

Relatório do Setor da Construção em Portugal 2025

1º Semestre



FICHA TÉCNICA

Título: Relatório do Setor da Construção em Portugal 2025 – 1º Semestre

Direção Financeira, de Estudos e de Estratégia
Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I.P.

Av. Júlio Dinis, 11
1069-010 Lisboa

Telefone: 217 946 700 | **Fax:** 217 946 799 | **Email:** geral@impic.pt

Data de edição: outubro 2025

Índice

1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO	5
1.1 Produto Interno Bruto (PIB)	7
1.2 Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)	9
1.3 O Valor Acrescentado Bruto (VAB)	11
1.4 O Índice de Preços no Consumidor	12
1.5 O Mercado de Trabalho	13
2. O MERCADO EM PORTUGAL – INDICADORES SETORIAIS	16
2.1 Contextualização	16
2.2 Obras Particulares – Licenciadas e Concluídas	16
2.3 Taxa de Juro Implícita nos Contratos de Crédito à Habitação	19
2.4 Valores Medianos de Avaliação Bancária	20
2.5 Índice de Produção na Construção	22
2.6 Índice de Custos de Construção	23
2.7 Segurança no Trabalho	24
3. O TECIDO EMPRESARIAL DO SETOR DA CONSTRUÇÃO	26
3.1 Títulos Emitidos	26
4. SÍNTESE	31



1. Enquadramento Macroeconómico

1. ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

A economia portuguesa registou um desempenho favorável no primeiro semestre de 2025, com uma recuperação da atividade económica, impulsionada pelo consumo privado que beneficiou da implementação de medidas de política económica, e pelo investimento, que reflete a execução do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR).

No segundo trimestre de 2025, o Produto Interno Bruto cresceu 1,9%, em termos homólogos, sustentado pela procura interna, com destaque para o crescimento do consumo privado motivado pelo aumento do rendimento disponível, como resultado das novas medidas orçamentais. O crescimento do investimento, beneficia de medidas orçamentais de apoio à aquisição de habitação por jovens e da execução de projetos financiados pelo PRR.

Em junho de 2025, a taxa de variação homóloga do Índice de Preços no Consumidor foi de 2,4%, refletindo uma ligeira aceleração face ao mês anterior.

A Formação Bruta de Capital Fixo cresceu 3,1% no segundo trimestre, em termos homólogos, tendo o investimento em construção contribuído de forma positiva, refletindo o impacto positivo da execução financeira do PRR e o reforço do investimento público.

O Valor Acrescentado Bruto total (VAB total) aumentou 2,1% em termos homólogos no segundo trimestre de 2025, segundo o INE. O peso do setor da construção no VAB total manteve no 2.º trimestre o valor já alcançado de 4,5%.

Em junho de 2025, o Índice de Produção na Construção registou uma variação homóloga de 2,9%, com a Construção de Edifícios a crescer 3,6% e a Engenharia Civil 1,9%[5].

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova aumentou 3,9% em junho de 2025, com os preços da mão de obra a crescerem 7,3% e os materiais 1,0%. O custo da mão de obra contribuiu com 3,4 pontos percentuais para a variação total e os materiais registaram um contributo de 0,5 p.p.. A dificuldade de contratação de mão de obra no setor da construção mantém-se como o fator limitativo mais significativo.

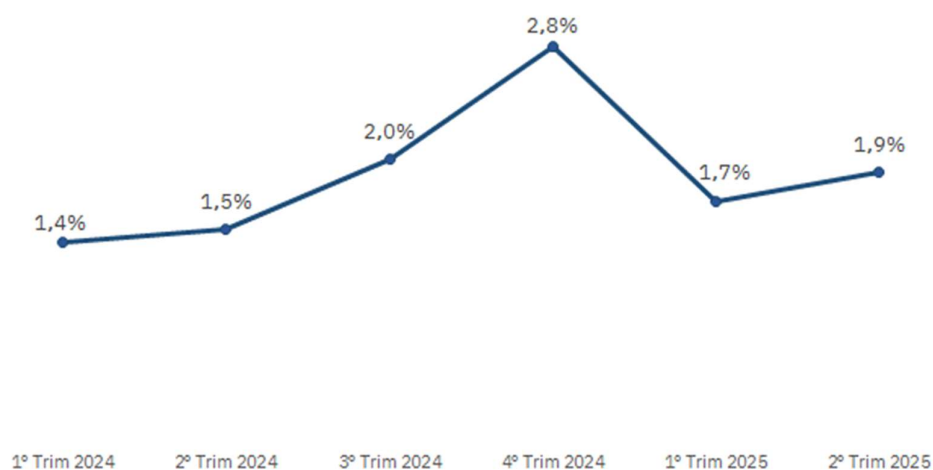
O mercado de trabalho surpreendeu pela positiva na primeira metade de 2025. No entanto, o setor da construção registou uma redução do emprego, correspondendo ainda assim a 6,9% do total do emprego nacional no período em análise.

No final do primeiro semestre de 2025 existiam, no setor da construção, 68.501 títulos habilitantes válidos, traduzindo um crescimento de 6,5% em termos homólogos. O acréscimo no número de títulos habilitantes válidos é sustentado pelo acréscimo do número de Certificados, de 5,7%, e do número de Alvarás, com um crescimento de 7,1%, comparativamente ao mesmo período do ano anterior.

1.1 Produto Interno Bruto (PIB)

O Produto Interno Bruto (PIB), em termos reais, registou, no 2º trimestre de 2025, uma variação homóloga de 1,9%, taxa superior em 0,2 p.p. à observada no trimestre precedente, tendo atingido 61,4 mil milhões de euros (valor do 2º trimestre).

