



NA A.M. DE LISBOA O PREÇO MEDIANO DA HABITAÇÃO ADQUIRIDA POR COMPRADORES COM DOMICÍLIO FISCAL NO ESTRANGEIRO FOI MAIS DO DOBRO DO PREÇO DA ADQUIRIDA POR COMPRADORES COM DOMICÍLIO NO TERRITÓRIO NACIONAL

No 4º trimestre de 2021, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi de 1 355 €/m², representando uma taxa de variação homóloga de +14,1% (+12,2% no trimestre anterior). Em 23 das 25 sub-regiões NUTS III, o preço mediano da habitação aumentou face ao período homólogo.

As duas sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Algarve (2 114 €/m²) e Área Metropolitana de Lisboa (1 904 €/m²) – foram também aquelas que apresentaram valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: Território Nacional (respetivamente, 1 969 €/m² e 1 858 €/m²) e Estrangeiro (2 547 €/m² e 4 283 €/m²).

No 4º trimestre de 2021 a variação homóloga dos preços aumentou em 7 dos 11 municípios com mais de 100 mil habitantes da Área Metropolitana de Lisboa, tendo a aceleração sido superior à verificada a nível nacional (+1,9 p.p.) em Setúbal (+9,8 p.p.), Loures (+3,0 p.p.), Almada (+2,2 p.p.) e Oeiras (+2,1 p.p.).

Na Área Metropolitana do Porto, os municípios de Maia (+10,5 p.p.) e Vila Nova de Gaia (+8,1 p.p.) apresentaram também um aumento das taxas de variação homólogas superiores ao país. Em Lisboa (+0,4 p.p.) e Porto (+0,9 p.p.) a aceleração foi menos expressiva.

Nota introdutória

Com esta edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local, o INE inicia a divulgação de uma nova série de dados, com início em 2019, beneficiando da alteração ao protocolo de colaboração entre o INE e a Autoridade Tributária e Aduaneira que passou a incluir o envio de novas variáveis ao INE associadas ao Imposto Municipal por Transmissões onerosas (IMT), nomeadamente, a identificação dos compradores segundo o seu setor institucional e domicílio fiscal (ver nota metodológica no final do destaque).

O detalhe da informação agora fornecido permitiu também robustecer os processos de validação dos dados, nomeadamente, eliminar registos redundantes de declarações de liquidação de IMT. Por outro lado, os critérios para a consolidação da base de apuramento foram articulados com os associados aos resultados do Índice de Preços da Habitação, operação que iniciou também uma nova série de resultados com o destaque publicado a 23 de março de 2022. No final deste destaque apresenta-se, numa caixa, uma análise comparativa da série anterior com a atual notando -se que as diferenças não são significativas na generalidade das regiões.



Como habitual, 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 alojamentos familiares (€/m²) transacionados. Porém adicionalmente, com a nova série, no ficheiro de dados que acompanha este destaque, inicia-se a divulgação de resultados para o 1º e 3º quartil (valores correspondentes à primeira quarta parte e à terceira quarta parte do conjunto ordenado de dados), permitindo uma leitura da disparidade dos preços em cada unidade territorial.

Este destaque encontra-se estruturado em duas secções. A primeira apresenta resultados do 4º trimestre de 2021 para todas as NUTS III e para os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, obtendo-se, assim, uma indicação das tendências mais recentes do mercado de aquisição de habitação. No entanto, esta análise não é possível ser estendida a municípios menos populosos, dado o baixo número de transações efetuadas. Por este motivo, na secção 2 do destaque apresentam-se resultados correspondentes aos últimos 12 meses acabados no trimestre de referência para o país e sub-regiões NUTS III/Entidades Intermunicipais, como também para todos os municípios e freguesias de Lisboa e Porto. Naturalmente, a consideração, neste caso, de um período anual pode não evidenciar as tendências mais recentes, embora elimine as possíveis flutuações sazonais dos preços da habitação.

Paralelamente, atualiza-se, com resultados da nova série de dados, a informação da plataforma interativa '[Preços da Habitação nas cidades](#)' (compatível com dispositivos móveis) que permite a consulta dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m²) 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.

1. Resultados trimestrais: NUTS III/Entidades Intermunicipais e municípios com mais de 100 mil habitantes

No 4º trimestre de 2021, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 355 €/m². Este valor representa um crescimento de 3,1% face ao 3º trimestre de 2021 e de 14,1% relativamente ao 4º trimestre de 2020. Registe-se que esta última taxa foi superior à observada no 3º trimestre de 2021 que se situou em 12,2%.

No período em análise, as três sub-regiões com os preços mais elevados – Algarve (2 114 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 904 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 506 €/m²) – registaram, simultaneamente, taxas de variação homóloga – +15,8%, +14,6% e +20,3%, respetivamente – superiores à do país (+14,1%). Para além destas três sub-regiões, também a Área Metropolitana do Porto (1 444 €/m²) registou um preço mediano superior ao país, apresentando, contudo, um crescimento homólogo (+12,4%) inferior ao do país.

Entre as 25 NUTS III, apenas o Baixo Alentejo (-2,5%) e a Beira Baixa (-0,7%) registaram uma diminuição homóloga dos preços da habitação no 4º trimestre de 2021. O Alto Alentejo apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (487 €/m²).

Figura 1. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 4ºT 2020 e 4ºT 2021

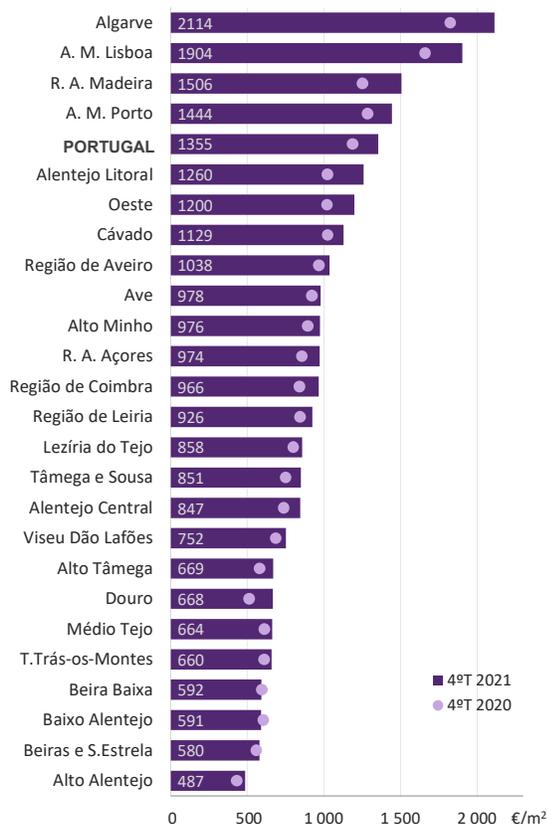
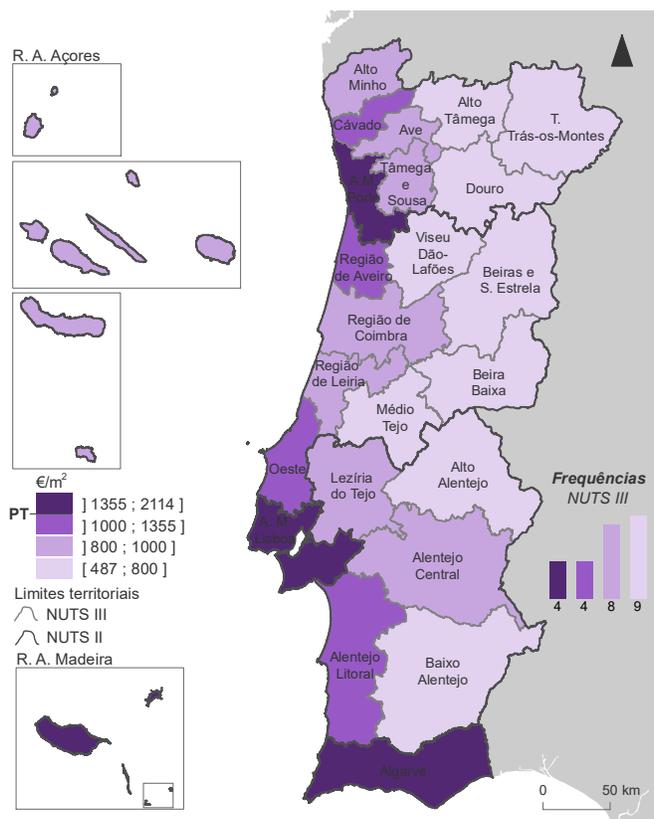


