



9 de junho de 2021
CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS
1º trimestre de 2021

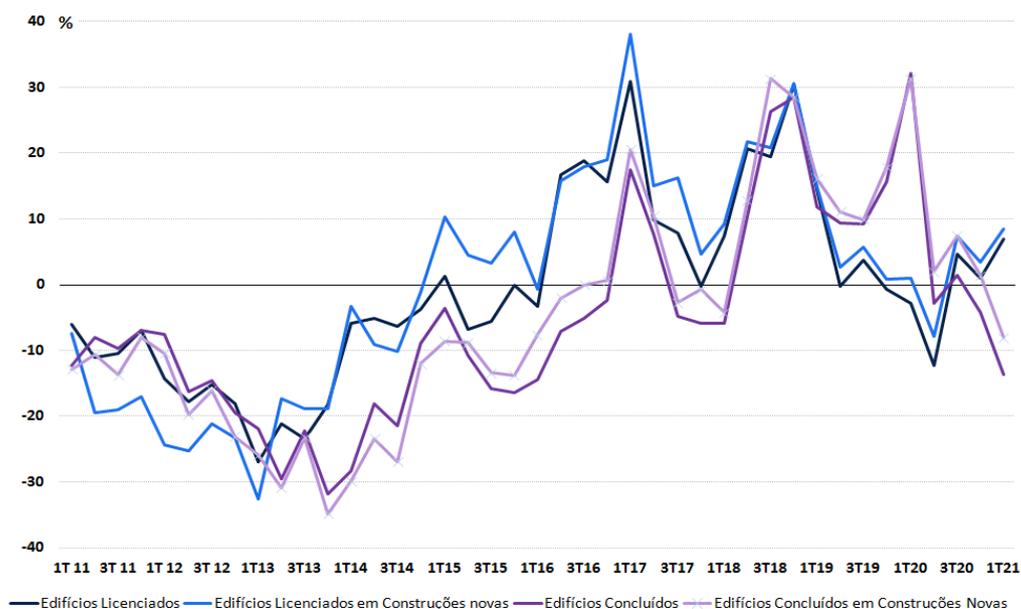
LICENCIAMENTOS INDICAM PERSPETIVAS POSITIVAS PARA A CONSTRUÇÃO

No **1º trimestre de 2021** foram licenciados 6,5 mil edifícios, +7,0% face ao mesmo período do ano anterior (+1,0% no 4º trimestre de 2020). Os edifícios licenciados em construções novas aumentaram 8,4% enquanto o licenciamento para reabilitação registou um crescimento de 1,5% (+3,4% e -6,3%, pela mesma ordem, no 4º trimestre de 2020). Os edifícios concluídos decresceram 13,6% (-4,1% no 4º trimestre de 2020), totalizando 3,7 mil edifícios.

Comparativamente com o **trimestre anterior**, o número de edifícios licenciados cresceu 11,6% (-2,4% no 4º trimestre de 2020) e o número de edifícios concluídos aumentou 0,4% (+1,0% no 4º trimestre de 2020).

Numa **análise mensal**, verifica-se que após os decréscimos homólogos observados em janeiro e fevereiro, os edifícios licenciados observaram um crescimento de 43,6% em março e 64,1% em abril. Quando comparado com os mesmos meses do ano 2019, este crescimento é também relevante, verificando-se aumentos de 25,9% em março e 25,7% em abril.

Figura 1. Obras licenciadas e concluídas - Variações homólogas trimestrais



Fonte: Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras



No 1º trimestre de 2021, foram licenciados 6,5 mil edifícios e concluídos 3,7 mil edifícios em Portugal. Os edifícios licenciados cresceram 7,0% comparativamente com o 1º trimestre de 2020 (+1,0% no 4º trimestre de 2020), tendo aumentado 11,6% face ao trimestre anterior. Os edifícios concluídos decresceram 13,6% em termos homólogos (-4,1% no 4º trimestre de 2020), e aumentaram 0,4% face ao trimestre anterior.

1. Obras licenciadas

No 1º trimestre de 2021, foram licenciados 6,5 mil edifícios em Portugal, o que corresponde a um aumento de 7,0% face ao 1º trimestre de 2020 (+1,0% no 4º trimestre de 2020).

