29 de janeiro de 2018

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local
3º trimestre de 2017

Seis municípios com preços de venda de habitação superiores a 1 500 €/m^2

No terceiro trimestre de 2017 (últimos 12 meses) o valor mediano dos preços dos alojamentos familiares vendidos no país fixou-se em 912 euros por metro quadrado, +1,8% face ao valor registado no segundo trimestre de 2017. O município de Lisboa manteve, em relação ao trimestre anterior, o preço mediano de venda de habitações mais elevado do país (2 315 €/m^2), destacando-se ainda, com valores acima de 1 500 €/m^2, os municípios de Cascais (1 893 €/m^2), Loulé (1 704 €/m^2), Lagos (1 619 €/m^2), Oeiras (1 572 €/m^2) e Albufeira (1 524 €/m^2).

As sub-regiões NUTS III Área Metropolitana de Lisboa, Algarve e Região Autónoma da Madeira registaram preços medianos superiores ao valor nacional, apresentando também preços da habitação superiores ao valor do país nas quatro tipologias de alojamento consideradas.

O INE divulga as Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local permitindo assim ampliar o conhecimento sobre o mercado de transações de imóveis destinados à habitação.

Neste destaque o INE inicia a divulgação dos valores medianos por metro quadrado para quatro classes de tipologia do alojamento familiar – T0 ou T1, T2, T3 e T4 ou superior – de acordo com as seguintes geografias desde que o número de observações o permita (15 ou mais observações):

- Portugal e as regiões NUTS de nível I, II e III.
- O conjunto das cidades estatísticas com mais de 100 mil habitantes: Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra.

Nas Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) como valor de referência para os preços de venda de alojamentos familiares (€/m^2), o que permite expurgar o efeito de valores extremos da leitura do mercado de transações de habitação à escala local. Adicionalmente a escolha de um período anual permite expurgar possíveis efeitos sazonais no comportamento dos preços, bem como ampliar o detalhe geográfico de apresentação de resultados.

Os resultados para o ano acabado em cada trimestre, desde o 1º trimestre de 2016 até ao 3º trimestre de 2017 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (ver lista de indicadores no final do destaque).

Paralelamente, a aplicação disponível no Portal para a consulta interativa dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m^2) ao nível da secção estatística e quadrícula 500m x 500m, inclui informação para três novas cidades – Amadora, Funchal e Vila Nova de Gaia – para além das cidades de Lisboa e do Porto. Esta ferramenta tem por base a informação administrativa georreferenciada utilizada para as Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local e incorpora os resultados obtidos neste projeto para as cidades e respetivas freguesias ou agregações de freguesias.

A Área Metropolitana de Lisboa, o Algarve, a Região de Coimbra e a Região Autónoma da Madeira registaram um diferencial de preços entre municípios superior a 800 €/m²

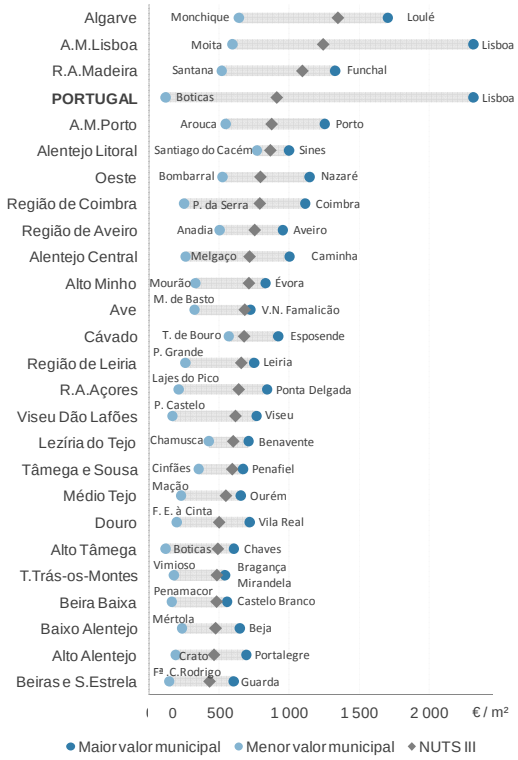
No 3º trimestre de 2017 (últimos 12 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 912 euros por metro quadrado, registando um aumento de 1,8% relativamente ao trimestre anterior. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões Algarve (1 348 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 242 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 094 €/m²).

