

Estatísticas da Construção e Habitação

2019

Licenciamento, obras concluídas e transações mantiveram crescimento, mas em desaceleração e os preços continuaram a subir em 2019

Em 2019 foram licenciados 23 608 edifícios e 33 570 fogos em Portugal, correspondendo a acréscimos de 4,1% e de 14,5% face ao ano anterior, respetivamente (+19,1% e +32,9% em 2018, pela mesma ordem).

Estima-se que no mesmo ano tenham sido concluídos 14 184 edifícios e 18 181 fogos, representando crescimentos de 11,6% e de 23,2%, respetivamente (+13,9% e +38,5% em 2018).

O mercado imobiliário em Portugal cresceu 1,6% (+16,6% em 2018), a variação mais baixa desde 2013. Pelo terceiro ano consecutivo foi registado um novo máximo no número de transações, que atingiu 181 478 habitações em 2019. O valor das transações de alojamentos totalizou 25,6 mil milhões de euros em 2019 (+6,3%; +24,4% em 2018).

Em 2019, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 081 €/m², aumentando 8,5% relativamente ao ano anterior. A cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (3 247 €/m²), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes.

O valor mediano das rendas dos 72 788 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,32 €/m², aumentando 10,8% face ao período homólogo.

O INE disponibiliza hoje a publicação "[Estatísticas da Construção e Habitação 2019](#)", que apresenta um vasto conjunto de indicadores sobre a construção e habitação em Portugal.

Da informação disponibilizada, destaca-se a correspondente ao Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIUO): Estimativas do Parque Habitacional, Obras Concluídas e Licenciadas.

Na publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção, a informação relativa às Operações sobre Imóveis e vários elementos informativos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais: vendas de

alojamentos familiares; evolução de preços e preços da habitação ao nível local; valores de avaliação bancária; rendas de habitação ao nível local; evolução dos custos de construção; e índices de preços das propriedades comerciais.



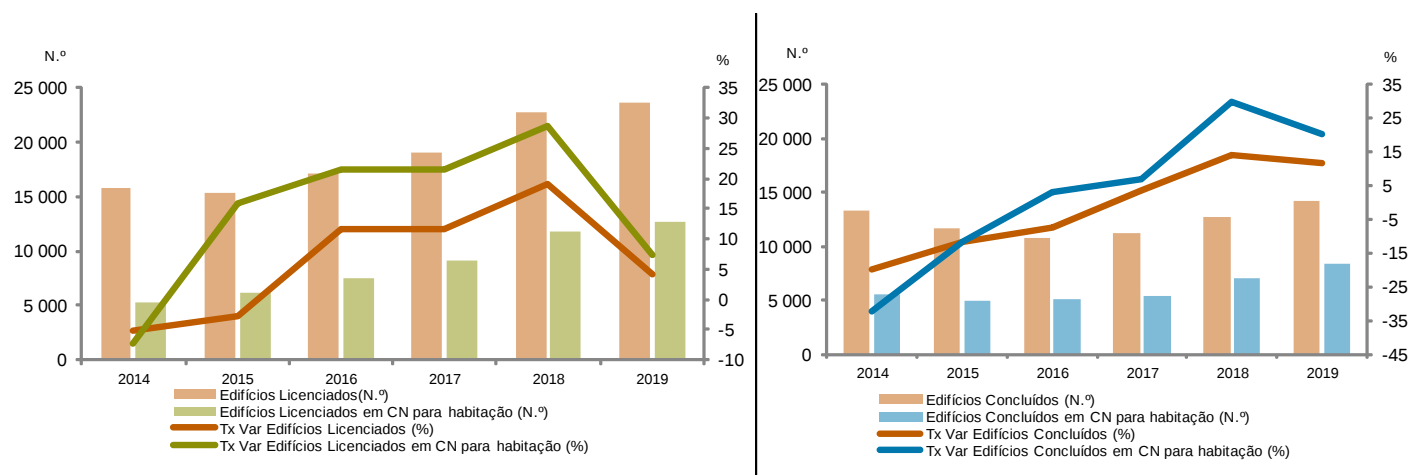
i) Obras licenciadas e concluídas

Em 2019 foram licenciados 23 608 edifícios em Portugal, correspondendo a um acréscimo de 4,1% face ao ano anterior (+19,1% em 2018) e estima-se que tenham sido concluídos 14 184 edifícios, representando um crescimento de 11,6% (+13,9% em 2018).