Do total de edifícios licenciados, 73,2% eram construções novas e destas, 80,2% destinavam-se a habitação familiar. Os edifícios licenciados para demolição (430 edifícios) corresponderam a 6,6% do total de edifícios licenciados no 1º trimestre de 2021.

A Região Autónoma dos Açores foi a única a apresentar uma variação homóloga negativa no número total de edifícios licenciados no 1º trimestre de 2021 (-0,9%). As restantes regiões apresentaram variações homólogas positivas, com destaque para a Área Metropolitana de Lisboa (+13,2%), Alentejo (+11,8%) e Centro (+6,4%)

O número de edifícios licenciados em construções novas cresceu 8,4% face ao 1º trimestre de 2020, acompanhado por um crescimento de 1,5% nas obras de reabilitação. Em comparação com o trimestre anterior, o licenciamento em construções novas aumentou 13,7% e as obras de reabilitação cresceram 8,4%.

Com exceção da Região Autónoma dos Açores (-1,3%), todas as regiões do país registaram um crescimento homólogo no licenciamento para construções novas, evidenciando-se a Região Autónoma da Madeira (+27,1%), a Área Metropolitana de Lisboa (+13,3%) e o Norte (+9,5%).

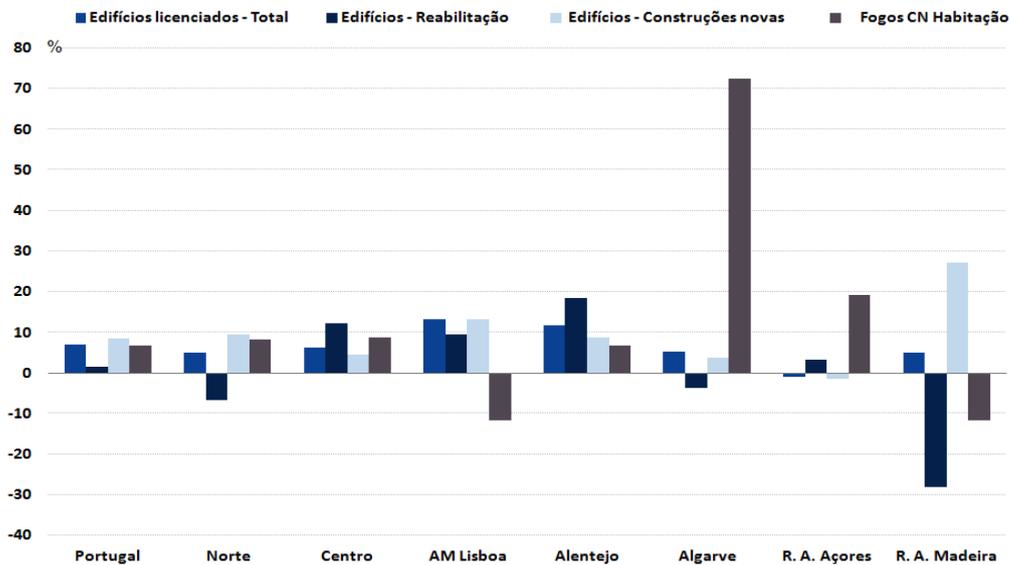
No 1º trimestre de 2021 foram licenciados 6,8 mil fogos em construções novas para habitação familiar. Este valor representa uma subida de 6,8%, face ao 1º trimestre de 2020 (+9,3% no 4º trimestre de 2020). A Área Metropolitana de Lisboa e a Região Autónoma da Madeira foram as únicas a apresentar uma variação homóloga negativa desta variável (-11,7% e -11,6%, respetivamente). Sublinha-se o crescimento desta variável em todas as restantes regiões, com maior relevância no Algarve (+72,5%), sendo de salientar o licenciamento de vários empreendimentos imobiliários designadamente no município de Silves.

