



26 de setembro de 2024
ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
2.º trimestre de 2024

A RENDA MEDIANA DE NOVOS CONTRATOS AUMENTOU 11,1% E O NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS 6,9% EM RELAÇÃO AO PERÍODO HOMÓLOGO

No 2.º trimestre de 2024 a renda mediana dos 22 181 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 8,08 €/m². Este valor representa um crescimento homólogo de 11,1%, superior ao observado no trimestre anterior (10,7%). Quando comparado com o 2.º trimestre de 2023, o número de novos contratos de arrendamento aumentou 6,9%.

Em relação ao trimestre homólogo, a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões NUTS III, com exceção da Região Autónoma dos Açores (-2,8%) e do Alto Alentejo (-0,3%). As rendas mais elevadas registaram-se na Grande Lisboa (12,99 €/m²), na Região Autónoma da Madeira (10,26 €/m²), na Península de Setúbal (10,07 €/m²), no Algarve (9,52 €/m²), na Área Metropolitana do Porto (8,89 €/m²) e no Alentejo Litoral (8,52 €/m²).

No 2.º trimestre de 2024, verificou-se um aumento homólogo da renda mediana nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se o Funchal (37,5%) com a maior variação homóloga e Lisboa com a maior renda mediana (16,00 €/m²), embora com uma taxa de variação homóloga (5,1%) inferior à nacional (11,1%). Dez dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes apresentaram taxas de variação homóloga do número de novos contratos superiores à nacional (6,9%), destacando-se o Funchal (40,0%) e Leiria (25,4%), com as maiores variações.

Nota introdutória

O INE divulga resultados atualizados até ao 2.º trimestre de 2024, das Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa.

Neste destaque apresentam-se **resultados trimestrais** 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. Por este motivo, adicionalmente são divulgados apuramentos semestrais (últimos 12 meses), abrangendo todos os municípios do país e ainda as freguesias de Lisboa e do Porto, os quais não são diretamente comparáveis com os resultados trimestrais (ver nota técnica no final do destaque).

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).



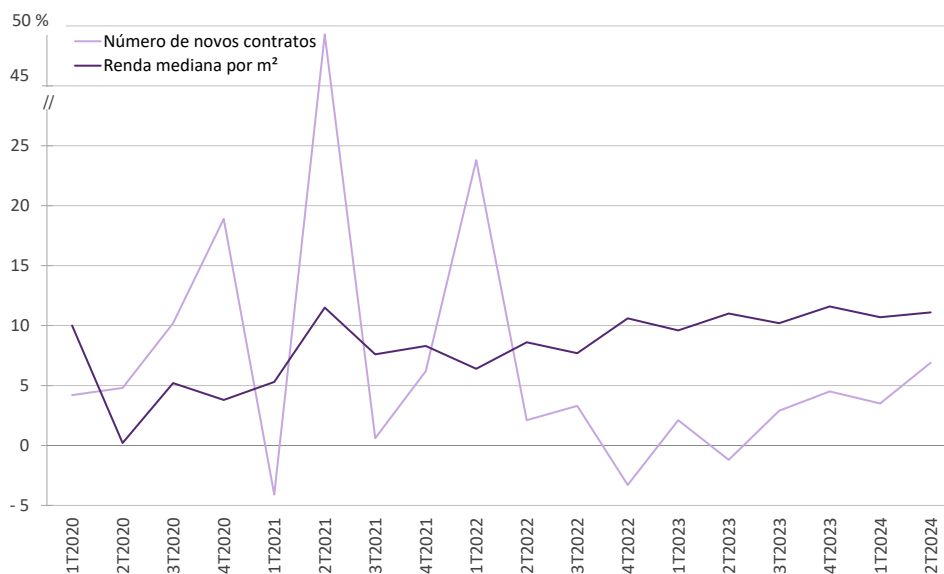
Em www.ine.pt são disponibilizados os indicadores trimestrais desde o 1.º trimestre de 2020, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

1. Resultados trimestrais: Valores para o total nacional

No 2.º trimestre de 2024, a renda mediana dos 22 181 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 8,08 €/m². Este valor representa um aumento de 11,1% em relação ao período homólogo e de 8,2% relativamente ao 1.º trimestre de 2024.

No 2.º trimestre de 2024, o número de novos contratos de arrendamento foi maior do que o registado no mesmo trimestre de 2023 (20 750 novos contratos), representando um aumento da atividade de arrendamento de 6,9%.

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 2.º trimestre de 2024



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

No 2.º trimestre de 2024, sete das 26 sub-regiões NUTS III registaram decréscimos homólogos no número de novos contratos de arrendamento, salientando-se o Alentejo Central, com um decréscimo de 16,1%. Com crescimentos acima de 15%, destacaram-se a Região Autónoma da Madeira (23,5%), Beiras e Serra da Estrela (22,7%), a Região de Leiria (19,6%), a Região de Aveiro e o Baixo Alentejo, ambas com 18,2%, e o Douro (17,5%). A Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto concentraram 42,9% dos novos contratos de arrendamento.

Em relação ao trimestre anterior, a renda mediana diminuiu no Alto Alentejo (-7,8%), em Terras de Trás-os-Montes (-7,4%) e na Região Autónoma dos Açores (-5,3%). Em sentido inverso, o maior aumento da



renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares registou-se na sub-região Alentejo Litoral (29,9%). As seguintes sub-regiões apresentaram também acréscimos no valor das rendas: Área Metropolitana do Porto (9,5%), Península de Setúbal (7,8%) e Grande Lisboa (7,2%).

