



ESTATÍSTICAS
DA CONSTRUÇÃO
E HABITAÇÃO
2024



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL



1935-2025



FICHA TÉCNICA

Título

Estatísticas da Construção e Habitação - 2024

Editor

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

Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, IP

Publicação periódica

Anual

Indústria, energia e Construção | Construção e habitação

Edição digital

ISSN 0377-2225

ISBN 978-989-25-0721-7

O INE, I.P. na Internet

www.ine.pt



218 440 695

Chamada para rede fixa nacional

© INE, I.P., Lisboa • Portugal, 2025

A informação estatística disponibilizada pelo INE pode ser usada de acordo com a Atribuição 4.0 Internacional (CC BY 4.0) da Creative Commons Attribution 4.0, devendo contudo ser claramente identificada a fonte da informação.





NOTA INTRODUTÓRIA

A presente publicação insere-se na série anual das Estatísticas da Construção e Habitação ¹, disponibilizando um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e a habitação em Portugal.

Esta edição inclui um capítulo adicional que apresenta uma análise da construção de edifícios em Portugal, entre 2011 e 2023, e que faz parte da publicação “Pressão Construtiva 2011-2023”, divulgada em maio de 2025.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2023-2024, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas, enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

Nesta publicação incluem-se também os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2023), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

Integram-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 2025

¹Quanto à informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça (DGPJ), do Ministério da Justiça, foram identificadas lacunas relativas ao ano de 2020, durante o processo de validação da informação recolhida pela DGPJ, junto dos serviços de registo do Instituto dos Registos e do Notariado (IRN) decorrentes do não reporte de atos de compra e venda de imóveis e de mútuo com hipoteca voluntária, realizados através de documento particular autenticado. A DGPJ está a proceder a uma análise detalhada das situações em falta, em articulação com os referidos serviços de registo do IRN, I.P., tendo em vista a regularização da situação. Por este motivo, o INE suspendeu a divulgação de informação relativa ao ano de 2020 e seguintes, sobre contratos de compra e venda de imóveis, contratos de mútuo com hipoteca voluntária e crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária.



INTRODUCTION NOTE

This publication disseminates the annual series on Construction and Housing Statistics ² and provides a wide range of indicators on construction and housing in Portugal.

This edition includes an additional chapter that presents an analysis of building construction in Portugal, between 2011 and 2023, and which is part of the publication “Pressão Construtiva 2011-2023”, released in May 2025.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2023-2024, while for the previous year’s data are based on declared information.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2023) were included and updated, enabling 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 disaggregated 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 2025

² With regard to the information on Real Estate Transactions from the Ministry of Justice's Directorate-General for Justice Policy (DGPJ), gaps were identified for 2020 during the process of validating the information collected by the DGPJ, from the registration services of the Institute of Registries and Notaries (IRN), due to the failure to report acts of purchase and sale of real estate and loans with voluntary mortgages carried out through a certified private document. The DGPJ is carrying out a detailed analysis of the missing situations, in conjunction with the aforementioned IRN, I.P. registration services, with a view to regularizing the situation. For this reason, INE has suspended the release of information for 2020 and subsequent years on real estate purchase and sale contracts, loan contracts with voluntary mortgages and mortgage credit granted by loan contracts with voluntary mortgage.



SUMÁRIO EXECUTIVO

Em 2023, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades imobiliárias agregou 11,4% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (igual valor em 2022), correspondendo a 172 653 empresas, que empregaram 530 298 pessoas, representando 11,2% do pessoal ao serviço (11,0% em 2022), e geraram 11,0% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (16,1 mil milhões de Euros), percentagem ligeiramente superior à registada no ano anterior (10,9%), mas ainda inferior à verificada em 2020 (11,3%).

Em 2023, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 14,4% face ao ano anterior (+13,4% em 2022). Os trabalhos realizados em Edifícios cresceram 17,0% (+13,8% em 2022) e as Obras de engenharia civil aumentaram 10,7% (+13,0% em 2022). No segmento dos Edifícios, os trabalhos realizados em Edifícios residenciais registaram um crescimento de 17,3% (+14,3% em 2022), e nos Edifícios não residenciais observou-se um crescimento de 16,8% (+13,3% no ano anterior). No caso das Obras de engenharia civil, assinala-se o aumento de 32,5% do valor dos trabalhos realizados em Instalações e construções em zonas industriais, bem como de 12,2% do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação (+50,1% e +7,9%, respetivamente, em 2022).

Em 2024, o VAB da Construção representou 5,0% do VAB total da economia e cresceu em termos reais 1,7% face ao ano anterior (+3,9% em 2023), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia foi de 1,7% (+2,7% em 2023).

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

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

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

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

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

Ainda em 2024, estima-se que tenham sido concluídos 17 380 edifícios, o que representa um crescimento de 1,6% em relação ao ano anterior, (-0,2% em 2023, com 17 111 edifícios). As

construções novas continuaram a ser predominantes, correspondendo a 82,8% do total de obras concluídas em 2024 (81,7% em 2023).

Do total de edifícios concluídos, 78,1% destinaram-se à habitação familiar, um valor ligeiramente acima dos 76,7% registados no ano anterior. As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 66,4% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 2,2 p.p. face ao ano anterior. No mesmo ano estima-se que tenham sido concluídos 2 984 edifícios em obras de reabilitação, o que traduz uma diminuição de 4,7% face ao ano anterior (3 130 edifícios em 2023; -7,4%).

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

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

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

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

O valor mediano da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 9,3%, mais 0,7 p.p. que em 2023. Em 2024, tal como sucede desde 2022, o ritmo de crescimento do valor mediano de avaliações bancárias superou o aumento anual observado no IPHab (9,1%), observando-se, pelo segundo ano consecutivo, uma redução na diferença entre os dois indicadores, 0,4 p.p. em 2023, para 0,2 p.p. em 2024.

Nesse mesmo ano continuou a observar-se uma dinâmica de crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas. No último ano, a taxa de variação média anual do IPHab foi 9,1%, mais 0,9 p.p. que em 2023. O crescimento dos preços abrangeu ambas as categorias de habitações tendo sido mais pronunciada nas existentes (9,7%) por comparação com as novas (7,5%).

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

No período em análise, 54 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios), Grande Lisboa (todos

os 9 municípios), Península de Setúbal (8 em 9 municípios) e Área Metropolitana do Porto (7 em 17 municípios). O município de Lisboa registou o preço mais elevado do país (4 340 €/m²). Verificaram-se também valores superiores a 3 400 €/m² em Cascais (4 053 €/m²), Oeiras (3 471 €/m²) e Lagos (3 452 €/m²). O Algarve e a Grande Lisboa apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 200 €/m².

Em 2024, a renda mediana dos 98 657 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,97 €/m², tendo aumentado 10,5% em relação ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 4,3% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Grande Lisboa (13,06 €/m²), Península de Setúbal (9,99 €/m²), Região Autónoma da Madeira (9,60 €/m²), Algarve (9,41 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (8,85 €/m²). A Grande Lisboa concentrou cerca de um quarto dos novos contratos de arrendamento (24 121). Na Grande Lisboa e na Área Metropolitana do Porto foram realizados, em conjunto, 42,3% do total de novos contratos do país. A Península de Setúbal e o Algarve concentraram 7,1% e 5,8% dos novos contratos, respetivamente. No Baixo Alentejo foi realizado o menor número de novos contratos de arrendamento (553).

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

Em 2024, o índice de custos de construção de habitação nova apresentou uma taxa de variação média anual de 3,3%, 0,6 p.p. abaixo do observado em 2023. A redução no ritmo de crescimento do índice deveu-se ao comportamento da componente materiais, tendo os preços diminuído 0,3%, o que constitui a primeira variação anual negativa desta categoria desde 2009. Relativamente à mão-de-obra, registou-se um crescimento de 8,2%, igual ao ano precedente.



EXECUTIVE SUMMARY

In 2023, the Construction and Real Estate sectors accounted for 11.4% of the total number of non-financial companies operating in Portugal (the equal value in 2020), corresponding to 172,653 companies, which employed 530,298 people, representing 11.2% of the workforce (11.0% in 2022), and generated 11.0% of the Gross Value Added (GVA) of non-financial companies (€16.1 billion), a percentage slightly higher than that recorded in the previous year (10.9%), but still lower than that seen in 2020 (11.3%).

In the year 2023, the value of projects undertaken by construction companies with 20 or more employees showed a 14.4% growth compared to the preceding year (+13.4% in 2022). Works performed on Buildings increased by 17.0% (+13.8% in 2022), while Civil Engineering projects grew by 10.7% (+13.0% in 2022). In the Buildings segment, works on Residential Buildings demonstrated a growth of 17.3% (+14.3% in 2022), while Non-residential Buildings exhibited a 16.8% increase (+13.3% in the previous year). In the case of Civil Engineering projects, there was a remarkable 32.5% growth in the value of works carried out on Installations and constructions in industrial zones, as well as a 12.2% increase in the value of work carried out on Transport infrastructures (highway, railway, air and sea), dams and irrigation systems (+50.1% and +7.9% respectively in 2022).

In 2024, Construction GVA represented 5.0% of the economy's total GVA and increased by 1.7% in real terms compared to the previous year (+3.9% in 2023), whereas the rate of change in the economy's total GVA rose by 1.7% (+2.7% in 2023).

In the year 2024, a total of 25,470 buildings were licensed in Portugal, representing an increase of 7.2% compared with the previous year (following a decrease of 6.9% in 2023). The buildings licensed for new construction continued to represent the majority of licensed buildings in 2024, accounting for 74.9% of the total (74.1% in 2023). In the year under review, Demolition works constituted 5.6% of all licensed works (5.7% in 2023).

The total number of licensed buildings for new construction for family housing amounted to 15,414, reflecting an increase of 8.0% compared with 2023. Overall, 60.5% of all licensed buildings were new constructions for family housing, representing an increase of 0.5 percentage points compared with the previous year (60.0%).

In the same year, 4,965 buildings were licensed for renovation works, corresponding to an increase of 3.4% compared with the previous year (a decrease of 1.0% in 2023; 4,803 buildings).

The number of dwellings licensed in Portugal in 2024 totalled 41,851, reflecting an increase of 5.4% over the previous year (39,708 dwellings in 2023; +0.7%). Of the total licensed dwellings in 2024, 34,637 were in new constructions for family housing, representing an increase of 4.7% compared with the previous year (33,079 dwellings in 2023; +3.9%).

It is estimated that 17,380 buildings were completed in 2024, corresponding to a growth of 1.6% compared with the previous year (17,111 buildings in 2023; -0.2%). New constructions remained predominant, accounting for 82.8% of all works completed in 2024 (81.7% in 2023).

Of the total number of completed buildings, 78.1% were intended for family housing, slightly above the 76.7% recorded in the previous year. Completed works in new constructions for family housing represented 66.4% of total completed buildings, corresponding to an increase of 2.2 percentage points year-on-year. It is estimated that 2,984 buildings were completed as part of renovation works in 2024, representing a decrease of 4.7% compared with the previous year (3,130 buildings in 2023; -7.4%).

An estimated 28,494 dwellings were completed in the country in 2024, reflecting an increase of 6.8% compared with the previous year (+7.0% in 2023; 26,671 dwellings). In new constructions for family housing, the number of completed dwellings totalled 25,311, corresponding to an annual growth of 9.6% (23,085 dwellings in 2023; +11.1%).

In 2024, were sold 156,325 dwellings, representing an increase of 14.5% compared to 2023. Among the transactions made, 124,445 involved existing homes, this category continuing to represent the majority of sales, and 31,880 involved new homes. In both housing categories, an increase in the number of transactions was observed, being slightly higher in the case of existing homes (14.8%) compared to new homes (13.4%).

The total value of housing transactions in 2024 was €33.8 billion, representing the highest value since the series began in 2009 and an increase of 20.8% compared to 2023. Of the total amount, 24.4 billion euros corresponded to transactions of existing dwellings (a 21.1% change compared to 2023) and 9.4 billion euros to new dwellings (a 20.0% change compared to 2023).

In the year 2024, approximately 140,000 bank appraisals were conducted by experts on behalf of banking institutions in the context of mortgage loans approval³, marking the highest figure since 2009. This figure represented an increase of 32.1% compared to 2023, exceeding the growth rate observed in the number of housing transactions (14.5%). In the reference year, the number of valuations carried out accounted for 89.7% of all family housing transactions, representing a 11.9 percentage points increase compared to the previous year and the highest percentage since 2009.

The median value of bank housing appraisals increased by 9.3%, 0.7 percentage points higher than in 2023. In 2024, as has been the case since 2022, the growth rate of the median value of bank appraisals exceeded the annual increase of 9.1% observed in the House Price Index (IPHab), with a reduction in the difference between the two indicators for the second consecutive year, by 0.4 pp in 2023 to 0.2 percentage points in 2024.

In 2024, the IPHab demonstrated a continued increase in the average level of transacted housing prices. In the last year, the average annual variation rate⁴ of change was 9.1%, 0.9 percentage points higher than in 2023. Price growth covered both categories of dwellings, being more pronounced for existing dwellings (9.7%) compared to new dwellings (7.5%).

In 2024, the median price of family housing in Portugal was €1,777 per square meter, representing an 10.3% increase compared to the previous year. The median house price remained above the national average in the sub-regions of Grande Lisboa (€2,939 per square meter), Algarve (€2,752

³ The number of bank evaluations presented refers to the total records related to dwellings that are the subject of requests for bank financing and that have undergone a technical evaluation of the property. These records are collected by Statistics Portugal within the scope of the Survey on Bank Evaluation on Housing (IABH). This survey currently covers seven financial institutions that represent the majority of the total amount of new housing loans in Portugal.

⁴ The average annual rate of change compares the average index of the last four quarters with the average of the immediately preceding four quarters.

per square meter), Região Autónoma da Madeira (€2,395 per square meter), Península de Setúbal (€2,117 per square meter) and Área Metropolitana do Porto (€1,986 per square meter).

In the period under review, 54 municipalities exhibited a median price that exceeded the national average, with the majority of these located in the sub-regions of Algarve (14 out of 16 municipalities), Grande Lisboa (all 9 municipalities), Península de Setúbal (8 out of 9 municipalities) and Área Metropolitana do Porto (7 out of 17 municipalities). The municipality of Lisboa recorded the highest price in the country, at 4,340 euros per square meter. Additionally, prices exceeding €3,400 per square meter were observed in Cascais (€4,053 per square meter), Oeiras (€3,471 per square meter) and Lagos (€3,452 per square meter). There were significant price differentials between municipalities in the Algarve and Grande Lisboa, with a range exceeding €2,200 per square meter.

In 2024, the median rent for the 98,657 new rental contracts for family housing in Portugal was €7.97 per square meter, representing a 10.5% increase compared to the previous year. In addition, the number of new contracts signed demonstrated a 4.3% increase compared to the preceding year.

The rental prices observed in the sub-region of Grande Lisboa (€13.06/m²), Península de Setúbal (€9.99/m²), Região Autónoma da Madeira (€9.60/m²), Algarve (€9.41/m²) and Área Metropolitana do Porto (€8.85/m²) were found to be above the national average.

The Grande Lisboa sub-region accounted for approximately a quarter of the total number of new rental contracts (24,121). The Grande Lisboa and Área Metropolitana do Porto together represented 42.3% of all new contracts in the country. The Península de Setúbal and the Algarve accounted for 7.1% and 5.8% of new contracts, respectively. The lowest number of new rental contracts was recorded in the Baixo Alentejo region, with a total of 553 contracts signed.

Among the 308 municipalities in the country, 42 municipalities exhibited rental values above the national average. The municipality of Lisboa had the highest value (€15.93/m²), with other municipalities having values above €12.00/m², including Cascais (€15.31/m²), Oeiras (€13.80/m²) and Porto (€12.58/m²).

In 2024, the new housing construction cost index recorded an average annual rate of change of 3.3%, showing a 0.6 percentage points slowdown compared to the preceding year. The decline in the index growth rate was due to the behaviour of the materials component, with prices decreasing by 0.3%, marking the first annual decline in this category since 2009. Regarding the labour component, there was an increase of 8.2%, the same as in the previous year.



SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES

Siglas

AT

BGE

CENSOS

DGPJ

FBCF

IABH

ICCHN

IMI

IMT

INE

IPHab

IPPCom

IRN

Km²

m²

Nº

n.e.

NUTS

OE

p.p.

SCIE

SIOU

T0 (T1, T2, etc.)

UE

VAB

VVN

Abreviaturas

Autoridade Tributária

Base Geográfica de Edifícios

Recenseamento Geral da População e Habitação

Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Formação Bruta de Capital Fixo

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Índice de Custos de Construção da Habitação Nova

Imposto Municipal sobre Imóveis

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

Índice de Preços da Habitação

Índice de Preços das Propriedades Comerciais

Instituto dos Registos e do Notariado, I.P.

Quilómetros quadrados

Metros quadrados

Número absoluto

Não especificado

Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)

Operação estatística

Pontos percentuais

Sistema de Contas Integradas das Empresas

Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas

Tipologia dos fogos, segundo o nº de quartos de dormir

União Europeia

Valor Acrescentado Bruto

Volume de Negócios

Informação aos utilizadores

Nesta publicação adotou-se a Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos 2024 (NUTS 2024).

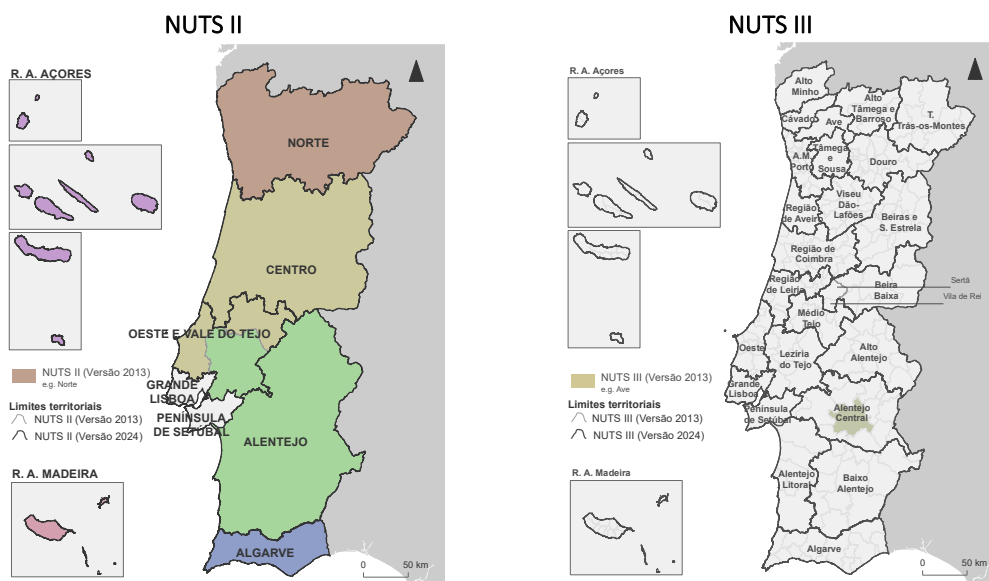
A Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) é uma estrutura hierárquica utilizada para recolher, organizar e divulgar informações estatísticas regionais em toda a Europa. A nova versão, NUTS 2024, foi estabelecida pelo Regulamento delegado n.º 2023/674 da Comissão Europeia, alterando os anexos do Regulamento (CE) n.º 1059/2003. As alterações incluem a criação da Península de Setúbal e Grande Lisboa como novas NUTS III e NUTS II, respetivamente, além de ajustes nos limites territoriais de outras regiões. Em síntese, o país passa a ter 9 regiões NUTS II e 26 sub-regiões NUTS III.

Consulte as NUTS 2024 no Sistema de Metainformação do INE:

- Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos, versão de 2024 – inclui, em “documentos”, um ficheiro com as alterações entre as NUTS, versão 2013 e versão 2024, ao nível do município.
- Composição das NUTS 2024 em termos de municípios e freguesias em 24/03/2023 – disponibiliza a estruturação do Código da Divisão Administrativa, ao nível de municípios e freguesias, de acordo com as NUTS 2024.

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

Limites das NUTS 2024 e comparação com as NUTS 2013



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

.....	2
NOTA INTRODUTÓRIA	3
INTRODUCTION NOTE	4
SUMÁRIO EXECUTIVO	5
EXECUTIVE SUMMARY	8
SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES	11
ÍNDICE	13
PRESSÃO CONSTRUTIVA EM PORTUGAL 2011-2023	15
PRESSÃO CONSTRUTIVA EM PORTUGAL 2011-2023.....	16
PERSPETIVA MACROECONÓMICA	22
1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO	23
PRINCIPAIS RESULTADOS ANUAIS	34
2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS.....	35
2.1. LICENCIAMENTO.....	35
2.2. OBRAS CONCLUÍDAS	43
3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS.....	52
3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES.....	52
3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO	54
3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA	56
3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO.....	56
3.5. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL	58
3.6. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL	60
3.7. ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS.....	63
METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA	65
NOTA METODOLÓGICA	66
CONCEITOS	76

PRESSÃO CONSTRUTIVA EM PORTUGAL 2011-2023

ENQUADRAMENTO

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

As regiões que mais se destacaram pelo crescimento percentual da população residente entre 2011 e 2023 foram o Algarve (+7,3%), a Península de Setúbal (+7,1%), a Grande Lisboa (+4,1%) e o Oeste e Vale do Tejo (+1,7%). Em 2023, a Grande Lisboa e a Península de Setúbal apresentavam as maiores densidades populacionais do país, com 1 529,9 hab./Km² e 513,5 hab./Km², respetivamente.

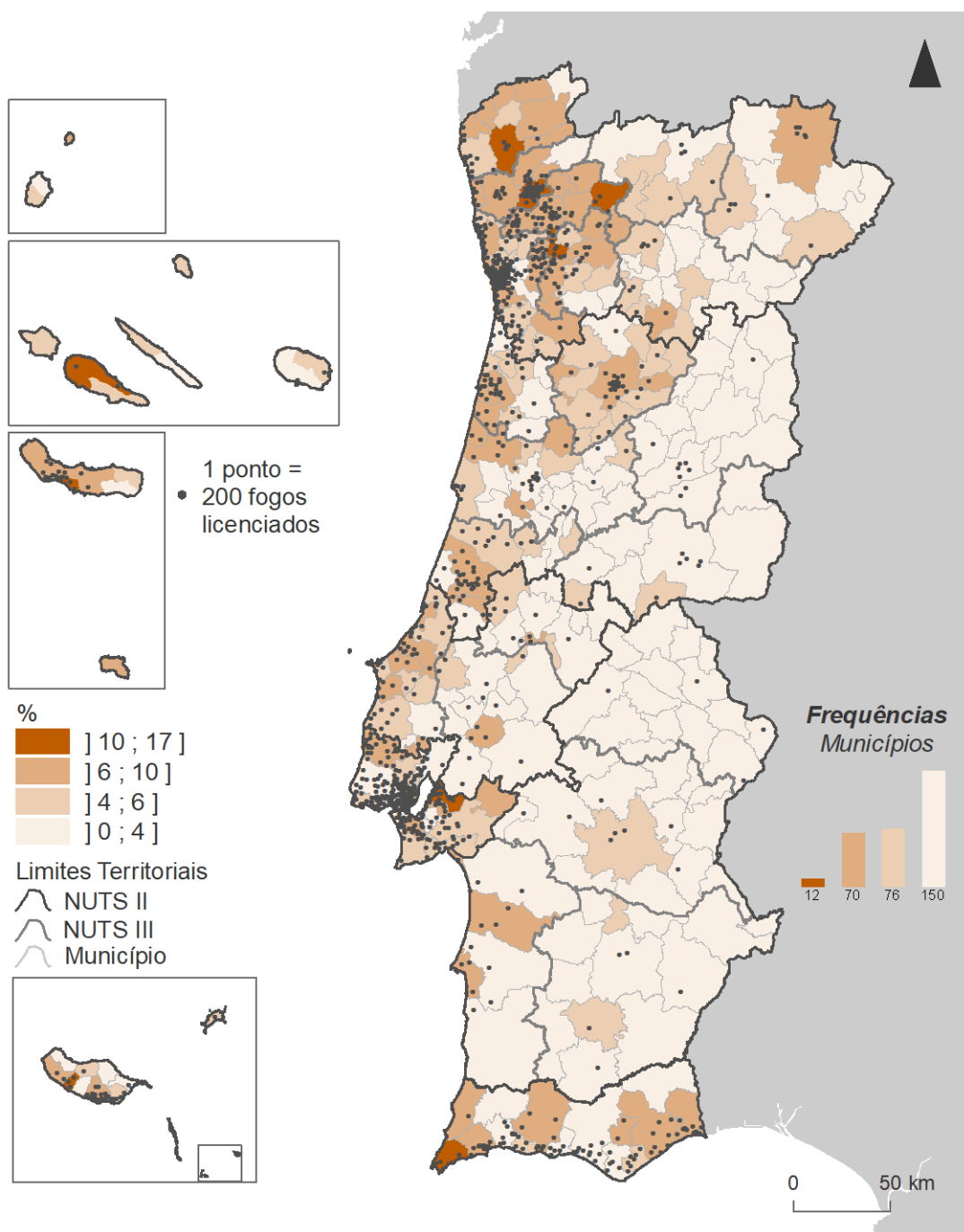
Em contrapartida, verificou-se uma diminuição da população residente no Alentejo (-6,9%), na Região Autónoma da Madeira (-4,2%), no Centro (-2,4%), na Região Autónoma dos Açores (-2,3%) e no Norte (-0,4%). Nesse último ano, as regiões com menor densidade populacional eram o Alentejo e o Centro, destacando-se nesta última as sub-regiões da Beira Baixa e das Beiras e Serra da Estrela, com 19,0 hab./Km² e 33,3 hab./Km², respetivamente.

