

25 de outubro de 2022
ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
2º trimestre de 2022

PREÇOS DESACELERAM EM LISBOA E ACELERAM NO PORTO

No 2º trimestre de 2022, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 494 €/m², correspondendo a uma taxa de variação homóloga de +17,8% (+17,2% no trimestre anterior). O preço mediano da habitação aumentou, face ao período homólogo, em todas as 25 sub-regiões NUTS III.

As duas sub-regiões com preços mais elevados – Algarve (2 358 €/m²) e Área Metropolitana de Lisboa (2 076 €/m²) – foram também aquelas que apresentaram valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: território nacional (respetivamente, 2 222 €/m² e 2 050 €/m²) e estrangeiro (2 734 €/m² e 3 782 €/m²).

No 2º trimestre de 2022, em sete dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes os preços desaceleraram, destacando-se Lisboa (-6,1 p.p.). Em sentido oposto, a taxa de variação homóloga aumentou em seis dos 11 municípios com mais de 100 mil habitantes da Área Metropolitana de Lisboa, evidenciando-se Loures (+8,8 p.p.). Na Área Metropolitana do Porto, observou-se também um aumento da taxa de variação homóloga em quatro dos seis municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se o Porto (+9,2 p.p.) e Matosinhos (+5,3 p.p.).

A análise da relação entre os preços de aquisição de habitação e as rendas de novos contratos de arrendamento (12 meses terminados no 2º trimestre 2022), sugere uma sobrevalorização relativa dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios das áreas metropolitanas e, diversamente, uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve. A análise de evolução da dinâmica dos mercados de arrendamento e de aquisição da habitação, demonstrou um crescimento relativo do mercado de transações face ao de arrendamento. Esta tendência manifestou-se na generalidade dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa e do Algarve, mas não em 10 dos 17 municípios da Área Metropolitana do Porto.

Nota introdutória

Com esta edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local, o INE dá continuidade à divulgação de uma nova série de dados, com início em 2019, beneficiando da alteração ao protocolo de colaboração entre o INE e a Autoridade Tributária e Aduaneira que passou a incluir o envio de novas variáveis ao INE associadas ao Imposto Municipal por Transmissões onerosas (IMT), nomeadamente, a identificação dos compradores segundo o seu setor institucional e domicílio fiscal.

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. No ficheiro de dados

que acompanha este destaque, divulgam-se ainda os resultados para o 1º e 3º quartil (valores correspondentes à primeira quarta parte e à terceira quarta parte do conjunto ordenado de dados), permitindo uma leitura da disparidade dos preços em cada unidade territorial.

Este destaque encontra-se estruturado em três secções. A primeira apresenta resultados do 2º trimestre de 2022 para todas as NUTS III/Entidades Intermunicipais e regiões autónomas; na segunda secção, são apresentados os resultados para os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, obtendo-se, assim, 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 secção 3 do destaque apresentam-se resultados correspondentes aos últimos 12 meses acabados no trimestre de referência, para o país, sub-regiões NUTS III/Entidades Intermunicipais, regiões autónomas 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.

No final do destaque apresenta-se uma breve análise sobre: i) a evolução do rácio do número de transações por 100 novos contratos de arrendamento entre o 2ºT 2021 e o 2ºT 2022 (últimos 12 meses); ii) a relação entre o valor de novos contratos de arrendamento e o preço de aquisição de habitação com base nos resultados dos preços e rendas da habitação ao nível local relativos ao 2ºT 2022 (últimos 12 meses).

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: NUTS III/Entidades Intermunicipais e regiões autónomas

No 2º trimestre de 2022, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 494 €/m². Este valor representa um crescimento de 2,8% face ao 1º trimestre de 2022 e de 17,8% relativamente ao 2º trimestre de 2021. Registe-se que esta última taxa foi ligeiramente superior à observada no 1º trimestre de 2022 que se situou em 17,2%.

No período em análise, apenas o Algarve registou, simultaneamente, um valor mediano do preço da habitação (2 358 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+23,8%) superiores aos do país (1 494 €/m² e +17,8%). Para além do Algarve, também a Área Metropolitana de Lisboa (2 076 €/m²), a Área Metropolitana do Porto (1 576 €/m²) e a Região Autónoma da Madeira (1 534 €/m²) registaram preços medianos superiores ao país, apresentando, contudo, crescimentos homólogos (+16,5%, +17,5% e +5,8%) inferiores à referência nacional.

Tal como no trimestre anterior, o Alto Alentejo apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (500 €/m²).



Figura 1. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2021 e 2ºT 2022

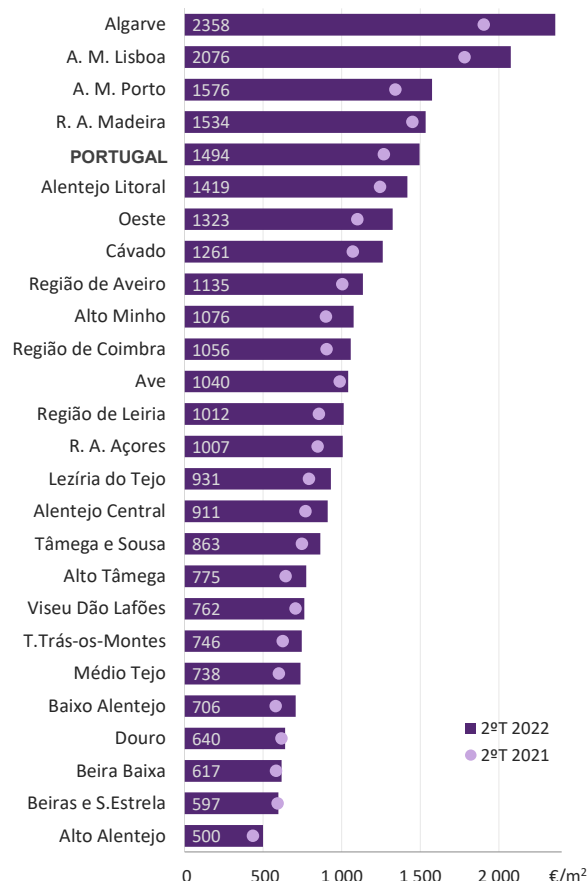
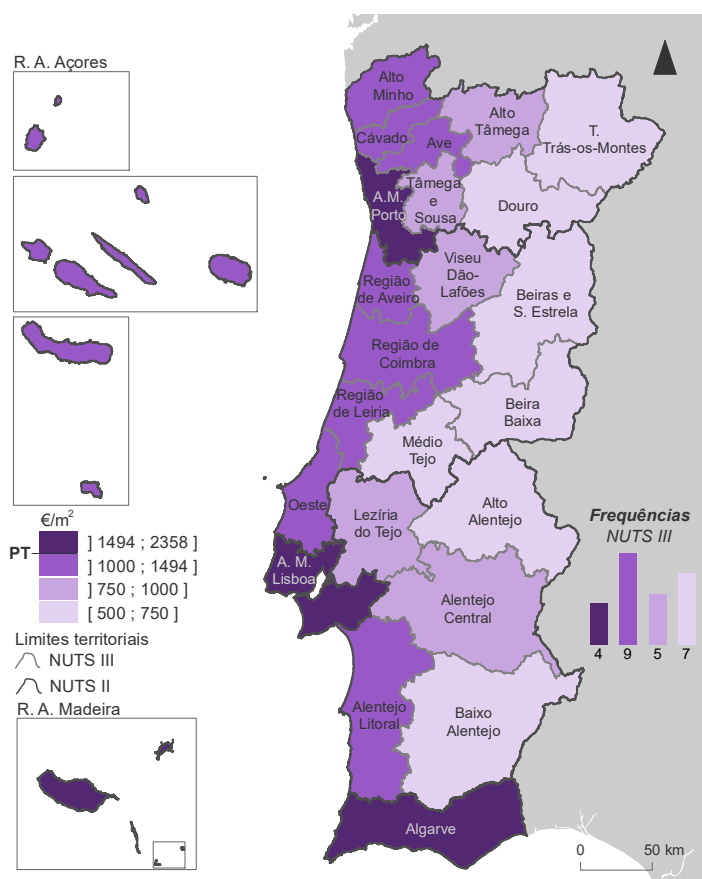


Figura 2. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2022



No 2º trimestre de 2022, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro foi 2 292 €/m² (valor superior ao registado no trimestre anterior: 2 209 €/m²) e no caso das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional este valor foi 1 461€/m² (no 1ºtrimestre de 2022 tinha sido 1 428 €/m²).

