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m², aumentando 9,9% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 771 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 630 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 322 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 240 €/m²).

No período em análise, 46 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (15 em 18). O município de Lisboa (3 377 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/m² em Cascais (2 787 €/m²), Oeiras (2 353 €/m²), Loulé (2 286 €/m²), Porto (2 142 €/m²), Albufeira (2 026 €/m²) e Lagos (2 016 €/m²), mais três municípios que no ano anterior.

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região com a maior amplitude de preços entre municípios (2 477 €/m²): o menor valor registou-se na Moita (900 €/m²) e o maior em Lisboa. O Algarve, a Área Metropolitana do Porto, a Região Autónoma da Madeira, a Região de Coimbra e o Alentejo Central apresentaram também diferenciais de preços entre municípios superiores a 1 000 €/m².

4 As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.
As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado).
A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a "aquisição do direito de propriedade de imóveis". São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é "Habitação" e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

Figura 3.5.1 >> Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2020



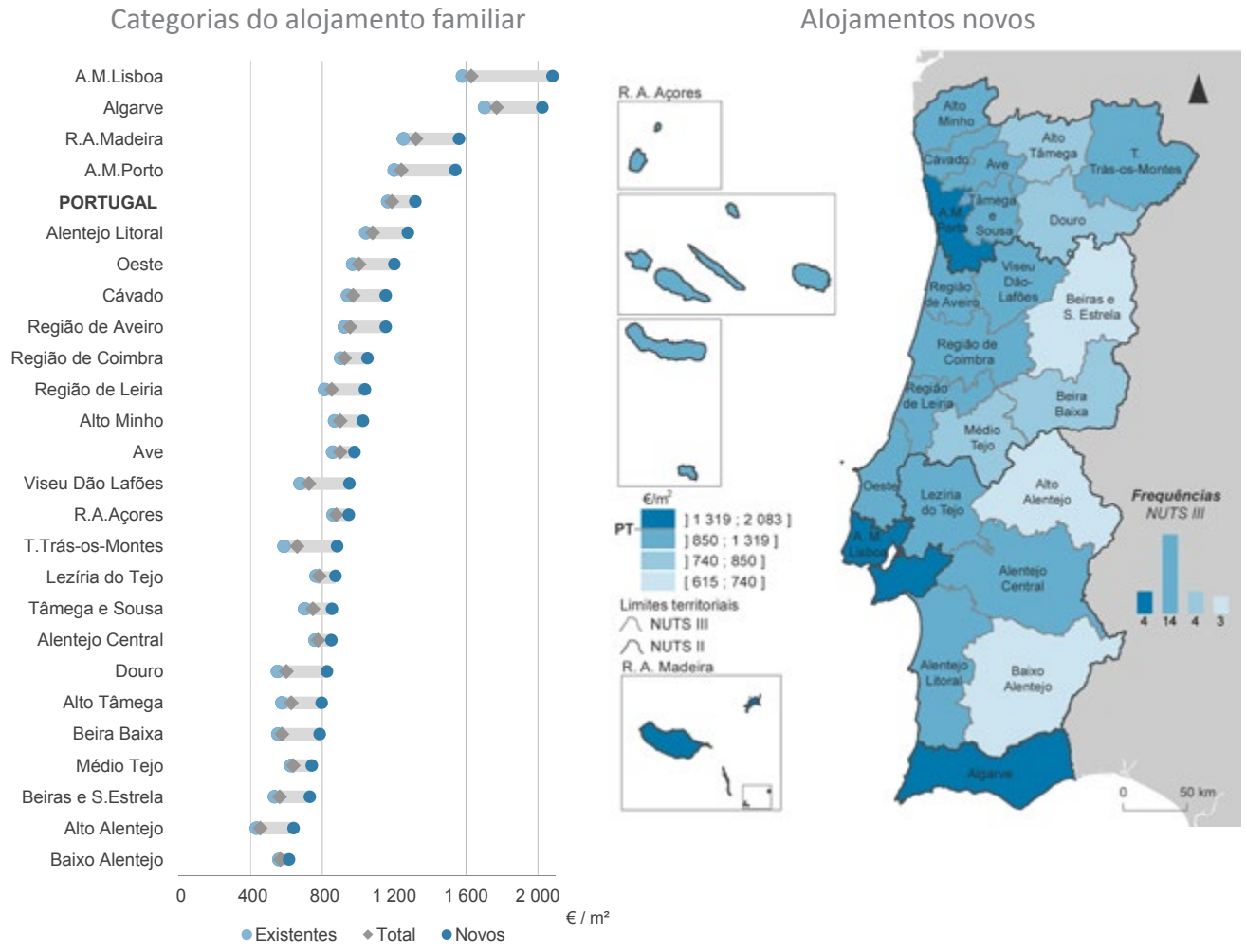
Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi 1 319 €/m² e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 1 164 €/m².

A Área Metropolitana de Lisboa (2 083 €/m²), o Algarve (2 026 €/m²), a Região Autónoma da Madeira (1 562 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 542 €/m²) apresentaram um preço mediano de alojamentos novos acima do valor nacional. No caso dos alojamentos existentes, as mesmas sub-regiões superaram o referencial nacional: o preço mais elevado registou-se no Algarve (1 703 €/m²), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 581 €/m²), a Região Autónoma da Madeira (1 252 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 200 €/m²).

Entre as 25 NUTS III do país, o menor preço mediano de alojamentos novos registou-se no Baixo Alentejo (615 €/m²) e o menor valor dos alojamentos existentes vendidos verificou-se no Alto Alentejo (433 €/m²).

Figura 3.5.2 >> Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 2020



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

À semelhança de anos anteriores, a Área Metropolitana de Lisboa apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (502 €/m²).

3.6. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL[5]

Em 2020, a renda mediana dos 79 878 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,61 €/m², aumentando 5,5% face ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 9,7% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,57 €/m²), Algarve (6,63 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,12 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (5,99 €/m²).

5 As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade anual e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.
As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseiase na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas as primeiras declarações e as declarações de substituição de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (26 461). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,9%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (448).

