



27 de junho de 2024
ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
1.º trimestre de 2024 – dados provisórios

A RENDA MEDIANA DE NOVOS CONTRATOS AUMENTOU 10,5% E O NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS 0,9% EM RELAÇÃO AO PERÍODO HOMÓLOGO

No 1.º trimestre de 2024 (dados provisórios), a renda mediana dos 25 472 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 7,46 €/m². Este valor representa um crescimento homólogo de 10,5%, inferior ao observado no trimestre anterior (11,6%). Quando comparado com o 1.º trimestre de 2023, o número de novos contratos de arrendamento aumentou 0,9%.

Em relação ao trimestre homólogo, a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões NUTS III. As rendas mais elevadas registaram-se na Grande Lisboa (12,12 €/m²), Península de Setúbal (9,29 €/m²), Algarve (8,78 €/m²), Região Autónoma da Madeira (8,13 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (8,11 €/m²).

No 1.º trimestre de 2024, verificou-se um aumento homólogo da renda mediana nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se, com crescimentos iguais ou superiores a 15%, Guimarães (19,5%), Vila Nova de Famalicão (18,3%), Coimbra (15,2%) e Braga (15,0%). Lisboa apresentou a maior renda mediana (15,25 €/m²), embora uma taxa de variação homóloga (4,9%) inferior à nacional (10,5%). O número de novos contratos diminuiu, em relação ao trimestre homólogo, em 13 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, evidenciando-se o Funchal (-11,5%), Oeiras (-11,4%), Seixal (-10,9%), Guimarães (-10,6%) e Sintra (-10,0%).

Nota introdutória

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

Neste destaque apresentam-se **resultados trimestrais provisórios**, para o 1.º trimestre de 2024, dos valores medianos das rendas de novos contratos e do número de novos contratos de arrendamento para sub-regiões NUTS III e municípios com 100 mil ou mais habitantes, atendendo ao volume significativo de observações disponíveis. Esta opção permite uma análise das dinâmicas mais recentes do mercado de arrendamento, mas condiciona a apresentação de resultados para pequenos domínios territoriais.

Nestas estatísticas, os valores publicados (ver nota metodológica no final do destaque), salvo indicação em contrário, referem-se à **mediana** (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das rendas por metro quadrado) das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m²).

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

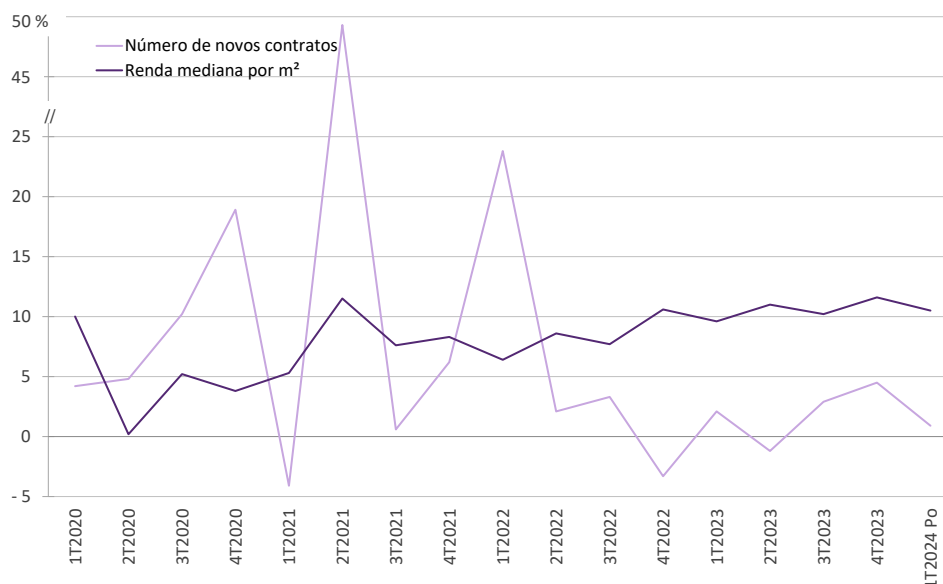


1. Resultados trimestrais: Valores para o total nacional

No 1.º trimestre de 2024, a renda mediana dos 25 472 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 7,46 €/m². Este valor representa um aumento de 10,5% em relação ao período homólogo e um decréscimo de 3,2% relativamente ao 4.º trimestre de 2023.