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional (8,08 €/m²) nas sub-regiões Grande Lisboa (12,99 €/m²), Região Autónoma da Madeira (10,26 €/m²), Península de Setúbal (10,07 €/m²), Algarve (9,52 €/m²), Área Metropolitana do Porto (8,89 €/m²) e Alentejo Litoral (8,52 €/m²).

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

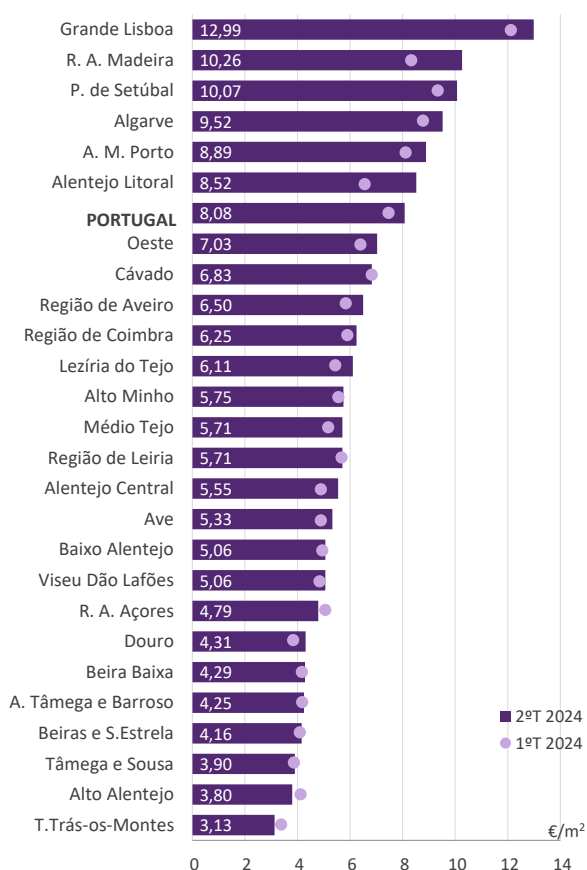
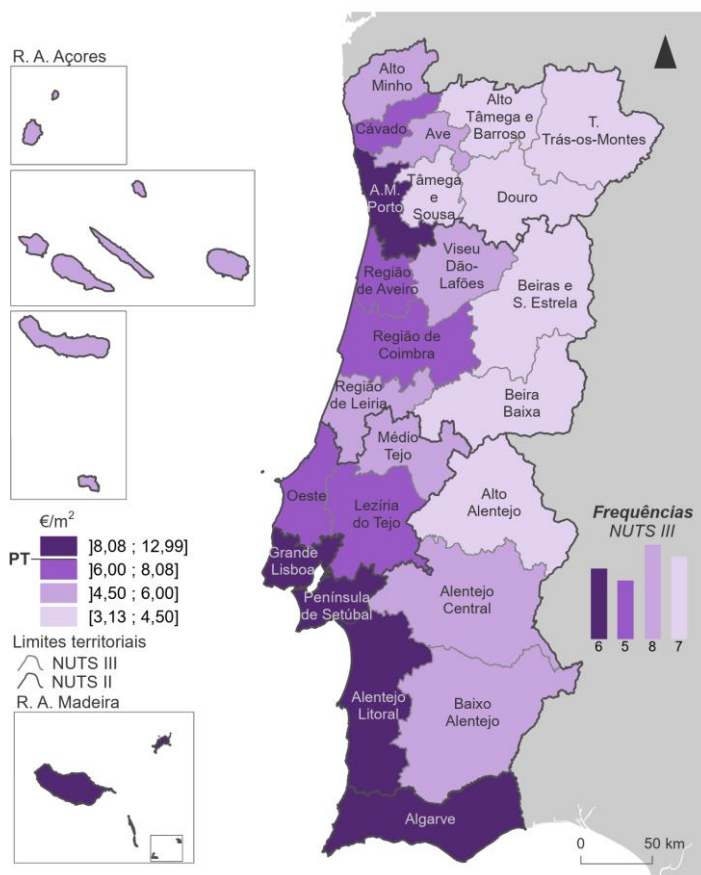