Em 2020, a sub-região NUTS III Alto Tâmega foi a única a registar uma diminuição do número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo (-0,4%). Nas restantes sub-regiões aumentou o número de novos contratos, salientando-se os crescimentos na Região Autónoma da Madeira (+23,9%), Terras de Trás-os-Montes (+20,5%), Região Autónoma dos Açores (+17,2%) e Beiras e Serra da Estrela (+15,9%).

Figura 3.6.1 >> Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2020

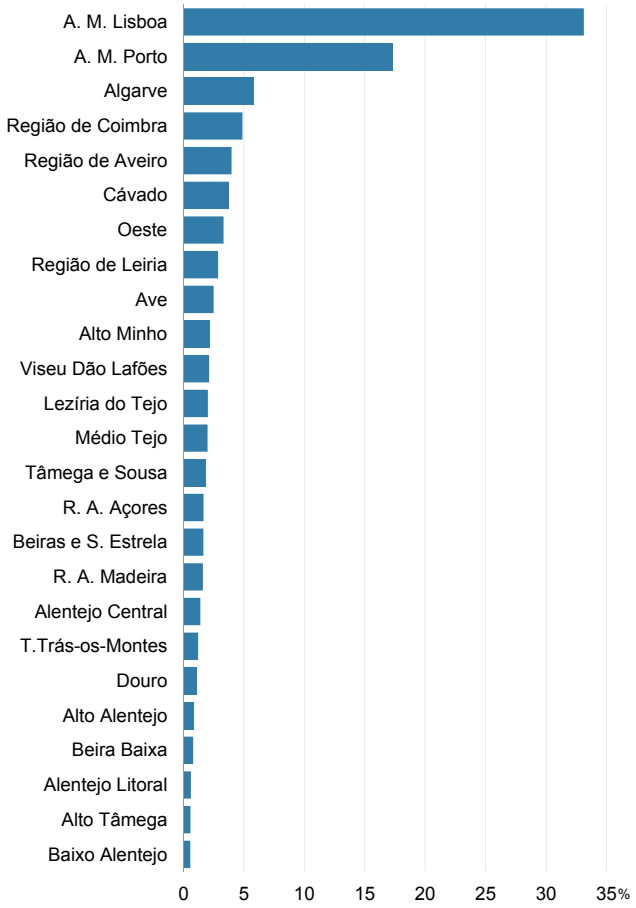
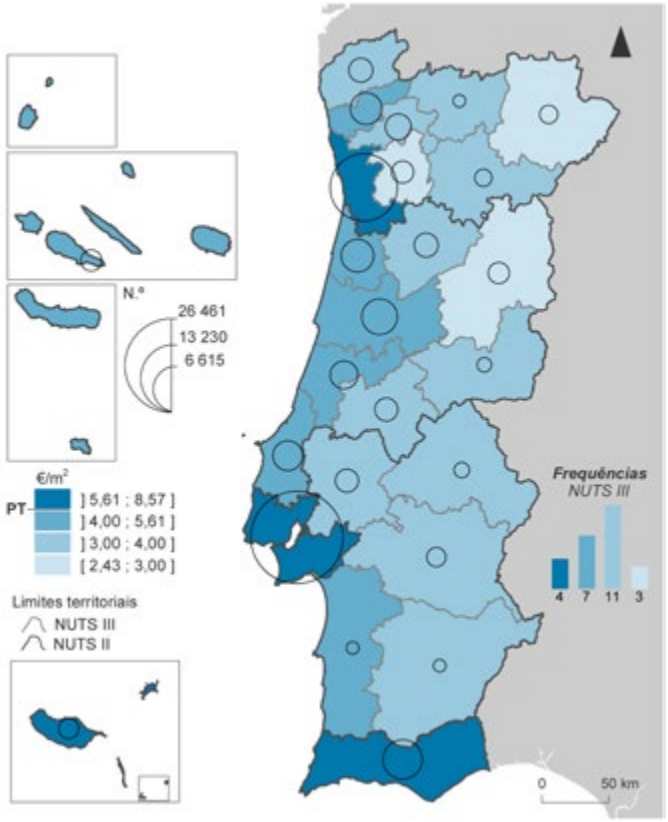


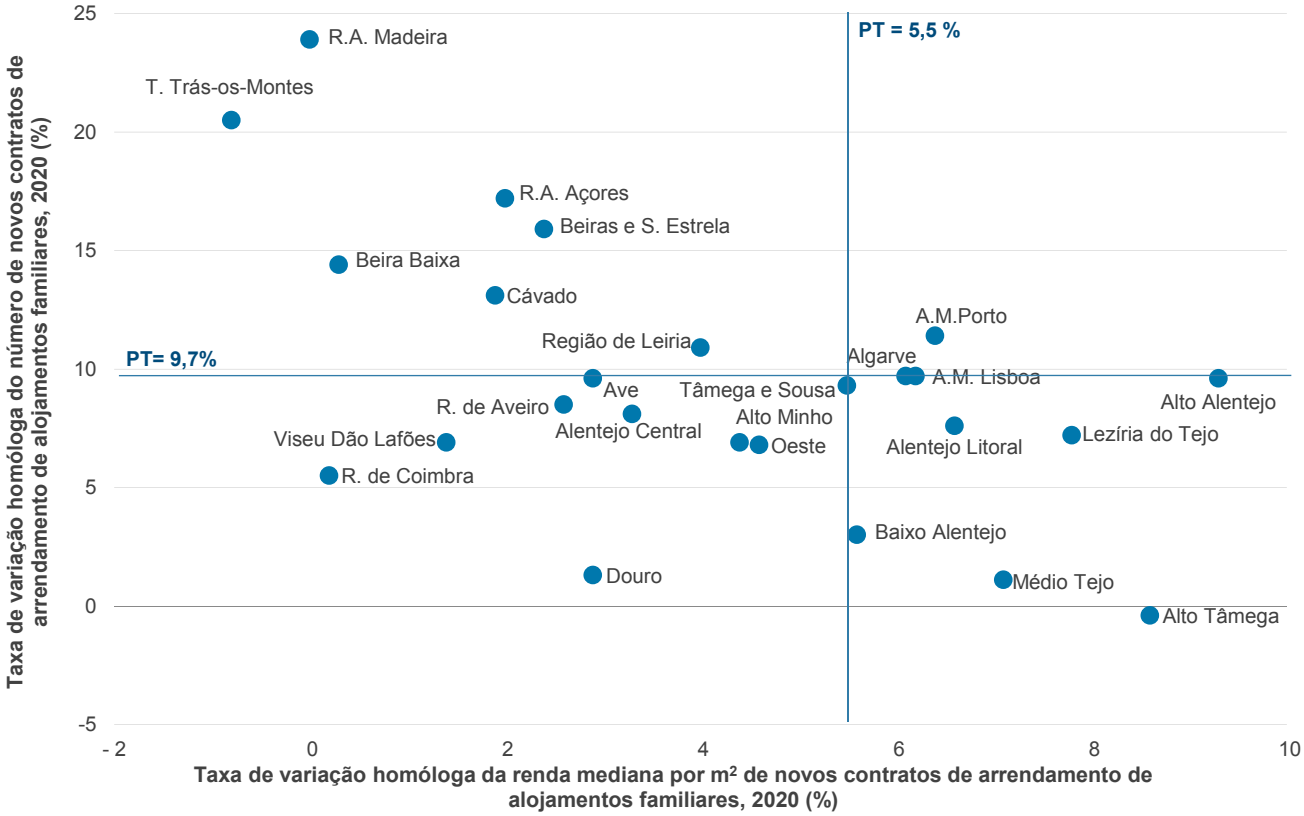
Figura 3.6.2 >> Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2020