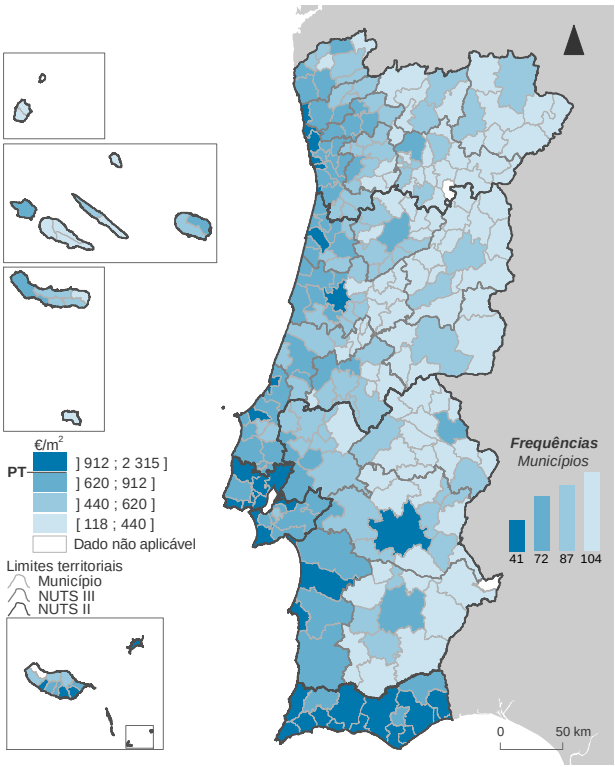
No período em análise, tal como no 2º trimestre de 2017, 41 municípios apresentaram um preço mediano de venda de habitação acima do valor nacional. Em relação ao trimestre anterior, destacam-se as situações do município de Óbidos, que passou a apresentar um preço mediano de vendas de habitação acima do valor nacional, e do município de São Brás de Alportel que deixou de registar um preço mediano superior ao valor do país.

O município de Lisboa manteve, em relação ao trimestre anterior, o preço mediano de vendas de habitação mais elevado do país (2 315 €/m²), destacando-se ainda, com valores acima de 1 500 €/m², os municípios de Cascais (1 893 €/m²), Loulé (1 704 €/m²), Lagos (1 619 €/m²), Oeiras (1 572 €/m²) e Albufeira (1 524 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude de preços da habitação entre municípios: o menor valor registado foi na Moita (595 €/m²) e o maior em Lisboa (2 315 €/m²). As sub-regiões Algarve, Região Autónoma da Madeira e Coimbra registaram também um diferencial de preços entre municípios superior a 800 €/m². Por outro lado, a NUTS III Alentejo Litoral apresentou a menor diferença de preços entre municípios: 999 €/m² em Sines e 770 €/m² em Santiago do Cacém.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 3ºT 2017





