



A RENDA MEDIANA DE NOVOS CONTRATOS AUMENTOU 10,0% E O NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS DIMINUIU 10,4% EM RELAÇÃO AO PERÍODO HOMÓLOGO DE 2024

No 1.º trimestre de 2025 (dados provisórios), a renda mediana dos 23 417 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 8,22 €/m². Este valor representa um crescimento homólogo de 10,0%, superior ao observado no trimestre anterior (9,3%). Quando comparado com o 1.º trimestre de 2024, o número de novos contratos de arrendamento diminuiu 10,4%.

Em relação ao trimestre homólogo de 2024, a renda mediana apenas decresceu na sub-região NUTS III Alentejo Central (-0,4%). As rendas mais elevadas registaram-se na Grande Lisboa (13,16 €/m²), Região Autónoma da Madeira (10,44 €/m²), Península de Setúbal (10,24 €/m²), Algarve (9,92 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (9,12 €/m²).

No 1.º trimestre de 2025, verificou-se um aumento homólogo da renda mediana em 23 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se Gondomar (24,4%) 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 (10,0%). Braga (-0,9%) foi o único município a apresentar um decréscimo no valor da renda, relativamente ao trimestre homólogo. 16 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes apresentaram taxas de variação homóloga do número de novos contratos superiores ao valor nacional (-10,4%), destacando-se Barcelos (4,2%) e Setúbal (3,0%), com as maiores variações.

Nota introdutória

O INE divulga resultados atualizados até ao 1.º trimestre de 2025 das Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local, calculados com base em dados de natureza administrativa.

Neste destaque apresentam-se **resultados trimestrais provisórios**, para o 1.º trimestre de 2025, 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).



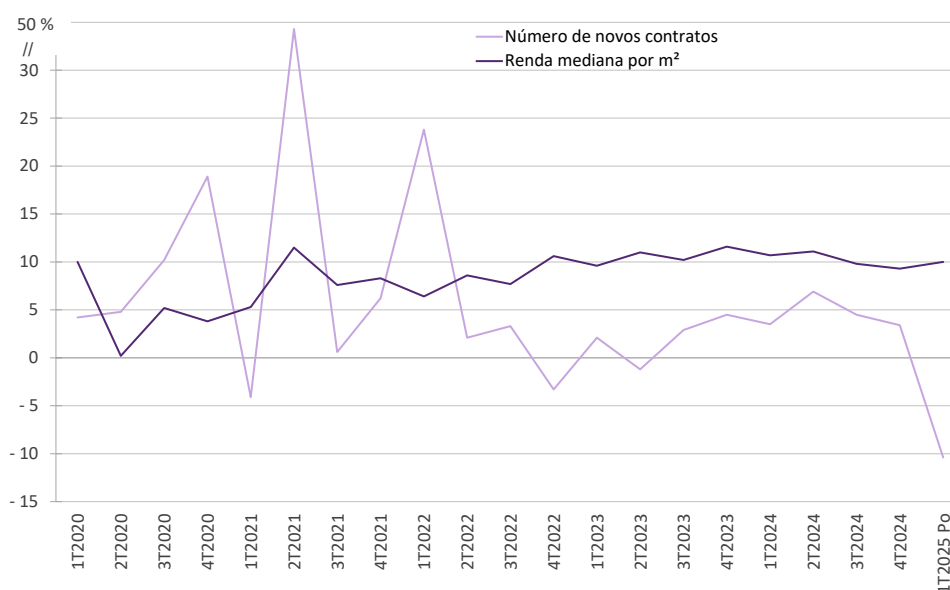
Em www.ine.pt são disponibilizados os indicadores trimestrais desde o 1.º trimestre de 2020, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

1. Resultados trimestrais: Valores para o total nacional

No 1.º trimestre de 2025, a renda mediana dos 23 417 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 8,22 €/m². Este valor representa um aumento de 10,0% em relação ao período homólogo de 2024 e uma diminuição de 2,5% relativamente ao 4.º trimestre de 2024.