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser dominantes em 2019, representando 70,2% do total de edifícios licenciados (69,0% em 2018). Também nas obras concluídas as construções novas continuaram a ser predominantes, representando 75,6% do total de obras concluídas no mesmo ano (74,2% em 2018). Os edifícios residenciais representaram 76,6%, do total de edifícios concluídos.

Do total de edifícios licenciados em 2019, 53,5% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar (51,8% em 2018). As obras concluídas em construções novas para habitação familiar corresponderam a 59,1% dos edifícios concluídos (54,8% em 2018).

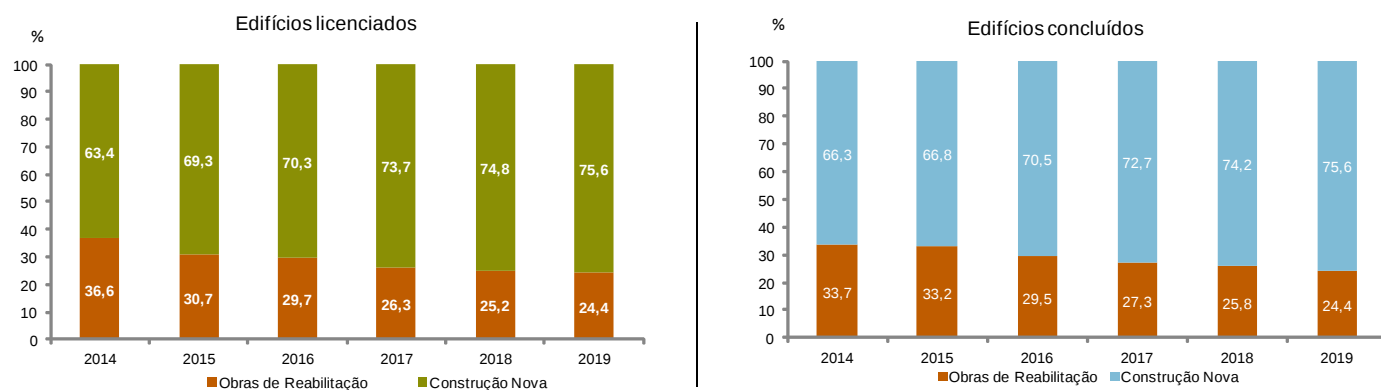
Figura 1 – Edifícios Licenciados e Edifícios Concluídos – Total e em construção nova para habitação familiar Portugal (2014-2019)



Em 2019, foram licenciados 5 345 edifícios para obras de reabilitação (obras de alteração, ampliação e reconstrução de edifícios), observando-se um acréscimo de 1,4% (+13,3% em 2018) e 16 570 edifícios de construção nova o que corresponde a uma variação anual de +5,9% (+20,3% em 2018).

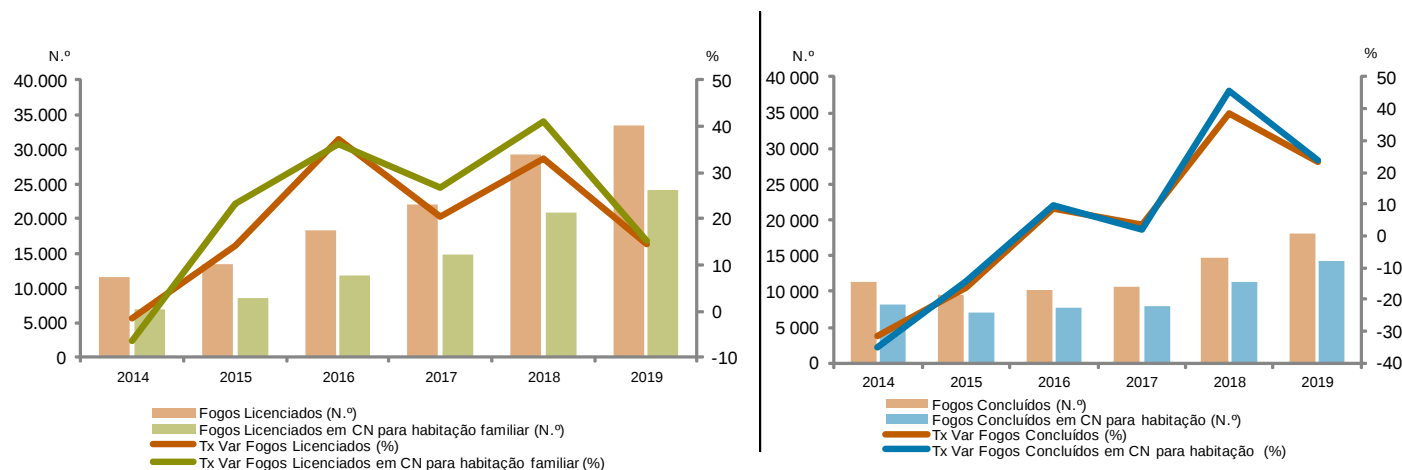
No que respeita às obras de reabilitação concluídas, verificou-se um acréscimo de 5,4% face ao ano anterior (+7,7% em 2018), totalizando 3 462 edifícios. As obras concluídas em construções novas aumentaram 13,7% (+16,2% em 2018), correspondendo a um total de 10 722 edifícios.