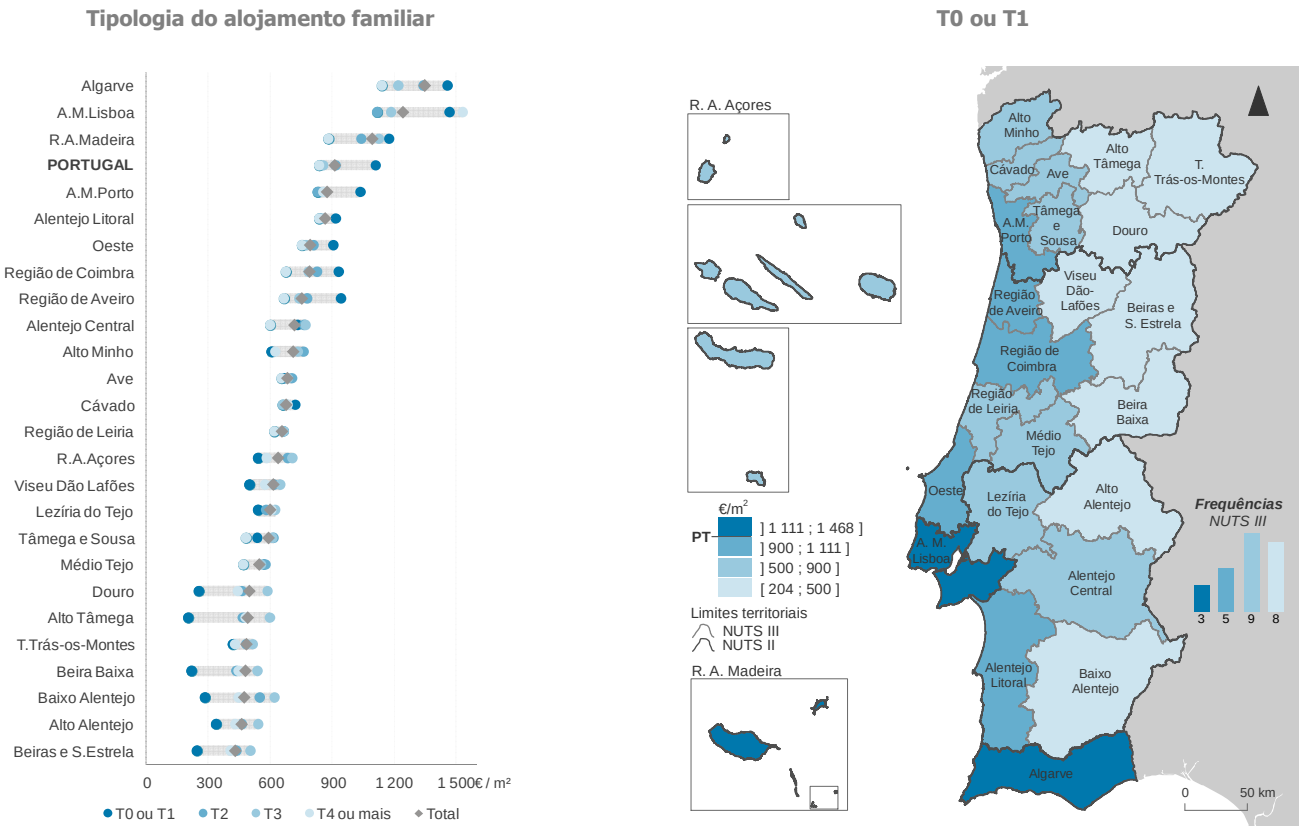
As sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa, Algarve e a Região Autónoma da Madeira apresentaram preços medianos superiores ao valor nacional para as quatro tipologias de alojamento consideradas

No 3º trimestre de 2017, em Portugal, o preço mediano de vendas de alojamentos de tipologia T0 ou T1 foi 1 111 €/m^2, de tipologia T2 foi 917 €/m^2, de tipologia T3 foi 857 €/m^2 e, para os alojamentos de tipologia T4 ou superior o valor situou-se em 837 €/m^2. Ao nível das sub-regiões, a Área Metropolitana de Lisboa, o Algarve e a Região Autónoma da Madeira registaram preços medianos superiores ao valor nacional para as quatro tipologias de alojamento consideradas. Na Área Metropolitana do Porto os preços medianos dos alojamentos de tipologia T3 (859 €/m^2) e T4 ou superior (857 €/m^2) superaram também o valor nacional para as respetivas tipologias.

A análise do preço mediano de vendas por tipologia evidencia que, nas sub-regiões com valores mais elevados para o total de alojamentos, o preço mediano dos alojamentos de tipologia T0 ou T1 era o mais elevado comparativamente com as restantes tipologias de alojamento. A exceção verificou-se na Área Metropolitana de Lisboa onde o preço mediano foi mais elevado nos alojamentos T4 ou superior. Note-se contudo, que esta foi a sub-região que apresentou o preço mais elevado em alojamentos de tipologia T0 ou T1 no 3º trimestre de 2017 (1 468 €/m^2).

No período em análise, a Área Metropolitana de Lisboa apresentou o maior diferencial entre o preço mediano por tipologia do alojamento familiar (414 €/m^2): o menor valor registado foi na tipologia T2 (1 118 €/m^2) e o maior em T4 ou superior (1 532 €/m^2).

