

6 de fevereiro de 2024
ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
3º trimestre de 2023

ACELERAÇÃO DOS PREÇOS DA HABITAÇÃO EM 13 DOS 24 MUNICÍPIOS MAIS POPULOSOS

No 3º trimestre de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 641 €/m², correspondendo a uma taxa de variação homóloga de +10,0% (+9,0% no trimestre anterior). O preço mediano da habitação aumentou, face ao período homólogo, em 22 das 26 sub-regiões NUTS III, destacando-se o crescimento na Região Autónoma da Madeira: +43,0% (ver **Caixa 1** sobre a evolução recente dos preços na Região Autónoma da Madeira no final do destaque).

As cinco sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Grande Lisboa, Algarve, Região Autónoma da Madeira, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador (território nacional e estrangeiro). Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m²) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em +83,4% e +56,8%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

No 3º trimestre de 2023, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação em 11 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (17 no 2º trimestre de 2023). Em sentido oposto, houve um aumento da taxa de variação homóloga em 13 municípios, evidenciando-se Barcelos (+9,1 p.p.) e Guimarães (+8,9 p.p.). O município do Porto registou um acréscimo de +5,8 p.p. e o de Lisboa um decréscimo de -5,6 p.p. Os municípios de Lisboa (4 167 €/m²), Cascais (4 045 €/m²), Oeiras (3 216 €/m²) e Porto (3 104 €/m²) apresentaram os preços da habitação mais elevados.

Nota introdutória

Com este destaque inicia-se a divulgação dos resultados das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local de acordo com a nova Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos: **NUTS 2024** (ver **Caixa 2**, no final do destaque).

As séries de acordo com a NUTS 2013 será mantida até ao 4º trimestre de 2023 e os resultados de acordo com a NUTS 2024 foram apurados desde 2019 (ver ligação aos indicadores no final do destaque).

Os valores publicados referem-se à mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) dos preços de alojamentos familiares (€/m²) transacionados e têm por base dados administrativos provenientes da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), beneficiando do protocolo de colaboração entre o INE e a AT (ver Nota Metodológica).

Este destaque encontra-se estruturado em três secções. A primeira apresenta resultados do 3º trimestre de 2023 para todas as sub-regiões NUTS III. Na segunda secção, são apresentados os resultados para os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Estas duas primeiras secções permitem obter uma indicação das tendências mais recentes do mercado de aquisição de habitação. Contudo, não é possível estender esta análise a municípios menos populosos, dado o baixo número de transações efetuadas. Por este motivo, na terceira secção do destaque apresentam-se resultados correspondentes aos últimos 12 meses acabados no trimestre de referência, para o país, sub-regiões NUTS III e também para os municípios e freguesias de Lisboa e Porto. Naturalmente, a consideração, neste caso, de um período anual, pode não evidenciar as tendências mais recentes, embora elimine as possíveis flutuações sazonais dos preços da habitação.

Paralelamente, atualiza-se a informação da plataforma interativa '[Preços da Habitação nas cidades](#)' (compatível com dispositivos móveis) que permite a consulta dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m²) ao nível da secção estatística e quadrícula 500m x 500m, nas cidades com mais de 100 mil habitantes: Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra.

1. Resultados trimestrais: Sub-regiões NUTS III

No 3º trimestre de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 641 €/m². Este valor representa um acréscimo de 0,7% face ao 2º trimestre de 2023 e de 10,0% relativamente ao 3º trimestre de 2022. Esta última taxa foi superior à observada no 2º trimestre de 2023, que se situou em 9,0%.

No período em análise, as seis sub-regiões NUTS III com preços da habitação superiores aos do país registaram também taxas de variação homóloga superiores à nacional: Grande Lisboa (2 795 €/m² e +11,2%), Algarve (2 654 €/m² e +11,6%), Região Autónoma da Madeira (2 107 €/m² e +43,0%¹), Península de Setúbal (1 950 €/m² e +10,9%), Área Metropolitana do Porto (1 902 €/m² e +14,6%) e Alentejo Litoral (1 718 €/m² e +22,2%).

As sub-regiões Beira Baixa (-8,2%), Douro (-4,4%), Alto Alentejo (-2,4%) e Baixo Alentejo (-0,3%) registaram diminuições homólogas dos preços da habitação no 3º trimestre de 2023.

Tal como em trimestres anteriores, o Alto Alentejo apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (480 €/m²).

¹ Ver Caixa 1, sobre a evolução recente dos preços na Região Autónoma da Madeira na parte final deste destaque.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIÍSTAQUE

Figura 1. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 3ºT 2022 e 3ºT 2023

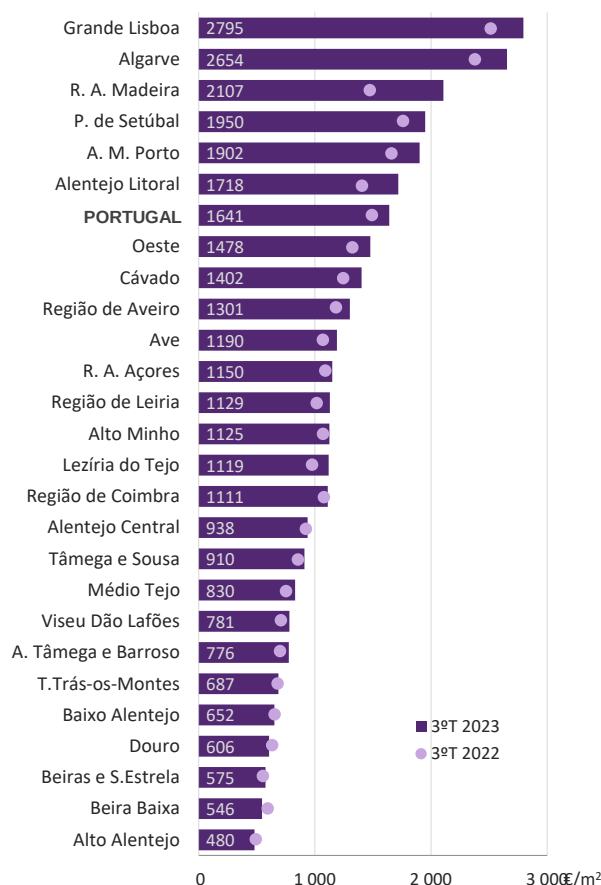
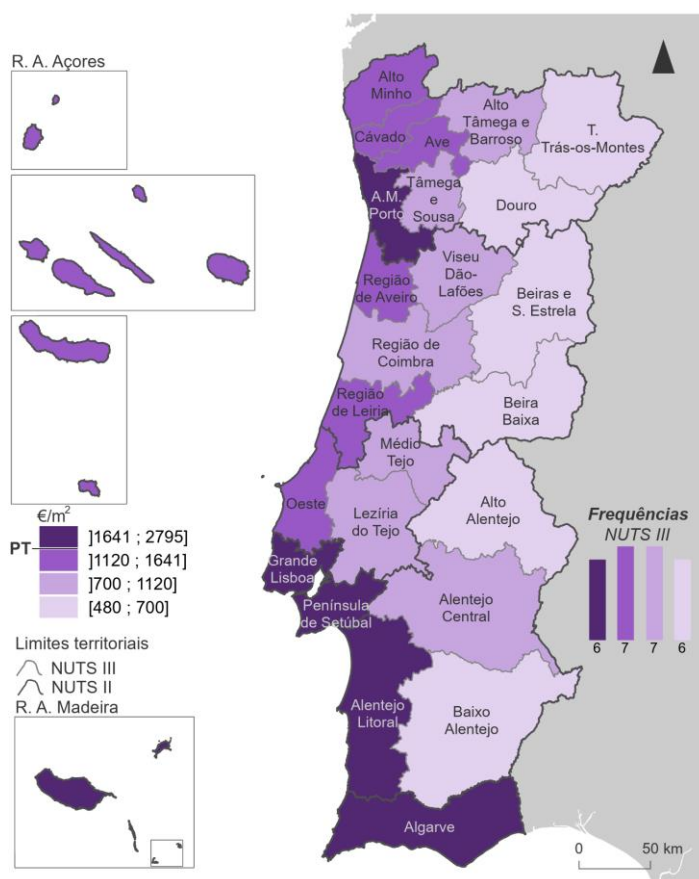


Figura 2. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 3ºT 2023



No 3º trimestre de 2023, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro foi 2 279 €/m² (+4,5% relativamente ao trimestre homólogo) e no caso das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional este valor foi 1 602 €/m² (+9,4% face ao trimestre homólogo).