As duas sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Algarve e Área Metropolitana de Lisboa – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: território nacional (2 222 €/m² e 2 050 €/m², respetivamente) e estrangeiro (2 734 €/m² e 3 782 €/m²). Na Área Metropolitana de Lisboa, registou-se a maior diferença entre o preço mediano das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e o valor mediano envolvendo compradores com domicílio fiscal no território nacional: 1 732 €/m², +84,5%.

O preço mediano de alojamentos familiares em Portugal, adquiridos pelas famílias no 2º trimestre de 2022, foi 1 508 €/m² e pelos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais de 1 356 €/m² (ambos os valores superiores aos verificados no trimestre anterior: 1 471 €/m² e 1 293 €/m², respetivamente).



Com exceção da Beira Baixa e da Região Autónoma da Madeira, nas restantes sub-regiões verificaram-se preços medianos da habitação mais elevados em transações cujo comprador pertence ao setor institucional famílias.

As quatro sub-regiões com os preços mais elevados que o país – Algarve, áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto e Região Autónoma da Madeira – apresentaram também preços superiores ao do país considerando as duas categorias do setor institucional do comprador. Para além destas NUTS III, apenas o Alentejo Litoral, registou um preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por compradores pertencentes aos restantes setores institucionais (1 417 €/m²) superior à referência nacional.

A Lezíria do Tejo 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 (476 €/m², +96,4%).

Figura 3. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e NUTS III, 2ºT 2022

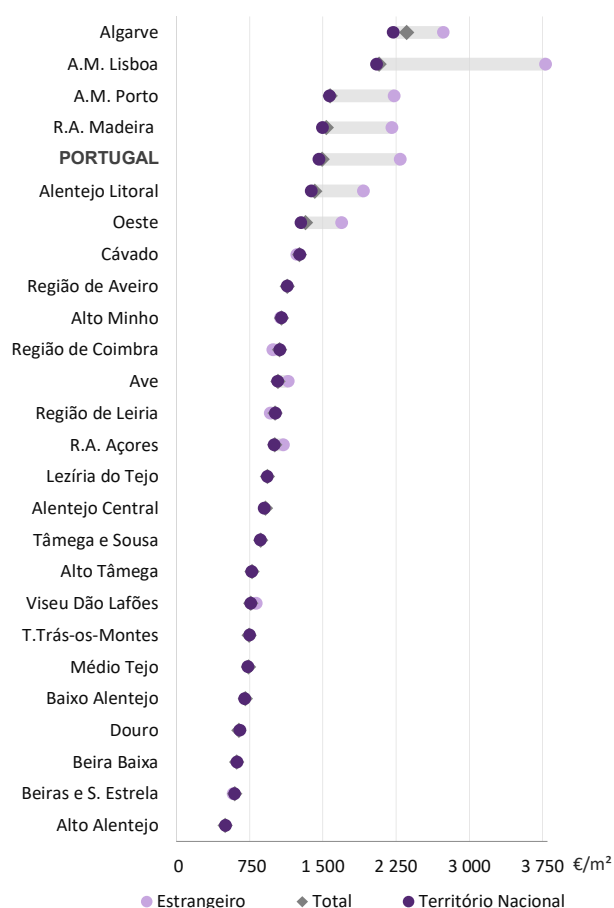
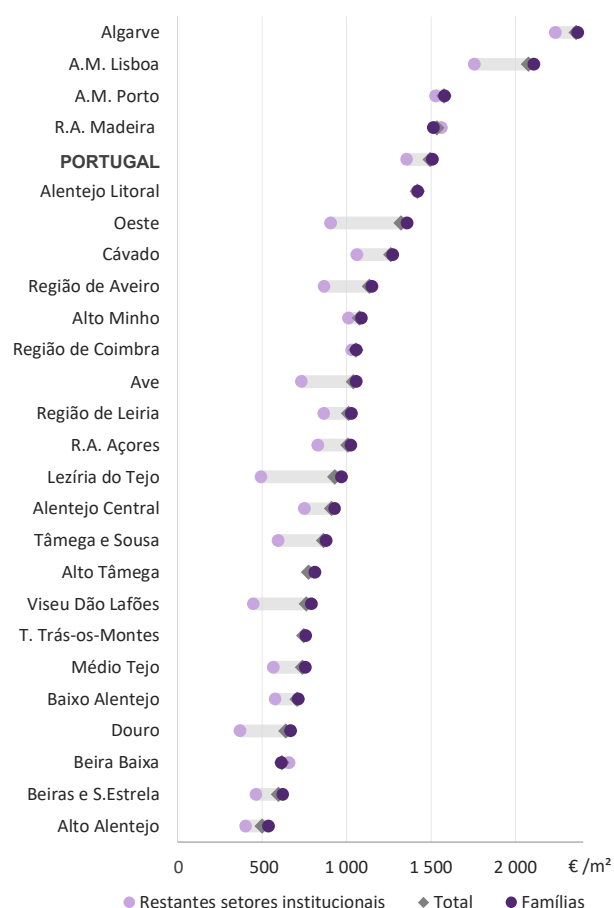


Figura 4. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e NUTS III, 2ºT 2022



