

Renda mediana dos novos contratos de arrendamento aumentou 11,5%

No 2º trimestre de 2021 a renda mediana dos 20 568 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 6,03 €/m². Este valor representa uma variação homóloga de +11,5% no país, superior à observada no trimestre anterior (+5,3%). O número de novos contratos de arrendamento no país também registou um aumento acentuado face ao 2º trimestre de 2020 (+49,3%), período particularmente afetado pela pandemia. Registe-se também que a taxa de variação do número dos novos contratos de arrendamento face ao 1º trimestre, período igualmente marcado por restrições à mobilidade em consequência da pandemia, foi +3,0% (-9,3% no trimestre anterior).

A renda mediana aumentou em 20 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se com os maiores crescimentos homólogos a sub-região do Oeste (+12,3%), Região de Aveiro (+11,9%), Região Autónoma da Madeira (+11,3%) e Área Metropolitana do Porto (+10,2%). As rendas mais elevadas registaram-se na Área Metropolitana de Lisboa (8,82 €/m²), Algarve (6,96 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,40 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (6,32 €/m²).

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa.

Neste destaque apresentam-se **resultados trimestrais** dos valores medianos das rendas de novos contratos e do número de novos contratos de arrendamento para sub-regiões NUTS III e municípios com 100 mil ou mais habitantes, atendendo ao volume significativo de observações disponíveis. Esta opção permite uma análise das dinâmicas mais recentes do mercado de arrendamento, mas condiciona a apresentação de resultados para pequenos domínios territoriais. Adicionalmente, são divulgados numa caixa apuramentos semestrais (últimos 12 meses), abrangendo todos os municípios do país e ainda as freguesias de Lisboa e do Porto, os quais **não** são diretamente comparáveis com os resultados trimestrais.

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).

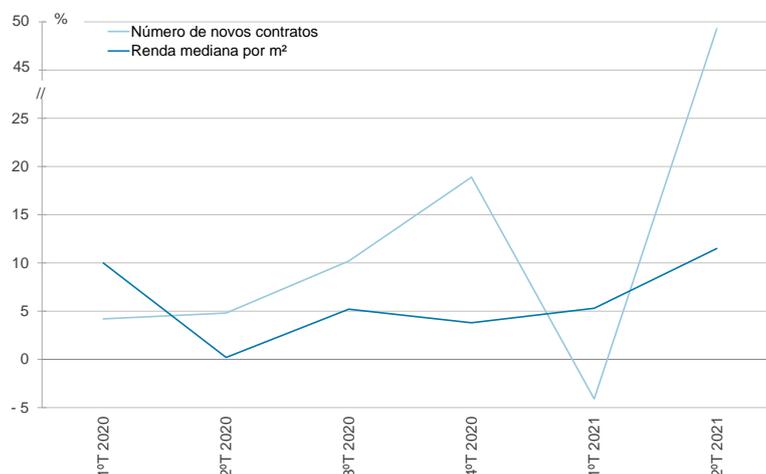
Em www.ine.pt são disponibilizados os indicadores trimestrais desde o 1º trimestre de 2020, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

Tendo em consideração a natureza administrativa da informação de base a este projeto e as limitações para a execução dos atos administrativos que a geraram no 2º trimestre de 2020 em contexto de pandemia por COVID-19, é expectável que o aumento de atividade no mercado imobiliário reflita não apenas as opções de base económica dos agentes mas também as limitações da capacidade da administração e que decorreram do contexto pandémico.

Número de contratos de arrendamento com crescimento homólogo de 49% e aumento de 3% face ao 1º trimestre de 2021

No 2º trimestre de 2021, a renda mediana dos 20 568 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,03 €/m². Este valor representa um aumento de +11,5% face ao 2º trimestre de 2020, período particularmente afetado pela pandemia e pelas medidas de confinamento implementadas para a sua mitigação. Este crescimento situa-se assim claramente acima da taxa de variação homóloga observada no 1º trimestre de 2021, +5,3%, período também fortemente afetado pelo contexto pandémico. Relativamente ao 1º trimestre de 2021, a renda mediana do 2º trimestre de 2021

Figura 1: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal entre o 1ºT 2020 e o 2ºT 2021



aumentou +4,1%. No 2º trimestre de 2021, o número de novos contratos de arrendamento no país foi maior que o registado no mesmo trimestre de 2020 (13 772 novos contratos), representando um aumento da atividade de arrendamento de perto de 50%. O crescimento do número de novos arrendamentos face ao trimestre anterior foi +3% (-9,3% no 1º trimestre).

No 2º trimestre de 2021, todas as sub-regiões NUTS III registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo.

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (7 171). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 53% do total de novos contratos do país e o Algarve 6,3%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (108).

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,82 €/m²), Algarve (6,96 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,40 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (6,32 €/m²). O menor valor das rendas de novos contratos de arrendamento registou-se em Terras de Trás-os-Montes (2,79 €/m²) e no Alto Alentejo (2,80 €/m²).