No 1.º trimestre de 2025, o número de novos contratos de arrendamento foi menor do que o registado no mesmo trimestre de 2024 (26 131 novos contratos), representando uma diminuição da atividade de arrendamento de 10,4%.

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 2025 Po



Nota: Po - dados provisórios.

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

No 1.º trimestre de 2025, apenas a sub-região do Baixo Alentejo (13,6%) registou um acréscimo no número de novos contratos de arrendamento, relativamente ao trimestre homólogo. As restantes 25 sub-regiões NUTS III registaram decréscimos, que foram superiores ao do país em 15 delas. Destacaram-se com decréscimos superiores a 20%, Alto Tâmega e Barroso (-26,8%), o Alentejo Central (-24,2%), o Alentejo Litoral (-24,0%), Terras

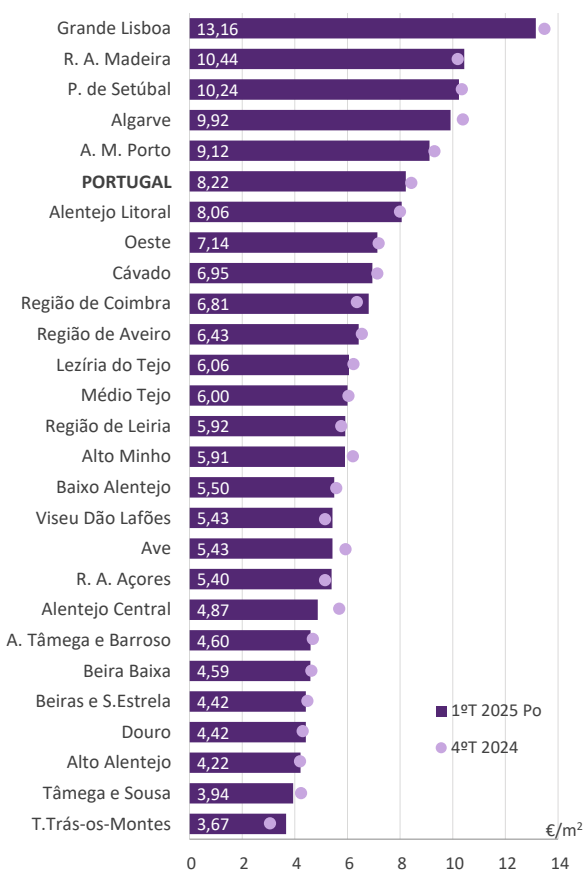


de Trás-os-Montes (-21,8%) e o Tâmega e Sousa (-21,2%). A Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto concentraram 42,1% dos novos contratos de arrendamento.

Em relação ao trimestre anterior, a renda mediana diminuiu em 17 das 26 sub-regiões NUTS III, destacando-se o Alentejo Central (-14,4%) e o Ave (-8,4%). As seguintes sub-regiões apresentaram também decréscimos no valor das rendas: Grande Lisboa (-2,4%), Área Metropolitana do Porto (-2,0%) e Península de Setúbal (-1,1%). Em sentido inverso, o maior aumento da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares registou-se na sub-região Terras de Trás-os-Montes (19,9%).