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

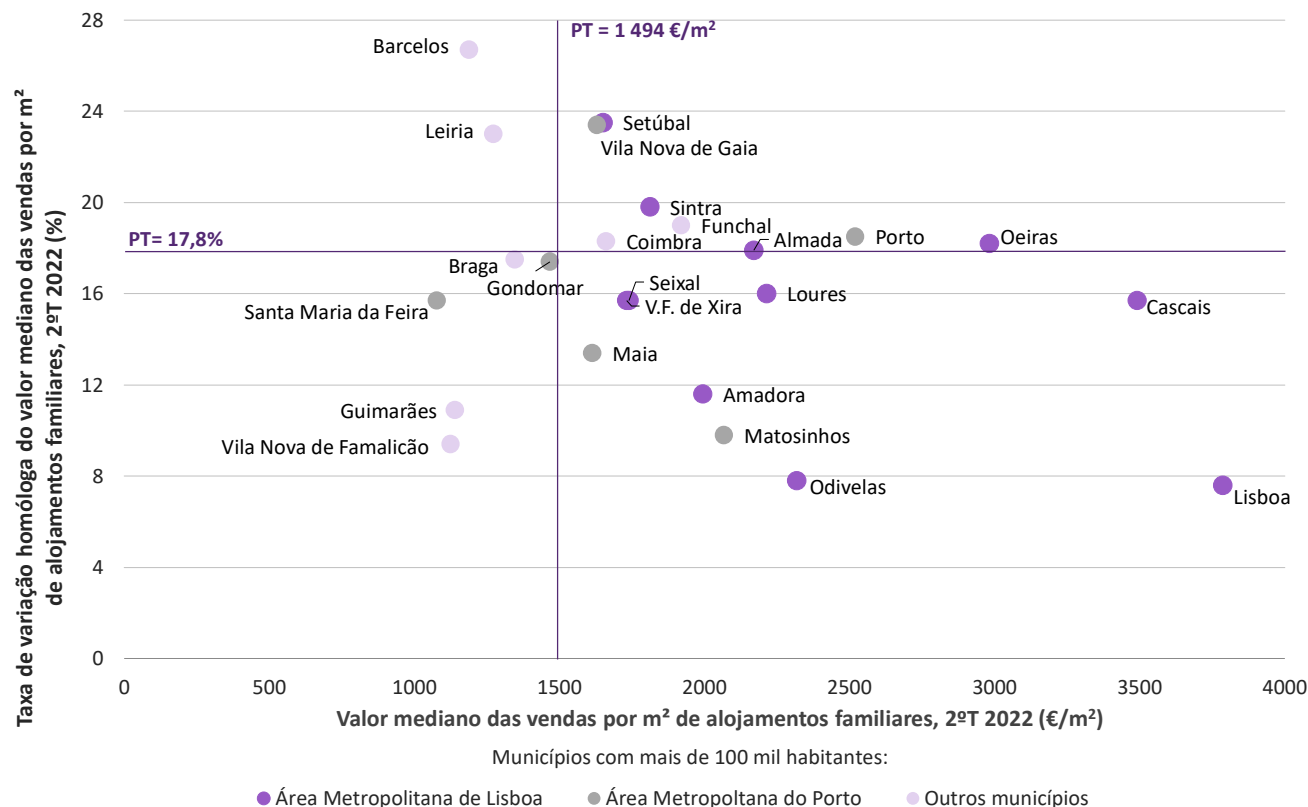


2. Resultados trimestrais: Municípios com mais de 100 mil habitantes

No 2º trimestre de 2022, à semelhança do trimestre anterior, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção de Gondomar e Santa Maria da Feira, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (1 494 €/m²), destacando-se Lisboa (3 786 €/m²) e Cascais (3 491 €/m²) com valores superiores a 3 000 €/m². Deste conjunto de 17 municípios das áreas metropolitanas com mais de 100 mil habitantes, seis apresentaram taxas de variação homólogas superiores à nacional (+17,8%): Setúbal (+23,5%), Vila Nova de Gaia (+23,4%), Sintra (+19,8%), Porto (+18,5%), Oeiras (+18,2%) e Almada (+17,9%). Pelo contrário, Cascais (+15,7%) e Lisboa (+7,6%) registaram taxas de variação homóloga inferiores à nacional, tendo o município de Lisboa registado a menor taxa entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes.

Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes fora das áreas metropolitanas, apenas Funchal e Coimbra apresentaram simultaneamente um preço mediano (1 919 €/m² e 1 660 €/m², respetivamente) e crescimento homólogo (+19,0% e 18,3%) superiores ao nacional. Os municípios de Barcelos (+26,7%) e Leiria (+23,0%), 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, 2ºT 2022

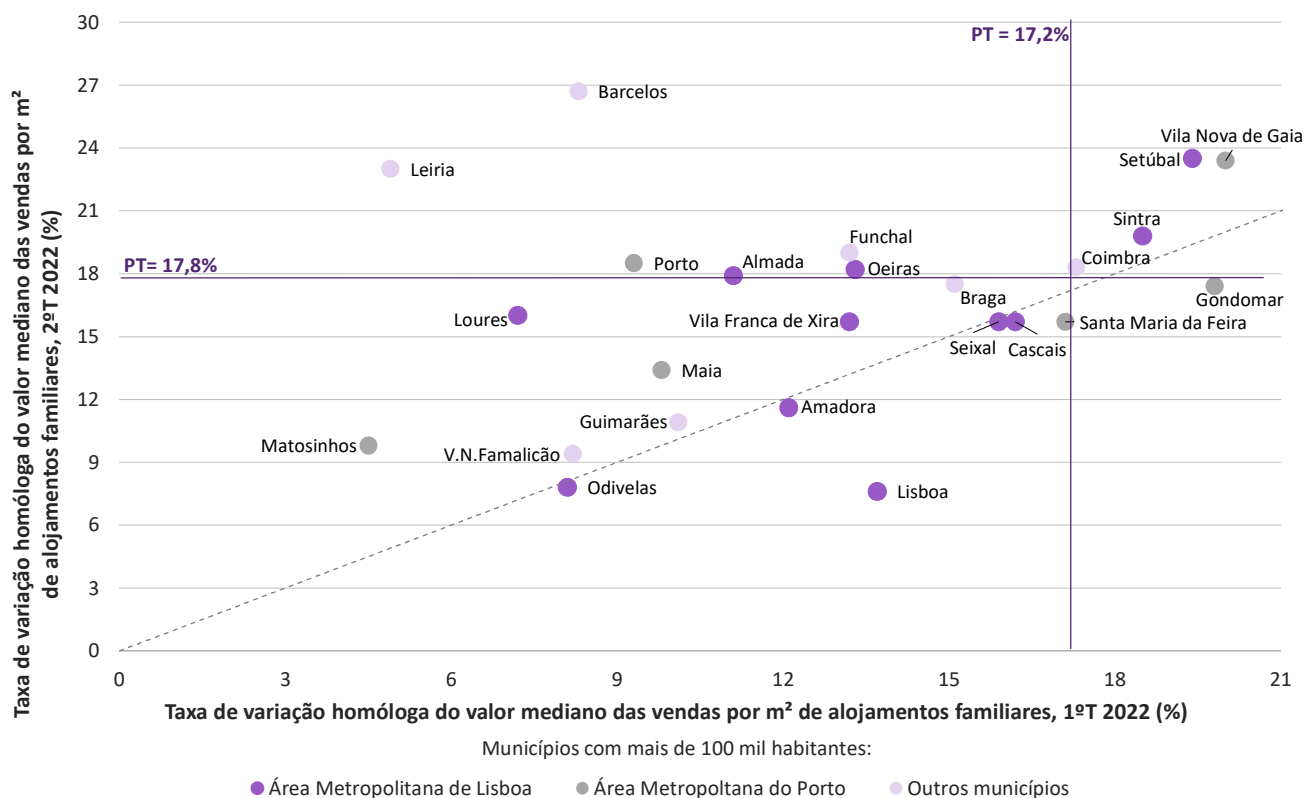


A Figura 6 representa a posição dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 1º trimestre de 2022 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 2º trimestre de 2022 (eixo das ordenadas). A bissetriz (linha a tracejado) representa assim a igualdade das taxas de variação homóloga.

No 2º trimestre de 2022, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação (municípios abaixo da bissetriz) em sete municípios, destacando-se Lisboa (-6,1 p.p.), Gondomar (-2,4 p.p.) e Santa Maria da Feira (-1,4 p.p.). Em sentido oposto, houve um aumento da taxa de variação homóloga em seis dos 11 municípios com mais de 100 mil habitantes da Área Metropolitana de Lisboa (nove no 1º trimestre de 2022), todos com aumentos superiores ao verificado a nível nacional (+0,6 p.p.), evidenciando-se Loures (+8,8 p.p.) com o maior aumento. Na Área Metropolitana do Porto, observou-se também um aumento da taxa de variação homóloga, superior ao registado no país, nos municípios do Porto (+9,2 p.p.), Matosinhos (+5,3 p.p.), Maia (+3,6 p.p.) e Vila Nova de Gaia (+3,4 p.p.).