Cinco das seis sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também os valores mais elevados envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: Grande Lisboa (5 000 €/m² e 2 727 €/m², respetivamente), Algarve (3 200 €/m² e 2 470 €/m²), Área Metropolitana do Porto (2 933 €/m² e 1 870 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 669 €/m² e 2 060 €/m²) e Península de Setúbal (2 335 €/m² e 1 932 €/m²). No Alentejo Litoral, o preço das habitações adquiridas por nacionais (1 721 €/m²) superaram a referência do país, embora o das adquiridas por estrangeiros (1 670 €/m²) tenham ficado aquém dessa referência.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m²) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em +83,4% e +56,8%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

O preço mediano de alojamentos familiares adquiridos pelas famílias em Portugal, no 3º trimestre de 2023, foi 1 648 €/m² (+8,7% face ao trimestre homólogo) e pelos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais², 1 578 €/m² (+18,4% que no trimestre homólogo).

Cinco das seis sub-regiões com preços mais elevados do que o país – Grande Lisboa, Algarve, Região Autónoma da Madeira, Área Metropolitana do Porto e Alentejo Litoral – apresentaram também preços superiores ao do país considerando as duas categorias do setor institucional do comprador (famílias e restantes setores institucionais). A Península de Setúbal registou preços superiores à referência nacional nos alojamentos adquiridos pelas famílias, mas não nos adquiridos pelos restantes setores institucionais.

A Região de Aveiro registou a maior diferença entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por famílias e o preço da habitação dos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais (591 €/m², +78,9%).

² O setor institucional agrupa as unidades institucionais que têm um comportamento económico similar. As unidades institucionais são classificadas em setores tendo como base o tipo de produtor que são e dependendo da sua atividade principal e função, sendo estes considerados como indicativos do comportamento económico das unidades. Os setores institucionais são os seguintes: Sociedades Não Financeiras; Sociedades Financeiras; Administrações Públicas; Instituições sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias; Famílias.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIÍSTAQUE

Figura 3. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e NUTS III, 3ºT 2023

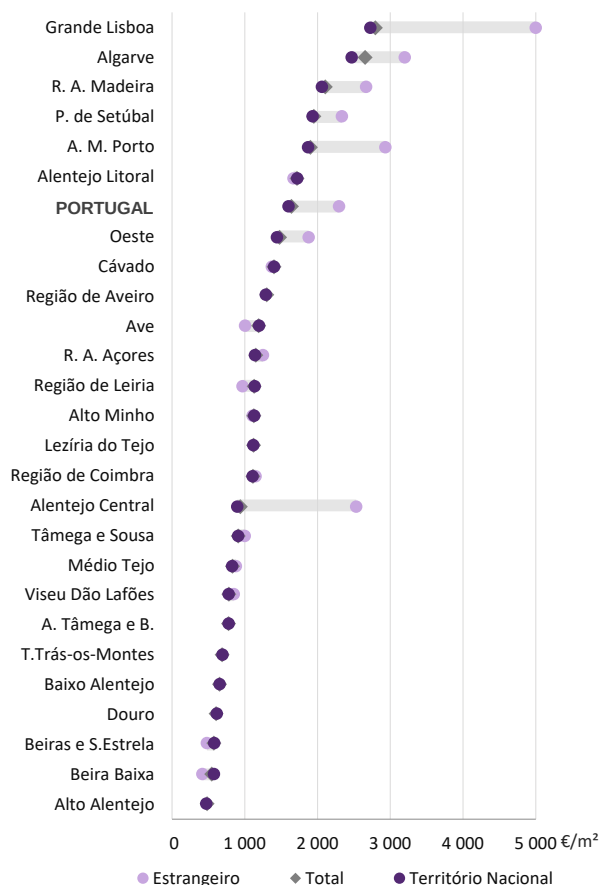
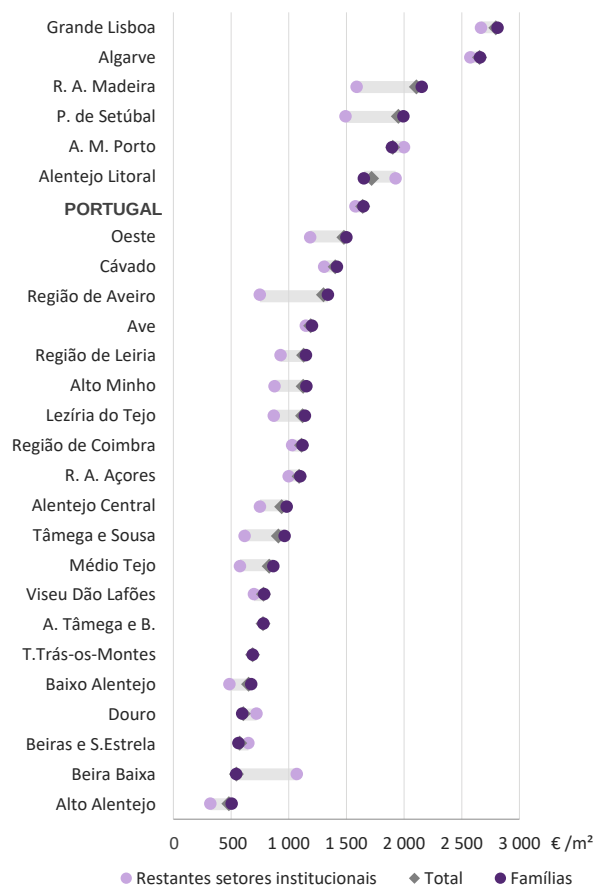


Figura 4. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e NUTS III, 3ºT 2023



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

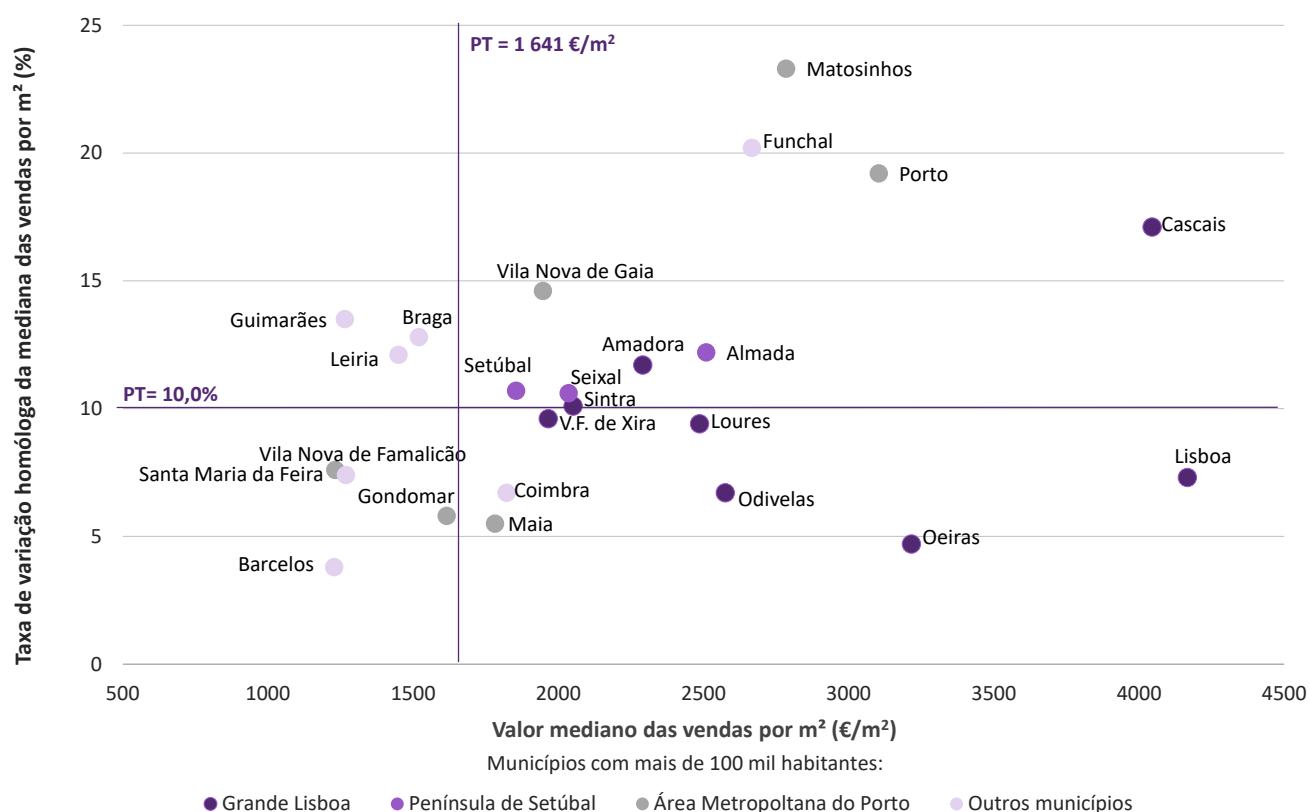
2. Resultados trimestrais: Municípios com mais de 100 mil habitantes

