

Análise de Conjuntura do Sector da Construção

4º trimestre 2025

Apreciação Global

No 4º trimestre de 2025 a atividade da construção manteve a tendência de crescimento observada nos três trimestres anteriores, mas muito à custa do aumento da atividade do segmento das obras públicas.

De facto, verificou-se que o índice de produção no sector da construção e obras públicas aumentou 1,35% face ao trimestre anterior. Esta subida até foi intensa que no trimestre anterior (0,65%), mas ao contrário do que então se verificou, ficou a dever-se, sobretudo, ao segmento das obras de engenharia que aumentou 3,34%, enquanto o segmento da construção de edifícios aumentou apenas 0,15%.

Em termos homólogos, o índice de produção total aumentou 1,38% e foi também mais influenciado pelo segmento das obras de engenharia que registou um aumento de 2,19% enquanto o segmento da construção de edifícios apresentou um aumento de 0,88%.

No quarto trimestre de 2025, o emprego na construção e obras públicas registou uma taxa de variação homóloga de 2,41% e não teve variação em termos trimestrais, valores que comparam com 2,65% e 0,12% respetivamente, observados no terceiro trimestre do ano.

A variação média nos últimos 12 meses terminados em dezembro foi de 2,55% (2,58% em setembro 2025).

A acompanhar o crescimento da atividade estiveram, também, as vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno que, após o expressivo aumento em termos homólogos observado no trimestre anterior (5,0%), registaram neste terceiro trimestre um crescimento homólogo de 2,2%.

Mais uma vez, o sentimento de confiança no sector da construção e obras públicas foi positivo, mas em decréscimo, tendo o respetivo índice registado um valor de 2,2 pontos (compara com 2,7 pontos apurados no 3º trimestre e 4,5 no segundo trimestre).

As expectativas para o próximo ano mantêm-se elevadas, atendendo, em particular, aos números de licenças de construção que, apesar da redução observada nos dois últimos trimestres, em particular no segmento da reabilitação, continuam a apresentar uma tendência positiva que já dura há dois anos.

Na verdade, embora neste 4º trimestre de 2025 o número de edifícios licenciados tenha voltado a diminuir em relação ao trimestre anterior 8,8% (14,2% em termos homólogos), a variação média anual do número de edifícios licenciados no trimestre terminado em dezembro de 2025 manteve-se ainda positiva (2,4%).

As licenças para obras de reabilitação, como referimos, registaram uma redução muito acentuada, na sequência das quebras observadas nos dois trimestres anteriores. Com efeito o número de licenças de obras de reabilitação registou no 4º trimestre de 2025, como referimos, uma redução de 12% face ao trimestre anterior e, em termos homólogos uma diminuição na ordem dos 22%, tendo a variação média anual no trimestre terminado em dezembro de 2025 caído para -0,2%.

Esta diminuição do número de licenças indicia uma quebra no investimento em reabilitação, cujas causas podem residir, eventualmente, na escassez de mão-de-obra e no aumento do respetivo custo, que é particularmente mais pesado nas obras de reabilitação do que na construção nova, a que temos ainda que somar o preço proibitivo que os imóveis para reabilitar atingiram nos centros urbanos, num contexto em que a atividade do alojamento local regista dificuldades crescentes, quer de mercado e de carácter regulamentar.

A área de construção licenciada, que nos dá uma ideia mais rigorosa da dimensão do trabalho que está para vir, verificamos que a mesma diminuiu um pouco neste trimestre, superando ligeiramente os 3 milhões de m², valor que, ainda assim, se encontra acima da média trimestral dos últimos três anos.