Nos 7 municípios com mais de 100 mil habitantes fora das áreas metropolitanas a taxa de variação homóloga aumentou entre o 1º trimestre de 2022 e o 2º trimestre de 2022, tendo este aumento sido superior à variação registada no país.

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, 1ºT 2022 e 2ºT 2022





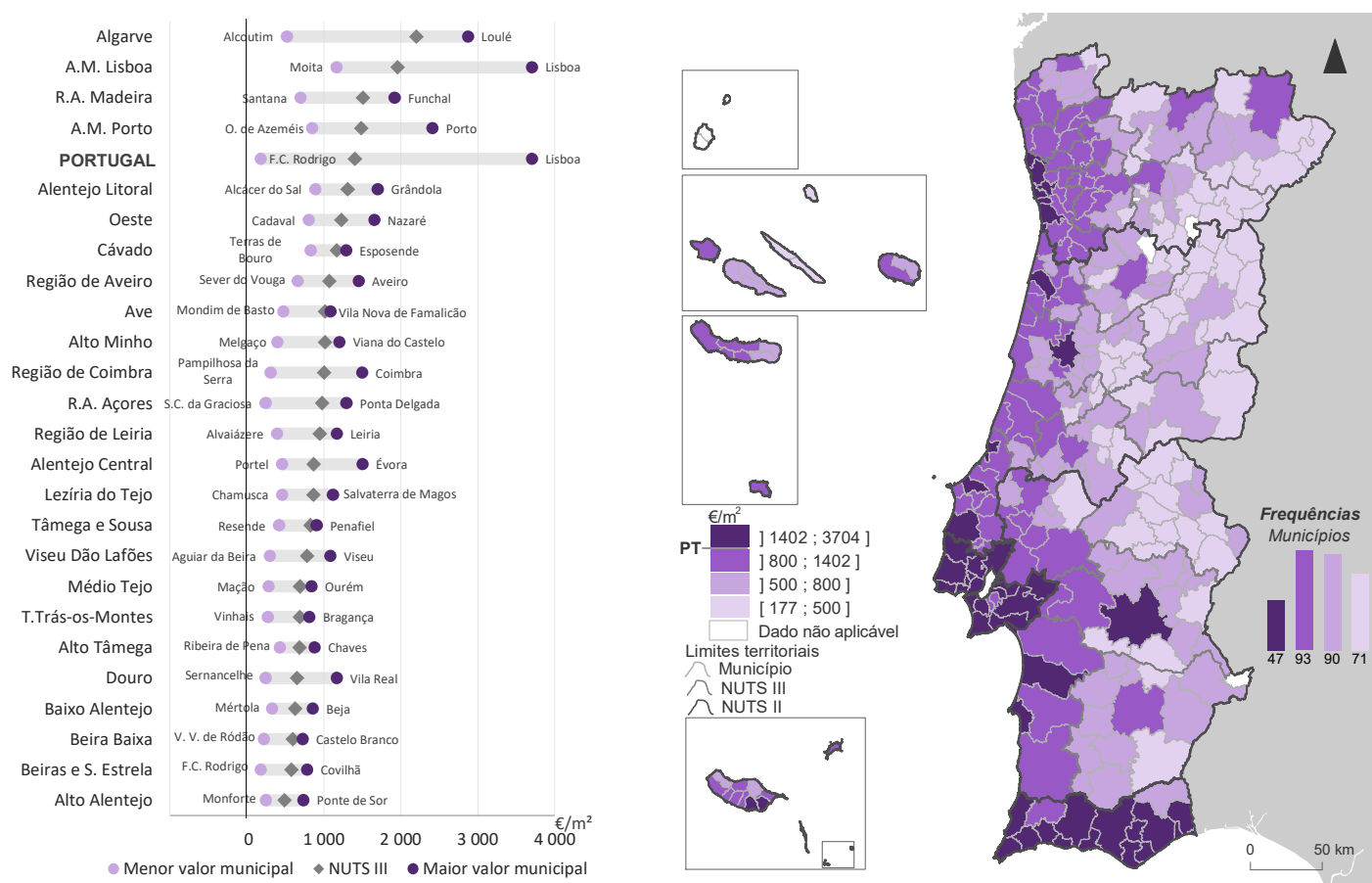
3. Resultados dos últimos 12 meses entre julho de 2021 e junho de 2022: NUTS III/Entidades intermunicipais e regiões autónomas, municípios e freguesias de Lisboa e Porto

Tomando como referência as vendas efetuadas durante os 12 meses entre julho de 2021 e junho de 2022, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 402 €/m², aumentando +4,2% relativamente ao ano acabado no trimestre anterior e +15,1% relativamente ao ano acabado no trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 199 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 956 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 506 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 484 €/m²).

No período em análise, 47 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (16 em 18). O município de Lisboa (3 704 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 500 €/m² em Cascais (3 276 €/m²), Loulé (2 873 €/m²), Oeiras (2 822 €/m²) e Lagos (2 547 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve 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, 2ºT 2022 (12 meses)





No período de 12 meses acabado em junho de 2022, 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: 3 574 €/m² por compradores do território nacional e 5 230 €/m² por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais e Oeiras, 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. O Porto também apresentou valores acima de 3 000 €/m² em transações efetuadas por compradores no estrangeiro.

Estes municípios 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. Lisboa registou a maior diferença entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por famílias (3 843 €/m²) e o preço da habitação adquirida por compradores pertencentes aos restantes setores institucionais (3 000 €/m²): 843 €/m². Os municípios de Vila Franca de Xira, Odivelas e Setúbal – da Área Metropolitana de Lisboa –, apresentaram também 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, 2ºT 2022 (12 meses)

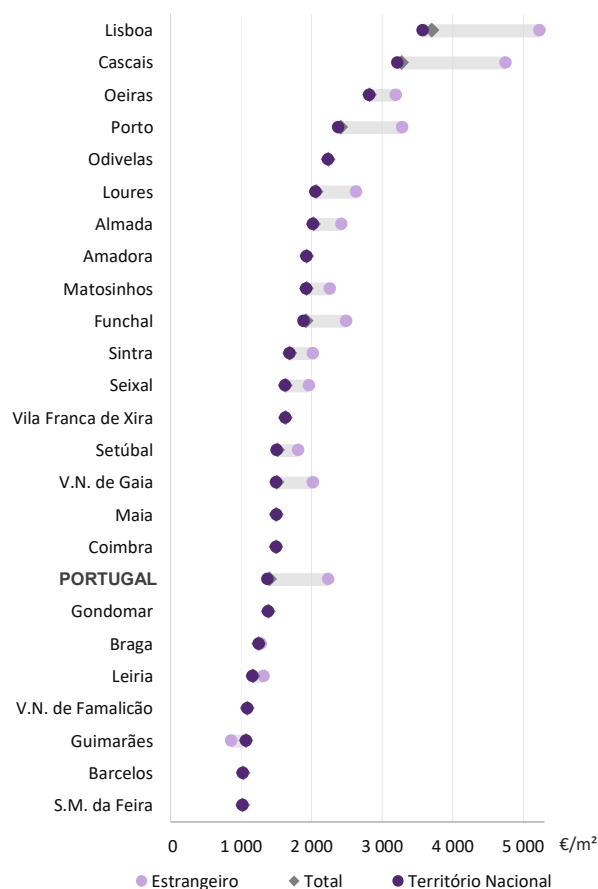
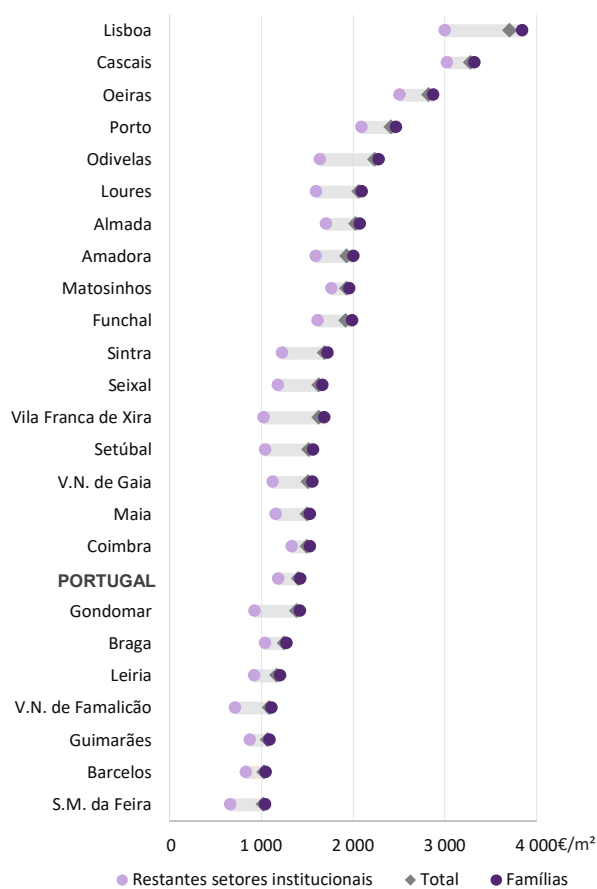


