30 de outubro de 2018

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

2º trimestre de 2018

Lisboa, Cascais, Loulé, Oeiras, Lagos, Albufeira e Tavira registaram preços medianos superiores a 1 500 €/m^2. A cidade do Porto registou um aumento de preços expressivo (+24,7%)

No segundo trimestre de 2018 (últimos 12 meses), 38 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 (2 753 €/m^2) registou o preço mediano mais elevado do país e com valores acima de 1 500 €/m^2 destacaram-se ainda os municípios de Cascais (2 100 €/m^2), Loulé (1 846 €/m^2), Oeiras (1 819 €/m^2), Lagos (1 744 €/m^2), Albufeira (1 631 €/m^2) e Tavira (1 594 €/m^2).

Entre as sete cidades do país com mais de 100 mil habitantes, o Porto destacou-se por registar, pela primeira vez desde o primeiro trimestre de 2016, o segundo maior preço mediano de alojamentos familiares (1 460 €/m^2), após Lisboa e ultrapassando o valor da cidade do Funchal (1 439 €/m^2). A cidade do Porto registou também a taxa de crescimento mais expressiva, relativamente ao período homólogo (+24,7%), entre as cidades com mais de 100 mil habitantes.

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local permitindo assim ampliar o conhecimento sobre o mercado de transações de imóveis destinados à habitação. Estas estatísticas baseiam-se em dados de natureza administrativa (ver nota técnica no final do destaque).

Nestas estatísticas toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) como referência para os preços de venda de alojamentos familiares (€/m^2), 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 2º 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, disponibiliza-se a versão 2.0 da aplicação 'Preços da Habitação nas cidades' agora compatível com dispositivos móveis. A ligação para a aplicação está disponível no Portal do INE e permite a consulta interativa dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m^2) 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.

DIA EUROPEU DA ESTATÍSTICA 20.10.2018
MELHORES DADOS. MELHORES VIDAS.
BETTER DATA. BETTER LIVES.
EUROPEAN STATISTICS DAY 20.10.2018

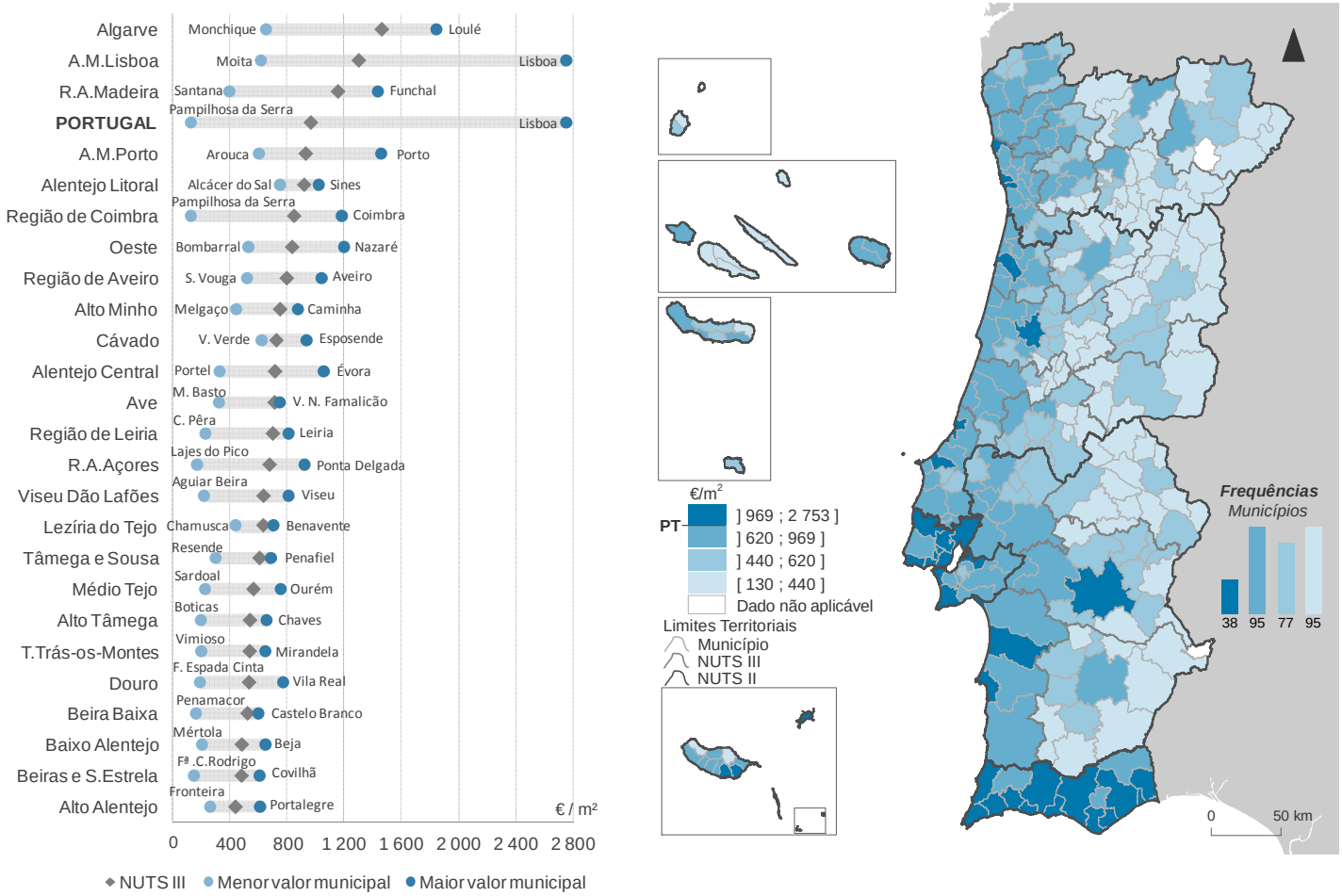
Trinta e oito municípios, localizados maioritariamente no Algarve e Área Metropolitana de Lisboa, registaram preços da habitação superiores ao valor nacional

