



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

ISSN 0377-2225



# Estatísticas da Construção e Habitação

2022

Edição 2023



Estatísticas  
oficiais

# [ FICHA TÉCNICA ]

## Título

Estatísticas da Construção e Habitação - 2022

## Editor

Instituto Nacional de Estatística, I.P.  
Av. António José de Almeida  
1000 - 043 LISBOA  
PORTUGAL  
Telefone: 218 426 100 (chamada para rede fixa nacional)  
Fax: 218 454 084

## Presidente do Conselho Diretivo

Francisco Lima

## Design e Composição

Instituto Nacional de Estatística, I.P.

## Publicação periódica

Anual

Indústria, energia e Construção | Construção e habitação

## Edição digital

ISSN 0377-2225  
ISBN 978-989-25-0646-3

## O INE, I.P. na Internet

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)

 Apoio | a clientes

**218 440 695**

Chamada para rede fixa nacional

© INE, I.P., Lisboa • Portugal, 2023

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, disponibilizando um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e a habitação em Portugal.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2021-2022, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas, enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

Esta edição inclui um capítulo adicional — *A Habitação em Portugal: evolução na última década, segundo os CENSOS 2021*.

Quanto à informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça (DGPJ), durante o processo de validação da informação de base recolhida pela DGPJ junto dos serviços de registo do Instituto dos Registos e do Notariado (IRN), relativa ao ano de 2020, que incluiu a comparação com outras fontes de informação, foram identificadas lacunas, decorrentes do não reporte de parte da informação proveniente 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 com a maior brevidade possível.

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. Estão também a ser reapreciados os dados de anos anteriores (nomeadamente 2018 e 2019), no sentido de aferir eventuais impactos desta situação na informação previamente divulgada.

Nesta publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2021), 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 2023

## [ INTRODUCTION NOTE ]

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

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2021-2022, while for the previous year's data are based on declared information.

This edition includes an additional chapter, "Housing in Portugal: Evolution in the last decade, according to the CENSUS 2021".

As for the information on Real Estate Operations, from the Directorate-General for Justice Policy of the Ministry of Justice (DGPJ), during the validation process of the information collected by the DGPJ from the Institute of Registries and Notary (IRN) for the year 2020, which included a comparison with other sources of information, gaps were identified, resulting from the failure to report part of the information arising from acts of purchase and sale of real estate and loan with voluntary mortgage carried out through a certified private document. The DGPJ is carrying out a detailed analysis of the missing situations with the Institute of Registries and Notary (IRN), to regularize the situation as soon as possible.

For this reason, Statistics Portugal suspended the disclosure of information for the year 2020 and beyond, on contracts for the purchase and sale of real estate, loan agreements with voluntary mortgage and mortgage credit granted by loan agreements with voluntary mortgage. Data from previous years (namely 2018 and 2019) are also being reassessed, to assess possible impacts of this situation on previously disclosed information.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2021) was 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 2023

## SUMÁRIO EXECUTIVO

Em 2021, o conjunto dos setores da Construção e de Atividades imobiliárias agregou 11,5% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (11,1% em 2020 e 10,6% em 2019), correspondendo a 154 094 empresas, que empregaram 465 630 pessoas, representando 11,0% do pessoal ao serviço (10,7% em 2020 e 10,2% em 2019), e geraram 11,3% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (12,3 mil milhões de Euros), percentagem igual à registada em 2020 (11,3%) e superior à de 2019 (10,4%).

O valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço, em 2021, aumentou 19,7% face ao ano anterior (+3,5% em 2020). Os trabalhos realizados em Edifícios cresceram 20,6% (+8,0% em 2020) enquanto as Obras de engenharia civil aumentaram 18,4% (-2,1% em 2020). No segmento dos Edifícios, os trabalhos realizados em Edifícios residenciais registaram um crescimento de 22,1% (+22,5% em 2020), e nos Edifícios não residenciais observou-se um aumento de 19,5%, invertendo o decréscimo verificado no ano anterior (-0,6%). No caso das Obras de engenharia civil, assinala-se o aumento de 29,2% do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação.

Em 2022, o VAB da Construção representou 4,6% do VAB total da economia e cresceu 0,9% em termos reais face ao ano anterior (+4,6% em 2021), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia registou um acréscimo de 6,3% (+4,9% em 2021).

Foram licenciados 24 696 edifícios em Portugal, o que representa uma diminuição de 4,4% em relação ao ano anterior (+9,3% em 2021). Em comparação com 2019, período pré-pandemia, observou-se um crescimento de 1,0% no número de edifícios licenciados.

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

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

Em 2022, foram licenciados 4 491 edifícios para obras de reabilitação, o que representa uma redução de 9,3% em relação ao ano anterior (+2,1% em 2021; 4 954 edifícios). Face a 2019, observa-se uma diminuição de 17,4% no número de edifícios licenciados para obras de reabilitação.

Em 2022, foram licenciados 37 458 fogos em Portugal, o que representa uma redução de 0,5% em comparação com o ano anterior (37 636 fogos em 2021, correspondendo a um aumento de 9,5%). Dos fogos licenciados em 2022, 30 247 correspondiam a construções novas para habitação familiar, o que representa um aumento de 3,2% em relação ao ano anterior (+12,0% em 2021, totalizando 29 312 fogos).

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

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

Em 2022, estima-se que tenham sido concluídos 23 489 fogos no país, representando um ligeiro decréscimo de 0,1% face ao ano anterior (+13,1% em 2021; 23 522 fogos) e um aumento de 42,4% em comparação com 2019, com 16 494 fogos. Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 20 156, com um crescimento anual de 3,0% (+15,6% em 2021, com 19 565 fogos).

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

No ano de referência, o valor das habitações transacionadas foi de 31,8 mil milhões de euros, correspondendo a um crescimento de 13,1% relativamente a 2021. Por categoria, as transações de habitações existentes totalizaram 24,1 mil milhões de euros, acima dos 7,7 mil milhões de euros referentes às habitações novas. Relativamente a 2021, o crescimento do valor das transações das habitações novas superou o das habitações existentes, +18,2% e +11,6%, respetivamente.

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

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

O valor mediano de avaliação bancária de habitação acentuou a trajetória de crescimento em 2022. No último ano, a taxa de variação anual foi 13,7%, mais 4,7 p.p. que em 2021. Em 2022, ao contrário do que sucedeu em 2020 e 2021, o ritmo de crescimento do valor mediano de avaliações bancárias superou o aumento anual observado no Índice de Preços da Habitação (12,6%).

Em 2022, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) manteve a trajetória de crescimento observada nos últimos anos. A taxa de variação média anual<sup>2</sup>, 12,6%, foi a mais elevada na série disponível, o que representa um acréscimo de 3,2 p.p. por comparação com 2021.

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

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

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

Em 2022, a renda mediana dos 92 664 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,52 €/m<sup>2</sup>, aumentando 7,9% face a 2021. Também se verificou um aumento de 6,1% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

---

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

<sup>2</sup> A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (9,86 €/ m<sup>2</sup>), Algarve (7,47 €/ m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (7,35 €/ m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (7,14 €/ m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou mais de um terço dos novos contratos de arrendamento (31 123). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50,8% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,6%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (459).

Entre os 308 municípios do país, 37 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (12,88 €/ m<sup>2</sup>), destacando-se ainda, com valores superiores a 8,00 €/ m<sup>2</sup>: Cascais (12,58 €/ m<sup>2</sup>), Oeiras (11,36 €/ m<sup>2</sup>), Porto (9,98 €/ m<sup>2</sup>), Almada (9,49 €/ m<sup>2</sup>), Amadora (9,48 €/ m<sup>2</sup>), Matosinhos (9,03 €/ m<sup>2</sup>), Odivelas (9,00 €/ m<sup>2</sup>), Lagos (8,66 €/ m<sup>2</sup>), Loures (8,54 €/ m<sup>2</sup>), Funchal (8,43 €/ m<sup>2</sup>), Loulé (8,33 €/ m<sup>2</sup>), Albufeira (8,22 €/ m<sup>2</sup>), Seixal (8,07 €/m<sup>2</sup>), Sintra (8,06 €/ m<sup>2</sup>) e Tavira (8,04 €/ m<sup>2</sup>).

Em 2022, pelo segundo ano consecutivo, o índice de custos de construção de habitação nova apresentou um aumento no ritmo de crescimento tendo registado uma taxa de variação média anual de 12,2% (6,5% em 2021<sup>3</sup>). Ambas as componentes do índice registaram um aumento face a 2021. No que respeita ao índice dos materiais, a taxa de variação foi 16,7%, superior em 9,0 p.p. ao aumento apurado em 2021. Na componente mão-de-obra registou-se um crescimento de 6,3%, mais 1,2 p.p. relativamente ao ano precedente.

---

<sup>3</sup> Os valores da taxa de variação média anual relativos ao ano de 2021 foram revistos. Para mais detalhes relativos à referida revisão consulte o destaque do Índice de custos de construção de habitação nova relativo a janeiro de 2023 disponível em [Portal do INE](#).

## EXECUTIVE SUMMARY

In 2021, the Construction and Real Estate sectors, accounted for 11.5% of the total number of non-financial companies in Portugal (11.1% in 2020 and 10.6% in 2019), corresponding to 154,094 companies. These sectors employed 465,630 people, representing 11.0% of the workforce (10.7% in 2020 and 10.2% in 2019), and generated 11.3% of the Gross Value Added (GVA) of non-financial companies (€12.3 billion), which was the same percentage as in 2020 (11.3%) and higher than in 2019 (10.4%).

The value of works carried out by construction companies with 20 or more employees, in 2021, increased by 19.7% compared to the previous year (+3.5% in 2020). Works performed on Buildings grew by 20.6% (+8.0% in 2020), while Civil Engineering projects increased by 18.4% (-2.1% in 2020). Within the Buildings segment, works on Residential Buildings saw a growth of 22.1% (+22.5% in 2020), and Non-residential Buildings experienced a 19.5% increase, reversing the decline observed in the previous year (-0.6%). In the case of Civil Engineering projects, there was a notable 29.2% increase in the value of works carried out on Transport Infrastructure (road, rail, air, and maritime), dams, and irrigation systems.

In 2022, the Construction sector's Gross Value Added (GVA) represented 4.6% of the total GVA of the economy and grew by 0.9% in real terms compared to the previous year (+4.6% in 2021). Meanwhile, the overall GVA growth rate of the economy increased by 6.3% (+4.9% in 2021).

In the year 2022, a total of 24,696 buildings were licensed in Portugal, representing a decrease of 4.4% vis-à-vis the previous year (+9.3% in 2021). When compared to the pre-pandemic period of 2019, there was a 1.0% growth in the number of licensed buildings.

The buildings licensed for new construction remained predominant in 2022, accounting for 76.1% of the total licensed buildings (74.7% in 2021). Demolition works accounted for 5.7% of the licensed works in 2022 (6.1% in 2021).

The buildings licensed for new construction of residential homes totalled 15,309, a decrease of 0.6% compared to 2021 (+13.3% compared to 2019). Of the total licensed buildings, 62.0% were buildings for new residential construction, representing an increase of 2.4 percentage points compared to the previous year (59.6%).

In 2022, 4,491 buildings were licensed for renovation works, representing a decrease of 9.3% compared to the previous year (+2.1% in 2021; 4,954 buildings). Compared to 2019, there was a decrease of 17.4% in the number of buildings licensed for renovation works.

In 2022, a total of 37,458 dwellings were licensed in Portugal, representing a 0.5% decrease compared to the previous year (37,636 dwellings in 2021, corresponding to an increase of 9.5%). Of the dwellings licensed in 2022, 30,247 were new constructions for family housing, representing a 3.2% increase compared to the previous year (+12.0% in 2021, totalling 29,312 dwellings).

It is estimated that 15,588 buildings were completed in 2022, representing a 3.5% decrease compared to the previous year (+5.3% in 2021, with 16,161 buildings). The completed works in new constructions for family housing accounted for 61.4% of the total completed buildings, an increase of 1.4 percentage points compared to the previous year.

In 2022, it is estimated that 23,489 dwellings were completed in the country, representing a slight decrease of 0.1% compared to the previous year (+13.1% in 2021; 23,522 dwellings) and an increase of 42.4% compared to 2019, with 16,494 dwellings. The number of dwellings in new constructions for family housing totalled 20,156, with an annual growth of 3.0% (+15.6% in 2021, with 19,565 dwellings).

In 2022, the number of dwellings transactions reached 167,900 units, the highest record in the series started in 2009. Compared to the previous year, there were 2,218 more dwellings transactions, resulting

in a 1.3% increase. This growth, excluding the heavily impacted year of 2020 due to the COVID-19 pandemic, was the lowest since 2012.

In the reference year, the value of the transacted dwellings amounted to €31.8 billion, representing a 13.1% growth compared to 2021. Categorically, transactions of existing dwellings totalled €24.1 billion, surpassing the €7.7 billion for new dwellings. In comparison to 2021, the growth in the value of transactions for new dwellings exceeded that of existing dwellings, with an increase of 18.2% and 11.6%, respectively.

Approximately 120,000 bank evaluations were conducted by experts employed by financial institutions for the purpose of housing credit<sup>4</sup> in 2022. This number represents a 2.7% reduction compared to the 2021 record, showing a contrasting trend to the number of transactions (+1.3%).

In the reference year, there was a 3.0 percentage point reduction in the relative weight of the number of bank evaluations compared to the number of housing transactions, settling at 71.4%.

The median value of housing bank appraisals accentuated its growth trajectory in 2022. In the last year, the annual variation rate was 13.7%, which was 4.7 percentage points higher than in 2021. Unlike in 2020 and 2021, the growth rate of the median value of bank appraisals exceeded the annual increase observed in the House Price Index (12.6%) in 2022.

The House Price Index (IPHab) maintained its growth trajectory observed in recent years in 2022. The average annual variation rate<sup>5</sup>, 12.6%, was the highest in the available series, representing an increase of 3.2 percentage points compared to 2021.

In 2022, the median price of family dwellings in Portugal was €1,484 per square meter, representing a 14.4% increase compared to the previous year. The median dwelling price remained higher than the national average in the sub-regions of Algarve (€2,339 per square meter), Área Metropolitana de Lisboa (€2,096 per square meter), Área Metropolitana do Porto (€1,607 per square meter), and the Região Autónoma da Madeira (€1,571 per square meter).

During the analysed period, 47 municipalities had a median price higher than the national average, mostly located in the sub-regions of Algarve (14 out of 16 municipalities) and Área Metropolitana de Lisboa (17 out of 18 municipalities). The municipality of Lisboa (€3,872 per square meter) had the highest price in the country. Values above €2,750 per square meter were also observed in Cascais (€3,473 per square meter), Oeiras (€3,001 per square meter), and Loulé (€2,910 per square meter).

Área Metropolitana de Lisboa and the Algarve had price differentials among municipalities exceeding €2,000 per square meter.

In 2022, the median rent for the 92,664 new lease agreements of family dwellings in Portugal reached €6.52 per square meter, representing a 7.9% increase vis à vis 2021. There was also a 6.1% increase in the number of new contracts compared to the previous year.

Rental prices were higher than the national average in the sub-regions of the Área Metropolitana de Lisboa (€9.86/m<sup>2</sup>), Algarve (€7.47/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (€7.35/m<sup>2</sup>), and Área Metropolitana do Porto (€7.14/m<sup>2</sup>).

The Área Metropolitana de Lisboa accounted for over one-third of the new lease contracts (31,123). Área Metropolitana de Lisboa and Área Metropolitana do Porto together represented 50.8% of the country's

<sup>4</sup> 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 Housing Bank Evaluation Survey (IABH). This survey currently covers seven financial institutions that represent most of the total amount of credit granted for housing acquisition in Portugal.

<sup>5</sup> The average annual growth rate compares the average index of the last four quarters with that of the preceding four quarters.

total new contracts, with the Algarve accounting for 5.6%. The Baixo Alentejo region had the lowest number of new lease contracts (459).

Among the 308 municipalities in the country, 37 municipalities had rents above the national average. Lisboa had the highest value (€12.88/m<sup>2</sup>), with other municipalities having values above €8.00/m<sup>2</sup>, including Cascais (€12.58/m<sup>2</sup>), Oeiras (€11.36/m<sup>2</sup>), Porto (€9.98/m<sup>2</sup>), Almada (€9.49/m<sup>2</sup>), Amadora (€9.48/m<sup>2</sup>), Matosinhos (€9.03/m<sup>2</sup>), Odivelas (€9.00/m<sup>2</sup>), Lagos (€8.66/m<sup>2</sup>), Loures (€8.54/m<sup>2</sup>), Funchal (€8.43/m<sup>2</sup>), Loulé (€8.33/m<sup>2</sup>), Albufeira (€8.22/m<sup>2</sup>), Seixal (€8.07/m<sup>2</sup>), Sintra (€8.06/m<sup>2</sup>), and Tavira (€8.04/m<sup>2</sup>).

In 2022, for the second consecutive year, the index of construction costs for new housing showed an increased growth rate, with an average annual growth rate of 12.2% (6.5% in 2021<sup>6</sup>). Both components of the index recorded an increase compared to 2021. Regarding the materials index, the growth rate was 16.7%, which was 9.0 percentage points higher than the increase recorded in 2021. The labour component experienced a growth of 6.3%, which was 1.2 percentage points higher than the previous year.

---

<sup>6</sup> The values of the average annual growth rate for the year 2021 have been revised. For more detailed information about this revision, please refer to the highlight of the New Housing Construction Costs Index for January 2023, which can be found on the Portal do INE.

## [ SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES ]

### Siglas

AT

BGE

CENSOS

DGPJ

FBCF

IABH

ICCHN

IMI

IMT

INE

IPHab

IPPCom

IRN

km<sup>2</sup>m<sup>2</sup>

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

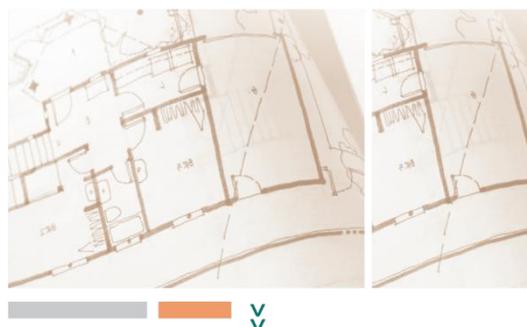
Valor Acrescentado Bruto

Volume de Negócios

### Informação aos utilizadores

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

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



## [ ÍNDICE ]

<b>NOTA INTRODUTÓRIA .....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION NOTE .....</b>	<b>4</b>
<b>SUMÁRIO EXECUTIVO .....</b>	<b>5</b>
<b>EXECUTIVE SUMMARY .....</b>	<b>8</b>
<b>SIGLAS, ABREVIATURAS E INFORMAÇÃO AOS UTILIZADORES .....</b>	<b>11</b>
<b>ÍNDICE.....</b>	<b>13</b>
<b>A HABITAÇÃO EM PORTUGAL: EVOLUÇÃO NA ÚLTIMA DÉCADA, SEGUNDO OS CENSOS 2021.....</b>	<b>14</b>
A HABITAÇÃO EM PORTUGAL: EVOLUÇÃO NA ÚLTIMA DÉCADA, SEGUNDO OS CENSOS 2021 .....	15
<b>PRINCIPAIS RESULTADOS ANUAIS.....</b>	<b>24</b>
1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA.....	25
2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS .....	36
2.1 <i>Licenciamento</i> .....	36
2.2 <i>Obras concluídas</i> .....	43
3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS.....	52
3.1. <i>Vendas de alojamentos familiares</i> .....	52
3.2. <i>Avaliação Bancária de Habitação</i> .....	54
3.3. <i>Custos de Construção de Habitação Nova</i> .....	56
3.4. <i>Índice de Preços da Habitação</i> .....	57
3.5. <i>Preços da habitação ao nível local</i> .....	58
3.6. <i>Rendas da Habitação ao nível local</i> .....	60
3.7. <i>Índice de Preços das Propriedades Comerciais</i> .....	64
<b>METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA .....</b>	<b>66</b>
NOTA METODOLÓGICA.....	67
CONCEITOS.....	76



**[ A HABITAÇÃO EM PORTUGAL:  
EVOLUÇÃO NA ÚLTIMA DÉCADA,  
SEGUNDO OS CENSOS 2021 ]**

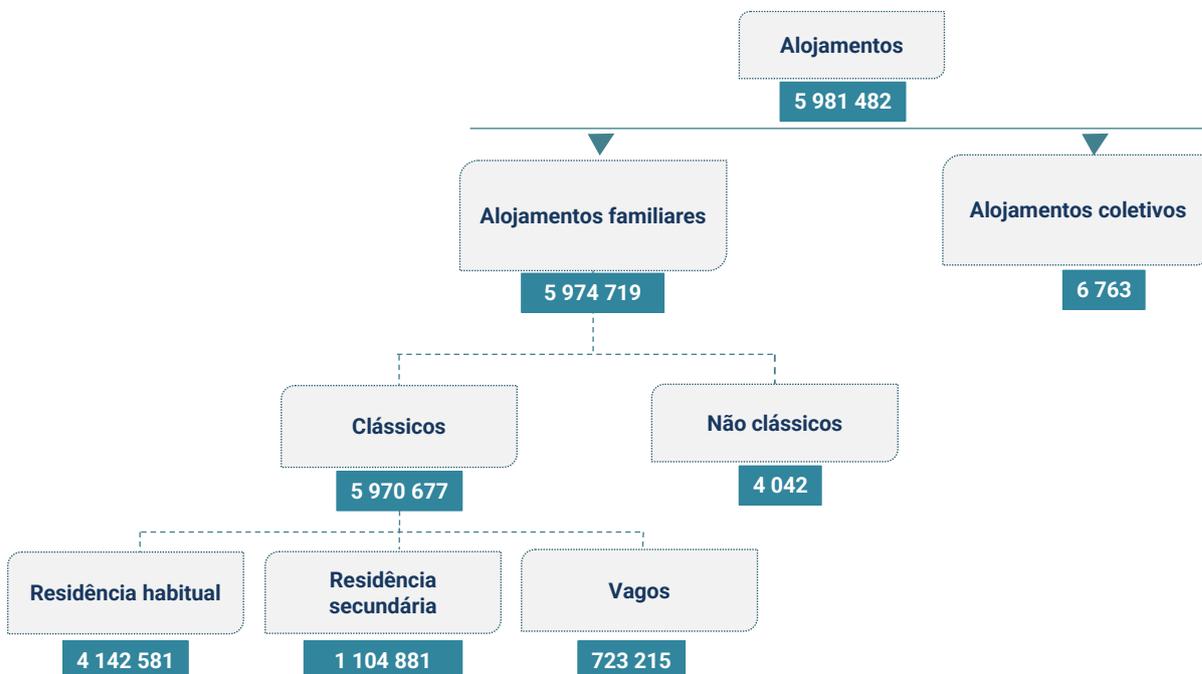
## A HABITAÇÃO EM PORTUGAL: EVOLUÇÃO NA ÚLTIMA DÉCADA, SEGUNDO OS CENSOS 2021

Este capítulo apresenta uma breve análise do Parque Habitacional, baseada nos resultados do XVI Recenseamento Geral da População e VI Recenseamento Geral da Habitação (Censos 2021), que permite conhecer algumas características do parque habitacional a partir da observação das unidades estatísticas Edifício e Alojamento.

### EDIFÍCIOS



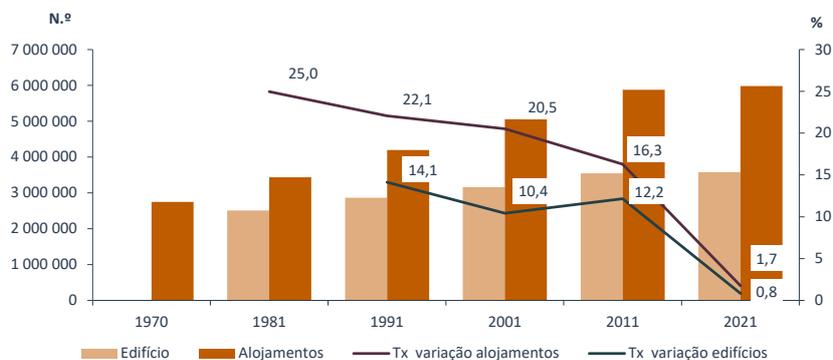
### ALOJAMENTOS



No momento censitário (19 de abril de 2021), o parque habitacional português era composto por 3 573 416 edifícios clássicos e 5 981 482 alojamentos, observando-se aumentos de 0,8% e 1,7%, respetivamente, face ao recenseamento de 2011.

