



13 de setembro de 2023

CONSTRUÇÃO: OBRAS LICENCIADAS E CONCLUÍDAS

2º trimestre de 2023

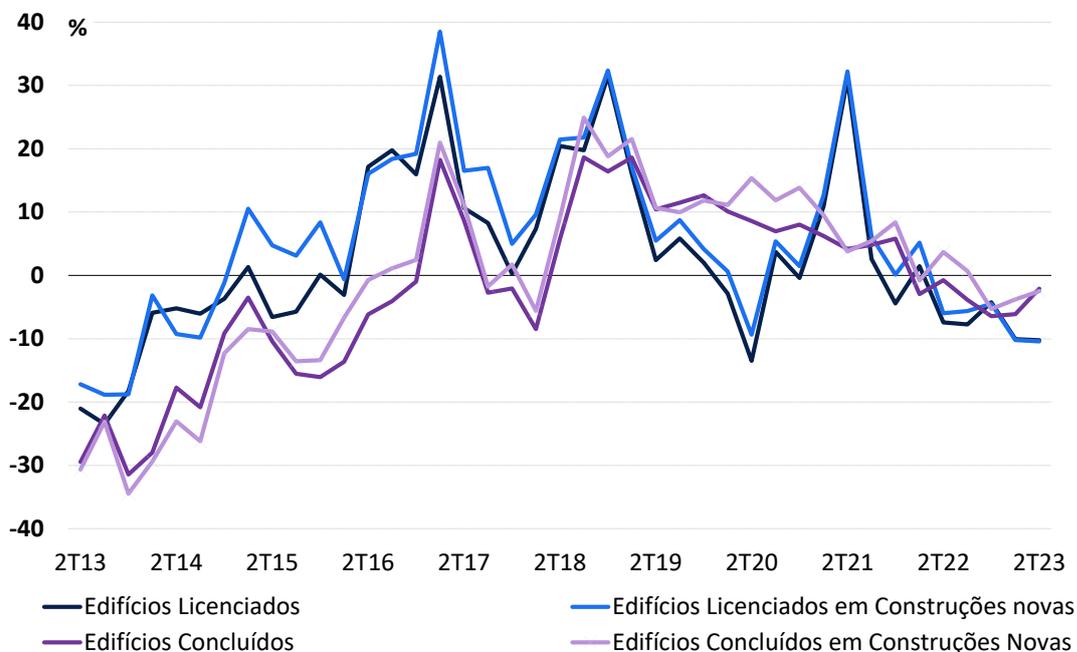
LICENCIAMENTO E CONCLUSÃO DE EDIFÍCIOS MANTÊM TENDÊNCIA DECRESCENTE

No **2º trimestre de 2023**, foram licenciados 5,7 mil edifícios, representando diminuições de 10,2% em comparação com o 2º trimestre de 2022 (-10,1% no 1º trimestre de 2023) e 5,8% em relação ao 2º trimestre de 2019. Os edifícios licenciados para construções novas decresceram 10,4% (-10,2% no 1º trimestre de 2023; +0,9% em relação ao 2º trimestre de 2019). O licenciamento para reabilitação diminuiu 10,4% (-9,8% no 1º trimestre de 2023; -23,4% em relação ao 2º trimestre de 2019).

Os edifícios concluídos decresceram 2,1% face ao 2º trimestre de 2022 (-6,1% no 1º trimestre de 2023), mas aumentaram 9,9% comparativamente com o 2º trimestre de 2019, totalizando 3,8 mil edifícios.

Em comparação com o **trimestre anterior**, o número de edifícios licenciados decresceu 9,5% (+14,2% no 1º trimestre de 2023), enquanto o número de edifícios concluídos aumentou 3,2% (-5,6% no 1º trimestre de 2023).

