

29 de junho de 2021

Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local – dados provisórios
1º trimestre de 2021

Lisboa e Porto com redução do valor das rendas face ao trimestre homólogo

No 1º trimestre de 2021 (dados provisórios) a renda mediana dos 19 472 de novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 5,80 €/m². Este valor representa uma variação homóloga de +5,5% no país, superior à observada no trimestre anterior (+3,8%). Houve, no entanto, uma redução do número de novos contratos de arrendamento no país face ao 1º trimestre de 2020 (-6,5%).

A variação homóloga das rendas não foi uniforme, em 10 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes as rendas tiveram uma evolução negativa. Nas áreas metropolitanas destacavam-se com valores de novos contratos de arrendamento mais elevados e simultaneamente com diminuição homóloga das rendas medianas, os municípios de Lisboa (-9,2%), Porto (-6,7%), Oeiras (-6,2%), Odivelas (-3,1%) e Almada (-1,1%).

Com esta edição das Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa (ver ligação ao novo documento metodológico no final do destaque), o INE inicia a divulgação de resultados com periodicidade trimestral, considerando os novos contratos de arrendamento registados nos últimos 3 meses.

Neste destaque inicia-se uma nova série destas estatísticas passando a apresentar-se **resultados trimestrais provisórios** sobre novos contratos de arrendamento para sub-regiões NUTS III e municípios com 100 mil ou mais habitantes. Para estas geografias existe um número de observações suficientemente significativo para apurar tendências do mercado de arrendamento. Em todo o caso, como esta opção não permite a apresentação de resultados para pequenos domínios territoriais, com a divulgação dos resultados do 2º e 4º trimestres, continuarão a ser divulgados os habituais apuramentos com periodicidade semestral (últimos 12 meses), nomeadamente, resultados estruturados para todos os municípios do país e para as freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto.

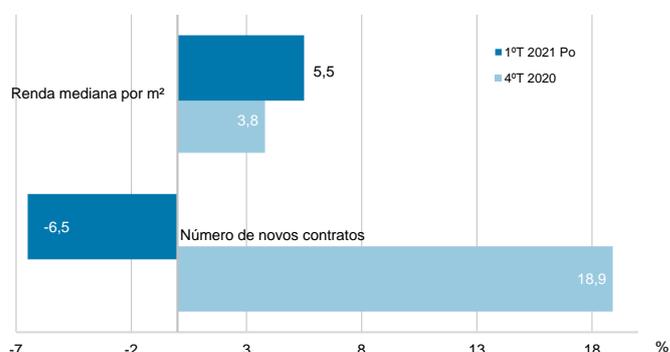
Nestas estatísticas (ver nota técnica no final do destaque), os valores publicados, salvo indicação em contrário, referem-se à **mediana** (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das rendas por metro quadrado) das rendas de **novos contratos** de arrendamento de alojamentos familiares (€/m²).

Em www.ine.pt são disponibilizados os novos indicadores trimestrais desde o 1º trimestre de 2020, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

Dezassete das 25 sub-regiões NUTS III com aumento das rendas face ao período homólogo

No 1º trimestre de 2021 (dados provisórios), a renda mediana dos 19 472 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,80 €/m². Este valor representa um aumento de +5,5% face ao período homólogo de 2020, acima da taxa de variação homóloga observada no 4º trimestre de 2020, +3,8%. No 1º trimestre de 2021, o número de novos contratos de arrendamento no país (dados provisórios) foi, contudo, menor que o registado no mesmo trimestre de 2020 (20 830 novos contratos). Relativamente ao 4º trimestre de 2020, a renda mediana do 1º trimestre de 2021 aumentou +0,5%.