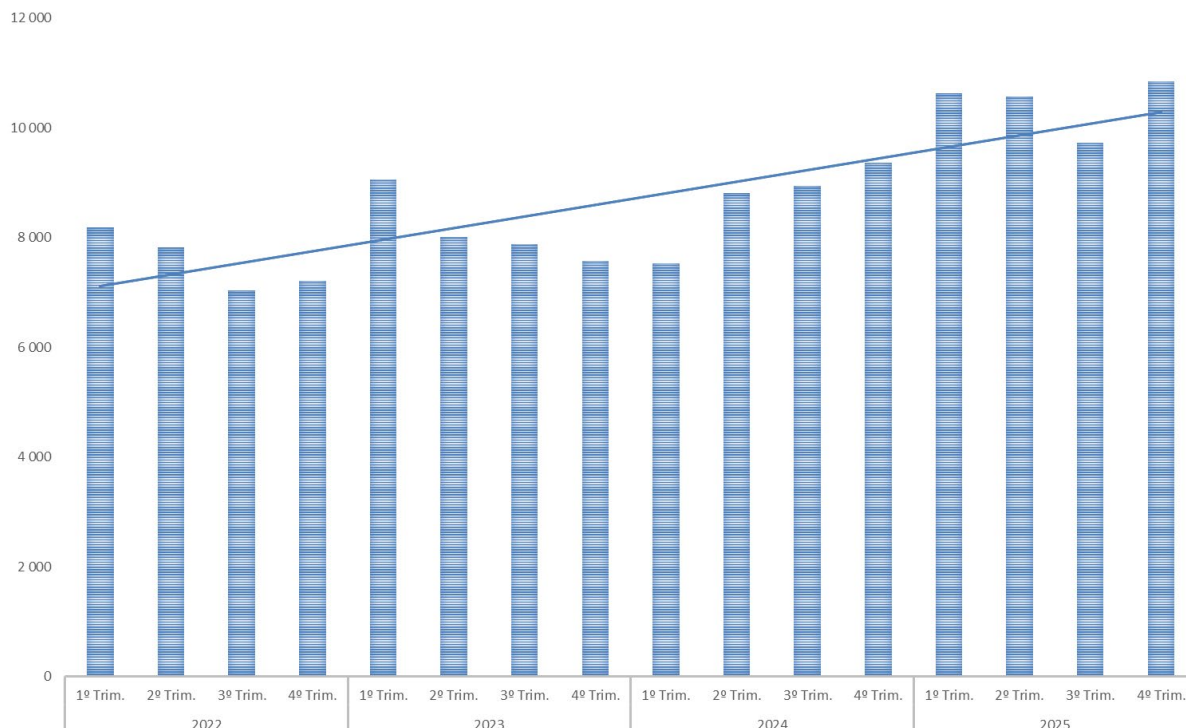
ÁREA TOTAL LICENCIADA (M2)



Nota: este indicador integra realidades tão diversas como habitação, escritórios, indústria e comércio, construção nova e reabilitação. Não incluiu as obras de promoção pública.

Apesar destes sinais de abrandamento, o licenciamento de construção nova de habitação, em especial o número total de fogos em construções novas para habitação familiar, o grande motor do sector desde 2020, continua a bater recordes. De facto, o número de fogos licenciados no 4º trimestre de 2025 aumentou 11,5% face ao trimestre anterior. A variação homóloga neste trimestre também foi positiva, fixando-se em 16,0%, assim como a variação média anual que se cifrou nos 20,6%.

FOGOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO



Embora estes números apontem para um potencial aumento do número de habitações construídas anualmente (bem acima dos 40 mil), a verdade é que na prática, no terreno, a informação que nos chega é que uma percentagem de quase 30% das licenças não está a ser utilizada, com cada vez mais projetos a ser adiados por dificuldades de financiamento ou pela necessidade de repetir (reiniciar) os processos de licenciamento para poder vir a usufruir da redução do IVA.

