



O mercado habitacional do Norte

Oferta, procura e preços

Índice

Sumário	3
Introdução	4
1. Caracterização da oferta	5
1.1. Edifícios licenciados.....	5
1.2. Fogos licenciados	8
1.3. Fogos concluídos.....	12
1.4. <i>Stock</i> habitacional	14
2. Caracterização da procura	19
2.1. Transações de alojamentos familiares	19
2.2. Preços da habitação.....	21
3. Acessibilidade habitacional	23
4. Assimetrias territoriais no mercado habitacional do Norte	25
4.1. Padrões territoriais da oferta	25
4.1.1. NUTS III (licenciamento, 2002–2025).....	25
4.1.2. Municípios (licenciamento, 2002–2024)	27
4.1.3. O <i>stock</i> habitacional à escala sub-regional e municipal (2001-24)	29
4.1.4. Assimetrias territoriais nos preços de habitação e acessibilidade.....	34
Conclusões.....	39

Sumário

1. **O Norte lidera a construção nova, mas a oferta mantém-se abaixo dos níveis históricos.** Entre 2015 e 2025, a Região concentrou 47,1% dos fogos concluídos em Portugal, afirmando-se como o principal polo da construção habitacional. Ainda assim, o volume anual de nova construção permanece significativamente inferior ao observado na primeira década do século,
2. **A reabilitação mantém um papel residual, limitando a mobilização do stock existente.** Apesar da sua relevância para a reutilização do edificado e para a eficiência do uso do solo, as obras de requalificação cresceram apenas 12,7% entre 2014 e 2025, muito aquém da construção nova (+170%). Esta dinâmica reforça a dependência da expansão do parque habitacional através de novos empreendimentos.
3. **A oferta é quase integralmente privada e adaptada a agregados mais pequenos.** Em 2024, 99,4% dos fogos licenciados tiveram origem em promotores privados, evidenciando a reduzida intervenção direta do setor público. Em paralelo, a estrutura da oferta alterou-se, com as tipologias T0 e T1 a aumentarem, face ao total, de 6,5% em 2002 para 23,8% em 2025, refletindo a redução da dimensão média dos agregados familiares.
4. **Existe um excedente global de alojamentos, mas com limitada disponibilidade efetiva.** Em 2025, o stock habitacional do Norte atingiu cerca de 1,94 milhões de alojamentos, mais 13,2% do que em 2001, correspondendo a 1,35 alojamentos por agregado. No entanto, uma parte relevante deste stock não está disponível para o mercado de residência permanente. Considerando apenas a oferta mobilizável (residências habituais e alojamentos vagos para venda ou arrendamento, excluindo segunda habitação e vagos por outros motivos como devolutos), existiam cerca de 4,8% mais alojamentos disponíveis do que agregados, revelando uma margem de disponibilidade reduzida à escala regional.
5. **O principal desequilíbrio é territorial: a oferta escasseia onde a procura é mais intensa.** A pressão dos preços no mercado resulta do desalinhamento geográfico entre a oferta mobilizável e a procura. Em 2024, na Área Metropolitana do Porto e no Cávado, existiam apenas cerca de 2% a 4% mais alojamentos disponíveis do que agregados, um valor próximo de situações de saturação do mercado. Em contraste, nas sub-regiões de menor densidade populacional, a disponibilidade era bastante superior, com cerca de 12% a 13% mais alojamentos disponíveis do que agregados.
6. **Os preços registaram uma forte valorização, com maior intensidade nos territórios urbanos.** Entre 2011 e 2025, o valor mediano da avaliação bancária no Norte aumentou 128%, com uma aceleração expressiva no último ano (16,8%). Esta valorização foi territorialmente assimétrica, com níveis e crescimentos mais elevados na Área Metropolitana do Porto (147,0%) e Cávado (132,0%) do que nas sub-regiões de menor densidade populacional: Terras de Trás-os-Montes (49,5%), Alto Tâmega e Barroso (51,0%), Douro (76,1%).
7. **A acessibilidade à habitação deteriorou-se de forma acentuada, afetando sobretudo a classe média.** O crescimento dos preços superou largamente o dos rendimentos, elevando a taxa de esforço para níveis históricos. Em municípios como Porto (101,6%), Póvoa de Varzim (98,4%) e Espinho (98,2%), a aquisição de habitação de dimensão mediana aproxima-se ou ultrapassa o rendimento disponível de um trabalhador com salário médio, enquanto em algumas das principais cidades do interior os valores se situam perto de 50%, como Chaves (50,1%) e Bragança (47,7%), no entanto, em Vila Real o valor é mais elevado (62,4%).
8. **A dinâmica do mercado é dominada pela mobilidade residencial, reforçando a pressão sobre os preços.** Nos anos de maior aceleração dos preços, em 2024 e 2025, o número de transações de alojamentos foi 6,6 e 4,5 vezes superior à criação de novos agregados, respetivamente, evidenciando que a procura resulta sobretudo de mudanças de habitação entre famílias já existentes.

Introdução

A habitação assumiu, nos últimos anos, um papel central no debate económico e social em Portugal, num contexto de forte valorização dos preços. Em 2025, o mercado habitacional registou o crescimento dos preços mais elevado da série disponível, intensificando as dificuldades de acesso à habitação e aumentando a pressão sobre as famílias e sobre a economia.

Este quadro reforça a necessidade de uma análise rigorosa das dinâmicas do mercado habitacional, capaz de identificar os fatores que explicam a evolução recente dos preços. Neste contexto, a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte apresenta esta matéria neste Norte Estrutura, com o objetivo de apoiar a leitura do fenómeno à escala regional e contribuir para a definição de políticas públicas mais informadas.

A habitação constitui um elemento estruturante do desenvolvimento, com impactos na qualidade de vida, na coesão territorial e na competitividade regional. O acesso à habitação adequada condiciona a mobilidade da população ativa, a atração de investimento e a dinâmica demográfica dos territórios, sendo particularmente sensível em contextos de valorização acentuada dos preços.

No Norte, o mercado habitacional apresenta dinâmicas diferenciadas entre territórios, refletindo a diversidade económica e demográfica. A coexistência de áreas urbanas dinâmicas com territórios de menor densidade populacional traduz-se em padrões distintos de procura, oferta e evolução dos preços, exigindo uma leitura territorial detalhada. Estas diferenças estendem-se às condições de acessibilidade à habitação, com assimetrias relevantes entre territórios, que importa quantificar e enquadrar de forma objetiva, dada a frequente generalização dessas assimetrias no debate público.

O relatório analisa o mercado habitacional do Norte através de uma abordagem integrada da oferta, da procura e dos preços. A oferta é caracterizada com base em indicadores de edifícios e fogos licenciados e concluídos, bem como na evolução do *stock* habitacional. A procura é avaliada através das transações de alojamentos familiares e da sua relação com a formação de novos agregados domésticos, permitindo aferir o grau de rotação do mercado — quando as transações superam a criação de novos agregados, a procura resulta sobretudo da mobilidade residencial de famílias já constituídas, contribuindo para dinâmicas de pressão sobre os preços.

O estudo baseia-se em séries temporais extensas de dados oficiais do INE, algumas disponíveis desde 2002. A informação é tratada com detalhe municipal e agregada por NUTS III, permitindo uma leitura territorial fina das dinâmicas do mercado habitacional. Em alguns casos, devidamente assinalados, foram realizadas estimativas para os anos mais recentes até 2025, sobretudo no caso do *stock* habitacional, cuja série observada termina em 2022, e dos agregados domésticos, cuja evolução anual não é observada entre censos. Estas estimativas assumem particular relevância no acompanhamento da pressão recente sobre os preços da habitação, que em 2024 e 2025 registou ritmos de crescimento superiores a dois dígitos, permitindo enquadrar com maior atualidade a evolução do mercado.

A análise permitiu identificar os principais fatores explicativos da evolução recente do mercado habitacional no Norte. Os resultados evidenciam a existência de desalinhamentos entre a distribuição territorial da oferta e os padrões de procura, em particular nas áreas urbanas e nas suas periferias, onde se concentram maiores pressões de acesso à habitação. Este enquadramento contribui para uma leitura mais informada das dinâmicas atuais e para o apoio à definição de políticas públicas mais ajustadas às especificidades territoriais.

1. Caracterização da oferta

A análise da oferta habitacional é central para compreender a capacidade de resposta do mercado às necessidades da população e dos agregados familiares. Este capítulo examina a evolução dos edifícios e fogos licenciados e concluídos, abordando o tipo de obra, a tipologia dos fogos, o número e a participação de promotores públicos e privados, bem como a evolução do *stock* habitacional, medido pelo número total de alojamentos disponíveis.

1.1. Edifícios licenciados

Os edifícios e fogos com licença de construção são o primeiro passo para a entrada de novas unidades no mercado e para a evolução do *stock*. Em termos conceptuais, o licenciamento permite avaliar a capacidade administrativa dos municípios em aprovar projetos, o padrão de construção, a diversidade do parque habitacional, bem como o potencial de crescimento da construção e da oferta habitacional nos anos seguintes, permitindo antecipar alterações no mercado.

Entre 2002 e 2025, os edifícios totais licenciados — incluindo edificação e demolição de habitação familiar e de outras obras destinadas a atividades económicas — registaram evoluções muito distintas:

- **Entre 2002 e 2015**, verificou-se uma queda abrupta, com o número de licenças no Norte a reduzir-se de 22 111 para 6 129, correspondendo a uma diminuição de 72,3%. No conjunto do país, a redução foi mais acentuada (-76,3%).
- **Entre 2015 e 2025**, o licenciamento no Norte evoluiu de forma gradual, aumentando de 6 129 para 9 835, o que representa um crescimento de 60,5%, que compara com 69,3% em Portugal.
- **Porém, decorridos quase 25 anos**, o número de licenças mantém-se manifestamente inferior ao registado no início do século, evidenciando uma redução estrutural na atividade de licenciamento.

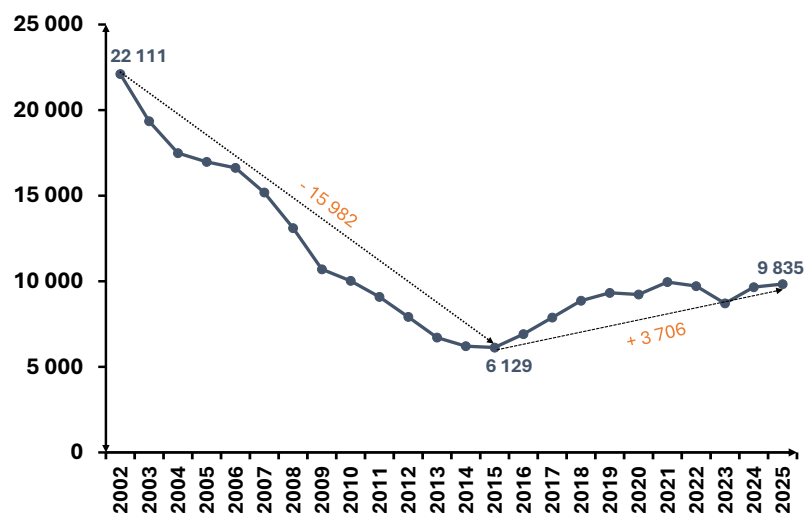


Figura 1 – Número de edifícios licenciados no Norte¹

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

¹ Os edifícios licenciados incluem tanto edificações como demolições, abrangendo habitação familiar e outras obras destinadas a atividades económicas.

A evolução do licenciamento no Norte foi largamente determinada pela habitação familiar. Entre 2002 e 2014, as licenças para habitação familiar diminuíram de 17 418 para 3 522, o que corresponde a uma redução muito acentuada de 79,8%, enquanto as obras destinadas a outros fins, onde se incluem as atividades económicas, recuaram de 4 693 para 2 686, uma diminuição menos intensa, de 42,8%.

Após 2014, observa-se uma recuperação no segmento da habitação familiar, que atinge 7 616 licenças em 2025, embora permaneça muito abaixo do nível registado no início do século. Já as obras para outros fins mantiveram uma trajetória globalmente descendente até 2025. Em suma, no final do período em análise, 2025, a habitação familiar continua a representar a maioria das obras licenciadas, ainda que com um peso inferior ao observado no início dos anos 2000.

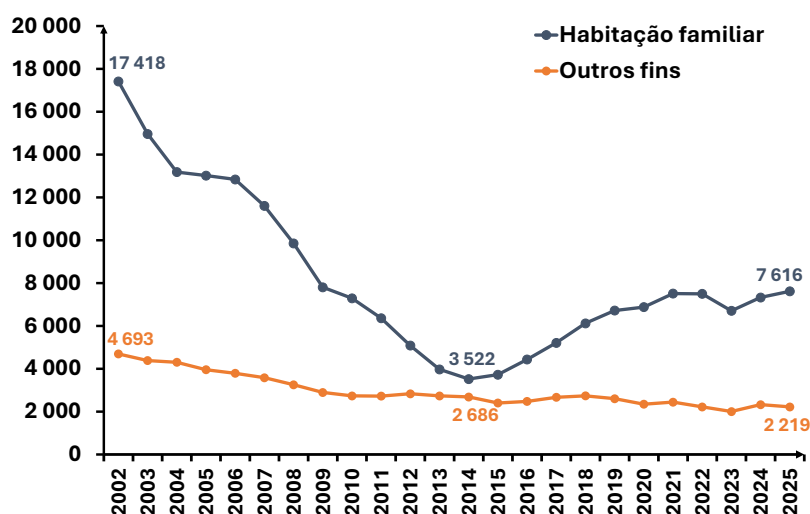


Figura 2 – Número de edifícios licenciados, por destino de obra, no Norte

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

Mercado Habitacional

Após uma leitura global, importa focar a análise no mercado habitacional propriamente dito, através da evolução das licenças para edifícios de habitação familiar nas suas diferentes tipologias – (i) as novas construções e (ii) o conjunto de outras obras de requalificação, que incluem *ampliações*, *alterações* e *reconstruções*. Enquanto as primeiras exigem novo solo de construção, pressionando sobretudo os preços nos espaços urbanos mais densos e com dinâmicas de crescimento populacional mais acentuadas, as obras de requalificação, apesar de não exigirem solo adicional, têm outros custos associados, como adaptação às exigências técnicas e regulamentares em vigor, requisitos de eficiência energética, preservação de estruturas existentes e, em muitos casos, valorização patrimonial dos imóveis.

Acresce que este tipo de intervenção de requalificação tende a concentrar-se em tecidos urbanos consolidados e mais degradados, onde os constrangimentos físicos e administrativos podem prolongar prazos e elevar encargos. Ainda assim, constitui uma via relevante para reforçar a qualidade da oferta habitacional, sobretudo em contextos de escassez de solo disponível, contribuindo para a revitalização do edificado e para uma utilização mais eficiente do território.

Ao longo da série temporal em análise, as licenças para requalificação foram bastante inferiores às destinadas a construções novas, refletindo uma dinâmica do mercado ainda fortemente orientada para a expansão do parque habitacional através de novos empreendimentos, em detrimento da valorização sistemática do

edificado existente. Esta opção esteve associada a maiores economias de escala na construção de raiz, a menores constrangimentos técnicos e, em determinados contextos, a uma maior previsibilidade dos custos e dos prazos de execução.

Apesar desta constatação, ambas as tipologias registaram reduções muito semelhantes em termos percentuais entre 2002 e 2025. Nesse período, as licenças para construções novas diminuíram 56,8%, enquanto as destinadas a ampliações, alterações e reconstruções, caíram 53,8%. Esta tendência de longo de prazo de arrefecimento do licenciamento incorpora, no entanto, duas fases distintas:

- **Entre 2002 e 2014:** As licenças para construções novas registaram uma redução muito mais acentuada do que as observadas nas outras tipologias de obras, sugerindo que em contexto adversos e de ajustamento, a construção nova revela maior sensibilidade ao ciclo económico. No primeiro caso, a redução foi de 83,9%, que compara com 59,0% no segundo.
- **Entre 2014 e 2025:** Na fase de recuperação do ciclo do mercado habitacional, as licenças para construções novas no Norte evidenciaram um crescimento muito mais acentuado, aumentando de 2 340 para 6 284 entre 2014 e 2025, o que corresponde a um acréscimo próximo de 170% nesse período. Em contraste, as licenças relativas a ampliações, alterações e reconstruções registaram um crescimento bastante mais contido, de 12,7%.

Em suma, o período recente de maior crescimento das licenças para construções novas ocorreu num contexto de consolidação do crescimento económico do Norte, descida das taxas de juro e reforço da procura habitacional. A este quadro somou-se o aumento da população residente (impulsionado sobretudo por saldos migratórios positivos) e dos agregados domésticos, o que contribuiu para sustentar a expansão da construção nova.

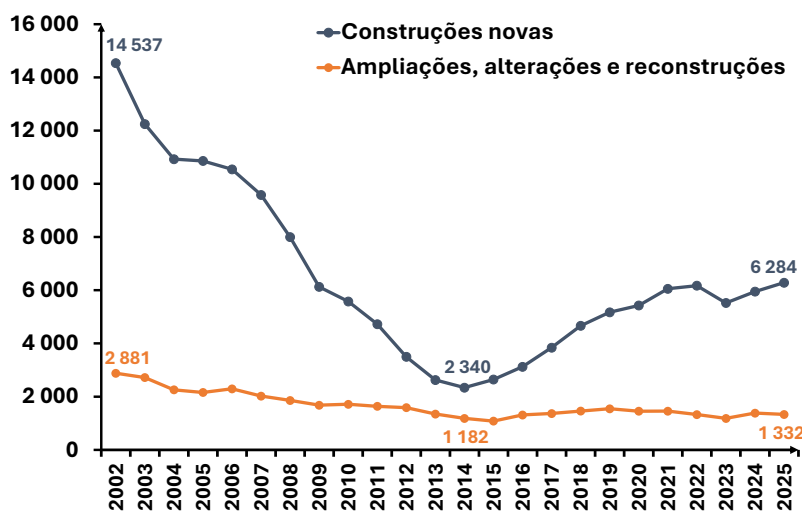


Figura 3 – Número de edifícios licenciados para habitação familiar, por tipo de obra, no Norte

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

Esta dinâmica no licenciamento de edifícios para habitação familiar no Norte, tanto na construção nova, como na requalificação, também se verificou no conjunto do país, ainda que com ritmos de contração e de expansão ligeiramente distintos. No caso específico das construções novas, a queda entre 2002 e 2014 foi mais intensa em Portugal (-87,1%) do que no Norte (-83,9%). Na fase de recuperação, a taxa de crescimento nacional (200,3%) superou a da Região (168,5%), refletindo, em parte, o efeito de base associado a uma redução anterior mais profunda.