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

PORTUGAL						
TERRITÓRIO E POPULAÇÃO						
NUTS III	2023					
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/Km ²)	Área (km ²)	Área Urbana (km ²)	N.º Freguesias
	N.º	Variação 2011-2023 (%)				
Portugal	10 639 726	0,7%	115,4	92.225,2	x	3.092
Continente	10 142 079	0,9%	113,8	89.102,1	639.339,4	2.882
Norte	3 673 861	-0,4%	172,6	21.285,9	232.917,7	1.426
Alto Minho	234 215	-4,3%	105,6	2.218,8	29.984,4	208
Cávado	429 833	4,8%	345,0	1245,8	27.737,6	170
Ave	422 464	-0,7%	291,1	1451,4	25.023,5	168
A. M. Porto	1802 664	2,5%	883,1	2.041,3	74.892,5	173
Alto Tâmega e Barroso	83 669	-11,1%	28,6	2.921,9	12.666,6	118
Tâmega e Sousa	409 348	-5,4%	223,5	1831,5	29.551,8	177
Douro	184 195	-10,2%	45,7	4.031,6	19.480,9	217
Terras de Trás-os-Montes	107 473	-8,6%	19,4	5.543,6	13.580,5	195
Centro	1 695 635	-2,4%	72,9	23.273,2	187.563,3	803
Região de Aveiro	384 689	3,9%	227,2	1692,9	38.956,9	74
Região de Coimbra	446 982	-2,9%	103,1	4.335,6	44.724,6	168
Região de Leiria	297 222	0,9%	121,4	2.449,1	35.460,4	67
Viseu Dão Lafões	256 810	-4,0%	79,3	3.237,7	36.474,3	156
Beira Baixa	100 036	-7,7%	19,0	5.252,9	13.440,1	72
Beiras e Serra da Estrela	209 896	-11,1%	33,3	6.305,0	18.507,0	266
Oeste e Vale do Tejo	852 583	1,7%	92,7	9.201,2	79.534,3	237
Oeste	388 396	7,1%	174,9	2.220,2	31.724,7	89
Médio Tejo	216 423	-5,1%	80,0	2.706,0	22.490,5	80
Lezíria do Tejo	247 764	0,1%	58,0	4.275,0	25.319,1	68
Grande Lisboa	2 126 578	4,1%	1.529,9	1.390,0	46.898,8	81
Península de Setúbal	834 599	7,1%	513,5	1.625,3	35.100,3	37
Alentejo	474 701	-6,9%	17,4	27.329,9	35.853,6	231
Alentejo Litoral	101388	3,5%	19,1	5.309,4	8.442,4	31
Baixo Alentejo	115 757	-8,6%	13,6	8.542,7	7.779,7	62
Alto Alentejo	104 081	-12,2%	17,1	6.084,3	9.688,1	69
Alentejo Central	153 475	-7,9%	20,8	7.393,5	9.943,5	69
Algarve	484 122	7,3%	96,9	4.996,8	21.471,5	67
Algarve	484 122	7,3%	96,9	4.996,8	21.471,5	67
R. A. Açores	241 025	-2,3%	103,8	2.322,0	x	156
R. A. Açores	241025	-2,3%	103,8	2.322,0	x	156
R. A. Madeira	256 622	-4,2%	320,3	801,1	x	54
R. A. Madeira	256 622	-4,2%	320,3	801,1	x	54

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

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



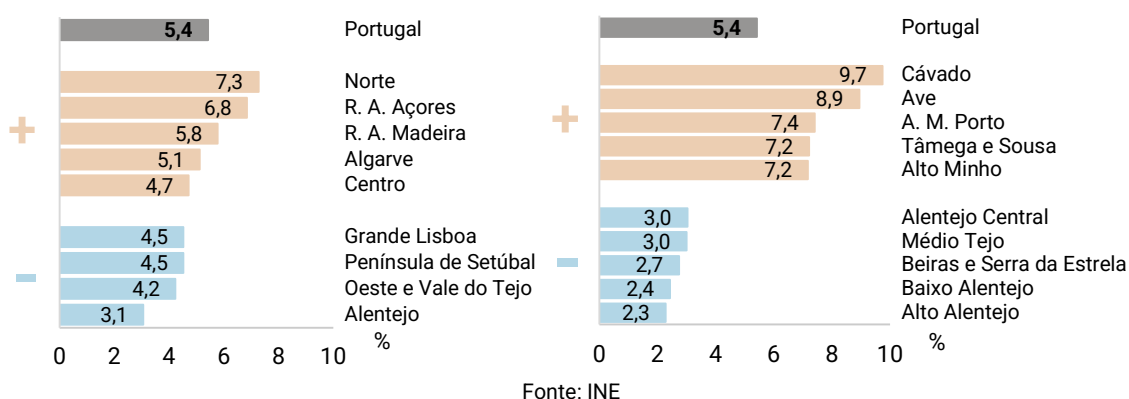
Fonte: INE

A dinâmica construtiva potencial em Portugal, medida pelo número de fogos licenciados entre 2011 e 2023, face ao número total de fogos existentes em 2011, foi de 5,4%. Numa análise por regiões NUTS II, apenas as regiões do Norte e das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira superaram aquele valor, com 7,3%, 6,8% e 5,8%, respetivamente. O maior dinamismo construtivo do Norte ficou patente nos valores mais elevados do país, registados no Cávado (9,7%), Ave (8,9%), a Área Metropolitana do Porto (7,4%) e nas regiões do Tâmega e Sousa e do Alto Minho (ambas com 7,2%).

No Cávado e na Área Metropolitana do Porto, o crescimento da construção coincidiu com o aumento da população residente entre 2011 e 2023 (+4,8% e +2,5%, respetivamente). Por outro lado, nas regiões do Tâmega e Sousa, Alto Minho e Ave, apesar da redução da população residente no mesmo período (-5,4%, -4,3% e -0,7%, respetivamente), verificou-se ainda assim um aumento na procura e construção de novos fogos, refletindo eventualmente outras dinâmicas, como o mercado imobiliário e a reconfiguração dos agregados familiares.

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

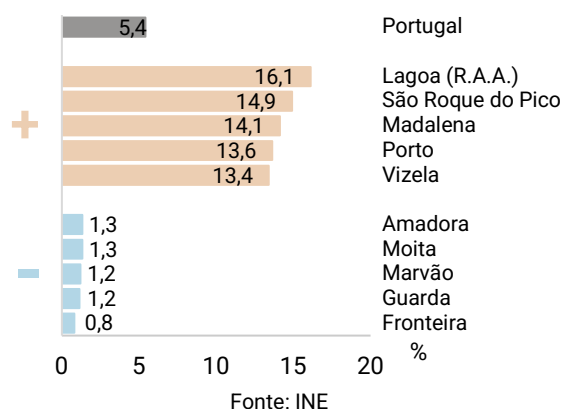
Figura 3 – Dinamismo construtivo potencial, NUTS II e NUTS III, 2011-2023



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

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

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



Entre 2011 e 2023, o licenciamento de obras em Portugal registou uma ligeira tendência decrescente no número de edifícios e de pisos, com taxas médias de crescimento anual (TMCA) de -0,6% e -0,5%, respetivamente. O total de edifícios e de pisos licenciados foi de 261,2 mil e 419,8 mil, pela mesma ordem. Para esta diminuição contribuíram a maioria das regiões, com a exceção da Península de Setúbal, Grande Lisboa e Região Autónoma da Madeira onde o licenciamento de edifícios e de pisos registaram taxas médias de crescimento anual positivas, nomeadamente de 5,5% e 6,2%, 1,3% e 2,0% e 0,9% e 1,6%, respetivamente. Pelo contrário, os licenciamentos urbanísticos em Portugal registaram um aumento do número de fogos, divisões, área total e área habitável, com crescimentos médios anuais de 3,6%, 2,9%, 0,4% e 0,3%, respetivamente. As regiões da Península de Setúbal, da Região Autónoma da Madeira e do Norte destacaram-se com as maiores taxas médias de crescimento anual do número de fogos, nomeadamente de 8,1%, 6,5% e 6,1%, respetivamente.

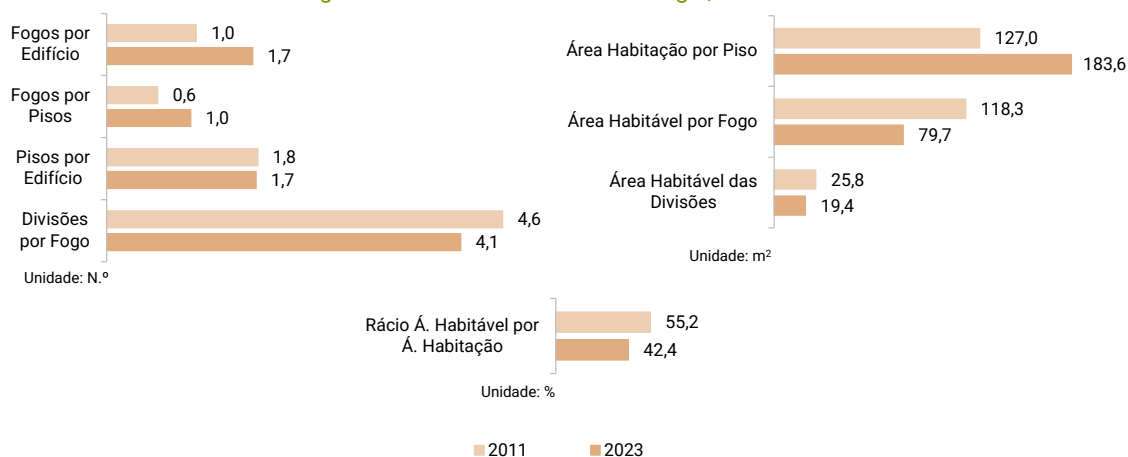
Figura 5 – Licenciamento em Portugal, 2011-2023

LICENCIAMENTO EM PORTUGAL 2011-2023												
	Nº Edifícios		Nº de Pisos		Nº de Fogos		Nº de Divisões		Área total (m²)		Área habitável (m²)	
	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)	Nº	TMCA (%)
Portugal	261 189	-0,6	419 776	-0,5	321 697	3,6	1 360 607	2,9	110 712 281	0,4	27 755 188	0,3
Norte	101 172	-0,2	168 188	-0,1	135 598	6,1	561 133	4,3	45 977 002	2,2	113 994	3,0
Centro	57 584	-2,3	83 294	-3,1	51 502	1,1	231 387	0,1	23 326 788	-2,1	5 008 266	-5,4
Oeste e Vale do Tejo	24 566	-0,4	35 303	-0,5	216 19	2,6	104 642	2,1	9 553 822	-0,1	1 978 816	1,5
Grande Lisboa	23 842	1,3	46 128	2,0	49 008	2,2	178 045	4,5	12 868 389	0,5	4 135 856	0,0
Península de Setúbal	12 700	5,5	23 782	6,2	19 056	8,1	91 132	7,4	4 691 435	3,4	1 719 960	7,0
Alentejo	15 511	-4,0	19 024	-4,7	10 347	-2,8	46 746	-3,1	5 027 846	-3,7	891 097	-2,7
Algarve	11 606	-1,0	20 458	-0,9	19 473	0,9	79 803	0,2	4 841 979	-0,8	1 525 941	0,0
R. A. dos Açores	9 337	-0,2	13 825	-0,8	7 581	-0,6	36 071	-0,9	2 594 328	-4,6	635 758	-1,3
R. A. da Madeira	4 871	0,9	9 774	1,6	7 513	6,5	31 648	4,7	1 830 692	5,5	539 580	4,9

Fonte: INE

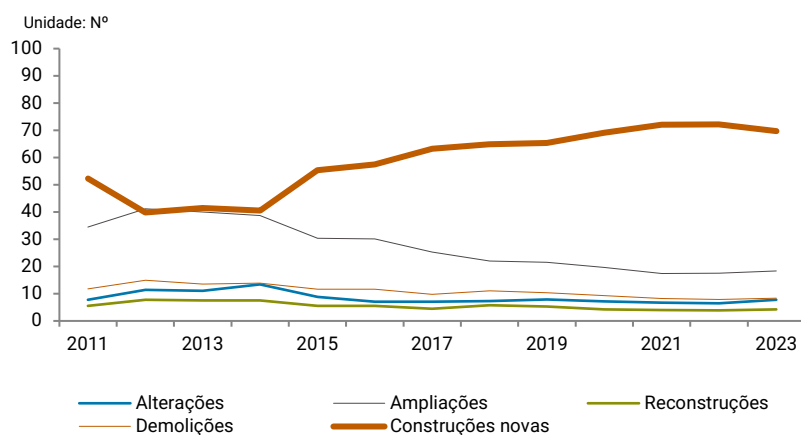
No que se refere aos valores médios relativos ao licenciamento, registou-se uma ligeira diminuição da construção em altura, de 1,8 pisos por edifício em 2011 para 1,7 pisos por edifício em 2023. Quanto aos fogos licenciados, destacaram-se as tipologias T3 ou superior, com uma média de 4,1 divisões por fogo licenciado em 2023, inferior à de 4,6 divisões por fogo licenciado registada em 2011. Pelo contrário, no que se refere aos fogos por edifício, o valor médio de 1,0 registado em 2011 aumentou para 1,7 em 2023. A área habitável representava 42,4% da área total destinada à habitação, quando em 2011 era de 55,2%, enquanto a área habitável média por fogo licenciado foi de 79,7 m² em 2023, quando era de 118,3 m² em 2011.

Figura 6 – Licenciamento em Portugal, 2011-2023



A construção nova foi o tipo de obra predominantemente licenciada em Portugal na maioria dos anos entre 2011 e 2023. A única exceção ocorreu entre 2012 e 2014, período em que, no conjunto, as obras de reabilitação do edificado (alterações, ampliações e reconstruções) superaram os licenciamentos para construção nova. Entre as diferentes tipologias de reabilitação, destaca-se o licenciamento de ampliações, que atingiu o seu pico em 2012, com uma média de 41,1 ampliações por cada 100 construções novas licenciadas. A partir desse ano, observou-se uma tendência de queda, chegando a uma média de 18,3 em 2023. No total, as obras de reabilitação registaram uma trajetória de crescimento entre 2011 e 2012, ano em que atingiram o valor mais elevado do período analisado, com 60,2 licenças por cada 100 construções novas. Em 2023, este indicador situava-se nos 30,3.

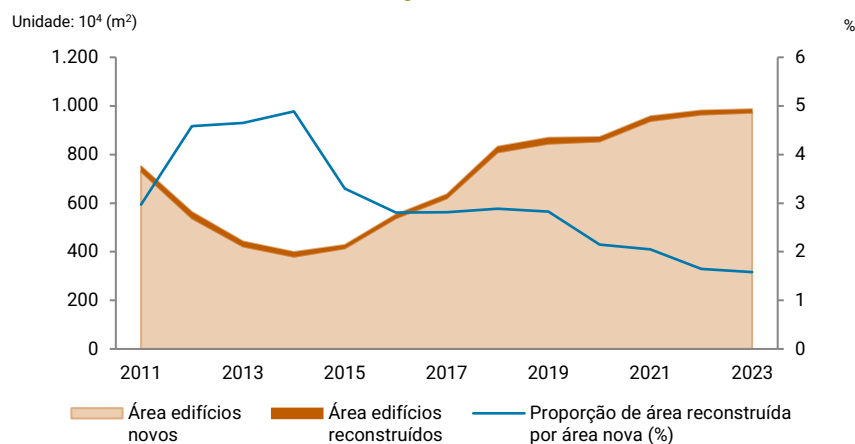
Figura 7 – Edifícios licenciados por cada 100 construções novas em Portugal, 2011-2023



Fonte: INE

Em Portugal, entre 2011 e 2023, a proporção de área licenciada para reconstrução face à destinada a novas construções manteve-se relativamente baixa, não ultrapassando os 5% ao longo de todo o período. Após um crescimento inicial, passando de 3,0% em 2011 para 4,6% em 2012, a proporção atingiu o seu pico em 2014, com 4,9%. A partir desse ano, verificou-se uma inversão na tendência, com uma diminuição gradual que culminou nos 1,6% registados em 2023.

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



Fonte: INE

1.3. ANÁLISE DA PRESSÃO CONSTRUTIVA

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

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

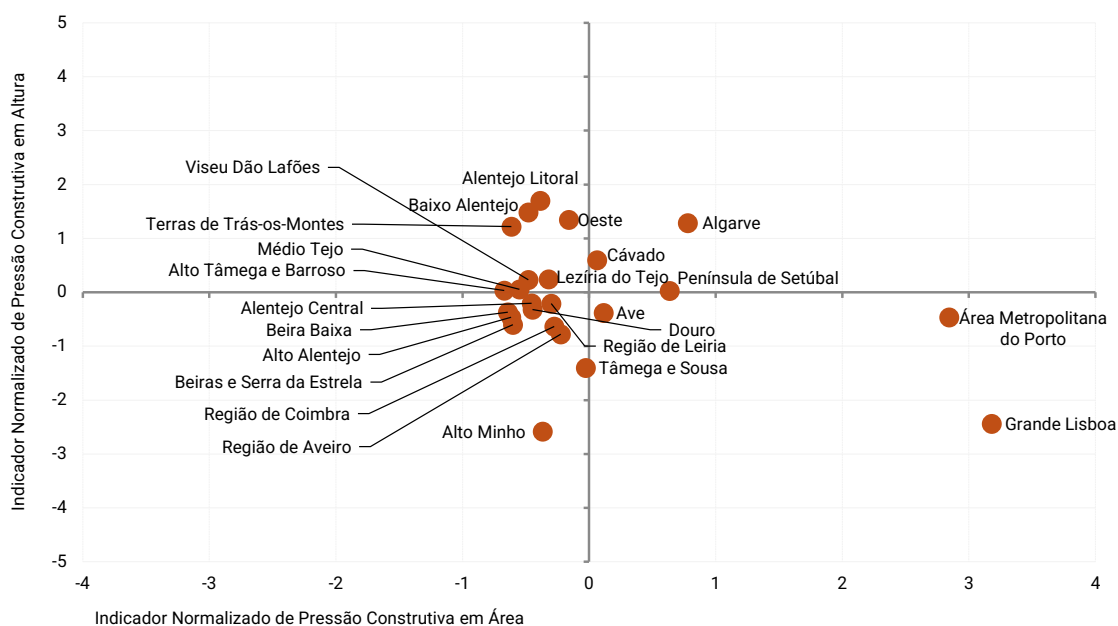
Entre as regiões com perfil positivo em ambos os eixos, destacaram-se o Algarve, a Península de Setúbal e o Cávado. Nestas regiões a pressão construtiva foi expressiva tanto em área como em altura, revelando uma intensificação da ocupação urbana e um padrão de edificação mais denso. Assim, embora o padrão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

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

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

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

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



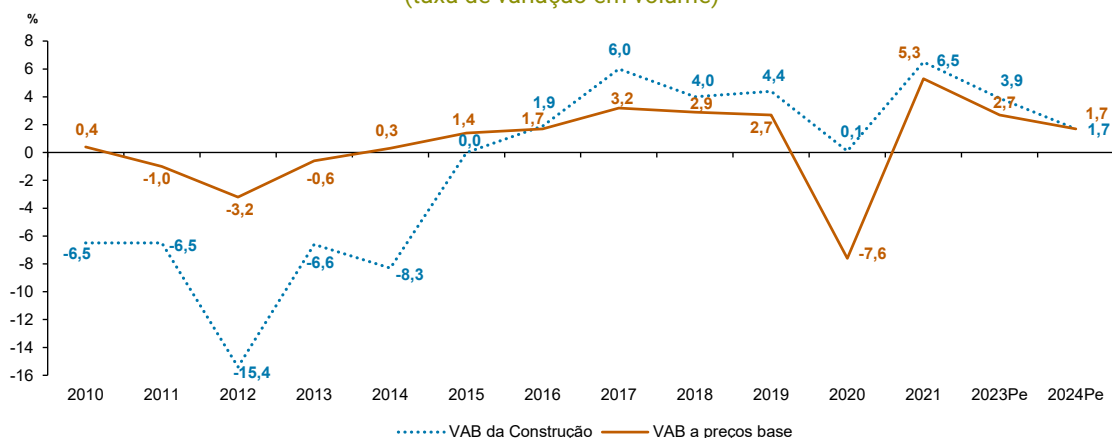
Fonte: INE

1. O SETOR DA CONSTRUÇÃO

1.1. CONTAS NACIONAIS

Em 2024, o VAB da Construção representou 5,0% do VAB total da economia e cresceu em termos reais 1,7% face ao ano anterior (+3,9% em 2023), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia foi de 1,7% (+2,7% em 2023).

Figura 1.1 – Evolução do VAB da Construção e do VAB total a preços de base (taxa de variação em volume)

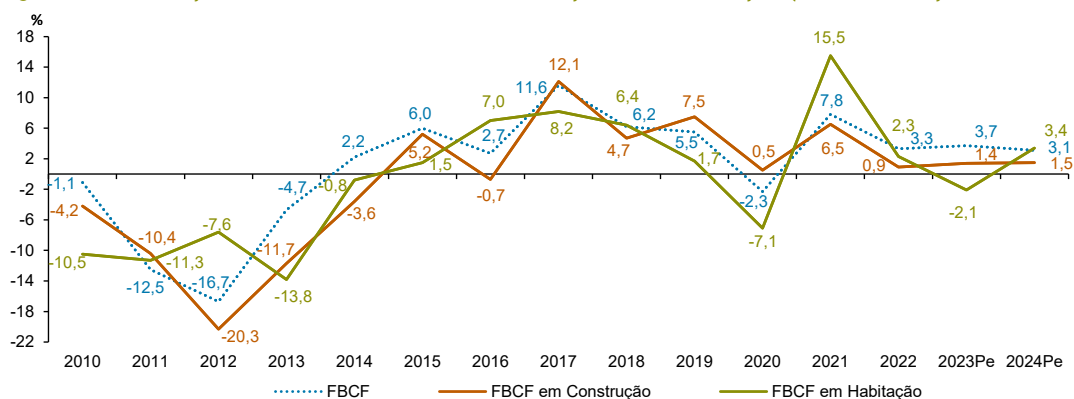


Fonte: INE, Contas Nacionais

Numa análise da evolução da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) no período de 2010 a 2024, verificou-se que a FBCF em Construção e em Habitação apresentou sempre evoluções negativas em qualquer dos segmentos considerados entre 2010 e 2014. Entre 2015 e 2019, verificou-se um período de crescimento da FBCF, tanto em Construção (embora neste caso, com a exceção de um ligeiro decréscimo de 0,7% em 2016), como em Habitação, acompanhando a tendência seguida pela FBCF total.