Figura 3. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 2.ºT. 2024

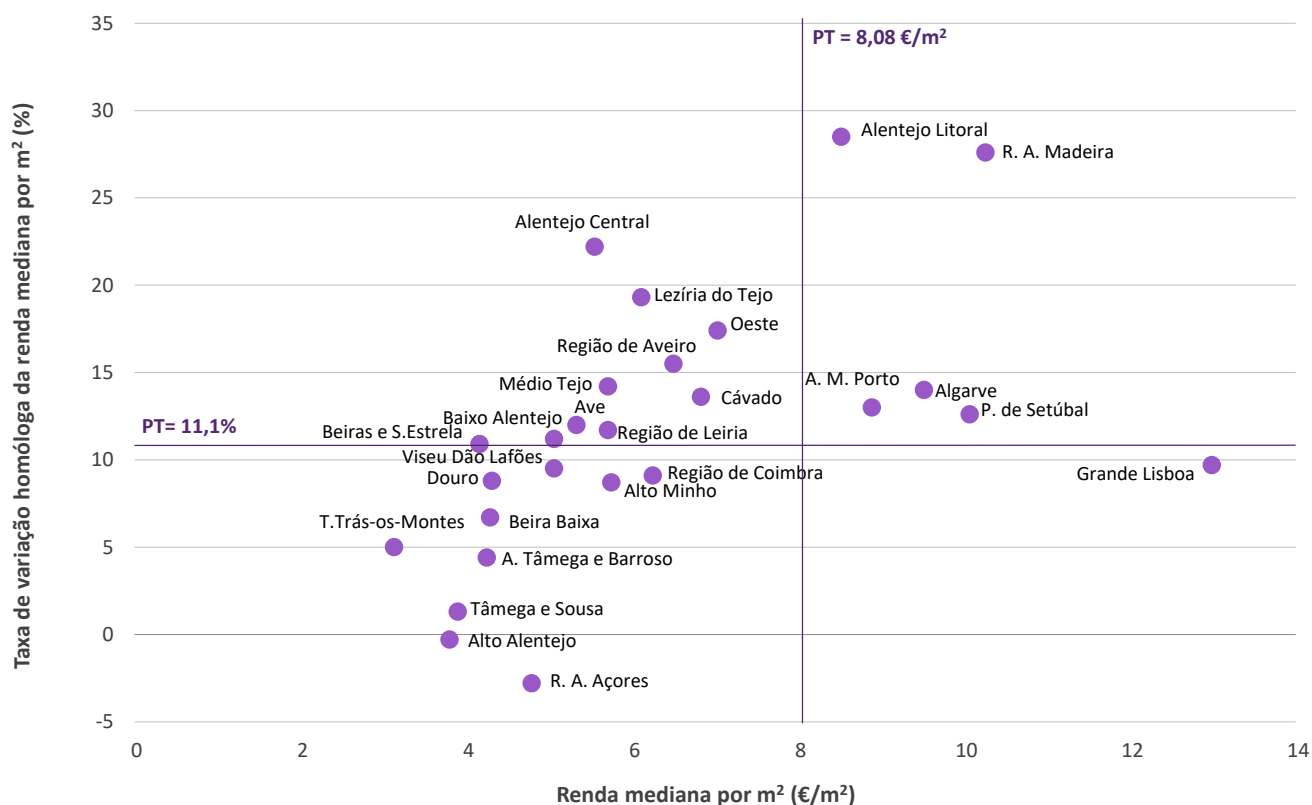


No 2.º trimestre de 2024, a renda mediana aumentou, em relação ao período homólogo, em todas as sub-regiões NUTS III do país, com exceção da Região Autónoma dos Açores (-2,8%) e do Alto Alentejo (-0,3%). As sub-regiões Alentejo Litoral (28,5%), Região Autónoma da Madeira (27,6%) e Alentejo Central (22,2%), destacaram-se com as maiores variações homólogas, superiores a 20%.

Das seis sub-regiões NUTS III com valores medianos de rendas superiores ao nacional, apenas a Grande Lisboa (9,7%) registou uma variação homóloga inferior à observada para o conjunto do país (11,1%).



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, 2.º trimestre de 2024



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

No 2.º trimestre de 2024, dez dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes apresentaram taxas de variação homóloga do número de novos contratos superiores à nacional (6,9%), destacando-se o Funchal (40,0%) e Leiria (25,4%), com as maiores variações. Por outro lado, o número de novos contratos diminuiu nos municípios de Oeiras (-1,9%) e Guimarães (-1,7%).

No 2.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 (8,08 €/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 (11,1%), os municípios de Lisboa (16,00 €/m² e 5,1%), Cascais (15,38 €/m² e 9,9%), Oeiras (13,33 €/m² e 0,8%), Amadora (11,56 €/m² e 4,8%) e Sintra (10,02 €/m² e 9,6%), pertencentes à Grande Lisboa.

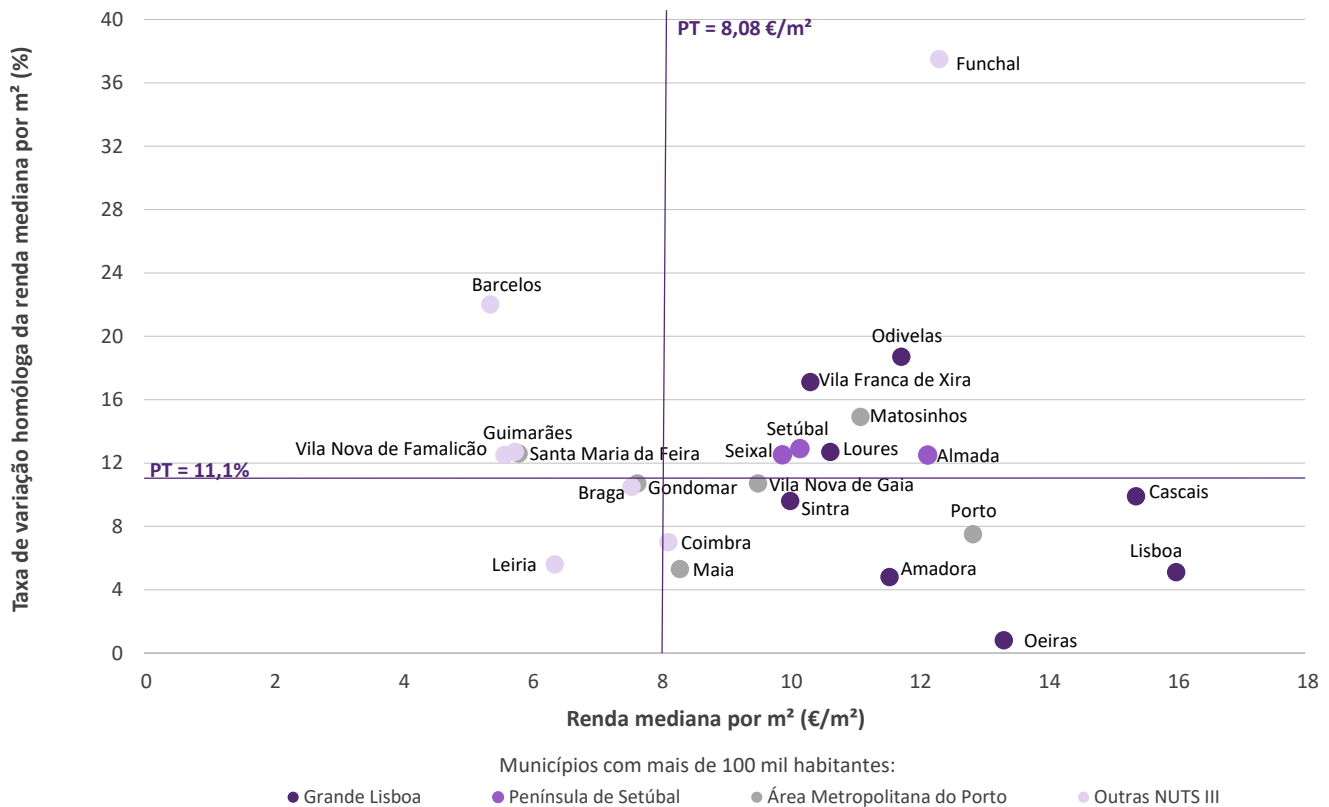
Na Área Metropolitana do Porto, os municípios do Porto (12,85 €/m² e 7,5%), Vila Nova de Gaia (9,52 €/m² e 10,7%) e Maia (8,31 €/m² e 5,3%) registaram rendas medianas superiores à referência nacional e variações



