



10 de setembro de 2021

CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS
2º trimestre de 2021

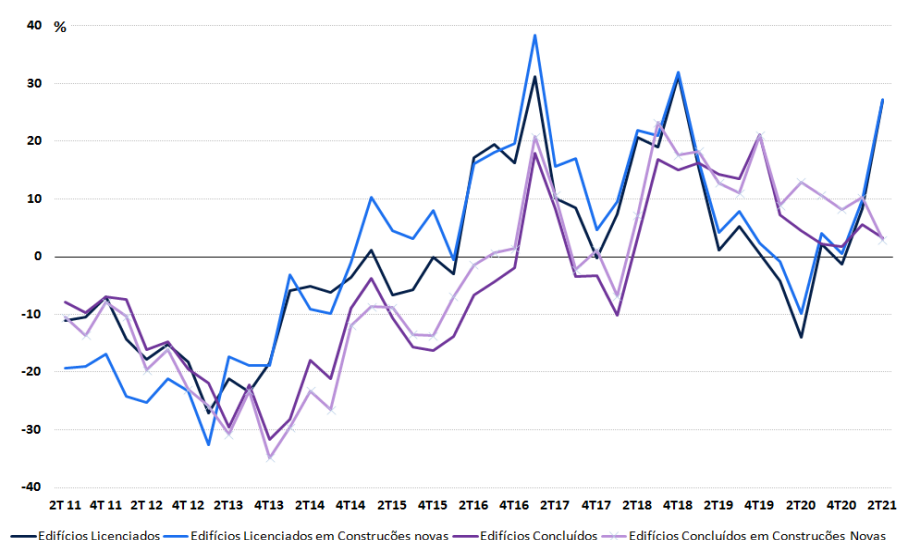
LICENCIAMENTO E OBRAS CONCLUÍDAS EM NÍVEIS SUPERIORES AO PERÍODO PRÉ-PANDEMIA

No **2º trimestre de 2021** foram licenciados 6,5 mil edifícios, +27,1% face ao mesmo trimestre do ano anterior (+8,3% no 1º trimestre de 2021). Este valor supera em 9,3% os edifícios licenciados no 2º trimestre de 2019 (período pré-pandemia COVID-19). Os edifícios licenciados em construções novas aumentaram 27,3%, +14,7% face ao 2º trimestre de 2019 (+9,8% no 1º trimestre de 2021). O licenciamento para reabilitação registou um crescimento de 25,4%, traduzindo-se num decréscimo de 6,7% em relação ao 2º trimestre de 2019 (+2,9% no 1º trimestre de 2021). Os edifícios concluídos cresceram 3,3% (+5,6% no 1º trimestre de 2021; +7,9% face ao 2º trimestre de 2019), totalizando 3,7 mil edifícios.

Comparativamente com o **trimestre anterior**, o número de edifícios licenciados decresceu 1,5% (+13,0% no 1º trimestre de 2021) e o número de edifícios concluídos diminuiu 0,4% (-3,0% no 1º trimestre de 2021).

Numa **análise mensal**, verifica-se que após o decréscimo homólogo observado em janeiro (-13,3%), os edifícios licenciados observaram um crescimento muito significativo em março, abril e maio (+45,3%, +70,5% e +22,9%, respetivamente). Quando comparado com os mesmos meses de 2019, este crescimento é também relevante nos meses de março, abril e junho (+25,2%, +27,7% e +8,8%, respetivamente).

Figura 1. Obras licenciadas e concluídas - Variações homólogas trimestrais



Fonte: Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS – 2º trimestre de 2021

No 2º trimestre de 2021, foram licenciados 6,5 mil edifícios e concluídos 3,7 mil edifícios em Portugal. Os edifícios licenciados cresceram 27,1% comparativamente com o 2º trimestre de 2020 (+8,3% no 1º trimestre de 2021), tendo diminuído 1,5% face ao trimestre anterior. Os edifícios concluídos cresceram 3,3% em termos homólogos (+5,6% no 1º trimestre de 2021), tendo diminuído 0,4% face ao trimestre anterior.