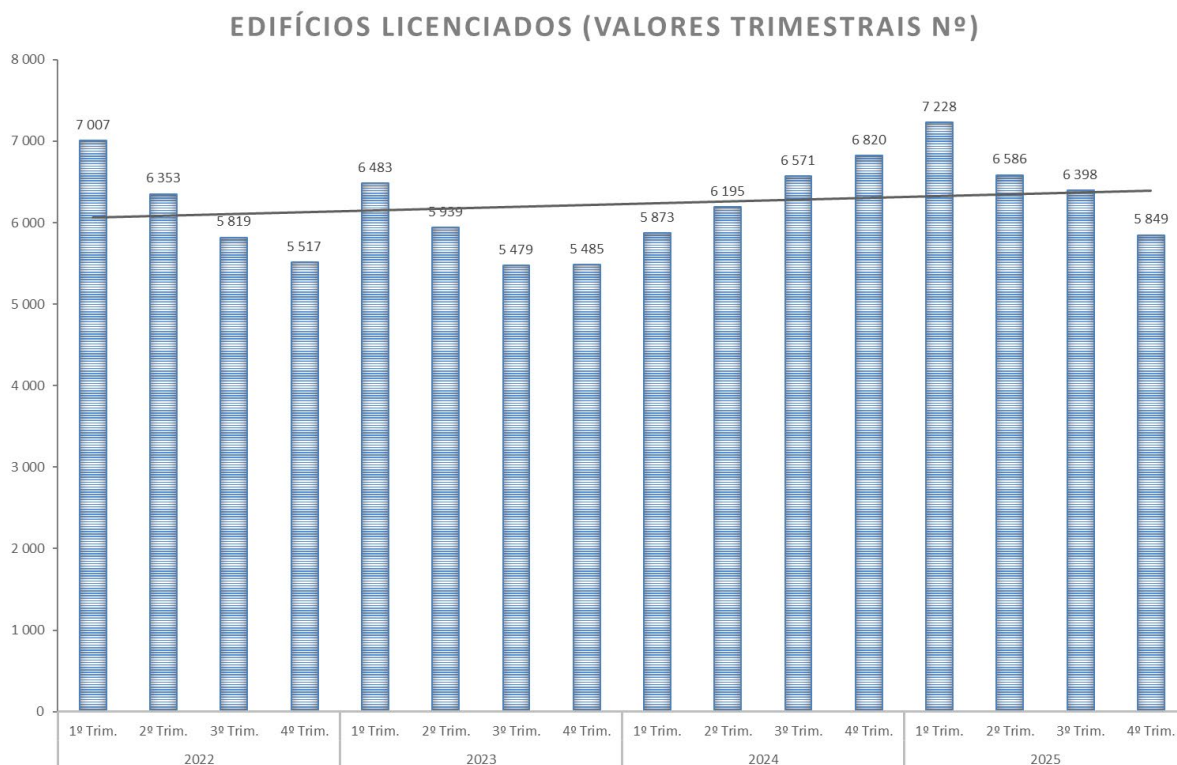
Beneficiar da redução do IVA tornou-se cada vez mais necessário para compensar o crescimento dos custos de construção, seja pelo aumento incessante dos custos da mão-de-obra, quer pela subida do preço dos terrenos, que numa situação em que os preços de venda das habitações estão a atingir o limite (se é que já não o ultrapassaram), mesmo para o segmento alto (e uma vez esgotada a garantia pública para o crédito à aquisição de habitação).

Todavia, a solução adotada faz com que essa redução de IVA só se torne efetiva para os novos projetos que começarão a ser licenciados, na melhor das hipóteses, daqui a alguns meses e, na maior parte dos casos, daqui a um ou dois anos (ou mais), sabendo-se que o regime só dura até ao final de 2029...

Face ao que estamos a observar, com a dificuldade cada vez maior em escoar as habitações novas concluídas e com o compasso de espera no arranque dos projetos novos para poderem beneficiar do IVA reduzido, a renovação de habitações para o mercado do arrendamento, alavancada pela diminuição do IRS das rendas e pela anunciada alteração da “lei dos despejos”, poderá vir a constituir-se como o segmento mais importante para colmatar um eventual abrandamento da construção nova num futuro que pode estar já muito próximo.