Tabela 1 – Número de edifícios licenciados para habitação familiar no Norte e em Portugal

	Valores anuais				Taxa de variação acumulada		
	2002	2014	2024	2025	2002-14	2014-25	2002-25
	Número				%		%
Norte							
Edifícios licenciados para habitação familiar - Total	17 418	3 522	7 330	7 616	-79,8	116,2	-56,3
Construções novas	14 537	2 340	5 948	6 284	-83,9	168,5	-56,8
Ampliações, alterações e reconstruções	2 881	1 182	1 382	1 332	-59,0	12,7	-53,8
Portugal							
Edifícios licenciados para habitação familiar - Total	49 852	8 460	19 188	19 817	-83,0	134,2	-60,2
Construções novas	41 439	5 348	15 414	16 058	-87,1	200,3	-61,2
Ampliações, alterações e reconstruções	8 413	3 112	3 774	3 759	-63,0	20,8	-55,3

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

1.2. Fogos licenciados

Neste capítulo analisam-se os fogos licenciados em construção nova para habitação familiar. Estes fogos são unidades habitacionais — moradias ou apartamentos — que receberam autorização oficial para serem construídas e destinam-se à residência de famílias, representando um indicador da atividade no setor da construção residencial. Não incluem habitação coletiva, como dormitórios estudantis, nem habitação turística. Ao mesmo tempo, distinguem-se dos edifícios, pois cada um destes pode conter vários fogos. Assim, o indicador contabiliza, apenas, unidades habitacionais individualmente.

A evolução do número de fogos licenciados para construção nova de habitação familiar apresenta um comportamento cíclico. Entre 2002 e 2014, este indicador sofreu uma redução muito acentuada no Norte, passando de 33 326 para 2 901 unidades, uma queda de 91,3%. Na fase seguinte, registou-se uma recuperação, com o número de fogos a atingir 18 923 em 2025, um crescimento acumulado superior a 500% face a 2014, refletindo, em parte, um efeito base.

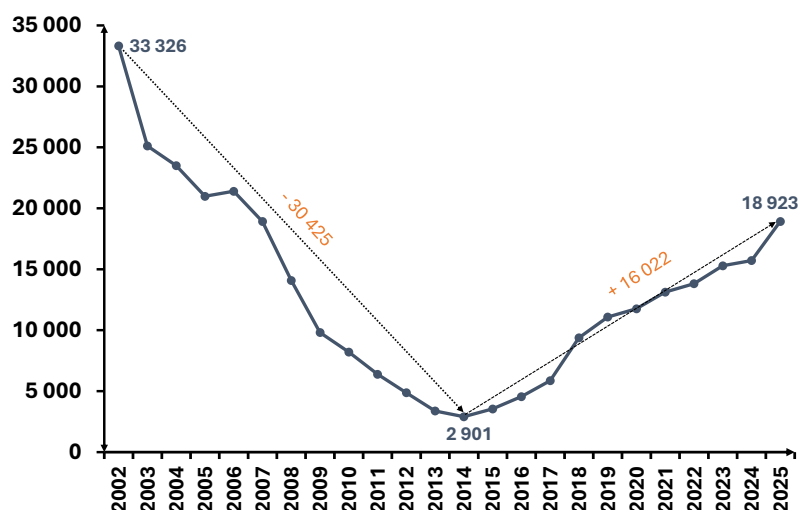


Figura 4 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, Norte

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

Por tipologias (T0, T1, T2, T3, T4 ou mais), a evolução do número de fogos licenciados para habitação familiar no Norte apresenta um padrão comum a quase todos os segmentos: uma redução acentuada entre 2002 e 2014, seguida de recuperação nos anos subsequentes, embora com intensidades diferenciadas.

Em termos absolutos, os fogos T3 mantêm-se como os mais representativos ao longo de todo o período, seguidos pelos T2, refletindo a predominância histórica de tipologias de média dimensão no parque habitacional da Região. Contudo, verifica-se uma alteração significativa na composição das tipologias, com as habitações de menor dimensão (T0 e T1) a ganharem expressão relativa de forma acentuada. Em 2002, estas representavam apenas 6,5% do total de licenças no Norte; em 2025, essa proporção ascendia a 23,8%.

Esta transformação estrutural é igualmente visível na evolução em valores absolutos. Entre 2002 e 2025, apenas os fogos T0 e T1 registaram um aumento expressivo no número de licenças, com um crescimento acumulado de 107,5%, enquanto todas as restantes tipologias apresentaram quedas no mesmo período.

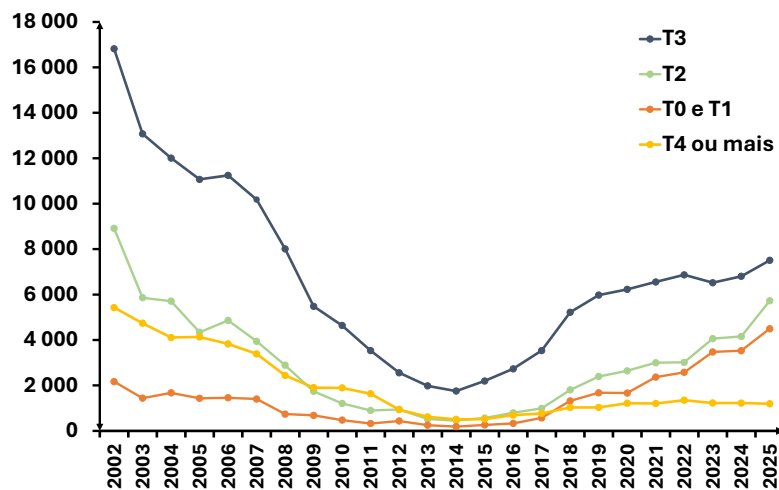


Figura 5 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, por tipologia, Norte

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

Tabela 2 – Número de fogos licenciados em construção nova para habitação familiar, por tipologia

	Anos				Estrutura			
	2002	2014	2024	2025	2002	2014	2024	2025
	Número				valores em % do total			
Norte								
Total	33 326	2 901	15 714	18 923	100	100	100	100
T0 ou T1	2 167	188	3 531	4 496	6,5	6,5	22,5	23,8
T2	8 914	453	4 155	5 726	26,7	15,6	26,4	30,3
T3	16 817	1 751	6 804	7 508	50,5	60,4	43,3	39,7
T4 ou mais	5 428	509	1 224	1 193	16,3	17,5	7,8	6,3
Portugal								
Total	95 673	6 996	34 637	41 592	100	100	100	100
T0 ou T1	8 205	685	5 914	7 994	8,6	9,8	17,1	19,2
T2	27 286	1 440	9 496	12 762	28,5	20,6	27,4	30,7
T3	44 370	3 509	14 854	16 132	46,4	50,2	42,9	38,8
T4 ou mais	15 812	1 362	4 373	4 704	16,5	19,5	12,6	11,3

Fonte: INE, inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

Além da análise por tipologia, é relevante considerar também o número médio de fogos licenciados por edifício em construções novas para habitação familiar. Este indicador fornece informações sobre a organização vertical da habitação, distinguindo edifícios de vários andares de moradias unifamiliares, e permite compreender tendências urbanísticas, densidade habitacional e aproveitamento do solo. Do ponto de vista do planeamento urbano, ajuda a identificar se a expansão habitacional ocorreu mais verticalmente, em edifícios de vários pisos, ou horizontalmente, em casas térreas.

Como se observa na Figura 6, o número médio de fogos por edifício no Norte atingiu 3,0 em 2025, o valor mais elevado da série temporal analisada, situando-se acima da média nacional de 2,6. Em ambos os territórios analisados, o indicador tem aumentado de forma acentuada desde 2014, refletindo a necessidade de otimizar a construção vertical face à valorização do solo, impulsionada por dinâmicas demográficas e económicas positivas, sobretudo nas freguesias e áreas mais urbanas.

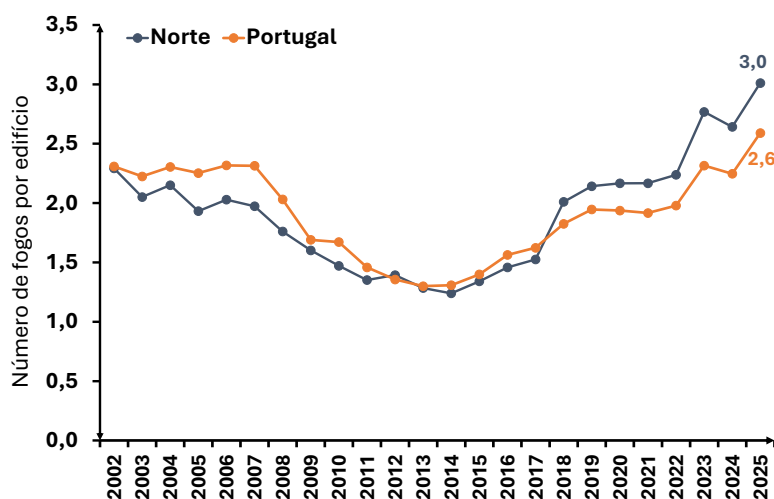


Figura 6 – Número médio de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar, em cada edifício

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

O número de fogos licenciados em construções novas para habitação familiar do Norte tem sido dominado quase exclusivamente por promotores privados ao longo da série temporal analisada, enquanto as restantes entidades — como organismos públicos (administração central, regional e local), cooperativas de habitação e instituições sem fins lucrativos — representam apenas uma parte residual do licenciamento. Como se observa na Figura 7, a preponderância da oferta privada tem vindo a acentuar-se ainda mais, atingindo 15 617 fogos num total de 15 714, em 2024² o que corresponde a 99,4% do total.

Nos últimos dez anos, a participação de entidades não privadas tem permanecido inferior a 1%, comparando com 2,5% no início da série, em 2002, refletindo a progressiva liberalização do mercado habitacional. Esta situação evidencia que o licenciamento de fogos para construção de habitação familiar é quase inteiramente conduzido para o setor privado, o que não acontece noutros serviços essenciais nos quais o setor público desempenha tradicionalmente um papel superior, como educação e saúde.

Assim, a dinâmica da construção de habitação fica sobretudo dependente das condições do mercado imobiliário, da rentabilidade esperada pelos promotores e do acesso ao financiamento. Neste contexto, a

² Para este indicador não existe informação para 2025.

evolução do número de fogos licenciados tende a acompanhar os ciclos económicos e a procura privada por habitação, enquanto a contribuição direta do setor público para o aumento da oferta permanece limitada.

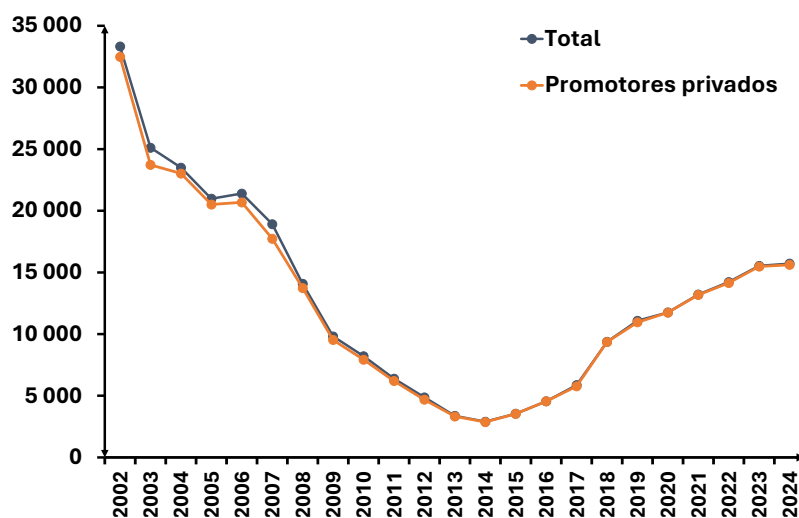


Figura 7 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar no Norte: total e promotores privados

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

Esta configuração não constitui uma especificidade regional. A estrutura de promotores associada ao licenciamento de fogos para habitação familiar no conjunto do país segue de muito perto o padrão observado no Norte, mantendo igualmente uma forte predominância do setor privado. Tal como na Região, a presença de entidades públicas, cooperativas ou instituições sem fins lucrativos assume um peso muito reduzido no total do licenciamento, sobretudo no último ano disponível (2024). Esta semelhança indica que a organização da oferta habitacional em Portugal assenta, de forma generalizada, na iniciativa privada, refletindo um enquadramento institucional e de mercado comum a todo o território e um histórico de políticas públicas de habitação com intervenção direta limitada na promoção de nova oferta.

Tabela 3 – Número de fogos licenciados em construção nova para habitação familiar, por promotor

	Anos			Estrutura		
	2002	2014	2024	2002	2014	2024
	Número			valores em % do total		
Norte						
Total	33 326	2 901	15 714	100	100	100
Promotores privados (empresas e famílias)	32 477	2 869	15 617	97,5	98,9	99,4
Promotores públicos	644	16	82	1,9	0,6	0,5
Outros (Cooperativas e Instituições sem fins lucrativos)	205	16	15	0,6	0,6	0,1
Portugal						
Total	95 673	6 996	34 637	100	100	100
Promotores privados (empresas e famílias)	91 316	6 954	34 449	95,4	99,4	99,5
Promotores públicos	2 998	24	105	3,1	0,3	0,3
Outros (Cooperativas e Instituições sem fins lucrativos)	1 359	18	83	1,4	0,3	0,2

Fonte: INE, inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

1.3. Fogos concluídos

Os fogos concluídos traduzem a entrada efetiva de novas unidades no mercado. A análise deste indicador permite avaliar a capacidade de execução dos projetos aprovados e perceber em que medida o licenciamento se converte em oferta habitacional disponível, existindo normalmente um desfasamento temporal entre o momento da licença e a conclusão da obra, que pode variar entre um e vários anos, em função da dimensão dos empreendimentos, das condições de financiamento, da evolução do ciclo económico.

Como se pode observar na Figura 8, os fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no Norte apresentaram uma evolução cíclica, com uma redução bastante acentuada entre 2002 e 2015 e uma fase de recuperação gradual até 2025. Ainda assim, os valores mais recentes situam-se num nível bastante inferior ao observado no início do século. A evolução recente reflete, por um lado, a existência de fortes incentivos de mercado à construção de habitação, associados à elevada procura e ao aumento dos preços, mas, por outro, limitações relacionadas com a disponibilidade de mão de obra no setor da construção que impedem um ritmo mais acelerado.

Entre 2015 e 2025, o número de fogos concluídos tem sido sistematicamente inferior ao dos fogos licenciados, evidenciando um desfasamento temporal relevante entre o nível de aprovação de projetos e os concluídos. A título ilustrativo, o volume de licenciamento observado em 2020 é aproximadamente equivalente ao número de fogos concluídos em 2025. Este desfasamento entre licenciamento e conclusão das obras sugere que parte da oferta habitacional atualmente em desenvolvimento ainda não entrou no mercado, o que contribui para explicar, em parte, a persistência de pressões sobre os preços da habitação. Mas pela positiva, reflete também a confiança dos construtores nas perspetivas de mercado, que recorrem ao licenciamento antecipadamente na expectativa de procura futura.

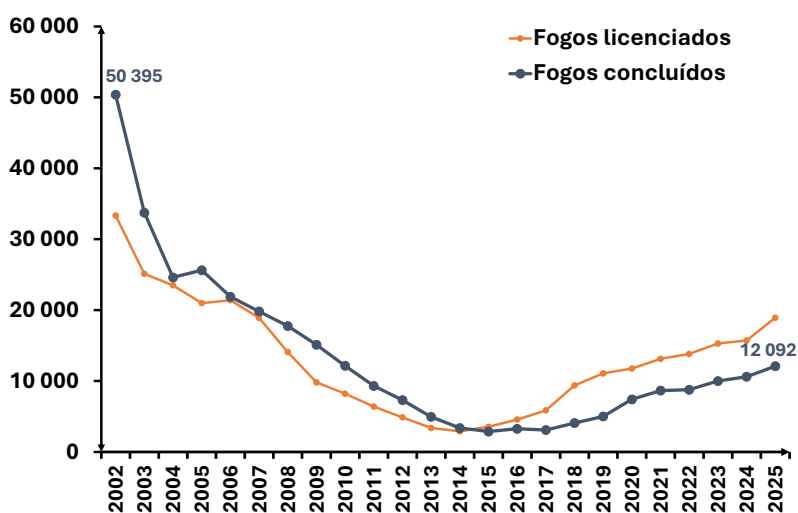


Figura 8 – Evolução do número de fogos licenciados e concluídos em construções novas para habitação familiar no Norte

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE, inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios

A evolução dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por tipologias (T0, T1, T2, T3, T4 ou mais) no Norte segue o padrão observado nos licenciamentos, com uma redução acentuada entre 2002 e 2015 em todas as tipologias, seguida de uma recuperação generalizada, na fase seguinte, entre 2015 e 2024³.

³ O último ano disponível quando a informação está decomposta por tipologias.

Apesar desta recuperação, o número de fogos concluídos em todas as tipologias permanece bastante abaixo do observado em 2002.

Ainda assim, refletindo mudanças na dimensão dos agregados familiares, a estrutura da oferta habitacional do Norte alterou-se de forma expressiva: a proporção de fogos concluídos de menor dimensão (T0 e T1) aumentou de 8,3% para 18,4% do total entre 2002 e 2024. Esta evolução acompanha o observado no licenciamento destas tipologias, cuja proporção passou de 6,5% para 22,5% no mesmo período. Embora ainda não exista informação disponível para os próximos anos quanto à tipologia dos fogos concluídos, o ritmo recente de licenciamento sugere que as habitações de menor dimensão poderão continuar a reforçar a sua presença na oferta.