No 1.º trimestre de 2024, o número de novos contratos de arrendamento foi maior do que o registado no mesmo trimestre de 2023 (25 245 novos contratos), representando um aumento da atividade de arrendamento de 0,9%.

Figura 1. Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal, 1.º trimestre de 2020 a 1.º trimestre de 2024 Po



Nota: Po - dados provisórios.

2. Resultados trimestrais: Valores para as sub-regiões NUTS III

No 1.º trimestre de 2024, 11 das 26 sub-regiões NUTS III registaram decréscimos homólogos no número de novos contratos de arrendamento, salientando-se o Baixo Alentejo, com um decréscimo de 22,4%. Com crescimentos acima de 10%, destacaram-se as Terras de Trás-os-Montes (27,3%), a Região de Leiria (12,8%) e o Tâmega e Sousa (11,2%). A Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto concentraram 41,8% dos novos contratos de arrendamento.

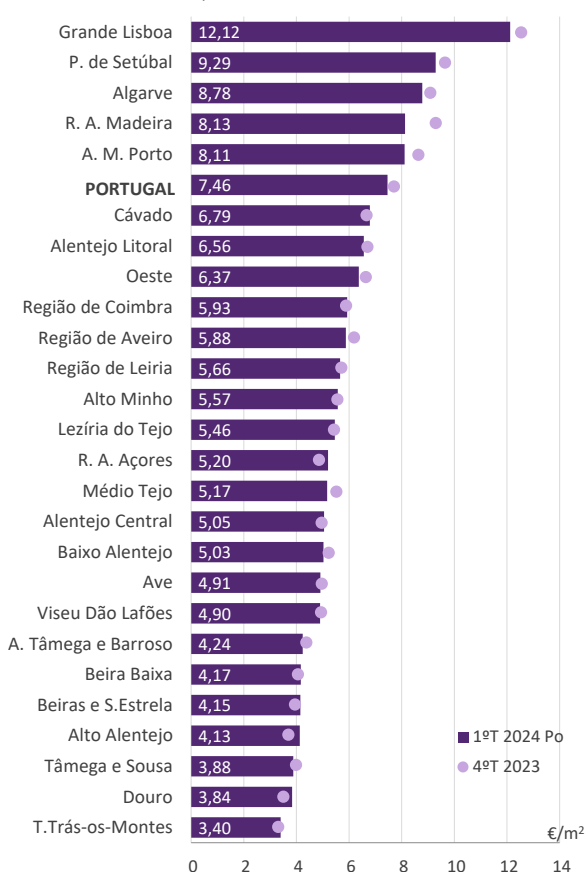
Em relação ao trimestre anterior, a renda mediana diminuiu em 15 das 26 sub-regiões NUTS III, tendo a Região Autónoma da Madeira registado o maior decréscimo (-12,6%). A Área Metropolitana do Porto (-6,1%), Península de Setúbal (-3,7%) e Grande Lisboa (-3,3%) apresentaram também diminuições no valor mediano



das rendas. Em sentido inverso, o maior aumento da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares registou-se na sub-região Alto Alentejo (11,6%).

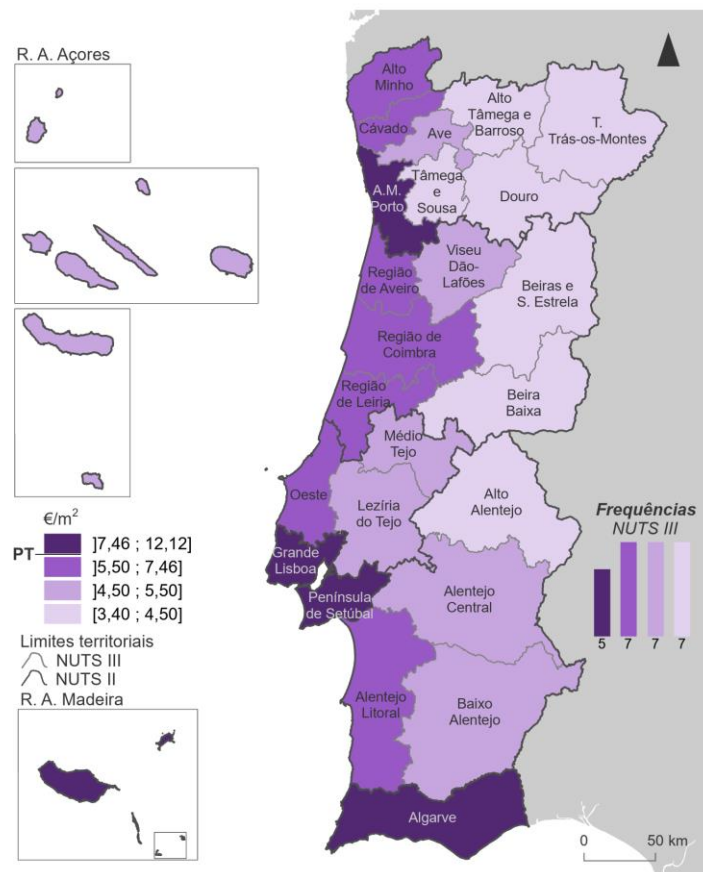
O valor das rendas situou-se acima do valor nacional (7,46 €/m²) nas sub-regiões Grande Lisboa (12,12 €/m²), Península de Setúbal (9,29 €/m²), Algarve (8,78 €/m²), Região Autónoma da Madeira (8,13 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (8,11 €/m²).

Figura 2. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 4.ºT. 2023 e 1.ºT. 2024 Po



Nota: Po - dados provisórios.

Figura 3. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 1.ºT. 2024 Po

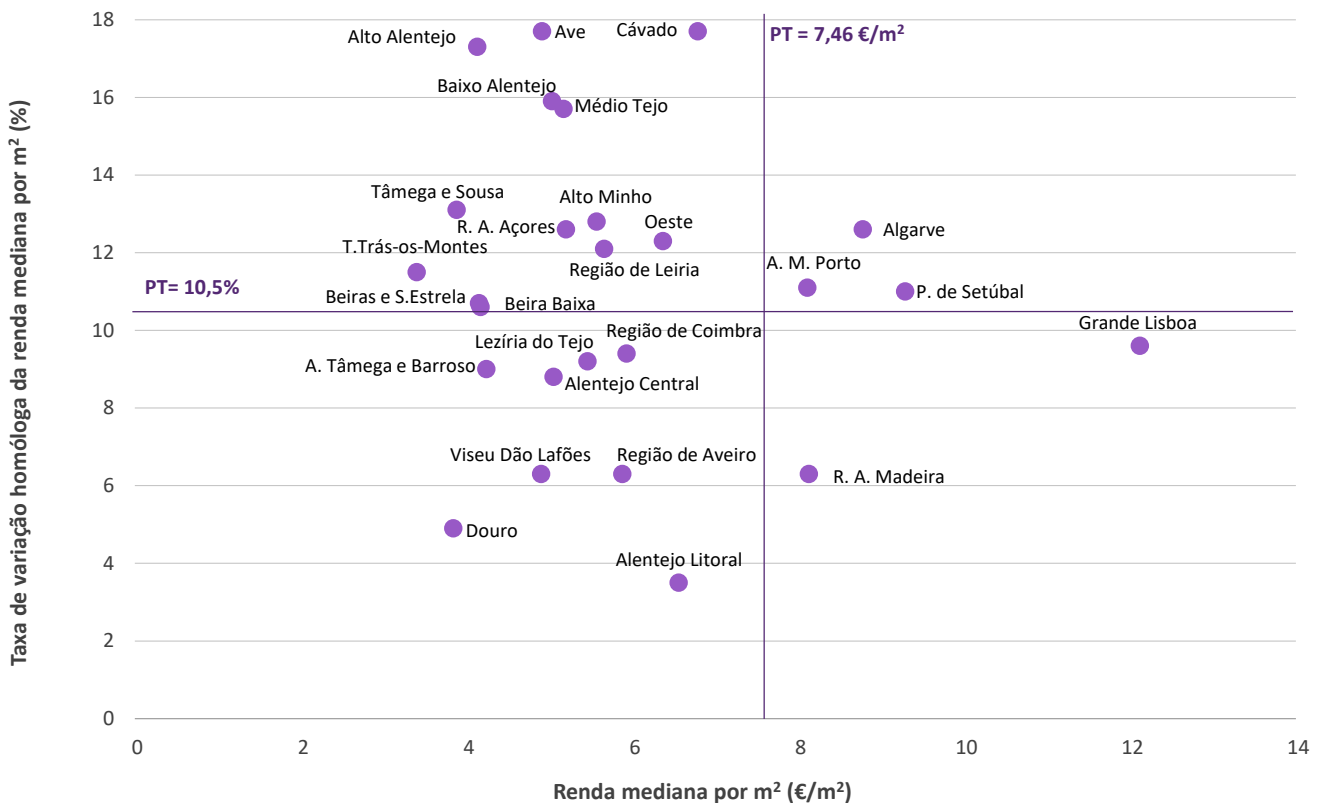


No 1.º trimestre de 2024, a renda mediana aumentou, em relação ao período homólogo, em todas as sub-regiões NUTS III do país. As sub-regiões Cávado e Ave, ambas com 17,7%, o Alto Alentejo (17,3%), o Baixo Alentejo (15,9%) e o Médio Tejo (15,7%), destacaram-se com as maiores variações homólogas, superiores a 15%.



Das cinco sub-regiões NUTS III com valores medianos de rendas superiores ao nacional, apenas a Grande Lisboa (9,6%) e a Região Autónoma da Madeira (6,3%) registaram variações homólogas inferiores à observada para o conjunto do país (10,5%).

Figura 4. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação homóloga correspondente por NUTS III e Portugal, 1.º trimestre de 2024 Po



Nota: Po - dados provisórios.

3. Resultados trimestrais: Municípios com mais de 100 mil habitantes

No 1.º trimestre de 2024, oito dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes apresentaram taxas de variação homóloga do número de novos contratos superiores à nacional (0,9%), destacando-se Vila Franca de Xira (20,6%) com a maior variação. Por outro lado, o número de novos contratos diminuiu em 13 municípios, evidenciando-se o Funchal (-11,5%), Oeiras (-11,4%), Seixal (-10,9%), Guimarães (-10,6%) e Sintra (-10,0%).