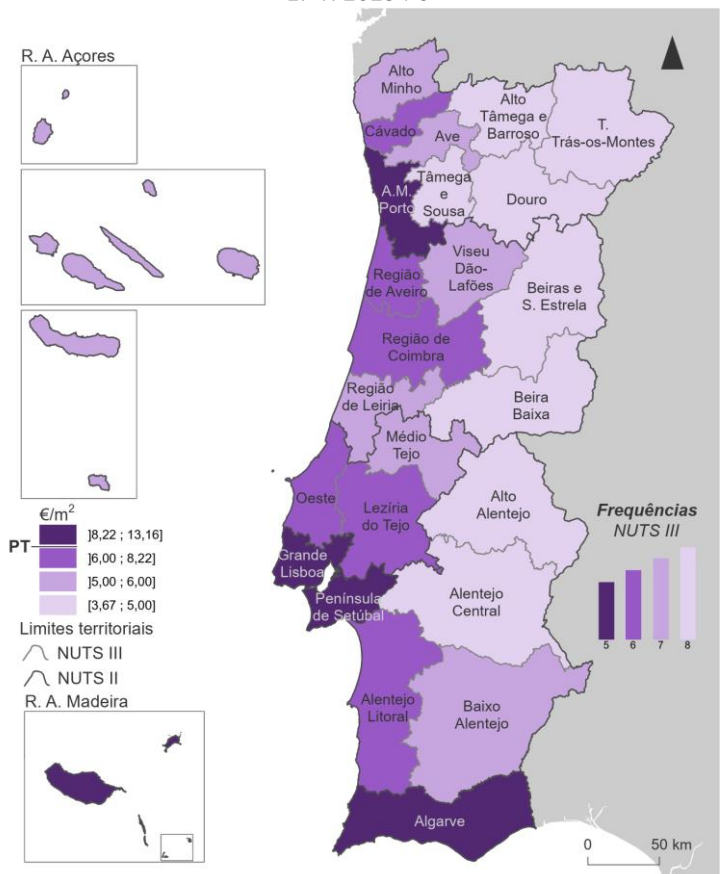
O valor das rendas situou-se acima do valor nacional (8,22 €/m²) nas sub-regiões Grande Lisboa (13,16 €/m²), Região Autónoma da Madeira (10,44 €/m²), Península de Setúbal (10,24 €/m²), Algarve (9,92 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (9,12 €/m²).

Figura 2. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 4.ºT. 2024 e 1.ºT. 2025 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. 2025 Po