Figura 9. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2022 (12 meses)



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



No 2º trimestre de 2022 (últimos 12 meses), todos 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 (1 103 €/m²) e Vila Nova de Famalicão a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (71 €/m²). Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 197 €/m²) e de existentes (3 587 €/m²): 1 610 €/m².

Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, Cascais (3 804 €/m²) distinguiu-se por apresentar o preço mais elevado na tipologia T4 ou superior 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 (2 781 €/m²) e T4 ou superior (2 083 €/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, 2ºT 2022 (12 meses)

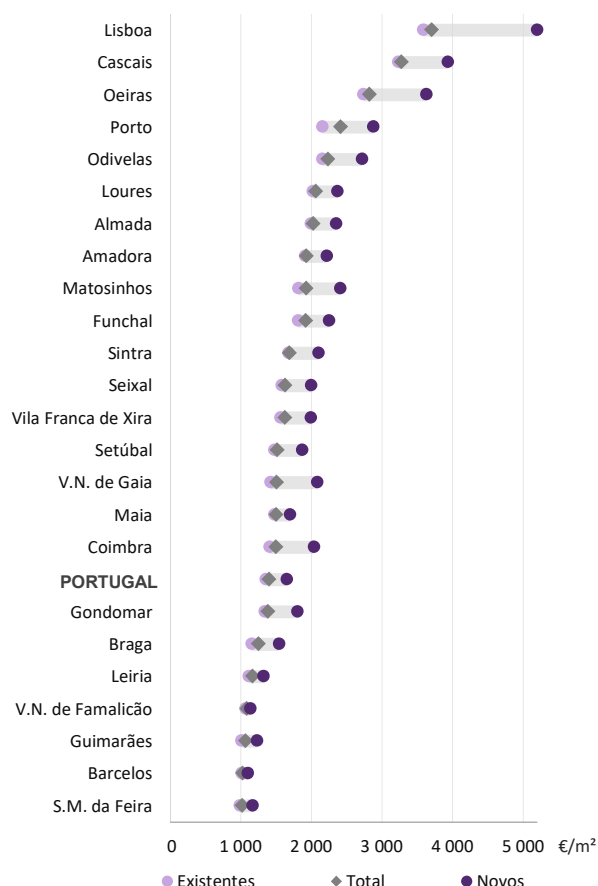
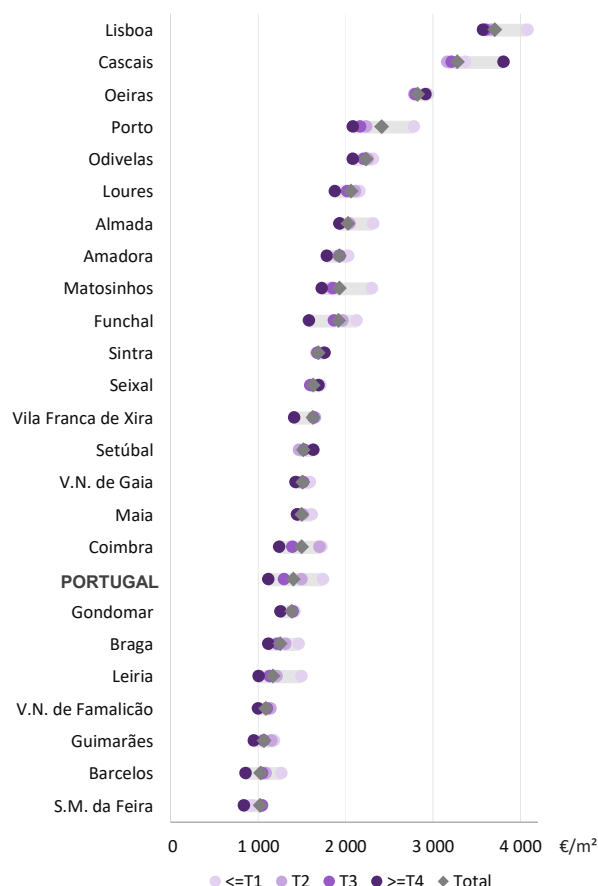


Figura 11. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2022 (12 meses)





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

No período de 12 meses acabados em junho de 2022, entre as 24 freguesias de Lisboa, Santo António e Marvila destacaram-se por apresentarem preços medianos de habitação superiores a 5 000 €/m²: 5 547 €/m² e 5 297€/m², respetivamente.

Além de Marvila, as freguesias Parque das Nações (4 525 €/m²), Campo de Ourique (4 366 €/m²) e Alvalade (4 103 €/m²) registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor de Lisboa (3 704 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, superiores à verificada no município (+10,7%).

As freguesias de Santa Clara (2 589 €/m²), Olivais (2 785 €/m²), Benfica (3 061 €/m²), Penha de França (3 159 €/m²), São Domingos de Benfica (3 530 €/m²), Campolide (3 559 €/m²), Carnide (3 589 €/m²) e Areeiro (3 655 €/m²), registaram, no 2º trimestre de 2022 (últimos 12 meses), preços e taxas de variação homóloga inferiores aos de Lisboa.

Entre as freguesias de Lisboa, destacaram-se a de Santa Clara por apresentar o menor preço mediano (2 589 €/m²) e a de Marvila por registar a maior taxa de variação homóloga (+79,3%). Este aumento expressivo do preço mediano de habitação na freguesia de Marvila resultou, sobretudo, da venda de alojamentos novos – que representaram cerca de 61% das transações desta freguesia no 2º trimestre de 2022 (últimos 12 meses) – e cujo valor mediano foi de 5 721 €/m².