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

Face ao período homólogo, em 2020 a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões, com exceção de Terras de Trás-os-Montes e Região Autónoma da Madeira. O Alto Alentejo (+9,3%), o Alto Tâmega (+8,6%), a Lezíria do Tejo (+7,8%) e o Médio Tejo (+7,1%) registaram os maiores crescimentos homólogos. Destacaram-se ainda, com taxas de variação superiores à nacional (+5,5%), as sub-regiões Alentejo Litoral (+6,6%), Área Metropolitana do Porto (+6,4%), Área Metropolitana de Lisboa (+6,2%), Algarve (+6,1%) e Baixo Alentejo (+5,6%).

Figura 3.6.3 >> Taxas de variação homóloga da renda mediana por m^2 e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2020



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

Entre os 308 municípios do país, 34 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (11,46 €/m^2), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/ m^2, Cascais (10,42 €/m^2), Oeiras (10,01 €/m^2), Amadora (8,76 €/m^2), Porto (8,70 €/m^2), Odivelas (8,26 €/m^2), Almada (8,20 €/m^2), Matosinhos (7,72 €/m^2), Loures (7,58 €/m^2), Lagos (7,50 €/m^2), Loulé (7,44 €/m^2), Albufeira (7,31 €/m^2), Portimão e Sintra (ambos com 7,14 €/m^2), mais três municípios que os assinalados no ano anterior: Lagos, Portimão e Sintra.

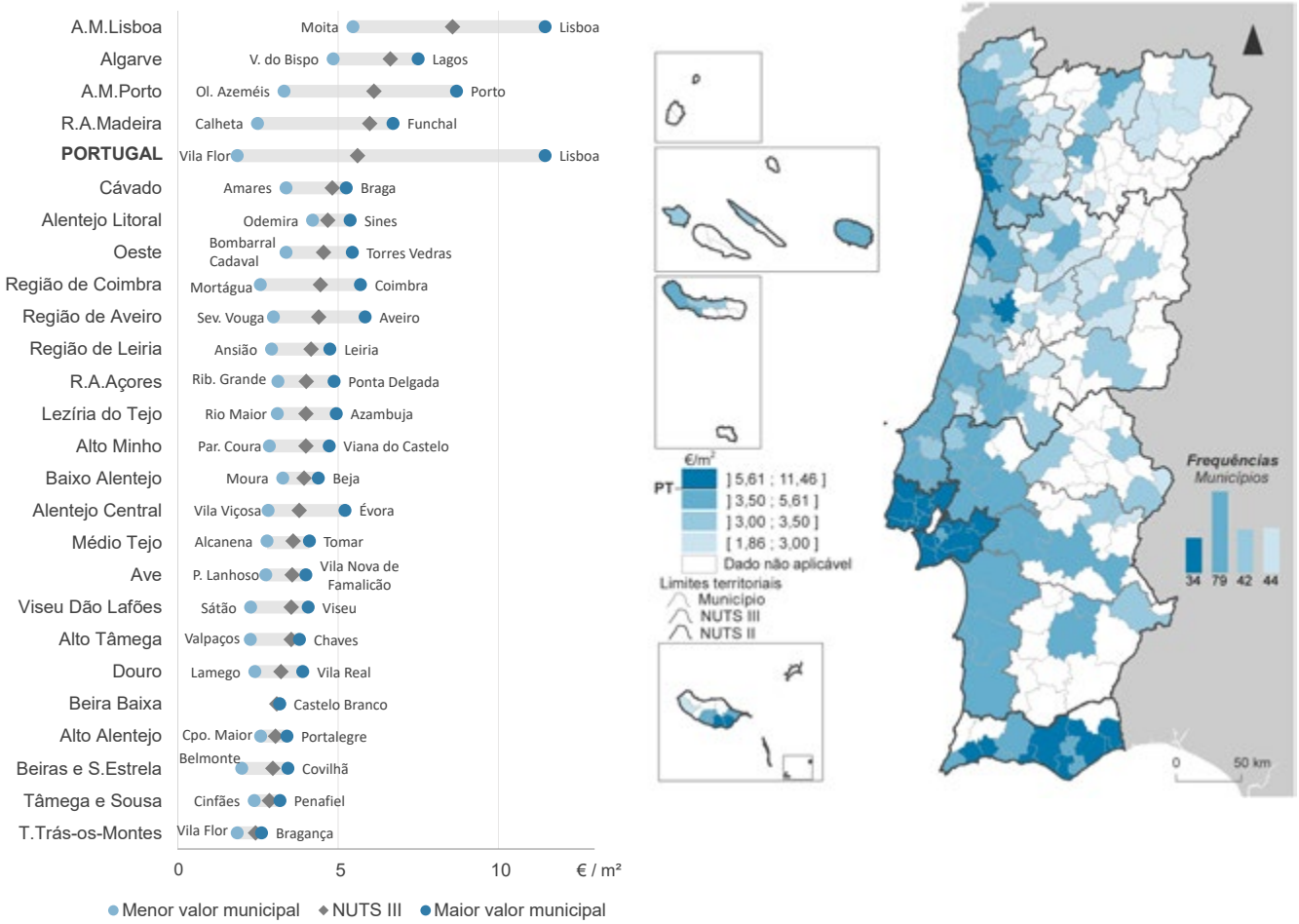
O padrão territorial das rendas por m^2 de novos contratos de arrendamento destacou, com valores superiores ao do país, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios), do Algarve (8 em 16) e da Área Metropolitana do Porto (5 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se, com rendas superiores ao valor nacional, os municípios do Funchal (6,72 €/m^2) e Santa Cruz (5,70 €/ m^2) (na Região Autónoma da Madeira), Aveiro (5,85 €/m^2) e Coimbra (5,70 €/m^2).