Em Portugal, no 1º trimestre de 2021, a área total licenciada aumentou 5,3% em termos homólogos (-3,3% no 4º trimestre de 2020). O desempenho deste indicador não foi semelhante em todas as regiões. A região do Algarve exibiu o crescimento mais expressivo (+76,3%) em resultado do licenciamento de edifícios com um maior número de pisos e áreas totais dos edifícios mais elevadas. As regiões Norte e Centro assinalaram igualmente crescimentos homólogos nesta variável (+10,6% e +8,2%, respetivamente). Em sentido oposto, a Região Autónoma dos Açores e a Região Autónoma da Madeira registaram os decréscimos mais significativos: -33,5% e -26,8%, pela mesma ordem.



Figura 2. Edifícios e fogos licenciados - Variação homóloga trimestral

(1º trimestre de 2021)



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

Numa análise por município, verifica-se que no 1º trimestre de 2021, os 5 municípios com maior variação absoluta, face ao trimestre homólogo, foram responsáveis pelo licenciamento de 10,2% do total de fogos no país em obras de edificação (considerando todos os tipos de obras e todos os destinos). No seu conjunto, estes municípios registaram um aumento de 190,3% face ao ano anterior (+548 fogos).

Os municípios com uma maior variação negativa verificaram, no seu conjunto, um decréscimo de 41,9% nos fogos licenciados para edificação face ao trimestre homólogo (-733 fogos).

Figura 3. Municípios com maior variação absoluta no nº total de fogos licenciados em obras de edificação (1º trimestre de 2021)

Ordenação	Município	1º Trimestre		Variação Absoluta (nº)	Variação Homóloga (%)
		2021	2020		
	PORTUGAL	8188	8063	125	1,6%
+					
1	Silves	281	49	232	473,5%
2	Guimarães	213	111	102	91,9%
3	Espinho	111	29	82	282,8%
4	Paredes	129	62	67	108,1%
5	Lagos	102	37	65	175,7%
-					
1	Porto	256	557	-301	-54,0%
2	Lisboa	401	622	-221	-35,5%
3	Seixal	104	190	-86	-45,3%
4	Vila Nova de Gaia	248	319	-71	-22,3%
5	Tondela	8	62	-54	-87,1%

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



Em 2020, o número de edifícios licenciados demonstrou alguma instabilidade apresentando variações homólogas negativas mais intensas nos meses mais marcados pelos efeitos da pandemia COVID-19, nomeadamente em abril e maio de 2020 (-23,4% e -21,2%, respetivamente), que poderão estar também relacionadas com o encerramento dos serviços de apoio e atendimento ao público numa parte significativa das Câmaras Municipais do país.

O início de 2021 foi igualmente marcado por alguma perturbação, tendo sido observadas variações homólogas negativas em janeiro e fevereiro (-14,3% e -1,2%, pela mesma ordem). Nos meses de março e abril registaram-se aumentos de 43,6% e 64,1%, respetivamente, em comparação com os mesmos meses de 2020. Face a 2019, constata-se um crescimento igualmente relevante, de 25,9% e 25,7%, pela mesma ordem.

Figura 4. Edifícios licenciados – informação mensal

Mês	Total (nº)		Taxa de variação (%)	
	2019	2020	Homóloga	Mensal
	Unidade: nº			
TOTAL	23.608	23.038	-2,4	
Janeiro	2.223	2.271	2,2	45,3
Fevereiro	2.021	2.044	1,1	-10,0
Março	2.028	1.779	-12,3	-13,0
Abril	1.756	1.345	-23,4	-24,4
Maio	2.308	1.818	-21,2	35,2
Junho	1.765	1.952	10,6	7,4
Julho	2.083	2.209	6,0	13,2
Agosto	1.628	1.776	9,1	-19,6
Setembro	2.011	2.001	-0,5	12,7
Outubro	2.417	2.189	-9,4	9,4
Novembro	1.805	1.966	8,9	-10,2
Dezembro	1.563	1.688	8,0	-14,1
2021				
Janeiro		1.946	-14,3	15,3
Fevereiro		2.019	-1,2	3,8
Março		2.554	43,6	26,5
Abril		2.207	64,1	-13,6

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

2. Obras Concluídas

No 1º trimestre de 2021, o número total de edifícios concluídos (construções novas, ampliações, alterações e reconstruções) diminuiu 13,6% em relação ao 1º trimestre de 2020 (-4,1% no 4º trimestre de 2020). Neste período, estima-se que tenham sido concluídos 3,7 mil edifícios em Portugal, correspondendo, na sua maior parte, a construções novas (80,5%) e que destas, 79,5% tenham tido como destino a habitação familiar.