No 3º trimestre de 2023, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes da Área Metropolitana de Lisboa – Grande Lisboa e Península de Setúbal – e Área Metropolitana do Porto, com exceção de Santa Maria da Feira e Gondomar, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (1 641 €/m²), destacando-se Lisboa (4 167 €/m²), Cascais (4 045 €/m²), Oeiras (3 216 €/m²) e Porto (3 104 €/m²). Deste conjunto de 17 municípios, nove apresentaram taxas de variação homólogas superiores à nacional (+10,0%), destacando-se Matosinhos (+23,3%), Porto (+19,2%) e Cascais (+17,1%). Pelo contrário, Vila Franca de Xira (+9,6%), Loures (+9,4%), Santa Maria da Feira (+7,6%), Lisboa (+7,3%), Odivelas (+6,7%), Gondomar (+5,8%), Maia (+5,5%) e Oeiras (+4,7%) registaram taxas de variação homóloga inferiores à nacional.

Além dos municípios com mais de 100 mil habitantes atrás referidos, apenas o Funchal apresentou simultaneamente um preço mediano (2 667 €/m²) e crescimento homólogo (+20,2%) superiores ao nacional.

Para além destes municípios, também Guimarães (+13,5%), Braga (+12,8%) e Leiria (+12,1%) registaram taxas de variação homóloga superiores à do país.

Figura 5. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2023

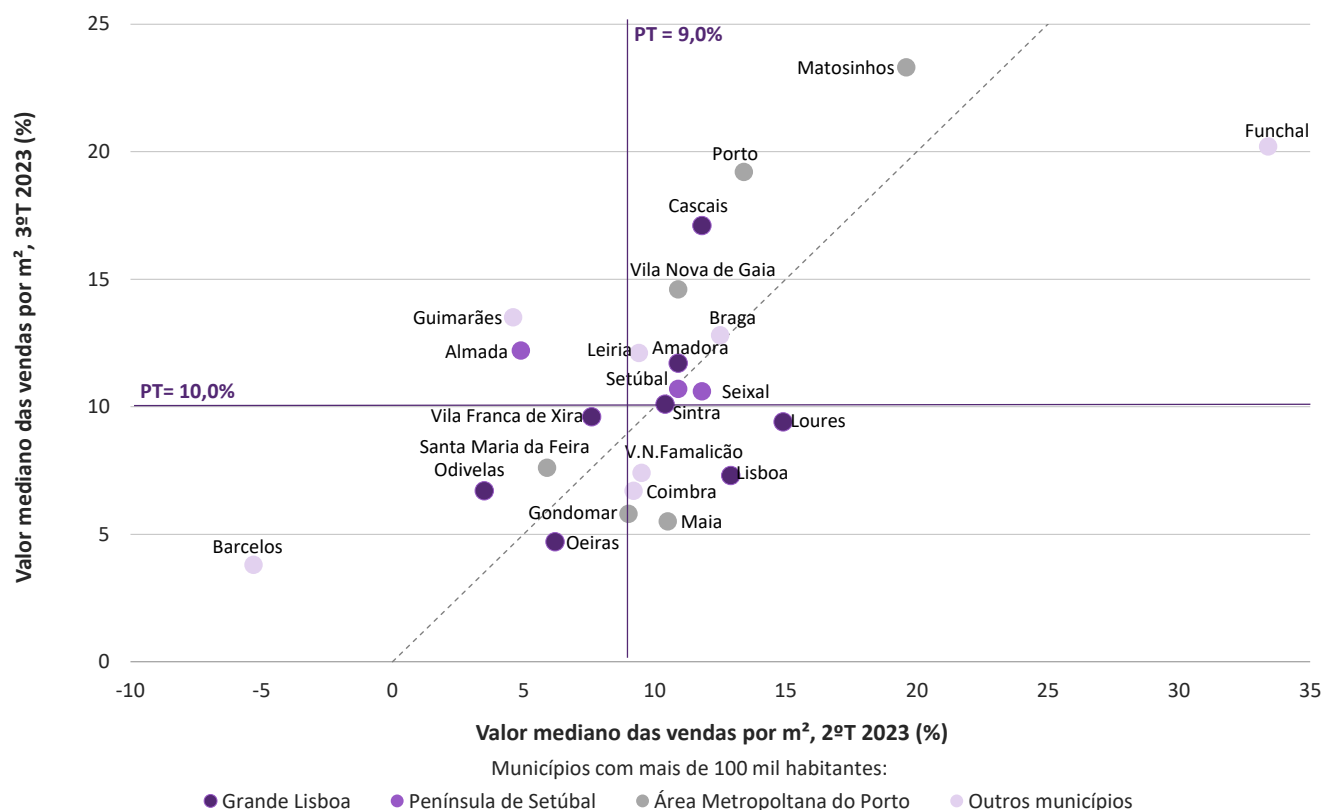


A Figura 6 representa a posição dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 2º trimestre de 2023 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 3º trimestre de 2023 (eixo das ordenadas). A bisetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas de variação homóloga.

No 3º trimestre de 2023, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação (municípios abaixo da bisetriz) em 11 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se o Funchal com um decréscimo de 13,2 p.p.

Em sentido oposto, houve um aumento da taxa de variação homóloga em 13 municípios, evidenciando-se Barcelos (+9,1 p.p.) e Guimarães (+8,9 p.p.). O município do Porto registou um acréscimo de +5,8 p.p. e o de Lisboa um decréscimo de -5,6 p.p.

Figura 6. Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023 e 3ºT 2023



3. Resultados dos últimos 12 meses, entre outubro de 2022 e setembro de 2023: Sub-regiões NUTS III, municípios e freguesias de Lisboa e Porto

Tomando como referência as vendas efetuadas durante os 12 meses entre outubro de 2022 e setembro de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 579 €/m², aumentando 2,5% relativamente ao ano acabado no trimestre anterior e 9,2% relativamente ao ano acabado no trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (2 691 €/m²), Algarve (2 564 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 875 €/m²), Península de Setúbal (1 856 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 766 €/m²).

