

Nota Informativa 12/12/2025

Licenciamento e dinamismo construtivo em Portugal

O INE lançou este ano a publicação “Pressão Construtiva 2011-2023”. Esta publicação apresenta uma análise territorial da construção de edifícios durante este período. O tema tem vindo a ganhar atenção e importância em virtude de se cruzar com a temática da oferta de casas, fator apontado de forma recorrente como uma das razões da falta de acessibilidade à habitação. A publicação permite-nos assim perceber a dinâmica e características das construções cruzando-as, por exemplo, com a dinâmica da evolução populacional.

Com efeito, no período deste estudo a população residente no país aumentou 0,7%, embora isso tenha sido resultado do aumento registado entre 2021 e 2023 (+2,9%, equivalendo a 297 mil pessoas), que compensou a diminuição de população ocorrida na década entre 2011 e 2021 (-2,1%). Ou seja, este crescimento populacional está muito concentrado nos tempos mais recentes. De salientar, contudo, que o crescimento populacional só se deu em quatro das nove regiões NUTS II, principalmente zonas do litoral, como podemos verificar no primeiro quadro.

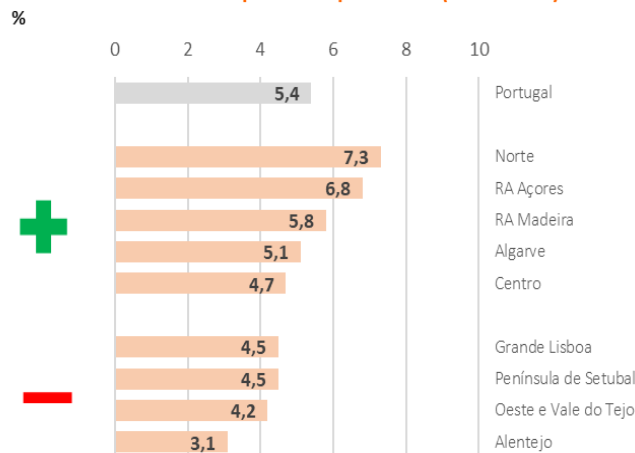
Território e evolução da população (NUTS II)

Municípios	2023						
	População Residente		Densidade Populacional (N.º/Km²)	Área (km²)	Área Urbana (km²)	Nº Freguesias	
	N.º	Variação 2011-2023 (%)					
Portugal	10 639 726		0,7	115,4	92225,2	x	3092
Norte	3 673 861		-0,4	172,6	21285,9	232917,7	1426
Centro	1 695 635		-2,4	72,9	23273,2	187563,3	803
Oeste e Vale do Tejo	852 583		1,7	92,7	9201,2	79534,3	237
Grande Lisboa	2 126 578		4,1	1529,9	1390,0	46898,8	81
Península de Setúbal	834 599		7,1	513,5	1625,3	35100,3	37
Alentejo	474 701		-6,9	17,4	27329,9	35853,6	231
Algarve	484 122		7,3	96,9	4996,8	21471,5	67
R. A. Açores	241 025		-2,3	103,8	2322,0	x	156
R. A. Madeira	256 622		-4,2	320,3	801,1	x	54

Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE.

Por sua vez, aquilo que o INE designa como a dinâmica construtiva potencial no país, ou seja, o rácio entre o número de fogos licenciados (de 2011 a 2023) e o número de fogos existentes (em 2011) foi de 5,4%. Este dinamismo construtivo potencial também registou diferenças inter-regionais de realçar. O maior dinamismo construtivo registou-se no Norte e nas regiões Autónomas. Por contraponto, o Alentejo é destacadamente a região com o menor dinamismo construtivo (ver segundo gráfico). Salta à vista a divergência entre dinamismo construtivo e crescimento populacional – as NUT com dinamismo construtivo mais forte e acima da média do país (Norte, RA Açores e RA Madeira) são também as NUT onde ocorreu redução da população residente durante o horizonte temporal em apreço. Neste particular a maior divergência entre variação da população e dinamismo construtivo ocorreu no município de Odemira, onde a população cresceu 27,1% e o dinamismo construtivo potencial foi de apenas 2,3%. Isto também acontece na Grande Lisboa, por exemplo em Mafra (segundo município do país com

