



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL



# Estatísticas da Construção e Habitação 2018



Edição 2019



Estatísticas  
oficiais



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

# Estatísticas da Construção e Habitação 2018

Edição 2019

# [ FICHA TÉCNICA ]

**Título** | Estatísticas da Construção e Habitação - 2018

**Editor** | Instituto Nacional de Estatística, I. P.  
Av. António José de Almeida  
1000-043 Lisboa  
Portugal  
Telefone: 21 842 61 00 | Fax: 21 845 40 84

**Presidente do Conselho Diretivo** | Francisco Lima

**Design e Composição** | Instituto Nacional de Estatística, I. P.

**ISSN** | 0377-2225

**ISBN** | 978-989-25-0493-3

**Periodicidade** | Anual

 Apoio | a clientes

**218 440 695**

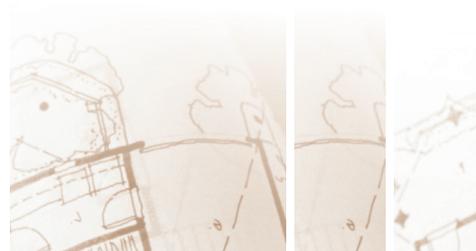


O INE, I. P. na Internet |

**www.ine.pt**



## [ INTRODUÇÃO ]



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.

Da informação agora disponibilizada, destaca-se a divulgação das Estimativas do Parque Habitacional 2011-2018 e de indicadores sobre Obras Concluídas e Licenciadas, relativos a 2018.

A informação relativa às Obras Concluídas no período 2017-2018, disponibilizada nesta publicação, é produzida com base em estimativas enquanto a informação para os anos anteriores reflete exclusivamente dados declarados.

A informação relativa às Operações sobre Imóveis, proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, que resulta do aproveitamento do ato administrativo do registo, junto das Conservatórias do Registo Predial, dos contratos de compra e venda de prédios e dos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, corresponde a 2017, dado que ainda não se encontra disponível a informação relativa a 2018. A sua atualização será posteriormente efetuada no Portal de Estatísticas Oficiais, sob a forma de indicadores estatísticos, com desagregação ao nível do município.

Nesta publicação incluem-se os principais resultados do Inquérito Anual às Empresas de Construção (2017), possibilitando assim uma maior cobertura das estatísticas da Construção e Habitação.

Incluem-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.



## [ INTRODUCTION ]

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

From the set of information now available, we emphasize the Dwelling Stock Estimates 2011-2018 and indicators on Completed Construction Works and Building Permits in 2018.

Data concerning Completed Construction Works are based on estimates for the period 2017-2018, while for the previous years data are based on declared information.

Data on Real Estate, based on administrative data provided by the Ministry of Justice (Directorate-General for Justice Policy) and related with purchase and sale contracts of real estate and loan agreements with conventional mortgages, is available in this publication for the year 2017. Data concerning 2018 will be disseminated soon, as statistical indicators on the Portuguese Official Statistics Portal.

Statistical data concerning the Annual Survey on Construction Enterprises (2017) was included and updated, enabling a 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 refined 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 2019



## [ SUMÁRIO EXECUTIVO ]

Em 2018 existiam em Portugal cerca de 3,6 milhões de edifícios de habitação familiar clássica e 6,0 milhões de alojamentos familiares clássicos, o que representa um acréscimo de 0,2%, tanto nos edifícios como nos alojamentos, face ao ano anterior.

Em 2018 o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 17,6% face ao ano anterior (+11,0% em 2017), correspondendo a 22 223 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser dominantes em 2018, representando 68,9% do total de edifícios licenciados (68,2% em 2017). As obras de demolição corresponderam a 7,8% das obras licenciadas em 2018 (7,3% em 2017).

As obras de reabilitação licenciadas cresceram 11,7% face ao ano anterior (-0,1% em 2017), correspondente a 5 187 edifícios licenciados para obras de reabilitação em 2018 (4 642 em 2017).

Em 2018, foram licenciados 28 321 fogos no país, registando-se um acréscimo de 30,3% face ao ano anterior (21 742 em 2017, correspondendo a uma variação de +19,0%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 20 205, tendo crescido 38,9% face ao ano anterior (+24,5% em 2017; 14 549 fogos).

Quanto às características dos novos fogos, mantiveram-se, em termos gerais, os parâmetros tradicionais relativamente ao número de divisões: 5 divisões e tipologia T3.

No que respeita às obras concluídas (e tendo por base as estimativas para o período de 2017-2018), em 2018 registou-se um acréscimo de 19,0% no número de edifícios concluídos face a 2017, correspondendo a 13 483 edifícios. Na sua maioria estes edifícios são relativos a construções novas (73,6%). Os edifícios residenciais representam 72,2% do total de edifícios concluídos.

Em 2018, o número de fogos concluídos no país (cerca de 15,6 mil) registou um acréscimo de 36,3% face ao ano anterior e o número de fogos de construções novas para habitação familiar cresceu 38,2% (+13,1% em 2017, em ambos os indicadores).

De uma forma geral, os fogos concluídos em 2018 mantiveram características semelhantes às dos anos anteriores, com a predominância de tipologias T3.



Em 2017, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 7,8% face a 2016, correspondendo simultaneamente a um acréscimo de 3,6% nos trabalhos realizados em edifícios (+20,4% em 2016) e a um aumento de 12,1% nas obras de engenharia civil (-19,2% em 2016).

O acréscimo verificado nos trabalhos realizados em edifícios deveu-se fundamentalmente a um aumento de 6,9% nos trabalhos realizados nos edifícios residenciais e de 2,2% nos edifícios não residenciais. No que respeita ao acréscimo nas obras de engenharia civil destacam-se os trabalhos realizados em instalações e construções em zonas industriais, com uma variação de +77,0% face ao ano anterior (-17,3% em 2016).

Em 2017, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados, por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em obras de engenharia civil para 51,4% (49,4% em 2016) e uma diminuição no peso dos trabalhos realizados em edifícios para 48,6% (50,6% em 2016).

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 24,9% no número de contratos celebrados em 2017 (+24,1% em 2016), tendo o valor médio crescido 3,4% para 127 290€ (após decréscimos sucessivos em 2015 e 2016).

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 33,0% em 2017 (+20,7% em 2016), continuando assim a recuperação iniciada em 2014 (+8,6%, tendo-se seguido um acréscimo de 57,1% em 2015). O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 56,4% (+20,8% em 2016), situando-se nos 367 milhões de euros em 2017.

Em 2017, o número de contratos de compra e venda de imóveis registou um acréscimo de 13,5% face ao ano anterior (+14,9% em 2016), tendo o seu valor global crescido 33,5% (+20,5% em 2016).

Em 2018 transacionaram-se 178 691 habitações, o que constitui o registo mais elevado da série disponível, correspondendo a um acréscimo de 16,6% face ao ano anterior. De entre as transações realizadas, 85,2% respeitaram a alojamentos existentes, mais 0,7 p.p. que no ano anterior.

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) continuou a registar, em 2018, um crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas, significativamente superior à inflação medida pela variação do índice de preços no consumidor (IPC). Efetivamente, a taxa de variação média anual foi +10,3% (+1,1 p.p. do que em 2017), enquanto a taxa de variação do IPC foi +1,0% (-0,4 p.p. que no ano anterior). Por categoria, os preços das habitações existentes cresceram a um ritmo superior ao verificado nas habitações novas (+11,0% e +7,5%, respetivamente).

Em 2018, o preço mediano de alojamentos familiares vendidos em Portugal foi 996 €/m<sup>2</sup>, registando um aumento de 6,9% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação superou o valor nacional nas regiões Algarve (1 523 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana de Lisboa (1 333 €/m<sup>2</sup>) e Região Autónoma da Madeira (1 207 €/m<sup>2</sup>).

O valor médio da avaliação bancária de habitação registou um aumento de 5,8% em 2018, (+5,0% em 2017), fixando-se em 1 192€/ m<sup>2</sup>. Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo as regiões do Algarve e Norte apresentado variações de maior intensidade (+7,4% e +7,3%, respetivamente).

O valor mediano das rendas dos 77 723 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados em 2018 em Portugal foi 4,80 €/m<sup>2</sup> (+9,3% face ao ano anterior). O valor das rendas situou-se acima do valor nacional na Área Metropolitana de Lisboa (7,00 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (5,84 €/m<sup>2</sup>), Algarve (5,58 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (5,07 €/m<sup>2</sup>).

O índice de custos de construção de habitação nova continuou a aumentar em 2018, tendo apresentado uma taxa de variação média anual de +2,3% (+1,8% em 2017). Os índices de materiais e de mão-de-obra registaram aumentos anuais de 1,3% e 3,7%, respetivamente (+1,3% e +2,9% em 2017, pela mesma ordem).

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) aumentou 4,9% em 2018, mais 1,6 p.p. que em 2017. Este foi o aumento de preços mais elevado desde 2010 e o segundo ano consecutivo em que houve uma aceleração dos preços das propriedades comerciais. Desde 2016, os preços das propriedades comerciais têm vindo a crescer menos que os das propriedades residenciais.

## [ EXECUTIVE SUMMARY ]

The stock house estimates suggest that, in 2018, there were around 3.6 million classic residential buildings and 6.0 million dwellings in Portugal, which represents an increase of 0.2% in both variables, vis-à-vis the previous year.

In 2018 the number of building permits in Portugal increased by 17.6% over the previous year (+11.0% in 2017), corresponding to 22 223 buildings.

Building permits for new construction remained predominant in 2018, representing 68.9% of total building permits (68.2% in 2017). Demolition works corresponded to 7.8% of total works licensed in 2018 (7.3% in 2017).

Building requalification works increased by 11.7% over the previous year (-0.1% in 2017), corresponding to 5 187 buildings in 2018 (4 642 in 2017).

In 2018 the total number of dwelling permits in all types of works was 28 321, corresponding to an increase of 30.3% vis-à-vis the previous year (21 742 in 2017, corresponding to +19.0%). The number of new residential dwelling permits stood at 20 205, increasing by 38.9% vis-à-vis 2017 (+24.5% in 2017; 14 549 dwellings).

The characteristics of the new dwellings remained, in general, unchanged regarding the number of rooms: 5 rooms and T3 typology.

In 2018, the number of works completed (based on the estimates for works completed for the period 2017-2018) increased by 19.0% vis-à-vis the previous year, corresponding to 13 483 buildings. The majority referred to new constructions (73.6%), of which 72.2% were residential buildings.

The number of dwellings completed (around 15.6 thousand) increased by 36.3% in 2018 vis-à-vis the previous year and dwellings completed in new constructions for family housing increased by 38.2% (+13.1% in 2017, in both indicators).

The dwellings completed in 2018 have, in general, kept their characteristics when comparing with the previous years: T3 typology continued to be the most common in all regions.

In 2017, the value of works performed by construction enterprises employing 20 and more persons increased by 7.8% vis-à-vis 2016, corresponding to increases of 3.6% in buildings (+20.4% in 2016) and of 12.1% in civil engineering works (-19.2% in 2016).

The increase of works in buildings was mainly due to the increases of 6.9% in residential buildings and of 2.2% in non-residential buildings. Concerning the increase in civil engineering works, it is noteworthy the works in Installations and constructions on industrial sites, with +77.0% when compared with the previous year (-17.3% in 2016).

Concerning the breakdown of values for works performed, by type of construction work, the highlight goes to the increase in the weight of civil engineering works to 51.4% (49.4% in 2016) and to the decrease in the weight of works performed in buildings to 48.6% (50.6% in 2016).

Concerning the loan agreements with conventional mortgage, the number of mortgage contracts increased by 24.9% (24.1% in 2016), with the mean value of real estate mortgaged increasing by 3.4%, to EUR 127 290 (after the decreases in 2015 and 2016).

The value of mortgage credit granted by loan agreements with conventional mortgage increased by 33.0% in 2017 (+20.7% in 2016), thus maintaining the recovery started in 2014 (+8.6%, followed by +57.1% in 2015). The credit granted to debtors domiciled abroad increased by 56.4% (+20.8% in 2016), corresponding to EUR 367 million in 2017.

In 2017, the number of purchase and sale contracts of real estate grew by 13.5% vis-à-vis the previous year (+14.9% in 2016), with an increase of 33.5% in the total value (+20.5% in 2016).

In 2018 an increase of 16.6% was recorded in the transactions of dwellings, totaling 178 691 family dwellings, corresponding to the highest value in the series available. Among those transactions, 85.2% were related to already existing dwellings, more 0.7 p.p. vis-à-vis the previous year.

The House price index continued to record, in 2018, an increase in the average level of prices of traded dwellings, significantly higher than the inflation rate, measured by the Consumer Price Index (CPI) change rate. Effectively, the average annual rate of change was +10.3% in 2018 (+1.1 p.p. vis-à-vis 2017), while the CPI annual change rate was +1.0% (-0.4 p.p. vis-à-vis 2017). By category, prices of already existing dwellings increased more intensely than that of the new dwellings (+11.0% and +7.5%, respectively).

In 2018, the median price of dwellings sales in Portugal was 996 €/m<sup>2</sup>, an increase of 6.9% compared to the previous year. The median house price remained above the national value in the regions of Algarve (1 523 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana de Lisboa (1 333 €/m<sup>2</sup>) and Região Autónoma da Madeira (1 207 €/m<sup>2</sup>).

The Average value of housing bank appraisals increased by 5.8% in 2018 (+5.0% in 2017) setting at 1 192€/m<sup>2</sup>. The value of bank appraisals increased in all NUTS II regions, more so in Algarve and Norte (+7.4% and +7.3%, respectively).

In 2018, the median house rental value of the 77 723 new lease agreements registered in Portugal was 4.80 €/m<sup>2</sup> (+9.3% vis-à-vis 2017). The median rent stood above the national value in the regions of Área Metropolitana de Lisboa (7.00 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (5.84 €/m<sup>2</sup>), Algarve (5.58 €/m<sup>2</sup>) and Área Metropolitana do Porto (5.07 €/m<sup>2</sup>).

The new Housing construction cost index continued to increase in 2018, with an average annual rate of change of + 2.3% (+ 1.8% in 2017). The indices for material component and for labor force recorded increases, reaching a rate of change of +1.3% and 3.7%, respectively (+1.3% and +2.9% in 2017, in the same order).

The Commercial Property Price Index (CPPI) rose by 4.9% in 2018, 1.6 p.p. more than in 2017. This was the highest price increase since 2010 and the second consecutive year in which the prices of commercial properties accelerated. Since 2016, commercial property prices have been increasing less than residential property prices.



### Siglas e abreviaturas:

AM	Amostra-Mãe
BGE	Base Geográfica de Edifícios
CENSOS	Recenseamento Geral da População e Habitação
DGPI	Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça
EURADIN	European Addresses Infrastructure
FNA	Ficheiro Nacional de Alojamentos
IABH	Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística, I. P.
IPHab	Índice de Preços da Habitação
IPPCom	Índice de Preços das Propriedades Comerciais
Km <sup>2</sup>	Quilómetros quadrados
m <sup>2</sup>	Metros quadrados
Nº	Número absoluto
n.e.	Não especificado
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (2013)
OE	Operação estatística
p.p.	Pontos percentuais
SIOU	Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas
T0 (T1, T2, etc.)	Tipologia dos fogos, segundo o nº de quartos de dormir
UE	União Europeia

### 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 ]

pág.

- 3 > Introdução
- 4 > Introduction
- 5 > Sumário Executivo
- 8 > Executive Summary
- 10 > Siglas, abreviaturas e Informação aos Utilizadores
  
- 13 > Análise de Resultados
- 13 > 1. Sistemas de Indicadores de Operações Urbanísticas - SIOU
  - 1.1 Estimativas do Parque Habitacional
  - 1.2 Obras Concluídas
  - 1.3 Obras Licenciadas
- 31 > 2. Operações sobre Imóveis
- 39 > 3. Inquérito Anual às Empresas de Construção
- 43 > 4. Elementos sobre o mercado de habitação e propriedades comerciais
  - 4.1 Vendas de alojamentos familiares
  - 4.2 Índice de preços da habitação
  - 4.3 Preços da habitação ao nível local
  - 4.4 Valor médio de avaliação bancária de habitação
  - 4.5 Rendas da habitação ao nível local
  - 4.6 Índice de custos de construção de habitação nova
  - 4.7 Índice de preços das propriedades comerciais
  
- 57 > Nota Metodológica, Conceitos e Definições







## [ ANÁLISE DE RESULTADOS ]

### 1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU



## 1. SISTEMA DE INDICADORES DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS - SIOU

O Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas compreende um vasto conjunto de indicadores estatísticos, dos quais são analisados nesta publicação as estimativas do parque habitacional e as estatísticas do licenciamento e da conclusão de obras de edificação.

A informação referente a 2017 e 2018 relativa às Obras Concluídas, corresponde a estimativas, baseadas essencialmente nos tempos médios de execução das obras.

A série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para o período de 2011 a 2018 já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

A análise de resultados a seguir apresentada sobre as Estimativas do Parque Habitacional tem por base a informação relativa a 2018, sendo feita, sempre que se justifique, uma comparação com a informação de anos anteriores, no âmbito da nova série calibrada desde 2011.

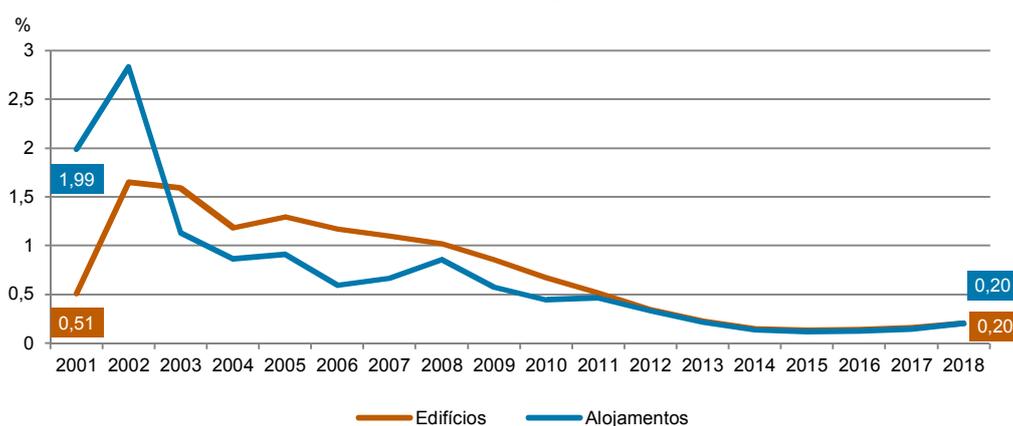
A informação sobre o licenciamento e obras concluídas tem por base os dados de 2018 e (quando necessário) a sua comparação com anos anteriores.

