

21 de março de 2018

Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local  
2017

---

### **Trinta e sete municípios com valores de arrendamento por m<sup>2</sup> superiores ao valor nacional**

Em 2017, o valor mediano das rendas de alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento no país fixou-se em 4,39 euros por metro quadrado e os municípios que superaram aquele valor localizam-se maioritariamente na Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve. O município de Lisboa apresentou o valor de renda mais elevado (9,62 €/m<sup>2</sup>) e com valores acima de 6,5 €/m<sup>2</sup> destacavam-se os municípios de Cascais (8,06 €/m<sup>2</sup>), Oeiras (7,84 €/m<sup>2</sup>) e o Porto (6,77 €/m<sup>2</sup>).

As sub-regiões NUTS III Área Metropolitana de Lisboa, Região Autónoma da Madeira, Algarve e Área Metropolitana do Porto registaram valores medianos das rendas por metro quadrado superiores ao valor nacional. As áreas metropolitanas de Lisboa e Porto representavam, em conjunto, cerca de 51% do número total de novos contratos de arrendamento do país.

---

O INE inicia a divulgação das Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa (ver nota técnica no final do destaque) de novos contratos de arrendamento celebrados no ano de 2017.

Estas novas estatísticas inserem-se no desenvolvimento do sistema estatístico oficial relativo aos mercados imobiliários, em particular ao mercado da habitação, beneficiando de informação de natureza administrativa de entidades públicas e privadas. Assim a juntar a um amplo conjunto de estatísticas nesta área disponibilizadas pelo INE (Estatísticas das obras concluídas, Índice de preços da habitação, Índice de preços de propriedades comerciais, Índice de rendas de habitação, Preços da habitação ao nível local, Inquérito à avaliação bancária, taxas de juro, montantes em dívida e prestações mensais associadas o crédito bancário à habitação), dá-se agora este passo adicional sobre uma importante dimensão do mercado imobiliário.

As Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, em linha com as orientações dos Diretores Gerais dos Institutos Nacionais de Estatísticas estabelecidas no Memorando de Lisboa (2015) sobre 'Indicadores para o processo de decisão e monitorização' visando tornar a produção estatística oficial um elemento pertinente para formulação de políticas públicas, procuram também corresponder a necessidades de informação identificadas pela Secretaria de Estado da Habitação.

Assim, serão disponibilizados dois indicadores com uma periodicidade pelo menos anual, para o país, até ao nível do município, e para as áreas metropolitanas, até ao nível da freguesia, desde que o número de observações o permita (30 ou mais observações):

- Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)
- Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º)

Os valores destes indicadores refletem exclusivamente a dinâmica dos novos contratos de arrendamento, não compreendendo os contratos anteriores ao período de referência.

Nas Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local toma-se a **mediana**<sup>1</sup> (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das rendas por metro quadrado) como valor de referência para as rendas de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>) celebrados no período em análise, o que permite expurgar o efeito de valores extremos da leitura do mercado de arrendamento urbano de habitação à escala local. Adicionalmente a escolha de um período anual permite reduzir possíveis efeitos sazonais no comportamento dos novos contratos de arrendamento, bem como ampliar o detalhe geográfico de apresentação de resultados.

Os resultados para o ano 2017 estão disponíveis em [www.ine.pt](http://www.ine.pt), na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

Deve-se referir que este projeto estatístico está ainda em desenvolvimento, estando em curso testes visando aumentar a informação disponível, nomeadamente, ao nível da periodicidade e do possível alargamento do detalhe geográfico.