Figura 2 – Evolução da repartição das obras licenciadas e concluídas entre construção nova e reabilitação
Portugal (2014-2019)



Em 2019, foram licenciados 33 570 fogos no país, registando-se um acréscimo de 14,5% (+32,9% em 2018). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 24 148, observando-se um crescimento de 15,2% (+41,0% em 2018). Os fogos concluídos em 2019 foram estimados para um total de 18 181, com um aumento de 23,2% face ao ano transato (+38,5% em 2018). Nas construções novas para habitação familiar o número de fogos concluídos totalizou 14 190, tendo crescido 24,0% (+48,5% em 2018).

Figura 3 – Fogos Licenciados e Fogos Concluídos – Total e em construção nova para habitação familiar
Portugal (2014-2019)

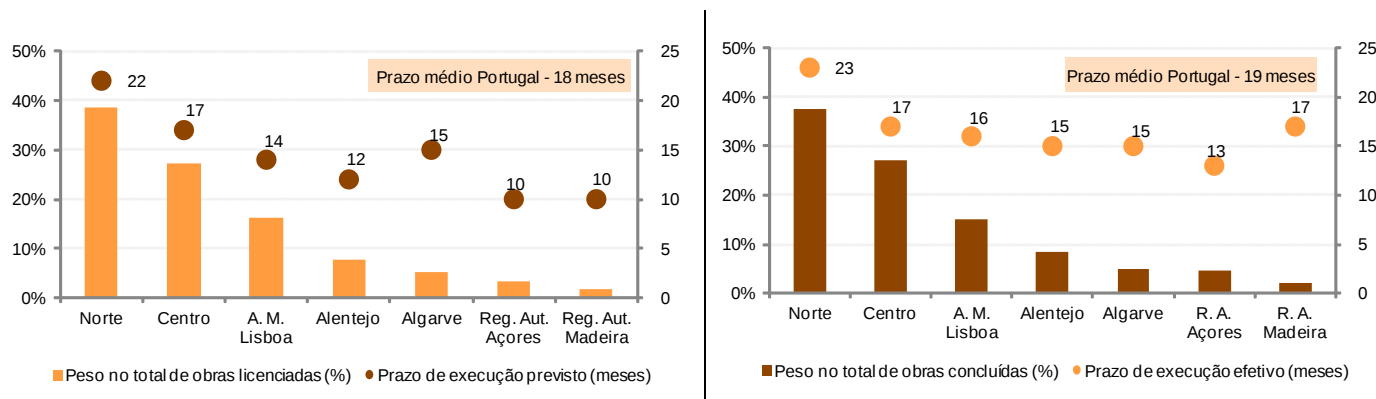


Estima-se que as obras licenciadas em 2019 demorem, em termos médios globais, cerca de 18 meses a serem concluídas. A região Norte apresenta o maior prazo de execução previsto (22 meses), seguida da região Centro (17 meses). Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, espera-se que, em termos médios, as obras licenciadas se concluam em 10 meses.

Em termos de prazos de execução efetivos, as obras concluídas em 2019 demoraram cerca de 19 meses a serem executadas em Portugal. Na região Norte o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (23 meses). Seguiram-se a região Centro e a Região Autónoma da Madeira, que apresentaram o mesmo prazo médio (17 meses). Na Região Autónoma dos Açores registou-se a mais curta duração para conclusão de obras (13 meses).