No período em análise, 44 municípios registaram valores de novos contratos de arrendamento destinados à habitação inferiores ou iguais a 3 €/m^2, localizados maioritariamente nas regiões NUTS II Centro (22 em 100 municípios) e Norte (19 em 86).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude das rendas medianas entre municípios (5,99 €/m^2): o menor valor foi registado na Moita (5,47 €/m^2) e o maior em Lisboa (11,46 €/m^2). As NUTS III Área Metropolitana do Porto (5,38 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (4,23 €/m^2) e Região de Coimbra (3,12 €/m^2) registaram também um diferencial entre municípios superior a 3,00 €/m^2.

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 7 968 novos contratos celebrados em 2020, +18,6% que no período homólogo. Assinala-se ainda, com um número de novos contratos superior a 2 500, o Porto (3 700), Sintra (2 822) e Vila Nova de Gaia (2 619).

Figura 3.6.4 >> Renda mediana por m^2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município, 2020



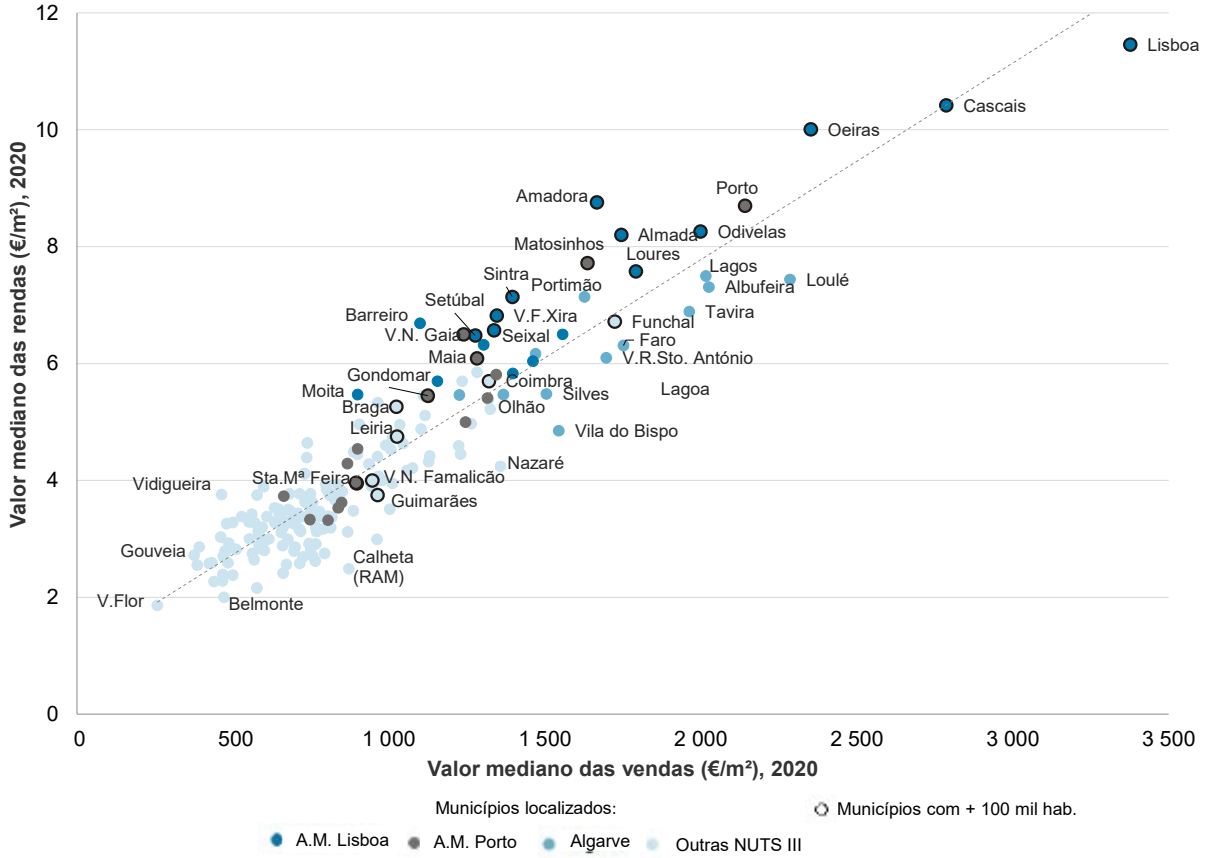
Nota: Os valores mínimo e máximo municipiais nas NUTS III são relativos aos municípios com 30 ou mais observações
Fonte: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

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

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

Na figura seguinte representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m^2 das rendas de novos contratos com o preço por m^2 das aquisições de habitação. Três municípios destacam-se por apresentarem valores por m^2 mais caros que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Figura 3.6.5 >> Valor mediano das rendas por m^2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares, por município, 2020



Nota: O gráfico apresenta os 199 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

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

Tendo como referência a linha de tendência[6], verifica-se a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa – salientando-se a exceção do município de Lisboa, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto e, de uma forma geral nos municípios com mais de 100 mil habitantes. Diversamente nota-se uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve.