Figura 2: Contributo regional do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2ºT 2021

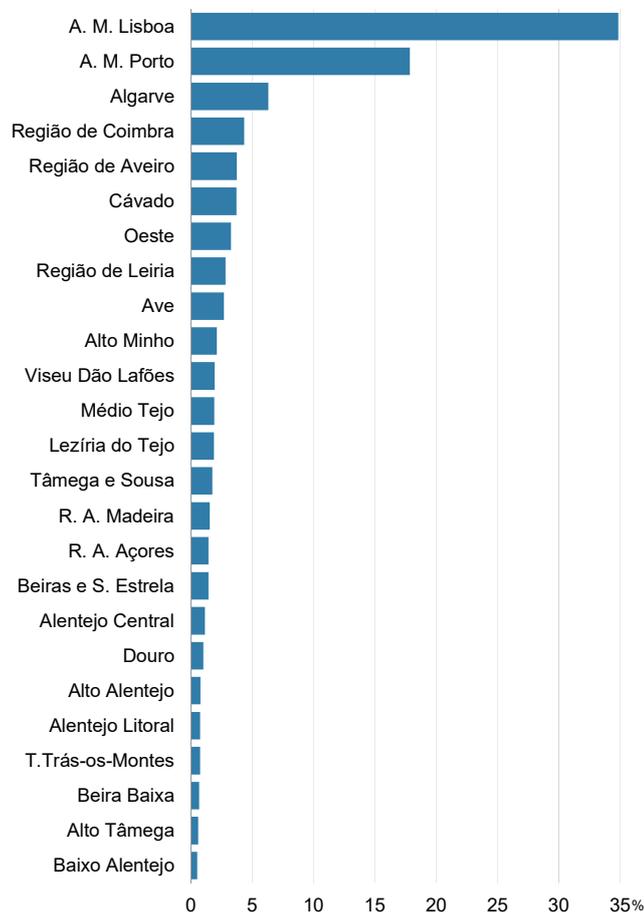
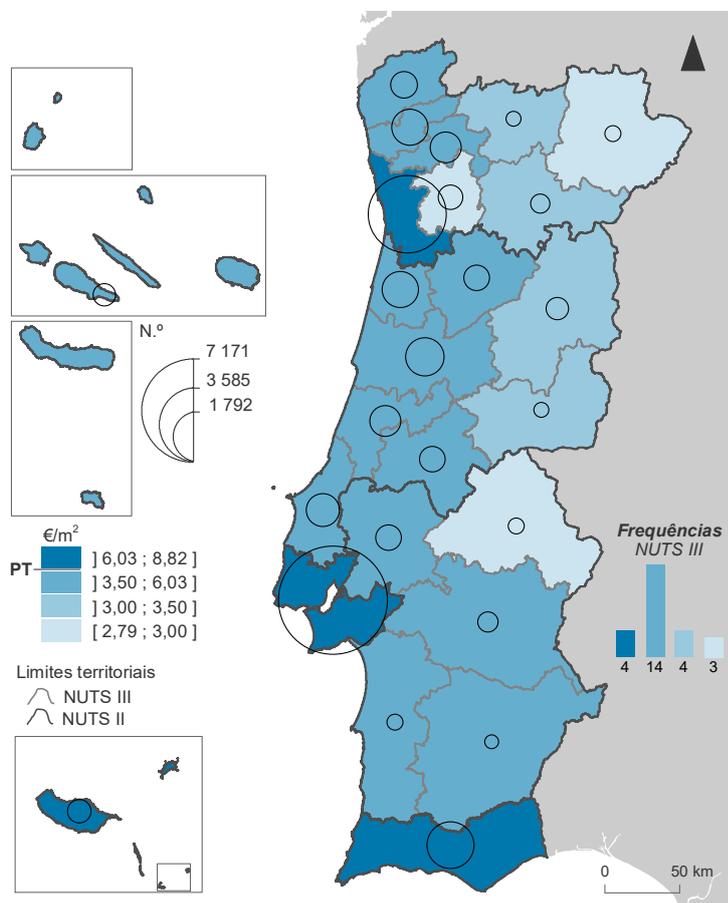


Figura 3: Renda mediana por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 2ºT 2021