Figura 4 – Prazo de execução previsto e prazo de execução efetivo (meses) por tipo de obra

NUTS II (2019)

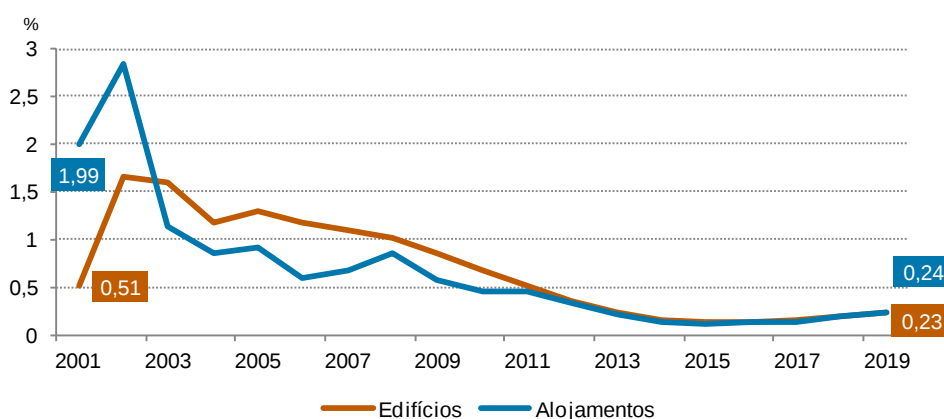


ii) Estimativas do parque habitacional

Em 2019, estima-se que o parque habitacional português corresponda a 3 612 472 edifícios e a 5 968 354 alojamentos, +0,23% e +0,24%, respetivamente, face a 2018 e aumentos absolutos de 8 438 edifícios e de 14 428 alojamentos.

Figura 5 - Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos

Portugal (2001-2019)

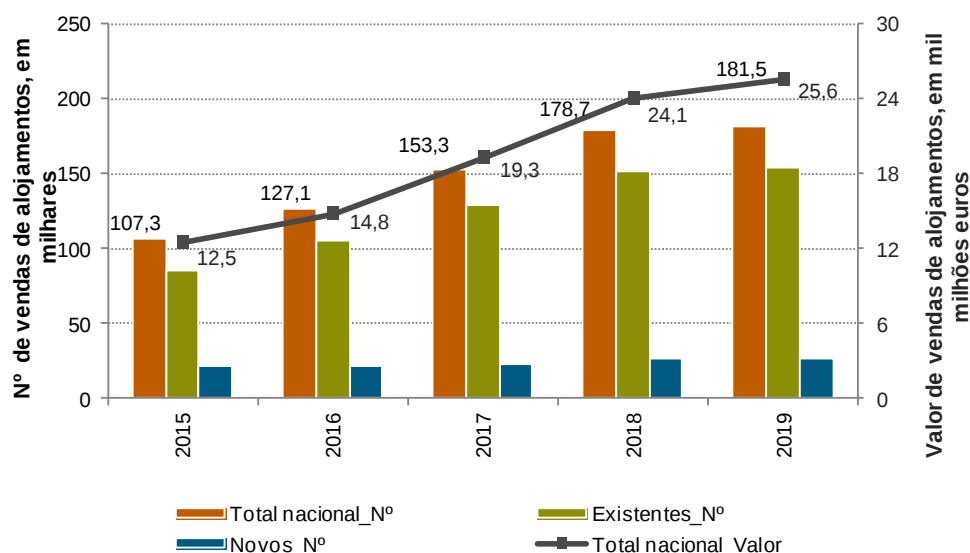


iii) Transações de habitação

O valor das transações de alojamentos totalizou 25,6 mil milhões de euros em 2019, traduzindo-se num aumento de 1,5 mil milhões (+6,3%) por comparação com o ano anterior (+24,4% em 2018). Do valor total, 20,7 mil milhões corresponderam a vendas de habitações existentes e 4,9 mil milhões a habitações novas. Nos últimos 5 anos, enquanto o valor das habitações transacionadas mais do que duplicou (105,1%), o número de transações cresceu 69,1%.

O aumento do número de alojamentos transacionados fixou-se em 1,6% (+16,6% em 2018), a variação mais baixa desde 2013. Pelo terceiro ano consecutivo foi registado um novo máximo no número de transações, que atingiu 181 478 habitações em 2019. De entre as transações realizadas, 154 834 corresponderam à categoria das habitações existentes enquanto 26 644 respeitaram a habitações novas.

Figura 6 - Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2015 - 2019



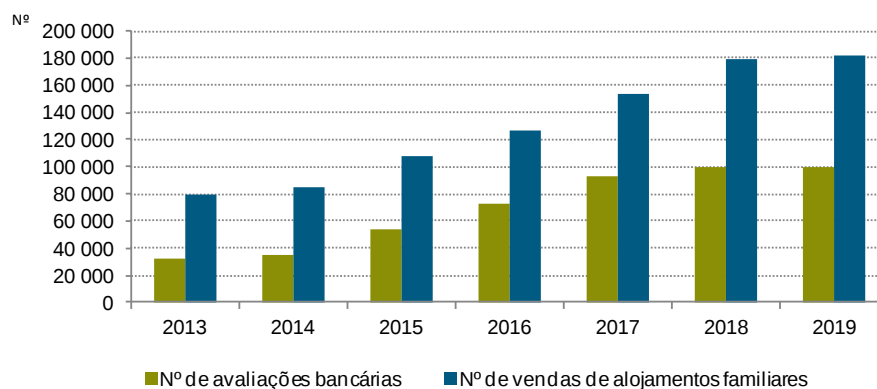
iv) Avaliação bancária

Em 2019, o número de avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação excedeu ligeiramente as 100 000, o registo mais elevado desde 2011. Em relação ao ano de 2018, observou-se um aumento de 1,1%, um crescimento bastante próximo do registado no número de transações de habitações (+1,6%).

Pelo segundo ano consecutivo, o peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de habitações reduziu-se, tendo passado de 55,5%, em 2018, para 55,3%, em 2019.

O valor mediano de avaliação bancária de habitação acentuou a trajetória de crescimento, com uma taxa de variação anual de 10,9% em 2019, mais 2,3 p.p. em relação a 2018.