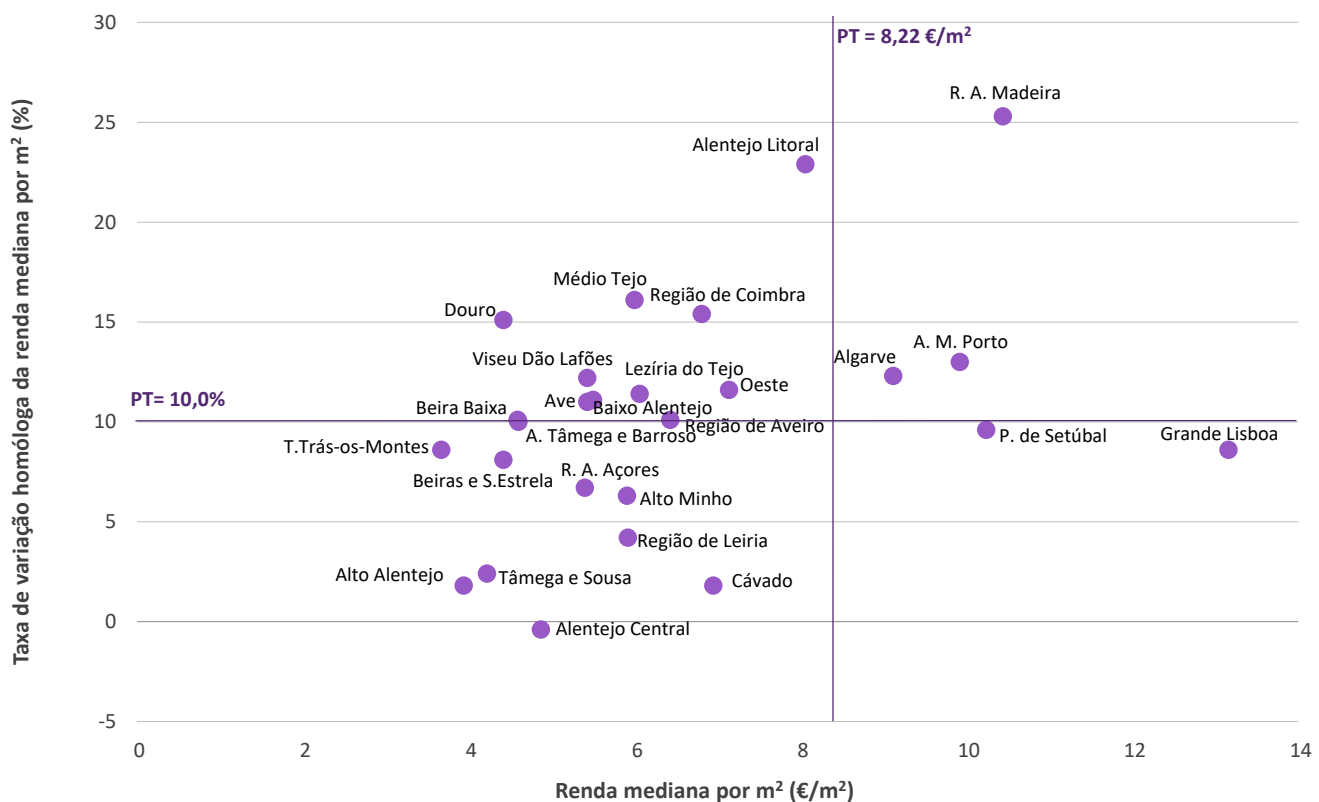




No 1.º trimestre de 2025, em relação ao período homólogo, a renda mediana apenas decresceu na sub-região Alentejo Central (-0,4%). A Região Autónoma da Madeira (25,3%) e o Alentejo Litoral (22,9%) destacaram-se com as maiores variações homólogas, superiores a 20%.

Das cinco sub-regiões NUTS III com valores medianos de rendas superiores ao nacional, três registaram igualmente uma variação homóloga superior à observada para o conjunto do país (10,0%): Região Autónoma da Madeira (25,3%), Algarve (13,0%) e Área Metropolitana do Porto (12,3%).

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 2025 Po



Nota: Po - dados provisórios.

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

No 1.º trimestre de 2025, 16 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes apresentaram taxas de variação homóloga do número de novos contratos superiores à nacional (-10,4%), destacando-se Barcelos (4,2%) e Setúbal (3,0%), os únicos municípios com variações homólogas positivas. Por outro lado, o número de novos



contratos apresentou decréscimos iguais ou superiores a 15% nos municípios de Vila Nova de Gaia (-17,8%), Santa Maria da Feira (-16,6%) e Loures (-15,0%).

