

Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local
2º semestre de 2019

Baixo Alentejo, Alto Tâmega, Alentejo Central e Médio Tejo registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo

No 2º semestre de 2019, face ao semestre homólogo, o valor mediano das rendas de alojamentos familiares de novos contratos de arrendamento no país aumentou 10,8% (9,2% de variação homóloga no semestre anterior), fixando-se em 5,32 €/m². O número de novos contratos diminuiu 6,4%, face ao 2º semestre de 2018 (-10,5% no semestre anterior). Pela primeira vez, desde o início da série (2º semestre de 2017), quatro sub-regiões NUTS III aumentaram o número de novos contratos de arrendamento, face ao período homólogo: Baixo Alentejo (+9,0%), Alto Tâmega (+8,7%), Alentejo Central (+5,1%) e Médio Tejo (+0,8%).

No período em análise, 39 municípios, localizados maioritariamente na Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve, apresentaram um valor mediano superior ao nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado (11,96 €/m²), e com valores iguais ou superiores a 7 €/m² destacavam-se também Cascais (10,71 €/m²), Oeiras (10,18 €/m²), Porto (8,83 €/m²), Amadora (8,33 €/m²), Almada (7,77 €/m²), Odivelas (7,67 €/m²), Matosinhos (7,55 €/m²), Loures (7,24 €/m²), Loulé e Albufeira (ambos 7,03 €/m²), mais três municípios que os assinalados no semestre anterior.

Em Lisboa, as freguesias Misericórdia (14,49 €/m²), Santo António (14,25 €/m²), Estrela (14,00 €/m²), Campo de Ourique (13,98 €/m²), Santa Maria Maior (13,90 €/m²) e Parque das Nações (13,55 €/m²) registaram valores superiores a 13,5 €/m². No Porto, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o valor mais elevado (9,50 €/m²) e a freguesia de Campanhã registou a maior taxa de variação homóloga (+21,8%) mas o menor valor de rendas (7,54 €/m²).

A informação deste destaque não reflete ainda a situação atual determinada pela pandemia Covid19. É de esperar que as tendências aqui analisadas se alterem substancialmente. De qualquer modo, a informação hoje disponibilizada é útil para estabelecer uma referência para avaliar desenvolvimentos futuros. Apesar das circunstâncias, tentaremos manter o calendário de produção e divulgação, embora seja natural alguma perturbação associada ao impacto da pandemia na obtenção de informação primária. Por esse motivo apelamos à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às solicitações do INE, utilizando a Internet e o telefone como canais alternativos aos contatos presenciais. Na verdade a qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia Covid19, depende crucialmente dessa colaboração que o INE antecipadamente agradece.

Tal como nas edições anteriores, nas Estatísticas de Rendias da Habitação (ver nota técnica no final do destaque), os valores publicados, salvo indicação em contrário, referem-se à **mediana** (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das rendas por metro quadrado) das rendas de **novos contratos** de arrendamento de alojamentos familiares (€/m²). A mediana é identificada no período correspondente ao ano acabado em cada semestre. Também o número de novos contratos de arrendamento se refere aos contratos celebrados nos últimos 12 meses. Além dos resultados que agora se divulgam, é disponibilizada informação adicional em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

As NUTS III Baixo Alentejo, Alto Tâmega, Alentejo Central e Médio Tejo registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento, face ao período homólogo

No 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses), o valor mediano das rendas dos 72 788 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,32 €/m², aumentando +10,8% face ao período homólogo. No semestre anterior essa taxa tinha sido 9,2%. Contudo, verificou-se uma diminuição de 6,4% no número de novos contratos celebrados relativamente ao mesmo período do ano anterior (-10,5% no semestre anterior).

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,07 €/m²), Algarve (6,25 €/m²), Região Autónoma da Madeira (5,99 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (5,75 €/m²).

À semelhança de semestres anteriores, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (24 129). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,9%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (435).