A divulgação de informação do SIOU segue a Política de Revisões, que se encontra explicitada no capítulo “Nota metodológica, Conceitos e Definições” constante desta publicação.

### 1.1 ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Em 2018, o parque habitacional português foi estimado em 3 604 407 edifícios e 5 954 548 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,2%, em ambos os indicadores, face a 2017 e a um aumento absoluto de 7 348 edifícios e 11 907 alojamentos.

Figura 1.1.1 >> Variação média anual do número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos - Portugal (2001-2018)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, por consequência Portugal, encontram-se subavaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

Nota 2: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

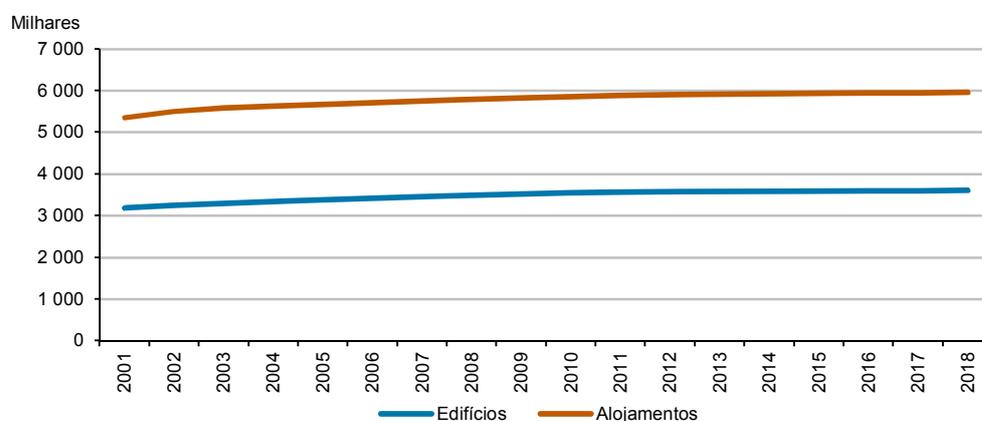
O parque habitacional do país cresceu a uma taxa anual média superior a 1% até 2008. A partir desse ano, as taxas de variação têm vindo a desacelerar, registando crescimentos mínimos de 0,13% e de 0,12% em 2015, nos edifícios e nos alojamentos, respetivamente. O valor registado em 2018 representa uma ligeira recuperação, tanto nos edifícios como nos alojamentos.

Da análise da variação média anual do número de edifícios e alojamentos clássicos, entre 2001 e 2018, continua a destacar-se o ano de 2002, com o acréscimo mais significativo, em ambas as variáveis.

Entre 2001 e 2011 registou-se um acréscimo global de 11,6% nos edifícios e 9,7% nos alojamentos, correspondendo a um aumento absoluto de 370 099 edifícios e 521 302 alojamentos.

Já no período de 2011 a 2018 o aumento foi de 48 336 edifícios e 75 346 alojamentos, a que correspondem crescimentos relativos de 1,4% e 1,3%, respetivamente.

Figura 1.1.2 >> Número de Edifícios Clássicos e de Alojamentos, por NUTS II - Estimativas (2001-2018)



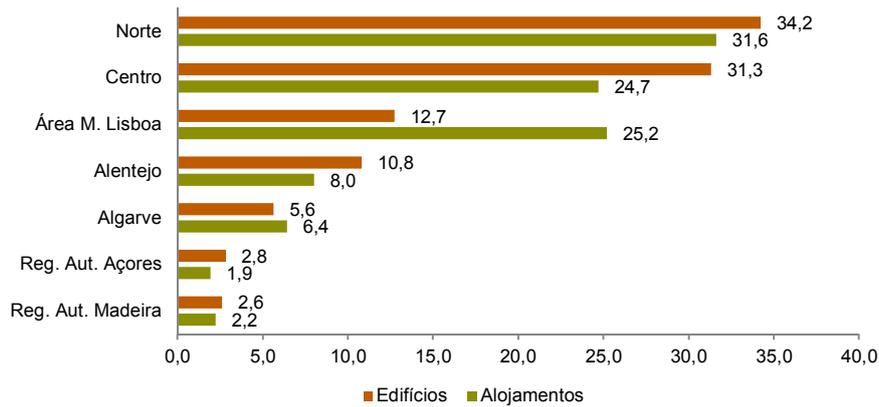
Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota 1: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos avaliados por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

Nota 2: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2018, a região Norte concentrou a maior proporção do parque habitacional do país, com 34,2% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Seguiu-se a região Centro onde se localizavam 31,3% dos edifícios e 24,7% dos alojamentos. Na Área Metropolitana de Lisboa situavam-se 12,7% dos edifícios e 25,2% dos alojamentos do país, sendo reflexo do predomínio da construção em altura nesta região. As restantes regiões representaram, em conjunto, 21,8% do total de edifícios e 18,5% dos alojamentos existentes em Portugal.

Figura 1.1.3 &gt;&gt; Repartição dos Edifícios e dos Alojamentos, por NUTS II, 2018

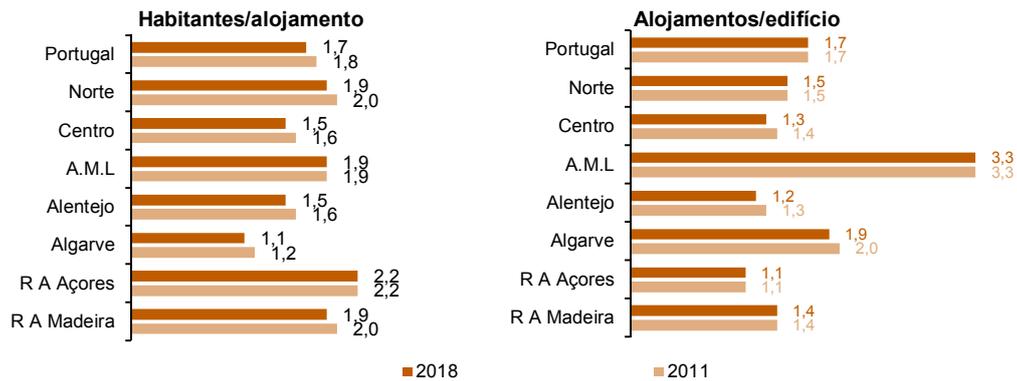


Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional

Nota: Informação de 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

O rácio “número de habitantes por alojamento” registou um decréscimo de 1,8 em 2011 para 1,7 em 2018. No rácio “número de alojamentos por edifício” não se verificaram alterações, situando-se em 1,7, comprovando o reduzido peso da construção em altura.

Figura 1.1.4 &gt;&gt; Número médio de habitantes por alojamento e Número médio de alojamentos por edifício, por NUTS II (2011 e 2018)



Fonte: INE, Estimativas do Parque Habitacional, Estimativas Anuais da População Residente

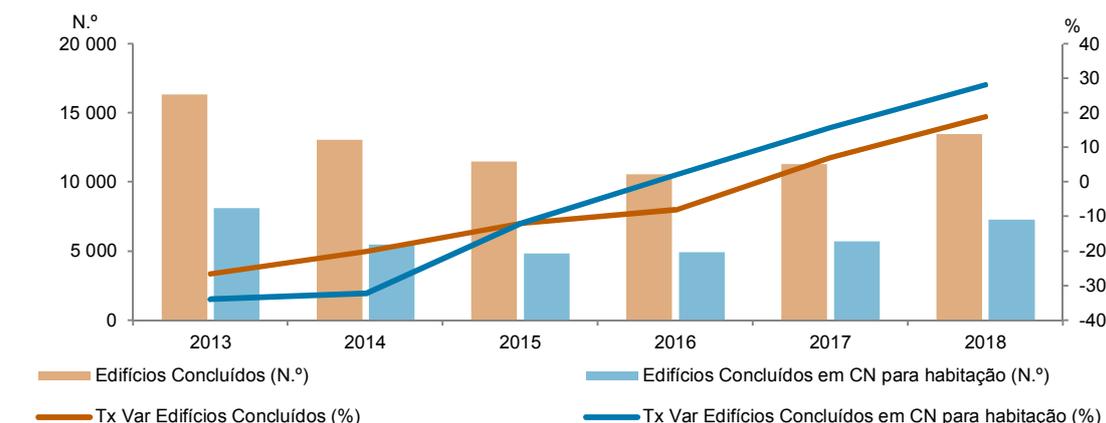
Nota: Informação de 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

## 1.2 – OBRAS CONCLUÍDAS

De acordo com as Estimativas das Obras Concluídas, em 2018 foram concluídos 13 483 edifícios, o que representa um acréscimo de 19,0% face a 2017. As obras concluídas em construções novas continuaram a ser predominantes, representando 73,6% do total de obras concluídas em 2018 (71,6% em 2017). Os edifícios residenciais representam 72,2% do total de edifícios concluídos.

Das obras concluídas em 2018, 54,2% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, com um crescimento de 28,1% face ao ano anterior.

Figura 1.2.1 >> Edifícios concluídos - Total e em construção nova para habitação (2013 - 2018)

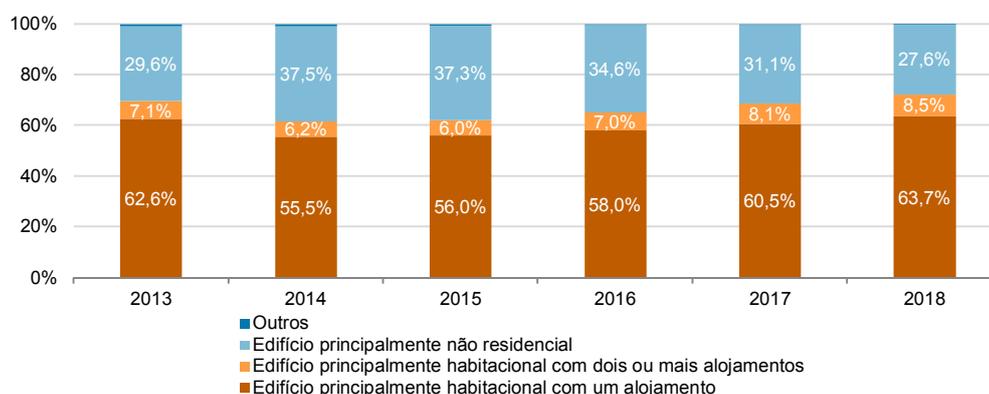


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

No que respeita ao tipo de edifícios, os edifícios concluídos com um alojamento foram preponderantes entre 2013 e 2018, correspondendo sempre a mais de metade do total de edifícios concluídos. Nos anos de 2014, 2015 e 2016 observaram-se os valores relativos mais baixos: 55,5%, 56,0% e 58,0%, respetivamente. Nestes anos os edifícios principalmente não residenciais concluídos tiveram maior importância relativa: 37,5%, 37,3% e 34,6%, em 2014, 2015 e 2016, respetivamente. Os edifícios com dois ou mais alojamentos registaram os valores relativos mais elevados em 2017 e 2018: 8,1% e 8,5%, respetivamente. Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, correspondiam sempre a menos de 1% do total.

Figura 1.2.2 >> Evolução da repartição dos edifícios concluídos por tipo de edifício (2013 - 2018)

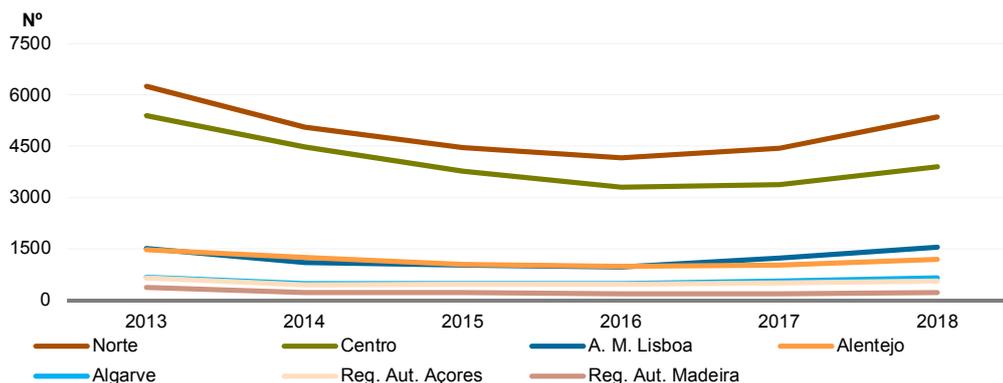


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2018 verificou-se uma diminuição no número de edifícios concluídos em Portugal face a 2013 (-17,5%). Esta tendência verificou-se em todas as regiões com exceção da Área Metropolitana de Lisboa em que se registou um aumento de 2,9%. No entanto, ao longo do período em análise, verificou-se, numa primeira fase (entre 2013 e 2016), uma diminuição do número de edifícios concluídos, e posteriormente (a partir de 2017) um crescimento positivo, com efeitos em todas as regiões. No conjunto do período em análise, salienta-se a diminuição na importância relativa do número de edifícios concluídos na região Centro e na Região Autónoma da Madeira e o reforço na proporção de edifícios concluídos na Área Metropolitana de Lisboa.

Figura 1.2.3 >> Edifícios concluídos por NUTS II (2013-2018)



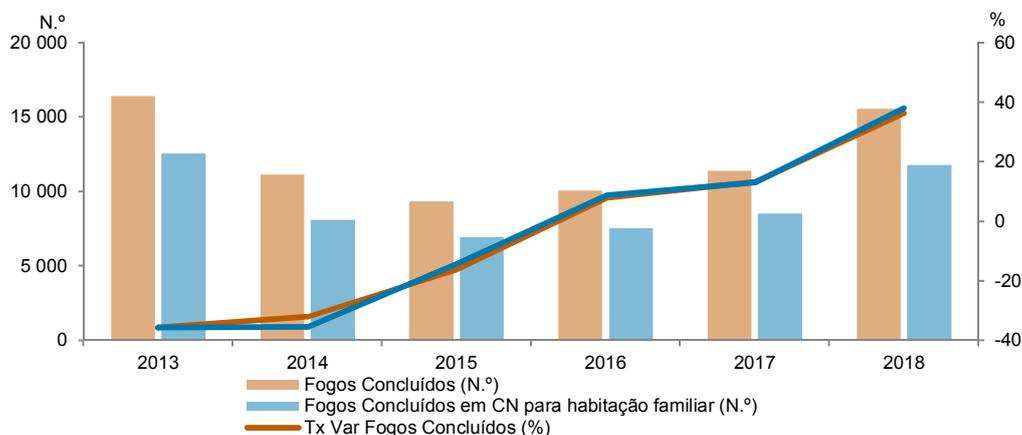
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2018, foram estimados 15 570 fogos concluídos no país, registando-se um acréscimo de 36,3% face ao ano anterior (11 423 em 2017, correspondendo a uma variação de +13,1% face a 2016). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 11 820, tendo crescido 38,2% face ao ano anterior (+13,1% em 2017; 8 553 fogos).

Assistiu-se a uma diminuição do total de fogos concluídos e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar entre 2013 e 2015, ano em que se concluíram 9 359 fogos, dos quais 6 956 se destinavam à habitação familiar. Desde 2016 têm vindo a observar-se sucessivos aumentos no número de fogos concluídos.

Figura 1.2.4 >> Fogos concluídos - Total e em construção nova para habitação (2013 - 2018)



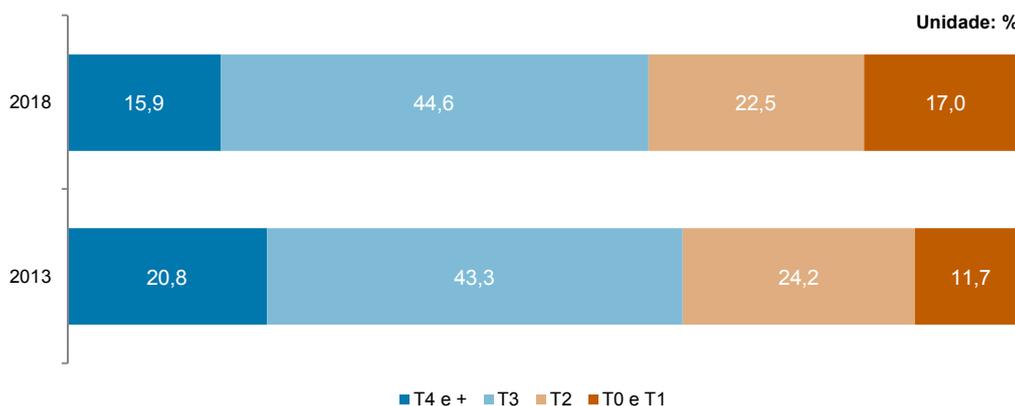
Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2018, manteve-se a predominância de tipologias T3, consolidando-se num aumento da proporção face ao total de fogos de 43,3% em 2013 para 44,6% em 2018. Assistiu-se igualmente a uma maior importância dos fogos concluídos de tipologia T0 e T1, de 11,7% em 2013 para 17,0% em 2018.

A importância relativa dos fogos de tipologia T2 e T4 e + diminuiu neste período. Nos T2 observou-se um decréscimo na proporção, de 24,2% em 2013 para 22,5% em 2018. Nos fogos de tipologia T4 e + a diminuição foi mais intensa, passando-se de um peso de 20,8% em 2013 para 15,9% em 2018.

Figura 1.2.5 >> Distribuição dos fogos concluídos por tipologia (2013 - 2018)

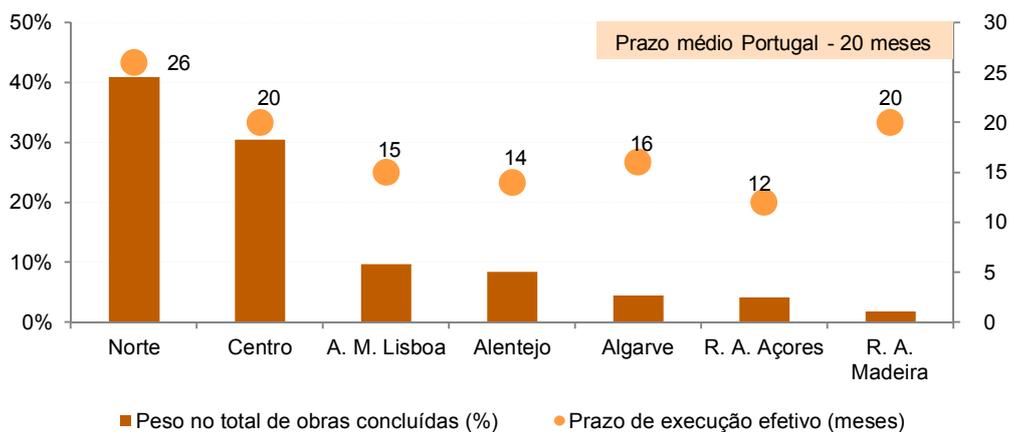


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em termos de prazos de execução efetivos, em 2018 as obras demoraram cerca de 20 meses a ser concluídas em Portugal. Na região Norte o prazo efetivo de execução das obras concluídas foi mais longo (26 meses). Seguiram-se a região Centro e a Região Autónoma da Madeira, que apresentaram o mesmo prazo médio (20 meses). Na Região Autónoma dos Açores registou-se a mais curta duração para conclusão de obras (12 meses).

Figura 1.2.6 >> Prazo de execução efetivo - Obras concluídas, por NUTS II (2018)

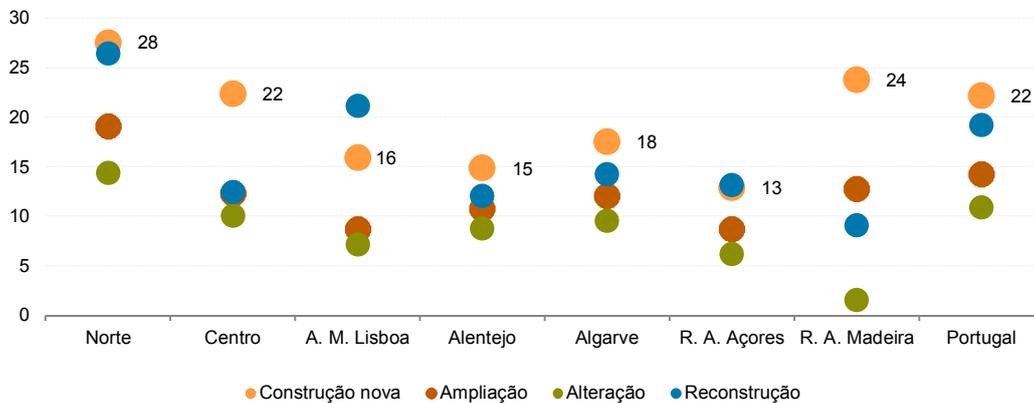


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Por tipo de obras, as obras de construção nova foram as que demoraram mais a ser executadas (22 meses), por oposição às obras de alteração (11 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo efetivo mais elevado (28 meses) enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentou o prazo mais curto (13 meses). Nas obras de alteração foi ainda a região Norte que surgiu com o maior prazo efetivo na conclusão (14 meses), enquanto na Região Autónoma da Madeira o tempo médio para a conclusão deste tipo de obras foi de apenas 2 meses.

Figura 1.2.7 >> Prazo de execução efetivo por tipo de obra - Obras concluídas, por NUTS II (2018)

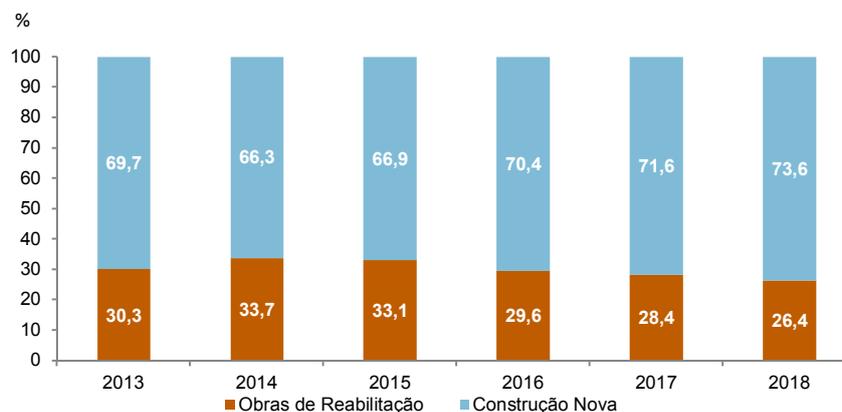


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Considerando o período entre 2013 e 2018, as obras de reabilitação concluídas registaram sucessivos decréscimos relativos face ao total das obras concluídas a partir de 2014, tendo sido observado o valor mais baixo em 2018 (26,4%). Comparando com 2013, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 3,9 p.p. face às obras de reabilitação, passando de 69,7% para 73,6% do total de obras concluídas.

Em 2018 verificou-se um acréscimo de 10,6% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior, totalizando 3 554 edifícios concluídos. Esta tendência já se tinha verificado em 2017 com o acréscimo de 2,6% (3 213 edifícios concluídos). De igual forma, a tendência crescente também se verifica nas obras concluídas de construções novas, estimando-se em 2018 que tenham sido concluídos 9 929 edifícios (correspondendo a uma variação de +22,3%; 8 118 edifícios em 2017 e uma variação de +9,1%).

Figura 1.2.8 >> Evolução da repartição das obras concluídas entre construção nova e reabilitação (2013-2018)

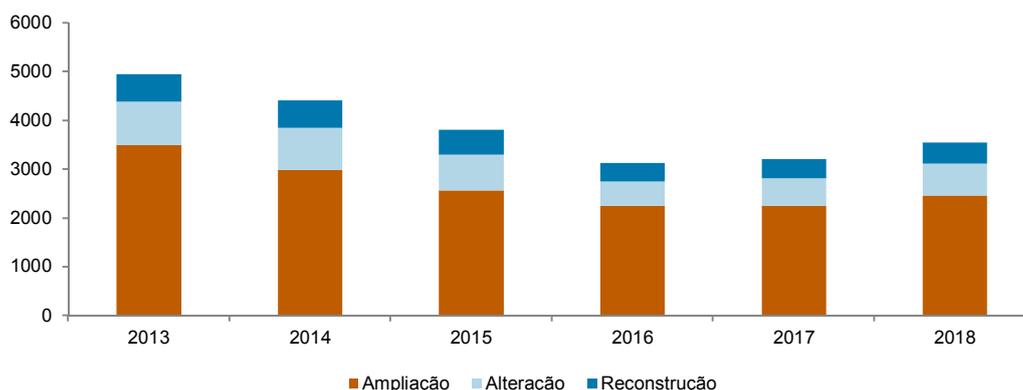


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Entre 2013 e 2018, as obras de ampliação têm sido dominantes, com um peso relativo de 69,4% no conjunto das obras de reabilitação em 2018 (2 465 edifícios concluídos). Contudo, no último triénio, tanto as obras de alteração como as obras de reconstrução têm vindo a ganhar importância relativa nas obras de reabilitação. Em 2013, as obras de alteração representavam 15,9% do total de obras concluídas (497), 72,1% eram obras de ampliação (2 258) e 12,0% eram obras de reconstrução (376). Em 2018 as obras de alteração tiveram um peso de 18,4% do total das obras de reabilitação (654) enquanto as obras de reconstrução representaram 12,2% (435 edifícios).

Figura 1.2.9 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2013-2018)

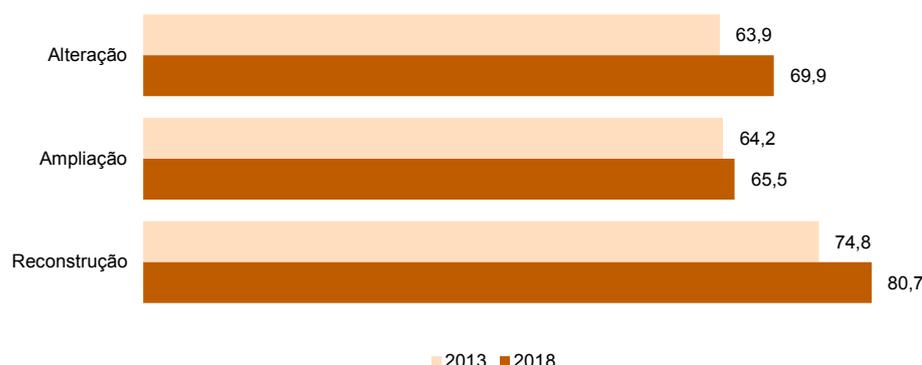


Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

A análise das obras de reabilitação com destino a habitação familiar revela, em 2018, uma subida relativa em todos os tipos de obra. A maior expressão é atribuída às obras de reconstrução (80,7%), registando-se um ganho de importância face a 2013 (representavam 74,8%). A maior subida observou-se nas obras de alteração: +6,0 p.p. (63,9% do total de obras de reabilitação com este destino em 2013; 69,9% em 2018).

Figura 1.2.10 >> Peso do destino Habitação familiar nas Obras de reabilitação por tipo de obra (2013-2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

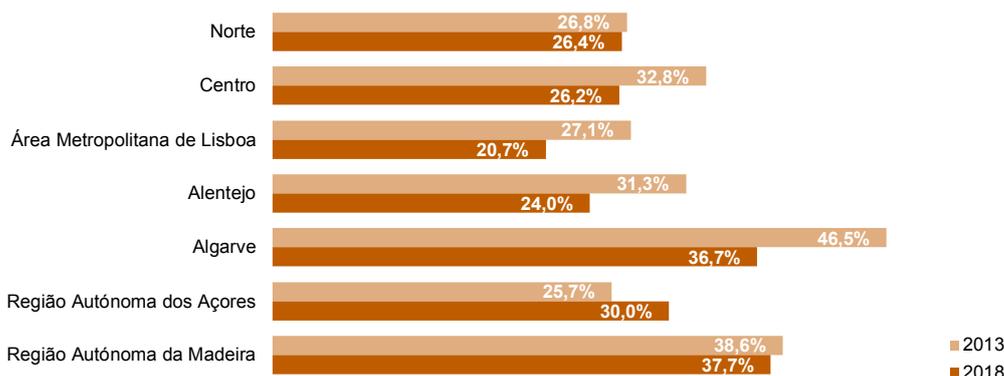
Nota: Informação de 2017 e 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

Em 2018, ao nível regional, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação concluídas registaram-se nas regiões Norte e Centro (1 681 e 1 774 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 37,7% do total de edifícios concluídos naquela região em 2018 (-0,9 p.p. face a 2013).

Comparando com 2013, a Região Autónoma dos Açores registou um acréscimo de 4,3 p.p. no peso das obras de reabilitação: de 25,7% para 30,0%. Nas restantes regiões observou-se um decréscimo. A diminuição mais acentuada ocorreu na região do Algarve: -9,8 p.p. (de 46,5% para 36,7%).

Figura 1.2.11 >> Peso das obras de reabilitação no total de obras concluídas por NUTS II (2013 e 2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

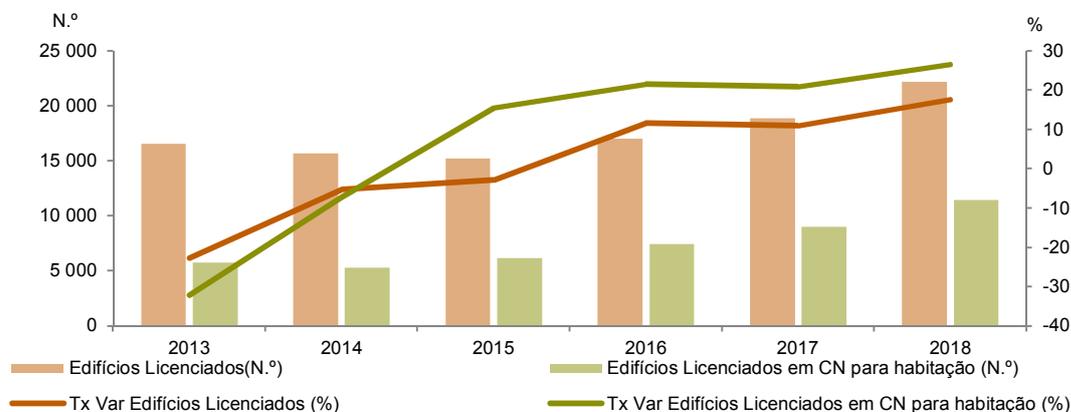
Nota: Informação de 2018 com base nas Estimativas de Obras Concluídas.

### 1.3 OBRAS LICENCIADAS

Em 2018 o número de edifícios licenciados em Portugal cresceu 17,6% face ao ano anterior (+11,0% em 2017), correspondendo a 22 223 edifícios.

Os edifícios licenciados para construção nova continuaram a ser dominantes em 2018, representando 68,9% do total de edifícios licenciados (68,2% em 2017). As obras de demolição corresponderam a 7,8% das obras licenciadas em 2018 (7,3% em 2017).

Figura 1.3.1 >> Edifícios licenciados - Total e em construção nova para habitação (2013 - 2018)

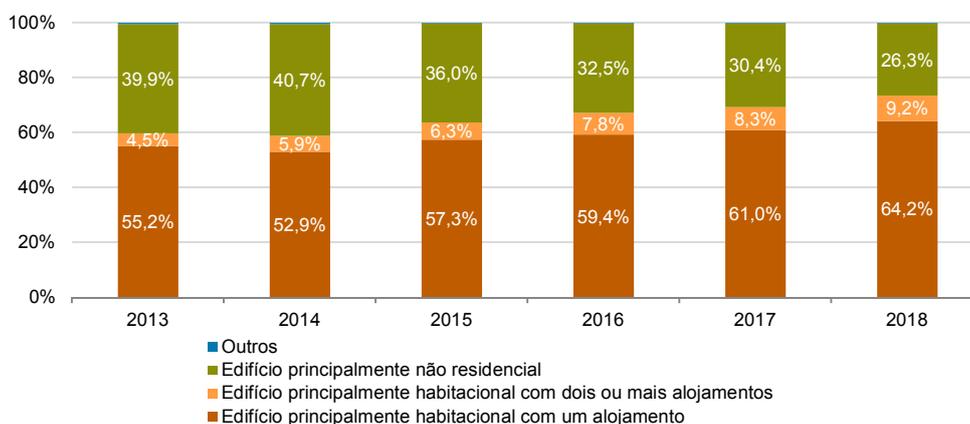


Do total de edifícios licenciados em 2018, 51,6% correspondiam a edifícios em construções novas para habitação familiar, +3,7 p.p. face à proporção no ano anterior (47,9% em 2017).

Relativamente ao tipo de edifícios, os edifícios licenciados com um alojamento foram sempre dominantes no período 2013 a 2018, com valores sempre superiores a 50% do total de edifícios licenciados em obras de edificação. Em 2014 observou-se o valor relativo mais baixo: 52,9%. Este tipo de edifício foi ganhando uma progressiva importância relativa nos anos subsequentes, tendo registado em 2018 o valor mais elevado: 64,2%

Nos edifícios principalmente não residenciais observou-se o oposto, tendo registado o seu valor relativo mais elevado em 2014 (40,7%) e decrescendo sucessivamente até 2018 quando se registou o valor mais baixo deste período (26,3%). Os edifícios com dois ou mais alojamentos registaram os valores relativos mais elevados em 2017 e 2018: 8,3% e 9,2%. Os restantes edifícios, onde se incluem os edifícios de habitação em convivência, corresponderam sempre a menos de 1% do total.

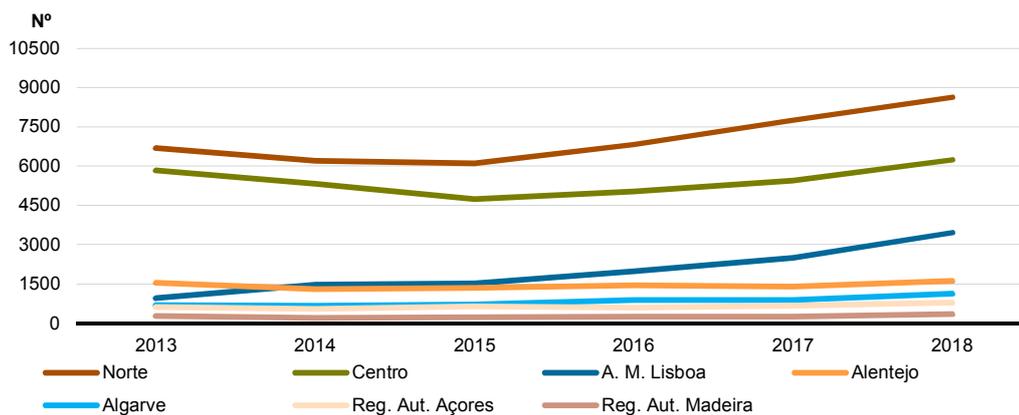
Figura 1.3.2 >> Evolução dos edifícios licenciados por tipo de edifício (2013 - 2018)



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

Em 2018 verificou-se um aumento de 33,9% no número de edifícios licenciados em Portugal face a 2013, tendência generalizada a todas as regiões. No entanto, ao longo do período em análise, verificou-se, numa primeira fase (entre 2013 e 2015), uma diminuição do número de edifícios licenciados, e posteriormente (a partir de 2016) um acréscimo, com efeitos em todas as regiões. No conjunto do período em análise, salienta-se o reforço na proporção de edifícios licenciados na Região Autónoma da Madeira (+41,1%), na Área Metropolitana de Lisboa (+38,8%) e no Algarve (+27,8%).

Figura 1.3.3 &gt;&gt; Edifícios licenciados por NUTS II (2013-2018)

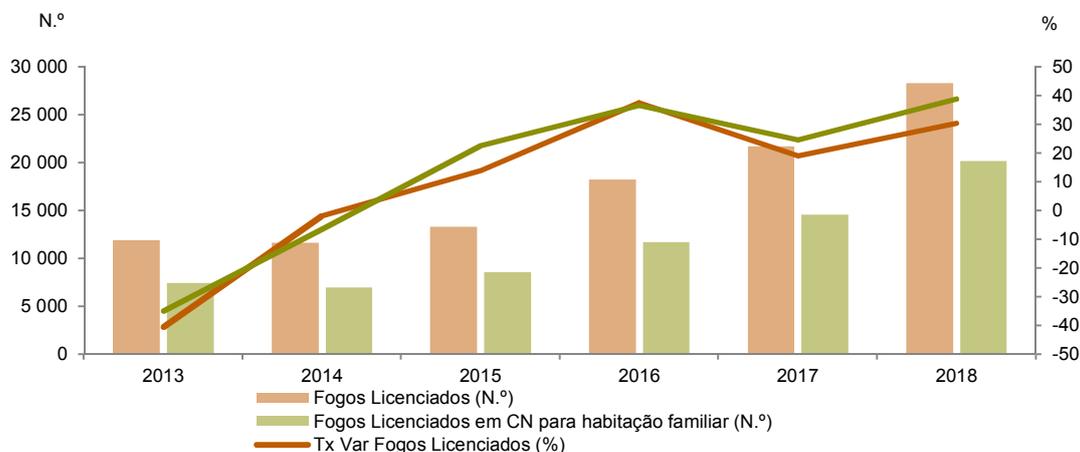


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2018, foram licenciados 28 321 fogos no país, registando-se um acréscimo de 30,3% face ao ano anterior (21 742 em 2017, correspondendo a uma variação de +19,0%). O número de fogos de construções novas para habitação familiar foi 20 205, tendo crescido 38,9% face ao ano anterior (+24,5% em 2017; 14 549 fogos).

Entre 2013 e 2015 assistiu-se a uma diminuição do total de fogos licenciados e dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar. Em 2015, foram licenciados 13 291 fogos, dos quais 8 561 se destinavam à habitação familiar. A partir desse ano têm vindo a observar-se sucessivos aumentos no número de fogos licenciados.

Figura 1.3.4 &gt;&gt; Fogos licenciados - Total e em construção nova para habitação (2013 - 2018)

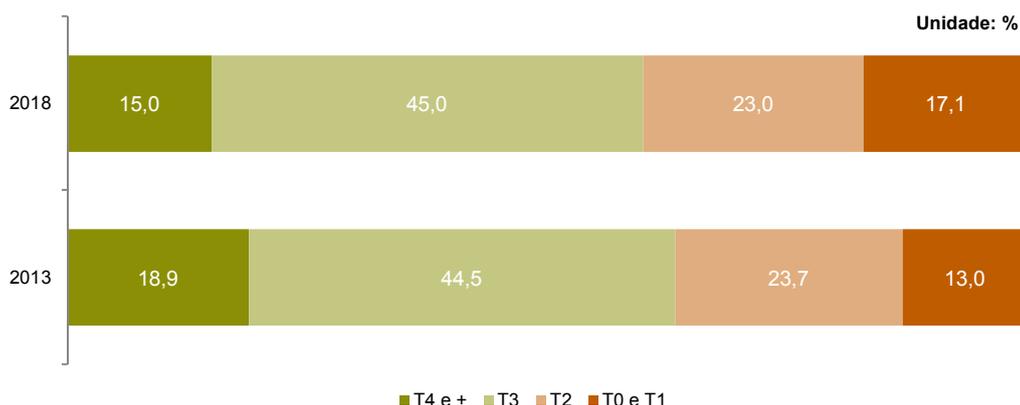


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em termos das características dos fogos licenciados para obras de edificação, entre 2013 e 2018 manteve-se a predominância de tipologias T3, registando-se um ligeiro aumento da proporção face ao total de fogos de 44,5% em 2013 para 45,0% em 2018. Assistiu-se igualmente a uma maior importância dos fogos licenciados de tipologia T0 e T1, de 13,0% em 2013 para 17,1% em 2018.

A importância relativa dos fogos de tipologia T2 e T4 e + diminuiu neste período. Nos T2 observou-se um decréscimo relativo de 23,7% em 2013 para 23,0% em 2018. Nos fogos de tipologia T4 e + a diminuição foi mais intensa, passando-se de 18,9% em 2013 para 15,0% em 2018.

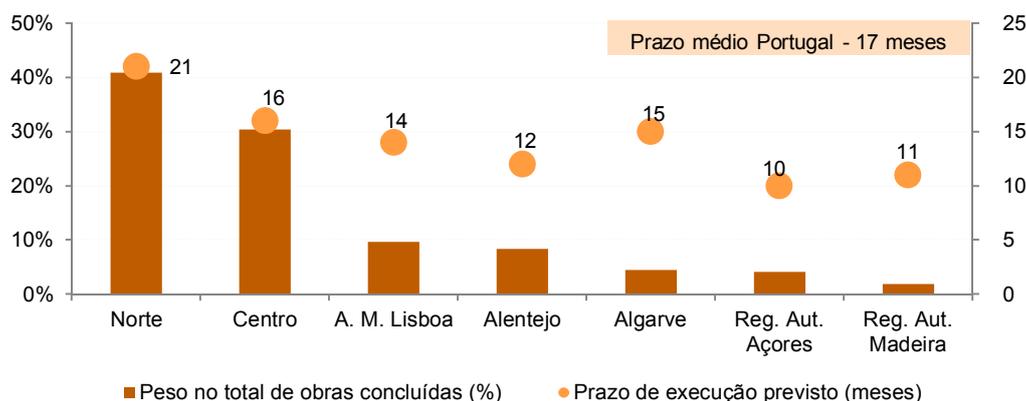
Figura 1.3.5 >> Distribuição dos fogos licenciados por tipologia (2013 - 2018)



Fonte: INE, Estatísticas das Obras Concluídas

Espera-se que as obras que foram licenciadas em 2018 demorem, em termos médios globais, cerca de 17 meses a ser concluídas. A região Norte apresenta o maior prazo de execução previsto (21 meses), seguida da região Centro (16 meses). Nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, espera-se que, em termos médios, as obras que foram licenciadas em 2018 venham a concluir-se em 10 e 11 meses, respetivamente.

Figura 1.3.6 >> Prazo de execução previsto - Obras licenciadas, por NUTS II (2018)

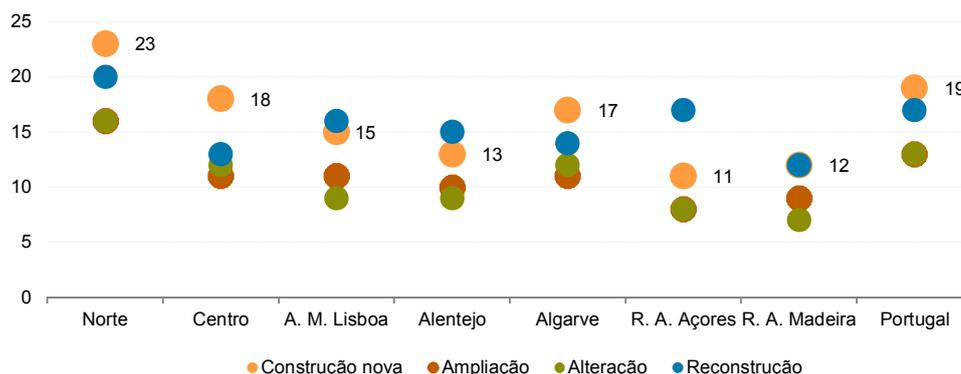


Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o tipo de obra, as obras de construção nova apresentam um prazo previsional de execução mais longo (19 meses), por oposição às obras de ampliação e alteração (13 meses).

Nas obras de construção nova, a região Norte registou o prazo previsto mais elevado (23 meses) enquanto a Região Autónoma dos Açores apresentou o prazo mais curto (11 meses). Nas obras de ampliação e alteração o Norte continua como a região com o maior prazo previsto de execução (16 meses), enquanto o menor prazo médio previsto foi registado na Região Autónoma da Madeira (7 meses) para as obras de alteração. O menor tempo médio previsto para a execução das obras de ampliação pertence às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira (8 meses).

Figura 1.3.7 >> Prazo de execução previsto por tipo de obra - Obras licenciadas, por NUTS II (2018)



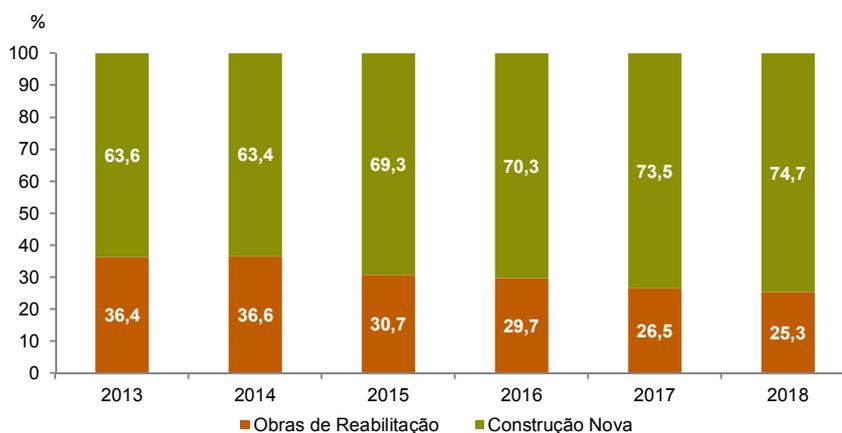
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Considerando o período entre 2013 e 2018, as obras de reabilitação licenciadas registaram decréscimos sucessivos a partir de 2014, face ao total de obras licenciadas para edificação, tendo sido observado o valor mais baixo em 2018 (26,4%). Neste período, as obras de construção nova ganharam um peso relativo de 11,1 p.p. face às obras de reabilitação, passando de 63,6% para 74,7% do total de obras licenciadas para obras de edificação.

Em 2018 verificou-se um acréscimo de 11,7% no total das obras de reabilitação face ao ano anterior (-0,1% em 2017), correspondendo a 5 187 edifícios licenciados para obras de reabilitação (4 642 em 2017).

A tendência decrescente até 2018 foi também evidenciada pelo acréscimo das construções novas. Assim, registou-se um decréscimo nas obras de reabilitação e um acréscimo nas obras de construção nova, nos anos de 2015 a 2018. Em 2018 foram licenciados 15 301 edifícios de construção nova (correspondendo a uma variação de +18,7%; 12 886 edifícios em 2017 e uma variação de +17,0%).

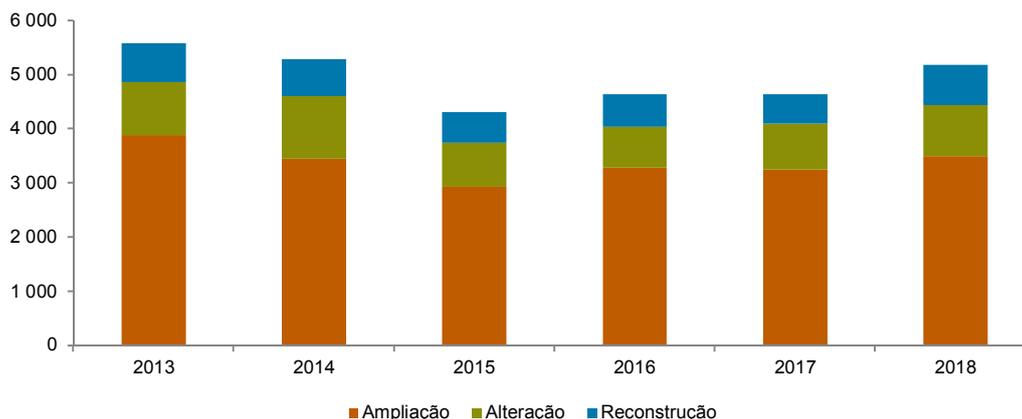
Figura 1.3.8 >> Evolução da repartição das obras licenciadas em construção nova e reabilitação (2013-2018)



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

Entre 2013 e 2018, as obras de ampliação têm sido dominantes, verificando-se um peso relativo de 67,5% no conjunto das obras de reabilitação em 2018. Face a 2013, o peso das obras de ampliação aumentou (65,5% em 2013). As obras de reconstrução ganharam igualmente uma importância relativa (14,4% em 2018; 11,8% em 2013). Por seu lado assistiu-se a uma diminuição no peso das obras de alteração (18,1% em 2018; 22,6% em 2013).

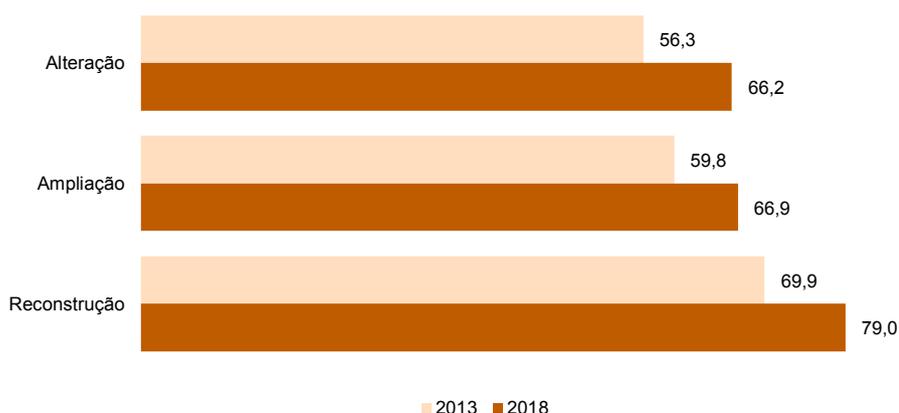
Figura 1.3.9 >> Obras de reabilitação por tipo de obra (2013-2018)



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

A análise das obras de reabilitação com destino a habitação familiar revela, em 2018, uma subida relativa em todos os tipos de obra. A maior expressão é atribuída às obras de reconstrução (79,0%), registando-se um ganho de importância face a 2013 (representavam 69,9%). A maior subida observou-se nas obras de alteração: +9,9 p.p. (56,3% do total de obras de reabilitação com este destino em 2013; 66,2% em 2018).

Figura 1.3.10 >> Peso do destino Habitação familiar nas Licenças de reabilitação por tipo de obra (2013-2018)



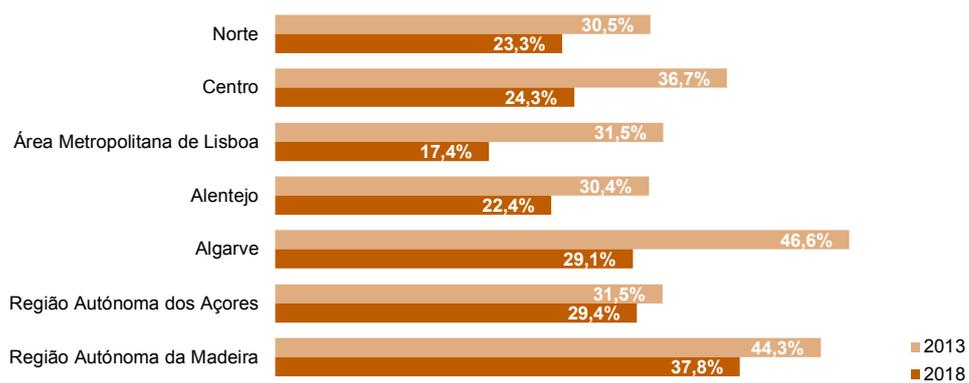
Fonte: INE, Inquérito aos Projetos de Obras de Edificação e de Demolição de Edifícios

Em 2018, ao nível regional, os maiores valores absolutos de obras de reabilitação licenciadas registaram-se nas regiões Norte e Centro (2 017 e 1 518 edifícios, respetivamente).

Em termos relativos, as obras de reabilitação revelaram uma maior expressão na Região Autónoma da Madeira, representando 37,8% do total de edifícios licenciados naquela região em 2018 (-6,6 p.p. face a 2013).

Comparando com 2013, observou-se um decréscimo no peso das obras de reabilitação em todas as regiões. A diminuição mais acentuada ocorreu na região do Algarve: -17,6 p.p. (de 46,6% para 29,1%).

Figura 1.3.11 &gt;&gt; Peso das obras de reabilitação no total de obras licenciadas por NUTS II (2013 e 2018)



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

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

Edifícios de habitação familiar clássica (Parque habitacional - N.º)

Alojamentos familiares clássicos (Parque habitacional - N.º)

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

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)

Quadros da Publicação (Excel em anexo)



## [ ANÁLISE DE RESULTADOS ]

### 2. OPERAÇÃO SOBRE IMÓVEIS



## 2. OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Em 2017, o número de imóveis transacionados aumentou 13,5% face ao ano anterior (+14,9% em 2016), tendo o seu valor global crescido 33,5% (+20,5% em 2016). Este acréscimo deveu-se fundamentalmente às transações de prédios urbanos, que aumentaram 17,5% em número e 34,1% em valor. Consequentemente, também o seu valor médio cresceu cerca de 14%, de 119 mil euros em 2016 para 136 mil euros em 2017.

Dos 226 617 imóveis transacionados em 2017, 29,7% localizavam-se na região Norte, seguindo-se as regiões Centro (25,6%) e a Área Metropolitana de Lisboa (25,1%). No que respeita ao valor transacionado, à Área Metropolitana de Lisboa correspondeu 49,8% do total, seguindo-se a região Norte (20,3%). O valor médio dos prédios transacionados em 2017 foi significativamente mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (212 927€) e no Algarve (143 592€), com valores acima da média nacional (107 381€).

Figura 2.1 >> Contratos de compra e venda de prédios, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2016 e 2017)

Tipo de prédio	2016			2017			Variação 2017/2016 (%)		
	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
<b>Total</b>	<b>199 604</b>	<b>18 234 609</b>	<b>91 354</b>	<b>226 617</b>	<b>24 334 399</b>	<b>107 381</b>	<b>13,5</b>	<b>33,5</b>	<b>17,5</b>
Urbanos	143 696	17 129 092	119 204	168 798	22 966 521	136 059	17,5	34,1	14,1
Em propriedade horizontal	91 652	9 965 271	108 729	108 208	12 029 361	111 169	18,1	20,7	2,2
Rústicos	53 321	741 159	13 900	54 880	868 013	15 817	2,9	17,1	13,8
Mistos	2 587	364 358	140 842	2 939	499 865	170 080	13,6	37,2	20,8

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Em 2017, 7,7% dos imóveis transacionados em Portugal foram vendidos a não residentes em Portugal, correspondendo a 11,5% em valor (7,3% e 12,5%, respetivamente, em 2016).

As vendas de imóveis a não residentes aumentaram 19,2% em número e 22,6% em valor face a 2016 (+11,4% e +4,6%, no ano anterior). O valor médio dos prédios vendidos a não residentes em 2017 (160 407€) foi quase 50% superior ao valor médio das transações globais (107 381€).