Figura 1. Obras licenciadas e concluídas - Variações homólogas trimestrais



Fonte: Estatísticas do licenciamento e conclusão de obras



1. Obras licenciadas

No 2º trimestre de 2023, foram licenciados 5,7 mil edifícios em Portugal, representando diminuições de 10,2% em relação ao 2º trimestre de 2022 (-10,1% no 1º trimestre de 2023) e 5,8% em comparação com o 2º trimestre de 2019.

Do total de edifícios licenciados, 75,7% eram construções novas, sendo que 79,9% destas eram destinadas à habitação familiar. Os edifícios licenciados para demolição (336 edifícios) representaram 5,9% do total de edifícios licenciados no 2º trimestre de 2023.

O Alentejo foi a única região que apresentou um aumento no número total de edifícios licenciados em comparação com o 2º trimestre de 2022 (+1,3%). Os maiores decréscimos registaram-se no Algarve (-27,6%) e na Área Metropolitana de Lisboa (-21,5%).

Os edifícios licenciados para construções novas e para reabilitação também decresceram face ao 2º trimestre de 2022 (-10,4% em ambos os indicadores). Em relação ao trimestre anterior, registaram-se reduções de 10,0% e 7,7%, respetivamente. Quando comparado com o 2º trimestre de 2019, observaram-se variações de +0,9% no licenciamento de construções novas e -23,4% nas obras de reabilitação.

Face ao 2º trimestre de 2022, o licenciamento de edifícios para construções novas apenas apresentou crescimento na Região Autónoma dos Açores (+6,3%). As maiores reduções ocorreram no Algarve (-24,7%) e na Área Metropolitana de Lisboa (-22,0%).

No 2º trimestre de 2023, foram licenciados 7,6 mil fogos em construções novas para habitação familiar, -3,0% face ao 2º trimestre de 2022 (+8,8% no 1º trimestre de 2023) e +24,4% comparando com o 2º trimestre de 2019. Algarve, Alentejo, Centro e Norte apresentaram decréscimos neste indicador (-44,5%, -10,4%, -9,8% e -4,8%, pela mesma ordem), enquanto as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, e a Área Metropolitana de Lisboa registaram aumentos neste indicador (+209,6%, +21,5% e +11,5%, respetivamente).

O crescimento mais acentuado na Região Autónoma da Madeira foi impulsionado principalmente pelo licenciamento de 169 novos fogos em três diferentes empreendimentos no município do Funchal, bem como pelo licenciamento de 40 novos fogos num empreendimento no município de Santa Cruz. Estes licenciamentos representam, no seu conjunto, 59,2% do total de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar nesta região. O decréscimo ocorrido no Algarve pode ser explicado pelo efeito base, dado que no 2º trimestre de 2022 se registou um número elevado de fogos licenciados nos municípios de Faro, Loulé e Olhão.

Em Portugal, no 2º trimestre de 2023, a área total licenciada diminuiu 1,7% em comparação com o mesmo período do ano anterior (+3,3% no 1º trimestre de 2023). O Algarve, a Região Autónoma dos Açores, o Centro e a Área Metropolitana de Lisboa apresentaram variações negativas na área total (-45,8%, -24,9%, -10,3% e -0,7%, pela mesma ordem). A redução mais significativa, que ocorreu no Algarve, deveu-se principalmente à redução do número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar. As restantes regiões

