

41 Municípios registaram preços de venda de alojamentos superiores ao valor nacional

No período anual compreendido entre o terceiro trimestre de 2016 e o segundo trimestre de 2017, o valor mediano dos preços de alojamentos familiares vendidos no país fixou-se em 896 euros por metro quadrado e os municípios que superaram aquele valor localizavam-se maioritariamente no Algarve e na Área Metropolitana de Lisboa. O município de Lisboa apresentou o preço mais elevado (2 231 €/m²) e com valores acima de 1 500 €/m² destacavam-se ainda os municípios de Cascais (1 800 €/m²), Loulé (1 650 €/m²) e Lagos (1 555 €/m²). Na região do Algarve, todos os municípios, com exceção de Monchique e Alcoutim, registaram preços superiores ao valor nacional.

No Dia Mundial das Cidades, o INE inicia a divulgação 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), também já utilizados na compilação do Índice de Preços da Habitação.

Neste destaque a informação é disponibilizada para duas categorias (além do total): alojamentos novos e alojamentos existentes, e de acordo com as seguintes geografias desde que o número de observações o permita (15 ou mais observações):

- Portugal e as NUTS nível III. Para as Área Metropolitanas de Lisboa e do Porto e para o Algarve são também divulgados os valores por município.
- O conjunto das cidades estatísticas com mais de 100 mil habitantes: Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra. No caso particular das cidades com mais de 200 mil habitantes (Lisboa e Porto) são também divulgados valores por freguesia.

Neste destaque toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) como valor de referência para os preços de venda de alojamentos familiares (€/m²), o que permite expurgar o efeito de valores extremos da leitura do mercado de transações de habitação à escala local. Adicionalmente a escolha de um período anual permite expurgar possíveis efeitos sazonais no comportamento dos preços, bem como ampliar 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 2017 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (ver lista de indicadores no final do destaque).

Paralelamente, o INE disponibiliza no seu portal uma [aplicação](#) que permite a consulta interativa dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m²) nas cidades de Lisboa e do Porto, para unidades territoriais construídas pelo utilizador a partir da secção estatística ou quadrícula 500m x 500m, facilitando a análise dos preços praticados nas diferentes áreas de cada uma das cidades. 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 de Lisboa e Porto e respetivas freguesias.

Deve-se referir que este projeto estatístico está ainda em desenvolvimento, estando em curso testes visando aumentar a quantidade da informação disponível, nomeadamente em termos retrospectivos e do possível alargamento do detalhe geográfico e do número de variáveis calculadas.

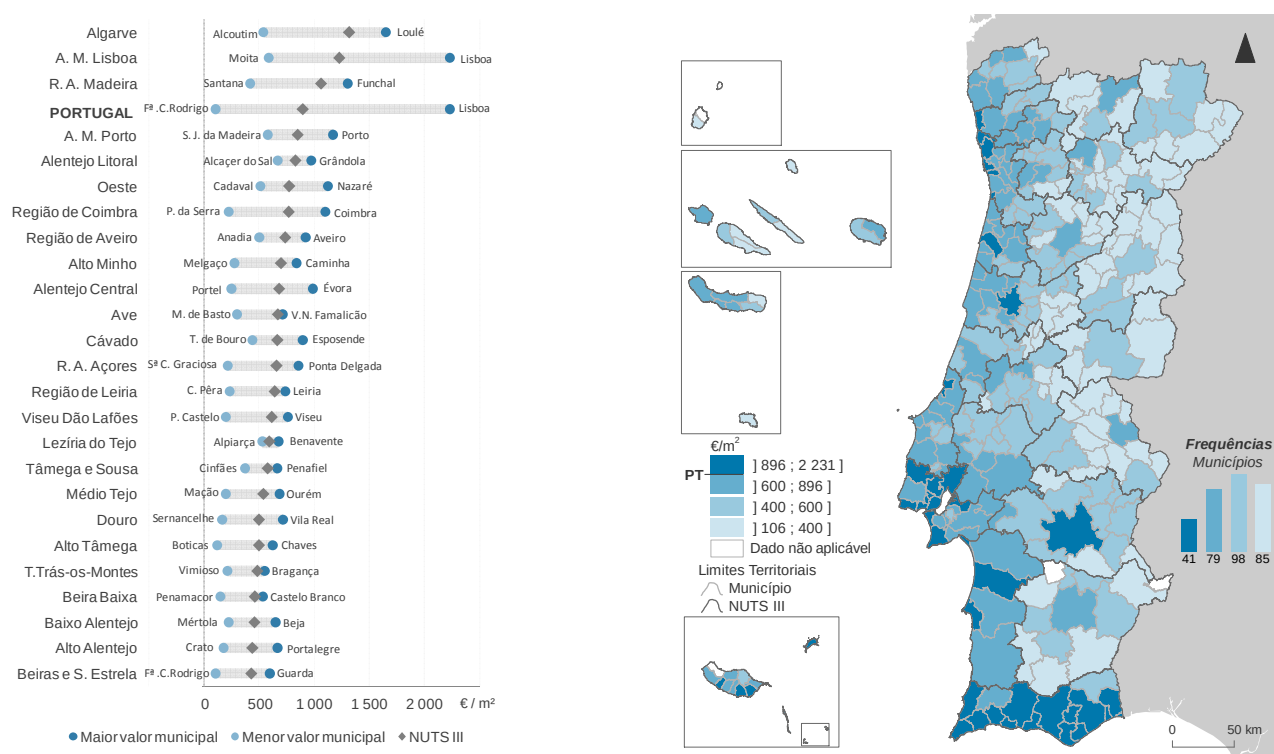
O Algarve e a AML foram as regiões com maior número de municípios com o preço de venda de alojamentos familiares acima do valor nacional