PRODUTO INTERNO BRUTO 2025/2024 – TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)

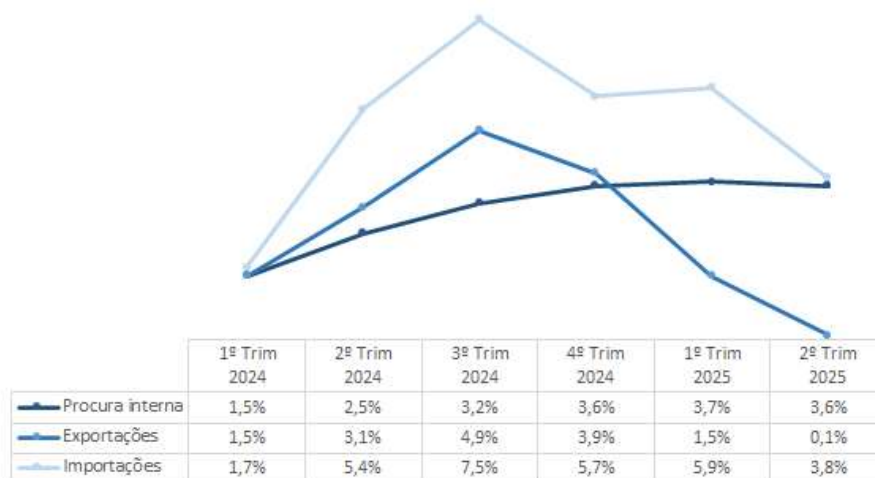


Fonte: INE - Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

O contributo positivo da procura interna para a variação homóloga do PIB diminuiu ligeiramente, passando de 3,7% no 1.º trimestre de 2025 para 3,6% no 2º trimestre.

As Exportações de Bens e Serviços passaram de um crescimento homólogo de 1,5% no 1.º trimestre de 2025 para 0,1% no 2.º trimestre. As Importações de Bens e Serviços aumentaram 3,8% em termos homólogos no 2.º trimestre (5,9% no trimestre anterior).

COMPOSIÇÃO DA VARIAÇÃO EM VOLUME DO PIB - TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)

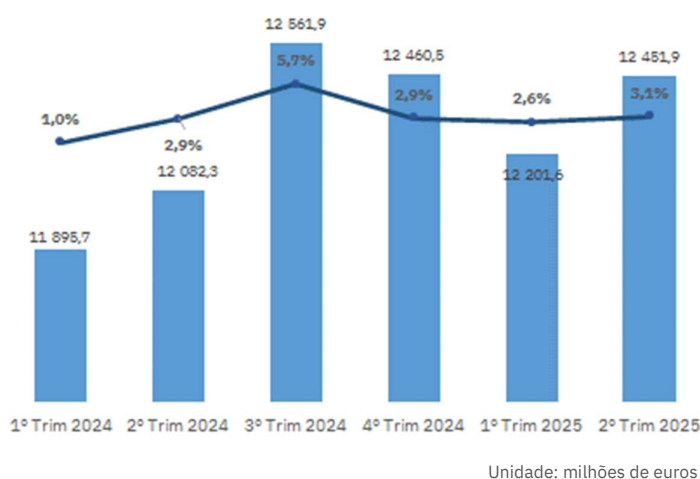


Fonte: INE - Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

1.2 Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)

A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) acelerou, no 2º trimestre de 2025, passando de um crescimento homólogo de 2,6% no 1º trimestre, para 3,1%.

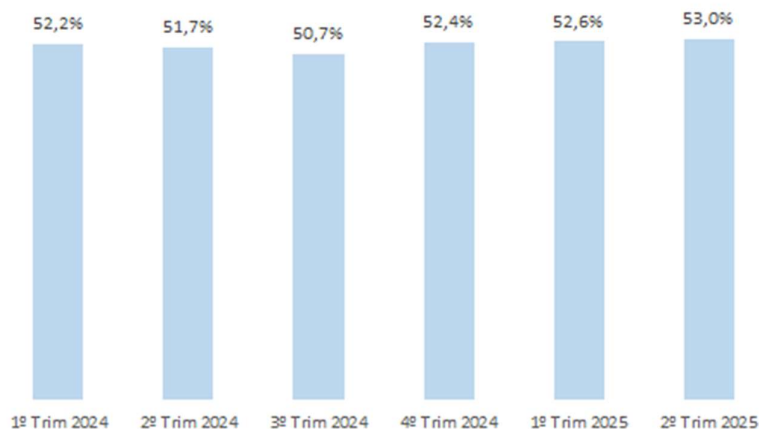
EVOLUÇÃO DA FORMAÇÃO BRUTA DE CAPITAL FIXO EM VOLUME / TAXA VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)



Fonte: INE Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

O peso da FBCF do setor da construção na FBCF Total alcançou um valor de 53,0% no 2º trimestre de 2025 (52,6% no trimestre precedente).

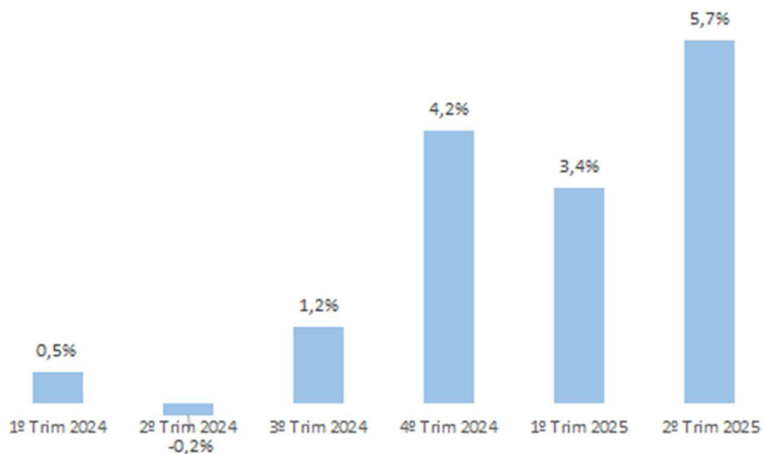
PESO DA FBCF DO SETOR DA CONSTRUÇÃO NA FBCF TOTAL (%)



Fonte: INE Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

Em termos homólogos, a FBCF no setor da Construção registou um crescimento de 5,7% no 2º trimestre, após uma taxa de 3,4% no 1.º trimestre.

FBCF DO SETOR DA CONSTRUÇÃO – TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)



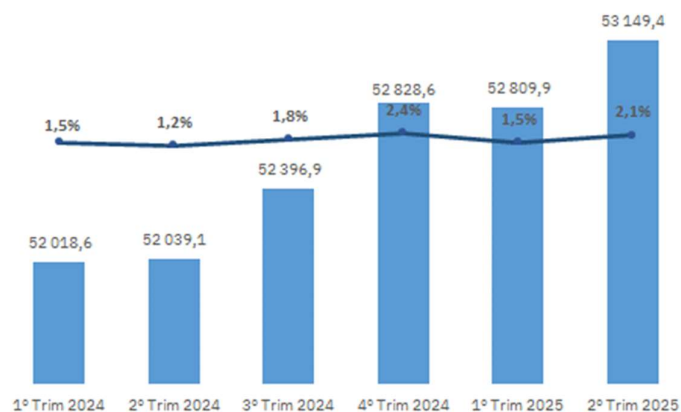
Fonte: INE Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

1.3 O Valor Acrescentado Bruto (VAB)

O Valor Acrescentado Bruto (VAB) apresentou, no 2º trimestre de 2025, em volume, uma variação homóloga de 2,1% (1,5% no trimestre anterior).

EVOLUÇÃO DO VALOR ACRESCENTADO BRUTO EM VOLUME / TAXA VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)

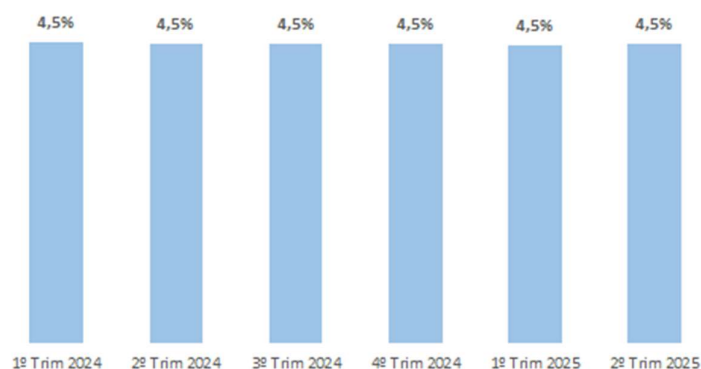
Unidade: milhões de euros



Fonte: INE Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

Em termos homólogos, o peso do setor da construção no VAB Total manteve no 2.º trimestre o valor já alcançado de 4,5%.

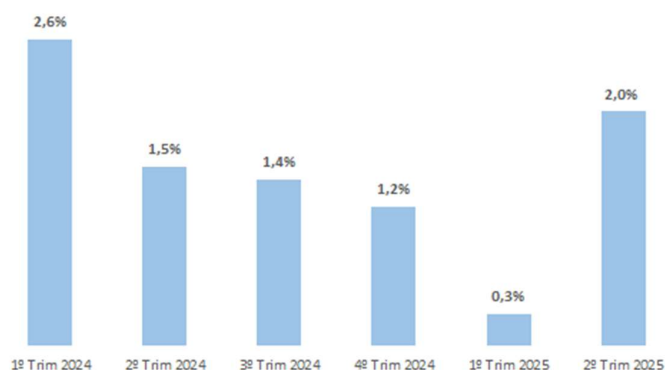
PESO DO VAB DO SETOR DA CONSTRUÇÃO NO VAB TOTAL (%)



Fonte: INE Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

O VAB do setor da construção acelerou no 2.º trimestre, para uma variação homóloga de 2,0% (0,3% no 1º trimestre).

VAB DO SETOR DA CONSTRUÇÃO – TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)

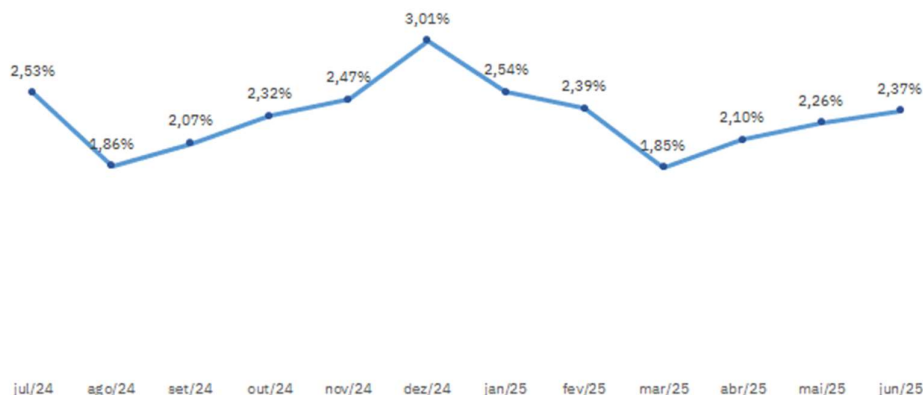


Fonte: INE Contas Nacionais Trimestrais (Base 2021)

1.4 O Índice de Preços no Consumidor

Segundo dados disponibilizados pelo INE, o indicador da inflação, registou em junho de 2025, uma taxa de variação homóloga de 2,4% (taxa superior à observada no mês anterior).

ÍNDICE DE PREÇOS AO CONSUMIDOR EM PORTUGAL – TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)

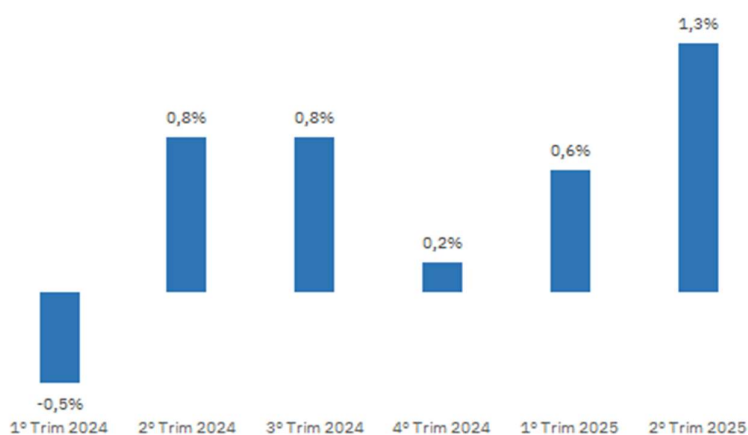


Fonte: INE - Índice de Preços no Consumidor

1.5 O Mercado de Trabalho

De acordo com as Estatísticas de Emprego do INE, a população empregada no 2º trimestre de 2025 foi estimada em 5.284,3 mil indivíduos, registando um acréscimo de 0,5 p.p. face ao período homólogo e 1,3% em relação ao trimestre anterior.

POPULAÇÃO EMPREGADA – TAXA DE VARIAÇÃO TRIMESTRAL (%)

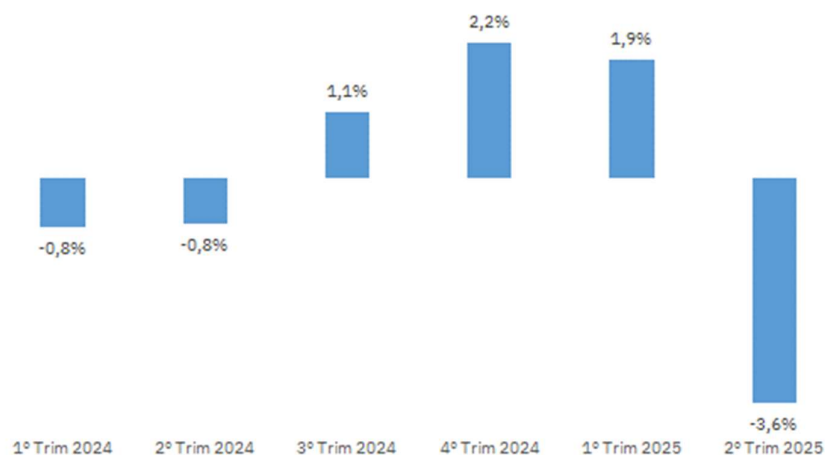


Fonte: INE - Estatísticas do Emprego

O emprego no setor da construção registou uma variação negativa (-3,6%) no 2º trimestre de 2025, comparativamente com o trimestre anterior. Face ao período homólogo registou uma variação de -2,8 p.p.

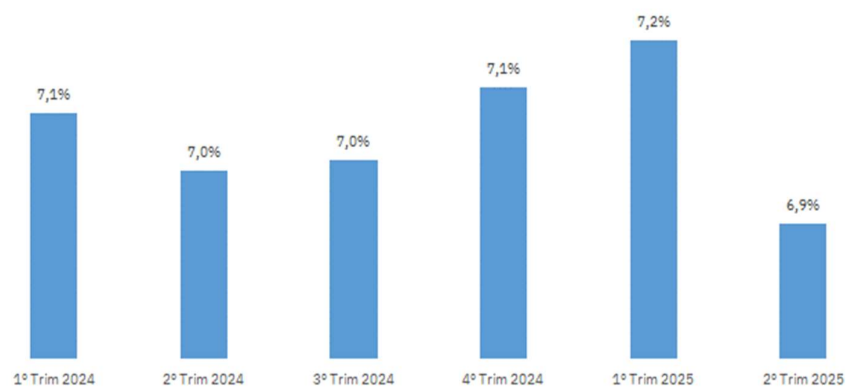
Este setor económico representa no 2º trimestre de 2025, 6,9% do emprego total.

EMPREGO NA CONSTRUÇÃO – TAXA DE VARIAÇÃO TRIMESTRAL (%)



Fonte: INE - Estatísticas do Emprego

EMPREGO NA CONSTRUÇÃO / EMPREGO TOTAL (%)



Fonte: INE - Estatísticas do Emprego

2. O Mercado em Portugal - Indicadores Setoriais -

2. O MERCADO EM PORTUGAL – INDICADORES SETORIAIS

2.1 Contextualização

No primeiro semestre, o Índice de Produção na Construção acelerou 0,6 p.p., para um crescimento homólogo de 2,9% em junho de 2025, em resultado da evolução no mesmo sentido em ambos os segmentos: a Construção de Edifícios aumentou 3,6%, taxa 0,7 p.p. superior à registada em maio, e a Engenharia Civil passou de um crescimento de 1,4% no mês anterior, para 1,9% no mês de junho.

A atividade da construção é considerada um dos setores impulsionadores da economia nacional, não só pelo seu peso na criação de riqueza como também de emprego sendo uma atividade fundamental para o crescimento da economia.

2.2 Obras Particulares – Licenciadas e Concluídas

No 2º trimestre de 2025, foram licenciados 6.462 edifícios, um acréscimo de 4,3% comparativamente com o mesmo trimestre do ano anterior e um decréscimo de 9,3% face ao 1º trimestre.

O número de edifícios concluídos fixou-se em 3.862, no 2º trimestre de 2025, um decréscimo de 15% em relação ao 2º trimestre de 2024 e um decréscimo de 0,6% comparativamente com o 1º trimestre do ano.