Em 2020, registaram-se decréscimos de 2,3% no agregado total da FBCF e de 7,1% na FBCF em Habitação. Inversamente, a FBCF em Construção cresceu 0,5%. Em 2021, assistiu-se à recuperação do crescimento, quer da FBCF global, quer da FBCF em Construção e em Habitação, com taxas de variação de +7,8%, +6,5% e +15,5%, respetivamente, embora registando um abrandamento nos anos seguintes (com a exceção da FBCF em habitação que diminuiu em 2023). Em 2024 a FBCF total cresceu 3,1% face ao ano anterior (+3,7% em 2023) e os segmentos da Habitação e Construção cresceram 1,5% e 3,4%, (+1,4% e -2,1%, em 2023).

Figura 1.2 – Evolução da FBCF e da FBCF em Construção e em Habitação (taxa de variação em volume)



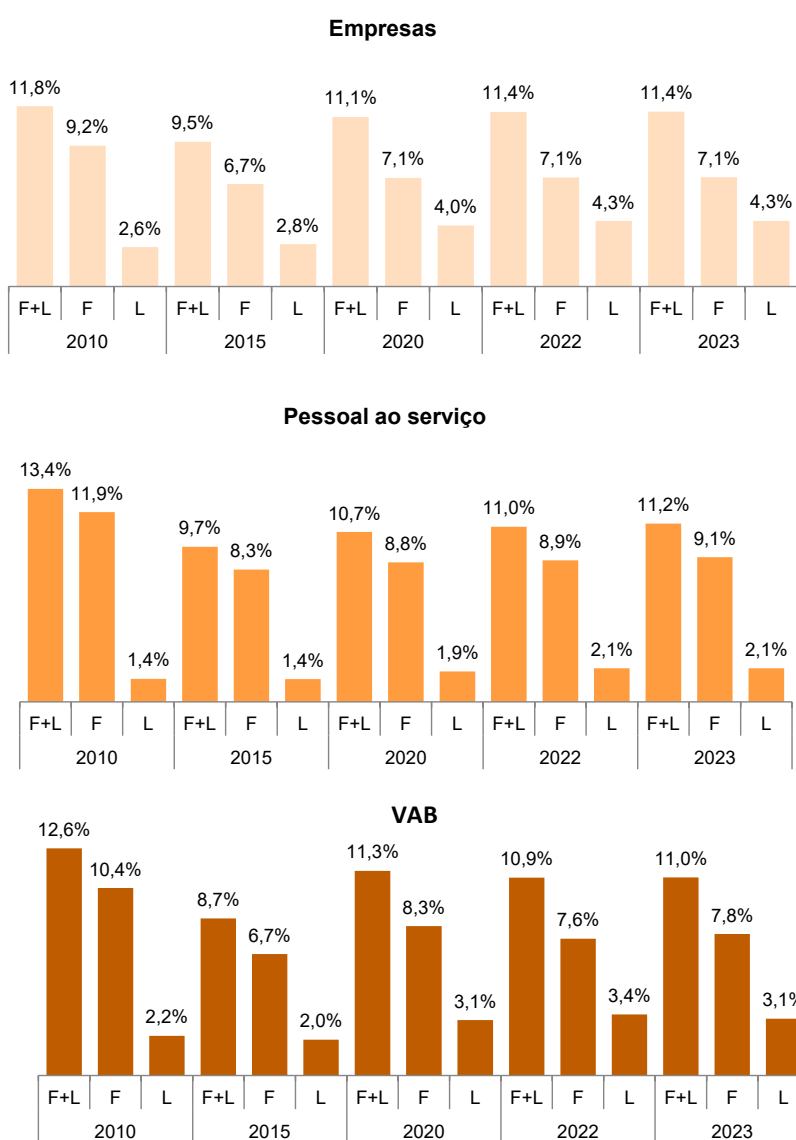
Fonte: INE, Contas Nacionais

1.2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

Principais variáveis⁵

Em 2023⁶, tendo por base a informação mais recente do Sistema de Contas Integradas das Empresas (SCIE), o conjunto dos setores da Construção e de Atividades imobiliárias agregou 11,4% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (igual valor em 2022), correspondendo a 172 653 empresas, que empregaram 530 298 pessoas, representando 11,2% do pessoal ao serviço (11,0% em 2022), e geraram 11,0% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (16,1 mil milhões de Euros), percentagem ligeiramente superior à registada no ano anterior (10,9%) mas ainda inferior à verificada em 2020 (11,3%).

Figura 1.3 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev. 3) e Atividades imobiliárias (Secção L) nas principais variáveis



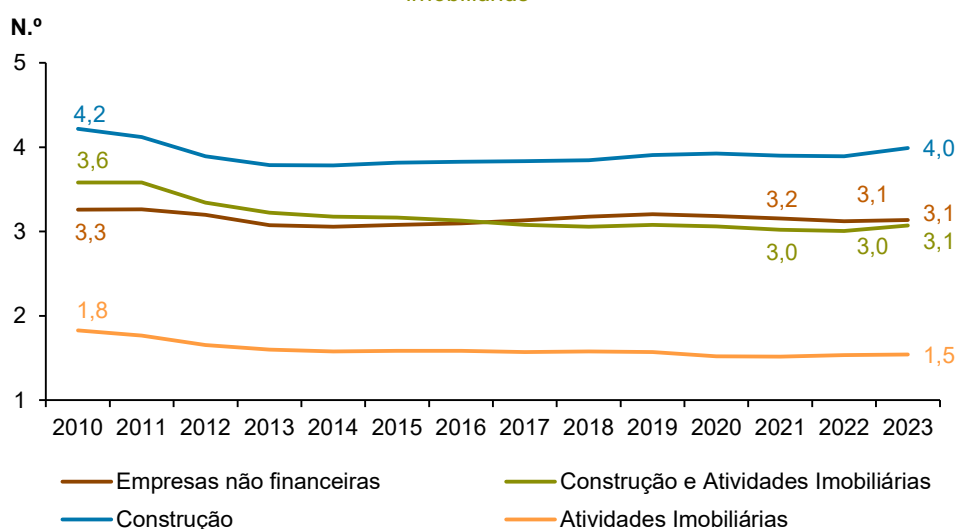
Fonte: INE, SCIE

⁵ As taxas de variação obtidas deste sistema para valores monetários correspondem a variações nominais.

⁶ Os resultados definitivos do Sistema de Contas Integradas das Empresas para o ano de referência de 2023 foram divulgados em 13/12/2024. Os resultados relativos ao ano de 2024 serão divulgados em dezembro de 2025.

Entre 2010 e 2023, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades imobiliárias decresceu gradualmente, passando de 3,6 pessoas ao serviço no início do período para 3,1 em 2023, valor igual ao do total das empresas não financeiras (embora no início do período este último total registasse 3,3 pessoas ao serviço). Apesar disso, em 2023 registou-se um ligeiro crescimento da dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades imobiliárias (de 3,0 para 3,1 pessoas ao serviço), devido sobretudo ao ligeiro crescimento da dimensão das empresas de Construção (de 3,9 para 4,0 pessoas ao serviço).

Figura 1.4 – Dimensão média das empresas não financeiras e dos setores da Construção e Atividades imobiliárias

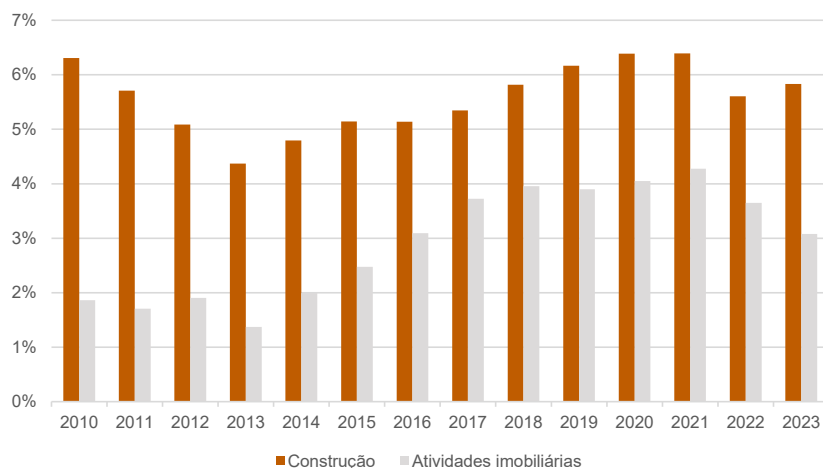


Fonte: INE, SCIE

Dinâmica

Em 2023, o número de empresas em atividade na Construção e nas Atividades imobiliárias cresceu em ambos os setores 5,3% (+5,3% e +8,5% em 2022, respetivamente). O número de nascimentos de empresas cresceu no setor da Construção (+10,6%; +10,0% em 2022), enquanto, pelo contrário, diminuiu nas Atividades imobiliárias (-10,3%, +7,1% em 2022). Em termos de estrutura, em 2023 verifica-se que o peso dos nascimentos face ao setor não financeiro cresceu no setor da Construção (5,8%, 5,6% em 2022), enquanto pelo contrário diminuiu nas Atividades imobiliárias (3,1%; 3,6% em 2022).

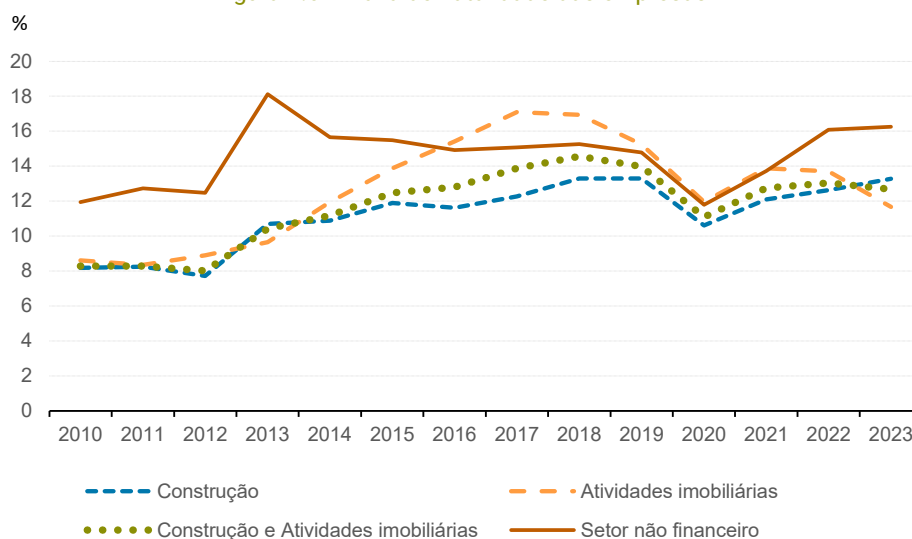
Figura 1.5 – Peso dos nascimentos de empresas da Construção e Atividades imobiliárias no total de nascimentos do setor não financeiro



Fonte: INE, SCIE

Em termos de taxa de natalidade, o conjunto do setor não financeiro apresentou sempre rácios mais elevados ao longo do período em análise, exceto nas Atividades imobiliárias que a partir de 2016 passou a exceder esses valores, embora com uma diferença cada vez menos significativa até 2021. Após o decréscimo generalizado nas taxas de natalidade em 2020, todos os setores em análise cresceram a um ritmo semelhante, com o setor não financeiro no seu conjunto a recuperar os rácios mais elevados, atingindo 16,3% em 2023, enquanto o conjunto dos setores da Construção e das Atividades imobiliárias registou uma taxa de natalidade de 12,7% com uma ligeira diminuição face ao ano anterior (13,0%). Este decréscimo deveu-se sobretudo à diminuição da taxa de natalidade das empresas das Atividades imobiliárias (11,7%, após 13,7% em 2022), que foi superada pelo rácio do setor da Construção (13,3%), o que já não ocorria desde 2013.

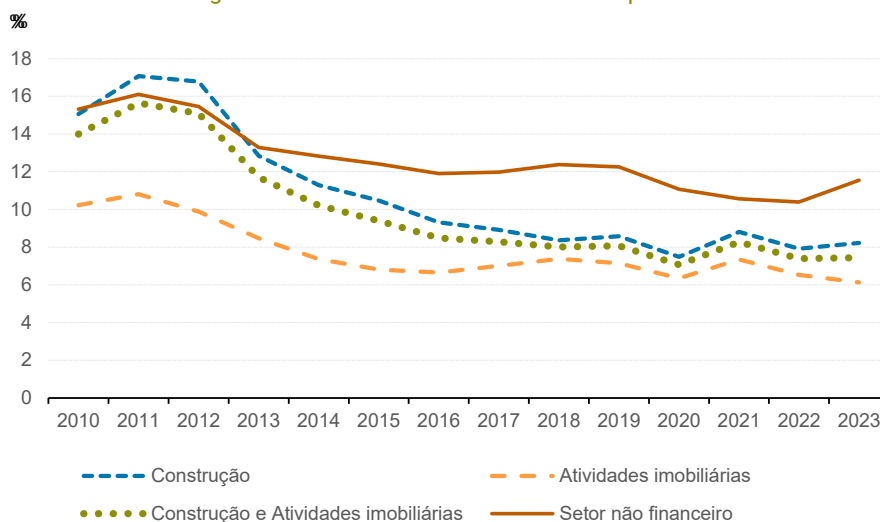
Figura 1.6 – Taxa de natalidade das empresas



Fonte: INE, SCIE

Considerando a taxa de mortalidade no período em análise, verifica-se que desde 2013 os setores da Construção e Atividades imobiliárias registaram valores inferiores aos do conjunto do setor não financeiro. Em 2023, a taxa de mortalidade recuou ligeiramente no setor das Atividades imobiliárias (de 6,5% em 2022 para 6,1% em 2023), enquanto no setor da Construção registou 8,2%, tendo crescido 0,3 p.p..

Figura 1.7 – Taxa de mortalidade das empresas



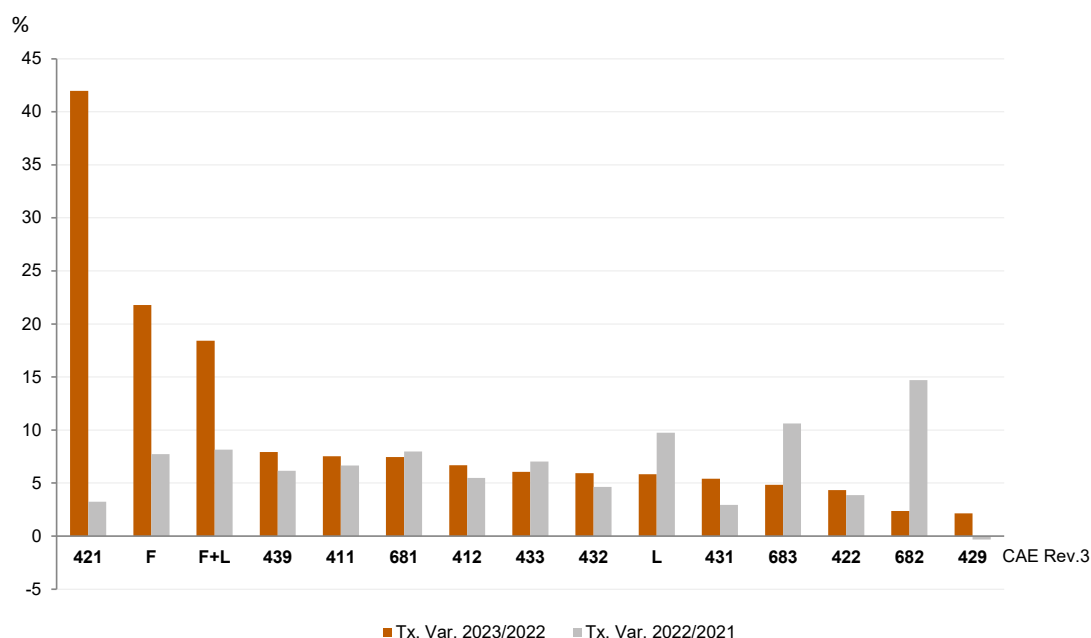
Fonte: INE, SCIE

Emprego

Em 2023, o número de pessoas ao serviço no conjunto dos setores da Construção e Atividades imobiliárias registou variações anuais positivas em todos os grupos da CAE Rev.3 destes setores, em resultado do seu maior dinamismo. O setor da Construção (secção F da CAE Rev. 3) aumentou 21,8% (+7,7% em 2022), enquanto o das Atividades imobiliárias (secção L da CAE Rev. 3) cresceu 5,8% (+9,7% em 2022). No seu conjunto, os dois setores (F+L) cresceram 18,4% (+8,1% em 2022).

O grupo 421 - Construção de estradas, pontes, túneis, pistas de aeroportos e vias férreas, foi o que mais cresceu (+42,0%; +3,2% em 2022), sendo o único grupo a crescer a um ritmo superior ao setor da Construção e ao conjunto dos dois setores. As mais baixas taxas de crescimento ocorreram nos grupos 429 - Construção de outras obras de engenharia civil (+2,1%; -0,3% em 2022) e 682 - Arrendamento de bens imobiliários (+2,4%; +14,7% em 2022).

Figura 1.8 – Taxas de variação anual do Pessoal ao serviço na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3

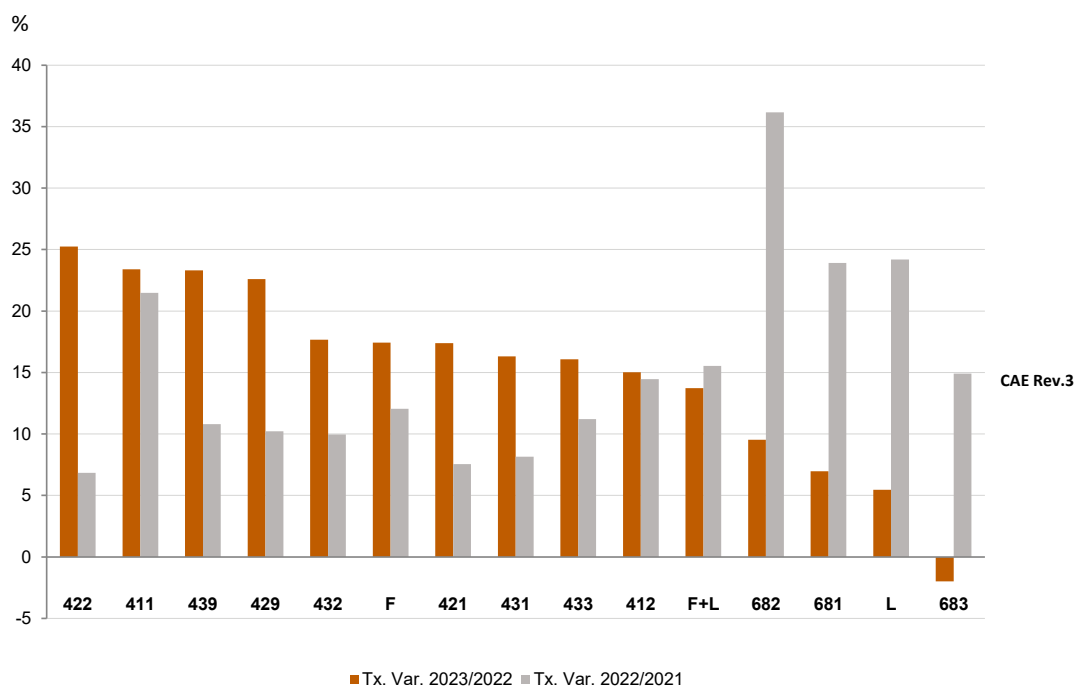


Fonte: INE, SCIE

Valor Acrescentado Bruto (VAB)

Em 2023, no que se refere ao VAB, o conjunto da Construção e Atividades imobiliárias observou um acréscimo de 13,7% (+15,5% em 2022). Considerados isoladamente, o VAB do setor da Construção cresceu 17,4% (+12,0% em 2022), enquanto o do setor das Atividades imobiliárias aumentou 5,5% (+24,2% em 2022). Na Construção, o grupo que mais cresceu foi o 422 - Construção de redes de transporte de águas, de esgotos, de distribuição de energia, de telecomunicações e de outras redes (+25,2%; +6,8% em 2022), enquanto no setor das Atividades imobiliárias, o grupo que mais cresceu foi o 682 - Arrendamento de bens imobiliários, também com maior relevância no ano anterior (+9,5%; +36,2% em 2022).

Figura 1.9 – Taxas de variação anual do VAB na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3



Fonte: INE, SCIE

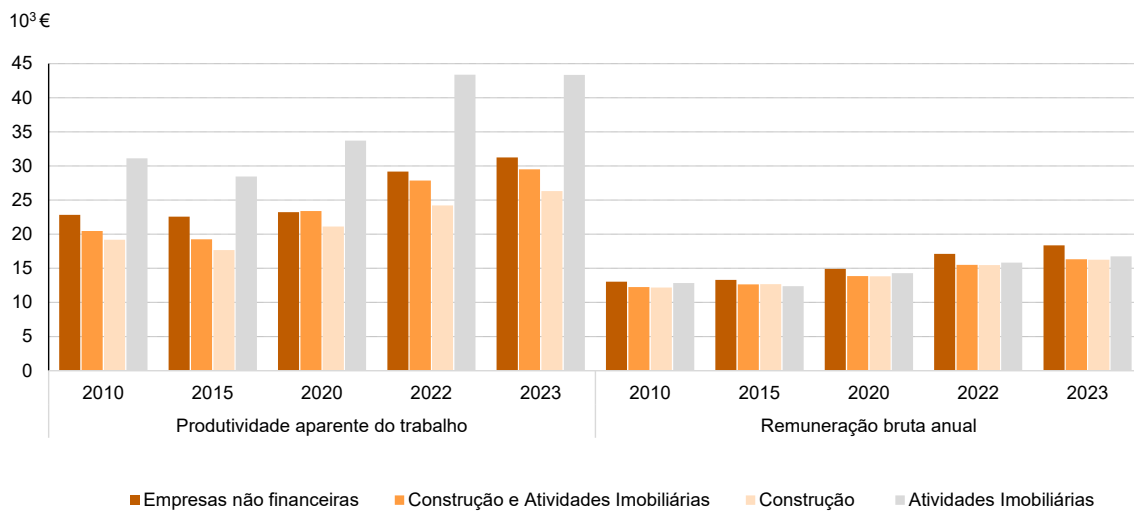
Produtividade aparente do trabalho⁷

Em 2023, a produtividade aparente do trabalho no conjunto da Construção e Atividades imobiliárias atingiu 29,5 mil euros, sendo apenas inferior em cerca de 1 729 euros ao valor registado no total das empresas não financeiras. Considerando apenas as Atividades imobiliárias, o rácio correspondente atingiu 43,4 mil euros, ultrapassando em cerca de 13,8 mil euros o valor do conjunto da Construção e Atividades imobiliárias. Face a 2022, observou-se uma melhoria neste indicador, tanto no conjunto dos setores da Construção e Atividades imobiliárias como nas empresas não financeiras (com acréscimos de 1,6 e 2,1 mil euros, respetivamente). Em 2023, o valor da produtividade aparente do trabalho no setor da Construção teve um acréscimo de 2,1 mil euros, atingindo 26,3 mil euros, enquanto no setor das Atividades imobiliárias manteve-se praticamente sem alterações.

A remuneração média anual no setor da Construção e Atividades imobiliárias foi 16,3 mil euros por pessoa, 2 037 euros inferior ao total das empresas não financeiras, registando uma melhoria do rendimento médio face ao ano anterior (15,5 mil euros em 2022). Face a 2010 e 2015, observou-se uma melhoria do rendimento bruto médio no conjunto da Construção e Atividades imobiliárias, no entanto sempre inferior aos valores observados no total das empresas não financeiras.

⁷ Produtividade aparente do trabalho = VABcf / Pessoal ao serviço

Figura 1.10 – Produtividade aparente do trabalho e remuneração bruta anual

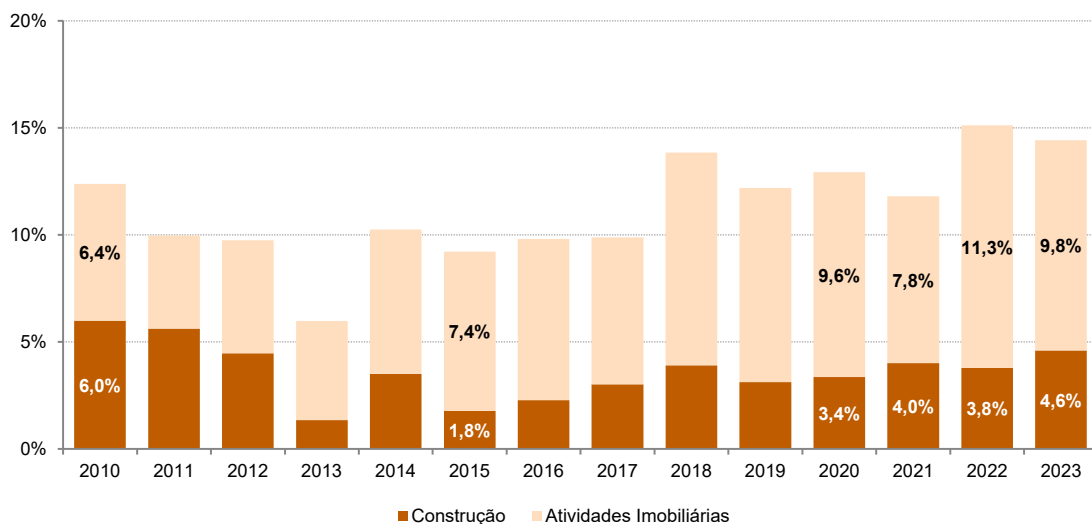


Fonte: INE, SCIE

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)

Em 2023, a Formação Bruta de Capital Fixo no total dos setores da Construção e das Atividades imobiliárias atingiu cerca de 4 636 milhões de euros, mais 455,5 milhões que no ano anterior, com o seu peso no total da FBCF realizada pelo setor não financeiro a diminuir 0,7 p.p. (-1,5 p.p. nas Atividades imobiliárias e +0,8 p.p. na Construção), comparativamente com 2022.

Figura 1.11 – Peso da FBCF da Construção e Atividades imobiliárias no total do setor não Financeiro

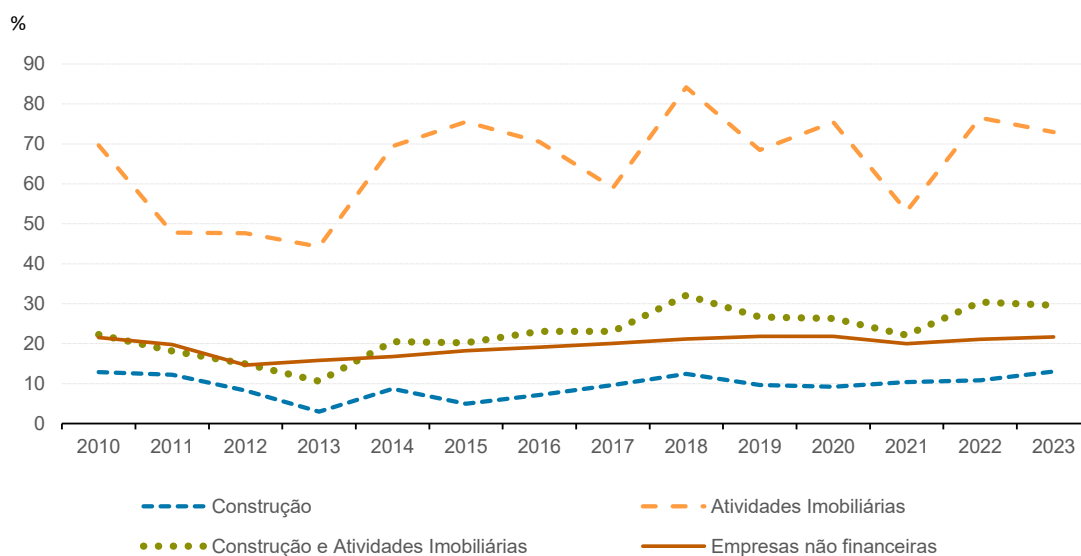


Fonte: INE, SCIE

Investimento

Em 2023, a taxa de investimento das empresas⁸ do setor da Construção cresceu 2,2 p.p. face ao ano anterior, para 13,1%, enquanto nas empresas das Atividades imobiliárias registou-se uma diminuição de 3,6 p.p., para 72,9%, resultando numa diminuição de 0,8 p.p. da taxa de investimento do conjunto dos setores da Construção e Atividades imobiliárias, que se fixou em 29,6% em 2023. A taxa de investimento do conjunto das empresas não financeiras foi de 21,7%, menos 0,6 p.p. que em 2022.

Figura 1.12 – Taxa de investimento da Construção e Atividades imobiliárias



Fonte: INE, SCIE

Perfil exportador das sociedades não financeiras do setor da Construção

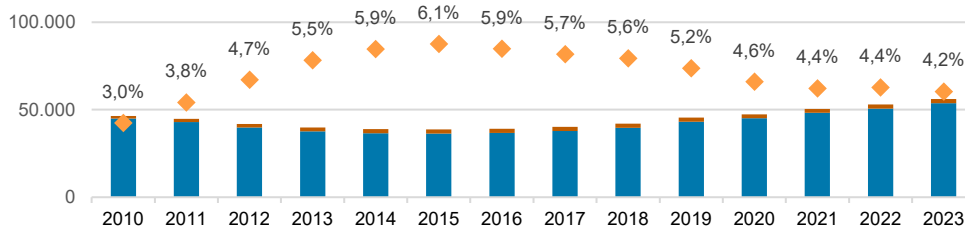
A análise dos dados da última década do Sistema de Contas Integradas da Empresas (SCIE) revela que desde 2020 foi interrompida a tendência decrescente que vinha sendo registada desde que foram atingidos os valores máximos entre 2013 e 2015 para a maioria dos indicadores do peso das sociedades com perfil exportador.

Em 2023, das cerca de 56 mil sociedades não financeiras do setor da Construção, 4,2% tinham perfil exportador (-0,2 p.p face ao ano anterior; -1,9 p.p. relativamente a 2015), empregando 17,7% do pessoal ao serviço no setor (+1,5 p.p. que em 2022 e -8,5 p.p. que em 2015). As empresas com perfil exportador representavam 18,8% do VVN (+0,3 p.p. face a 2022 e -10,6 p.p. em relação a 2015) e 21,2% do VAB do setor da Construção (-0,2 p.p. que no ano anterior e -13,0 p.p. relativamente a 2015).

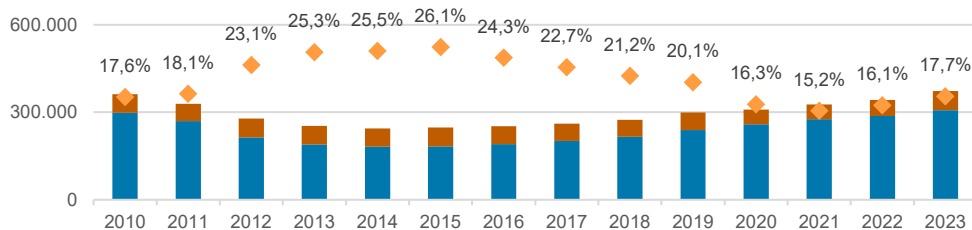
⁸ Taxa de investimento das empresas = $FBCF / VABcf * 100$

Figura 1.13 – Indicadores das sociedades não financeiras do setor da Construção com e sem perfil exportador e peso do perfil exportador

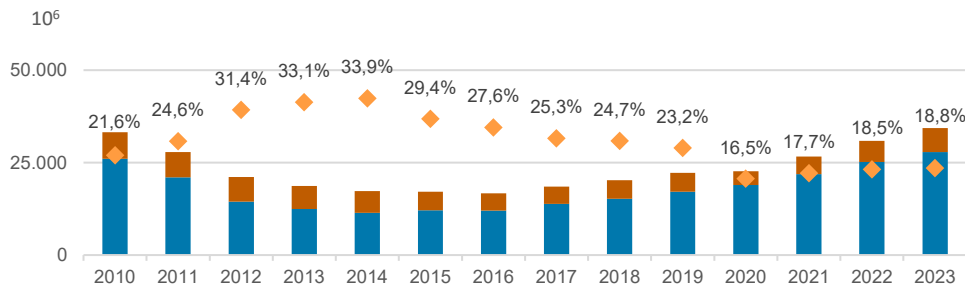
N.º de sociedades não financeiras do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



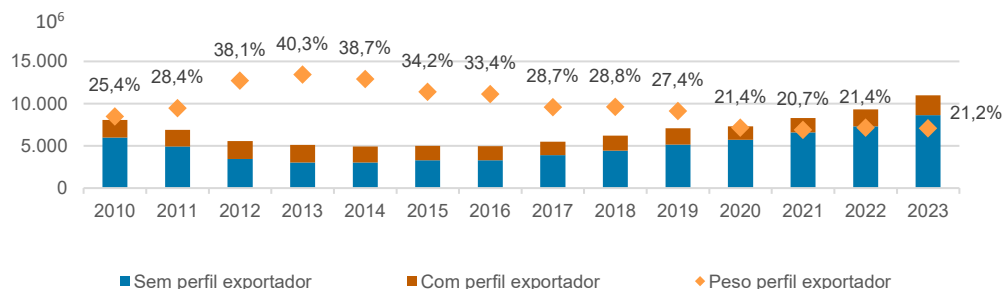
N.º de pessoas ao serviço do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



Volume de negócios (€) do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



Valor Acrescentado Bruto (€) do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador



■ Sem perfil exportador ■ Com perfil exportador ◆ Peso perfil exportador

Fonte: INE, SCIE

1.3 TRABALHOS REALIZADOS PELAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

Em 2023, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 14,4% face ao ano anterior (+13,4% em 2022). Os trabalhos realizados em Edifícios cresceram 17,0% (+13,8% em 2022) e as Obras de engenharia civil aumentaram 10,7% (+13,0% em 2022). No segmento dos Edifícios, os trabalhos realizados em Edifícios residenciais registaram um crescimento de 17,3% (+14,3% em 2022), e nos Edifícios não residenciais observou-se um crescimento de 16,8% (+13,3% no ano anterior). No caso das Obras de engenharia civil, assinala-se o aumento de 32,5% do valor dos trabalhos realizados em Instalações e construções em zonas industriais, bem como de 12,2% do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação (+50,1% e +7,9%, respetivamente, em 2022).

Em termos absolutos, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios aumentou aproximadamente 1,6 mil milhões de euros em relação ao ano anterior. No que se refere às Obras de engenharia civil, houve um aumento de 702 milhões de euros em relação a 2022, impulsionado principalmente pelo crescimento de 330 milhões de euros das obras de Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação e de 315 milhões de euros das obras em Instalações e construções em zonas industriais.

Em 2023, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, verificou-se uma continuação do reforço do peso dos trabalhos em Edifícios, representando 59,8% do total (58,5% em 2022). Em contrapartida, houve uma ligeira redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil, representando 40,2% do total (41,5% em 2022).

No conjunto dos trabalhos realizados em Edifícios, os Edifícios não residenciais continuaram a representar a maior fatia, com 34,1% do total, embora se tenha vindo a observar um crescimento no peso dos trabalhos realizados em Edifícios residenciais nos últimos anos, atingindo 25,7% em 2023 (25,1% em 2022 e 24,4% em 2020).

Especificamente, no que diz respeito às Obras de engenharia civil, as obras em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação continuaram a destacar-se, representando 42,0% do total das Obras de Engenharia Civil e 16,9% do total de obras realizadas em 2023 (41,4% e 17,2%, respetivamente, em 2022).

Figura 1.14 – Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra

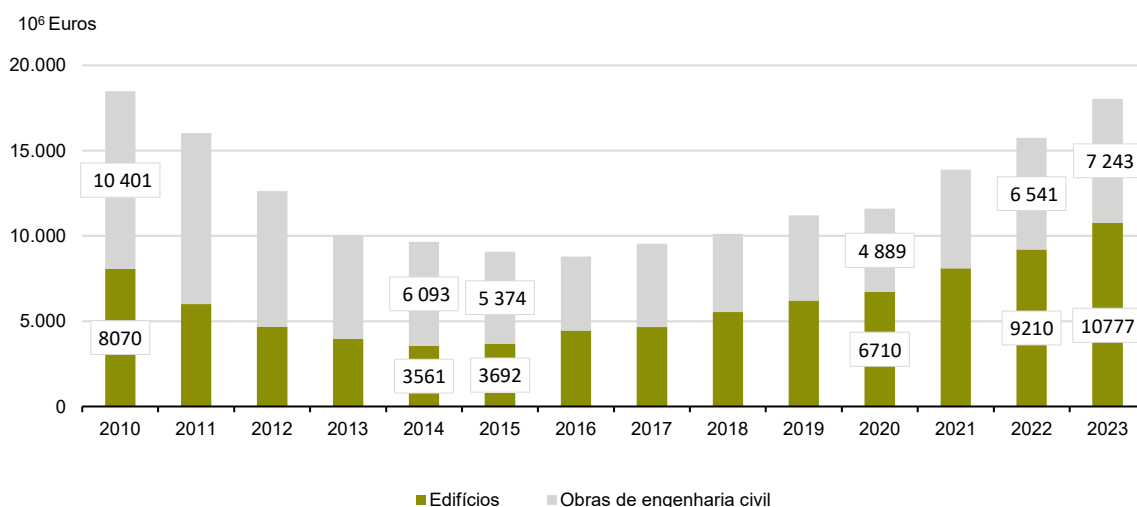
Tipo de obra	2010		2015		2020		2022		2023	
	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%	10 ³ euros	%
Total	18 471 102	100,0	9 066 295	100,0	11 599 869	100,0	15 750 553	100,0	18 019 620	100,0
Edifícios	8 069 875	43,7	3 692 365	40,7	6 710 438	57,8	9 209 775	58,5	10 776 878	59,8
Edifícios residenciais	2 129 626	11,5	1 036 919	11,4	2 827 267	24,4	3 947 869	25,1	4 631 847	25,7
Edifícios não residenciais	5 940 249	32,2	2 655 446	29,3	3 883 171	33,5	5 261 906	33,4	6 145 031	34,1
Obras de engenharia civil	10 401 228	56,3	5 373 930	59,3	4 889 431	42,2	6 540 778	41,5	7 242 742	40,2
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	6 316 481	34,2	3 010 225	33,2	1 943 446	16,8	2 709 400	17,2	3 039 005	16,9
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	1 132 086	6,1	999 817	11,0	1 407 478	12,1	1 867 775	11,9	1 933 290	10,7
Instalações e construções em zonas industriais	305 672	1,7	493 052	5,4	624 613	5,4	968 998	6,2	1 283 748	7,1
Outras obras de engenharia civil	2 646 989	14,3	870 836	9,6	913 894	7,9	994 605	6,3	986 699	5,5

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Ao longo do período de 2010 a 2023, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios alcançou o seu valor mínimo em 2014, com 3,6 mil milhões de euros. Desde então, tem-se observado um crescimento médio anual de 13,3%, sendo mais significativo nos Edifícios residenciais (+20,4%) do que nos Edifícios não residenciais (+10,0%). Em 2023, em comparação com o ano anterior, o valor dos trabalhos em Edifícios aumentou 17,0% (+13,8% em 2022). O valor dos trabalhos realizados em Edifícios residenciais registou um aumento de 17,3% (+14,3% no ano anterior) e nos edifícios não residenciais verificou-se um acréscimo de 16,8% (+13,3% em 2022).

As Obras de engenharia civil atingiram 7 243 milhões de euros em 2023, representando um crescimento de 10,7% face ao valor registado em 2022 (+13,0% em 2022).

Figura 1.15 – Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra



Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

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

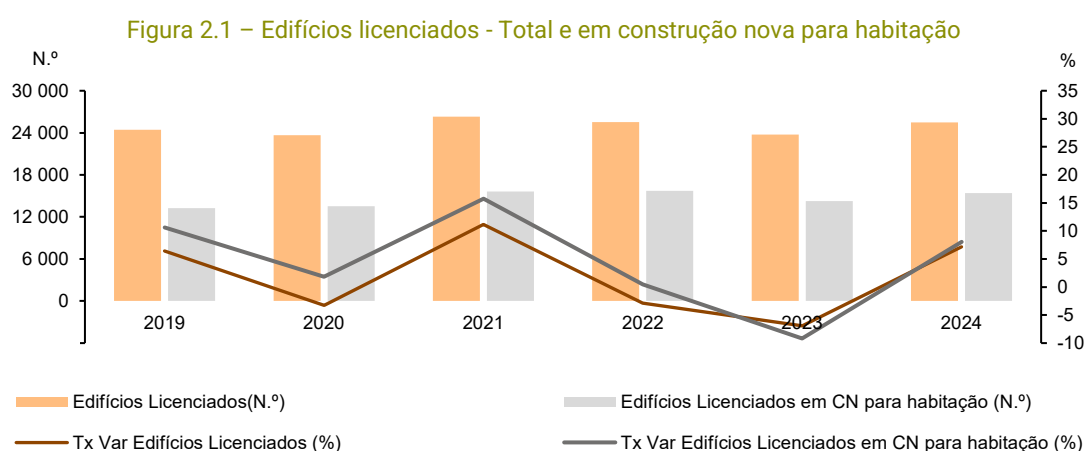
2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

2.1. LICENCIAMENTO

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

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

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



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

No período de 2019 a 2024, os edifícios licenciados com um alojamento mantiveram-se predominantes, apresentando consistentemente uma incidência superior a 60% no total de edifícios licenciados para obras de edificação. O valor relativo mais baixo registou-se em 2019, com 64,8%. A partir desse ano, a importância relativa desse tipo de edifício aumentou gradualmente, atingindo um máximo de 69,5% em 2022. Em 2023, verificou-se uma diminuição de 2,2 p.p. face ao ano anterior, situando-se em 67,3%, valor que voltou a descer ligeiramente em 2024 para 67,1%.

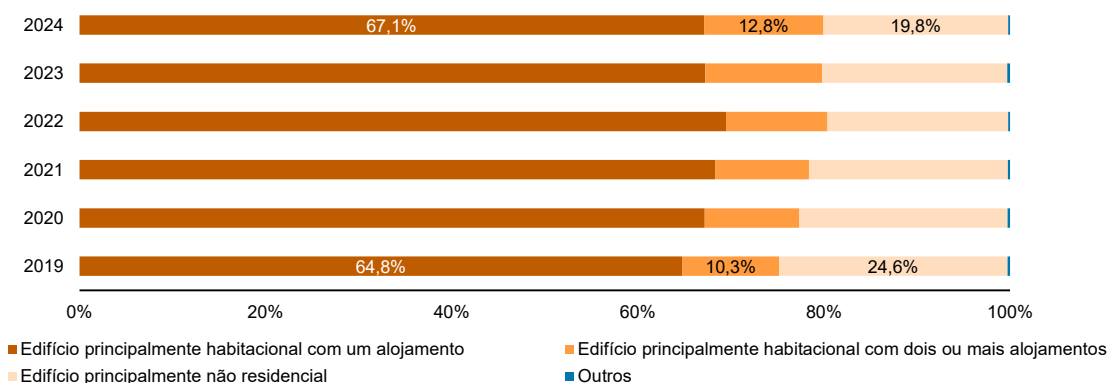
Os edifícios com dois ou mais alojamentos representaram 10,3% dos edifícios licenciados em 2019. Nos anos seguintes, observaram-se variações ligeiras: 10,2% em 2020 e 10,0% em 2021. A partir de 2022, esta proporção retomou o crescimento, fixando-se em 10,9% nesse ano, 12,5% em 2023 e 12,8% em 2024.

Nos edifícios principalmente não residenciais, observou-se o oposto. O valor mais elevado foi registado em 2019, com 24,6%, tendo diminuído de forma consecutiva até 2022, ano em que atingiu o valor mínimo deste período, com 19,5%.

Em 2023, registou-se um novo aumento deste tipo de edifícios, com uma subida de 0,4 p.p., passando a representar 19,9% do total. Em 2024, observou-se uma ligeira redução fixando-se em 19,8%.

Os restantes edifícios, que incluem os edifícios de habitação em convivência, representaram sempre menos de 0,5% do total de edifícios licenciados ao longo do período em análise.

Figura 2.2 – Distribuição dos edifícios licenciados, em obras de edificação, por tipo de edifício



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

Em 2024, verificou-se um aumento de 4,2% no número de edifícios licenciados em Portugal face a 2019. Este crescimento foi particularmente expressivo em várias regiões: Região Autónoma da Madeira (+41,1%), Oeste e Vale do Tejo (+33,7%), Região Autónoma dos Açores (+18,6%), Grande Lisboa (+10,3%) e Norte (+3,6%).

Comparando com 2019, destaca-se também o aumento da proporção de edifícios licenciados no total nacional nas seguintes regiões: Grande Lisboa (+0,6 p.p.), Oeste e Vale do Tejo (+2,4 p.p.) e Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, com acréscimos de 0,6 p.p. e 0,5 p.p., respetivamente.

Comparando com 2019, destaca-se também o aumento da proporção de edifícios licenciados no total nacional nas seguintes regiões: Grande Lisboa (+0,6 p.p.), Oeste e Vale do Tejo (+2,4 p.p.) e Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, com acréscimos de 0,6 p.p. e 0,5 p.p., respetivamente.

Entre 2019 e 2024, o número de edifícios licenciados em Portugal apresentou uma evolução oscilante, alternando entre anos de crescimento e decréscimo. Após um aumento de 6,4% em 2019, seguiram-se reduções em 2020 (-3,3%) e 2022 (-2,9%), bem como um decréscimo mais acentuado em 2023 (-6,9%). Os anos de 2021 e 2024 destacaram-se pelo crescimento, com variações de +11,2% e +7,2%, respetivamente.

A análise regional do número de edifícios licenciados entre 2019 e 2024 revela dinâmicas distintas nas diferentes zonas do país. Na Região Autónoma da Madeira, o comportamento foi consistentemente positivo, com aumentos em todos os anos do período, destacando-se 2020 (+17,5%), e 2021 (+6,3%) e 2024 (+6,8%). Também o Oeste e Vale do Tejo registou variações expressivas, com crescimentos em 2019 (+9,0%), 2021 (+18,2%), 2022 (+5,8%) e 2024 (+12,1%).

A Região Autónoma dos Açores apresentou oscilações marcadas: depois de crescimentos em 2020 (+5,7%) e 2021 (+18,6%), seguiram-se reduções em 2022 e 2023 (-10,9% e -6,4%, respetivamente), com nova recuperação em 2024 (+13,4%). No Algarve, verificaram-se descidas acentuadas em 2020 (-17,0%) e 2022 (-5,6%), mas também recuperações em 2021 (+10,0%) e 2024 (+8,2%).