Estima-se que apenas a Região Autónoma dos Açores tenha registado um crescimento homólogo nos edifícios concluídos (+3,7%). Nas demais regiões foram observadas variações homólogas negativas, destacando-se o Algarve (-38,9%), Norte (-15,4%) e Centro (-13,3%).

Verificaram-se reduções de 8,1% nas obras concluídas em construções novas e 30,9% nas obras de reabilitação, face ao 1º trimestre de 2020. Em comparação com o trimestre anterior, as variações foram de +0,9% e -1,5%, pela mesma ordem.

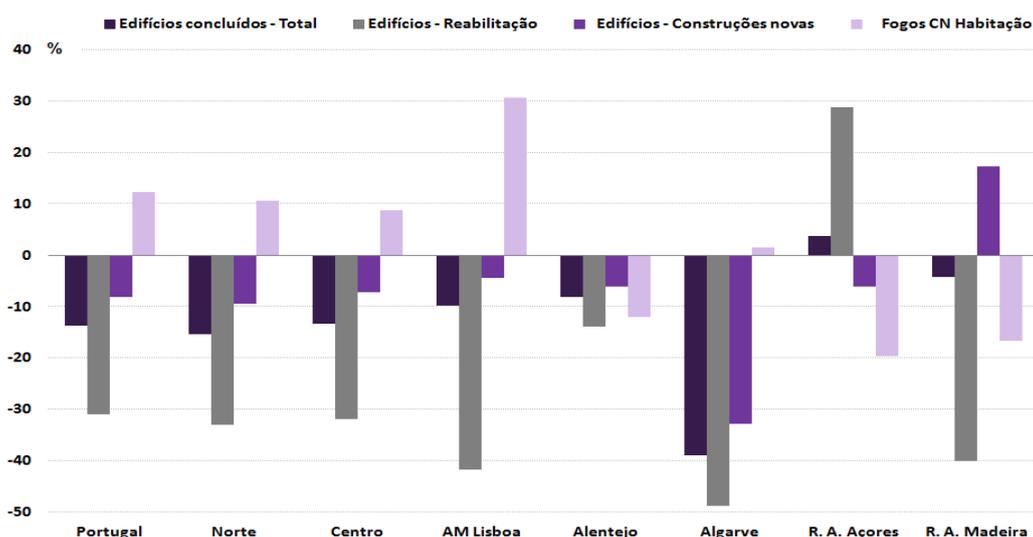
A Região Autónoma da Madeira foi a única a apresentar um crescimento homólogo nas obras concluídas em construções novas (+17,2%). Em todas as outras regiões foram observadas variações homólogas negativas neste trimestre, com maior incidência na região do Algarve (-32,9%).

As obras concluídas para reabilitação diminuíram 30,9%. Apesar do crescimento verificado na Região Autónoma dos Açores (+28,9%), nas restantes regiões verificaram-se reduções, com maior prevalência no Algarve (-48,8%), Área Metropolitana de Lisboa (-41,7%) e Região Autónoma da Madeira (-40,0%).

No 1º trimestre de 2021 foram concluídos 4,8 mil fogos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a um acréscimo de 12,3% face ao 1º trimestre de 2020 (+13,0% no 4º trimestre de 2020). Estima-se que este crescimento tenha abrangido as regiões da Área Metropolitana de Lisboa (+30,7%), Norte (+10,7%), Centro (+8,8%) e Algarve (+1,6%). As Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, tal como o Alentejo, terão observado decréscimos neste indicador: -19,7%, -16,7% e -11,9%, respetivamente.

Figura 5. Edifícios e fogos concluídos - Variação homóloga trimestral

(1º trimestre de 2021)



Fonte: Estimativas de Obras Concluídas



Em conjunto, as regiões Norte e Centro continuaram a destacar-se no número de edifícios concluídos (63,1% do total) e dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (57,6%) no 1º trimestre de 2021. A região Norte manteve a predominância nos edifícios e fogos concluídos (37,9% e 40,1%, respetivamente), seguindo-se a região Centro no que diz respeito aos edifícios concluídos (25,1%). A Área Metropolitana de Lisboa seguiu-se à região Norte quanto aos fogos concluídos, com 30,1% dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar a localizaram-se nesta região.