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por tipologia do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 3ºT 2017



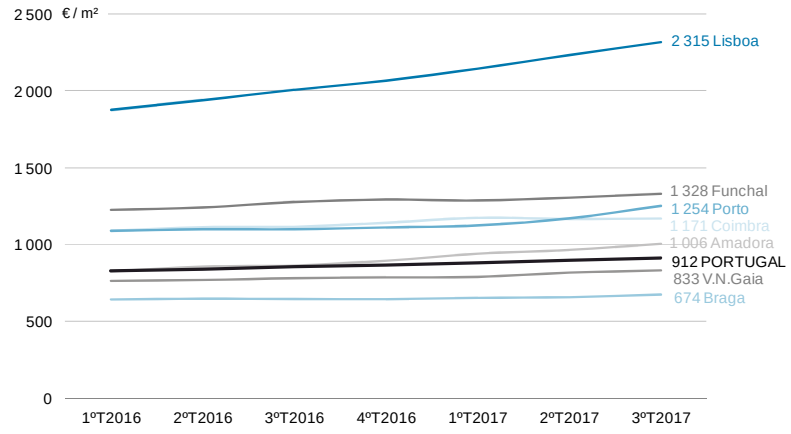
As cidades Amadora, Lisboa e Porto registaram um crescimento dos preços da habitação superior a 14% no 3º trimestre de 2017, face ao período homólogo

No 3º trimestre de 2017, a cidade de Lisboa destacou-se das restantes cidades com mais de 100 mil habitantes por apresentar o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (2 315 €/m^2). Nas cidades do Funchal, Porto, Coimbra e Amadora, o preço de venda de alojamentos ficou abaixo de 1 500 €/m^2 mas acima do valor do país (912 €/m^2). As cidades de Vila Nova de Gaia (833 €/m^2) e Braga (674 €/m^2) mantiveram, tal como no trimestre anterior, preços da habitação abaixo do valor nacional.

Face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes registaram uma subida dos preços da habitação, tendo a Amadora registado o aumento mais expressivo (+16,4%) e a cidade do Funchal o menor crescimento relativo (+4,1%). Para além da cidade da Amadora, também Lisboa (+15,5%) e Porto (+14,1%) registaram taxas de crescimento expressivas, face ao período homólogo. Note-se que, neste período, a variação homóloga do preço mediano de alojamentos vendidos em Portugal foi +6,7%, passando de 855 €/m^2 no 3º trimestre de 2016 para 912 €/m^2 no 3º trimestre de 2017.

Assinala-se, em particular, a dinâmica dos preços da habitação verificada na cidade do Porto: a taxa de variação homóloga do 2º trimestre para o 3º trimestre de 2017, aumentou de +6,6% para +14,1%, tendo-se verificado também, no 3º trimestre de 2017, a maior taxa de crescimento face ao período anterior (+7,1%), entre as cidades com mais de 100 mil habitantes.

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 1ºT2016 – 3ºT2017



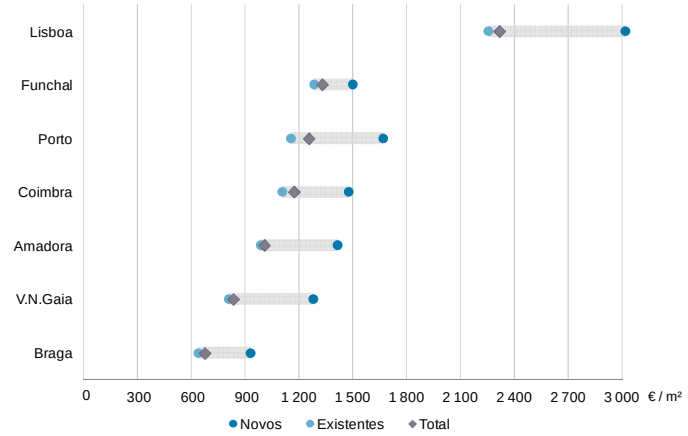
A maior diferença entre os preços registados nos alojamentos novos e nos existentes observou-se em Lisboa (763 €/m^2), verificando-se, contudo, que este diferencial foi inferior ao verificado no 2º trimestre de 2017 (818 €/m^2). Nas cidades do Porto, Vila Nova de Gaia e Amadora esta diferença foi superior a 400 €/m^2, tal como no 2º trimestre de 2017.