Figura 12. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2022 (12 meses)

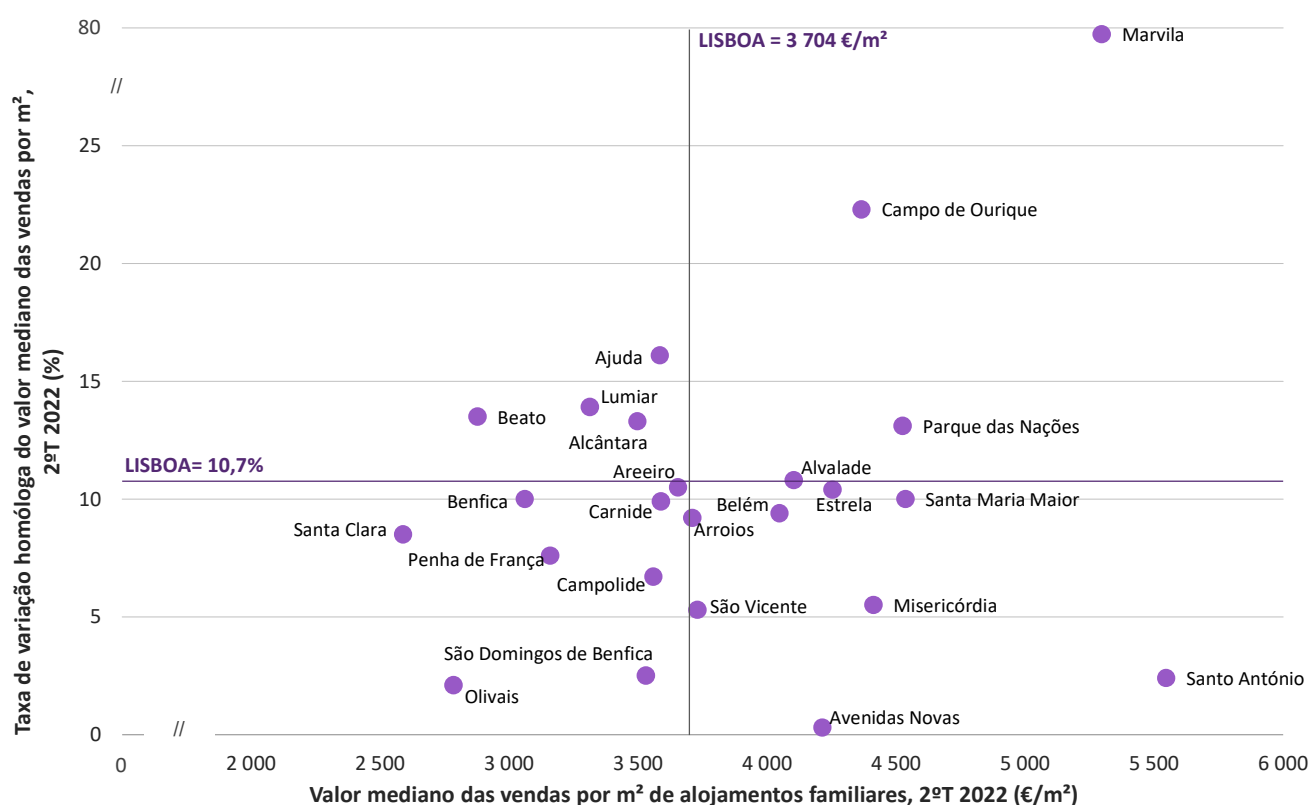


Figura 13. Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2022 (12 meses)

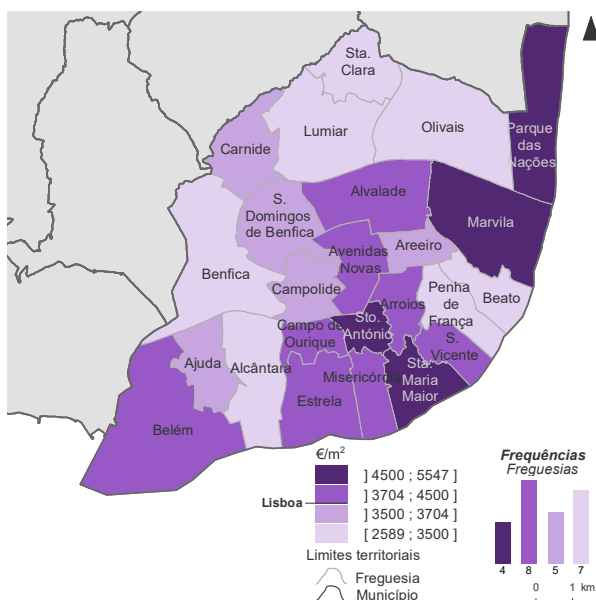
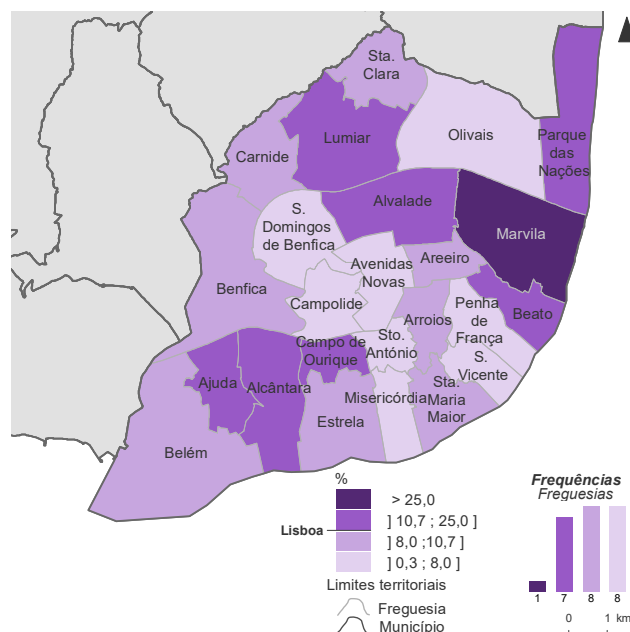


Figura 14. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2022 (12 meses)



No período de 12 meses entre julho de 2021 e junho de 2022, a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (3 271 €/m²) destacou-se, entre as sete freguesias, por apresentar, simultaneamente, preços medianos acima do valor do Porto (2 412 €/m²) e taxa de variação homóloga (+13,0%) também superior à observada no município (+9,2%).

As freguesias de Bonfim e Ramalde registaram, no 2º trimestre de 2022 (últimos 12 meses), um preço mediano (2 293 €/m² e 2 273 €/m², respetivamente) inferior ao do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo (+15,4% e +16,6%, respetivamente), superiores à registada no município.

No período em análise, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (2 732 €/m² e +9,1%) e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (2 698 €/m² e +7,1%) apresentaram preços medianos superiores e taxa de variação homóloga inferiores ao registado no município do Porto.

As freguesias de Campanhã (2 071 €/m² e +9,2%) e de Paranhos (2 214 €/m² e +7,8%), evidenciaram-se por apresentarem, simultaneamente, preços medianos abaixo do valor do Porto e taxas de variação homóloga inferiores ou iguais à do município.

Figura 15. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2022 (12 meses)