Figura 1: Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2ºS 2019

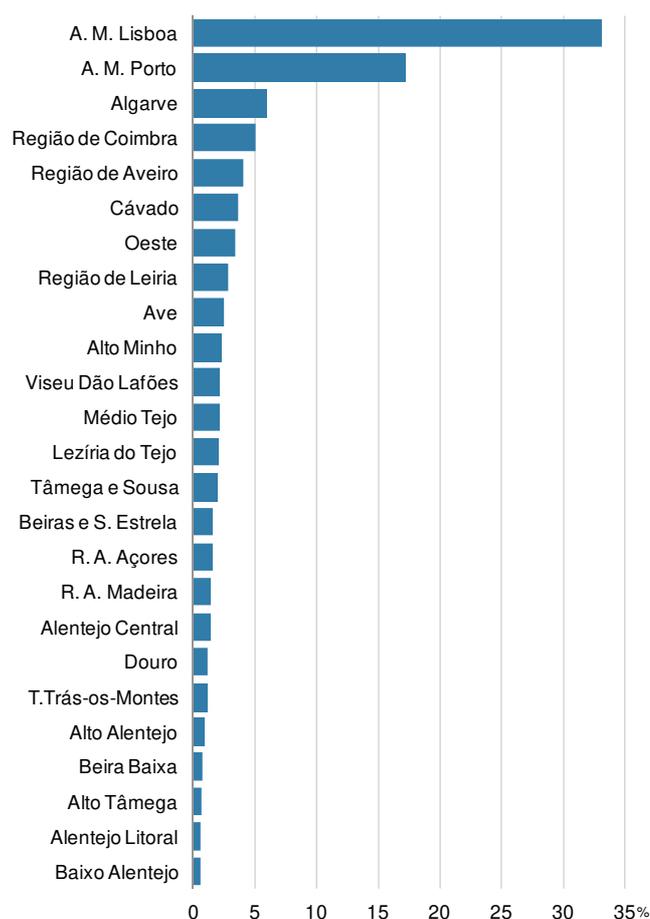
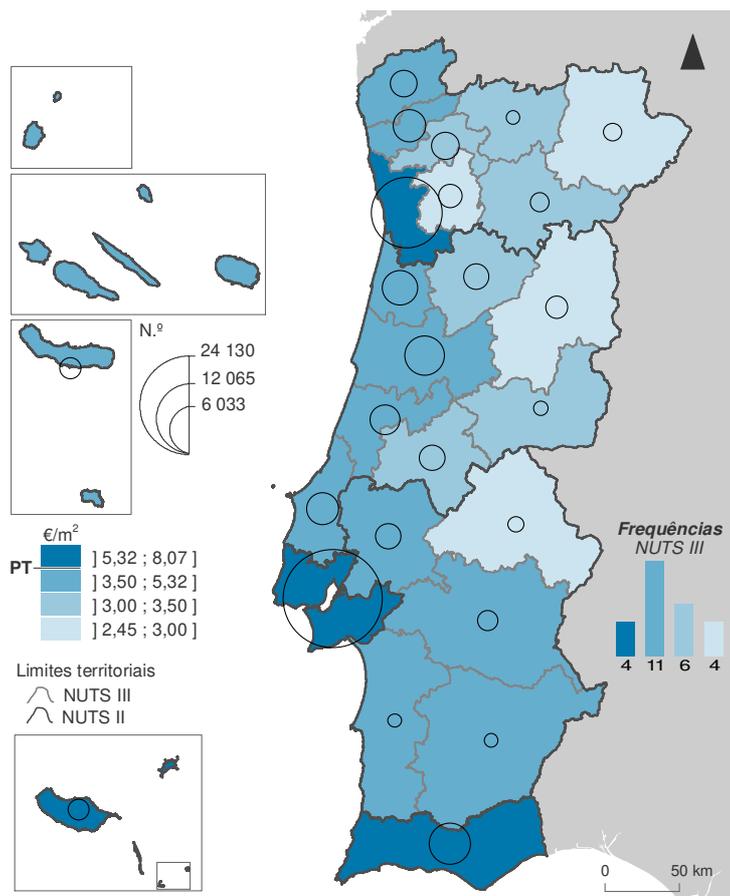


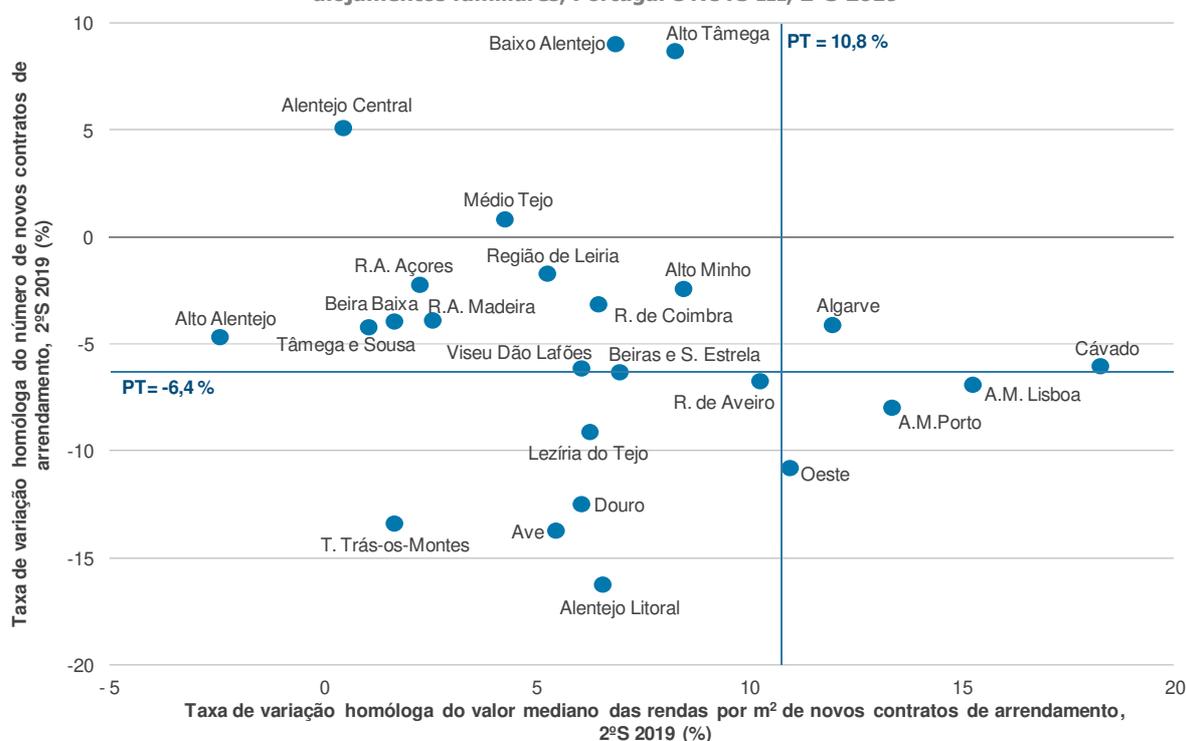
Figura 2: Valor mediano das rendas por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 2ºS 2019