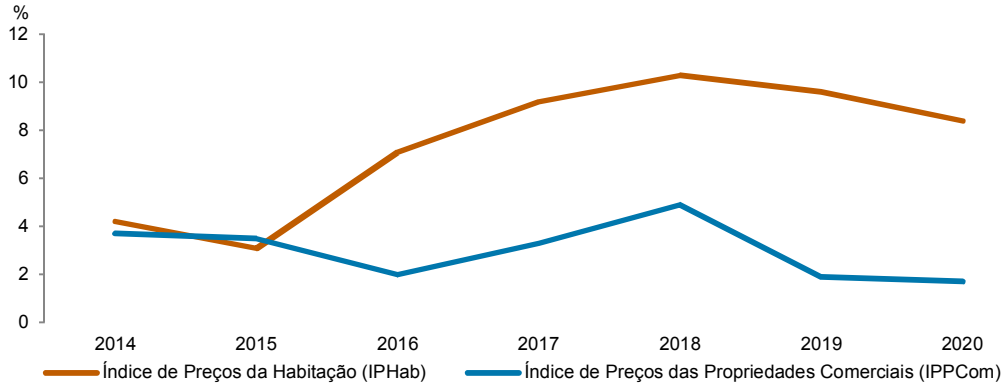
6 Considerando os 199 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,93 (r2=86,5%).

3.7.ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

Em 2020, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) aumentou 1,7%, menos 0,2 p.p. que em 2019. Este foi o segundo ano consecutivo em que se observou uma redução no ritmo de crescimento dos preços dos imóveis comerciais.

O mercado habitacional, à semelhança do que tem vindo a suceder nos últimos anos, evidenciou um aumento dos preços superior ao das propriedades comerciais. Em 2020, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 8,4%, 6,7 p.p. acima da taxa de variação do IPPCom. Comparativamente com o ano anterior, observou-se uma redução de 1,0 p.p. na diferença entre as taxas de crescimento dos dois indicadores, que passou de 7,7 p.p., em 2019, para 6,7 p.p., em 2020.

Figura 3.7.1 >> Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação, 2014-2020



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

>> Para mais informação consulte em Dados Estatísticos > Base de Dados:

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção; Mensal

Índice de preços da habitação, IPHab (Base - 2010) por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

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

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Base - 2000) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

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

Transações (N.º) de alojamentos familiares por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

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

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

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

Valores médios de avaliação bancária (€/m²) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (€/m²) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013), Tipo de construção e Tipologia do fogo (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)



METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA

NOTA METODOLÓGICA

INTRODUÇÃO

Neste capítulo, apresenta-se uma breve nota metodológica relativa a cada um dos indicadores difundidos, incluindo uma referência aos principais procedimentos do processo de apuramento.

ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Trata-se de uma estatística derivada que fornece, em períodos intercensitários, informação relativa às estimativas do número de edifícios clássicos (com pelo menos um fogo) e do número de alojamentos familiares clássicos. A metodologia consiste, basicamente, em adicionar ao parque habitacional recenseado o saldo resultante do edificado e demolido, apurado no inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios e sua conclusão e utilização. Cada operação censitária permite determinar o erro da estimativa, o qual é retropolado para o período intercensitário a que respeita.

Nesta publicação é divulgada a série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para os anos de 2011 a 2020, que já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

Esta série de Estimativas é disponibilizada ao nível de freguesia no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

Ficha Técnica >> Estimativas do parque habitacional

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Recenseamento Geral da Habitação, Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito às Alterações de Utilização dos Edifícios.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número de edifícios de habitação familiar clássica; número de alojamentos familiares clássicos.
Série disponível	1991- 2020

ESTATÍSTICAS DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

Conjunto de inquéritos que visam produzir dados relativos aos projetos de construção de edifícios, designadamente quanto ao titular, tipo de obra, uso a que se destina, data de licenciamento, bem como a quantificação de elementos de caracterização física (área e volume de construção, número de pisos, cércea, número de fogos, tipologia dos fogos, etc.) e data de conclusão.

Ficha Técnica >> Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Licença, autorização, comunicação prévia e informação prévia de projetos de obras de edificação e demolição. Licença de utilização.
Unidade inquirida	Câmaras Municipais
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal - licenciamento de obras. Trimestral - conclusão de obras.
Níveis de estratificação	Município Freguesia (a partir de 2001)
Variável de difusão	Edifícios e fogos licenciados, número e caracterização física. Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	1994 - 2020

ESTIMATIVAS DAS OBRAS CONCLUÍDAS

Com a introdução do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU) em 2002, tendo por base a regulação do conjunto de operações urbanísticas sujeito a procedimentos de controlo administrativo, pretendeu-se melhorar a fiabilidade da informação assente em indicadores e obter atempadamente das Câmaras Municipais a informação referente à Conclusão de Obras, à semelhança do que acontece no Licenciamento de Obras. Contudo, na prática, tal não se verificou e a informação relativa à conclusão de obras é obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha origina atrasos substanciais na obtenção da informação, tendo como consequência que os dados definitivos anuais exibissem desvios muito significativos em relação aos dados provisórios trimestralmente divulgados. Por conseguinte, tornou-se necessário repensar a forma de estimar estes resultados, tendo-se desenvolvido para esse efeito uma metodologia que permite uma divulgação trimestral através de informação assente numa lógica de estimação sujeita aos menores desvios possíveis, que consiste na estimação do prazo efetivo de conclusão de uma obra a partir do seu prazo previsto (ou seja, o prazo que decorre entre a autorização de construção e a conclusão efetiva da obra, e que é obtido na licença), com base num modelo de regressão linear, segundo os diferentes tipos e fins a que se destina a edificação.

Ficha Técnica >> Estimativas das Obras Concluídas

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2019 - 2020

OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Informação de caráter administrativo proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, compilada através das Conservatórias do Registo Predial, relacionada com os Contratos de Compra e Venda de Imóveis e Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária (prédios hipotecados e crédito hipotecário concedido).

Ficha Técnica >> Operações sobre Imóveis

Tipo de operação	Ato administrativo decorrente de registo nas Conservatórias do Registo Predial
Fontes de informação	Registo nas Conservatórias do Registo Predial
Unidade inquirida	Contrato
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual (com desagregação mensal)
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número e valor dos contratos, por tipo de prédios. Crédito hipotecário concedido (contratos de mútuo com hipoteca voluntária), segundo a natureza dos intervenientes.
Série disponível	1994 - 2020

INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

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

A informação estatística produzida através do Inquérito Anual às Empresas de Construção permite conhecer a estrutura e evolução do tipo (e respetivo valor) de trabalhos de construção realizados e os fatores de produção utilizados, numa perspetiva nacional ou de repartição regional. A presente estrutura deste inquérito caracteriza-se pela existência de dois modelos de inquirição, definidos por referência à dimensão das empresas.

O Inquérito Anual às Empresas de Construção foi alvo de uma alteração metodológica em 2016, com impacto quer ao nível da seleção da amostra quer dos resultados finais apurados, que teve como objetivo a redução da amostra e da carga estatística sobre as empresas mas simultaneamente permitindo aumentar a coerência com a informação proveniente das estatísticas das empresas (nomeadamente com base no SCIE - Sistemas de Contas Integradas das Empresas).

A compatibilização da nova série (iniciada com informação de 2016) com o SCIE implicou novos métodos de seleção da amostra e novos processos de cálculo e apuramento de resultados, criando uma quebra de série face à informação anterior (período 2005-2015), nomeadamente quanto aos valores absolutos apurados para cada um dos tipos de obra. Contudo, ao nível das estruturas de repartição, considera-se que a informação é coerente com a série anterior.

Ficha Técnica >> Inquérito Anual às Empresas de Construção

Tipo de operação	Inquérito amostral
Fontes de informação	Direta (informação das empresas)
Unidade inquirida	Empresa
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	NUTS II, CAE
Variável de difusão	Valor e estrutura dos trabalhos realizados por tipo de obra Compras de materiais, de equipamentos e de terrenos
Série disponível	1996 - 2019

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

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

O IPHab é compilado através de informação administrativa fiscal anonimizada, enviada pela Autoridade Tributária e Aduaneira ao abrigo de um Protocolo celebrado com o INE, referente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

A metodologia de cálculo do IPHab baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação dos alojamentos e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de "preços hedónicos". A estimação é realizada trimestralmente com dados de dois trimestres adjacentes, para o conjunto das transações. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das habitações transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade. O IPHab foi publicado pela primeira vez em julho de 2014 com a base 100 em 2010. Em 2017 procedeu-se à mudança da base 100 do índice de 2010 para 2015, no âmbito do Regulamento (UE) 2015/2010 da Comissão de 11 de novembro de 2015 que determinou a alteração da base 100 para 2015 do IHPC. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do IPHab permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações de alojamentos realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

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

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

Ficha Técnica >> Índice de Preços da Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	País; classificação do alojamento (existentes e novos).
Variável de difusão	Número índice de preços da habitação (total, existentes e novos). Número de vendas de alojamentos (total, existentes e novos). Valor de vendas de alojamentos (total, existentes e novos).
Série disponível	2009 - 2021 (1ºT)

PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

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

A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a “aquisição do direito de propriedade de imóveis”. São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é “Habitação” e, quando afetada a respetiva informação proveniente do IMI, essa esteja definida como “Habitação”.

Ficha Técnica >> Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios para todo o país e freguesias nas NUTS III Algarve, Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto. Cidades Estatísticas com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Amadora, Vila Nova de Gaia, Coimbra, Braga e Funchal) e suas freguesias ou agregações de freguesias. Categoria dos alojamentos familiares (novo e existente), Tipologia (T0 ou T1; T2; T3; T4 ou mais) e Apartamento.
Variável de difusão	Valor mediano das vendas por m^2
Série disponível	2016 (1ºT) - 2021 (1ºT)

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação tem como principal objetivo apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo contudo anteriores à transação efetiva. Esta operação foi concebida com o objetivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflitam, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação. A informação para este estudo estatístico é fornecida por um conjunto de instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação. Verifica-se um aproveitamento para fins estatísticos, de informação administrativa recolhida, sobre os alojamentos avaliados por aquelas instituições, nos processos de concessão de crédito. A informação é transmitida pelas instituições de crédito com uma periodicidade mensal, sendo essa também a frequência de divulgação dos resultados pelo INE.

Ficha Técnica >> Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa recolhida sobre os alojamentos avaliados pelas instituições de crédito
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: alojamentos avaliados pelas instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação.
Unidade inquirida	Instituições de crédito
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	Tipo de Construção; NUTS II; NUTS III; Municípios
Variável de difusão	Valor mediano de avaliação bancária de habitação.
Série disponível	2011 (janeiro) - 2021 (maio)

ESTATÍSTICAS DE RENDAS DE HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

As Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local (ERHab_Local) têm como principal objetivo disponibilizar, numa base regular, resultados que permitam acompanhar a diferenciação territorial nacional do valor e dinâmica do mercado de arrendamento de alojamentos familiares destinados à habitação permanente, incluindo resultados por freguesia para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Neste contexto, o objetivo prende-se com a disponibilização de um referencial do valor relativo a novos contratos de arrendamento para habitação, bem como, do número de novos contratos realizados, tendo em vista o acompanhamento da evolução do valor e dinâmica do arrendamento ao nível local.

As Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo - Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtêm os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado".

A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas apenas as primeiras declarações de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

Ficha Técnica >> Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo - Comunicação de contratos de arrendamento e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Semestral
Níveis de estratificação	Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das NUTS III Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto.
Variável de difusão	Valor mediano por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2017 (2ºS) - 2020 (2ºS)

ÍNDICE DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

O Índice de Custo de Construção de Habitação Nova é um estudo estatístico que se destina a acompanhar a evolução do custo de construção de habitações novas, por tipo de construção: Edifício residencial com um só fogo, ou com mais do que um fogo, ao nível dos fatores de produção. A construção deste índice utiliza diversas fontes de informação indiretas, nomeadamente, outras operações estatísticas do INE, do Ministério da Segurança Social e do Trabalho, bem como informação do Laboratório Nacional de Engenharia Civil sobre ponderadores das famílias de materiais de construção e a Comissão de Índices e Fórmulas de Empreitadas.