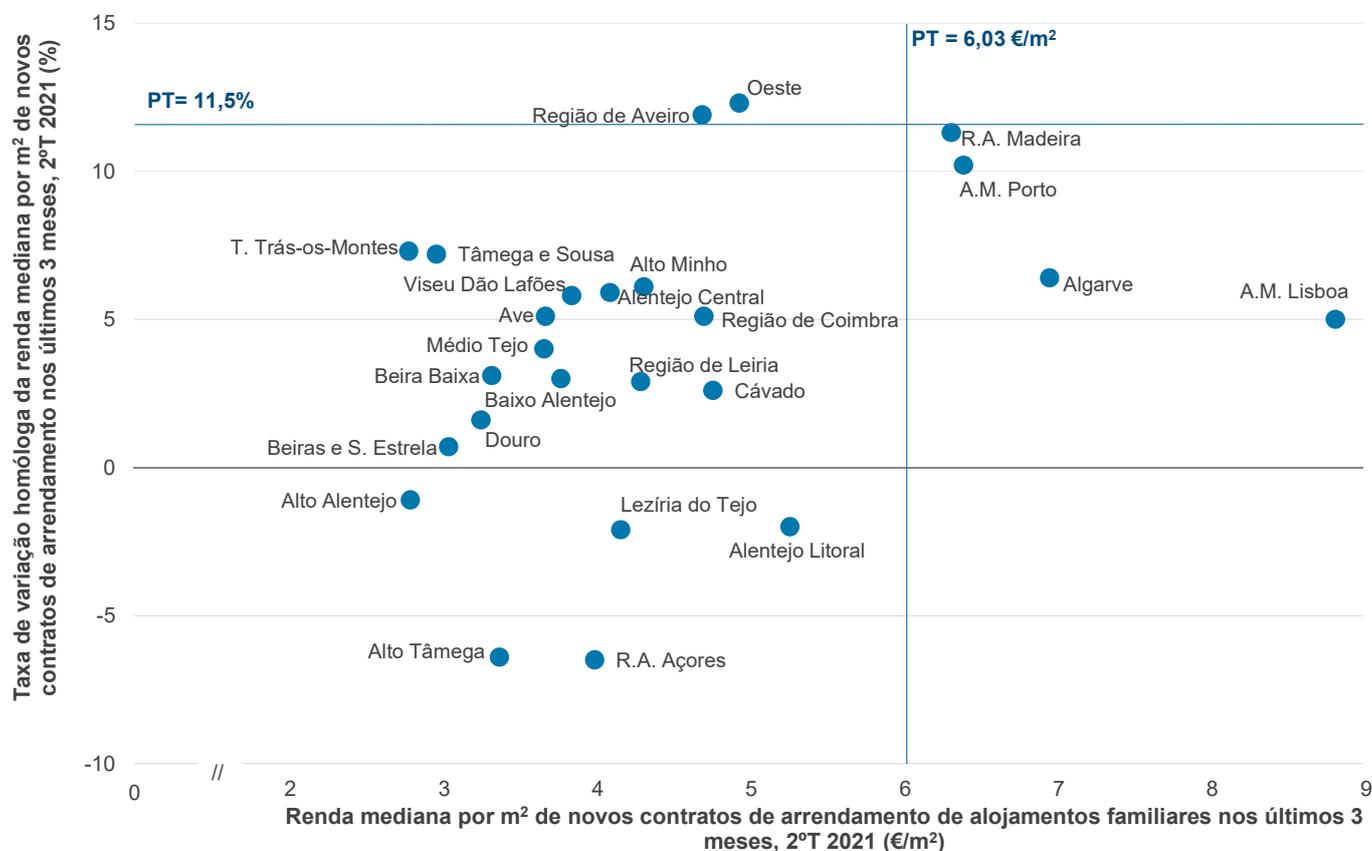


Vinte das 25 sub-regiões NUTS III com aumento das rendas face ao período homólogo

Face ao período homólogo, no 2º trimestre de 2021 a renda mediana aumentou em 20 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se a sub-região do Oeste (+12,3%), Região de Aveiro (+11,9%), Região Autónoma da Madeira (+11,3%) e Área Metropolitana do Porto (+10,2%) que registaram os maiores crescimentos homólogos. Nas cinco NUTS III do país que registaram diminuição da renda mediana por m², as reduções oscilaram entre 6,5% (Região Autónoma dos Açores) e 1,1% (Alto Alentejo).

No 2º trimestre de 2021, o conjunto das sub-regiões com valores medianos de rendas superiores ao nacional – Área Metropolitana de Lisboa, Algarve, Área Metropolitana do Porto e Região Autónoma da Madeira – registaram uma variação homóloga positiva mas inferior à observada para o conjunto do país.

Figura 4: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, e taxa de variação homóloga correspondente por NUTS III e Portugal no 2ºT 2021