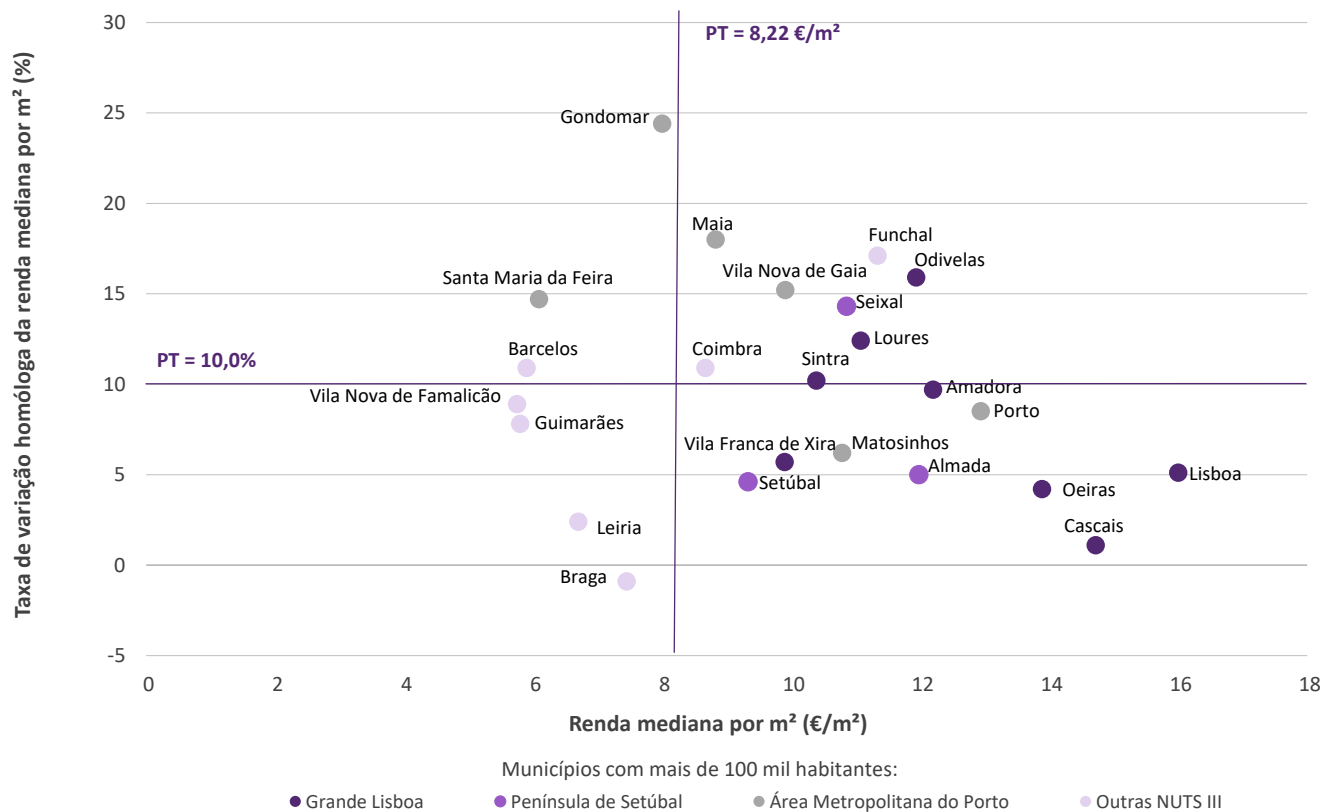
No 1.º trimestre de 2025, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes da Grande Lisboa e da Península de Setúbal registaram rendas medianas superiores à nacional (8,22 €/m²), mas taxas de variação homóloga diferenciadas. Deste conjunto, destacaram-se, com valores de novos contratos de arrendamento mais elevados e aumento homólogo do valor das rendas inferior ao do país (10,0%), os municípios de Lisboa (16,00 €/m² e 5,1%), Cascais (14,72 €/m² e 1,1%), Oeiras (13,89 €/m² e 4,2%), Amadora (12,20 €/m² e 9,7%), Almada (11,98 €/m² e 5,0%), Vila Franca de Xira (9,90 €/m² e 5,7%) e Setúbal (9,33 €/m² e 4,6%).

Na Área Metropolitana do Porto, os municípios do Porto (12,94 €/m² e 8,5%) e Matosinhos (10,79 €/m² e 6,2%) registaram rendas medianas superiores à referência nacional e variações homólogas inferiores. Nesta sub-região, apenas os municípios de Vila Nova de Gaia (9,91 €/m² e 15,2%) e Maia (8,83 €/m² e 18,0%) apresentaram simultaneamente rendas e taxas de variação homóloga superiores à do país.

Entre os restantes municípios com mais de 100 mil habitantes, apenas o Funchal (11,34 €/m² e 17,1%) e Coimbra (8,67 €/m² e 10,9%) apresentaram um valor mediano de renda e uma taxa de variação homóloga superiores às referências nacionais. Braga (7,45 €/m² e -0,9%) foi o único município a registar um decréscimo no valor mediano da renda, relativamente ao trimestre homólogo.