A distribuição regional do número e do valor dos imóveis adquiridos por não residentes foi diferente. O Algarve liderou tanto em número (33,5%) como em valor (42,8%). Seguiu-se a Área Metropolitana de Lisboa, com 20,3% em número e 35,0% em valor.

Figura 2.2 >> Imóveis adquiridos por não residentes, segundo o tipo de prédio, em Portugal (2016 e 2017)

Tipo de prédio	2016			2017			Variação 2017/2016 (%)			Peso dos não residentes no total - 2016 (%)		Peso dos não residentes no total - 2017 (%)	
	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio	Nº	Valor total	Nº	Valor total
<b>Total</b>	<b>14592</b>	<b>2275494</b>	<b>155941</b>	<b>17388</b>	<b>2789156</b>	<b>160407</b>	<b>19,16</b>	<b>22,57</b>	<b>2,86</b>	<b>7,31</b>	<b>12,48</b>	<b>7,67</b>	<b>11,46</b>
Urbanos	11716	2146317	183195	14101	2627753	186352	20,36	22,43	1,72	8,14	12,53	8,35	11,44
Em propriedade horizontal	6985	1268555	181611	8565	1552907	181308	22,62	22,42	-0,17	7,62	12,73	7,92	12,91
Rústicos	2439	51703	21199	2723	49920	18333	11,64	-3,45	-13,52	4,57	6,98	4,96	5,75
Mistos	437	77473	177284	564	111483	197664	29,06	43,90	11,50	16,89	21,26	19,19	22,30

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

No que respeita aos contratos de mútuo com hipoteca voluntária, registou-se um aumento de 24,9% no número de contratos celebrados em 2017 (+24,1% em 2016), tendo o valor médio crescido 3,4% para 127 290€ (após decréscimos sucessivos em 2015 e 2016).

Foi essencialmente o comportamento dos prédios urbanos, principalmente em propriedade horizontal, que determinou esta tendência, com acréscimos de 29,9% no número de prédios hipotecados e de 36,6% no valor total, o que se traduziu num aumento de 5,1% no valor médio associado.

Figura 2.3 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, prédios hipotecados segundo o tipo de prédio, em Portugal (2016 e 2017)

Tipo de prédio	2016			2017			Variação 2017/2016 (%)		
	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total (10 <sup>3</sup> €)	Valor médio (€)	Nº	Valor total	Valor médio
<b>Total</b>	<b>57 766</b>	<b>7 114 358</b>	<b>123 158</b>	<b>72 149</b>	<b>9 183 876</b>	<b>127 290</b>	<b>24,9</b>	<b>29,1</b>	<b>3,4</b>
Urbanos	54 212	6 645 709	122 587	68 320	8 643 877	126 520	26,0	30,1	3,2
Em propriedade horizontal	33 572	3 600 154	107 237	43 606	4 916 358	112 745	29,9	36,6	5,1
Rústicos	2 323	231 319	99 578	2 423	260 045	107 324	4,3	12,4	7,8
Mistos	1 231	237 330	192 794	1 406	279 954	199 114	14,2	18,0	3,3

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

À semelhança do que havia ocorrido (pela 1ª vez) em 2016, em 2017 o número de prédios hipotecados foi mais elevado na Área Metropolitana de Lisboa (33,2%), seguindo-se as regiões Norte (29,6%) e Centro (19,0%).

Os 72 149 prédios hipotecados em 2017 corresponderam a um total de 9,2 milhões de euros (+29,1% face a 2016), com a Área Metropolitana de Lisboa a registar a maior proporção do valor total, com 40,6%, seguindo-se a região Norte (25,5%).

Os maiores valores médios em 2017 foram observados na Área Metropolitana de Lisboa (155 716€), no Algarve (137 777€) e na Região Autónoma dos Açores (130 071€).

O valor do crédito hipotecário concedido aumentou 33,0% em 2017 (+20,7% em 2016), continuando assim a recuperação iniciada em 2014 (+8,6%, tendo-se seguido um acréscimo de 57,1% em 2015) e após reduções nos anos anteriores: -3,6% em 2013, -52,9% em 2012 e -54,0% em 2011, tendo-se superado já em 24,2% o valor registado em 2011.

O crédito concedido a devedores domiciliados fora do território nacional aumentou 56,4% (+20,8% em 2016), situando-se nos 367 milhões de euros em 2017, ultrapassando já o valor registado em 2010 (cerca de 351 milhões de euros), ano a partir do qual se começaram a verificar reduções significativas (-54,2% em 2012 e -49,5% em 2011), tendo-se iniciado em 2013 uma tendência de crescimento (com +11,0%).

Figura 2.4 >> Contratos de mútuo com hipoteca voluntária, crédito hipotecário concedido segundo o tipo de intervenientes, por NUTS II (2011 a 2017)

Região	Credores							10 <sup>3</sup> Euros
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Portugal</b>	<b>5 980 551</b>	<b>2 815 399</b>	<b>2 713 886</b>	<b>2 945 983</b>	<b>4 629 090</b>	<b>5 586 054</b>	<b>7 427 203</b>	
<b>Continente</b>	<b>5 549 581</b>	<b>2 669 801</b>	<b>2 605 107</b>	<b>2 831 785</b>	<b>4 497 908</b>	<b>5 429 476</b>	<b>7 231 742</b>	
Norte	1 148 065	687 884	650 679	668 056	1 115 762	1 565 875	1 982 328	
Centro	172 835	111 149	107 601	119 728	166 613	217 430	335 457	
Área M. Lisboa	4 074 397	1 759 561	1 720 619	1 900 576	3 011 754	3 400 355	4 605 315	
Alentejo	86 041	60 195	77 316	80 479	118 387	135 412	174 849	
Algarve	68 243	51 012	48 893	62 947	85 392	110 405	133 793	
<b>Reg. Aut. Açores</b>	<b>29 831</b>	<b>23 386</b>	<b>16 589</b>	<b>19 506</b>	<b>38 344</b>	<b>28 487</b>	<b>48 015</b>	
<b>Reg. Aut. Madeira</b>	<b>126 661</b>	<b>27 784</b>	<b>55 870</b>	<b>46 319</b>	<b>46 004</b>	<b>9 819</b>	<b>9 276</b>	

Região	Devedores						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Portugal</b>	<b>5 980 551</b>	<b>2 815 399</b>	<b>2 713 886</b>	<b>2 945 983</b>	<b>4 629 090</b>	<b>5 586 054</b>	<b>7 427 203</b>
<b>Continente</b>	<b>5 518 809</b>	<b>2 613 212</b>	<b>2 480 573</b>	<b>2 690 228</b>	<b>4 197 668</b>	<b>5 148 838</b>	<b>6 800 655</b>
Norte	1 543 546	728 733	714 013	774 532	1 165 926	1 486 891	1 971 171
Centro	971 129	422 013	460 638	466 366	687 824	937 886	1 154 076
Área M. Lisboa	2 320 427	1 135 980	996 515	1 071 495	1 830 986	2 080 345	2 898 385
Alentejo	392 247	179 140	172 422	194 055	279 828	350 491	419 820
Algarve	291 461	147 346	136 984	183 779	233 104	293 225	357 203
<b>Reg. Aut. Açores</b>	<b>152 594</b>	<b>62 350</b>	<b>63 009</b>	<b>68 844</b>	<b>134 299</b>	<b>118 440</b>	<b>134 650</b>
<b>Reg. Aut. Madeira</b>	<b>131 763</b>	<b>58 658</b>	<b>80 192</b>	<b>66 565</b>	<b>103 092</b>	<b>84 357</b>	<b>125 175</b>

Fonte: Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça

Nota: Os valores são apresentados segundo o domicílio do credor/devedor. O valor de Portugal inclui credores ou devedores domiciliados fora do território nacional.

A Área Metropolitana de Lisboa continuou a concentrar o maior valor de crédito hipotecário concedido e recebido, dado que nessa região se localizaram os credores e devedores responsáveis pela maior fatia do crédito hipotecário associado a contratos de mútuo com hipoteca voluntária efetuados em 2017.

Numa análise tendo por base o domicílio dos Devedores, verifica-se que entre 2016 e 2017 foi na Área Metropolitana de Lisboa que se registou o maior acréscimo no crédito hipotecário concedido em termos absolutos (+818 milhões de euros), mas em termos relativos foi a Região Autónoma da Madeira que apresentou o maior acréscimo (+48,4%).

Tendo por base o domicílio dos Credores, foi também a Área Metropolitana de Lisboa a registar o maior acréscimo em valor (+1 205 milhões de euros), mas em termos relativos foi na Região Autónoma dos Açores que se verificou o maior aumento (+68,6%). Em 2017 todas as regiões do país registaram acréscimos no crédito hipotecário concedido (tendo por base o domicílio dos credores), à exceção da Região Autónoma da Madeira (-5,5%, correspondendo a -545 mil euros).

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

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (N.º) de prédios (mensal)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (anual)

Contratos de compra e venda (€) de prédios (mensal)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) (anual)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (N.º) (mensal)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) (anual)

Contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) (mensal)

Crédito hipotecário concedido a pessoas singulares por habitante (€/ hab.)

Crédito hipotecário concedido por contratos de mútuo com hipoteca voluntária (€) por Localização geográfica e Tipo de interveniente

Valor médio dos prédios hipotecados (€/ N.º)

Valor médio dos prédios transacionados (€/ N.º)





## [ ANÁLISE DE RESULTADOS ]

### 3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO



### 3. INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO<sup>1</sup>

Em 2017, o valor dos trabalhos realizados pelas empresas de construção com 20 e mais pessoas ao serviço aumentou 7,8% face a 2016, correspondendo simultaneamente a um acréscimo de 3,6% nos trabalhos realizados em Edifícios (+20,4% em 2016) e a um aumento de 12,1% nas Obras de Engenharia Civil (-19,2% em 2016).

O acréscimo verificado nos trabalhos realizados em Edifícios deveu-se fundamentalmente a um aumento de 6,9% nos trabalhos realizados nos Edifícios Residenciais e de 2,2% nos Edifícios Não Residenciais. No que respeita ao acréscimo nas Obras de Engenharia Civil, destacam-se os trabalhos realizados em Instalações e construções em zonas industriais, com uma variação de +77,0% face ao ano anterior (-17,3% em 2016).

Figura 3.1 >> Valor e estrutura dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2013 e 2017)

Tipo de obra	2013		2017	
	10 <sup>3</sup> euros	%	10 <sup>3</sup> euros	%
<b>Total</b>	<b>9 991 989</b>	<b>100,0</b>	<b>9 473 300</b>	<b>100,0</b>
<b>Edifícios</b>	<b>3 969 629</b>	<b>39,7</b>	<b>4 603 701</b>	<b>48,6</b>
Edifícios residenciais	940 301	9,4	1 381 803	14,6
Edifícios não residenciais	3 029 328	30,3	3 221 898	34,0
<b>Obras de engenharia civil</b>	<b>6 022 360</b>	<b>60,3</b>	<b>4 869 599</b>	<b>51,4</b>
Infraestruturas de transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), barragens e sistemas de irrigação	3 432 197	34,3	2 332 679	24,6
Condutas, linhas de comunicação e de transporte de energia	1 088 917	10,9	903 671	9,5
Instalações e construções em zonas industriais	413 686	4,1	721 592	7,6
Outras obras de engenharia civil	1 087 559	10,9	911 657	9,6

Fonte: INE, Inquérito Anual às Empresas de Construção

Os trabalhos realizados em Edifícios aumentaram 3,6% face a 2016, correspondendo a +159 milhões de euros. A maior variação face ao ano anterior verificou-se nos Edifícios Residenciais (+6,9%, que corresponde a +89 milhões de euros). Os Edifícios não residenciais registaram um aumento de 2,2% (+70 milhões de euros).

O acréscimo nas Obras de Engenharia Civil verificou-se igualmente em todos os tipos de trabalho realizado. Os aumentos mais significativos ocorreram nos trabalhos realizados em Instalações e construções em zonas industriais (+77,0%, correspondendo a +314 milhões de euros) e em Outras obras de engenharia civil (+24,8%, que corresponde a um aumento de 181 milhões de euros).

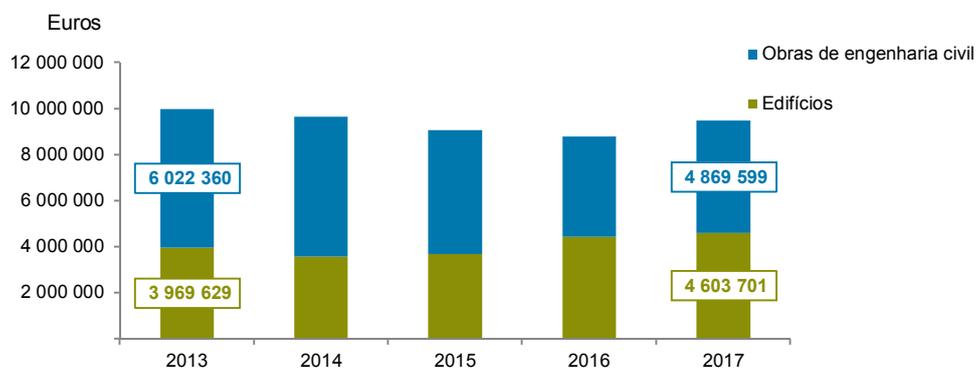
Em 2017, na estrutura de repartição dos trabalhos realizados por tipo de obra, destaca-se o aumento do peso dos trabalhos em Obras de Engenharia Civil para 51,4% (49,4% em 2016) e uma diminuição no peso dos trabalhos realizados em Edifícios para 48,6% (50,6% em 2016).

Nas obras de engenharia civil (51,4% do total dos trabalhos realizados em 2017), continuaram a destacar-se as que foram executadas em Infraestruturas de Transportes (rodoviário, ferroviário, aéreo e marítimo), Barragens e Sistemas de Irrigação: 47,9% do total de Obras de Engenharia Civil e 24,6% do total de obras realizadas em 2017.

As obras referentes a Edifícios representavam 48,6% do total dos trabalhos realizados em 2017 e incidiram principalmente em Edifícios não residenciais: 70,0% do total de obras em Edifícios e 34,0% do total de obras realizadas nesse ano.

Numa análise dos últimos cinco anos, verifica-se que o valor dos trabalhos realizados em edifícios registou um aumento de 8,9 p.p. no seu peso face a 2013, reforçando o retorno progressivo ao investimento na construção de edifícios.

Figura 3.2 >> Valor dos trabalhos realizados por empresas com 20 e mais pessoas ao serviço, por tipo de obra, em Portugal (2013-2017)



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



## [ ANÁLISE DE RESULTADOS ]

### 4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS



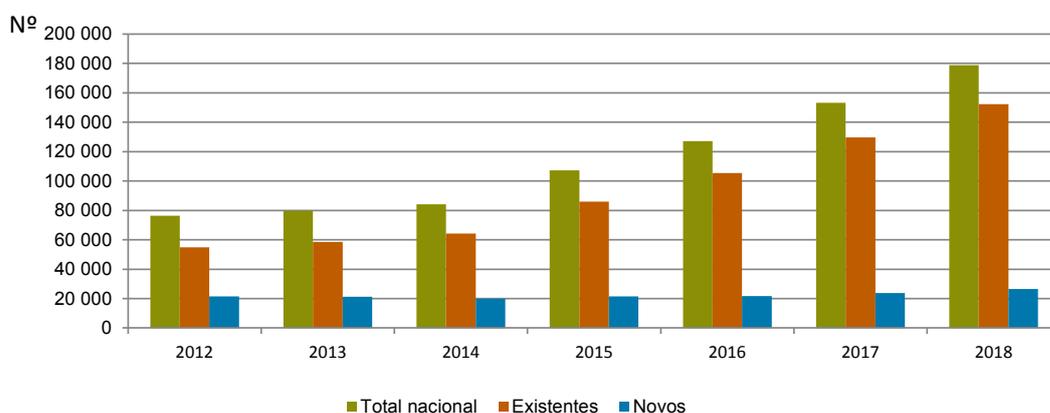
## 4. ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO E PROPRIEDADES COMERCIAIS

### 4.1 VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES<sup>1</sup>

Em 2018, o mercado imobiliário em Portugal continuou a evidenciar uma dinâmica de crescimento tendo-se transacionado 178 691 habitações, mais 25 399 do que no ano passado (aumento de 16,6%). As vendas de alojamentos em 2018 constituem, pelo segundo ano consecutivo, um novo máximo da série disponível.

Por categorias, as habitações existentes continuaram a representar a maioria das vendas, 152 212, face às 26 479 transações de habitações novas. Para além disso, as habitações existentes, tal como tem vindo a suceder desde 2013, apresentaram um ritmo de crescimento das transações acima do observado nas habitações novas, 17,5% e 11,6%, respetivamente. Note-se, no entanto, que 2018 foi o terceiro ano consecutivo em que se observou uma redução na diferença do ritmo de crescimento entre os dois tipos de alojamentos tendo a mesma passado de 26 p.p. em 2015 para 5,9 p.p. em 2018.

Figura 4.1.1 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2012 – 2018

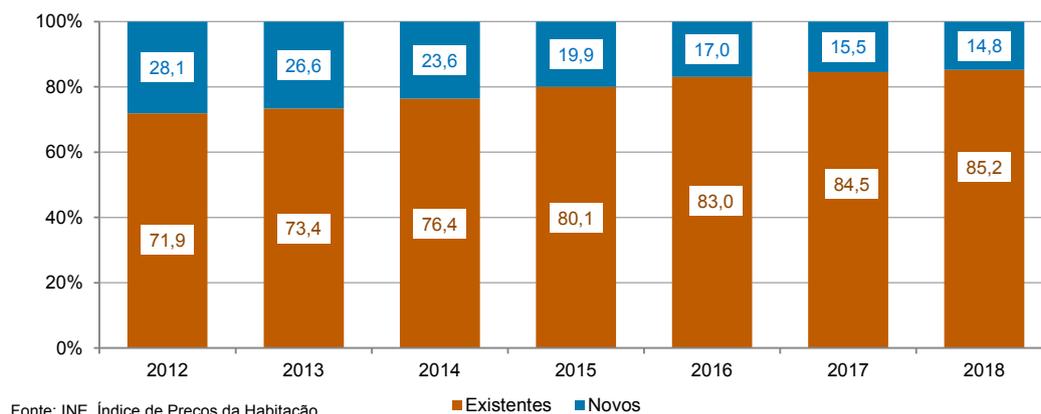


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

Em 2018, as transações de alojamentos novos registaram, tal como tem vindo a suceder desde o início da série, uma redução na distribuição relativa do número de transações realizadas, representando 14,8% das mesmas. Esta percentagem representa menos de metade do registo observado no início da presente série (36,9%).