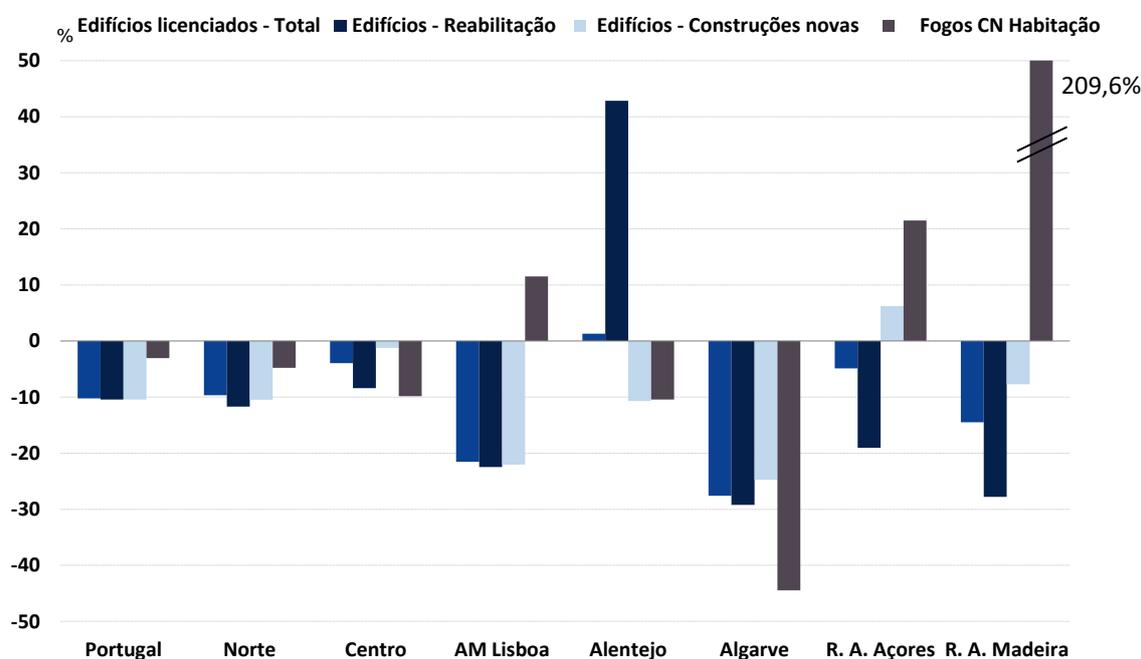


apresentaram acréscimos, destacando-se a Região Autónoma da Madeira com um crescimento de 96,0% em resultado do aumento no número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar.

A região Norte continuou a destacar-se com o maior contributo em todos os indicadores, sendo responsável por 38,9% dos edifícios licenciados, 36,7% dos edifícios licenciados para reabilitação e 45,1% dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar.

Figura 2. Edifícios e fogos licenciados – Variação homóloga trimestral

(2º trimestre de 2023)



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

No 2º trimestre de 2023, os cinco municípios que registaram a maior variação absoluta positiva no número de fogos licenciados em obras de edificação, em relação ao 2º trimestre de 2022, representaram 18,3% do total. Em conjunto, esses municípios registaram um aumento de 85,3%, o que equivale a um acréscimo de 755 fogos.



Por outro lado, os cinco municípios com a maior variação absoluta negativa tiveram um decréscimo de 56,8% no número de fogos licenciados, o que representa uma diminuição de 857 fogos.

Quadro 1. Municípios com maior variação absoluta no nº total de fogos licenciados em obras de edificação (2º trimestre de 2023)