1. Obras licenciadas

No 2º trimestre de 2021, foram licenciados 6,5 mil edifícios em Portugal, o que corresponde a um aumento de 27,1% face ao 2º trimestre de 2020 (+8,3% no 1º trimestre de 2021). Este valor supera em 9,3% os edifícios licenciados no 2º trimestre de 2019 (período pré-pandemia COVID-19).

Do total de edifícios licenciados, 74,1% eram construções novas e destas, 78,7% destinavam-se a habitação familiar. Os edifícios licenciados para demolição (423 edifícios) corresponderam a 6,5% do total de edifícios licenciados no 2º trimestre de 2021.

Todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas no número total de edifícios licenciados. As regiões que mais se destacaram foram a Área Metropolitana de Lisboa (+41,8%), o Algarve (+38,4%), o Centro (+33,5%) e a Região Autónoma dos Açores (+30,2%).

O número de edifícios licenciados em construções novas cresceu 27,3% face ao 2º trimestre de 2020, acompanhado por um crescimento de 25,4% nas obras de reabilitação. Em comparação com o trimestre anterior, o licenciamento em construções novas diminuiu 0,4% enquanto as obras de reabilitação decresceram 5,5%. Face ao 2º trimestre de 2019, o licenciamento para construções novas aumentou 14,7%, enquanto as obras de reabilitação diminuíram 6,7%.

Com exceção da região do Alentejo (-1,9%), todas as regiões do país registaram um crescimento homólogo no licenciamento para construções novas, evidenciando-se o Algarve (+45,6%), a Área Metropolitana de Lisboa (+39,1%) e o Centro (+36,9%).

No 2º trimestre de 2021 foram licenciados 7,1 mil fogos em construções novas para habitação familiar. Este valor representa um acréscimo de 20,8%, face ao 2º trimestre de 2020 (+10,0% no 1º trimestre de 2021). Em comparação com o 2º trimestre de 2019, os fogos em construções novas aumentaram 21,1%.

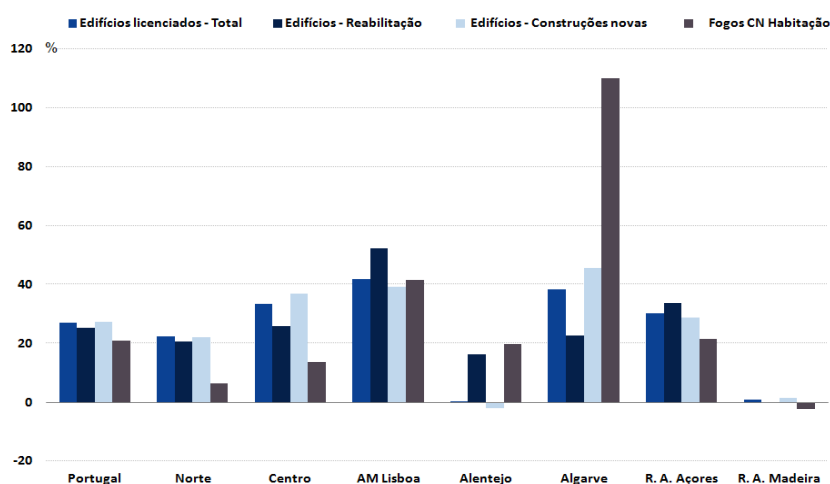
A Região Autónoma da Madeira foi a única a apresentar uma variação homóloga negativa desta variável (-2,3%). Em todas as restantes regiões se registaram aumentos nesta variável, salientando-se o Algarve (+110,0%) e a Área Metropolitana de Lisboa (+41,7%). Para o aumento observado na região do Algarve contribuiu o licenciamento de diversos empreendimentos imobiliários em vários municípios, designadamente Lagos, Albufeira, Tavira e Loulé. Na Área Metropolitana de Lisboa o aumento verificado deve-se em parte a empreendimentos imobiliários nos municípios de Lisboa e Oeiras.

Em Portugal, no 2º trimestre de 2021, a área total licenciada aumentou 27,4% em termos homólogos (+6,8% no 1º trimestre de 2021). A região Centro foi a única a apresentar uma variação homóloga negativa neste indicador (-1,4%). As restantes regiões apresentaram variações positivas, com particular destaque para a região do Alentejo (+132,4%), associado ao licenciamento de edifícios de uso geral no município de Azambuja.



Figura 2. Edifícios e fogos licenciados - Variação homóloga trimestral

(2º trimestre de 2021)



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

Numa análise por município, verifica-se que no 2º trimestre de 2021, os 5 municípios com maior variação absoluta, face ao trimestre homólogo, foram responsáveis pelo licenciamento de 19,5% do total de fogos no país em obras de edificação (considerando todos os tipos de obras e todos os destinos). No seu conjunto, estes municípios registaram um aumento de 70,8% face ao ano anterior (+711 fogos).

Os municípios com uma maior variação negativa verificaram, no seu conjunto, um decréscimo de 49,6% nos fogos licenciados para edificação face ao trimestre homólogo (-526 fogos).

Figura 3. Municípios com maior variação absoluta no nº total de fogos licenciados em obras de edificação

(2º trimestre de 2021)

Ordenação	Município	2º Trimestre		Variação Absoluta (nº)	Variação Homóloga (%)
		2021	2020		
	PORTUGAL	8781	7079	1702	24,0
+					
1	Vila Nova de Gaia	419	209	210	100,5
2	Lisboa	678	531	147	27,7
3	Loures	221	82	139	169,5
4	Vila Nova de Farnalício	222	114	108	94,7
5	Oeiras	175	68	107	157,4
-					
1	Porto	261	486	-225	-46,3
2	Vila do Conde	94	174	-80	-46,0
3	Aveiro	63	140	-77	-55,0
4	Seixal	99	175	-76	-43,4
5	Barreiro	17	85	-68	-80,0

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



No mês de janeiro de 2021, que compara ainda com um mês sem pandemia em 2020, registou-se uma variação negativa no número de edifícios licenciados face ao mesmo mês do ano precedente (-13,3%). Após uma variação nula observada em fevereiro, os meses de março, abril e maio (meses em que, de forma mais intensa, se fizeram sentir os impactos da pandemia em 2020, com algumas Câmaras Municipais a encerrarem os seus serviços de atendimento ao público) registaram crescimentos muito expressivos face a 2020 (+45,3%, +70,5% e +22,9%, respetivamente). Nos meses de março e abril de 2021 superaram-se os níveis registados nos mesmos meses de 2019, com variações de +25,2% e +27,7%, respetivamente. Face a 2020, a informação preliminar disponível até ao momento, aponta para um crescimento mais ténue no mês de junho (+1,0%) que, comparando com o mês de junho de 2019, se traduz num crescimento de 8,8%.

No 1º semestre de 2021 os edifícios licenciados cresceram 16,9% face a 2020 e 6,4% em comparação com o mesmo período de 2019.

Figura 4. Edifícios licenciados – informação mensal

Unidade: nº

Mês	Total (nº)			Taxa de variação homóloga(%)		
	2019	2020	2021	2020/2019	2021/2020	2021/2019
TOTAL	24.117	23.068	13.121	-4,3	16,9	6,4
Janeiro	2.248	2.272	1.970	1,1	-13,3	-12,4
Fevereiro	2.052	2.048	2.049	-0,2	0,0	-0,1
Março	2.071	1.784	2.592	-13,9	45,3	25,2
Abril	1.800	1.348	2.298	-25,1	70,5	27,7
Maio	2.341	1.821	2.238	-22,2	22,9	-4,4
Junho	1.815	1.954	1.974	7,7	1,0	8,8
Julho	2.135	2.210		3,5		
Agosto	1.668	1.776		6,5		
Setembro	2.056	2.003		-2,6		
Outubro	2.475	2.193		-11,4		
Novembro	1.859	1.969		5,9		
Dezembro	1.597	1.690		5,8		

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

2. Obras Concluídas

No 2º trimestre de 2021, o número total de edifícios concluídos (construções novas, ampliações, alterações e reconstruções) cresceu 3,3% em relação ao 2º trimestre de 2020 (+5,6% no 1º trimestre de 2021). Em comparação com o 2º trimestre de 2019, os edifícios concluídos aumentaram 7,9%.

Estima-se que tenham sido concluídos 3,7 mil edifícios em Portugal, no 2º trimestre de 2021, correspondendo, na sua maior parte, a construções novas (79,6%) e que destas, 77,0% tenham tido como destino a habitação familiar.



As regiões da Área Metropolitana de Lisboa, Algarve e Alentejo apresentaram um decréscimo homólogo nos edifícios concluídos (-13,0%, -2,4% e -1,0%, respetivamente). Nas demais regiões foram observadas variações homólogas positivas, destacando-se a Região Autónoma da Madeira (+37,1%).

Verificaram-se aumentos de 3,0% nas obras concluídas em construções novas e de 4,4% nas obras de reabilitação, face ao 2º trimestre de 2020. Em comparação com o trimestre anterior, as variações foram de -1,5% e +4,3%, respetivamente.

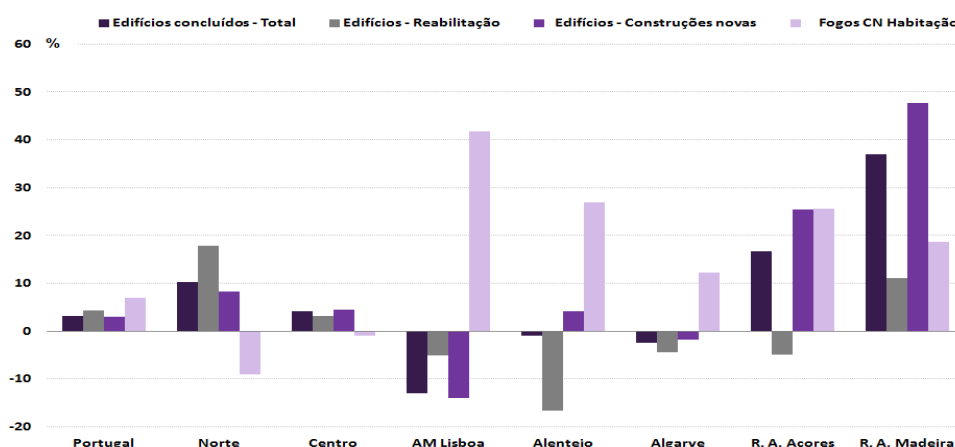
As regiões da Área Metropolitana de Lisboa e do Algarve observaram decréscimos no indicador relativo às obras concluídas em construções novas (-14,0% e -1,7%, respetivamente). Pelo contrário, as restantes regiões assinalaram crescimentos nesta variável, destacando-se as Regiões Autónomas da Madeira (+47,7%) e dos Açores (+25,5%).

As obras concluídas para reabilitação aumentaram 4,4%, suportadas pelos crescimentos na região Norte (+17,9%), Região Autónoma da Madeira (+11,1%) e no Centro (+3,3%). Nas restantes regiões verificaram-se reduções, com maior prevalência no Alentejo (-16,7%).

No 2º trimestre de 2021 foram concluídos 4,5 mil fogos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a um acréscimo de 7,1% face ao 2º trimestre de 2020 (+28,1% no 1º trimestre de 2021). Estima-se que este crescimento tenha abrangido as regiões da Área Metropolitana de Lisboa (+41,9%), Alentejo (+26,9%), Região Autónoma dos Açores (+25,6%), Região Autónoma da Madeira (+18,8%) e Algarve (+12,2%). As regiões do Norte e Centro terão observado decréscimos neste indicador: -9,1% e -1,0%, respetivamente.

Figura 5. Edifícios e fogos concluídos - Variação homóloga trimestral

(2º trimestre de 2021)



Fonte: Estimativas de Obras Concluídas

Em conjunto, as regiões Norte e Centro continuaram a destacar-se no número de edifícios concluídos (63,7% do total) e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (57,2%), no 2º trimestre de 2021. A região Norte manteve a predominância nos edifícios e fogos concluídos (37,8% e 38,9%,



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

respetivamente), seguindo-se a região Centro no que diz respeito aos edifícios concluídos (25,9%). A Área Metropolitana de Lisboa seguiu-se à região Norte quanto aos fogos concluídos, com 27,4% dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar a localizaram-se nesta região.

No 2º trimestre de 2021, verificou-se um crescimento de 11,0% na área total construída em Portugal, face ao período homólogo. Estima-se que a região Norte tenha sido a única região a apresentar uma variação negativa (-7,8%). Em todas as demais regiões verificou-se um crescimento neste indicador, sendo que a Região Autónoma da Madeira apresentou a variação positiva mais acentuada (+195,6%). Para este crescimento terá contribuído a conclusão efetiva de um edifício não residencial no município do Funchal, destinado ao comércio.



Unidade: n.º

NUTS II	Edifícios Licenciados**					Variação
	2ºT - 2020	3ºT - 2020	4ºT - 2020	1ºT - 2021	2ºT - 2021	Homóloga (2ºT)*
						%
Portugal						
Número de Edifícios	5 123	5 989	5 852	6 611	6 510	27,1
Reabilitação	1 005	1 232	1 214	1 333	1 260	25,4
Construções novas	3 791	4 349	4 208	4 845	4 827	27,3
para Habitação familiar	3 035	3 396	3 302	3 890	3 797	25,1
Fogos	5 912	6 179	6 604	7 026	7 144	20,8
Área total (m²)	2 109 296	2 311 198	2 432 719	2 644 613	2 687 670	27,4
Norte						
Número de Edifícios	2 034	2 325	2 236	2 600	2 490	22,4
Reabilitação	403	490	460	522	486	20,6
Construções novas	1 526	1 711	1 651	1 949	1 862	22,0
para Habitação familiar	1 274	1 360	1 308	1 580	1 504	18,1
Fogos	2 641	2 874	3 037	3 157	2 811	6,4
Área total (m²)	846 672	1 067 796	1 018 294	1 169 757	1 028 392	21,5
Centro						
Número de Edifícios	1 343	1 679	1 584	1 764	1 793	33,5
Reabilitação	271	318	322	367	341	25,8
Construções novas	978	1 226	1 133	1 279	1 339	36,9
para Habitação familiar	729	901	849	994	985	35,1
Fogos	1 269	1 388	1 208	1 399	1 444	13,8
Área total (m²)	625 792	633 109	594 908	644 640	617 182	-1,4
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	801	948	979	1 140	1 136	41,8
Reabilitação	105	122	169	162	160	52,4
Construções novas	624	735	697	863	868	39,1
para Habitação familiar	538	641	605	755	729	35,5
Fogos	1 334	1 168	1 432	1 333	1 890	41,7
Área total (m²)	385 557	318 761	475 273	409 729	545 081	41,4
Alentejo						
Número de Edifícios	428	456	455	475	430	0,5
Reabilitação	74	120	99	102	86	16,2
Construções novas	324	315	336	346	318	-1,9
para Habitação familiar	206	203	218	215	222	7,8
Fogos	226	227	250	233	271	19,9
Área total (m²)	114 453	112 556	158 153	169 477	265 954	132,4
Algarve						
Número de Edifícios	211	263	272	278	292	38,4
Reabilitação	57	97	73	80	70	22,8
Construções novas	136	135	166	163	198	45,6
para Habitação familiar	126	119	149	149	172	36,5
Fogos	239	301	383	584	502	110,0
Área total (m²)	71 085	98 498	96 504	159 921	125 799	77,0
R.A. Açores						
Número de Edifícios	205	200	213	227	267	30,2
Reabilitação	65	50	54	64	87	33,8
Construções novas	132	145	149	155	170	28,8
para Habitação familiar	99	108	116	120	121	22,2
Fogos	116	140	150	163	141	21,6
Área total (m²)	39 646	49 225	48 068	49 651	73 144	84,5
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	101	118	113	127	102	1,0
Reabilitação	30	35	37	36	30	0,0
Construções novas	71	82	76	90	72	1,4
para Habitação familiar	63	64	57	77	64	1,6
Fogos	87	81	144	157	85	-2,3
Área total (m²)	26 091	31 253	41 519	41 438	32 118	23,1

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

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



Unidade: n°

Construção: Edifícios Concluídos	Edifícios Concluídos					Varição
	2ºT - 2020	3ºT - 2020	4ºT - 2020	1ºT - 2021	2ºT - 2021	Homóloga (2ºT)*
						%
Portugal						
Número de Edifícios	3 584	3 650	3 828	3 715	3 701	3,3
Reabilitação	724	734	766	725	756	4,4
Construções novas	2 860	2 916	3 062	2 990	2 945	3,0
para Habitação familiar	2 069	2 135	2 231	2 376	2 268	9,6
Fogos	4 196	4 386	4 372	4 811	4 492	7,1
Área total (m ²)	1 628 037	1 723 879	1 657 845	1 618 366	1 806 853	11,0
Norte						
Número de Edifícios	1 270	1 321	1 374	1 409	1 400	10,2
Reabilitação	246	273	262	284	290	17,9
Construções novas	1 024	1 048	1 112	1 125	1 110	8,4
para Habitação familiar	782	775	807	906	871	11,4
Fogos	1 920	1 844	1 893	1 931	1 746	-9,1
Área total (m ²)	742 113	764 626	715 229	676 524	684 403	-7,8
Centro						
Número de Edifícios	920	1 002	1 041	934	959	4,2
Reabilitação	215	197	228	180	222	3,3
Construções novas	705	805	813	754	737	4,5
para Habitação familiar	474	529	527	562	512	8,0
Fogos	831	980	1 061	840	823	-1,0
Área total (m ²)	437 422	437 165	418 074	371 028	506 371	15,8
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	710	643	646	671	618	-13,0
Reabilitação	80	80	71	63	76	-5,0
Construções novas	630	563	575	608	542	-14,0
para Habitação familiar	446	466	482	528	457	2,5
Fogos	869	949	790	1 450	1 233	41,9
Área total (m ²)	236 593	266 043	295 620	358 728	347 842	47,0
Alentejo						
Número de Edifícios	313	301	357	304	310	-1,0
Reabilitação	78	63	73	75	65	-16,7
Construções novas	235	238	284	229	245	4,3
para Habitação familiar	143	155	175	143	170	18,9
Fogos	193	205	215	177	245	26,9
Área total (m ²)	99 948	121 976	113 348	82 183	108 669	8,7
Algarve						
Número de Edifícios	166	153	154	140	162	-2,4
Reabilitação	46	48	49	44	44	-4,3
Construções novas	120	105	105	96	118	-1,7
para Habitação familiar	108	94	90	89	107	-0,9
Fogos	237	219	214	190	266	12,2
Área total (m ²)	59 058	56 300	58 782	43 291	73 364	24,2
R.A. Açores						
Número de Edifícios	143	172	172	168	167	16,8
Reabilitação	41	57	58	58	39	-4,9
Construções novas	102	115	114	110	128	25,5
para Habitação familiar	80	80	98	89	98	22,5
Fogos	82	145	106	98	103	25,6
Área total (m ²)	37 217	51 222	30 474	51 648	39 844	7,1
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	62	58	84	89	85	37,1
Reabilitação	18	16	25	21	20	11,1
Construções novas	44	42	59	68	65	47,7
para Habitação familiar	36	36	52	59	53	47,2
Fogos	64	44	93	125	76	18,8
Área total (m ²)	15 686	26 547	26 318	34 964	46 360	195,6

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

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

NOTA METODOLÓGICA

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

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

Revisões Mensais: Por se tratar de informação administrativa, os dados do licenciamento de obras são atualizados mensalmente no decorrer do ano, sendo sujeitos a revisões mensais e trimestrais. Faz-se notar que no contexto da pandemia COVID-19, se têm verificado atrasos na receção de alguma informação das Câmaras Municipais, dado que muitos dos serviços estiveram encerrados ou com limitações, não tendo sido possível o envio atempado da globalidade da informação ao INE, o que ocasiona revisões extraordinárias a dados anteriormente divulgados.

Revisões face ao último destaque:

VARIAÇÃO HOMÓLOGA		
1º Trimestre 2021		
	Publicação anterior	Publicação atual
Edifícios Licenciados	7,0%	8,3%
Fogos Licenciados	6,8%	10,0%

Revisão da série: Neste destaque é atualizada a série para os anos de 2011 e seguintes, de acordo com a Política de Revisões do SIOU de atualização da informação no período intercensitário. Consequentemente, registam-se alterações nos valores trimestrais divulgados anteriormente.

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

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

Outras informações - Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e Obras Concluídas, consulte a Base de Dados do Portal do INE, onde já se encontra disponível informação do Licenciamento de Obras relativa a JULHO de 2021.

INDICADORES:

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

CONCEITOS:

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

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

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

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

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

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

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

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

Data do próximo destaque trimestral – 14 de dezembro de 2021