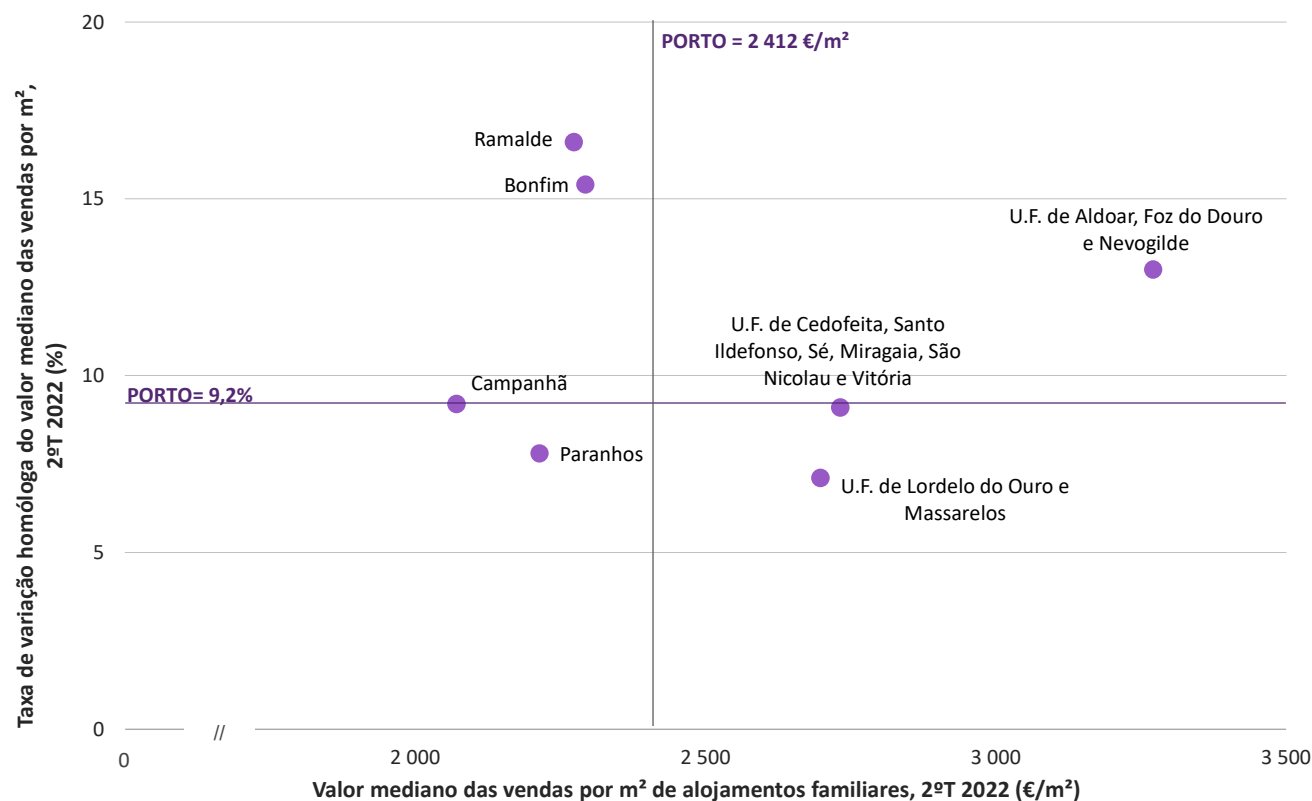


Figura 16. Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2022 (12 meses)

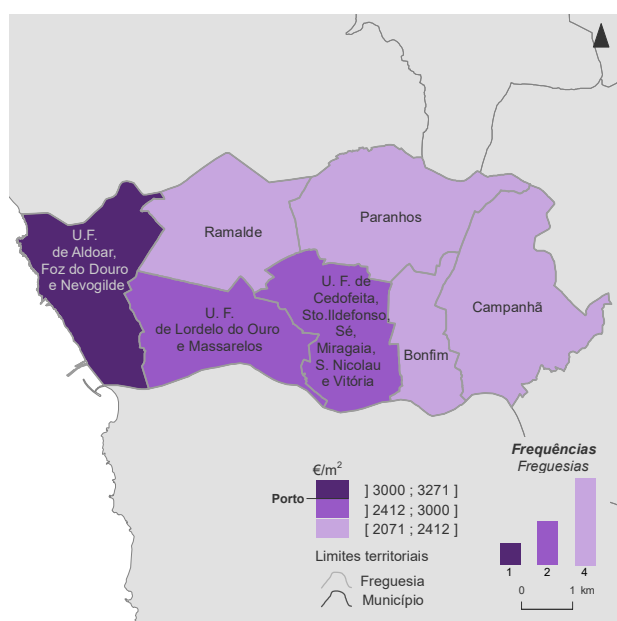
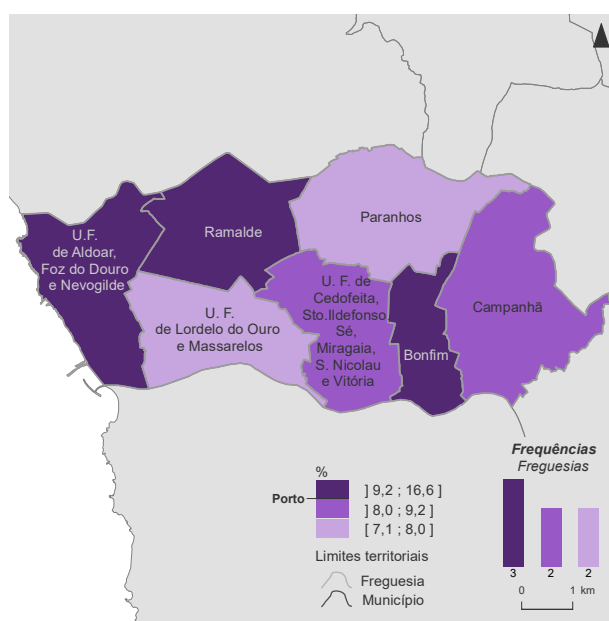


Figura 17. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2022 (12 meses)





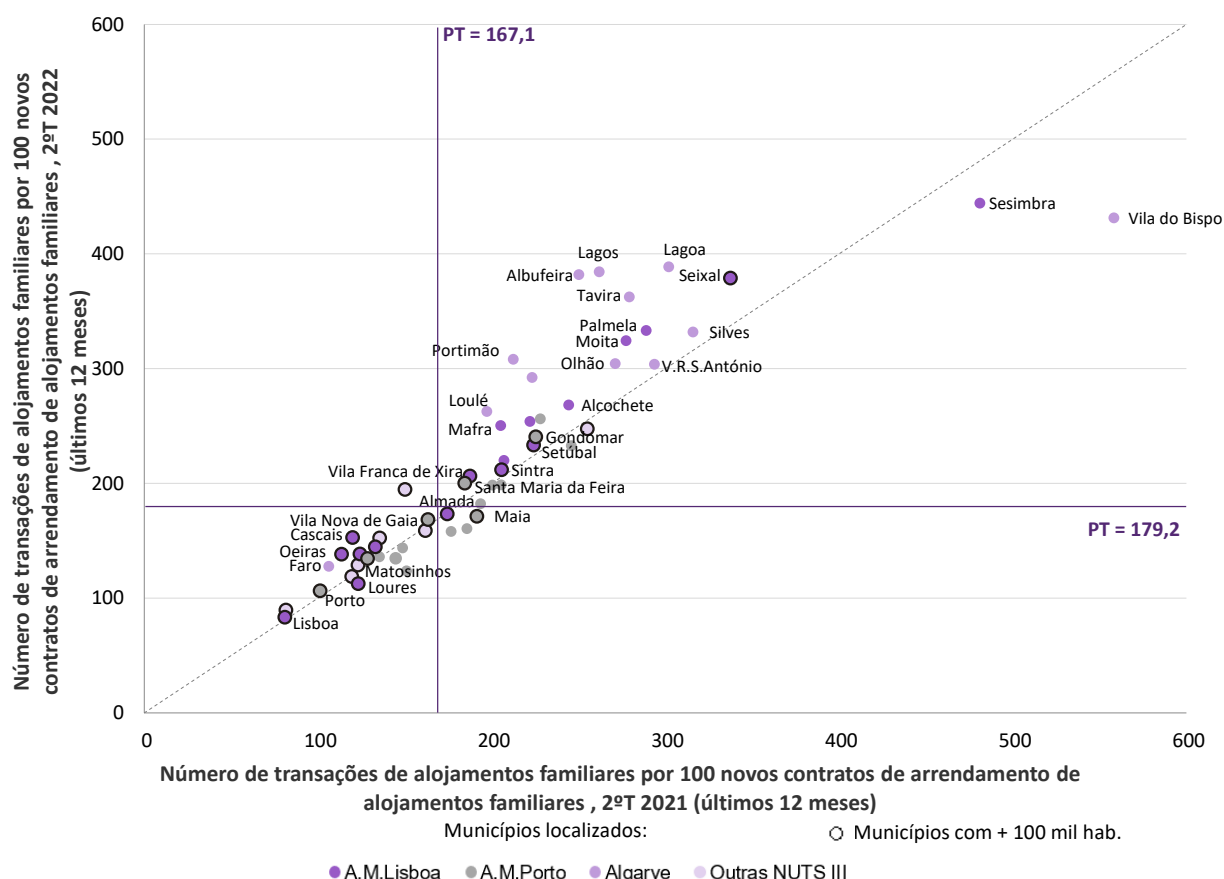
CAIXA 1: Aquisições e novos contratos de arrendamento no mercado da habitação