Este crescimento do parque habitacional foi visivelmente inferior ao verificado em décadas anteriores, em que as taxas de variação foram sempre superiores a 10% para os edifícios e a 16% para os alojamentos.

**Figura 1 - Evolução do número de edifícios clássicos e de alojamentos, 1970 – 2021**

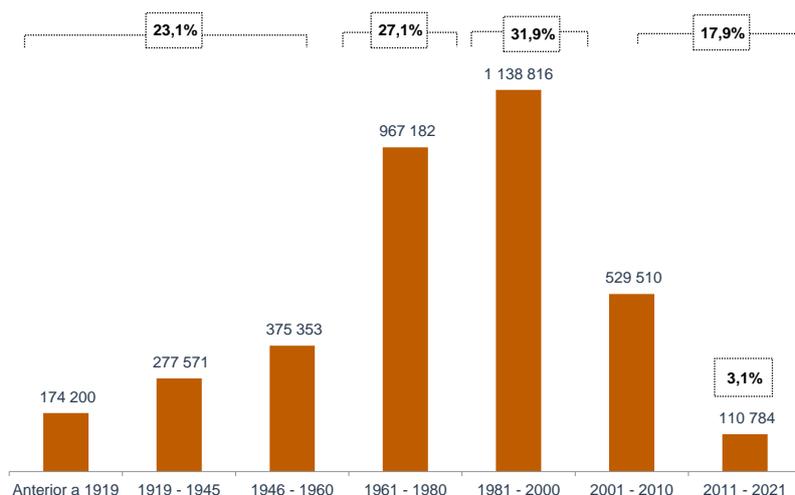


Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Da análise ao parque habitacional, por época de construção, verifica-se que quase metade dos edifícios clássicos existentes em 2021, tinham sido construídos após 1980 (49,8%). A maior parte dos edifícios foi construída no período de 1981 a 2000 (31,9%) e 17,9% do parque habitacional foi edificado já neste século, após 2001.

Do parque habitacional recenseado nos Censos 2021, apenas 110 784 edifícios foram construídos entre 2011 e 2021, valor significativamente inferior aos verificados em décadas anteriores e que corresponde a apenas 3,1% do total do parque habitacional.

**Figura 2 – Edifícios Clássicos por época de construção, 2021**

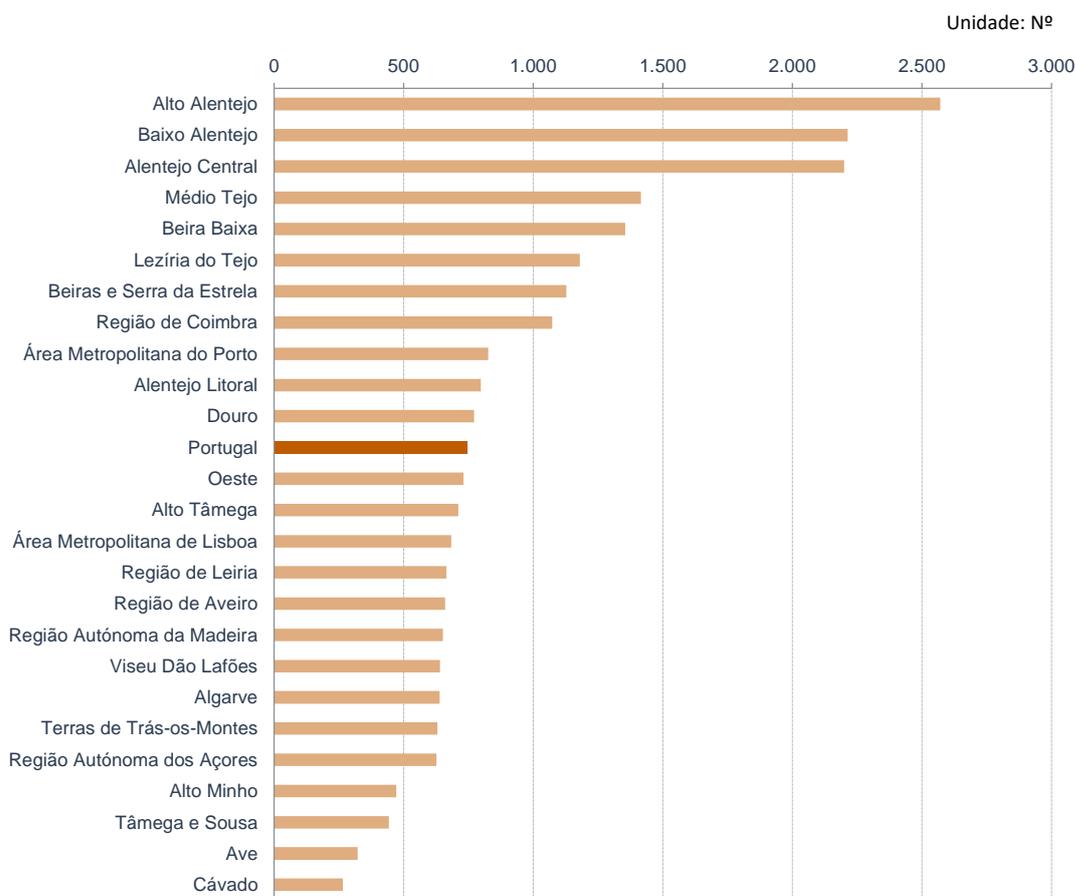


Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

A menor dinâmica de construção da última década refletiu-se no índice de envelhecimento dos edifícios, que em 2021 se situava em 747, o que significa que, por cada 100 edifícios construídos depois de 2011, existiam 747 edifícios construídos até 1960.

Ao nível das NUTS III, denota-se uma distribuição desigual do índice de envelhecimento do edificado, com o Alto Alentejo a evidenciar-se com o parque habitacional mais envelhecido (2 571), seguido do Baixo Alentejo (2 213) e do Alentejo Central (2 200). Com o menor índice de envelhecimento, destacaram-se as regiões do Cávado (266), Ave (322) e Tâmega e Sousa (443).

**Figura 3 – Índice de envelhecimento dos edifícios, por NUTS III, 2021**

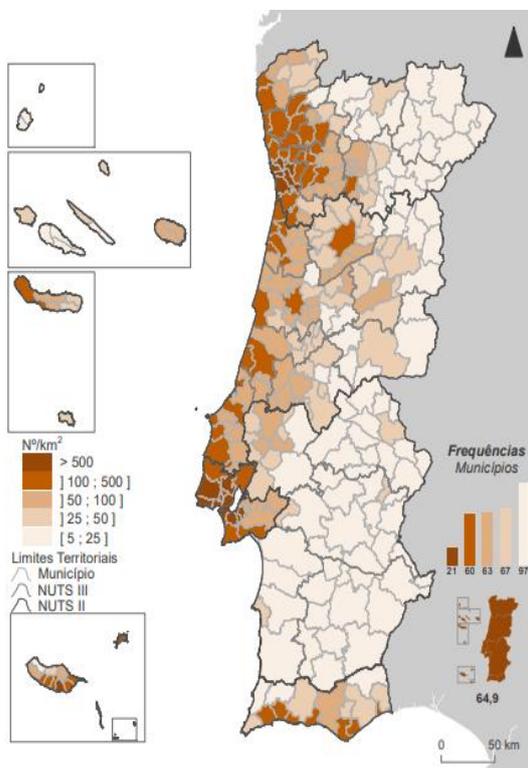


Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

Segundo os Censos 2021, o número médio de alojamentos por km<sup>2</sup> era 64,9, verificando-se grandes disparidades na distribuição dos alojamentos a nível regional: os alojamentos concentravam-se principalmente no litoral, sobretudo nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, bem como nos territórios situados na órbita destas duas regiões, acompanhando a maior concentração de população residente.

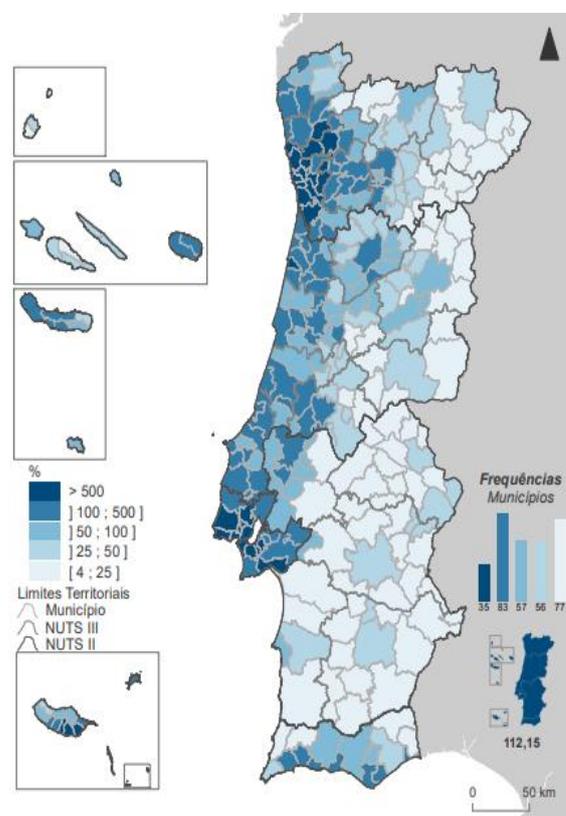
Em conjunto, as Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto concentravam 39,1% dos alojamentos existentes no país: 25,1% na Área Metropolitana de Lisboa e 14,0% na Área Metropolitana do Porto.

**Figura 4 – Densidade de alojamentos, (Nº alojamentos/km<sup>2</sup>), por município, 2021**



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

**Figura 5 – Densidade populacional (Nº pessoas/ km<sup>2</sup>), por município, 2021**

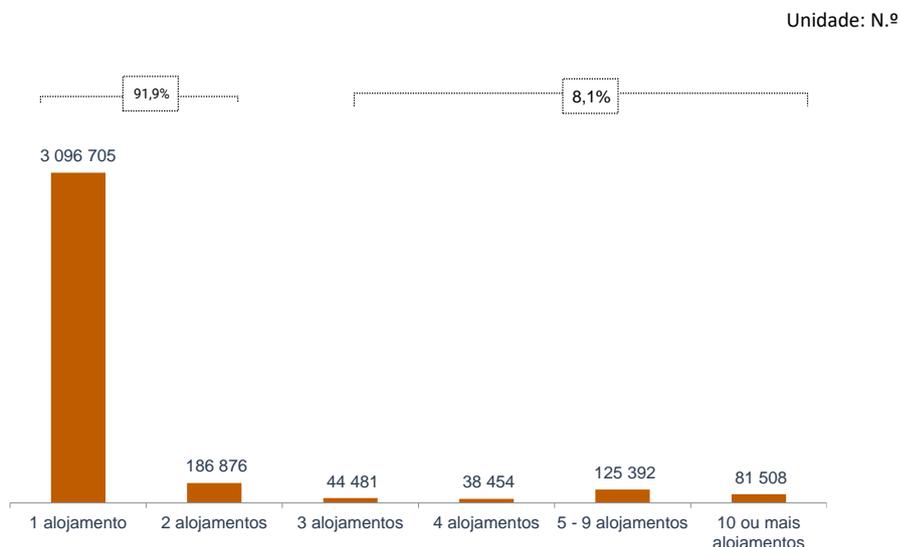


Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

## OS EDIFÍCIOS

O retrato habitacional do país, revelado pelos Censos 2021, evidencia o predomínio dos edifícios com um alojamento, que correspondiam a 86,7% do total dos edifícios clássicos. No seu conjunto, os edifícios com um ou dois alojamentos representavam 91,9% do total de edifícios recenseados. Os edifícios com três e mais alojamentos constituíam 8,1% do parque habitacional português.

Figura 6 – Edifícios clássicos, segundo o número de alojamentos, 2021

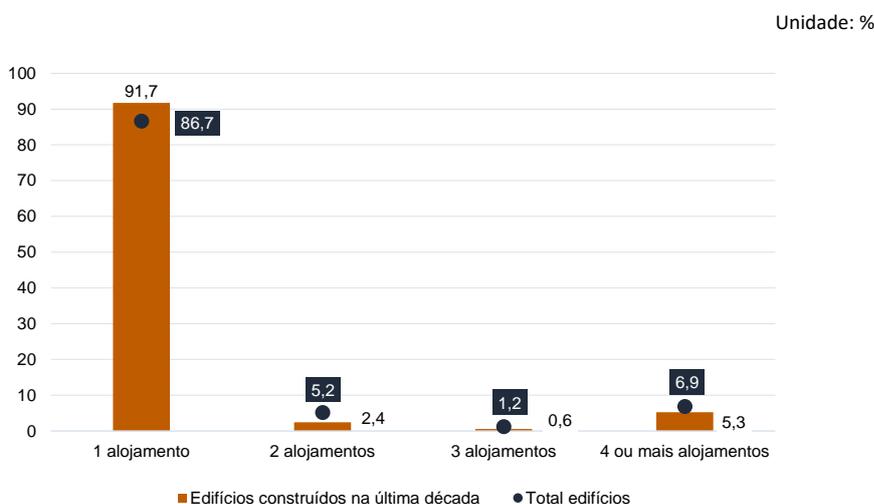


Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Da análise ao total de edifícios **construídos na última década (2011 – 2021)**, destaca-se uma alteração no padrão de construção, com enfoque no aumento de 5,0 p.p. na proporção de edifícios construídos com um alojamento, face à distribuição total no país. Por sua vez, nos edifícios com dois ou mais alojamentos, observa-se uma diminuição na proporção deste tipo de edifícios.

O decréscimo mais acentuado verifica-se nos edifícios com dois alojamentos, que representavam apenas 2,4% do total de edifícios construídos entre 2011 e 2021, menos 2,8 p.p. que o total de edifícios existentes no país.

Figura 7 – Distribuição de edifícios clássicos construídos na última década, segundo o número de alojamentos, 2021



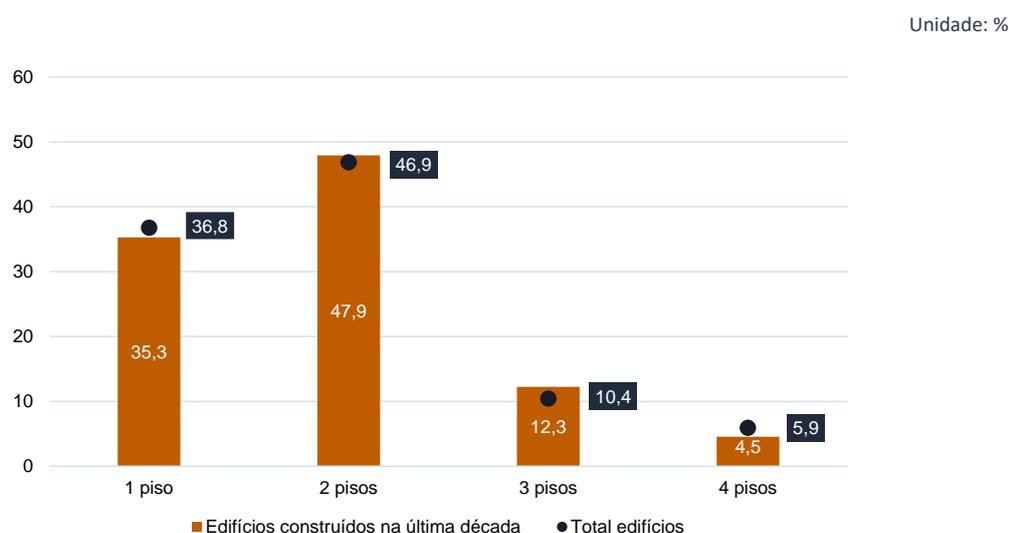
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

A **construção na última década** revelou a opção por uma estrutura do edificado centrada nos edifícios com um ou dois pisos, que representavam, no seu conjunto, 83,2%, embora com um peso ligeiramente inferior ao do total do parque habitacional (83,7%).

Destaca-se o decréscimo na proporção de edifícios construídos com um piso, com uma representatividade inferior em 1,5 p.p. à do total destes edifícios no país. O mesmo ocorreu nos edifícios com quatro ou mais pisos, cuja distribuição era inferior em 1,4 p.p. ao total do país.

Entre os dois últimos Censos, evidencia-se a distribuição dos edifícios com dois ou três pisos, que era superior em 1,0 p.p. e 1,9 p.p., respetivamente, face ao total destes edifícios no país.

**Figura 8 – Distribuição de edifícios clássicos, construídos na última década, segundo o número de pisos dos edifícios, 2021**



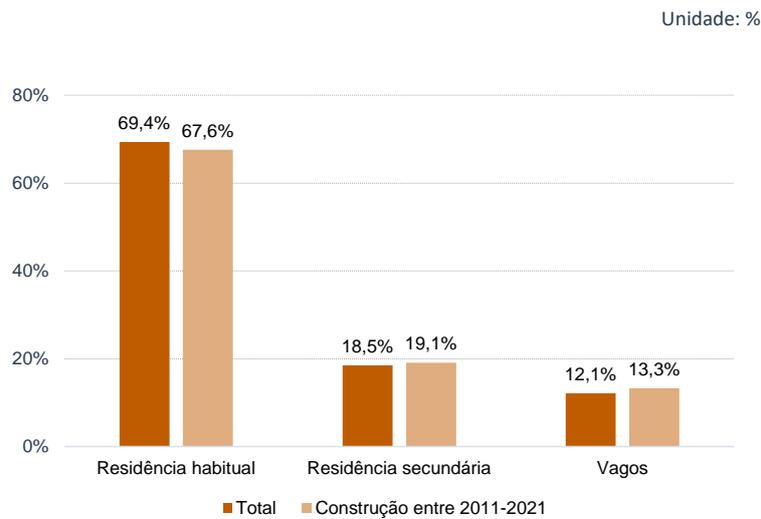
Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

## OS ALOJAMENTOS

Dos 5 970 677 alojamentos familiares clássicos que constituíam o parque habitacional, em 2021, 69,4% encontravam-se ocupados como residência habitual (4 142 581 alojamentos). As residências secundárias representavam 18,5% do total de alojamentos (1 104 881 alojamentos) e os alojamentos vagos 12,1% (723 215 alojamentos).

Os alojamentos **construídos na última década** constituíam 2,8% do total dos alojamentos do parque habitacional. Apesar de se manter o predomínio dos alojamentos de residência habitual, verifica-se que o seu peso diminuiu face ao total, repercutindo-se no aumento do peso dos alojamentos de residência secundária e dos alojamentos vagos.

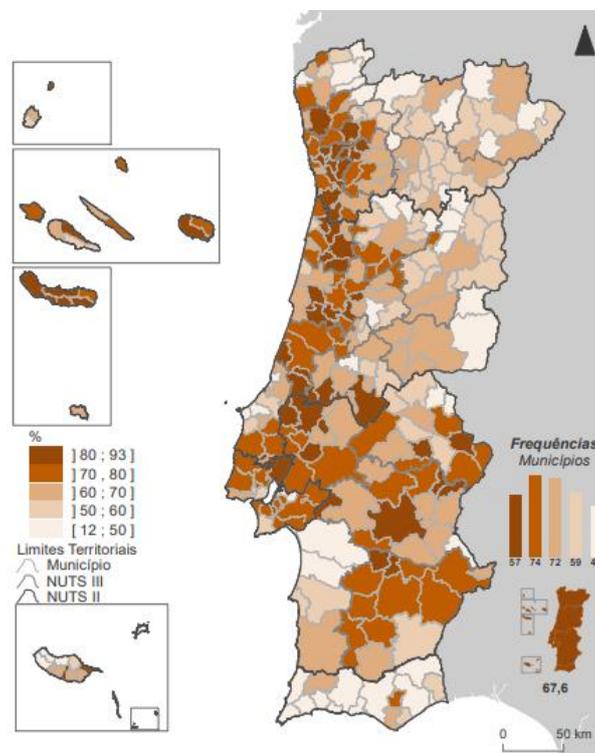
Figura 9 - Distribuição de alojamentos familiares clássicos construídos na última década, segundo a forma de ocupação, 2021



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

Os alojamentos de residência habitual **construídos na última década** totalizavam 114 213 alojamentos e concentravam-se, sobretudo, no litoral a norte de Lisboa e no Alentejo (com exceção do Alentejo litoral).

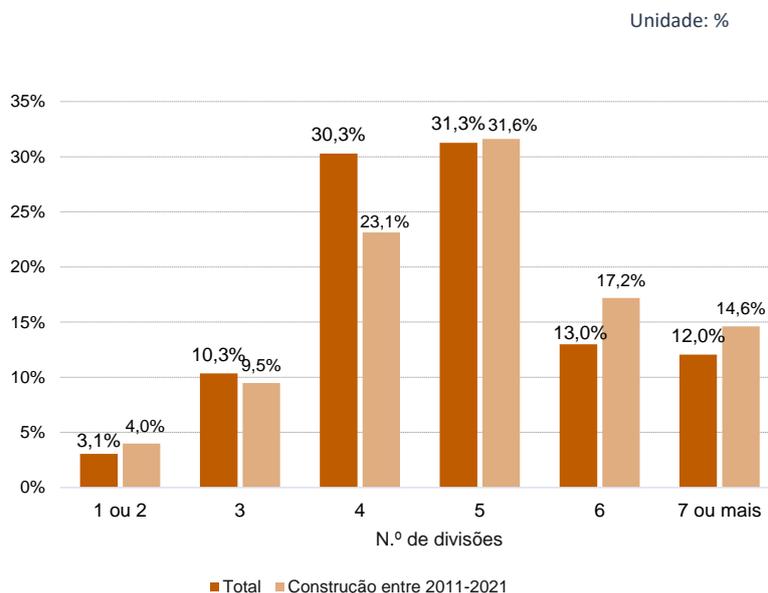
Figura 10 - Alojamentos de residência habitual (%) construídos na última década, por Município, 2021



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual **construídos na última década**, a maior proporção (31,6%) era composta por 5 divisões, semelhante ao que se verificou no total dos alojamentos (31,3%).

**Figura 11 – Distribuição de alojamentos familiares clássicos de residência habitual, construídos na última década, por número de divisões, 2021**

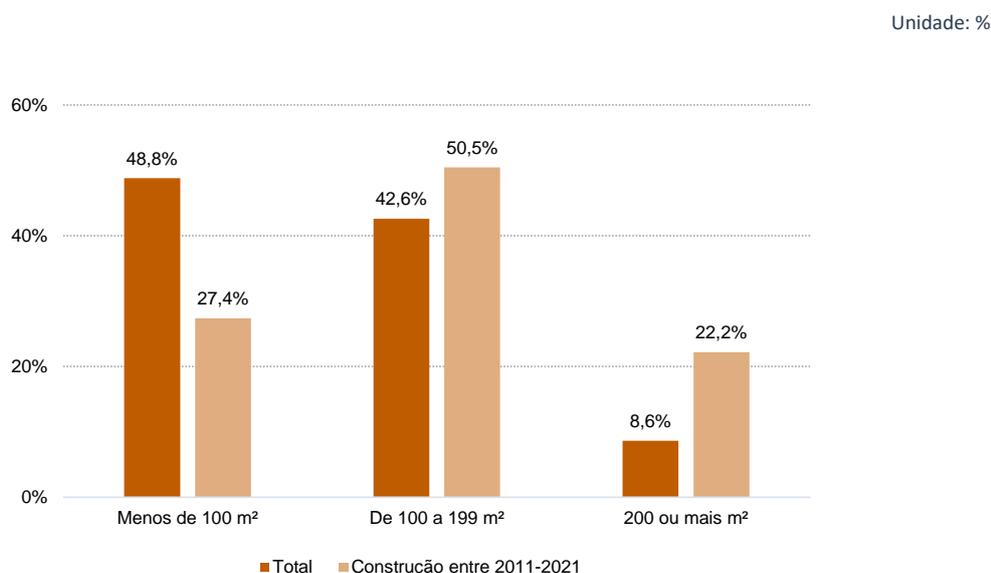


Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação

Do total de alojamentos familiares clássicos ocupados como residência habitual, **construídos na última década**, pouco mais de metade (50,5%) possuíam uma área útil entre os 100 m<sup>2</sup> e os 199 m<sup>2</sup>, 27,4% menos de 100 m<sup>2</sup> e 22,2% com 200 m<sup>2</sup> ou mais.

Estes valores contrastam com o total de alojamentos existentes, com a maior proporção a corresponder a alojamentos com menos de 100 m<sup>2</sup> de área útil (48,8%), seguida dos alojamentos com área útil entre 100 m<sup>2</sup> a 199 m<sup>2</sup> (42,6%) e dos alojamentos com 200 m<sup>2</sup> ou mais (8,6%).