No 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses), as sub-regiões NUTS III Baixo Alentejo (+9,0%), Alto Tâmega (+8,7%), Alentejo Central (+5,1%) e Médio Tejo (+0,8%) registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento, face ao período homólogo, contrariando o contexto de diminuição do número de novos contratos verificado em todas as sub-regiões NUTS III, desde o início da série das Estatísticas de Rendias da habitação ao nível local (2º semestre de 2017).

Face ao período homólogo, no 2º semestre de 2019 o valor mediano das rendas aumentou em 24 das 25 sub-regiões, tendo diminuído apenas no Alto Alentejo (-2,4%). O Cávado (+18,3%), a Área Metropolitana de Lisboa (+15,3%) e a Área Metropolitana do Porto (+13,4%) registaram as maiores variações homólogas. Destacaram-se ainda com taxas de variação superiores ao valor nacional (+10,8%) as sub-regiões Algarve (+12,0%) e Oeste (+11,0%).

Figura 3: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºS 2019



Onze municípios registaram rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação superiores a 7 €/m², mais três que no semestre anterior

No 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses), 39 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado do país (11,96 €/m²), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/m², Cascais (10,71 €/m²), Oeiras (10,18 €/m²), Porto (8,83 €/m²), Amadora (8,33 €/m²), Almada (7,77 €/m²), Odivelas (7,67 €/m²), Matosinhos (7,55 €/m²), Loures (7,24 €/m²), Loulé e Albufeira (ambos com 7,03 €/m²), mais três municípios que os assinalados no semestre anterior: Loures, Loulé e Albufeira.

O padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento destacava, com valores mais elevados, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios), do Algarve (12 em 16) e da Área Metropolitana do Porto (5 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se, com rendas superiores ao valor nacional, os municípios do Funchal

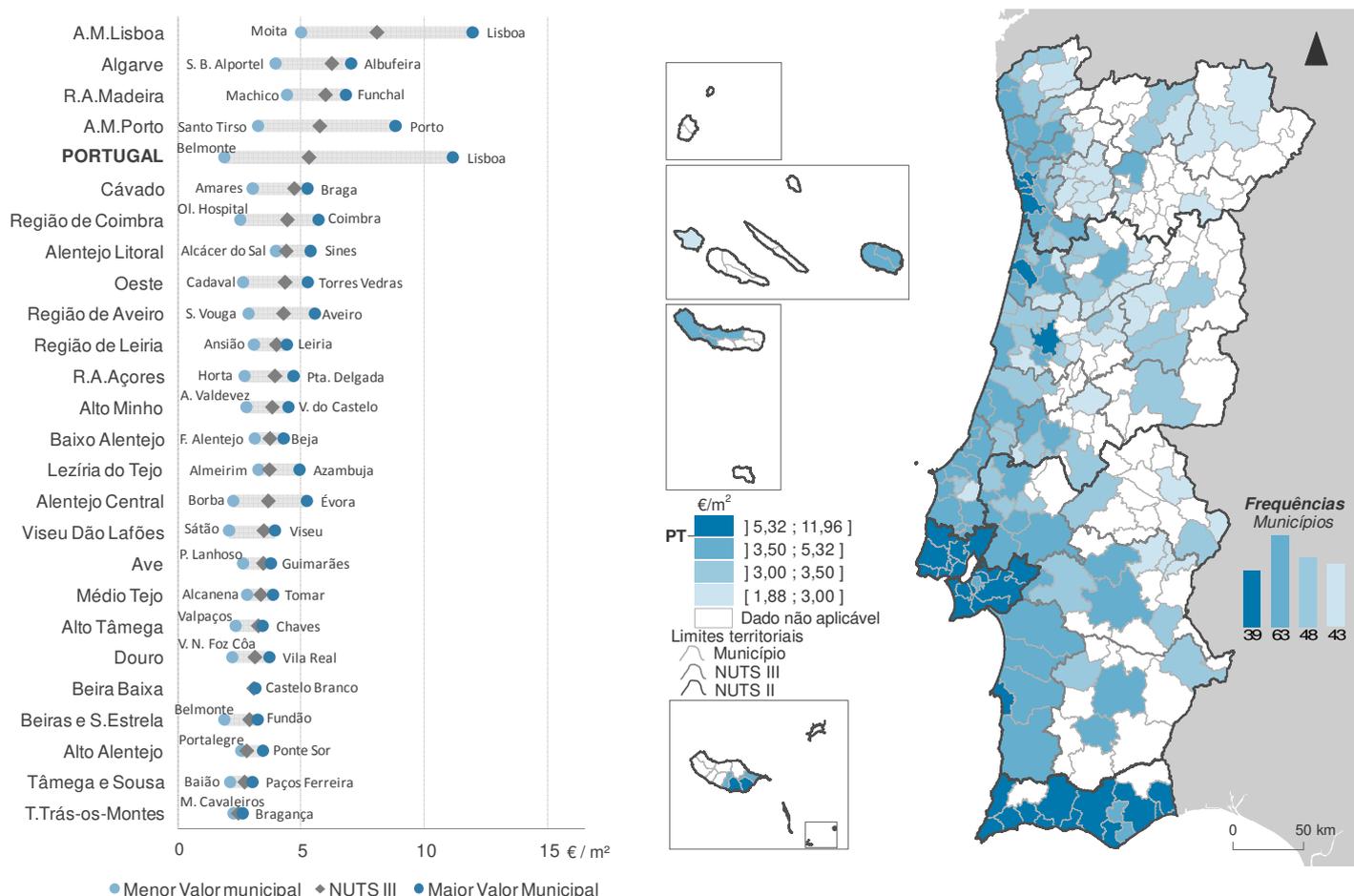
(6,82 €/m²) e de Santa Cruz (5,40 €/m²) (na Região Autónoma da Madeira), Coimbra (5,71 €/m²), Aveiro (5,56 €/m²) e Sines (5,38 €/m²).