No 2º trimestre de 2018 (últimos 12 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 969 €/m^2, registando um aumento de +2% relativamente ao trimestre anterior e +8,15% relativamente ao trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões Algarve (1 465 €/m^2), Área Metropolitana de Lisboa (1 305 €/m^2) e Região Autónoma da Madeira (1 159 €/m^2).

No período em análise, 38 municípios apresentaram um preço mediano de venda de habitação acima do valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (13 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (11). O município de Lisboa (2 753 €/m^2) registou o preço mediano de vendas de habitação mais elevado do país e com valores acima de 1 500 €/m^2 destacaram-se ainda os municípios de Cascais (2 100 €/m^2), Loulé (1 846 €/m^2), Oeiras (1 819 €/m^2), Lagos (1 744 €/m^2), Albufeira (1 631 €/m^2) e Tavira (1 594 €/m^2).

A Lezíria do Tejo foi a sub-região onde se verificou a menor amplitude de preços da habitação entre municípios (265 €/m^2): o menor valor registou-se na Chamusca (443 €/m^2) e o maior em Benavente (708 €/m^2). A Área Metropolitana de Lisboa manteve a maior amplitude de preços da habitação entre municípios (2 133 €/m^2). O Algarve, a Região de Coimbra e a Região Autónoma da Madeira também apresentaram um diferencial de preços superior a 1 000 €/m^2.

Figura 1: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºT 2018



O Alentejo Litoral e a Área Metropolitana do Porto apresentaram preços medianos de alojamentos novos vendidos acima do valor de Portugal, tendo registado, porém, preços medianos de alojamentos existentes inferiores ao referencial nacional