homólogas inferiores. Nesta sub-região, apenas os municípios de Matosinhos (11,11 €/m² e 14,9%) e Santa Maria da Feira (5,81 €/m² e 12,6%), apresentaram taxas de variação homóloga superiores à do país, embora este último município tenha registado um valor mediano de renda inferior.

Entre os restantes municípios com mais de 100 mil habitantes, apenas o Funchal (12,33 €/m² e 37,5%) apresentou um valor mediano de renda e uma taxa de variação homóloga superiores às referências nacionais. Coimbra (8,13 €/m² e 7,0%) registou também uma renda mediana superior à do país, mas uma variação homóloga inferior.

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, 2.º trimestre de 2024

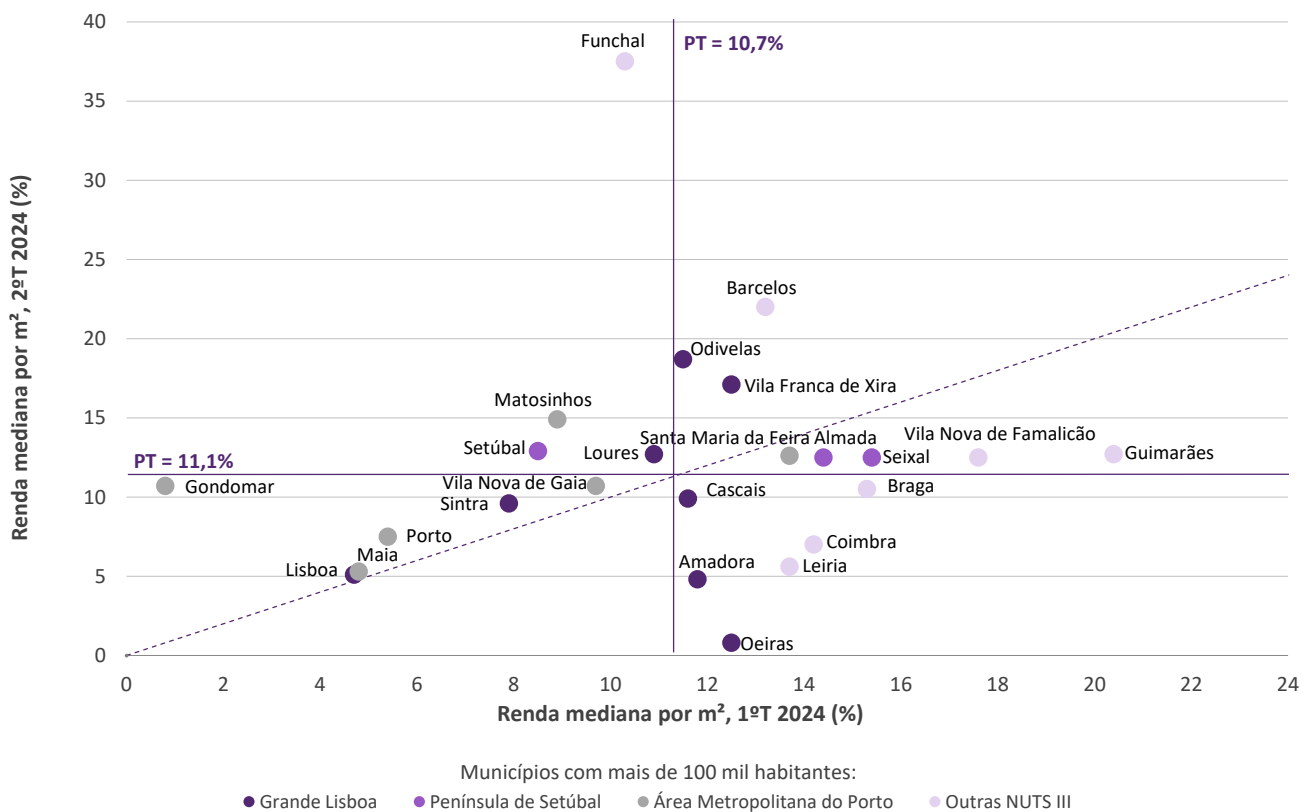


A figura seguinte representa a posição dos municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 1.º trimestre de 2024 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 2.º trimestre de 2024 (eixo das ordenadas). A bisetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas e evidencia que, para 11 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, houve uma desaceleração das rendas medianas (municípios abaixo da bisetriz), evidenciando-se o município de Oeiras (-11,7 p.p.) com a maior desaceleração.