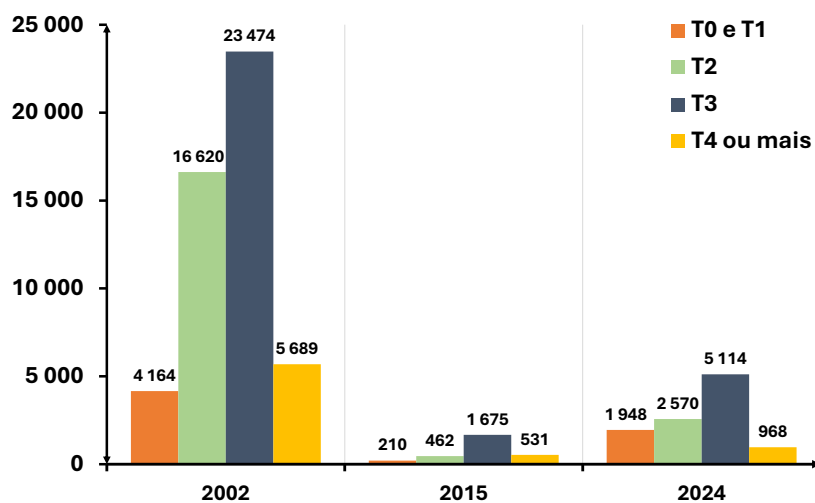


Figura 9 – Evolução do número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar, por tipologia, no Norte

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

A tendência de longo prazo observada no Norte relativamente à evolução do número de fogos concluídos não difere muito da registada em Portugal. Em ambos os casos verificou-se uma fase de redução entre 2002 e 2015, seguida de uma fase de expansão até 2025. Em paralelo, também em Portugal aumentou a proporção de fogos concluídos de menor dimensão (T0 e T1), embora o ritmo desta mudança estrutural tenha sido mais acentuado no Norte.

Apesar destas semelhanças, na fase de expansão, entre 2015 e 2025, o Norte destacou-se pelo contributo para o aumento da oferta habitacional em Portugal. Nesse período, a Região concentrou 47,1% de todos os fogos concluídos no país, proporção bastante superior ao seu peso noutras dimensões estruturais, como o produto interno bruto, que ronda 30%, ou a população residente, próxima de um terço do total nacional. Este diferencial evidencia o dinamismo recente da construção habitacional no Norte, mesmo num contexto marcado por constrangimentos no setor.

Em 2025, esta tendência manteve-se, com o Norte a concentrar 45,3% dos fogos concluídos em Portugal, reforçando o seu papel como principal motor para a expansão recente da oferta habitacional no país. Por tipologias, em destaque, no último ano com informação disponível (2024), o Norte construiu mais de metade (51,8%) dos novos T0 ou T1.

Tabela 4 – Número de fogos concluídos em construção nova para habitação familiar, por tipologia

	Anos				Estrutura		
	2002	2015	2024	2025	2002	2015	2024
	Número				valores em % do total		
Norte							
Total	50 395	2 878	10 600	12 092	100	100	100
T0 ou T1	4 164	210	1 948	-	8,3	7,3	18,4
T2	16 620	462	2 570	-	33,0	16,1	24,2
T3	23 474	1 675	5 114	-	46,6	58,2	48,2
T4 ou mais	5 689	531	968	-	11,3	18,5	9,1
Portugal							
Total	125 708	7 148	25 311	26 714	100	100	100
T0 ou T1	11 739	670	3 762	-	9,3	9,4	14,9
T2	39 891	1 509	6 546	-	31,7	21,1	25,9
T3	56 669	3 510	11 384	-	45,1	49,1	45,0
T4 ou mais	16 454	1 459	3 597	-	13,1	20,4	14,2

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

⚠ **Nota:** Os totais podem não dar exatamente 100%, porque existem alguns fogos sem classificação quanto à tipologia. Ainda assim o seu contributo é residual.

Símbolos: - dado indisponível.

1.4. Stock habitacional

O *stock* habitacional corresponde ao número total de alojamentos familiares existentes num território num dado momento, refletindo a dimensão acumulada do parque habitacional. Inclui tanto a construção recente como o edificado já existente em utilização. A evolução do *stock* resulta da entrada de novos fogos concluídos e da saída de alojamentos devido a demolições, alterações de uso ou degradação irreversível de edifícios⁴.

A Figura 10 apresenta a evolução do número de alojamentos familiares clássicos, em milhões de unidades. No Norte, o *stock* tem vindo a aumentar de forma contínua nas últimas duas décadas e meia, embora com ritmos distintos. Após uma desaceleração entre 2011 e 2018, o crescimento voltou a ser mais expressivo nos anos seguintes. Em 2025, o Norte deverá atingir 1,94 milhões de alojamentos familiares clássicos, o valor mais elevado da série temporal, representando mais 225 mil fogos do que em 2001 (+13,2%).

Na fase mais recente da série temporal em análise, em resultado de um ritmo de conclusão de novos fogos superior às perdas, o *stock* habitacional do Norte terá aumentado 1,9% entre 2021 e 2025, equivalente a 35 403 alojamentos adicionais para habitação familiar.

⁴ A informação estatística oficial disponível para o *stock* de alojamentos familiares clássicos abrange até 2022. Para prolongar a análise até 2025, estimou-se a evolução com base no *stock* existente mais o número de fogos concluídos em construções novas, deduzindo uma taxa anual de perdas equivalente a 0,1% do *stock* habitacional. A taxa de perdas de 0,1% foi calculada com base na série histórica do *stock* habitacional e dos fogos concluídos no Norte para o período 2011-2022.

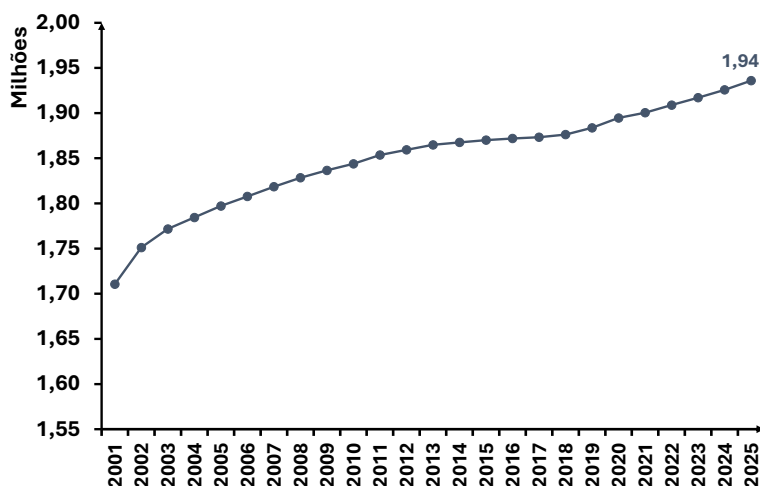


Figura 10 – Stock habitacional: alojamentos familiares clássicos no Norte (em milhões de unidades)

Fonte: INE, Estatísticas das obras concluídas

⚠ **Nota:** A informação estatística oficial disponível para o stock de alojamentos familiares clássicos abrange até 2022. Para prolongar a análise até 2025, estimou-se a evolução com base no stock existente e no número de fogos concluídos em construções novas, considerando uma taxa anual de perdas equivalente a 0,1% do stock habitacional. Esta taxa foi estimada com base na evolução histórica do stock habitacional e dos fogos concluídos no Norte no período de 2011-22.

Apesar do aumento sucessivo do parque habitacional nos últimos 25 anos, a evolução demográfica alterou a relação entre o stock de alojamentos e a população residente. Durante grande parte do período analisado, o número de alojamentos cresceu a um ritmo superior ao da população. A partir de 2021, esta tendência inverteu-se, com o crescimento populacional, impulsionado por saldos migratórios positivos, a superar o aumento do stock habitacional. Em resultado, o número de alojamentos por habitante, que vinha a aumentar desde o início do século, iniciou uma trajetória de redução até 2025 (Figura 11).

Porém, o número de alojamentos por habitante ainda permanece historicamente elevado em 2025, indicando que a pressão recente sobre os preços da habitação não resulta de uma escassez física global de alojamentos em proporção da população. Pelo contrário, em 2025, o nível de stock disponível por habitante é, inclusive, superior ao verificado em períodos anteriores que coincidiram com uma evolução muito moderada dos preços.

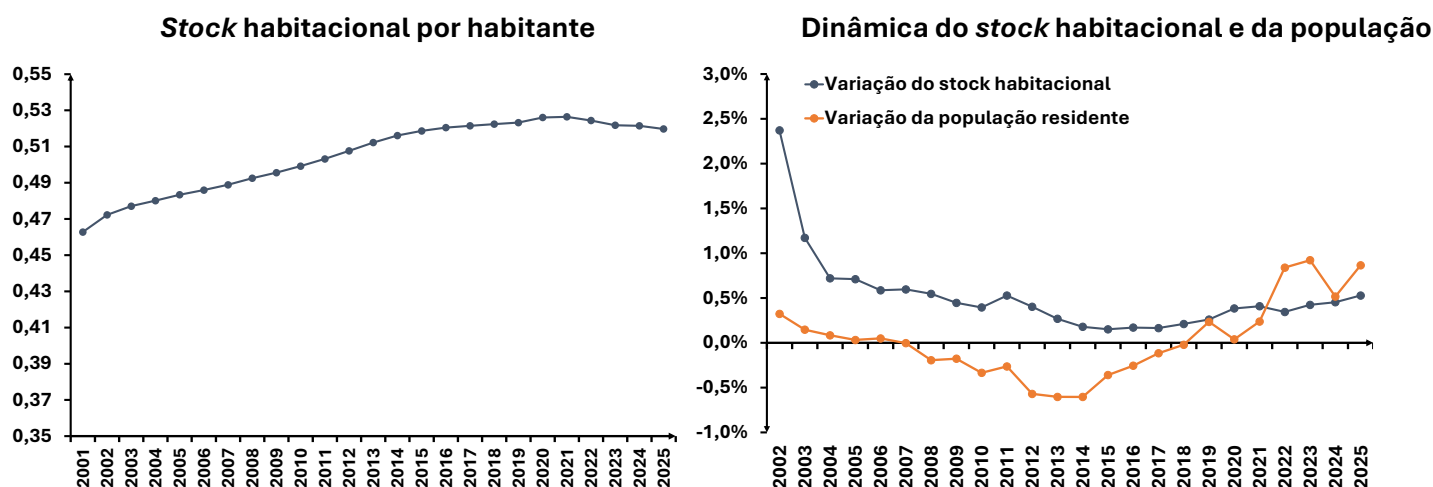


Figura 11 – Comparação entre o stock habitacional por habitante e dinâmica populacional no Norte

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE, Estimativas da população residente (2002-24)

⚠ **Nota:** A população residente em 2025 foi estimada com base na tendência dos quatro anos anteriores e nos dados do Inquérito ao Emprego de 2025.

A evolução da população residente constitui apenas um indicador global da procura potencial de habitação, enquanto a pressão efetiva sobre o mercado habitacional depende, sobretudo, da evolução do número de agregados domésticos e da sua dimensão. No Norte, a dimensão média das famílias tem vindo a diminuir ao longo do corrente século, enquanto o número de agregados tem vindo a aumentar, refletindo mudanças estruturais como o envelhecimento demográfico, o aumento de famílias unipessoais e a redução da taxa de natalidade, que aumentou o número de casais sem filhos ou com filho único.

Este fenómeno de agregados mais reduzidos aumentou a necessidade de um maior número de alojamentos, mesmo num contexto de estagnação populacional, sendo uma das causas para maior pressão habitacional. A comparação entre os Censos de 2001 e 2021 evidencia esta dinâmica. Apesar de a população do Norte ter diminuído 2,7% nesse período, o número de agregados domésticos aumentou 14,0%, em parte devido à redução da dimensão média das famílias de 3,0 para 2,57 pessoas.

Considerando a projeção até 2025, esta diferença torna-se ainda mais evidente. Entre 2001 e 2025, a população residente terá aumentado apenas 0,8% no Norte, enquanto o número de agregados terá crescido 18,3%, superando o crescimento esperado do *stock* habitacional (+13,2%) nesse período. Estes dados mostram que a evolução do número de agregados constituiu um fator mais determinante para a procura de habitação do que a evolução populacional em si mesma, contribuindo também para a recente pressão inflacionista.

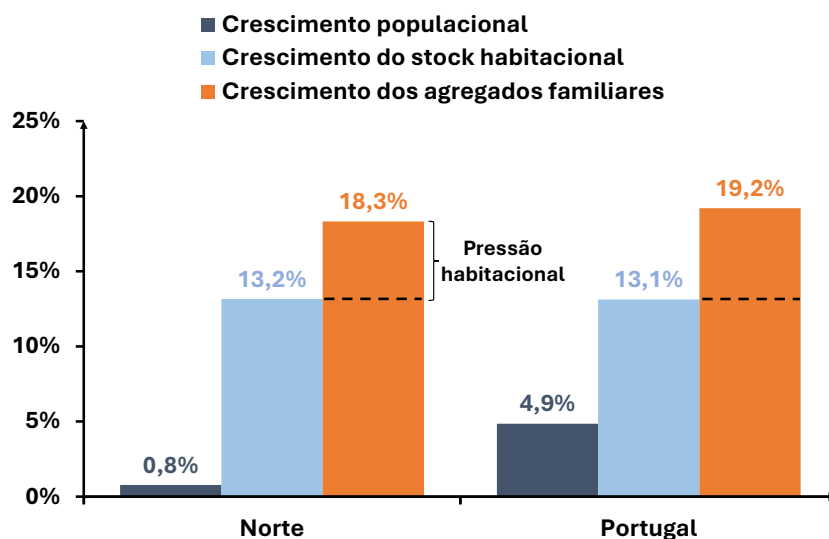


Figura 12 – Crescimento acumulado da população residente, agregados domésticos e stock habitacional (2001–2025)

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE- Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

Nota: A informação estatística oficial disponível para o *stock* de alojamentos familiares clássicos encontra-se publicada até 2022. Para prolongar a análise até 2025, estimou-se a evolução com base no *stock* existente, acrescido do número de fogos concluídos em construções novas até 2025, considerando uma taxa anual de perdas de 0,1% do *stock* habitacional.

O número de agregados familiares é uma variável de natureza censitária (2001, 2011 e 2021). Para obter uma série anual até 2025, estimou-se a sua evolução com base em: (i) interpolação linear do peso da população residente em agregados familiares entre censos (ii) interpolação da dimensão média dos agregados entre censos. A combinação destes elementos permitiu estimar o número anual de agregados, assegurando coerência com a tendência de redução da dimensão média das famílias.

Entre 2001 e 2025, o maior crescimento dos agregados familiares em comparação com o número de alojamentos alterou a disponibilidade relativa de habitação. Como se observa na figura seguinte, o rácio de alojamentos por agregados no Norte tem vindo a diminuir de forma gradual ao longo da série temporal em análise, com um acentuar da tendência no período mais recente entre 2021 e 2025. Em 2001 existiam 1,41 alojamentos por agregado familiar no Norte, face a 1,38 em 2021 e estima-se 1,35 em 2025.

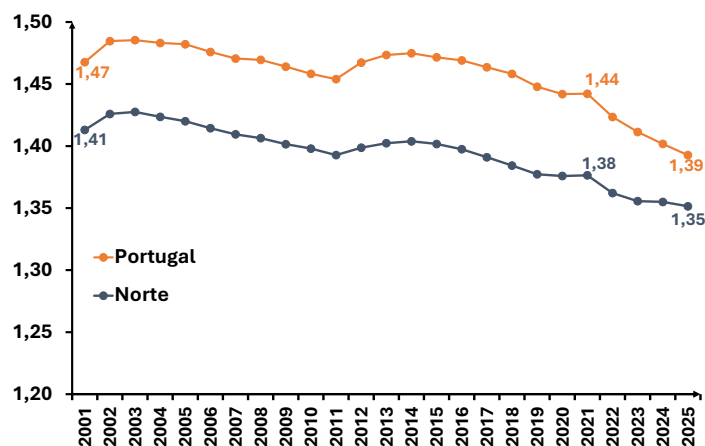


Figura 13 – Alojamentos familiares clássicos por agregado doméstico

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE- Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

⚠ **Nota:** Estimativa com base no stock existente e fogos concluídos (cf. metodologia da figura 12).

Embora esta evolução aponte para maior pressão sobre o mercado habitacional, o nível do indicador mantém-se relativamente elevado. Em 2025, um rácio de 1,35 indica que o número de alojamentos no Norte é 35% superior ao de agregados familiares, o que, em termos absolutos, traduz uma disponibilidade elevada de habitação familiar. Em concreto, estima-se a existência de 1 935 844 alojamentos para 1 432 420 agregados, correspondendo a um excedente superior a 500 mil alojamentos. Este excedente seria, em termos teóricos, equivalente à capacidade de alojar cerca de 1,29 milhões de pessoas, considerando a dimensão média dos agregados familiares (2,57).

Contudo, nem todo o *stock* habitacional está disponível no mercado. De acordo com os Censos de 2021, 72,8% dos alojamentos destinavam-se a residência habitual, 16,9% a residências secundárias e 5,5% encontravam-se vagos por outros motivos, incluindo imóveis em herança, habitações a necessitar de obras ou devolutas por decisão dos proprietários. Apenas 4,8% correspondiam a alojamentos vagos para venda ou arrendamento (98 585).

Esta estrutura sugere que o *stock* com potencial de mobilização no curto prazo inclui, apenas:

- **As residências habituais** – apresentam elevada rotação associada à mobilidade residencial, sobretudo na procura de melhores condições habitacionais;
- **Os alojamentos vagos para venda ou arrendamento** – correspondem aos imóveis com maior probabilidade de entrada no mercado, por implicarem menores custos de ajustamento.

Já as residências secundárias e os alojamentos vagos por outros motivos apresentam maior dificuldade de mobilização no curto prazo, seja por se destinarem a uso não permanente, seja por não reunirem condições legais ou de habitabilidade adequadas para responder à procura.

Considerando a exclusão destes dois tipos de alojamento, o número de **alojamentos mobilizáveis** por agregado no Norte aproxima-se de situações de maior equilíbrio, embora mantendo uma margem positiva. Em 2021, o rácio situava-se em 1,068, estimando-se uma redução para 1,048 em 2025, refletindo um crescimento mais rápido do número de agregados face ao crescimento do *stock* habitacional.

Este valor de 1,048 significa que o número de alojamentos é 4,8% superior ao número de agregados familiares em 2025, um excedente de cerca de 70 mil alojamentos mobilizáveis. Em termos de ordem de grandeza, este

volume corresponde à capacidade de alojar aproximadamente 180 mil pessoas adicionais, uma margem ainda relevante de oferta à escala regional nesse ano.