No 2º trimestre de 2017 (últimos 12 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 896 euros por metro quadrado. O preço mediano da habitação situou-se acima do valor nacional nas regiões Algarve (1 317 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 228 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 063 €/m²).

No período em análise, 41 municípios apresentaram um preço mediano de venda de habitação acima do valor nacional. A análise do padrão territorial deste indicador destaca, com valores mais elevados, os municípios do Algarve, da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e da Área Metropolitana do Porto (AMP). O município de Lisboa apresentou o valor mais elevado (2 231 €/m²) e com valores acima de 1 500 €/m² destacavam-se ainda os municípios de Cascais (1 800 €/m²), Loulé (1 650 €/m²) e Lagos (1 555 €/m²). Na região do Algarve, todos os municípios, com exceção de Monchique e Alcoutim, registaram preços acima do valor nacional (896 €/m²).

Nas restantes sub-regiões NUTS III sobressaiam, com preços maiores que o valor nacional, o município da Nazaré, na região Oeste, o município de Coimbra, os municípios do Funchal, Ponta do Sol e Porto Santo na Região Autónoma da Madeira e ainda os municípios de Esposende (Cávado), Aveiro, Évora (Alentejo Central), Grândola e Sines (ambos no Alentejo Litoral). Os municípios com os menores preços de alojamentos familiares situavam-se sobretudo no Interior das regiões Norte, Centro e Alentejo. A AML foi a sub-região NUTS III com maior amplitude de preços da habitação entre municípios: o menor valor foi registado na Moita (588 €/m²) e o maior em Lisboa (2 231 €/m²).

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºT 2017



A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o maior diferencial entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos usados (437 €/m²) entre as 25 NUTS III do país

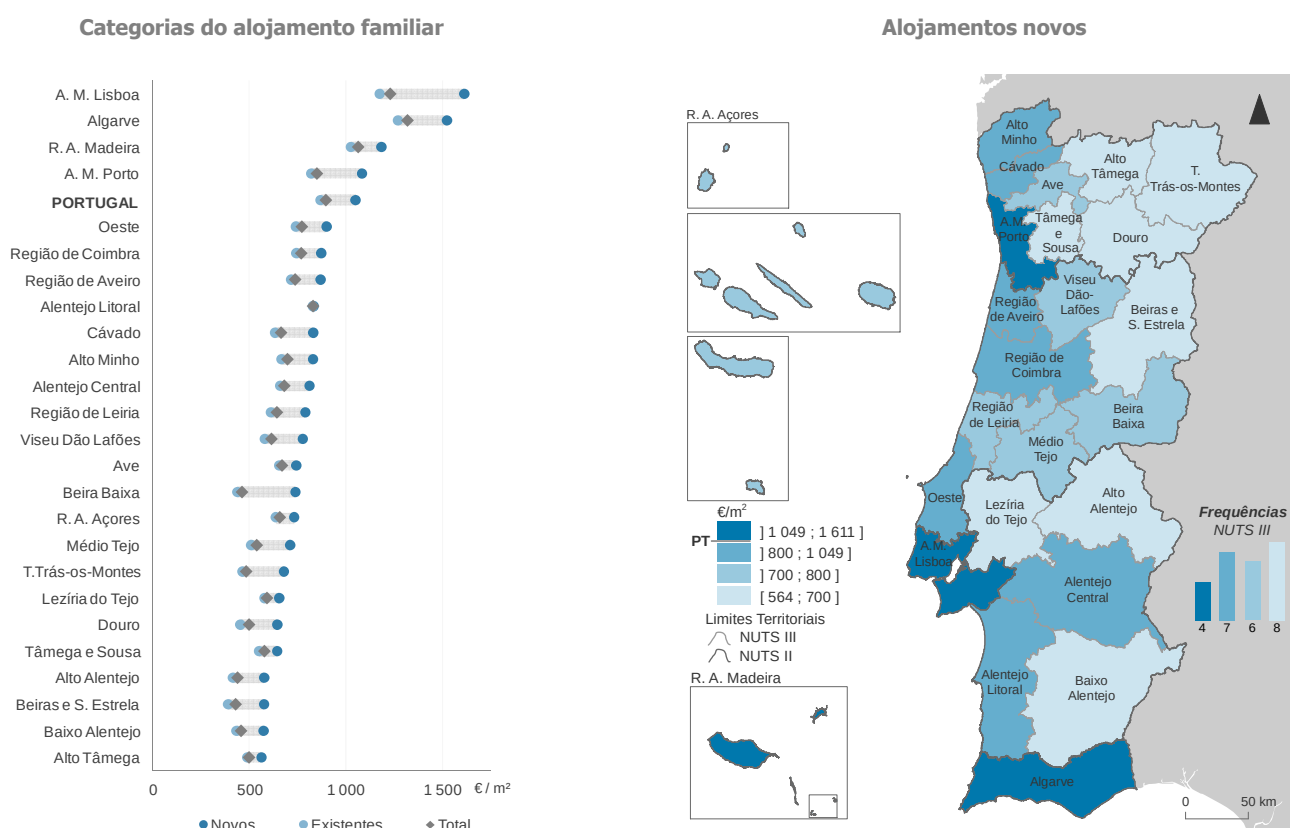
No 2º trimestre de 2017, em Portugal, o preço mediano de vendas de alojamentos novos foi de 1 049 €/m². Nos alojamentos usados o valor situou-se em 868 €/m².

