

31 de janeiro de 2019

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

3º trimestre de 2018

Cinco freguesias da cidade de Lisboa com valores medianos acima de 3 500 €/m²

No terceiro trimestre de 2018 (últimos 12 meses), 42 municípios, localizados maioritariamente no Algarve e na Área Metropolitana de Lisboa, apresentaram um preço mediano de venda de habitação superior ao valor nacional.

O município de Lisboa (2 877 €/m²) registou o preço mediano mais elevado do país e com valores acima de 1 500 €/m² destacaram-se ainda os municípios de Cascais (2 167 €/m²), Oeiras (1 878 €/m²), Loulé (1 870 €/m²), Lagos (1 755 €/m²), Albufeira (1 683 €/m²), Tavira (1 630 €/m²) e Porto (1 525 €/m²).

As freguesias da cidade de Lisboa, Santo António, Misericórdia, Santa Maria Maior, Avenidas Novas e Estrela, registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 3 500 €/m². A freguesia da cidade do Porto com o preço da habitação mais elevado foi a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (2 250 €/m²).

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa (ver nota técnica 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 venda de alojamentos familiares (€/m²), o que permite reduzir o efeito de valores extremos na leitura do comportamento tendencial do mercado à escala local. Salvo indicação em contrário, a mediana é determinada no período anual terminado no trimestre de referência desta publicação, eliminando-se possíveis efeitos sazonais no comportamento dos preços e aumentando-se assim 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 2018 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (ver lista de indicadores no final do destaque).

Paralelamente, atualiza-se a informação da plataforma interativa '[Preços da Habitação nas cidades](#)' (compatível com dispositivos móveis). A ligação para esta plataforma está disponível no Portal do INE e permite a consulta interativa 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. 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.

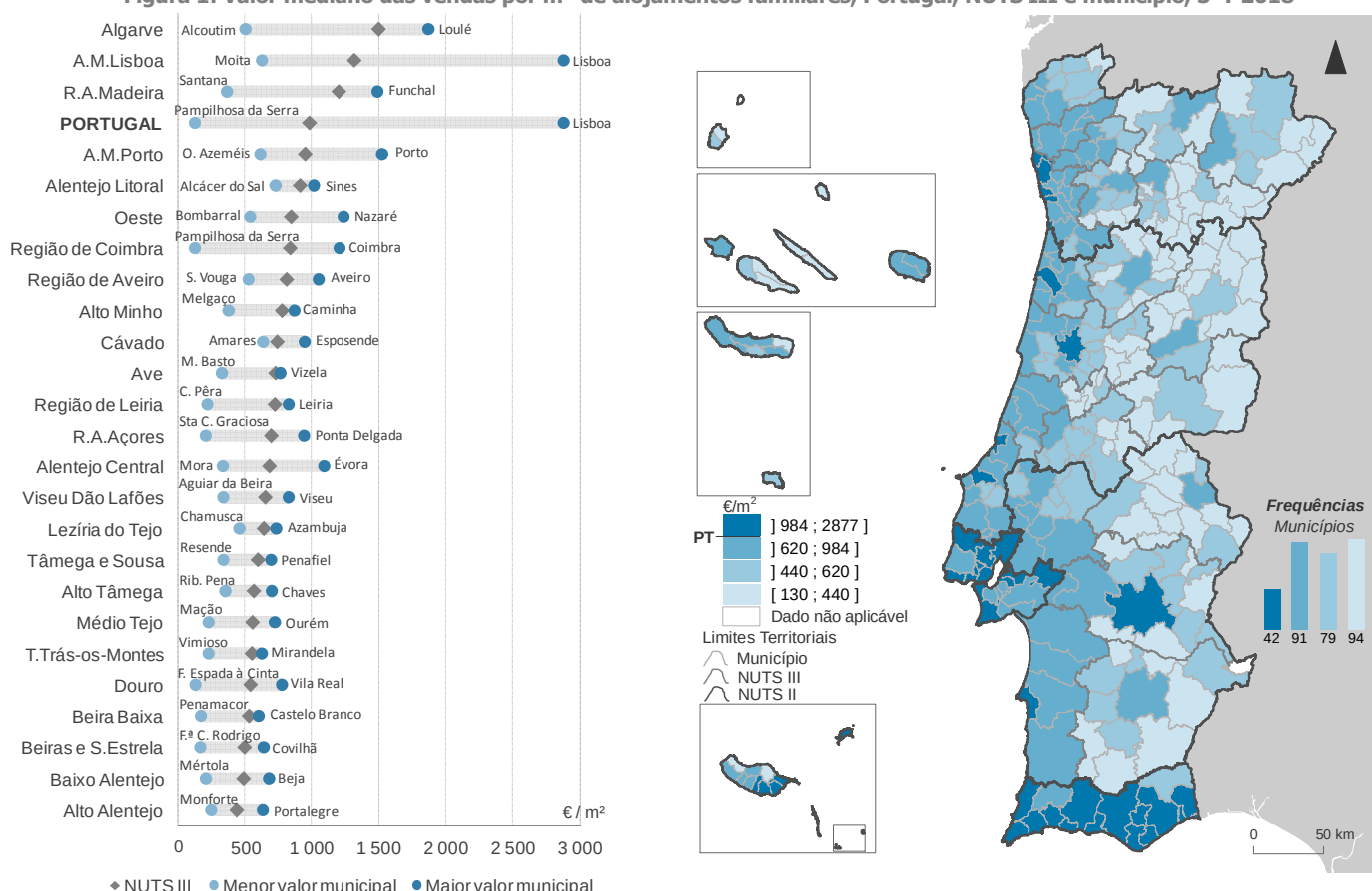
Quarenta e dois municípios, localizados maioritariamente no Algarve e na Área Metropolitana de Lisboa, registaram preços da habitação superiores ao valor nacional