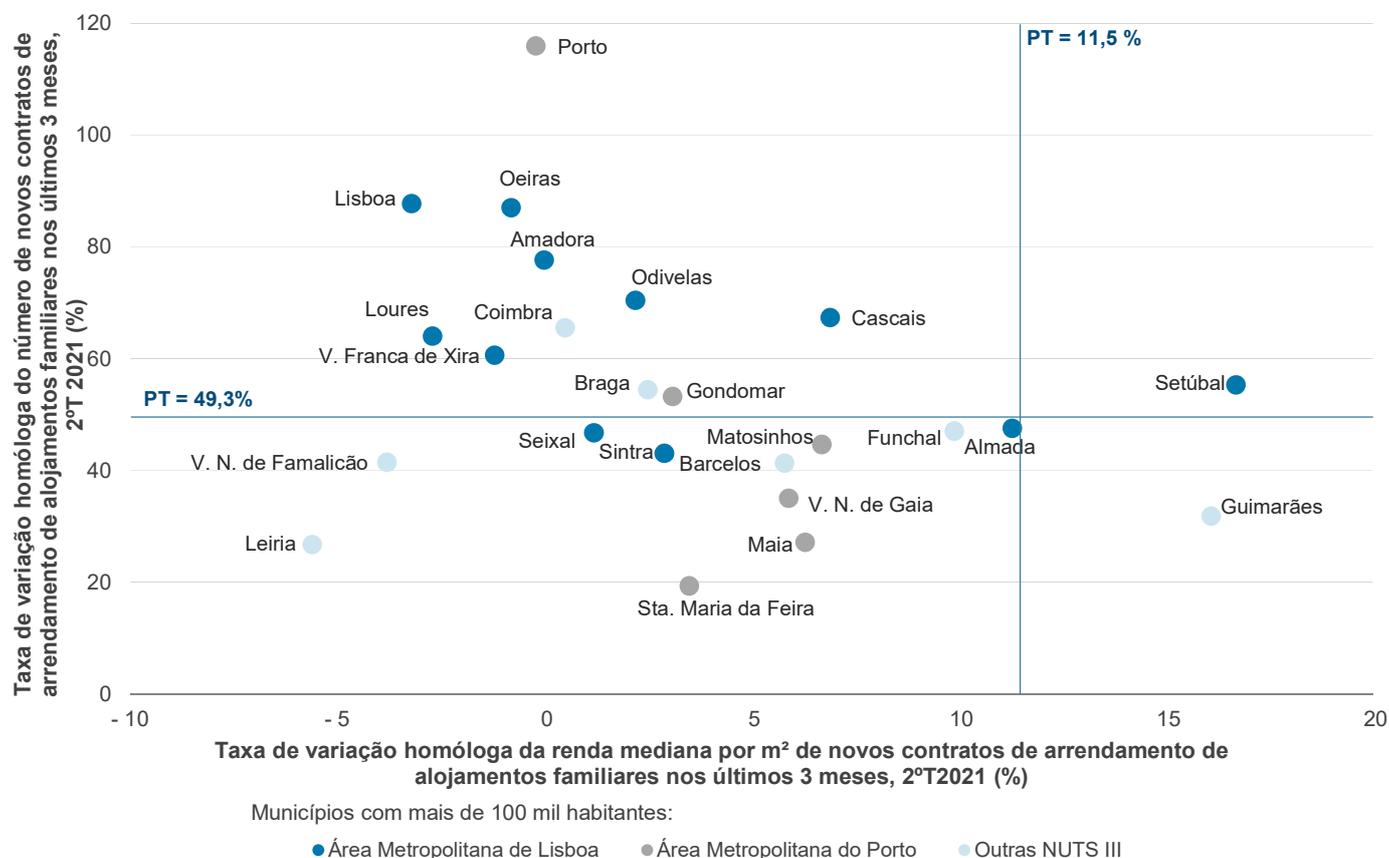


Setúbal e Guimarães registaram variações homólogas positivas da renda mediana e superiores à variação nacional

No 2º trimestre de 2021, verificou-se um aumento do número de novos contratos de arrendamento, face ao período homólogo, nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Deste conjunto, são de destacar os municípios, Porto (+115,9%), Lisboa (+87,7%) e Oeiras (+87,0%), com as maiores taxas homólogas, mas que apresentaram simultaneamente uma diminuição da renda mediana (-0,2%, -3,2% e -0,8%, respetivamente). Além destes municípios, também Leiria (-5,6%), Vila Nova de Famalicão (-3,8%), Loures (-2,7%) e Vila Franca de Xira (-1,2%) registaram diminuição homóloga das rendas.

Entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, apenas Setúbal (+16,7%) e Guimarães (+16,1%) registaram variações homólogas superiores à variação nacional.

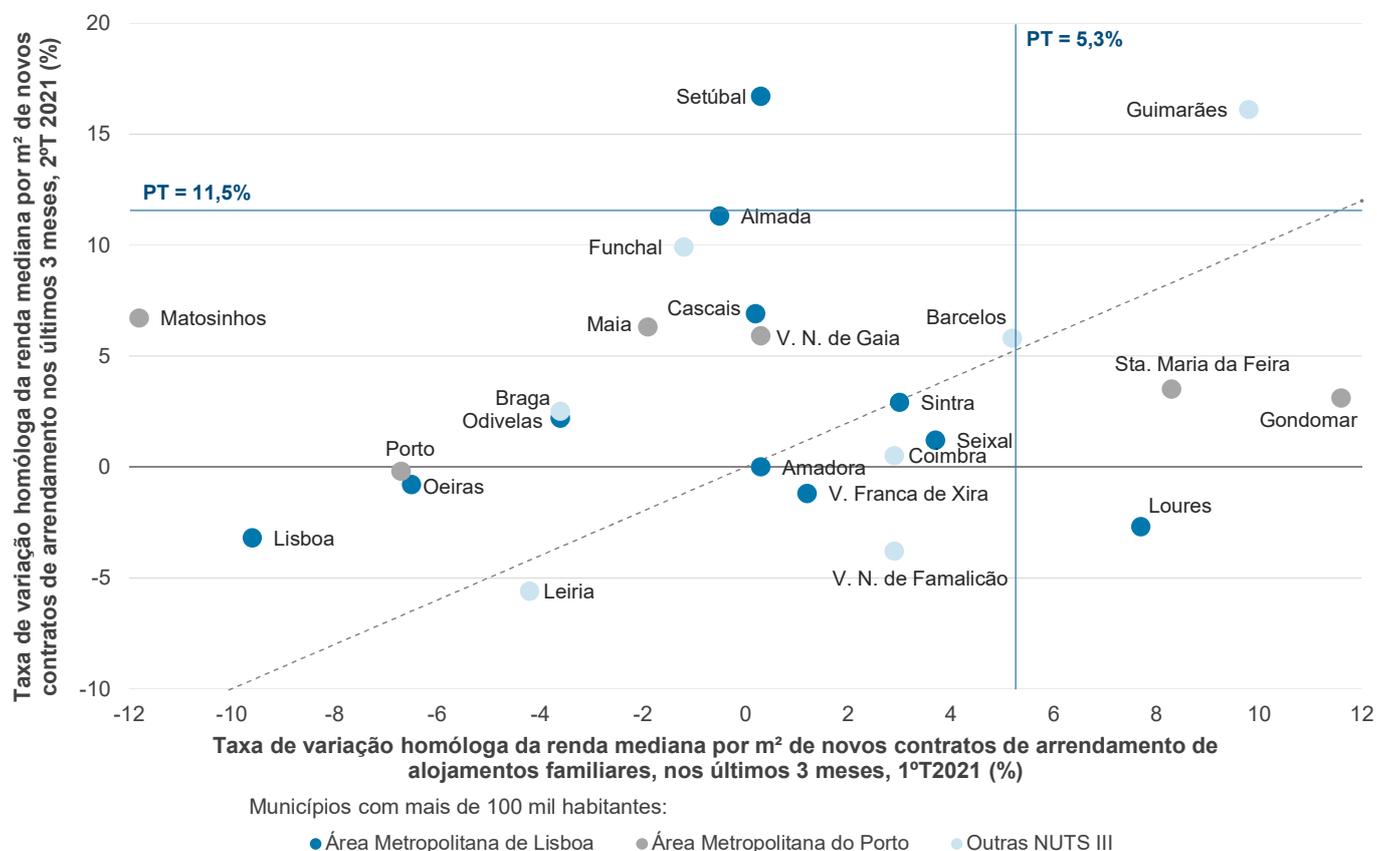
Figura 5: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e Municípios com mais de 100 mil habitantes no 2ºT 2021