Os preços de alojamentos novos situaram-se acima do valor nacional nas NUTS III Área Metropolitana de Lisboa, (1 611 €/m²), Algarve (1 522 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 183 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 083 €/m²). Na Área Metropolitana do Porto o preço mediano do total de alojamentos (851 €/m²) e de alojamentos existentes (821 €/m²) ficou aquém do respetivo valor nacional, situação que não se verificou nas restantes NUTS III referenciadas.

Neste período, o preço mediano mais elevado de alojamentos usados registou-se no Algarve (1 268 €/m²). Para além do Algarve, também a Área Metropolitana de Lisboa e a Região Autónoma da Madeira registaram preços medianos de alojamentos existentes acima do referencial nacional: respetivamente, 1 174 €/m² e 1 026 €/m².

No período em análise, a AML apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos usados (437 €/m²).

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 2ºT 2017



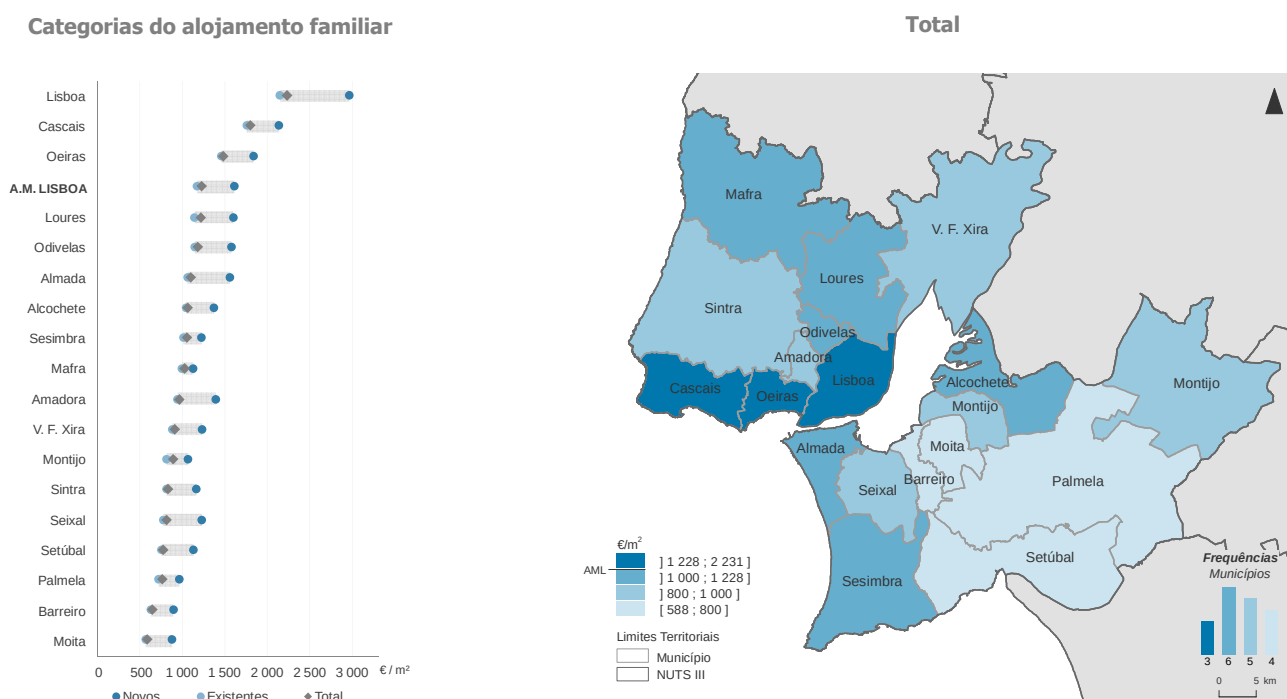
O preço de alojamentos usados em Lisboa (2 146 €/m²) superou os preços de alojamentos novos registados nos restantes municípios da Área Metropolitana de Lisboa

No 2º trimestre de 2017, o preço mediano de venda de alojamentos na Área Metropolitana de Lisboa foi 1 228 €/m², tendo-se situado em 1 611 €/m² nos alojamentos novos e em 1 174 €/m² nos alojamentos existentes.