No período em análise, 43 municípios registaram valores de novos contratos de arrendamento destinados à habitação inferiores a 3 €/m² (55 municípios no semestre anterior), localizados maioritariamente nas regiões NUTS II Centro (19 em 100 municípios) e Norte (18 em 86).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude do valor das rendas entre municípios (6,96 €/m²): o menor valor foi registado na Moita (5,00 €/m²) e o maior em Lisboa (11,96 €/m²). As NUTS III Área Metropolitana do Porto (5,58 €/m²), Região de Coimbra (3,18 €/m²) e Algarve (3,07 €/m²) registaram também um diferencial do valor das rendas entre municípios superior a 3,00 €/m².

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 6 721 novos contratos celebrados nos últimos 12 meses, +1,2% que no período homólogo. Assinala-se ainda, com um número de novos contratos superior a 2 500, os municípios do Porto (3 043) e Sintra (2 808).

Figura 4: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºS 2019



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

Lisboa, Cascais, Oeiras, Funchal, Maia e Coimbra destacaram-se, entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, por registarem taxas de variação homóloga dos valores de renda inferiores às registadas no país

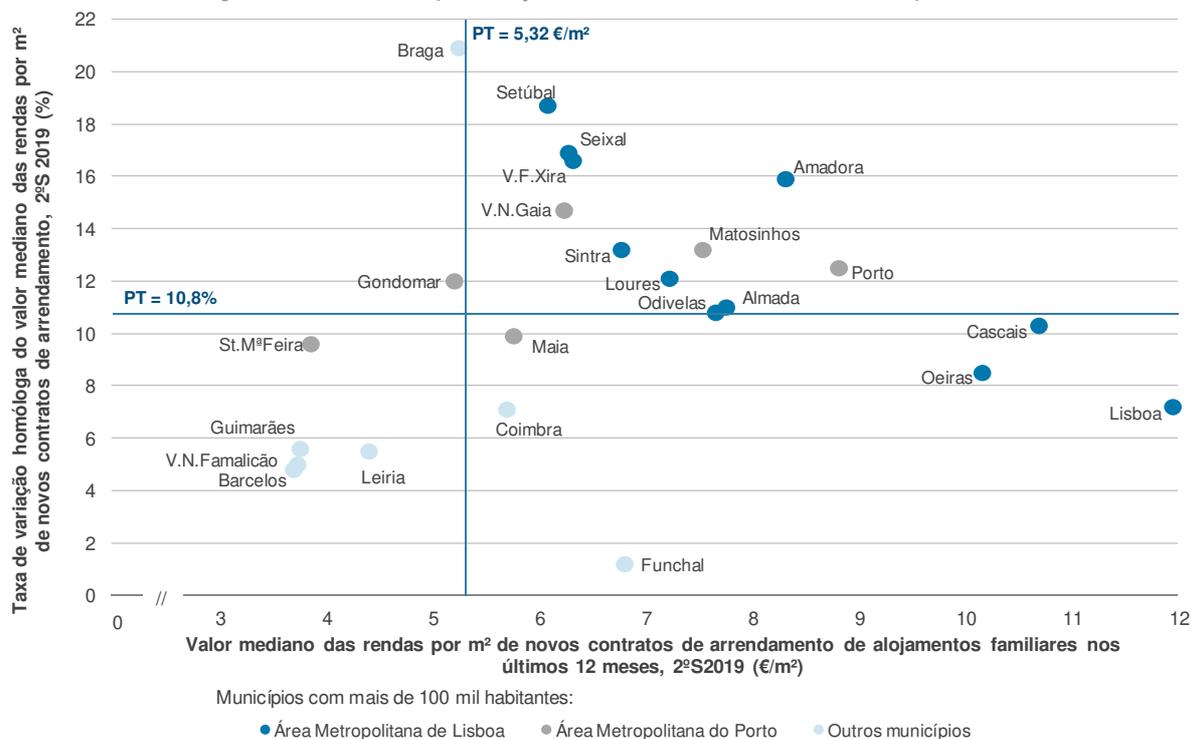
No 2º semestre de 2019, Braga (+21,0%) e Setúbal (+18,7%) destacaram-se, entre os 24 municípios com mais de cem mil habitantes, por registarem taxas de variação homólogas dos valores de renda de habitação em novos contratos superiores a +18%.