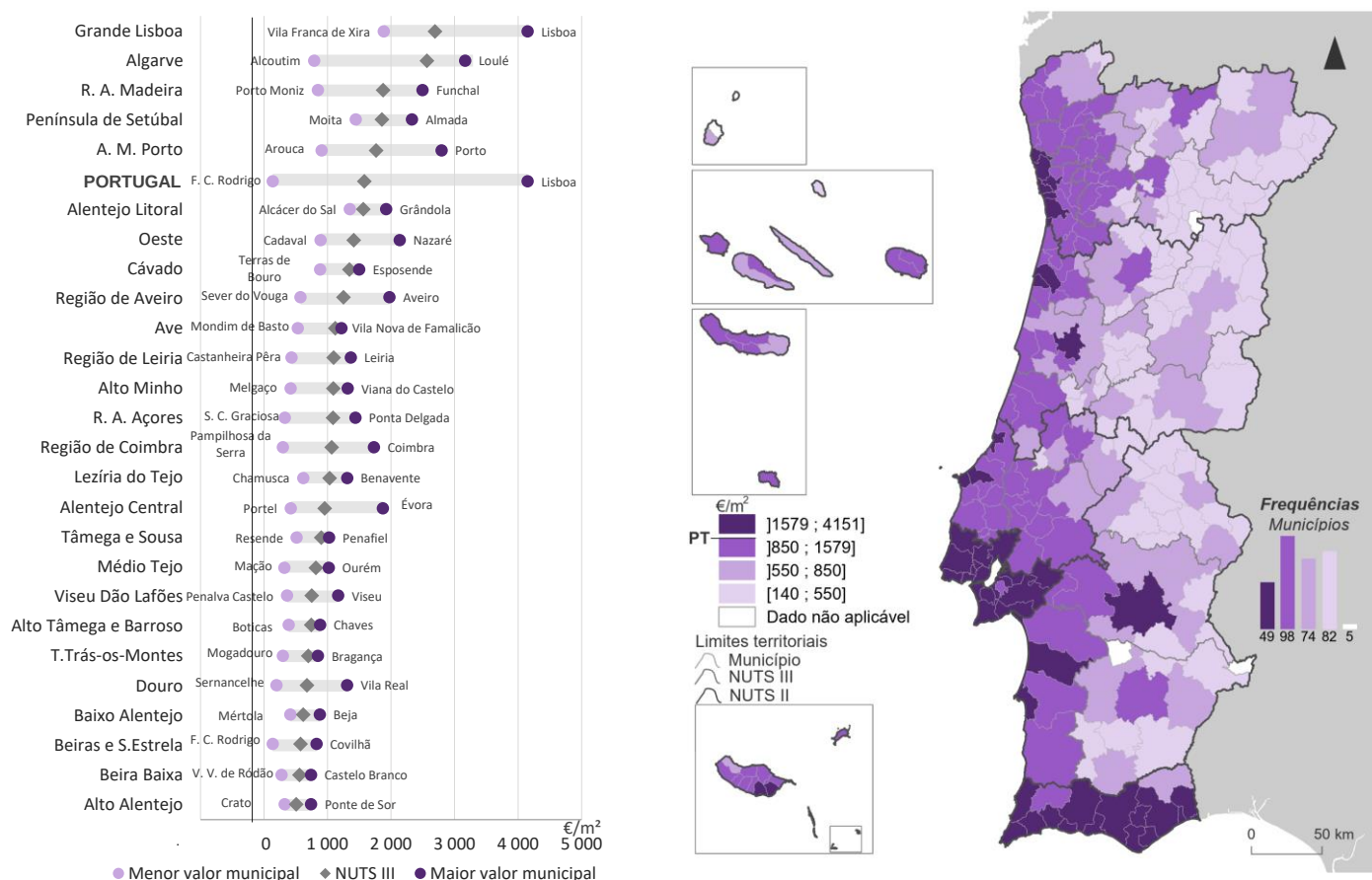
No período em análise, 49 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios), na Grande Lisboa (todos os 9 municípios), na Península de Setúbal (8 em 9 municípios) e na Área Metropolitana do Porto (7 em 17 municípios).

O município de Lisboa (4 151 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 3 000 €/m² em Cascais (3 831 €/m²), Oeiras (3 177 €/m²), Loulé (3 168 €/m²) e Lagos (3 079 €/m²).



O Algarve e a Grande Lisboa apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m².

Figura 7. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 3ºT 2023 (12 meses)



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas.

No período de 12 meses acabado em setembro de 2023, Lisboa registou o preço mediano da habitação mais elevado, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 4 025 €/m² por compradores do território nacional e 5 813 €/m² por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais, Oeiras e Porto registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 500 €/m² em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 3 000 €/m² por compradores no estrangeiro.

Os municípios de Lisboa, Cascais, Oeiras e Porto distinguiram-se também por apresentarem os preços medianos mais elevados, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, nas duas categorias do setor institucional do



comprador consideradas. Os municípios de Loures, Almada, Lisboa e Vila Franca de Xira apresentaram diferenciais de preços entre setores institucionais do comprador superiores a 500 €/m².

Figura 8. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2023 (12 meses)

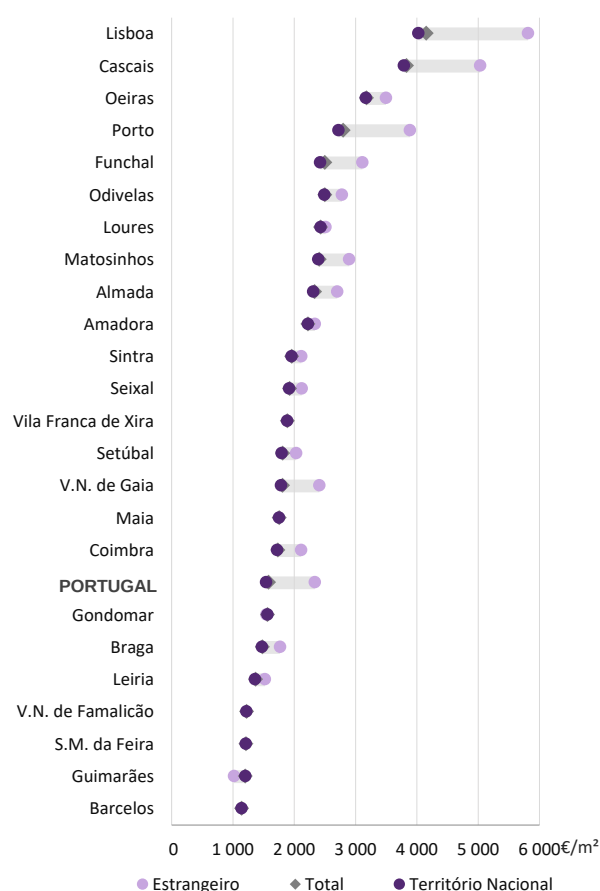
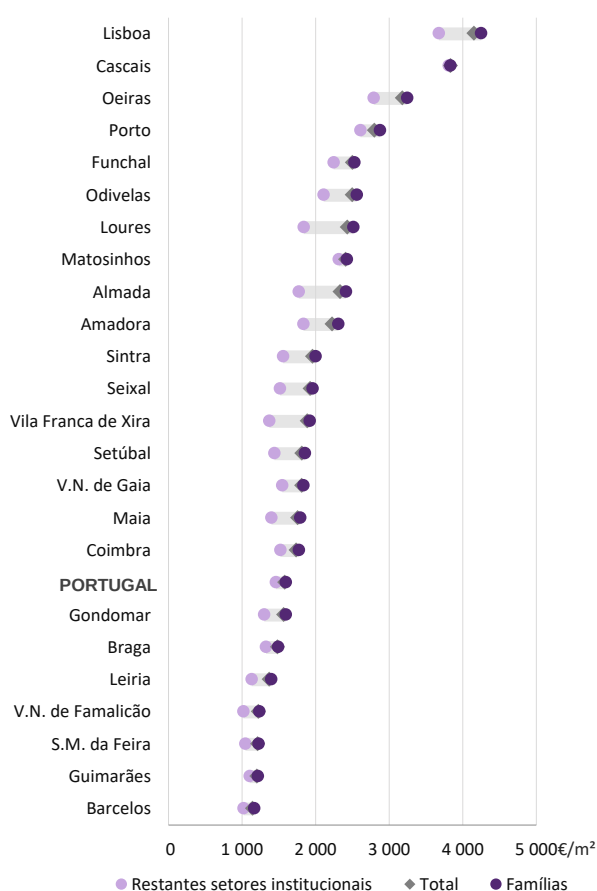


Figura 9. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2023 (12 meses)



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

No 3º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. Barcelos registou o menor preço mediano de alojamentos novos (1 175 €/m²) e a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e existentes (53 €/m²). Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 175 €/m²) e de existentes (3 933 €/m²): 1 242 €/m².

Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, Cascais distinguiu-se por apresentar o preço mais elevado na tipologia T4 ou superior (4 247 €/m²) e Lisboa registou os valores medianos mais elevados nas restantes tipologias de alojamento consideradas.



A maior diferença entre os valores medianos nas quatro tipologias do alojamento registou-se no Porto, entre as tipologias T0 ou T1 (3 257 €/m²) e T4 ou superior (2 180 €/m²): 1 077 €/m².