A figura 18 representa a posição dos municípios num referencial que conjuga o rácio entre o número de transações de alojamentos familiares por 100 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no 2ºT 2021 (últimos 12 meses) no eixo das abcissas e, no eixo das ordenadas, o mesmo indicador para o 2ºT 2022 (últimos 12 meses). A bisetriz (linha a tracejado), representa a igualdade deste rácio nos dois momentos referidos.

No 2º trimestre de 2022, em Portugal, por cada 100 novos contratos de arrendamento existiam 179,2 vendas de alojamentos familiares, valor superior ao do mesmo trimestre no ano anterior (167,1), indiciando um aumento da importância relativa do mercado de aquisição de habitação relativamente ao de arrendamento. A análise do gráfico permite verificar também que, no 2º trimestre de 2022, a importância relativa das transações de habitação face aos novos contratos de arrendamento era inferior à verificada no país em sete dos 18 municípios da Área Metropolitana de Lisboa – destacando-se Lisboa e Loures –, em um – Faro – dos 12 municípios do Algarve, e em 10 – evidenciando-se o Porto – dos 17 municípios da Área Metropolitana do Porto.

Tal como para o país, também para a generalidade dos municípios sob análise se verificou um aumento do número de vendas por 100 novos contratos de arrendamento entre o 1º e o 2º trimestre de 2022. Assinalam-se, por isso, os municípios que constituem exceção a esta tendência, indiciando um aumento da dinâmica do mercado de arrendamento relativamente ao mercado de transações: Sesimbra, Loures e Almada na Área Metropolitana de Lisboa; Vila do Bispo no Algarve; e em 10 dos 17 municípios da Área Metropolitana do Porto. Entre os municípios da A.M. Porto destacam-se os municípios de Vale de Cambra, Trofa e Maia que assinalaram as reduções mais expressivas no rácio entre o número de transações de alojamentos familiares por 100 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares.

Figura 18. Número de transações de alojamentos familiares por 100 novos contratos de arrendamento, Portugal, municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, Algarve e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2021 e 2ºT 2022 (últimos 12 meses)



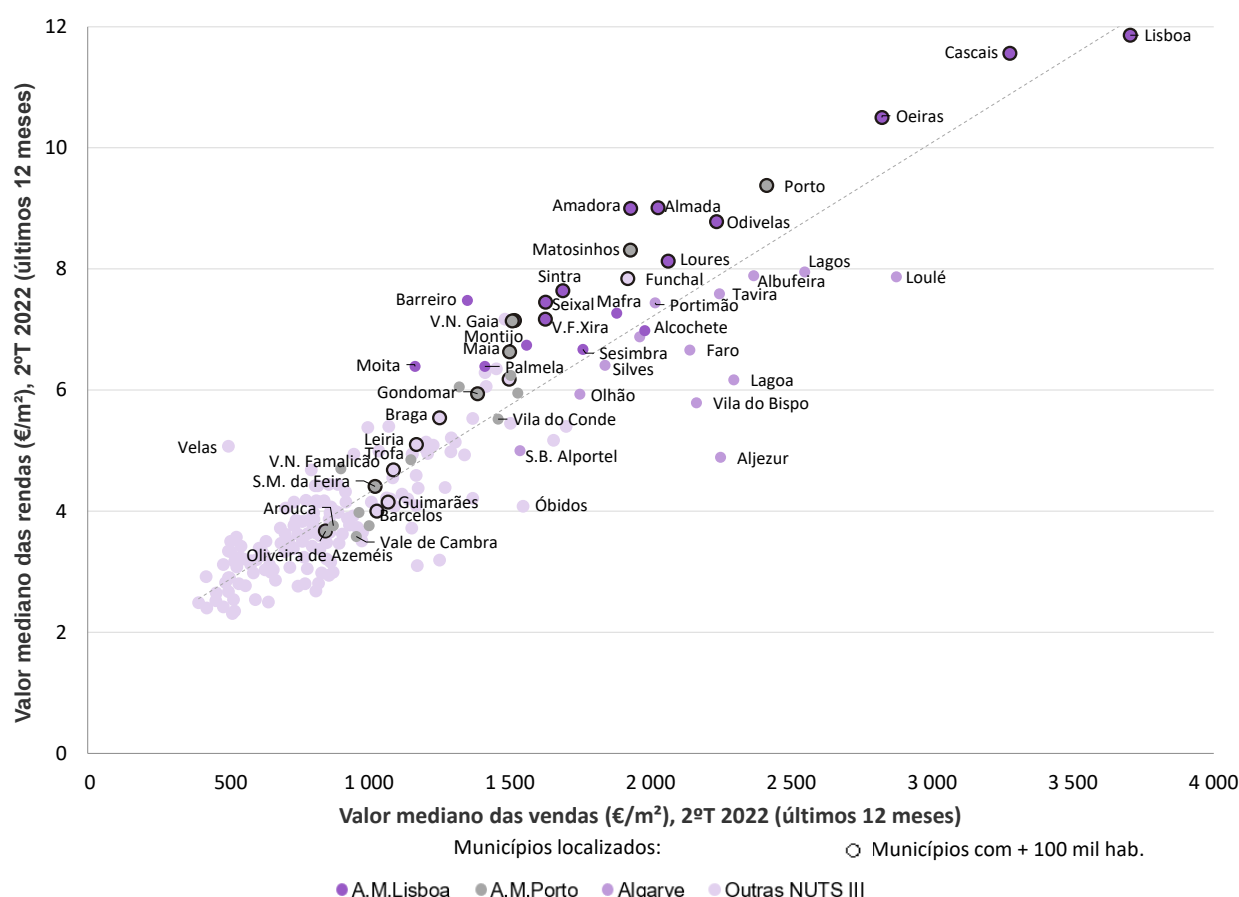


CAIXA 2: Rendas de novos contratos de arrendamento e preços de aquisição de habitação

Os mercados de arrendamento e de transações de habitação têm natureza distinta, nomeadamente, comportam diferentes opções das famílias no acesso à habitação. Na figura 19, representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m² das rendas de novos contratos com o preço por m² das aquisições de habitação. Três municípios destacam-se por apresentarem valores por m² mais elevados que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Tendo como referência a linha de tendência¹, verifica-se a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da A.M. Lisboa – salientando-se a exceção do município de Lisboa –, na maioria dos municípios da A.M. Porto e, de uma forma geral, nos municípios com mais de 100 mil habitantes. Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve.

Figura 19. Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano dos preços das vendas por m² de alojamentos familiares, por município, 2ºT 2022 (12 meses)



Nota: O gráfico apresenta os 200 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

¹ Considerando os 200 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,91 ($r^2=83,3\%$).



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

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 projeto 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.

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

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.



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.

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2019 a 2º trimestre 2022):

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 2º trimestre de 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 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](#)



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

[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 2021):

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 - 2 de fevereiro de 2023