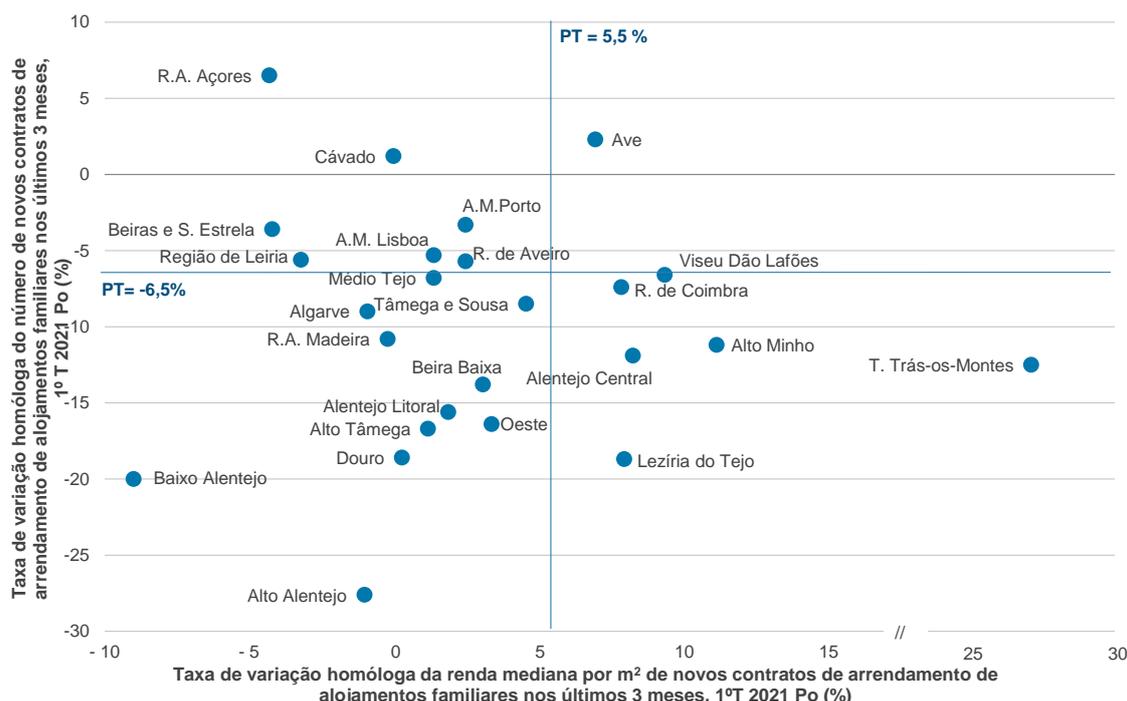
Figura 1: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal nos 4ºT 2020 e 1ºT 2021(Po)



No 1º trimestre de 2021, as sub-regiões NUTS III Região Autónoma dos Açores (+6,5%), Ave (+2,3%) e Cávado (+1,2%) foram as únicas em que aumentou o número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo. Nas restantes sub-regiões, o número de novos contratos diminuiu, destacando-se o Alto Alentejo (-27,6%), Baixo Alentejo (-20,0%).

Face ao período homólogo, no 1º trimestre de 2021 a renda mediana aumentou em 17 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se Terras de Trás-os-Montes (+27,1%), Alto Minho (+11,2%) e Viseu Dão Lafões (+9,4%) que registaram os maiores crescimentos homólogos. Nas sete NUTS III do país que registaram diminuição da renda mediana por m², as reduções oscilaram entre 9,0% (Baixo Alentejo) e 0,2% (Região Autónoma da Madeira).