Figura 10. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2023 (12 meses)

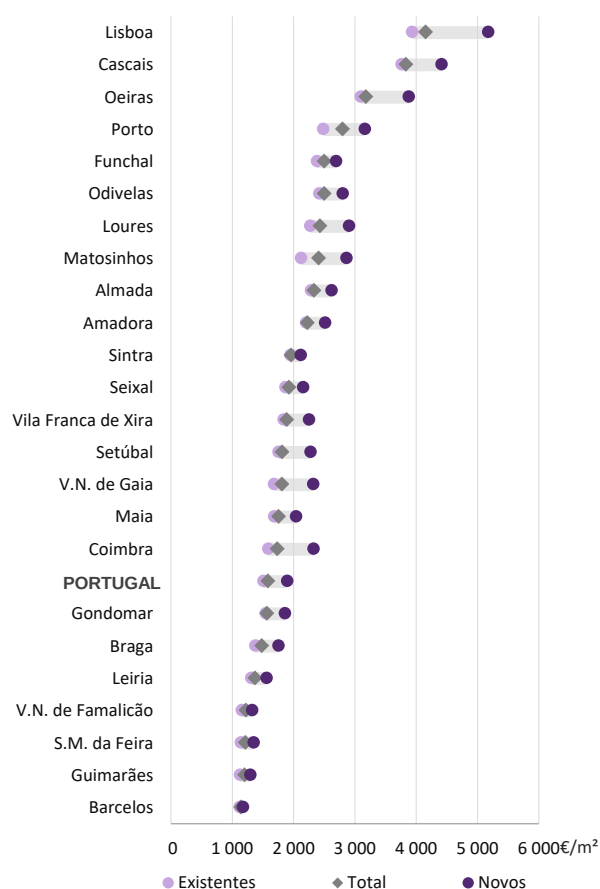
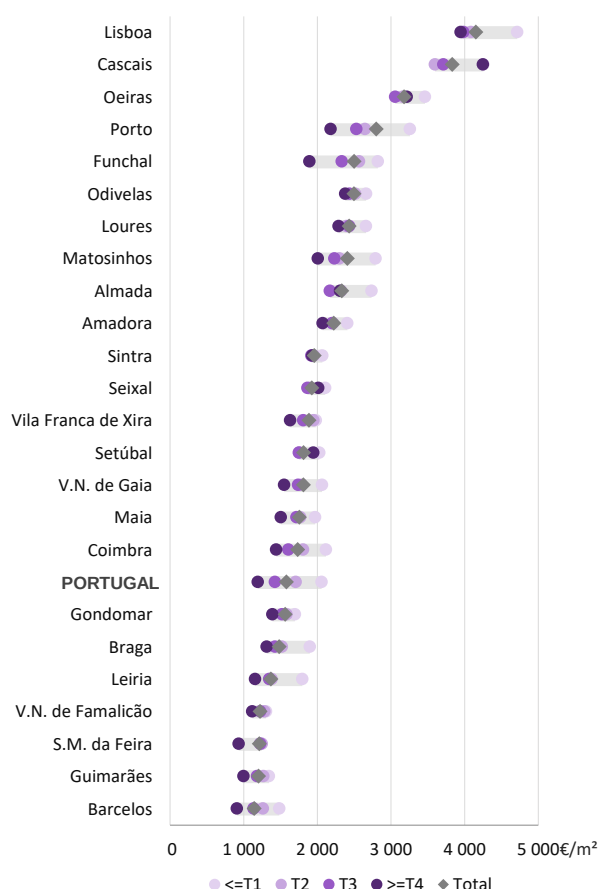


Figura 11. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2023 (12 meses)



Para os municípios de Lisboa e Porto apresentam-se em seguida valores por freguesia.

No período de 12 meses acabado em setembro de 2023, entre as 24 freguesias de Lisboa, Santo António (6 080€/m²), Marvila (5 575€/m²), Misericórdia (5 199€/m²) e Estrela (5 000€/m²), destacaram-se por apresentarem os preços medianos de habitação mais elevados.

Além da Misericórdia e da Estrela, as freguesias Alcântara (4 327 €/m² e +18,0%) e Carnide (4 268 €/m² e +17,5%) registaram, simultaneamente, preços medianos acima do valor de Lisboa (4 151 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, superiores à verificada no município (+9,7%).

As freguesias de Santa Clara (2 788 €/m² e +9,1%), Lumiar (3 594 €/m² e +9,3%), São Domingos de Benfica (3 918 €/m² e +7,9%), Areeiro (4 079 €/m² e +8,9%), Ajuda (4 083 €/m² e +8,9%), São Vicente (4 106 €/m² e



+3,6%) e Arroios (4 108 €/m² e +7,2%) registaram, no 3º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), preços e taxas de variação homóloga inferiores aos de Lisboa.

Entre as freguesias de Lisboa, destacou-se a dos Olivais por apresentar a maior taxa de variação homóloga (+29,2%).

Figura 12. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2023 (12 meses)

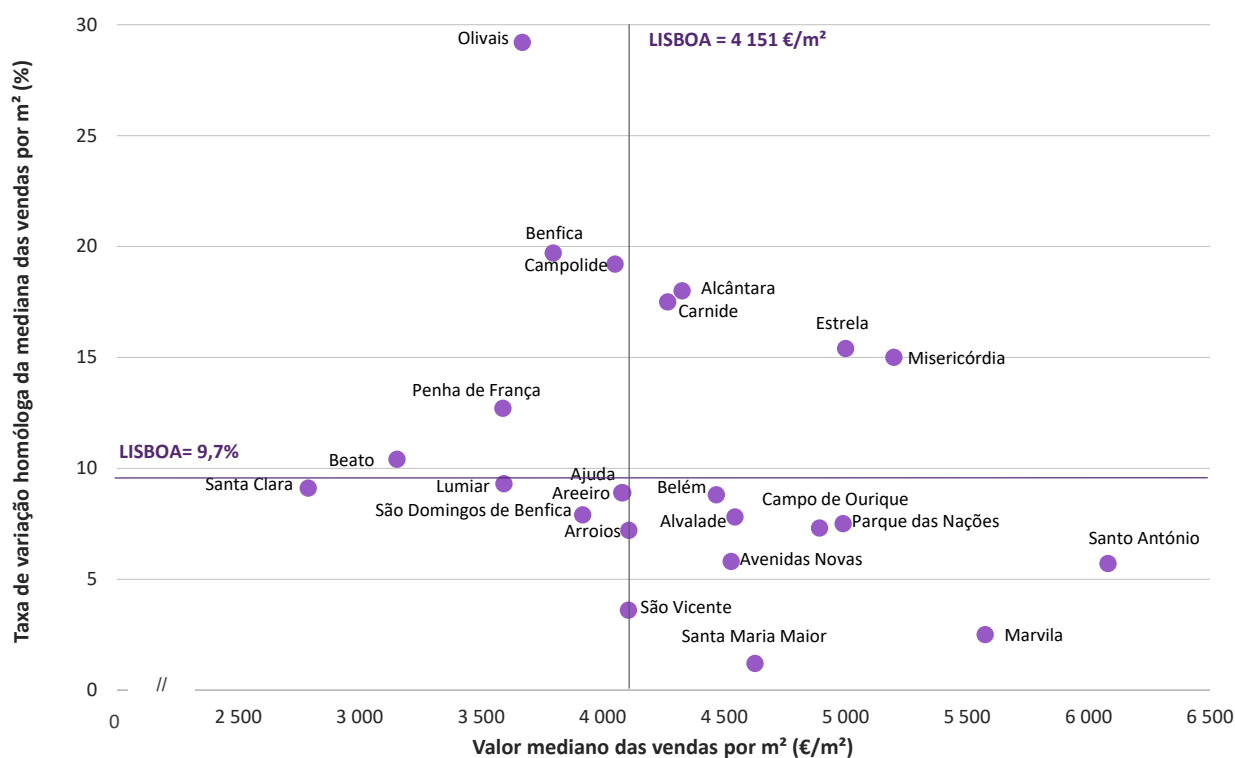


Figura 13. Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2023 (12 meses)