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 2025 Po



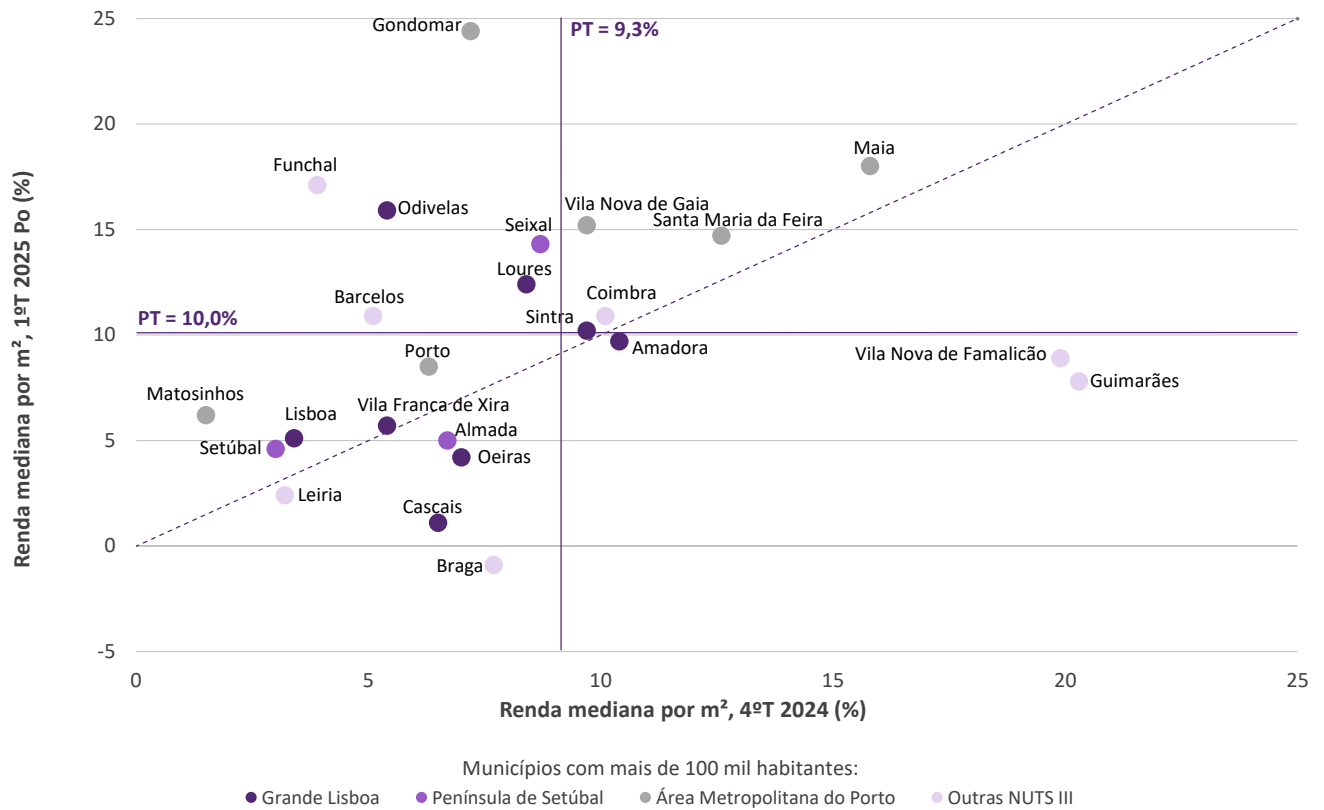
Nota: Po - dados provisórios.

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 2024 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 1.º trimestre de 2025 (eixo das ordenadas). A bissetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas e evidencia que, para oito dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, houve uma desaceleração das rendas medianas (municípios abaixo da bissetriz), evidenciando-se os municípios de Guimarães (-12,5 p.p.), Vila Nova de Famalicão (-11,0 p.p.) e Braga (-8,6 p.p.), com as maiores desacelerações.

Por outro lado, assistiu-se a uma subida das taxas de variação homóloga em 16 municípios, destacando-se, deste conjunto, os municípios de Gondomar (+17,2 p.p.), Funchal (+13,2 p.p.) e Odivelas (+10,5 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 2024 e 1.º trimestre de 2025 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 projeto 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 (1.º trimestre 2020 a 1.º trimestre 2025 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 (2.º semestre 2020 a 1.º 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 - 26 de setembro de 2025
