29 de outubro de 2020

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local
2º trimestre de 2020

O crescimento homólogo do preço mediano de habitação diminuiu entre o 1º e o 2º trimestre em 19 dos 24 municipios mais populosos

No 2º trimestre de 2020 (últimos 3 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 187 €/m^2. Três das 25 sub-regiões NUTS III registaram um preço mediano de alojamentos familiares acima do valor nacional: Algarve (1 807 €/m^2), Área Metropolitana de Lisboa (1 601 €/m^2) e Região Autónoma da Madeira (1 310 €/m^2).

Num contexto de redução da taxa de variação homóloga do preço mediano de habitação entre o 1º e 2º trimestre no país (-5 pontos percentuais), em 14 NUTS III houve também uma desaceleração do ritmo de crescimento dos preços da habitação e em oito sub-regiões este abrandamento foi superior ao verificado no país. Esta tendência foi mais acentuada nas sub-regiões do Médio Tejo (-15,4 p.p.) e Lezíria do Tejo (-10,0 p.p.) mas também na Área Metropolitana do Porto (-7,2 p.p.), na Região Autónoma da Madeira (-6,9 p.p.) e na Área Metropolitana de Lisboa (-4,2 p.p.), as três sub-regiões com preços da habitação mais elevados do país.

Tendo como referência os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, a taxa de variação homóloga reduziu-se entre o 1º e 2º trimestre na maioria dos municípios (19), incluindo os das áreas metropolitanas. Esta desaceleração foi superior ao padrão nacional em 10 municípios, tendo sido particularmente acentuada no Funchal (-15,8 p.p.), em Gondomar (-15,5 p.p.) e, a alguma distância, na Maia (-9,0 p.p.) e em Setúbal (-8,0 p.p.). Santa Maria da Feira (+7,8 p.p.), Guimarães (+7,2 p.p.), Porto (+3,1 p.p.), Seixal (+ 2,7 p.p.) e Oeiras (+1,0 p.p.) foram os únicos municípios com mais de 100 mil habitantes a registar uma aceleração do crescimento dos preços de habitação.

Na caixa **"Vender/comprar ou arrendar/alugar?"** (página 13) comparam-se valores praticados nos mercados de arrendamento e de aquisição ao nível local, verificando-se indícios de sobrevalorização relativa dos valores de arrendamento na maioria dos municípios das áreas metropolitanas, sendo o município de Lisboa uma das exceções.

Numa segunda caixa (página 15), a **relação entre os valores da avaliação** realizada pelos bancos para o crédito à habitação **e os preços de habitação** sugere, tendencialmente, menores valores de avaliação em municípios com preços medianos superiores a 977 €/m^2. Na generalidade dos municípios das áreas metropolitanas, registaram-se menores valores de avaliação bancária relativamente aos preços, destacando-se Cascais (-524 €/m^2 face ao preço) e Lisboa (-335 €/m^2).

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa (ver nota técnica no final do destaque). Os valores publicados referem-se à mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) dos preços de venda de alojamentos familiares (€/m^2). 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.

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

Os resultados para o ano acabado em cada trimestre, desde o 1º trimestre de 2016 até ao 2º trimestre de 2020 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados (indicadores no final do destaque).

Paralelamente, atualiza-se a informação da plataforma interativa 'Preços da Habitação nas cidades' (compatível com dispositivos móveis). A ligação para esta plataforma está disponível no Portal do INE, na opção Produtos, Aplicações Interativas, e permite a consulta 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 apresenta resultados para as cidades e respetivas freguesias ou agregações de freguesias.

Considerando o impacto socioeconómico da pandemia COVID-19, neste destaque apresentam-se também, pela primeira vez, **resultados trimestrais** dos valores medianos das vendas de alojamentos familiares para sub-regiões NUTS III e municípios com 100 mil ou mais habitantes. Esta opção permite uma análise das dinâmicas mais recentes do mercado de aquisição de habitação mas condiciona a apresentação de resultados para pequenos domínios territoriais.

O destaque está assim organizado em duas secções. Na primeira, analisam-se resultados trimestrais (últimos 3 meses) para o país. Na segunda, apresentam-se os resultados já habituais – resultados de frequência trimestral correspondentes aos últimos 12 meses acabados no trimestre de referência – para o país, sub-regiões NUTS III, municípios e freguesias das cidades de Lisboa e Porto.

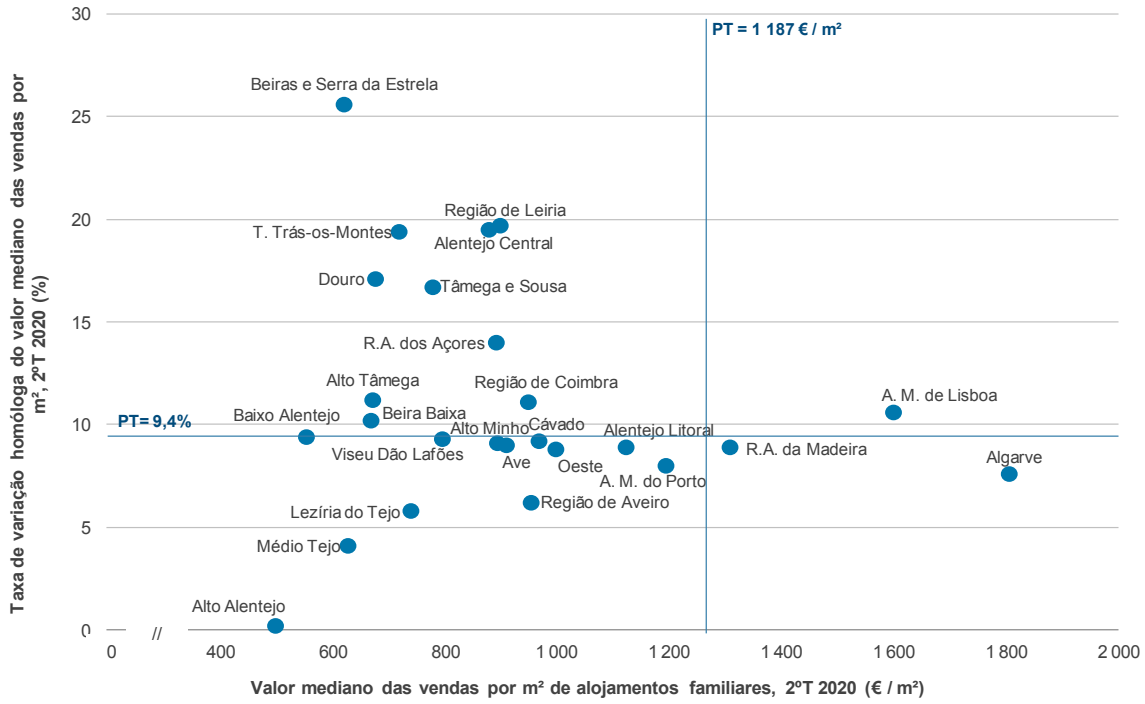
I. Resultados trimestrais (últimos 3 meses)

Desaceleração do crescimento dos preços nas três sub-regiões com preços da habitação mais elevados: Área Metropolitana de Lisboa, Região Autónoma da Madeira e Área Metropolitana do Porto

No 2º trimestre de 2020 (últimos 3 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 187 €/m^2. Este valor representa uma redução face ao 1º trimestre (-1,4%) mas um aumento relativamente ao 2º trimestre de 2019 (+9,4%). A evolução da taxa de variação homóloga entre o 1º e 2º trimestre de 2020, de 14,4% para 9,4% evidencia a desaceleração do ritmo de crescimento dos preços da habitação.

No 2º trimestre de 2020 (últimos 3 meses), três das 25 NUTS III registaram um preço mediano de alojamentos familiares acima do valor nacional – Algarve (1 807 €/m^2), Área Metropolitana de Lisboa (1 601 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (1 310 €/m^2) e Área Metropolitana do Porto (1 196 €/m^2) – e destas sub-regiões apenas a Área Metropolitana de Lisboa (+10,6%) registou um crescimento homólogo superior ao nacional (+9,4%). Com os maiores crescimentos homólogos destacam-se as sub-regiões Beiras e Serra da Estrela (+25,6%), Região de Leiria (+19,7%), Alentejo Central (+19,5%) e Terras de Trás-os-Montes (+19,4%).