<sup>1</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.

Figura 4.1.2 >> Distribuição do peso relativo das transações de alojamentos existentes e alojamentos novos, 2012 – 2018

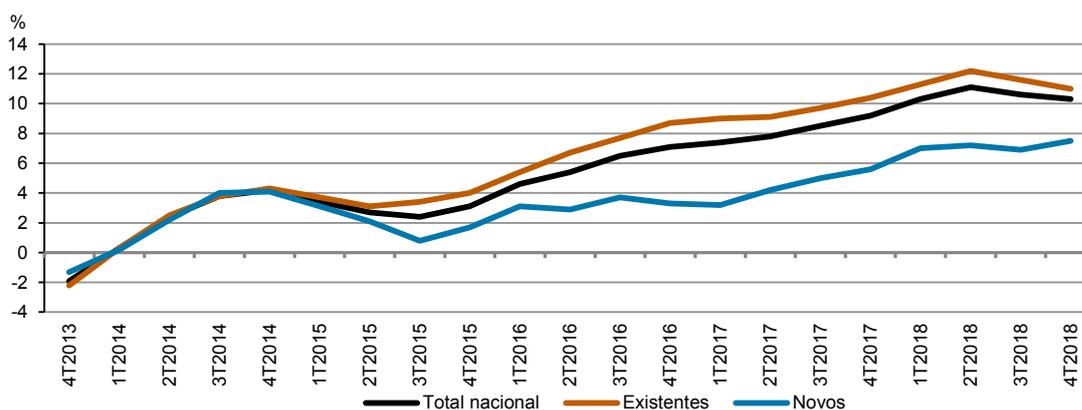


## 4.2 ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Em 2018, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) manteve uma trajetória de crescimento. A taxa de variação média anual<sup>2</sup> fixou-se nos 10,3%, mais 1,1 p.p. que o registo de 2017. O aumento dos preços observou-se em ambas as categorias de habitações tendo sido mais intenso nas existentes (11,0%) por comparação com as novas (7,5%).

A análise do gráfico seguinte permite evidenciar o facto de, pelo segundo ano consecutivo, se ter observado uma redução na diferença do ritmo de crescimento dos preços de alojamentos existentes e novos, tendo passado de 4,8 p.p. no final de 2017 para 3,5 p.p. no último trimestre de 2018.

Figura 4.2.1 >> Variação média do Índice de Preços da Habitação, 4T2013 – 4T2018



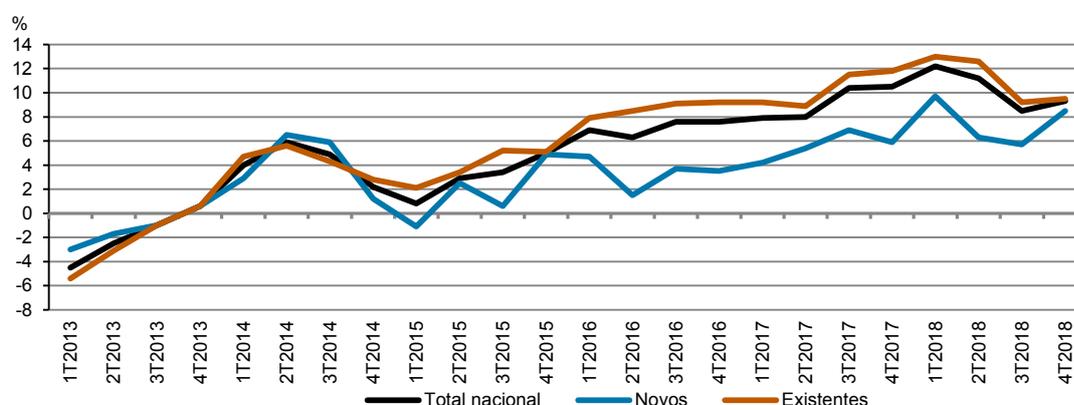
Por trimestres, a evolução do IPHab em termos de taxas de variação homóloga continuou a evidenciar uma dinâmica de crescimento dos preços em 2018, embora com alguns sinais de desaceleração.

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

No 1º trimestre de 2018, o IPHab registou a taxa de variação homóloga mais elevada da série disponível, cotando-se nos 12,2%. Seguiram-se dois trimestres com uma desaceleração dos preços, com taxas de 11,2% e 8,5%, respetivamente no 2º e 3º trimestres. Finalmente, no último trimestre, a taxa de variação voltou a aumentar e a fixar-se nos 9,3%.

Por categoria, as habitações existentes registaram um aumento dos preços na ordem dos 13% na primeira metade do ano, tendo baixado para aproximadamente 9% nos últimos dois trimestres. No que respeita às habitações novas, o IPHab cresceu 9,7% no 1º trimestre, tendo baixado para 6,3% e 5,7% nos dois trimestres seguintes. Nos últimos três meses do ano os preços dos alojamentos novos aceleraram para 8,5% em termos homólogos. A diferença no ritmo de crescimento entre as duas categorias de habitações foi de apenas 1 p.p. no último trimestre do ano, o que constitui a menor amplitude observada desde o último trimestre de 2015.

Figura 4.2.2 >> Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2013 - 4T2018



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação

### 4.3 PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>3</sup>

Em 2018, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 996 €/m<sup>2</sup>, registando um aumento de +6,9% relativamente ao ano anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 523 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana de Lisboa (1 333 €/m<sup>2</sup>) e Região Autónoma da Madeira (1 207 €/m<sup>2</sup>).

No período em análise, 42 municípios apresentaram um preço mediano acima do valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (13 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (13 em 18). O município de Lisboa (3 010 €/m<sup>2</sup>) registou o preço mediano de vendas de habitação mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 1 500 €/m<sup>2</sup> em Cascais (2 333 €/m<sup>2</sup>),

<sup>3</sup> Nas 'Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local' a unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

Toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) como valor de referência para os preços de venda de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>).

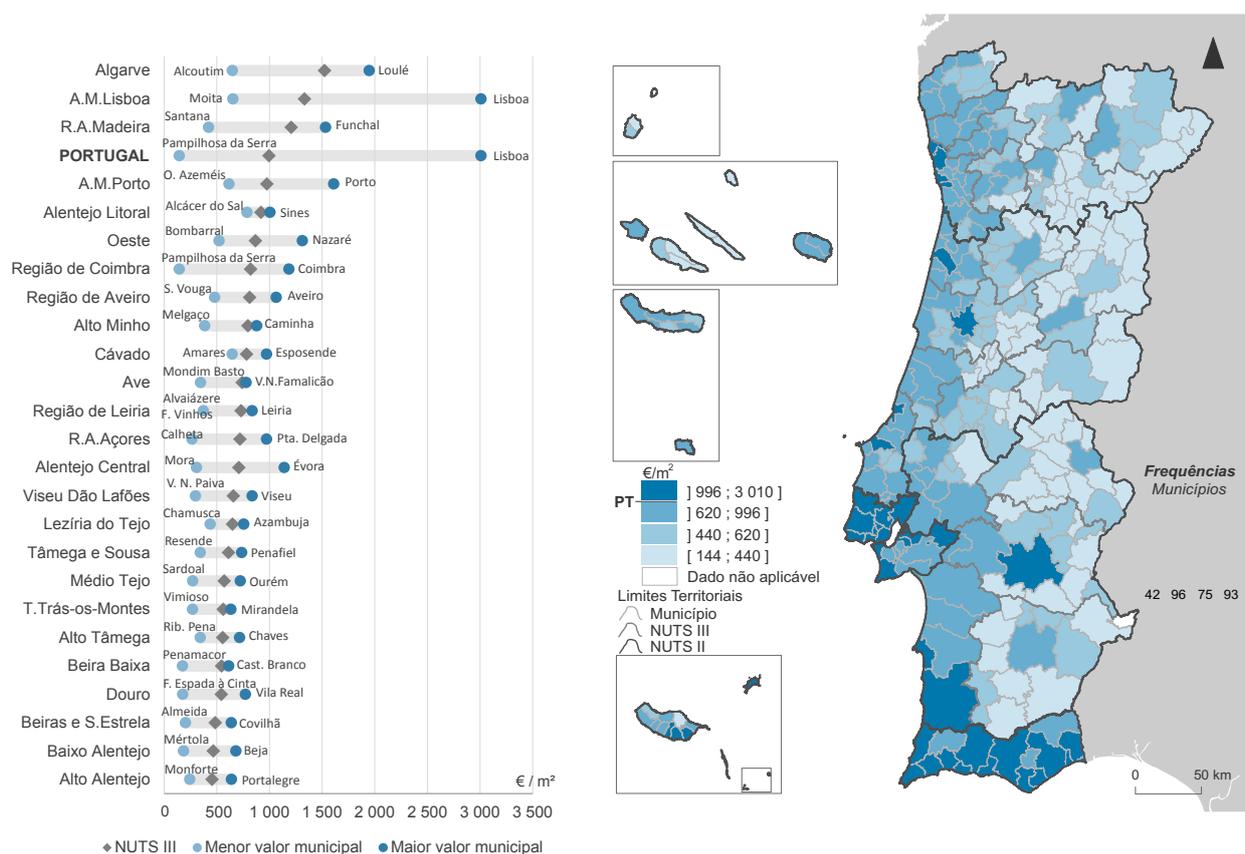
As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos ao Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal 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".

Oeiras (2 000 €/m<sup>2</sup>), Loulé (1 948 €/m<sup>2</sup>), Lagos (1 787 €/m<sup>2</sup>), Albufeira (1 709 €/m<sup>2</sup>), Tavira (1 686 €/m<sup>2</sup>), Porto (1 612 €/m<sup>2</sup>), Lagoa (1 538 €/m<sup>2</sup>), Funchal (1 534 €/m<sup>2</sup>) e Odivelas (1 523 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região onde se verificou a maior amplitude de preços entre municípios (2 356 €/m<sup>2</sup>): o menor valor registou-se na Moita (654 €/m<sup>2</sup>) e o maior em Lisboa. O Algarve, a Região Autónoma da Madeira e a Região de Coimbra apresentaram também diferenciais de preços entre municípios superiores a 1 000 €/m<sup>2</sup>.

Figura 4.3.1 >> Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2018



Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

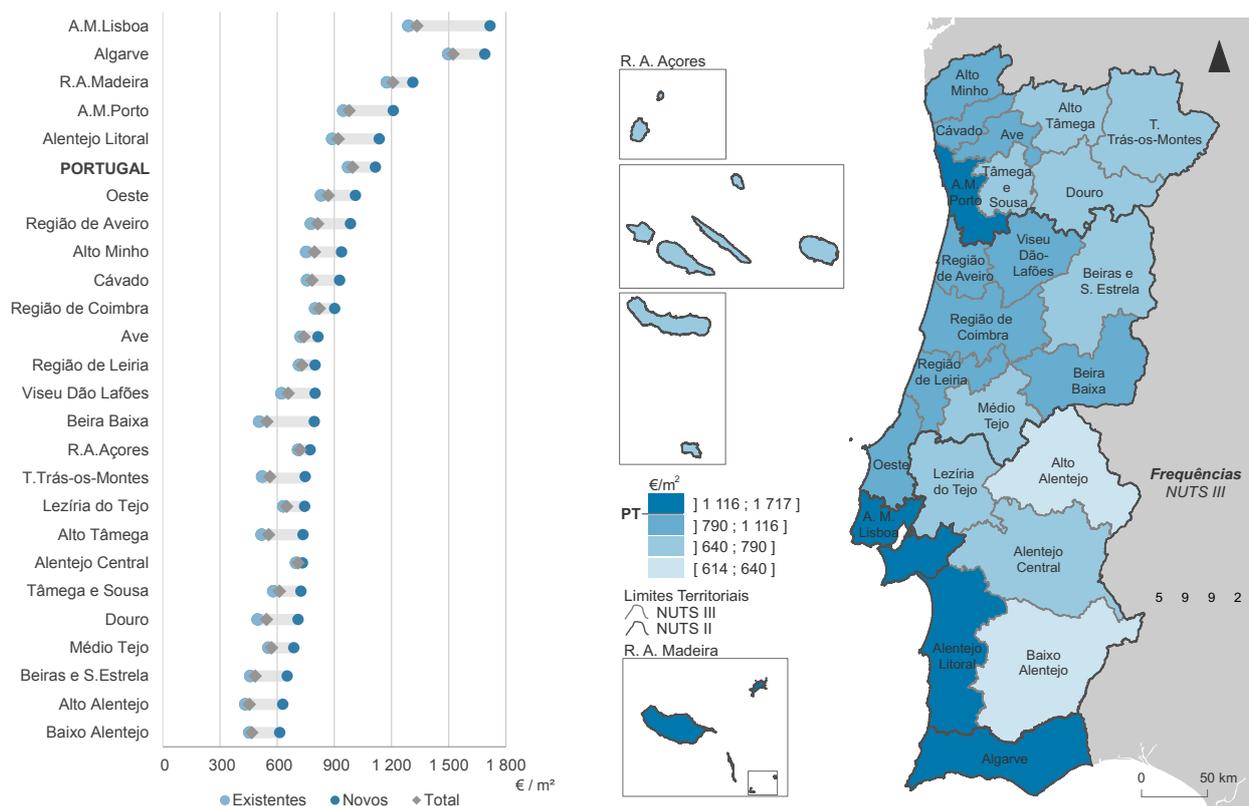
O preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 116 €/m<sup>2</sup> e para os alojamentos existentes o valor situouse em 973 €/m<sup>2</sup>.

As sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (1 717 €/m<sup>2</sup>), Algarve (1 690 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (1 312 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana do Porto (1 210 €/m<sup>2</sup>) e Alentejo Litoral (1 136 €/m<sup>2</sup>) apresentaram um preço mediano de venda de alojamentos novos acima do valor nacional. No caso dos alojamentos existentes apenas três destas sub-regiões superaram o referencial nacional: o preço mais elevado registou-se no Algarve (1 498 €/m<sup>2</sup>), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 288 €/m<sup>2</sup>) e a Região Autónoma da Madeira (1 176 €/m<sup>2</sup>).

Entre as 25 NUTS III do país, o menor preço mediano de alojamentos existentes vendidos verificou-se no Alto Alentejo (433 €/m<sup>2</sup>) e o menor preço mediano de alojamentos novos registou-se no Baixo Alentejo (614 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (429 €/ m<sup>2</sup>).

Figura 4.3.2 >> Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 2018



Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local

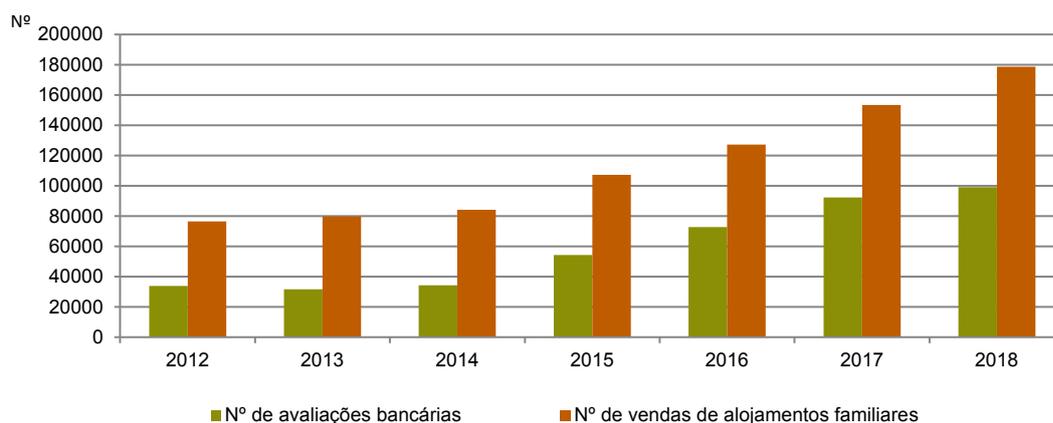
#### 4.4 VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

Em 2018, foram realizadas aproximadamente 99 000 avaliações bancárias efetuadas por peritos ao serviço das instituições bancárias no âmbito da concessão de crédito à habitação<sup>4</sup>. Comparativamente com o registo de 2017, este número traduz um aumento de 7,4%, aquém do crescimento observado no número de transações (16,6%).

Este foi o primeiro ano, desde 2014, em que se observou uma redução do peso relativo do número de avaliações face ao número de transações de alojamentos o qual se fixou próximo dos 55%, em 2018, menos 5 p.p. do que em 2017.

<sup>4</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.

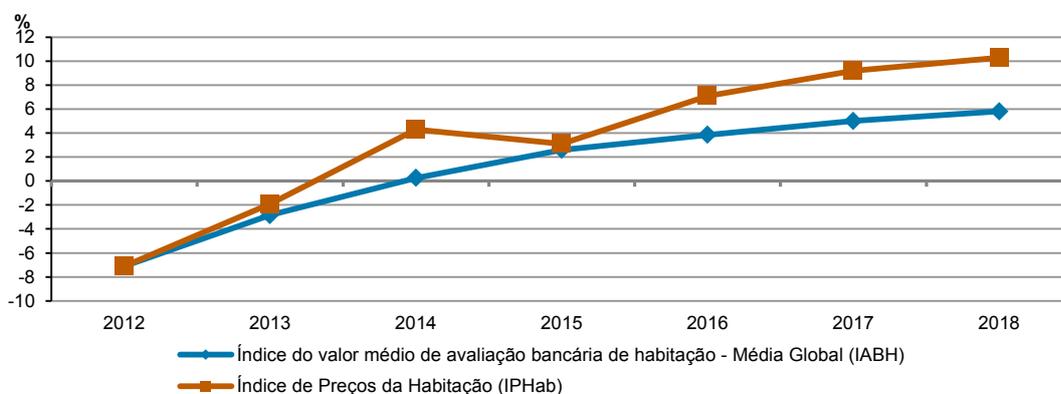
Figura 4.4.1 >> Número de avaliações bancárias e número de vendas de alojamentos, 2012 – 2018



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

O valor médio da avaliação bancária de habitação manteve, em 2018, uma dinâmica de crescimento, tendo apresentado uma taxa de variação de 5,8%, mais 0,8 p.p. do que em 2017. Na figura seguinte é possível comparar o comportamento das taxas de variação do IPHab e do valor médio de avaliação bancária para os últimos sete anos. A análise da figura permite verificar que em 2018 e pelo terceiro ano consecutivo, se acentuou a diferença no ritmo de crescimento do IPHab e do valor médio das avaliações bancárias. Se, em 2015, essa diferença foi de 0,5 p.p., em 2018, atingiu os 4,5 p.p..