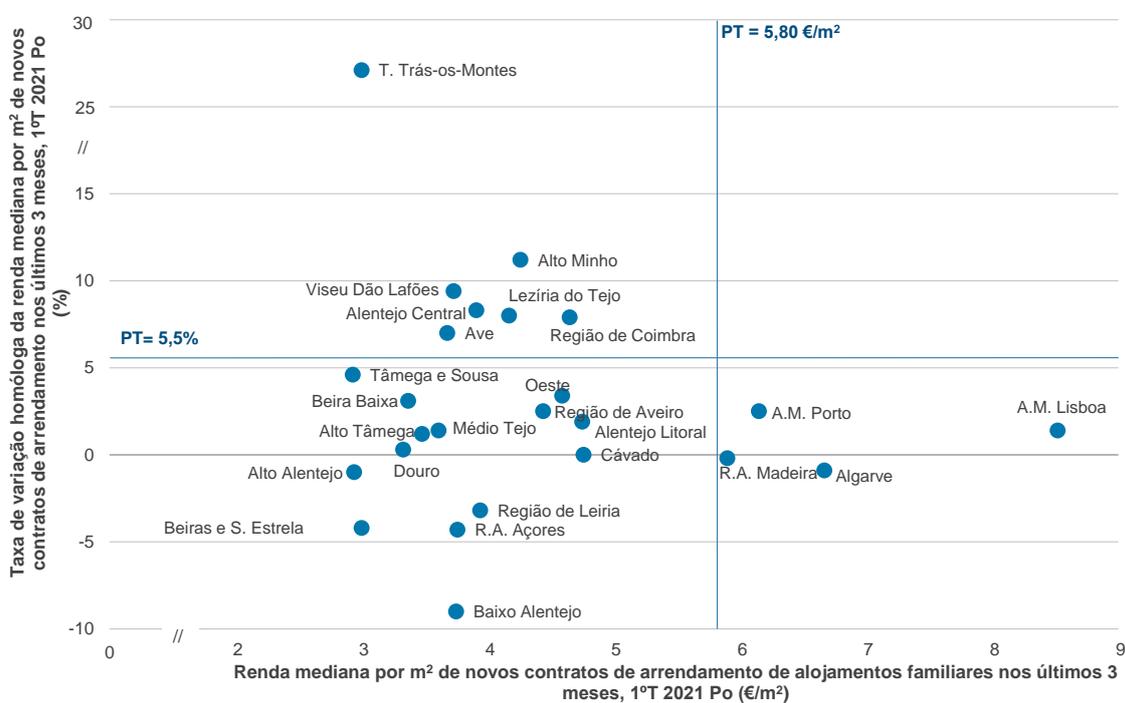
Figura 2: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 1ºT 2021 Po



Algarve e Região Autónoma da Madeira com diminuição do valor das rendas, face ao período homólogo

No 1º trimestre de 2021, do conjunto das sub-regiões com valores medianos de rendas superiores ao nacional – Área Metropolitana de Lisboa (8,52 €/m²), Algarve (6,67 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,15 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (5,9 €/m²) – a Região Autónoma da Madeira (-0,2%) e o Algarve (-0,9%) registaram uma diminuição dos valores de arrendamento face ao período homólogo e as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto registaram uma variação homóloga positiva mas inferior à observada para o conjunto do país.

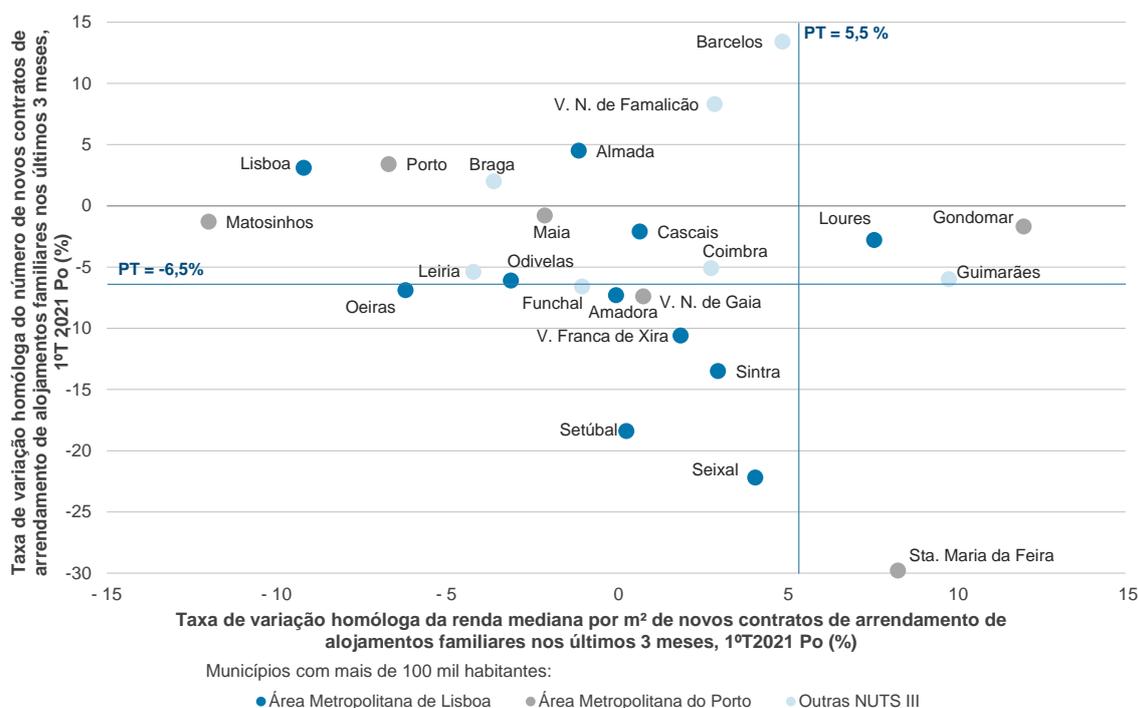
Figura 3: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, e taxa de variação homóloga correspondente por NUTS III e Portugal no 1ºT 2021 Po



Em Lisboa, Porto, e Almada observaram-se reduções das rendas, face ao período homólogo

No 1º trimestre de 2021, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, apenas em quatro se registaram variações homólogas positivas da renda mediana e superiores à variação nacional: Gondomar (+12,0%), Guimarães (+9,8%), Loures (+7,6%) e Santa Maria da Feira (+8,3%), neste último caso num contexto em que se reduziram substancialmente o número de novos arrendamentos. Verificou-se um aumento do número de novos contratos de arrendamento, face ao período homólogo em Barcelos (+13,4%), Vila Nova de Famalicão (+8,3%), Almada (+4,5%), Porto (+3,4%), Lisboa (+3,1%) e Braga (+2,0%). Deste conjunto, são de destacar os seguintes municípios das áreas metropolitanas que apresentaram uma diminuição da renda mediana: Lisboa (-9,2%), Porto (-6,7%), e Almada (-1,1%). Fora destas áreas é ainda de salientar Braga que registou uma diminuição homóloga das rendas (-3,6%).

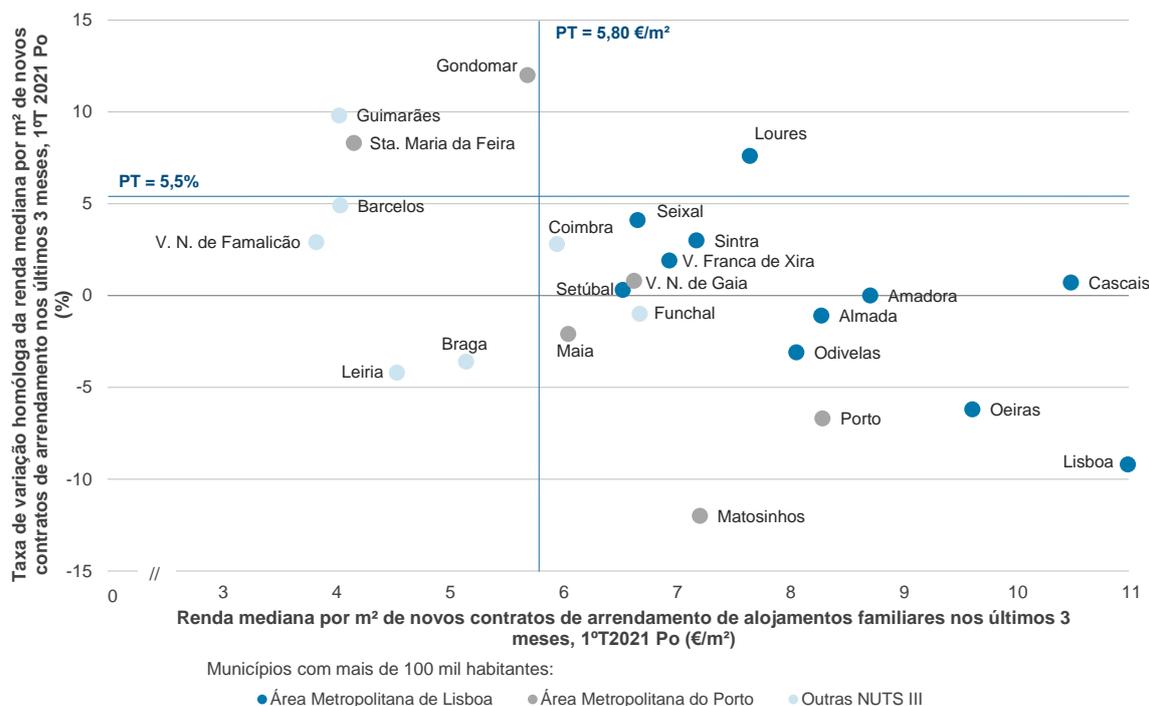
Figura 4: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e Municípios com mais de 100 mil habitantes no 1ºT 2021 Po



No 1º trimestre de 2021, nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, tal como no trimestre anterior, todos os municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção, nesta última, de Santa Maria da Feira e Gondomar, registaram rendas medianas com níveis superiores à nacional, mas variações homólogas diferenciadas. Assim, destacaram-se com valores de novos contratos de arrendamento mais elevados e com diminuição nos valores de rendas, os municípios de Lisboa (10,99 €/m² e -9,2%), Porto (8,30 €/m² e -6,7%), Oeiras (9,62 €/m² e -6,2%), Odivelas (8,07 €/m² e -3,1%) e Almada (8,29 €/m² e -1,1%). Em sentido inverso, com aumento dos valores de rendas, refira-se Cascais (10,49 €/m² e +0,7%). A Amadora registou uma taxa nula.

Para além dos municípios das áreas metropolitanas, apenas Funchal (6,69 €/m²) e Coimbra (5,96 €/m²) apresentaram rendas medianas superiores à nacional, tendo, porém, a cidade do Funchal, registado uma redução homóloga do seu valor (-1,0%).

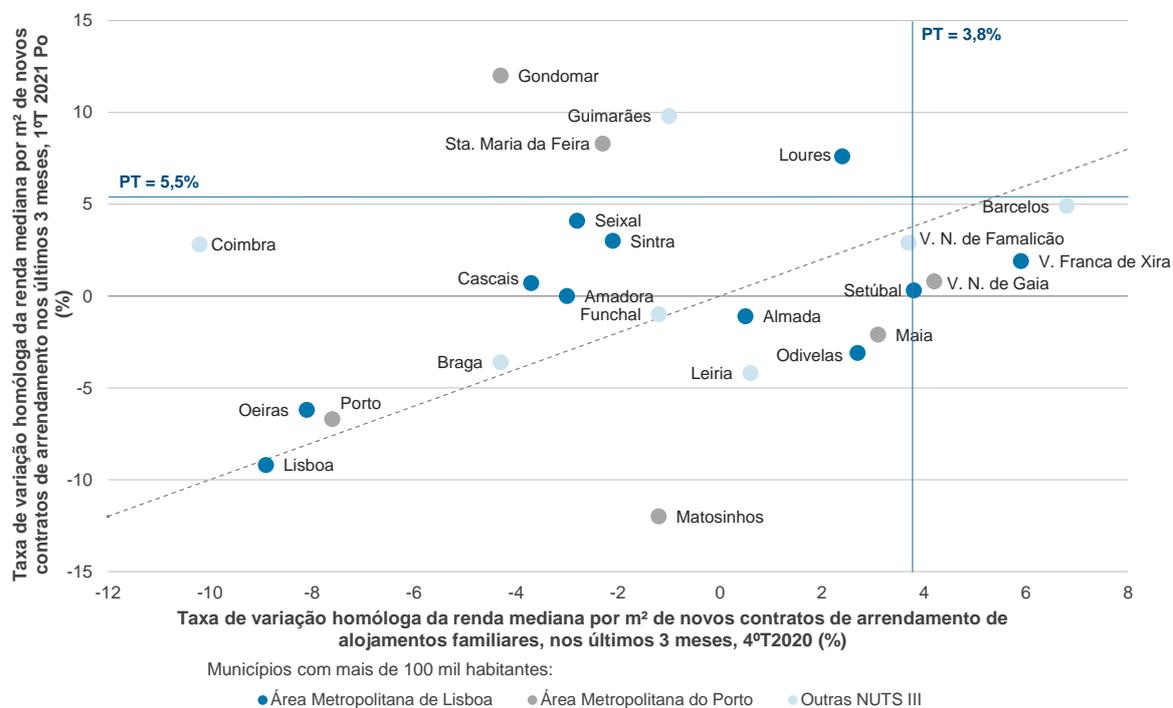
Figura 5: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, e taxa de variação homóloga correspondente nos municípios com mais de 100 mil habitantes no 1ºT 2021 Po



Desaceleração do valor das rendas entre o 4º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2021 em onze dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes

A figura seguinte representa a posição dos municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 4º trimestre de 2020 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 1º trimestre de 2021 (eixo das ordenadas). A bisetritz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas e evidencia que, para 11 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, houve uma redução das taxas de variação homóloga das rendas medianas (municípios abaixo da bisetritz). Por outro lado, a aceleração foi superior ao padrão nacional (+1,7 pontos percentuais) em 10 municípios, sendo que em Oeiras a renda mediana apresentou uma taxa de variação negativa face ao 1º trimestre de 2020: -6,2%.

Figura 6: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos municípios com mais de 100 mil habitantes e nos 4ºT 2020 e 1ºT 2021 Po



Caixa – Evolução recente das rendas nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto

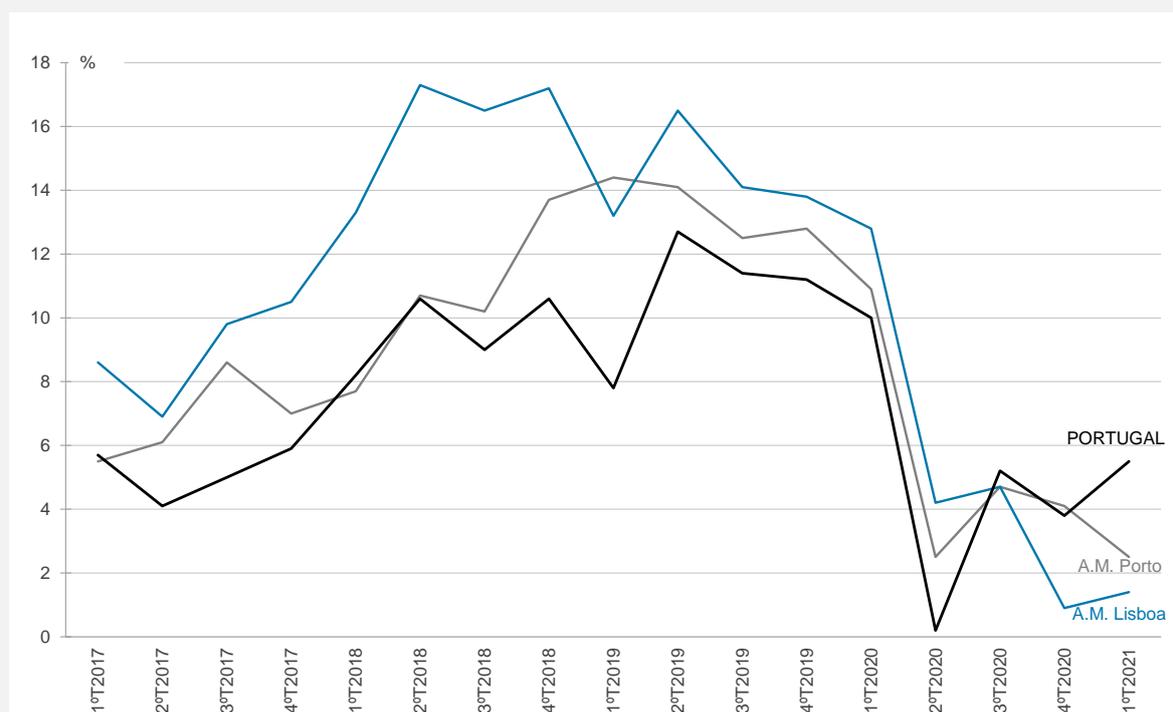
Em 2020, as duas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto concentraram 50% do mercado de arrendamento, 33% a Área Metropolitana de Lisboa e 17% a AMP. Tendo em consideração esta concentração territorial do mercado de arrendamento, a figura seguinte apresenta a evolução das taxas de variação homóloga das rendas medianas m² para as áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto e país, desde o início da série de dados disponíveis (1º trimestre de 2017), mostrando algumas diferenças significativas de comportamento.