Entre os municípios com mais de cem mil habitantes, um conjunto de 11 destacou-se – Setúbal, Seixal, Vila Franca de Xira, Amadora, Vila Nova de Gaia, Matosinhos, Sintra, Porto, Loures, Almada e Odivelas – por apresentar, simultaneamente, um valor mediano das rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação acima do valor nacional (5,32 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais elevadas que as verificadas em Portugal (+10,8%). Os municípios de Braga e Gondomar registaram também taxas de crescimentos homólogas (+20,9% e +12,0%, respetivamente) superiores ao valor nacional.

Os municípios de Lisboa, Cascais, Oeiras, Funchal, Maia e Coimbra apresentaram taxas de variação homólogas dos valores de renda inferiores às verificadas no país e, simultaneamente, rendas de habitação em novos contratos acima do valor nacional.

No período em análise, Barcelos, Vila Nova de Famalicão, Leiria, Guimarães e Santa Maria da Feira foram os únicos municípios com mais de 100 mil habitantes a registar rendas da habitação em novos contratos de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos verificados em Portugal.

Figura 5: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºS 2019



Em Lisboa, seis freguesias registaram valores medianos de rendas da habitação superiores a 13,50 €/m²

No 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses), seis das 24 freguesias de Lisboa registaram valores medianos de novos contratos de arrendamento de habitação superiores a 13,50 €/m²: Misericórdia (14,49 €/m²), Santo António (14,25 €/m²), Estrela (14,00 €/m²), Campo de Ourique (13,98 €/m²), Santa Maria Maior (13,90 €/m²) e Parque das Nações (13,55 €/m²). Por outro lado, Santa Clara (8,82 €/m²) e Beato (10,28 €/m²) apresentaram os valores mais baixos.

No período em análise, as freguesias da Misericórdia, Estrela, Campo de Ourique, Santa Maria Maior e Ajuda registaram, simultaneamente, rendas acima do valor para o município de Lisboa (11,96 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, maiores que a verificada no município de Lisboa (+7,2%).

As freguesias de Santa Clara, Beato, Penha de França, Lumiar, Areeiro, Arroios, Alvalade e São Domingos de Benfica registaram, no 2º semestre de 2019, valores de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos verificados no município de Lisboa.

No 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses), tal como no período homólogo, Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento (594 contratos celebrados) e Marvila o menor (66).