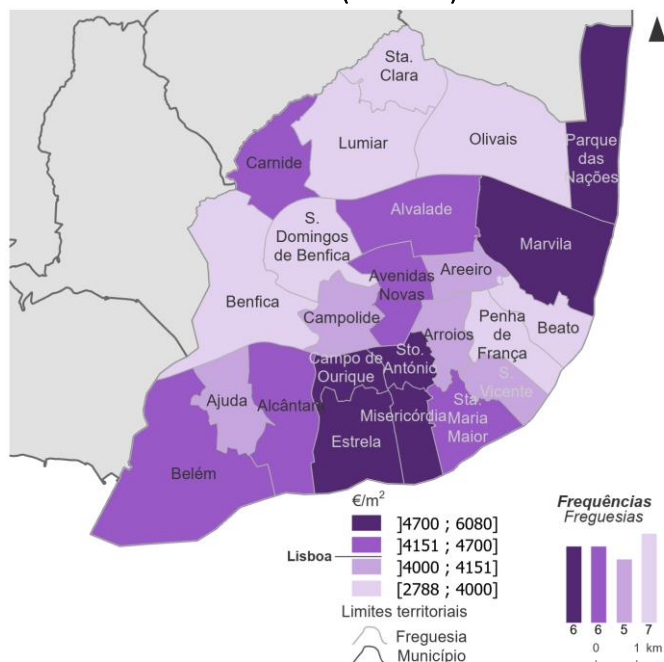
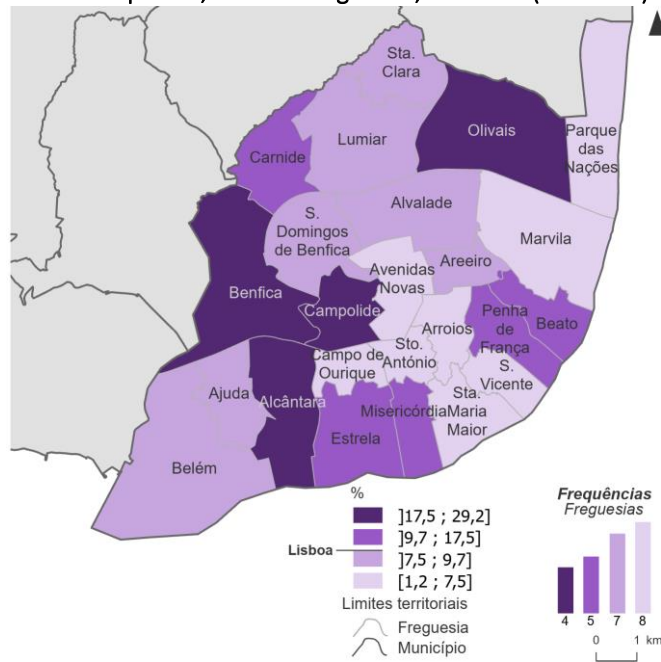


Figura 14. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2023 (12 meses)



No período de 12 meses entre outubro de 2022 e setembro de 2023, a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (3 821 €/m²) e a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (3 227 €/m²) destacaram-se por apresentarem, simultaneamente, preços medianos acima do valor do Porto (2 798 €/m²) e taxas de variação homóloga também superiores à observada no município (+13,4%).

A freguesia de Paranhos registou, no 3º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), um preço mediano (2 727 €/m²) inferior ao do Porto e a maior taxa de variação face ao período homólogo (+21,4%).

As freguesias de Campanhã (2 164 €/m² e +3,1%), Bonfim (2 564 €/m² e +6,2%) e Ramalde (2 537 €/m² e +10,8%), evidenciaram-se por apresentarem, simultaneamente, preços medianos e taxas de variação homóloga inferiores à do município.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

Figura 15. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2023(12 meses)

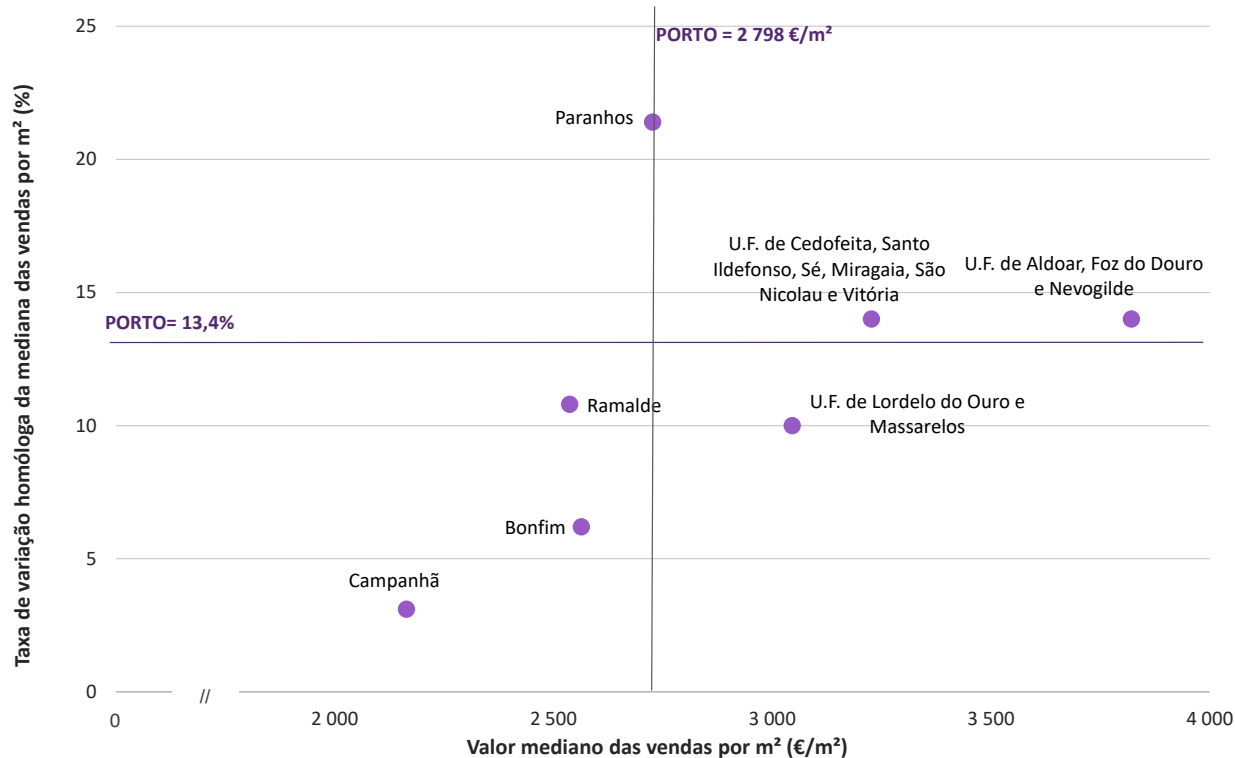
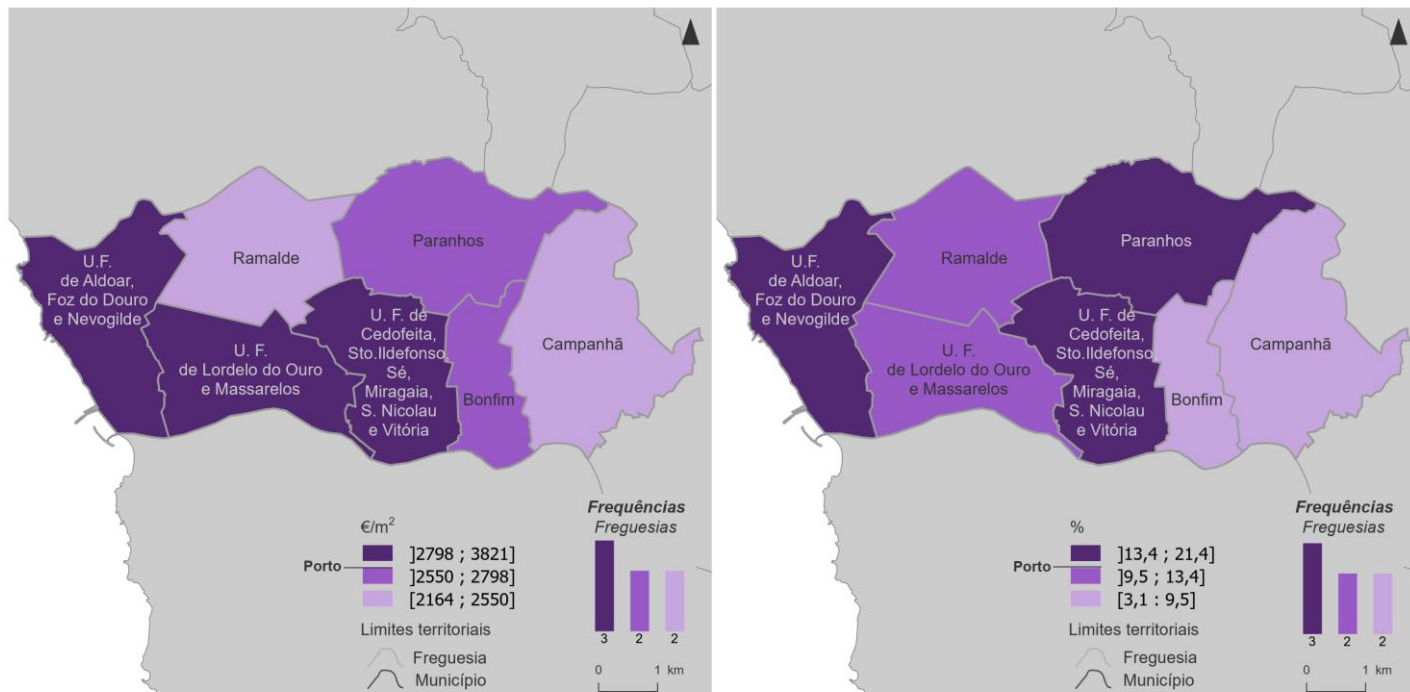