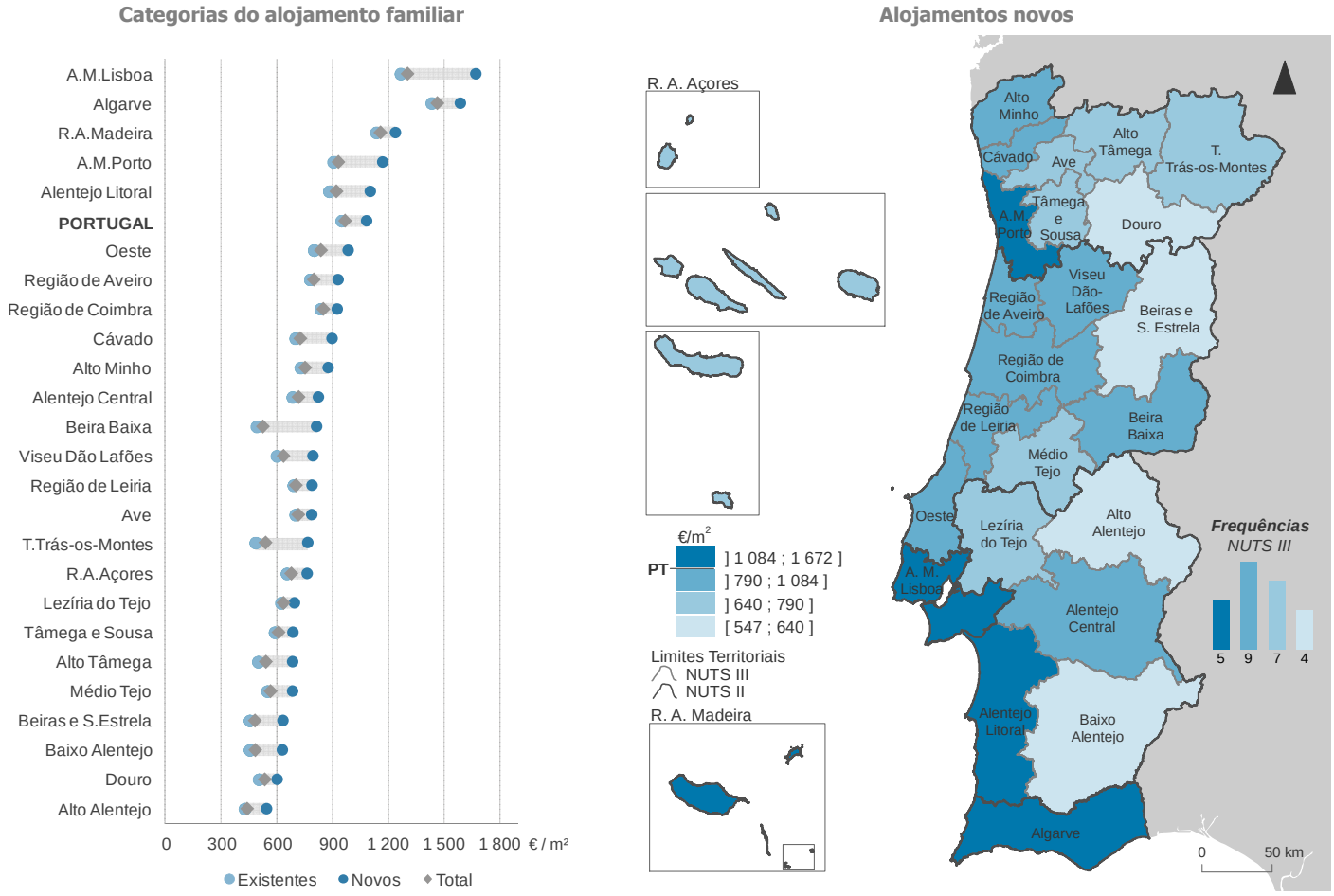
No 2º trimestre de 2018, em Portugal, o preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 084 €/m^2 e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 949 €/m^2.

As sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (1 672 €/m^2), Algarve (1 589 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (1 240 €/m^2), Área Metropolitana do Porto (1 171 €/m^2) e Alentejo Litoral (1 105 €/m^2) 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 (1 433 €/m^2), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 266 €/m^2) e a Região Autónoma da Madeira (1 135 €/m^2).

Entre as 25 NUTS III do país, o menor preço mediano de alojamentos novos e existentes vendidos verificou-se no Alto Alentejo, 547 €/m^2 e 428 €/m^2, 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 (406 €/ m^2).