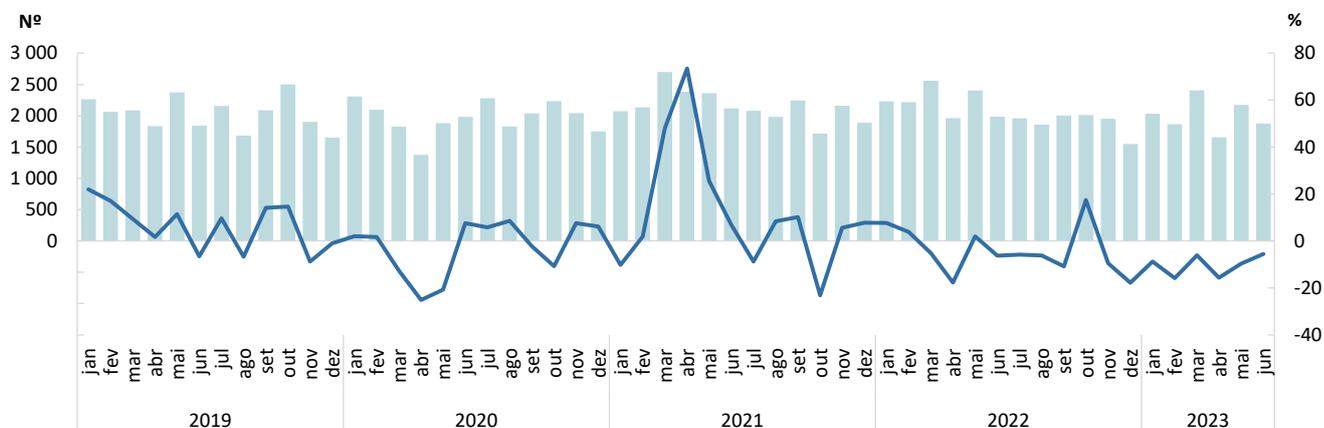
Unidade: nº

Ordenação	Município	2º Trimestre		Variação Absoluta (nº)	Variação Homóloga (%)
		2023	2022		
	PORTUGAL	8965	9248	-283	-3,1
+					
1	Vila Nova de Gaia	588	351	237	67,5
2	Braga	381	215	166	77,2
3	Funchal	254	102	152	149,0
4	Matosinhos	291	184	107	58,2
5	Alcochete	126	33	93	281,8
-					
1	Porto	554	804	-250	-31,1
2	Faro	10	232	-222	-95,7
3	Esposende	28	229	-201	-87,8
4	Olhão	11	126	-115	-91,3
5	Lousada	49	118	-69	-58,5

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

Numa **análise mensal**, verifica-se uma tendência de diminuição no licenciamento de edifícios, principalmente a partir de abril de 2021, e que tem atingido proporções mais negativas desde novembro de 2022. Ao longo do ano de 2023, a maior redução em comparação com o mesmo mês do ano anterior ocorreu em fevereiro (-15,8%), e a menor foi registada em junho (-5,5%)

Figura 3. Edifícios licenciados – informação mensal (total e taxa de variação homóloga)



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



2. Obras Concluídas

No 2º trimestre de 2023, estima-se que tenham sido concluídos 3,8 mil edifícios em Portugal, incluindo construções novas, ampliações, alterações e reconstruções, representando uma redução de 2,1% em relação ao 2º trimestre de 2022 (-6,1% no 1º trimestre de 2023) e um aumento de 9,9% em relação ao 2º trimestre de 2019. A maioria dos edifícios concluídos correspondiam a construções novas (82,1%), das quais 80,5% para habitação familiar.

As Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, o Centro e o Algarve apresentaram um crescimento no número de edifícios concluídos (+16,7%, +4,3%, +3,3% e +3,2%, respetivamente). Entre as regiões que apresentaram decréscimos nesta variável, salientam-se o Alentejo (-6,4%) e o Norte (-5,8%).

Em comparação com o 2º trimestre de 2022, as obras concluídas em construções novas decresceram 2,5%, apesar de terem aumentado 2,2% em relação ao trimestre anterior.

O Algarve, Norte, Alentejo e Área Metropolitana de Lisboa registaram diminuições no número de construções novas concluídas (-14,5%, -8,1%, -4,2% e -1,4%, pela mesma ordem). As restantes regiões apresentaram crescimentos neste indicador, destacando-se a Região Autónoma da Madeira (+30,9%), a Região Autónoma dos Açores (+5,7%) e o Centro (+4,2%).

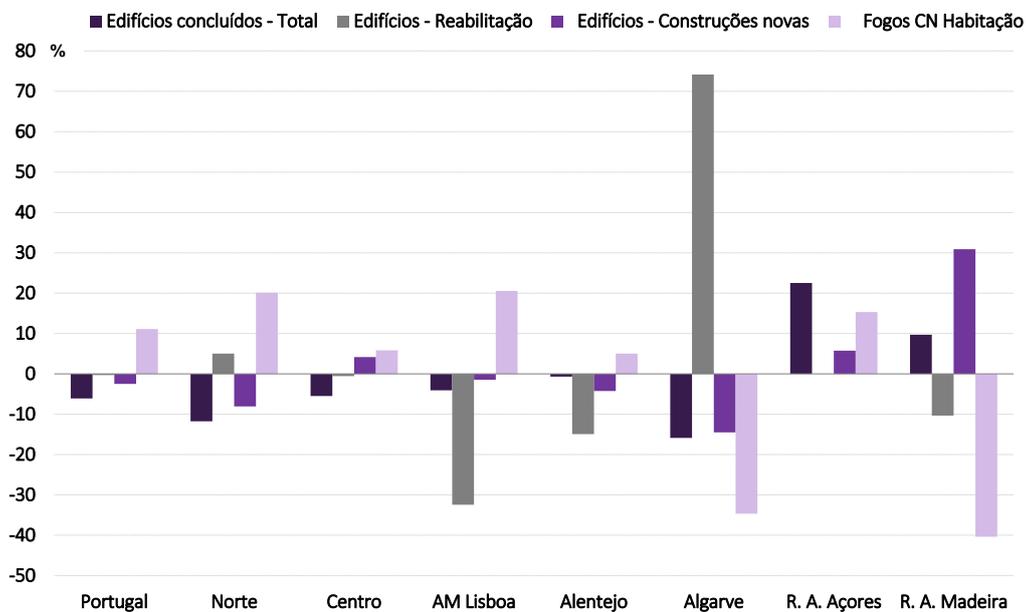
No 2º trimestre de 2023, as obras concluídas para reabilitação diminuíram 0,3% (+8,0% face ao trimestre anterior). Entre as regiões com variações negativas, destaca-se a Área Metropolitana de Lisboa com o maior decréscimo (-32,4%). Apenas duas regiões apresentaram variações positivas neste indicador: o Algarve (+74,2%) e o Norte (+5,0%).

No 2º trimestre de 2023, foram concluídos 5,4 mil fogos em construções novas para habitação familiar, +11,1% em comparação com o 2º trimestre de 2022 (+5,3% no 1º trimestre de 2023). A Região Autónoma da Madeira e o Algarve tiveram um desempenho negativo neste indicador (-40,4% e -34,7%, a que corresponderam -67 e -103 fogos, respetivamente). Nas restantes regiões, observou-se um crescimento neste indicador, destacando-se a Área Metropolitana de Lisboa (+20,5%) e o Norte (+20,1%).



Figura 4. Edifícios e fogos concluídos - Variação homóloga trimestral

(2º trimestre de 2023)



Fonte: Estimativas de Obras Concluídas

No 2º trimestre de 2023, as regiões Norte e Centro, em conjunto, continuaram a destacar-se no número de edifícios concluídos, representando 63,1% do total, e no número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, correspondendo a 63,8% do total. O Norte manteve a liderança tanto em edifícios concluídos (36,7%) como em fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (44,4%). A segunda posição foi ocupada pelo Centro, no que respeita ao número de edifícios concluídos (26,5%) e pela Área Metropolitana de Lisboa relativamente aos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar (23,9%).

No 2º trimestre de 2023, a área total construída em Portugal aumentou 5,7% em comparação com o 2º trimestre de 2022. As regiões do Alentejo, Área Metropolitana de Lisboa, Norte e Centro apresentaram um aumento neste indicador com variações de +31,1%, +15,7%, +5,6% e +3,2%, respetivamente. Nas restantes regiões verificaram-se diminuições: -35,1% no Algarve, -8,5% na Região Autónoma da Madeira e -0,9% na Região Autónoma dos Açores.