Figura 6: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2019

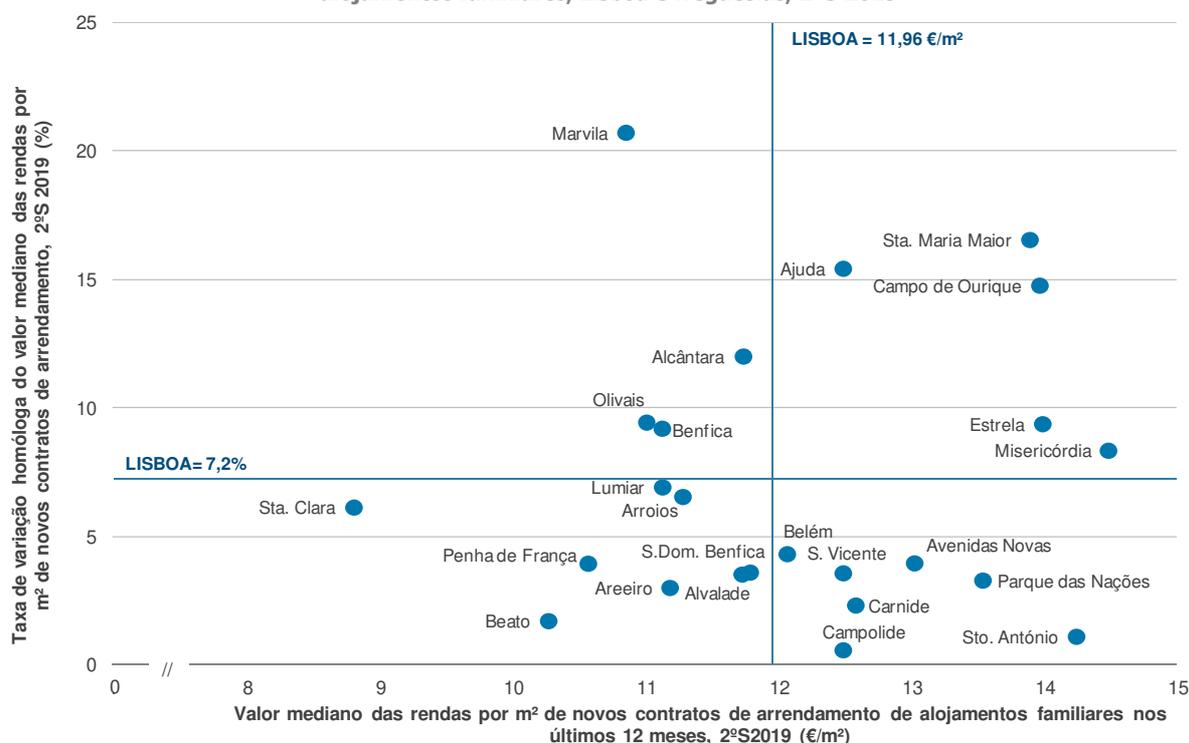


Figura 7: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2019

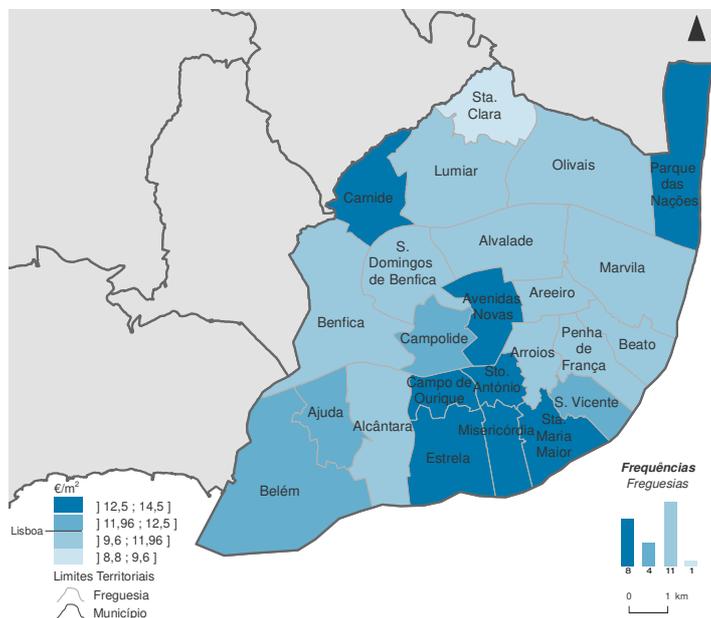
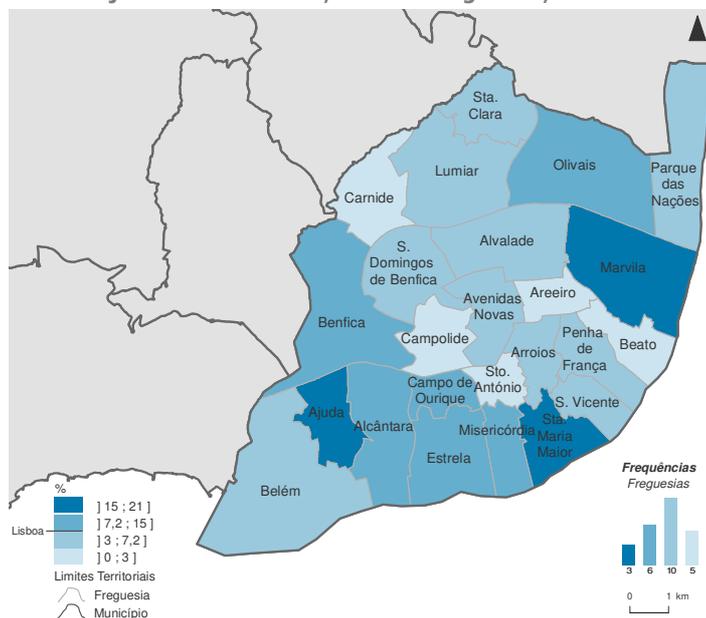


Figura 8: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2019



No Porto, a freguesia de Campanhã registou, simultaneamente, a maior taxa de variação homóloga (+21,8%) e o menor valor de rendas de novos contratos (7,54 €/m²)

No 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses), a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde destacou-se por registar o mais elevado valor de rendas de novos contratos (9,50 €/m²), entre as sete freguesias do município do Porto.

A freguesia de Ramalde registou um valor abaixo do valor do município do Porto (8,83 €/m²) e uma taxa de variação homóloga inferior à verificada no Porto (+12,5%). A freguesia de Campanhã registou, simultaneamente, a maior taxa de variação homóloga (+21,8%) e o menor valor de rendas de novos contratos (7,54 €/m²) no município do Porto.

A União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos e Bonfim apresentaram, simultaneamente, um valor mediano de rendas de habitação de novos contratos de arrendamento (9,50 €/m², 9,40 €/m², 9,33 €/m² e 9,00 €/m², respetivamente) acima do valor verificado no município do Porto (8,83 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+7,2%, +11,5%, +9,9% e +11,0%, respetivamente) inferior à verificada no Porto (+12,5%).

No 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses), o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 880 contratos celebrados, na freguesia de Paranhos, e 182, na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