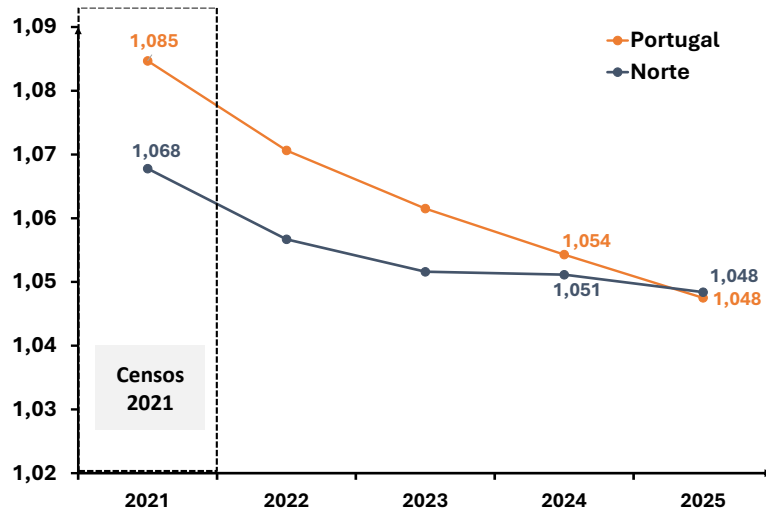


Figura 14 – Alojamentos familiares clássicos de oferta mobilizável por agregados domésticos

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE- Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

▲ Nota: A oferta mobilizável inclui as residências habituais e os alojamentos vagos para venda e arrendamento. Estimativas de 2022 a 2025 com base no *stock* existente e fogos concluídos (cf. metodologia da figura 12).

Este resultado é particularmente elucidativo. A oferta mobilizável, embora em trajetória de redução desde os Censos de 2021, mantém-se acima do número de agregados domésticos, indicando que, em termos globais, continua a existir um volume de alojamentos capaz de responder à procura.

Um rácio em torno de 1,05 para a média do Norte, como o de 2024 e 2025, sugere que apenas um crescimento muito acelerado dos agregados num curto período acima de 5%, poderia aproximar o mercado de uma situação de forte restrição da oferta mobilizável, num contexto de estagnação da construção. Trata-se de um cenário pouco plausível, tendo em conta que, entre 2021 e 2025, os agregados terão crescido, em média, cerca de 0,8% ao ano.

Assim, as tensões observadas no mercado habitacional — em particular ao nível dos preços, com um crescimento recorde em 2025 — não resultam de uma escassez física global de alojamentos na Região, nem de uma dinâmica demográfica excecional. Estão mais associadas a dificuldades de ajustamento entre oferta e procura, sobretudo por dois fatores:

- **Desalinhamento territorial na oferta mobilizável** - A distribuição geográfica do *stock* habitacional não coincide plenamente com as zonas onde a procura é mais intensa. Como se verá no capítulo 4, referente aos padrões territoriais da oferta, nos municípios de hierarquia urbana superior e envolventes, o *stock* mobilizável por agregado encontra-se perto do esgotamento, com rácios entre 1,0 e 1,04. Em contraste, nos municípios de menor densidade populacional, verifica-se uma disponibilidade relativamente superior de alojamentos mobilizáveis, com rácios superiores a 1,2.
- **Parte do *stock* não entra no mercado de residência permanente** - Uma parcela relevante dos alojamentos existentes não está disponível para satisfazer a procura de habitação habitual, sobretudo nos territórios e municípios mais urbanos e envolventes.

2. Caracterização da procura

2.1. Transações de alojamentos familiares

A caracterização da procura habitacional no Norte enfrenta uma limitação metodológica: a série temporal disponível restringe-se ao período entre 2009 e 2025. Esta circunstância impede a análise do dinamismo anterior à crise financeira internacional — período que, como evidenciado no capítulo anterior, se caracterizou por níveis elevados de oferta, tanto ao nível do licenciamento como da conclusão de obras. Ainda assim, a série existente é suficientemente robusta para identificar as tendências estruturais do atual ciclo de expansão da procura, permitindo uma leitura consistente da evolução recente do mercado.

A Figura 15 ilustra de forma clara essa trajetória. O número de transações de alojamentos familiares atingiu o valor mais baixo entre 2012 e 2014, período que coincide com a intervenção da Troika. Nessa altura, as famílias enfrentaram restrições no acesso ao crédito e uma redução do rendimento disponível, fatores que limitaram a concretização de decisões de compra. A partir desse momento observa-se uma recuperação expressiva e sustentada: as transações no Norte aumentaram de 19 623 em 2013 para 50 667 em 2025, o que corresponde a um crescimento de 158,2%.

O forte crescimento das vendas ao longo do período não correspondeu sobretudo à formação de novos agregados, mas antes a mudanças de habitação por parte de famílias já existentes. Em 2025, estima-se que o número de vendas de alojamentos no Norte terá sido 4,5 vezes superior ao número de novos agregados familiares, um rácio que já tinha sido particularmente elevado no ano anterior (6,6). Este padrão sugere uma elevada mobilidade residencial, associada à melhoria das condições de financiamento e do mercado de trabalho, podendo ainda refletir alguma componente de aquisição de habitação para usos não permanentes.

Um aspeto central desta dinâmica reside na composição das transações. Entre 2013 e 2025, os alojamentos existentes representaram 78,5% do total de habitações transacionadas no Norte, evidenciando a predominância do mercado de usados. Esta relevância resulta, por um lado, da capacidade limitada de resposta da construção nova no curto prazo, devido aos prazos associados ao licenciamento e à execução das obras; por outro, das características do parque habitacional existente, que garante maior disponibilidade imediata e, em muitos casos, níveis de preço mais competitivos.

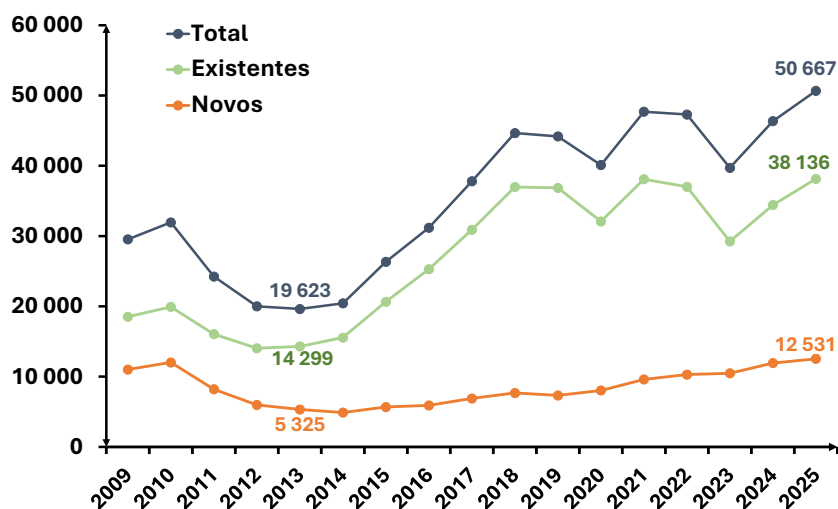


Figura 15 – Evolução do número de transações de alojamentos familiares por categoria do alojamento no Norte

Fonte: INE, Índice de Preços à Habitação

A análise da procura habitacional foi aprofundada através da desagregação das transações por origem do domicílio fiscal do comprador — residentes em Portugal *versus* não residentes. Esta distinção permite identificar quem efetivamente sustenta a dinâmica do mercado, revelando, desde logo, a esmagadora preponderância da procura interna sobre a externa. Embora a série disponível para esta segmentação seja mais curta, cobrindo apenas o período de 2019 a 2025, a sua extensão revela-se adequada para captar as tendências recentes e avaliar a participação relativa de cada grupo no atual ciclo de expansão.

Importa clarificar que a variável em análise não se refere à nacionalidade do adquirente, mas sim à sua residência fiscal. Esta distinção é conceptualmente relevante: no grupo dos não residentes incluem-se, por exemplo, cidadãos estrangeiros que adquirem alojamento em território nacional sem terem estabelecido aqui o seu domicílio fiscal, geralmente para fins de investimento ou como segunda habitação. Por outro lado, o grupo dos residentes integra não apenas a generalidade dos cidadãos nacionais, mas também estrangeiros/imigrantes que, independentemente da sua origem, fixaram residência fiscal em Portugal.

Os dados relativos ao Norte, ilustrados na figura seguinte, são particularmente elucidativos. A esmagadora maioria das transações de alojamentos familiares é concretizada por compradores com residência fiscal em Portugal — 96,8% do total em 2025. Esta proporção revela-se relativamente estável desde 2019, evidenciando a consistência do predomínio da procura interna ao longo de todo o período analisado. No contexto nacional, o padrão é semelhante, embora o peso dos residentes seja ligeiramente inferior, fixando-se em 95,0% no mesmo ano.

Apesar da reduzida participação relativa dos não residentes no mercado habitacional do Norte — que, como vimos, se fixou em apenas 3,2% das transações em 2025 —, a sua presença absoluta tem vindo a intensificar-se de forma não negligenciável. O número de aquisições por compradores sem residência fiscal aumentou de 942 em 2019 para 1 608 em 2025 no Norte, traduzindo-se num crescimento de 70,7% em apenas seis anos. Este incremento, embora contido quando comparado com o volume total de transações, adquire relevância analítica pelas seguintes razões: reflete sinais de reforço da atratividade do mercado imobiliário e é um indicador avançado de expectativas de valorização, influenciando as decisões dos investidores locais sobre a evolução futura do mercado habitacional com vista ao investimento e ao aumento da oferta.

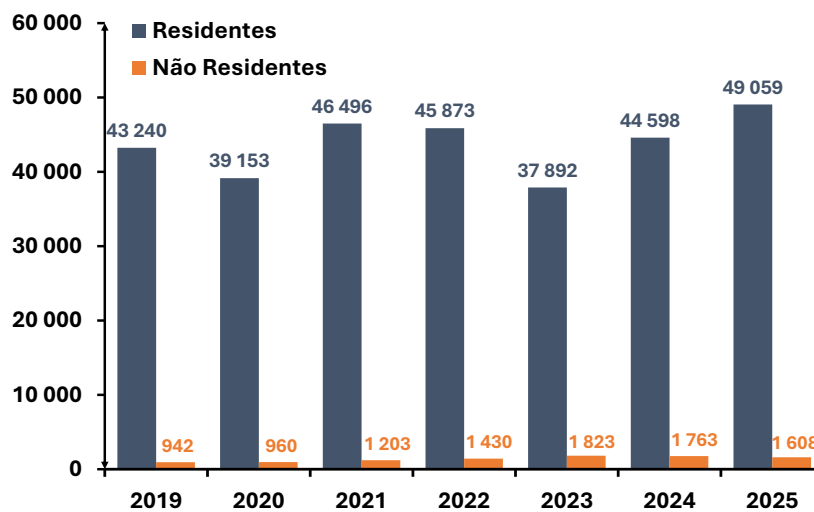


Figura 16 – Evolução do número de transações de alojamentos familiares no Norte por domicílio fiscal: residentes em Portugal *versus* não residentes

Fonte: INE, Índice de Preços à Habitação

Tabela 5 – Número de transações de alojamentos familiares por domicílio fiscal

	Anos				Estrutura			
	2019	2023	2024	2025	2019	2023	2024	2025
	Número				valores em % do total			
Norte								
Total	44 182	39 715	46 361	50 667	100	100	100	100
Residentes em Portugal	43 240	37 892	44 598	49 059	97,9	95,4	96,2	96,8
Não Residentes	942	1 823	1 763	1 608	2,1	4,6	3,8	3,2
Portugal								
Total	154 865	136 499	165 682	169 812	100	100	100	100
Residentes em Portugal	146 054	126 108	156 759	161 341	94,3	92,4	94,6	95,0
Não Residentes	8 811	10 391	8 923	8 471	5,7	7,6	5,4	5,0

Fonte: INE, Índice de preços da habitação

2.2. Preços da habitação

Não existe, ao nível das NUTS II e de outras escalas sub-regionais, um índice de preços médios de habitação que permita a comparação direta entre territórios. Em alternativa, utilizam-se dois indicadores do INE, ambos baseados em valores medianos: o valor de avaliação bancária (€/m²), que reflete a valorização atribuída no âmbito do crédito à habitação, e o valor das vendas de alojamentos familiares (€/m²), que corresponde ao preço mediano por metro quadrado das habitações efetivamente transacionadas.

Como se observa na Figura 17, a avaliação bancária à habitação seguiu uma trajetória de forte crescimento desde 2014, com a mediana do metro quadrado no Norte a atingir 1 667 euros em 2025, o que representa um aumento de 152,6% face a 2014. Em Portugal, a subida foi de 159,2% no mesmo período, situando-se em 1 949 euros em 2025. Já a tendência dos últimos dois anos evidencia uma aceleração, com crescimentos anuais de dois dígitos. No Norte, o valor mediano da avaliação bancária aumentou 10,7% em 2024 e 16,8% em 2025, registando o ritmo mais elevado da série temporal.

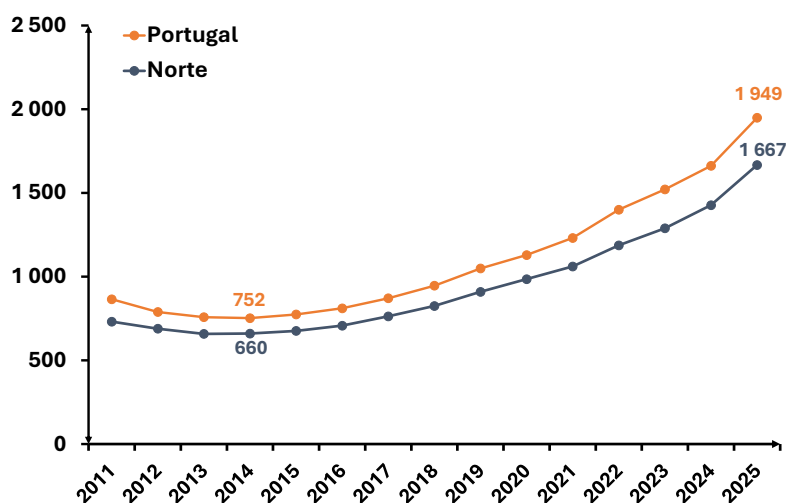


Figura 17 – Valores da avaliação bancária à habitação (€/m²)

Fonte: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação

A aceleração do valor mediano da habitação em 2024 e 2025 coincide com um período em que as transações de imóveis usados cresceram mais rapidamente do que as de fogos novos. Neste quadro, a maior mobilidade residencial de agregados já formados tem intensificado a rotação do parque habitacional e aumentado o volume de transações, com efeitos em alta na trajetória dos preços.

Esta dinâmica reflete-se num indicador relevante: o diferencial entre o valor efetivo das vendas e o da avaliação bancária tem vindo a aumentar de forma consistente nos últimos anos, sinalizando uma crescente valorização do mercado superior à refletida nas avaliações. O diferencial passou de 39 €/m² em 2019 para 156 €/m² em 2025, traduzindo um aumento expressivo no período.

Do ponto de vista económico, a aceleração e manutenção de um diferencial elevado entre o valor efetivo das vendas e as avaliações bancárias reflete um maior desajustamento entre procura e oferta no mercado imobiliário, sobretudo em segmentos e territórios sob maior pressão da procura. Este desfasamento reforça a concorrência entre compradores e tende a originar preços de transação superiores aos valores de referência das avaliações bancárias, em particular onde a disponibilidade imediata de habitação é mais limitada. Do ponto de vista social, este comportamento reduz a acessibilidade à habitação para agregados dependentes de financiamento, limitando a capacidade de resposta em contextos de maior pressão sobre o mercado habitacional.

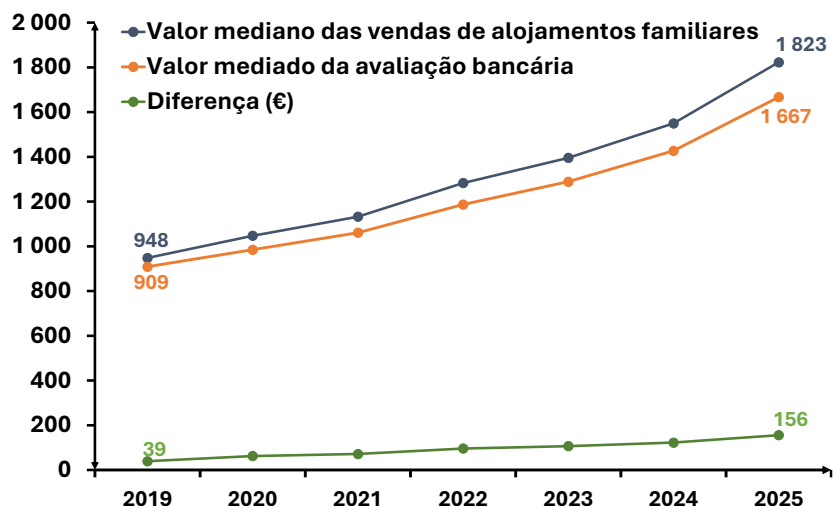


Figura 18 – Valor mediano das vendas de alojamento familiar (€/m²) e da avaliação bancária à habitação (€/m²) no Norte

Fontes: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação; INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local (Metodologia 2022)

Nota: O valor mediano das vendas de alojamentos familiares em 2025 ainda é uma estimativa devido à ausência da divulgação oficial do 4º trimestre. Este valor em falta foi calculado com base na tendência linear dos quatro trimestres anteriores, permitindo completar a totalidade do ano.

Relativamente à origem do domicílio fiscal, a comparação entre residentes e não residentes revela um padrão territorial assimétrico. No mercado habitacional nacional, os não residentes pagaram, em média, valores superiores aos residentes entre 2019 e 2025, com um diferencial que atingiu 35,9% em 2025.

No Norte, este padrão é bastante menos marcado. Em 2025, os valores são muito próximos, com ligeira diferença entre os dois grupos. Em termos de valor mediano, situam-se em 1 824 €/m² para residentes e 1 773 €/m² para não residentes, o que corresponde a um diferencial de 2,9%. Este resultado, associado ao reduzido peso da procura externa na Região, sugere que a formação de preços no mercado habitacional do Norte é predominantemente determinada pela procura residente.