A Área Metropolitana de Lisboa apresenta, no período anterior à pandemia COVID-19, níveis de crescimento sucessivamente maiores que os verificados na Área Metropolitana do Porto, com exceção do 1º trimestre 2019, sendo o ritmo de crescimento dos valores de arrendamento na Área Metropolitana de Lisboa particularmente intenso entre o 2º trimestre de 2018 e o 4º trimestre de 2018.

A desaceleração do crescimento dos valores de arrendamento após o 2º trimestre de 2019, até ao início da pandemia, é também mais evidente na Área Metropolitana de Lisboa, acentuando-se abruptamente nas duas áreas metropolitanas no 2º trimestre de 2020, com o início da pandemia.

A partir do 4º trimestre de 2020, o nível de crescimento dos valores de arrendamento na Área Metropolitana de Lisboa passou a ser inferior ao verificado na Área Metropolitana do Porto. Ao mesmo tempo, no 1º trimestre de 2021 (dados provisórios), a taxa de variação homóloga nas duas áreas metropolitanas passou a ser claramente inferior à verificada no país.

Figura 7: Taxa de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal e Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, 1ºT 2017 – 1ºT 2021 Po



As diferenças de comportamento verificam-se também entre os municípios das áreas metropolitanas. Tomando como referência a Área Metropolitana de Lisboa, a figura seguinte apresenta a evolução das taxas de variação homóloga das rendas medianas m² em Lisboa, Sintra e Cascais, municípios onde o mercado de arrendamento atingiu maior expressão, representando perto de 50% dos novos contratos de arrendamento da Área Metropolitana de Lisboa em 2020.

Enquanto Sintra apresentou, ao longo da série, um comportamento mais próximo do conjunto da Área Metropolitana de Lisboa, Lisboa e Cascais apresentaram nos quatro trimestres de 2017 e até ao 1º trimestre de 2018, no caso de Lisboa, e até ao 3º trimestre de 2018, em Cascais, níveis de crescimento claramente superiores ao da Área Metropolitana de Lisboa.

A partir do final de 2018 houve uma desaceleração em Lisboa, sendo esta tendência menos clara em Cascais, mas ambos os municípios atingiram taxas negativas no 2º trimestre de 2020, com o início da pandemia (-6,4% e -10,1%, respetivamente). Em Lisboa o comportamento manteve-se claramente negativo até ao 1º trimestre de 2021 (-9,2%), enquanto em Cascais se verificou um ligeiro aumento (+0,7%) neste trimestre. De forma diversa, Sintra apenas registou uma taxa de variação negativa no 4º trimestre de 2020 (-2,1%), recuperando no 1º trimestre de 2021 (+3,0%).

Figura 8: Taxa de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Área Metropolitana de Lisboa, Lisboa, Sintra e Cascais, 1ºT 2017 –1ºT 2021 Po



Nota técnica

As 'Estatísticas de Rendias 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 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 tiram 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" e como "prédio urbano".

Valor mediano da renda por m² 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 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 o 1º trimestre de 2021 são provisórios.

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 trimestrais para o período entre o 1º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2021 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2020 a 1º trimestre 2021):

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

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

[Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica \(Municípios com mais de 100 000 habitantes\); Trimestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica \(Municípios com mais de 100 000 habitantes\); Trimestral](#)

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