Dinamismo construtivo potencial por NUT II (2011-2023)



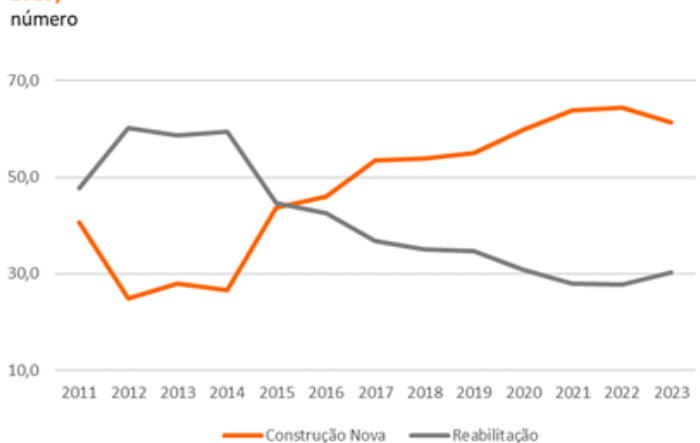
Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE.

Research

maior crescimento populacional), onde a população residente aumentou 17,5% e o dinamismo construtivo potencial foi muito acima da média do país (9,3%), embora com grande *gap* face à evolução da população. Ou seja, neste caso a oferta procurou responder com um impulso forte (3.975 novos fogos) mas foi insuficiente para acompanhar o crescimento de população no município (13.443 pessoas¹).

Outro aspeto interessante a destacar deste estudo prende-se com a dinâmica do licenciamento. Como podemos ver no terceiro gráfico, no período em que decorreu a assistência financeira ao país (“troika”), os licenciamentos de obras para Reabilitação (alterações, ampliações e reconstruções) predominaram face aos licenciamentos para Construções novas. Foram anos marcados por crise económica e financeira. A debilidade das contas públicas refletiu-se em prémios de risco mais elevados para a dívida portuguesa, restrições de acesso ao crédito, menos investimento público e menor confiança dos agentes económicos num contexto de retração da atividade, desemprego e incerteza face ao futuro. É bom recordar que a atividade da construção é pró-cíclica e uma boa evidência disto é que durante este período houve destruição de capacidade instalada no setor, o que quadra perfeitamente com os dados do gráfico – projetos menos arriscados, de menor dimensão e menor necessidade de capital; em lugar de novos empreendimentos de raiz. A partir de 2015 a tendência inverte-se e em 2023 registaram-se 61,3 licenças para Construção Nova por cada 100 licenças.

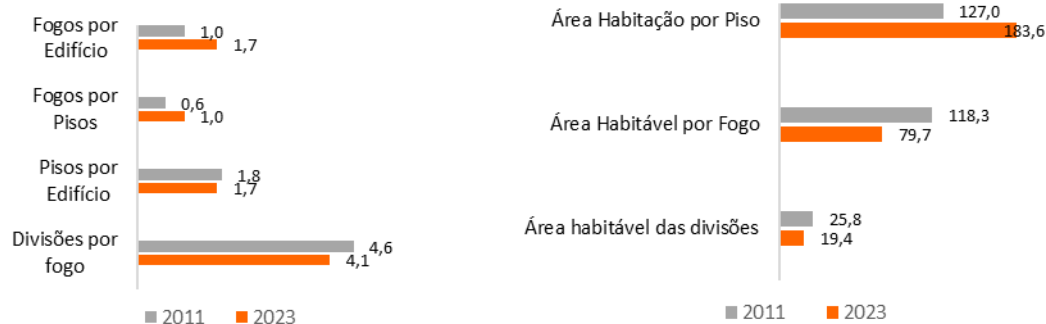
Edifícios licenciados por cada 100 construções novas (2011-2023)



Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE. Nota: excluímos do gráfico a série que diz respeito a demolições.

Licenciamento em Portugal

nº / m2



Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE.

No que concerne aos detalhes das obras licenciadas destaca-se uma ligeira redução da construção em altura (para 1,7 pisos por edifício), com aumento dos fogos por edifício (1,7) e por piso (1,0), redução do número de divisões por fogo e das áreas habitáveis em cada fogo (79,7 m2) e divisão (19,4 m2). Em suma, edifícios mais baixos, mas com maior área em cada piso embora com casas mais pequenas. Acreditamos que estas variações das características dos licenciamentos respondem também a tendências sociodemográficas: a redução da construção em altura poderá estar relacionada com uma maior proporção de licenciamentos de moradias unifamiliares (durante a pandemia, a proliferação do teletrabalho e a procura de um maior isolamento social poderá ter potenciado isto); e, a redução de divisões e áreas possa estar associada à tendência de agregados familiares mais pequenos (por exemplo, famílias monoparentais) e famílias unipessoais.

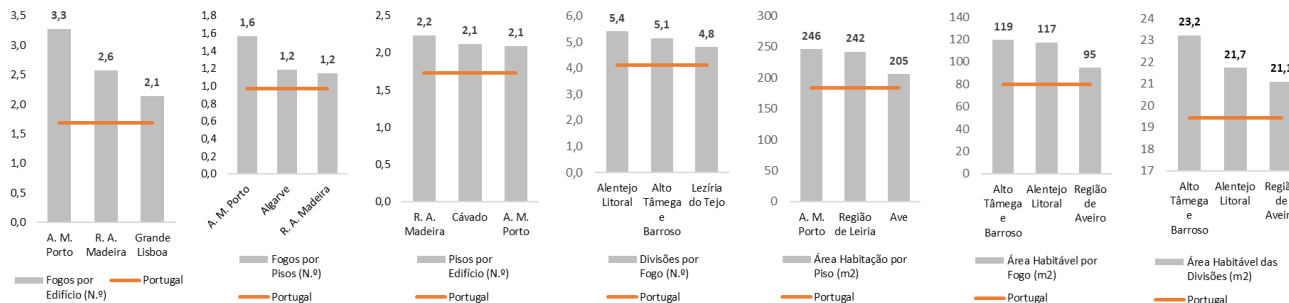
Ainda sobre o tema do licenciamento, quando olhamos por região (NUTS III), destaca-se a A.M. Porto no top 3 de

¹ Mesmo assumindo um agregado familiar médio de 2,5 pessoas, o número de agregados de Mafra teria crescido face aos novos fogos em número muito superior (5.377 agregados)

Research

regiões em número de Fogos por Edifício, Fogos por Pisos e em número de Pisos por edifício. Também em Área de Habitação por piso. Outra região que faz parte da NUT II do Norte, o Alto Tâmega e Barroso, destaca-se na Área habitável por fogo e Área das Divisões. Estes dados ajudam a explicar que a região Norte seja, como vimos, a região com maior dinamismo construtivo potencial – é na A.M. Porto onde se licenciaram edifícios de maior dimensão.

Rátios de Licenciamento em 2023 (NUTS III) - Top 3 de regiões em cada métrica



Fonte: BPI Research, com base nos dados do INE.

Tiago Belejo Correia, BPI Research, e-mail: deef@bancobpi.pt

AVISO SOBRE A PUBLICAÇÃO "NOTA INFORMATIVA" DO BPI

Publicação do Banco BPI preparada pela sua Área de Estudos Económicos e Financeiros que contém informações e opiniões provenientes de fontes consideradas confiáveis. O Banco BPI não garante a precisão do mesmo e não é responsável por erros ou omissões neles contidos. Este documento tem um objetivo puramente informativo, razão pela qual o Banco BPI não é responsável, em qualquer caso, pelo uso que dele se faz. Opiniões e estimativas são propriedade da área e podem estar sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Banco BPI, SA - 2021

Rua Tenente Valadim, 284
Largo Jean Monnet, 1-9º

4100-476 Porto
1269-067 Lisboa

Telef.: (351) 22 207 50 00 Telefax: (351) 22 207 58 88
Telef.: (351) 21 310 11 86 Telefax: (351) 21 315 39 27