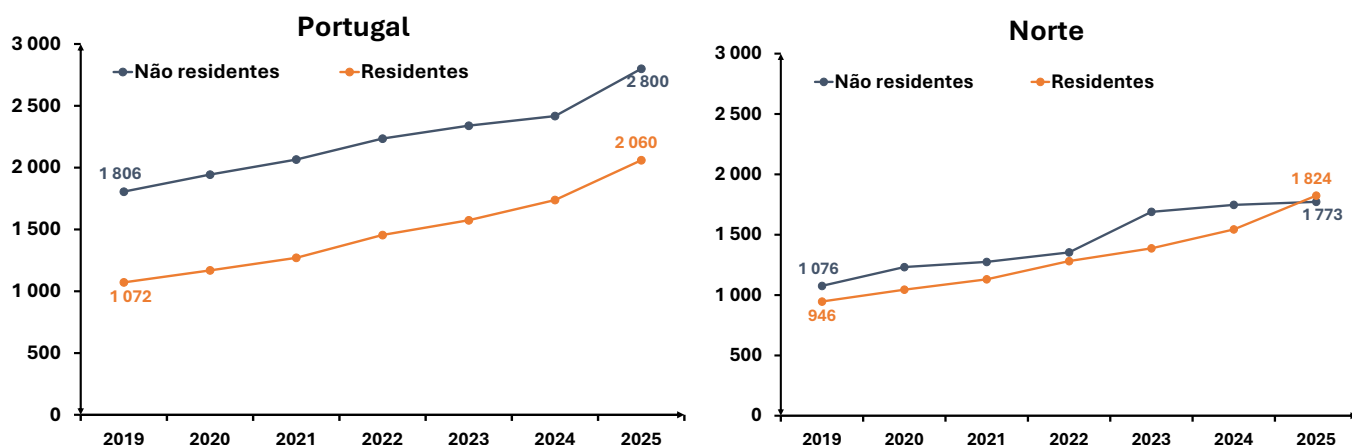


Figura 19 – Evolução do valor mediano das vendas de alojamento familiar (€/m²) por domicílio fiscal do comprador: Residentes em versus Não residentes, em Portugal e no Norte

Fonte: INE, Estatísticas de preços da habitação ao nível local (Metodologia 2022)

3. Acessibilidade habitacional

A acessibilidade habitacional define-se, na sua aceção mais corrente, como a relação entre as despesas das famílias com habitação e o seu rendimento. Considera-se, em geral, que existe menor acessibilidade quando o crescimento dos salários não acompanha a evolução dos preços da habitação. Esta perspetiva remete o conceito para uma dimensão de bem-estar, na medida em que o aumento dos custos com a habitação, em proporção do rendimento, limita a satisfação de outras necessidades de consumo.

Como se observa na Figura 20, a acessibilidade habitacional no Norte tem vindo a diminuir a partir de 2018, com o valor mediano do metro quadrado da avaliação bancária a crescer a um ritmo superior ao dos salários médios mensais líquidos dos trabalhadores por conta de outrem. Entre 2011 e 2025, o valor mediano da avaliação bancária aumentou 128% em termos acumulados, enquanto os salários cresceram 63% em termos nominais.

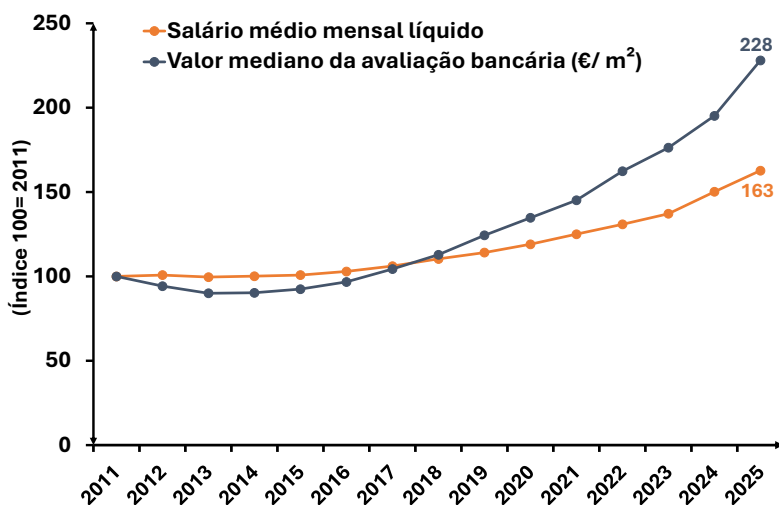


Figura 20 – Comparação entre a evolução do salário médio mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem e o valor mediano da avaliação bancária à habitação (€/m²) no Norte (Índice 100=2011)

Fontes: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação; INE, Inquérito ao Emprego

O facto de o crescimento dos salários ficar aquém da evolução dos custos de habitação conduziu a um aumento acentuado da taxa de esforço na aquisição de habitação. Considerando o caso típico de um indivíduo com rendimento correspondente ao salário médio e que adquire um alojamento de dimensão mediana (107,5 m²)⁵ com recurso a crédito nas condições atuais do mercado bancário⁶, a taxa de esforço estimada para o pagamento da prestação mensal atinge 73,5% em 2025 no Norte, face a 52,5% em 2011.

Em termos gerais, considera-se que uma taxa de esforço compatível com o equilíbrio financeiro de um agregado situa-se entre 30% e 40% do rendimento disponível. No contexto atual, esse intervalo tende a ser alcançável apenas em agregados com mais do que um titular de rendimento ou, em alternativa, na aquisição de alojamentos de menor dimensão, tipicamente entre 50 e 60 m², correspondentes a tipologias T0 e T1, cuja presença tem vindo a aumentar no mercado.

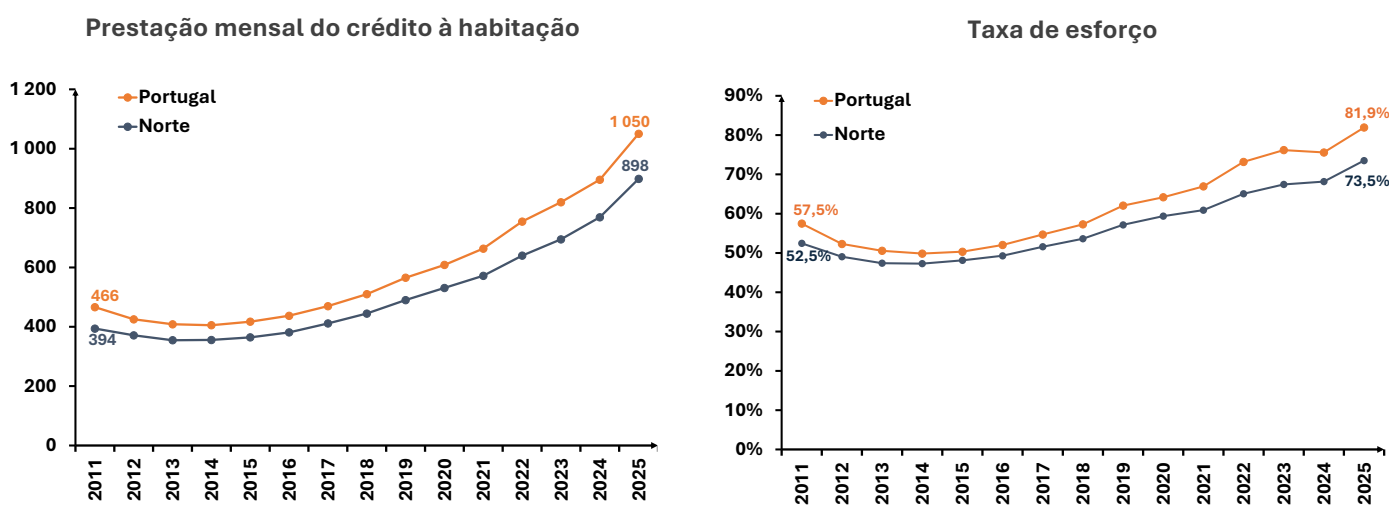


Figura 21 – Prestação mensal do crédito à habitação na aquisição de um alojamento com 107,5 m² (à esquerda) e respetiva proporção no salário líquido médio dos trabalhadores por conta de outrem (à direita)

Fontes: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação; INE, Inquérito ao Emprego; Banco de Portugal, Estatísticas Monetárias e Financeiras

A evolução da acessibilidade evidencia um desfasamento crescente entre os custos da habitação e a capacidade financeira das famílias, com implicações diretas nas condições de vida e na estrutura da procura habitacional. Esta tendência tem dificultado o acesso a soluções compatíveis com a dimensão e as necessidades dos agregados, afetando não apenas os grupos com menor capacidade financeira, mas também segmentos da classe média.

Como se verificou, um trabalhador com rendimento médio tende a afetar quase três quartos do seu rendimento na aquisição de habitação de dimensão mediana no Norte, um nível de esforço com impacto social relevante e potenciais efeitos económicos adversos. Entre estes, destacam-se a transferência de rendimento para proprietários, uma alocação para usos de natureza patrimonial e a limitação da capacidade de consumo das famílias. A acessibilidade é um fator com implicações diretas na dinâmica económica regional, ao condicionar as decisões de consumo, mobilidade e fixação da população.

⁵ Valor estimado com base nos Censos 2021 (INE). A mediana da área dos alojamentos de residência habitual no Norte foi obtida por interpolação linear na classe mediana (100–119 m²), resultando em 107,5 m².

⁶ O custo da habitação usado corresponde à prestação mensal estimada para a aquisição de uma habitação mediana (107,5 m²), assumindo um empréstimo a 30 anos, financiamento a 100% e uma taxa TAEG fixa de 4,5% ao longo de todo o período.

4. Assimetrias territoriais no mercado habitacional do Norte

4.1. Padrões territoriais da oferta

4.1.1. NUTS III (licenciamento, 2002–2025)

Conforme a análise efetuada anteriormente a evolução da nova oferta habitacional no Norte, medida pelo licenciamento de novos fogos para habitação familiar entre 2002 e 2025, registou dois momentos distintos: uma queda generalizada até 2014, comum a todas as sub-regiões, seguida de uma recuperação até 2025, embora para níveis ainda inferiores aos do início do século. Apesar da homogeneidade desta trajetória de fundo, verificaram-se assimetrias acentuadas na intensidade da queda e da recuperação nas NUTS III do Norte.

Comparando 2002 e 2025, as reduções percentuais mais expressivas no licenciamento ocorreram nas sub-regiões de menor densidade populacional: Douro (-78,5%), Terras de Trás-os-Montes (-75,7%) e Alto Tâmega e Barroso (-70,9%). Estas foram também as sub-regiões com maiores perdas populacionais no período, num contexto compatível com um ajustamento em baixa da nova oferta habitacional. Já nos territórios com dinâmicas demográficas mais favoráveis, como a Área Metropolitana do Porto e o Cávado, bem como em sub-regiões contíguas, como o Alto Minho e o Tâmega e Sousa, as reduções no licenciamento de fogos ficaram abaixo da média regional (-43,2%), evidenciando maior resiliência da procura potencial.

Neste contexto, decorridas mais de duas décadas, e apesar da contração observada no longo prazo, o licenciamento de novos fogos para habitação familiar no Norte apresenta uma distribuição percentual diferente da do início do século. As sub-regiões mais urbanas reforçaram o seu contributo relativo, com destaque para a Área Metropolitana do Porto, cujo peso no total regional subiu de 46,1% para 50,9% entre 2002 e 2025. Já as sub-regiões de menor densidade populacional, como o Douro, Terras de Trás-os-Montes e Alto Tâmega e Barroso, bem como o Ave, viram reduzir a sua proporção no total do Norte durante esse período.

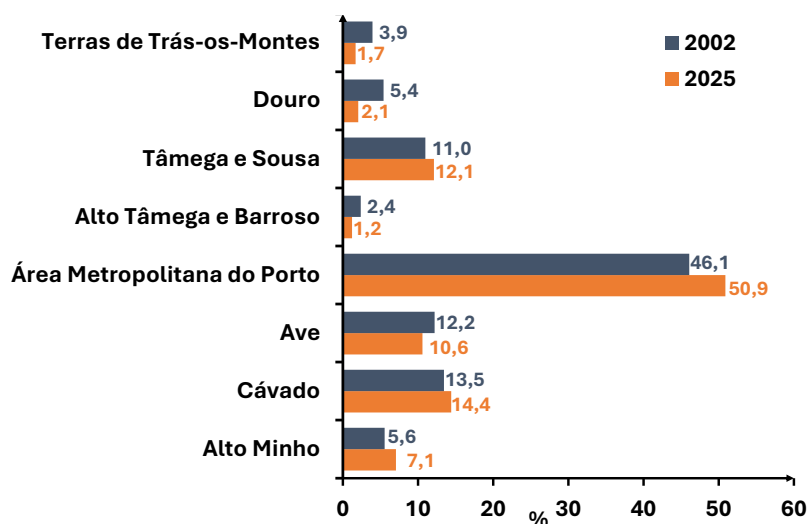


Figura 22 – Novos fogos licenciados para a habitação familiar: proporção de cada NUTS III no total do Norte em 2002 e 2025

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

A reconfiguração desta distribuição territorial ocorreu sobretudo no período de recuperação da atividade de construção (2014 a 2025). Partindo de valores base muito reduzidos no pós-crise, os crescimentos percentuais mais expressivos no licenciamento de novos fogos para habitação familiar verificaram-se, em regra, nos territórios que registaram os maiores aumentos populacionais nesse período. Destaca-se a Área Metropolitana

do Porto, com um aumento superior a 1200%, passando de 727 fogos licenciados em 2014 para 9 629 em 2025, numa fase em que a população residente terá crescido cerca de 5%. Seguiram-se, também com aumentos expressivos no número de fogos, o Cávado (522,4%) e o Tâmega e Sousa (382,9%) embora apenas no primeiro se tenha verificado um crescimento populacional.

O licenciamento de novos fogos para habitação familiar também aumentou nos territórios de menor densidade populacional entre 2014 e 2025, apesar da queda da população residente e da menor intensidade na fase de recuperação. Destacam-se o Douro e Terras de Trás-os-Montes, com crescimentos superiores a 100%, associado sobretudo a necessidades de reposição e qualificação do *stock* habitacional, e não por um aumento da procura potencial associado a dinâmicas demográficas positivas.

Tabela 6 – Número de fogos licenciados para a habitação familiar por NUTS III do Norte

	Anos			Variação acumulada			Estrutura		
	2002	2014	2025	2002-14	2014-25	2002-25	2002	2014	2025
	Número			%			valores em % do total		
Norte	33 326	2 901	18 923	-91,3	552	-43,2	100	100	100
Alto Minho	1 853	362	1 335	-80,5	268,8	-28,0	5,6	12,5	7,1
Cávado	4 484	438	2 726	-90,2	522,4	-39,2	13,5	15,1	14,4
Ave	4 066	459	2 002	-88,7	336,2	-50,8	12,2	15,8	10,6
Área Metropolitana do Porto	15 356	727	9 629	-95,3	1224,5	-37,3	46,1	25,1	50,9
Alto Tâmega e Barroso	790	130	230	-83,5	76,9	-70,9	2,4	4,5	1,2
Tâmega e Sousa	3 659	475	2 294	-87,0	382,9	-37,3	11,0	16,4	12,1
Douro	1 805	179	388	-90,1	116,8	-78,5	5,4	6,2	2,1
Terras de Trás-os-Montes	1 313	131	319	-90,0	143,5	-75,7	3,9	4,5	1,7

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

Considerando a dimensão demográfica, a leitura do licenciamento de novos fogos por 1 000 habitantes confirma que a recuperação das licenças de construção entre 2014 e 2025 foi generalizada, mas com intensidade desigual entre os territórios.

Em 2025⁷, estima-se que os valores mais elevados observaram-se no Cávado (6,2), no Alto Minho (5,7), no Tâmega e Sousa (5,6) e na Área Metropolitana do Porto (5,2), refletindo uma maior intensidade da nova oferta habitacional nestas sub-regiões. Em sentido oposto, o Douro (2,1), o Alto Tâmega e Barroso (2,8) e Terras de Trás-os-Montes (3,0) mantiveram os níveis mais baixos, apesar da recuperação face a 2014.

Esta leitura relacionada com a população reforça a evidência de uma maior intensidade relativa do investimento habitacional nos territórios onde a dinâmica da procura tem sido mais elevada. Tal sugere que a nova oferta tende a concentrar-se em contextos territoriais com maior capacidade de absorção do *stock* adicional, consistente com a concentração da população, do emprego e das oportunidades económicas nos territórios mais urbanos.

⁷ Os valores de 2025 por 1 000 habitantes têm carácter provisório, uma vez que a população residente desse ano foi estimada com base na tendência observada nos últimos quatro anos, na ausência de dados oficiais do INE para 2025.

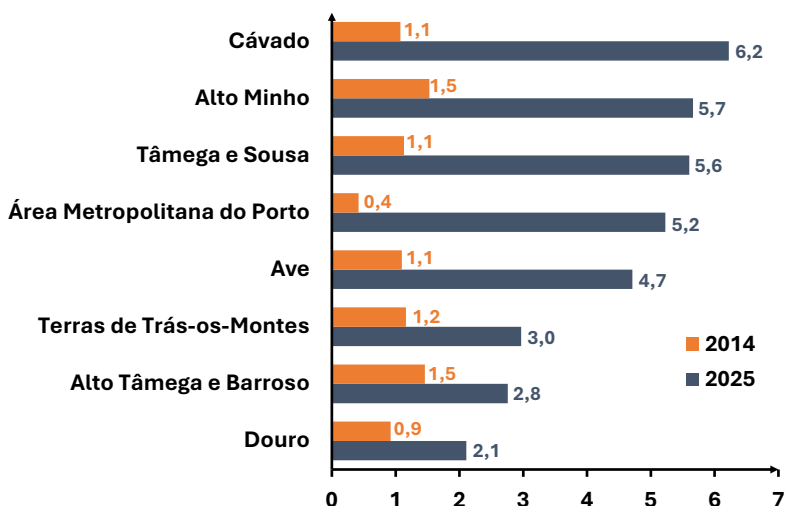


Figura 23 – Novos fogos licenciados para a habitação familiar por 1000 habitantes

Fontes: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios; INE, Estimativas da população residente

▲ Nota: Os valores de 2025 por 1 000 habitantes têm carácter provisório, uma vez que a população residente desse ano foi estimada com base na tendência observada nos últimos quatro anos, na ausência de dados oficiais do INE para 2025.

4.1.2. Municípios (licenciamento, 2002–2024)

À escala municipal, a análise incide sobre o período entre 2002 e 2024, correspondente ao intervalo temporal disponível. Nesse período, a redução no licenciamento de novos fogos para habitação familiar observada no total do Norte verificou-se em 82 dos 86 municípios. As quatro exceções foram os concelhos da Maia, Porto, Vila Nova de Gaia e Monção, embora neste último o aumento tenha sido marginal. Esta evolução contrária nos três concelhos contíguos da Área Metropolitana do Porto está associada à maior concentração populacional e à necessidade de responder à procura potencial.

Em sentido oposto, ainda que com diferenças de intensidade, os concelhos com quedas mais acentuadas situam-se em territórios de baixa densidade populacional, onde a procura potencial é mais reduzida. Em termos estritamente estatísticos, cerca de 11 concelhos do Norte viram o número de fogos licenciados para habitação familiar recuar mais de 90% entre 2002 e 2024, o que corresponde, na prática, a uma quase ausência de nova atividade de construção com destino à habitação familiar.

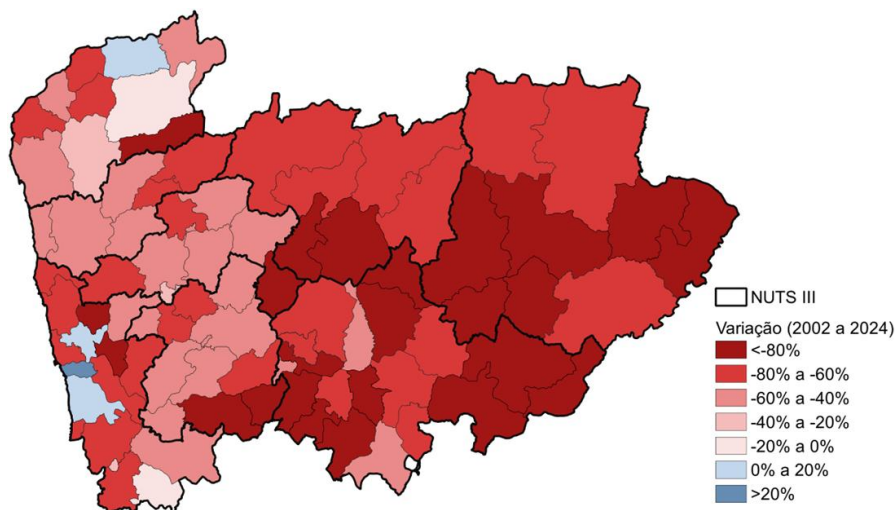


Figura 24 – Novos fogos licenciados para a habitação familiar: taxa de variação entre 2002 e 2024

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

A evolução cíclica observada no licenciamento de novos fogos para habitação familiar no Norte — marcada por uma queda acentuada entre 2002 e 2014, seguida de recuperação até 2024 — verificou-se na generalidade dos municípios. Desta tendência comum, destacam-se, contudo, nove concelhos que mantiveram um ritmo de queda entre 2014 e 2024. Estes municípios localizam-se maioritariamente nas sub-regiões do interior: quatro no Douro, três em Terras de Trás-os-Montes, um no Ave e outro no Tâmega e Sousa.

Em sentido oposto, os crescimentos mais expressivos entre 2014 e 2024 — com aumentos superiores a 1 000% — ocorreram nos concelhos mais populosos da Área Metropolitana do Porto. Estes valores, embora muito elevados em termos relativos, resultam de um ponto de partida extremamente baixo em 2014, mas refletem também uma recuperação robusta da procura potencial, associada a dinâmicas demográficas e económicas favoráveis nestes territórios e à necessidade de reforço do *stock* habitacional.

Em termos da relação com a população, a análise do licenciamento de novos fogos para habitação familiar por 1000 habitantes revela o agravamento das assimetrias municipais. Em 2014, as diferenças entre os municípios do Norte eram reduzidas, refletindo a forte contração do setor da construção. Em 2024, porém, essas diferenças tornaram-se mais acentuadas, com os valores mais elevados no Porto (10,0), Monção (9,7), São João da Madeira (7,7), Maia (7,6) e Vila Nova de Gaia (6,1).

A presença de Monção — concelho do Alto Minho com reduzida dimensão populacional — entre os municípios com valores mais elevados por 1000 habitantes mostra que o reforço do licenciamento não se limita aos territórios metropolitanos, abrangendo também alguns concelhos de menor dimensão populacional. Apesar disso, como mostra a figura seguinte, o padrão é de disparidades muito marcadas no licenciamento por 1 000 habitantes no ano de 2024

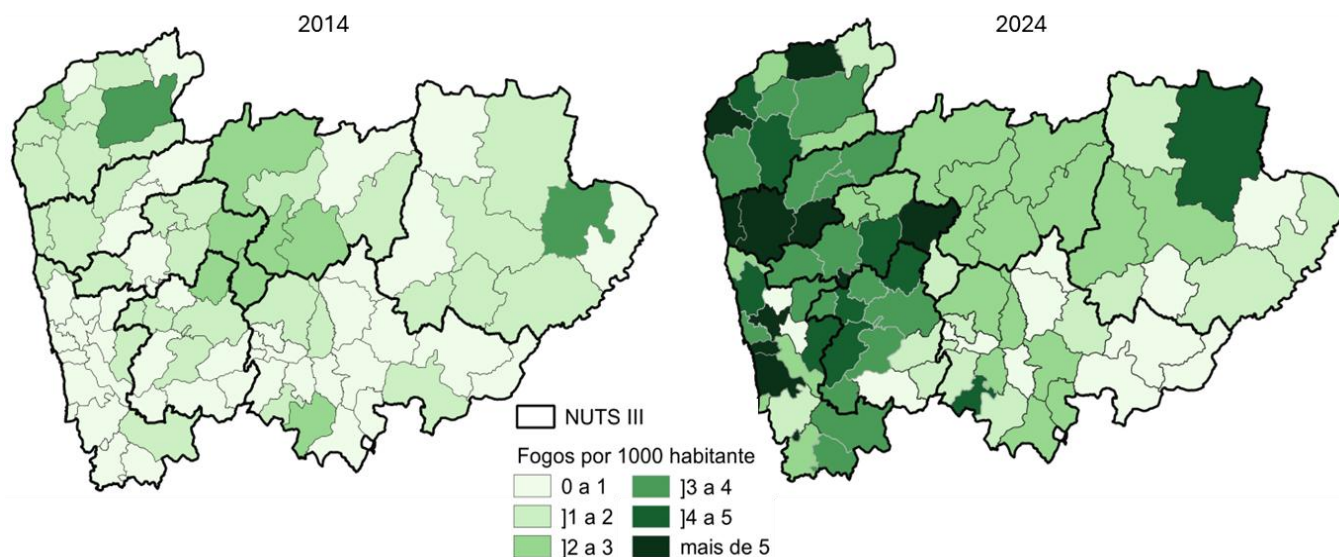


Figura 25 – Novos fogos licenciados para a habitação familiar por 1 000 habitantes em 2014 e 2024

Fontes: INE, Inquérito aos projetos de obras de edificação e de demolição de edifícios; INE, Estimativas da população residente

Em suma, o licenciamento de novos fogos para habitação familiar por 1 000 habitante predomina nos territórios e municípios com maior pressão demográfica, como a Área Metropolitana do Porto e o Cávado. Esta tendência contribui para responder à procura potencial local e, em alguns casos, reforça a densidade urbana de determinados municípios. Ao mesmo tempo, outros municípios menos urbanos, como os do Tâmega e Sousa e do Alto Minho, também evidenciam um reforço da oferta habitacional, associado à maior disponibilidade de

solo e à expansão para zonas periféricas. O padrão é muito semelhante no caso das obras concluídas, apenas existe um desalinhamento temporal entre o licenciamento e a conclusão.

4.1.3. O stock habitacional à escala sub-regional e municipal (2001-24)

O número de alojamentos familiares clássicos à escala sub-regional e municipal evidencia uma forte heterogeneidade territorial, refletindo o histórico de construção, a dimensão demográfica e económica e as tendências populacionais de longo prazo. Entre 2001 e 2024⁸, estima-se que todas as sub-regiões do Norte registaram um crescimento no *stock* habitacional, refletindo ritmos de construção de novos fogos superiores às perdas por demolição ou alteração de uso. Em termos gerais, observa-se um padrão territorial dual, com menor disponibilidade relativa de habitação nas sub-regiões mais urbanas e maior folga nas sub-regiões de menor densidade populacional.

Em 2024, a Área Metropolitana do Porto terá concentrado o maior número de alojamentos familiares clássicos (851,3 mil), representando 44,2% do total do Norte. Seguiam-se as sub-regiões do Tâmega e Sousa, Cávado e Ave com proporções muito próximas, de 10,8%, 10,6% e 10,5%, respetivamente. Refletindo menor dimensão populacional, as sub-regiões do Alto Minho (8,2%), Douro (7,3%), Terras de Trás-os-Montes (4,6%) e Alto Tâmega e Barroso (3,8%) completam a lista do *stock* habitacional por NUTS III.

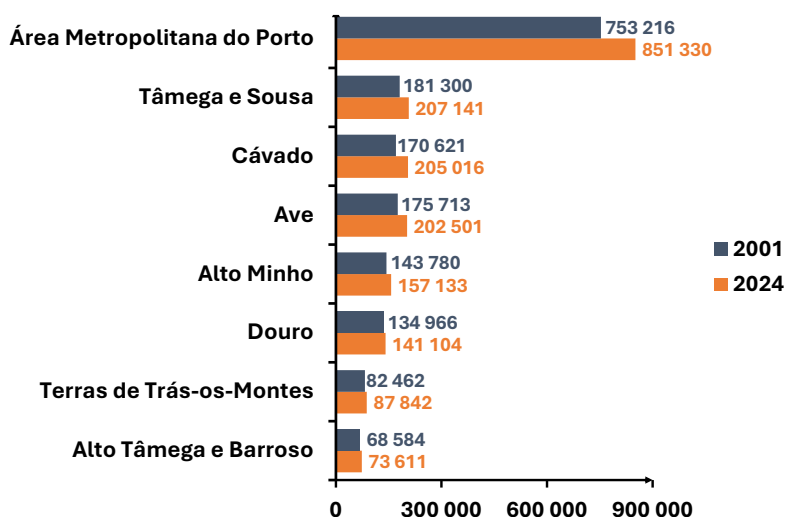


Figura 26 – Stock habitacional: Número de alojamentos familiares clássicos

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE, Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

▲ **Nota:** A informação estatística oficial disponível para o *stock* de alojamentos familiares clássicos encontra-se publicada até 2022. Para prolongar a análise até 2024, estimou-se a evolução com base no *stock* existente, acrescido do número de fogos concluídos em construções novas até 2024, considerando uma taxa anual de perdas para cada sub-região que resulta da tendência histórica de 2011 a 2022.

Relativamente à dinâmica temporal, entre 2001 e 2024, estima-se que os crescimentos percentuais mais acentuados no *stock* habitacional ocorreram nas sub-regiões do Cávado (20,2%), Ave (15,2%), Tâmega e Sousa (14,3%) e Área Metropolitana do Porto (13,0%), enquanto os menores crescimentos, abaixo do ritmo do Norte, ocorreram no Alto Minho (9,3%), Alto Tâmega e Barroso (7,3%), Terras de Trás-os-Montes (6,5%) e Douro (4,5%).

Os padrões observados no crescimento do *stock* habitacional no Norte resultaram, sobretudo, da conjugação de três fatores principais:

⁸ A série oficial do *stock* habitacional disponibilizada pelo INE cobre o período até 2022. Para 2023 e 2024, os valores foram estimados adicionando ao *stock* do ano anterior os fogos concluídos registados no ano e aplicando uma taxa de perdas sobre o *stock*, refletindo a tendência histórica de 2011 a 2022.

- **Primeiro, a dinâmica no crescimento dos agregados domésticos em habitação:** entre 2001 e 2024⁹, os crescimentos mais acentuados nos agregados domésticos ocorreram, regra geral, nas sub-regiões mais dinâmicas do ponto de vista económico e populacional. No Cávado, estima-se que o aumento terá sido de 33,0%, seguindo-se a Área Metropolitana do Porto (22,0%) e Ave (18,6%). Nas duas primeiras, os aumentos nos agregados domésticos foram bastante superiores ao do *stock* habitacional, explicando as maiores pressões nos preços da habitação nesses territórios.
- **Segundo, a proximidade a áreas funcionais de maior dimensão:** sub-regiões como o Ave e o Tâmega e Sousa beneficiaram da sua localização periférica em relação à Área Metropolitana do Porto e ao Cávado para aumentarem o número de agregados domésticos, permitindo uma expansão do *stock* habitacional acima da média regional, num contexto de maior disponibilidade de solo e de preços à habitação mais moderados.
- **Terceiro, a maior distância face aos principais centros urbanos e tendências demográficas mais desfavoráveis:** estes fatores contribuíram para o menor crescimento do *stock* habitacional no Alto Minho e, sobretudo, nas outras sub-regiões de baixa densidade. Tanto Douro, como Terras de Trás-os-Montes e Alto Tâmega e Barroso viram o número de agregados domésticos diminuir, em contraciclo com o Norte e com as restantes sub-regiões entre 2001 e 2024.

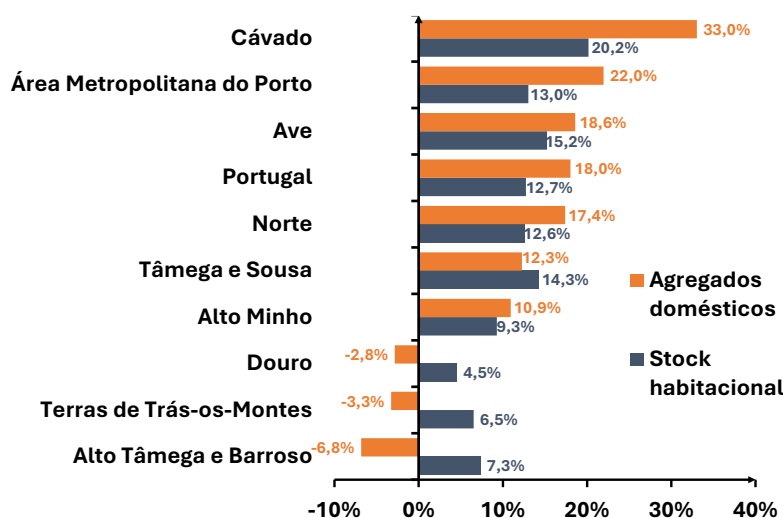


Figura 27 – Taxa de crescimento do *stock* habitacional e dos agregados domésticos entre 2001 e 2024 por NUTS III do Norte

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE- Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

Nota: A informação estatística oficial disponível para o *stock* de alojamentos familiares clássicos encontra-se publicada até 2022. Para prolongar a análise até 2024, estimou-se a evolução com base no *stock* existente, acrescido do número de fogos concluídos em construções novas até 2024, considerando uma taxa anual de perdas em cada NUTS III em função da tendência.

O número de agregados familiares é uma variável de natureza censitária (2001, 2011 e 2021). Para obter uma série anual até 2024, estimou-se a sua evolução com base em: (i) interpolação linear do peso da população residente em agregados familiares entre censos (ii) interpolação da dimensão média dos agregados entre censos. A combinação destes elementos permitiu estimar o número anual de agregados, assegurando coerência com a tendência de redução da dimensão média das famílias.

⁹ O número de agregados familiares é uma variável de natureza censitária (2001, 2011 e 2021). Para obter uma série anual até 2024 à escala sub-regional, estimou-se a sua evolução com base em: (i) interpolação linear do peso da população residente em agregados familiares no total da população entre censos (ii) interpolação linear da dimensão média dos agregados entre censos. A combinação destes elementos permitiu estimar o número anual de agregados, assegurando coerência com a tendência de redução da dimensão média das famílias.

A comparação entre o *stock* habitacional e o número de agregados domésticos, em valor absoluto, permite identificar as sub-regiões com maior ou menor oferta total disponível. Como se pode observar na Figura 28, o rácio entre os dois indicadores – *stock* habitacional por agregado doméstico – apresenta fortes disparidades sub-regionais. As sub-regiões de menor densidade populacional são, destacadamente, as que registam mais alojamentos familiares clássicos por agregado, com especial relevo para o Alto Tâmega e Barroso, com uma estimativa de um rácio de 2,08 em 2024 — praticamente duas habitações para cada agregado. Seguiam-se, com maior disponibilidade, as sub-regiões de Terras de Trás-os-Montes (1,94), Douro (1,88) e Alto Minho (1,71). Numa posição oposta, as sub-regiões mais dinâmicas e populosas apresentam rácios mais reduzidos de alojamentos por agregado: os valores mais baixos observam-se na Área Metropolitana do Porto (1,19), Ave (1,31) e Cávado (1,32), abaixo da média do Norte (1,35).

Esta distribuição evidencia uma geografia dual: um núcleo urbano dinâmico com menor disponibilidade relativa de habitação, e um interior de baixa densidade com maior oferta por agregado, ajustada a tendências demográficas mais desfavoráveis. Numa perspetiva de sensibilidade futura, territórios com rácios baixos, como a Área Metropolitana do Porto (1,19), apresentam maior vulnerabilidade a acelerações no número de agregados domésticos, dado que a disponibilidade relativa de habitação é limitada. Nestes contextos, um crescimento súbito dos agregados tende a gerar pressão sobre preços e procura habitacional. Por contraste, sub-regiões de menor densidade e rácios mais elevados têm maior capacidade de absorver aumentos nos agregados, refletindo menor risco de escassez imediata de habitação.

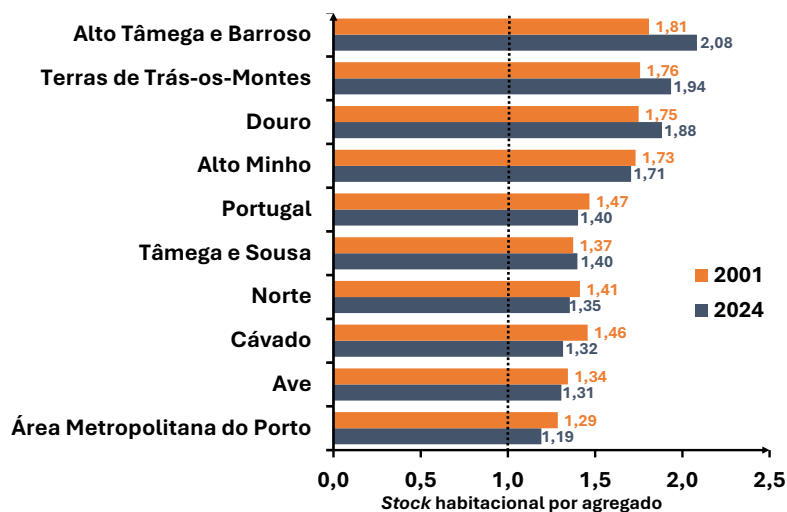


Figura 28 – Stock habitacional por agregado doméstico por NUTS III do Norte

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE- Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

▲ **Nota:** Valor estimativos para 2024 com base na metodologia que consta nas notas apresentadas na figura 27.

Contudo, o rácio entre o *stock* habitacional e o número de agregados domésticos não permite, por si só, aferir a disponibilidade efetiva de habitação para residência permanente. Uma parte do parque habitacional pode estar afeta a residências secundárias, encontrar-se vaga por razões diversas ou não estar acessível ao mercado em condições compatíveis com a procura existente. Assim, a análise da forma de ocupação dos alojamentos permite complementar a leitura anterior, distinguindo entre disponibilidade potencial e utilização efetiva do *stock* habitacional nos diferentes territórios.

A análise da forma de ocupação dos alojamentos evidencia diferenças estruturais muito relevantes entre os territórios. Com base na informação dos Censos de 2021, nas sub-regiões de menor densidade populacional, a proporção de alojamentos ocupados como residência habitual é substancialmente inferior à observada nos

territórios mais urbanos. No Alto Tâmega e Barroso, apenas 48,8% dos alojamentos correspondem a residência habitual, seguindo-se com as menores proporções: Terras de Trás-os-Montes (52,1%), Douro (53,5%) e Alto Minho (58,4%). No lado oposto, as maiores proporções de residência habitual observam-se na Área Metropolitana do Porto (81,5%), Ave (77,2%) e Cávado (74,9%).

Este padrão sugere que uma parte relevante do *stock* habitacional localizado no interior não se encontra afetado a residência permanente, com uma percentagem muito elevada de residência secundária, contribuindo para explicar os rácios mais elevados de alojamentos por agregado nestas sub-regiões. Em contraste, nas sub-regiões mais dinâmicas do ponto de vista económico e demográfico, a maior proporção de residências habituais traduz uma utilização mais intensiva do parque habitacional, reduzindo a margem de ajustamento da oferta face a eventuais aumentos do número de agregados domésticos.

Este último facto, de menor ajustamento da oferta face a eventuais aumentos do número de agregados domésticos, é confirmado pelas menores taxas de alojamentos vagos para venda ou arrendamento que, de acordo com os Censos de 2021, atingiu 3,8% do total do *stock* no Cávado, 4,1% no Ave e 4,4% na Área Metropolitana do Porto, os valores mais reduzidos do Norte. Em comparação, os valores mais elevados registaram-se no Douro (6,4%) e Terras de Trás-os-Montes (6,0%) e Tâmega e Sousa (6,0%).

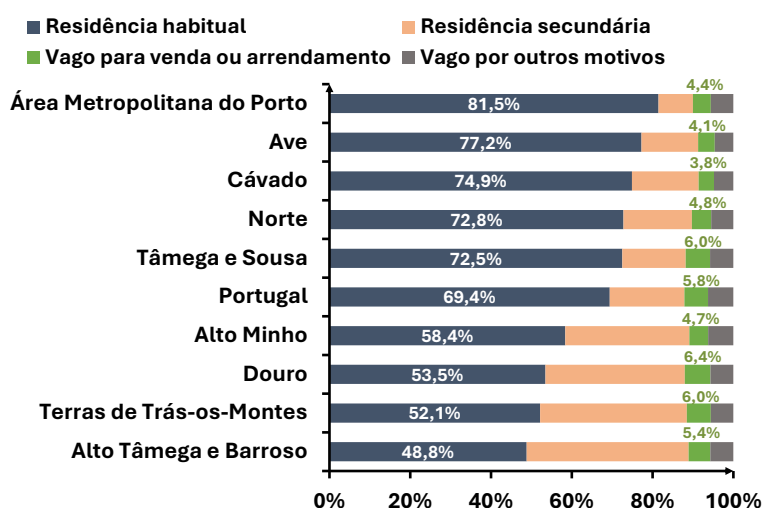


Figura 29 – Stock habitacional desagregado por uso em % do total (Censos de 2021)

Fonte: INE, Censos 2021

O *stock* habitacional desagregado por uso permite uma leitura mais precisa da oferta efetiva de habitação para novos agregados domésticos. Uma parte relevante das residências secundárias encontra-se afeta a utilização sazonal ou ocasional pelos proprietários, não estando, em regra, disponível para satisfazer a procura de residência permanente. Deste modo, a oferta com maior probabilidade de resposta no curto prazo concentra-se sobretudo nas residências habituais e nos alojamentos vagos para venda ou arrendamento, uma vez que os alojamentos vagos por outros motivos tendem a não reunir condições de mobilização imediata.

Neste quadro, considera-se como **stock habitacional potencialmente mobilizável** o conjunto de alojamentos constituído pelas residências habituais e pelos alojamentos vagos para venda ou arrendamento. Em 2024¹⁰, o *stock* habitacional potencialmente mobilizável por agregado doméstico apresenta menores diferenças

¹⁰ Na ausência de dados desagregados para 2024 sobre a tipologia de ocupação dos alojamentos, aplicaram-se as proporções observadas nos Censos 2021 ao *stock* total estimado para 2024. Este procedimento constitui uma aproximação necessária, assumindo que a estrutura do parque habitacional se manteve relativamente estável entre 2021 e 2024 — uma limitação que deve ser considerada na interpretação dos resultados, especialmente em territórios com elevada dinâmica imobiliária como a Área Metropolitana do Porto.

territoriais do que o *stock* total — uma vez que exclui residências secundárias e vagos estruturais, mais concentrados no interior. As disparidades territoriais eram as seguintes em 2024:

- **Estima-se que os rácios mais reduzidos e muitos próximos da unidade (indicativo de oferta quase esgotada) observam-se nas sub-regiões de maior densidade populacional:** Na Área Metropolitana do Porto, com um rácio de 1,02, existiam apenas dois alojamentos disponíveis para 100 agregados, de modo que um aumento de 2% no número de agregados domésticos esgotaria o *stock* mobilizável. As sub-regiões do Cávado (1,04) e do Ave (1,06) eram as que se seguiam com rácios mais reduzidos.
- **Em contraste, as sub-regiões do interior apresentam maior folga relativa:** Terras de Trás-os-Montes (1,12), Douro (1,13) e Alto Tâmega e Barroso (1,13).

Como mostra a figura seguinte, na fase de maior agravamento do mercado habitacional entre 2021 e 2024, estima-se que o rácio do *stock* mobilizável por agregado diminuiu na Área Metropolitana do Porto e no Cávado, estabilizou no Ave e Alto Minho e aumentou ligeiramente nas restantes sub-regiões. Assim, nesse período, acentuaram-se as diferenças sub-regionais com implicações na acessibilidade a habitação em prejuízo dos territórios mais urbanos. Ao mesmo tempo, rácios próximos de 1 tendem a aumentar a exclusão de agregados de menor rendimento que efetivamente procuram habitação, mas que não têm sucesso na aquisição.

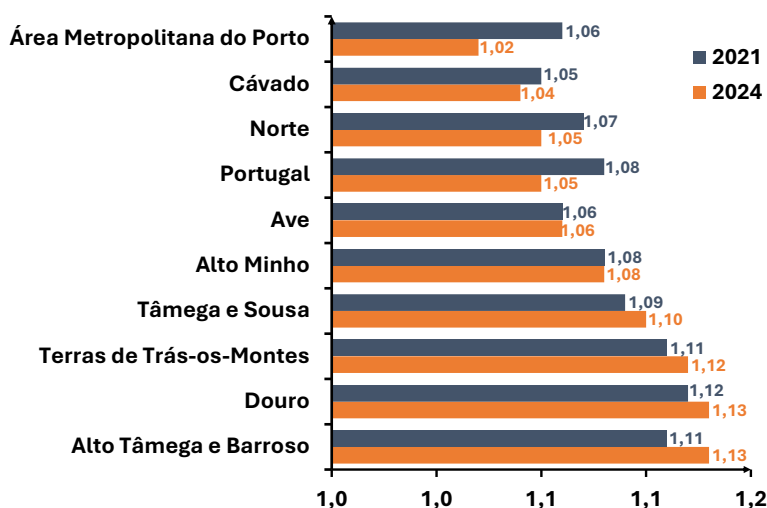


Figura 30 – Stock habitacional potencialmente mobilizável por agregado doméstico: inclui apenas alojamentos vagos para venda e arrendamento e residência habitual

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE- Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

▲ **Nota:** Na ausência de dados desagregados para 2024 sobre a tipologia de ocupação dos alojamentos, aplicaram-se as proporções observadas nos Censos 2021 ao *stock* total estimado para 2024. Este procedimento constitui uma aproximação necessária, assumindo que a estrutura do parque habitacional se manteve relativamente estável entre 2021 e 2024. A limitação deve ser considerada na interpretação dos resultados, especialmente em territórios com elevada dinâmica imobiliária, como a Área Metropolitana do Porto, onde o rácio real poderá ser ligeiramente inferior a 1,02, indicativo ainda de maior pressão habitacional.

O *stock* habitacional potencialmente mobilizável revela uma dinâmica dual mais evidente à escala municipal, refletindo a hierarquia urbana: municípios com centros urbanos de maior dimensão apresentam rácios mais reduzidos, indicando oferta quase totalmente alocada, enquanto municípios do interior apresentam rácios mais elevados, sinalizando maior disponibilidade de alojamento por agregado.

Ainda assim, como se observa na figura seguinte, estima-se que os municípios de hierarquia urbana superior nas sub-regiões de maior pressão, como Porto e Braga — que concentram hospitais, universidades, centros tecnológicos e outras funções — apresentem, apesar da situação crítica, uma ligeira maior disponibilidade de

oferta habitacional mobilizável do que alguns concelhos envolventes, onde esse *stock* se encontra praticamente esgotado.

Este resultado ganha relevo. Nos municípios com maior concentração de funções urbanas, os preços da habitação são substancialmente superiores, o que direciona a procura para concelhos do Norte com preços relativamente mais acessíveis. Porém, nesses territórios, a constituição de novos agregados familiares tem crescido a um ritmo superior ao da nova oferta mobilizável, tipicamente desfasada no tempo, conduzindo o *stock* disponível para o limiar do esgotamento.

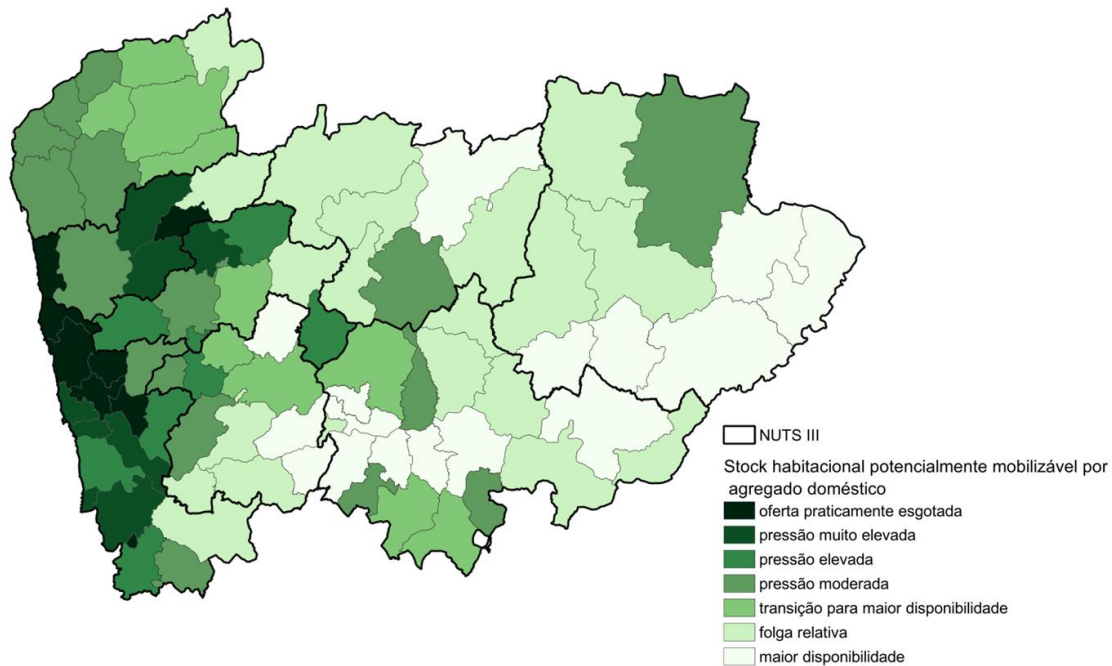


Figura 31 – Stock habitacional potencialmente mobilizável por agregado doméstico, por município em 2024: inclui apenas alojamentos vagos para venda e arrendamento e residência habitual

Fontes: INE, Estatísticas das obras concluídas; INE- Estimativas da população residente (2002-24). INE, Censos (2001, 2011, 2021)

⚠ **Nota:** Aplica-se aqui a metodologia descrita na Figura 30.

4.1.4. Assimetrias territoriais nos preços de habitação e acessibilidade

A análise das assimetrias territoriais nos preços da habitação é condicionada pela limitada disponibilidade de informação estatística harmonizada nas escalas sub-regionais e municipais. Face a esta limitação, utiliza-se o valor da **avaliação bancária da habitação** como indicador de referência para a análise territorial dos preços. Este indicador, baseado nas avaliações realizadas pelas instituições financeiras no âmbito da concessão de crédito à habitação, assegura uma cobertura territorial mais detalhada e permite identificar padrões espaciais de valorização imobiliária de forma consistente.

Ao longo da série temporal, as disparidades territoriais na avaliação bancária agravaram-se de forma expressiva, refletindo um padrão de valorização mais acelerado nas sub-regiões de maior dinamismo económico e demográfico. A Área Metropolitana do Porto destacou-se como o epicentro deste crescimento, registando a maior variação, o valor mediano do metro quadrado aumentou 147,0%, passando de 792 euros em 2011 para 1 956 euros em 2025. Este ritmo de apreciação superou significativamente as médias registadas no Norte (128,0%) e no conjunto do país (125,3%).

Este dinamismo não se confinou ao núcleo metropolitano, estendendo-se de forma contígua ao Cávado e às sub-regiões limítrofes do Ave e Tâmega e Sousa, sugerindo a existência de um claro efeito de difusão espacial na formação dos preços. No Cávado, o valor mediano atingiu 1 624 €/m² em 2025, representando um incremento de 132,0% face a 2011. Nos territórios adjacentes do Ave e do Tâmega e Sousa, as valorizações foram de 111,9% e 100,6%, respetivamente. Não obstante este forte crescimento relativo, o Tâmega e Sousa continua a apresentar o valor mediano mais acessível (1 254 €/m²) entre os territórios de maior dimensão populacional e peso económico do Norte.

Em contraste acentuado, as sub-regiões de baixa densidade populacional — Douro, Terras de Trás-os-Montes e Alto Tâmega e Barroso — registaram os incrementos mais moderados do período 2011-2025. Em 2025, estes territórios mantêm-se na base da hierarquia de preços, caracterizados não só pelos valores absolutos mais reduzidos, mas também por menores assimetrias: Douro (1 115 €/m²), Terras de Trás-os-Montes (985 €/m²) e Alto Tâmega e Barroso (945 €/m²).

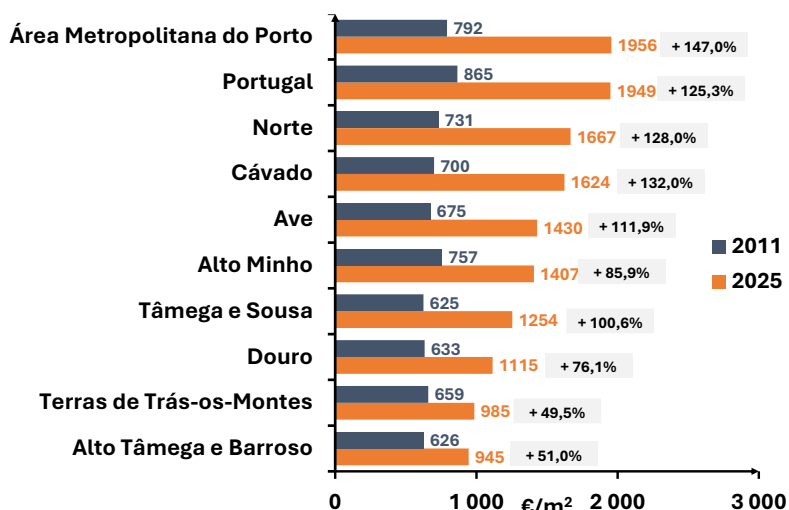


Figura 32 – Valor mediano da avaliação bancária à habitação (€/m²), por NUTS III do Norte

Fonte: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação

⚠ Nota: as percentagens dizem respeito à variação percentual entre 2011 e 2025.

A análise municipal da série temporal (2011-2025) confirma a tendência sub-regional e revela quatro dinâmicas estruturantes no mercado de avaliação bancária da habitação no Norte de Portugal.

Em primeiro lugar, observa-se um **crescimento generalizado do valor dos alojamentos**, abrangendo a totalidade dos municípios com informação disponível. É particularmente relevante notar que esta tendência de valorização se verifica mesmo nos territórios de baixa densidade populacional, ainda que nestes o aumento acompanhe mais a evolução dos custos de construção e não tanto a pressão da procura.

Em segundo lugar, **o crescimento é profundamente assimétrico**. Os municípios integrados na Área Metropolitana do Porto e no Cávado concentram os aumentos mais expressivos, maioritariamente superiores a 100% entre 2011 e 2025. Destacam-se, pela sua magnitude, as variações observadas no Porto (174,6%), Gondomar (161,8%), Vila Nova de Gaia (159,4%), Matosinhos (155,0%), Maia (149,9%) e Braga (149,1%). Em contraste acentuado, as subidas menos intensas localizam-se invariavelmente nos territórios de menor densidade populacional, como por exemplo, de 53,3% em Bragança, 45,3% em Chaves e 37,9% em Lamego.