No 1º trimestre de 2021, verificou-se uma diminuição de 13,5% na área total construída em Portugal, face ao período homólogo. A Região Autónoma dos Açores apresentou a variação positiva mais acentuada neste indicador (+30,7%). Para este crescimento terá contribuído a conclusão efetiva de um hospital no município de Lagoa. Em sentido inverso, destaca-se a região Centro com o decréscimo mais expressivo na área total construída (-30,6%).



Unidade: n.º

NUTS II	Edifícios Licenciados**					Varição Homóloga (1 ^o T)*
	1 ^o T - 2020	2 ^o T - 2020	3 ^o T - 2020	4 ^o T - 2020	1 ^o T - 2021	%
Portugal						
Número de Edifícios	6 094	5 115	5 986	5 843	6 519	7,0
Reabilitação	1 296	1 005	1 232	1 213	1 315	1,5
Construções novas	4 403	3 783	4 346	4 200	4 774	8,4
para Habitação familiar	3 358	3 028	3 395	3 294	3 829	14,0
Fogos	6 377	5 905	6 177	6 595	6 810	6,8
Área total (m ²)	2 473 477	2 107 450	2 310 409	2 431 197	2 603 368	5,3
Norte						
Número de Edifícios	2 424	2 031	2 325	2 235	2 546	5,0
Reabilitação	544	403	490	460	508	-6,6
Construções novas	1 746	1 523	1 711	1 650	1 912	9,5
para Habitação familiar	1 369	1 271	1 360	1 307	1 546	12,9
Fogos	2 757	2 638	2 874	3 036	2 983	8,2
Área total (m ²)	1 029 771	846 120	1 067 721	1 018 079	1 138 887	10,6
Centro						
Número de Edifícios	1 653	1 342	1 678	1 584	1 758	6,4
Reabilitação	326	271	318	322	366	12,3
Construções novas	1 218	977	1 225	1 133	1 273	4,5
para Habitação familiar	854	729	901	849	991	16,0
Fogos	1 283	1 269	1 388	1 208	1 397	8,9
Área total (m ²)	593 850	625 261	633 094	594 908	642 550	8,2
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	988	800	947	975	1 118	13,2
Reabilitação	148	105	122	169	162	9,5
Construções novas	742	623	734	693	841	13,3
para Habitação familiar	635	537	640	601	735	15,7
Fogos	1 482	1 333	1 166	1 427	1 308	-11,7
Área total (m ²)	457 766	385 228	318 434	474 250	404 102	-11,7
Alentejo						
Número de Edifícios	425	427	456	455	475	11,8
Reabilitação	86	74	120	99	102	18,6
Construções novas	318	323	315	336	346	8,8
para Habitação familiar	200	205	203	218	215	7,5
Fogos	218	225	227	250	233	6,9
Área total (m ²)	173 561	114 259	112 556	158 153	169 477	-2,4
Algarve						
Número de Edifícios	261	210	263	271	275	5,4
Reabilitação	81	57	97	72	78	-3,7
Construções novas	156	135	135	166	162	3,8
para Habitação familiar	132	125	119	149	148	12,1
Fogos	338	238	301	383	583	72,5
Área total (m ²)	90 523	70 985	98 498	96 371	159 570	76,3
R.A. Açores						
Número de Edifícios	223	204	199	210	221	-0,9
Reabilitação	61	65	50	54	63	3,3
Construções novas	153	131	144	146	151	-1,3
para Habitação familiar	117	98	108	113	118	0,9
Fogos	135	115	140	147	161	19,3
Área total (m ²)	73 648	39 506	48 853	47 917	48 968	-33,5
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	120	101	118	113	126	5,0
Reabilitação	50	30	35	37	36	-28,0
Construções novas	70	71	82	76	89	27,1
para Habitação familiar	51	63	64	57	76	49,0
Fogos	164	87	81	144	145	-11,6
Área total (m ²)	54 358	26 091	31 253	41 519	39 814	-26,8