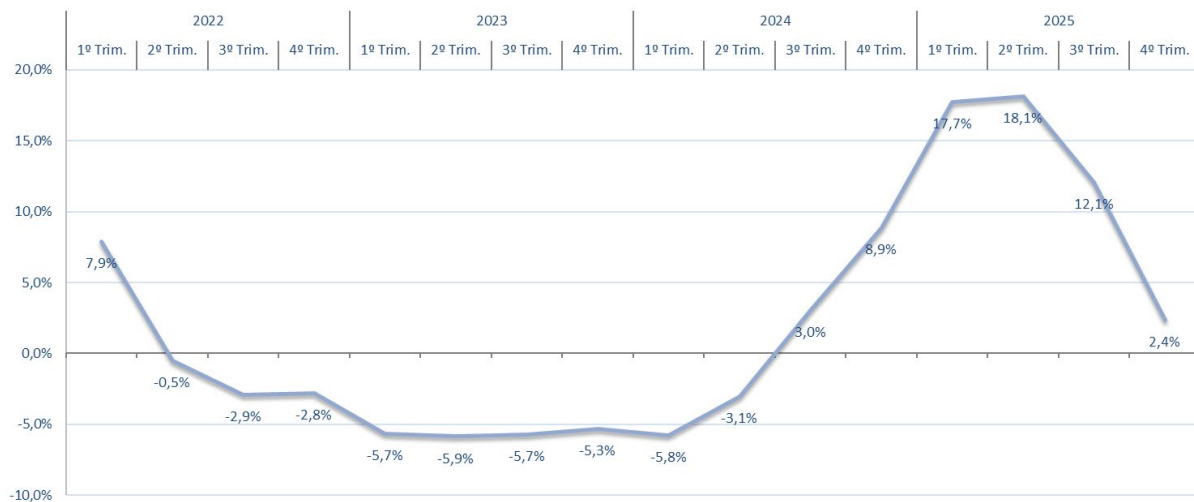
Obras Licenciadas

No 4º trimestre de 2025, o número de edifícios licenciados diminuiu 8,6% em relação ao trimestre anterior. Em termos homólogos, também registou uma diminuição de 14,2%.



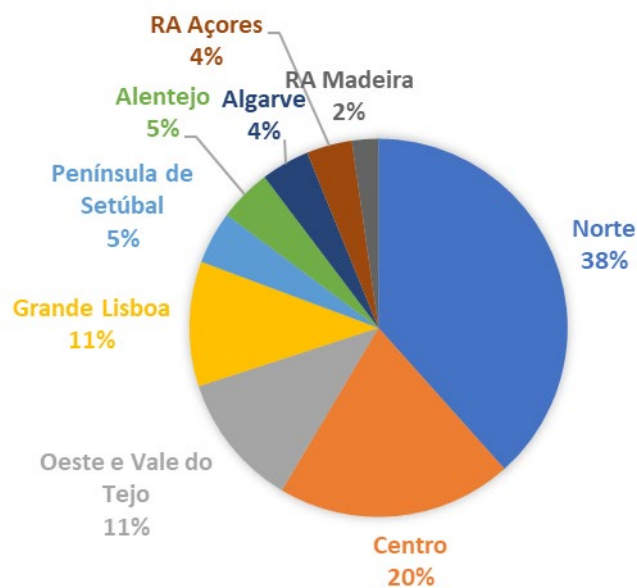
A variação média anual do número de edifícios licenciados no trimestre terminado em dezembro de 2025 foi positiva (2,4%).

EDIFÍCIOS LICENCIADOS (VARIAÇÃO MÉDIA ANUAL)



Quando analisamos em termos de regiões, podemos ver que a maior parte dos edifícios licenciados, como habitualmente, estão localizados no Norte.