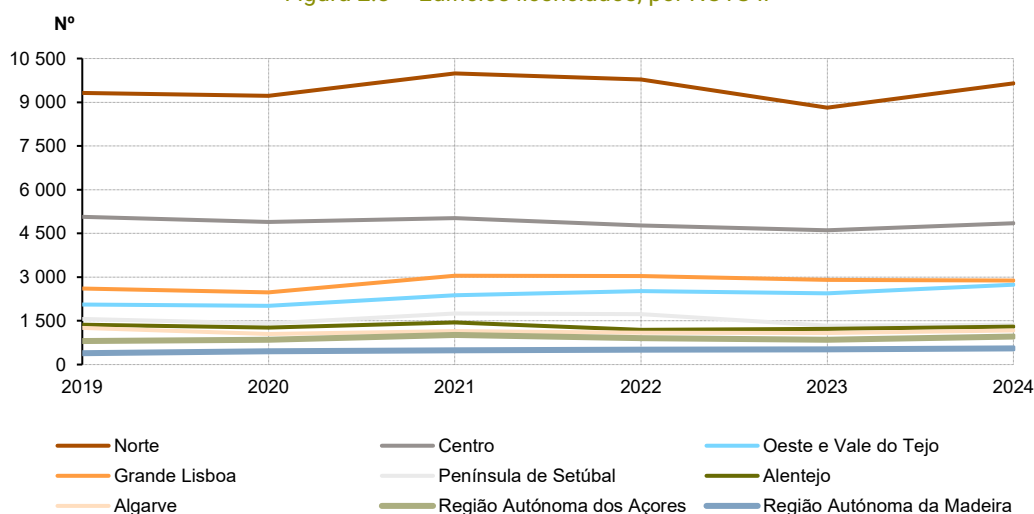
O Norte teve um percurso menos volátil, com crescimentos moderados em 2019 (+5,2%), 2021 (+8,3%) e 2024 (+9,5%), embora tenha registado decréscimos em 2020, 2022 e 2023. O Centro destacou-se pela estabilidade, com variações menos expressivas, assinalando uma recuperação mais significativa em 2024 (+5,2%).

A Grande Lisboa evidenciou maior instabilidade, com um forte aumento em 2021 (+23,1%), seguido de três anos consecutivos de variações negativas, incluindo -0,7% em 2024. A Península de Setúbal apresentou o padrão mais irregular, com aumentos muito expressivos em 2019 (+11,6%) e 2021 (+24,6%), mas também descidas significativas em 2020 (-10,3%) e sobretudo em 2023 (-22,9%); registando uma ligeira recuperação em 2024 (+2,8%).

O Alentejo apresentou variações alternadas, com crescimentos relevantes em 2019 (+13,0%), 2021 (+14,0%) e 2024 (+6,2%), intercalados por reduções acentuadas, como a de 2022 (-17,2%).

Ainda assim, em 2024, com exceção da Grande Lisboa, todas as regiões registaram uma recuperação, com destaque para a Região Autónoma dos Açores (+13,4%), Oeste e Vale do Tejo (+12,1%) e Algarve (+8,2%).

Figura 2.3 – Edifícios licenciados, por NUTS II



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

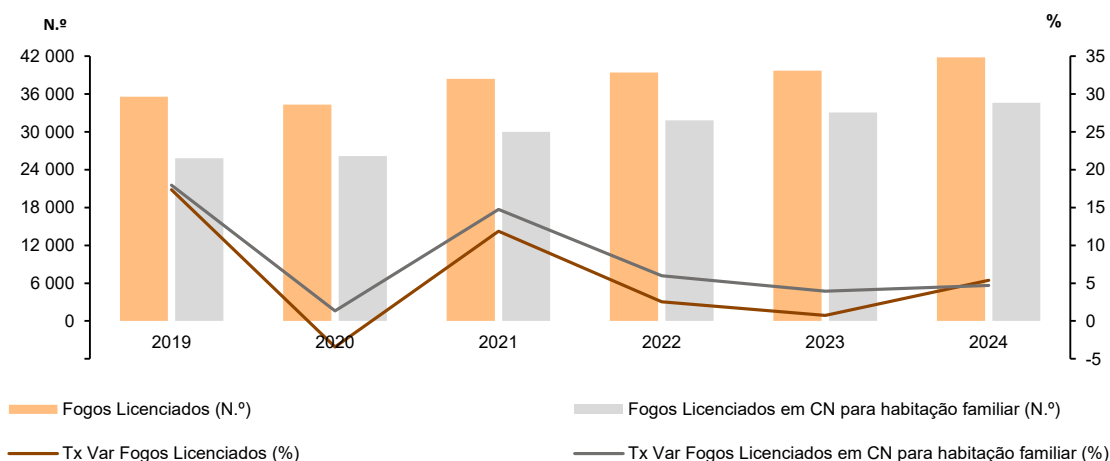
Em 2024, foram licenciados 41 851 fogos em Portugal, o que representa um aumento de 5,4% face ao ano anterior (39 708 fogos em 2023, com uma variação de +0,7%). Do total de fogos licenciados em 2024, 34 637 eram construções novas para habitação familiar, o que corresponde um aumento de 4,7% em relação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

Entre 2019 e 2024, verificou-se um crescimento praticamente contínuo no total de fogos licenciados, com exceção de 2020, ano em que se registou uma redução de 3,4% face ao ano anterior.

No segmento das construções novas para habitação familiar, a evolução foi ainda mais consistente, com aumentos em todos os anos do período em análise.

O maior crescimento homólogo do número total de fogos licenciados verificou-se em 2021 (+11,9% face a 2020), com um total de 38 435 fogos. No mesmo ano, o licenciamento de fogos em construções novas para habitação familiar registou igualmente o aumento mais expressivo (+14,7%), totalizando 30 025 fogos.

Figura 2.4 – Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação



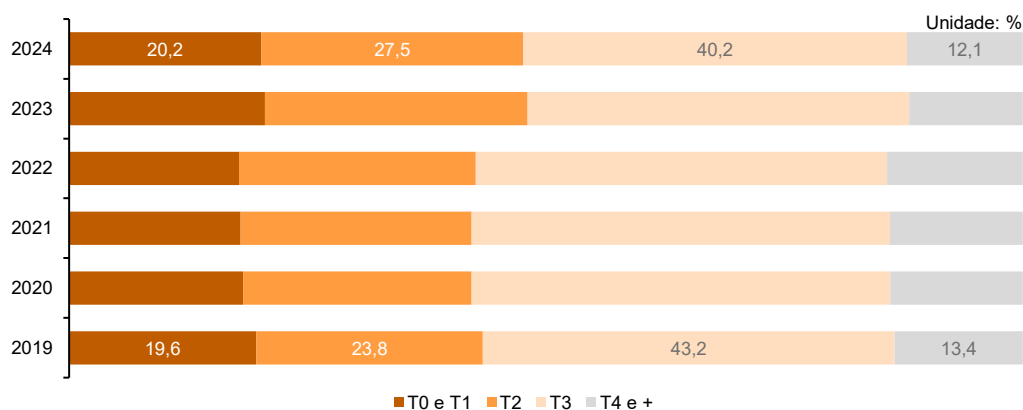
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Durante o período de 2019 a 2024, as tipologias T3 mantiveram-se como as mais representativas entre os fogos licenciados para obras de edificação. Contudo, a sua proporção no total de fogos licenciados diminuiu de 43,2% em 2019 para 40,2% em 2024.

Paralelamente, registou-se um aumento da proporção de fogos de tipologia T2, que passaram de 23,8% para 27,5%, e de T0 e T1, cuja representatividade subiu de 19,6% para 20,2% no mesmo período.

Verificou-se ainda uma diminuição da proporção de fogos de tipologia T4 ou superior, que passaram de 13,4% em 2019 para 12,1% em 2024.

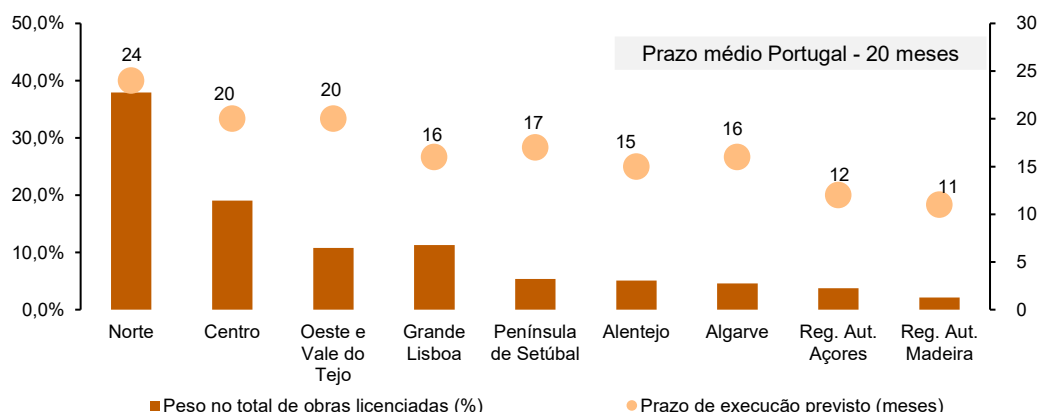
Figura 2.5 – Distribuição dos fogos licenciados, por tipologia



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

Em média, estima-se que as obras licenciadas em 2024 demorem cerca de 20 meses a ser concluídas. A região Norte apresenta o prazo de execução previsto mais elevado, com média de 24 meses, seguida pelas regiões do Centro e Oeste e Vale do Tejo, ambas com 20 meses. Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, o prazo previsto é significativamente mais curto, estimando-se 12 e 11 meses, respetivamente.

Figura 2.6 – Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II, 2024



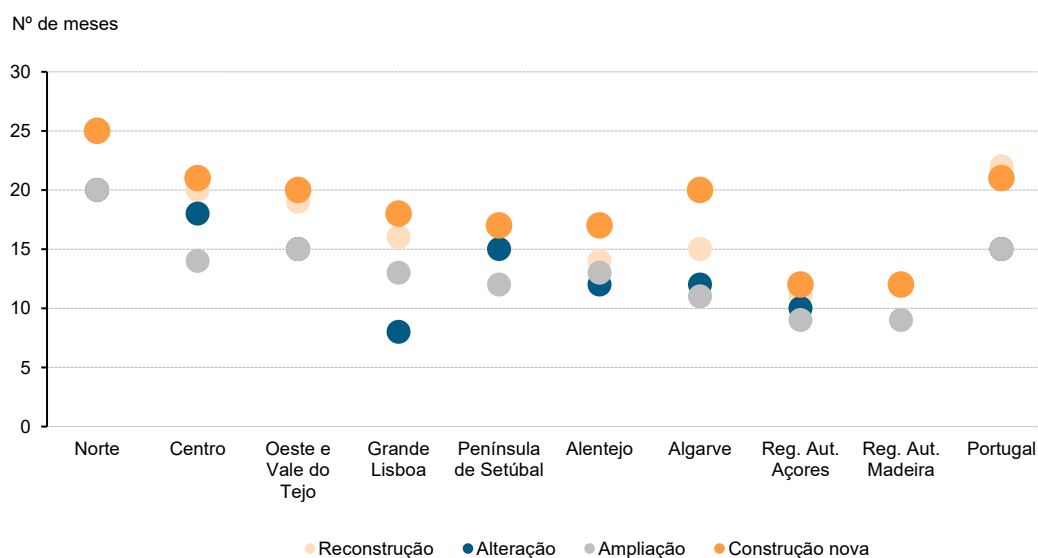
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o tipo de obra, as obras de construção nova e de reconstrução apresentam prazos previstos de execução mais longos, de 21 e 22 meses, respetivamente. Em contraste, as obras de ampliação e de alteração têm prazos previstos mais reduzidos, ambos de cerca de 15 meses.

Nas obras de construção nova, o Norte registou o prazo previsto mais longo, com uma média de 25 meses até à conclusão da obra, enquanto as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira apresentaram os prazos mais curtos, com 12 meses.

No caso das obras de reabilitação, que incluem obras de ampliação, alteração e reconstrução, o Norte manteve os prazos previstos mais elevados: 20 meses para obras de ampliação, 20 meses para obras de alteração e 25 meses para obras de reconstrução. A Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira registaram o prazo médio previsto mais curto nas obras de ampliação (9 meses), enquanto a Grande Lisboa apresentou o menor prazo previsto para as obras de alteração (8 meses).

Figura 2.7 – Prazo de execução previsto por tipo de obra - Obras licenciadas, por NUTS II, 2024



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

Em 2024, foram licenciados 4 965 edifícios para obras de reabilitação, o que representa um aumento de 3,4% em relação ao ano anterior (-1,0% em 2023; 4 803 edifícios).

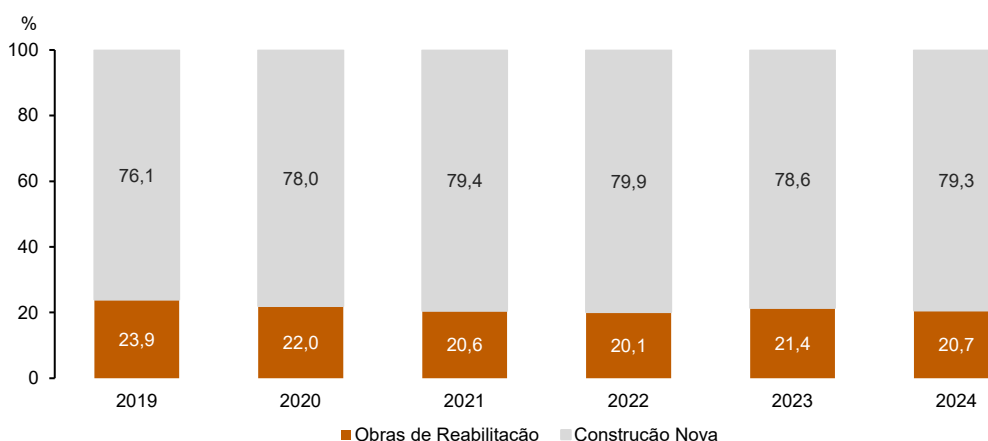
No período de 2019 a 2024, observou-se uma redução gradual na proporção de obras de reabilitação licenciadas face ao total de obras de edificação (construção nova e reabilitação). Em 2019, estas representavam 23,9% do total, valor que desceu para 20,1% em 2022. Em 2023 verificou-se uma ligeira recuperação para 21,4%, mas em 2024 voltou a registar-se uma diminuição, fixando-se nos 20,7%.

As obras de construção nova ganharam maior relevância proporcional durante o mesmo período, aumentando 3,2 pontos percentuais face às obras de reabilitação. Em 2019, representavam 76,1% do total de obras licenciadas para edificação, proporção que subiu para 79,3% em 2024.

A diminuição da proporção de obras de reabilitação até 2022 foi acompanhada por um aumento gradual da importância relativa das construções novas, que registaram uma tendência de crescimento na sua representatividade. Em 2023 verificou-se uma ligeira recuperação das obras de reabilitação (21,4%), mas as construções novas mantiveram-se dominantes.

Em 2024, o número de edifícios licenciados para construção nova voltou a crescer, com 19 076 edifícios, o que representa um aumento de 8,3% face a 2023. A proporção deste tipo de obra voltou a aumentar ligeiramente, consolidando a tendência de predomínio das construções novas no total das obras de edificação.

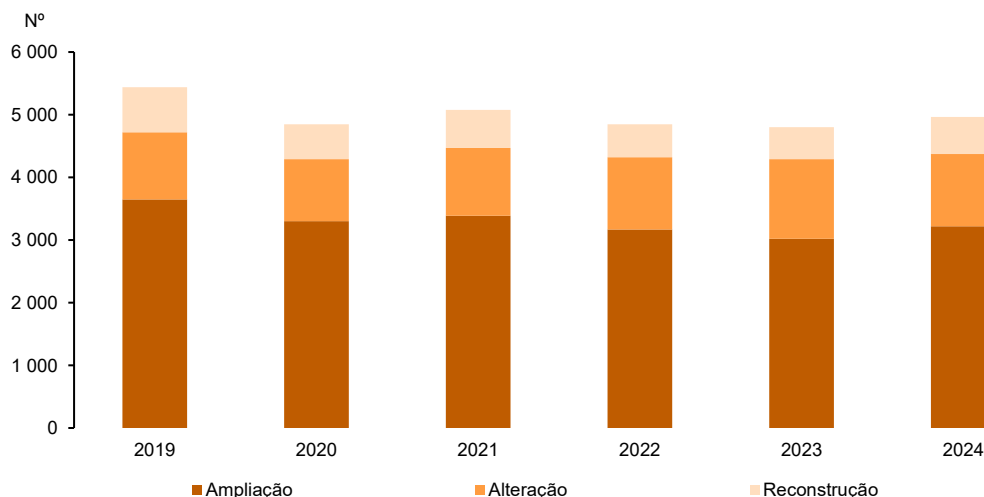
Figura 2.8 – Distribuição das obras licenciadas em construção nova e obras de reabilitação



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

Analisando as obras de reabilitação por tipo de obra, observa-se que, entre 2019 e 2024, as obras de ampliação mantiveram a sua posição dominante. Em 2024, representaram 64,9% do total das obras de reabilitação o que corresponde a uma redução de 2,2 p.p. face a 2019 (67,1%). As obras de alteração ganharam maior relevância ao longo do período, passando de 19,8% em 2019 para 23,2% em 2024 (+3,4 p.p.). Em sentido inverso, as obras de reconstrução registaram uma ligeira diminuição, passando de 13,2% para 11,9% (-1,3 p.p.).

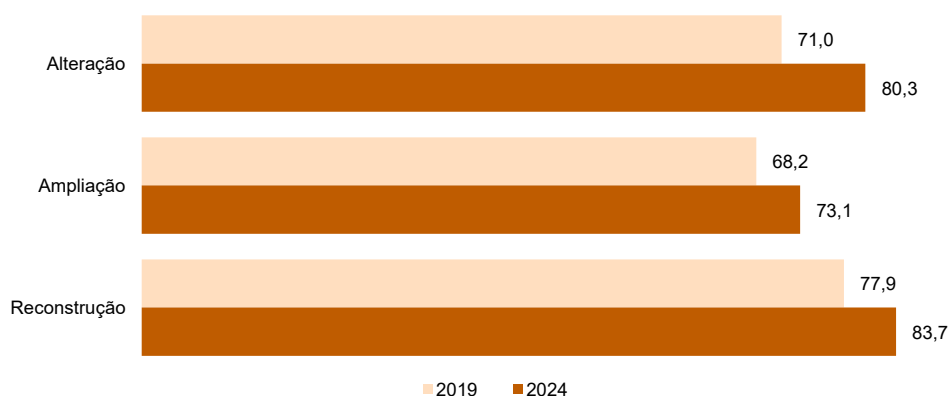
Figura 2.9 – Obras de reabilitação, por tipo de obra



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

Em 2024, registou-se um aumento proporcional significativo em todos os tipos de obras de reabilitação para habitação familiar, em comparação com 2019. O crescimento mais expressivo foi observado nas obras de alteração, com um acréscimo de 9,3 p.p., representando 80,3% do total de obras de ampliação com este destino em 2024, comparativamente a 71,0% em 2019. As obras de reconstrução também evidenciaram um aumento relevante de 5,8 p.p. Em 2024 83,7% das obras licenciadas para reconstrução tinham como destino a habitação familiar, enquanto em 2019 essa proporção era de 77,9%. As obras de ampliação registaram igualmente um crescimento neste segmento, com um acréscimo de 4,9 p.p., passando de 68,2% em 2019 para 73,1% em 2024.

Figura 2.10 – Peso do destino Habitação familiar nas Licenças de reabilitação, por tipo de obra



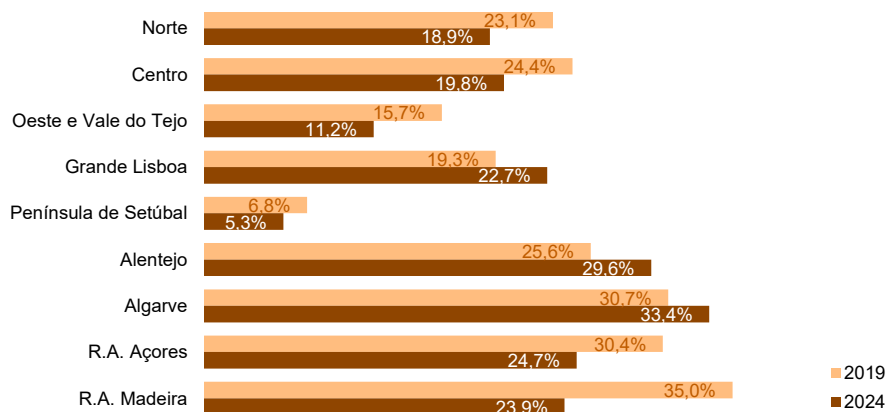
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas em 2024 foram registados nas regiões Norte e Centro, com 1 827 e 963 edifícios, respetivamente.

Em termos proporcionais, as obras de reabilitação assumiram uma maior expressão no Algarve e no Alentejo, representando 33,4% e 29,6% do total de edifícios licenciados nessas regiões, respetivamente.

Comparando com 2019, observou-se uma diminuição da proporção de obras de reabilitação em quase todas as regiões, com exceção da Grande Lisboa (+3,4 p.p.), do Alentejo (+4,0 p.p.) e do Algarve (+2,7 p.p.). A redução mais significativa ocorreu na Região Autónoma da Madeira, com menos 11,1 p.p. (23,9% em 2024 face a 35,0% em 2019). A Região Autónoma dos Açores apresentou o segundo maior decréscimo relativo, com uma redução de 5,9 p.p. (30,4% em 2019 para 24,7% em 2024), seguido da região Centro, com uma diminuição de 4,9 p.p. (de 24,4% para 19,8%).

Figura 2.11 – Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas, por NUTS II



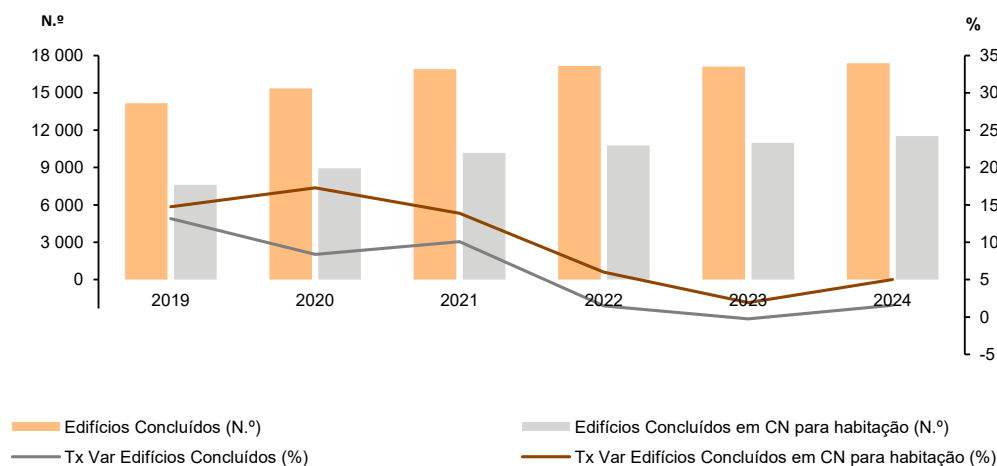
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

2.2. OBRAS CONCLUÍDAS⁹

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

Do total de edifícios concluídos, 78,1% destinaram-se à habitação familiar, um valor ligeiramente acima dos 76,7% registados no ano anterior. As obras concluídas em construções novas para habitação familiar representaram 66,4% dos edifícios concluídos, correspondendo a um acréscimo de 2,2 p.p. face ao ano anterior.

Figura 2.12 – Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação



Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

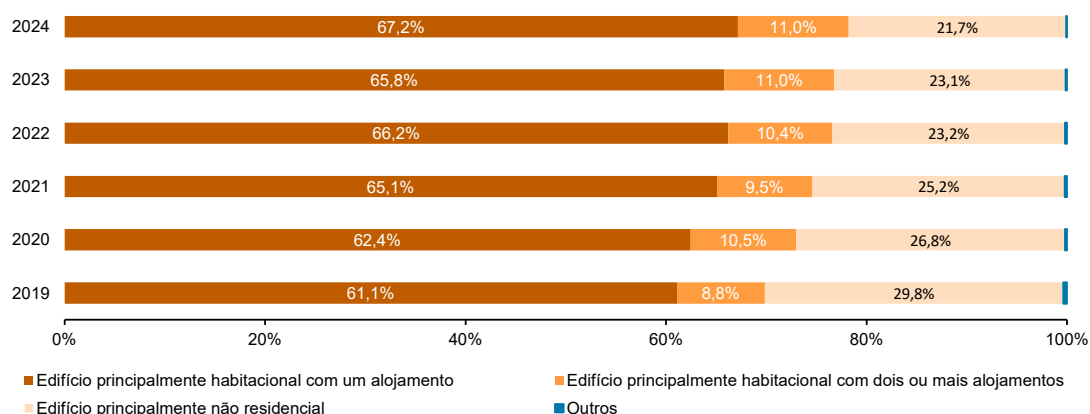
Entre 2019 e 2024, os edifícios concluídos com um único alojamento foram predominantes, representando sempre mais da metade do total de edifícios concluídos. Em 2019, registou-se a percentagem mais baixa (61,1%), enquanto em 2024 se atingiu a percentagem mais alta (67,2%). Os edifícios com dois ou mais alojamentos registaram as percentagens mais elevadas em 2023 e 2024, ambos com 11,0%.

Os edifícios principalmente não residenciais apresentaram, em 2019, a importância relativa mais elevada no período em análise (29,8%). A partir desse ano, observaram-se decréscimos sucessivos, atingindo 21,7% em 2024. Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 1% do total na série em análise.

Em 2024, a importância relativa dos edifícios com um alojamento registou um acréscimo de 1,4 p.p. em relação ao ano anterior. A importância relativa dos edifícios com dois ou mais alojamentos manteve-se inalterada face ao ano anterior enquanto a dos edifícios principalmente não residenciais decresceu 1,4 p.p.. Os restantes edifícios mantiveram a mesma expressão relativa que no ano anterior.

⁹ Os resultados para 2024 têm uma natureza preliminar, baseando-se parcialmente em estimativas visando compensar informação de base em falta. Embora em menor grau e pelos mesmos motivos, a informação respeitante a 2023 pode também ser ainda revista.

Figura 2.13 – Distribuição dos edifícios concluídos, por tipo de edifício



Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

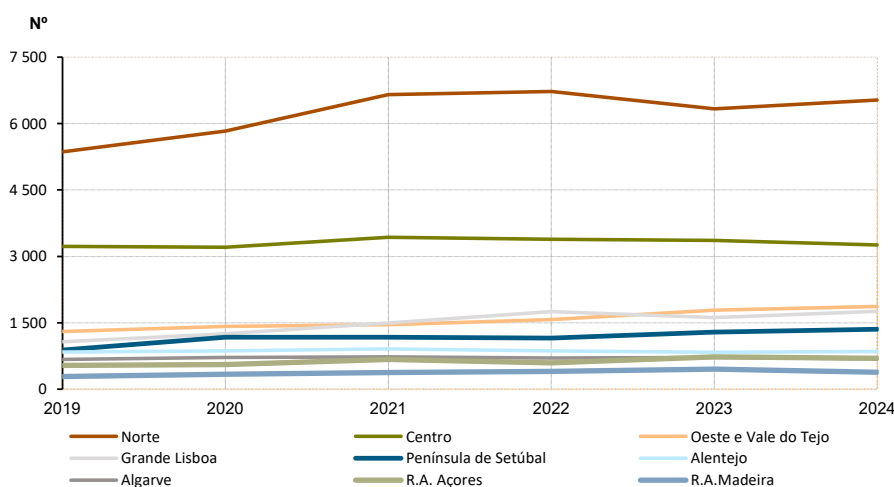
Em 2024, os dados estimados apontam para um aumento significativo de 22,7% no número de edifícios concluídos em Portugal face a 2019. Todas as regiões registaram variações positivas, com destaque para a Grande Lisboa (+64,7%) e a Península de Setúbal (+52,5%).

Entre 2019 e 2024, observou-se uma tendência global de crescimento no número de obras concluídas, embora com ritmos distintos ao longo dos anos. O maior aumento foi registado em 2019 (+13,2%), seguido por crescimentos mais moderados em 2020 (+8,4%) e 2021 (+10,1%). Em 2022, o ritmo de crescimento abrandou (+1,5%), e em 2023 verificou-se uma ligeira descida (-0,2%). Em 2024, o número de edifícios concluídos voltou a aumentar (+1,6%), embora a um ritmo inferior ao dos anos anteriores.

Ao longo do período em análise, destaca-se a diminuição na importância relativa do número de edifícios concluídos nas regiões Centro, Alentejo, Algarve e Norte, enquanto se observa um reforço na proporção de edifícios concluídos na Grande Lisboa, Oeste e Vale do Tejo, Península de Setúbal, Região Autónoma da Madeira, e Região Autónoma dos Açores.

Em comparação com 2019, a Grande Lisboa, o Oeste e Vale do Tejo e a Península de Setúbal registaram os maiores aumentos na proporção de edifícios concluídos, com acréscimos de 2,6 p.p., 1,6 p.p. e 1,5 p.p., respetivamente. Já a maior redução foi observada na região Centro, com um decréscimo de 4,0 p.p.

Figura 2.14 – Edifícios concluídos, por NUTS II



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

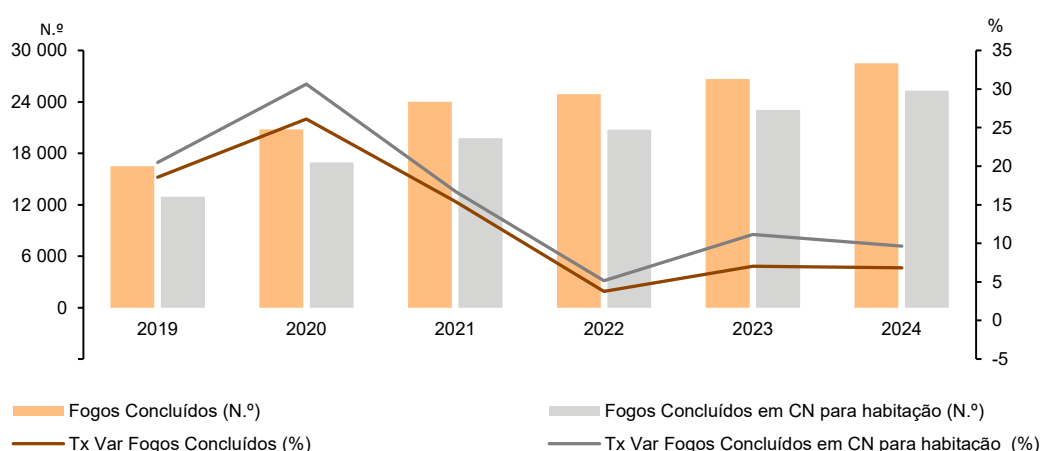
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

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

Entre 2019 e 2024, o número total de fogos concluídos registou sempre crescimentos anuais, com o maior aumento observado em 2020 (+26,1%). A evolução dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar seguiu um padrão semelhante, destacando-se também o crescimento homólogo de 30,6% em 2020.

Os valores absolutos mais elevados do período foram registados em 2024, tanto no total de fogos concluídos em obras de edificação como nos de construção nova destinados a habitação familiar. Já os valores mais baixos ocorreram em 2019: 16 494 fogos no total e 12 954 em construções novas para habitação familiar.

Figura 2.15 – Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação



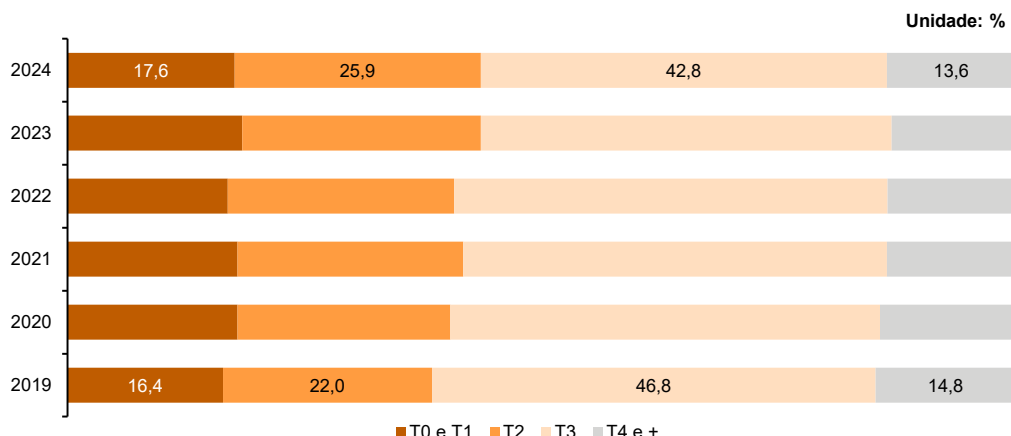
Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

A predominância de fogos com tipologia T3 manteve-se em 2024, embora se tenha registado um ligeiro decréscimo na sua proporção, que passou de 46,8% em 2019 para 42,8% em 2024, correspondendo a uma diminuição de 4,0 p.p., a mais acentuada entre as várias tipologias. Nos fogos com tipologia T4 e +, a proporção diminuiu 1,2 p.p., passando de 14,8% em 2019 para 13,6% em 2023.

Já no que diz respeito aos fogos com tipologia T2, registou-se um aumento de 3,9 p.p., com a sua proporção a subir de 22,0% em 2019 para 25,9% em 2024. De igual modo, os fogos de tipologia T0 e T1 aumentaram 1,2 p.p., passando de 16,4% para 17,6%.

Figura 2.16 – Distribuição dos fogos concluídos, por tipologia

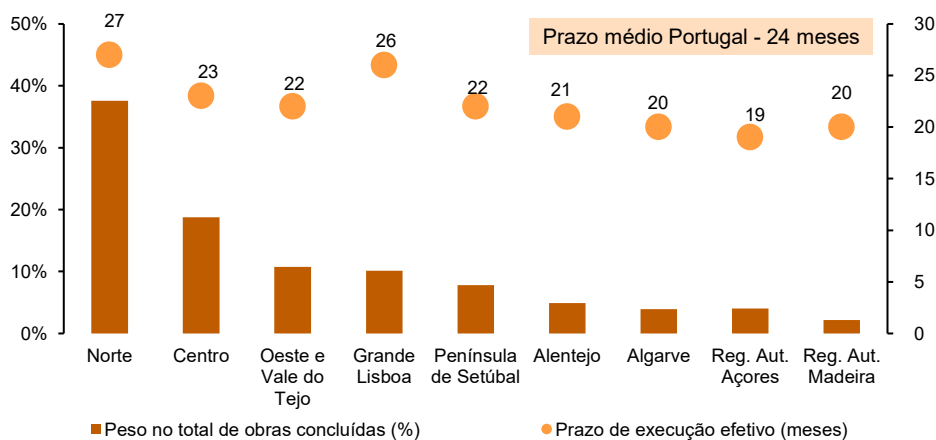


Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2024 demoraram, em média, aproximadamente 24 meses até à sua conclusão. A região Norte registou o prazo médio mais elevado, com 27 meses, seguida da Grande Lisboa, com 26 meses. Pelo contrário, os prazos mais curtos observaram-se na Região Autónoma dos Açores (19 meses) e na Região Autónoma da Madeira, com médias de 20 meses em ambos os casos.

Figura 2.17 – Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II, 2023



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

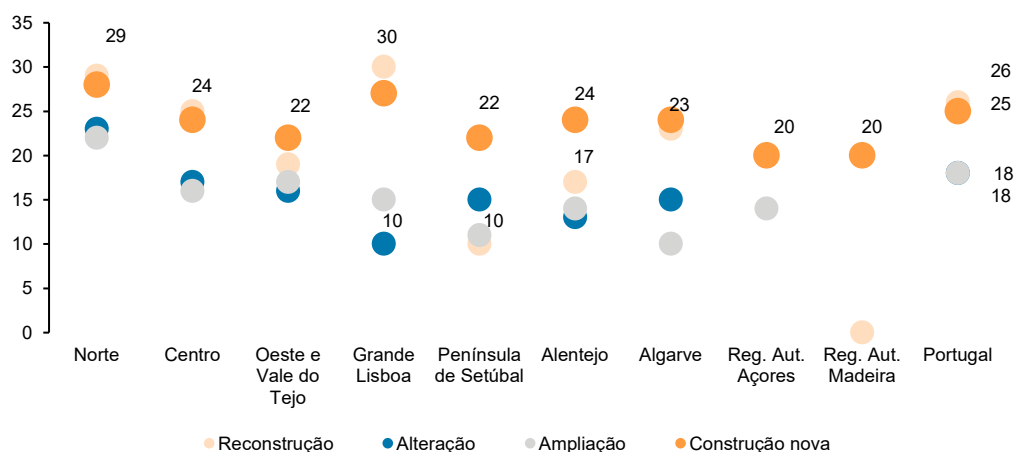
Ao analisar os prazos de conclusão em relação ao tipo de obra, observou-se que as obras de reconstrução apresentaram a maior duração média, com 26 meses até à sua conclusão, seguidas das obras de construção nova, com uma média de 25 meses. Já as obras de ampliação e de alteração registaram prazos médios mais curtos, ambos com 18 meses.

No que diz respeito às obras de construção nova, a região Norte registou o prazo médio mais elevado (28 meses), enquanto as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira apresentaram os valores mais baixos (20 meses).

Nas obras de ampliação, alteração e reconstrução, a região Norte voltou a destacar-se com os prazos mais longos: 22, 23 e 29 meses, respetivamente.

O prazo médio mais reduzido foi registado na Região Autónoma da Madeira, em obras de alteração, com apenas 7 meses.

Figura 2.18 – Prazo de execução efetivo, por tipo de obra - Obras concluídas, por NUTS II, 2023



Nota: Informação de 2022 e 2023 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

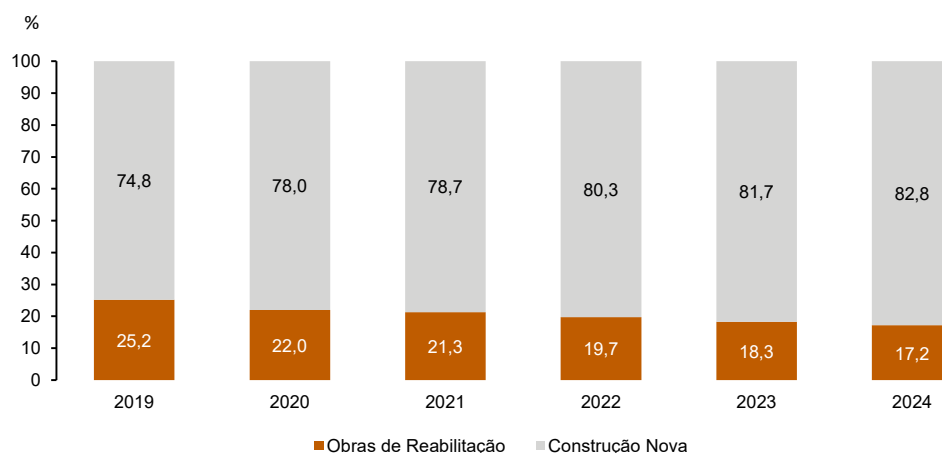
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Entre 2019 e 2024, observou-se uma diminuição contínua no peso relativo das obras de reabilitação concluídas em relação ao total de obras concluídas. O valor mais elevado foi registado em 2019 (25,2%), descendo para 17,2% em 2024, o valor mais baixo do período em análise.

Quanto à distribuição das obras concluídas, a proporção de obras de reabilitação diminuiu, enquanto as obras de construção nova registaram um aumento significativo. Em termos comparativos, as obras de construção nova representavam 74,8% do total em 2019, tendo essa proporção aumentado para 82,8% em 2024, o que corresponde a uma subida de 8,1 p.p..

Em 2024, estima-se que tenham sido concluídos 2 984 edifícios em obras de reabilitação, o que traduz uma diminuição de 4,7% face ao ano anterior (3 130 edifícios em 2023; -7,4%). Já as obras de construção nova totalizaram cerca de 14 396 edifícios concluídos, refletindo um acréscimo de 3,0% em relação a 2023.

Figura 2.19 – Distribuição das obras concluídas por construção nova e reabilitação

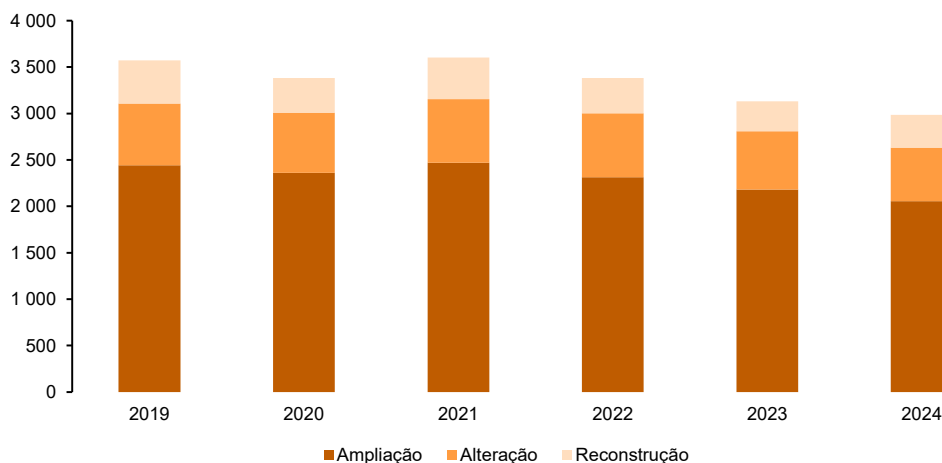


Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Durante o período de 2019 a 2024, as obras de ampliação mantiveram-se consistentemente como o tipo de obra mais representativo no conjunto das obras de reabilitação. Em 2024, corresponderam a 68,9% do total, com 2 057 edifícios concluídos. As obras de alteração ocuparam a segunda posição, com 19,3% (575 edifícios), enquanto as obras de reconstrução representaram 11,8%, num total de 272 edifícios.

Figura 2.20 – Obras de reabilitação, por tipo de obra

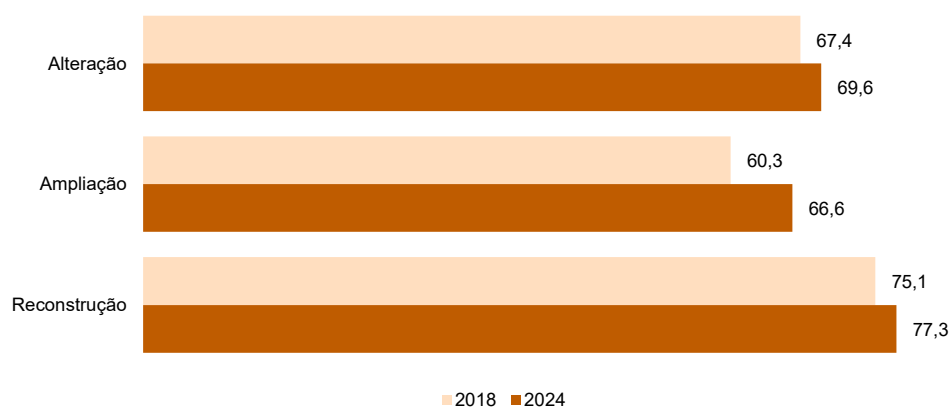


Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Da análise às obras de reabilitação com destino a habitação familiar, em 2024, destaca-se o aumento da proporção de obras de ampliação com esse fim, que passou de 60,3% em 2019 para 66,6% em 2024 (+6,3 p.p.). Já nas obras de alteração e de reconstrução, a proporção destinada a habitação familiar registou um acréscimo idêntico de 2,2 p.p., passando de 67,4% para 69,6% e de 75,1% para 77,3%, respetivamente.

Figura 2.21 – Peso do destino Habitação familiar nas Obras de reabilitação, por tipo de obra



Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

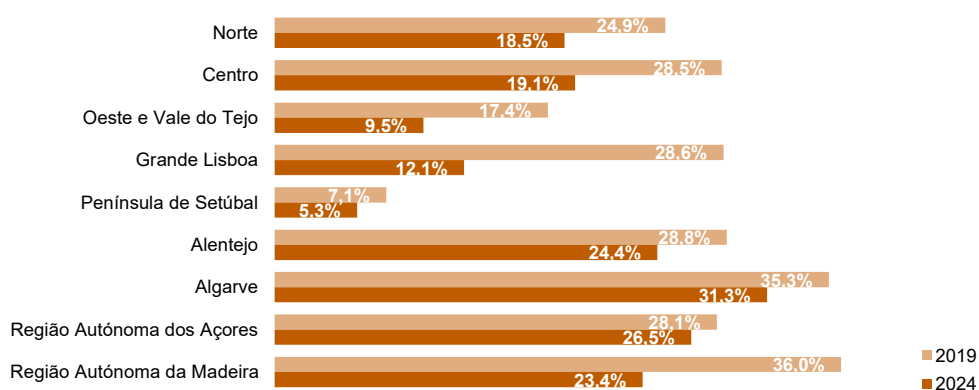
Em 2024, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas foram registados nas regiões Norte e Centro, com 1 206 e 623 edifícios, respetivamente.

Em termos relativos, as regiões onde a reabilitação teve maior peso face ao total de edifícios concluídos foram o Algarve (31,3%), a Região Autónoma dos Açores (26,5%), o Alentejo (24,4%) e a Região Autónoma da Madeira (23,4%). Em todas estas regiões, a proporção de obras de reabilitação ultrapassou os 20% do total.

Face a 2019, todas as regiões registaram decréscimos no número absoluto de obras de reabilitação, com as maiores reduções observadas no Centro (-294 edifícios) e no Norte (-126 edifícios).

Relativamente ao peso da reabilitação no total de obras concluídas, verificaram-se igualmente diminuições em todas as regiões, destacando-se a Grande Lisboa (-16,5 p.p.) e a Região Autónoma da Madeira (-12,6 p.p.) com quebras mais acentuadas.

Figura 2.22 – Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas, por NUTS II



Nota: Informação de 2023 e 2024 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Fonte: INE, Estatísticas das 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

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

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

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

Quadros da Publicação (Excel em anexo)

Para outras publicações infra-anuais consulte [Produtos>Dados Estatísticos > Destaques:](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 1º Trimestre de 2024](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 2º Trimestre de 2024](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 3º Trimestre de 2024](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 4º Trimestre de 2024](#)

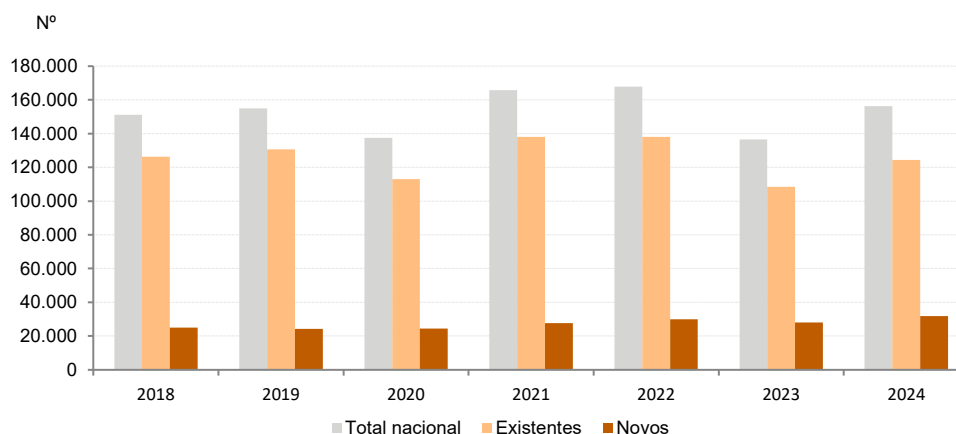
3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS

3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES¹⁰

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

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

Figura 3.1 – Indicador do número de transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos

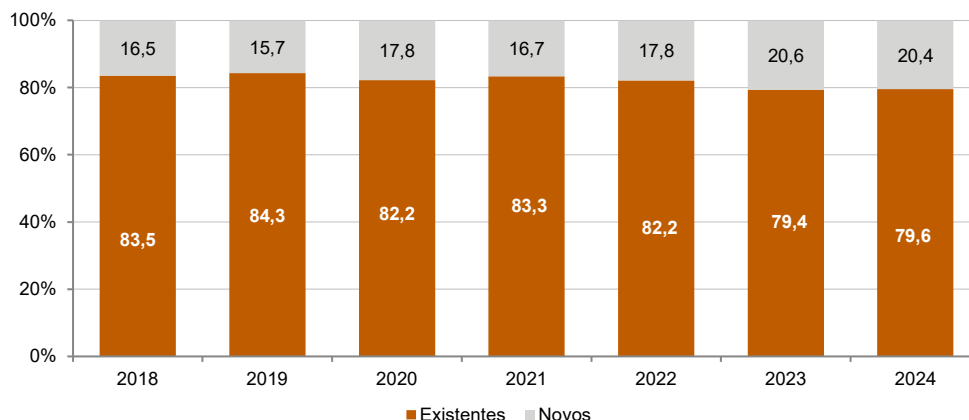


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em 2024, o peso relativo das transações de habitações novas diminuiu 0,2 p.p. face ao ano precedente, para 20,4% do total. A diminuição na quota relativa das vendas de alojamentos novos é consequência do aumento do número de transações mais pronunciado nas habitações existentes comparativamente às habitações novas.

¹⁰ 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.

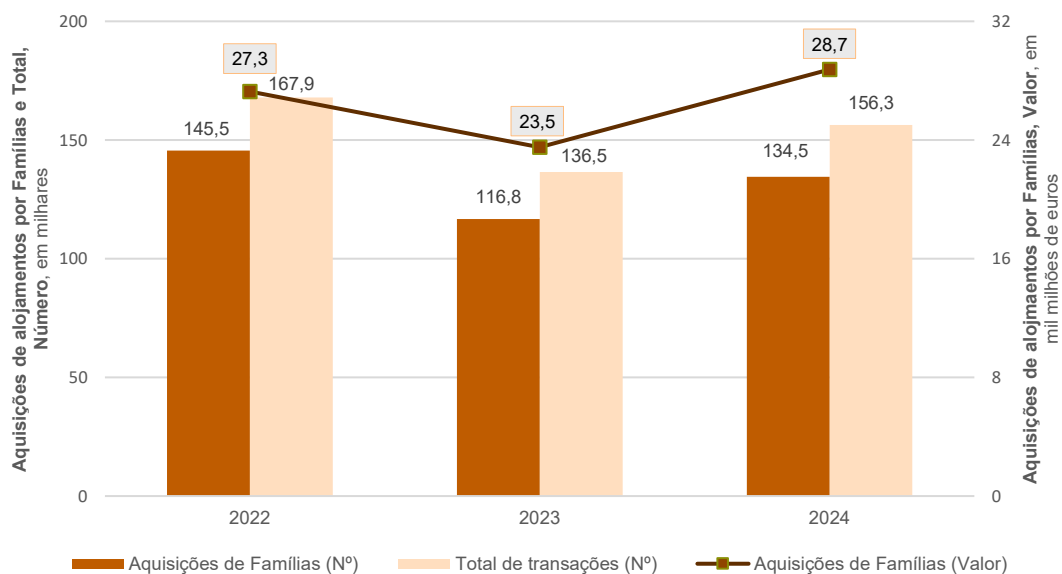
Figura 3.2 – Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

No conjunto do ano de 2024, o setor institucional das Famílias adquiriu 134 540 habitações, mais 15,2% relativamente a 2023. As transações realizadas pelas Famílias representaram 86,1% do total das transações, um incremento de 0,6 p.p. comparativamente com o ano anterior. Em valor, as aquisições efetuadas pelas Famílias cresceram 22,3%, para um total de 28,7 mil milhões de euros, 85,0% do total (+1,1 p.p. que em 2023).

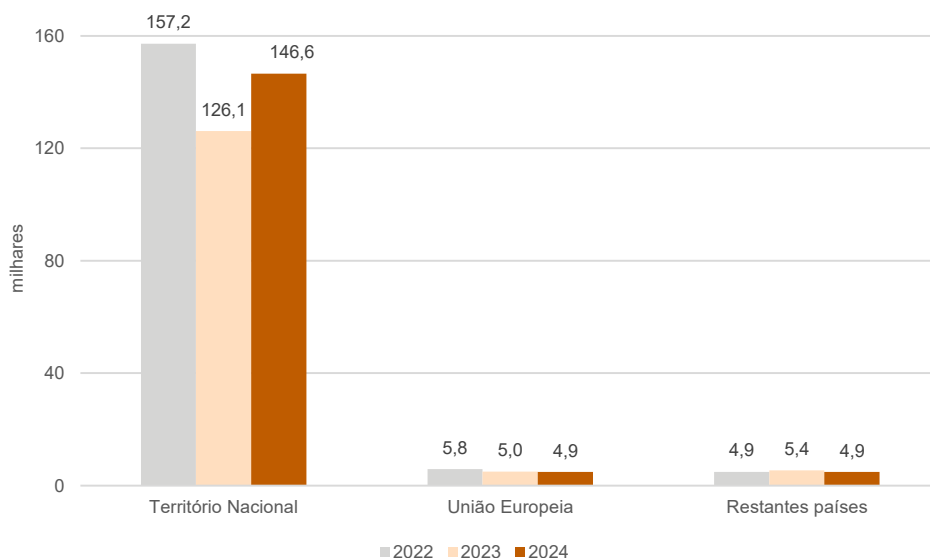
Figura 3.3 – Número e valor das transações de alojamentos, por setor institucional do comprador



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

No ano de referência, os compradores com domicílio fiscal em *Território Nacional* adquiriram 146 551 habitações (93,7% do total), o que constitui um crescimento de 16,2% relativamente a 2023. No que respeita aos compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, contabilizaram-se 9 774 transações, correspondendo a uma taxa de variação de -5,9% face a 2023. De entre estes, as aquisições respeitantes a compradores com domicílio fiscal na *União Europeia* corresponderam a 4 883 unidades (-2,8% que em 2023), enquanto as aquisições com domicílio fiscal *Restantes Países* totalizaram 4 891 unidades, traduzindo-se numa diminuição das vendas de 8,9%.

Figura 3.4 – Número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador

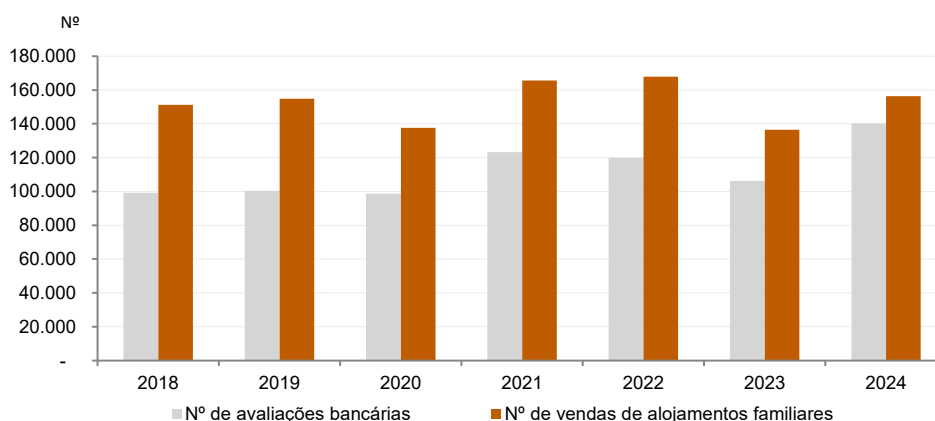


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2024 os peritos ao serviço das instituições bancárias realizaram aproximadamente 140 000 avaliações bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação¹¹, tratando-se do maior registo desde 2009. Este número representou um aumento de 32,1% face a 2023, sendo superior à taxa de variação apurada no número de transações de habitações (14,5%). No ano de referência, o número de avaliações realizadas representou 89,7% do total de transações de alojamentos familiares, mais 11,9 p.p. face ao ano anterior e a percentagem mais elevada desde 2009.

Figura 3.5 – Número de avaliações bancárias e número de transações de alojamentos

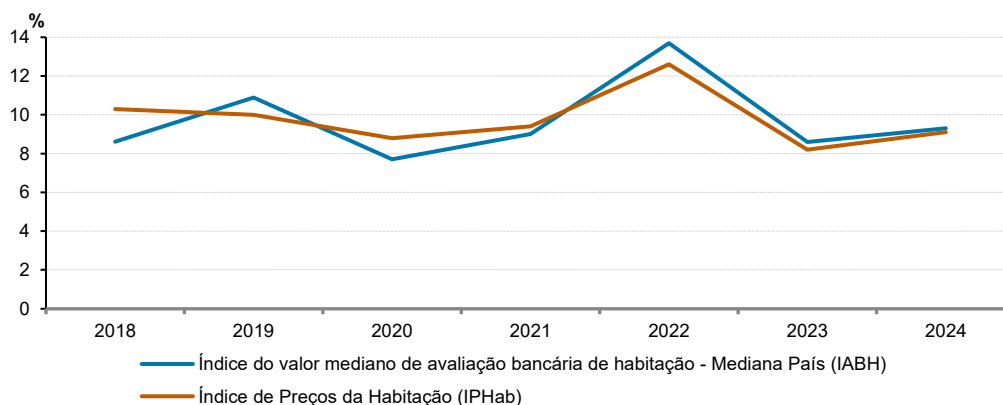


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

¹¹ 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 esmagadora maioria do montante total de crédito concedido para a aquisição de habitação em Portugal.

No último ano, o valor mediano da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 9,3%, mais 0,7 p.p. que em 2023. Na figura seguinte apresenta-se o comportamento das taxas de variação do Índice de Preços da Habitação (IPHab) e do valor mediano de avaliação bancária para os últimos sete anos. Tal como é possível observar, os dois indicadores têm revelado comportamentos semelhantes no período recente. Em 2024, tal como sucede desde 2022, o ritmo de crescimento do valor mediano de avaliações bancárias superou o aumento anual observado no IPHab (9,1%), observando-se, pelo segundo ano consecutivo, uma redução na diferença entre os dois indicadores, 0,4 p.p., em 2023 para 0,2 p.p., em 2024.

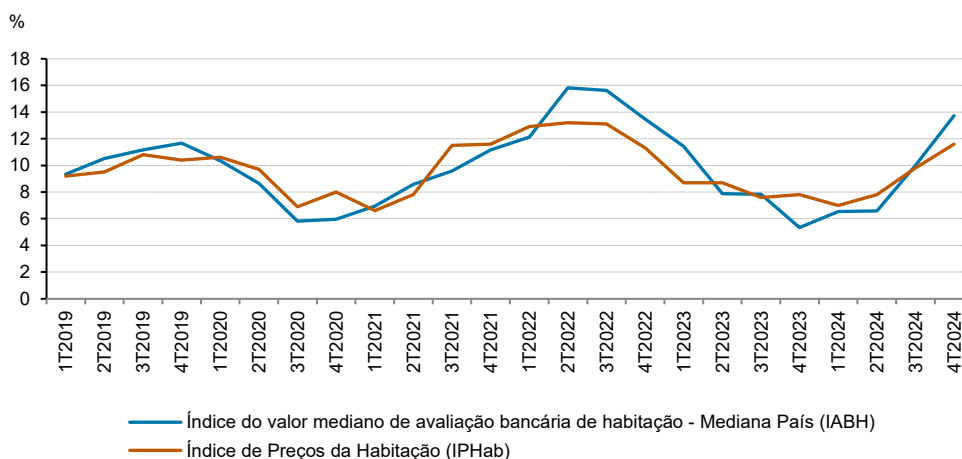
Figura 3.6 – Variação média do IPHab e do Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação



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

O valor mediano das avaliações bancárias e o IPHab evidenciaram uma dinâmica idêntica ao longo dos vários trimestres do ano de referência. Ambos os indicadores registaram, em termos homólogos, um aumento das respetivas taxas de variação, tendo-se observado, no 1º trimestre, um crescimento de 6,5% no caso do valor mediano das avaliações bancárias e 7,0% no IPHab, sendo que no último trimestre de 2024, a variação fixou-se em 13,7% no valor mediano das avaliações bancárias e em 11,6% no IPHab.

Figura 3.7 – IPHab e Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga

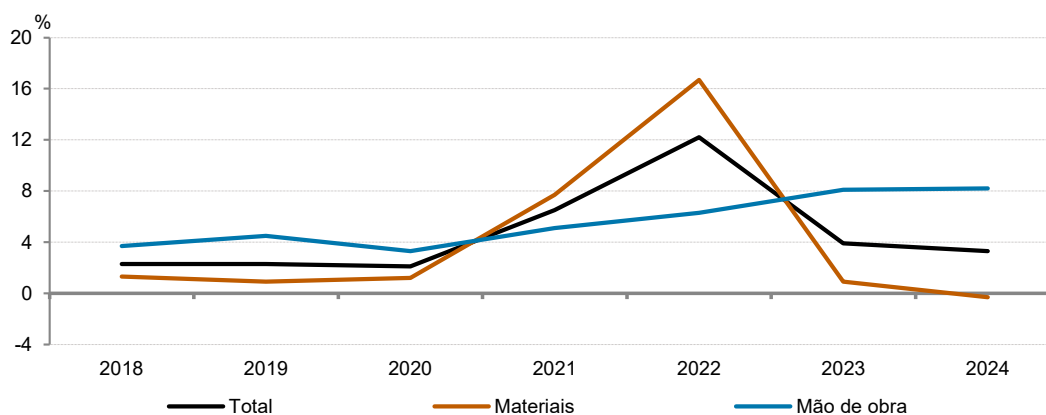


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

Em 2024, o índice de custos de construção de habitação nova apresentou uma taxa de variação média anual de 3,3%, 0,6 p.p. abaixo do observado em 2023. A redução no ritmo de crescimento do índice deveu-se ao comportamento da componente materiais, tendo os preços diminuído 0,3%, o que constitui a primeira variação anual negativa desta categoria desde 2009. Relativamente à mão-de-obra, registou-se um crescimento de 8,2%, igual ao ano precedente.

Figura 3.8 – Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média



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

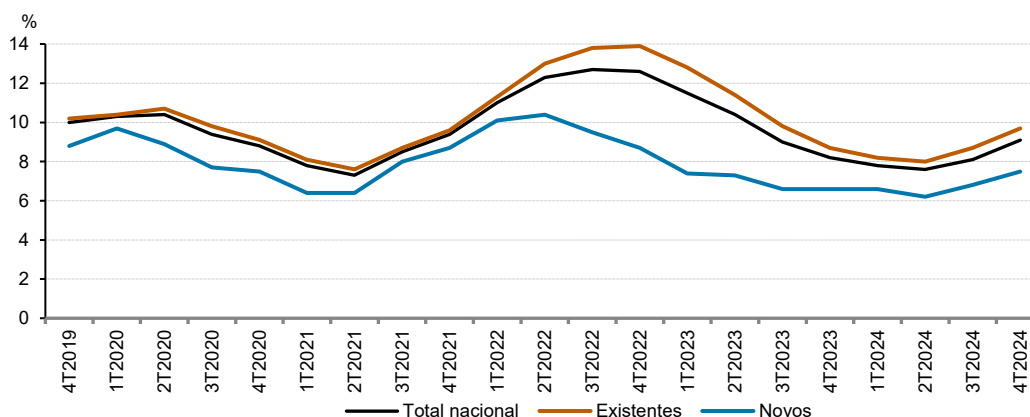
3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2024 continuou a observar-se uma dinâmica de crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas. No último ano, a taxa de variação média anual¹² do IPHab foi 9,1%, mais 0,9 p.p. que em 2023. O crescimento dos preços abrangeu ambas as categorias de habitações tendo sido mais pronunciada nas existentes (9,7%) por comparação com as novas (7,5%).

A análise da figura seguinte permite verificar que o crescimento dos preços das habitações existentes fixou-se em torno do 8,0% na primeira metade do ano, aumentando para 8,7% e 9,7%, nos dois trimestres seguintes. No que respeita à categoria das habitações novas, o aumento dos preços foi igualmente observado, embora a um ritmo inferior, o qual se fixou em 6,6% e 6,2%, no 1º e 2º trimestres de 2024 e em 6,8% e 7,5%, respetivamente no 3º e 4º trimestres.

¹² A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores.

Figura 3.9 – Variação média do Índice de Preços da Habitação

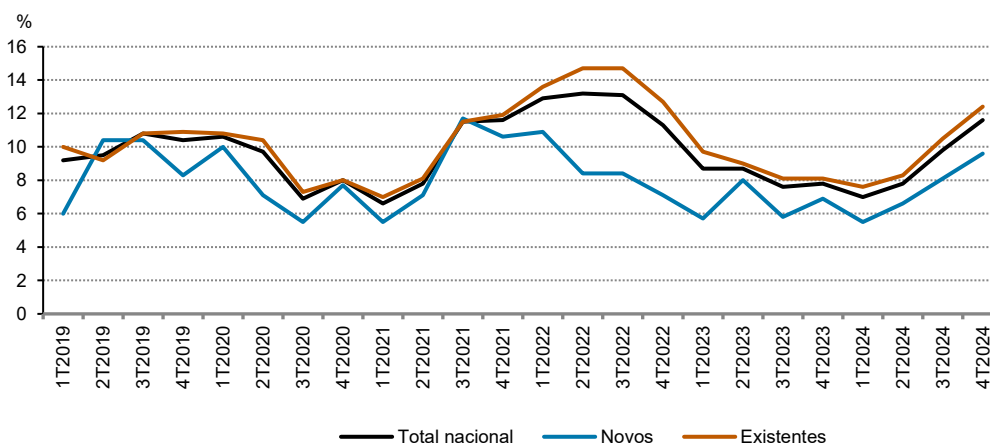


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

O andamento do IPHab, em termos de taxas de variação homóloga, caracterizou-se por uma aceleração continuada ao longo de 2024. Assim, no 1º trimestre, o aumento dos preços das habitações fixou-se em 7,0%, aumentando para 7,8% no trimestre seguinte. Na segunda metade de 2024, as taxas de variação foram de 9,8% e 11,6%, respetivamente, nos 3º e 4º trimestres.

Por categoria, tanto as habitações existentes como as habitações novas revelaram um comportamento idêntico ao do índice agregado. Nas habitações existentes registou-se uma taxa de variação de 7,6% no 1º trimestre e de 12,4% no 4º trimestre, correspondendo a um diferencial de 4,8 p.p. entre as duas taxas. No caso da categoria das habitações novas, o aumento crescente dos preços consubstanciou-se em taxas de variação de 5,5% e 6,6%, nos dois primeiros trimestres do ano, e em aumentos de 8,1% e 9,6% no 3º e 4º trimestres.

Figura 3.10 – Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga



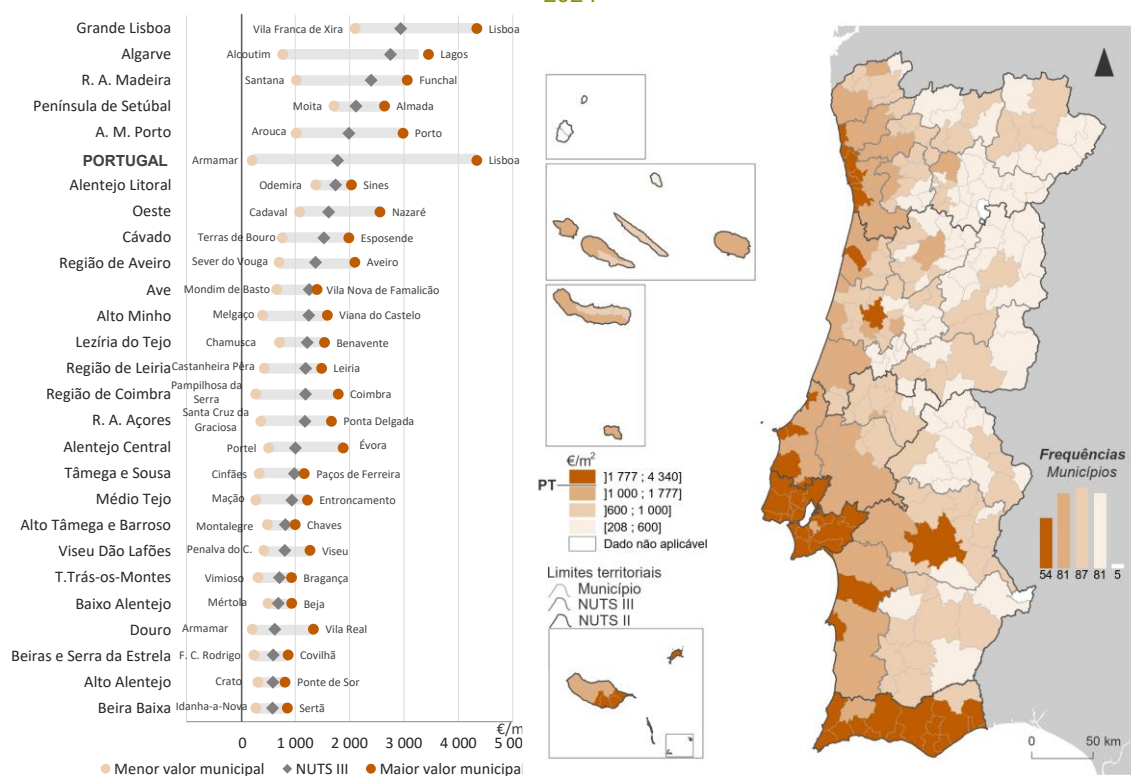
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

3.5. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL¹³

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

No período em análise, 54 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios), Grande Lisboa (todos os 9 municípios), Península de Setúbal (8 em 9 municípios) e Área Metropolitana do Porto (7 em 17 municípios). O município de Lisboa registou o preço mais elevado do país (4 340 €/m²). Verificaram-se também valores superiores a 3 400 €/m² em Cascais (4 053 €/m²), Oeiras (3 471 €/m²) e Lagos (3 452 €/m²). O Algarve e a Grande Lisboa apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 200 €/m².

Figura 3.11 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2024



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

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

¹³ 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 à "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".

Em 2024, o preço mediano de venda de alojamentos novos adquiridos por compradores com domicílio fiscal no território nacional foi 1 747 €/m² e os adquiridos por compradores com domicílio no estrangeiro situou-se em 2 432 €/m². Entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, o município de Lisboa registou os preços medianos da habitação mais elevados, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 4 238 €/m² por compradores do território nacional e 5 771 €/m² por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais e Oeiras registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 3 400 €/m² em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 3 900 €/m² por compradores no estrangeiro.

O preço mediano de venda de alojamentos novos foi 2 147 €/m² e para os alojamentos existentes aquele valor situou-se em 1 689 €/m². Em 2024, 23 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. A exceção verificou-se no município da Amadora, onde o preço mediano dos alojamentos existentes foi superior em 63 €/m² ao dos novos (2 493 €/m² e 2 430 €/m², respetivamente). O município de Santa Maria da Feira registou o menor preço mediano de alojamentos novos (1 482 €/m²) e os municípios de Cascais (5 132 €/m²) e Lisboa (5 035 €/m²) registaram os valores mais elevados, superiores a 5 000 €/m². Cascais apresentou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 132 €/m²) e existentes (3 872 €/m²): 1 260€/m².