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

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

CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS – 1^o trimestre de 2021



Unidade: n.º

Construção: Edifícios Concluídos	Edifícios Concluídos					Varição Homóloga (1.ºT)*
	1.ºT - 2020	2.ºT - 2020	3.ºT - 2020	4.ºT - 2020	1.ºT - 2021	%
Portugal						
Número de Edifícios	4 302	3 362	3 665	3 700	3 715	-13,6
Reabilitação	1 049	716	733	736	725	-30,9
Construções novas	3 253	2 646	2 932	2 964	2 990	-8,1
para Habitação familiar	2 486	2 069	2 155	2 293	2 376	-4,4
Fogos	4 285	4 017	4 302	4 656	4 811	12,3
Área total (m ²)	1 870 872	1 552 519	1 734 025	1 735 499	1 618 366	-13,5
Norte						
Número de Edifícios	1 666	1 250	1 219	1 321	1 409	-15,4
Reabilitação	424	261	258	282	284	-33,0
Construções novas	1 242	989	961	1 039	1 125	-9,4
para Habitação familiar	957	786	745	792	906	-5,3
Fogos	1 744	1 798	1 722	1 656	1 931	10,7
Área total (m ²)	794 015	752 310	703 969	685 655	676 524	-14,8
Centro						
Número de Edifícios	1 077	823	988	978	934	-13,3
Reabilitação	264	207	214	202	180	-31,8
Construções novas	813	616	774	776	754	-7,3
para Habitação familiar	568	444	537	562	562	-1,1
Fogos	772	783	930	1 140	840	8,8
Área total (m ²)	534 321	359 130	429 491	428 065	371 028	-30,6
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	744	627	757	677	671	-9,8
Reabilitação	108	72	73	70	63	-41,7
Construções novas	636	555	684	607	608	-4,4
para Habitação familiar	533	470	505	524	528	-0,9
Fogos	1 109	937	991	1 020	1 450	30,7
Área total (m ²)	310 565	248 249	290 299	357 969	358 728	15,5
Alentejo						
Número de Edifícios	331	323	318	323	304	-8,2
Reabilitação	87	72	68	64	75	-13,8
Construções novas	244	251	250	259	229	-6,1
para Habitação familiar	161	161	152	168	143	-11,2
Fogos	201	195	192	203	177	-11,9
Área total (m ²)	94 110	96 709	162 108	102 680	82 183	-12,7
Algarve						
Número de Edifícios	229	129	136	153	140	-38,9
Reabilitação	86	36	43	45	44	-48,8
Construções novas	143	93	93	108	96	-32,9
para Habitação familiar	124	84	82	95	89	-28,2
Fogos	187	162	258	329	190	1,6
Área total (m ²)	58 628	44 973	66 698	69 137	43 291	-26,2
RA. Açores						
Número de Edifícios	162	145	179	159	168	3,7
Reabilitação	45	47	54	50	58	28,9
Construções novas	117	98	125	109	110	-6,0
para Habitação familiar	89	85	95	96	89	0,0
Fogos	122	89	163	113	98	-19,7
Área total (m ²)	39 506	36 169	54 609	27 763	51 648	30,7
RA. Madeira						
Número de Edifícios	93	65	68	89	89	-4,3
Reabilitação	35	21	23	23	21	-40,0
Construções novas	58	44	45	66	68	17,2
para Habitação familiar	54	39	39	56	59	9,3
Fogos	150	53	46	195	125	-16,7
Área total (m ²)	39 727	14 979	26 851	64 230	34 964	-12,0

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

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



NOTA METODOLÓGICA

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

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

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

Revisões face ao último destaque:

	VARIACÃO HOMÓLOGA	
	4º Trimestre 2020	
	Publicação anterior	Publicação atual
Edifícios Licenciados	-1,0%	1,0%
Fogos Licenciados	7,5%	9,3%

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

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

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



INDICADORES:

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

CONCEITOS:

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

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

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

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

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

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

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

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

Data do próximo destaque trimestral – 10 de setembro de 2021