No 3º trimestre de 2018 (últimos 12 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 984 €/m², registando um aumento de +1,5% relativamente ao trimestre anterior (+2% no 2º trimestre de 2018) e +7,9% relativamente ao trimestre homólogo (+8,15% no 2º trimestre de 2018). O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões Algarve (1 500 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 318 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 203 €/m²).

No período em análise, 42 municípios apresentaram um preço mediano acima do valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (12 em 18). Registe-se ainda que 5 em 11 municípios da Região Autónoma da Madeira também apresentaram preços da habitação acima do valor nacional, mais 2 municípios que no trimestre anterior. O município de Lisboa (2 877 €/m²) registou o preço mediano de vendas de habitação mais elevado do país. Registaram-se também valores superiores a 1 500 €/m² nos municípios de Cascais (2 167 €/m²), Oeiras (1 878 €/m²), Loulé (1 870 €/m²), Lagos (1 755 €/m²), Albufeira (1 683 €/m²), Tavira (1 630 €/m²) e Porto (1 525 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região onde se verificou a maior amplitude de preços da habitação entre municípios (2 247 €/m²): o menor valor registou-se na Moita (630 €/m²) e o maior em Lisboa (2 877 €/m²). O Algarve, a Região Autónoma da Madeira e a Região de Coimbra apresentaram também um diferencial de preços entre municípios superior a 1 000 €/m².

Figura 1: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 3ºT 2018



A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o maior diferencial entre o preço mediano de alojamentos novos e de alojamentos existentes (388 €/m²) entre as 25 NUTS III do país