Figura 16. Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2023 (12 meses)

Figura 17. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2023 (12 meses)

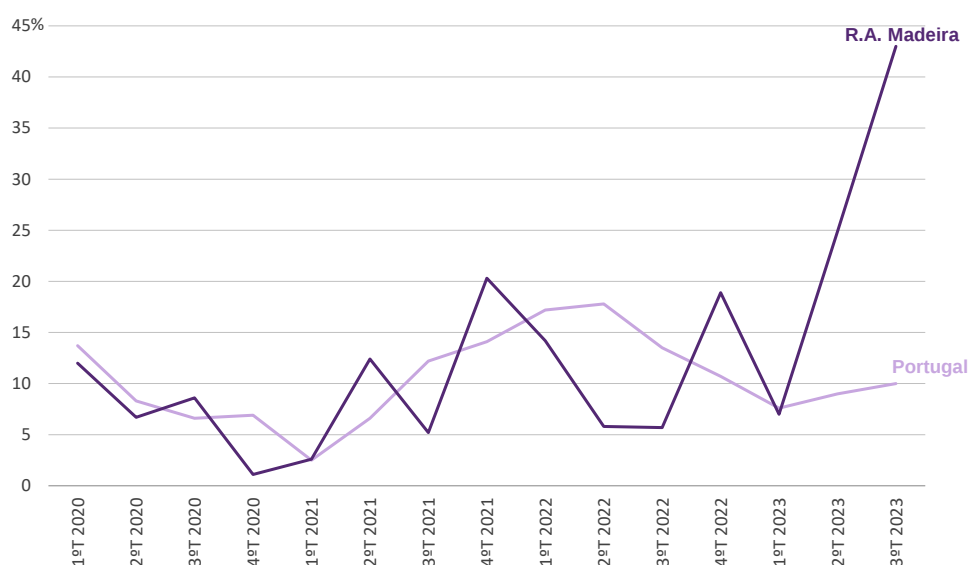




CAIXA 1: Evolução recente dos preços da habitação na Região Autónoma da Madeira (3 meses)³

Entre o 1º trimestre de 2020 e o 3º trimestre de 2023, verificaram-se, ao nível nacional e na Região Autónoma da Madeira, variações positivas dos preços de venda por m², face ao período homólogo. Desde o 2º trimestre de 2023, tem-se vindo a verificar uma aceleração dos preços maior na Região Autónoma da Madeira relativamente ao contexto nacional: de 24,9% para 43,0% na R.A. Madeira (do 2º para o 3º trimestre de 2023); de 9,0% para 10,0% em Portugal (do 2º para o 3º trimestre de 2023).

Figura 18. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e R.A. Madeira, 1ºT 2020 - 3ºT 2023 (3 meses)



No 3º trimestre de 2023, o preço mediano da habitação na Região Autónoma da Madeira foi 2 107 €/m², o que corresponde, pela primeira vez desde o início da série de dados, a um valor acima de 2 000 €/m². Os valores do 1º e do 3º quartis foram, respetivamente, 1 176€/m² e 2 882 €/m².

No trimestre em análise verificou-se um crescimento homólogo da mediana dos preços de alojamentos familiares por m² (43,0%) na Região Autónoma da Madeira mais acentuado do que o verificado para o 1º e o 3º quartis – 12,3% e 28,1%, respetivamente – evidenciando um crescimento mais intenso dos preços da parte central da distribuição.

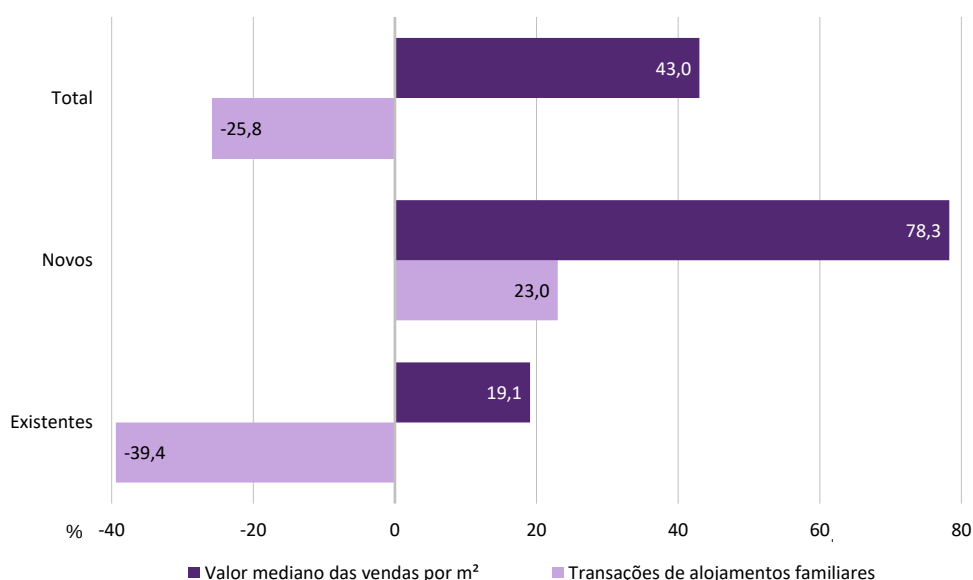
A figura seguinte apresenta a taxa de variação homóloga do preço mediano da habitação e do número de transações por categoria do alojamento familiar, no 3º trimestre de 2023, para a Região Autónoma da Madeira.

³ Esta análise foi desenvolvida em colaboração com a Direção Regional de Estatística da Madeira (DREM).



A análise desta figura permite concluir que o acentuado aumento do preço mediano da habitação da região autónoma se deveu sobretudo ao forte crescimento dos preços dos alojamentos novos (+78,3% face ao trimestre homólogo), a par também do aumento do número de transações verificado neste segmento de alojamentos familiares (+23,0%). Note-se que, no 3º trimestre de 2023, as transações de alojamentos novos representaram 36,2% do total de transações da Região Autónoma da Madeira, sendo que esta proporção era de 21,8% no 3º trimestre de 2022.

Figura 19. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² e das transações de alojamentos familiares por categoria de alojamento familiar, R.A. Madeira, 3ºT 2023 (3 meses)



CAIXA 2: Alterações às NUTS portuguesas para informação estatística divulgada a partir de 1 janeiro 2024 – NUTS 2024

A Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) é composta por níveis hierárquicos (NUTS I, II e III), servindo de suporte a toda a recolha, organização e difusão de informação estatística regional harmonizada a nível europeu.

A nova versão NUTS 2024 foi estabelecida pelo [Regulamento delegado n.º 2023/674](#) da Comissão, de 26 de dezembro de 2022, que altera os anexos do [Regulamento \(CE\) n.º 1059/2003](#) do Parlamento Europeu e do Conselho relativo à instituição de uma Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS), incluindo alterações às NUTS II e III portuguesas, com aplicação no Sistema Estatístico Europeu (SEE) e Sistema Estatístico Nacional (SEN) a partir de 1 de janeiro de 2024.