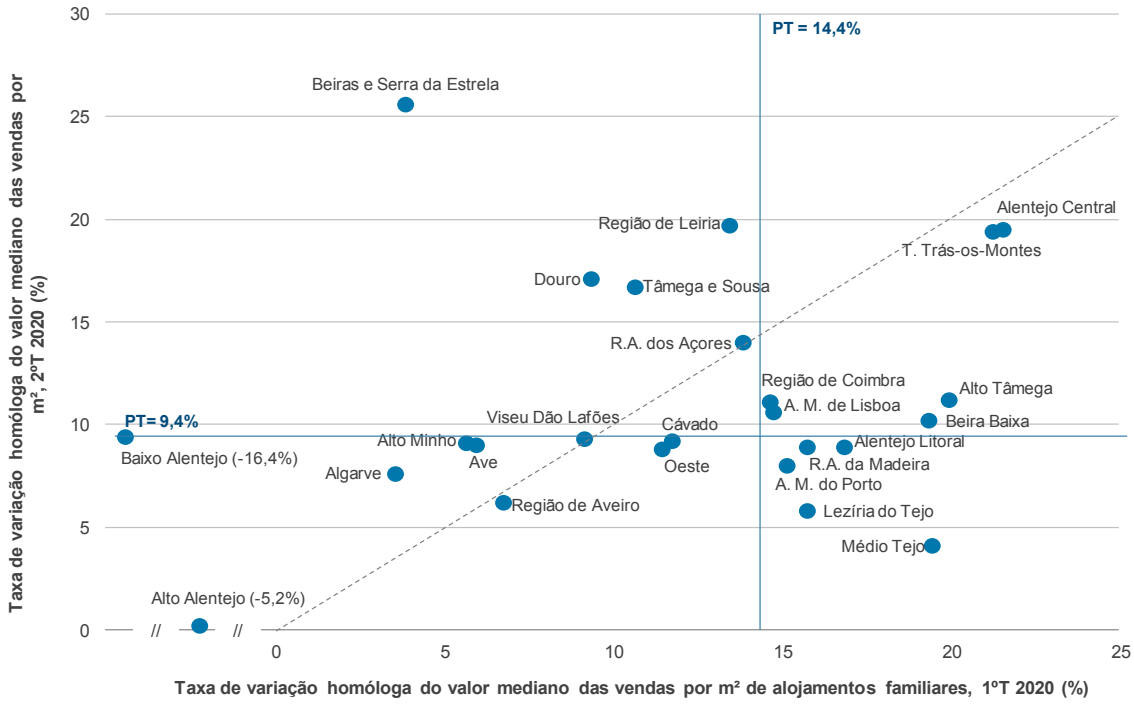
Figura 1: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2020



A figura 2 representa a posição das sub-regiões NUTS III num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 1º trimestre (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 2º trimestre de 2020 (eixo das ordenadas). No gráfico foi traçada a bissetriz (linha a tracejado) que representa a igualdade de valores entre os dois indicadores e evidencia que, para 14 das 25 sub-regiões NUTS III, houve uma redução das taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas de alojamentos (NUTS III abaixo da bissetriz), sendo que para oito sub-regiões a desaceleração do ritmo de crescimento dos preços foi superior à verificada para o país (variação -5,0 pontos percentuais entre a taxa de crescimento homólogo do 1º e 2º trimestre de 2020).

Assim, destaca-se a desaceleração do crescimento dos preços nas sub-regiões do Médio Tejo (-15,4 pontos percentuais) e Lezíria do Tejo (-10,0 p.p.) mas também na Área Metropolitana do Porto (-7,2 p.p.), na Região Autónoma da Madeira (-6,9 p.p.) e na Área Metropolitana de Lisboa (-4,2 p.p.), as três NUTS III com preços da habitação mais elevados do país.

Figura 2: Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 1ºT 2020 e 2ºT 2020



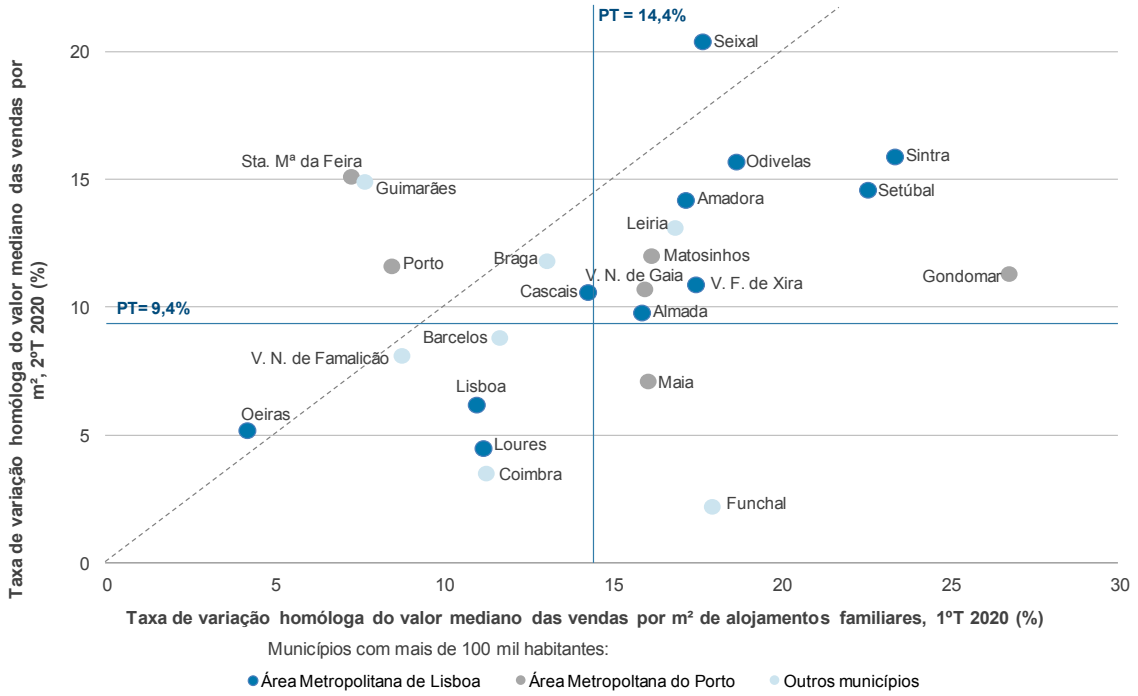
Santa Maria da Feira, Guimarães, Porto, Seixal e Oeiras foram os únicos municípios com mais de 100 mil habitantes a registar uma aceleração do crescimento dos preços

A figura 3 segue a estrutura de representação da anterior para os municípios com mais de 100 mil habitantes, evidenciando que para 19 dos 24 municípios houve uma desaceleração do ritmo de crescimento dos preços da habitação (municípios abaixo da bissetriz da taxa de crescimento homóloga no 1º e 2º trimestre de 2020), incluindo a generalidade dos municípios das áreas metropolitanas. No caso da Área Metropolitana de Lisboa as exceções foram o Seixal (+ 2,7 p.p.) e Oeiras (+1,0 p.p.) e na Área Metropolitana do Porto, os municípios de Santa Maria da Feira (+7,8 p.p.) e do Porto (+3,1 p.p.). Para além destes quatro municípios, apenas Guimarães (+7,2 p.p.) registou também uma aceleração do crescimento dos preços entre o 1º e 2º trimestre de 2020.

Em 10 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes a desaceleração do crescimento dos preços, entre o 1º e 2º trimestre de 2020, foi superior ao padrão nacional (-5,0 p.p.), tendo sido particularmente acentuada no Funchal (-15,8 p.p.), em Gondomar (-15,5 p.p.) e, a alguma distância, nos municípios da Maia (-9,0 p.p.) e de Setúbal (-8,0 p.p.).

O gráfico permite ainda evidenciar cinco municípios que no 1º trimestre já apresentavam um nível de crescimento dos preços da habitação inferior ao do país e que desaceleraram o ritmo de crescimento, destacando-se as situações de Coimbra (-7,8 p.p.), Loures (-6,7 p.p.) e Lisboa (-4,8 p.p.).

Figura 3: Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 1ºT 2020 e 2ºT 2020



II. Resultados trimestrais (últimos 12 meses acabados no trimestre de referência)

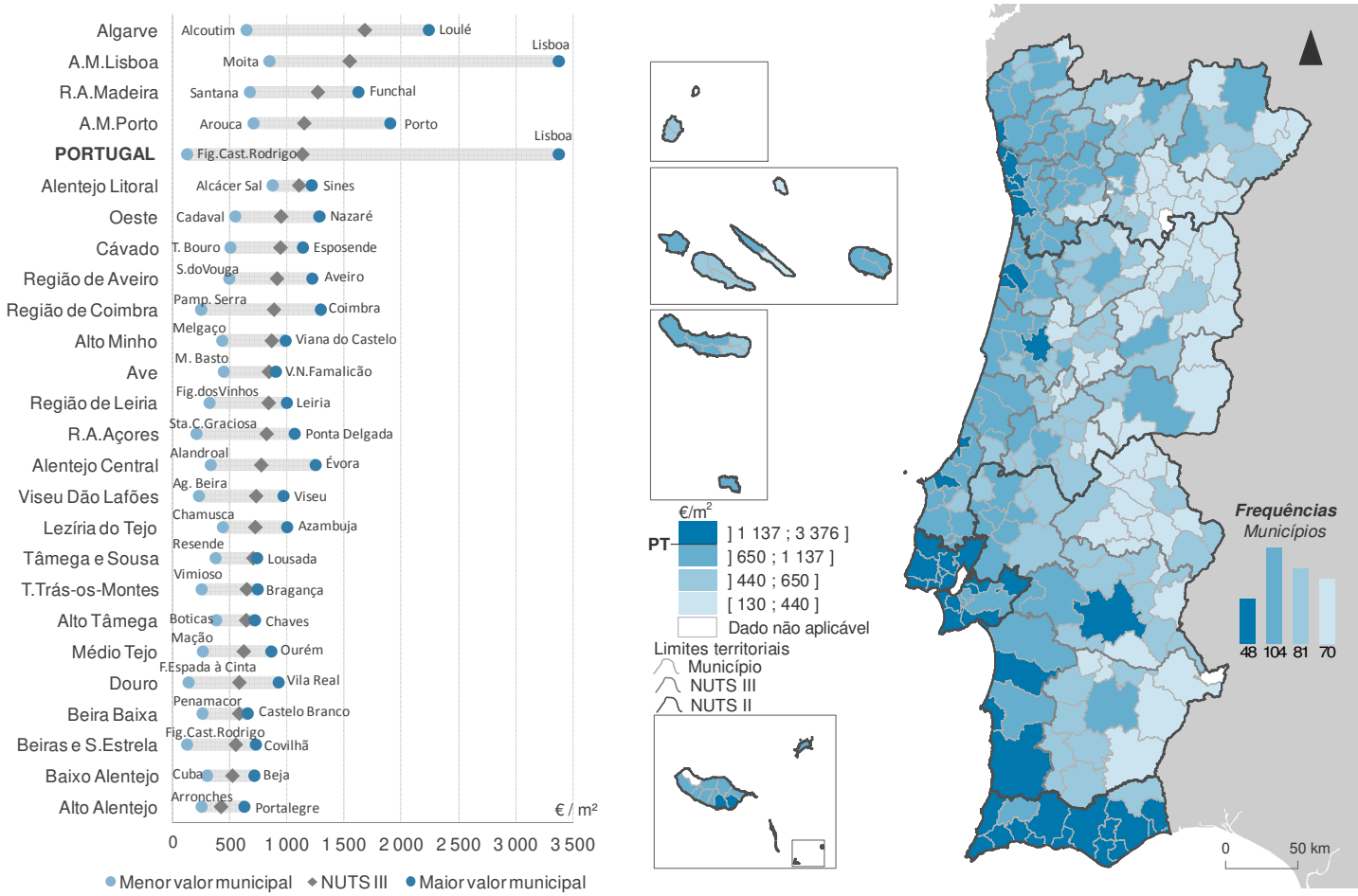
Quarenta e oito municípios, localizados maioritariamente no Algarve e Área Metropolitana de Lisboa, registaram preços da habitação acima do valor nacional 1 137 €/m²

No 2º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 137 €/m², aumentando +1,8% relativamente ao trimestre anterior e +10,3% relativamente ao trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 682 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 550 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 272 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 153 €/m²).

No período em análise, 48 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (15 em 18). O município de Lisboa (3 376 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 1 500 €/m² em Cascais (2 737 €/m²), Oeiras (2 268 €/m²), Loulé (2 240 €/m²), Albufeira (2 000 €/m²), Lagos (1 989 €/m²), Odivelas (1 911 €/m²), Porto (1 905 €/m²), Tavira (1 861 €/m²), Faro (1 717 €/m²), Loures (1 698 €/m²), Aljezur (1 633 €/m²), Vila Real de Santo António (1 630 €/m²), Funchal (1 626 €/m²), Almada (1 602 €/m²), Amadora (1 595 €/m²), Lagoa (1 586 €/m²) e Matosinhos (1 557 €/m²), menos um município que no trimestre anterior.

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região com a maior amplitude de preços entre municípios (2 527 €/m²): o menor valor registou-se na Moita (849 €/m²) e o maior em Lisboa. O Algarve, a Área Metropolitana do Porto e a Região de Coimbra apresentaram também diferenciais de preços entre municípios superiores a 1 000 €/m².

Figura 4: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºT 2020



O Baixo Alentejo registou o menor preço de alojamentos novos (583 €/m²) entre as 25 NUTS III do país

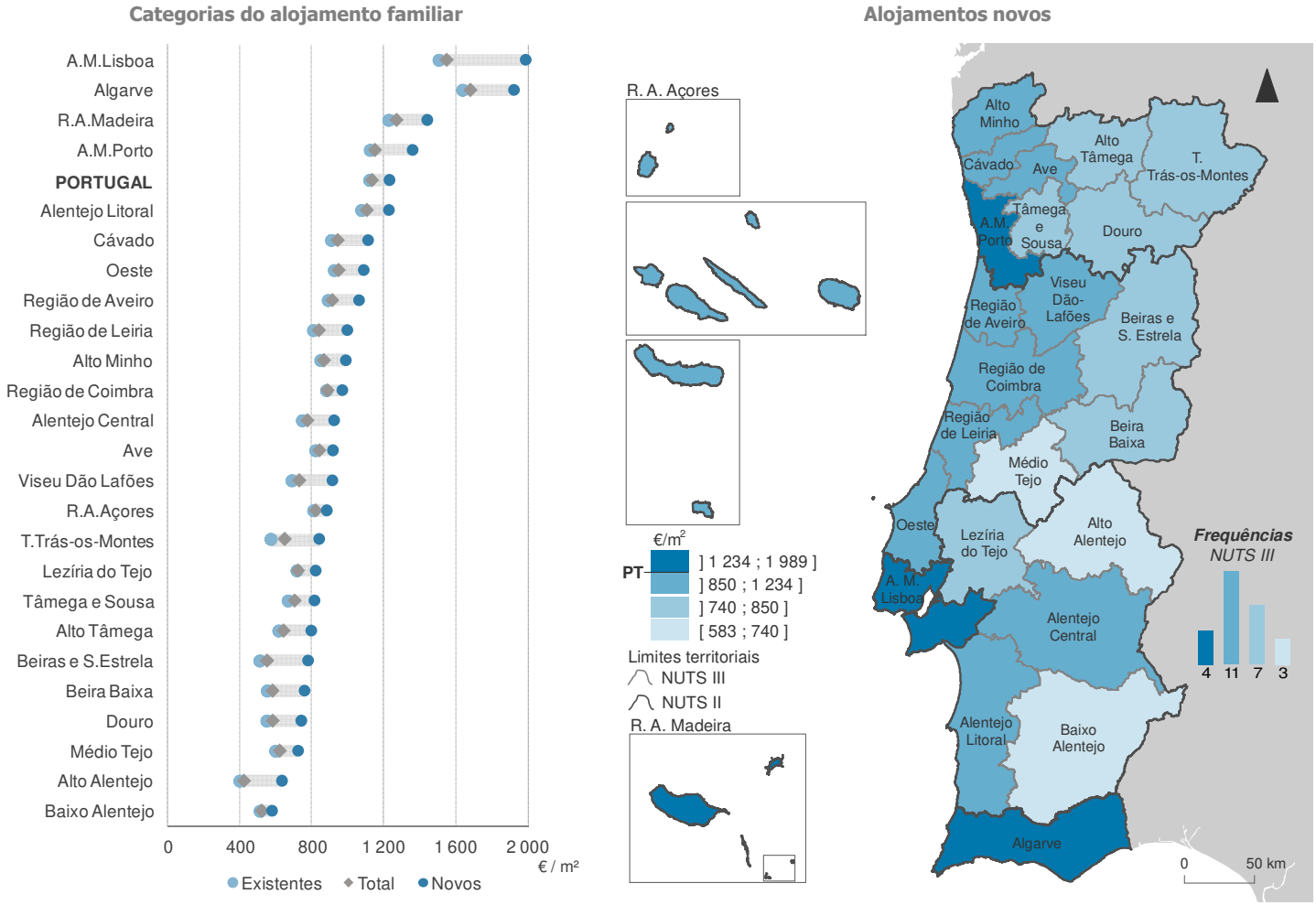
No 2º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), em Portugal, o preço mediano de alojamentos novos foi 1 234 €/m² e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 1 121 €/m².

A Área Metropolitana de Lisboa (1 989 €/m²), o Algarve (1 924 €/m²), a Região Autónoma da Madeira (1 443 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 361 €/m²) apresentaram um preço mediano de alojamentos novos acima do valor nacional. No caso dos alojamentos existentes as mesmas sub-regiões superaram o referencial nacional: o preço mais elevado registou-se no Algarve (1 636 €/m²), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 505 €/m²), a Região Autónoma da Madeira (1 227 €/m²), e a Área Metropolitana do Porto (1 124 €/m²).

Entre as 25 NUTS III do país, o menor preço mediano de alojamentos existentes vendidos verificou-se no Alto Alentejo (401 €/m²) e o menor preço mediano de alojamentos novos registou-se no Baixo Alentejo (583 €/m²).

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 (484 €/m²). As NUTS III Algarve, Beiras e Serra da Estrela e Terras de Trás-os-Montes apresentaram também diferenciais de preços entre alojamentos novos e existentes superiores a 250 €/m².

Figura 5: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 2ºT 2020



A cidade da Amadora destacou-se por registar o maior crescimento homólogo, +17,0%

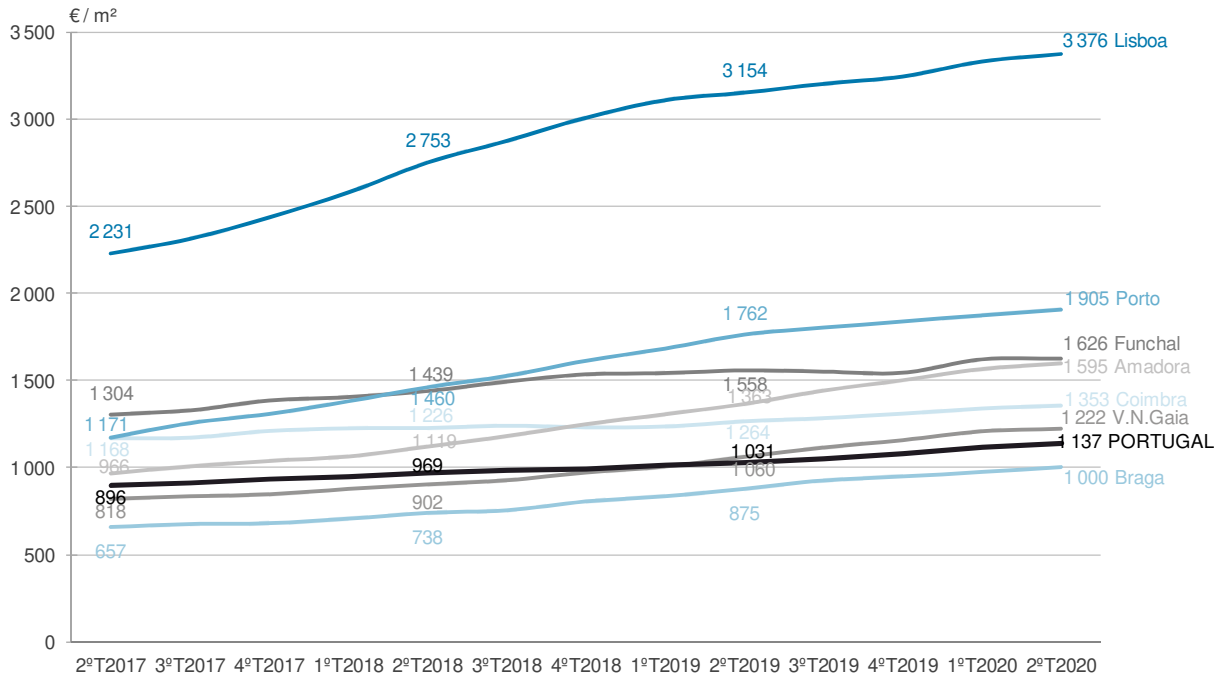
No 2º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), a cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (3 376 €/m^2), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes. A cidade da Amadora volta a destacar-se por registar o maior crescimento face ao período homólogo (+17,0% *vs.* +10,3% em Portugal) e Braga por registar o maior crescimento face ao trimestre anterior (+3,0% *vs.* +1,8% em Portugal).

Face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes registaram aumento dos preços. Para além da Amadora, verificou-se uma variação expressiva em Vila Nova de Gaia (+15,3%). Braga (+14,3%) registou também um crescimento homólogo superior ao valor nacional (+10,3%) e as cidades do Porto (+8,1%), de Lisboa e Coimbra (ambas +7,0%), e do Funchal (+4,4%) registaram os menores crescimentos relativos.

Lisboa, tal como em trimestres anteriores, voltou a registar um crescimento homólogo inferior ao nacional, verificando-se uma desaceleração do crescimento homólogo dos preços desde o 4º trimestre de 2018. O Porto, pela primeira vez, desde o 2º trimestre de 2016, apresentou um ritmo de crescimento homólogo dos preços também inferior ao nacional. Face ao 1º trimestre de 2020, a taxa de variação homóloga diminuiu em todas as cidades: a cidade de Vila Nova de Gaia registou a maior diminuição (-4,8 p.p.) e Lisboa a menor (-0,1 p.p.).

No 2º trimestre de 2020, nas cidades de Lisboa, Porto, Funchal, Amadora, Coimbra e Vila Nova de Gaia, o preço de venda de alojamentos manteve-se acima do valor do país. Braga (1 000 €/m^2) foi a única cidade com mais de 100 mil habitantes que registou um preço inferior ao valor nacional, tal como em trimestres anteriores.

Figura 6: Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 2ºT2017 – 2ºT2020



A cidade de Lisboa registou a maior diferença entre os preços de alojamentos novos (4 522 €/m^2) e de alojamentos existentes (3 260 €/m^2): 1 262 €/m^2. Lisboa distinguiu-se também, tal como em trimestres anteriores, por apresentar os preços 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 nas quatro classes de tipologia do alojamento registou-se também em Lisboa, entre as tipologias T0 ou T1 (3 947 €/m^2) e T4 ou superior (3 080 €/m^2).

A cidade da Amadora registou a menor diferença de preços entre as quatro classes de tipologia do alojamento (155 €/m^2): a tipologia T4 ou superior assumiu o menor valor mediano (1 472 €/m^2) enquanto a tipologia T3 apresentou o mais elevado preço da habitação (1 627 €/m^2) na cidade.

Figura 7: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Cidades, 2ºT 2020

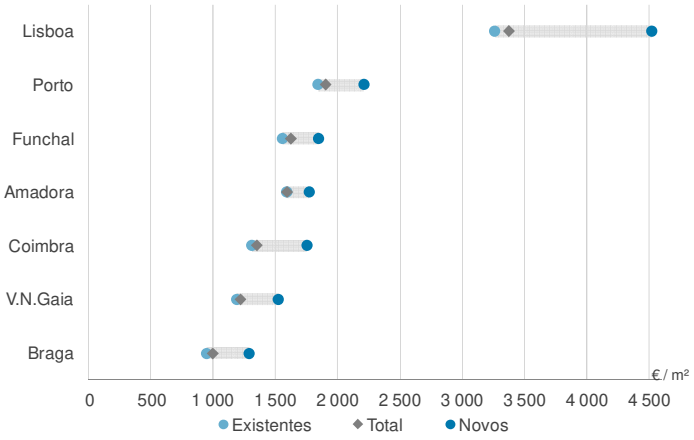
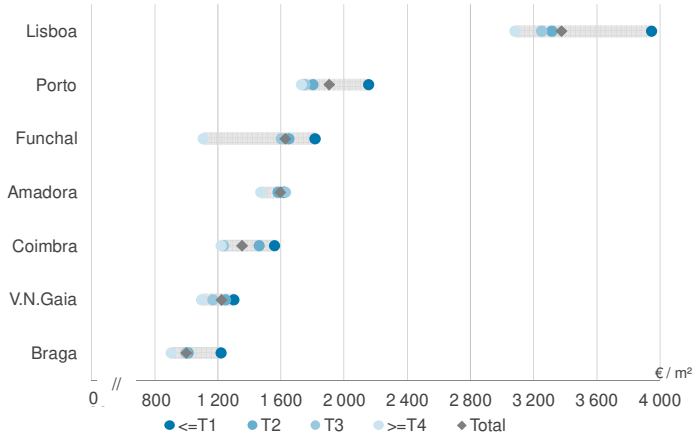


Figura 8: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Cidades, 2ºT 2020



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

As freguesias de Santo António, Santa Maria Maior e Misericórdia registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m²

No 2º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), três das 24 freguesias de Lisboa registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m²: Santo António (5 550 €/m²) – que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes –, Santa Maria Maior (5 111 €/m²) – que inclui a área do Castelo e Baixa/Chiado – e Misericórdia (4 839 €/m²) – que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré.

As freguesias Parque das Nações, Estrela, Santa Maria Maior, Alvalade, Santo António e São Domingos de Benfica registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor da cidade de Lisboa (3 376 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+7,0%).

As freguesias de Beato, Olivais, Benfica, Marvila, Campolide, Carnide, Alcântara, Ajuda, Areeiro e São Vicente registaram, no 2º trimestre de 2020, preços e taxas de variação inferiores aos da cidade de Lisboa, destacando-se deste conjunto as freguesias de Campolide (-5,6%) e Carnide (-0,9%) por registarem uma diminuição dos preços de habitação face ao período homólogo. Para além destas duas, também as freguesias Avenidas Novas (-0,9%), Belém (-1,4%) e São Vicente (-2,7%) registaram uma redução dos preços da habitação face ao período homólogo.

Figura 9: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2020

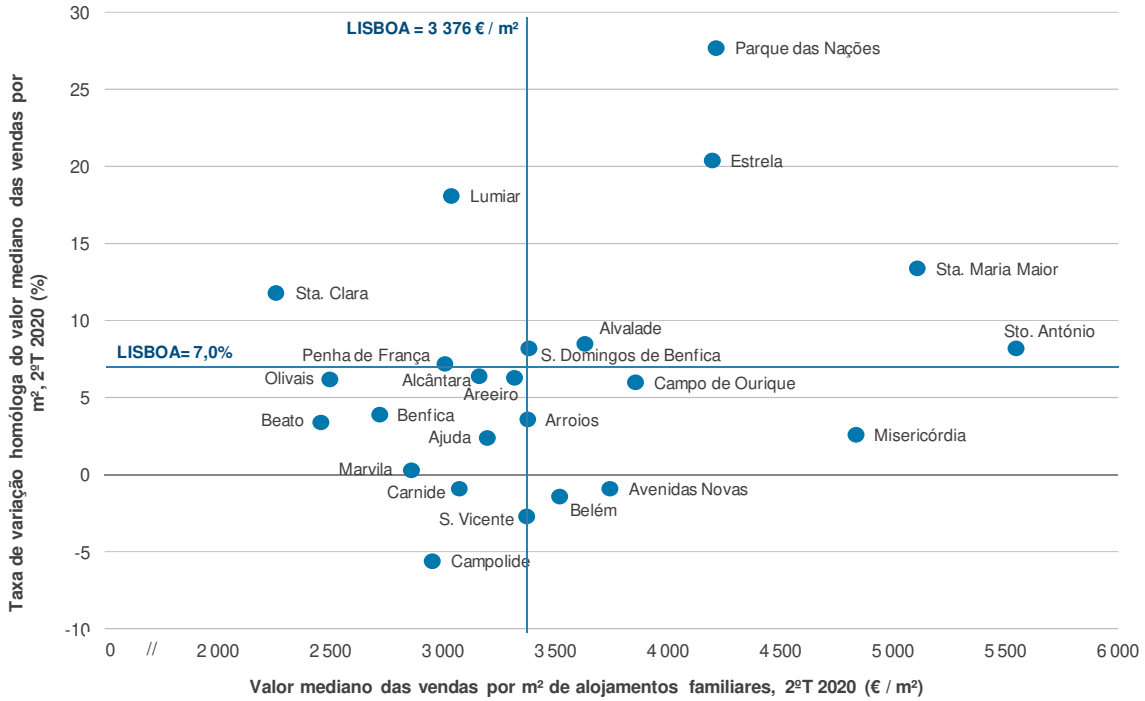


Figura 10: Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2020

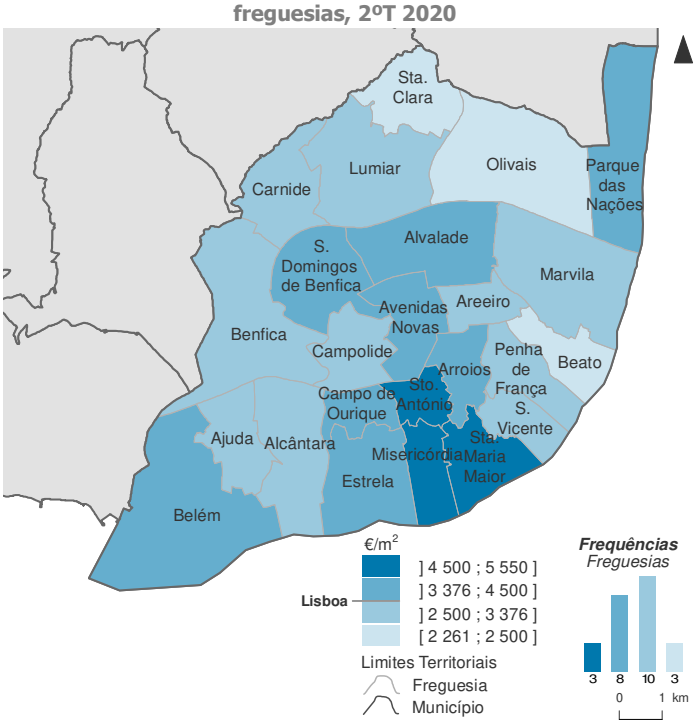
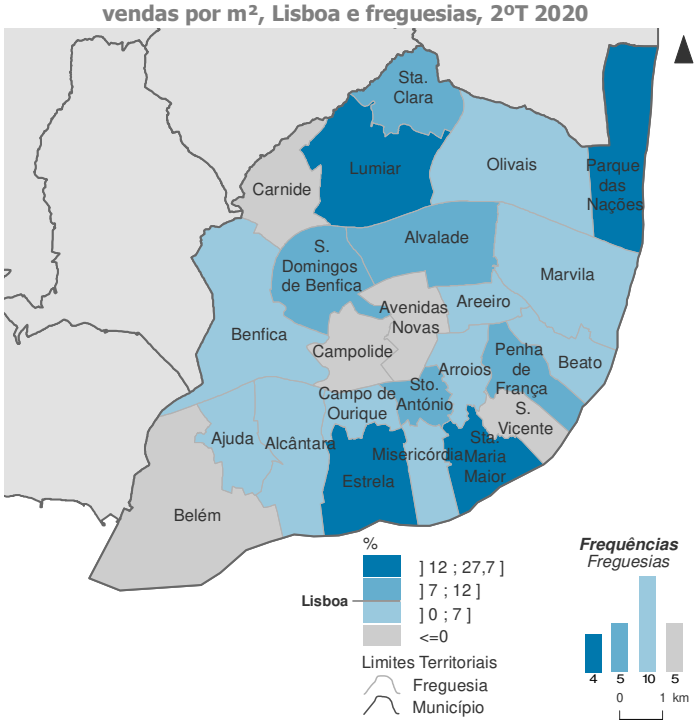


Figura 11: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2020



A freguesia de Paranhos destacou-se por apresentar a maior taxa de variação homóloga (+17,4%), entre as sete freguesias da cidade

No 2º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos destacaram-se, entre as sete freguesias, por apresentarem, simultaneamente, um preço mediano (2 708 €/m^2 e 2 354 €/m^2, respetivamente) acima do valor da cidade do Porto (1 905 €/m^2) e uma taxa de variação homóloga (+15,4% e +14,4%, respetivamente) superior à observada na cidade (+8,1%). A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o preço mediano mais elevado, entre as sete freguesias da cidade.

A União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória destacou-se por apresentar, simultaneamente, um preço mediano de alojamentos vendidos (2 215 €/m^2) acima do valor da cidade do Porto e taxa de variação, face ao período homólogo (+6,4%), inferior à registada na cidade do Porto.

As freguesias de Ramalde, Bonfim e Campanhã registaram, simultaneamente, um preço mediano (1 721 €/m^2, 1 893 €/m^2 e 1 192 €/m^2, respetivamente) e uma variação homóloga (+4,8%, +6,1% e +7,0%, respetivamente) inferiores aos valores verificados na cidade do Porto.

A freguesia de Paranhos registou, no 2º trimestre de 2020, um preço mediano (1 761 €/m^2) inferior ao da cidade do Porto e uma taxa de variação, face ao período homólogo (+17,4%), superior à registada na cidade.

No período em análise, e tal como no trimestre anterior, a freguesia da Campanhã registou o menor preço mediano (1 192 €/m^2) e a freguesia de Paranhos destacou-se por apresentar a maior taxa de variação face ao período homólogo (+17,4%).

Figura 12: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2020

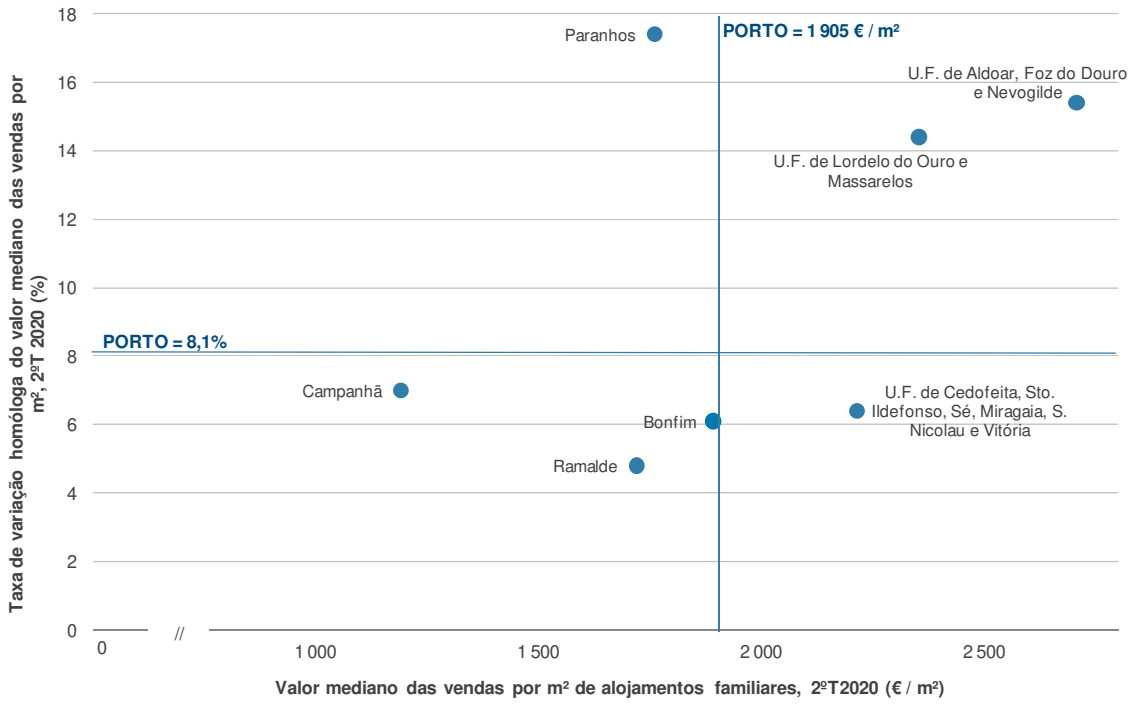


Figura 13: Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2020

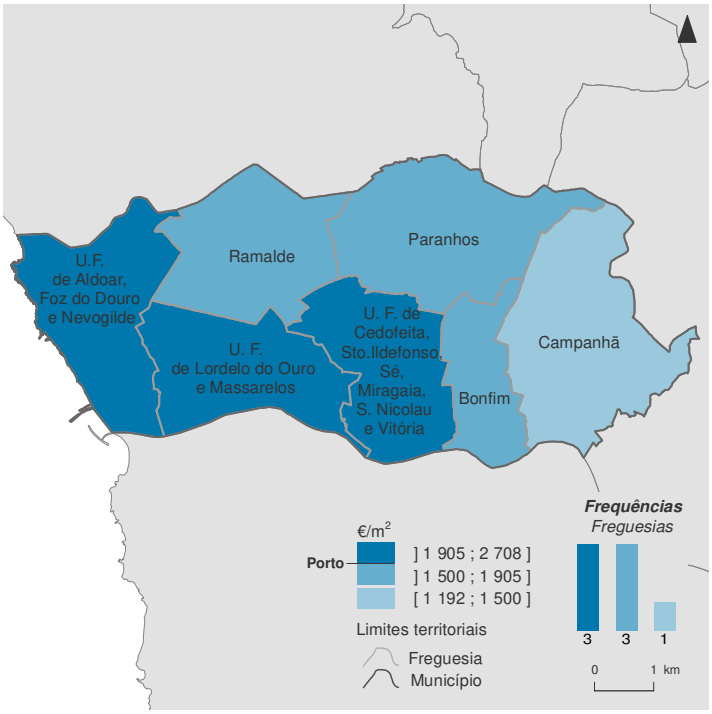
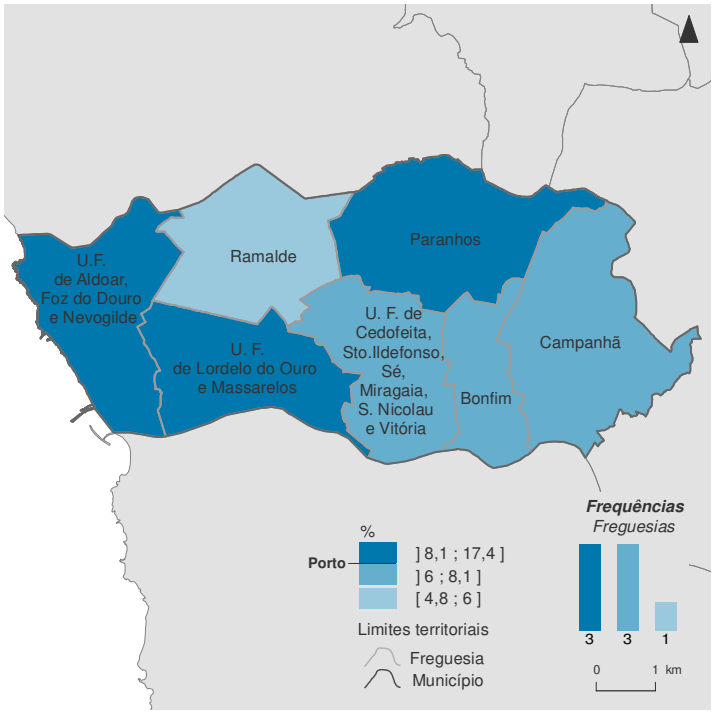


Figura 14: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2020



Caixa 1 – Vender/comprar ou arrendar/alugar?

Em Portugal, o regime de ocupação dominante é o dos proprietários que, em 2011, representava 72% dos alojamentos familiares clássicos ocupados. Esta segmentação do regime de ocupação, traduz-se em intensidades de funcionamento dos mercados de aquisição de habitação e de arrendamento também diferenciadas e que as figuras seguintes evidenciam: em Portugal, no 2º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), foram efetuadas 3,5 transações por 100 alojamentos clássicos enquanto foram celebrados apenas 1,2 novos contratos de arrendamento por 100 alojamentos.

A nível regional, a Área Metropolitana de Lisboa regista maior dinamismo em ambos os mercados: por cada 100 alojamentos clássicos foram transacionados 4 e celebrados 1,6 novos contratos de arrendamento. Pelo contrário, a Região Autónoma da Madeira apresentou a dinâmica mais reduzida no mercado de aquisição e de arrendamento: em 100 alojamentos clássicos 2,3 foram transacionados e foram celebrados 0,9 novos contratos de arrendamento. Salienta-se ainda a relativa consistência na ordenação dos indicadores de intensidade de transações e de arrendamento, ao nível das regiões NUTS II.

Figura 15: Número de transações por 100 alojamentos familiares clássicos 2º trimestre 2020 (últimos 12 meses)

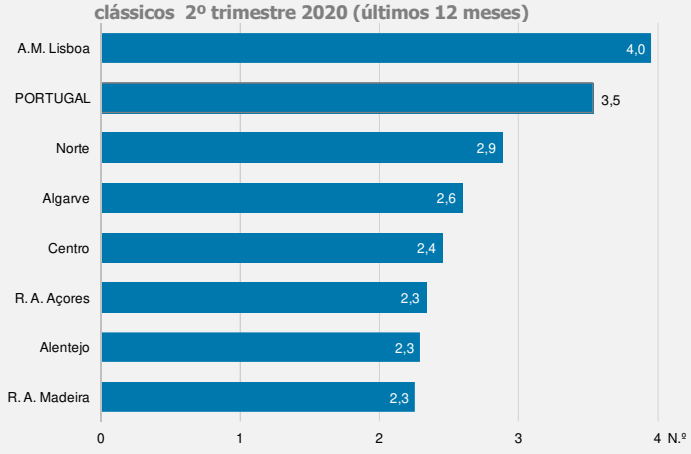
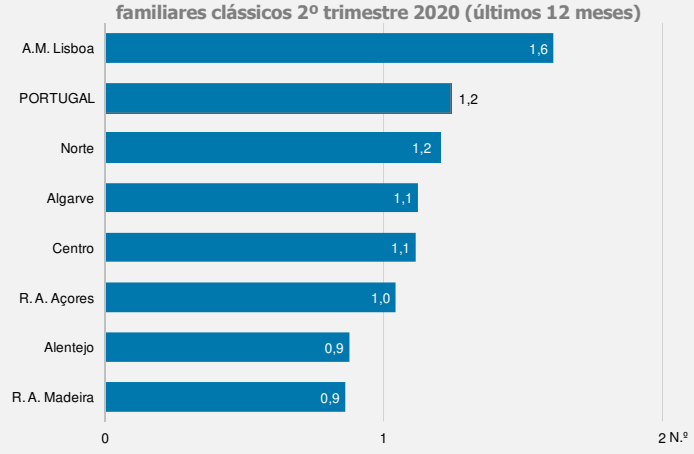


Figura 16: Número de novos contratos de arrendamentos por 100 alojamentos familiares clássicos 2º trimestre 2020 (últimos 12 meses)



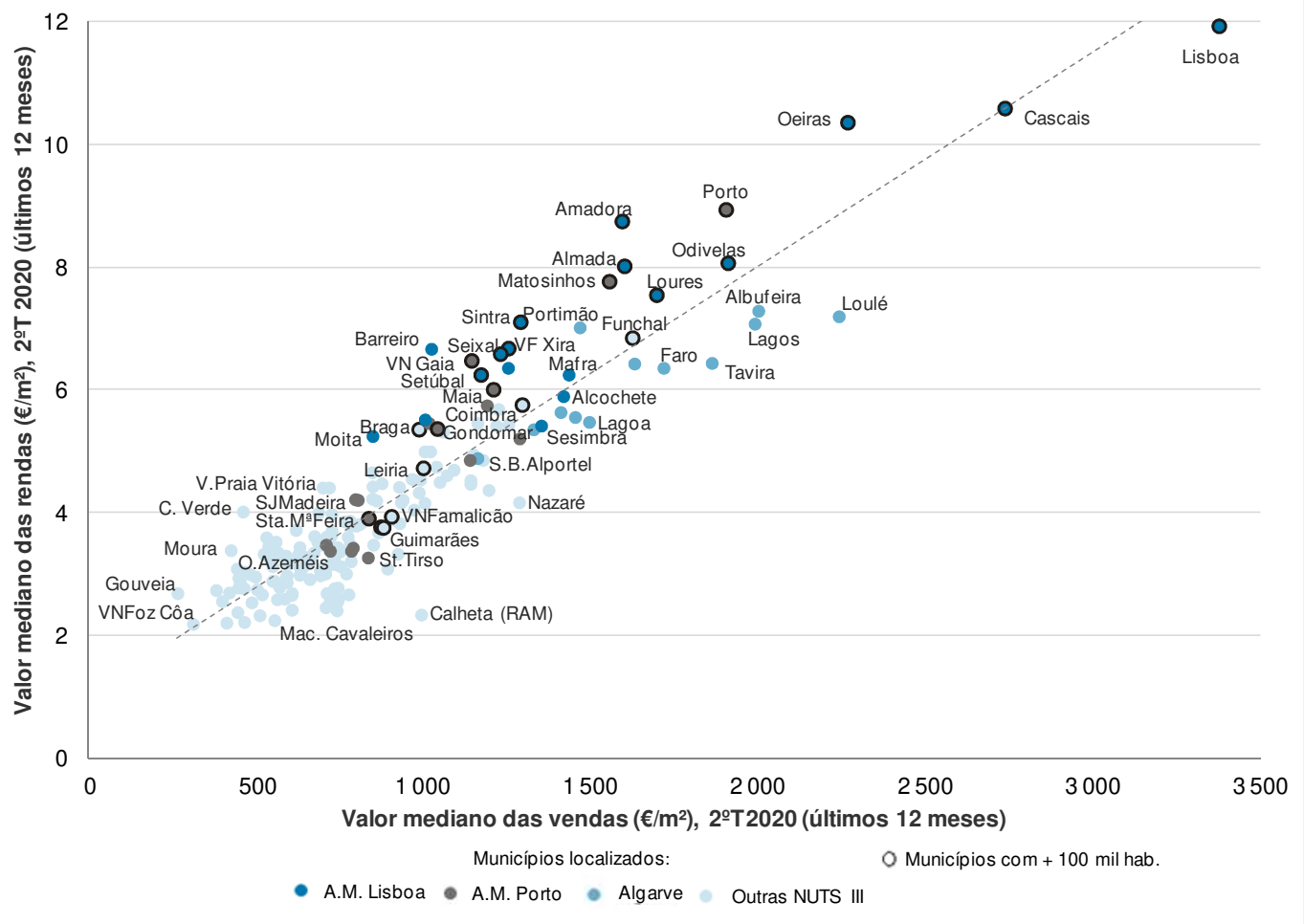
Fonte: INE, I.P., Índice de Preços da Habitação, Estatísticas das rendas da habitação ao nível local e Estatísticas das Obras Concluídas.

A Figura 17 permite comparar o valor da habitação entre o mercado de arrendamento e o mercado de aquisição ao nível local. A figura representa a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m^2 das rendas de novos contratos com o preço por m^2 das aquisições de habitação. Destacam-se três municípios por apresentarem valores por m^2 mais caros que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Tendo como referência a linha de tendência[1], 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 – salientando-se a exceção do município de Lisboa –, 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.

[1] Considerando os 216 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,92 (r^2=85,0%).

Figura 17: 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 1º Semestre de 2020 (últimos 12 meses) e a informação relativa às vendas de alojamentos familiares refere-se ao 2º Trimestre de 2020 (últimos 12 meses), apresentando estas duas fontes o mesmo âmbito temporal. O gráfico apresenta os 194 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

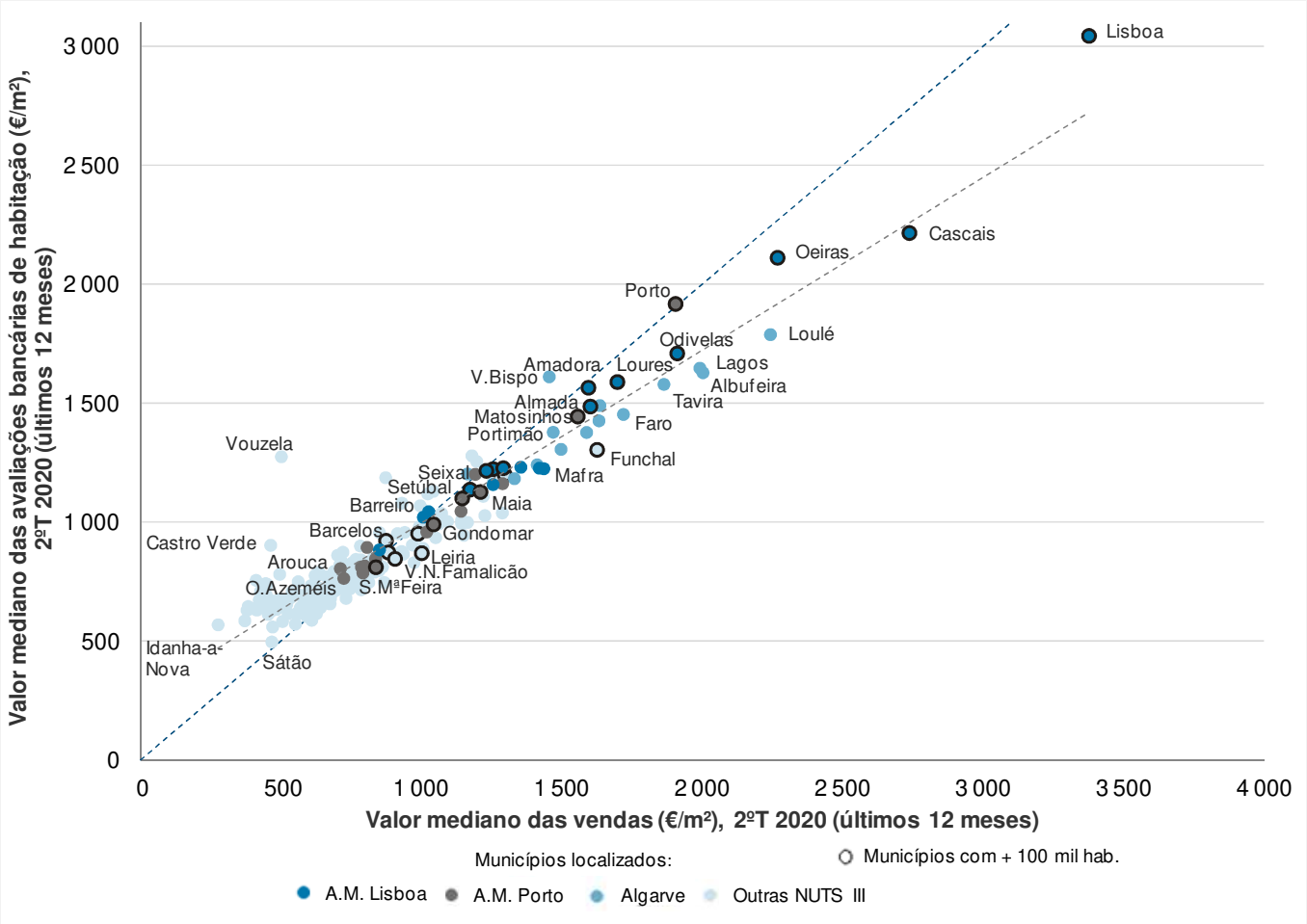
Caixa 2 - Valores de avaliação bancária e preços de aquisição de habitação no 2º Trimestre 2020

Admitindo a necessidade de recorrer ao crédito para aquisição de habitação por parte das famílias, a Figura 16 permite comparar os valores da avaliação realizada pelos bancos com o valor praticado no mercado de aquisição de habitação ao nível local. A figura representa a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m^2 das avaliações bancárias na habitação (eixo das ordenadas) com o preço por m^2 das aquisições de habitação (eixo das abcissas)[2]. Também nesta comparação, se destacam os municípios de Lisboa, Cascais e Oeiras por apresentarem os valores por m^2 mais elevados de avaliação bancária e de aquisição de habitação.

No gráfico foram traçadas duas linhas: a de cor azul, a bissetriz, representa a igualdade de valores entre os dois indicadores; a outra linha, a cinzento, representa a relação tendencial entre os dois indicadores nos 216 municípios com dados no 2º trimestre de 2020 (últimos 12 meses)[3]. A comparação entre estas duas linhas sugere, tendencialmente, um valor menor de avaliação relativamente aos preços de transação em municípios com preços medianos superiores a 977 €/m^2.

Tendo como referência a bissetriz, verificam-se menores valores de avaliação bancária relativamente aos preços, na generalidade dos municípios do Algarve (13 em 14 municípios representados), da Área Metropolitana de Lisboa (15 em 18 municípios) e da Área Metropolitana do Porto (10 em 17). Neste contexto, salientam-se em particular os municípios de Cascais (-524 €/m^2 face ao preço) e Lisboa (-335 €/m^2) na AML e de Loulé (-451 €/m^2), Albufeira (-371 €/m^2) e Lagos (-341 €/m^2), no Algarve, posicionados no gráfico abaixo da linha azul.

Figura 18: Valor mediano das avaliações bancárias na habitação por m^2 e preço mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares, município



Fonte: INE, I.P., Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação e Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local.

Nota: A informação relativa às avaliações bancárias na habitação e aos preços da habitação ao nível local referem-se ao 2º trimestres de 2020 (últimos 12 meses acabados no trimestre). O gráfico apresenta os 216 municípios com informação na operação Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.

[2] Note-se que as observações da Avaliação Bancária deverão corresponder a um sub-universo das Aquisições efetivas, dado que nem todas as habitações transacionadas são alvo de avaliação bancária. Sob este princípio geral de análise importa considerar que i) nem todas as habitações alvo de avaliação terão sido efetivamente transacionadas e, ii) existe um hiato temporal entre o momento da avaliação e da efetiva transação.

[3] Considerando os 216 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e dos valores de avaliação bancária, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,96 (r^2=91,7%).

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 Transmissões 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.

Tendo em consideração a natureza administrativa da informação de base a este projeto e as limitações para a execução dos atos administrativos que a geram no atual contexto de pandemia por COVID-19, é expectável que a eventual redução 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 decorrem do atual contexto.

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.

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

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.

Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis: Imposto que tributa as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis, situados no território nacional e de outras situações que a lei equipara a transmissões onerosas de imóveis.

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.

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 2020 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, 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