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



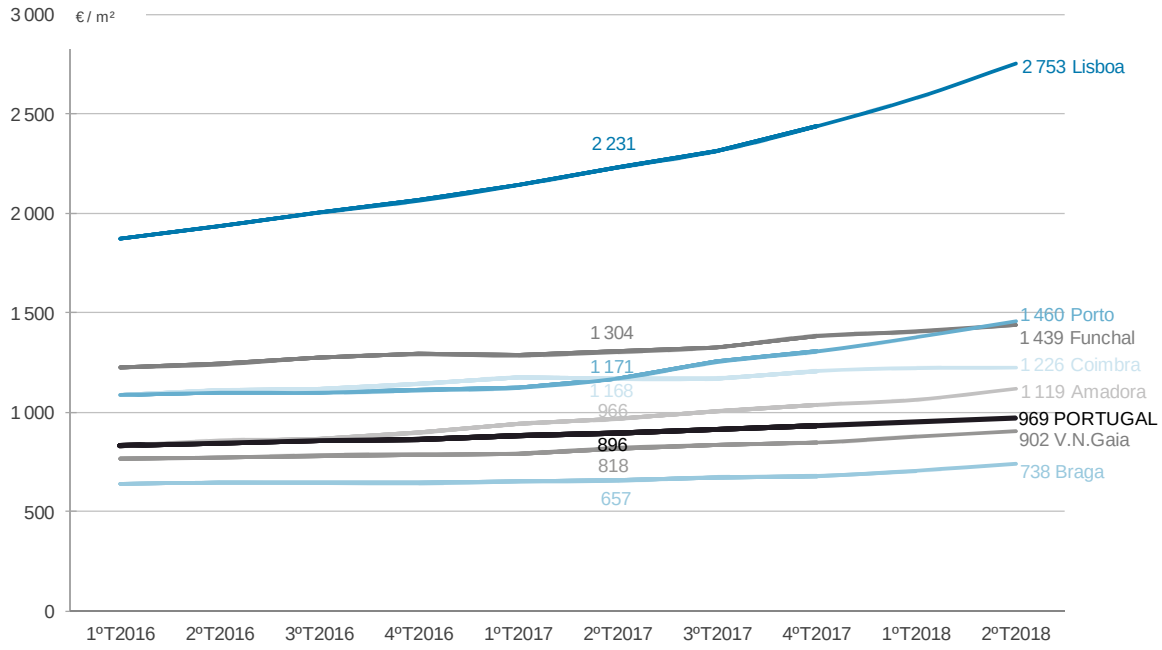
A cidade do Porto destacou-se por registar, pela primeira vez, o segundo maior preço da habitação entre as cidades com mais de 100 mil habitantes

No 2º trimestre de 2018, a variação homóloga do preço mediano de alojamentos vendidos em Portugal foi +8,15%, passando de 896 €/m^2 no 2º trimestre de 2017 para 969 €/m^2 no 2º trimestre de 2018. A cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (2 753 €/m^2), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes. A cidade do Porto destacou-se, tal como no trimestre anterior, por registar o maior crescimento face ao período homólogo: +24,7%.

Face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes registaram uma subida dos preços da habitação. A cidade do Porto (+24,7%), de Lisboa (+23,4%), da Amadora (+15,8%), de Braga (12,3%), do Funchal (10,4%) e de Vila Nova de Gaia (+10,3%) registaram as taxas de crescimento mais expressivas, relativamente ao período homólogo. A cidade de Coimbra registou o menor crescimento relativo (+5%) face ao 2º 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. A cidade do Porto destacou-se por registar, pela primeira vez desde o primeiro trimestre de 2016, o segundo maior preço mediano de alojamentos familiares (1 460 €/m^2), após Lisboa e ultrapassando o valor da cidade do Funchal (1 439 €/m^2). As cidades de Vila Nova de Gaia (902 €/m^2) e Braga (738 €/m^2) mantiveram, tal como em trimestres anteriores, preços abaixo do valor nacional.

Figura 3: Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 1ºT2016 – 2ºT2018



A cidade de Lisboa registou a maior diferença entre os preços dos alojamentos novos e dos alojamentos existentes (741 €/m^2) – 3 441 €/m^2 e 2 700 €/m^2, respetivamente. Nas cidades da Amadora, Porto e Vila Nova de Gaia esta diferença foi superior a 400 €/m^2, tal como no 1º trimestre de 2018.

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 (1 758 €/m^2) e T2 (1 294 €/m^2).

As cidades Amadora e Vila Nova de Gaia registaram as menores diferenças de preços entre as quatro classes de tipologia do alojamento, respetivamente 50 €/m^2 e 54 €/m^2.