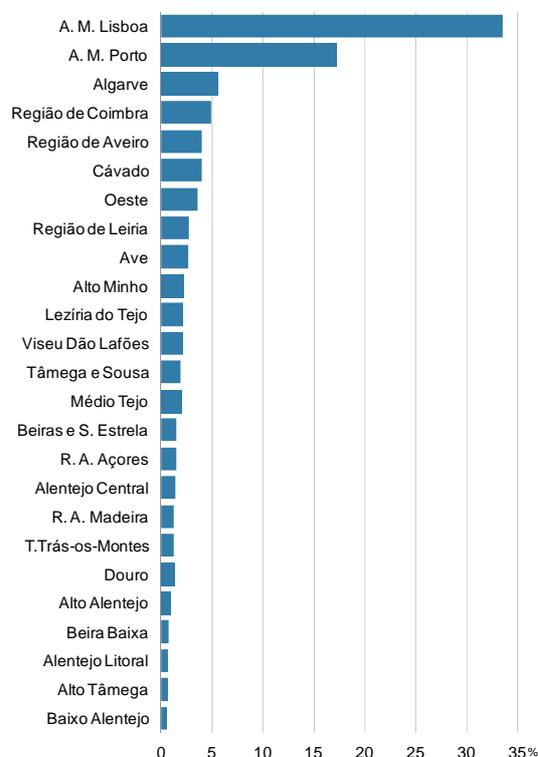
### *As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representavam mais de 50% do número total de novos contratos de arrendamento celebrados no país em 2017*

No ano de 2017, o valor mediano das rendas dos 84 383 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal foi 4,39 €/m<sup>2</sup>. O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (6,06 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (5,15 €/m<sup>2</sup>), Algarve (5,00 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (4,58 €/m<sup>2</sup>).

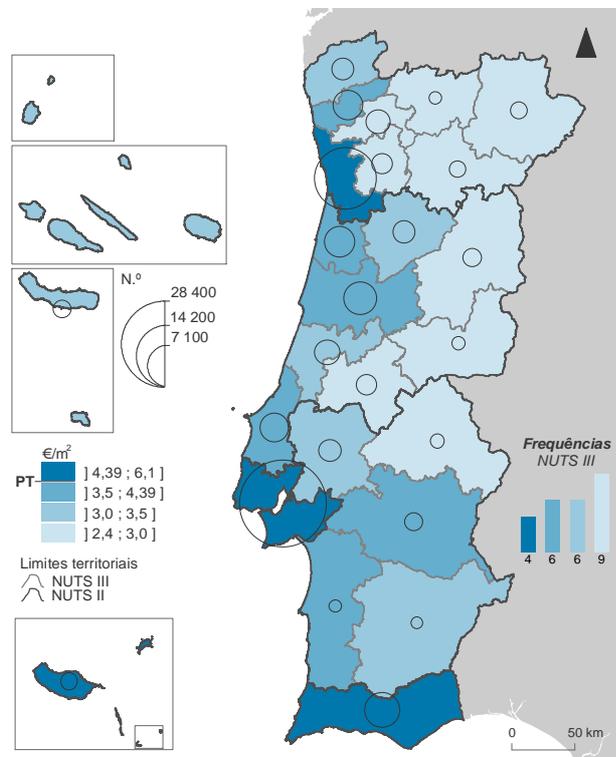
Em 2017, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (28 305) e os novos contratos de arrendamento registados nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, cerca de 51% do número total de novos contratos do país. Por outro lado, o Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (474).

<sup>1</sup> Salvo indicação em contrário todos os valores de rendas apresentados neste destaque referem-se a valores medianos.  
Estatísticas de Rendias da habitação ao nível local – 2017

**Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2017**



**Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 2017**



**A Área Metropolitana de Lisboa registou um diferencial do valor de rendas entre municípios superior a 5 €/m<sup>2</sup>**