O Regulamento da Comissão inclui as seguintes alterações das NUTS III, que se mantêm como «unidades administrativas», acompanhando, no Continente, os limites territoriais constantes na [Lei n.º 24-A/2022](#), de 23 de dezembro, que “Procede à alteração do regime jurídico das autarquias locais, aprofundando o regime das áreas metropolitanas e das comunidades intermunicipais” – Entidades Intermunicipais:

- Criação da “Península de Setúbal”, composta pelos municípios a sul do Tejo da “Área Metropolitana de Lisboa”;
- Criação da “Grande Lisboa”, composta pelos municípios a norte do Tejo da “Área Metropolitana de Lisboa”;
- Alteração dos limites do “Médio Tejo” e “Beira Baixa”, pela passagem dos municípios de Sertã e de Vila de Rei da primeira para a segunda;
- Alteração da designação “Alto Tâmega” para “Alto Tâmega e Barroso”.

E as seguintes alterações das NUTS II que se mantêm como «unidades não administrativas», mas que passam a permitir, por agregação, corresponder às Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Continente:

- Criação da “Península de Setúbal”, com limites coincidentes com a respetiva NUTS III;
- Criação da “Grande Lisboa”, com limites coincidentes com a respetiva NUTS III;
- Criação do “Oeste e Vale do Tejo”, composta pelos municípios das NUTS III “Oeste”, “Lezíria do Tejo” e “Médio Tejo” (esta última com as alterações acima assinaladas);
- Alteração dos limites das NUTS II “Centro” e “Alentejo”, pela saída dos municípios das NUTS III “Oeste” e “Médio Tejo” da primeira e da “Lezíria do Tejo” da segunda.

Em síntese, o país passa a ter 9 regiões NUTS II e 26 sub-regiões NUTS III.

Consulte as NUTS 2024 no Sistema de Metainformação do INE:

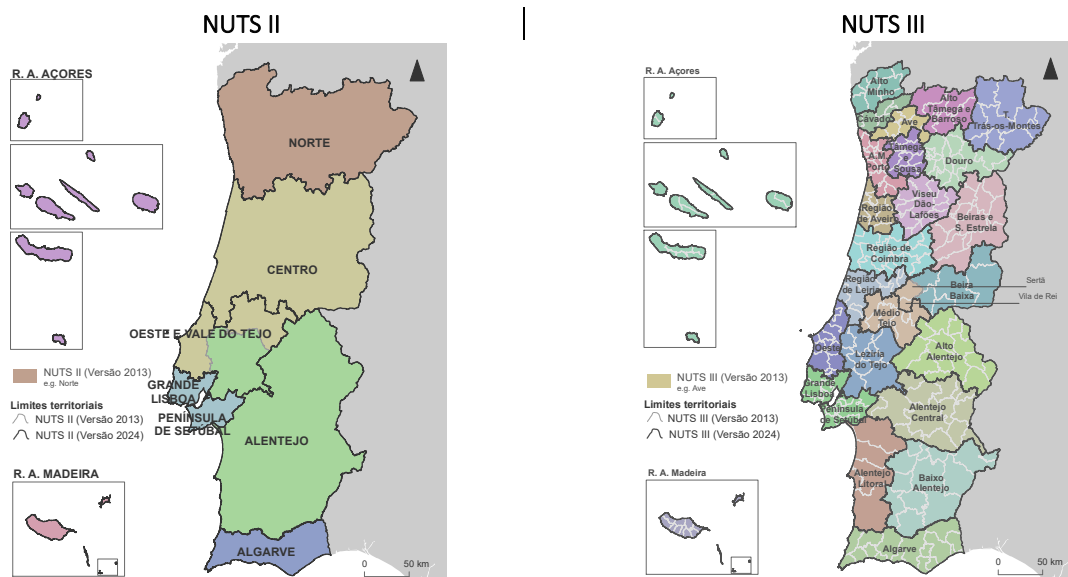
- [Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos, versão de 2024](#) – inclui, em “documentos”, um ficheiro com as alterações entre as NUTS versão 2013 e versão 2024, ao nível do município.
- [Composição das NUTS 2024 em termos de municípios e freguesias em 24/03/2023](#) – disponibiliza a estruturação do Código da Divisão Administrativa ao nível de municípios e freguesias de acordo com as NUTS 2024.



Constituição das NUTS II e III 2024 e alterações face às NUTS 2013

NUTS II			NUTS III				
Designação	Alteração de limites territoriais	Alteração de designação	Designação	Alteração de limites territoriais	Alteração de designação	População residente (Censos 2021)	Municípios
Norte			Alto Minho			231 266	10
			Cávado			416 605	6
			Ave			418 455	8
			Área Metropolitana do Porto			1 736 228	17
			Alto Tâmega e Barroso		√	84 248	6
			Tâmega e Sousa			408 637	11
			Douro			183 875	19
Centro	√		Terras de Trás-os-Montes			107 272	9
			Região de Aveiro			367 403	11
			Região de Coimbra			436 862	19
			Região de Leiria			286 752	10
			Viseu Dão Lafões			252 777	14
			Beira Baixa	√		98 799	8
			Beiras e Serra da Estrela			210 602	15
Oeste e Vale do Tejo	√	√	Oeste			363 511	12
			Médio Tejo	√		210 533	11
			Lezíria do Tejo			235 861	11
Grande Lisboa	√	√	Grande Lisboa	√	√	2 062 306	9
Península de Setúbal	√	√	Península de Setúbal	√	√	807 902	9
Alentejo	√		Alentejo Litoral			96 442	5
			Baixo Alentejo			114 863	13
			Alto Alentejo			104 923	15
			Alentejo Central			152 444	14
Algarve			Algarve			467 343	16
Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma dos Açores			236 413	19
Região Autónoma da Madeira			Região Autónoma da Madeira			250 744	11

Limites das NUTS 2024 e comparação com as NUTS 2013





NOTA METODOLÓGICA

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) ao abrigo de um protocolo celebrado com o INE, relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O cálculo das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado” que identifica inequivocamente cada imóvel.

A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a “aquisição do direito de propriedade de imóveis”. São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é “Habitação” e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI que esteja definida como “Habitação” e tipo como “prédio urbano”.

O INE agradece a colaboração da AT na concretização deste estudo estatístico.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares

Valor mediano dos preços por metro quadrado das transações por venda de imóveis para habitação com área bruta privativa maior ou igual a 20 m².

Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 33 vendas.

CONCEITOS

Alojamento: Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento familiar: Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.

Alojamento familiar novo: Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

Alojamento familiar existente: Alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

Área bruta privativa: Superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

Domicílio fiscal: a) Local da residência habitual, para as pessoas singulares; b) local da sede ou direção efetiva ou, na falta destas, local do seu estabelecimento estável em Portugal para as pessoas coletivas.

Famílias: Setor institucional que agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos na sua função de consumidores e empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase-sociedades. Incluem-se também os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.

Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis: Imposto que tributa as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis, situados no território nacional e de outras situações que a lei equipara a transmissões onerosas de imóveis.

Imposto Municipal sobre Imóveis: Imposto municipal, de caráter regular, que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se realizam.

Secção estatística: Unidade territorial correspondente a uma área contínua de uma única Freguesia com cerca de 300 alojamentos destinados à habitação. De acordo com a densidade de alojamentos familiares, a Secção Estatística classifica-se em: a) concentradas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; b) dispersas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões e/ou isolados; c) mistas concentradas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; d) mistas dispersas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões ou isolados.

Transação: Operação pela qual se transfere a posse de um bem mediante uma contrapartida.

Valor de transação: Valor pago numa operação de transação. Para efeitos das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local, o valor de transação corresponde ao valor declarado no momento do pagamento do Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).



Indicadores no portal

Os resultados estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados.

NUTS 2024

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2019 a 3º trimestre 2023):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade trimestral, últimos 12 meses (4º trimestre de 2019 ao 3º trimestre de 2023):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), e apenas os municípios e freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

Resultados para Cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra) e respetivas freguesias ou agregações de freguesias:

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - Cidade\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - Cidade\); Trimestral](#)



Resultados para as cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2022):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Categoria do alojamento familiar; Anual](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipologia do fogo; Anual](#)

NUTS 2013

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2019 a 3º trimestre 2023):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade trimestral, últimos 12 meses (4º trimestre de 2019 ao 3º trimestre de 2023):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), e apenas os municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

Resultados para Cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra) e respetivas freguesias ou agregações de freguesias:

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidade\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidade\); Trimestral](#)

Resultados para as cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2022):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Categoria do alojamento familiar; Anual](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Anual](#)

[Documento Metodológico Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local](#)

Data do próximo destaque - 23 de abril de 2024