**Figura 12 – Proporção de Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, construídos na última década, por escalão de área útil, 2021**



Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação.

[Para mais informação consulte em Dados Estatísticos >](#)

**> Publicações:**

**Censos - O que nos dizem os Censos sobre a habitação - 2021**

**> Destaques:**

**O que nos dizem os Censos sobre a habitação**

**> Outra informação:**

**Plataforma de divulgação dos Censos 2021**



## **[ PRINCIPAIS RESULTADOS ]** **ANUAIS**

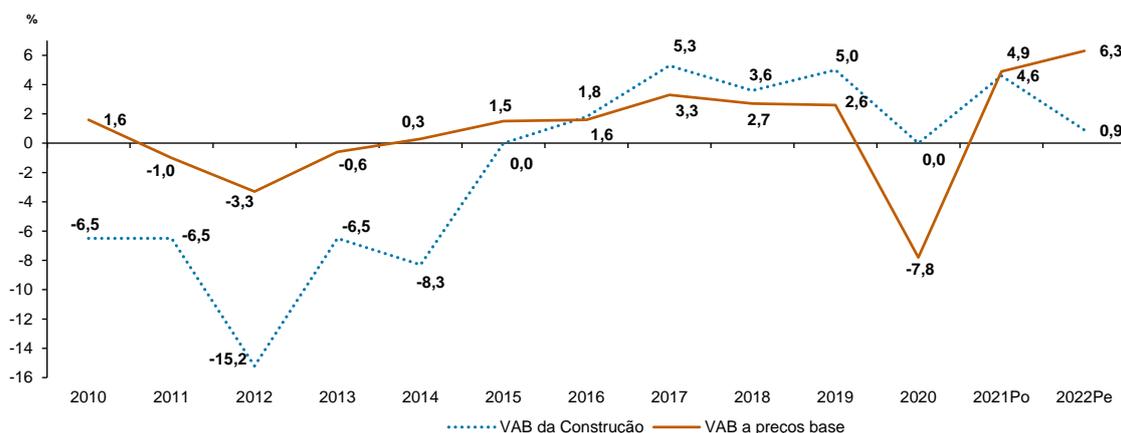
## 1. PERSPETIVA MACROECONÓMICA

### O SETOR DA CONSTRUÇÃO

#### 1.1. CONTAS NACIONAIS

Em 2022, o VAB da Construção representou 4,6% do VAB total da economia e cresceu em termos reais 0,9% face ao ano anterior (+4,6% em 2021), enquanto a taxa de variação do VAB total da economia registou um acréscimo de 6,3% (+4,9% em 2021).

**Figura 1.1.1 – Evolução do VAB da Construção e do VAB total a preços de base (taxa de variação em volume)**

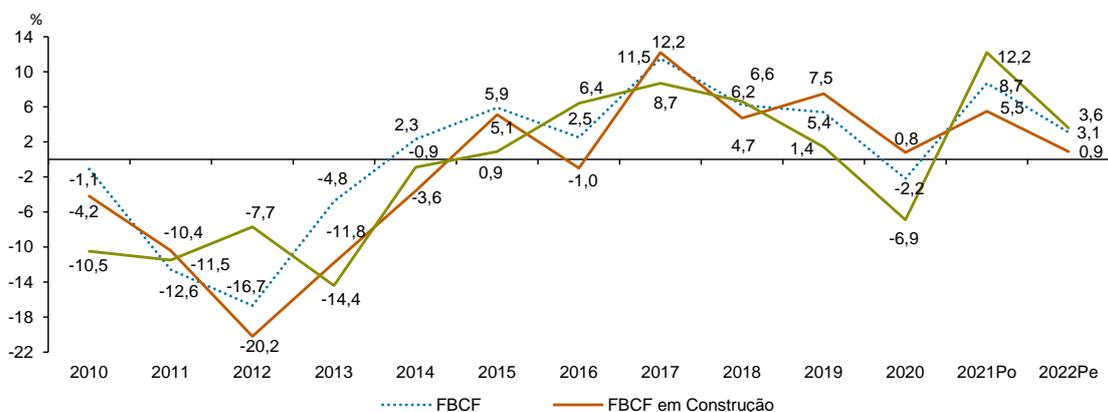


Fonte: INE, Contas Nacionais

Entre 2010 e 2013, a Formação de Bruta de Capital Fixo (FBCF), apresentou sempre evoluções negativas em qualquer um dos segmentos considerados. Seguidamente, entre 2015-2019, verificou-se um período de crescimento da FBCF, tanto em Construção (embora neste caso, com a exceção de um ligeiro decréscimo de 1,0% em 2016), como em Habitação, acompanhando a tendência seguida pela FBCF total.

Em 2020, registaram-se decréscimos de 2,2% no agregado total da FBCF e de 6,9% na FBCF em Habitação. Inversamente, a FBCF em Construção cresceu 0,8%. Em 2021, um ano após o início da pandemia, assistiu-se à recuperação do crescimento, quer da FBCF global, quer da FBCF em Construção e em Habitação, com taxas de variação de +8,7%, +5,5% e +12,2%, respetivamente. Em 2022, verificou-se um abrandamento do crescimento da FBCF em todos os segmentos considerados, crescendo 3,1% e 3,6% na FBCF total e em Habitação, respetivamente, enquanto a FBCF em Construção cresceu apenas 0,9%.

**Figura 1.1.2 – Evolução da FBCF e da FBCF em Construção e em Habitação (taxa de variação em volume)**



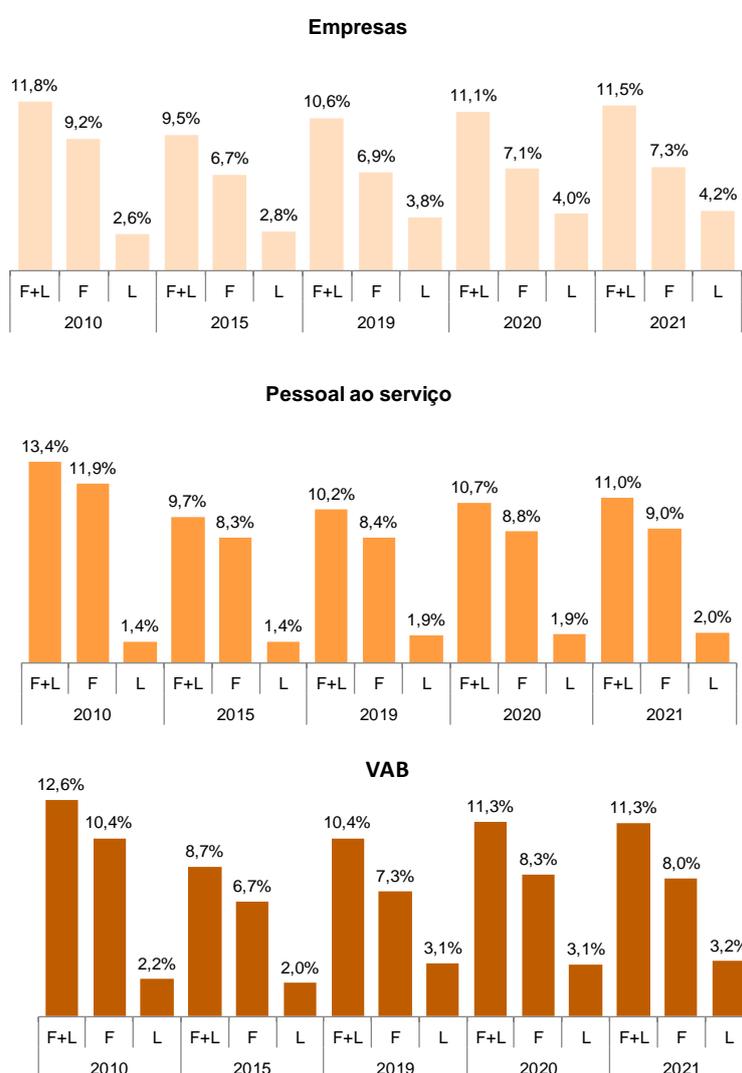
Fonte: INE, Contas Nacionais

## 1. 2 SISTEMA DE CONTAS INTEGRADAS DAS EMPRESAS (SCIE)

### Principais variáveis<sup>7</sup>

Em 2021<sup>8</sup>, 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 11,5% do número de empresas não financeiras em atividade em Portugal (11,1% em 2020 e 10,6% em 2019), correspondendo a 154 094 empresas, que empregaram 465 630 pessoas, representando 11,0% do pessoal ao serviço (10,7% em 2020 e 10,2% em 2019), e geraram 11,3% do Valor Acrescentado Bruto das empresas não financeiras (12,3 mil milhões de Euros), percentagem igual à registada em 2020 (11,3%) e superior à de 2019 (10,4%), embora sendo ainda inferior à verificada em 2010 (12,6%).

**Figura 1. 2.1 – Peso da Construção (Secção F da CAE Rev. 3) e Atividades imobiliárias (Secção L) nas principais variáveis**



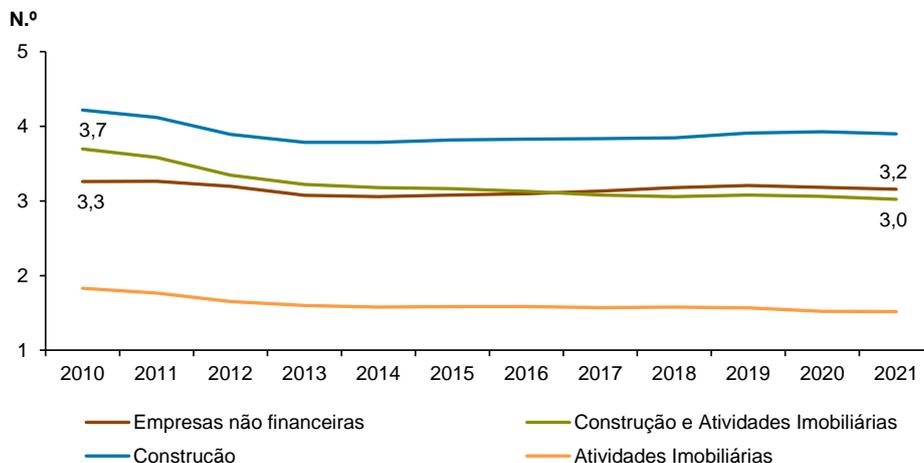
Fonte: INE, SCIE

<sup>7</sup> As taxas de variação obtidas deste sistema para valores monetários correspondem a variações nominais.

<sup>8</sup> Os resultados definitivos do Sistema de Contas Integradas das Empresas para o ano de referência de 2021 foram divulgados em 27/02/2023. Os resultados relativos ao ano de 2022 serão divulgados em 15/12/2023.

Entre 2010 e 2021, a dimensão média do conjunto das empresas da Construção e Atividades imobiliárias decresceu gradualmente, passando de 3,7 pessoas ao serviço no início do período para 3,0 em 2021, valor ligeiramente inferior ao do total das empresas não financeiras (3,2 pessoas ao serviço, face a 3,3 em 2010).

**Figura 1. 2.2 – Dimensão média das empresas não financeiras e dos setores da Construção e Atividades imobiliárias**



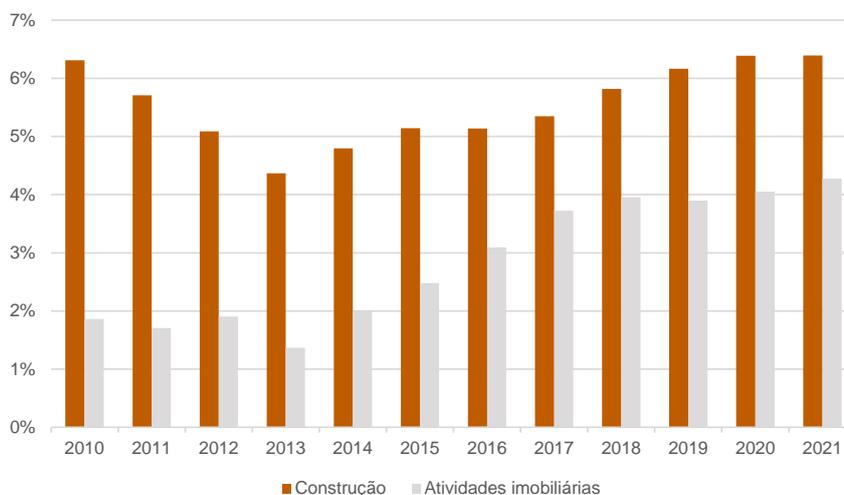
INE, SCIE

Fonte:

### Dinâmica

Em 2021, o número de empresas em atividade no setor da Construção cresceu 5,4% (+2,1% em 2020 e +6,0% em 2019). Nas Atividades imobiliárias observou-se um crescimento superior, correspondente a 9,2% (+4,2% no ano anterior e +9,5% em 2019). O número de nascimentos de empresas em ambos os setores cresceu de forma significativa (+20,2% na Construção e +26,8% nas Atividades imobiliárias), recuperando da diminuição do ano anterior (-18,5% na Construção e -18,3% nas Atividades imobiliárias). Em termos de estrutura, verifica-se que o peso dos nascimentos em cada um dos setores, face ao setor não financeiro, tem vindo a ser reforçado desde 2013.

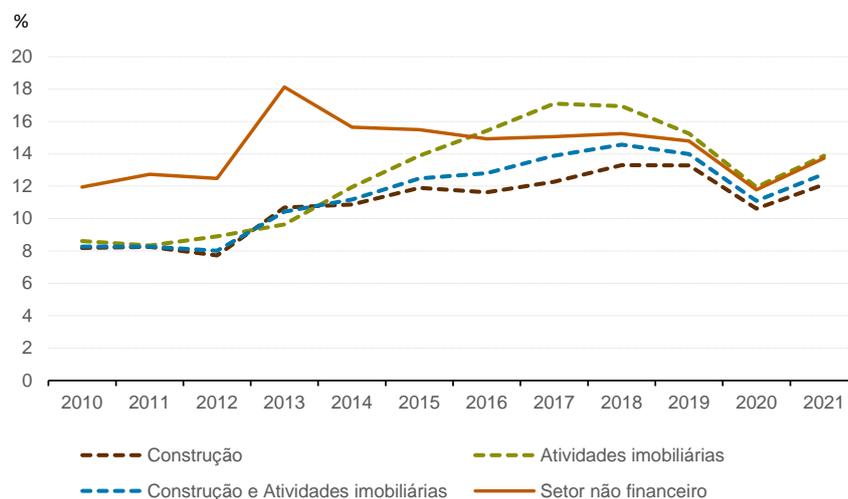
**Figura 1.2.3 – Peso dos nascimentos de empresas da Construção e Atividades imobiliárias no total de nascimentos do setor não financeiro**



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. A partir de 2016, passou a exceder esses valores, no entanto desde 2019 que se verifica uma diferença cada vez menos significativa. Após o decréscimo generalizado nas taxas de natalidade em 2020, a que não será alheio o contexto de pandemia que se viveu nesse ano, em 2021 inverteu-se esse ciclo, com todas os setores em análise a crescerem a um ritmo semelhante.

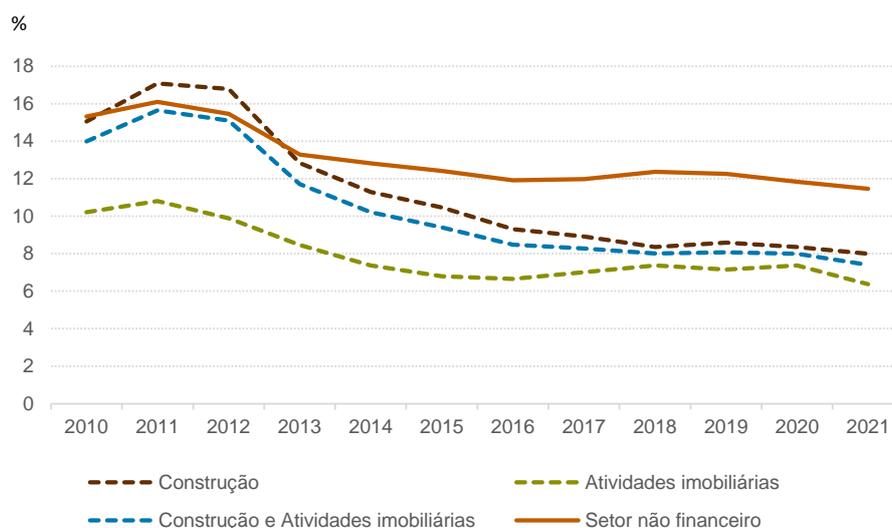
**Figura 1.2.4 – Taxa de natalidade das empresas**



Fonte: INE, SCIE

Considerando a taxa de mortalidade, desde 2013 que os setores da Construção e Atividades imobiliárias registam valores inferiores aos do conjunto do setor não financeiro. Em 2021, a atividade económica nacional manteve-se resiliente, tendo-se verificado um decréscimo da taxa de mortalidade em todos os segmentos.

**Figura 1. 2.5 – Taxa de mortalidade das empresas**

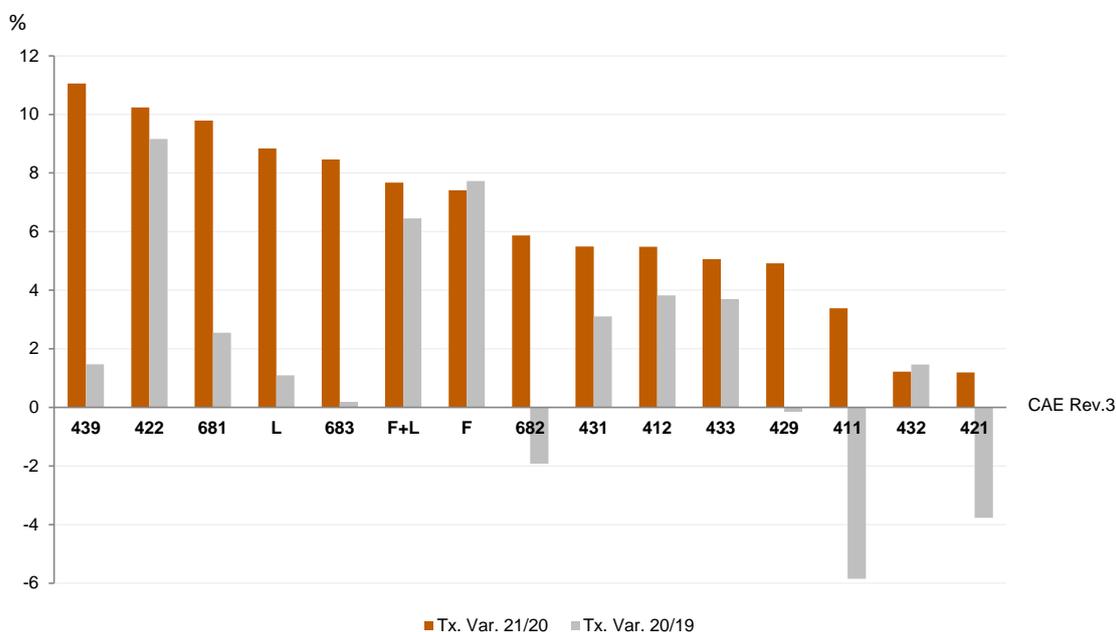


Fonte: INE, SCIE

## Emprego

Em 2021, o número de pessoas ao serviço no conjunto dos setores da Construção e Atividades imobiliárias verificou variações anuais positivas em todos os grupos, em resultado do maior dinamismo destes setores. O setor das Atividades imobiliárias cresceu 8,8% (+1,1% em 2020) enquanto o da Construção aumentou 7,4% (+7,7% em 2020). O grupo 439 (Outras atividades especializadas de construção) foi o que mais cresceu (+11,1%), seguido do grupo 422 (Construção de redes de transporte de águas,...) com +10,2%, que no ano anterior apresentou a maior taxa de variação positiva (+9,2%). As mais baixas taxas de crescimento ocorreram nos grupos 421 - Construção de estradas, pontes, túneis,... (+1,2%; -3,8% em 2020), 432 - Instalação elétrica, de canalizações, de climatização e outras instalações (+1,2%; +1,5% em 2020) e 411 - Promoção imobiliária - desenvolvimento de projetos de edifícios (+3,4%; -5,9% no ano anterior).

**Figura 1.2.6 – Taxas de variação anuais do Pessoal ao serviço na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3**



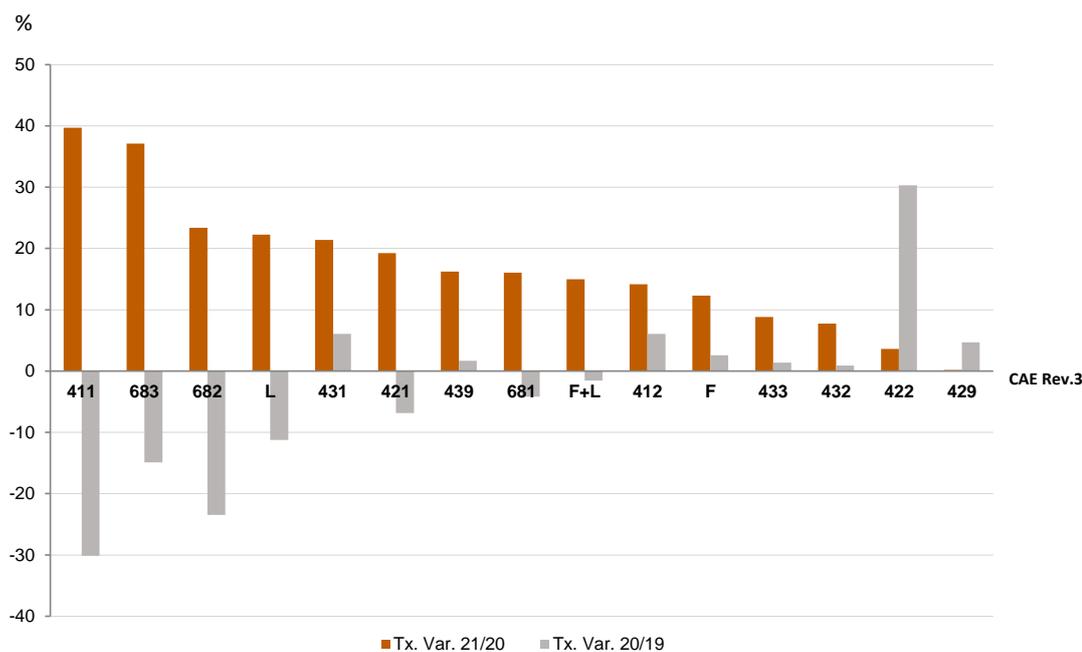
Fonte: INE, SCIE

<b>F+L</b>	<b>Total</b>
<b>F</b>	<b>Construção</b>
411	Promoção imobiliária (desenvolvimento de projetos de edifícios)
412	Construção de edifícios (residenciais e não residenciais)
421	Construção de estradas, pontes, túneis, pistas de aeroportos e vias férreas
422	Construção de redes de transporte de águas, de esgotos, de distribuição de energia, de telecomunicações e de outras redes
429	Construção de outras obras de engenharia civil
431	Demolição e preparação dos locais de construção
432	Instalação elétrica, de canalizações, de climatização e outras instalações
433	Atividades de acabamento em edifícios
439	Outras atividades especializadas de construção
<b>L</b>	<b>Atividades imobiliárias</b>
681	Compra e venda de bens imobiliários
682	Arrendamento de bens imobiliários
683	Atividades imobiliárias por conta de outrem

## Valor Acrescentado Bruto (VAB)

Em 2021, no que se refere ao VAB, o conjunto da Construção e Atividades imobiliárias observou um acréscimo de 15,0%. Considerados isoladamente, o setor das Atividades imobiliárias apresentou um acréscimo de 22,3% no respetivo VAB, enquanto o setor da Construção aumentou 12,3%. Na Construção, o grupo que mais cresceu foi o 411 - Promoção imobiliária - desenvolvimento de projetos de edifícios (+39,7%), enquanto o grupo 683 - Atividades imobiliárias por conta de outrem, foi o que mais cresceu no setor das Atividades imobiliárias (+37,1%). Estes foram os dois grupos que mais se destacaram no conjunto da Construção e Atividades imobiliárias.