No 2º trimestre de 2021, tal como no trimestre anterior, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção de Santa Maria da Feira e Gondomar, registaram rendas medianas 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 (11,00 €/m² e -3,2%), Oeiras (9,88 €/m² e -0,8%) e Porto (8,77 €/m² e -0,2%). Em sentido inverso, com aumento dos valores de rendas, refira-se Cascais (10,69 €/m² e +6,9%) e Almada (8,59 €/m² e +11,3%). A Amadora registou uma taxa nula.

Para além dos municípios das áreas metropolitanas, apenas Funchal (6,90 €/m²) e Coimbra (6,08 €/m²) apresentaram rendas medianas superiores à nacional.

Figura 7: 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 1ºT 2021 e 2ºT 2021



Resultados dos últimos 12 meses terminados no 1º semestre 2021

Trinta e um municípios registaram rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação superiores ao valor nacional 5,82 €/m²

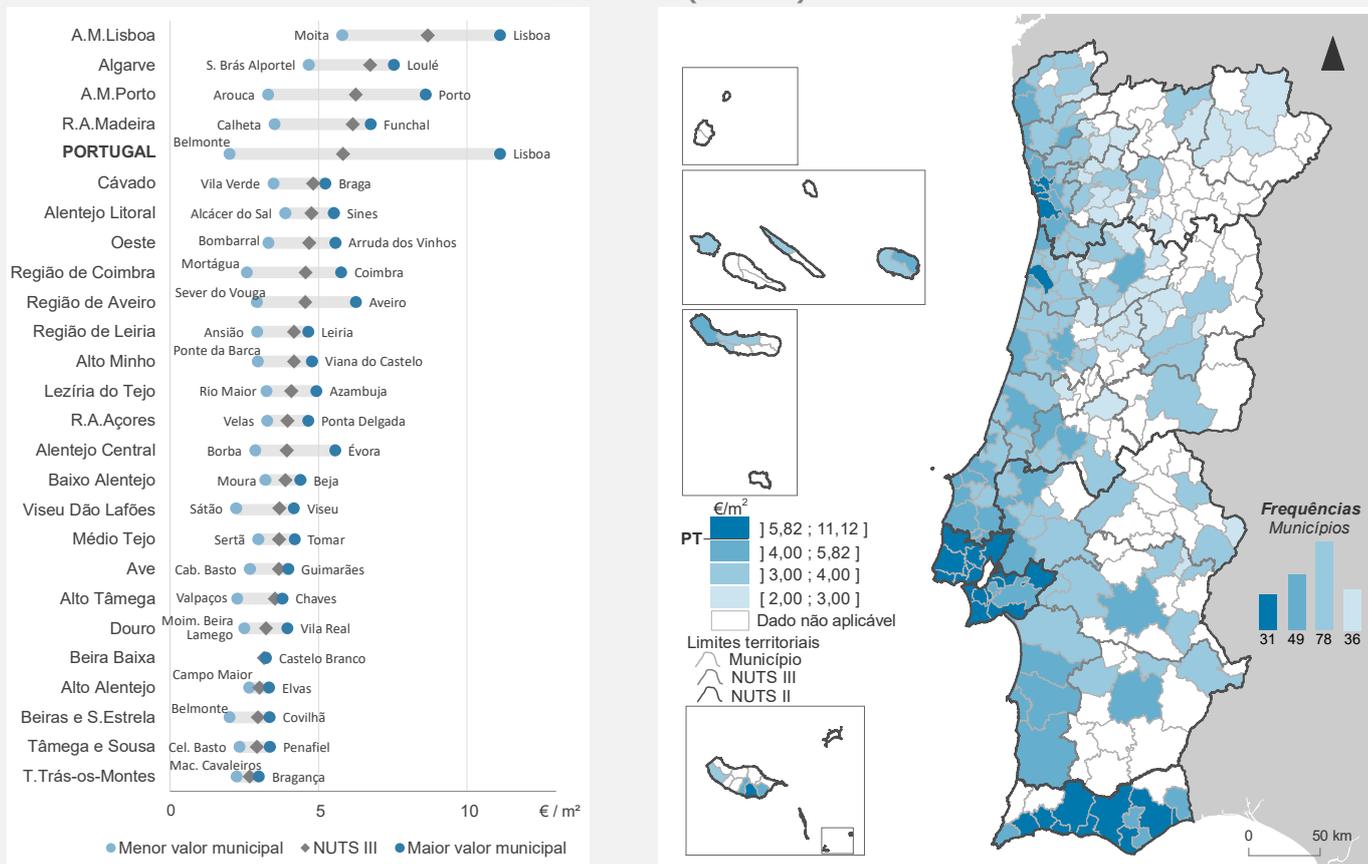
No 1º semestre de 2021 (últimos 12 meses), 31 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional (5,82 €/m²). Lisboa apresentou o valor mais elevado (11,12 €/m²), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/m², Cascais (10,56 €/m²), Oeiras (9,86 €/m²), Amadora (8,76 €/m²), Porto (8,61 €/m²), Almada (8,36 €/m²), Odivelas (8,21 €/m²), Loures (7,78 €/m²), Matosinhos (7,57 €/m²), Loulé (7,54 €/m²), Lagos (7,45 €/m²), Albufeira (7,37 €/m²), Sintra (7,25 €/m²) e Portimão (7,07 €/m²).

O padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento destacava, com valores superiores ao do país, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (16 em 18 municípios), do Algarve (9 em 16) e da Área Metropolitana do Porto (4 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se, com rendas superiores ao valor nacional, os municípios do Funchal (6,76 €/m²) e Aveiro (6,26 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude das rendas medianas entre municípios (5,32 €/m²): o menor valor foi registado na Moita (5,80 €/m²) e o maior em Lisboa (11,12 €/m²). As NUTS III Área Metropolitana do Porto (5,31 €/m²), Região de Aveiro (3,34 €/m²) Região Autónoma da Madeira (3,24 €/m²) e Região de Coimbra (3,18 €/m²) registaram também um diferencial entre municípios superior a 3,00 €/m².

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 9 065 novos contratos celebrados nos últimos 12 meses, +32,5% que no período homólogo. Assinala-se ainda, com um número de novos contratos superior a 2 500, o Porto (4 301), Sintra (2 954) e Vila Nova de Gaia (2 774).

Figura 8: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município no 1ºS 2021 (12 meses)



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

Em Lisboa, a freguesia do Beato foi a única com taxa de variação homóloga positiva da renda mediana

No 1º semestre de 2021 (últimos 12 meses), duas das 24 freguesias de Lisboa registaram valores medianos de novos contratos de arrendamento de habitação superiores a 13,00 €/m²: Santo António (13,28 €/m²) e Misericórdia (13,13 €/m²). Por outro lado, Santa Clara (8,11 €/m²), Marvila (9,70 €/m²) e Lumiar (10,02 €/m²) apresentaram os valores mais baixos.

Nesse período, 23 das 24 freguesias de Lisboa registaram taxas de variação homóloga negativas, sendo a freguesia do Beato (+0,1%) a exceção.

As freguesias Parque das Nações e São Vicente registaram, simultaneamente, rendas acima do município de Lisboa (11,12 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, superiores que a verificada no município de Lisboa (-6,7%).

As freguesias de Santa Clara, Lumiar, Olivais, Areeiro, Carnide, São Domingos de Benfica e Belém registaram, no 1º semestre de 2021, valores de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos do município de Lisboa.

No 1º semestre de 2021 (últimos 12 meses), tal como no trimestre anterior, Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento (854 contratos celebrados) e Marvila o menor (80).

Figura 9: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxas de variação homóloga correspondente no município de Lisboa e suas freguesias no 1ºS 2021 (12 meses)

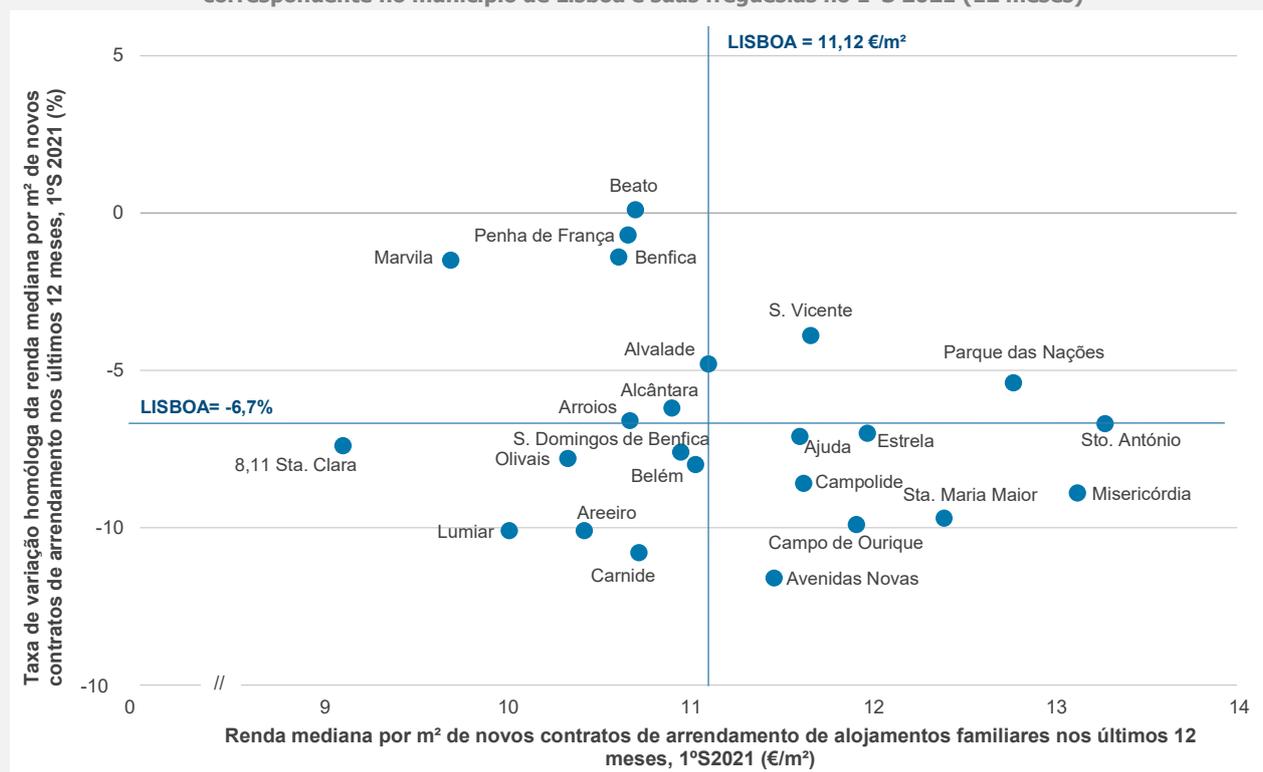


Figura 10: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2021 (12 meses)

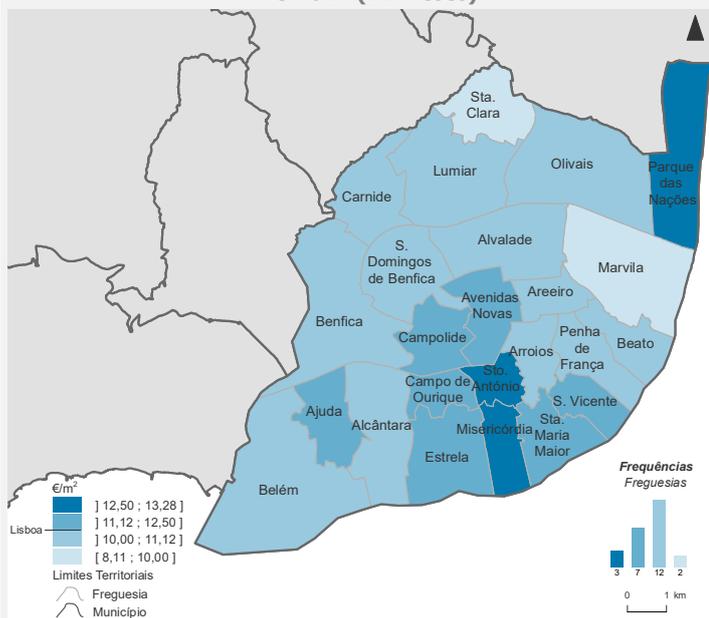
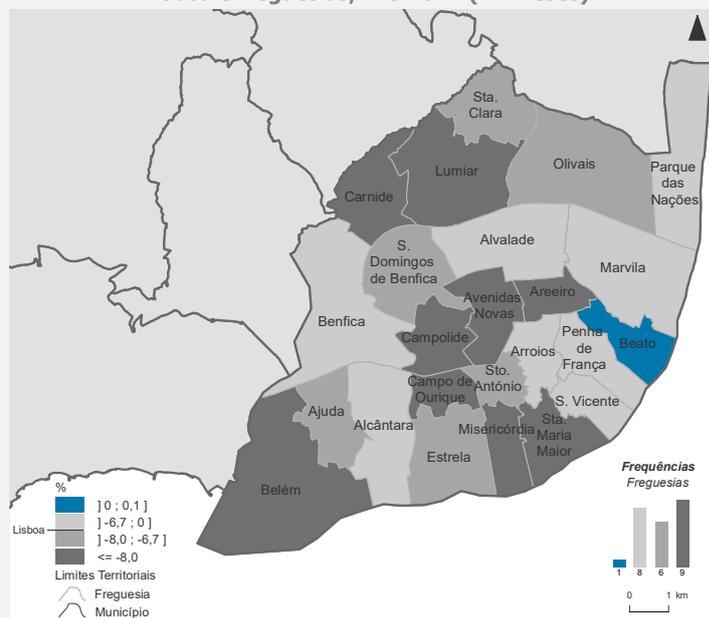


Figura 11: Taxa de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2021 (12 meses)



No Porto, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória registou o valor mais elevado de renda mediana (9,17 €/m²)

No 1º semestre de 2021 (últimos 12 meses), a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória destacou-se por registar o valor de rendas de novos contratos mais elevado (9,17 €/m²), entre as sete freguesias do município do Porto.

Ramalde (8,04 €/m²) e Campanhã (7,65 €/m²) registaram valores abaixo da renda mediana do município do Porto (8,61 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (-8,2% e -4,4%, respetivamente) inferior à do Porto (-3,6%).

Bonfim (8,94 €/m²) e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (8,91 €/m²) apresentaram, simultaneamente, um valor mediano de rendas acima do valor do município do Porto e uma taxa de variação homóloga (-5,2% e -6,1%, respetivamente) inferior à verificada no Porto.

No período em análise, a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (9,06 €/m²) e a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória destacaram-se por apresentarem rendas medianas e taxas de variação homóloga (-2,7% e -1,5%, respetivamente) superiores ao verificado na cidade do Porto.

No 1º semestre de 2021 (últimos 12 meses), o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 1 198 contratos celebrados, na União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, e 227, na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

Figura 12: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação homóloga correspondente no município do Porto e suas freguesias no 1ºS 2021 (12 meses)

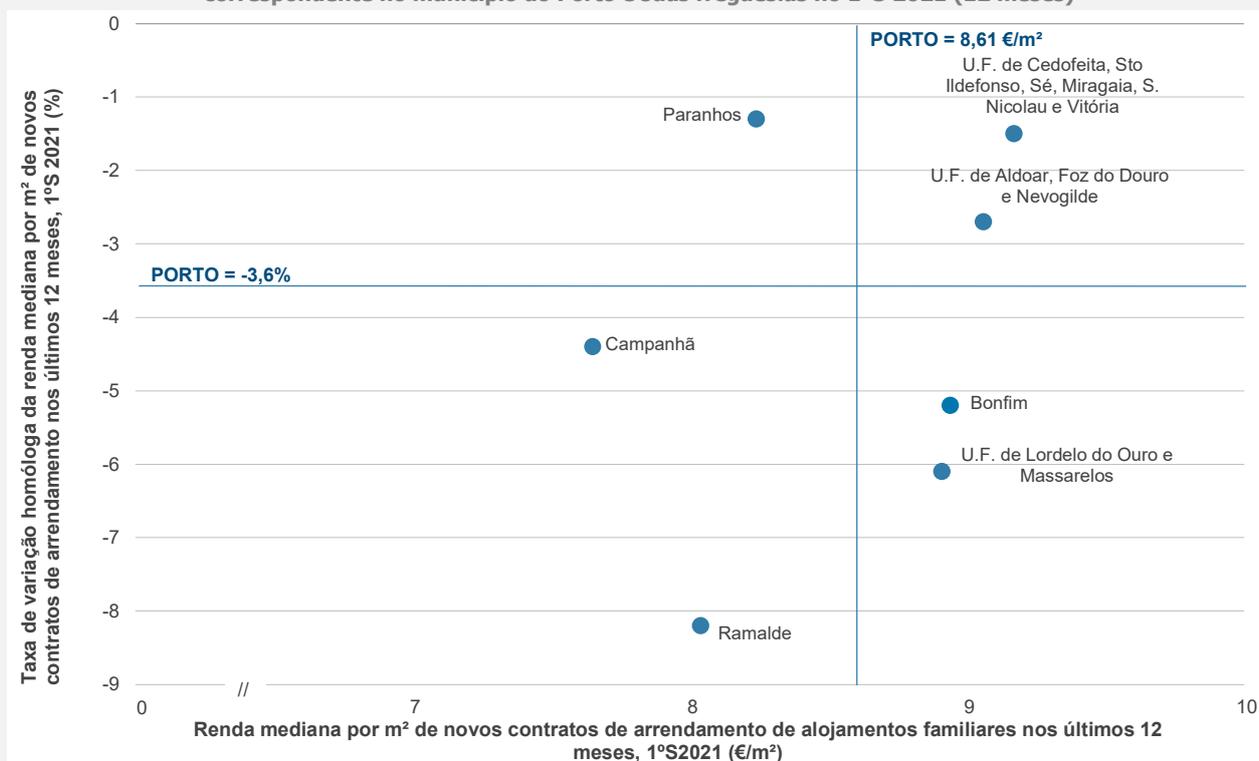


Figura 13: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 1ºS 2021 (12 meses)

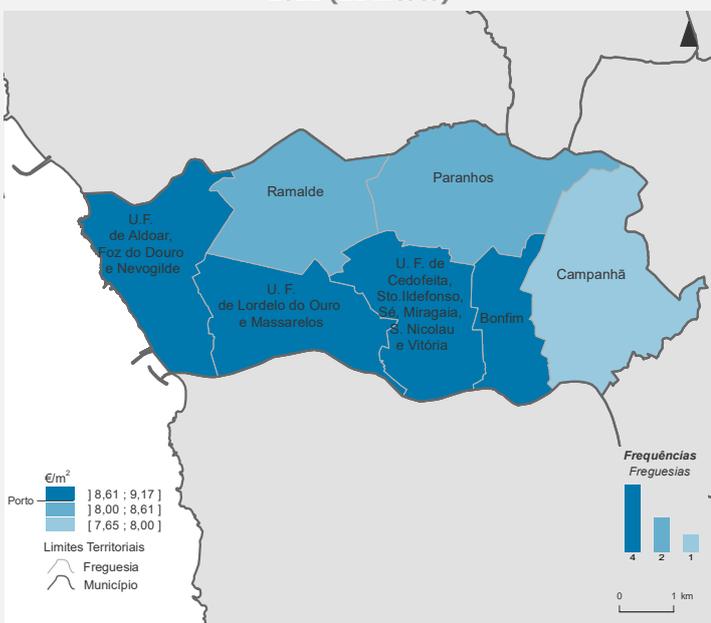
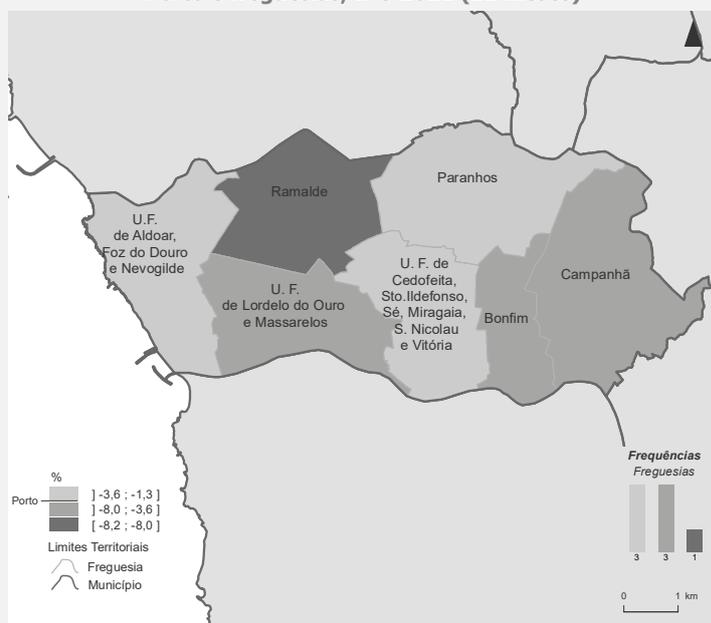


Figura 14: Taxa de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 1ºS 2021 (12 meses)



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 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" 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 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 rendias 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 33 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 trimestrais para o período entre o 1º trimestre de 2020 e o 2º 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 2º 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](#)

Os resultados semestrais para o período entre o 2º semestre de 2017 e o 1º semestre de 2021 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 1º semestre 2021):

[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](#)