Figura 9: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2ºS 2019

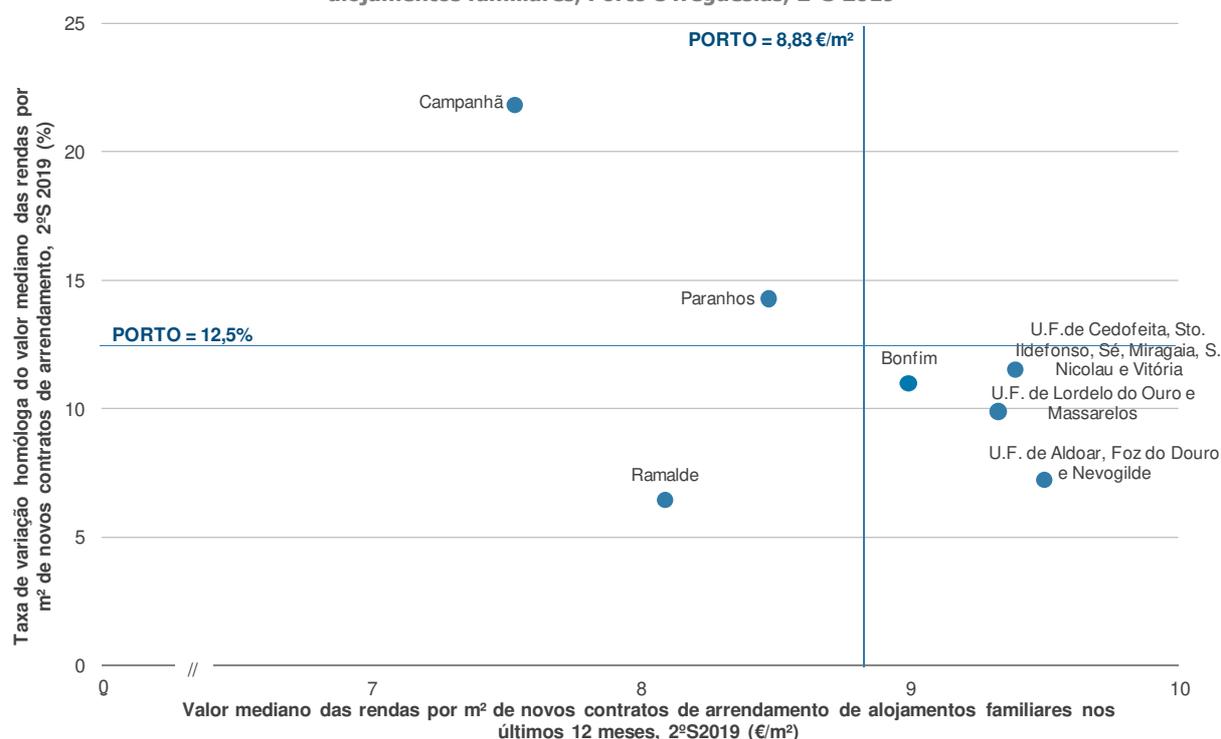
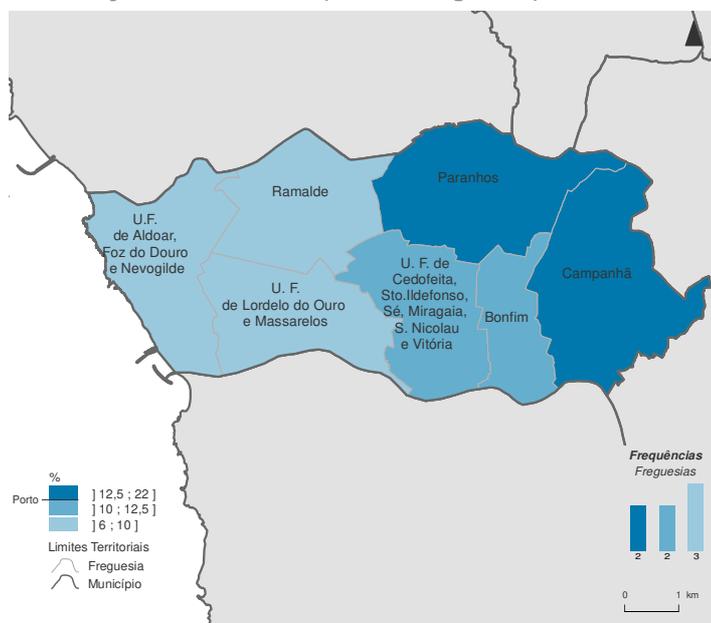
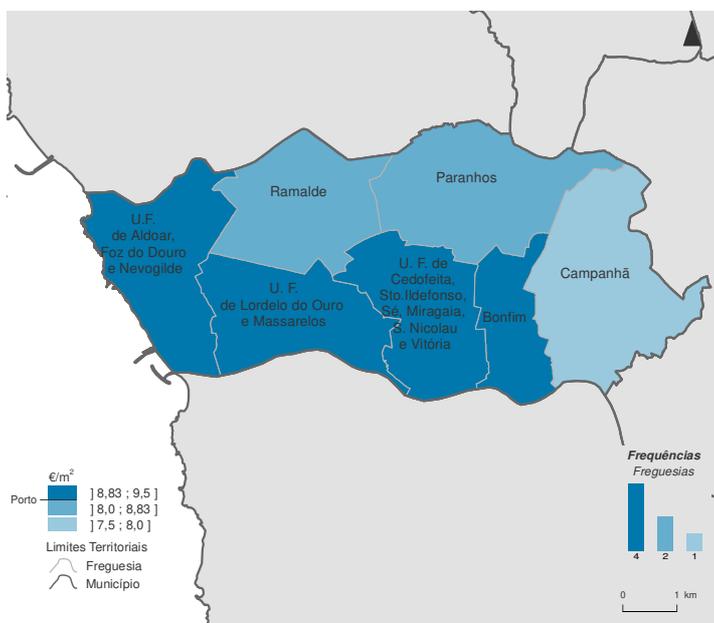


Figura 10: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2ºS 2019

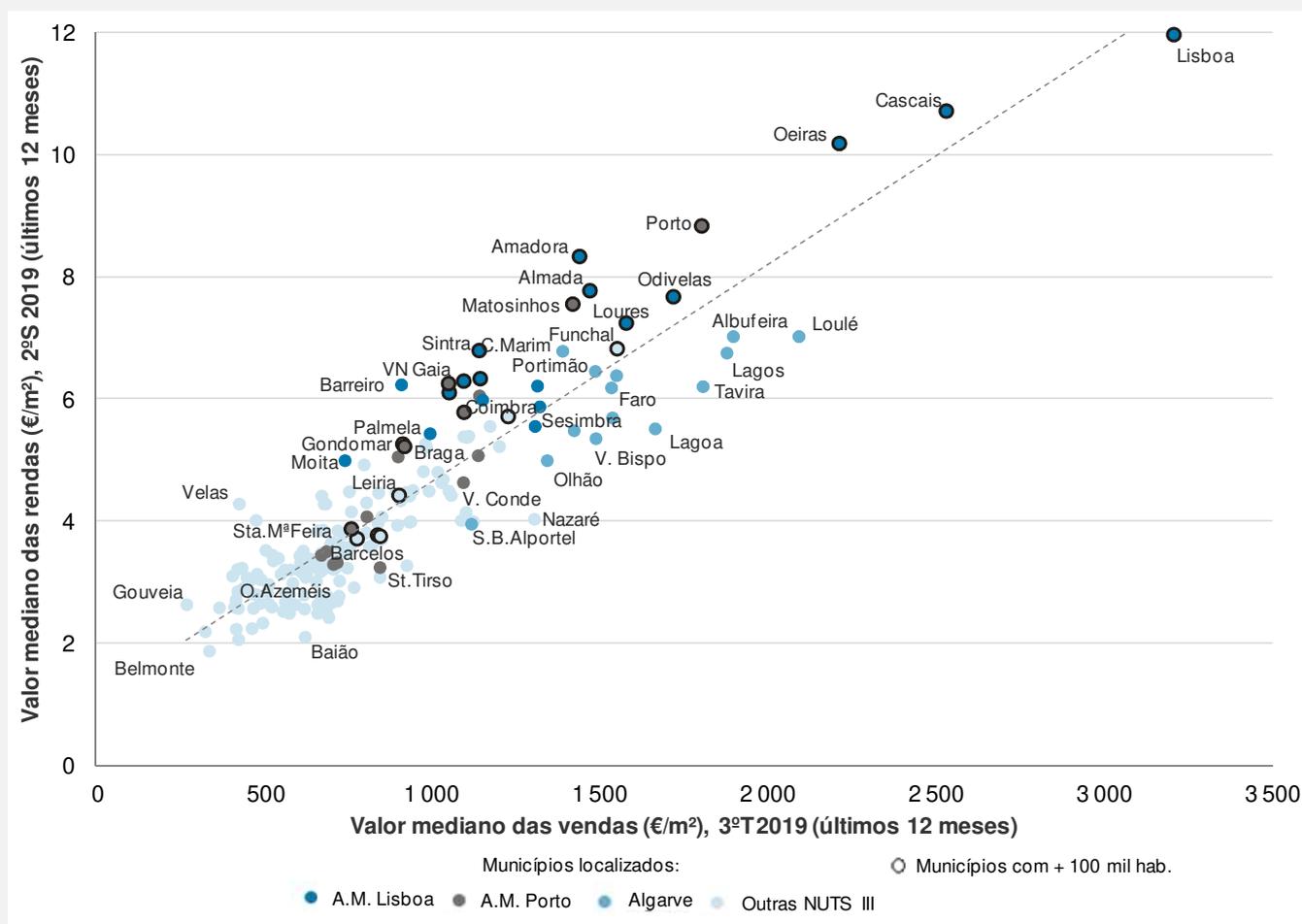
Figura 11: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2ºS 2019



Renda e preço de aquisição por m²

A Figura 12 representa 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 continuam a salientar-se como apresentando valores por m² mais caros que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras. Tendo como referência a linha de tendência, verifica-se a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa – exceção dos municípios de Lisboa e Sesimbra –, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do 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 12: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e preço mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por município



Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local e Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local.

Nota: A informação relativa aos novos contratos de arrendamento refere-se ao 2º Semestre de 2019 (últimos 12 meses) e a informação relativa às vendas de alojamentos familiares refere-se ao 3º Trimestre de 2019 (últimos 12 meses). O gráfico apresenta os 198 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

Nota técnica

As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade semestral 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 Rendas 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 Rendas da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendas 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 as primeiras declarações e as declarações de substituição 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 m² de novos contratos de arrendamento em alojamentos familiares

Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² 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 m² e 600 m² e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

Os resultados divulgados para cada semestre correspondem à informação registada para o semestre de referência e o semestre anterior. Embora os resultados sejam divulgados semestralmente, os mesmos refletem as rendas e o número de novos contratos de arrendamento associadas ao conjunto de 12 meses, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis arrendados sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor e do número de novos contratos de arrendamento, bem como eliminar o efeito de potenciais flutuações sazonais.

Para efeitos de apuramento de resultados destes dois indicadores 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.

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.

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 semestrais para o período entre o 2º semestre de 2017 e o 2º semestre de 2019 (últimos 12 meses) estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade semestral, últimos 12 meses (2º semestre 2017 a 2º semestre 2019):

[Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica; Semestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(N.º\) por Localização geográfica; Semestral](#)

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