Figura 1.2.7 – Taxas de variação anuais do VAB na Construção (Secção F da CAE Rev.3) e Atividades imobiliárias (Secção L), por grupos da CAE Rev.3



Fonte: INE, SCIE

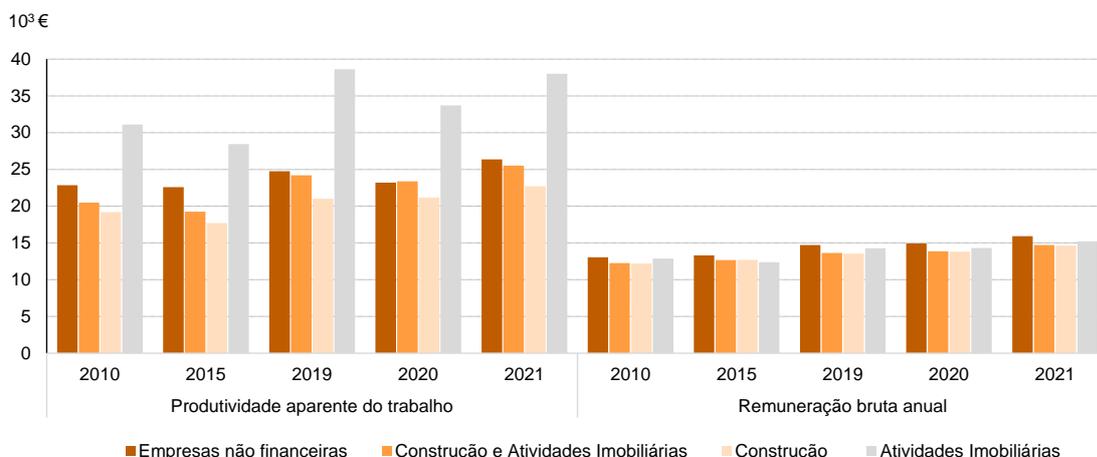
## Produtividade aparente do trabalho

Em 2021, a produtividade aparente do trabalho no conjunto da Construção e Atividades imobiliárias atingiu 25,5 mil euros, sendo apenas inferior em cerca de 831 euros ao valor registado no total das empresas não financeiras. Considerando apenas as Atividades imobiliárias, o rácio correspondente atingiu 38,0 mil euros, ultrapassando em cerca de 12,5 mil euros o valor do conjunto da Construção e Atividades imobiliárias. Face a 2020, observou-se uma melhoria neste indicador, tanto na Construção e Atividades imobiliárias, como nas empresas não financeiras. Comparando com o período pré-pandemia, o valor da produtividade aparente do trabalho em 2021 aproximou-se do registado em 2019 no setor das Atividades imobiliárias (38,0 mil euros em 2021 e 38,6 mil euros em 2019), enquanto no setor da Construção, tal como em 2020, continuou superior ao verificado naquele ano (22,7 mil euros em 2021; 21,1 mil euros em 2020 e 21,0 mil euros em 2019).

A remuneração média anual no setor da Construção e Atividades imobiliárias foi 14,7 mil euros por pessoa, menos cerca de 1200 euros que no total das empresas não financeiras, registando uma melhoria do rendimento médio face aos anos anteriores (13,9 mil euros em 2020 e 13,6 mil euros em 2019). 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.

**Figura 1.2.8 – Produtividade aparente do trabalho e remuneração anual**

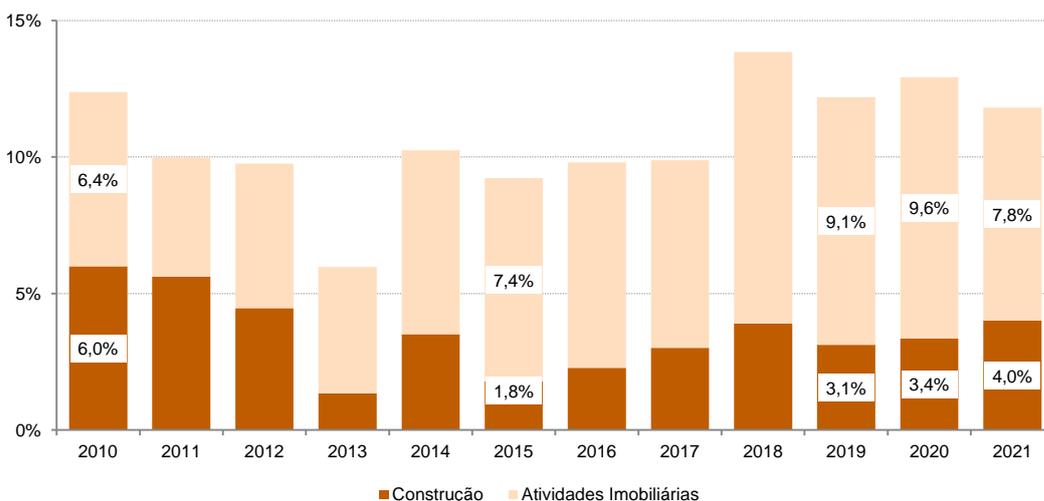


Fonte: INE, SCIE

### Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)

A formação bruta de capital fixo no total dos setores da Construção e das Atividades imobiliárias atingiu cerca de 2 632 milhões de euros em 2021, menos 83 milhões que no ano anterior, com o seu peso no total da FBCF realizada pelo setor não financeiro a diminuir 1,1 p.p. (+0,6 p.p. na Construção e -1,8 p.p. nas Atividades imobiliárias), comparativamente com 2020.

**Figura 1.2.9 – Peso da FBCF da Construção e Atividades imobiliárias no total do setor não financeiro**

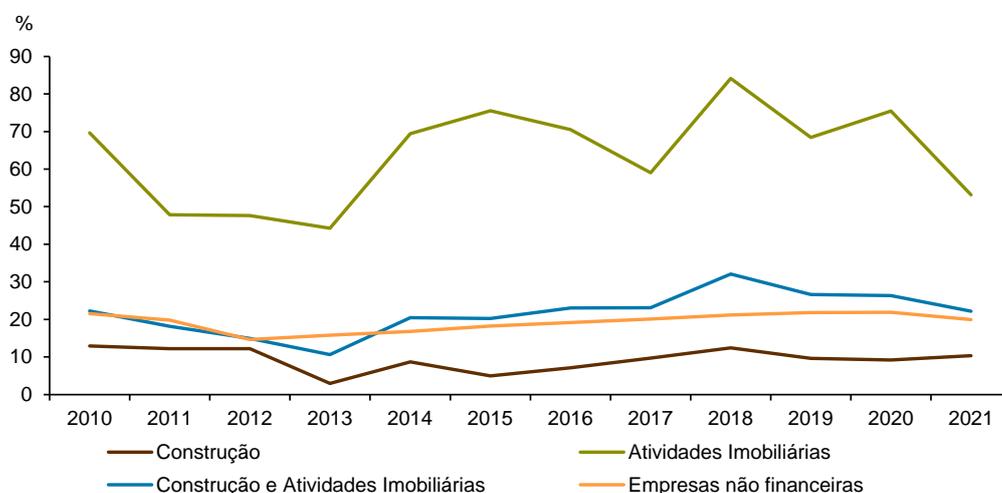


Fonte: INE, SCIE

## Investimento

Em 2021, a taxa de investimento das empresas de Construção cresceu 1,2 p.p. face ao ano anterior (10,4%; 9,2% em 2020), no entanto, nas empresas do setor das Atividades imobiliárias registou-se uma diminuição de 22,4 p.p. (53,1%; 75,5% em 2020), a qual contribuiu para o decréscimo de 4,2 p.p. da taxa de investimento do conjunto dos setores da Construção e Atividades imobiliárias (22,1%; 26,3% em 2020). No conjunto das empresas não financeiras, após um decréscimo da taxa de investimento até 2012, verificou-se uma melhoria constante desse indicador ano após ano, sendo apenas interrompida em 2021 com o decréscimo de 1,9 p.p. (20,0%; 21,9% em 2020). Para os setores da Construção e Atividades imobiliárias, os valores mínimos da taxa de investimento ocorreram em 2013 e os valores máximos em 2018, tendo este indicador vindo a decair desde esse ano.

Figura 1.2.10 – Taxa de investimento da Construção e Atividades imobiliárias



Fonte: INE, SCIE

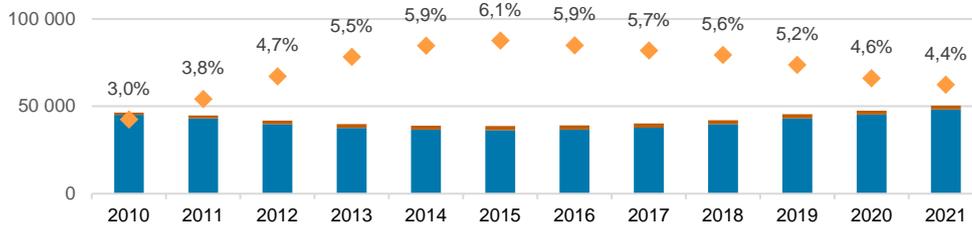
## Perfil exportador das sociedades não financeiras do setor da Construção

Considerando a informação da última década do Sistema de Contas Integradas da Empresas (SCIE), verifica-se que em 2021 continua a refletir-se uma tendência de diminuição da maioria dos indicadores do peso das sociedades com perfil exportador (com a exceção do VVN que subiu ligeiramente em 2021). Esta diminuição surge desde os valores máximos atingidos entre 2013 e 2015, período em que após a crise financeira ocorrida no início da década, se evidenciou a importância e maior dinamismo deste mercado.

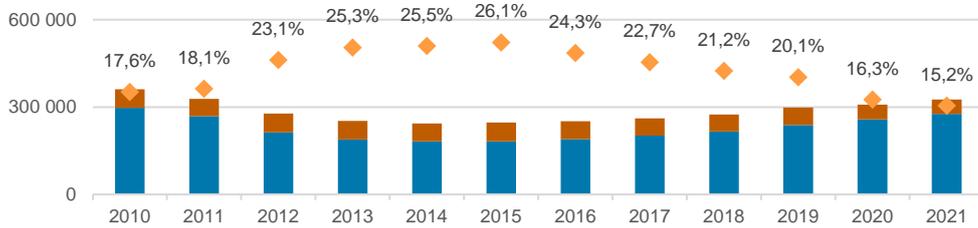
Em 2021, das cerca de 50 mil sociedades não financeiras do setor da Construção, 4,4% tinham perfil exportador (-0,2 p.p. face a 2020 e +1,4 p.p. relativamente a 2010), empregando 15,2% do pessoal ao serviço no setor (-1,1 p.p.) e representando 17,7% do VVN (+1,2 p.p.) e 20,7% do VAB (-0,7 p.p.).

**Figura 1.2.11 – Indicadores das sociedades não financeiras do setor da Construção com e sem perfil exportador e peso do perfil exportador**

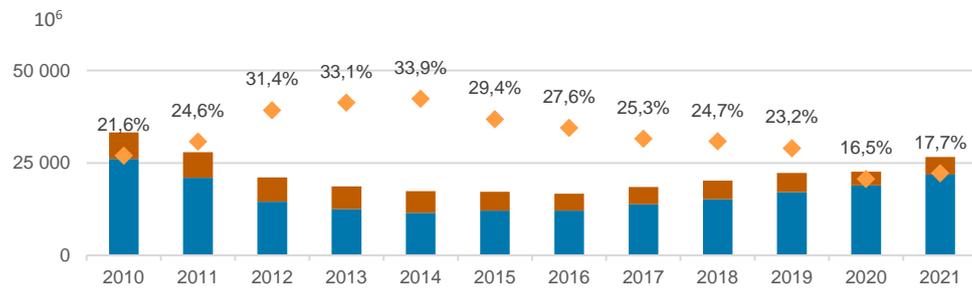
**N.º de sociedades não financeiras do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador**



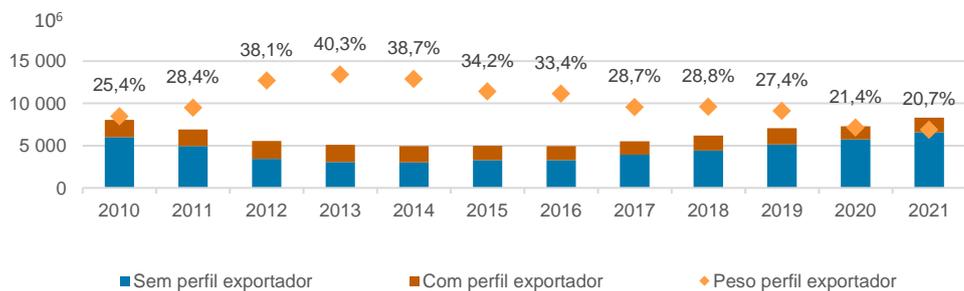
**N.º de pessoas ao serviço do setor da Construção (F) e peso (%) do perfil exportador**



**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 2021, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 19,7% face ao ano anterior (+3,5% em 2020). Os trabalhos realizados em Edifícios cresceram 20,6% (+8,0% em 2020) e as Obras de engenharia civil aumentaram 18,4% (-2,1% em 2020). No segmento dos Edifícios, os trabalhos realizados em Edifícios residenciais registaram um crescimento de 22,1% (+22,5% em 2020), e nos Edifícios não residenciais observou-se um crescimento de 19,5%, invertendo o decréscimo verificado no ano anterior (-0,6%). No caso das Obras de engenharia civil, assinala-se o aumento de 29,2% do valor dos trabalhos realizados em Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação.

Em termos absolutos, o valor dos trabalhos realizados em Edifícios aumentou aproximadamente 1,4 mil milhões de euros em relação ao ano anterior. No que se refere às Obras de engenharia civil, houve um aumento de 900 milhões de euros em relação ao ano anterior, impulsionado principalmente pelo crescimento de 568 milhões de euros nas obras em infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação.

Em 2021, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, verificou-se uma continuação do reforço do peso dos trabalhos em Edifícios, representando 58,3% do total (57,8% em 2020). Em contrapartida, houve uma redução no peso dos trabalhos realizados em Obras de Engenharia Civil, representando 41,7% do total (42,2% em 2020).

No conjunto dos trabalhos realizados em Edifícios, os Edifícios não residenciais continuaram a representar a maior fatia, com 33,4% do total, embora se tenha vindo a observar um crescimento no peso dos trabalhos realizados em Edifícios residenciais nos últimos anos, atingindo 24,9% em 2021 (24,4% em 2020 e 20,6% em 2019).

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 43,4% do total das Obras de Engenharia Civil e 18,1% do total de obras realizadas em 2021 (39,7% e 16,8%, respetivamente, em 2020). Estes setores recuperaram peso no total de obras, alcançando um valor próximo do registado em 2019 (18,5%).

**Figura 1.3.1 – Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra**

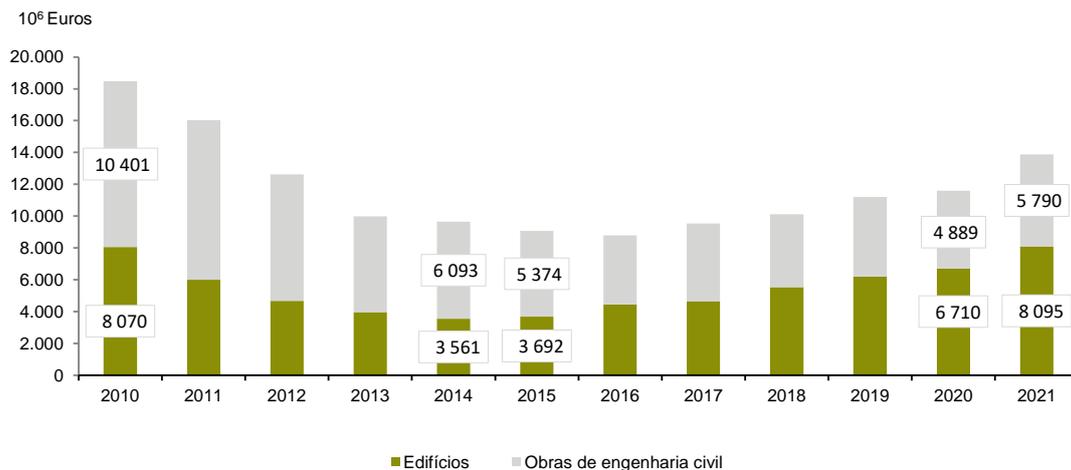
Tipo de obra	2010		2015		2019		2020		2021	
	10 <sup>3</sup> euros	%								
<b>Total</b>	<b>18 471 102</b>	<b>100,0</b>	<b>9 066 295</b>	<b>100,0</b>	<b>11 206 864</b>	<b>100,0</b>	<b>11 599 869</b>	<b>100,0</b>	<b>13 885 383</b>	<b>100,0</b>
<b>Edifícios</b>	<b>8 069 875</b>	<b>43,7</b>	<b>3 692 365</b>	<b>40,7</b>	<b>6 214 668</b>	<b>55,5</b>	<b>6 710 438</b>	<b>57,8</b>	<b>8 094 951</b>	<b>58,3</b>
Edifícios residenciais	2 129 626	11,5	1 036 919	11,4	2 307 375	20,6	2 827 267	24,4	3 452 735	24,9
Edifícios não residenciais	5 940 249	32,2	2 655 446	29,3	3 907 293	34,9	3 883 171	33,5	4 642 216	33,4
<b>Obras de engenharia civil</b>	<b>10 401 228</b>	<b>56,3</b>	<b>5 373 930</b>	<b>59,3</b>	<b>4 992 196</b>	<b>44,5</b>	<b>4 889 431</b>	<b>42,2</b>	<b>5 790 432</b>	<b>41,7</b>
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	6 316 481	34,2	3 010 225	33,2	2 068 269	18,5	1 943 446	16,8	2 511 513	18,1
Conduitas, linhas de comunicação e de transporte de energia	1 132 086	6,1	999 817	11,0	1 224 430	10,9	1 407 478	12,1	1 545 847	11,1
Instalações e construções em zonas industriais	305 672	1,7	493 052	5,4	727 106	6,5	624 613	5,4	645 713	4,7
Outras obras de engenharia civil	2 646 989	14,3	870 836	9,6	972 391	8,7	913 894	7,9	1 087 359	7,8

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Ao longo do período de 2010 a 2021, 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 14,1%, sendo mais significativo nos Edifícios residenciais (+22,4%) do que nos Edifícios não residenciais (+10,1%). Em 2021, em comparação com o ano anterior, o valor dos trabalhos em edifícios aumentou 20,6% (+30,3% em relação a 2019). O valor dos trabalhos realizados em edifícios residenciais registou um aumento de 22,1% e nos edifícios não residenciais verificou-se um acréscimo de 19,5%.

As Obras de engenharia civil atingiram 5 790 milhões de euros em 2021, representando crescimentos de 18,4% face ao valor registado em 2020 e de 16,0% em relação a 2019.

**Figura 1.3.2 – 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

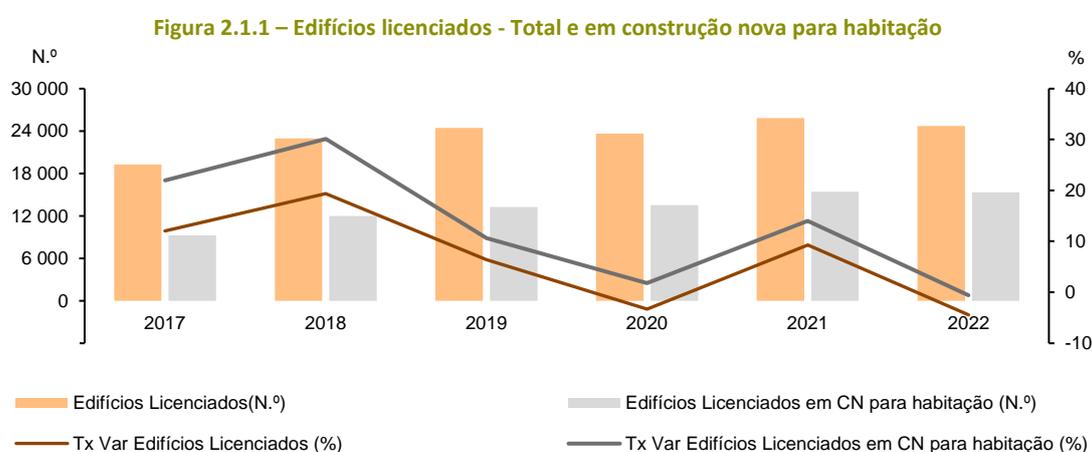
## 2. LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

### 2.1 LICENCIAMENTO

No ano de 2022, foram licenciados 24 696 edifícios em Portugal, o que representa uma diminuição de 4,4% em relação ao ano anterior (+9,3% em 2021). Em comparação com 2019, período pré-pandemia, observa-se um crescimento de 1,0% no número de edifícios licenciados.

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

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



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

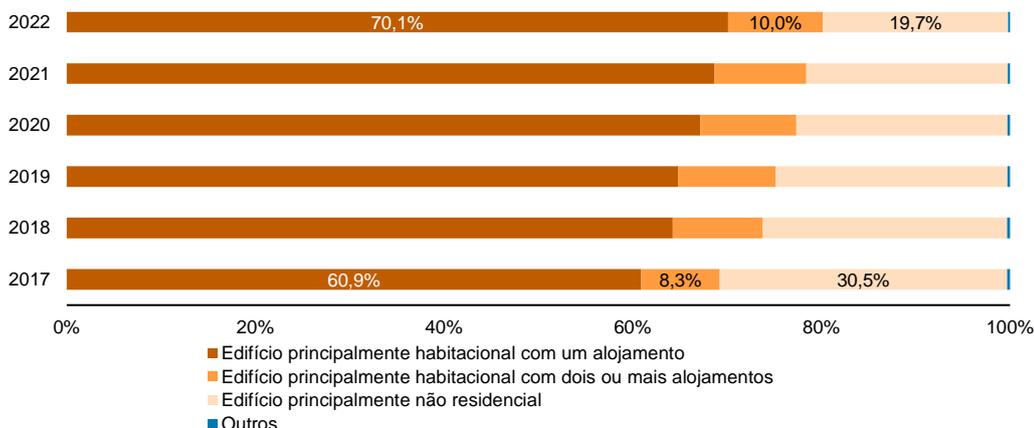
No período de 2017 a 2022, os edifícios licenciados com um alojamento predominaram, mantendo consistentemente uma incidência superior a 60% em relação ao total de edifícios licenciados para obras de edificação. O valor relativo mais baixo para esse tipo de edifício foi observado em 2017, com 60,9%. A partir desse momento, a importância relativa desses edifícios progrediu gradualmente, alcançando o valor mais elevado em 2022, com 70,1%.

Os edifícios com dois ou mais alojamentos tiveram um comportamento semelhante em termos de ganho de importância relativa até ao ano de 2019. O valor mais baixo para este período registou-se em 2017, com 8,3%, verificando-se um aumento gradual até ao ano de 2019, quando foi alcançado o valor relativo mais alto (10,3%). Em 2020, observou-se uma ligeira redução de 0,1 p.p., apresentando uma importância relativa de 10,2%. Já em 2021, esse valor registou um decréscimo de 0,5 p.p., diminuindo para 9,7%. Em 2022, assistiu-se a uma nova subida, de 0,3 p.p. em relação ao ano anterior, com os edifícios com dois ou mais alojamentos a representarem uma proporção de 10,0% face ao total.

Nos edifícios principalmente não residenciais, observou-se o oposto. O valor relativo mais alto foi observado em 2017, com 30,5%, tendo diminuído consecutivamente a partir desse ano até 2022, quando foi registado o valor relativo mais baixo deste período, com 19,7%.

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

Figura 2.1.2 – Distribuição dos edifícios licenciados, em obras de edificação, por tipo de edifício



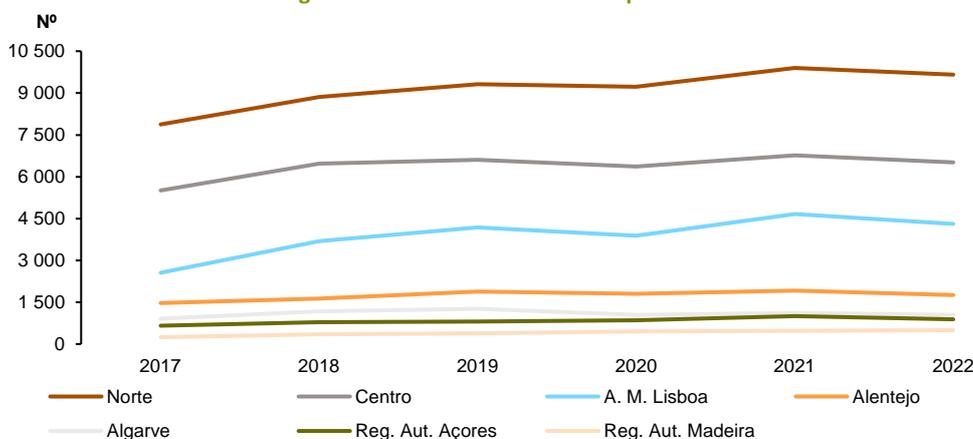
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2022, verificou-se um aumento de 28,3% no número de edifícios licenciados em Portugal em comparação com 2017, uma tendência observada em todas as regiões do país. De 2017 a 2019, ocorreu um crescimento contínuo no número de edifícios licenciados, sendo que o maior aumento anual foi registado em 2018 (+19,4%). Em 2020, esse ciclo de crescimento foi interrompido com uma redução de 3,3% no total de edifícios licenciados em relação ao ano anterior. No entanto, o crescimento foi retomado em 2021, com um aumento de 9,3%. Já em 2022, verificou-se uma redução de 4,4% no número de edifícios licenciados em Portugal em relação ao ano anterior, interrompendo novamente o ciclo de crescimento. Com exceção da Região Autónoma da Madeira, que registou um aumento de 5,9% em comparação com 2021, essa redução foi observada em todas as restantes regiões do país.