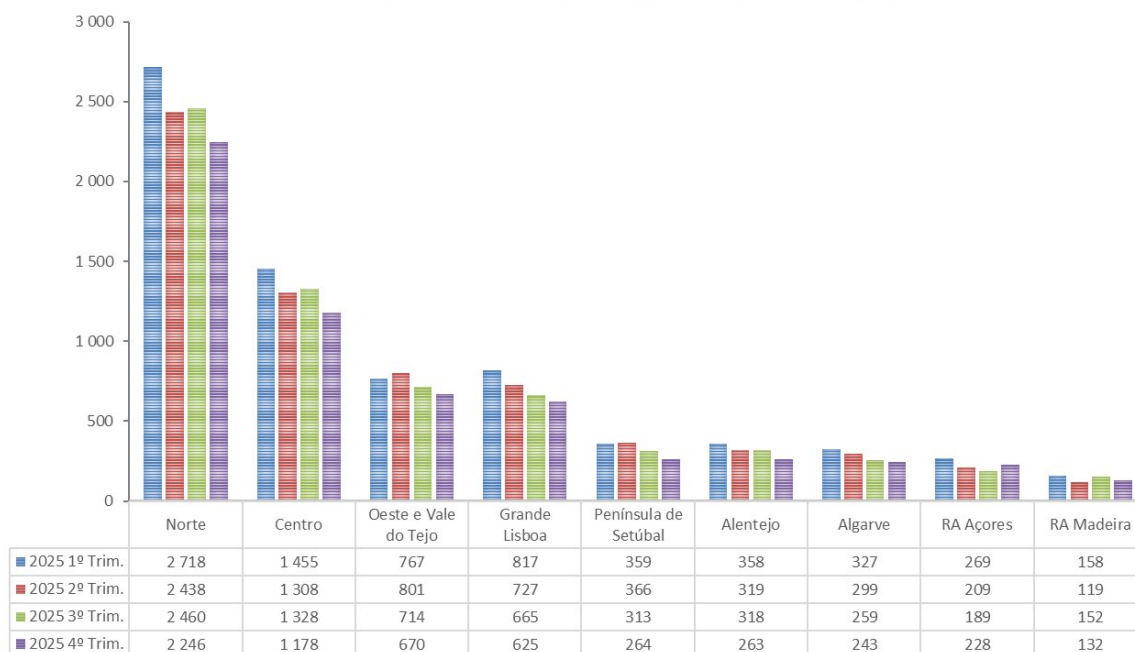
EDIFÍCIOS LICENCIADOS 4º TRIMESTRE 2025



No quarto trimestre de 2025 só a região RA Açores apresentou aumento, todas as outras regiões diminuíram o número de edifícios licenciados relativamente ao terceiro trimestre do ano.

Em termos homólogos, todas as regiões diminuíram o número de edifícios licenciados relativamente ao terceiro trimestre do ano anterior.

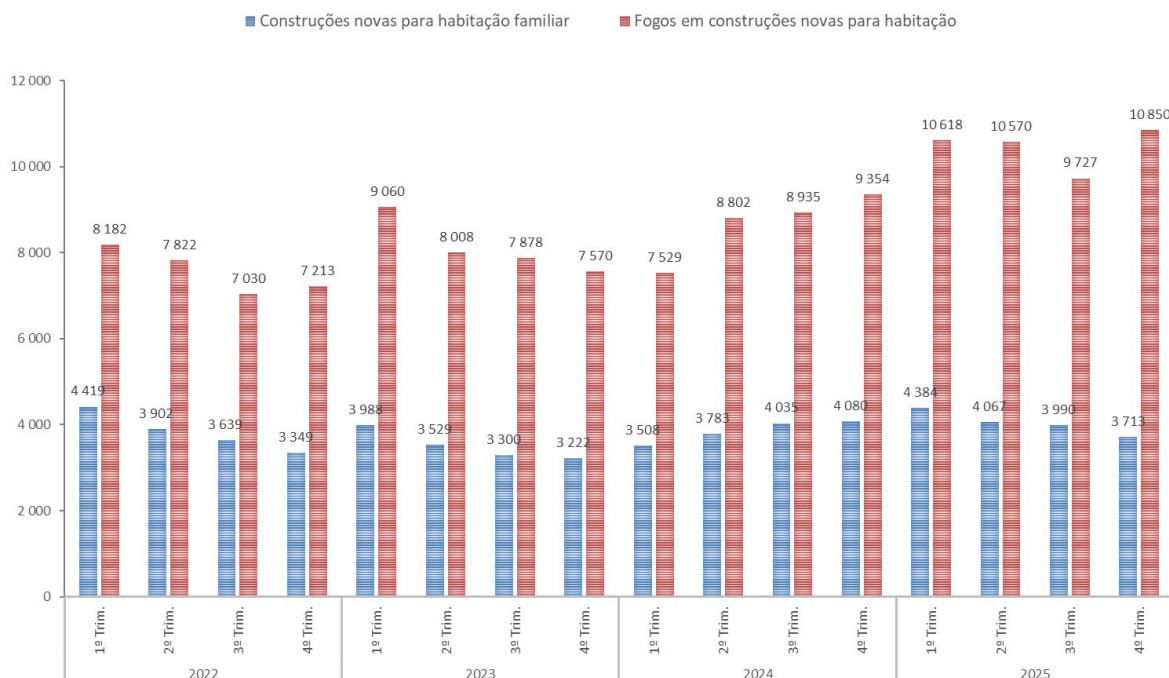
EDIFÍCIOS LICENCIADOS POR REGIÕES



No que se refere à evolução do licenciamento relativo às construções novas para habitação familiar, o quarto trimestre de 2025 registou uma diminuição de 6,9% quando comparado com o trimestre anterior.

A taxa de variação homóloga foi de -9,0%, e a taxa da variação média anual cifrou-se em 4,9%.