Figura 4: Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Cidades, 2ºT 2018

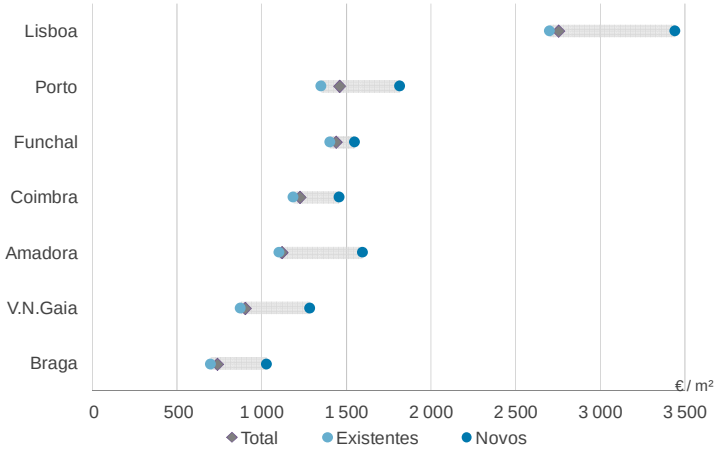
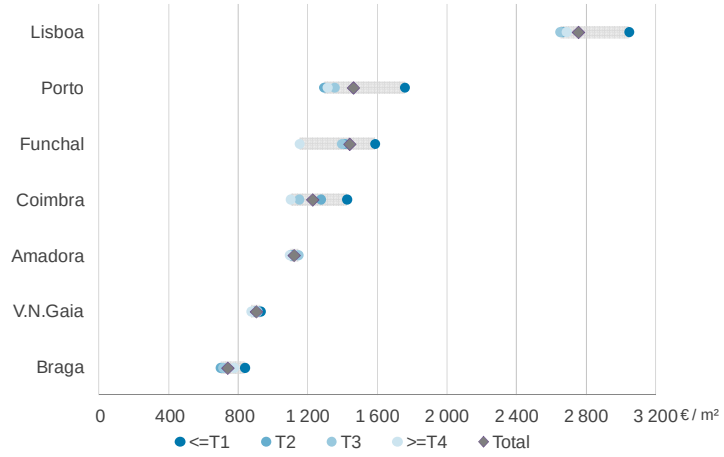


Figura 5: Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Cidades, 2ºT 2018



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

Avenidas Novas registou a maior taxa de variação homóloga (+37,2%), entre as freguesias da cidade de Lisboa

No 2º trimestre de 2018, três das 24 freguesias da cidade de Lisboa registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 3 500 €/m^2: Santo António (4 105 €/m^2) – que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes –, Misericórdia (3 894 €/m^2) – que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré – e Santa Maria Maior (3 632 €/m^2) – que inclui a área do Castelo e Baixa/Chiado.

A freguesia de Santo António manteve, tal como no 1º trimestre de 2018, o preço mediano da habitação mais elevado, entre as freguesias da cidade de Lisboa (4 105€/m^2). As freguesias de Avenidas Novas, Estrela, Arroios, Campo de Ourique, São Vicente, Alvalade e Santo António, registaram, simultaneamente, um preço mediano dos alojamentos vendidos acima do valor da cidade de Lisboa (2 753 €/m^2) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+23,4%).

As freguesias de Marvila, Santa Clara, Benfica, Lumiar, Areeiro, São Domingos de Benfica e Carnide registaram, no 2º trimestre de 2018, preços medianos e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos da cidade de Lisboa. Marvila foi a freguesia com o menor preço mediano (1 543 €/m^2) e a única freguesia com uma evolução negativa do preço da habitação face ao mesmo período do ano anterior.