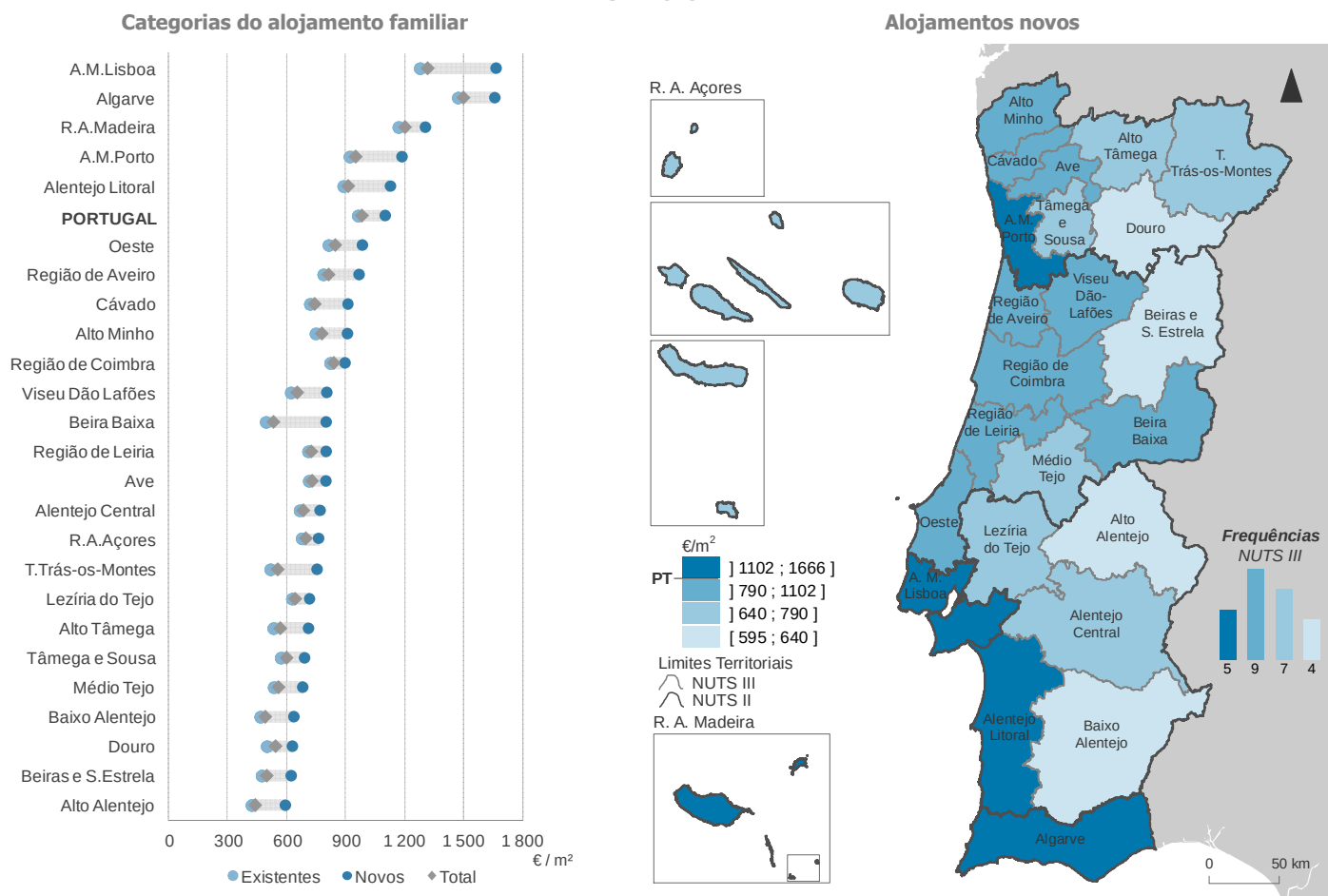
No 3º trimestre de 2018, em Portugal, o preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 102 €/m² e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 963 €/m².

As sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (1 666 €/m²), Algarve (1 659 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 306 €/m²), Área Metropolitana do Porto (1 188 €/m²) e Alentejo Litoral (1 129 €/m²) apresentaram um preço mediano de venda de alojamentos novos acima do valor nacional. Estas NUTS III, com exceção da Área Metropolitana do Porto e Alentejo Litoral, foram também as que registaram preços de alojamentos existentes superiores ao referencial nacional: o preço mais elevado registou-se no Algarve (1 471 €/m²), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 278 €/m²) e a Região Autónoma da Madeira (1 169 €/m²).

Entre as 25 NUTS III do país, o menor preço mediano de alojamentos novos e existentes vendidos verificou-se no Alto Alentejo, 595 €/m² e 423 €/m², respetivamente.

À semelhança de trimestres anteriores, a Área Metropolitana de Lisboa apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (388 €/m²).

Figura 2: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 3ºT 2018



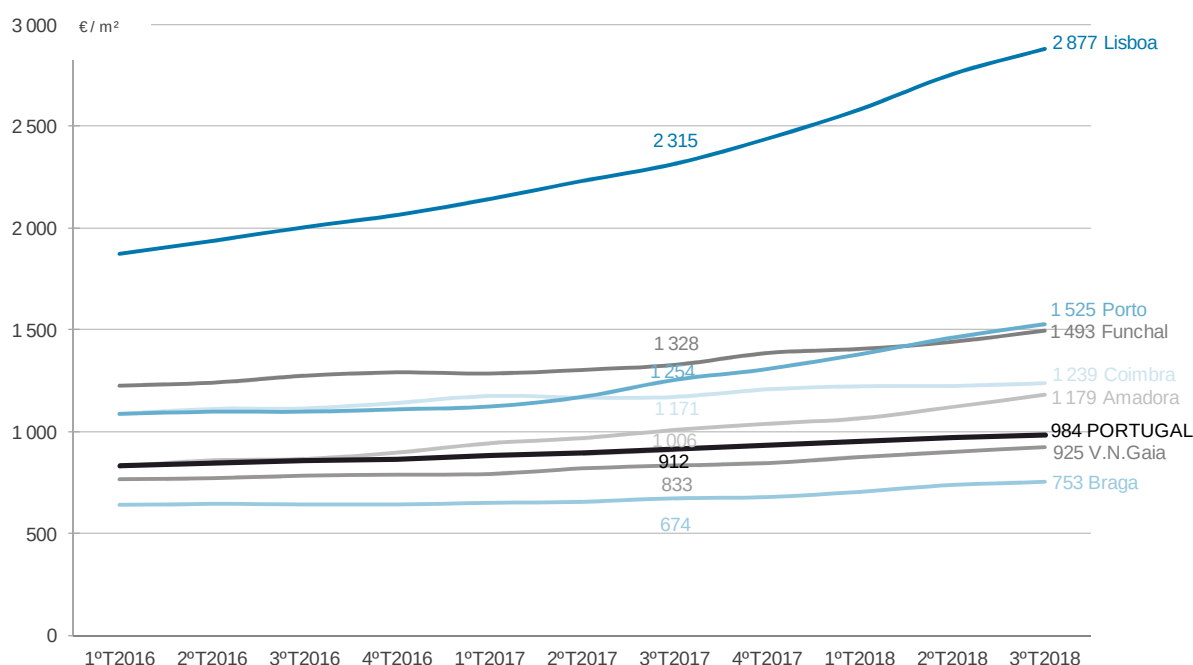
Lisboa destacou-se das restantes cidades com mais de 100 mil habitantes por apresentar o preço da habitação mais elevado (2 877 €/m²) e o maior crescimento face ao período homólogo (+24,3%)

No 3º trimestre de 2018, a variação homóloga do preço mediano de alojamentos vendidos em Portugal foi +7,9%, passando de 912 €/m² no 3º trimestre de 2017 para 984 €/m² no 3º trimestre de 2018. 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 (2 877 €/m²) e também o maior crescimento face ao período homólogo: +24,3%.

Face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes registaram uma subida dos preços da habitação, destacando-se as cidades do Porto e Braga, únicas cidades onde a taxa de variação homóloga diminuiu relativamente à registada no 2º trimestre de 2018. A cidade de Lisboa (+24,3%), do Porto (+21,6%) e da Amadora (+17,2%), registaram as taxas de crescimento mais expressivas, relativamente ao período homólogo. As cidades do Funchal (+12,4%), de Braga (+11,7%) e de Vila Nova de Gaia (+11,0%) registaram também taxas de crescimento homólogas superiores ao valor nacional. A cidade de Coimbra registou o menor crescimento relativo (+5,8%) face ao 3º trimestre de 2017.

Nas cidades de Lisboa, Porto, Funchal, Coimbra e Amadora, o preço de venda de alojamentos manteve-se acima do valor do país. As cidades de Vila Nova de Gaia (925 €/m²) e Braga (753 €/m²) mantiveram, tal como em trimestres anteriores, preços abaixo do valor nacional.

Figura 3: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 1ºT2016 – 3ºT2018



A cidade de Lisboa registou a maior diferença entre os preços dos alojamentos novos e dos alojamentos existentes (981 €/m²) – 3 767 €/m² e 2 786 €/m², respetivamente. Nas cidades da Amadora (508 €/m²) e do Porto (461 €/m²) esta diferença foi também superior a 450 €/m².

A cidade de Lisboa distinguiu-se, tal como em trimestres anteriores, 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 registou-se na cidade do Porto entre as tipologias T0 ou T1 (1 811 €/m²) e T2 (1 351 €/m²).

Vila Nova de Gaia foi a cidade que registou a menor diferença de preços entre as quatro classes de tipologia do alojamento (50 €/m²): a tipologia T4 ou superior assumiu o menor valor mediano (893 €/m²) enquanto a tipologia T0 ou T1 apresentou o mais elevado preço da habitação (943 €/m²).

Figura 4: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Cidades, 3ºT 2018

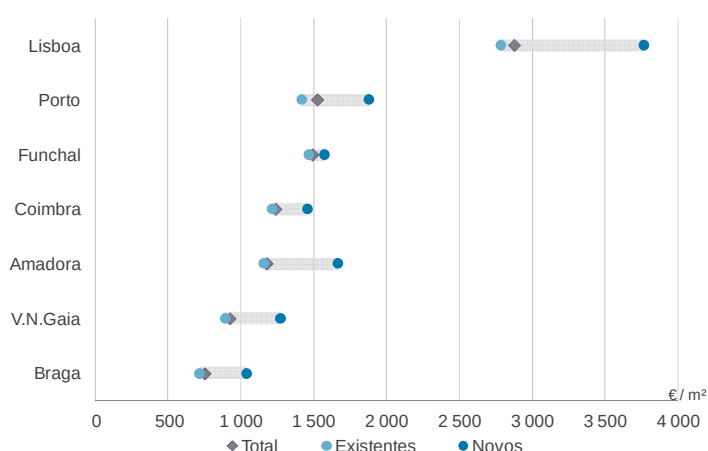
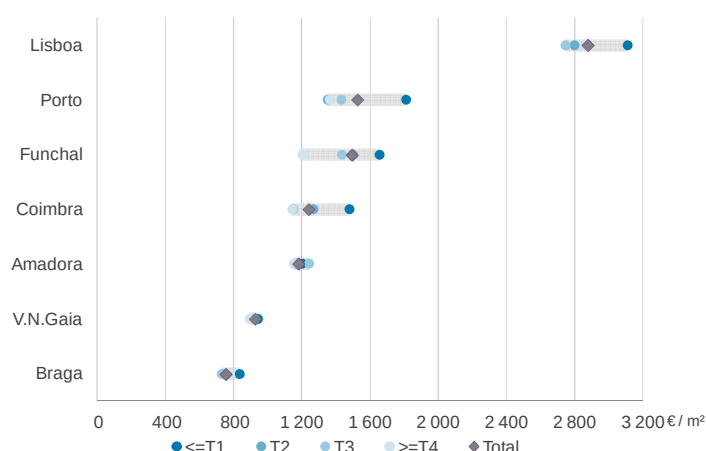


Figura 5: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Cidades, 3ºT 2018



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

As freguesias da cidade de Lisboa, Santo António, Misericórdia, Santa Maria Maior, Avenidas Novas e Estrela, registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 3 500 €/m²

No 3º trimestre de 2018, cinco das 24 freguesias da cidade de Lisboa registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 3 500 €/m²: Santo António (4 532 €/m²) – que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes –, Misericórdia (3 998 €/m²) – que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré –, Santa Maria Maior (3 825 €/m²) – que inclui a área do Castelo e Baixa/Chiado – e, adicionalmente, face ao trimestre anterior, as freguesias Avenidas Novas (3 565 €/m²) e Estrela (3 540 €/m²).

A freguesia de Santo António manteve, tal como no 2º trimestre de 2018, o preço mediano da habitação mais elevado, entre as freguesias da cidade de Lisboa (4 532 €/m²). As freguesias de Avenidas Novas, Santo António, Arroios, Estrela, Belém e Campo de Ourique, registaram, simultaneamente, um preço mediano dos alojamentos vendidos acima do valor da cidade de Lisboa (2 877 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+24,3%).

As freguesias de Santa Clara, Areeiro, São Domingos de Benfica, Carnide e Lumiar registaram, no 3º trimestre de 2018, preços medianos e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos da cidade de Lisboa. Santa Clara foi a

freguesia com o menor preço mediano (1 909 €/m²). A freguesia do Parque das Nações foi a única com uma evolução negativa do preço da habitação face ao período homólogo.

Figura 6: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2018

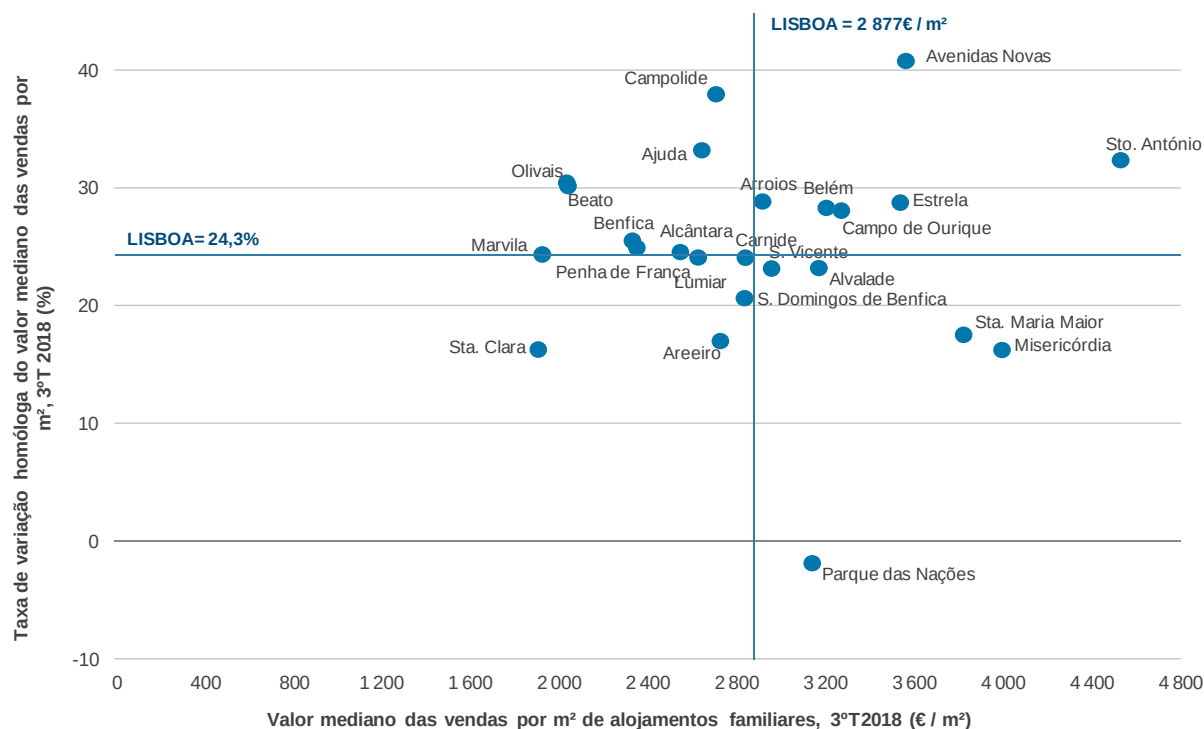


Figura 7: Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2018

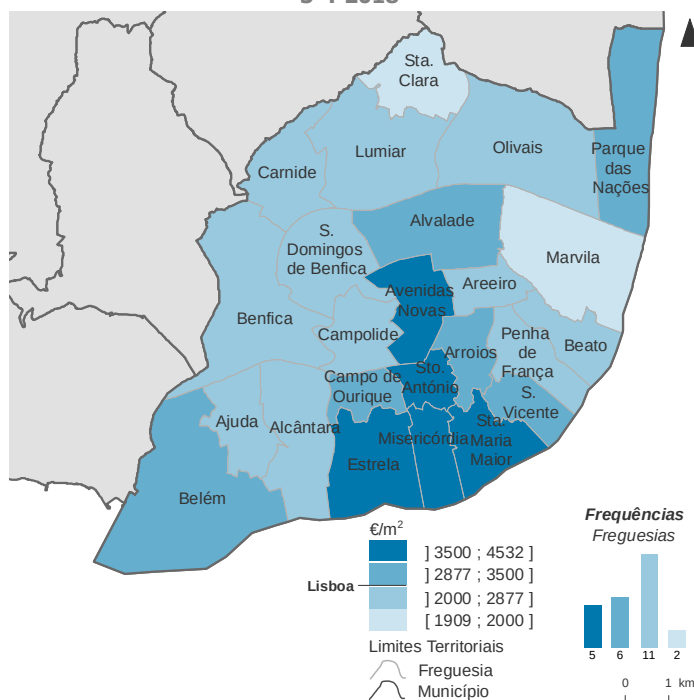
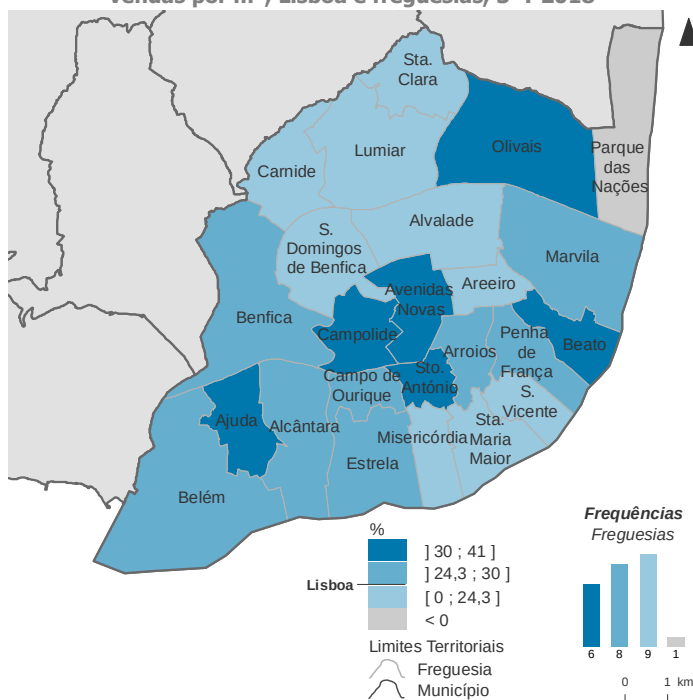


Figura 8: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 3ºT 2018



A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o preço mais elevado da habitação (2 250 €/m²), entre as freguesias da cidade do Porto

No 3º trimestre de 2018, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos destacaram-se entre as sete freguesias da cidade do Porto, por apresentarem simultaneamente um preço mediano de alojamentos vendidos (1 860 €/m², 2 250 €/m² e 1 810 €/m², respetivamente) acima do valor da cidade (1 525 €/m²) e uma taxa de variação face ao período homólogo (+28,7%, +24,9% e +24,4%, respetivamente) superior à verificada na cidade do Porto (+21,6%). A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o preço mediano dos alojamentos vendidos mais elevado (2 250 €/m²), entre as sete freguesias da cidade do Porto.

A freguesia de Paranhos registou, simultaneamente, um preço mediano de alojamentos vendidos (1 316 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+13,9%) inferiores aos valores verificados na cidade do Porto.

As freguesias de Ramalde, Bonfim e Campanhã registaram, no 3º trimestre de 2018, um preço mediano de alojamentos vendidos (1 429 €/m², 1 319 €/m² e 986 €/m², respetivamente) inferior ao da cidade do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo (+27,0%, +24,8% e +25,4%, respetivamente), superiores às registadas na cidade.

No período em análise, a freguesia da Campanhã registou o menor preço mediano de alojamentos vendidos (986 €/m²) na cidade do Porto.

Figura 9: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2018

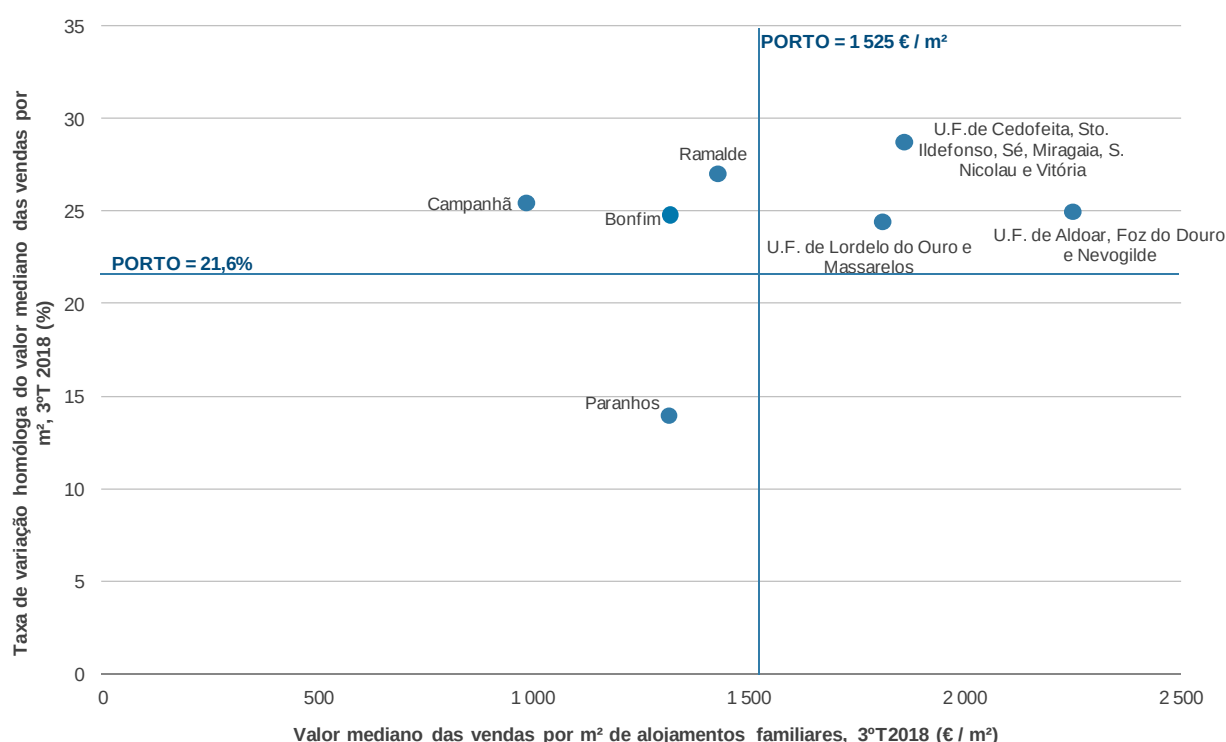


Figura 10: Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2018

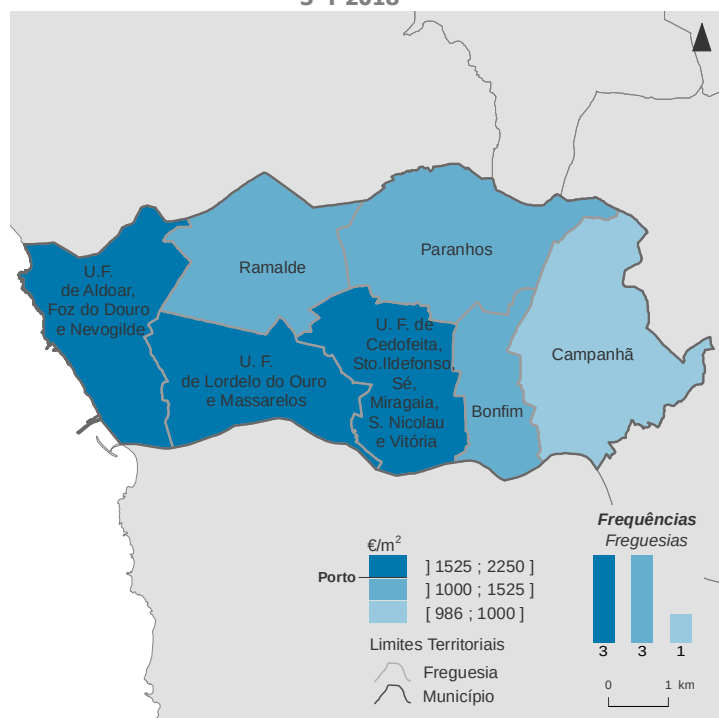
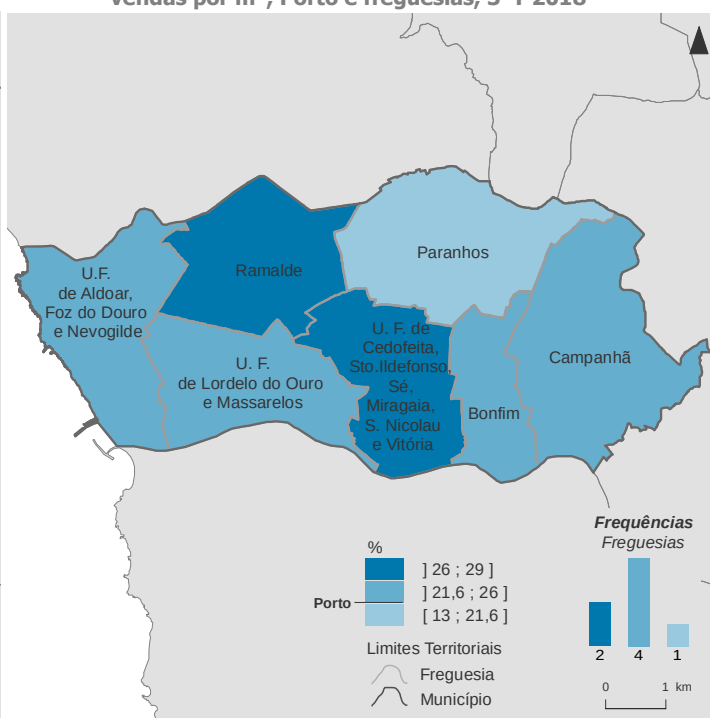


Figura 11: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 3ºT 2018



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 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".

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 entre 20 m² e 600 m². 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 m², 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, 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.

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.

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 Referência 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 2018 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 \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

[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 \(NUTS III\) e Tipologia; 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 \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Tipologia; Trimestral](#)

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