Figura 2. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 4ºT 2021



No 4º trimestre de 2021, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal envolvendo compradores com domicílio fiscal no Estrangeiro foi de 2 302 €/m², no caso das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal em Território Nacional este valor foi de 1 319 €/m².

As duas sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Algarve (2 114 €/m²) e Área Metropolitana de Lisboa (1 904 €/m²) – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: Território Nacional (respetivamente, 1 969 €/m² e 1 858 €/m²) e Estrangeiro (2 547 €/m² e 4 283 €/m²). Na Área Metropolitana de Lisboa, destaca-se a diferença entre o preço mediano das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no Estrangeiro e o valor mediano das transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional: 2 425 €/m².

No 4º trimestre de 2021, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal adquiridos pelas Famílias foi 1 388 €/m² e pelos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais de 1 097 €/m². Também na generalidade das sub-regiões, verificaram-se preços medianos da habitação mais elevados em transações cujo comprador pertence ao setor institucional Famílias. As sub-regiões do Algarve, Área Metropolitana de Lisboa e Região Autónoma da Madeira apresentaram simultaneamente preços medianos de habitação superiores ao do

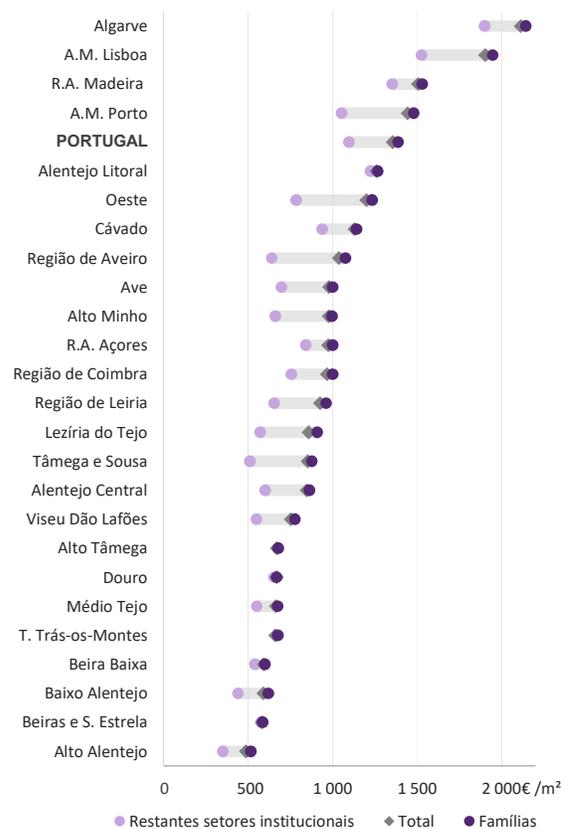
país considerando as duas categorias do setor institucional do comprador (Famílias e Restantes setores institucionais). Na Área Metropolitana do Porto, o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos pelas Famílias foi superior à referência nacional (1 481 €/m² e 1 388 €/m², respetivamente) e, no Alentejo Litoral o valor mediano das transações envolvendo compradores não pertencentes ao setor institucional Famílias foi também superior ao respetivo valor nacional (1 225€/m² e 1 097 €/m², respetivamente).

O Oeste, a Região de Aveiro e as duas áreas metropolitanas apresentaram diferenças superiores a 400 €/m² entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por Famílias e o preço da habitação dos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais.

Figura 3. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e NUTS III, 4ºT 2021



Figura 4. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e NUTS III, 4ºT 2021



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

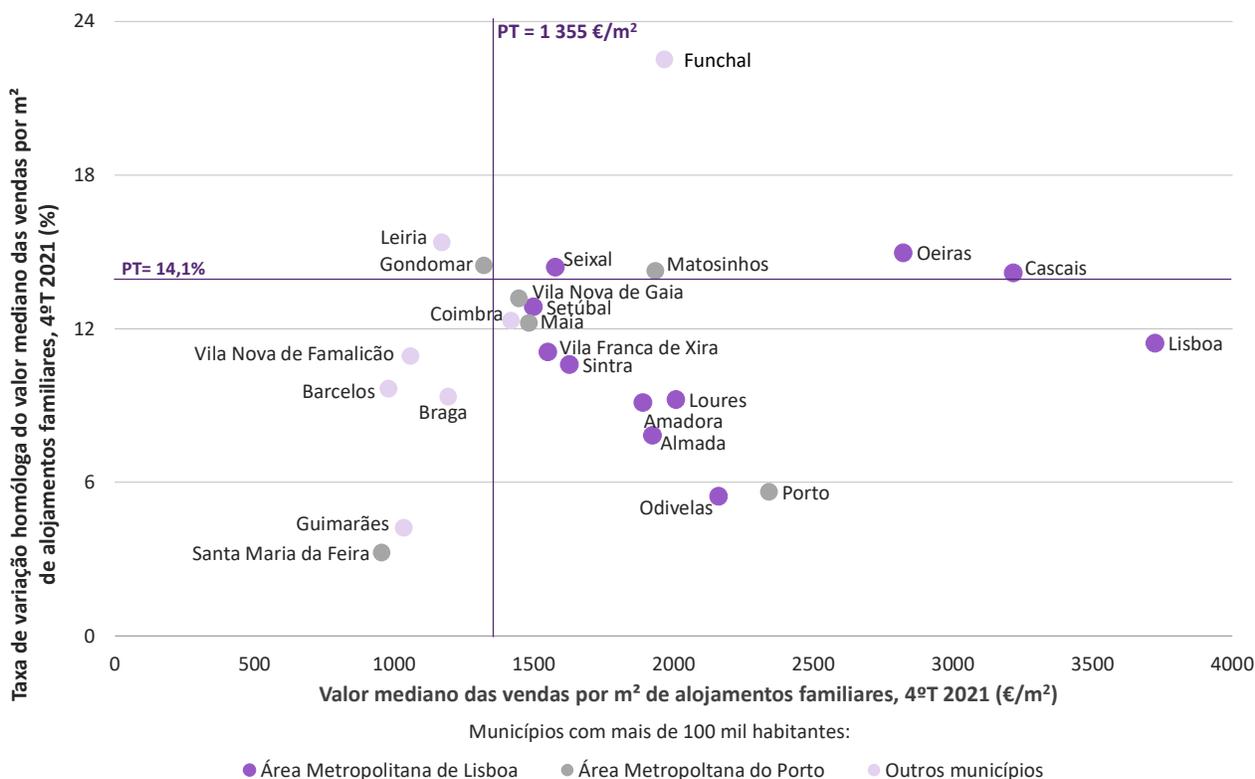
No 4º trimestre de 2021, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, todos os municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção de Gondomar e Santa Maria da Feira, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (1 355 €/m²), destacando-se Lisboa (3 723 €/m²) e Cascais