A cidade de Lisboa distinguiu-se por apresentar os preços da habitação mais elevados entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes em todas as classes de tipologia do alojamento consideradas. A maior diferença entre os valores

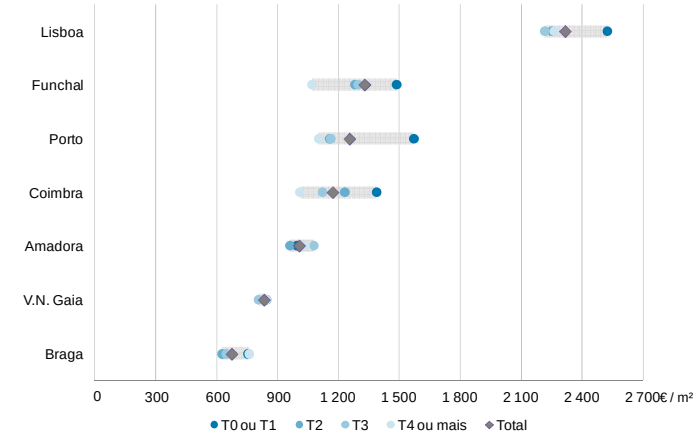
medianos registados nas quatro classes de tipologia do alojamento observou-se no Porto: entre as tipologias T0 ou T1 (1 571 €/m^2) e T4 ou superior (1 103 €/m^2).

Nas cidades de Lisboa (2 523 €/m^2), Porto (1 571 €/m^2), Funchal (1 486 €/m^2), Coimbra (1 388 €/m^2) e Vila Nova de Gaia (846 €/m^2), os preços da tipologia T0 ou T1 foram os mais elevados entre as quatro categorias em análise. Na cidade da Amadora a tipologia T3 assumiu o maior valor mediano (1 079 €/m^2) enquanto que em Braga foi a tipologia T4 ou superior (761 €/m^2).

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Cidades, 3ºT 2017



Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Cidades, 3ºT 2017



Para as cidades com mais de 200 mil habitantes (Lisboa e Porto) apresentam-se em seguida valores por freguesia.

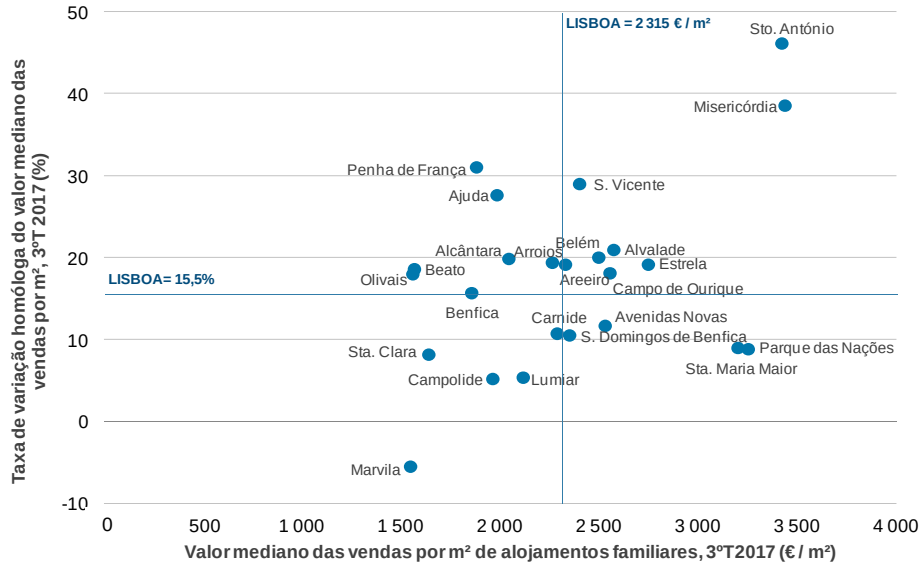
A freguesia de Marvila registou o menor preço da habitação entre as freguesias da cidade de Lisboa e uma variação homóloga negativa