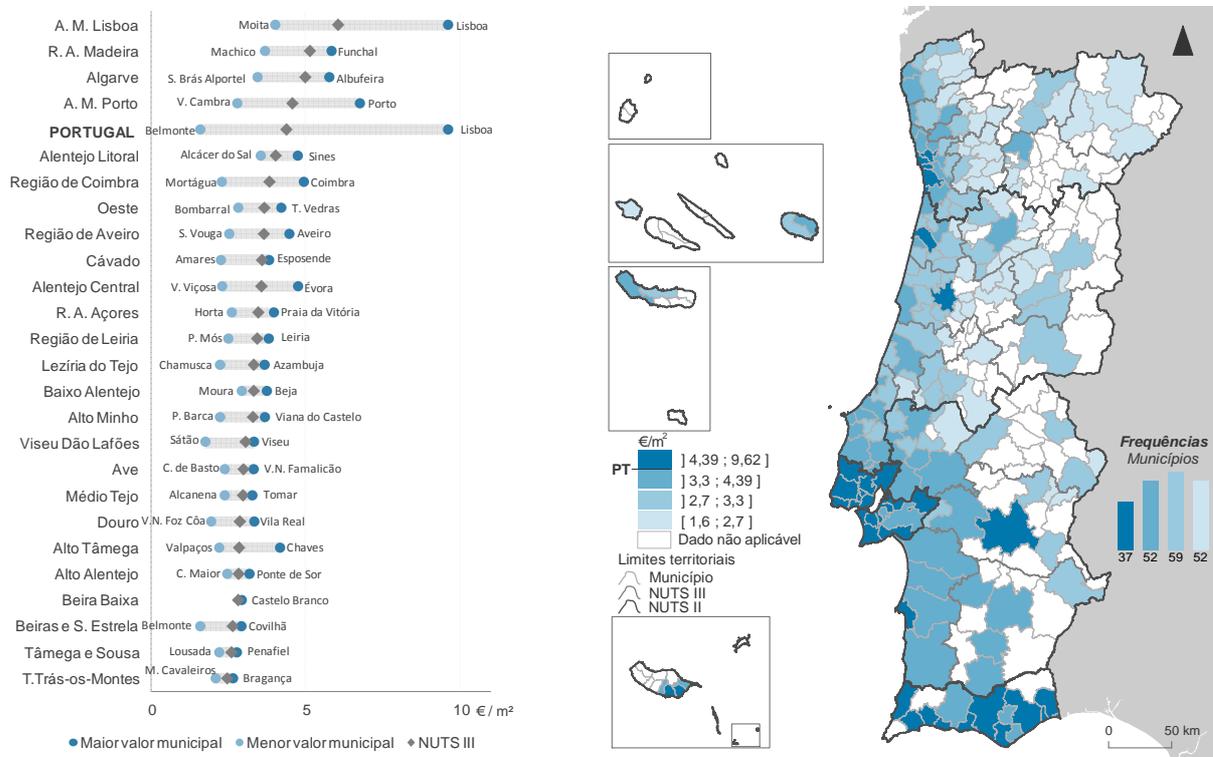
No período em análise, 37 municípios apresentaram rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação acima do valor nacional. O município de Lisboa apresentou o valor mais elevado do país (9,62 €/m<sup>2</sup>), destacando-se ainda, com valores igual ou superior a 6 €/m<sup>2</sup>, os municípios de Cascais (8,06 €/m<sup>2</sup>), Oeiras (7,84 €/m<sup>2</sup>), Porto (6,77 €/m<sup>2</sup>), Amadora (6,43 €/m<sup>2</sup>), Odivelas (6,17 €/m<sup>2</sup>) e Almada (6,00 €/m<sup>2</sup>).

A análise do padrão territorial das rendas por m<sup>2</sup> em novos contratos de arrendamento destaca, com valores mais elevados, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa, do Algarve e da Área Metropolitana do Porto. Nas restantes NUTS III sobressaíam, com valor de rendas superior ao valor nacional, o município de Coimbra (Região de Coimbra), os municípios do Funchal e Santa Cruz na Região Autónoma da Madeira e ainda os municípios de Évora (Alentejo Central), Sines (Alentejo Litoral) e Aveiro (Região de Aveiro).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude do valor das rendas destinadas a habitação entre municípios: o menor valor foi registado na Moita (4,03 €/m<sup>2</sup>) e o maior em Lisboa (9,62 €/m<sup>2</sup>). As NUTS III Área Metropolitana do Porto e Região de Coimbra registaram também um diferencial do valor das rendas entre municípios superior a 2,50 €/m<sup>2</sup>. Por outro lado, a sub-região Terras de Trás-os-Montes apresentou a menor diferença de valores entre municípios: 2,66 €/m<sup>2</sup> em Bragança e 2,10 €/m<sup>2</sup> em Macedo de Cavaleiros.

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país (6 980 contratos celebrados). Assinala-se ainda, com número de novos contratos superior a 2 500, os municípios de Sintra (3 516), Porto (3 177) e Vila Nova de Gaia (2 687).

## Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2017



Nota: Os valores mínimo e máximo municipais nas NUTS III são relativos aos municípios com 30 ou mais observações.

### Entre as freguesias do município de Lisboa, o Parque das Nações e a Misericórdia registaram os valores mais elevados de novos contratos de arrendamento

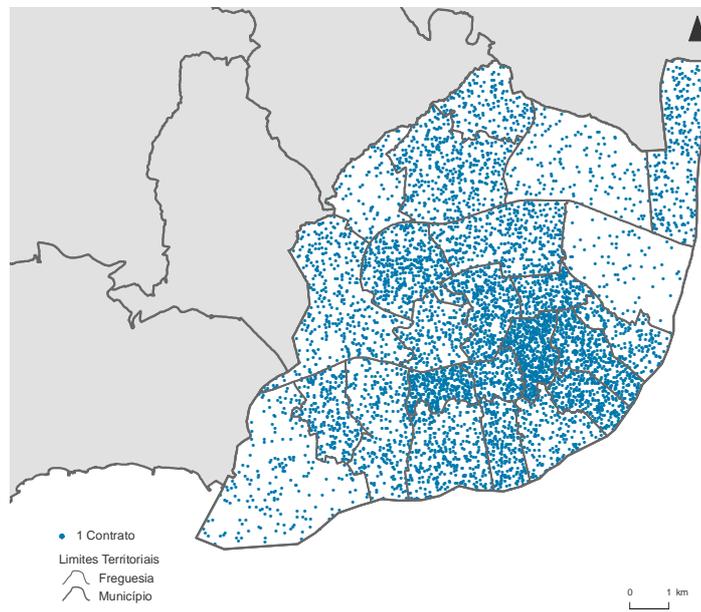
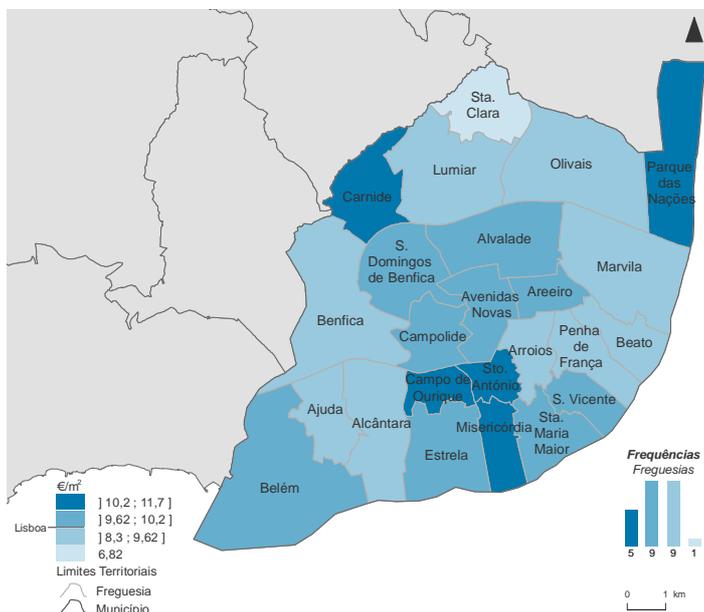
No ano de 2017, as freguesias do Parque das Nações e da Misericórdia (que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré) registaram os valores de novos contratos de arrendamento mais elevados, respetivamente 11,70 €/m<sup>2</sup> e 11,64 €/m<sup>2</sup>, entre as 24 freguesias do município de Lisboa. Por outro lado, a freguesia de Santa Clara apresentou o valor de rendas mais baixo (6,82 €/m<sup>2</sup>).

No período em análise, também as freguesias Santo António (11,08 €/m<sup>2</sup>), Campo de Ourique (10,94 €/m<sup>2</sup>), Carnide (10,91 €/m<sup>2</sup>), Avenidas Novas (10,15 €/m<sup>2</sup>), Estrela (10,11 €/m<sup>2</sup>), São Domingos de Benfica (10,07 €/m<sup>2</sup>), São Vicente (10,03 €/m<sup>2</sup>) e Belém (10,00 €/m<sup>2</sup>), registaram um valor de novos contratos de arrendamento superior ou igual a 10 €/m<sup>2</sup>.

Em 2017, a freguesia de Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento (612 contratos celebrados) e Marvila o menor (68), entre as freguesias do município de Lisboa.

## Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2017

## Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2017



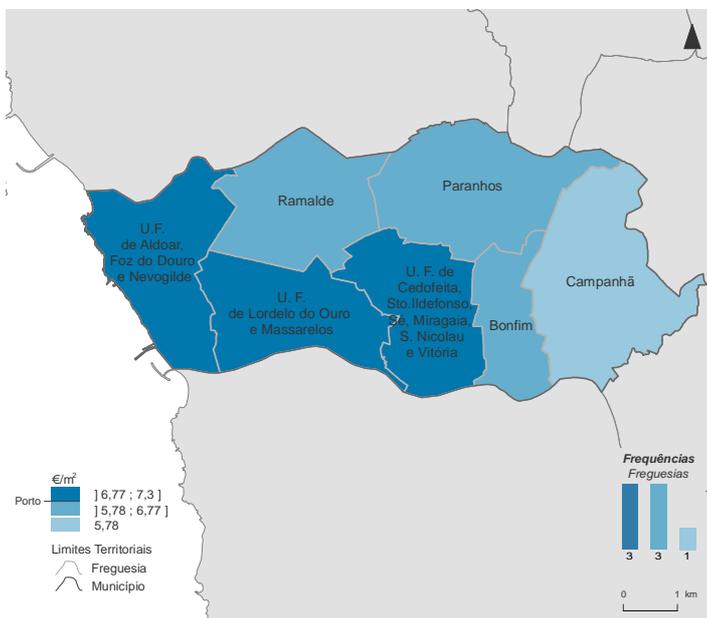
Nota: A localização dos novos contratos de arrendamento de alojamento familiar encontra-se referenciada ao nível da freguesia, sendo que a distribuição dos mesmos dentro de cada freguesia é aleatória.

*Entre as freguesias do município do Porto, a União das freguesias Lordelo do Ouro e Massarelos e a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registaram os valores mais elevados de novos contratos de arrendamento*

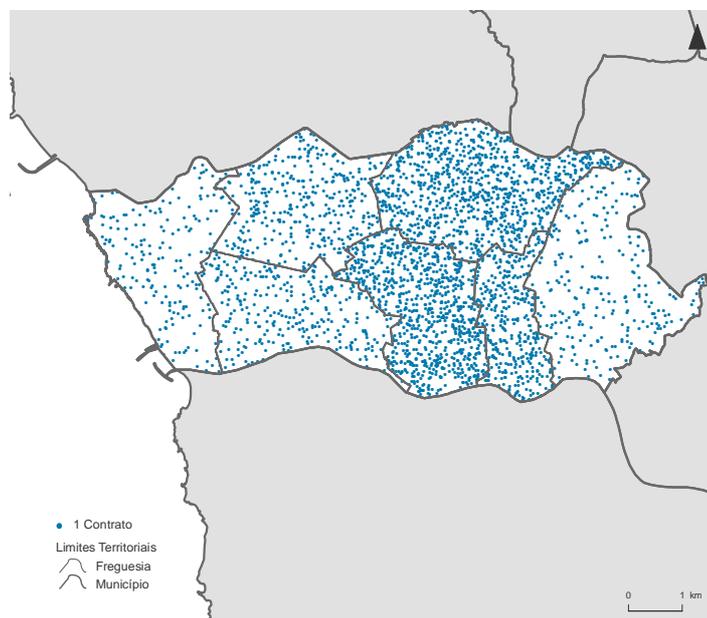
No ano de 2017, a União de freguesias Lordelo do Ouro e Massarelos (7,26 €/m<sup>2</sup>) e a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (7,23 €/m<sup>2</sup>) destacaram-se entre as sete freguesias do município do Porto, por apresentarem os valores de novos contratos de arrendamento mais elevados. Destaca-se ainda a freguesia União das freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (6,98 €/m<sup>2</sup>) que registou também um valor de rendas acima do valor do município do Porto (6,77 €/m<sup>2</sup>). Por outro lado, a freguesia de Campanhã (5,78 €/m<sup>2</sup>) apresentou o menor valor de novos contratos de arrendamento, entre as freguesias do município do Porto.