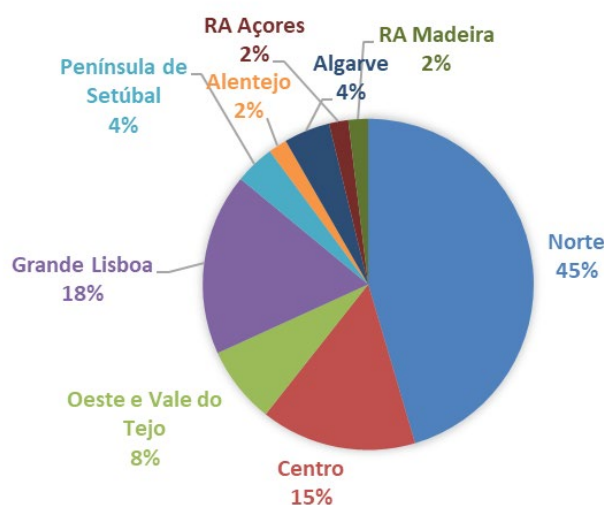
LICENCIAMENTO DE OBRAS (VALORES TRIMESTRAIS Nº)



Por sua vez, o número total de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar no último trimestre do ano aumentou 11,5% face ao trimestre anterior. A variação homóloga neste trimestre também foi positiva, fixando-se em 16,0%, assim como a variação média anual que se cifrou nos 20,6%.

Quando olhamos mais uma vez para os valores em termos de regiões, podemos ver que 45% dos fogos licenciados também estão localizados no Norte. Ao nível trimestral, deparamo-nos com aumentos nas regiões do Norte, Centro, Oeste e Vale do Tejo, Grande Lisboa, Algarve, RA Açores e RA Madeira ao passo que nas regiões Península de Setúbal e Alentejo diminuíram.

FOGOS LICENCIADOS - 4º TRIMESTRE 2025

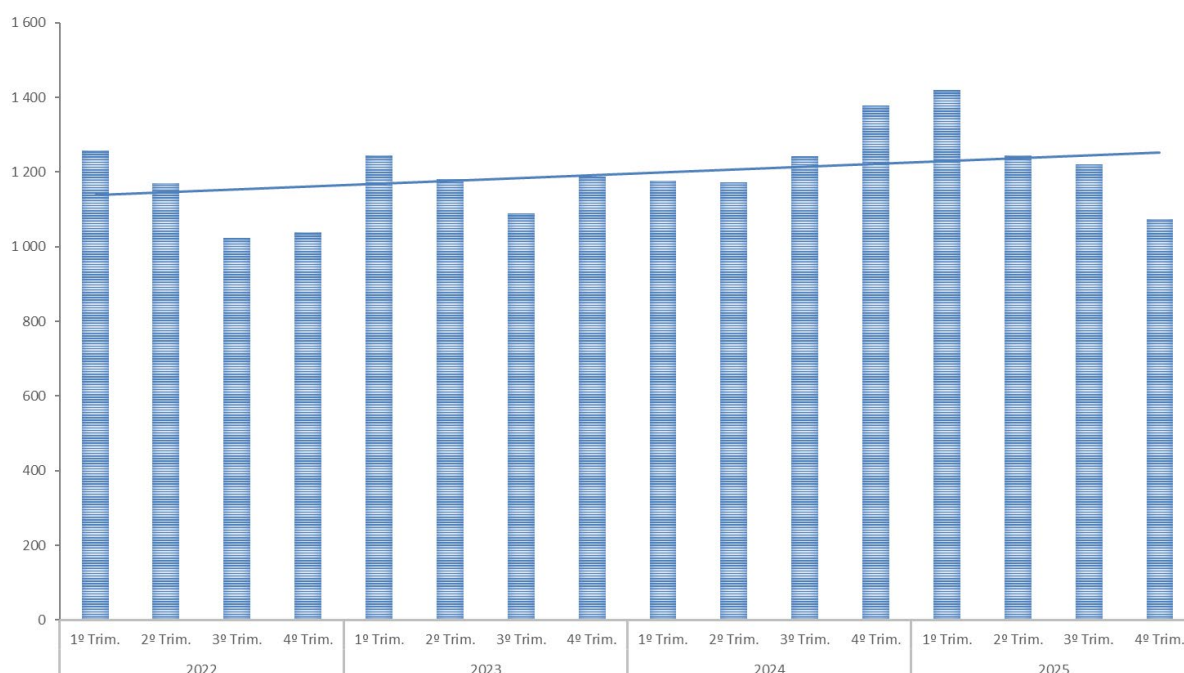


Em termos homólogos, registou-se um aumento nas regiões Norte, Centro, Oeste e Vale do Tejo, Grande Lisboa, Algarve, enquanto as regiões Península de Setúbal, Alentejo, RA Açores e RA Madeira diminuíram.