No 3º trimestre de 2017, tal como no trimestre anterior, as freguesias da Misericórdia (que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré) e de Santo António (que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes) registaram os preços medianos mais elevados de venda de alojamentos, respetivamente 3 440 €/m^2 e 3 425 €/m^2, entre as 24 freguesias da cidade de Lisboa. Simultaneamente, estas duas freguesias registaram as maiores variações homólogas do preço mediano da habitação: +38,5% na freguesia da Misericórdia (2 483 €/m^2 no 3º trimestre de 2016) e +46,1% na freguesia de Santo António (2 344 €/m^2 no 3º trimestre de 2016).

No período em análise, também as freguesias Estrela, Alvalade, Campo de Ourique, Belém, São Vicente e Areeiro, registaram, simultaneamente, um preço mediano dos alojamentos vendidos acima do valor da cidade de Lisboa (2 315 €/m^2) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+15,5%).

Por outro lado, Marvila, Santa Clara, Campolide, Lumiar e Carnide registaram, no 3º trimestre de 2017, preços medianos e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos registados para a cidade de Lisboa. Destaca-se a situação da freguesia de Marvila por ter registado o menor preço mediano de alojamentos vendidos (1 550 €/m^2) entre as freguesias da cidade de Lisboa e por ter sido a única freguesia com uma evolução negativa do preço da habitação (-5,5%) face ao mesmo período do ano anterior.

Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2017

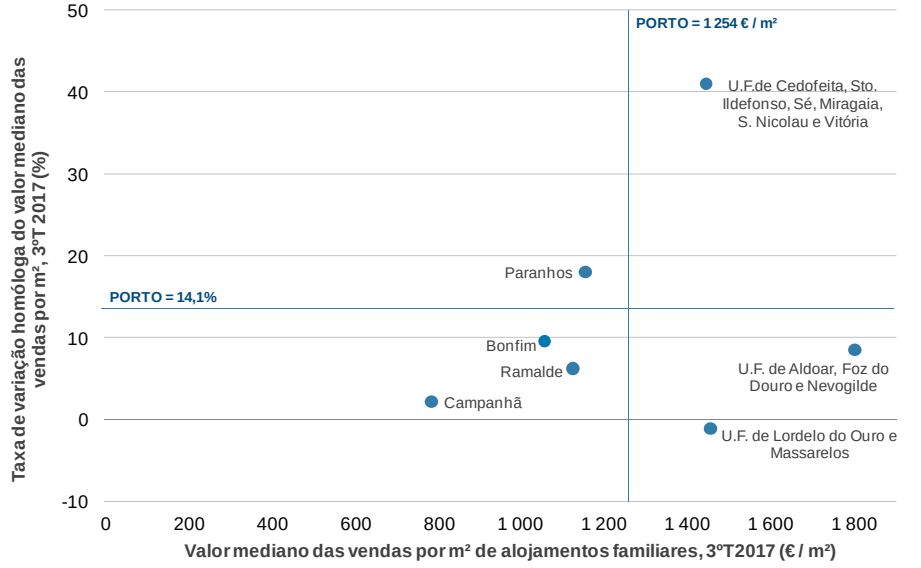


A União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o maior preço da habitação (1 801 €/m²) entre as freguesias da cidade do Porto

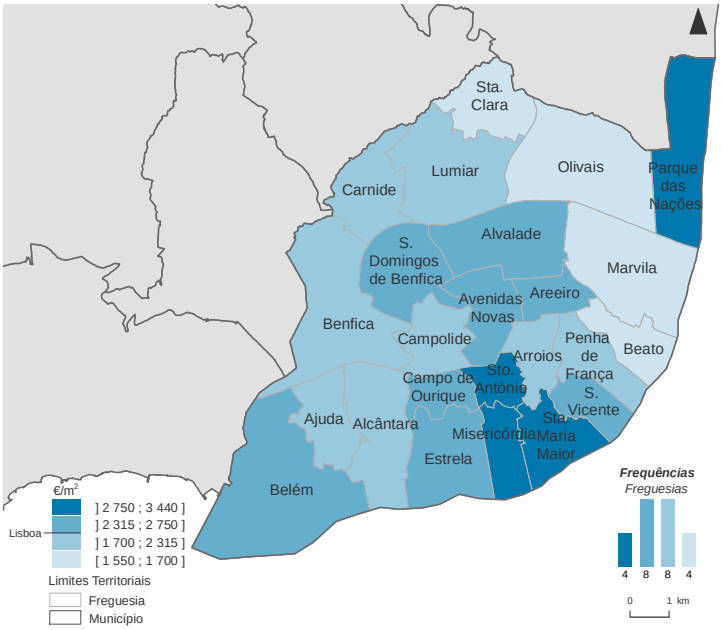
No 3º trimestre de 2017, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória destacou-se entre as sete freguesias da cidade do Porto, por apresentar o preço mediano de alojamentos vendidos acima do valor da cidade (1 445 €/m² na freguesia face a 1 254 €/m²) e também uma taxa de variação face ao período homólogo (+41,0%) superior à verificada na cidade (+14,1%). Destacam-se ainda as freguesias União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (1 801 €/m²) e Campanhã (786 €/m²) que registaram, respetivamente, o maior e o menor preço da habitação, entre as freguesias da cidade do Porto.

A União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos destacou-se por ser a única freguesia do Porto a registar uma evolução negativa do preço da habitação (-1,1%) face ao mesmo período do ano anterior.

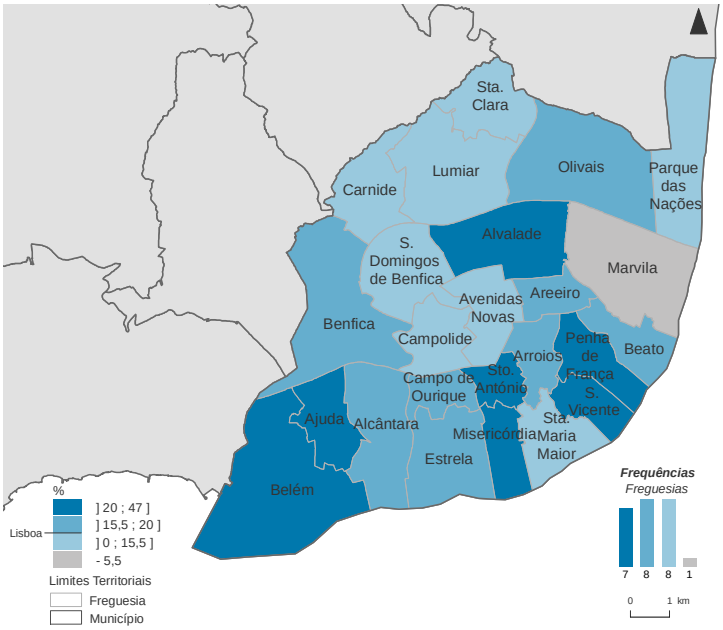
Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2017



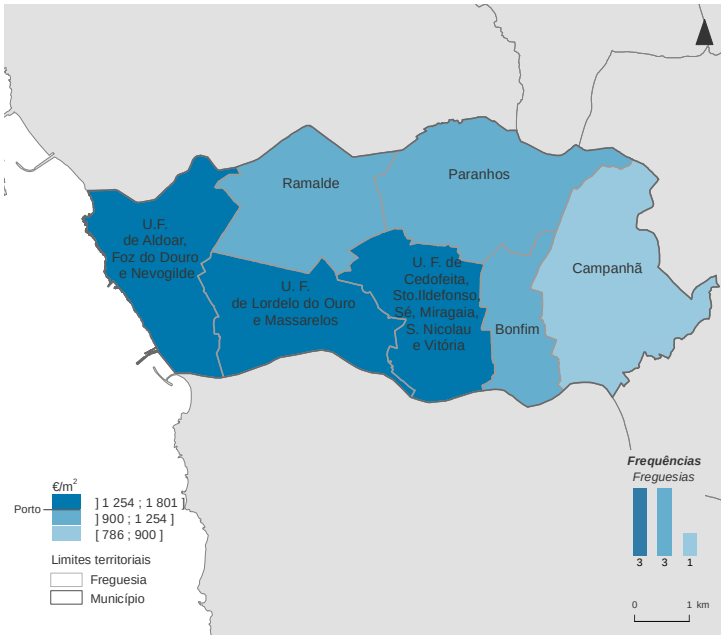
Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2017