Por outro lado, houve subida das taxas de variação homogénea em 13 municípios, destacando-se, deste conjunto, o município Funchal (+27,2 p.p.).

Figura 6 Taxas de variação homogénea da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos municípios com mais de 100 mil habitantes, 1.º trimestre de 2024 e 2.º trimestre de 2024



4. Resultados dos últimos 12 meses terminados no 1.º semestre de 2024: NUTS III, municípios e freguesias de Lisboa e Porto

No 1.º semestre de 2024 (últimos 12 meses), 39 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional (7,60 €/m²). Lisboa apresentou o valor mais elevado (15,63 €/m²), destacando-se, ainda, com valores superiores a 11,00 €/m²: Cascais (14,87 €/m²), Oeiras (13,46 €/m²), Porto (12,21 €/m²), Almada (11,34 €/m²) e Amadora (11,24 €/m²).

O padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento por município destacava, com valores superiores ao do país, a totalidade dos municípios da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, o Algarve (10 em 15 com informação disponível) e a Área Metropolitana do Porto (5 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se, com rendas superiores ao valor nacional, os municípios do Funchal (10,75 €/m²) e de Santa Cruz

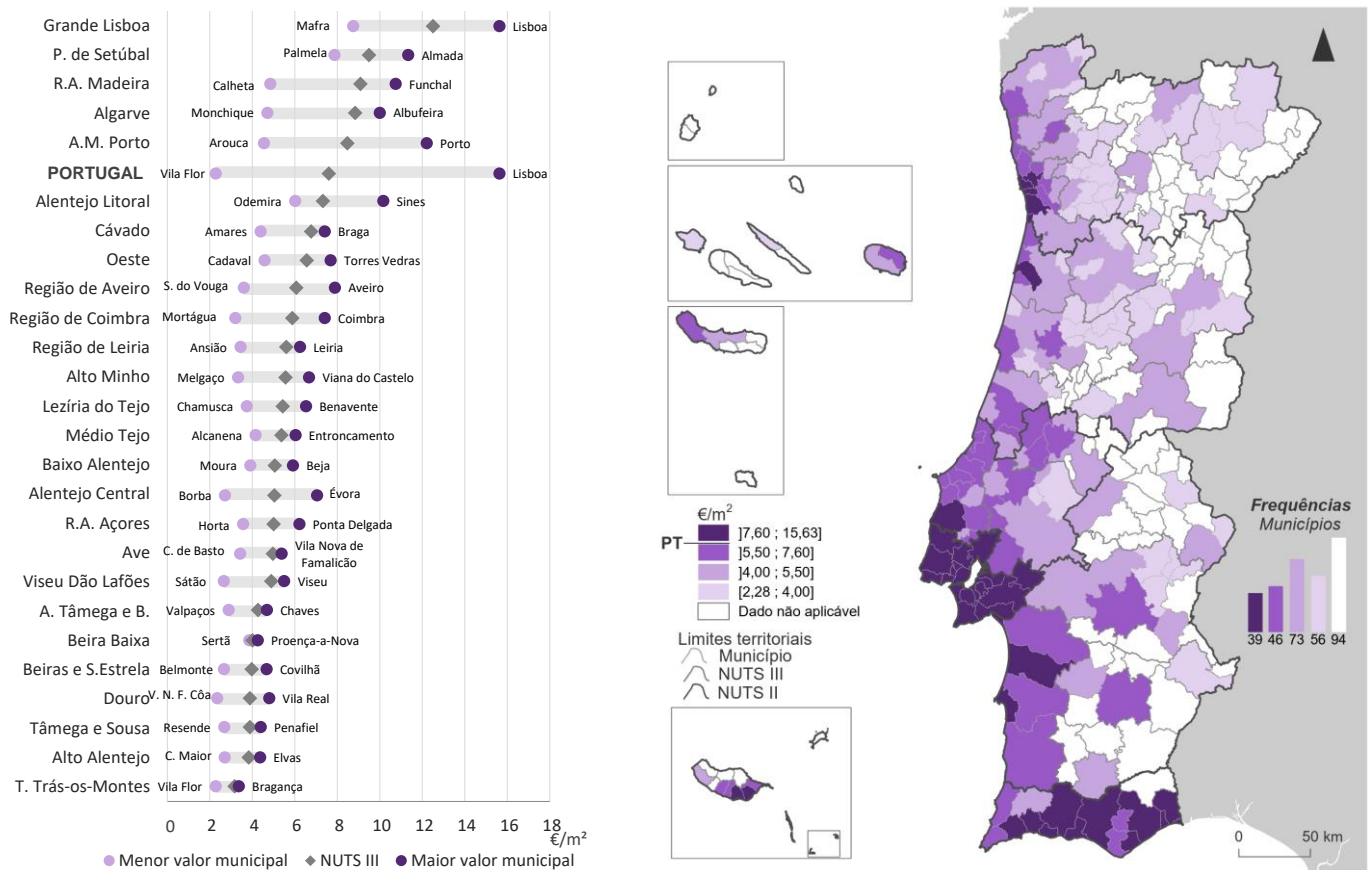


(8,68 €/m²), na Região Autónoma da Madeira, Sines (10,17 €/m²) e Grândola (8,64 €/m²), no Alentejo Litoral, e ainda os municípios de Aveiro (7,89 €/m²) e Torres Vedras (7,69 €/m²).