Obras de Reabilitação

O número de licenças de obras de reabilitação registou uma diminuição trimestral de 12,0%. Em termos homólogos registou uma diminuição na ordem dos 22,0% e a variação média anual no quarto terminado foi negativa, apresentando um valor de -0,2%.

LICENÇAS PARA OBRAS DE REABILITAÇÃO (VALORES TRIMESTRAIS Nº)

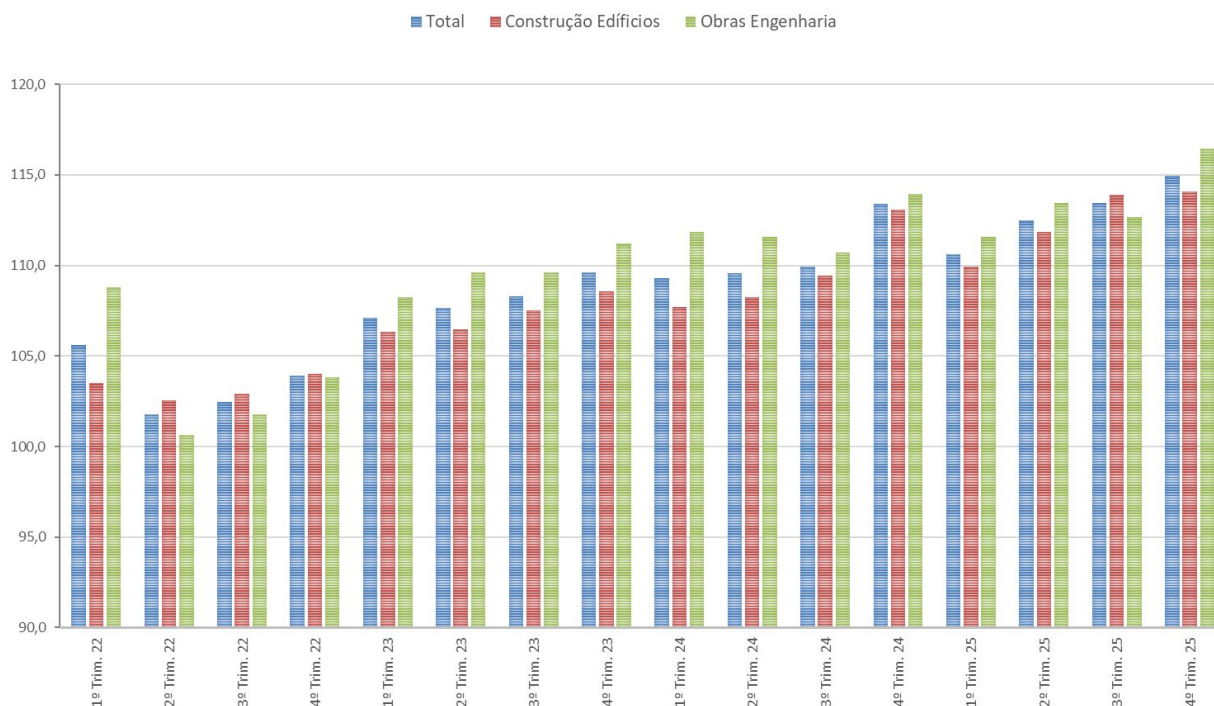


Produção na Construção e Obras Públicas

O índice de produção no sector da construção e obras públicas no quarto trimestre do ano aumentou 1,35% face ao trimestre anterior. Esta subida ficou a dever-se, sobretudo, ao segmento de obras de engenharia que aumentou 3,34%, enquanto o segmento da construção de edifícios aumentou 0,15%.

Em termos homólogos, o índice de produção total aumentou 1,38% e foi também mais influenciado pelo segmento das obras de engenharia que registou um aumento de 2,19% enquanto o segmento da construção de edifícios apresentou um aumento de 0,88%.

ÍNDICE TRIMESTRAL DE PRODUÇÃO NA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS



Em termos de variação média anual observou-se uma variação positiva do índice de produção total de 2,10%, sendo que o índice relativo à construção de edifícios aumentou 2,58% e o das obras de engenharia aumentou 1,36%.