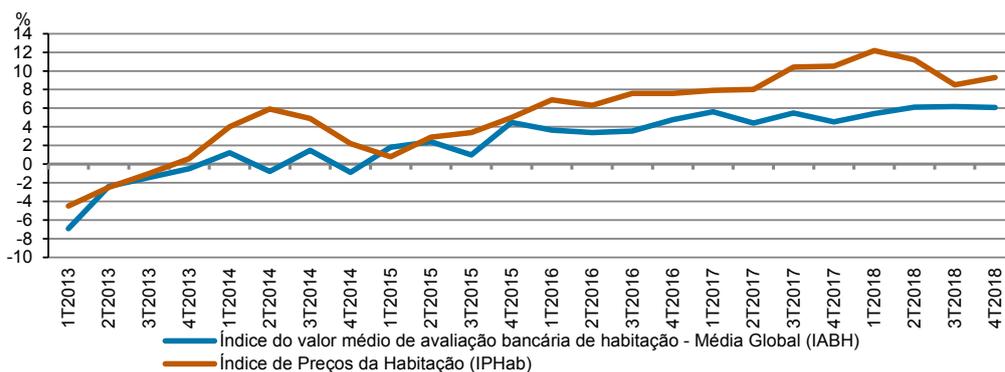
Figura 4.4.2 >> Variação média do IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, 2012-2018



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

Durante o ano de 2018, o IPHab e o valor médio das avaliações bancárias mantiveram a dinâmica de crescimento dos últimos anos. Em termos de amplitudes das taxas de variação é possível observar algumas diferenças entre os dois indicadores. Após ter atingido a maior taxa de variação da série no 1º trimestre (12,2%), o IPHab registou, nos dois trimestres seguintes, uma desaceleração dos preços (11,2% e 8,5%), voltando a aumentar o ritmo de crescimento dos mesmos no final do ano (9,3%). Por sua vez, o valor médio da avaliação bancária registou a taxa de variação homóloga mais baixa do ano no 1º trimestre (5,4%), para estabilizar em torno dos 6,1-6,2% nos três trimestres seguintes. Se, na primeira metade do ano a diferença de amplitudes das taxas de variação dos dois indicadores estava nos 6,0 p.p., na segunda metade baixou para 3,0 p.p..

Figura 4.4.3 >> IPHab e do Índice do Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2013 - 4T2018



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

#### 4.5 RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL<sup>5</sup>

Em 2018, o valor mediano das rendas dos 77 723 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal foi 4,80 €/m<sup>2</sup>, tendo-se registado um aumento de +9,3% do valor e um decréscimo de número de novos contratos de -7,9%, relativamente ao ano anterior. O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (7,00 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (5,84 €/m<sup>2</sup>), Algarve (5,58 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (5,07 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (25 916). Os novos contratos de arrendamento nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, cerca de 51% do total. Por outro lado, o Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (399).

<sup>5</sup> As 'Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local' têm periodicidade anual e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

As 'Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local' resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O cálculo baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém 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".

Figura 4.5.1 >> Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2018

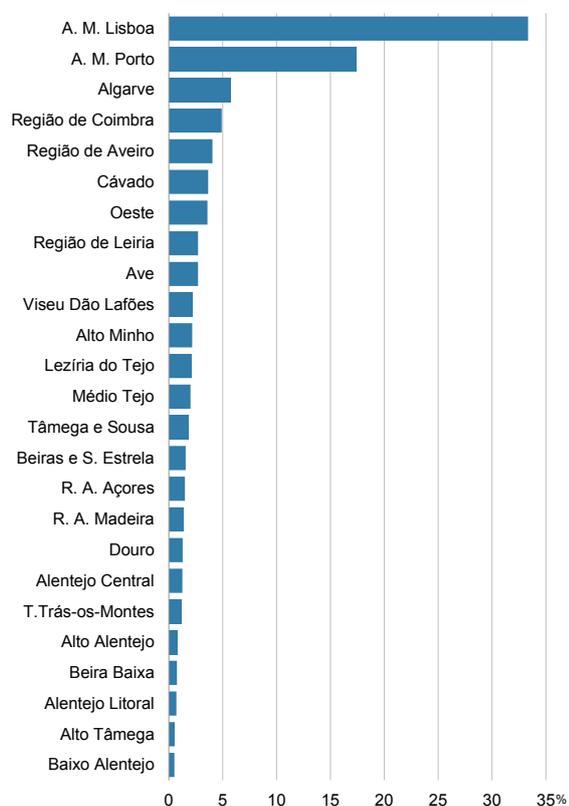
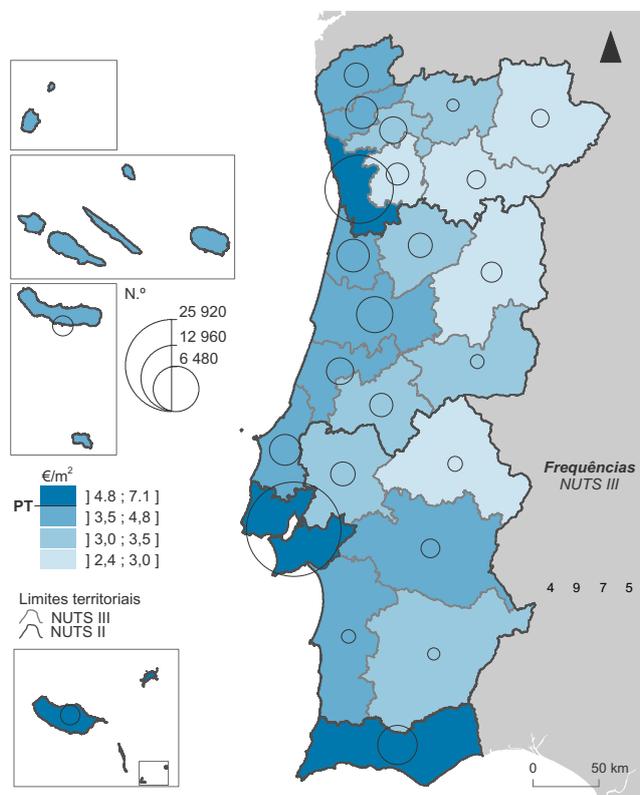


Figura 4.5.2 >> Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 2018



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

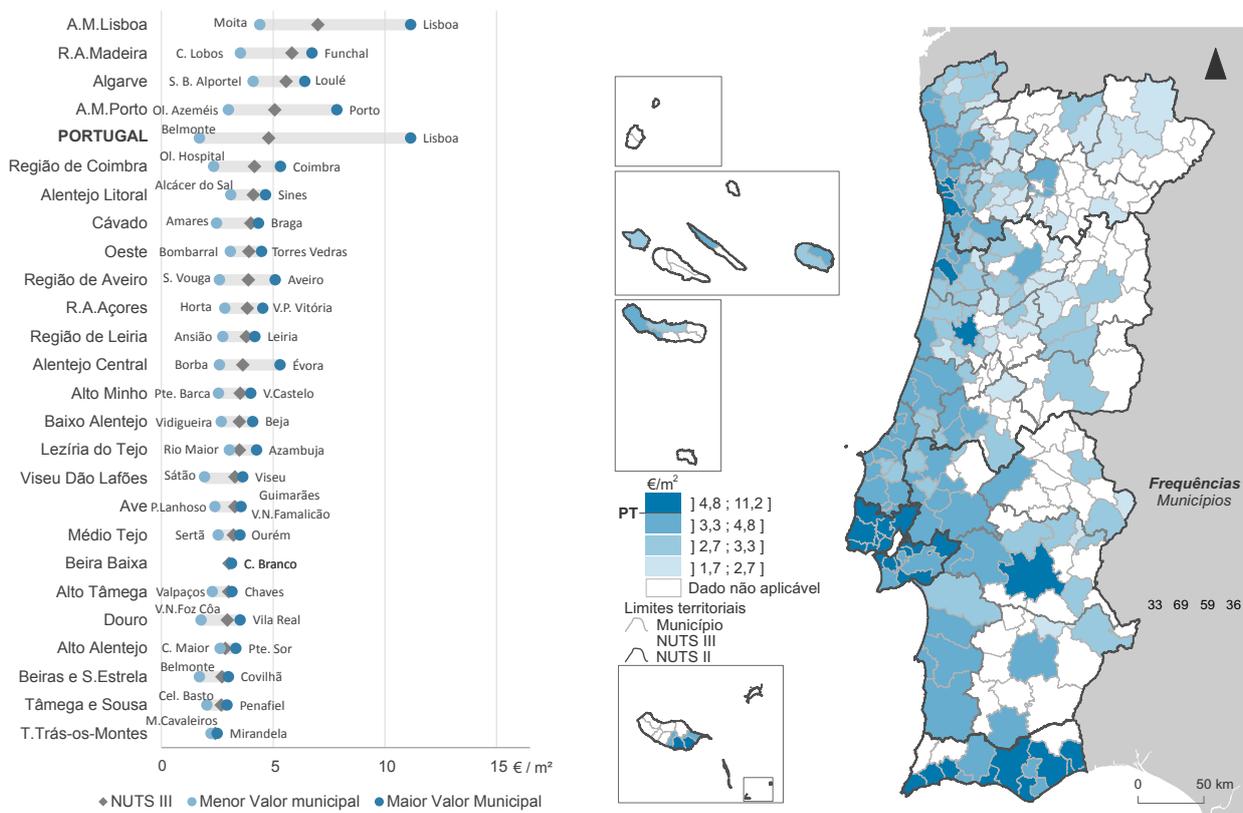
Entre os 308 municípios do país, 33 apresentaram rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação acima do valor nacional. O município de Lisboa apresentou o valor mais elevado do país (11,16 €/m<sup>2</sup>), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/m<sup>2</sup>, Cascais (9,71 €/m<sup>2</sup>), Oeiras (9,38 €/m<sup>2</sup>), Porto (7,85 €/m<sup>2</sup>), Amadora (7,19 €/m<sup>2</sup>) e Almada (7,00 €/m<sup>2</sup>).

No padrão territorial das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento destacam-se, com valores mais elevados, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa, do Algarve e da Área Metropolitana do Porto. Nas restantes NUTS III assinalam-se, com valor de rendas superior ao valor nacional, os municípios do Funchal (6,74 €/m<sup>2</sup>) e de Santa Cruz (5,17 €/m<sup>2</sup>) (na Região Autónoma da Madeira), Coimbra (5,33 €/m<sup>2</sup>), Évora (5,31 €/m<sup>2</sup>) e Aveiro (5,10 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude do valor das rendas destinadas a habitação entre municípios (6,75 €/m<sup>2</sup>): o menor valor foi registado na Moita (4,40 €/m<sup>2</sup>) e o maior em Lisboa (11,16 €/m<sup>2</sup>). As NUTS III Área Metropolitana do Porto e Região Autónoma da Madeira registaram também um diferencial do valor das rendas entre municípios superior a 3,00 €/m<sup>2</sup>.

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país (6 643 novos contratos celebrados), -4,8% face ao ano anterior. Assinala-se ainda, com número de novos contratos superior a 2 500, os municípios de Sintra (3 116), Porto (3 110) e Vila Nova de Gaia (2 534).

Figura 4.5.3 >> Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2017

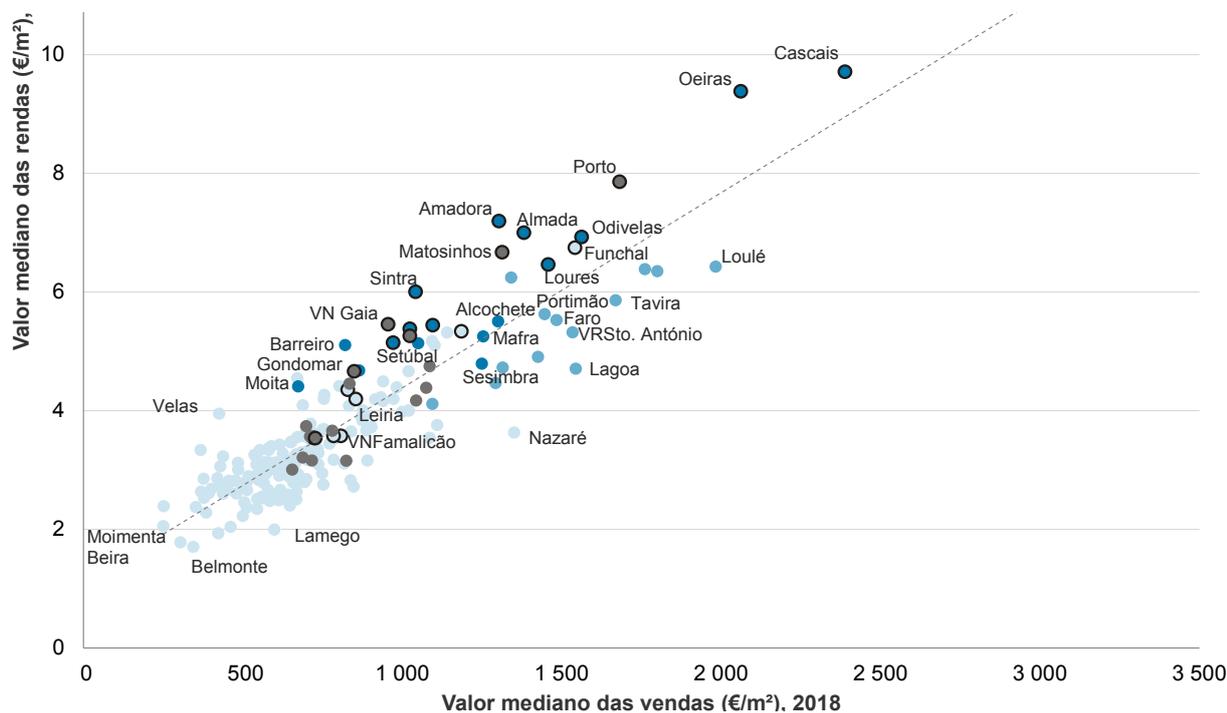


Nota: Os valores mínimo e máximo municipais nas NUTS III são relativos aos municípios com 30 ou mais observações  
 Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

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

Na figura representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor das rendas por m<sup>2</sup> com o preço por m<sup>2</sup> das transações de habitação. É de destacar a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa – exceção dos municípios de Mafra (sobre a linha de tendência), Lisboa e Sesimbra –, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto e, de uma forma geral, nos municípios com mais de 100 mil habitantes. Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve.

Figura 4.5.4 >> 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, 2018

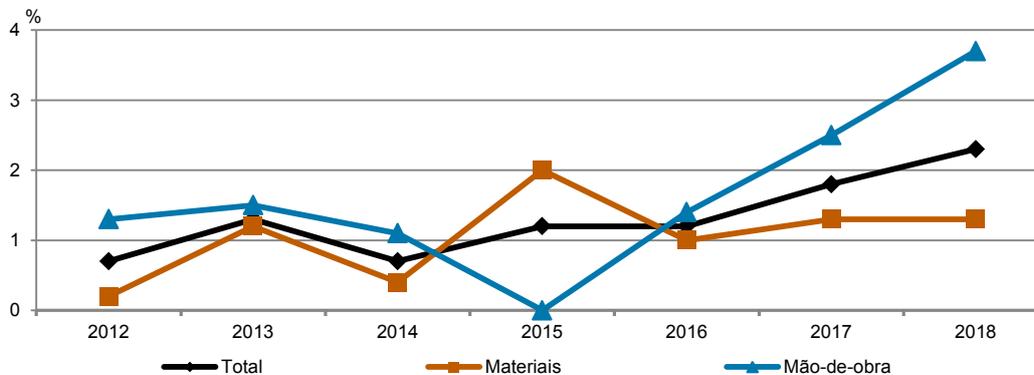


Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

#### 4.6 CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA

O índice de custos de construção de habitação nova registou, pelo terceiro ano consecutivo, um aumento do ritmo de crescimento no ano de 2018, apresentando uma taxa de variação média anual de 2,3% (1,8% em 2017). A aceleração dos custos de construção adveio da componente mão-de-obra a qual aumentou 3,7%, mais 0,8 p.p. que em 2017. No que respeita ao índice dos materiais, observou-se uma taxa de variação anual de 1,3%, a mesma amplitude de crescimento registada em 2017.

Figura 4.6.1 >> Índice de Custos de Construção de Habitação Nova, Taxa de variação média, 2011 - 2018



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

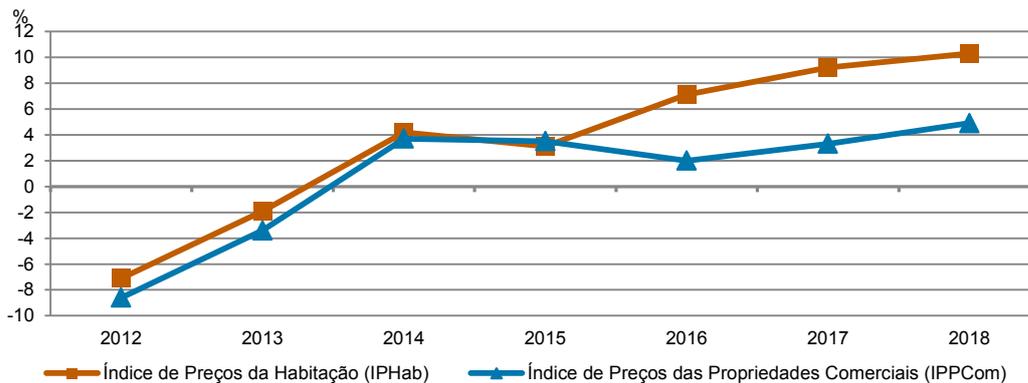
Fonte: INE, Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

#### 4.7 ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS

Em 2018, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais aumentou 4,9%, 1,6 p.p. acima do registado em 2017. Este foi o segundo ano consecutivo em que se observou uma aceleração dos preços, traduzida em aumentos de 2,0% em 2016, 3,3% em 2017 e 4,9% em 2018.