A Área Metropolitana do Porto foi a sub-região NUTS III com maior amplitude das rendas medianas entre municípios (7,66 €/m²): o menor valor foi registado em Arouca (4,55 €/m²) e o maior no Porto (12,21 €/m²).

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 9 277 novos contratos celebrados nos últimos 12 meses, mais 0,3% do que no período homólogo. Assinala-se, ainda, com um número de novos contratos superior a 3 000, o Porto (4 789), Vila Nova de Gaia (3 180) e Sintra (3 103).

Figura 7. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e município no 1ºS 2024 (12 meses)



Nota: Os valores mínimo e máximo municipais nas NUTS III são relativos aos municípios com 33 ou mais observações.

No 1º semestre de 2024 (últimos 12 meses), seis das 24 freguesias de Lisboa registaram, simultaneamente, valores de rendas e variações homólogas superiores aos do município (15,63 €/m² e +10,8%): Misericórdia (18,76 €/m² e +16,5%), Santa Maria Maior (18,59 €/m² e +11,5%), Campo de Ourique (18,18 €/m² e +11,7%), Avenidas Novas (16,88 €/m² e +12,5%), Belém (16,67 €/m² e +14,7%) e Carnide (15,71 €/m² e +12,1%).



O valor mediano de renda também foi superior ao do município nas freguesias de Santo António (19,72 €/m²), Parque das Nações (19,05 €/m²), Estrela (17,39 €/m²), Campolide (16,88 €/m²), São Vicente (16,36 €/m²) e Ajuda (15,91 €/m²). Santa Clara (11,24 €/m²) apresentou a renda mais baixa e Alcântara e Olivais, ambas com 7,6%, a menor variação homóloga.

Neste período, todas as freguesias de Lisboa registaram taxas de variação homóloga positivas, destacando-se a freguesia do Beato (+18,1%).

As freguesias de Alcântara, Alvalade e Olivais registaram, no 1º semestre de 2024, valores de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos do município de Lisboa.

No 1º semestre de 2024 (últimos 12 meses), tal como em semestres anteriores, Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento (897 contratos celebrados) e Carnide o menor (134).

Figura 8. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxas de variação homóloga correspondentes no município de Lisboa e suas freguesias no 1ºS 2024 (12 meses)

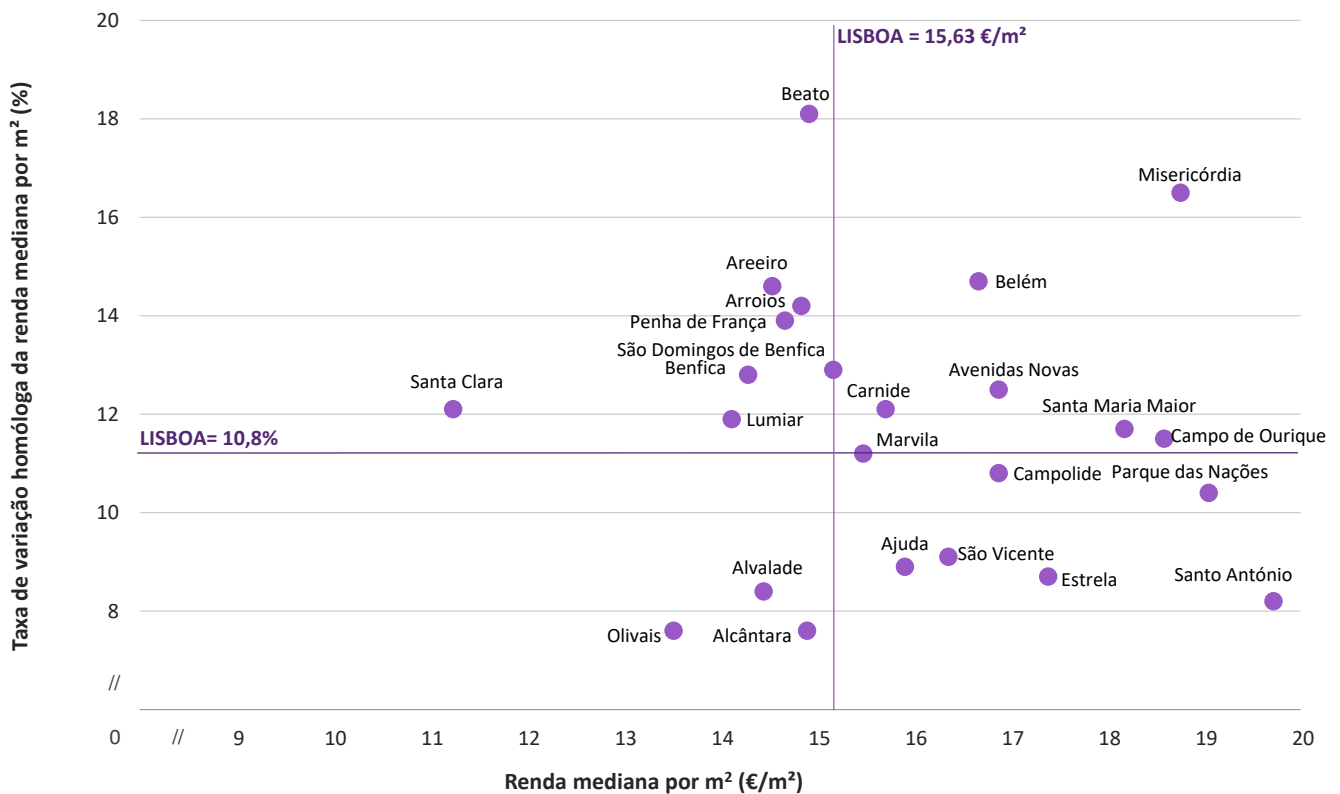




Figura 9. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2024 (12 meses)

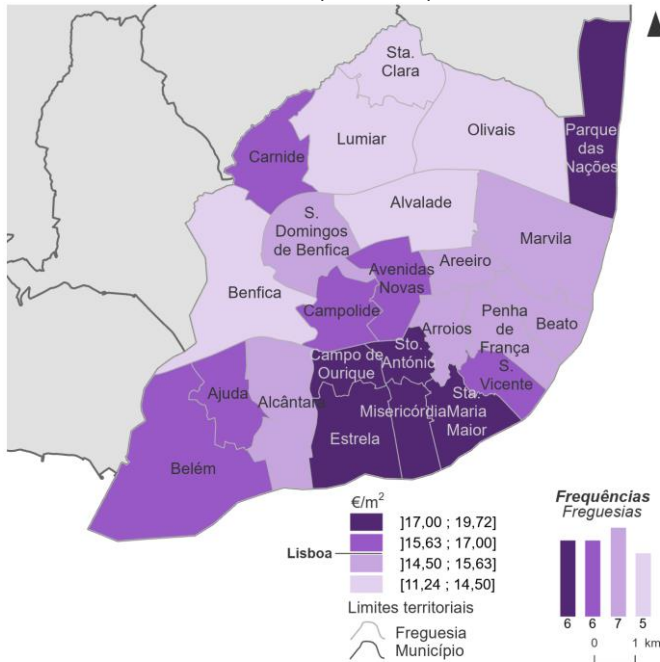
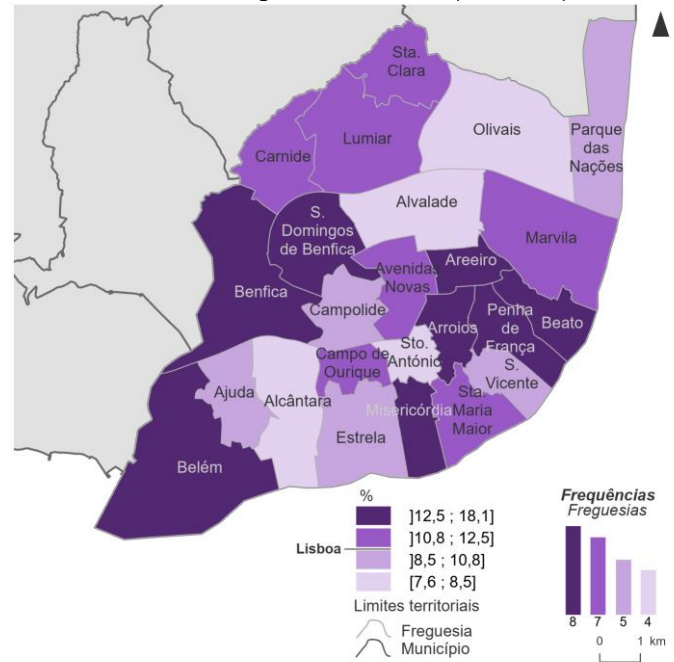


Figura 10. Taxa de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2024 (12 meses)



No 1º semestre de 2024 (últimos 12 meses), a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde destacou-se por registar o valor de rendas de novos contratos mais elevado (14,29 €/m²), entre as sete freguesias do município do Porto, tendo a taxa de variação homóloga mais elevada sido registada na União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (13,32 €/m² e 15,9%). Esta última foi a única freguesia a apresentar uma renda mediana e uma taxa de variação homóloga superiores às do município do Porto (12,21 €/m² e +13,3%).

A freguesia de Campanhã (10,49 €/m² e +10,9%) registou a menor renda, tendo a menor taxa de crescimento homólogo das rendas entre as freguesias do Porto sido registada na União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (12,93 €/m² e +8,0%).

No 1º semestre de 2024 (últimos 12 meses), o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 1 450 contratos celebrados na freguesia de Paranhos e 249 na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.



Figura 11. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxas de variação homóloga correspondentes no município do Porto e suas freguesias no 1ºS 2024 (12 meses)

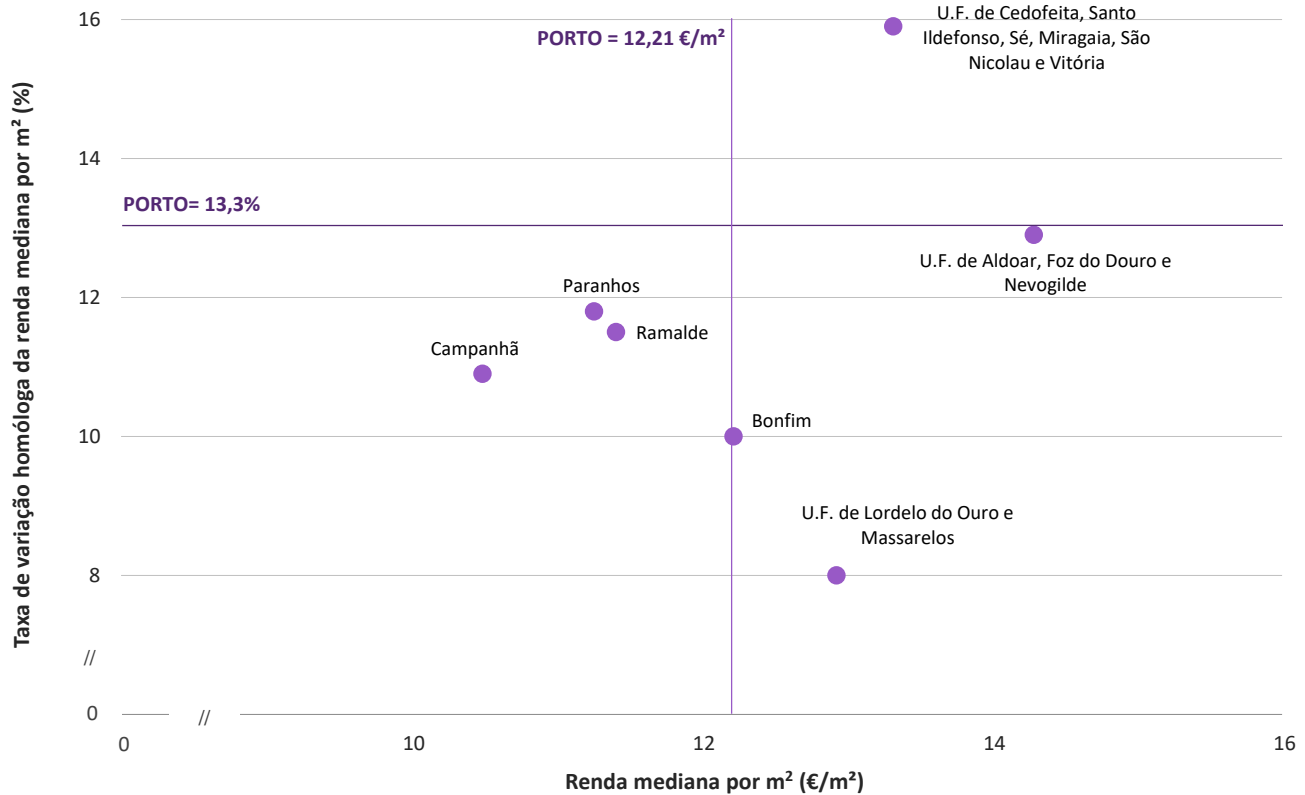


Figura 12. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 1ºS 2024 (12 meses)

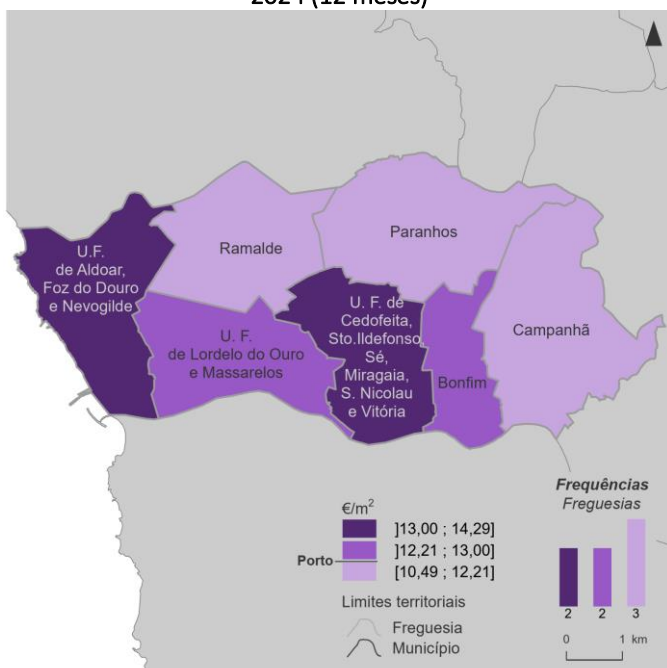
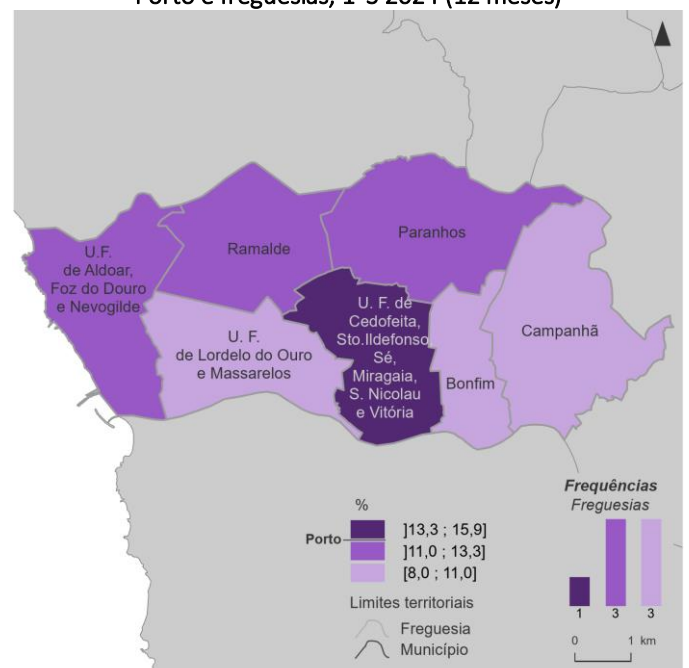


Figura 13. Taxa de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 1ºS 2024 (12 meses)





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 2º trimestre 2024):

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 1º semestre 2024):

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 - 23 de dezembro de 2024