Comparando com 2017, é relevante destacar o aumento na proporção de edifícios licenciados na Área Metropolitana de Lisboa e nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores em relação ao total nacional, com um acréscimo de 4,2 p.p. na Área Metropolitana de Lisboa e incrementos de 0,7 p.p. e 0,2 p.p., respetivamente, nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores.

Adicionalmente, em comparação com 2017, o crescimento homólogo do número de edifícios licenciados foi mais expressivo na Região Autónoma da Madeira (+100,8%), na Área Metropolitana de Lisboa (+68,8%) e na Região Autónoma dos Açores (+34,6%).

Figura 2.1.3 – Edifícios licenciados por NUTS II



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

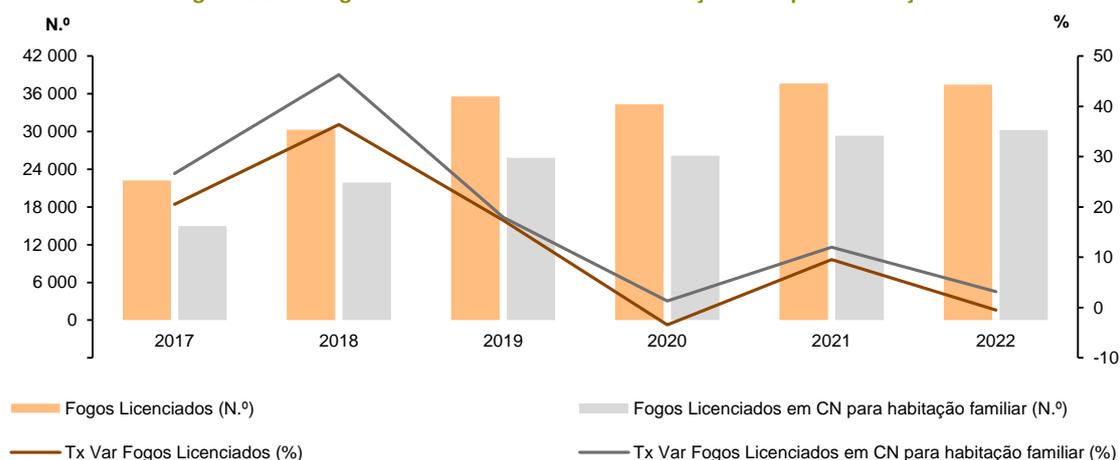
Em 2022, foram licenciados 37 458 fogos em Portugal, o que representa uma redução de 0,5% em comparação com o ano anterior (37 636 fogos em 2021, correspondendo a um aumento de 9,5%). Dos fogos licenciados em 2022, 30 247 eram construções novas para habitação familiar, o que representa um aumento de 3,2% em relação ao ano anterior (+12,0% em 2021, totalizando 29 312 fogos).

Quando comparado o ano de 2022 com o ano de 2019, observam-se crescimentos de 5,3% no número total de fogos licenciados e de 17,1% nos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar.

Entre 2017 e 2022, assistiu-se a um crescimento contínuo no total de fogos licenciados, com exceção de dois anos específicos: 2020 e 2022. Em 2020, ocorreu uma interrupção no crescimento, com uma redução de 3,4% no total de fogos licenciados em relação ao ano anterior. Já em 2022, observou-se novamente uma diminuição, com um decréscimo de 0,5% no total de fogos licenciados em comparação com o ano anterior. No entanto, importa salientar que, ao longo do período de 2017 a 2022, a tendência geral foi de crescimento contínuo no licenciamento de fogos em construções novas para habitação familiar.

Analisando o mesmo período de 2017 a 2022, o crescimento anual homólogo mais significativo no número de fogos licenciados ocorreu em 2018, com um aumento de 36,4% em comparação com o ano anterior, totalizando 30 316 fogos licenciados. Quanto aos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, o crescimento máximo foi registado também em 2018, com um aumento de 46,3%, representando um total de 21 896 fogos licenciados.

**Figura 2.1.4 – Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação**

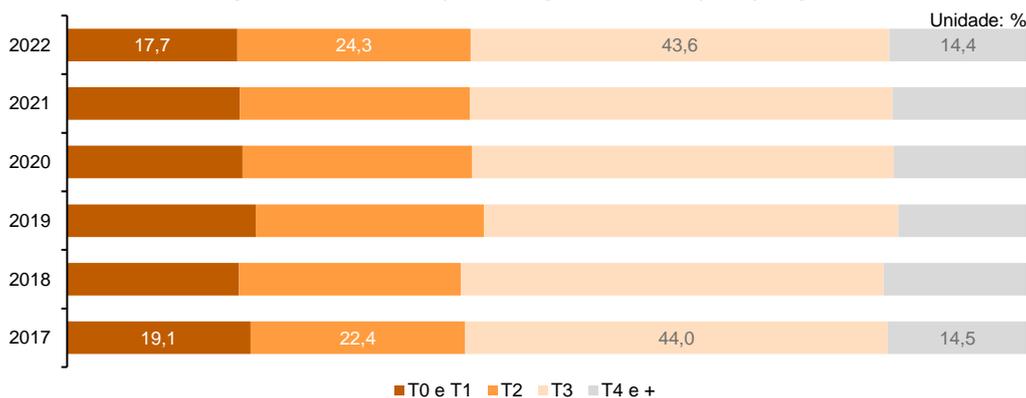


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Durante o período compreendido entre 2017 e 2022, as tipologias T3 mantiveram-se como as mais predominantes, em relação às características dos fogos licenciados em obras de edificação. Enquanto a proporção de fogos T3 em relação ao total de fogos diminuiu ligeiramente de 44,0% em 2017 para 43,6% em 2022, observou-se um aumento na proporção de fogos de tipologia T2, que passaram de 22,4% para 24,3%.

Adicionalmente, verificou-se uma redução na proporção de fogos de tipologia T0 e T1, que passaram de 19,1% em 2017 para 17,7% em 2022. Os fogos de tipologia T4 e +, apresentaram também um ligeiro decréscimo, passando de 14,5% em 2017 para 14,4% em 2022.

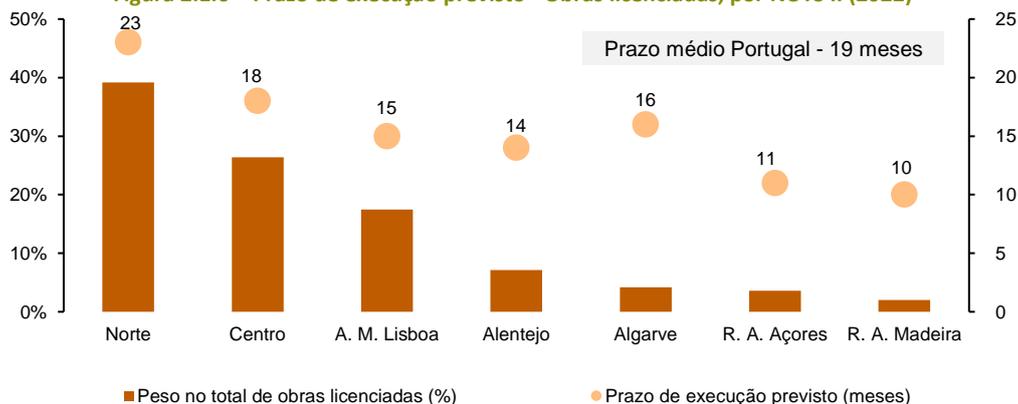
Figura 2.1.5 – Distribuição dos fogos licenciados por tipologia



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

Em média, estima-se que as obras licenciadas em 2022 demorem aproximadamente 19 meses para serem concluídas. A região Norte apresenta o prazo de execução previsto mais longo, com uma média de 23 meses, seguida pela região Centro, com uma média de 18 meses. Já nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, espera-se que as obras licenciadas em 2022 sejam concluídas em 11 e 10 meses, em média, respetivamente.

Figura 2.1.6 – Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2022)



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 um prazo previsto para a sua execução mais longo, de 21 meses, em contraste com as obras de ampliação e de alteração cujo prazo previsto é de 14 meses.

Nas obras de construção nova, a região Norte apresentou o prazo previsto mais longo, com uma previsão de 24 meses até à conclusão da obra, enquanto a Região Autónoma da Madeira registou o prazo mais curto, com 11 meses. Já nas obras de reabilitação, que incluem obras de ampliação, alteração e reconstrução, a região Norte manteve os prazos previstos mais alargados, com 17 meses para obras de ampliação, 16 meses para obras de alteração e 22 meses para obras de reconstrução. Inversamente, a Região Autónoma da Madeira registou os prazos médios previstos mais curtos, com 8 meses para as obras de alteração, 6 meses para as obras de ampliação e 12 meses para as obras de reconstrução.

**Figura 2.1.7 – Prazo de execução previsto por tipo de obra - Obras licenciadas, por NUTS II (2022)**



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

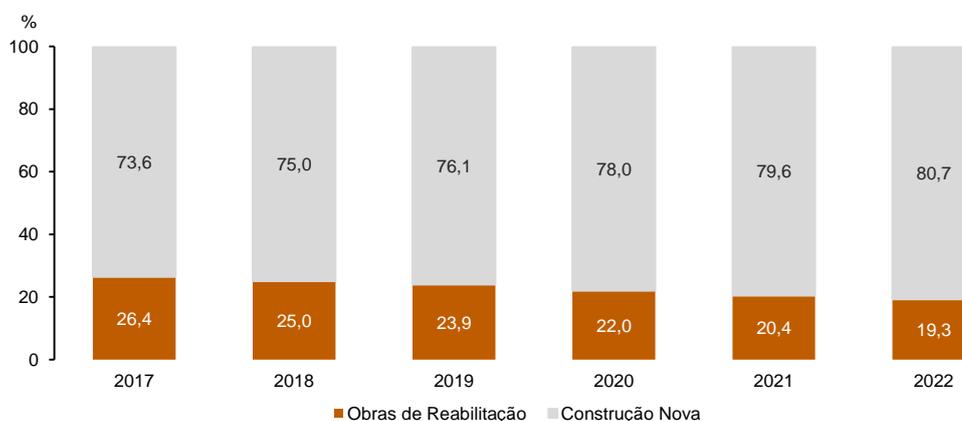
Em 2022, foram licenciados 4 491 edifícios para obras de reabilitação, o que representa uma redução de 9,3% em relação ao ano anterior (+2,1% em 2021; 4 954 edifícios). Ao comparar o ano de 2022 com o ano de 2019, observa-se uma diminuição de 17,4% no número de edifícios licenciados para obras de reabilitação.

No período de 2017 a 2022, as obras de reabilitação licenciadas apresentaram uma tendência de diminuição contínua em relação ao total de obras licenciadas para edificação. Em 2022, registou-se a proporção mais baixa de obras de reabilitação, representando 19,3% do total.

As obras de construção nova adquiriram uma maior relevância proporcional, no período entre 2017 e 2022, registando um aumento de 7,1 p.p. em comparação com as obras de reabilitação. Em 2017, as obras de construção nova representavam 73,6% do total de obras licenciadas para edificação, enquanto em 2022 esse valor aumentou para 80,7%.

A diminuição das obras de reabilitação até 2022 foi acompanhada pelo crescimento oposto no licenciamento de construções novas que apresentou um aumento constante na sua proporção durante o período de 2017 a 2022. Em 2022, foram licenciados 18 806 edifícios de construção nova, representando uma variação anual de -2,6% (em comparação com os 19 314 edifícios licenciados em 2021, que tiveram uma variação de +12,2% em relação ao ano anterior). Ao analisar o ano de 2022 em comparação com 2019, observou-se um crescimento de 8,7% no número de obras licenciadas para construção nova.

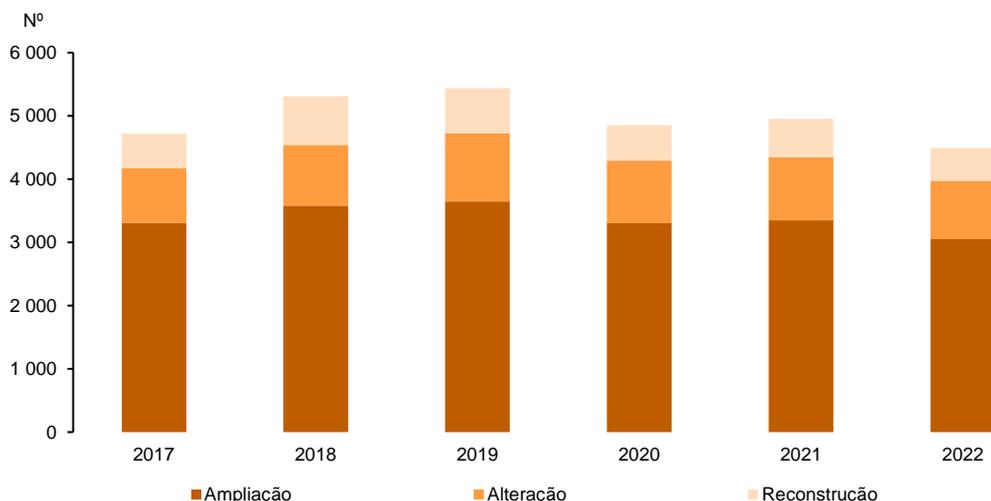
**Figura 2.1.8 – Distribuição das obras licenciadas em construção nova e obras de reabilitação**



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

Entre 2017 e 2022, as obras de ampliação mantiveram a sua posição dominante. Em 2022, este tipo de obra representou 67,9% do total das obras de reabilitação. Comparando com 2017, verificou-se uma redução de 2,3 p.p. na proporção das obras de ampliação (70,2% em 2017). Por sua vez, as obras de alteração ganharam uma maior relevância, com um aumento de 2,3 p.p. (20,6% em 2022; 18,3% em 2017). Contrariamente, registou-se uma ligeira diminuição de 0,1 p.p. no peso das obras de reconstrução (11,5% em 2022; 11,6% em 2017).

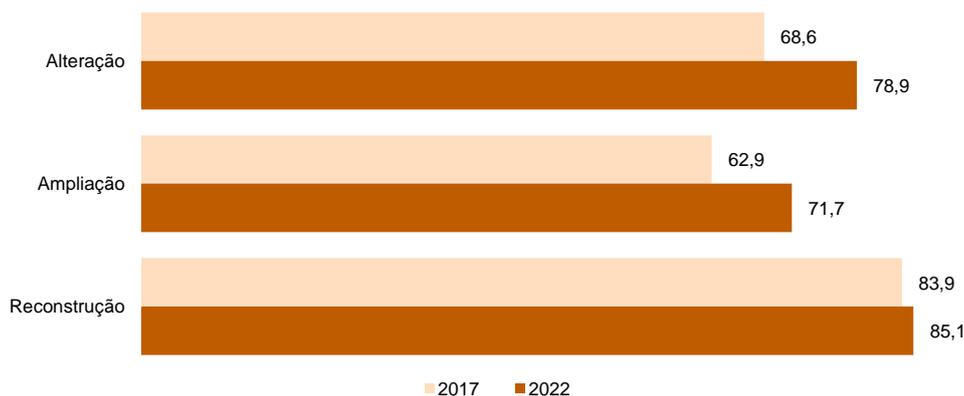
Figura 2.1.9 – Obras de reabilitação por tipo de obra



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

Em 2022, houve um aumento proporcional nas obras de reabilitação para habitação familiar em todos os tipos de obras, em comparação com 2017. O maior aumento foi observado nas obras de alteração, com +10,3 p.p. (representando 78,9% do total de obras de ampliação com este destino em 2022, em comparação com 68,6% em 2017). As obras de ampliação também registaram um aumento significativo de 8,8 p.p. Em 2022, 71,7% das obras licenciadas para ampliação tinham como destino a habitação familiar, enquanto em 2017 essa proporção foi de 62,9%.

Figura 2.1.10 – Peso do destino Habitação familiar nas Licenças de reabilitação por tipo de obra



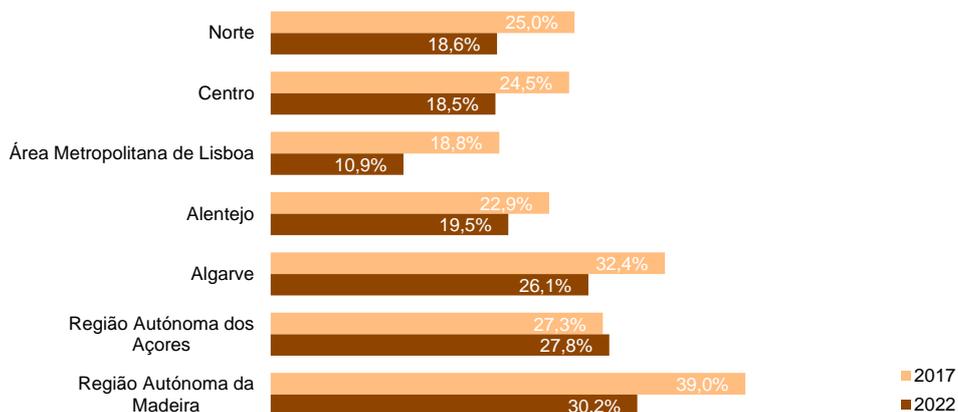
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Os valores absolutos mais elevados nas obras de reabilitação licenciadas em 2022 foram registados nas regiões Norte e Centro, com 1 799 e 1 205 edifícios, respetivamente.

Em termos proporcionais, as obras de reabilitação tiveram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 30,2% do total de edifícios licenciados nessa região.

Comparando com 2017, observou-se uma diminuição no peso das obras de reabilitação em todas as regiões com exceção da Região Autónoma dos Açores onde se verificou um aumento de 0,5 p.p. (27,8% em 2022 em comparação com 27,3% em 2017). A redução mais significativa ocorreu na Região Autónoma da Madeira, com uma descida de 8,8 p.p. (30,2% em 2022 em comparação com 39,0% em 2017). A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o segundo maior decréscimo relativo, com uma diminuição de 7,9 p.p. (18,8% das obras licenciadas para reabilitação em 2017, proporção que se reduziu para 10,9% em 2022).

**Figura 2.1.11 – Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas por NUTS II**



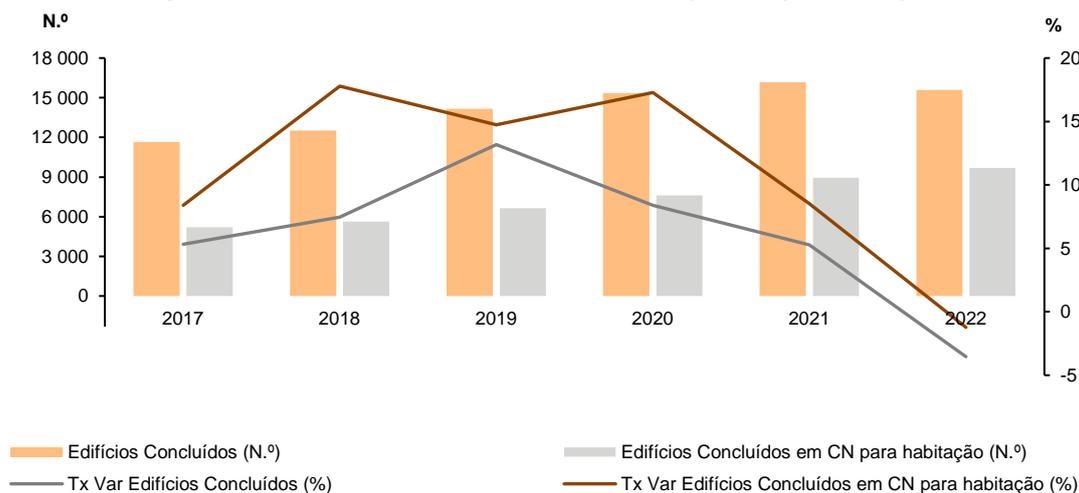
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

## 2.2 OBRAS CONCLUÍDAS<sup>9</sup>

Em 2022 estima-se que tenham sido concluídos 15 588 edifícios, o que representa uma diminuição de 3,5% em relação ao ano anterior (+5,3% em 2021, com 16 161 edifícios). As construções novas continuaram a ser predominantes, correspondendo a 81,6% do total de obras concluídas em 2022 (79,1% em 2021). Dos edifícios concluídos, 72,8% destinaram-se à habitação familiar, ligeiramente inferior aos 73,3% registados em 2021.

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

Figura 2.2.1 – Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

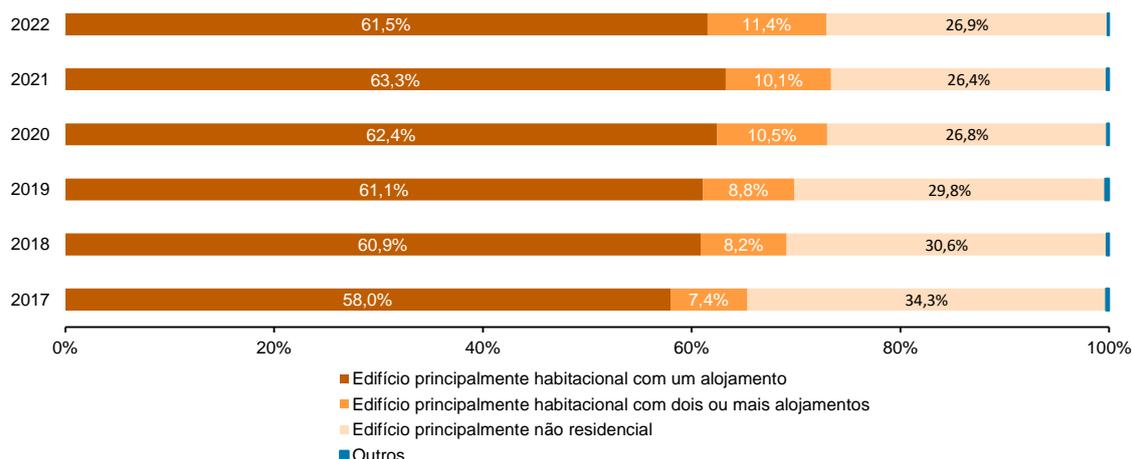
Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2017 e 2022, os edifícios concluídos com um único alojamento foram dominantes, representando sempre mais da metade do total de edifícios concluídos. Em 2017, registou-se a percentagem mais baixa (58,0%), enquanto em 2021 se alcançou a percentagem mais alta (63,3%). Os edifícios com dois ou mais alojamentos alcançaram as percentagens mais elevadas em 2020 e 2022, com 10,5% e 11,4%, respetivamente. Os edifícios principalmente não residenciais tiveram uma importância relativa maior em 2017 (34,3%). A partir desse ano, observaram-se decréscimos sucessivos até 2021, quando foi registada a sua menor importância relativa (26,4%). Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre, na série em análise, a menos de 1% do total.

Em 2022, a importância relativa dos edifícios com um alojamento diminuiu ligeiramente em relação ao ano anterior, registando um decréscimo de 1,8 p.p. Por outro lado, a importância relativa dos edifícios com dois ou mais alojamentos e dos edifícios principalmente não residenciais aumentou, com um acréscimo de 1,3 p.p. e 0,5 p.p., respetivamente.

<sup>9</sup> Os resultados para 2022 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 2021 pode também ser ainda revista.