(3 216 €/m²) com os maiores valores, superiores a 3 000 €/m². Do conjunto de 17 municípios das áreas metropolitanas com mais de 100 mil habitantes, 5 apresentaram taxas de variação homólogas superiores à nacional (+14,1%): Oeiras (+15,0%), Gondomar (+14,5%), Seixal (+14,4%), Matosinhos (+14,3%) e Cascais (+14,2%).

Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes fora das áreas metropolitanas, apenas o Funchal apresentou simultaneamente um preço mediano (1 967 €/m²) e crescimento homólogo (+22,5%) superiores ao nacional. O município de Coimbra (1 418 €/m²) registou um valor mediano das vendas superior à referência nacional e, Leiria verificou um crescimento homólogo superior ao do país (+15,4%).

Figura 5. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4ºT 2021



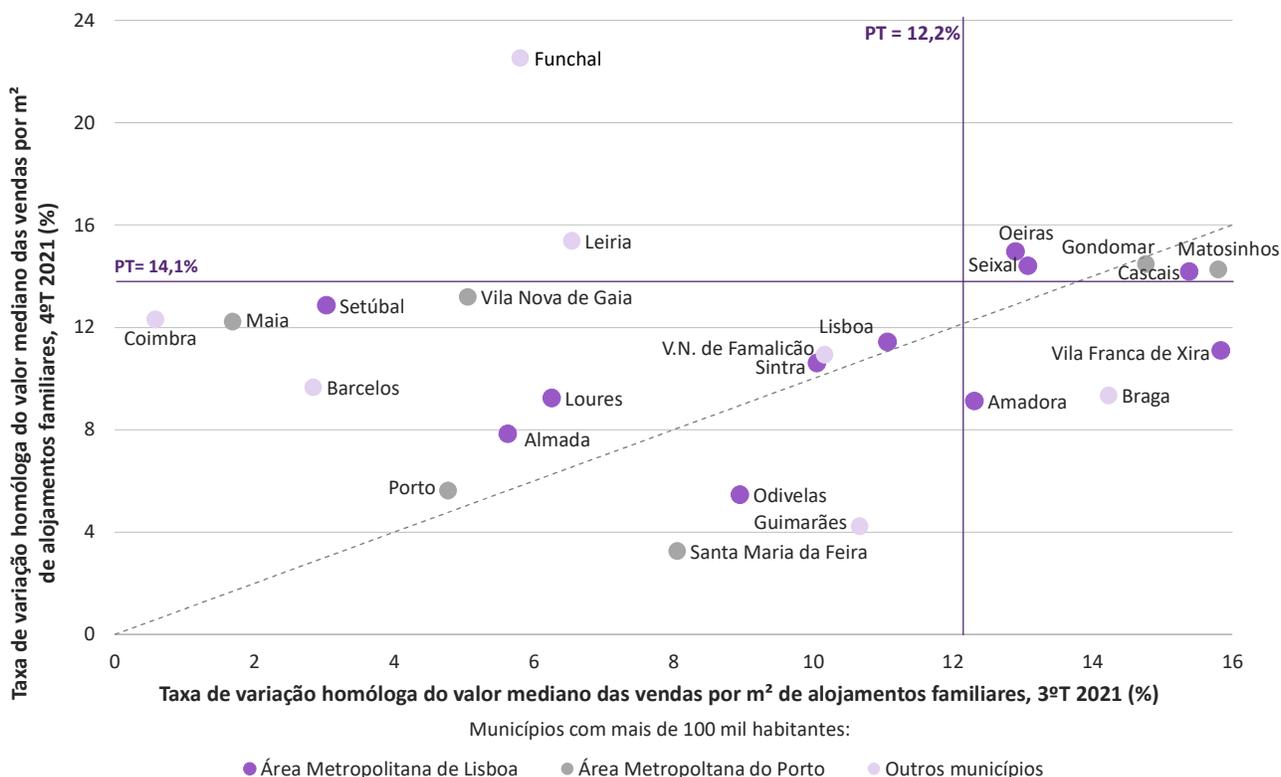
A Figura 6 representa a posição dos municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 3º trimestre de 2021 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 4º trimestre de 2021 (eixo das ordenadas). A bisetriz (linha a tracejado) representa assim a igualdade das taxas de variação homóloga.

No 4º trimestre de 2021 houve um aumento da taxa de variação homóloga em 7 dos 11 municípios com mais de 100 mil habitantes da Área Metropolitana de Lisboa a aceleração dos preços foi superior à verificada a nível nacional (+1,9 p.p.) em Setúbal (+9,8 p.p.), Loures (+3,0 p.p.), Almada (+2,2 p.p.) e Oeiras (+2,1 p.p.). Na Área Metropolitana do Porto, os municípios de Maia (+10,5 p.p.) e Vila Nova de Gaia (+8,1 p.p.) apresentaram também um aumento das taxas de variação homólogas superiores ao país. Em Lisboa (+0,4 p.p.) e Porto (+0,9 p.p.) a aceleração foi menos expressiva.

Em 5 dos 7 municípios com mais de 100 mil habitantes fora das áreas metropolitanas verificou-se um aumento da taxa de variação homóloga entre o 3º e o 4º trimestre de 2021, tendo sido este aumento superior à variação registada no país no Funchal (+16,7 p.p.), Coimbra (+11,7 p.p.), Leiria (+8,8 p.p.) e, Barcelos (+6,8 p.p.)

Em sentido oposto, em nove municípios ocorreu uma redução da taxa de variação homóloga dos preços da habitação (municípios abaixo da bissetriz). Deste conjunto, quatro pertenciam à Área Metropolitana de Lisboa – Vila Franca de Xira (-4,7 p.p.), Odivelas (-3,5 p.p.) Amadora (-3,2 p.p.) e Cascais (-1,2 p.p.) – e três à Área Metropolitana do Porto – Santa Maria da Feira (-4,8 p.p.), Matosinhos (-1,5 p.p.) e Gondomar (-0,3 p.p.).

Figura 6. Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2021 e 4ºT 2021



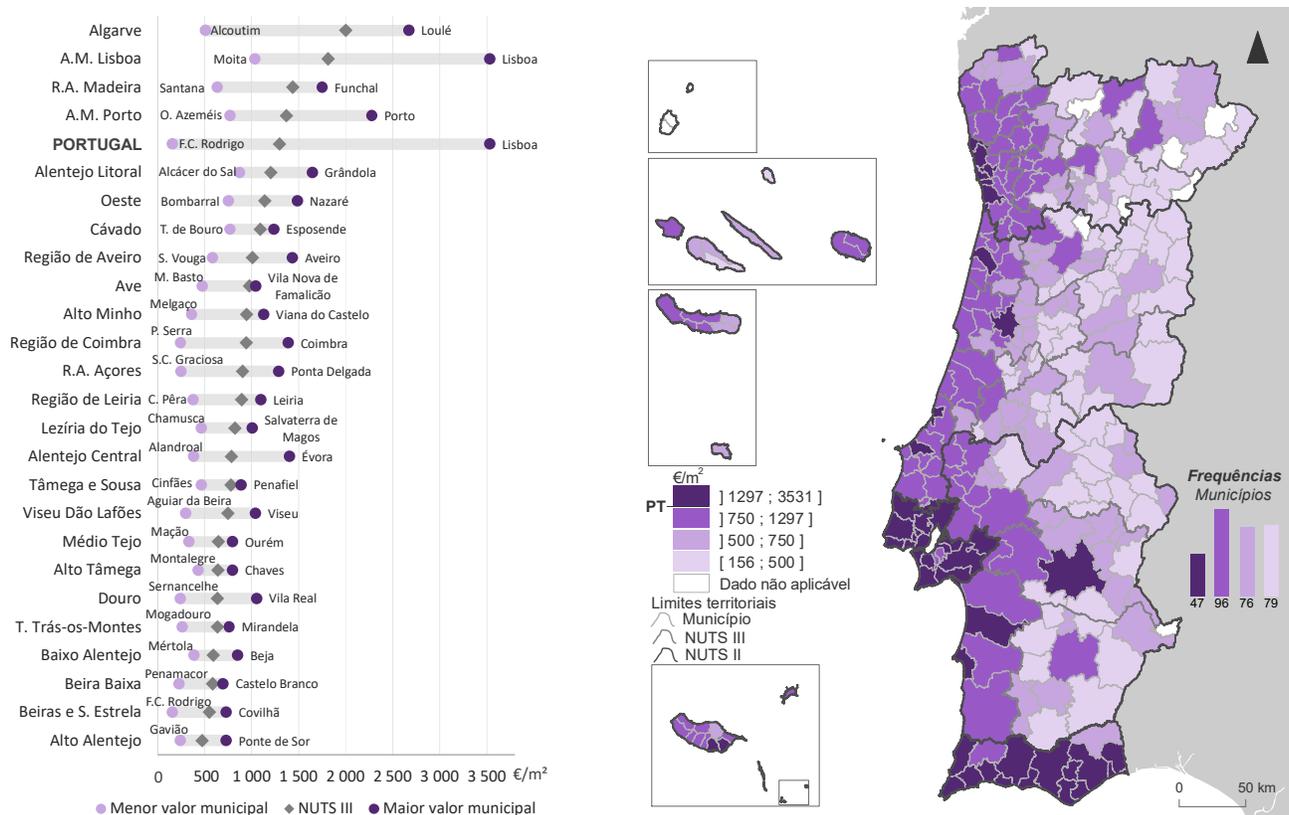
2. Resultados dos últimos 12 meses entre janeiro e dezembro de 2021: municípios e freguesias de Lisboa e Porto

Tomando como referência as vendas efetuadas durante os 12 meses entre janeiro e dezembro de 2021, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 297 €/m², aumentando +3,7% relativamente ao trimestre anterior e +9,0% relativamente ao trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 000 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 813 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 436 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 370 €/m²).

No período em análise, 47 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (16 em 18). O município de Lisboa (3 531 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/m² em Cascais (3 046 €/m²), Loulé (2 671 €/m²), Oeiras (2 644 €/m²), Lagos (2 368 €/m²), Porto (2 278 €/m²), Albufeira (2 212 €/m²), Odivelas (2 156 €/m²), Aljezur (2 107 €/m²), Tavira (2 083 €/m²), Lagoa (2 073 €/m²) e Vila do Bispo (2 028 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m².

Figura 7. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 4ºT 2021 (12 meses)



No período de 12 meses entre janeiro e dezembro de 2021, o município de Lisboa registou os preços medianos da habitação mais elevados, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 3 400 €/m² por compradores do Território Nacional e 5 051 €/m² por compradores com domicílio fiscal no Estrangeiro. Para além de Lisboa, também os municípios de Cascais, Oeiras e Porto, registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 000 €/m² em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em Território Nacional e superiores a 3 000 €/m² por compradores no Estrangeiro.

Estes quatro municípios distinguiram-se também por apresentar os preços medianos mais elevados, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, nas duas categorias do setor institucional do comprador consideradas. Lisboa registou a maior diferença entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por Famílias (3 670 €/m²) e o preço da habitação adquirida por compradores pertencentes aos restantes setores institucionais (2 775 €/m²): 895 €/m². Os municípios de Odivelas, Seixal, Sintra, Vila Franca de Xira, Oeiras, Cascais e Setúbal – da Área Metropolitana de Lisboa –, apresentaram também diferenciais de preços entre setores institucionais do comprador superiores a 500 €/m².

Figura 8. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4ºT 2021 (12 meses)

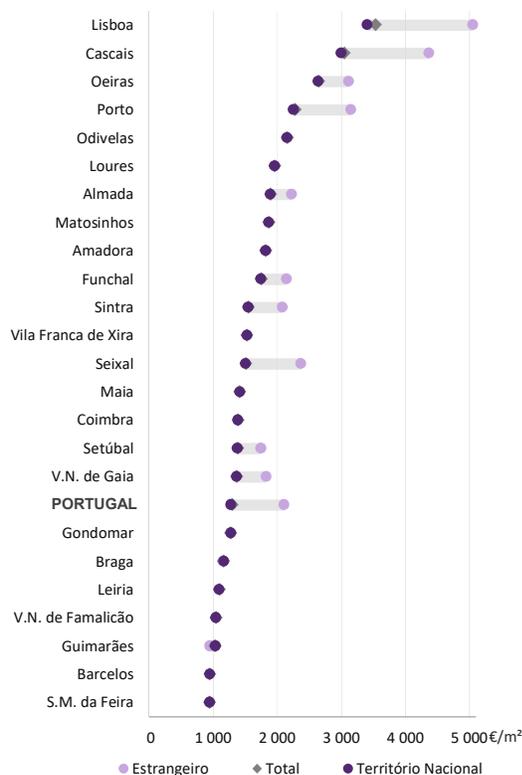
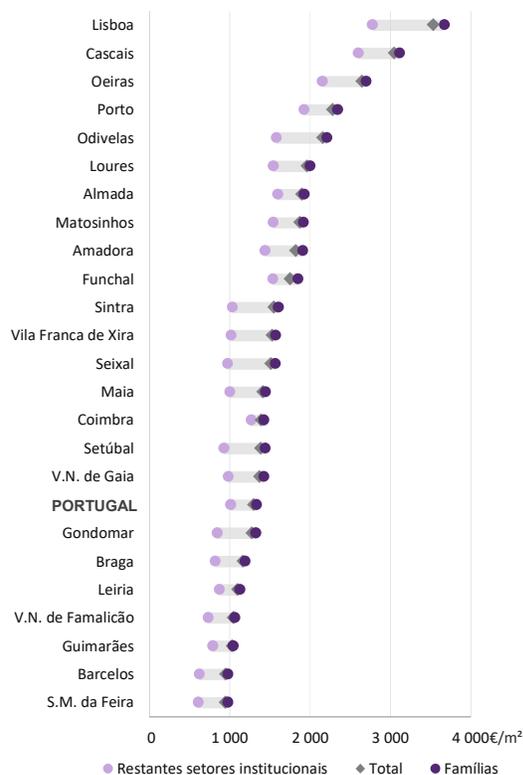


Figura 9. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4ºT 2021 (12 meses)



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

No 4º trimestre de 2021 (últimos 12 meses), todos os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. O município de Barcelos registou o menor preço mediano de alojamentos novos (979 €/m²) e também a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (39 €/m²), entre os municípios com mais de 100 mil habitantes. Por outro lado, Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (4 715 €/m²) e de existentes (3 429 €/m²): 1 286 €/m².

O município de Lisboa distinguiu-se também por apresentar os preços mais elevados, entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, em todas as classes de tipologia do alojamento consideradas. A maior diferença entre os valores medianos nas quatro tipologias do alojamento registou-se no Porto, entre as tipologias T0 ou T1 (2 646 €/m²) e T4 ou superior (1 937 €/m²).

O município de Gondomar registou a menor diferença de preços entre as quatro classes de tipologia de alojamento (73 €/m²): a tipologia T4 ou superior assumiu o menor valor mediano (1 233 €/m²) enquanto a tipologia T3 apresentou o preço da habitação mais elevado (1 306 €/m²).

Figura 10. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4ºT 2021 (12 meses)

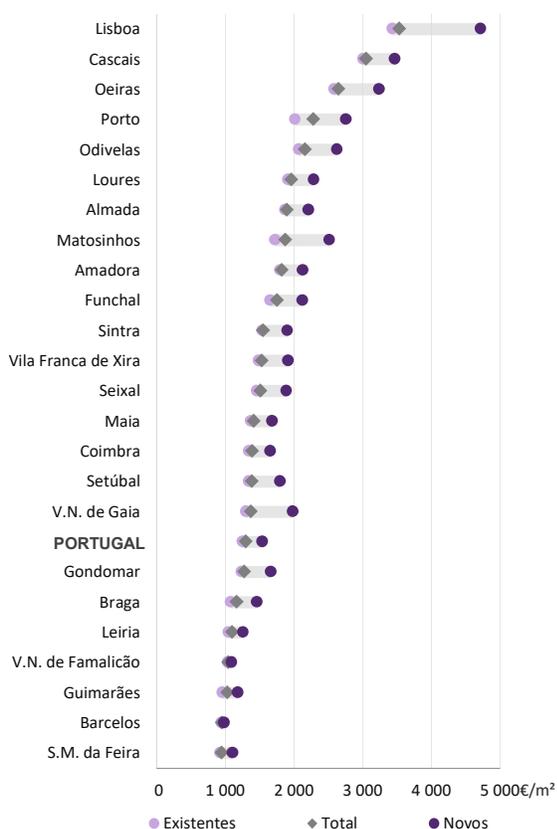
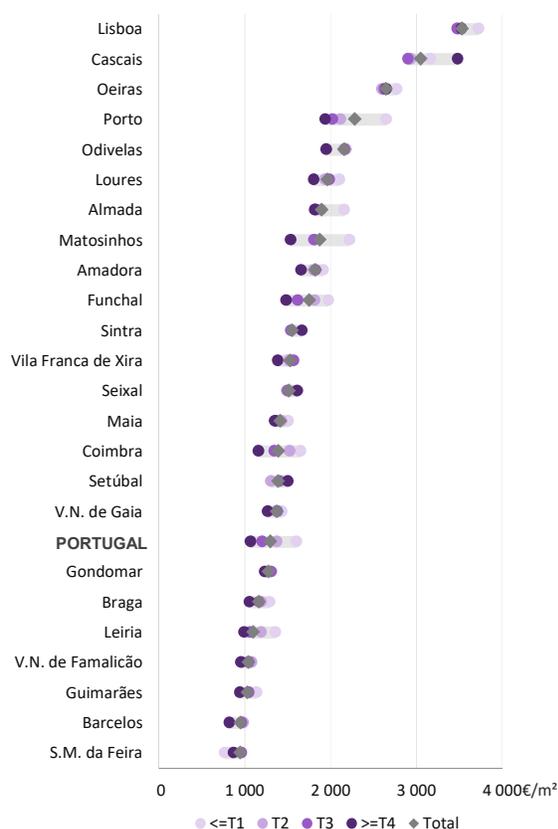


Figura 11. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4ºT 2021 (12 meses)



Para os municípios de Lisboa e Porto apresentam-se em seguida valores por freguesia.

No período de 12 meses entre janeiro e dezembro de 2021, entre as 24 freguesias de Lisboa, apenas Santo António (5 435 €/m²) – que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes – apresentou preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m².

As freguesias Parque das Nações (4 431 €/m²), Avenidas Novas (4 243 €/m²), Campo de Ourique (3 988 €/m²) e Alvalade (3 808 €/m²) registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor de Lisboa (3 531 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada no município (+3,4%).

As freguesias do Alcântara (3 309 €/m²), São Domingos de Benfica (3 362 €/m²), Campolide (3 374 €/m²), São Vicente (3 409 €/m²) e Arroios (3 450 €/m²), registaram, no 4º trimestre de 2021 (últimos 12 meses), preços e taxas de variação homóloga inferiores aos de Lisboa, das quais apenas Alcântara apresentou uma variação homóloga positiva. Para além destas cinco, também freguesias com preços superiores aos do município registaram taxas homólogas inferiores às de Lisboa: Belém (-0,8%), Estrela (-0,9%), Santo António (-1,2%), Misericórdia (-7,1%) e Santa Maria Maior (-26,8%).

A freguesia de Santa Clara destacou-se por apresentar o menor preço mediano (2 501 €/m²) e, a freguesia de Marvila por registar a maior taxa de variação homóloga (+20,7%) entre as freguesias de Lisboa.

Figura 12. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4ºT 2021 (12 meses)

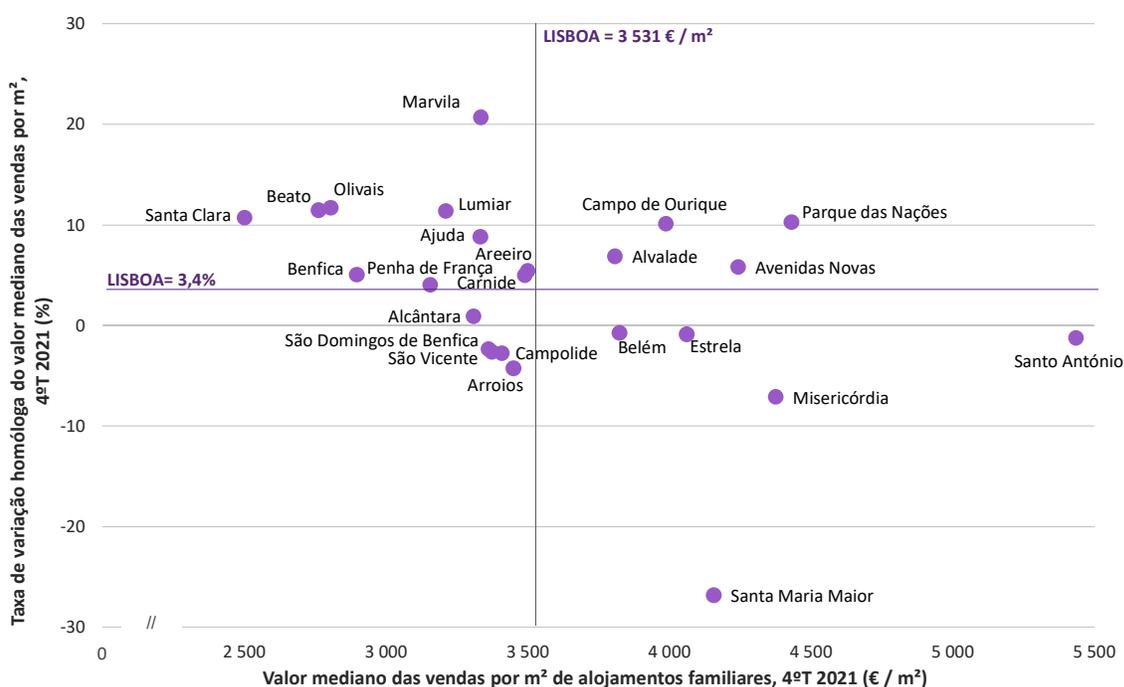


Figura 13. Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4^oT 2021 (12 meses)

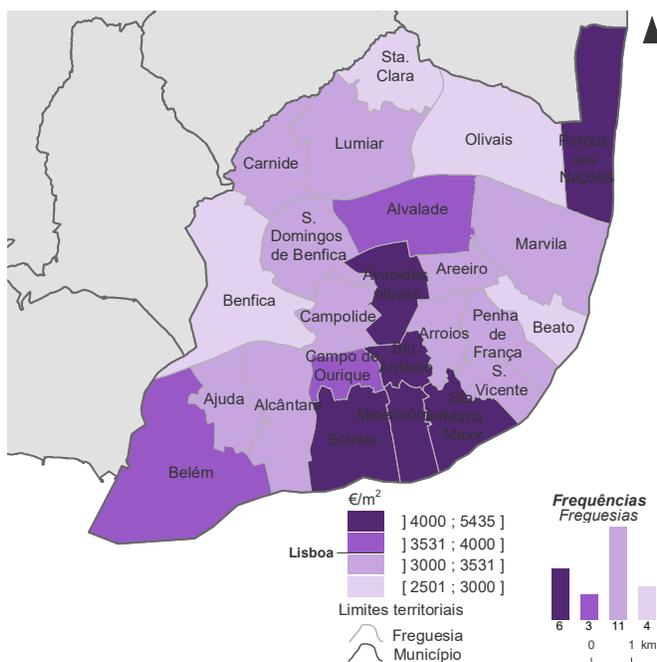
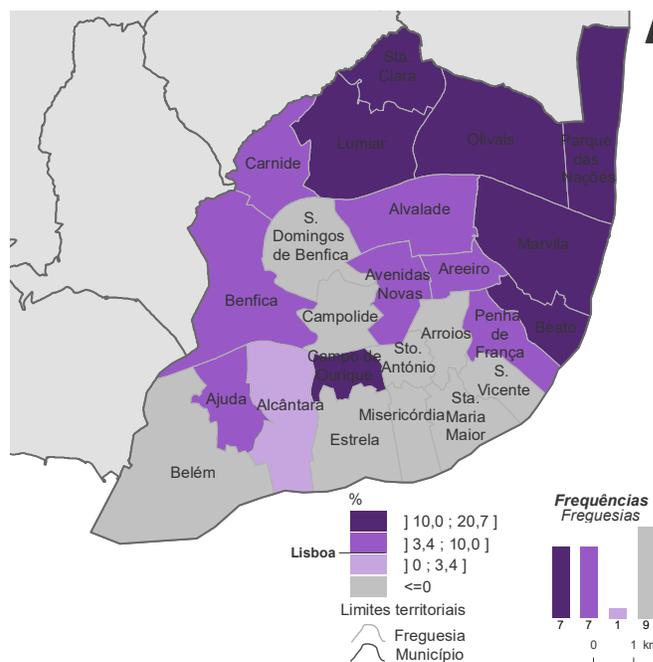


Figura 14. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4^oT 2021 (12 meses)



No período de 12 meses entre janeiro e dezembro de 2021, a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (3 017 €/m²), a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (2 577 €/m²) e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (2 521 €/m²) destacaram-se, entre as sete freguesias, por apresentarem, simultaneamente, um preço mediano acima do valor do Porto (2 278 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+5,2%, +4,7% e -2,8%, respetivamente) inferior à observada no município (+7,9%).

As freguesias de Ramalde, Paranhos e Campanhã registaram, no 4^o trimestre de 2021 (últimos 12 meses), um preço mediano (2 177 €/m², 2 119 €/m² e 2 012 €/m², respetivamente), inferior ao do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo (+23,6%, +9,1% e +42,0%, respetivamente), superiores à registada no município.

No período em análise, a freguesia de Bonfim (2 000 €/m²) apresentou o menor preço mediano de habitação entre as freguesias do Porto e registou também uma taxa de variação homóloga (+1,9%) inferior à do município.

Figura 15. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4ºT 2021 (12 meses)

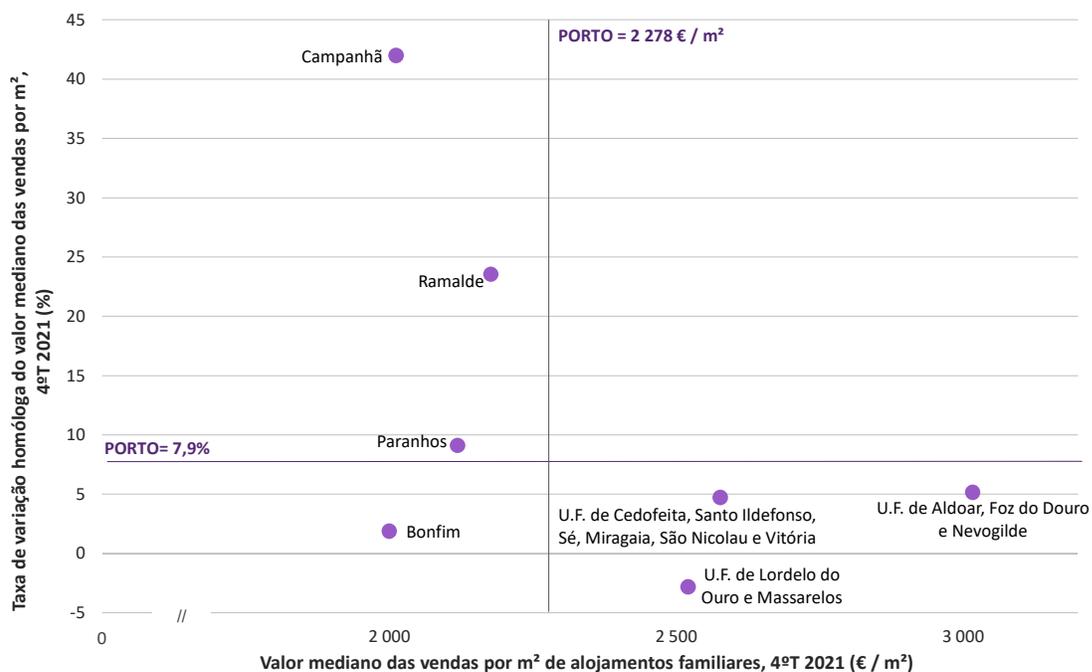


Figura 16. Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4ºT 2021 (12 meses)

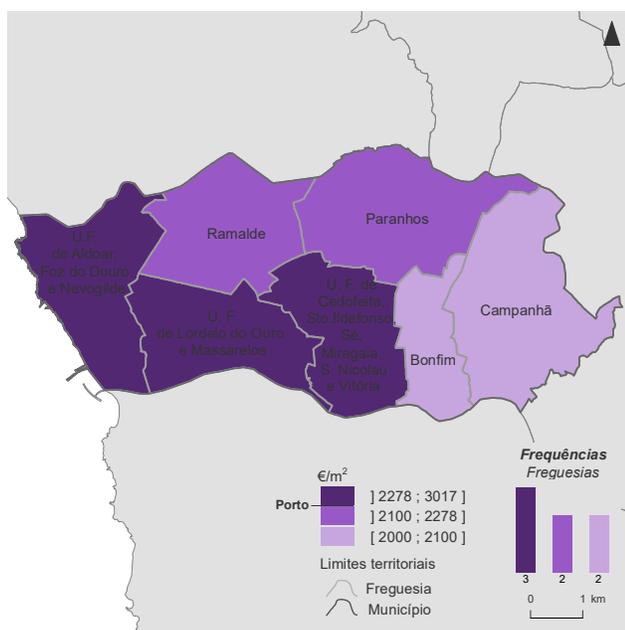
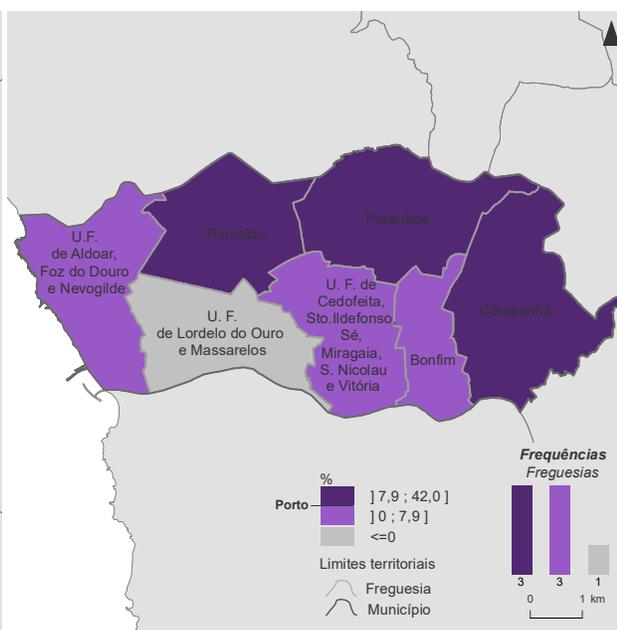


Figura 17. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4ºT 2021 (12 meses)





CAIXA: Nova série das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local e análise comparativa de resultados das séries anterior e atual

A nova série das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

O presente destaque dá início à publicação da nova série das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local (EPHab_local). A divulgação desta nova série do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares decorre da disponibilização de informação adicional mais detalhada ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e segue-se à divulgação em 23 de março de 2022 da nova série do Índice de Preços da Habitação (IPHab).

Esta informação possibilita, entre outros aspetos: i) conhecer o setor institucional dos intervenientes envolvidos nas transações, permitindo nomeadamente separar as aquisições feitas por pessoas singulares das feitas por pessoas coletivas; ii) identificar as aquisições por parte de adquirentes com domicílio fiscal fora de Portugal; iii) com o aumento do grau de detalhe, melhorar os procedimentos de validação e tratamento estatístico, nomeadamente no que se refere à identificação do universo de transações efetivamente efetuadas em cada momento.

Com o acesso a nova informação, foram incorporadas as seguintes alterações nos procedimentos de tratamento estatístico:

- Apenas são consideradas as transações de alojamentos com uma área bruta privativa igual ou superior a 20 m². Na série anterior eram considerados alojamentos com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m²;
- Exclusão de transações que abrangem imóveis em construção (com ou sem projeto aprovado);
- Exclusão de transações de imóveis que envolvam os mesmos intervenientes (comprador e vendedor em simultâneo, o mesmo comprador, ou o mesmo vendedor, estes dois últimos casos, sem que tenham ocorrido transações em momento intermédio) em momentos distintos do tempo. Anteriormente, no âmbito do EPHab_Local, eliminavam-se os registos repetidos de venda de um mesmo imóvel com o mesmo valor num mesmo dia;
- Alteração de critérios para classificação de um alojamento como novo, deixando de considerar como “novo” os alojamentos identificados, com base na informação de IMI, como “Prédio melhorado/modificado”, ao mesmo tempo, que passaram a integrar esta categoria, os imóveis transacionados, pela primeira vez, com afetação de habitação e que, no passado, tenham tido afetação distinta.

Os procedimentos agora adotados aproximam o universo de referência das EPHab_Local com o do IPHab, nomeadamente, no que se refere ao número e valor das transações considerados.



Adicionalmente, desde que haja um número suficiente de observações, além da disponibilização das novas variáveis de segmentação dos resultados – domicílio fiscal do comprador e sector institucional – os indicadores apresentados na base de dados do portal do INE passaram a ter maior detalhe territorial, destacando-se:

- Nos dados trimestrais, a estruturação da informação até ao nível das NUTS III e para os municípios das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, da região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes. Anteriormente era disponibilizada apenas informação para os municípios com mais de 100 mil habitantes;
- Nos dados com âmbito temporal de 12 meses, a estruturação da informação até ao nível do município e para as freguesias das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, da região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes. Anteriormente era disponibilizada apenas informação para as freguesias das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto e da região do Algarve.

Finalmente, o ficheiro de dados que acompanha o destaque passou a disponibilizar também resultados para o 1º e 3º quartil (valores correspondentes à primeira quarta parte e à terceira quarta parte do conjunto ordenado de dados), permitindo uma leitura da disparidade dos preços em cada unidade territorial.

A favor da robustez destes parâmetros, e em linha com as opções já adotadas nas Estatísticas das Rendas da Habitação ao nível local e no Inquérito à Avaliação Bancária, condicionou-se a apresentação de resultados a um mínimo de 33 observações.

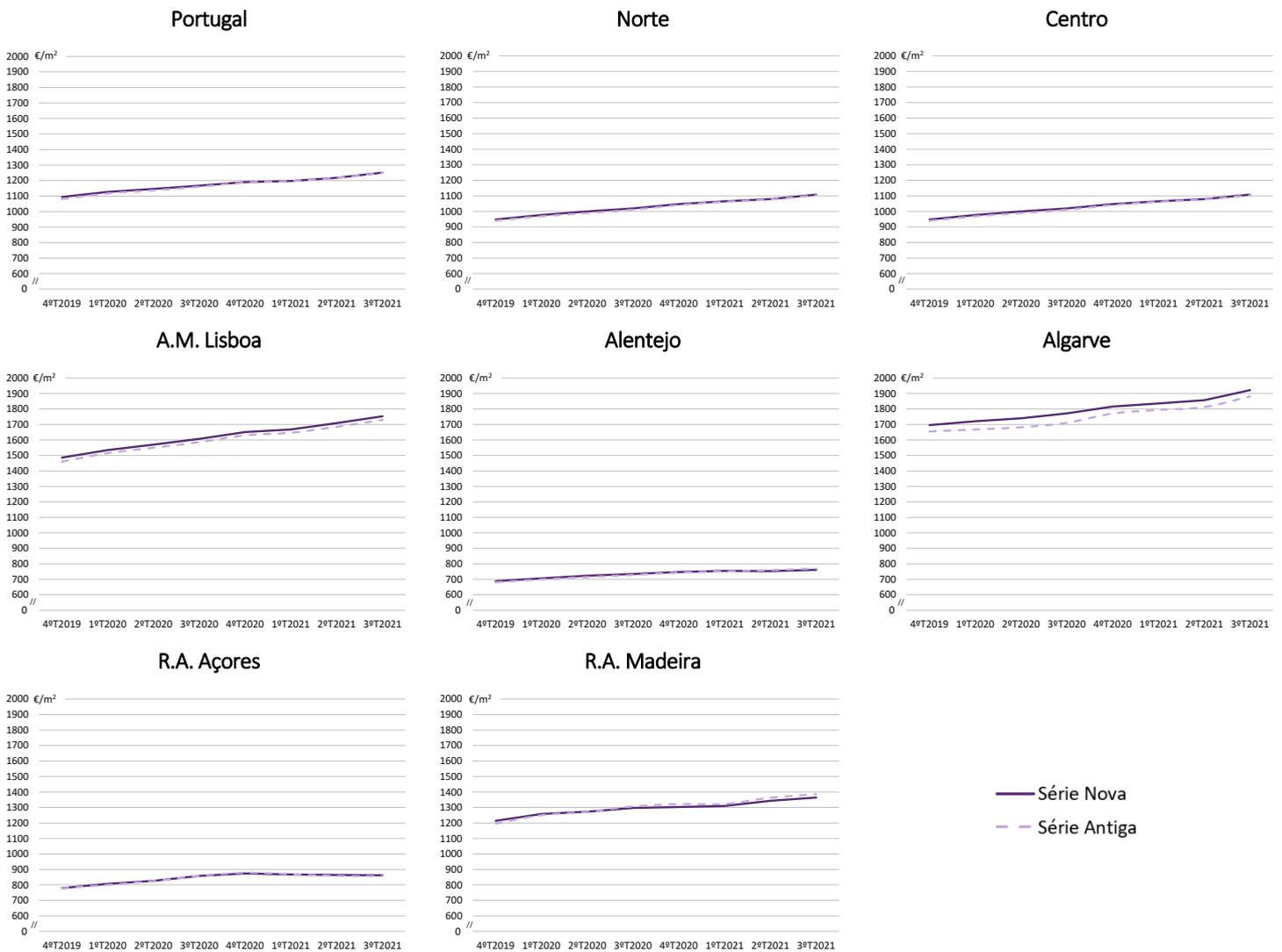
Análise comparativa de resultados das séries anterior e atual

As alterações não foram de molde a suscitar modificações significativas nas EPHab_local. Efetivamente, como é possível observar na figura abaixo, a linha “Série nova” tem o mesmo comportamento da linha “Série antiga” para a generalidade das regiões NUTS II, sendo a magnitude das diferenças entre a série antiga e a nova série, qualitativamente pouco relevantes no período comum.

Atente-se, contudo, à situação do Algarve, que evidencia uma revisão em alta da nova série do Valor mediano dos preços por metro quadrado das transações por venda, sugerindo o efeito da não aplicação do limiar máximo de área bruta privativa dos alojamentos familiares na nova série (que anteriormente era 600 m²) numa região onde ocorrem transações de alojamentos de maiores dimensões em segmentos de topo.



Figura 18: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS II, 4^oT 2019 - 3^oT 2021 (12 meses)





NOTA METODOLÓGICA

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” que identifica inequivocamente cada imóvel.

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” e tipo como “prédio urbano”.

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 maior ou igual a 20 m².

Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 33 vendas.

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

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: 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.

Domicílio fiscal: a) Local da residência habitual, para as pessoas singulares; b) local da sede ou direção efetiva ou, na falta destas, local do seu estabelecimento estável em Portugal para as pessoas coletivas.

Famílias: Setor institucional que agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos na sua função de consumidores e empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase- sociedades. Incluem-se também os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.

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 carácter 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.

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 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2019 a 4º trimestre 2021):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[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 \(NUTS - 2013\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade trimestral, últimos 12 meses (4º trimestre de 2019 ao 4º trimestre de 2021):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), e apenas os municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

Resultados para Cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra) e respetivas freguesias ou agregações de freguesias:

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidade\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)



[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidade\); Trimestral](#)

Resultados para as cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2021):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Categoria do alojamento familiar; Anual](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Anual](#)

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

Data do próximo destaque - 14 de julho de 2022