À semelhança do sucedido nos últimos anos, em 2018, o ritmo de crescimento dos preços dos imóveis residenciais superou o das propriedades comerciais, com taxas de variação anual de 10,3% e 4,9%, respetivamente. No entanto, o diferencial das taxas de crescimento entre os dois indicadores reduziu-se, tendo passado de 5,9 p.p. em 2017, para 5,4 p.p. em 2018.

Figura 4.7.1 >> Taxa de variação anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais e do Índice de Preços da Habitação, 2012-2018



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 (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Tipo de construção (Mensal)

Índice de custo de construção de habitação nova (Base - 2000) por Localização geográfica (Continente) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços da habitação, IPHab (Base - 2010) por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação média anual - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação homóloga - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

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

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Taxa de variação mensal - Base 2000 - %) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

Índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação (Base - 2000) por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Fator de produção (Mensal)

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

Transações (N.º) de alojamentos familiares por Categoria do alojamento familiar (Trimestral)

Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Anual

Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral

Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valores médios de avaliação bancária (€/ m<sup>2</sup>) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (€/ m<sup>2</sup>) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013), Tipo de construção e Tipologia do fogo (Mensal)

Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipo de construção (Mensal)



## [ NOTA METODOLÓGICA, CONCEITOS E DEFINIÇÕES ]



## 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.

### ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

Trata-se de uma estatística derivada que fornece, em períodos intercensitários, informação relativa às estimativas do número de edifícios clássicos (com pelo menos um fogo) e do número de alojamentos familiares clássicos. A metodologia consiste, basicamente, em adicionar ao parque habitacional recenseado o saldo resultante do edificado e demolido, apurado no inquérito aos projetos de obras de edificação e demolição de edifícios e sua conclusão e utilização. Cada operação censitária permite determinar o erro da estimativa, o qual é retropolado para o período intercensitário a que respeita.

Nesta publicação é divulgada a série de Estimativas do Parque Habitacional atualizada para os anos de 2011 a 2018, que já se encontra calibrada e ajustada com os resultados definitivos do Recenseamento da Habitação de 2011 (Censos 2011).

Esta série de Estimativas é disponibilizada ao nível de freguesia no Portal de Estatísticas Oficiais do INE.

#### Ficha Técnica >> Estimativas do parque habitacional

Tipo de operação	Estatística derivada
Fontes de informação	Recenseamento Geral da Habitação, Inquérito à Conclusão de Obras, Inquérito à Utilização de Obras Concluídas e Inquérito às Alterações de Utilização dos Edifícios.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número de edifícios de habitação familiar clássica; número de alojamentos familiares clássicos.
Série disponível	1991- 2018

## 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
Representatividade 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 – 2018

## 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.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Freguesia
Variável de difusão	Edifícios e fogos concluídos, número e caracterização física.
Série disponível	2017– 2018

## OPERAÇÕES SOBRE IMÓVEIS

Informação de caráter administrativo proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça do Ministério da Justiça, compilada através das Conservatórias do Registo Predial, relacionada com os Contratos de Compra e Venda de Imóveis e Contratos de Mútuo com Hipoteca Voluntária (prédios hipotecados e crédito hipotecário concedido).

Ficha Técnica >> Operações sobre Imóveis

Tipo de operação	Ato administrativo decorrente de registo nas Conservatórias do Registo Predial
Fontes de informação	Registo nas Conservatórias do Registo Predial
Unidade inquirida	Contrato
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual (com desagregação mensal)
Níveis de estratificação	Município
Variável de difusão	Número e valor dos contratos, por tipo de prédios. Crédito hipotecário concedido (contratos de mútuo com hipoteca voluntária), segundo a natureza dos intervenientes.
Série disponível	1994 – 2017

## 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 &gt;&gt; Inquérito Anual às Empresas de Construção

Tipo de operação	Inquérito amostral
Fontes de informação	Direta (informação das empresas)
Unidade inquirida	Empresa
Representatividade 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 – 2017

## 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). O INE agradece a colaboração da Autoridade Tributária e Aduaneira na concretização deste projeto estatístico.

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 é um índice encadeado com base 100 = 2010. 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.

### Habitação Nova

Alojamento familiar em construção nova.

### Habitação existente

Alojamento familiar em segunda mão.

## 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
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	País; tipo de alojamento (moradias e apartamentos) e classificação do alojamento (existentes e novos).
Variável de difusão	Número de vendas de alojamentos (total, existentes e novos). Variação média do índice de preços da habitação (total, existentes e novos).
Série disponível	2009-2018 (4ºT)

### 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 Preços da Habitação ao nível local

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa fiscal da Autoridade Tributária e Aduaneira
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável.
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Trimestral
Níveis de estratificação	Municípios; cidades com mais de 100 mil habitantes; freguesias dos municípios de Lisboa e do Porto; tipo de alojamento (moradias e apartamentos); tipologia.
Variável de difusão	Valor mediano das vendas por m <sup>2</sup>
Série disponível	2016 (1ºT) - 2018 (4ºT)

## INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação tem como principal objetivo apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo contudo anteriores à transação efetiva. Esta operação foi concebida com o objetivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflitam, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação. A informação para este estudo estatístico é fornecida por um conjunto de instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação. Verifica-se um aproveitamento para fins estatísticos, de informação administrativa recolhida, sobre os alojamentos avaliados por aquelas instituições, nos processos de concessão de crédito. A informação é transmitida pelas instituições de crédito com uma periodicidade mensal, sendo essa também a frequência de divulgação dos resultados pelo INE.

### Ficha Técnica >> Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Tipo de operação	Estudo estatístico compilado através de informação administrativa recolhida sobre os alojamentos avaliados pelas instituições de crédito
Fontes de informação	Não direta - Administrativa: alojamentos avaliados pelas instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação.
Unidade inquirida	Instituições de crédito
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	NUTS III; Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto; Municípios que integram Cidades Médias.
Variável de difusão	Valor médio de avaliação bancária de habitação.
Série disponível	2003 (3ºT)-2009 (4ºT) e 2008 (setembro)-2018 (dezembro)

## 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 de 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 (Modelo 2) e Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).
Unidade inquirida	Não aplicável
Representatividade territorial	País
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	Municípios; freguesias dos municípios de Lisboa e do Porto.
Variável de difusão	Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares; Valor mediano por m <sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.
Série disponível	2018

## 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
Representatividade territorial	Continente
Periodicidade de apuramento	Mensal
Níveis de estratificação	Continente; Naturezas do alojamento (Edifício residencial com um só fogo ou com mais do que um fogo) e Fator de produção (materiais e mão de obra).
Variável de difusão	Números índices desagregados por naturezas de alojamento e por fator de produção.
Série disponível	2000-2018

## 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
Representatividade territorial	Portugal
Periodicidade de apuramento	Anual
Níveis de estratificação	País
Variável de difusão	Índice e variação média do índice de preços de imóveis comerciais
Série disponível	2009-2018

## 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). De igual modo as Estimativas do Parque Habitacional (que usam as duas fontes mencionadas) são calibradas com base na informação dos Censos, para garantir essa coerência.

Deste modo, tendo em conta a divulgação dos resultados definitivos dos Censos 2011 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 2011:**

- Foram considerados como definitivos os dados de 2001 a 2010, tendo em conta que se realizaram os Censos da Habitação em 2011;
- Os anos anteriores a 2001 já eram anteriormente considerados como definitivos.

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

- A revisão dos dados mensais do licenciamento de 2018 (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 2018;
- De igual modo são revistos nesta Publicação os resultados anuais provisórios de 2011 a 2018. Com a preparação dos dados anuais (a divulgar em julho de cada ano) são revistos os dados anuais a partir de 2011. Só com a divulgação dos resultados definitivos de uma nova operação censitária (prevista para 2021) os dados de 2011 a 2020 serão revistos e considerados definitivos.

#### **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 é revista e considerada definitiva. 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 e dos Proprietários das Obras.

Informação a disponibilizar com esta Publicação:

- Os dados de 2016, até aqui calculados com base nas Estimativas das Obras Concluídas, foram revistos e substituídos por dados declarados;
- Os dados de 2017 e 2018 foram revistos mantendo-se o cálculo com base nas Estimativas das Obras Concluídas.



## CONCEITOS

### ÍNDICE ALFABÉTICO

#### A

alojamento, 72  
 alojamento coletivo, 72  
 alojamento de convivência, 72  
 alojamento familiar, 72  
 alojamento familiar clássico, 72  
 alojamento familiar ocupado, 72  
 alojamento familiar ocupado de residência secundária ou com uso sazonal, 72  
 alojamento familiar existente, 77  
 alojamento familiar novo, 77  
 alojamento familiar vago, 72  
 altura do edifício ou cêrcea, 73  
 área bruta do fogo, 73  
 área bruta privativa, 75  
 área habitável do fogo, 74  
 área total de construção, 75  
 área útil do fogo, 74  
 arrendamento, 77

#### C

contrato de arrendamento, 77

#### D

destino da obra, 74  
 divisão, 73

#### E

edifício, 73  
 edifício clássico, 73  
 edifício de habitação em convivência, 73  
 edifício exclusivamente não residencial, 73  
 edifício exclusivamente residencial, 73  
 edifício principalmente não residencial, 73  
 edifício principalmente residencial, 73  
 entidade promotora, 75  
 empresa, 76

#### F

fogo, 73  
 fogos por piso, 74

#### H

habitação social, 77

#### I

imóvel, 75  
 índice de fogos concluídos, 74

#### L

licença de operações urbanísticas, 74  
 licenciamento de operações urbanísticas, 74

#### N

número de pisos, 73

#### O

obra concluída, 75  
 obra de alteração, 75  
 obra de ampliação, 75  
 obra de arte, 76  
 obra de construção nova, 75  
 obra de conservação, 75  
 obra de demolição, 75  
 obra de engenharia civil, 76  
 obra de reconstrução com preservação de fachada, 75  
 obra de reconstrução sem preservação de fachada, 75

#### P

piso, 73  
 pessoal ao serviço, 76  
 prazo de execução efetivo, 74  
 prazo de execução previsto, 74  
 prédio, 75  
 prédio misto, 76  
 prédio rústico, 76  
 prédio urbano, 76  
 propriedades comerciais, 76

#### R

reabilitação urbana, 77  
 renda, 77  
 renda para habitação, 77

#### S

superfície habitável média das divisões, 74

#### T

tipo de obra, 75  
 tipologia do fogo, 74

#### V

valor dos trabalhos realizados por tipo de obra, 76

## CONCEITOS

### ÍNDICE TEMÁTICO

#### ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL

**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 uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes.

**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 caráter 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.

**OBRAS CONCLUÍDAS E OBRAS LICENCIADAS**

**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.

**edifício clássico** - edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos.

[edifício residencial]

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

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

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

[edifício não residencial]

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

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

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

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

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

**divisão** - espaço num alojamento delimitado por paredes tendo pelo menos 4 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 encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

**área útil do fogo** - valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encaixos até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

**tipologia do fogo** - classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.

[indicadores estatísticos]

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

**índice de fogos concluídos** - o índice de fogos concluídos é calculado pelo rácio entre o total de fogos concluídos no ano de referência, face ao total de fogos concluídos no ano de 2000, para cada unidade territorial. No cálculo deste índice são considerados todos os novos fogos concluídos, independentemente do tipo de obra que os origina: construção nova, ampliação, alteração ou reconstrução.

[construção]

[indicadores estatísticos]

**prazo de execução efetivo** - período de tempo decorrido e medido em meses, entre a data de início real e a data de conclusão real da obra.

**prazo de execução previsto** - período de tempo, medido em meses, entre as datas previstas de início e conclusão das obras.

**superfície habitável média das divisões** - quociente entre a superfície total habitável das construções novas, ampliações e alterações e o número total de divisões nas construções novas, ampliações e alterações.

[operação urbanística | edificação | obra]

**licenciamento de operações urbanísticas** - conjunto de procedimentos administrativos municipais relativos a operações urbanísticas que integram a licença, a comunicação prévia e o parecer prévio.

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

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

**entidade promotora** - entidade privada ou pública por conta de quem a obra é efetuada.

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

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

**obra de alteração** - obra de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, assim como a natureza e a cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento, implantação ou cêrcea.

**obra de ampliação** - obra de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação (ampliação horizontal), da cêrcea ou do volume de uma edificação existente (ampliação vertical).

**obra de construção nova** - obra de construção de edificação inteiramente nova.

**obra de demolição** - obra de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

**obra de conservação** - obra destinada a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

**obra de reconstrução com preservação de fachada** - obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, preservando a fachada principal com todos os seus elementos não dissonantes e da qual não resulte edificação com cêrcea superior à das edificações confinantes mais elevadas.

**obra de reconstrução sem preservação de fachada** - obra de construção subsequente à demolição de parte de uma edificação existente, da qual resulte a reconstituição da estrutura da fachada, da cêrcea e do número de pisos.

**área total de construção** - somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

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

**prédio** - parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com 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 carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

**prédio urbano** - prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

**propriedades comerciais** - prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

#### INQUÉRITO ANUAL ÀS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO

**empresa** - entidade jurídica (pessoa singular ou coletiva) correspondente a uma unidade organizacional de produção de bens e/ou serviços, usufruindo de uma certa autonomia de decisão, nomeadamente quanto à afetação dos seus recursos correntes. Uma empresa pode exercer uma ou várias atividades, em um ou em vários locais.

**valor dos trabalhos realizados por tipo de obra** - valor dos trabalhos executados pela empresa, em obra sua ou a seu cargo, incluindo o valor dos trabalhos realizados em regime de subcontratação.

**peçoal ao serviço** - pessoas que no período de referência efetuaram qualquer trabalho remunerado de pelo menos uma hora para o estabelecimento, independentemente do vínculo que tinham.

**obra de engenharia civil** - obra de construção especializada e estrutura de utilidade pública não classificada em edifícios tal como uma autoestrada, uma estrada, uma estrutura hidráulica ou elétrica, uma pista de aeroporto e uma barragem.

**obra de arte** - designação tradicional das construções, tais como pontes, viadutos, túneis e muros de suporte necessários ao estabelecimento de uma via de comunicação.

## ELEMENTOS SOBRE O MERCADO DE HABITAÇÃO

**reabilitação urbana** - intervenção integrada, sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e é modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas e espaços de utilização coletiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.

**habitação social** - habitação a custos controlados que se destina a venda ou a arrendamento a agregados familiares de baixos recursos.

**arrendamento** - modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento a locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

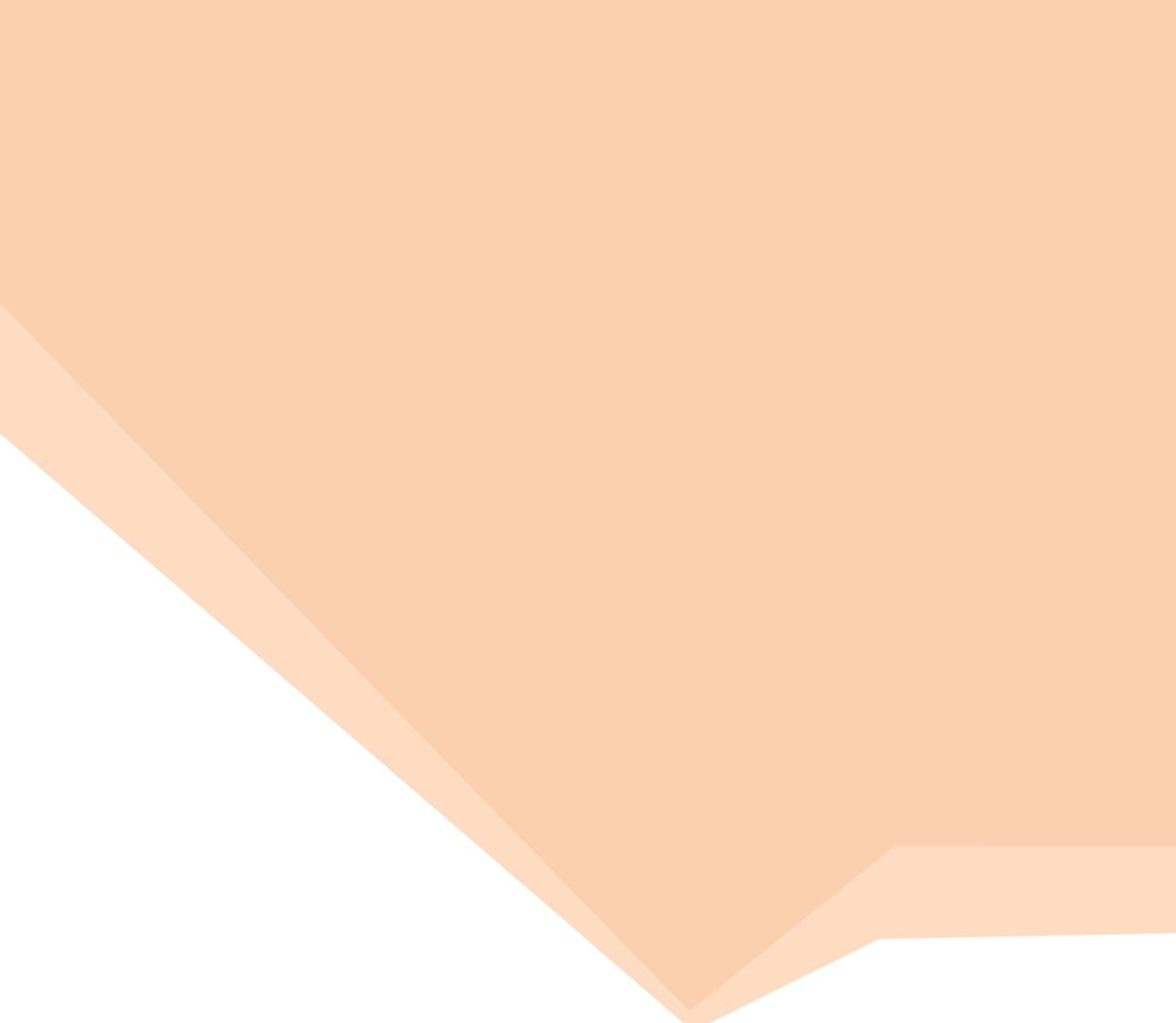
**contrato de arrendamento urbano** - contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

**renda** - prestação periódica que o inquilino está obrigado a pagar ao senhorio no contrato de arrendamento.

**renda para habitação** - quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

**alojamento familiar novo** - alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

**alojamento familiar existente** - alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.



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