**Figura 2.2.2 – Distribuição dos edifícios concluídos por tipo de edifício**



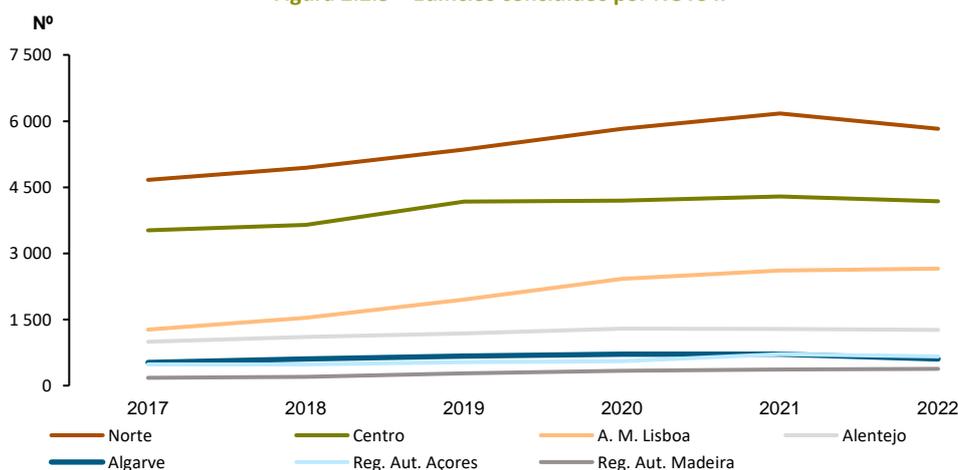
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2022, estima-se um aumento significativo de 33,8% no número de edifícios concluídos em Portugal em comparação com 2017. Essa variação positiva ocorreu em todas as regiões, com destaque para a Região Autónoma da Madeira (+111,0%) e a Área Metropolitana de Lisboa, que registou um crescimento de 108,8%. Entre 2017 e 2021, observou-se um crescimento contínuo no número de obras concluídas, com o maior aumento a observar-se em 2019 (+13,2%), seguido por aumentos menos significativos em 2020 (+8,4%) e em 2018 (+7,5%). No entanto, em 2022, ocorre pela primeira vez neste período um decréscimo de 3,5% no número de edifícios concluídos em relação ao ano anterior.

Ao longo do período em análise, destaca-se a diminuição na importância relativa do número de edifícios concluídos nas regiões Centro, Norte, Algarve e Alentejo, enquanto se observa um reforço na proporção de edifícios concluídos na Área Metropolitana de Lisboa e nas Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores. Em comparação com 2017, a Área Metropolitana de Lisboa destaca-se com um crescimento de 6,1 p.p. na proporção de edifícios concluídos. Por outro lado, as regiões Centro e Norte registaram uma diminuição na proporção de edifícios concluídos, com decréscimos de 3,4 p.p. e 2,7 p.p., respetivamente.

**Figura 2.2.3 – Edifícios concluídos por NUTS II**



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

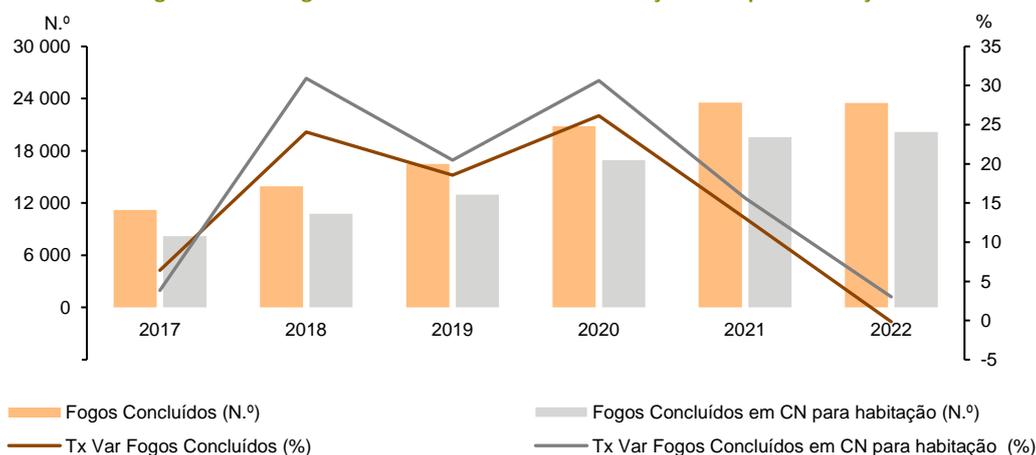
Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2022, estima-se que tenham sido concluídos 23 489 fogos no país, representando um ligeiro decréscimo de 0,1% face ao ano anterior (+13,1% em 2021: 23 522 fogos) e um aumento de 42,4% em

comparação com 2019, com 16 494 fogos. Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos totalizou 20 156, com um crescimento anual de 3,0% (+15,6% em 2021, com 19 565 fogos).

No período de 2017 a 2022, registou-se um crescimento sucessivo no número total de fogos concluídos e nos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, com exceção do ano de 2022 quando ocorreu uma ligeira diminuição no número total de fogos concluídos. Os valores absolutos mais baixos neste período foram registados em 2017, com a conclusão de 11 215 fogos e de 8 213 fogos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a variações de +6,4% e +3,8%, pela mesma ordem.

Figura 2.2.4 – Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A predominância de fogos com tipologia T3 manteve-se em 2022, embora tenha sido registado um ligeiro decréscimo na sua proporção, que passou de 45,2% em 2017 para 43,9% em 2022, representando uma diminuição de 1,3 p.p. Já nos fogos com tipologia T4 e +, a diminuição foi um pouco mais pronunciada, com uma redução de 3,1 p.p., passando de 16,7% em 2017 para 13,6% em 2022.

Nos T2 observou-se um aumento de 3,3 p.p. na sua proporção, que passou de 21,5% em 2017 para 24,8% em 2022. Nos fogos com tipologia T0 e T1, também se constatou um aumento de 1,3 p.p., passando de 16,5% para 17,8%.

Figura 2.2.5 – Distribuição dos fogos concluídos por tipologia



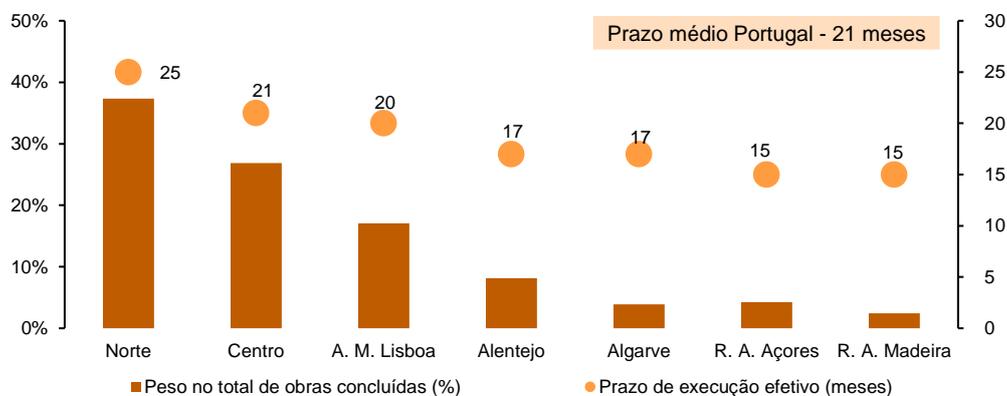
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2022 terão demorado aproximadamente 21 meses até à sua conclusão. Na região Norte o prazo de execução foi mais longo com

uma média de 25 meses, seguido pela região Centro, que apresentou um prazo médio de 21 meses. Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, registaram-se as durações mais curtas para a conclusão de obras, com uma média de 15 meses, em ambas as regiões.

**Figura 2.2.6 – Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2022)**



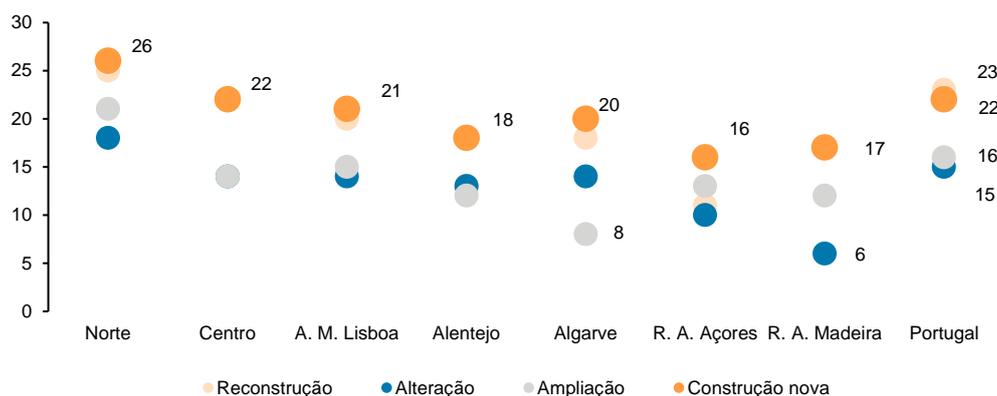
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Ao analisar os prazos de conclusão em relação ao tipo de obra, verificou-se que as obras de reconstrução foram as que levaram mais tempo, com uma média de 23 meses para serem concluídas, seguidas pelas obras de construção nova, que demoraram em média 22 meses. As obras de alteração foram as que apresentaram o prazo médio mais curto, com uma média de 15 meses até à sua conclusão.

No que diz respeito às obras de construção nova, a região Norte registou o prazo efetivo mais longo, com uma média de 26 meses, enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentou o prazo mais curto, com uma média de 16 meses. Nas obras de ampliação, alteração e reconstrução, a região Norte também se destacou com os prazos efetivos mais longos na sua conclusão, com 21, 18 e 25 meses, respetivamente. Já o tempo médio mais baixo foi registado na Região Autónoma da Madeira, nas obras de alteração, com apenas 6 meses.

**Figura 2.2.7 – Prazo de execução efetivo por tipo de obra - Obras concluídas, por NUTS II (2022)**



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

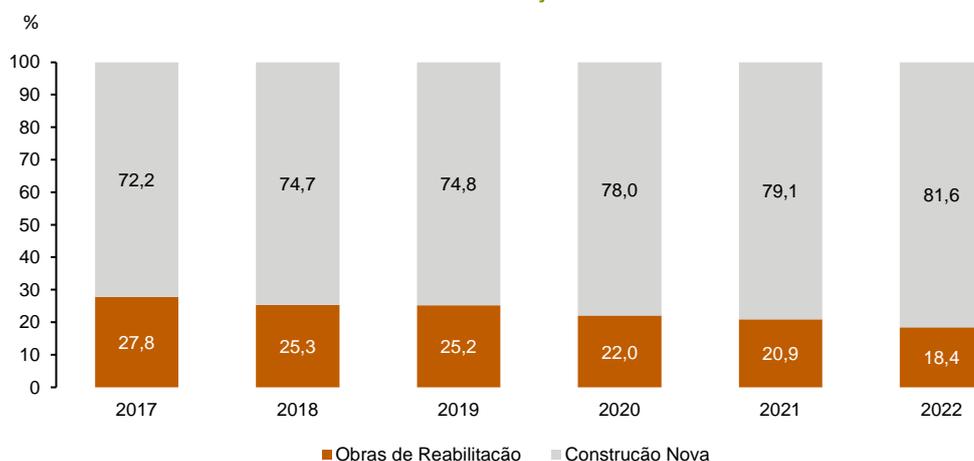
Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Considerando o período entre 2017 e 2022, foi observado um decréscimo contínuo no peso relativo das obras de reabilitação concluídas em relação ao total de obras concluídas. O valor mais elevado foi registado em 2017, com 27,8%, enquanto o valor mais baixo foi observado em 2022, com 18,4%.

Quanto à distribuição das obras concluídas, houve uma diferença marcante entre as obras de reabilitação e as obras de construção nova. Enquanto as obras de reabilitação apresentaram uma diminuição na sua proporção, as obras de construção nova registaram um aumento significativo. Comparando 2022 com 2017, as obras de construção nova aumentaram em 9,4 p.p. a sua proporção relativa em relação ao total de obras concluídas, passando de 72,2% em 2017 para 81,6% em 2022.

No ano de 2022, verificou-se um decréscimo de 15,0% no total de obras de reabilitação concluídas em comparação com o ano anterior, totalizando 2 871 edifícios (-0,1% em 2021, correspondendo a 3 378 edifícios concluídos). As obras de construção nova também apresentaram um decréscimo, embora menos acentuado, de -0,5%, seguindo a tendência de decréscimo que se verificou no total de edifícios concluídos em relação ao ano anterior, estimando-se que tenham sido concluídos 12 717 edifícios de construção nova em 2022.

**Figura 2.2.8 – Distribuição das obras concluídas por construção nova e reabilitação**

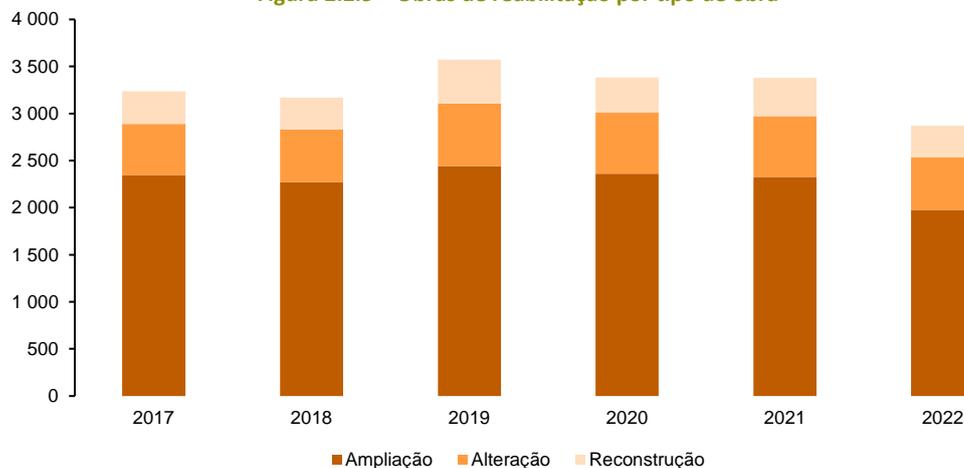


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Durante o período de 2017 a 2022, as obras de ampliação foram consistentemente dominantes no conjunto das obras de reabilitação. Em 2022, este tipo de obra representou 68,9% do total das obras de reabilitação, com um total de 1 977 edifícios concluídos. As obras de alteração surgem em segundo lugar em termos de importância relativa, representando 19,6% do total em 2022, com um total de 562 edifícios. Por fim, as obras de reconstrução corresponderam a 11,6% do total das obras de reabilitação em 2022.

**Figura 2.2.9 – Obras de reabilitação por tipo de obra**

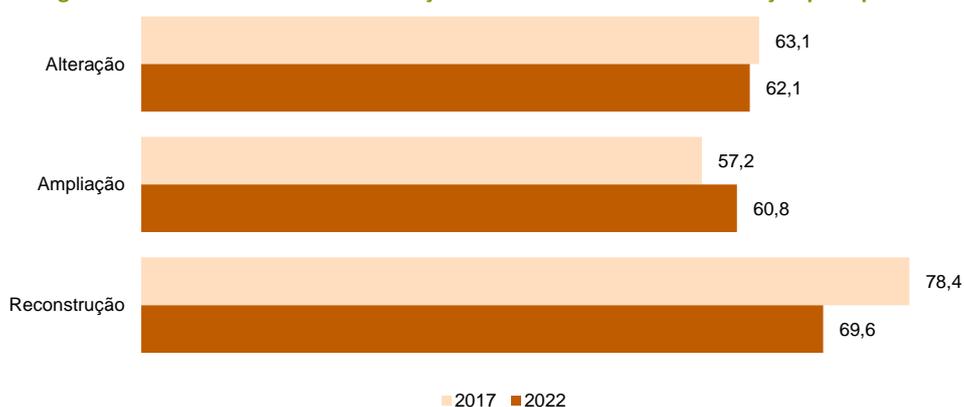


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2021 e 2022 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Da análise às obras de reabilitação para habitação familiar, em 2022, assinala-se uma subida relativa deste destino face ao total de obras de ampliação concluídas, passando de 57,2% em 2017 para 60,8% em 2022. Por oposição, nas obras de reconstrução verifica-se uma diminuição de -8,8 p.p. (78,4% em 2017 para 69,6% em 2022). As obras de alteração registaram igualmente uma perda de importância relativa com uma diminuição de 1,0 p.p. em relação a 2017 (de 63,1% em 2017 para 62,1% em 2022).

**Figura 2.2.10 – Peso do destino Habitação familiar nas Obras de reabilitação por tipo de obra**



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

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

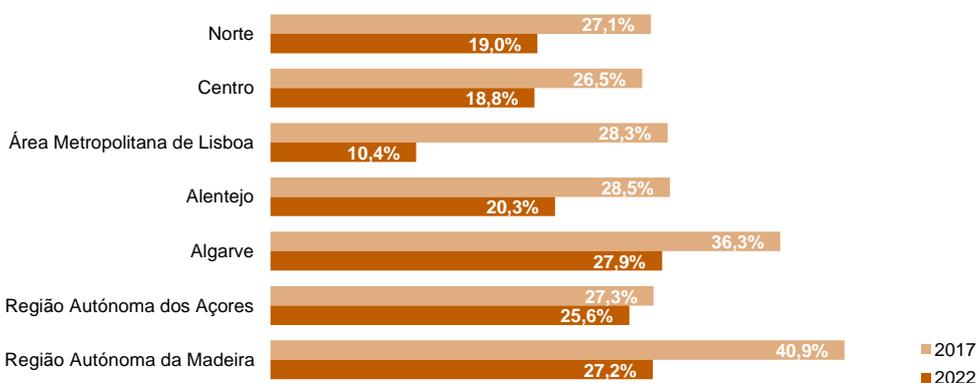
Os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas em 2022 foram registados nas regiões Norte e Centro, com 1 108 e 787 edifícios, respetivamente.

Em termos relativos, as obras de reabilitação apresentaram uma maior expressão no Algarve e na Região Autónoma da Madeira, representando 27,9% e 27,2%, respetivamente, do total de edifícios concluídos nessas regiões em 2022.

Ao comparar com o ano de 2017, apenas as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira registaram aumentos absolutos, com +39 e +30 edifícios concluídos para reabilitação, respetivamente. Todas as outras regiões observaram decréscimos nos edifícios concluídos, tendo as maiores reduções ocorrido no Norte (-157) e no Centro (-145).

Em relação ao peso relativo das obras de reabilitação em relação ao total de obras concluídas, todas as regiões registaram diminuições. A diminuição mais acentuada ocorreu na Área Metropolitana de Lisboa (-17,9 p.p.), seguida pela Região Autónoma da Madeira (-13,7 p.p.) e pelo Algarve (-8,4 p.p.).

**Figura 2.2.11 – Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II**



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superfície habitável das divisões licenciadas (m<sup>2</sup>) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

Superfície habitável média das divisões licenciadas (m<sup>2</sup>) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superfície habitável das divisões concluídas (m<sup>2</sup>) 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 (m<sup>2</sup>) por Localização geográfica e Tipo de obra

Superfície habitável média das divisões concluídas (m<sup>2</sup>) 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 2022](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 2º Trimestre de 2022](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 3º Trimestre de 2022](#)

[Construção: Obras Licenciadas e Concluídas – 4º Trimestre de 2022](#)

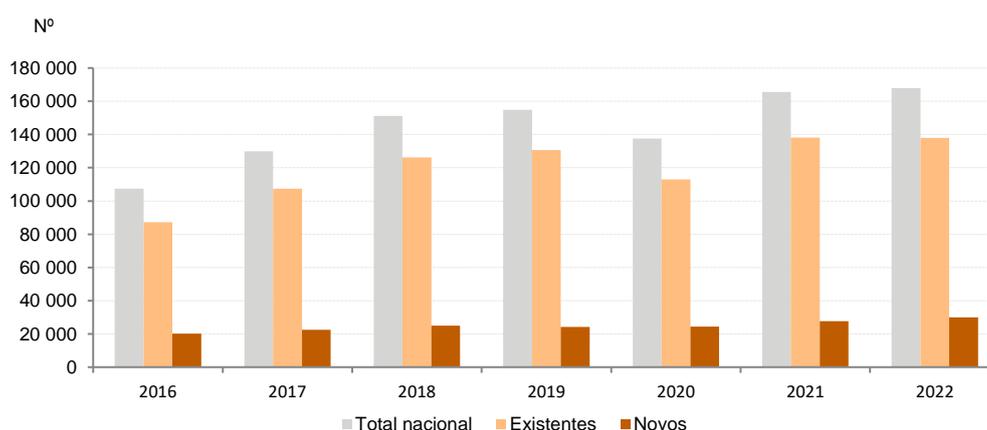
### 3. O MERCADO DA HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS

#### 3.1. VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES<sup>10</sup>

Em 2022, o número de transações de alojamentos fixou-se em 167 900 unidades, o registo mais elevado da série iniciada em 2009. Comparativamente com o ano anterior, transacionaram-se mais 2 218 alojamentos, traduzindo-se num aumento de 1,3%, o que, excetuando o ano de 2020, fortemente condicionado pelo efeito da pandemia COVID-19, constituiu o crescimento do número de transações mais baixo desde 2012. De entre as transações realizadas, 137 962 respeitaram a alojamentos existentes e 29 938 a alojamentos novos. No caso da categoria das habitações novas, o número de transações contabilizado em 2022 representou um aumento de 8,5% face a 2021, sendo que nas habitações existentes observou-se uma redução de 0,1% relativamente ao ano transato.

No ano de referência, o valor das habitações transacionadas foi de 31,8 mil milhões de euros, correspondendo a um crescimento de 13,1% relativamente a 2021. Por categoria, as transações de habitações existentes totalizaram 24,1 mil milhões de euros, acima dos 7,7 mil milhões de euros referentes às habitações novas. Relativamente a 2021, o crescimento do valor das transações das habitações novas superou o das habitações existentes, 18,2% e 11,6%, respetivamente.

Figura 3.1.1 – Indicador do número de transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos

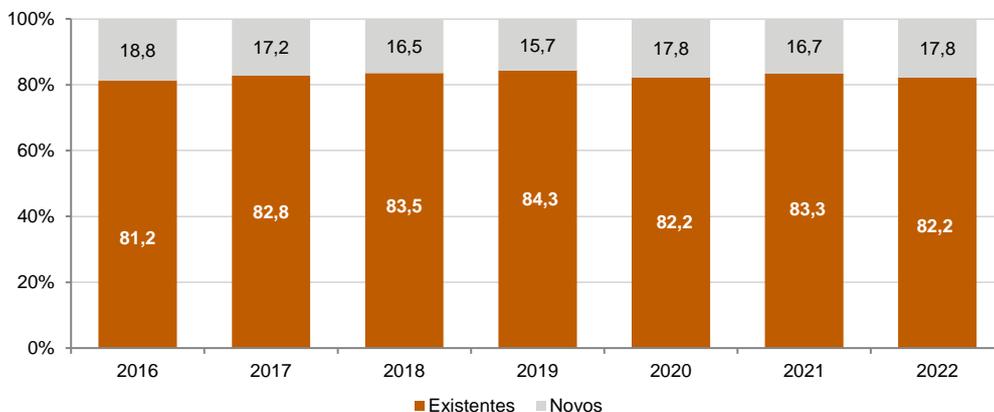


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

<sup>10</sup> 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.

Em 2022, o maior dinamismo no mercado das habitações novas traduziu-se no aumento da importância relativa deste tipo de imóveis no número total de transações. Neste ano, os alojamentos novos representaram 17,8% das vendas, o que representa um aumento de 1,1 p.p. face ao ano precedente.