Vendas de Cimento

No quarto trimestre de 2025 as vendas de cimento das empresas nacionais para o mercado interno aumentaram, em termos homólogos, 2,2%.

De acordo com os Inquéritos de Opinião da Comissão Europeia, o índice de confiança no sector da construção e obras públicas diminuiu ligeiramente, relativamente ao trimestre anterior, fixando-se nos 2,2 pontos.

VENDAS DE CIMENTO E INDICADOR DE CONFIANÇA NA CONSTRUÇÃO



Emprego

No quarto trimestre de 2025, o emprego na construção e obras públicas registou uma taxa de variação homóloga de 2,41% e não teve variação em termos trimestrais, valores que comparam com 2,65% e 0,12% respetivamente, observados no terceiro trimestre do ano.

A variação média nos últimos 12 meses terminados em dezembro foi de 2,55% (2,58% em setembro 2025).

Remunerações

No quarto trimestre de 2025, o índice de remunerações registou uma taxa de variação homóloga de 8,02%, e uma variação trimestral de 10,04%, valores que comparam com 7,60% e -0,73% respetivamente, observados no trimestre anterior.

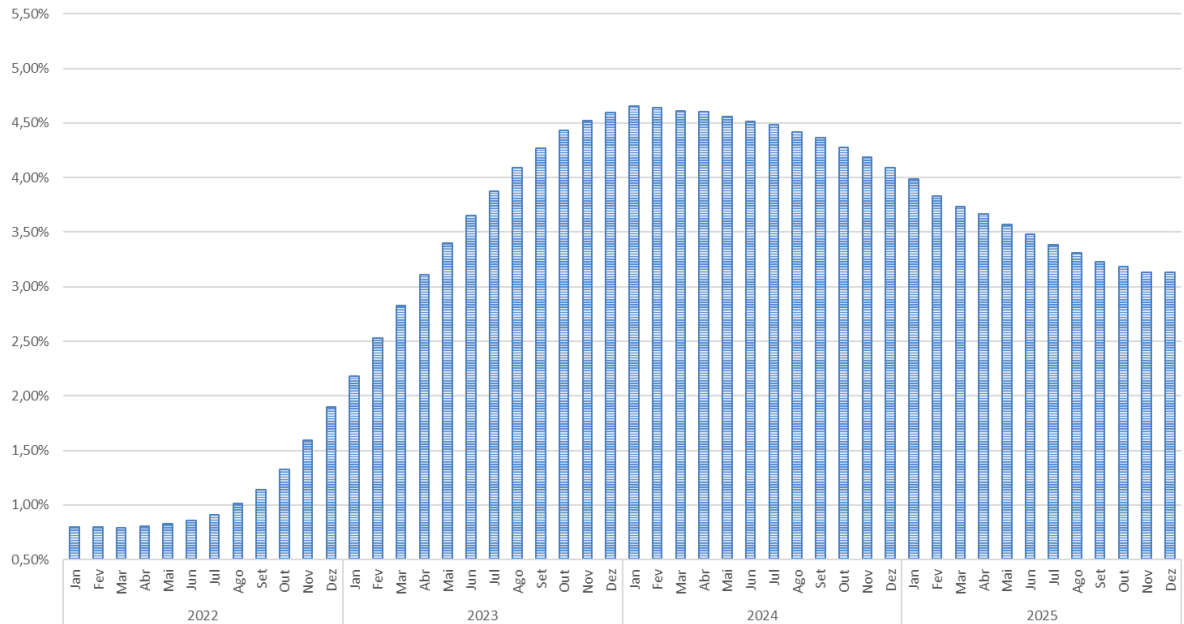
A variação média nos últimos 12 meses terminados em dezembro foi de 8,91% (10,18% em setembro 2025).

Taxas de Juro

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito fixou-se, no mês de dezembro 2025, em 3,130%, que corresponde a uma diminuição de 0,098 pontos percentuais face à registada no mês de setembro 2025.

Nos contratos para “Aquisição de Habitação”, a taxa de juro observada em dezembro de 2025 foi de 3,129%, tendo também diminuído 0,137 p.p. em relação à taxa observada em setembro de 2025.

TAXA DE JURO DO CRÉDITO À HABITAÇÃO



Fonte: INE