No período em análise, verificaram-se diferenças significativas de preços entre os municípios da AML, evidenciando-se, com valores mais elevados e acima do conjunto da AML, os três municípios contíguos Lisboa (2 231 €/m²), Oeiras (1 481 €/m²) e Cascais (1 800 €/m²). Os municípios da AML com preços inferiores a 800 €/m² situavam-se na margem Sul do rio Tejo: Moita (588 €/m²), Barreiro (648 €/m²), Palmela (765 €/m²) e Setúbal (775 €/m²).

Neste período, o município de Lisboa destacou-se no contexto da AML não só por ter registado preços mais elevados em ambas as categorias de alojamento familiar mas também por apresentar um preço mediano de alojamentos usados (2 146 €/m²) superior aos preços medianos de alojamentos novos vendidos nos restantes municípios da AML (valor máximo registado em Cascais: 2 135 €/m²). Adicionalmente, o município de Lisboa apresentou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos e de usados (818 €/m²). Em Almada, Loures, Amadora, Seixal e Odivelas verificaram-se também disparidades superiores a 400 €/m² entre o preço de alojamentos novos e o de usados.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria de alojamento familiar da Área Metropolitana de Lisboa, por município, 2ºT 2017



O Porto registou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos (1 569 €/m²) e o de alojamentos existentes (1 090 €/m²) entre os municípios da Área Metropolitana do Porto

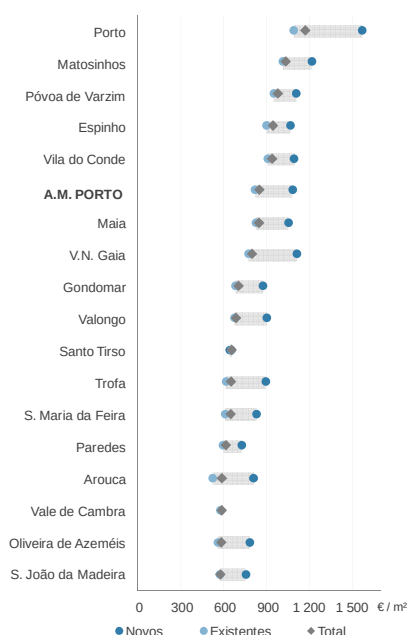
No 2º trimestre de 2017, o preço mediano dos alojamentos vendidos na Área Metropolitana do Porto foi 851 €/m², tendo-se fixado em 1 083 €/m² nos alojamentos novos e em 821 €/m² nos alojamentos existentes.

Os valores mais elevados foram observados nos municípios do Litoral da AMP (com exceção de Vila Nova de Gaia) e os preços mais reduzidos nos municípios do Interior Sul. Com valores de preço mediano acima da AMP destacaram-se os municípios do Porto (1171 €/m²), Matosinhos (1035 €/m²), Póvoa de Varzim (980 €/m²), Espinho (946 €/m²) e Vila do Conde (940 €/m²). Em S. João da Madeira (579 €/m²), Oliveira de Azeméis (585 €/m²), Vale de Cambra (588 €/m²) e Arouca (589 €/m²), o preço dos alojamentos situou-se abaixo de 600 €/m².

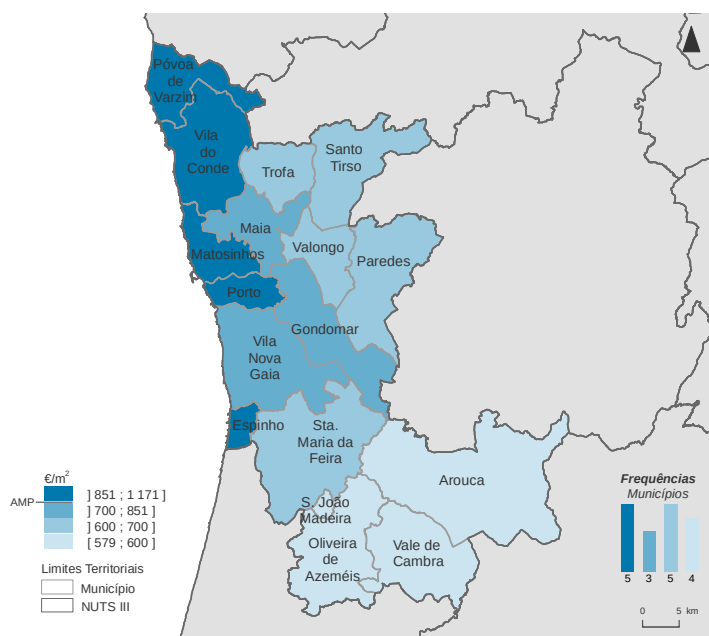
O município do Porto apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos (1 569 €/m²) e o de alojamentos existentes (1 090 €/m²). No município de Vila Nova de Gaia verificou-se um preço mediano dos alojamentos novos vendidos (1 114€) acima do registado na AMP (1 083€), mas um valor abaixo da referência metropolitana para o total de alojamentos vendidos: 800 €/m² em Vila Nova de Gaia face a 851 €/m².

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria de alojamento familiar da Área Metropolitana do Porto, por município, 2ºT 2017

Categorias do alojamento familiar



Total



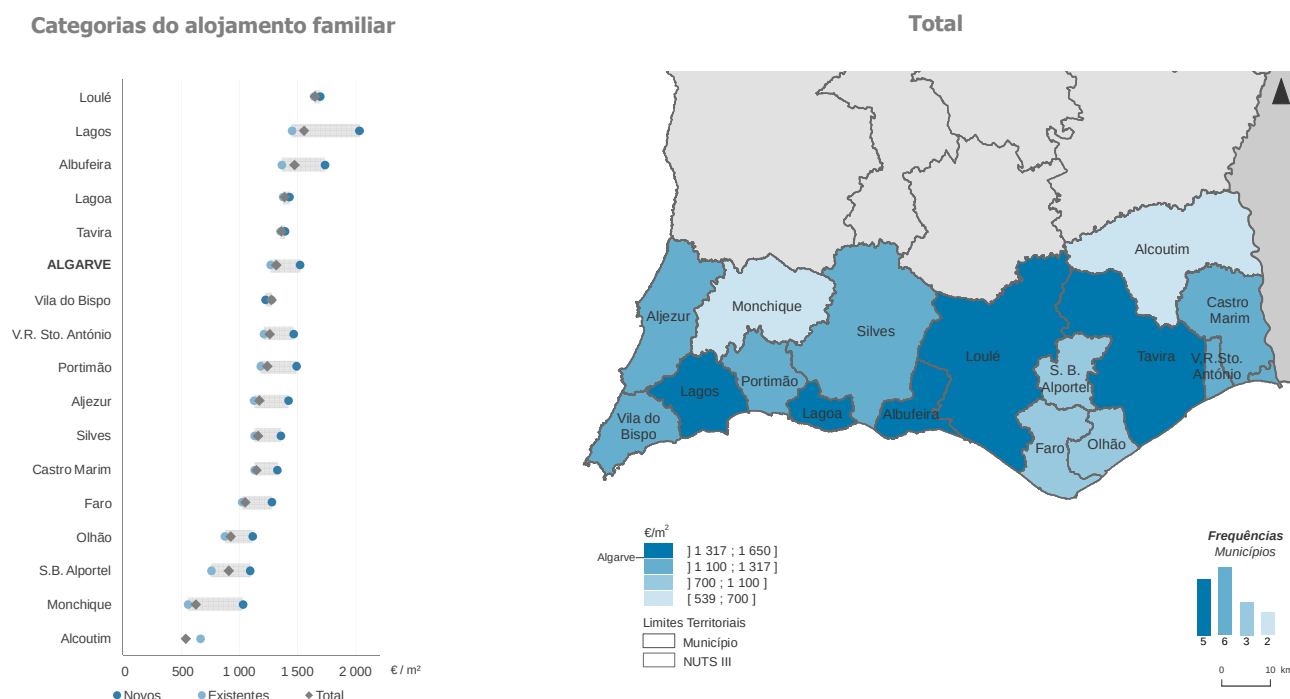
Lagos registou o preço mais elevado de alojamentos novos vendidos (2 232 €/m²) entre os municípios do Algarve, tendo também assinalado o maior diferencial entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos usados

No Algarve, no 2º trimestre de 2017, o preço mediano dos alojamentos vendidos situou-se em 1 317 €/m², tendo sido 1 522 €/m² nos alojamentos novos e 1 268 €/m² nos alojamentos existentes.

Os municípios em que se verificaram preços mais elevados de venda de alojamentos foram Loulé (1 650 €/m²), Lagos (1 555 €/m²), Albufeira (1 474 €/m²), Lagoa (1 389 €/m²) e Tavira (1 362 €/m²). Nos municípios algarvios sem área costeira - Alcoutim e Monchique - as vendas de alojamentos apresentaram os preços medianos mais reduzidos da região: respetivamente, 539 €/m² e 625 €/m².

Lagos registou o preço mais elevado de alojamentos novos (2 232 €/m²). Note-se, no entanto, que Lagos foi o município do Algarve em que se verificou maior disparidade entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos usados. Também no município de Monchique a diferença de preços entre estas categorias de alojamento foi superior a 400€/m².

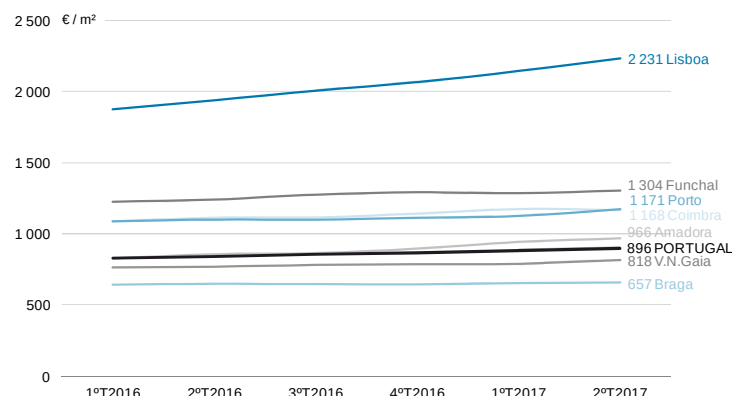
Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria de alojamento familiar do Algarve, por município, 2ºT 2017



Lisboa destacou-se das restantes cidades com mais de 100 mil habitantes por apresentar o preço da habitação mais elevado (2 231 €/m²) e o maior crescimento deste valor face ao período homólogo (+15,1%)

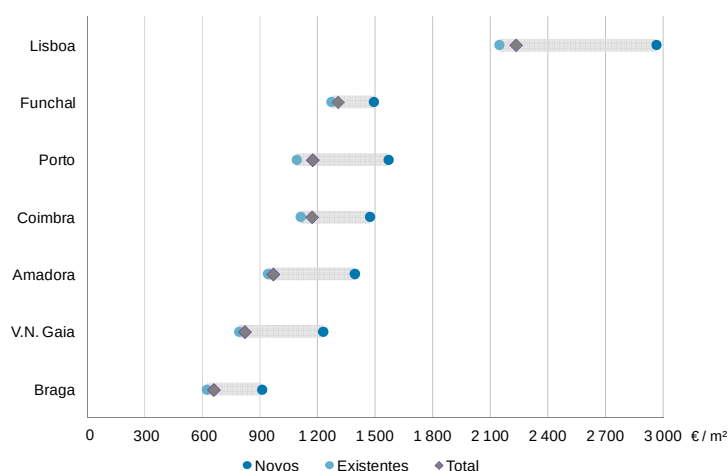
No 2º trimestre de 2017, a cidade de Lisboa destacou-se das restantes cidades com mais de 100 mil habitantes por apresentar o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (2 231 €/m²) e também o maior crescimento face ao período homólogo: +15,1% relativamente ao valor do 2º trimestre de 2016 (1 938 €/m²). Note-se que, neste período, a variação homóloga do preço mediano de alojamentos vendidos em Portugal foi 6,4%, passando de 830 €/m² no 2º trimestre de 2016 para 896 €/m² no 2º trimestre de 2017.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 1ºT2016 – 2ºT2017



Nas cidades do Funchal, Porto, Coimbra e Amadora, o preço de venda de alojamentos ficou abaixo de 1 500 €/m² mas acima do valor do país. Além de Lisboa, também a Amadora apresentou uma variação expressiva do preço da habitação: +12,7% no 2º trimestre de 2017, face ao período homólogo. Em Vila Nova de Gaia e de Braga verificaram-se preços da habitação abaixo do valor nacional.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Cidades, 2ºT 2017



A maior diferença entre preços registados nos alojamentos novos e nos existentes observou-se em Lisboa (818 €/m²), Porto, Amadora e Vila Nova de Gaia (superior a 400 €/m²).

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

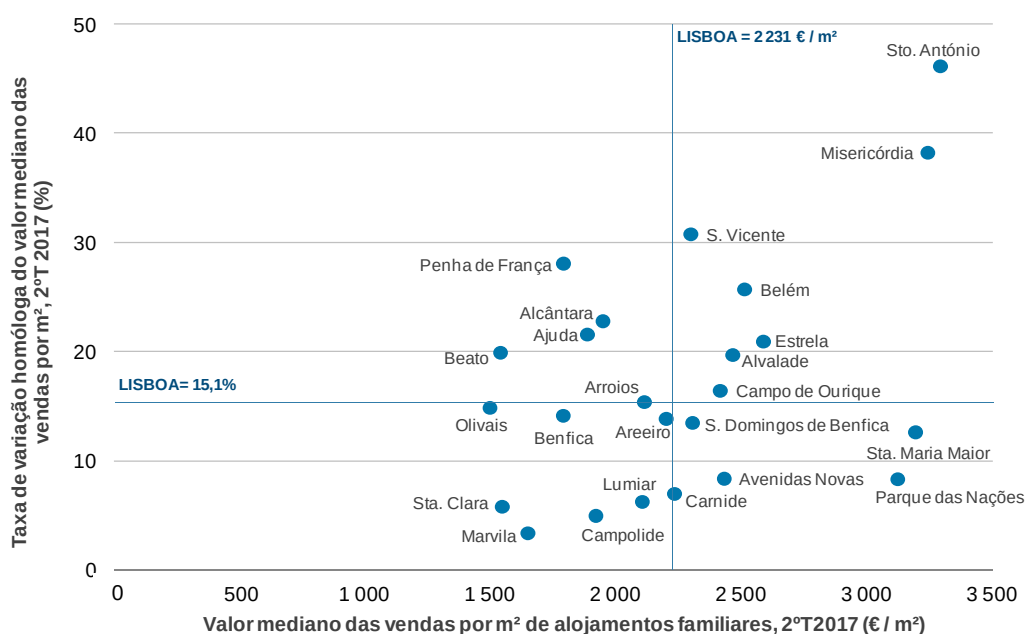
As freguesias da cidade de Lisboa, Santo António (3 294 €/m²) e Misericórdia (3 244 €/m²) registaram os preços mais elevados da habitação e as maiores taxas de variação homóloga

No 2º trimestre de 2017, as freguesias Santo António (que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes) e da Misericórdia (que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré) registaram os preços medianos mais elevados de venda de alojamentos, respetivamente 3 294 €/m² e 3 244 €/m², entre as 24 freguesias da cidade de Lisboa. Simultaneamente, estas duas freguesias registaram as maiores variações homólogas do preço mediano da habitação: +46,1% na freguesia de Santo António (2 254 €/m² no 2º trimestre de 2016) e +38,2% na freguesia da Misericórdia (2 347 €/m² no 2º trimestre de 2016).

No período em análise, também as freguesias Estrela, Belém, Alvalade, Campo de Ourique e São Vicente, registaram, simultaneamente, um preço mediano dos alojamentos vendidos acima do valor da cidade de Lisboa (2 231 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+15,1%).

Por outro lado, Olivais, Santa Clara, Marvila, Benfica, Campolide, Lumiar e Areeiro registaram, no 2º trimestre de 2017, preços medianos e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos registados para a cidade de Lisboa.

Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2017

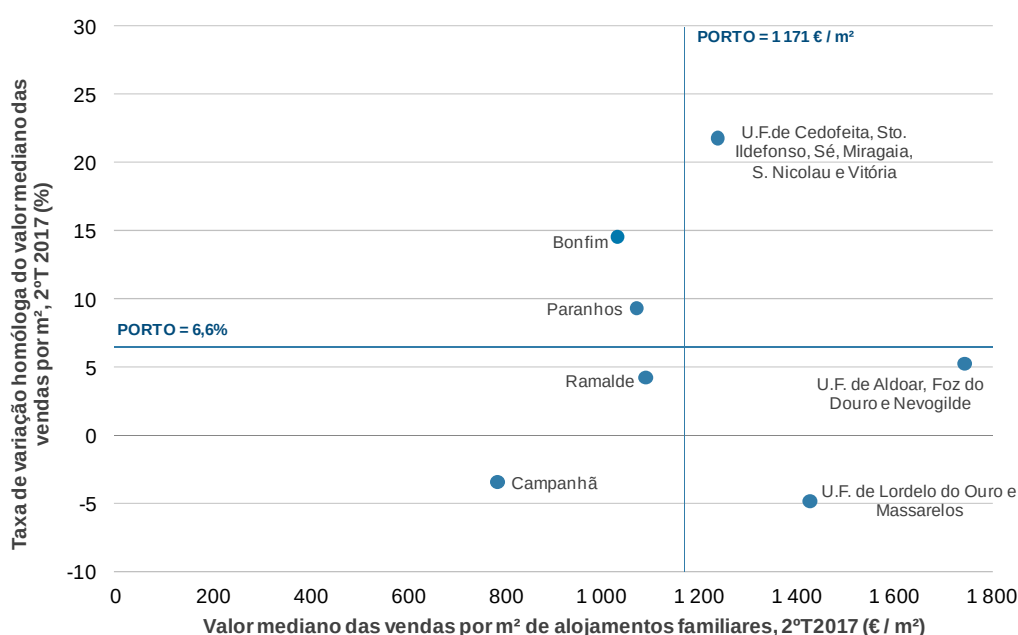


A freguesia da Campanhã registou o menor preço da habitação entre as freguesias da cidade do Porto e uma variação homóloga negativa

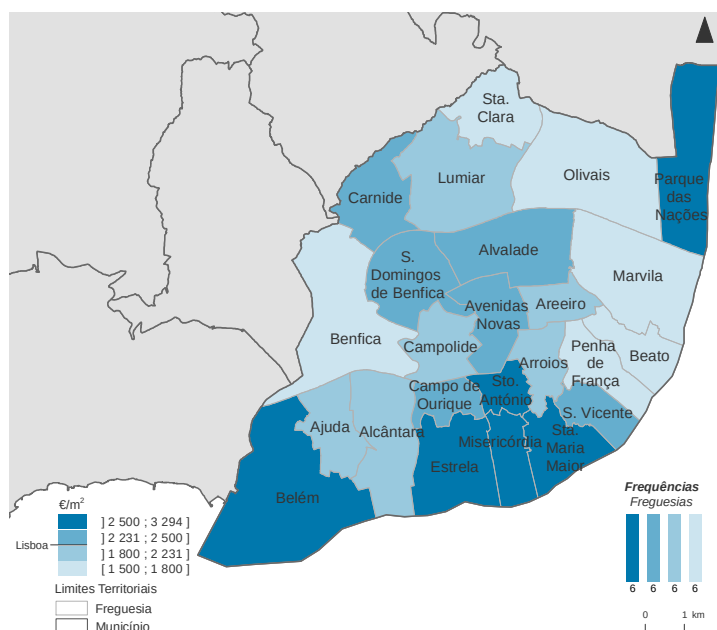
No 2º trimestre de 2017, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória destacou-se entre as sete freguesias da cidade do Porto, por apresentar o preço mediano de alojamentos vendidos acima do valor da cidade (1 237 €/m² na freguesia face a 1 171 €/m²) e também uma taxa de variação face ao período homólogo (+21,8%) superior à verificada na cidade (+6,6%). A freguesia da Campanhã registou o menor preço mediano de alojamentos vendidos (789 €/m²) entre as freguesias da cidade do Porto e uma evolução negativa do preço da habitação (-3,4%) face ao mesmo período do ano anterior.

No período em análise, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o preço mediano de alojamentos vendidos mais elevado (1 743 €/m²) das freguesias da cidade do Porto.

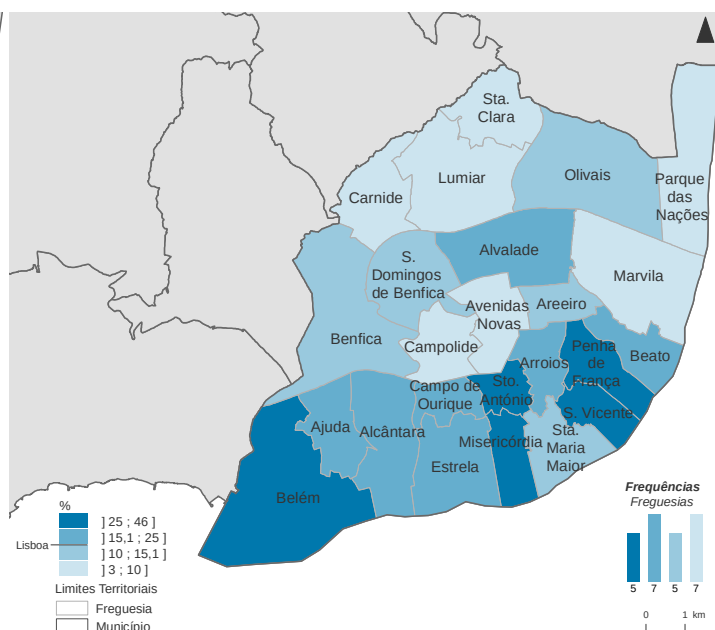
Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2017



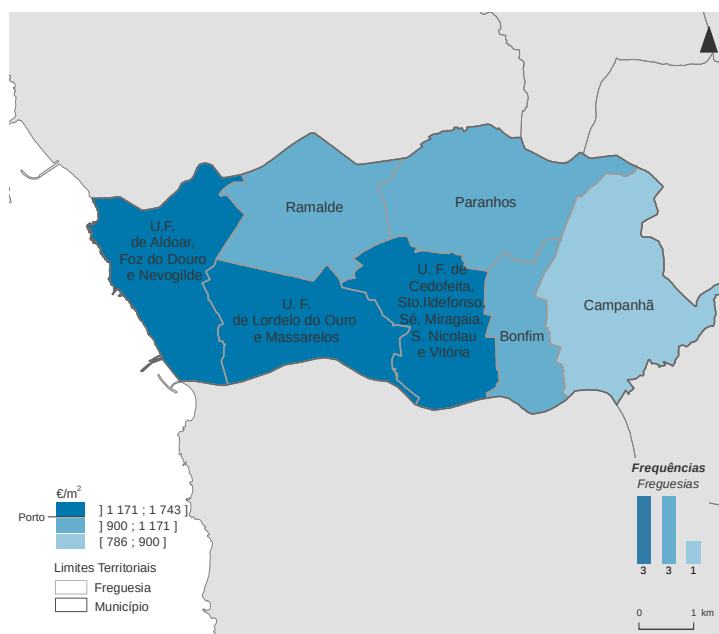
Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2017



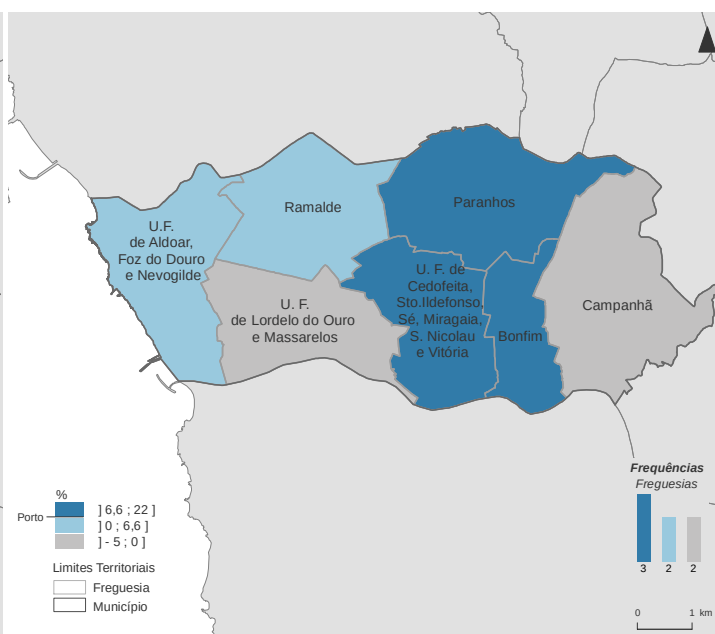
Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2017



Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2017



Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2017



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 INE agradece a colaboração da AT na concretização deste projeto estatístico.

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".

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: Veja "área bruta do fogo".

Área bruta do fogo: Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

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 2º trimestre de 2017 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 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 \(NUTS - 2013\); 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](#)