Figura 7 - Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2013 – 2019

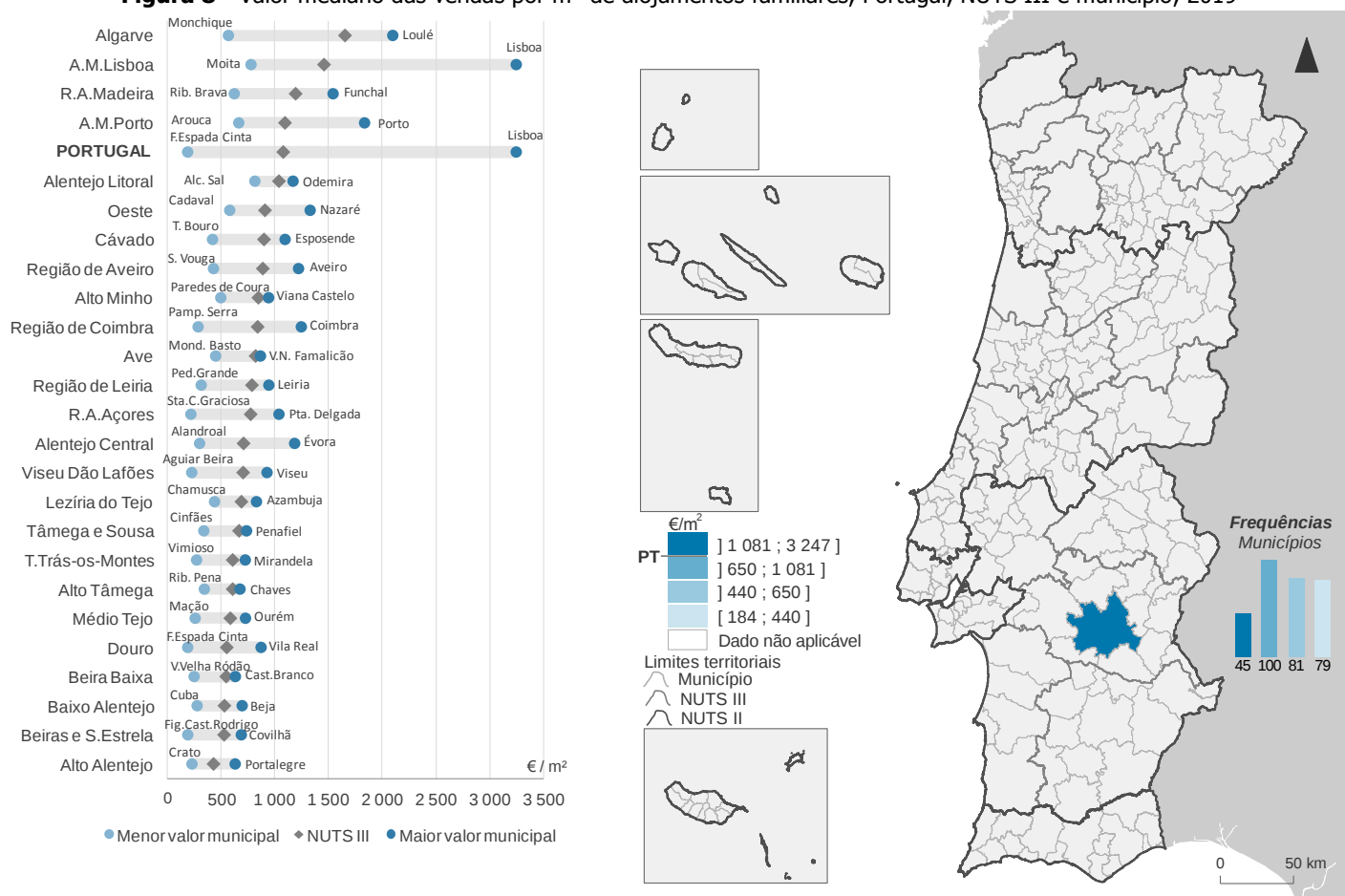


v) Preços da habitação ao nível local

Em 2019, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi de 1 081 €/m², aumentando 8,5% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 655 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 460 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 196 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 097 €/m²).

A cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (3 247 €/m²), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes, mas pela primeira vez desde o início desta série de dados (1º trimestre de 2016), registou um crescimento homólogo (+7,9%) inferior ao nacional (+8,5%). Duas freguesias de Lisboa registaram preços superiores a 4 500 €/m²: Santo António (4 932 €/m²) e Misericórdia (4 813 €/m²). A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde foi a freguesia da cidade do Porto que registou o maior preço mediano de alojamentos vendidos (2 492 €/m²).

Figura 8 - Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2019



vi) Rendas de habitação

O valor mediano das rendas dos 72 788 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,32 €/m², aumentando +10,8% face ao período homólogo. Contudo, verificou-se uma diminuição de 6,4% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior. O valor mediano das rendas situou-se acima do nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,07 €/m²), Algarve (6,25 €/m²), Região Autónoma da Madeira (5,99 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (5,75 €/m²).

Em 2019, Braga (+21,0%) e Setúbal (+18,7%) destacaram-se, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, por registarem taxas de variação homólogas dos valores de renda de habitação em novos contratos superiores a +18%. Em Lisboa, as freguesias Misericórdia (14,49 €/m²), Santo António (14,25 €/m²), Estrela (14,00 €/m²), Campo de Ourique (13,98 €/m²), Santa Maria Maior (13,90 €/m²) e Parque das Nações (13,55 €/m²) registaram valores superiores a 13,5 €/m². No Porto, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o valor mais elevado (9,50 €/m²) e a freguesia de Campanhã registou a maior taxa de variação homóloga (+21,8%) mas o menor valor de rendas (7,54 €/m²).

Figura 9: Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2019

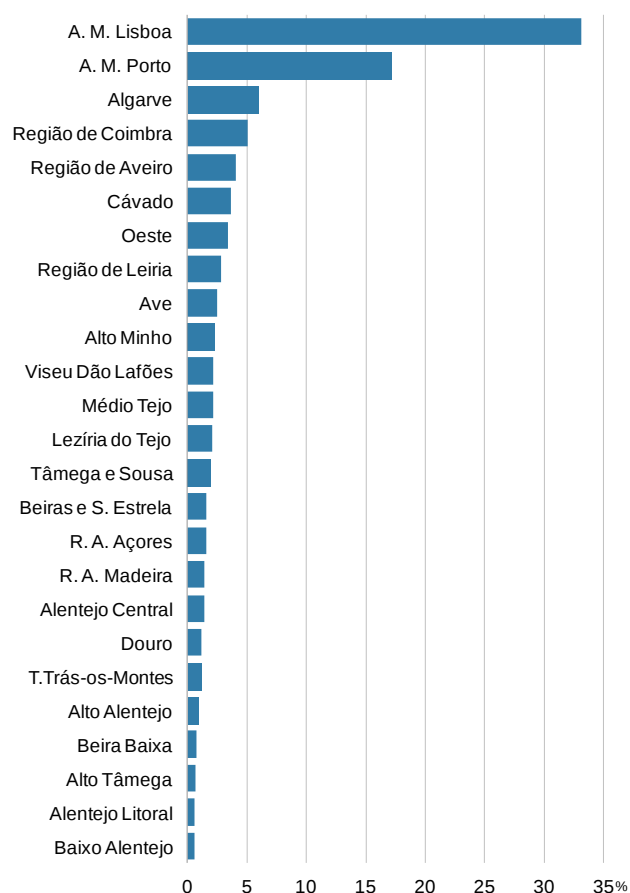


Figura 10: Valor mediano das rendas por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 2019