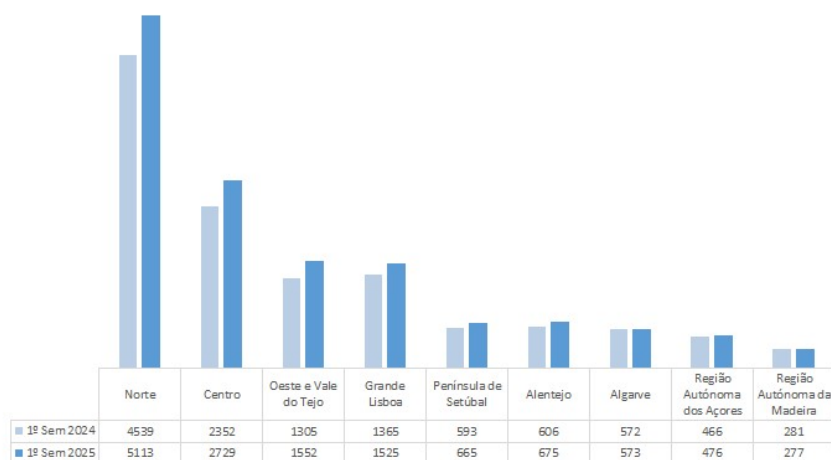
EDIFÍCIOS LICENCIADOS E CONCLUÍDOS



Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

No 1º semestre de 2025, e relativamente ao número de edifícios licenciados, verificou-se variações homólogas positivas em todas as regiões, com a exceção da Região Autónoma da Madeira que registou uma variação homóloga negativa.

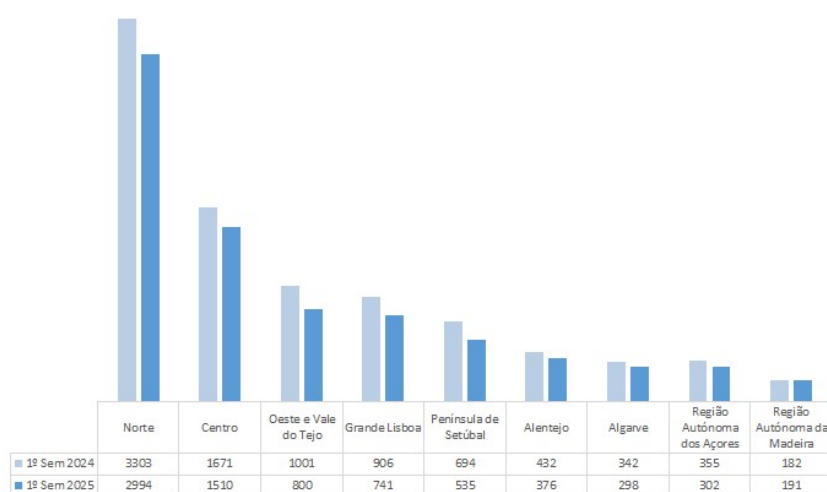
EDIFÍCIOS LICENCIADOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA NUTII



Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

No 1º semestre de 2025, e relativamente ao número de edifícios concluídos, apenas a região Autónoma da Madeira registou crescimento (4,9%) face ao período homólogo. Nas restantes regiões observaram-se decréscimos, com destaque para as maiores reduções, acima dos 20%, face ao 1º semestre do ano anterior, na Península de Setúbal (-22,9%) e Oeste e Vale do Tejo (-20,1%),

EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA NUTII



Fonte: INE – Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

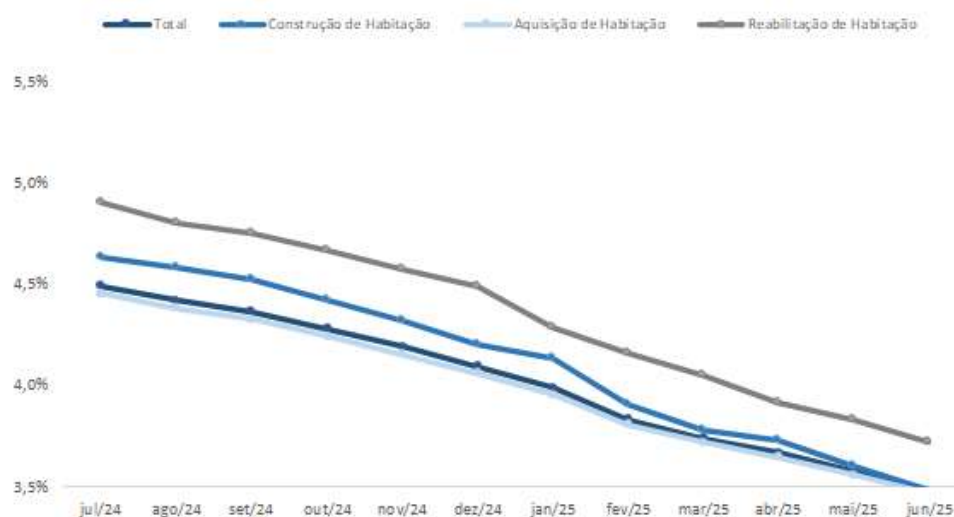
2.3 Taxa de Juro Implícita nos Contratos de Crédito à Habitação

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu para 3,479% em junho de 2025, traduzindo uma descida de 9,1 pontos base (p.b.) face a maio (3,570%).

No destino de financiamento de Aquisição de Habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos desceu para 3,466% (-8,9 p.b. face a maio).

No segmento de Reabilitação de Habitação a taxa de juro implícita fixou-se em 3,721% e na Construção de Habitação fixou-se em 3,483%.

EVOLUÇÃO DAS TAXAS DE JURO NO CRÉDITO À HABITAÇÃO POR DESTINO DE FINANCIAMENTO

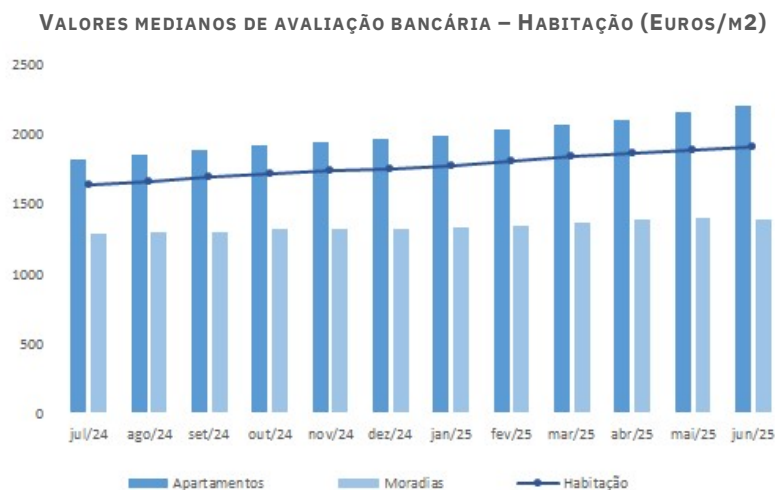


Fonte: INE – Taxas de juro implícitas no crédito à habitação

2.4 Valores Medianos de Avaliação Bancária

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1.911 euros por metro quadrado em junho de 2025. Em comparação com junho de 2024, o valor mediano das avaliações cresceu 18,1%.

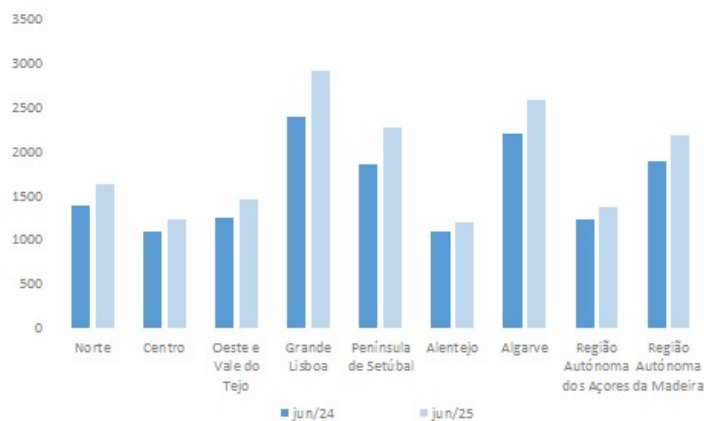
Nos segmentos dos apartamentos e moradias verificaram-se acréscimos de 22,9% e 9,2% respetivamente.



Fonte: INE – Inquérito à avaliação bancária na habitação

O valor mediano da avaliação bancária aumentou em todas as regiões, observando-se a variação mais intensa na Península de Setúbal (22,8%) e Grande Lisboa (21,5%), e a mais branda no Alentejo (9,6%).

**VALORES MEDIANOS DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA, POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA NUTII – HABITAÇÃO
(EUROS/M2)**



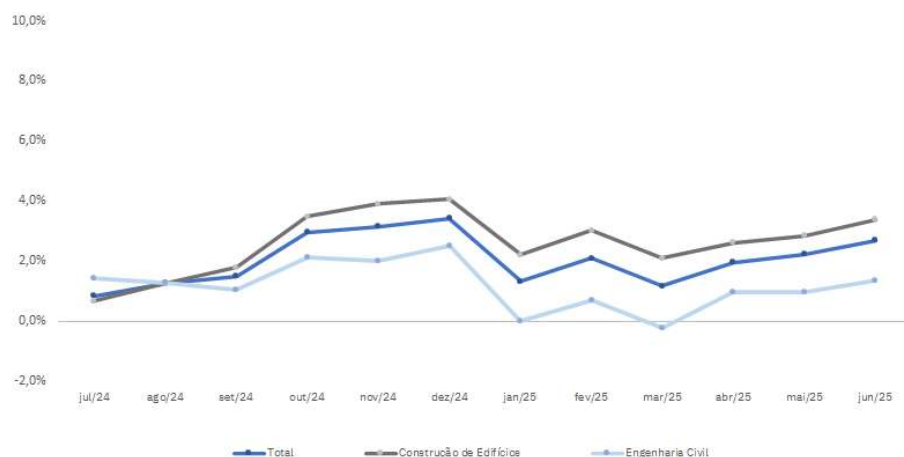
Fonte: INE – Inquérito à avaliação bancária na habitação (NUTII 2024)

2.5 Índice de Produção na Construção

O Índice de Produção na Construção aumentou 2,9% em junho de 2025, face ao período homólogo. Comparativamente ao mês anterior, revelou um acréscimo de 0,6 p.p.

Os dois segmentos que compõem o índice, Engenharia Civil e Construção de Edifícios apresentaram um crescimento de 1,9% e 3,6%, respetivamente.

ÍNDICE DE PRODUÇÃO NA CONSTRUÇÃO – TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA (%)

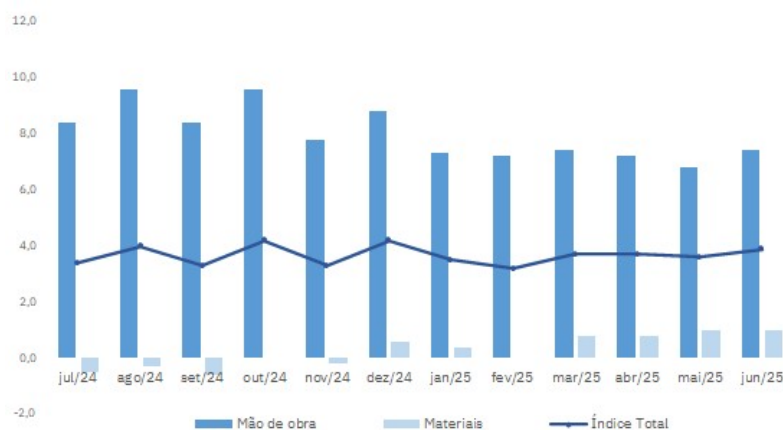


Fonte: INE – Índices de produção na construção e obras públicas

2.6 Índice de Custos de Construção

Em junho de 2025, a variação homóloga estimada do Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCHN) foi 3,9%. Este valor foi superior ao valor de maio em 0,3 p.p. O preço dos materiais registou uma variação de 1,0% e o custo da mão de obra aumentou 7,3%.

ÍNDICE DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO NOVA (VARIAÇÃO HOMÓLOGA NOS ÚLTIMOS 12 MESES - %)

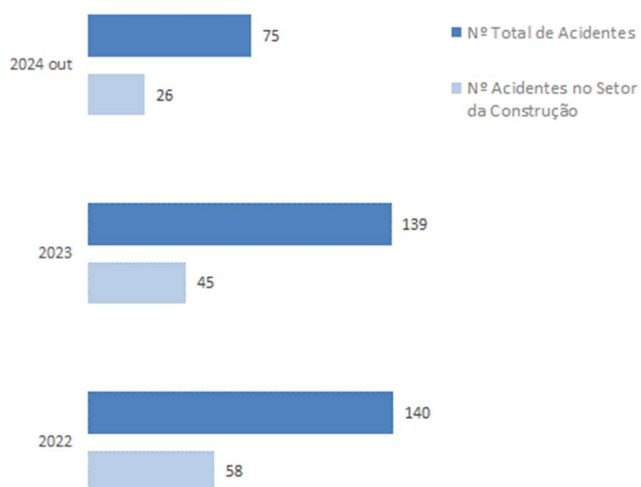


Fonte: INE – Índice de custos de construção de habitação nova

2.7 Segurança no Trabalho

O setor da construção continua a ser aquele onde, pela sua natureza e risco, se regista o mais elevado índice de sinistralidade. De acordo com os dados disponibilizados pela Autoridade para as Condições de Trabalho (ACT), no ano 2024, até outubro, o número total acidentes com vítimas mortais foi 75, dos quais, 26 ocorreram no setor da construção.

NÚMERO DE ACIDENTES DE TRABALHO MORTAIS



Fonte: ACT



3. O Tecido Empresarial do Setor da Construção

3. O TECIDO EMPRESARIAL DO SETOR DA CONSTRUÇÃO

3.1 Títulos Emitidos

A Lei n.º 41/2015, de 3 de junho estabelece o regime aplicável ao exercício da atividade da construção, o qual prevê o exercício da atividade de Empreiteiro de Obras Públicas (Alvará de Empreiteiro de Obras Públicas e Certificado de Empreiteiro de Obras Públicas) e o exercício da atividade de Empreiteiro de Obras Particulares (Alvará de Empreiteiro de Obras Particulares e Certificado de Empreiteiro de Obras Particulares).

Os Alvarás de Empreiteiro de Obra Pública e de Obra Particular correspondem aos antigos Alvarás no Decreto-Lei n.º 12/2004, agora divididos em obra pública e obra particular e os Certificados de Empreiteiro de Obra Pública e de Obra Particular correspondem aos antigos Títulos de Registo, agora também divididos em obra pública e obra particular.

A classe do alvará de que é titular uma empresa de construção determina o valor limite das obras que esta poderá executar, de acordo com as categorias e subcategorias constantes do Anexo I à lei n.º 41/2015, de 3 de junho.

Em 2022 foi publicada a Portaria n.º 212/2022, de 23 de agosto, que procede à atualização dos valores das classes dos alvarás, sendo os limites os que constam do quadro seguinte:

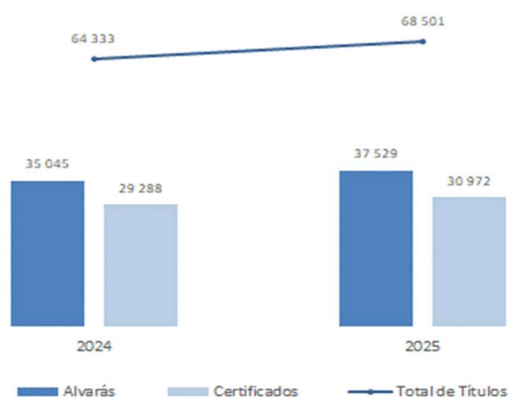
CLASSES DE ALVARÁS

Classe das Habilitações	Valores máximos das obras (em euros)
1	Até 200.000 €
2	Até 400.000 €
3	Até 800.000 €
4	Até 1.600.000 €
5	Até 3.200.000 €
6	Até 6.400.000 €
7	Até 12.500.000 €
8	Até 19.000.000 €
9	Acima de 19.000.000 €

Fonte: IMPIC, I.P

No final do 1º semestre de 2025 existiam, no setor da construção, 68.501 títulos habilitantes válidos, dos quais, 37.529 Alvarás e 30.972 Certificados. Em termos homólogos registou-se um crescimento de 6,5%.

TÍTULOS HABILITANTES VÁLIDOS A 30 DE JUNHO DE 2025



Fonte: IMPIC, I.P

O acréscimo verificado no número de títulos habilitantes válidos é explicado pelo acréscimo do número de Alvarás e do número de Certificados, de respetivamente 7,1% e 5,7%, comparativamente ao mesmo período do ano anterior.

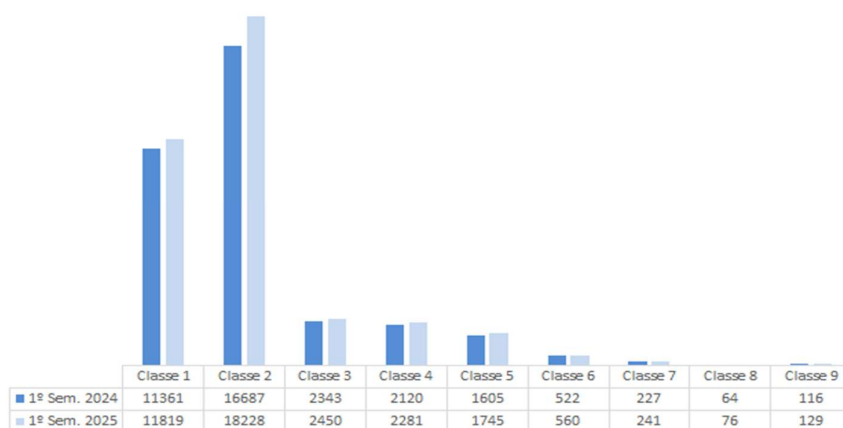
Distribuição por Classe de Alvará

No final do 1º semestre de 2025 verificou-se um acréscimo no número de alvarás em todas as classes de habilitações, comparativamente ao período homólogo.

A maior variação, face ao período homólogo, verificou-se na classe 8, com um acréscimo de 18,8%.

Os alvarás concentram-se sobretudo nas classes de habilitações 1 e 2, que no seu conjunto representam 80% do total de alvarás válidos a 30 de junho de 2025. As classes de habilitações com menos representatividade são as classes mais elevadas, nomeadamente as classes 7, 8 e 9, que no seu conjunto representam 1,2% do total de alvará válidos no final do 1º semestre de 2025.

DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO ALVARÁS VÁLIDOS A 30 DE JUNHO DE 2025, POR CLASSE DE HABILITAÇÕES



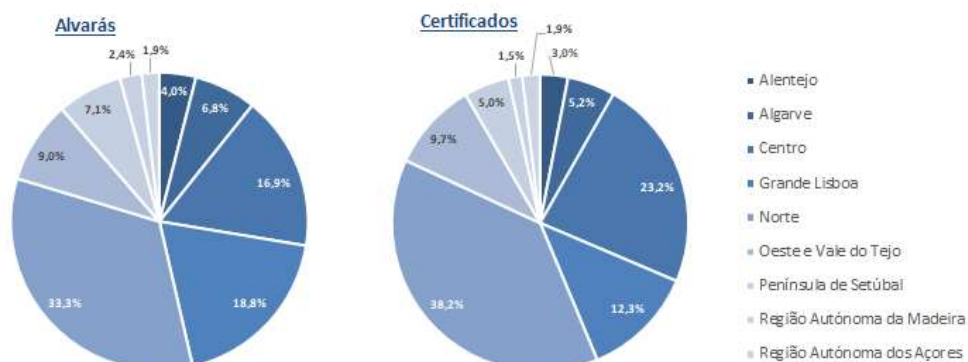
Fonte: IMPIC, I.P.

Distribuição Geográfica

As regiões do Norte, Grande Lisboa e Centro detêm o maior número de Alvarás válidos, 33,3%, 18,8% e 16,9%, respetivamente. A região Norte detém também o maior número de Certificados válidos, correspondendo a 38,2% do total, enquanto que a região Centro engloba 23,2%.

As regiões Autónomas da Madeira e Açores são as que detêm menos títulos habilitantes válidos. Em Portugal Continental, as regiões com menor número de títulos habilitantes válidos são as regiões do Alentejo, Algarve e Península de Setúbal.

**DISTRIBUIÇÃO DO NÚMERO DE ALVARÁS E CERTIFICADOS VÁLIDOS A 30 DE JUNHO DE 2025,
POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA NUTS II**



Fonte: IMPIC, I.P.

4. Síntese

4. SÍNTESE

No primeiro semestre de 2025, o setor da construção em Portugal apresentou um desempenho favorável. As perspetivas para o segundo semestre são positivas, sustentadas pela expectativa de aceleração da execução dos investimentos públicos, em particular os financiados por fundos europeus. Contudo, o desempenho futuro do setor dependerá da concretização desses investimentos e da evolução das condições financeiras, nomeadamente da política monetária, que influencia os custos de financiamento e a atividade imobiliária.

Produção no Setor da Construção: O índice de produção no setor da construção e obras públicas aumentou 2,9% em termos homólogos. Este crescimento foi impulsionado pelo segmento de construção de edifícios, que registou um aumento de 3,6%, enquanto o segmento de obras de engenharia cresceu 1,9%.

Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF): A FBCF no setor da construção cresceu de 5,7% no segundo trimestre, após uma taxa de 3,4% no primeiro trimestre, face ao período homólogo, refletindo um investimento contínuo em infraestruturas e projetos imobiliários mas condicionado pela falta de disponibilidade de mão de obra.

O Emprego: A dificuldade em recrutar tem sido, nos últimos anos, o principal fator limitativo à atividade no setor. Este setor económico representa no segundo trimestre de 2025, 6,9% do emprego total.

Custos de Construção: Os custos de construção aumentaram no primeiro semestre de 2025, comparado com o mesmo período do ano anterior, sobretudo devido ao crescimento acentuado do custo da mão de obra. O preço dos materiais de construção registou uma variação mais moderada, pelo que não foi o principal fator de pressão sobre os custos totais.

Licenças de Construção: O número de edifícios licenciados aumentou, refletindo uma maior atividade no setor da construção e um aumento na confiança dos investidores.

Setor da Habitação: O valor mediano da avaliação bancária subiu, sustentando a valorização do mercado imobiliário.



Av. Júlio Dinis N.º 11
1069 -10 Lisboa · Portugal

T: +351 217 946 700
F: +351 217 946 790

geral@impic.pt
www.impic.pt