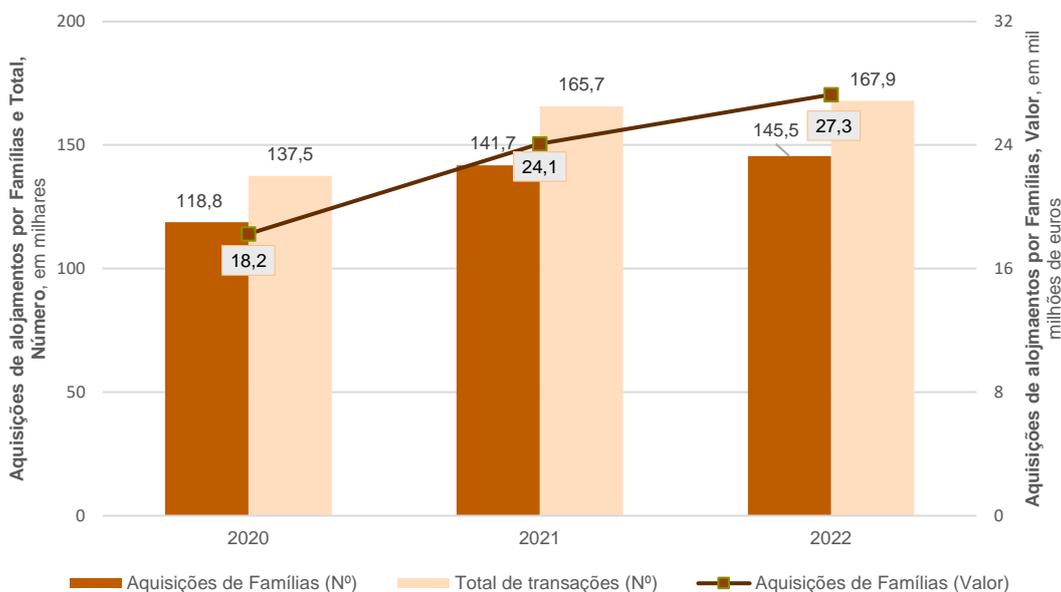
**Figura 3.1.2 – Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos**



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

No ano de 2022, as aquisições de habitação por parte do setor institucional das Famílias ascenderam a 145 515 unidades, mais 2,7% relativamente a 2021. As transações realizadas pelas Famílias representaram 86,7% do total das vendas, um incremento de 1,1 p.p. relativamente ao ano anterior e o registo mais elevado desde 2019<sup>11</sup>. Em valor, as vendas de alojamentos às Famílias cresceram 13,2%, para um total de 27,3 mil milhões de euros, 85,8% do total (+0,1 p.p. que em 2021).

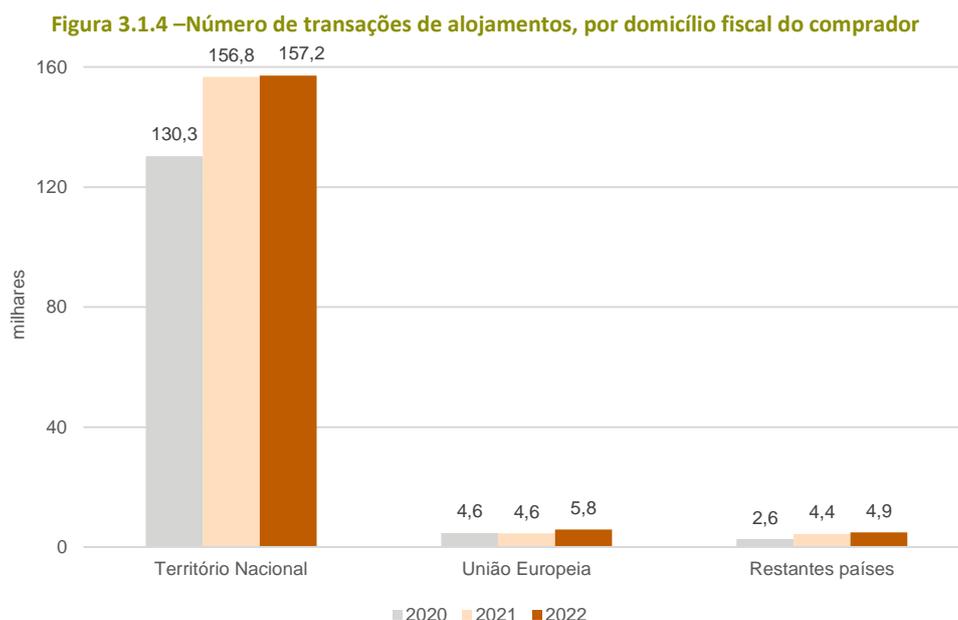
**Figura 3.1.3 – Número e valor das transações de alojamentos, por setor institucional do comprador**



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

<sup>11</sup> A informação do setor institucional do comprador da habitação encontra-se apenas disponível desde 2019.

As transações de alojamentos envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional aumentaram 0,3% em 2022 face ao ano transato, para um total de 157 178 unidades. No que respeita às compras de habitação por compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, contabilizaram-se 10 722 transações, um aumento de 20,2% relativamente a 2021. Este registo correspondeu a um acréscimo de 1,0 p.p. no peso relativo das aquisições por compradores fora do Território Nacional (6,4%) em relação a 2021. De entre as transações relativas a compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, a categoria União Europeia, com um total de 5 812 unidades, foi aquela que mais cresceu face a 2021 (+27,5%). A categoria de domicílio fiscal Restantes Países totalizou 4 910 transações e um aumento de 12,5% em relação ao ano anterior.



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

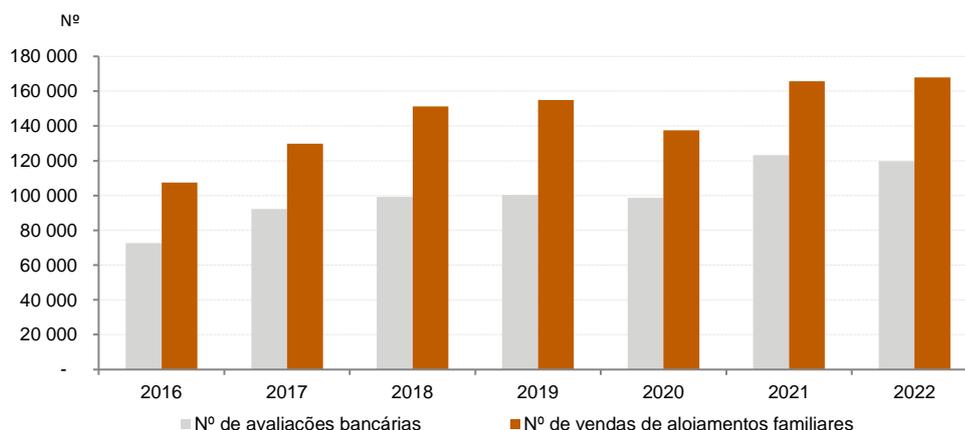
### 3.2. AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2022, realizaram-se aproximadamente 120 000 avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação<sup>12</sup>. Comparativamente com o registo de 2021, este número corresponde a uma redução de 2,7%, taxa de variação de sinal contrário ao observado no número de transações (+1,3%).

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

<sup>12</sup> O número de avaliações bancárias apresentado refere-se ao total de registos referentes aos alojamentos objeto de pedidos de financiamento bancário e em cujo processo houve lugar a uma avaliação técnica do imóvel, os quais são recolhidos pelo INE no âmbito do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH). Este inquérito cobre atualmente sete instituições financeiras que representam a grande maioria do montante total de crédito concedido para a aquisição de habitação em Portugal.

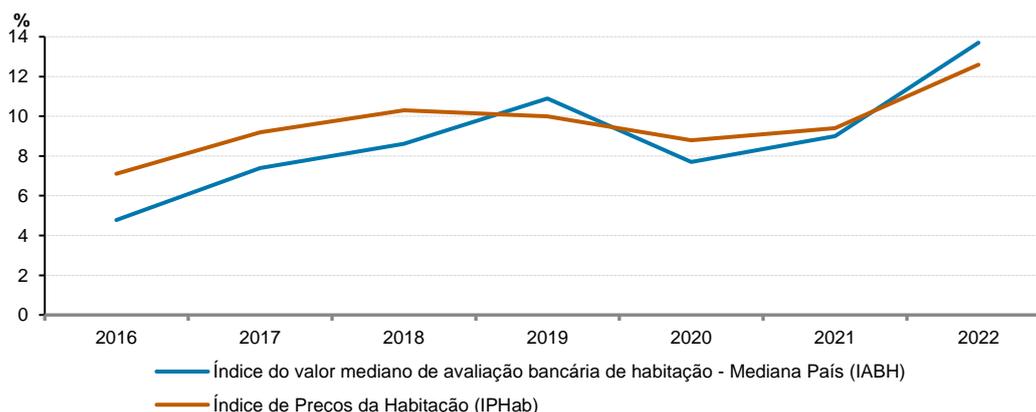
**Figura 3.2.1 – Número de avaliações bancárias e número de transações de alojamentos**



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

O valor mediano de avaliação bancária de habitação acentuou a trajetória de crescimento em 2022. No último ano, a taxa de variação anual foi 13,7%, mais 4,7 p.p. que em 2021. 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 2022, ao contrário do que sucedeu em 2020 e 2021, o ritmo de crescimento do valor mediano de avaliações bancárias superou o aumento anual observado no IPHab (12,6%).

**Figura 3.2.2 – Variação média do IPHab e do Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação**

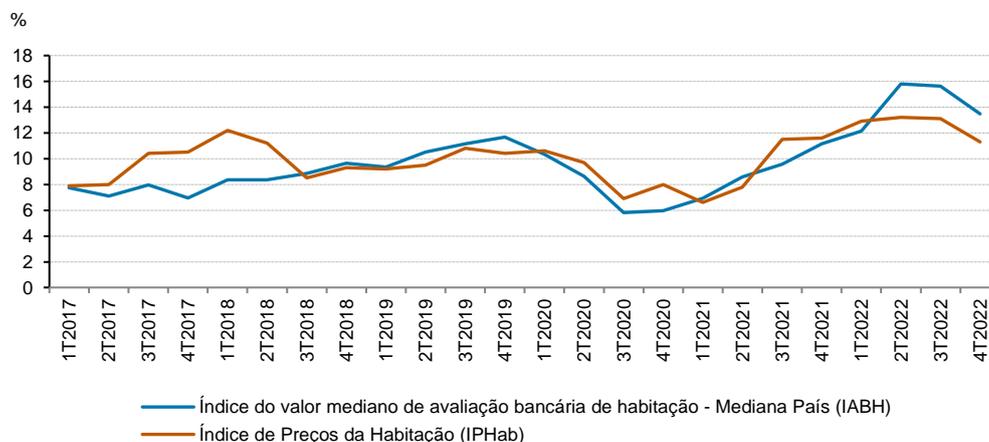


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação e INE, Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Numa perspetiva infra-anual, o valor mediano das avaliações bancárias e o IPHab evidenciaram uma dinâmica idêntica ao longo do ano de referência. Nos dois primeiros trimestres de 2022, ambos os indicadores registaram uma aceleração das respetivas taxas de variação homólogas, 12,1% e 15,8%, no caso do valor mediano das avaliações bancárias e 12,9% e 13,2%, no IPHab. Na segunda metade do ano registaram-se igualmente crescimentos do valor mediano das avaliações bancárias e do IPHab, embora

de menor amplitude. No 3º trimestre e 4º trimestre, no caso do valor mediano das avaliações bancárias, os aumentos foram de 15,6% e 13,5% e, pela mesma ordem, de 13,1% e 11,3%, no IPHab.

**Figura 3.2.3 – IPHab e Índice do Valor mediano de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2017 – 4T2022**



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

### 3.3. CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

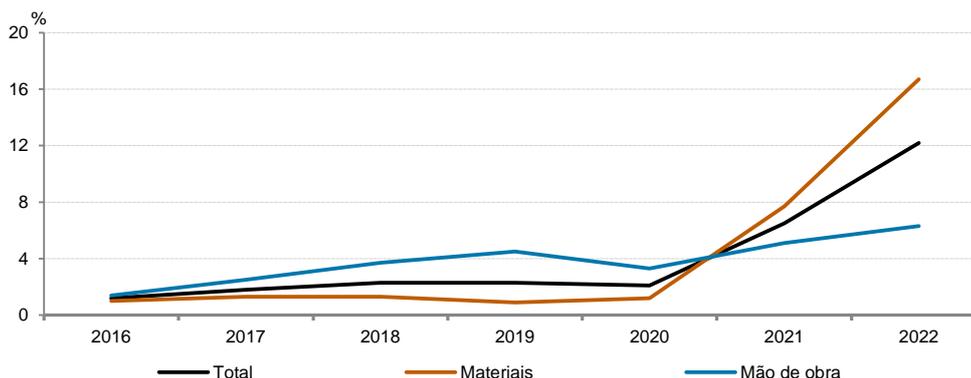
#### Nota prévia:

Esta secção reflete a publicação de novas séries do Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCHN), tendo como ano base 2021=100, substituindo a anterior base 2015=100. De forma a manter a leitura e comparabilidade temporal da informação, a nova base foi retropolada até 2000, o ano de início da base anterior. Esta revisão insere-se na lógica de rebaseamento periódico dos indicadores de curto prazo, em linha com o regulamento (UE) 2019/2152 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019. Para detalhes técnicos, consultar a Nota Metodológica, no [destaque relativo a janeiro de 2023](https://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1761), e/ou o documento metodológico do ICCHN (<https://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1761>).

Em 2022, pelo segundo ano consecutivo, o índice de custos de construção de habitação nova apresentou um aumento no ritmo de crescimento tendo registado uma taxa de variação média anual de 12,2% (+6,5% em 2021<sup>13</sup>). Ambas as componentes do índice registaram um aumento face a 2021. No que respeita ao índice dos materiais, a taxa de variação foi +16,7%, superior em 9,0 p.p. ao aumento apurado em 2021. Na componente mão-de-obra registou-se um crescimento de 6,3%, mais 1,2 p.p. relativamente ao ano precedente.

<sup>13</sup> Os valores da taxa de variação média anual relativos ao ano de 2021 foram revistos. Para mais detalhes relativos à referida revisão consulte o destaque do Índice de custos de construção de habitação nova relativo a janeiro de 2023 disponível em [Portal do INE](https://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1761).

Figura 3.3.1 – Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média



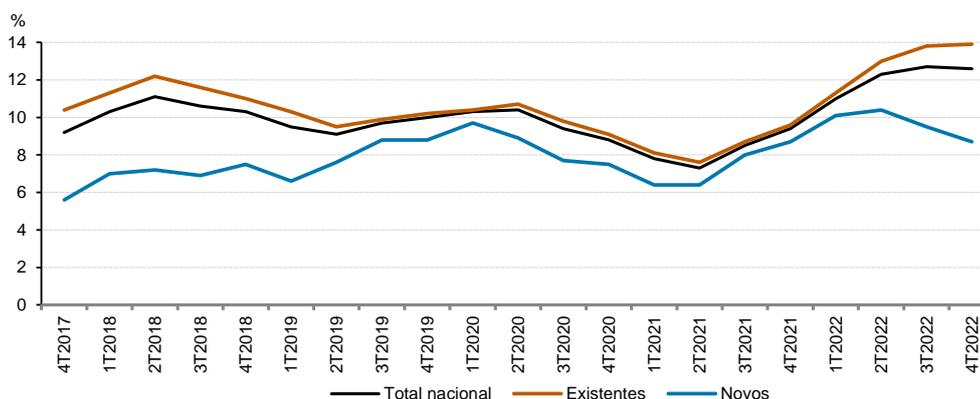
Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

### 3.4. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2022, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) manteve a trajetória de crescimento observada nos últimos anos. A taxa de variação média anual<sup>14</sup> foi 12,6%, a mais elevada na série disponível, o que representa um acréscimo de 3,2 p.p. por comparação com 2021. Por categoria, as habitações existentes apresentaram um aumento dos preços superior ao observado nas habitações novas, 13,9% e 8,7%, respetivamente.

A figura seguinte permite verificar que a categoria das habitações existentes exibiu uma aceleração continuada dos preços ao longo do ano de 2022, tendo registado taxas de variação de +11,3% no 1º trimestre e de +13,9% no 4º trimestre. Relativamente à categoria das habitações novas, observou-se um aumento do ritmo de crescimento do índice apenas nos dois primeiros trimestres, +10,1% e +10,4%, respetivamente. Na segunda metade do ano, as taxas de variação reduziram a sua amplitude para +9,5% e +8,7%, respetivamente no 3º e 4º trimestres.

Figura 3.4.1 – Variação média do Índice de Preços da Habitação



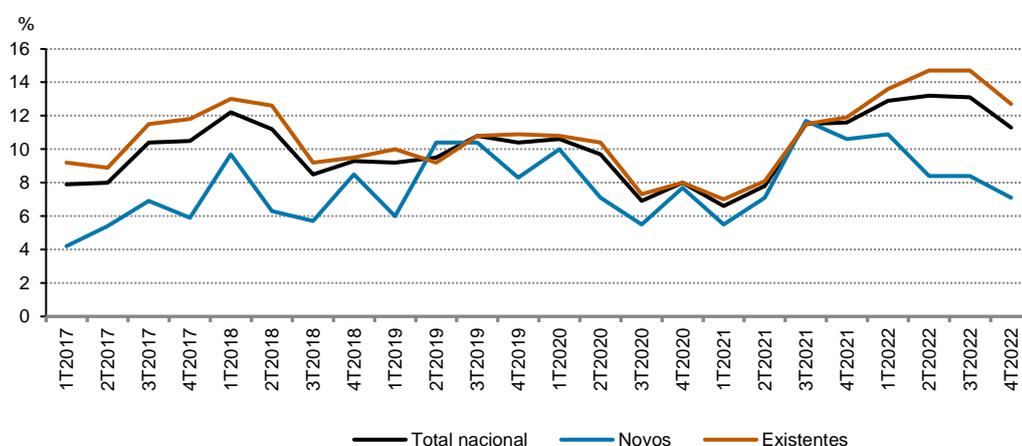
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

<sup>14</sup> A taxa de variação média anual compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores.

A evolução trimestral do IPHab em 2022, em termos de taxas de variação homogêneas, evidenciou uma aceleração dos preços na primeira metade do ano. Assim, nos dois primeiros trimestres, o IPHab registou crescimentos dos preços de 12,9% e 13,2%, respetivamente. No 3º trimestre, a taxa de variação fixou-se em +13,1%, tendo baixado para +11,3% nos últimos três meses do ano.

As habitações existentes registaram uma taxa de variação homogênea de +13,6% no 1º trimestre, tendo acelerado para +14,7% nos dois trimestres seguintes. Finalmente, no 4º trimestre de 2022, observou-se uma redução de 2,0 p.p. no crescimento dos preços desta categoria de alojamentos (+12,7%). No que respeita às habitações novas, o aumento mais expressivo dos preços observou-se nos três primeiros meses do ano, +10,9%, sendo que nos trimestres que se sucederam o ritmo de crescimento dos preços foi mais reduzido, +8,4%, +8,4% e +7,1%, respetivamente, no 2º, 3º e 4º trimestres.

**Figura 3.4.2 – Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homogênea**



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

### 3.5. PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>15</sup>

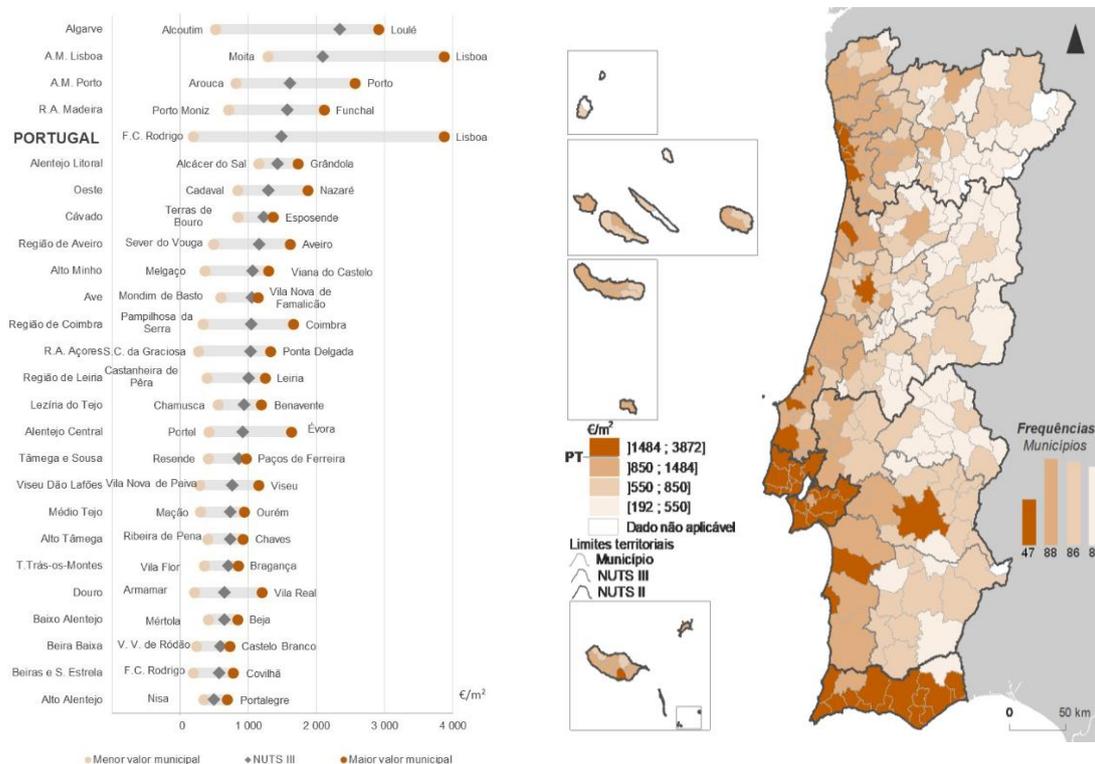
Em 2022, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 484 €/m<sup>2</sup>, tendo aumentado +14,4% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 339 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana de Lisboa (2 096 €/m<sup>2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

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

<sup>15</sup> As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional. As 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a "aquisição do direito de propriedade de imóveis". São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é "Habitação" e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

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

Figura 3.5.1 – Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2022



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

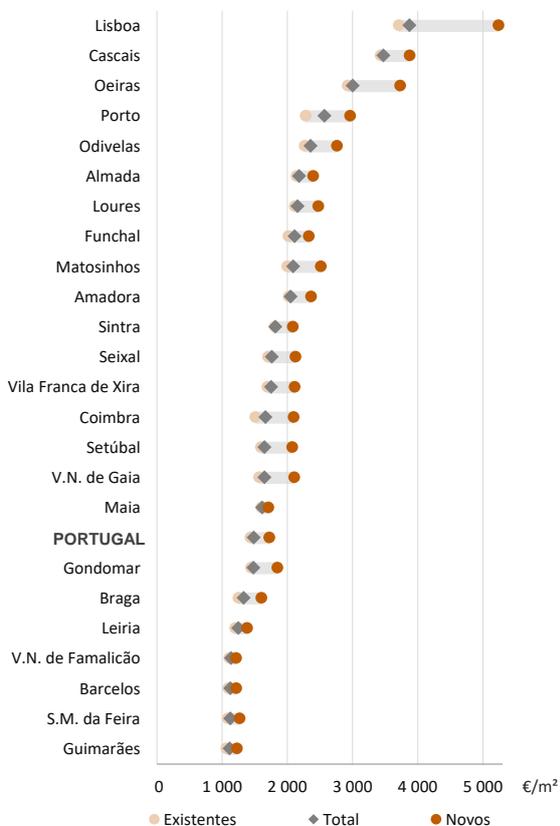
Em 2022, o preço mediano de venda de alojamentos novos adquiridos por compradores com domicílio fiscal no território nacional foi 1 454 €/m<sup>2</sup> e por compradores com domicílio no estrangeiro situou-se em 2 250 €/m<sup>2</sup>. Entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, o município de Lisboa registou os preços medianos da habitação mais elevados, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 3 768 €/m<sup>2</sup> por compradores do Território Nacional e 5 367 €/m<sup>2</sup> por compradores com domicílio fiscal no Estrangeiro. Para além de Lisboa, também os municípios de Cascais, Oeiras e Porto, registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 500 €/m<sup>2</sup> em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em Território Nacional e superiores a 3 500 €/m<sup>2</sup> por compradores no Estrangeiro.

O preço mediano de venda de alojamentos novos foi 1 723 €/m<sup>2</sup> e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 1 436 €/m<sup>2</sup>. Todos os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. O município de Vila Nova de Famalicão registou o menor preço mediano de alojamentos novos (1 215 €/m<sup>2</sup>) e também a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (102 €/m<sup>2</sup>). Por outro lado, Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 239 €/m<sup>2</sup>) e de existentes (3 709 €/m<sup>2</sup>): 1 530 €/m<sup>2</sup>.