No 1.º trimestre de 2024, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes da Grande Lisboa e da Península de Setúbal registaram rendas medianas superiores à nacional (7,46 €/m²), mas taxas de variação homóloga diferenciadas. Deste conjunto, destacaram-se, com valores de novos contratos de arrendamento



mais elevados e aumento homólogo do valor das rendas inferior ao do país (10,5%), os municípios de Lisboa (15,25 €/m² e 4,9%), Odivelas (10,10 €/m² e 9,3%), Sintra (9,47 €/m² e 8,4%), pertencentes à Grande Lisboa, e o município de Setúbal (8,91 €/m² e 8,4%) da sub-região da Península de Setúbal.

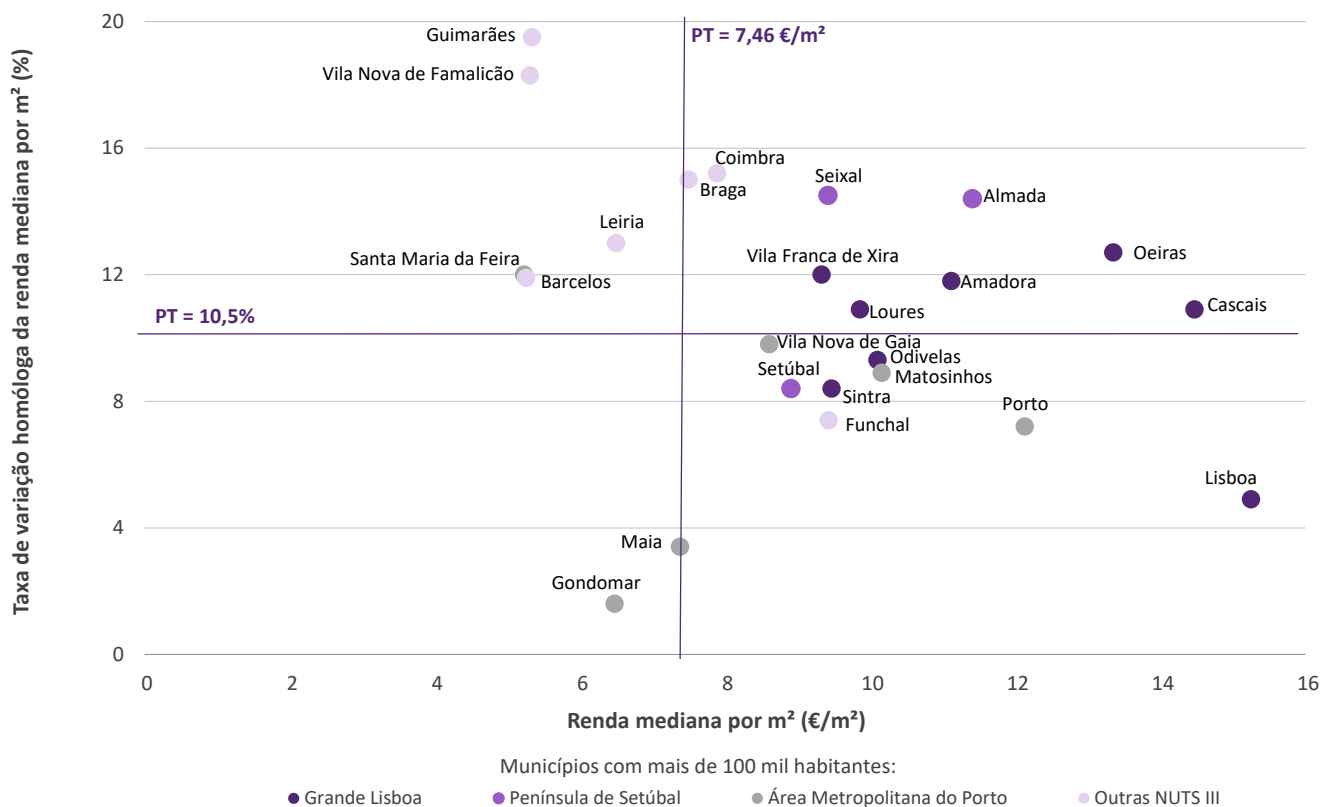
Na Área Metropolitana do Porto, os municípios do Porto (12,13 €/m² e 7,2%), Matosinhos (10,16 €/m² e 8,9%) e Vila Nova de Gaia (8,61 €/m² e 9,8%) registaram rendas medianas superiores à referência nacional e variações homólogas inferiores. Nesta sub-região, apenas o município de Santa Maria da Feira (5,23 €/m² e 12,0%), apresentou uma taxa de variação homóloga superior à do país, embora tendo registado um valor mediano de renda inferior.