Figura 6: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2018

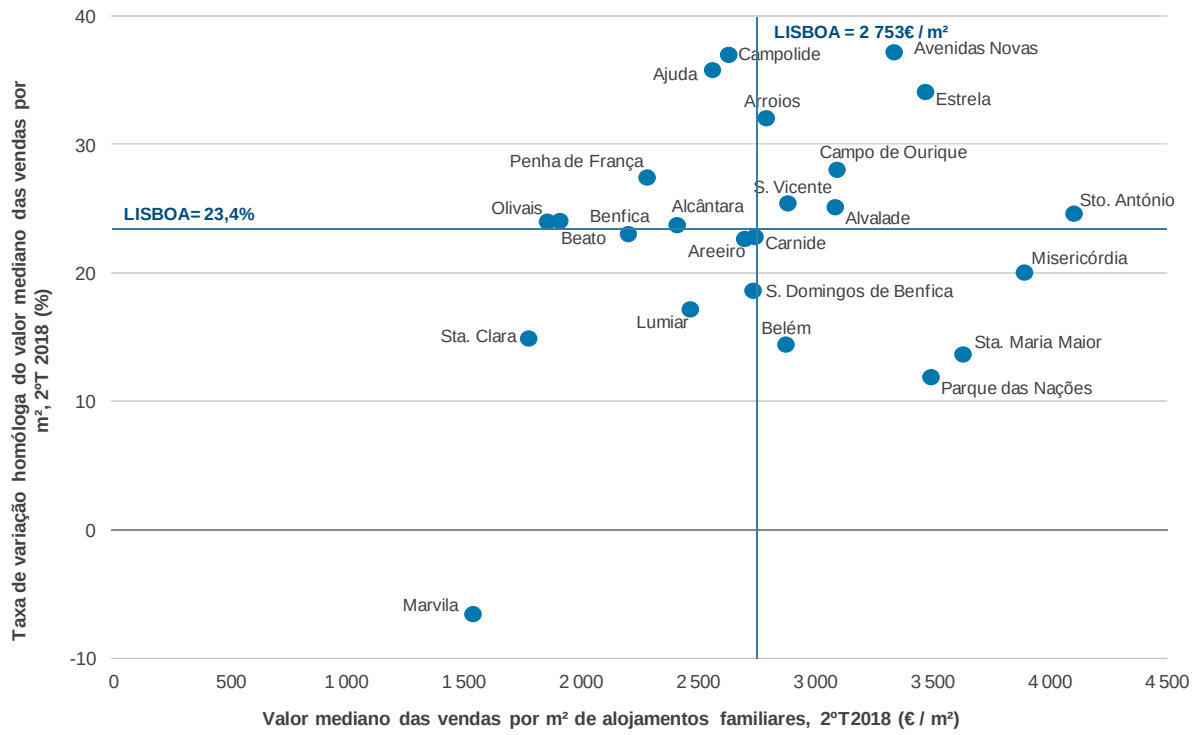


Figura 7: Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2018

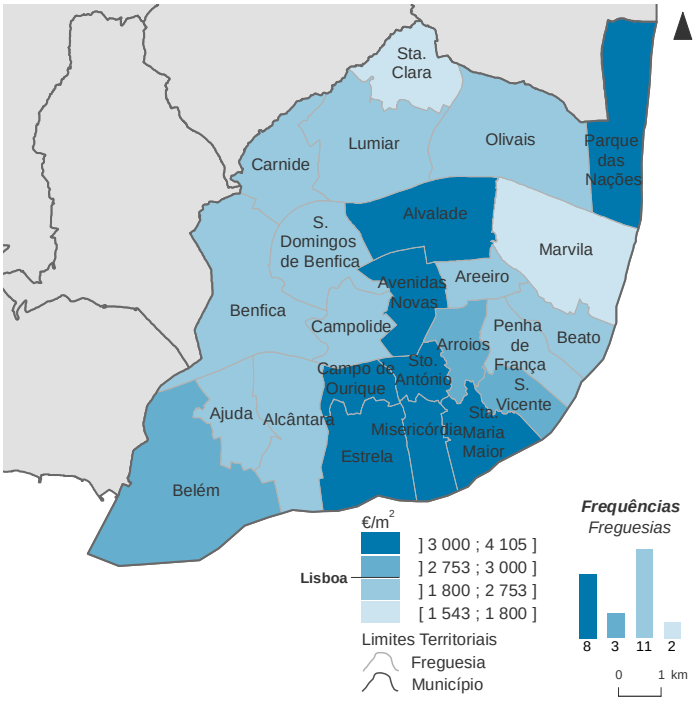
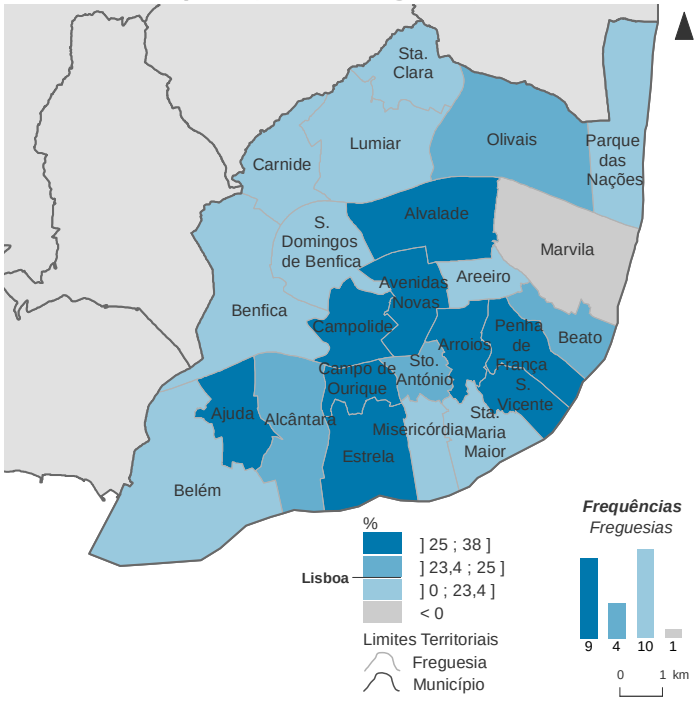


Figura 8: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2018



A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o maior preço mediano de alojamentos vendidos (2 142 €/m²) entre as freguesias da cidade do Porto

No 2º trimestre de 2018, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, destacou-se entre as sete freguesias da cidade do Porto, por apresentar, simultaneamente, um preço mediano de alojamentos vendidos (1 777 €/m²) acima do valor da cidade (1 460 €/m²) e uma taxa de variação face ao período homólogo (+43,7%) superior à verificada na cidade (+24,7%).

As freguesias de Ramalde, Paranhos, Bonfim e Campanhã registaram, simultaneamente, preços da habitação e taxas de variação homóloga inferiores ao registado na cidade do Porto.

A União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos e a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde apresentaram preços medianos de alojamentos vendidos (1 733 €/m² e 2 142 €/m², respetivamente) superiores ao valor da cidade do Porto, tendo, contudo, registado uma variação homóloga inferior à da cidade do Porto (+21,5% e +22,9%, respetivamente).

No período em análise, a freguesia da Campanhã registou o menor preço mediano de alojamentos vendidos (897 €/m²) e a menor variação homóloga (+14,1%), entre as freguesias da cidade do Porto.

Figura 9: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2018

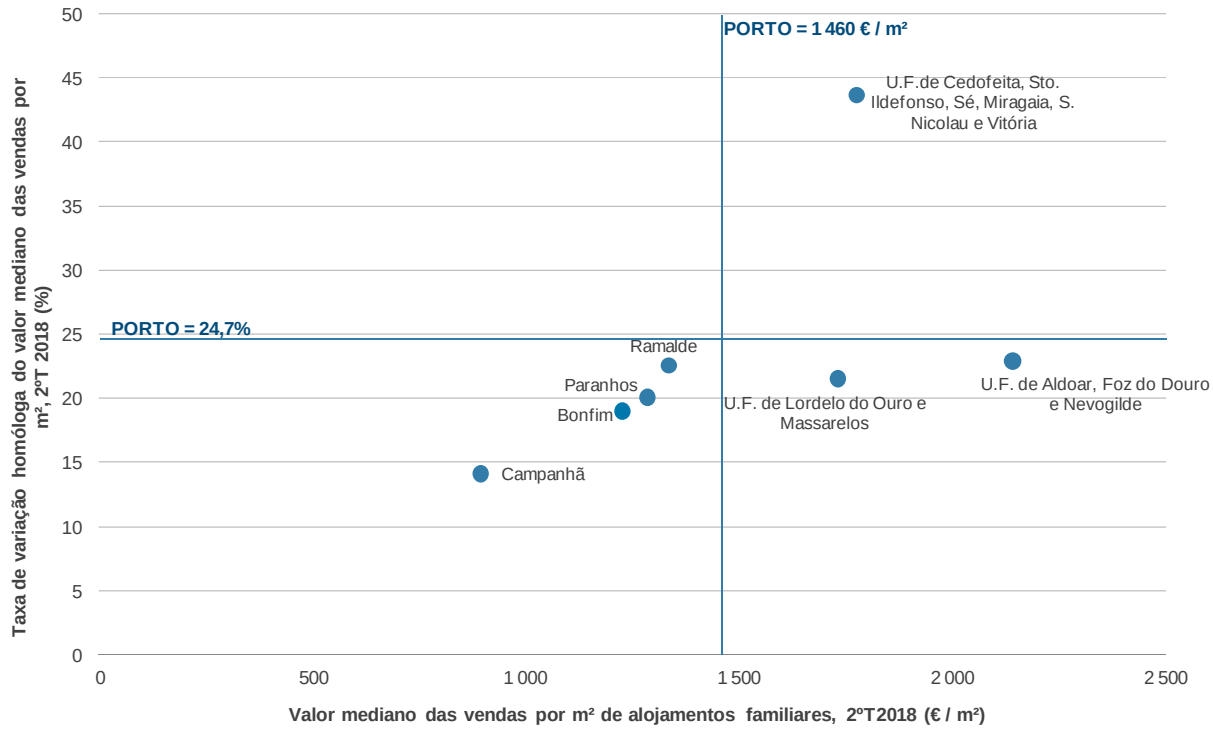


Figura 10: Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2018

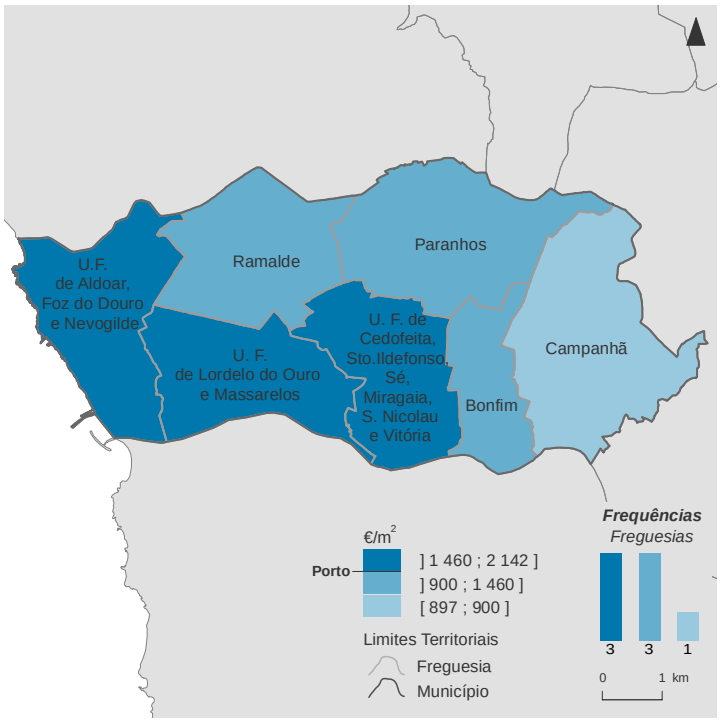
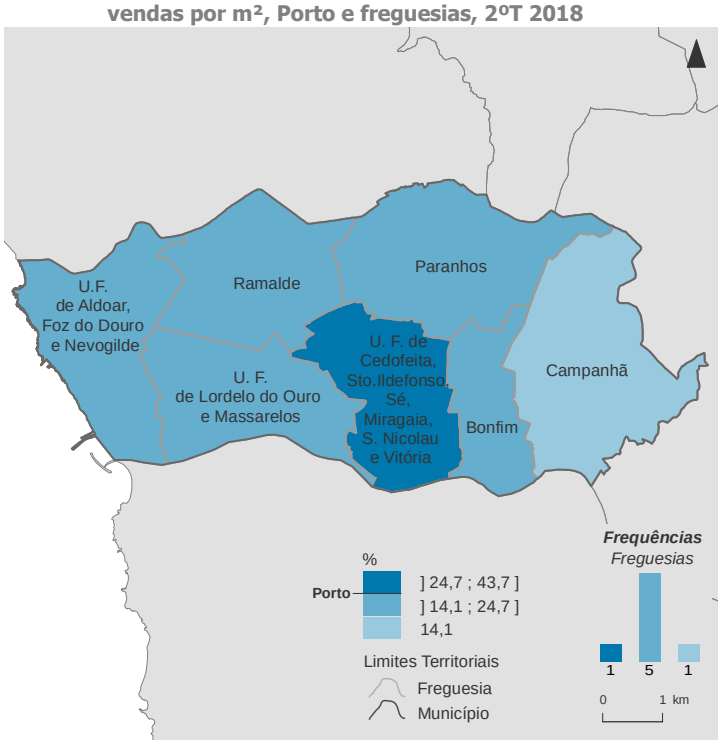


Figura 11: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2018



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 m^2 e 600 m^2. 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 m^2, 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, reconstruido, 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 Referenciação 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 2º 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

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt