



14 de dezembro de 2023
CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS
3º trimestre de 2023

Versão retificada em 15-12-2023

No Lead, onde se lia “...(+11,1% no segundo trimestre de 2022)”, passou a ler-se “...(+11,1% no segundo trimestre de 2023).”

FOGOS LICENCIADOS E CONCLUÍDOS AUMENTARAM, APESAR DO DECRÉSCIMO NO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS

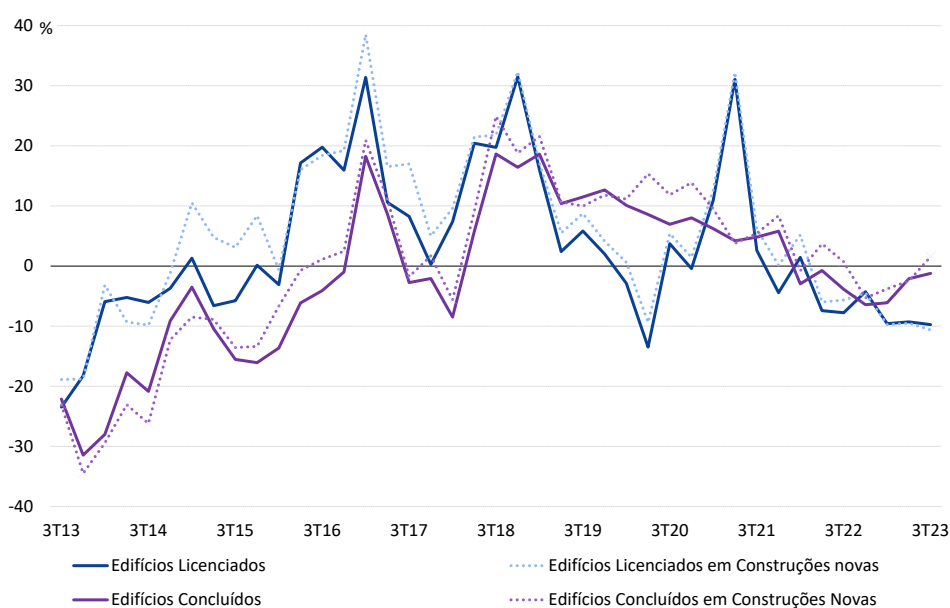
No **3º trimestre de 2023**, foram licenciados 5,3 mil edifícios, representando diminuições de 9,7% em comparação com o 3º trimestre de 2022 (-9,3% no 2º trimestre de 2023) e 11,4% em relação ao 3º trimestre de 2019. Os edifícios licenciados para construções novas decresceram 10,6% (-9,5% no 2º trimestre de 2023; -5,7% em relação ao 3º trimestre de 2019). O licenciamento para reabilitação diminuiu 8,3% (-9,2% no 2º trimestre de 2023; -26,8% em relação ao 3º trimestre de 2019).

Os edifícios concluídos decresceram 1,2% face ao 3º trimestre de 2022 (-2,1% no 2º trimestre de 2023), mas aumentaram 6,5% comparativamente com o 3º trimestre de 2019, totalizando 3,9 mil edifícios.

No segmento de habitação familiar, os fogos licenciados em construções novas cresceram 7,5% no terceiro trimestre de 2023 (+0,5% no 2º trimestre) enquanto os fogos concluídos aumentaram 9,9% (+11,1% no segundo trimestre de 2023).

Em **comparação com o trimestre anterior**, o número de edifícios licenciados decresceu 8,9% (-9,0% no 2º trimestre de 2023), enquanto o número de edifícios concluídos aumentou 1,8% (+3,2% no 2º trimestre de 2023).

Figura 1. Obras licenciadas e concluídas - Variações homólogas trimestrais



Fonte: Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

Construção: Obras Licenciadas Concluídas – 3º trimestre de 2023



1. Obras licenciadas

No 3º trimestre de 2023, foram licenciados 5,3 mil edifícios em Portugal, o que representa uma diminuição de 9,7% em comparação com o mesmo período de 2022 (-9,3% no 2º trimestre de 2023) e uma descida de 11,4% face ao 3º trimestre de 2019.

Do total de edifícios licenciados, 76,3% correspondiam a construções novas, sendo que destas, 80,7% eram destinadas à habitação familiar. Os edifícios licenciados para demolição (306 edifícios) representaram 5,8% do total de edifícios licenciados no 3º trimestre de 2023.

A Região Autónoma da Madeira e o Algarve foram as únicas regiões a registar um aumento no número total de edifícios licenciados em comparação com o 3º trimestre de 2022, apresentando acréscimos de 12,1% e 8,2%, respetivamente. Já as maiores reduções foram observadas na Área Metropolitana de Lisboa, com uma descida de 17,6% e no Norte, com uma diminuição de 16,3%.

Quanto aos tipos de construção, tanto os edifícios licenciados para construções novas como para reabilitação apresentaram decréscimos em relação ao 3º trimestre de 2022, com reduções de 10,6% e 8,3%, respetivamente. Comparativamente com o trimestre anterior, esses decréscimos foram de 8,2% e 11,6%. Em relação ao mesmo período de 2019, observou-se uma variação de -5,7% no licenciamento de construções novas e uma diminuição mais acentuada de 26,8% nas obras de reabilitação.

No contexto do licenciamento de edifícios para construções novas, face ao 3º trimestre de 2022, apenas o Algarve e a Região Autónoma da Madeira apresentaram crescimento, registando aumentos de 15,1% e 6,8%, respetivamente. As maiores reduções foram observadas na Área Metropolitana de Lisboa e no Norte (-19,0% e -16,5%, respetivamente).

No 3º trimestre de 2023, foram licenciados 7,6 mil fogos em construções novas para habitação familiar, evidenciando um aumento de 7,5% face ao 3º trimestre de 2022 (+0,5% no 2º trimestre de 2023) e um crescimento mais expressivo em comparação com o mesmo trimestre de 2019 (+ 13,3%). A região do Alentejo foi a única a registar decréscimos neste indicador, com uma redução de 16,6%. Todas as demais regiões observaram um crescimento, destacando-se a Região Autónoma da Madeira que registou um crescimento expressivo de 114,6%, seguida pelo Algarve com um aumento de 17,6%, face ao mesmo período do ano anterior.

O crescimento mais acentuado nos fogos em construções novas para habitação familiar na Região Autónoma da Madeira foi motivado, sobretudo, pelo licenciamento de 104 novos fogos no município do Funchal (39,4% do total da região).

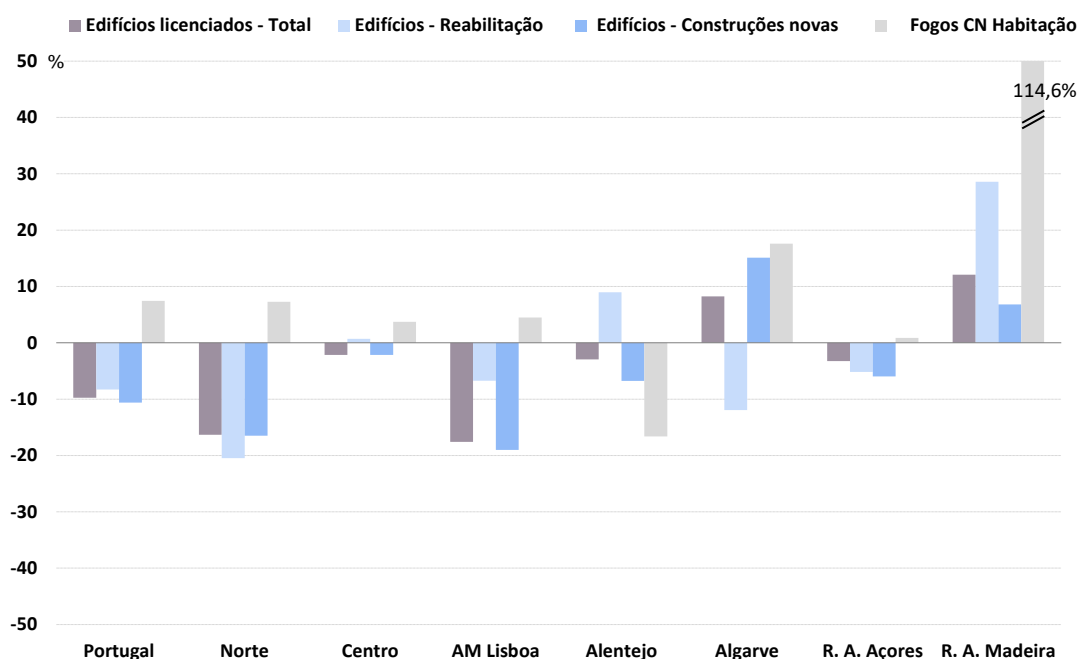
Em Portugal, no 3º trimestre de 2023, verificou-se uma diminuição de 0,2% na área total licenciada em comparação com o mesmo período do ano anterior (+0,5% no 2º trimestre de 2023). A Área Metropolitana de Lisboa, o Algarve, o Centro e o Norte apresentaram variações negativas na área total, com descidas de: - 8,0%, -6,7%, -4,9% e -0,6%, respetivamente. As restantes regiões apresentaram acréscimos, destacando-se a Região



Autónoma da Madeira com um crescimento acentuado de 178,5%, em resultado do aumento no número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar.

A região Norte manteve-se como a principal impulsionadora em todos os indicadores, destacando-se com 36,4% dos edifícios licenciados, 36,8% das construções novas, 35,1% dos edifícios destinados à reabilitação e 48,7% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar. O Centro ocupa a segunda posição tanto no licenciamento de edifícios (28,6%), como nas construções novas (28,3%), e também nos edifícios destinados à reabilitação (29,8%). No que diz respeito aos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, a Área Metropolitana de Lisboa, com 18,8%, ocupa o segundo lugar, a seguir ao Norte.

Figura 2. Edifícios e fogos licenciados – Variação homóloga trimestral
(3º trimestre de 2023)



Fonte: Licenciamento de obras – Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios (Q3)

No terceiro trimestre de 2023, os cinco municípios que apresentaram a maior variação absoluta positiva no número de fogos licenciados em obras de edificação, em comparação com o terceiro trimestre de 2022, representaram 24,4% do total dos fogos licenciados. Em conjunto, esses municípios observaram um aumento de 127,6%, correspondente a um acréscimo de 908 fogos.

Os cinco municípios com a maior variação absoluta negativa registaram uma diminuição de 73,2% no número de fogos licenciados, o que representa uma redução de 896 fogos em relação ao mesmo período do ano anterior.



Quadro 1. Municípios com maior variação absoluta no nº total de fogos licenciados em obras de edificação (3º trimestre de 2023)

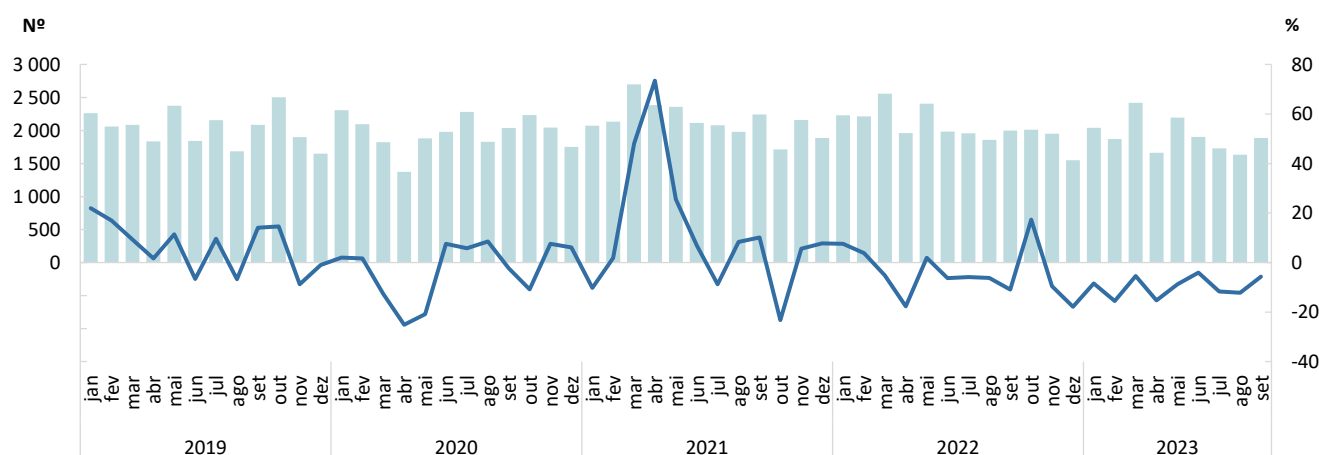
Unidade: nº

Ordenação	Município	3º Trimestre		Varição Absoluta	Varição Homóloga
		2023	2022	(nº)	(%)
	PORTUGAL	8470	8231	239	2,9
+					
1	Vila Nova de Gaia	1122	501	621	124,0
2	Loures	305	73	232	317,8
3	Guimarães	255	133	122	91,7
4	Barcelos	191	97	94	96,9
5	Cascais	194	104	90	86,5
-					
1	Matosinhos	50	470	-420	-89,4
2	Maia	57	195	-138	-70,8
3	Lisboa	116	241	-125	-51,9
4	Barreiro	28	143	-115	-80,4
5	Vila do Conde	77	175	-98	-56,0

Fonte: Licenciamento de obras – Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios (Q3)

Numa análise mensal, observa-se uma tendência de diminuição no licenciamento de edifícios, particularmente a partir de 2021 e de forma mais pronunciada desde novembro de 2022. Ao longo do ano de 2023, as maiores reduções em comparação com o mesmo mês do ano anterior ocorreram em fevereiro (-15,6%) e abril (-15,2%), enquanto as reduções menos expressivas foram registadas em junho (-4,0%), março (-5,4%) e setembro (-5,6%).

Figura 3. Edifícios licenciados – informação mensal (total e taxa de variação homóloga)



Fonte: Licenciamento de obras – Inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios (Q3)



2. Obras Concluídas

No 3º trimestre de 2023, estima-se que tenham sido concluídos 3,9 mil edifícios em Portugal, incluindo construções novas, ampliações, alterações e reconstruções. Este valor representa uma redução de 1,2% em relação ao 3º trimestre de 2022 (-2,1% no 2º trimestre de 2023) e um aumento de 6,5% em comparação com o 3º trimestre de 2019. A maioria dos edifícios concluídos correspondia a construções novas (84,0%), sendo que 80,6% destas eram destinadas à habitação familiar.

Na Área Metropolitana de Lisboa e nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, observou-se um aumento no número de edifícios concluídos (+15,3%, +13,5% e +10,4%, pela mesma ordem). Entre as regiões que apresentaram decréscimos nesta variável, salientam-se o Algarve (-15,2%) e o Centro (-11,5%).

Em comparação com o 3º trimestre de 2022, verificou-se um crescimento de 1,6% nas obras concluídas em construções novas, representando um aumento de 4,1 p.p. em relação ao trimestre anterior. O Algarve e o Centro registaram diminuições no número de construções novas concluídas (-14,0% e -9,6%, respetivamente). As restantes regiões apresentaram crescimentos neste indicador, com destaque para a Área Metropolitana de Lisboa (+20,2%) e para a Região Autónoma da Madeira (+10,1%).

No 3º trimestre de 2023, as obras concluídas para reabilitação diminuíram 13,7% (-9,0% face ao trimestre anterior). Apenas as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira apresentaram uma variação positiva neste indicador (+30,0% e +25,0%, respetivamente). Todas as restantes regiões registaram variações negativas, com destaque para a Área Metropolitana de Lisboa (-21,9%) e o Centro (-20,8%) que apresentaram o maior decréscimo.

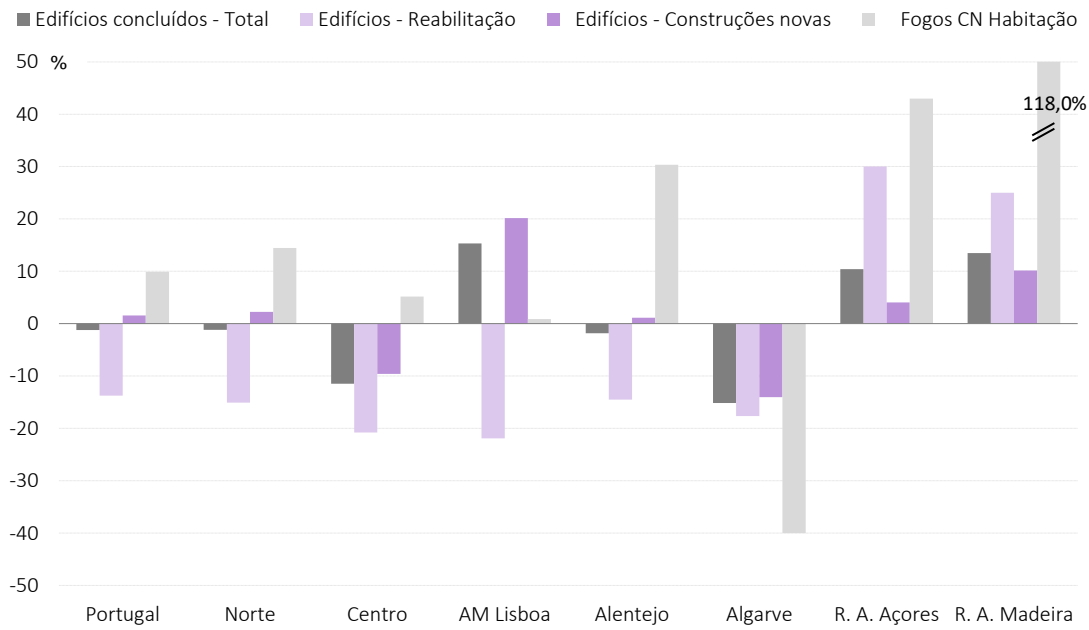
No mesmo período, foram concluídos 5,6 mil fogos em construções novas para habitação familiar, +9,9% em comparação com o 3º trimestre de 2022 (+11,1% no 2º trimestre de 2023). A região do Algarve foi a única que apresentou um desempenho negativo neste indicador, registando uma diminuição de 40,0%, o que corresponde a -108 fogos. Nas restantes regiões, verificou-se um crescimento neste indicador, destacando-se a Região Autónoma da Madeira, a Região Autónoma dos Açores e o Alentejo, que registaram crescimentos de 118,0% (+118 fogos), 43,0% (+46 fogos) e 30,3% (+64 fogos), pela mesma ordem.

O aumento mais significativo verificado na Região Autónoma da Madeira deve-se, maioritariamente, a fogos declarados como concluídos nos municípios do Funchal e de Câmara de Lobos. Já o decréscimo observado no Algarve é atribuído a um efeito de base, uma vez que, no mesmo trimestre do ano anterior, houve um número mais elevado de fogos declarados como concluídos. No 3º trimestre de 2022, destacaram-se, de forma significativa, para o aumento observado, os municípios de Albufeira, Loulé, Silves, Tavira e Lagos.



Figura 4. Edifícios e fogos concluídos - Variação homóloga trimestral

(3º trimestre de 2023)



Fonte: Estimativas de Obras Concluídas

No 3º trimestre de 2023, o Norte e o Centro, em conjunto, mantiveram-se em destaque, contribuindo com 61,9% do total de edifícios concluídos e representando 65,2% do total de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. O Norte continuou a liderar tanto em edifícios concluídos (36,7%) como em fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (45,2%). A segunda posição foi ocupada pelo Centro, no que respeita ao número de edifícios concluídos (25,2%) e pela Área Metropolitana de Lisboa relativamente aos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (20,3%).

No mesmo trimestre, a área total construída em Portugal aumentou 1,1% em comparação com o mesmo período de 2022. No entanto, merecem destaque os decréscimos significativos na região do Algarve (-63,4%) e na Área Metropolitana de Lisboa (-12,8%). O decréscimo acentuado no Algarve está diretamente associado à redução do número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, em comparação com o trimestre homólogo. As Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores destacaram-se com variações positivas mais expressivas neste indicador, apresentando +69,0% e +17,9%, respetivamente. Essas variações estão diretamente relacionadas com o aumento do número de fogos concluídos em construções novas destinadas a habitação familiar.



NUTS II	Edifícios Licenciados**					Unidade: nº
	3ºT - 2022	4ºT - 2022	1ºT - 2023	2ºT - 2023	3ºT - 2023	Variação Homóloga (3ºT)* %
Portugal						
Número de Edifícios	5 819	5 517	6 335	5 763	5 252	-9,7
Reabilitação	1 024	1 039	1 143	1 062	939	-8,3
Construções novas	4 483	4 155	4 826	4 363	4 007	-10,6
para Habitação familiar	3 639	3 349	3 950	3 486	3 232	-11,2
Fogos	7 030	7 213	8 945	7 863	7 554	7,5
Área total (m ²)	2 391 871	2 607 013	3 041 878	2 717 102	2 386 260	-0,2
Norte						
Número de Edifícios	2 286	2 118	2 465	2 233	1 913	-16,3
Reabilitação	415	406	468	391	330	-20,5
Construções novas	1 766	1 611	1 878	1 721	1 475	-16,5
para Habitação familiar	1 459	1 318	1 566	1 401	1 220	-16,4
Fogos	3 429	2 836	4 215	3 660	3 679	7,3
Área total (m ²)	1 122 968	1 017 102	1 236 055	1 259 554	1 115 864	-0,6
Centro						
Número de Edifícios	1 535	1 503	1 660	1 605	1 502	-2,1
Reabilitação	278	279	274	292	280	0,7
Construções novas	1 158	1 112	1 279	1 213	1 133	-2,2
para Habitação familiar	871	830	974	921	858	-1,5
Fogos	1 316	1 243	1 794	1 418	1 365	3,7
Área total (m ²)	544 655	539 904	800 447	574 660	517 798	-4,9
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	1 007	923	1 072	915	830	-17,6
Reabilitação	104	98	124	106	97	-6,7
Construções novas	836	756	875	742	677	-19,0
para Habitação familiar	752	649	775	661	601	-20,1
Fogos	1 361	1 862	1 694	1 647	1 422	4,5
Área total (m ²)	405 917	573 379	617 138	485 912	373 494	-8,0
Alentejo						
Número de Edifícios	408	410	477	466	396	-2,9
Reabilitação	67	95	99	118	73	9,0
Construções novas	325	303	355	320	303	-6,8
para Habitação familiar	233	223	239	192	200	-14,2
Fogos	289	305	267	258	241	-16,6
Área total (m ²)	114 986	240 279	131 625	176 857	122 735	6,7
Algarve						
Número de Edifícios	243	243	325	204	263	8,2
Reabilitação	67	67	79	48	59	-11,9
Construções novas	159	157	215	145	183	15,1
para Habitação familiar	143	144	201	129	166	16,1
Fogos	398	606	499	395	468	17,6
Área total (m ²)	119 831	129 771	131 222	93 599	111 799	-6,7
R.A. Açores						
Número de Edifícios	216	211	208	216	209	-3,2
Reabilitação	58	62	63	68	55	-5,2
Construções novas	151	140	132	138	142	-6,0
para Habitação familiar	104	113	107	108	108	3,8
Fogos	114	181	129	132	115	0,9
Área total (m ²)	52 487	63 458	49 717	39 934	58 162	10,8
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	124	109	128	124	139	12,1
Reabilitação	35	32	36	39	45	28,6
Construções novas	88	76	92	84	94	6,8
para Habitação familiar	77	72	88	74	79	2,6
Fogos	123	180	347	353	264	114,6
Área total (m ²)	31 027	43 120	75 674	86 586	86 408	178,5

Nota: * Variação homóloga - Variação do trimestre face ao trimestre homólogo; ** Dados preliminares

O total de edifícios licenciados inclui as obras de construção nova, de reabilitação (ampliação, alteração, reconstrução) e demolição de edifícios.



NUTS II	Edifícios Concluídos**					Unidade: nº
	3ºT - 2022	4ºT - 2022	1ºT - 2023	2ºT - 2023	3ºT - 2023	Varição Homóloga (3ºT)* %
Portugal						
Número de Edifícios	3 909	3 894	3 674	3 791	3 861	-1,2
Reabilitação	714	732	627	677	616	-13,7
Construções novas	3 195	3 162	3 047	3 114	3 245	1,6
para Habitação familiar	2 366	2 376	2 349	2 507	2 617	10,6
Fogos	5 068	5 309	5 155	5 424	5 571	9,9
Área total (m ²)	1 899 377	1 921 981	1 652 499	1 809 677	1 920 058	1,1
Norte						
Número de Edifícios	1 433	1 460	1 286	1 390	1 416	-1,2
Reabilitação	285	286	252	272	242	-15,1
Construções novas	1 148	1 174	1 034	1 118	1 174	2,3
para Habitação familiar	861	905	821	890	962	11,7
Fogos	2 198	2 368	2 279	2 406	2 516	14,5
Área total (m ²)	759 584	830 845	720 346	756 151	841 439	10,8
Centro						
Número de Edifícios	1 099	1 078	979	1 004	973	-11,5
Reabilitação	183	208	155	177	145	-20,8
Construções novas	916	870	824	827	828	-9,6
para Habitação familiar	622	593	566	634	604	-2,9
Fogos	1 061	1 053	990	1 055	1 116	5,2
Área total (m ²)	425 604	474 709	378 354	419 308	450 202	5,8
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	633	613	686	664	730	15,3
Reabilitação	73	47	45	50	57	-21,9
Construções novas	560	566	641	614	673	20,2
para Habitação familiar	468	458	541	533	586	25,2
Fogos	1 121	1 047	1 171	1 297	1 131	0,9
Área total (m ²)	352 355	278 313	314 121	377 282	307 167	-12,8
Alentejo						
Número de Edifícios	327	314	298	305	321	-1,8
Reabilitação	62	71	55	57	53	-14,5
Construções novas	265	243	243	248	268	1,1
para Habitação familiar	165	167	164	192	196	18,8
Fogos	211	188	197	230	275	30,3
Área total (m ²)	169 862	154 182	95 237	122 944	172 135	1,3
Algarve						
Número de Edifícios	165	135	127	160	140	-15,2
Reabilitação	51	43	31	54	42	-17,6
Construções novas	114	92	96	106	98	-14,0
para Habitação familiar	99	79	83	89	89	-10,1
Fogos	270	234	291	194	162	-40,0
Área total (m ²)	115 491	77 506	59 566	61 837	42 327	-63,4
R.A. Açores						
Número de Edifícios	163	188	185	170	180	10,4
Reabilitação	40	48	52	41	52	30,0
Construções novas	123	140	133	129	128	4,1
para Habitação familiar	90	103	102	101	107	18,9
Fogos	107	121	136	143	153	43,0
Área total (m ²)	44 007	39 769	57 620	40 125	51 900	17,9
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	89	106	113	98	101	13,5
Reabilitação	20	29	37	26	25	25,0
Construções novas	69	77	76	72	76	10,1
para Habitação familiar	61	71	72	68	73	19,7
Fogos	100	298	91	99	218	118,0
Área total (m ²)	32 474	66 657	27 255	32 030	54 888	69,0

Nota: * Variação homóloga - Variação do trimestre face ao trimestre homólogo;

**Informação sobre obras concluídas com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Construção: Obras Licenciadas Concluídas – 3º trimestre de 2023



NOTA METODOLÓGICA

Estimativas das Obras Concluídas - Os resultados relativos a Obras Concluídas são obtidos através de uma 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.

Licenciamento de Obras - Esta operação estatística visa obter dados que permitem acompanhar a evolução conjuntural do setor da construção de edifícios, na perspetiva da intenção futura de realização de obras. Os dados disponibilizados neste destaque são obtidos com base na informação sobre as licenças emitidas mensalmente pelas 308 Câmaras Municipais de todo o País, no âmbito do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIUO).

Revisões Mensais: Devido à natureza administrativa da informação, os dados relativos ao licenciamento de obras são atualizados mensalmente ao longo do ano e estão sujeitos a revisões tanto mensais como trimestrais

Revisões face ao último destaque:

	VARIÇÃO HOMÓLOGA	
	2º Trimestre 2023	
	Publicação anterior	Publicação atual
Edifícios Licenciados	-10,2%	-9,3%
Fogos Licenciados	-3,0%	0,5%

Taxa de variação homóloga - A variação homóloga compara o nível de cada variável entre o período corrente e o mesmo período do ano anterior. A taxa de variação homóloga dos dados relativos ao licenciamento de obras no presente destaque apresenta revisões tanto nos edifícios como nos fogos, em consequência das correções enviadas pelas Câmaras Municipais.

Taxa de variação trimestral - A variação trimestral compara o nível de cada variável com o trimestre imediatamente anterior.

Outras informações - Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e Obras Concluídas, consulte a Base de Dados do Portal do INE, onde já se encontra disponível informação do Licenciamento de Obras relativa a outubro de 2023.



INDICADORES:

- [Edifícios licenciados \(N.º\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\), Tipo de obra e Destino da obra; Mensal](#)
- [Fogos licenciados \(N.º\) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Mensal](#)
- [Fogos concluídos \(N.º\) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

PLATAFORMA INTERATIVA DA CONSTRUÇÃO:

O INE passa a divulgar os principais indicadores anuais através de um relatório interativo, visando facilitar a consulta e interpretação das estatísticas de forma mais dinâmica e disponível.

A informação pode ser consultada através da ligação: [Construção: Obras Licenciadas e Concluídas](#)

CONCEITOS:

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

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.

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.

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.

obras de reabilitação - compreendem as obras de ampliação, alteração e reconstrução de edifícios.

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
m ²	Metros quadrados
Nº	Número absoluto
n.e.	Não especificado
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)
p.p.	Pontos percentuais
SIOU	Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas

Data do próximo destaque trimestral – 14 de março de 2024

Construção: Obras Licenciadas Concluídas – 3º trimestre de 2023