NUTS II	Edifícios Licenciados**					Varição Homóloga (2ºT)*
	2ºT - 2022	3ºT - 2022	4ºT - 2022	1ºT - 2023	2ºT - 2023	%
Portugal						
Número de Edifícios	6 353	5 819	5 517	6 302	5 703	-10,2
Reabilitação	1 170	1 024	1 039	1 135	1 048	-10,4
Construções novas	4 822	4 483	4 155	4 801	4 319	-10,4
para Habitação familiar	3 902	3 639	3 349	3 927	3 450	-11,6
Fogos	7 822	7 030	7 213	8 906	7 584	-3,0
Área total (m ²)	2 703 443	2 391 871	2 607 013	2 990 800	2 657 466	-1,7
Norte						
Número de Edifícios	2 453	2 286	2 118	2 458	2 216	-9,7
Reabilitação	436	415	406	467	385	-11,7
Construções novas	1 912	1 766	1 611	1 871	1 712	-10,5
para Habitação familiar	1 569	1 459	1 318	1 562	1 391	-11,3
Fogos	3 594	3 429	2 836	4 209	3 422	-4,8
Área total (m ²)	1 196 794	1 122 968	1 017 102	1 234 720	1 228 005	2,6
Centro						
Número de Edifícios	1 652	1 535	1 503	1 642	1 587	-3,9
Reabilitação	309	278	279	268	283	-8,4
Construções novas	1 219	1 158	1 112	1 268	1 204	-1,2
para Habitação familiar	932	871	830	963	917	-1,6
Fogos	1 555	1 316	1 243	1 769	1 402	-9,8
Área total (m ²)	621 867	544 655	539 904	751 882	557 804	-10,3
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	1 147	1 007	923	1 066	900	-21,5
Reabilitação	138	104	98	124	107	-22,5
Construções novas	931	836	756	869	726	-22,0
para Habitação familiar	813	752	649	769	645	-20,7
Fogos	1 460	1 361	1 862	1 688	1 628	11,5
Área total (m ²)	486 783	405 917	573 379	616 134	483 565	-0,7
Alentejo						
Número de Edifícios	459	408	410	478	465	1,3
Reabilitação	84	67	95	99	120	42,9
Construções novas	355	325	303	356	317	-10,7
para Habitação familiar	245	233	223	239	192	-21,6
Fogos	288	289	305	267	258	-10,4
Área total (m ²)	148 339	114 986	240 279	131 870	179 122	20,8
Algarve						
Número de Edifícios	272	243	243	324	197	-27,6
Reabilitação	65	67	67	78	46	-29,2
Construções novas	186	159	157	215	140	-24,7
para Habitação familiar	165	143	144	201	125	-24,2
Fogos	704	398	606	499	391	-44,5
Área total (m ²)	153 137	119 831	129 771	131 217	83 071	-45,8
R.A. Açores						
Número de Edifícios	225	216	211	206	214	-4,9
Reabilitação	84	58	62	63	68	-19,0
Construções novas	128	151	140	130	136	6,3
para Habitação familiar	97	104	113	105	106	9,3
Fogos	107	114	181	127	130	21,5
Área total (m ²)	52 349	52 487	63 458	49 303	39 313	-24,9
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	145	124	109	128	124	-14,5
Reabilitação	54	35	32	36	39	-27,8
Construções novas	91	88	76	92	84	-7,7
para Habitação familiar	81	77	72	88	74	-8,6
Fogos	114	123	180	347	353	209,6
Área total (m ²)	44 174	31 027	43 120	75 674	86 586	96,0