Em terceiro lugar, em consequência deste ritmo diferenciado de valorização, consolidaram-se **valor absolutos assimétricos e fortemente estratificados**. Em 2025, os municípios com maior densidade populacional,

posição hierárquica superior na rede urbana ou dotados de amenidades naturais distintivas — com especial incidência na Área Metropolitana do Porto — registam avaliações bancárias substancialmente acima da média regional. Lideram este *ranking* os concelhos do Porto (2 963 €/m²), Matosinhos (2 494 €/m²), Espinho (2 103 €/m²), Póvoa de Varzim (2 076 €/m²) e Vila Nova de Gaia (2 057 €/m²). No extremo oposto, os patamares de valorização mais reduzidos permanecem ancorados nos territórios de menor densidade populacional.

Em quadro lugar, a análise evidencia um fenómeno de **deslocação da procura para territórios periféricos com preços relativamente mais acessíveis**. Concelhos caracterizados por um forte crescimento do número de agregados familiares e por uma oferta habitacional mobilizável cada vez mais escassa — como Valongo, Maia, Trofa e São João da Madeira — apresentam valores medianos inferiores aos praticados nos núcleos centrais da Área Metropolitana do Porto.

Em síntese, a trajetória da avaliação bancária municipal expõe um processo de alargamento territorial da pressão sobre os preços, o qual, partindo dos principais centros urbanos, se difundiu progressivamente para as suas periferias funcionais. Este padrão reforçou as clivagens territoriais pré-existent, mantendo os picos de valorização associados à presença de serviços de hierarquia superior, emprego qualificado e amenidades ambientais. Simultaneamente, tem contribuído para a erosão da acessibilidade económica à habitação em territórios tradicionalmente considerados mais acessíveis. A migração da procura para estas franjas metropolitanas sublinha a interdependência crescente entre mercado habitacional, mobilidade pendular e estrutura de emprego, tornando premente a adoção de respostas de política pública à escala supramunicipal, que articulem de forma coerente oferta de solo, redes de acessibilidade e dinâmica económica.

Taxa de crescimento do €/m² entre 2011 e 2025

Valor mediano (€/m²) em

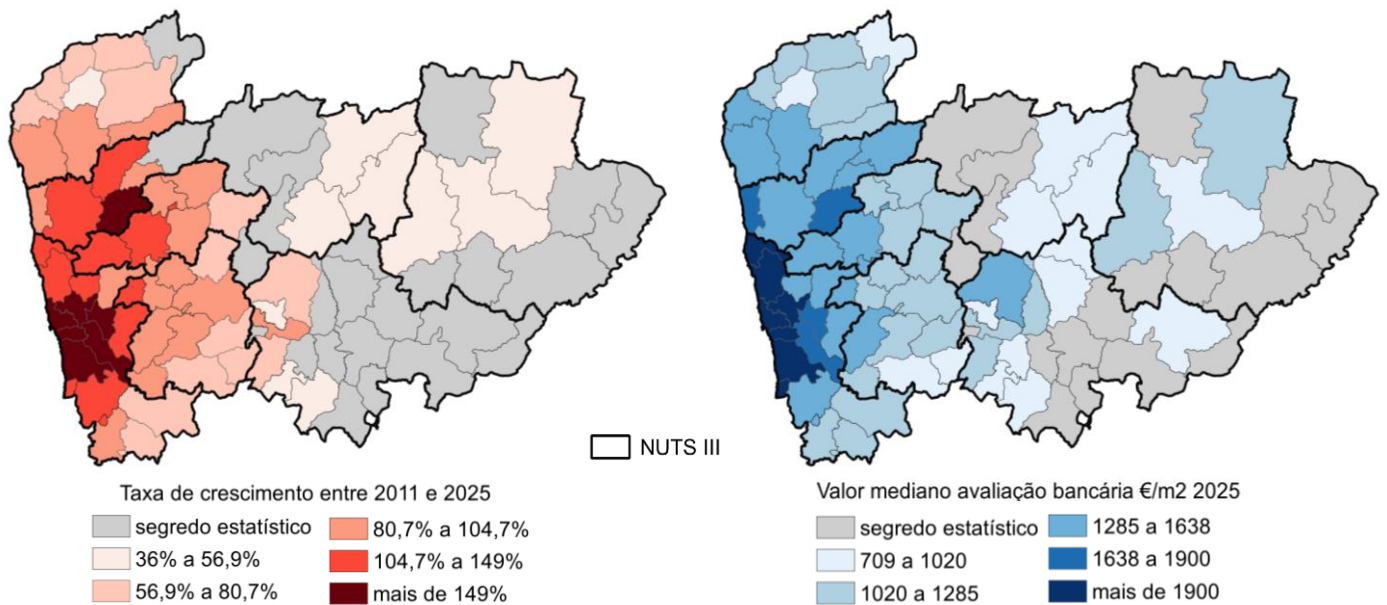


Figura 33 – Taxa de crescimento da avaliação bancária e valor mediano da avaliação bancária à habitação (€/m²)

Fonte: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação

A acessibilidade à habitação à escala sub-regional e municipal é medida pela taxa de esforço (rácio entre a prestação mensal com a habitação e o ganho mensal médio líquido¹¹). Ao longo da série temporal em análise, observa-se uma tendência de agravamento da taxa de esforço no Norte, com aumento das disparidades territoriais. Em 2011, as diferenças entre sub-regiões eram reduzidas, refletindo alguma homogeneidade no acesso à habitação. Em 2025, estima-se que as assimetrias já eram muito superiores, associado a um crescimento mais acentuado dos custos com a habitação do que dos rendimentos em algumas sub-regiões.

Em 2025, estima-se que a Área Metropolitana do Porto apresenta a taxa de esforço mais elevada (78,0%), seguida do Cávado (73,1%), Ave (68,0%), Alto Minho (66,2%) e Tâmega e Sousa (64,2%). Os valores mais baixos, próximos de metade do ganho médio líquido de um indivíduo, observam-se no Douro (55,0%), Alto Tâmega e Barroso (48,7%) e Terras de Trás-os-Montes (48,3%). Nestas duas últimas, verifica-se mesmo uma ligeira redução da taxa de esforço entre 2011 e 2025, refletindo uma evolução dos rendimentos próxima da observada nos custos com a habitação.

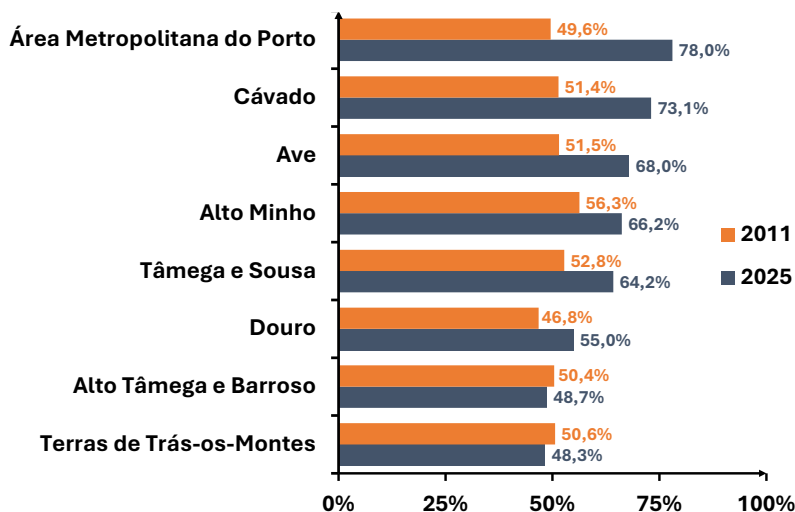


Figura 34 – Taxa de esforço na aquisição à habitação por NUTS III

Fontes: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação; INE, Inquérito ao Emprego; Banco de Portugal, Estatísticas Monetárias e Financeiras

Nota: O rácio é definido como o quociente entre a prestação mensal de um alojamento de valor mediano e o ganho médio mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem. O ganho estimado para 2025 baseia-se na tendência de 2021-2024, e a prestação de 2025 corresponde a um valor oficial. Neste contexto, a taxa de esforço prospetiva para 2025 procura atualizar a análise face à subida dos preços da habitação nesse ano (+16,8% no Norte, segundo a avaliação bancária).

Os dados à escala municipal confirmam a tendência de agravamento da taxa de esforço, mais acentuada nos territórios urbanos e populosos, onde a pressão da procura de habitação é mais elevada. Em 2025, estima-se que o valor mais elevado observa-se no Porto (101,6%), seguindo-se Póvoa do Varzim (98,4%), Espinho (98,2%), Matosinhos (90,6%) e Vila Nova de Gaia (88,5%).

Alguns municípios, para além de apresentarem taxas de esforço bastante inferiores à média, registaram uma ligeira redução entre 2011 e 2025. São exemplos mais notórios os centros urbanos do interior – em Bragança, a

¹¹ O custo da habitação usado corresponde à prestação mensal estimada para a aquisição de uma habitação mediana (107,5 m²), assumindo um empréstimo a 30 anos, financiamento a 100% e uma taxa TAEG fixa de 4,5% ao longo de todo o período. O ganho médio mensal líquido resulta da transformação do ganho médio mensal bruto divulgado pelo INE, ajustado com base nas tabelas de IRS de cada ano (artigo 68.º do CIRS), nas deduções específicas aplicáveis e numa dedução à coleta fixa de 250€. Os dados de rendimento municipal estão disponíveis oficialmente até 2024, tendo os valores de 2025 sido estimados com base na tendência observada nos três anos anteriores.

taxa de esforço recuou de 50,7% para 47,7% no período, enquanto em Chaves, a evolução foi de 53,4% para 50,1%.

As disparidades nas taxas de esforço refletem assimetrias na concentração de serviços, emprego e tecido económico, associadas a um crescimento mais acentuado do número de agregados familiares nos municípios mais urbanos e envolventes. A forte pressão da procura, num contexto de oferta mobilizável mais escassa e próxima da saturação, tem conduzido a um aumento dos preços da habitação muito superior ao dos rendimentos, os quais dependem de variáveis de crescimento mais lento e estrutural, como a produtividade.

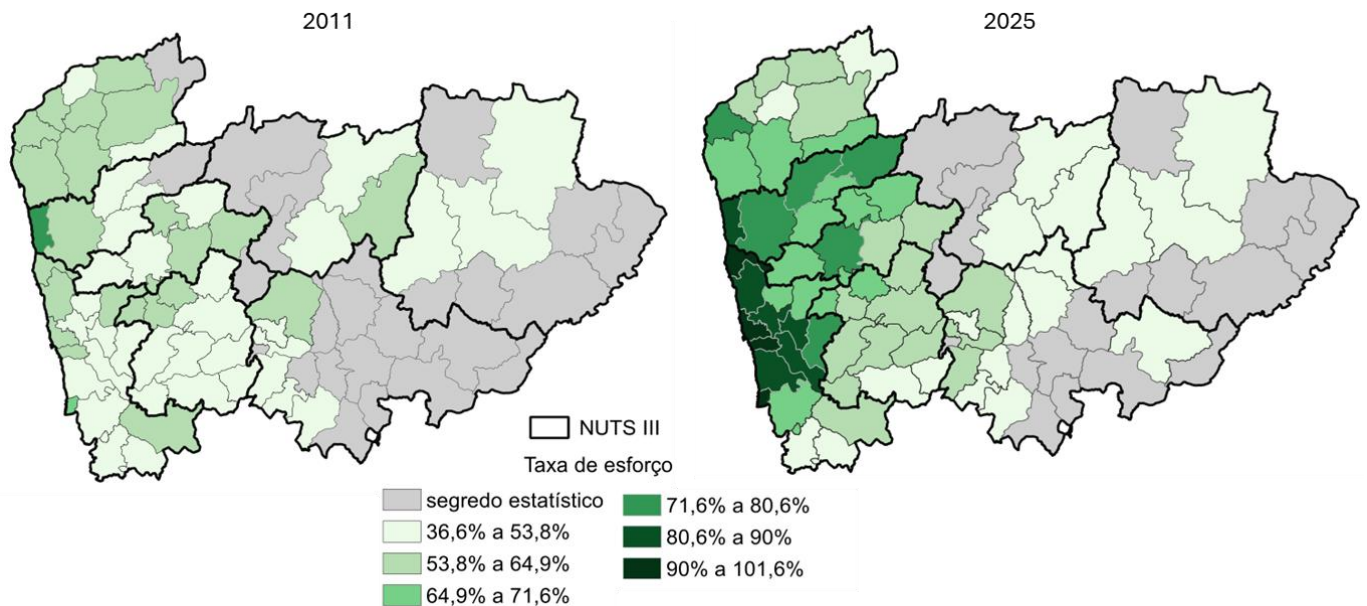


Figura 35 – Taxa de esforço na aquisição à habitação nos municípios do Norte

Fontes: INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação; INE, Inquérito ao Emprego; Banco de Portugal, Estatísticas Monetárias e Financeiras

▲ **Nota:** Aplica-se a metodologia de cálculo semelhante à da Figura 34, ajustada à escala dos municípios.

Em síntese, a comparação entre o ganho médio mensal líquido dos trabalhadores por conta de outrem e a prestação associada à aquisição de uma habitação de valor mediano permite avaliar a acessibilidade da classe média ao mercado habitacional. As taxas de esforço mais elevadas, superiores a dois terços do rendimento, refletem dificuldades crescentes de acesso à habitação por parte da classe média urbana, em contraste com uma maior acessibilidade relativa nos escalões superiores da distribuição de rendimento e nos territórios mais rurais.

Este padrão, mais evidente nos anos recentes, contrasta com o observado em 2011, quando as taxas de esforço eram mais baixas e mais homogêneas entre municípios. Os resultados sugerem um aumento das pressões associadas à concentração urbana, num contexto em que a promoção de uma maior policentricidade territorial e o reforço das cidades de média dimensão assumem relevância na organização do sistema económico regional.

Conclusões

O mercado habitacional do Norte, em 2025, caracteriza-se por uma forte valorização dos preços num contexto em que a oferta, apesar de em recuperação, permanece estruturalmente limitada face aos níveis históricos. Ainda que a Região se destaque como o principal motor da construção nova em Portugal, o volume de fogos concluídos continua insuficiente para responder de forma equilibrada à dinâmica recente da procura.

Porém, o principal desequilíbrio do mercado não decorre de uma escassez física global de habitação. O *stock* habitacional mantém-se elevado em termos agregados, superando o número de agregados domésticos. Contudo, uma parte relevante deste *stock*, como residências secundárias e alojamentos vagos devolutos, não está disponível para o mercado de residência permanente, o que reduz a capacidade efetiva de resposta da oferta mobilizável no curto prazo.

O fator determinante da pressão sobre os preços reside no desalinhamento territorial entre a oferta mobilizável e a procura. Nas sub-regiões mais urbanas e economicamente dinâmicas, onde se concentra o maior crescimento dos agregados, a disponibilidade de alojamentos aproxima-se de níveis de saturação com taxas de ocupação muito elevadas, verificando-se um alastramento da escassez de oferta a partir do eixo Porto–Matosinhos–Vila Nova de Gaia para os municípios envolventes. Em contraste, nos territórios de menor densidade populacional, incluindo nas suas principais cidades, persiste uma maior folga na oferta e preços mais moderados.

A estrutura da oferta contribui para este padrão. A construção nova permanece fortemente dependente da iniciativa privada e orientada pelas condições de mercado, com participação residual do setor público. Ao mesmo tempo, a reabilitação continua a assumir um papel limitado, apesar da sua relevância, sobretudo em contextos urbanos, onde a disponibilidade de solo é menor e a concorrência de outros usos, como o turismo, é mais intensa. Esta combinação limita a mobilização do *stock* existente e reduz a flexibilidade da resposta da oferta.

Do lado da procura, a pressão sobre os preços é reforçada pela elevada mobilidade residencial. O volume de transações das famílias existentes supera largamente a criação de novos agregados, intensificando a concorrência entre compradores num contexto de oferta rígida no curto prazo. A este fator soma-se a redução da dimensão média dos agregados, resultante do crescimento de famílias unipessoais, do envelhecimento da população e da diminuição da taxa de natalidade, o que aumenta a pressão sobre a procura habitacional.

Este conjunto de fatores reflete-se na evolução dos preços e na acessibilidade à habitação. A valorização foi expressiva e territorialmente assimétrica, com maior intensidade nos centros urbanos com funções de maior hierarquia e nas zonas costeiras com maior atratividade. Em paralelo, os rendimentos cresceram a um ritmo inferior, conduzindo a uma deterioração da acessibilidade, sobretudo nestes territórios.

Em resultado, a pressão no mercado manifesta-se de forma mais evidente ao nível da acessibilidade, com impacto crescente sobre os agregados com rendimentos intermédios e, em particular, sobre os jovens em início de vida ativa. A dificuldade de acesso à habitação nos principais centros urbanos condiciona a autonomia residencial, atrasa a saída dos jovens adultos de casa dos pais e limita a capacidade de fixação em territórios com maior concentração de emprego e serviços.

Esta dinâmica tem implicações socioeconómicas relevantes. A impossibilidade de residir em proximidade aos principais centros urbanos reduz o acesso a oportunidades de emprego, educação, saúde e serviços especializados, aumentando a dependência de deslocações pendulares e os custos associados. Ao mesmo tempo, contribui para a deslocação da população para territórios periféricos, com impactos na organização do

território, na pressão sobre infraestruturas de transporte e na eficiência do funcionamento dos mercados de trabalho.

Em síntese, o funcionamento atual do mercado habitacional do Norte resulta da combinação de três fatores principais: uma oferta condicionada na sua capacidade de resposta, uma distribuição territorial desajustada face à procura e uma evolução dos preços superior à dos rendimentos. Neste enquadramento, o reforço da oferta, por si só, não é suficiente para mitigar as tensões existentes, sendo determinante a sua adequação territorial e a mobilização mais efetiva do *stock* habitacional disponível, de forma a melhorar as condições de acesso à habitação nos territórios onde a procura é mais intensa.

NORTE ESTRUTURA

DIVISÃO DE ESTUDOS DO TERRITÓRIO E DA REGIÃO

Unidade de Planeamento e Desenvolvimento Regional

Coordenação técnica: Vasco Leite

Equipa técnica: Ana Correia e Josefina Gomes

Contactos: Gabinete de Marketing e Comunicação: gabinete.comunicacao@ccdr-n.pt