Ficha Técnica >> Índice de Custo de Construção de Habitação Nova

Tipo de operação	Estudo estatístico com base em diversas fontes de informação indiretas
Fontes de informação	Não direta: aproveitamento de informação estatística já recolhida pelo INE e pelo Ministério da Segurança Social e do Trabalho, para além de estudos de estrutura disponíveis que fornecem a informação necessária para a produção dos ponderadores.
Unidade inquirida	Não aplicável
Âmbito territorial	Continente
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	País; Fator de produção (materiais e mão de obra).
Variável de difusão	Números índices desagregados por fator de produção.
Série disponível	2000-2021 (maio)

ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional. À semelhança do Índice de Preços da Habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde Julho de 2014, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) com base num protocolo de colaboração celebrado entre estas duas entidades. A metodologia de cálculo do IPPCom baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos de "preços hedónicos". Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

Ficha Técnica >> Índice de Preços das Propriedades Comerciais

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	País
Variável de difusão	Número índice de preços de propriedades comerciais
Série disponível	2009 - 2020

RESULTADOS PUBLICADOS

Dadas as grandes potencialidades dos meios de difusão hoje disponíveis, especialmente os eletrónicos, as publicações assumem um caráter orientador e de apoio à consulta e utilização da informação. Para obtenção de informação adicional sobre cada um dos indicadores integrados nesta publicação, recomenda-se a consulta do Portal de Estatísticas Oficiais, em www.ine.pt.

POLÍTICA DE REVISÕES DO SIOU

O estabelecimento de uma Política de Revisões tem por objetivo definir as linhas orientadoras e os princípios que devem ser tidos em conta na revisão de resultados já divulgados.

A necessidade de proceder a revisões reflete, muitas vezes, o compromisso que se pretende estabelecer entre, por um lado, produzir informação estatística o mais atual possível e, por outro, garantir padrões elevados de precisão e rigor.

A introdução de melhorias metodológicas e a atualização de convenções estatísticas, implicam, por vezes, alterações significativas que vêm a ter impacto na informação anteriormente divulgada, dando lugar também a revisões. Da mesma forma a deteção de erros fortuitos, associados a incorreções na apropriação de fontes de informação ou no tratamento de dados, pode dar origem à revisão de resultados já divulgados.

As revisões são, assim, um procedimento inerente ao processo de produção e divulgação de estatísticas oficiais.

Um dos fatores determinantes para a definição de uma Política de Revisões (e respetiva calendarização) para o SIOU é a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária no que respeita à Habitação (Censos da Habitação), tendo em conta que essa informação é primordial para a calibragem dos dados das Obras Concluídas, no sentido de garantir uma aderência dos dados de fluxo (SIOU) com o stock da habitação (Censos). De igual modo as Estimativas do Parque Habitacional (que usam as duas fontes mencionadas) são calibradas com base na informação dos Censos, para garantir essa coerência.

Deste modo, tendo em conta a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2011 bem como o processo de reestruturação do SIOU que ocorreu em 2013, deu-se início à aplicação de uma nova Política de Revisões ao SIOU, que assenta nos seguintes princípios e calendário:

Licenciamento de Obras:

A informação é revista anualmente nos períodos intercensitários e em cada ano os dados mensais recolhidos junto das Câmaras Municipais são alvo de sucessivas revisões mensais, que culminarão com a divulgação dos resultados anuais em N+7 meses.

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva.

Com a divulgação dos dados definitivos dos Censos 2011:

- Foram considerados como definitivos os dados de 2001 a 2010, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2011;
- Os anos anteriores a 2001 já eram anteriormente considerados como definitivos.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2020 (à semelhança do que irá acontecer para os anos vindouros), tem sido efetuada mensalmente, pelo que nesta publicação são divulgados os resultados anuais provisórios de 2020;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2020. Com a preparação dos dados anuais (a divulgar em julho de cada ano) são revistos os dados anuais a partir de 2011. Só com a divulgação dos resultados definitivos da operação censitária os dados de 2011 a 2021 serão revistos e considerados definitivos.

Conclusão de obras:

A informação será revista anualmente nos períodos intercensitários aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses).

Com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos da Habitação, a década censitária é revista e considerada definitiva. Nas divulgações trimestrais não se efetuam revisões aos dados, que apenas são revistos com a divulgação da publicação anual. As divulgações trimestrais têm por base as estimativas para os anos N, N-1 e N-2.

Aquando da divulgação da publicação anual (ano N+7 meses), os anos N e N-1 são revistos e mantém-se a divulgação de resultados com base nas Estimativas das Obras Concluídas. Os anos anteriores são revistos tendo por base a informação recolhida (dados declarados) junto das Câmaras Municipais e dos Proprietários das Obras.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Os dados de 2017, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados.
- Os dados de 2018 e 2019 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

CONCEITOS

ÍNDICE ALFABÉTICO

A
alojamento, 90
alojamento coletivo, 90
alojamento de convivência, 90
alojamento familiar, 90
alojamento familiar clássico, 90
alojamento familiar ocupado, 90
alojamento familiar ocupado de residência secundária ou com uso sazonal, 90
alojamento familiar existente 95
alojamento familiar novo, 95
alojamento familiar vago, 90
altura do edifício ou cércea, 91
área bruta do fogo, 91
área bruta privativa, 93
área habitável do fogo, 92
área total de construção, 93
área útil do fogo, 92
arrendamento, 95

C
contrato de arrendamento, 95

D
destino da obra, 92
divisão, 91

E
edifício, 91
edifício clássico, 91
edifício de habitação em convivência, 91
edifício exclusivamente não residencial, 91
edifício exclusivamente residencial, 91
edifício principalmente não residencial, 91
edifício principalmente residencial, 91
entidade promotora, 93
empresa, 94

F
fogo, 91
fogos por piso, 92

H
habitação social, 95

I
imóvel, 93
índice de fogos concluídos, 92

L
licença de operações urbanísticas, 92
licenciamento de operações urbanísticas, 92

N
número de pisos, 91

O
obra concluída, 93
obra de alteração, 93
obra de ampliação, 93
obra de arte, 94
obra de construção nova, 93
obra de conservação, 93
obra de demolição, 93
obra de engenharia civil, 94
obra de reconstrução com preservação de fachada, 93
obra de reconstrução sem preservação de fachada, 93

P
piso, 91
pessoal ao serviço, 94
prazo de execução efetivo, 92
prazo de execução previsto, 92
prédio, 93
prédio misto, 94
prédio rústico, 94
prédio urbano, 94
propriedades comerciais, 94

R
reabilitação urbana, 95
renda, 95
renda para habitação, 95

S
superfície habitável média das divisões, 92

T
taxa de variação anual, 95
tipo de obra, 93
tipologia do fogo, 92

V
valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, 94

Estimativas do parque habitacional

alojamento - local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

alojamento coletivo - alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas ou mais do que uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

alojamento de convivência - alojamento coletivo que ocupa a totalidade ou parte de uma construção permanente ou de um conjunto de construções permanentes ou de circunstância e que se destina a ser habitado por um grupo numeroso de pessoas submetidas a uma autoridade ou a um regime comum e ligadas por um objetivo ou interesses pessoais comuns.

alojamento familiar - alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.

alojamento familiar clássico - alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de caráter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros).

alojamento familiar ocupado - alojamento familiar afeto à habitação de uma ou mais famílias de forma habitual ou como residência secundária no momento de referência.

alojamento familiar ocupado de residência secundária ou com uso sazonal - alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

alojamento familiar vago - alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

Obras concluídas e obras licenciadas

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.

edifício clássico - edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um caráter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos.

[edifício residencial]

edifício de habitação em convivência - edifício em que a maior parte da sua área se destina ou está ocupada por alojamentos em convivência.

edifício exclusivamente residencial - edifício cuja área está afeta na totalidade à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

edifício principalmente residencial - edifício cuja área está afeta na sua maior parte (50 a 99%) à habitação e a usos complementares, como estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

[edifício não residencial]

edifício exclusivamente não residencial - edifício cuja totalidade da área está destinada a fins não habitacionais.

edifício principalmente não residencial - edifício cuja área está afeta na sua maior parte a fins não habitacionais.

altura do edifício ou cércea - dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.

piso - cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.

número de pisos - número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.

divisão - espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m^2 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^2.

fogo - parte ou totalidade de um edifício dotada de acesso independente e constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.

área bruta do fogo - valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

área habitável do fogo - valor correspondente à soma das superfícies das divisões ou dos compartimentos habitáveis do fogo medidos pelo perímetro interior das paredes que limitam cada compartimento e descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

área útil do fogo - valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

tipologia do fogo - classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.

[indicadores estatísticos]

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

índice de fogos concluídos - o índice de fogos concluídos é calculado pelo rácio entre o total de fogos concluídos no ano de referência, face ao total de fogos concluídos no ano de 2000, para cada unidade territorial. No cálculo deste índice são considerados todos os novos fogos concluídos, independentemente do tipo de obra que os origina: construção nova, ampliação, alteração ou reconstrução.

[construção]

[indicadores estatísticos]

prazo de execução efetivo - período de tempo decorrido e medido em meses, entre a data de início real e a data de conclusão real da obra.

prazo de execução previsto - período de tempo, medido em meses, entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

superfície habitável média das divisões - quociente entre a superfície total habitável das construções novas, ampliações e alterações e o número total de divisões nas construções novas, ampliações e alterações.

[operação urbanística | edificação | obra]

licenciamento de operações urbanísticas - conjunto de procedimentos administrativos municipais relativos a operações urbanísticas que integram a licença, a comunicação prévia e o parecer prévio.

licença de operações urbanísticas - autorização concedida pelas Câmaras Municipais e anterior à realização de um conjunto de operações urbanísticas, excetuando aquelas cujo proprietário é uma entidade isenta.

destino da obra - tipo de utilização dado à edificação tal como habitação, agricultura, comércio, indústria entre outros.

entidade promotora - entidade privada ou pública por conta de quem a obra é efetuada.

obra concluída - obra que reúne condições físicas para ser habitada ou utilizada, independentemente de ter sido ou não concedida a licença ou autorização de utilização.

tipo de obra - classificação dos trabalhos efetuados em edifícios ou terrenos segundo as seguintes modalidades: construção nova, ampliação, alteração, reconstrução e demolição.

obra de alteração - obra de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, assim como a natureza e a cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento, implantação ou cércea.

obra de ampliação - obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cércea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical).

obra de construção nova - obra de construção de edificação inteiramente nova.

obra de demolição - obra de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

obra de conservação - obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

obra de reconstrução com preservação de fachada - obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, preservando a fachada principal com todos os seus elementos não dissonantes e da qual não resulte edificação com cércea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

obra de reconstrução sem preservação de fachada - obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, da qual resulte a reconstituição da estrutura da fachada, da cércea e do número de pisos.

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

área bruta privativa - superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

prédio - parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência.

imóvel - prédio rústico ou urbano e valor que, não sendo imóvel por natureza, é por lei declarado enquanto tal, como os frutos dos prédios, direitos inerentes a prédios e os fundos consolidados.

prédio misto - identificação atribuída a um prédio composto por uma parte rústica e outra urbana, quando nenhuma das partes pode ser classificada como principal.

prédio rústico - prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de caráter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

prédio urbano - prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

propriedades comerciais - prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

empresa - entidade jurídica (pessoa singular ou coletiva) correspondente a uma unidade organizacional de produção de bens e/ou serviços, usufruindo de uma certa autonomia de decisão, nomeadamente quanto à afetação dos seus recursos correntes. Uma empresa pode exercer uma ou várias atividades, em um ou em vários locais.

valor dos trabalhos realizados por tipo de obra - valor dos trabalhos executados pela empresa, em obra sua ou a seu cargo, incluindo o valor dos trabalhos realizados em regime de subcontratação.

pessoal ao serviço - pessoas que no período de referência efetuaram qualquer trabalho remunerado de pelo menos uma hora para o estabelecimento, independentemente do vínculo que tinham.

obra de engenharia civil - obra de construção especializada e estrutura de utilidade pública não classificada em edifícios tal como uma autoestrada, uma estrada, uma estrutura hidráulica ou elétrica, uma pista de aeroporto e uma barragem.

obra de arte - designação tradicional das construções, tais como pontes, viadutos, túneis e muros de suporte necessários ao estabelecimento de uma via de comunicação.

reabilitação urbana - intervenção integrada, sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e é modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas e espaços de utilização coletiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.

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

arrendamento - modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento a locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

contrato de arrendamento urbano - contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

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

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

alojamento familiar novo - alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

alojamento familiar existente - alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.

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

www.ine.pt