Figura 3.12 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2024

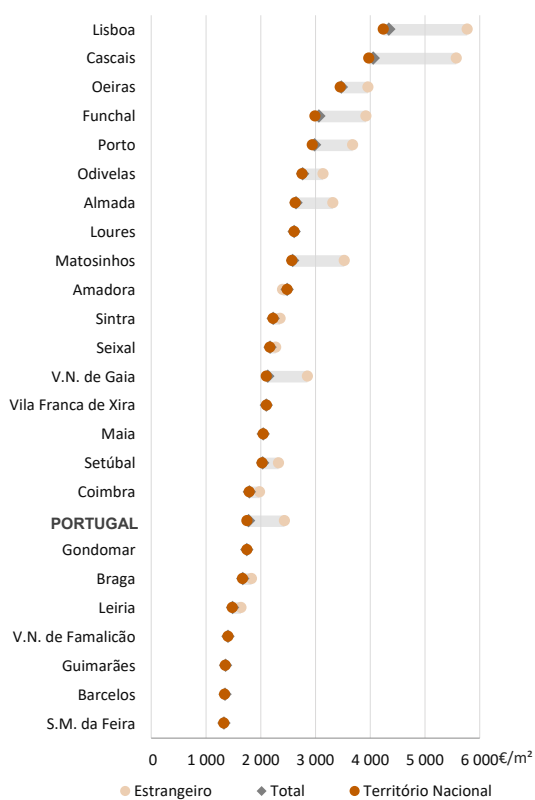
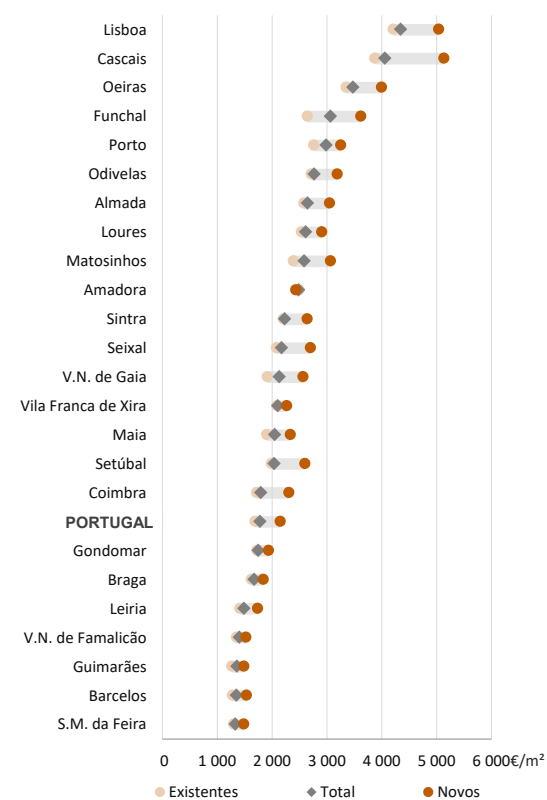


Figura 3.13 – Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2024



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

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

3.6. RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL¹⁴

Em 2024, a renda mediana dos 98 657 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,97 €/m², tendo aumentado 10,5% em relação ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 4,3% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Grande Lisboa (13,06 €/ m²), Península de Setúbal (9,99 €/m²), Região Autónoma da Madeira (9,60 €/m²), Algarve (9,41 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (8,85 €/m²). A Grande Lisboa concentrou cerca de um quarto dos novos contratos de arrendamento (24 121). Na Grande Lisboa e na Área Metropolitana do Porto foram realizados, em conjunto, 42,3% do total de novos contratos do país. A Península de Setúbal e o Algarve concentraram 7,1% e 5,8% dos novos contratos, respetivamente. No Baixo Alentejo foi realizado o menor número de novos contratos de arrendamento (553).

Figura 3.14 – Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2024

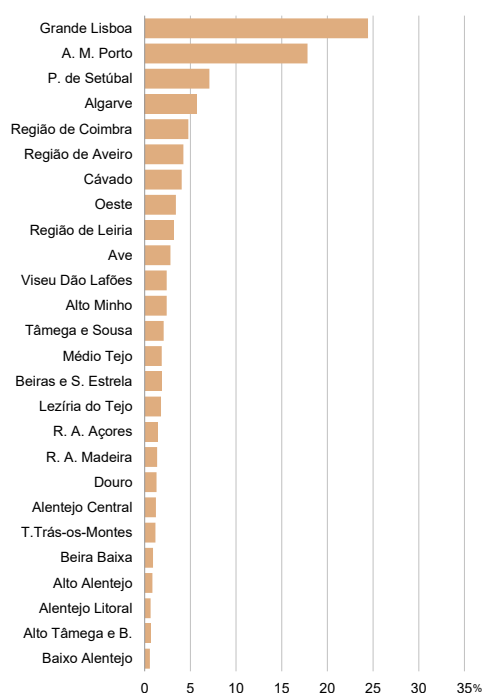
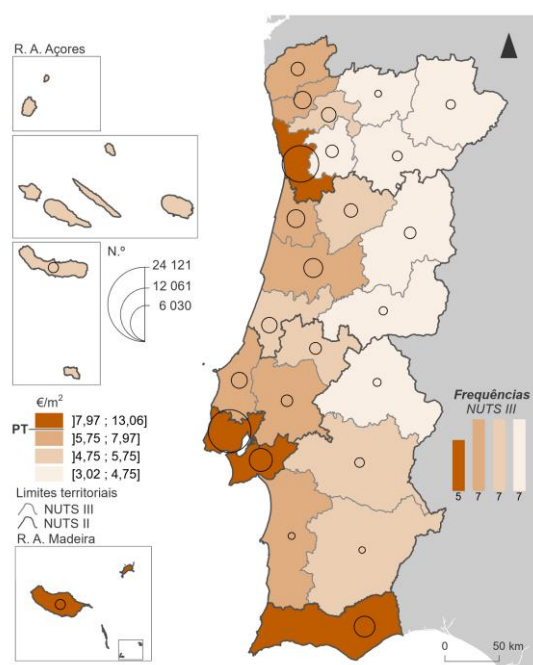


Figura 3.15 – Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2024



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

¹⁴ As 'Estatísticas de Rendadas 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 com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

As 'Estatísticas de Rendadas 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 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".

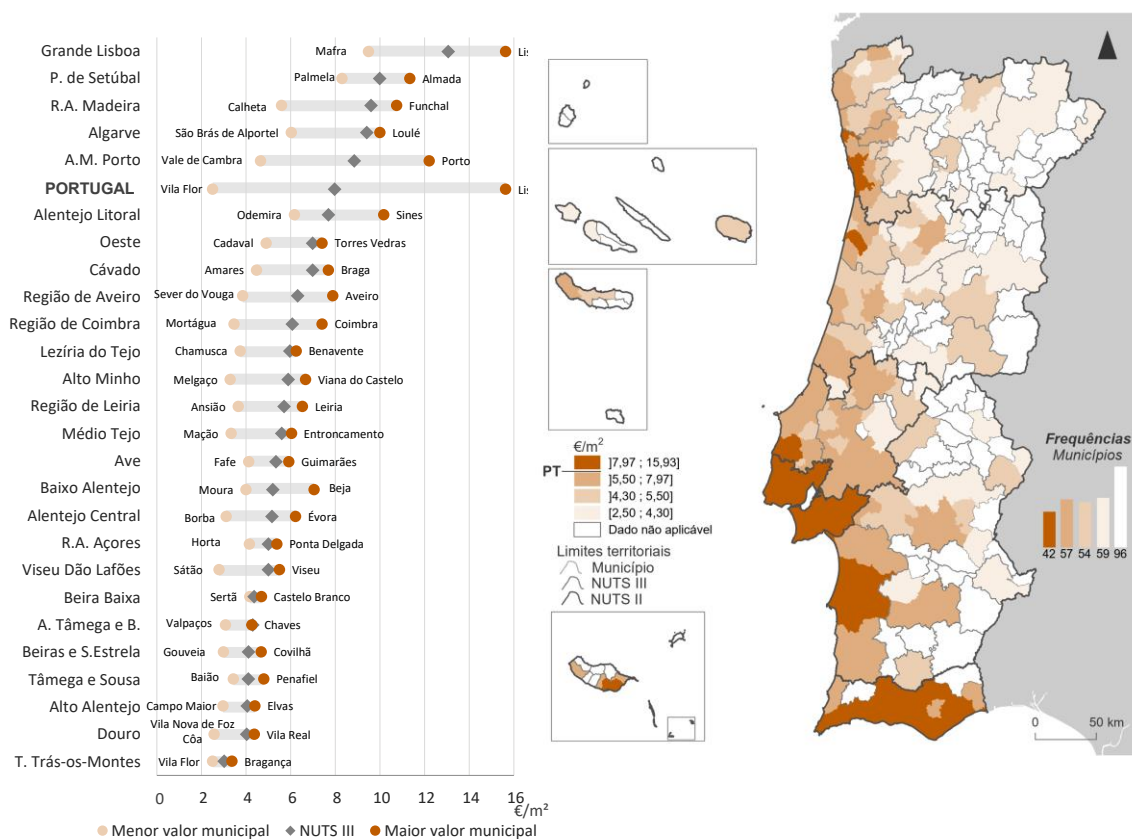
Entre os 308 municípios do país, 42 apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa registou o valor mais elevado (15,93 €/m²), destacando-se, ainda, com valores superiores a 12,00 €/m²: Cascais (15,31 €/m²), Oeiras (13,80 €/m²) e Porto (12,58 €/m²).

O padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento caracteriza-se pela existência de um conjunto de municípios com valores superiores ao do país: todos os municípios da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, 11 dos 14 municípios do Algarve com informação disponível e 4 dos 17 municípios da Área Metropolitana do Porto. Nas restantes NUTS III, assinalam-se com rendas superiores ao valor nacional, os municípios do Funchal (11,51 €/m²) e de Santa Cruz (9,02 €/m²), na Região Autónoma da Madeira, Sines (11,45 €/m²), Grândola (9,11 €/m²) e Santiago do Cacém (8,59 €/m²), no Alentejo Litoral e ainda o município de Aveiro (8,18 €/m²) e Torres Vedras (8,09 €/m²), na sub-região Oeste.

A Área Metropolitana do Porto foi a sub-região NUTS III com maior amplitude das rendas medianas entre municípios (7,56 €/m²): o menor valor foi registado em Vale de Cambra (4,65 €/m²) e o maior no Porto (12,21 €/m²).

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 9 463 novos contratos celebrados, registando um acréscimo de 4,6% relativamente ao ano anterior. Destacam-se, ainda, com um número de novos contratos superior a 3 000, o Porto (4 854), Vila Nova de Gaia (3 353) e Sintra (3 107).

Figura 3.16 – Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município, 2023



Nota: Os valores mínimo e máximo municipais nas NUTS III são relativos aos municípios com 33 ou mais observações.

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

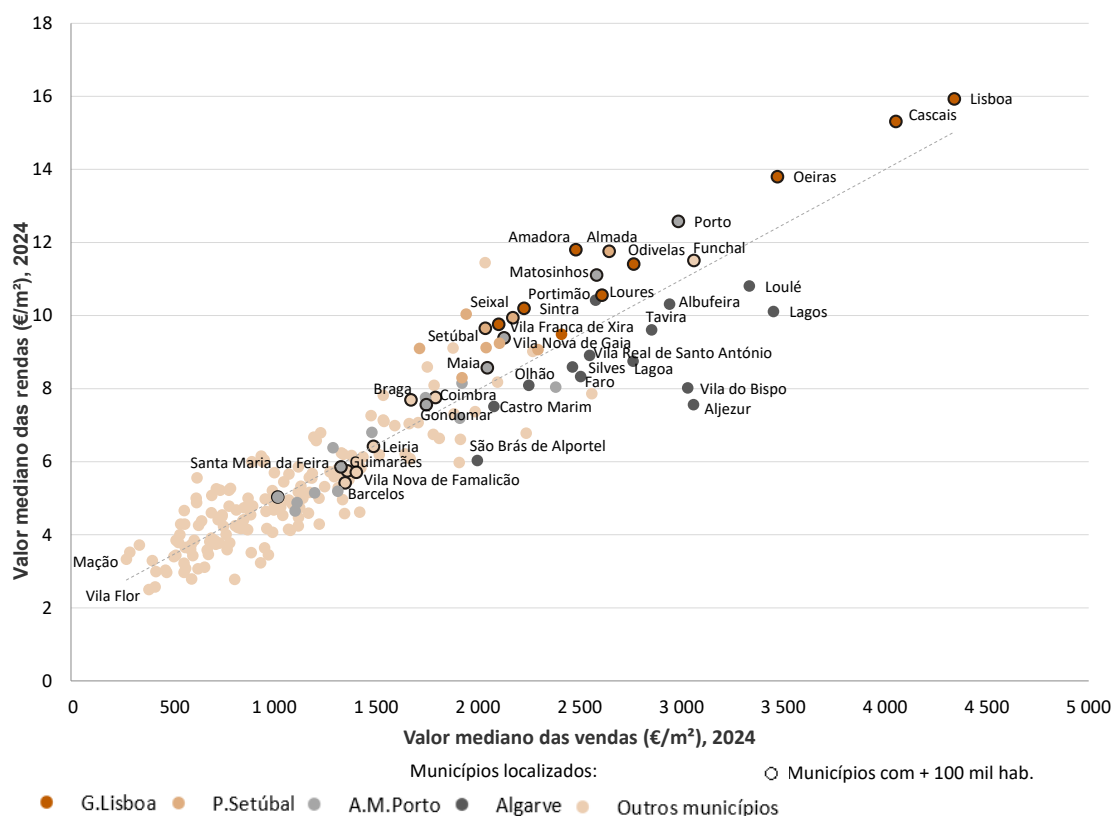
A relação entre o valor de novos contratos de arrendamento e o preço de aquisição de habitação

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

Na figura 3.17 representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m² das rendas de novos contratos com o preço por m² das aquisições de habitação em 2024. Três municípios destacam-se por apresentarem valores por m² mais elevados do que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Tendo como referência a linha que define uma relação linear entre as duas variáveis (linha a tracejado)¹⁵, verifica-se uma aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, em relação aos valores dos preços da habitação, em todos os municípios da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto (10 em 17 municípios) e, de uma forma geral, nos municípios com mais de 100 mil habitantes (20 em 24 municípios). Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas em 13 dos 14 municípios, com valores, do Algarve (municípios localizados abaixo da linha a tracejado).

Figura 3.17 – Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por município, 2024



Nota: O gráfico apresenta os 212 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.

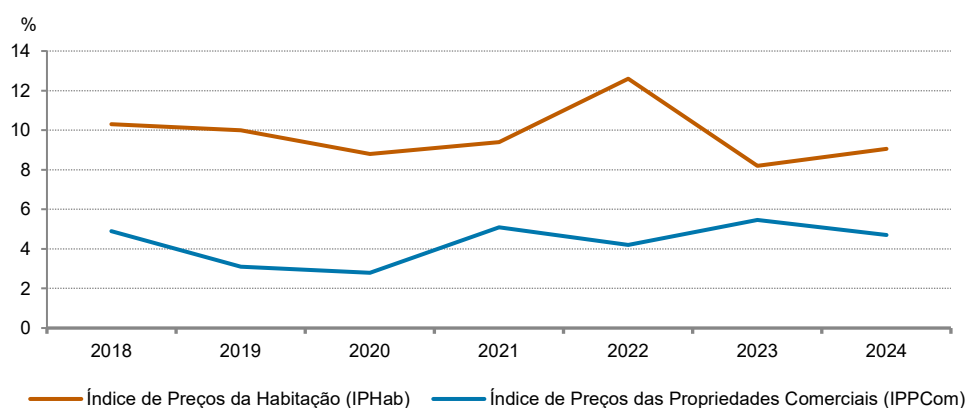
¹⁵ Considerando os 212 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, em 2024, foi de +0,93 ($r^2=85,8\%$).

3.7. ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

Em 2024, o mercado das propriedades comerciais manteve a dinâmica de crescimento dos preços, ainda que a um ritmo inferior ao do ano anterior. No último ano, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) registou uma taxa de variação média anual de 4,7%, 0,8 p.p. inferior ao crescimento observado em 2023.

À semelhança do sucedido nos últimos anos, em 2024, os preços dos imóveis residenciais, evidenciados pelo comportamento do IPHab, aumentaram a um ritmo superior ao observado nas propriedades comerciais. Comparativamente com a evolução dos preços das habitações, os quais aumentaram 9,1%, o aumento dos preços das propriedades comerciais foi inferior em 4,4 p.p. No último ano, a diferença entre as taxas de variação do IPPCom e do IPHab acentuou-se face ao ano anterior, passando de 2,7 p.p. em 2023 para 4,4 p.p., em 2024.

Figura 3.18 – Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação



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 (Base - 2021) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2021 - %) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2021 - %) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2021 - %) por Localização geográfica e Factor de produção; Mensal

Índice de preços da habitação, IPHab (Base - 2015) por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Transações (N.º) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024), Categoria do alojamento familiar, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador (Trimestral)

Transações (€) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024), Categoria do alojamento familiar, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador (Trimestral)

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

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

Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses por Localização geográfica (NUTS - 2024); Semestral

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Semestral

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Anual

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

Vendas de alojamentos familiares nos últimos 3 meses (Metodologia 2022 - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Trimestral

Vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (Metodologia 2022 - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Setor institucional do comprador; Trimestral

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

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

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

Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2024) e Tipo de construção; Mensal

Valor mediano de avaliação bancária (€/ m²) por Localização geográfica (Município - 2024) e Tipo de construção; Anual

Valor mediano de avaliação bancária (Taxa de variação mensal (%)) por Localização geográfica (NUTS II - 2024) e Tipo de construção; Mensal

Valor mediano de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga (%)) por Localização geográfica (NUTS II - 2024) e Tipo de construção; Mensal

Avaliações bancárias de alojamentos familiares nos últimos 3 meses por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Tipo de construção; Mensal

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.

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, cêrcea, 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 - 2024

ESTIMATIVAS DAS OBRAS CONCLUÍDAS

Com a introdução do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIU) 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 era obtida maioritariamente por inquéritos dirigidos aos seus promotores. Este método de recolha originava 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 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	Município
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2023 - 2024

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 - 2023

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; Anual
Níveis de estratificação	País/NUTS II; categoria do alojamento (Existentes e Novos); setor institucional do comprador (Famílias e Restantes setores institucionais); domicílio fiscal do comprador (Território nacional, União Europeia e Restantes Países)
Variável de difusão	<ul style="list-style-type: none"> i) Número índice de preços da habitação por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar ii) Número de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador iii) Valor de transações de alojamentos familiares por Localização geográfica, Categoria do alojamento familiar, Setor institucional do comprador e Domicílio fiscal do comprador
Série disponível	2009 - 2025 (1ºT)

Nota 1: O Índice de Preços da habitação apenas se encontra disponível para Portugal e apresenta o trimestre como única periodicidade.

Nota 2: A partição por "setor institucional do comprador" e "domicílio fiscal do comprador" não está disponível em todos os níveis de desagregação. Estes dois níveis de estratificação apenas estão disponíveis desde o ano de 2019.

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 Vendas 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 das NUTS III Algarve, Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto e de municípios com mais de 100 mil habitantes. Cidades Estatísticas com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Amadora, Vila Nova de Gaia, Coimbra, Braga e Funchal), respetivas freguesias ou agregações de freguesias. Categoria dos alojamentos familiares (novo e existente), Tipologia (T0 ou T1; T2; T3; T4 ou mais), Apartamentos, Domicílio fiscal do comprador (Território Nacional; Estrangeiro; Estrangeiro - União Europeia; Estrangeiro - Restantes países) e Setor institucional do comprador (Famílias; Restantes setores institucionais).
Variável de difusão	Vendas de alojamentos familiares Valor mediano das vendas por m ²
Série disponível	2019 (1ºT) - 2024 (4ºT) (de acordo com as NUTS 2024)

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) - 2025 (maio)

ESTATÍSTICAS DE RENDAS DE HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL

As Estatísticas de Rendadas 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 Rendadas 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	Trimestral
Níveis de estratificação	Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios, municípios com mais de 100 mil habitantes e, freguesias das NUTS III Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto.
Variável de difusão	Valor mediano por m ² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2020 (2ºS) - 2024 (2ºS) (de acordo com as NUTS 2024) 2020 (1ºT) - 2024 (4ºT) (de acordo com as NUTS 2024)

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	2000-2025 (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 das Propriedades Comerciais por Localização geográfica
Série disponível	2009-2024

RESULTADOS PUBLICADOS

Dadas as grandes potencialidades dos meios de difusão hoje disponíveis, especialmente os eletrónicos, as publicações assumem um carácter 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 <https://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 definir uma Política de Revisões e a sua calendarização para o SIOU é a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária no que respeita à Habitação (Censos da Habitação). Esses dados são essenciais para calibrar os dados das Obras Concluídas, garantindo uma aderência dos dados de fluxo (SIOU) com o stock da habitação (Censos).

Deste modo, com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2021 foi reiniciada em 2021 a nova série referente à aplicação da Política de Revisões ao SIOU, estabelecida na década anterior (Censos 2011). Essa política é baseada 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 2021:

- Foram considerados como definitivos os dados de 2011 a 2020, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2021;
- Os anos anteriores a 2011 já eram anteriormente considerados como definitivos de acordo com a política de revisões.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2024 (assim como ocorrerá nos anos seguintes), tem sido efetuada mensalmente, pelo que nesta publicação são divulgados os resultados anuais provisórios de 2024;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2021 e 2023. Com a preparação dos dados anuais, a divulgar em julho de cada ano, são revistos os dados anuais a partir de 2021.

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 será revista e considerada definitiva em N+2. Nas divulgações trimestrais não se efetuam revisões aos dados, que são revistos apenas 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, mantendo-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.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Os dados de 2022, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados.
- Os dados de 2023 e 2024 foram revistos, mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

CONCEITOS

ÍNDICE ALFABÉTICO

A

altura do edifício ou cércea, 77
área bruta do fogo, 77
área bruta privativa, 79
área habitável do fogo, 77
área total de construção, 79
área útil do fogo, 78
arrendamento, 81

C

contrato de arrendamento urbano, 81

D

destino da obra, 78
divisão, 77

E

edifício clássico, 77
edifício de habitação em convivência, 77
edifício exclusivamente não residencial, 77
edifício exclusivamente residencial, 77
edifício principalmente não residencial, 77
edifício principalmente residencial, 77
entidade promotora, 78
empresa, 80

F

fogo, 77
fogos por piso, 78

H

habitação social, 81

I

imóvel, 79

L

licença de operações urbanísticas, 78
licenciamento de operações urbanísticas, 78

N

número de pisos, 77

O

obra concluída, 78
obra de alteração, 79
obra de ampliação, 79
obra de arte, 80
obra de construção nova, 79
obra de conservação, 79
obra de demolição, 79
obra de engenharia civil, 80
obra de reconstrução com preservação de fachada, 79
obra de reconstrução sem preservação de fachada, 79

P

piso, 77
pessoal ao serviço, 80
prazo de execução efetivo, 78
prazo de execução previsto, 78
prédio, 79
prédio misto, 79
prédio rústico, 79
prédio urbano, 80
propriedade comercial, 80

R

reabilitação urbana, 80
renda, 81
renda para habitação, 81

S

superfície habitável média das divisões, 78

T

taxa de variação anual, 81
tipo de obra, 78
tipologia do fogo, 78

V

valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, 80

ÍNDICE TEMÁTICO

OBRAS CONCLUÍDAS E OBRAS LICENCIADAS

edifício clássico - edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter 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 m² 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 m².

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 encaixos 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 encaixos 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.

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

[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 cêrcea.

obra de ampliação - obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cêrcea 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 cêrcea 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 cêrcea 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 carácter 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 carácter 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.

propriedade comercial - 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.

peçoal 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.

ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

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.

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

Ano de edição 2025

ISBN 978-989-25-0721-7

ine.pt



Estatísticas
oficiais



90 anos de rigor e inovação ao serviço da Sociedade