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

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



Unidade: nº

Construção: Edifícios Concluídos	Edifícios Concluídos**					Varição Homóloga (2ºT)*
	2ºT - 2022	3ºT - 2022	4ºT - 2022	1ºT - 2023	2ºT - 2023	%
Portugal						
Número de Edifícios	3 872	3 909	3 894	3 674	3 791	-2,1
Reabilitação	679	714	732	627	677	-0,3
Construções novas	3 193	3 195	3 162	3 047	3 114	-2,5
para Habitação familiar	2 414	2 366	2 376	2 349	2 507	3,9
Fogos	4 882	5 068	5 309	5 155	5 424	11,1
Área total (m ²)	1 712 458	1 899 377	1 921 981	1 652 499	1 809 677	5,7
Norte						
Número de Edifícios	1 475	1 433	1 460	1 286	1 390	-5,8
Reabilitação	259	285	286	252	272	5,0
Construções novas	1 216	1 148	1 174	1 034	1 118	-8,1
para Habitação familiar	919	861	905	821	890	-3,2
Fogos	2 003	2 198	2 368	2 279	2 406	20,1
Área total (m ²)	715 766	759 584	830 845	720 346	756 151	5,6
Centro						
Número de Edifícios	972	1 099	1 078	979	1 004	3,3
Reabilitação	178	183	208	155	177	-0,6
Construções novas	794	916	870	824	827	4,2
para Habitação familiar	553	622	593	566	634	14,6
Fogos	997	1 061	1 053	990	1 055	5,8
Área total (m ²)	406 243	425 604	474 709	378 354	419 308	3,2
Área Metropolitana de Lisboa						
Número de Edifícios	697	633	613	686	664	-4,7
Reabilitação	74	73	47	45	50	-32,4
Construções novas	623	560	566	641	614	-1,4
para Habitação familiar	514	468	458	541	533	3,7
Fogos	1 076	1 121	1 047	1 171	1 297	20,5
Área total (m ²)	325 948	352 355	278 313	314 121	377 282	15,7
Alentejo						
Número de Edifícios	326	327	314	298	305	-6,4
Reabilitação	67	62	71	55	57	-14,9
Construções novas	259	265	243	243	248	-4,2
para Habitação familiar	185	165	167	164	192	3,8
Fogos	219	211	188	197	230	5,0
Área total (m ²)	93 770	169 862	154 182	95 237	122 944	31,1
Algarve						
Número de Edifícios	155	165	135	127	160	3,2
Reabilitação	31	51	43	31	54	74,2
Construções novas	124	114	92	96	106	-14,5
para Habitação familiar	107	99	79	83	89	-16,8
Fogos	297	270	234	291	194	-34,7
Área total (m ²)	95 236	115 491	77 506	59 566	61 837	-35,1
R.A. Açores						
Número de Edifícios	163	163	188	185	170	4,3
Reabilitação	41	40	48	52	41	0,0
Construções novas	122	123	140	133	129	5,7
para Habitação familiar	86	90	103	102	101	17,4
Fogos	124	107	121	136	143	15,3
Área total (m ²)	40 494	44 007	39 769	57 620	40 125	-0,9
R.A. Madeira						
Número de Edifícios	84	89	106	113	98	16,7
Reabilitação	29	20	29	37	26	-10,3
Construções novas	55	69	77	76	72	30,9
para Habitação familiar	50	61	71	72	68	36,0
Fogos	166	100	298	91	99	-40,4
Área total (m ²)	35 001	32 474	66 657	27 255	32 030	-8,5

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 são obtidos através de uma 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 - Esta operação estatística visa obter dados que permitem acompanhar a evolução conjuntural do setor da construção de edifícios, na perspetiva da intenção futura de realização de obras. Os dados disponibilizados neste destaque são obtidos com base na informação sobre as licenças emitidas mensalmente pelas 308 Câmaras Municipais de todo o País, no âmbito do Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIOU).

Revisões Mensais: Devido à natureza administrativa da informação, os dados relativos ao licenciamento de obras são atualizados mensalmente ao longo do ano e estão sujeitos a revisões tanto mensais como trimestrais

Revisões face ao último destaque:

	VARIACÃO HOMÓLOGA	
	1º Trimestre 2023	
	Publicação anterior	Publicação atual
Edifícios Licenciados	-10,9%	-10,1%
Fogos Licenciados	7,6%	8,8%

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

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

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

Outras informações - Para mais informação relacionada com o Licenciamento de Obras e Obras Concluídas, consulte a Base de Dados do Portal do INE, onde já se encontra disponível informação do Licenciamento de Obras relativa a JULHO de 2023.



INDICADORES:

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

CONCEITOS:

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

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

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

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

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

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

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

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

Data do próximo destaque trimestral – 14 de dezembro de 2023