No período em análise, o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 913 contratos celebrados, na freguesia de Paranhos, e 190, na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

## Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2017



## Número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2017



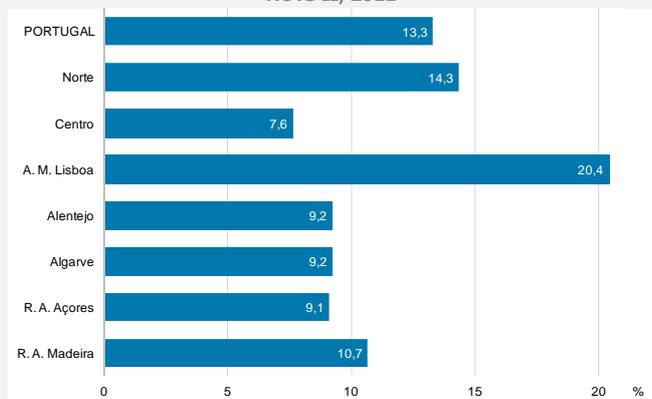
Nota: A localização dos novos contratos de arrendamento de alojamento familiar encontra-se referenciada ao nível da freguesia, sendo que a distribuição dos mesmos dentro de cada freguesia é aleatória.

## A importância dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no parque habitacional

As 'Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local' fornecem informação sobre novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares destinados à habitação permanente celebrados no período de referência, neste primeiro momento de divulgação, o ano de 2017. Assim, os valores destes indicadores refletem exclusivamente a dinâmica dos novos contratos de arrendamento, não compreendendo os contratos anteriores ao período de referência, isto é, não respeitam à totalidade do mercado de arrendamento.

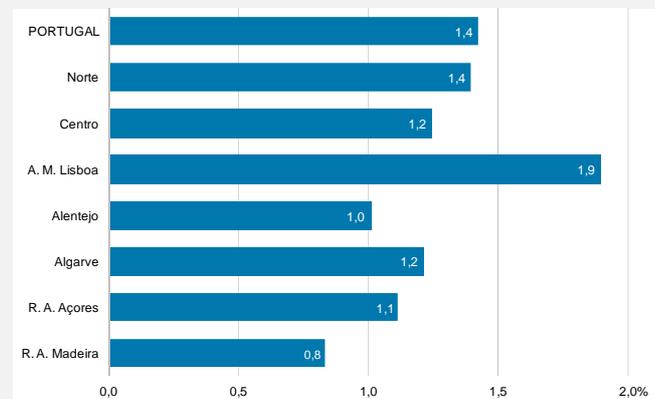
A importância relativa dos alojamentos arrendados no total do parque habitacional pode ser avaliada através dos Recenseamentos da População e Habitação que representava 11,3% dos alojamentos familiares clássicos em 2011 (Figura 1). Por outro lado, na Figura 2 apresenta-se a relação entre os novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, provenientes das Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local, com as estimativas de alojamentos familiares clássicos, provenientes das Estatísticas das obras concluídas, permitindo assinalar que os alojamentos arrendados em 2017, representavam apenas cerca de 1,4% do parque habitacional.

Figura 1: Proporção de alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual no total de alojamentos familiares clássicos, Portugal e NUTS II, 2011



Fonte: INE, Recenseamento da População e Habitação, 2011.

Figura 2: Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de alojamentos familiares clássicos, Portugal e NUTS II



Fonte: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local e Estatísticas das obras concluídas.

Nota: A informação relativa aos novos contratos de arrendamento refere-se ao ano de 2017 e a informação relativa aos alojamentos familiares clássicos a 2016 (última informação disponível).



## Nota técnica

As 'Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local' têm periodicidade anual e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

As Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da AT para a concretização deste projeto estatístico.

O cálculo das Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendias de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado".

A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas apenas as primeiras declarações de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

### Valor mediano da renda por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento em alojamentos familiares

Valor mediano das rendias por metro quadrado de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup> e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

### Novos contratos de arrendamento (N.º) de alojamentos familiares

Número de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup> e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada estrato, um número mínimo de 30 transações.

## 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.

**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.

**Arrendamento:** Modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento a locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

**Contrato de arrendamento urbano:** Contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

**Prédio:** Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência.

**Prédio urbano:** Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

**Renda:** Prestação periódica que o inquilino (no contrato de ARRENDAMENTO) está obrigado a pagar ao senhorio.

**Renda para habitação:** Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

**Renda do alojamento:** Vide RENDA PARA HABITAÇÃO.

### Indicadores no portal

Os resultados anuais de 2017 estão disponíveis em [www.ine.pt](http://www.ine.pt), na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados.

[Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica; Anual](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica; Anual](#)

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