Entre os restantes municípios com mais de 100 mil habitantes, Coimbra (7,89 €/m² e 15,2%) e Braga (7,50 €/m² e 15,0%), apresentaram valores medianos de renda e taxas de variação homóloga superiores às referências nacionais. O Funchal (9,43 €/m² e 7,4%) registou também uma renda mediana superior à do país, mas uma variação homóloga inferior.

No trimestre em análise, Guimarães (5,34 €/m² e 19,5%) e Vila Nova de Famalicão (5,31 €/m² e 18,3%) verificaram as maiores taxas de variação homóloga entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes.



Figura 5. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação homóloga correspondente nos municípios com mais de 100 mil habitantes, 1.º trimestre de 2024 Po



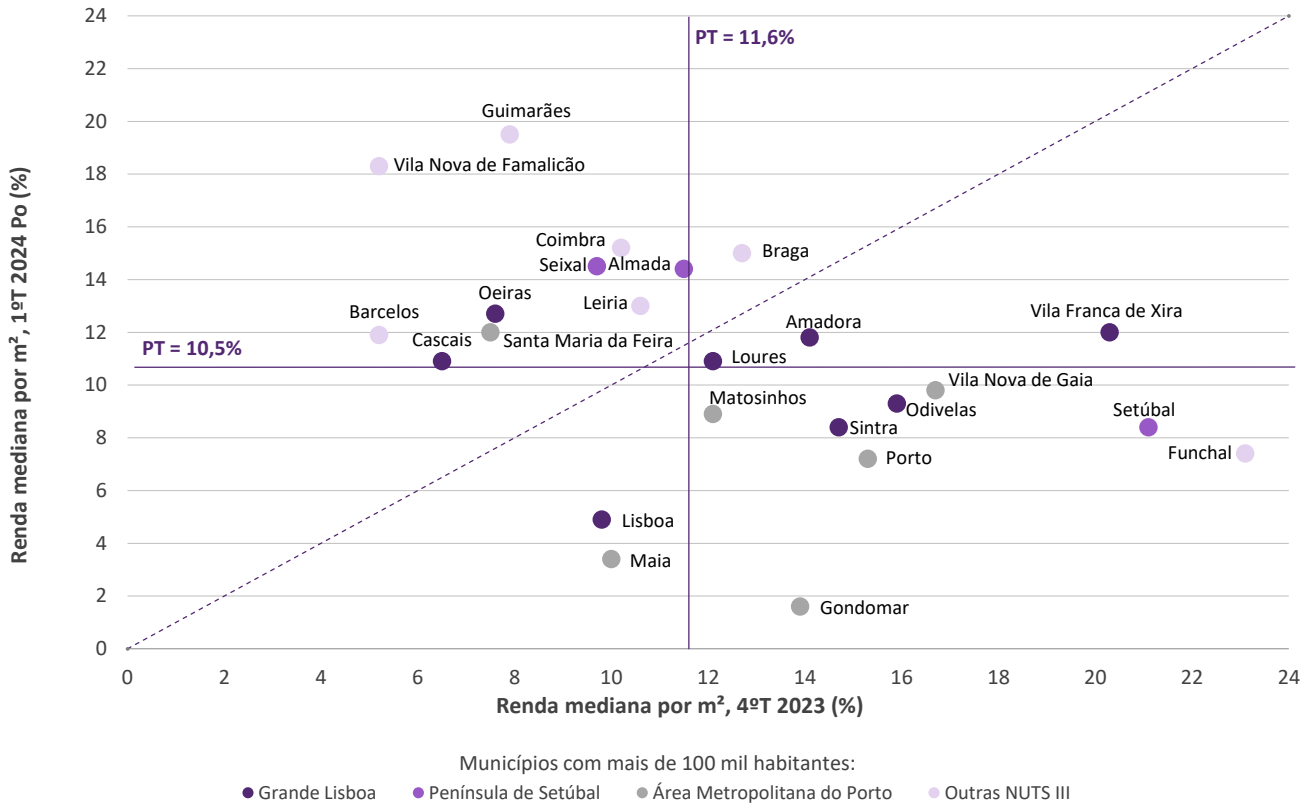
Nota: Po - dados provisórios.

A figura seguinte representa a posição dos municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 4.º trimestre de 2023 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 1.º trimestre de 2024 (eixo das ordenadas). A bisetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas e evidencia que, para 13 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, houve uma desaceleração das rendas medianas (municípios abaixo da bisetriz), evidenciando-se o município do Funchal (-15,7 p.p.) com a maior desaceleração.

Por outro lado, houve subida das taxas de variação homóloga em 11 municípios, destacando-se, deste conjunto, os municípios de Vila Nova de Famalicão (+13,1 p.p.) e de Guimarães (+11,6 p.p.).



Figura 6 Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos municípios com mais de 100 mil habitantes, 4.º trimestre de 2023 e 1.º trimestre de 2024 Po



Nota: Po - dados provisórios.



NOTA METODOLÓGICA

As ‘Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local’ têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

As Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O cálculo das Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendias de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado”.

A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas as primeiras declarações e as declarações de substituição de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como “Habitação” e como “prédio urbano”.

O INE agradece a colaboração da AT para a concretização deste estudo estatístico.

Valor mediano da renda por m² de novos contratos de arrendamento em alojamentos familiares

Valor mediano das rendias por metro quadrado de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

Novos contratos de arrendamento (N.º) de alojamentos familiares

Número de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

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



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.

Área bruta privativa: Superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

Arrendamento: Modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento a locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

Contrato de arrendamento urbano: Contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

Imposto Municipal sobre Imóveis: Imposto municipal, de caráter regular, que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se realizam.

Prédio: Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência.

Prédio urbano: Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

Renda: Prestação periódica que o inquilino (no contrato de ARRENDAMENTO) está obrigado a pagar ao senhorio.

Renda para habitação: Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

Renda do alojamento: *Vide* RENDA PARA HABITAÇÃO.



Indicadores no portal

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

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2020 a 1º trimestre 2024 Po):

Resultados para o total do país e os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS):

[Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica \(NUTS III\); Trimestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica \(NUTS III\); Trimestral](#)

Resultados para os municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021) e total dos municípios com mais de 100 mil habitantes:

[Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica \(Municípios com mais de 100 000 habitantes\); Trimestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica \(Municípios com mais de 100 000 habitantes\); Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade semestral, últimos 12 meses (2º semestre 2020 a 2º semestre 2023):

Resultados para o total do país e os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios, e freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto:

[Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica; Semestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(N.º\) por Localização geográfica; Semestral](#)

Indicadores com periodicidade anual (2020 a 2023):

Resultados para o total do país e os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios, e freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto:

[Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\); Anual](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\); Anual](#)

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

Data do próximo destaque - 26 de setembro de 2024
