

LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS DIMINUÍRAM E PREÇOS DA HABITAÇÃO CONTINUARAM A AUMENTAR

Em 2022, foram licenciados 24 696 edifícios em Portugal, o que representa uma diminuição de 4,4% em relação ao ano anterior (+9,3% em 2021). Em comparação com 2019, observou-se um crescimento de 1,0%. No mesmo ano, foram licenciados 37 458 fogos, o que representa uma redução de 0,5% em comparação com o ano anterior (37 636 fogos em 2021, correspondendo a um aumento de 9,5%; +5,3% face a 2019).

Estima-se que tenham sido concluídos 15 588 edifícios, o que representa uma diminuição de 3,5% em relação ao ano anterior (+5,3% em 2021, com 16 161 edifícios; +10,0% comparando com 2019) e 23 489 fogos, representando um ligeiro decréscimo de 0,1% face ao ano anterior (+13,1% em 2021; 23 522 fogos; +42,4% face a 2019).

Em 2022, o número de transações de alojamentos fixou-se em 167 900 unidades, o registo mais elevado da série iniciada em 2009. O valor das habitações transacionadas em 2022 ascendeu a 31,8 mil milhões de euros, correspondendo a um crescimento de 13,1% relativamente a 2021.

O preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 484 €/m² em 2022, tendo aumentado 14,4% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 339 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (2 096 €/m²), Área Metropolitana do Porto (1 607 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 571 €/m²).

A renda mediana dos 92 664 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em Portugal em 2022, atingiu 6,52 €/m², aumentando 7,9% face a 2021. Também se verificou um aumento de 6,1% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O INE disponibiliza hoje a publicação “Estatísticas da Construção e Habitação 2022”, que apresenta um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal.

Da informação disponibilizada, destaca-se a correspondente ao Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU): Obras Concluídas e Licenciadas.

Na publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção e vários elementos informativos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais, nomeadamente: vendas de alojamentos familiares; evolução de preços da habitação ao nível local;

valores de avaliação bancária; rendas de habitação ao nível local; evolução dos custos de construção e índices de preços das propriedades comerciais. Esta edição inclui um capítulo adicional, “A Habitação em Portugal: Evolução na última década, segundo os CENSOS 2021”.



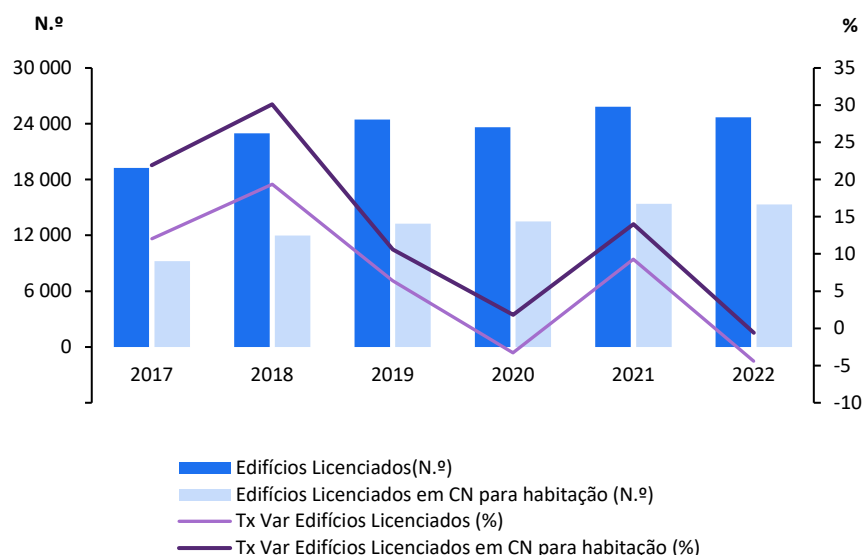
1. Obras licenciadas e concluídas

Em 2022, foram licenciados 24 696 edifícios em Portugal, o que representa uma diminuição de 4,4% em relação ao ano anterior (+9,3% em 2021). Em comparação com 2019, observou-se um crescimento de 1,0%.

Os edifícios licenciados para construção nova mantiveram-se predominantes em 2022, representando 76,1% do total de edifícios licenciados (74,7% em 2021). As obras de demolição corresponderam a 5,7% das obras licenciadas em 2022 (6,1% em 2021).

Os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar totalizaram 15 309, o que significa uma diminuição de 0,6% em relação a 2021 (+13,3% face a 2019). No total dos edifícios licenciados, 62,0% corresponderam a edifícios em construções novas para habitação familiar, um aumento de 2,4 p.p. em comparação com o ano anterior (59,6%).

Figura 1. Edifícios Licenciados – Total e em construções novas para habitação



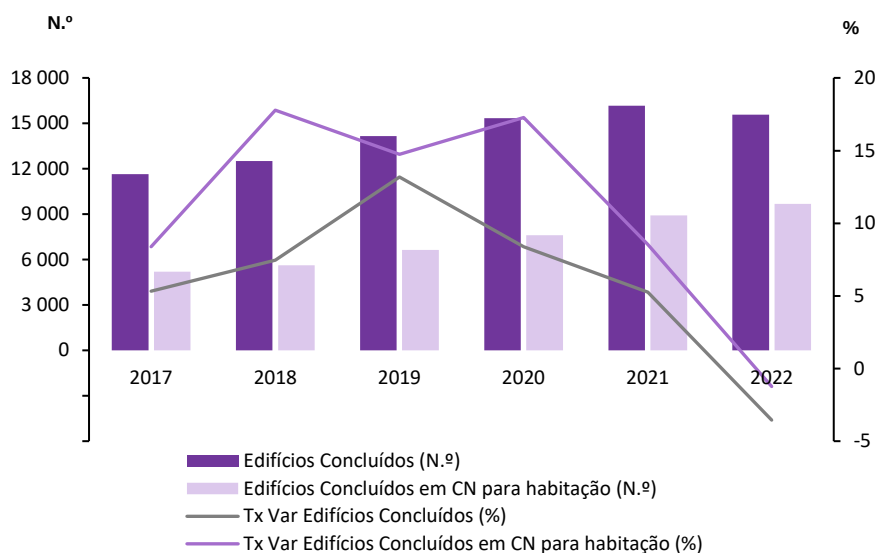
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

Em 2022, estima-se que tenham sido concluídos 15 588 edifícios, o que representa uma diminuição de 3,5% em relação ao ano anterior (+5,3% em 2021, com 16 161 edifícios; +10,0% comparando com 2019).

As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 61,4% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 1,4 p.p. face ao ano anterior.



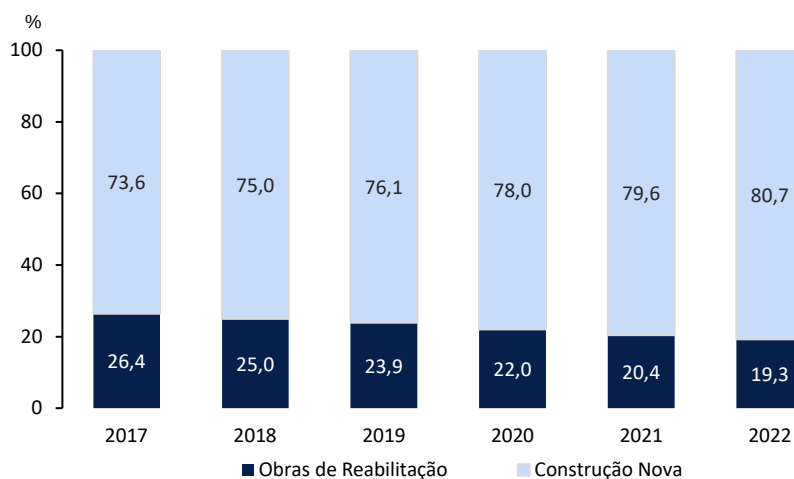
Figura 2 . Edifícios Concluídos – Total e em construções novas para habitação



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

Em 2022, foram licenciados 4 491 edifícios para obras de reabilitação, o que representa uma redução de 9,3% em relação ao ano anterior (+2,1% em 2021; 4 954 edifícios). Face a 2019, observou-se uma diminuição de 17,4%.

Figura 3. Distribuição das obras licenciadas por construção nova e reabilitação

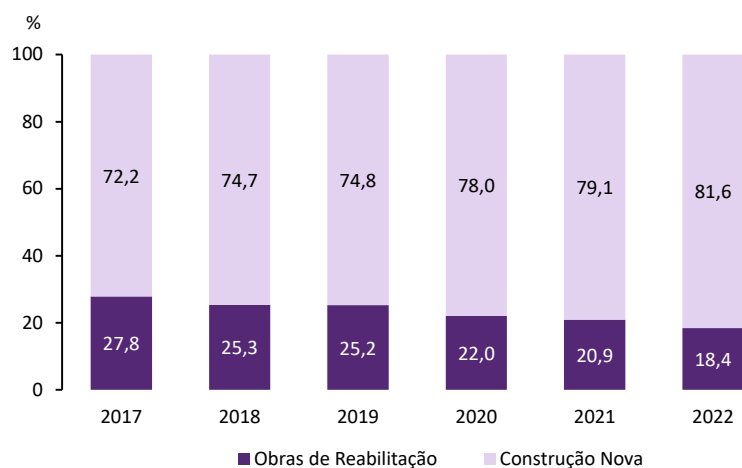


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras



Verificou-se um decréscimo de 15,0% no total de obras de reabilitação concluídas em comparação com 2021, totalizando 2 871 edifícios (-0,1% em 2021, correspondendo a 3 378 edifícios concluídos).

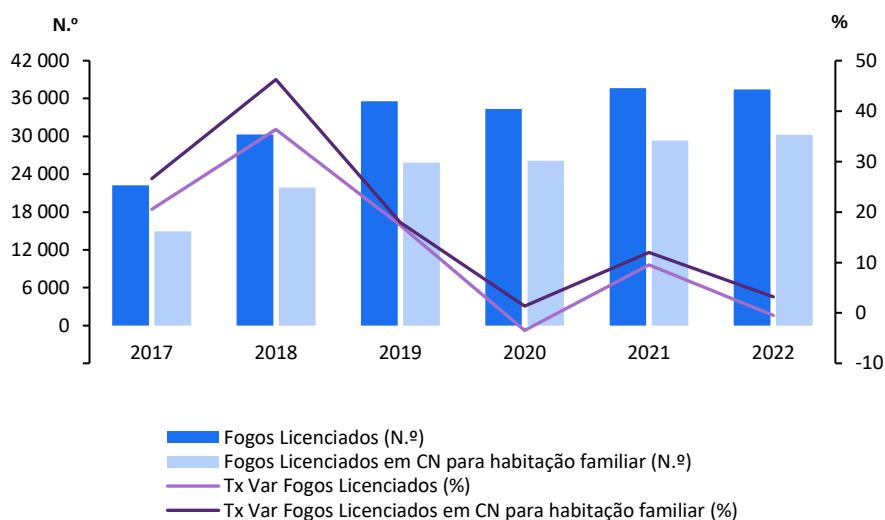
Figura 4. Distribuição das obras concluídas por construção nova e reabilitação



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

Em 2022, foram licenciados 37 458 fogos em Portugal, o que representa uma redução de 0,5% em comparação com o ano anterior (37 636 fogos em 2021, correspondendo a um aumento de 9,5%; +5,3% face a 2019). Dos fogos licenciados em 2022, 30 247 correspondiam a construções novas para habitação familiar, o que representa um aumento de 3,2% em relação ao ano anterior (+12,0% em 2021, totalizando 29 312 fogos). Quando comparado o ano de 2022 com o ano de 2019, observaram-se crescimentos de 5,3% no número total de fogos licenciados e 17,1% nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar.

Figura 5. Fogos Licenciados– Total e em construções novas para habitação familiar

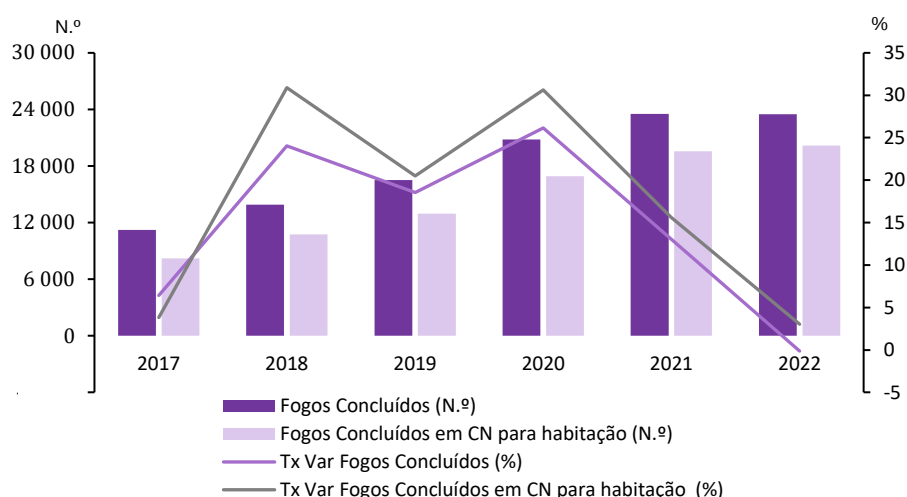


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras



Em 2022, estima-se que tenham sido concluídos 23 489 fogos no país, representando um ligeiro decréscimo de 0,1% face ao ano anterior (+13,1% em 2021; 23 522 fogos; +42,4% face a 2019). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 20 156, um crescimento anual de 3,0% (+15,6% em 2021, com 19 565 fogos; +55,6% face a 2019).

Figura 6. Fogos Concluídos – Total e em construções novas para habitação familiar



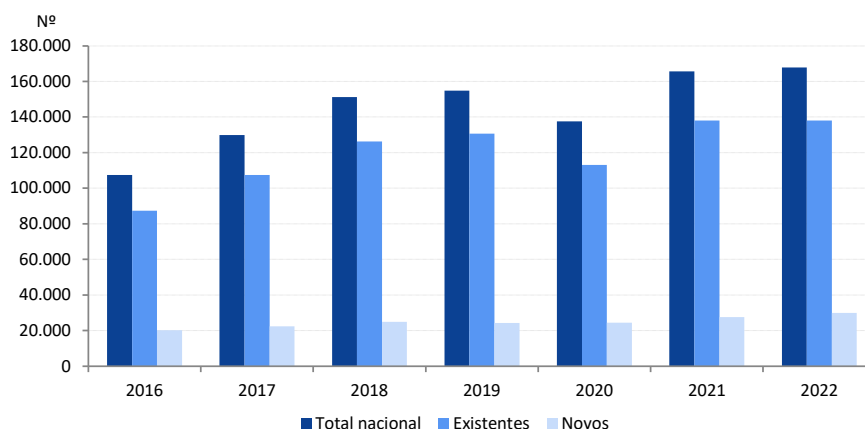
Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação – Licenciamento e Conclusão de Obras

2. Transações de habitação

Em 2022, o número de transações de alojamentos fixou-se em 167 900 unidades, o registo mais elevado da série iniciada em 2009. Comparativamente com o ano anterior, transacionaram-se mais 2 218 alojamentos, traduzindo-se num aumento de 1,3%, o que, excetuando o ano de 2020, fortemente condicionado pelo efeito da pandemia COVID-19, constituiu o crescimento do número de transações mais baixo desde 2012.

O valor das habitações transacionadas em 2022 ascendeu a 31,8 mil milhões de euros, correspondendo a um crescimento de 13,1% relativamente a 2021. Por categoria, as transações de habitações existentes totalizaram 24,1 mil milhões de euros, acima dos 7,7 mil milhões de euros referentes às habitações novas. Relativamente a 2021, o crescimento do valor das transações das habitações novas superou o das habitações existentes, +18,2% e +11,6%, respetivamente.

Figura 7. Número de transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2016 – 2022



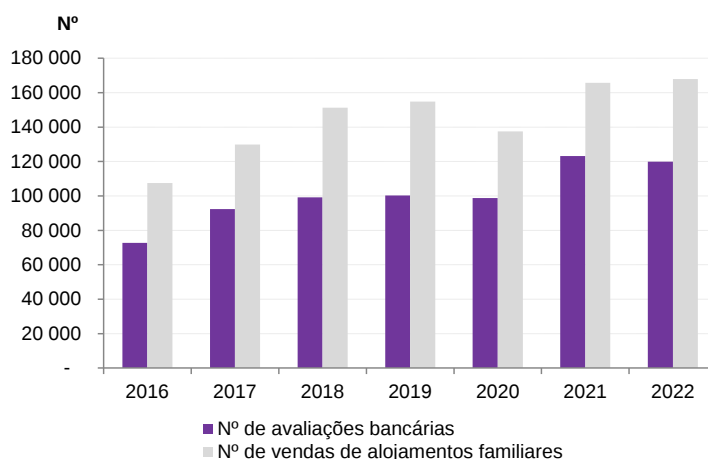
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3. Avaliação bancária

Em 2022, realizaram-se aproximadamente 120 000 avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação¹. Comparativamente com o registo de 2021, este número corresponde a uma redução de 2,7%, taxa de variação de sinal contrário à observada no número de transações (+1,3%).

No ano de referência, observou-se uma redução de 3,0 p.p. no peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de alojamentos familiares, fixando-se em 71,4%.

Figura 8. Número de avaliações bancárias e número de transações de alojamentos



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

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



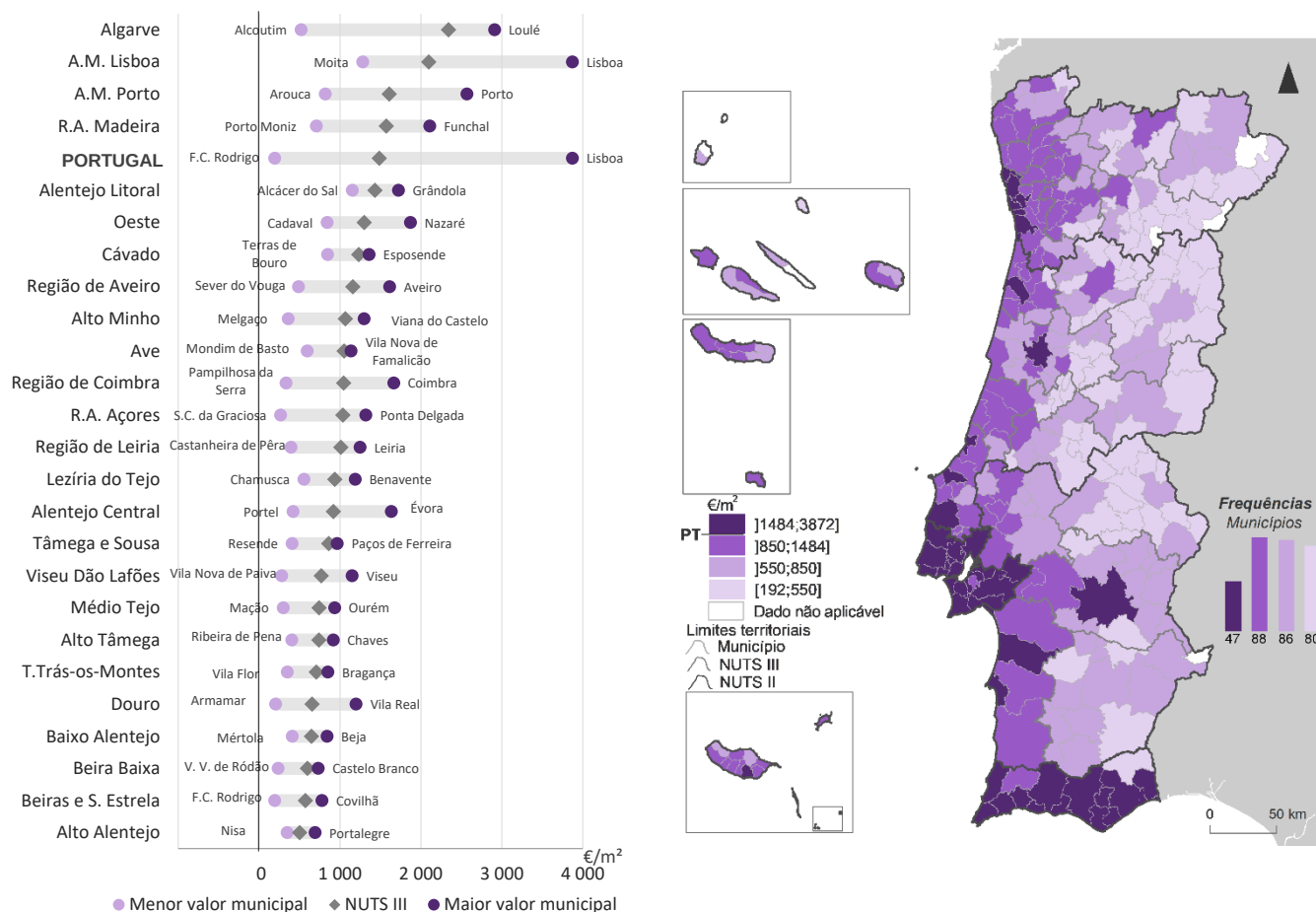
4. Preços da habitação ao nível local

Em 2022, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 484 €/m², tendo aumentado 14,4% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 339 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (2 096 €/m²), Área Metropolitana do Porto (1 607 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 571 €/m²).

No período em análise, 47 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18). O município de Lisboa (3 872 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 750 €/m² em Cascais (3 473 €/m²), Oeiras (3 001 €/m²) e Loulé (2 910 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m².

Figura 9. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2022



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

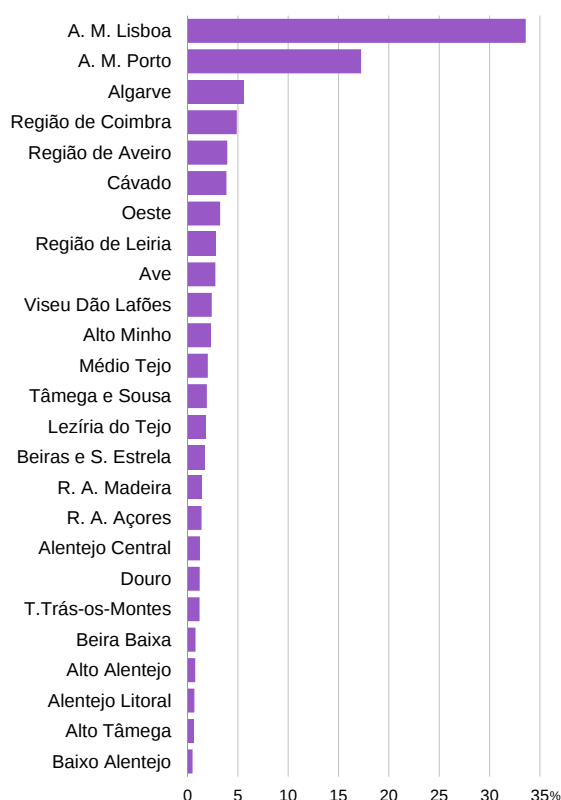


5. Rendas de habitação

Em 2022, a renda mediana dos 92 664 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em Portugal atingiu 6,52 €/ m², aumentando 7,9% face a 2021. Também se verificou um aumento de 6,1% 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 (9,86 €/ m²), Algarve (7,47 €/ m²), Região Autónoma da Madeira (7,35 €/ m²) e Área Metropolitana do Porto (7,14 €/ m²). A Área Metropolitana de Lisboa concentrou mais de um terço dos novos contratos de arrendamento (31 123). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50,8% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,6%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (459).

Figura 10. Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2022

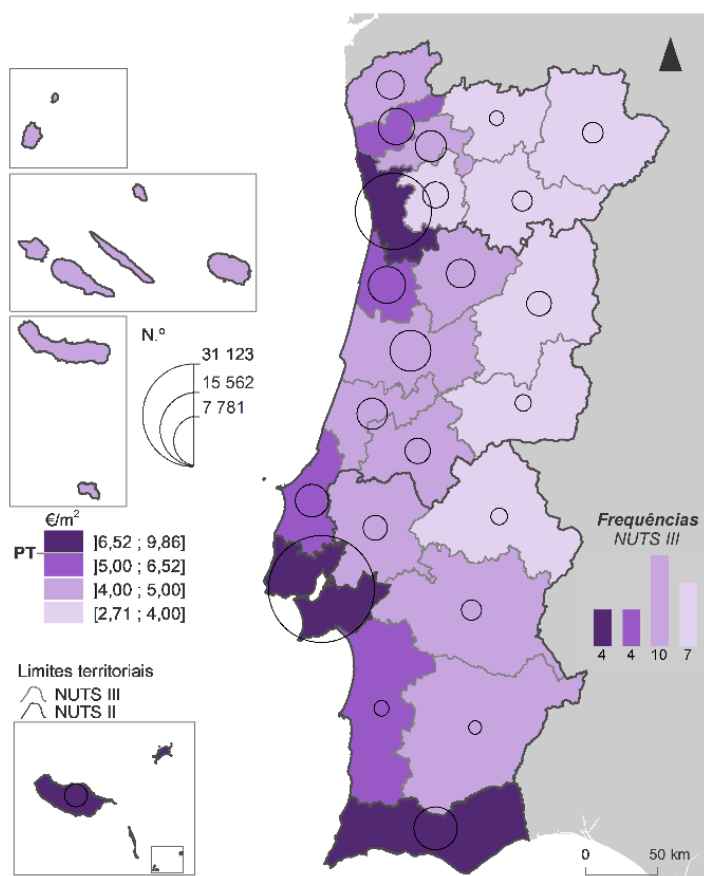


Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local



Entre os 308 municípios do país, 37 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (12,88 €/ m²), destacando-se ainda, com valores superiores a 8,00 €/ m²: Cascais (12,58 €/ m²), Oeiras (11,36 €/ m²), Porto (9,98 €/ m²), Almada (9,49 €/ m²), Amadora (9,48 €/ m²), Matosinhos (9,03 €/ m²), Odivelas (9,00 €/ m²), Lagos (8,66 €/ m²), Loures (8,54 €/ m²), Funchal (8,43 €/ m²), Loulé (8,33 €/ m²), Albufeira (8,22 €/ m²), Seixal (8,07 €/ m²), Sintra (8,06 €/ m²) e Tavira (8,04 €/ m²).

Figura 11. Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2022



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

NOTA METODOLÓGICA

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

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

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

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

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

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

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

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



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

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

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

Outras informações - Para mais informação relacionada, consulte a Publicação das Estatísticas da Construção e Habitação 2022, onde poderá encontrar uma análise mais detalhada desta informação, bem como as hiperligações aos principais indicadores, que se encontram disponíveis na Base de Dados do Portal do INE.