**Figura 3.5.2 – Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2022**



**Figura 3.5.3 – Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2022**



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 LOCAL <sup>16</sup>

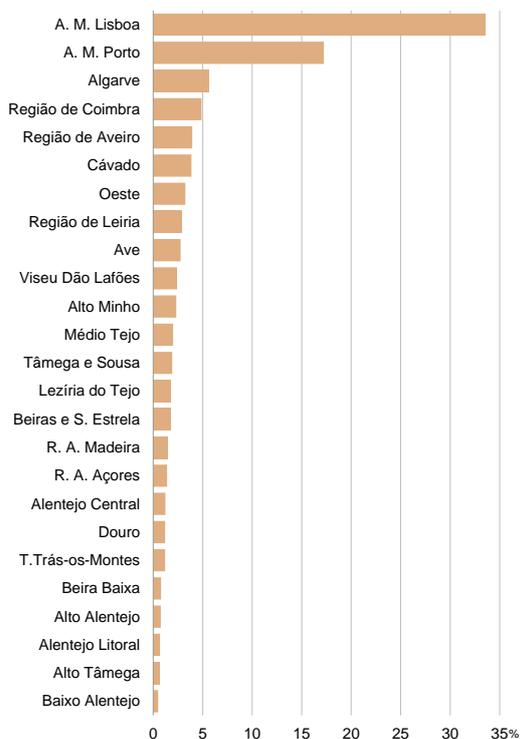
Em 2022, a renda mediana dos 92 664 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,52 €/m<sup>2</sup>, aumentando 7,9% face ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 6,1% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (9,86 €/m<sup>2</sup>), Algarve (7,47 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (7,35 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (7,14 €/m<sup>2</sup>).

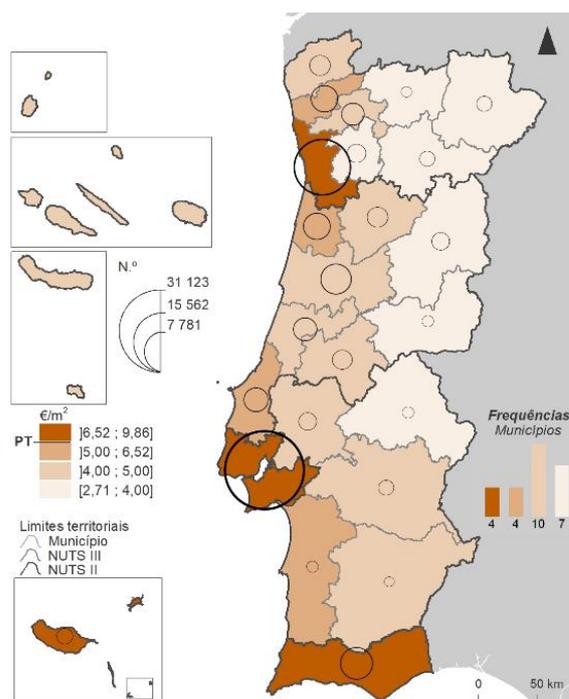
<sup>16</sup> As 'Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local' têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação. As 'Estatísticas de Rendias 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".

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou mais de um terço dos novos contratos de arrendamento (31 123). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50,8% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,6%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (459).

**Figura 3.6.1 – Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2022**



**Figura 3.6.2 – Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2022**



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

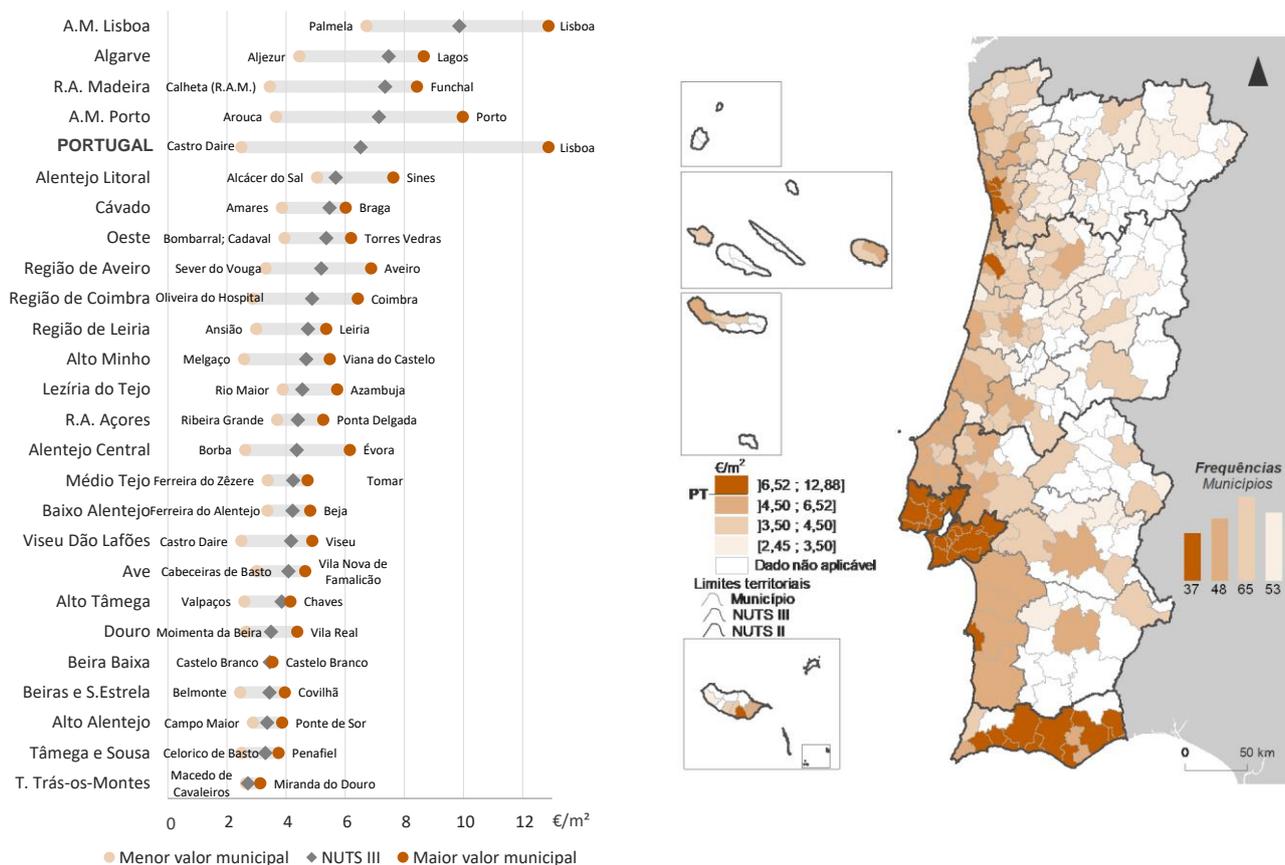
Entre os 308 municípios do país, 37 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (12,88 €/m<sup>2</sup>), destacando-se ainda, com valores superiores a 8,00 €/m<sup>2</sup>: Cascais (12,58 €/m<sup>2</sup>), Oeiras (11,36 €/m<sup>2</sup>), Porto (9,98 €/m<sup>2</sup>), Almada (9,49 €/m<sup>2</sup>), Amadora (9,48 €/m<sup>2</sup>), Matosinhos (9,03 €/m<sup>2</sup>), Odivelas (9,00 €/m<sup>2</sup>), Lagos (8,66 €/m<sup>2</sup>), Loures (8,54 €/m<sup>2</sup>), Funchal (8,43 €/m<sup>2</sup>), Loulé (8,33 €/m<sup>2</sup>), Albufeira (8,22 €/m<sup>2</sup>), Seixal (8,07 €/m<sup>2</sup>), Sintra (8,06 €/m<sup>2</sup>) e Tavira (8,04 €/m<sup>2</sup>).

O padrão territorial das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento destacava, com valores superiores ao do país, todos os municípios da Área Metropolitana de Lisboa, do Algarve (10 em 14 com informação disponível) e da Área Metropolitana do Porto (5 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se, com rendas superiores ao valor nacional, os seguintes municípios: Funchal (8,43 €/m<sup>2</sup>), Sines (7,63 €/m<sup>2</sup>) e Aveiro (6,88 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana do Porto foi a sub-região com maior amplitude das rendas medianas entre municípios (6,32 €/m<sup>2</sup>): o menor valor foi registado em Arouca (3,66 €/m<sup>2</sup>) e o maior no Porto (9,98 €/m<sup>2</sup>).

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 9 956 novos contratos celebrados, +4,3% que no ano anterior. Assinala-se, ainda, com um número de novos contratos superior a 2 500, o Porto (4 575), Sintra (3 149) e Vila Nova de Gaia (2 894).

**Figura 3.6.3 – Renda mediana por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município, 2022**



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

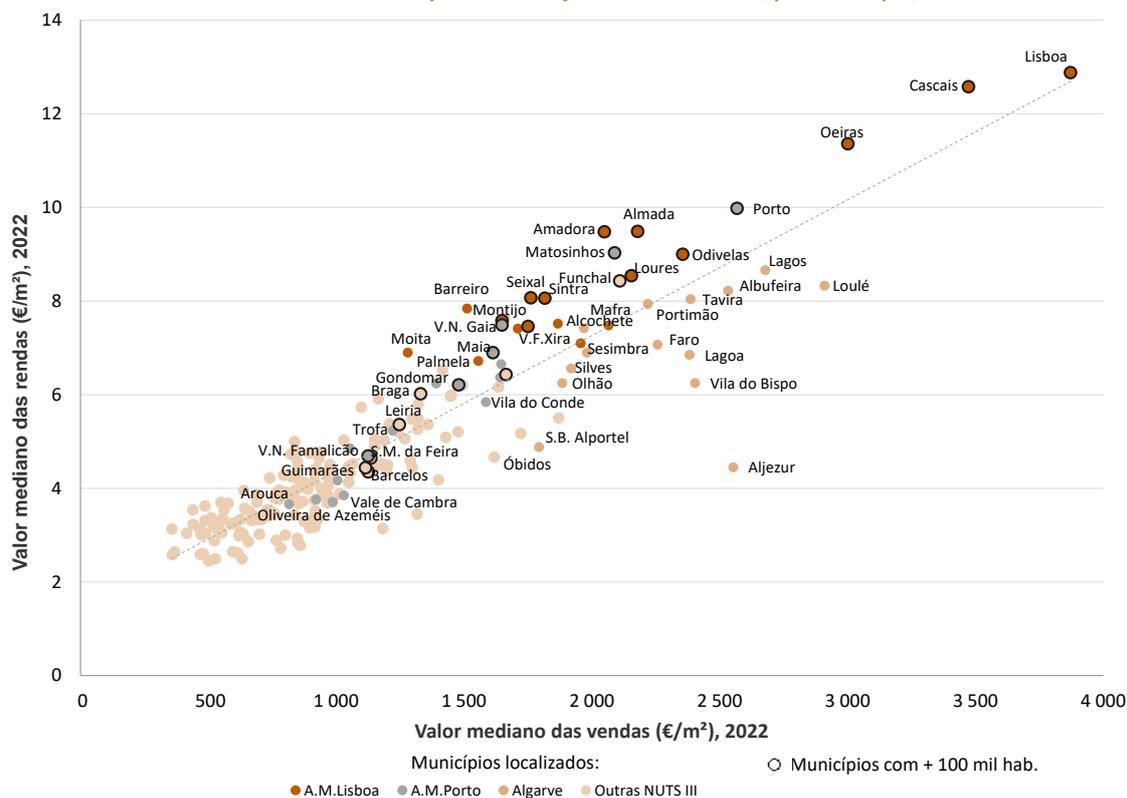
**A relação entre o valor de novos contratos de arrendamento e o preço de aquisição de habitação**

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

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

Tendo como referência a linha de tendência<sup>17</sup>, verifica-se a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios) e 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 12 dos 14 municípios com valores do Algarve (municípios localizados abaixo da linha de tendência).

**Figura 3.6.4 – Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por município, 2022**



Nota: O gráfico apresenta os 203 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.

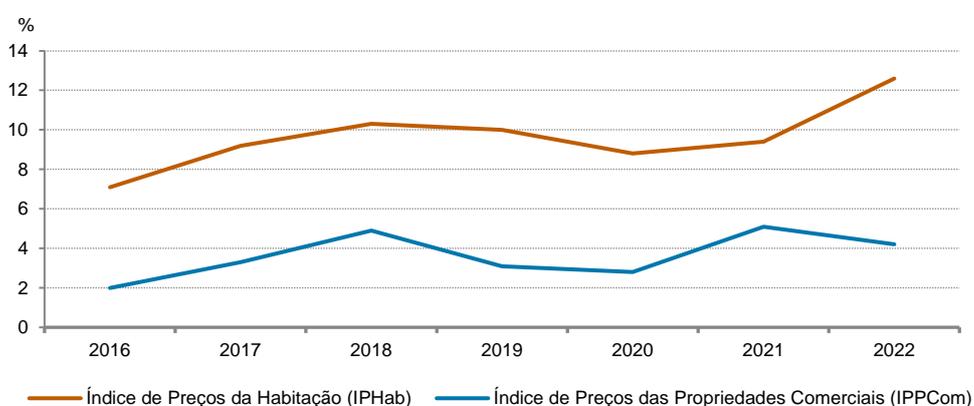
<sup>17</sup> Considerando os 203 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,92 (r<sup>2</sup>=83,9%).

### 3.7. ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

Em 2022, o mercado das propriedades comerciais manteve uma dinâmica de crescimento dos preços, tendo-se registado uma taxa de variação média anual de +4,2% no Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom). Este registo traduz uma redução de 0,9 p.p. em relação ao crescimento observado em 2021.

Comparativamente com a evolução dos preços das habitações, dada pelo IPHab, o aumento dos preços das propriedades comerciais foi inferior em 8,4 p.p. ao contabilizado nos imóveis residenciais (+12,6%). No último ano, a diferença entre as taxas de variação do IPPCom e do IPHab acentuou-se face ao ano anterior, passando de 4,3 p.p. em 2021 para 8,4 p.p., em 2022.

**Figura 3.7.1 – 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 - 2013), Categoria do alojamento familiar, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador (Trimestral)

Transações (€) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013), 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 nos últimos 12 meses por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral

Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Semestral

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

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Setor institucional do comprador; Trimestral



## [ METAINFORMAÇÃO ESTATÍSTICA ]

## NOTA METODOLÓGICA

### INTRODUÇÃO

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

### ESTATÍSTICAS DO LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE OBRAS

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

Ficha Técnica >> Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Licença, autorização, comunicação prévia e informação prévia de projetos de obras de edificação e demolição. Licença de utilização.
Unidade inquirida	Câmaras Municipais
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal - licenciamento de obras. Trimestral - conclusão de obras.
Níveis de estratificação	Município Freguesia (a partir de 2001)
Variável de difusão	Edifícios e fogos licenciados, número e caracterização física. Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	1994 - 2022

### ESTIMATIVAS DAS OBRAS CONCLUÍDAS

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

Ficha Técnica >> Estimativas das Obras Concluídas

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e Demolição de Edifícios.
Âmbito territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2021 - 2022

### 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 - 2021

## 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	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 - 2023 (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 Rendias 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 Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto.
Variável de difusão	Valor mediano por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2017 (2ºS) -2022 (2ºS) 2020 (1ºT) - 2023 (1ºT- Po)

## 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 &gt;&gt; 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) - 2023 (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 Rendias 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 Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto.
Variável de difusão	Valor mediano por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2017 (2ºS) -2022 (2ºS) 2020 (1ºT) - 2023 (1ºT- Po)

### 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	2000-2023 (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	2009-2022

## 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 [www.ine.pt](http://www.ine.pt).

## POLÍTICA DE REVISÕES DO SIOU

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

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

A introdução de melhorias metodológicas e a atualização de convenções estatísticas, implicam, por vezes, alterações significativas que vêm a ter impacto na informação anteriormente divulgada, dando lugar também a revisões. Da mesma forma a deteção de erros fortuitos, associados a incorreções na

apropriação de fontes de informação ou no tratamento de dados, pode dar origem à revisão de resultados já divulgados.

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

Um dos fatores determinantes para a definição de uma Política de Revisões (e respetiva calendarização) para o SIOU é a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária no que respeita à Habitação (Censos da Habitação), tendo em conta que essa informação é primordial para a calibragem dos dados das Obras Concluídas, no sentido de garantir uma aderência dos dados de fluxo (SIOU) com o stock da habitação (Censos).

Deste modo, tendo em conta a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2021 bem como o processo de reestruturação do SIOU que ocorreu em 2013, deu-se início à aplicação de uma nova Política de Revisões ao SIOU, que assenta nos seguintes princípios e calendário:

#### **Licenciamento de Obras:**

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

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

#### **Com a divulgação dos dados definitivos dos Censos 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.

#### **Informação a disponibilizar com esta Publicação:**

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2022 (à semelhança do que irá acontecer para os anos vindouros), tem sido efetuada mensalmente, pelo que nesta publicação são divulgados os resultados anuais provisórios de 2022;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2021, que passaram a definitivos com a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2021. 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 apenas são revistos com a divulgação da publicação anual. As divulgações trimestrais têm por base as estimativas para os anos N, N-1 e N-2.

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

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Os dados de 2020, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados.
- Os dados de 2021 e 2022 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.

## CONCEITOS

### ÍNDICE ALFABÉTICO

#### A

alojamento, **77**  
alojamento coletivo, **77**  
alojamento de convivência, **77**  
alojamento familiar, **77**  
alojamento familiar clássico, **77**  
alojamento familiar ocupado, **77**  
alojamento familiar ocupado de residência secundária ou com uso sazonal, **77**  
alojamento familiar existente, **77**  
alojamento familiar novo, **77**  
alojamento familiar vago, **77**  
altura do edifício ou cércea, **78**  
área bruta do fogo, **78**  
área bruta privativa, **80**  
área habitável do fogo, **78**  
área total de construção, **80**  
área útil do fogo, **78**  
arrendamento, **81**

#### C

contrato de arrendamento, **81**

#### D

destino da obra, **79**  
divisão, **78**

#### E

edifício, **77**  
edifício clássico, **78**  
edifício de habitação em convivência, **78**  
edifício exclusivamente não residencial, **78**  
edifício exclusivamente residencial, **78**  
edifício principalmente não residencial, **78**  
edifício principalmente residencial, **78**  
entidade promotora, **79**  
empresa, **81**  
época de construção do edifício, **77**

#### F

fogo, **78**  
fogos por piso, **79**

#### H

habitação social, **81**

#### I

imóvel, **80**  
índice de envelhecimento dos edifícios, **77**

#### L

licença de operações urbanísticas, **79**  
licenciamento de operações urbanísticas, **79**

#### N

número de pisos, **78**

#### O

obra concluída, **79**  
obra de alteração, **79**  
obra de ampliação, **79**  
obra de arte, **81**  
obra de construção nova, **80**  
obra de conservação, **80**  
obra de demolição, **80**  
obra de engenharia civil, **81**  
obra de reconstrução com preservação de fachada, **80**  
obra de reconstrução sem preservação de fachada, **80**

#### P

piso, **78**  
pessoal ao serviço, **81**  
prazo de execução efetivo, **79**  
prazo de execução previsto, **79**  
prédio, **80**  
prédio misto, **80**  
prédio rústico, **80**  
prédio urbano, **80**  
propriedade comercial, **81**

#### R

reabilitação urbana, **81**  
renda, **82**  
renda para habitação, **82**

#### S

superfície habitável média das divisões, **79**

#### T

taxa de variação anual, **82**  
tipo de obra, **79**  
tipologia do fogo, **79**

#### V

valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, **81**

## ÍNDICE TEMÁTICO

### ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL E RECENSEAMENTO GERAL DA HABITAÇÃO

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

**alojamento coletivo** - alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas ou mais do que um agregado doméstico e que, no momento de referência, está em funcionamento, ocupado como residência habitual de, pelo menos, uma pessoa.

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

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

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

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

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

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

**edifício** - construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.

**época de construção do edifício** – período que pode corresponder à construção do edifício propriamente dito, à construção da parte principal do edifício (quando diferentes partes de um edifício correspondem a épocas distintas) ou à reconstrução do edifício que sofreu transformação completa.

**índice de envelhecimento dos edifícios** – rácio entre o número de edifícios construídos até 1960 e o número de edifícios construídos após 2011.

## OBRAS CONCLUÍDAS E OBRAS LICENCIADAS

**edifício clássico** - edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário.

*[edifício residencial]*

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

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

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

*[edifício não residencial]*

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

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

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

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

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

**divisão** - espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 m<sup>2</sup> de área e 2 metros de altura, na sua maior parte. Podendo embora satisfazer as condições definidas, não são considerados como tal corredores, varandas, marquises, casas de banho, despensas, vestíbulos e a cozinha se tiver menos de 4 m<sup>2</sup>.

**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 encaços 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 encaços 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 emissão do alvará de licenciamento 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 as obras são efetuadas.

**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** – valor correspondente à superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

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

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

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

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

**prédio urbano** - prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado

em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

**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.

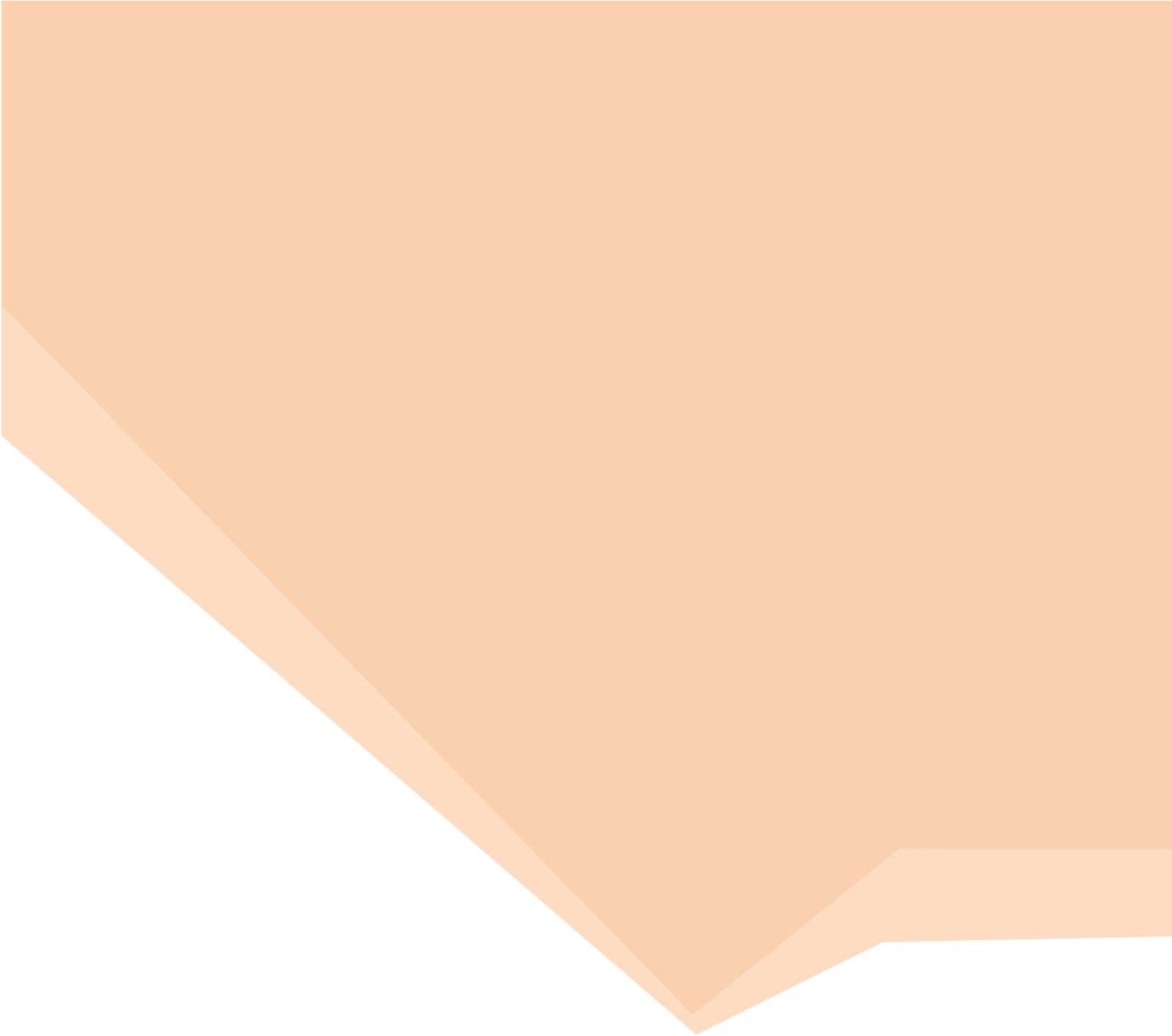
**arrendamento** - modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento a locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante 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 (no contrato de arrendamento) está obrigado a pagar ao senhorio.

**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.

A large, abstract orange shape that starts as a solid block at the top and tapers into a sharp point at the bottom center. From this point, two lines extend outwards and upwards, forming a wide, shallow 'V' shape. The top horizontal edge of this 'V' is slightly offset to the right, creating a stepped effect.

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)