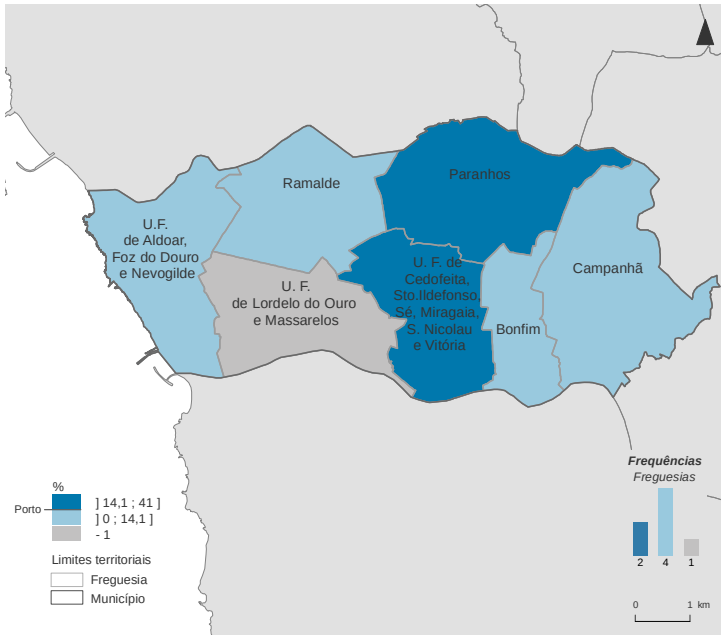
Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2017



Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2017



Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2017



Nota técnica

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 Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da AT na concretização deste projeto estatístico.

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".

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".

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 entre 20 m^2 e 600 m^2. Os resultados divulgados para cada trimestre correspondem à informação registada para o trimestre de referência e os três trimestres anteriores. Embora os resultados sejam lidos trimestralmente, os mesmos refletem as vendas associadas ao conjunto de 12 meses, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis transacionados sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor das vendas por m^2 , bem como eliminar o efeito de potenciais flutuações sazonais

Para efeitos de difusão considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 15 transações no conjunto dos quatro trimestres que terminam no trimestre de referência.

Conceitos

Alojamento: Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruido, 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.

Cidade: Aglomerado populacional contínuo, com um número de eleitores superior a 8000, possuindo pelo menos, metade dos seguintes equipamentos coletivos: instalações hospitalares com serviço de permanência; farmácias; corporação de bombeiros; casa de espetáculos e centro cultural; museu e biblioteca; instalações de hotelaria; estabelecimentos de ensino preparatório e secundário; estabelecimentos de ensino pré-primário e infantários; transportes públicos, urbanos e suburbanos; parques ou jardins públicos.

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

Cidade estatística: Unidade territorial que corresponde ao ajustamento do perímetro urbano, consagrado nos instrumentos jurídicos de ocupação de solos para a povoação com categoria de cidade, ao perímetro das subsecções estatísticas utilizadas pelo INE na Base Geográfica de Referenciação da Informação (BGRI) e que a integram. Nota: a delimitação das cidades estatísticas resultou de um processo de articulação do INE com as câmaras municipais.

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.

Subsecção estatística: Unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da secção estatística. Corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas, ao lugar ou parte do lugar nas áreas rurais, ou a áreas residuais que podem conter ou não alojamentos (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 trimestrais para o período entre o 1º trimestre de 2016 e o 3º trimestre de 2017 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados.

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos (€) por Localização geográfica; Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€) por Localização geográfica; Trimestral

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 (Cidade) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos (€) por Localização geográfica (Cidade); Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€) por Localização geográfica (Cidade); Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS III) e Tipologia; Trimestral

Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Tipologia; Trimestral

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt