ISSN 2184-4534

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL
1935-2025

DIISTAQUE
INFORMAÇÃO À COMUNICAÇÃO SOCIAL

16 de julho de 2025
ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
1.º trimestre de 2025

PREÇOS DA HABITAÇÃO ACELERAM EM 16 DOS 24 MUNICÍPIOS MAIS POPULOSOS

No 1.º trimestre de 2025, o preço mediano dos 40 163 alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 951 €/m^2, na sequência de uma taxa de variação de 18,7% em relação ao 1.º trimestre de 2024 (15,5% no trimestre anterior). O número de transações de alojamentos familiares em Portugal aumentou 24,9% em relação ao mesmo trimestre de 2024. O preço mediano da habitação aumentou, em relação ao período homólogo de 2024, nas 26 sub-regiões NUTS III, destacando-se o Alto Alentejo com o maior crescimento (51,6%).

As sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Grande Lisboa, Algarve, Região Autónoma da Madeira, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador (território nacional e estrangeiro). Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m^2) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em 52,5% e 32,3%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

No 1.º trimestre de 2025, os preços da habitação aceleraram em 16 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (em 19, no 4.º trimestre de 2024), tendo os municípios de Santa Maria da Feira (+15,8 p.p.) e de Cascais (+14,8 p.p.) apresentado os maiores acréscimos. A maior diminuição na taxa de variação homóloga ocorreu no município do Funchal (-30,2 p.p.). Os municípios de Lisboa e do Porto registaram decréscimos de 1,1 p.p. e 2,0 p.p. nas taxas de variação homólogas do 4.º trimestre de 2024 para o 1.º trimestre de 2025. Os municípios de Lisboa (4 492 €/m^2), Cascais (4 477 €/m^2), Oeiras (3 983 €/m^2), Porto (3 066 €/m^2) e Odivelas (3 048 €/m^2) apresentaram os preços da habitação mais elevados.

NOTA INTRODUTÓRIA

O INE divulga resultados, atualizados até ao 1.º trimestre de 2025, das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local com base em dados administrativos provenientes da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), beneficiando do protocolo de colaboração entre as duas entidades.

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 (€/m^2) transacionados.

Este destaque encontra-se estruturado em quatro secções. Na primeira apresentam-se os resultados trimestrais dos valores medianos dos preços e do número de transações de alojamentos familiares para o país. A segunda

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 (Chamada para rede fixa nacional) | sci@ine.pt

ISSN 2184-4534

apresenta resultados do 1.º trimestre de 2025 para todas as sub-regiões NUTS III. Na terceira secção, são apresentados os resultados para os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Estas três primeiras secções permitem conhecer as tendências mais recentes do mercado de aquisição de habitação. Contudo, não é possível estender esta análise a municípios menos populosos, dado o baixo número de transações efetuadas. Por este motivo, na quarta secção do destaque apresentam-se resultados correspondentes aos últimos 12 meses acabados em março de 2025, para o país, sub-regiões NUTS III e também para os municípios e freguesias de Lisboa e Porto. Considerar um período anual não permite evidenciar as tendências mais recentes, embora elimine as possíveis flutuações sazonais dos preços da habitação.

Paralelamente, atualiza-se 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 (€/m^2) ao nível da secção estatística e quadrícula 500m x 500m, nas cidades com mais de 100 mil habitantes: Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra.

1. RESULTADOS TRIMESTRAIS: VALORES PARA O TOTAL NACIONAL

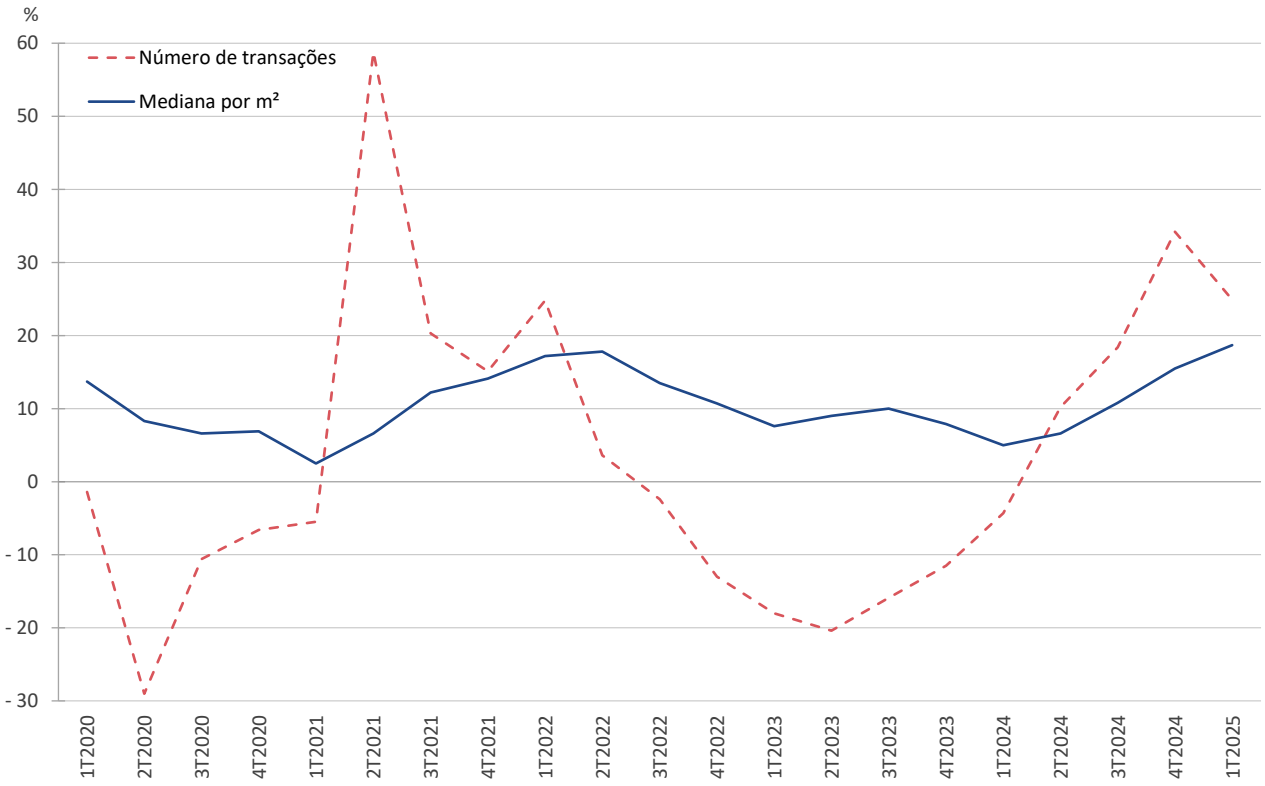
No 1.º trimestre de 2025, o preço mediano dos 40 163 alojamentos familiares transacionados em Portugal atingiu 1 951 €/m^2. Este valor representa um aumento de 4,3% relativamente ao 4.º trimestre de 2024 e de 18,7% em relação ao período homólogo de 2024, sendo esta a variação mais elevada desde o início da série (1.º trimestre de 2019).

No 1.º trimestre de 2025, o número de transações foi maior do que o registado no mesmo trimestre de 2024 (32 169 transações), representando um aumento de 24,9%.

ISSN 2184-4534

Figura 1

TAXAS DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO POR M² E DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL, 1.º TRIMESTRE DE 2020 A 1.º TRIMESTRE DE 2025



ISSN 2184-4534

2. RESULTADOS TRIMESTRAIS: VALORES PARA AS SUB-REGIÕES NUTS III

No 1.º trimestre de 2025, 25 das 26 sub-regiões NUTS III do país registaram crescimentos homólogos do número de transações de alojamentos familiares, tendo o Ave (40,4%), o Alto Minho (36,0%), o Baixo Alentejo (34,6%), o Algarve (33,4%) e o Alto Alentejo (32,2%), registado crescimentos acima de 30%. A Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto concentraram 35,6% das transações de alojamentos familiares no 1.º trimestre de 2025.

No período em análise, as sub-regiões da Grande Lisboa (3 183 €/m^2), Algarve (2 929 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (2 518 €/m^2), Península de Setúbal (2 325 €/m^2) e Área Metropolitana do Porto (2 154 €/m^2) registaram preços da habitação superiores aos do país. De salientar que todas estas sub-regiões registaram taxas de variação homóloga inferiores à nacional, com exceção da Região Autónoma da Madeira (+23,1%).

No 1.º trimestre de 2025, o menor crescimento homólogo dos preços da habitação (4,5%) foi registado na sub-região Alto Tâmega e Barroso. A sub-região Beiras e Serra da Estrela apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (698 €/m^2).

ISSN 2184-4534

Figura 2

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL E NUTS III, 1.º TRIMESTRE DE 2024 E 1.º TRIMESTRE DE 2025

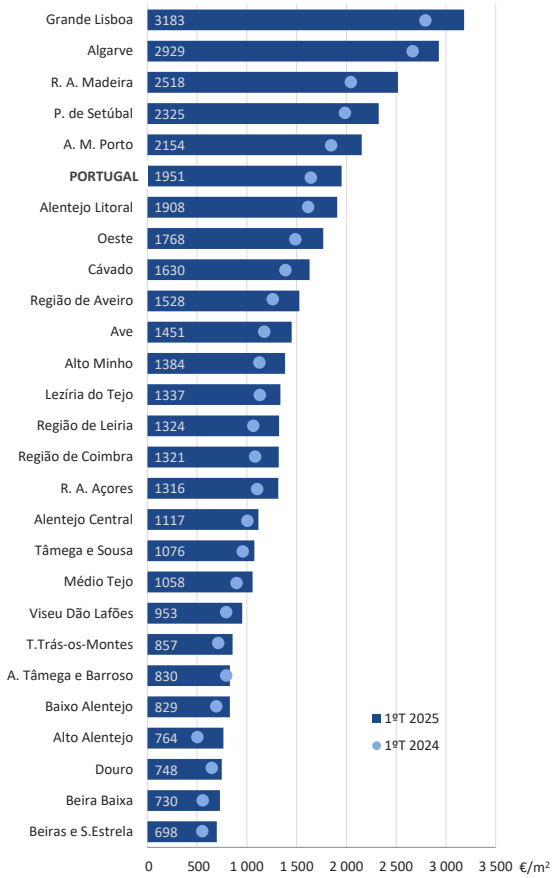
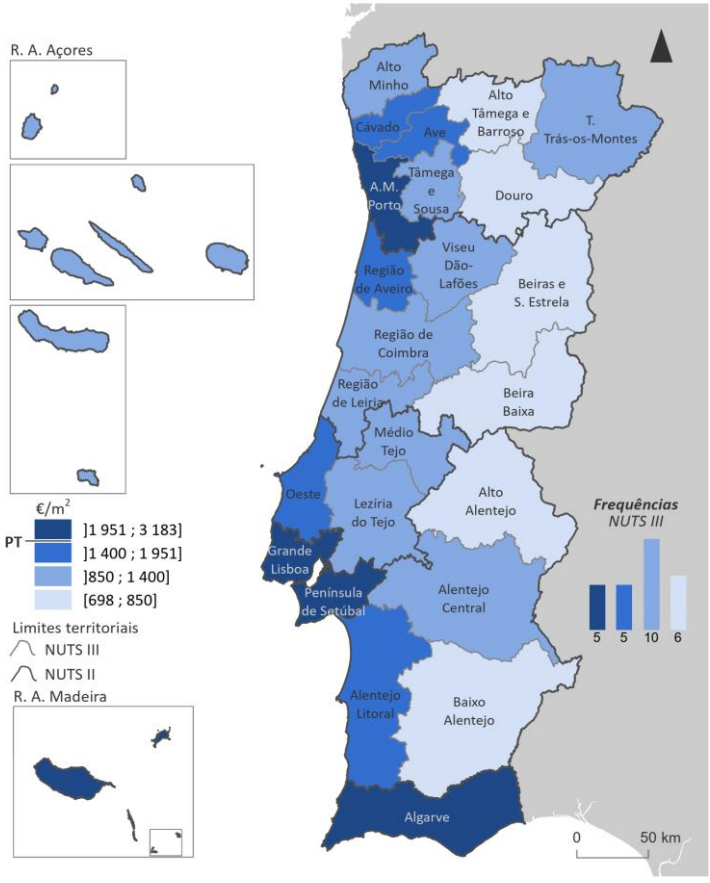


Figura 3

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL E NUTS III, 1.º TRIMESTRE DE 2025



No 1.º trimestre de 2025, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro foi 2 573 €/m² (mais 14,5% do que no trimestre homólogo) e o das transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional foi 1 931 €/m² (mais 19,5% do que no trimestre homólogo).

As sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também os valores mais elevados envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: Grande Lisboa (4 792 €/m² e 3 143 €/m², respetivamente), Algarve (3 556 €/m² e 2 793 €/m²), Região Autónoma da Madeira (3 193 €/m² e 2 476 €/m²), Península de Setúbal (2 656 €/m² e 2 321 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2 835 €/m² e 2 143 €/m²).

ISSN 2184-4534

Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m^2) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em 52,5% e 32,3%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

O preço mediano de alojamentos familiares adquiridos pelas famílias em Portugal, no 1.º trimestre de 2025, foi 1 986 €/m^2 (mais 19,1% do que no trimestre homólogo) e o dos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais[1] foi 1 601 €/m^2 (mais 6,7% do que no trimestre homólogo).

As cinco sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também preços superiores ao do país considerando as duas categorias do setor institucional do comprador (famílias e restantes setores institucionais): Grande Lisboa (3 217 €/m^2 e 2 951 €/m^2, respetivamente), Algarve (2 918 €/m^2 e 3 009 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (2 554 €/m^2 e 2 228 €/m^2), Península de Setúbal (2 371 €/m^2 e 1 726 €/m^2) e Área Metropolitana do Porto (2 183 €/m^2 e 1 782 €/m^2). O Alentejo Litoral (1 944 €/m^2 e 1 654 €/m^2) também superou a referência nacional nos restantes setores institucionais que não as famílias.

A Península de Setúbal registou a maior diferença entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por famílias e o preço da habitação dos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais que não as famílias (645 €/m^2, o que corresponde a mais 37,4%).

[1] O setor institucional agrupa as unidades institucionais que têm um comportamento económico similar. As unidades institucionais são classificadas em setores tendo como base o tipo de produtor que são e dependendo da sua atividade principal e função, sendo estes considerados como indicativos do comportamento económico das unidades. Os setores institucionais são os seguintes: Sociedades Não Financeiras; Sociedades Financeiras; Administrações Públicas; Instituições sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias; Famílias.

ISSN 2184-4534

Figura 4

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR DOMICÍLIO FISCAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E NUTS III, 1.º TRIMESTRE DE 2025

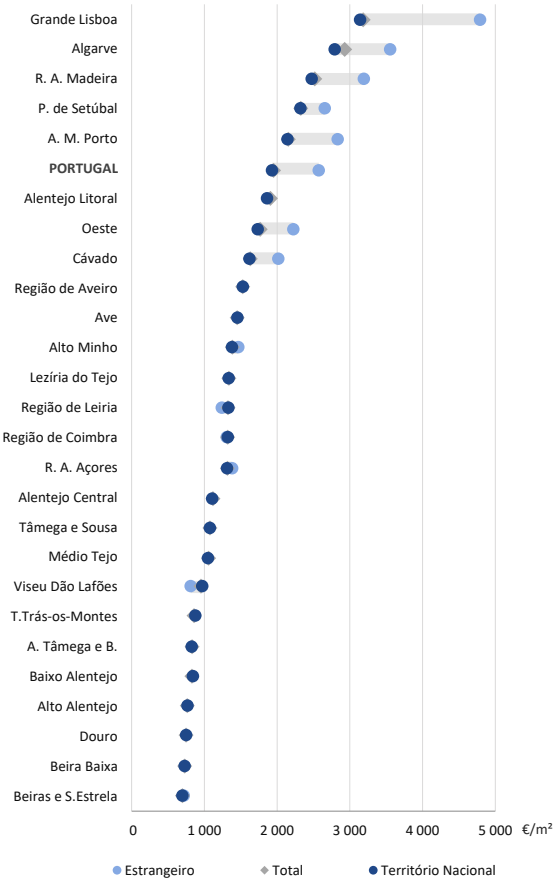
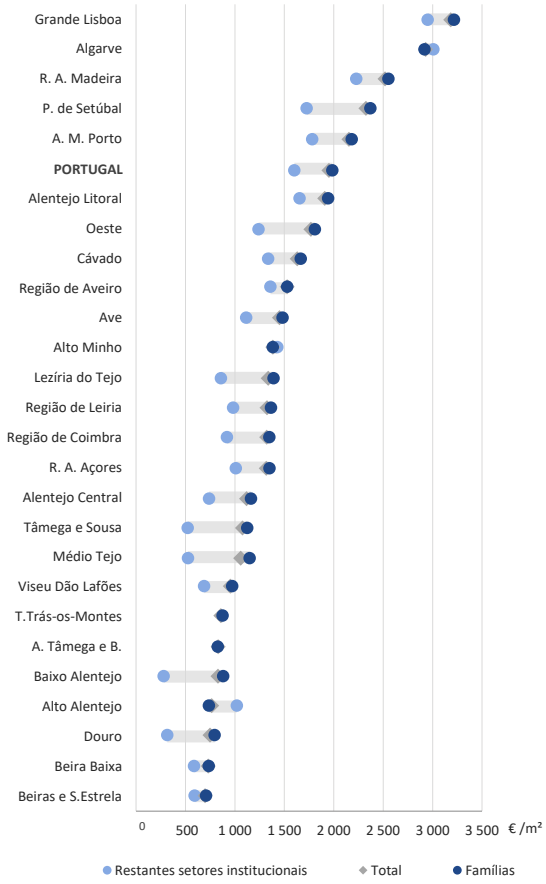


Figura 5

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E NUTS III, 1.º TRIMESTRE DE 2025



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

3. RESULTADOS TRIMESTRAIS: MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES

No 1.º trimestre de 2025, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes da Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto, com exceção de Santa Maria da Feira e Gondomar, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (1 951 €/m^2). Deste conjunto de 17 municípios, cinco apresentaram taxas de variação homóloga superiores à nacional (18,7%): Santa Maria da Feira (27,0%), Maia (22,7%), Oeiras (21,4%), Seixal (19,9%) e Loures (18,9%).

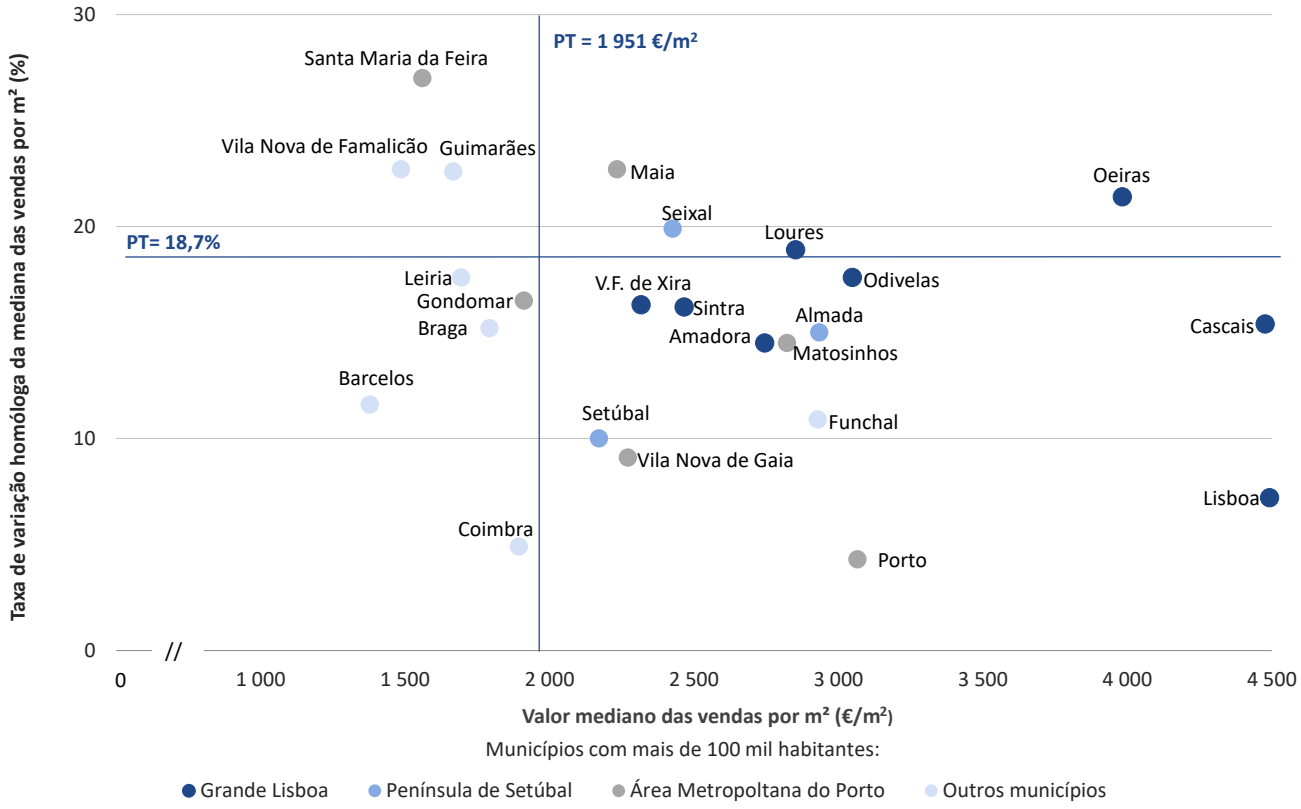
ISSN 2184-4534

Os municípios de Lisboa (4 492 €/m^2), Cascais (4 477 €/m^2), Oeiras (3 983 €/m^2), Porto (3 066 €/m^2) e Odivelas (3 048 €/m^2) destacaram-se por apresentarem os preços medianos de habitação mais elevados, superiores a 3 000 €/m^2.

O Funchal apresentou preço mediano superior à referência nacional (2 928 €/m^2 e 10,9%), embora e taxa de variação homóloga tenha sido inferior. Os municípios de Guimarães (1 486 €/m^2 e 22,7%) e Vila Nova de Famalicão (1 667 €/m^2 e 22,6%) também superaram a taxa de variação homóloga do país.

Figura 6

VALOR E TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M2 DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, 1.º TRIMESTRE DE 2025



A Figura 7 representa a posição dos 24 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 de variação homóloga.

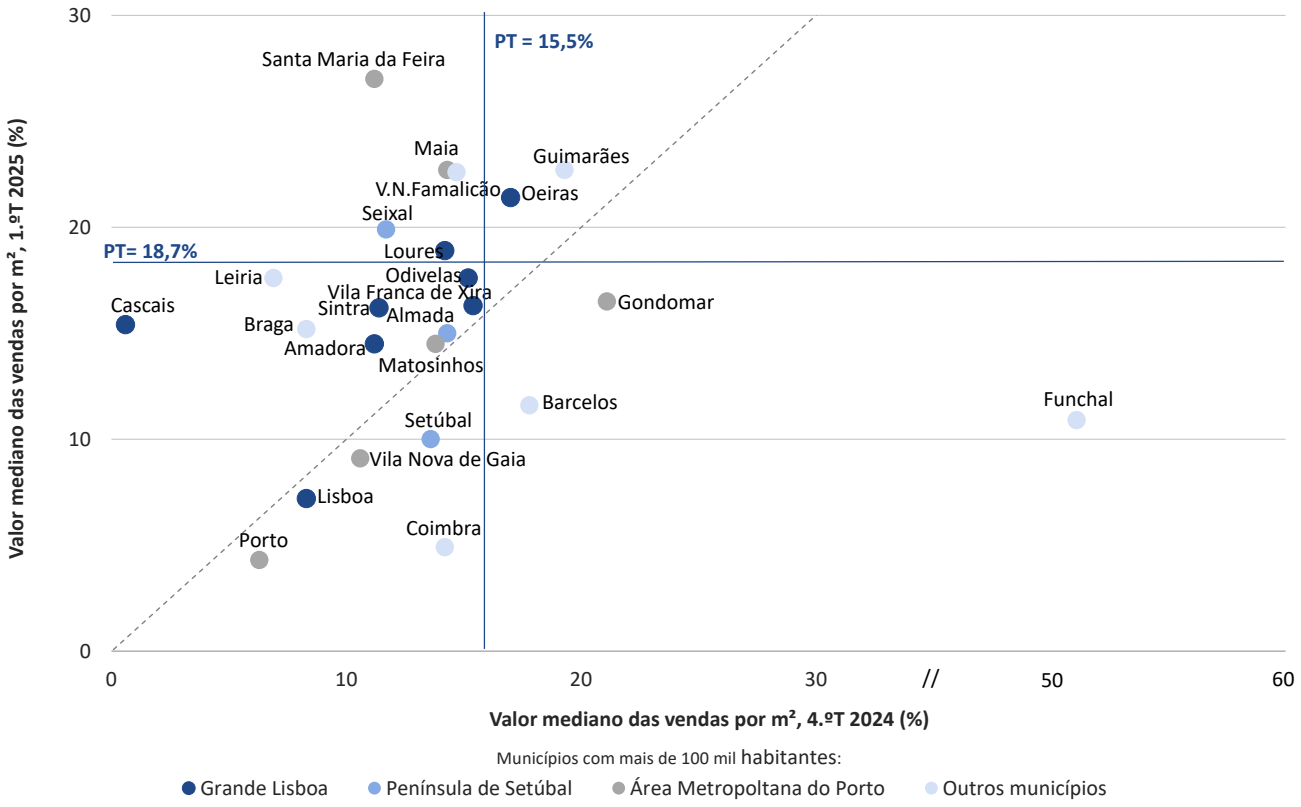
ISSN 2184-4534

No 1.º trimestre de 2025, os preços da habitação aceleraram (municípios acima da bissetriz) em 16 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se Santa Maria da Feira (+15,8 p.p.) e Cascais (+14,8 p.p.). O município do Funchal (-30,2 p.p.) registou a maior desaceleração.

Os municípios de Porto e Lisboa registaram decréscimos de 2,0 p.p. e 1,1 p.p. nas taxas de variação homóloga do 4.º trimestre de 2024 para o 1.º trimestre de 2025, respetivamente.

Figura 7

TAXAS DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M2 DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, 4.º TRIMESTRE DE 2024 E 1.º TRIMESTRE DE 2025



4. RESULTADOS DOS ÚLTIMOS 12 MESES, TERMINADOS EM MARÇO DE 2025: SUB-REGIÕES NUTS III, MUNICÍPIOS E FREGUESIAS DE LISBOA E PORTO

Tomando como referência as 159 778 vendas realizadas entre abril de 2024 e março de 2025, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 845 €/m^2, tendo aumentado 5,3% relativamente ao ano acabado em dezembro de 2024 e 21,9% relativamente ao ano terminado em março de 2024. O preço mediano da habitação foi superior ao valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (3 025 €/m^2), Algarve (2 814 €/m^2), Região Autónoma da Madeira (2 490 €/m^2), Península de Setúbal (2 196 €/m^2) e Área Metropolitana do Porto (2 047 €/m^2).

No período em análise, 50 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios), Grande Lisboa (todos os 9 municípios), Península de Setúbal (8 em 9 municípios) e Área Metropolitana do Porto (7 em 17 municípios).

O município de Lisboa (4 412 €/m^2) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 3 500 €/m^2 em Cascais (4 190 €/m^2), Oeiras (3 643 €/m^2) e Lagos (3 582 €/m^2).

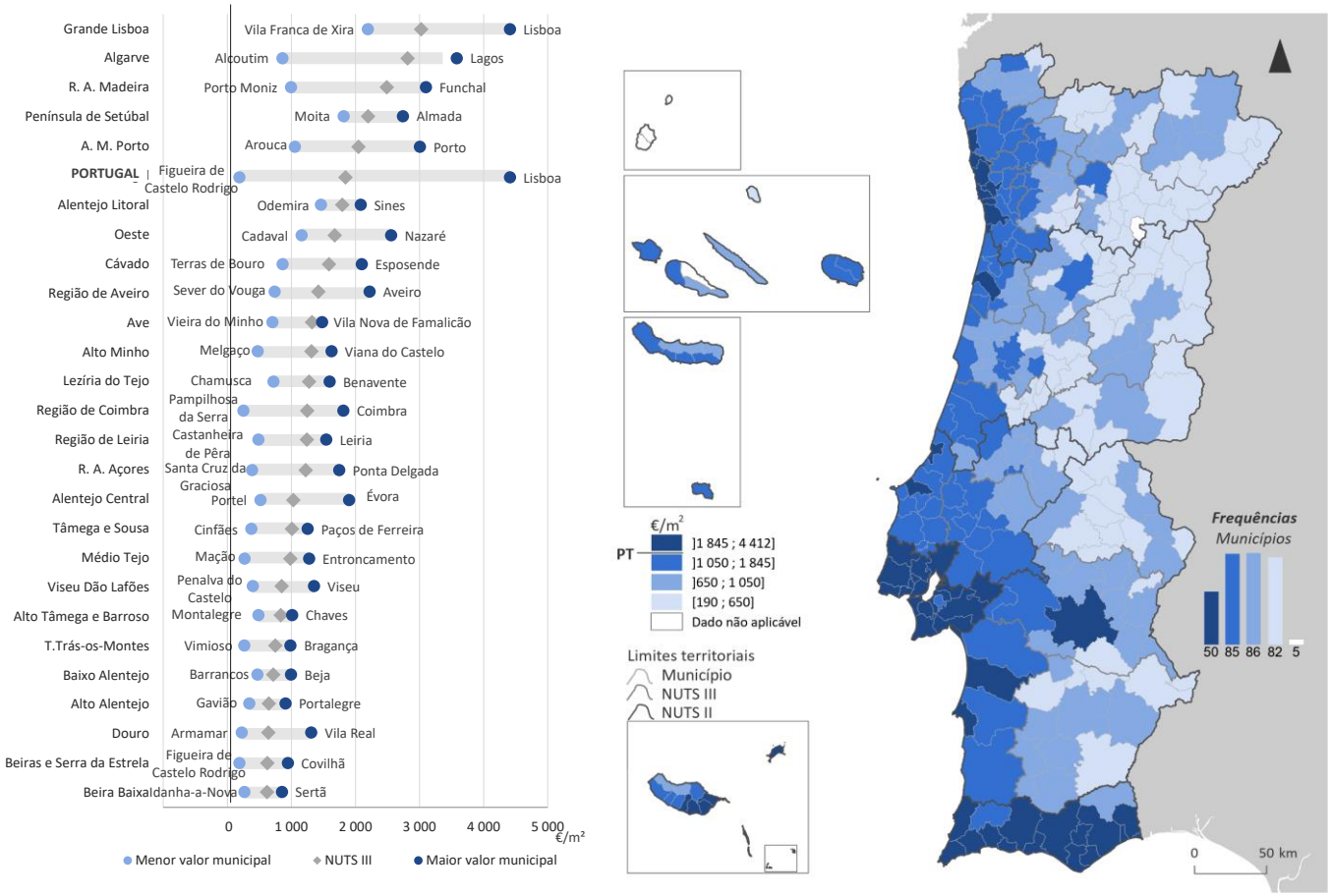
O Algarve, a Grande Lisboa e a Região Autónoma da Madeira apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 100 €/m^2.

Nos últimos 12 meses terminados em março de 2025, o município de Lisboa registou o maior número de transações de alojamentos familiares do país (8 608) e com mais de 4 500 vendas destacavam-se os municípios de Sintra (6 183), Vila Nova de Gaia (5 691) e Porto (4 631).

ISSN 2184-4534

Figura 8

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL, NUTS III E MUNICÍPIOS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025



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

Nos últimos 12 meses terminados em março de 2025, Lisboa registou o preço mediano da habitação mais elevado, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 4 321 €/m^2 por compradores do território nacional e 5 682 €/m^2 por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais e Oeiras registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 3 600 €/m^2 em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 3 800 €/m^2 por compradores no estrangeiro.

Os municípios de Lisboa, Cascais, Oeiras, Funchal e Porto distinguiram-se também por apresentarem os preços medianos mais elevados, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, nas duas categorias do setor institucional do comprador consideradas. Os municípios de Vila Franca de Xira e Lisboa apresentaram diferenciais de preços entre setores institucionais do comprador superiores a 775 €/m^2.

ISSN 2184-4534

Figura 9

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR DOMICÍLIO FISCAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025

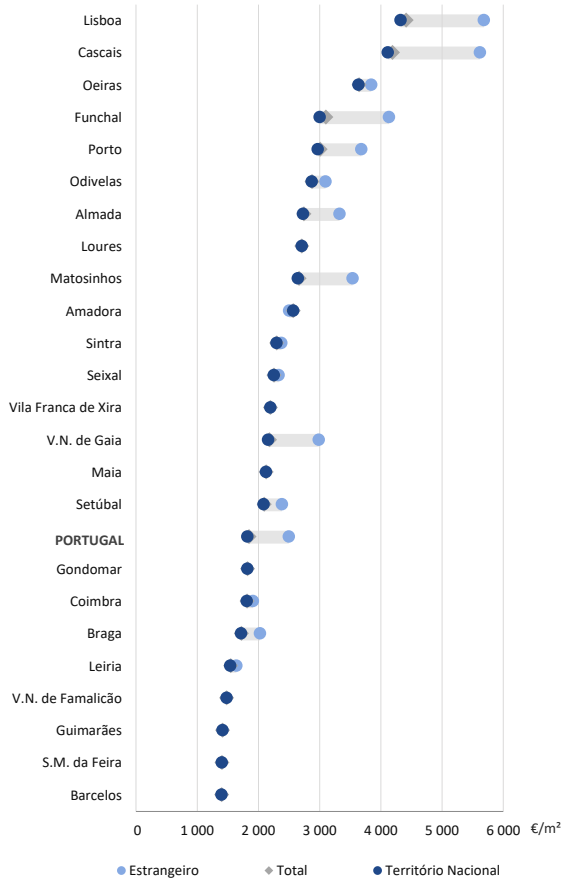
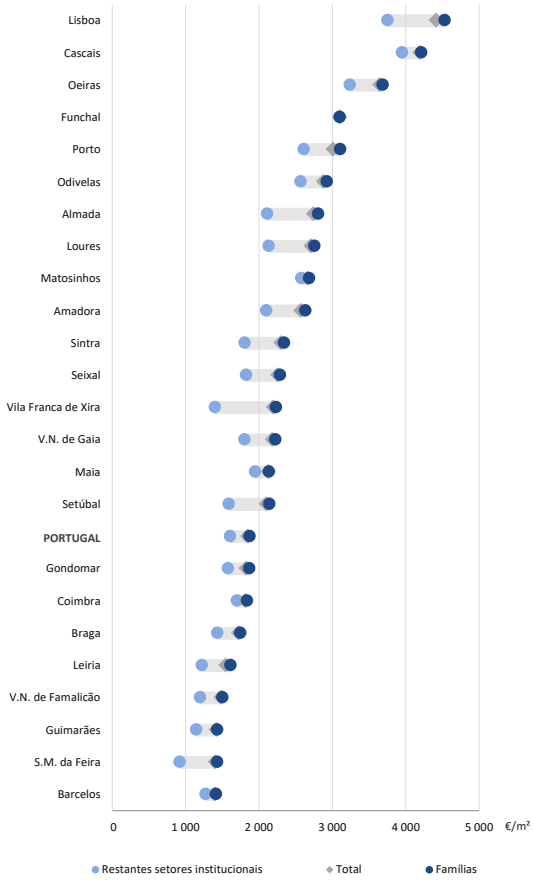


Figura 10

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025



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

Nos últimos 12 meses terminados em março de 2025, 23 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. A exceção verificou-se no município da Amadora, onde o preço mediano dos alojamentos existentes foi superior em 18 €/m^2 ao dos novos (2 571 €/m^2 e 2 553 €/m^2, respetivamente).

Guimarães registou o menor preço mediano de alojamentos novos (1 497 €/m^2) e os municípios de Cascais (5 201 €/m^2) e Lisboa (5 044 €/m^2) registaram os valores mais elevados, superiores a 5 000 €/m^2.

ISSN 2184-4534

Cascais apresentou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 201 €/m²) e existentes (4 000 €/m²): 1 201 €/m². Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, Cascais distinguiu-se também por apresentar o preço mais elevado na tipologia T4 ou superior (4 681 €/m²) e Lisboa registou os valores medianos mais elevados nas restantes tipologias de alojamento consideradas.

A maior diferença entre os valores medianos nas quatro tipologias do alojamento registou-se em Matosinhos, entre as tipologias T0 ou T1 (3 167 €/m²) e T4 ou superior (2 229 €/m²): 938 €/m².

Figura 11

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR CATEGORIA DO ALOJAMENTO EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025

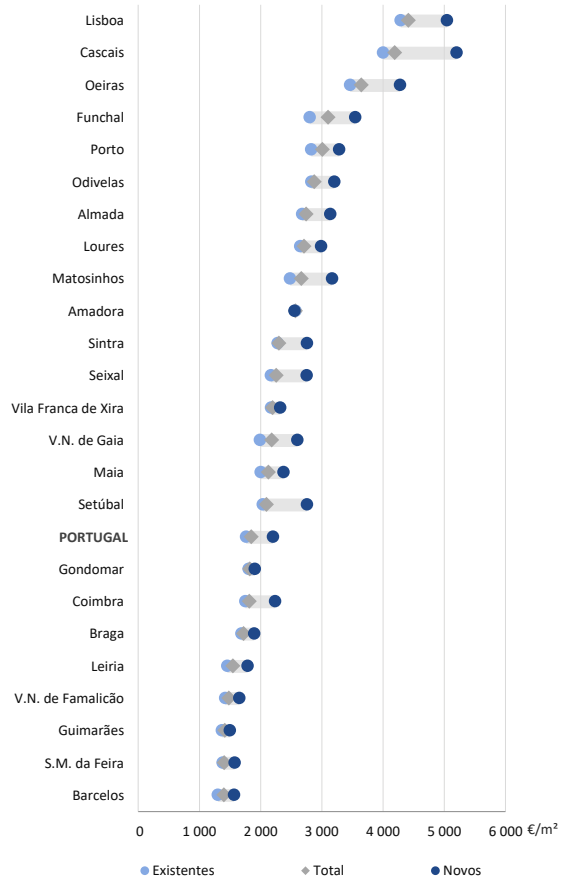
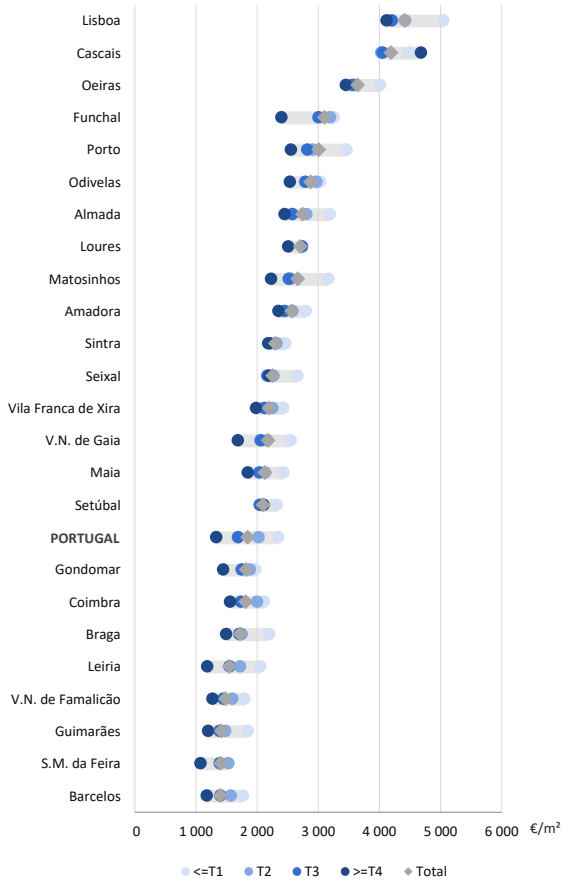


Figura 12

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR TIPOLOGIA DO ALOJAMENTO EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025



ISSN 2184-4534

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

Nos últimos 12 meses terminados em março de 2025, entre as 24 freguesias de Lisboa, as seguintes destacaram-se por apresentarem os preços medianos de habitação mais elevados, superiores a 5 200 €/m^2: Santo António (5 958 €/m^2), Estrela (5 482 €/m^2), Campo de Ourique (5 357 €/m^2), Misericórdia (5 333 €/m^2) e Parque das Nações (5 226 €/m^2).

Todas essas freguesias registaram preços medianos acima do valor de Lisboa (4 412 €/m^2), embora apenas Campo de Ourique (12,3%) e Estrela (8,6%) tenham apresentado taxas de variação, em relação ao período homólogo, superiores à verificada no município (5,3%).

A freguesia do Beato registou o maior crescimento na mediana do preço da habitação em relação ao trimestre homólogo (34,8%). Nas freguesias de Marvila (-16,9%), Santo António (-7,7%), Arroios (-4,8%) e Santa Maria Maior (-3,4%) o preço mediano das vendas foi inferior ao verificado no trimestre homólogo.

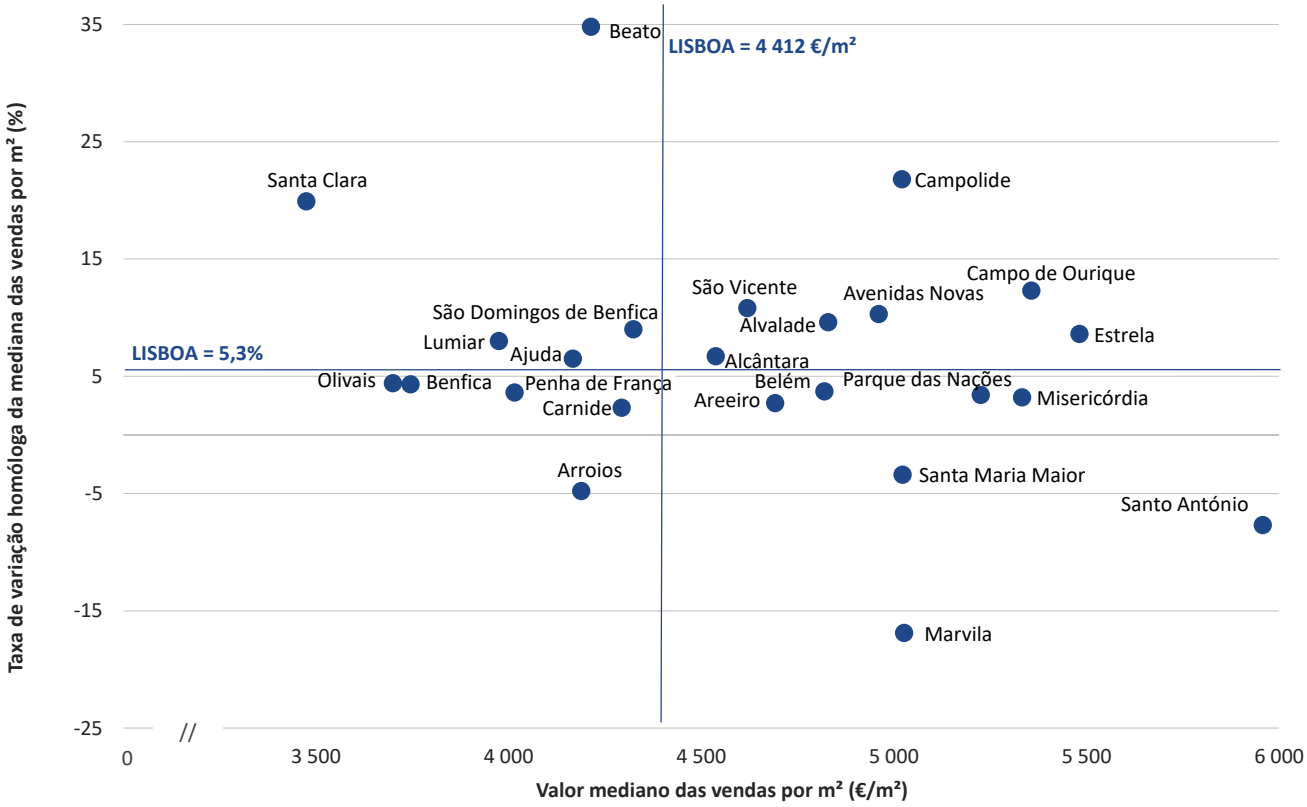
As freguesias seguintes registaram, no período em análise, preços e taxas de variação homóloga inferiores aos de Lisboa: Carnide (4 294 €/m^2 e 2,3%), Arroios (4 189 €/m^2 e -4,8%), Benfica (4 016 €/m^2 e 3,6%), Penha de França (3 746 €/m^2 e 4,3%) e Olivais (3 700 €/m^2 e 4,4%).

Nos últimos 12 meses terminados em março de 2025, a freguesia do Lumiar registou o maior número de transações de alojamentos familiares (794) e Carnide o menor (130).

ISSN 2184-4534

Figura 13

VALOR E TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DE LISBOA E SUAS FREGUESIAS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025



ISSN 2184-4534

Figura 14

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DE LISBOA E SUAS FREGUESIAS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025

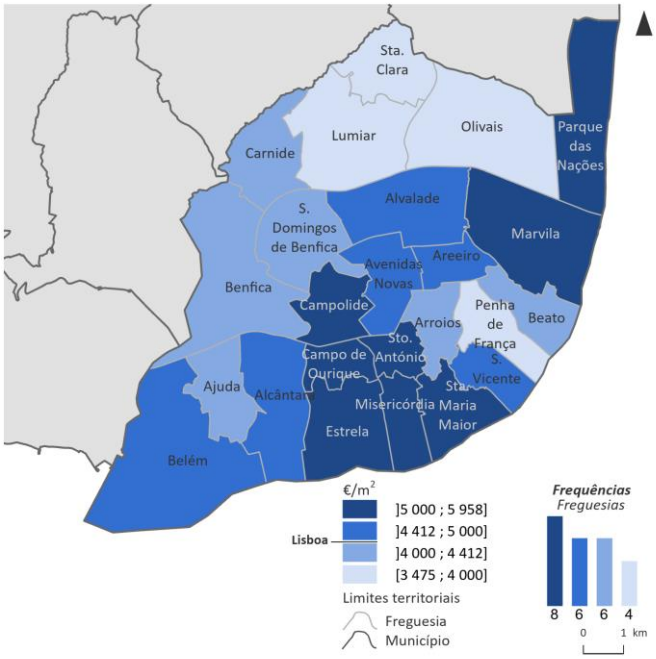
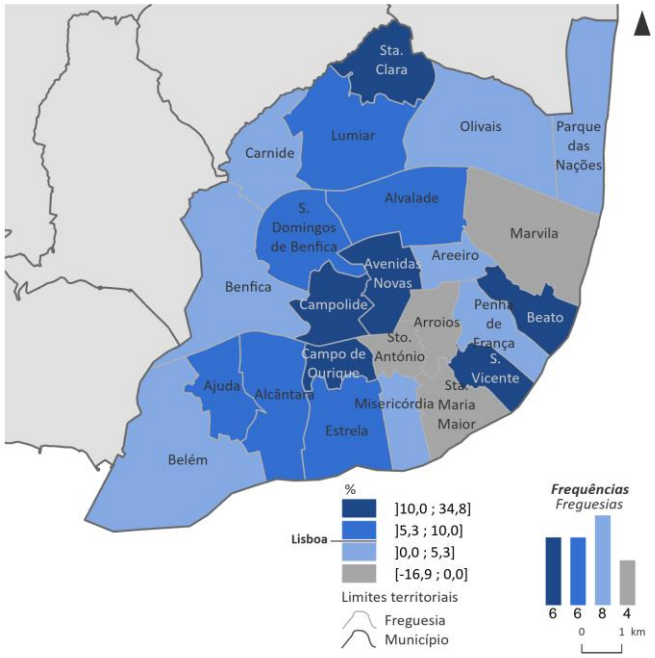


Figura 15

TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DE LISBOA E SUAS FREGUESIAS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025



Nos últimos 12 meses terminados em março de 2025, a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (3 225 €/m^2 e 8,9%) destacou-se por apresentar simultaneamente preços medianos e taxas de variação homóloga acima dos valores do Porto (3 007 €/m^2 e 2,2%).

A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (3 836 €/m^2 e -3,0%) e a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (3 228 €/m^2 e -3,0%) apresentaram um preço mediano superior ao do município, mas taxas de variação homóloga negativas.

No período em análise, a freguesia de Campanhã (2 911 €/m^2 e 18,5%) foi, das freguesias do Porto, a que registou maior taxa de variação em relação ao período homólogo. As freguesias de Ramalde (2 869 €/m^2 e 5,6%) e Bonfim (3 000 €/m^2 e 9,2%) registaram um preço mediano inferior ao do Porto, mas taxas de variação homóloga superiores.

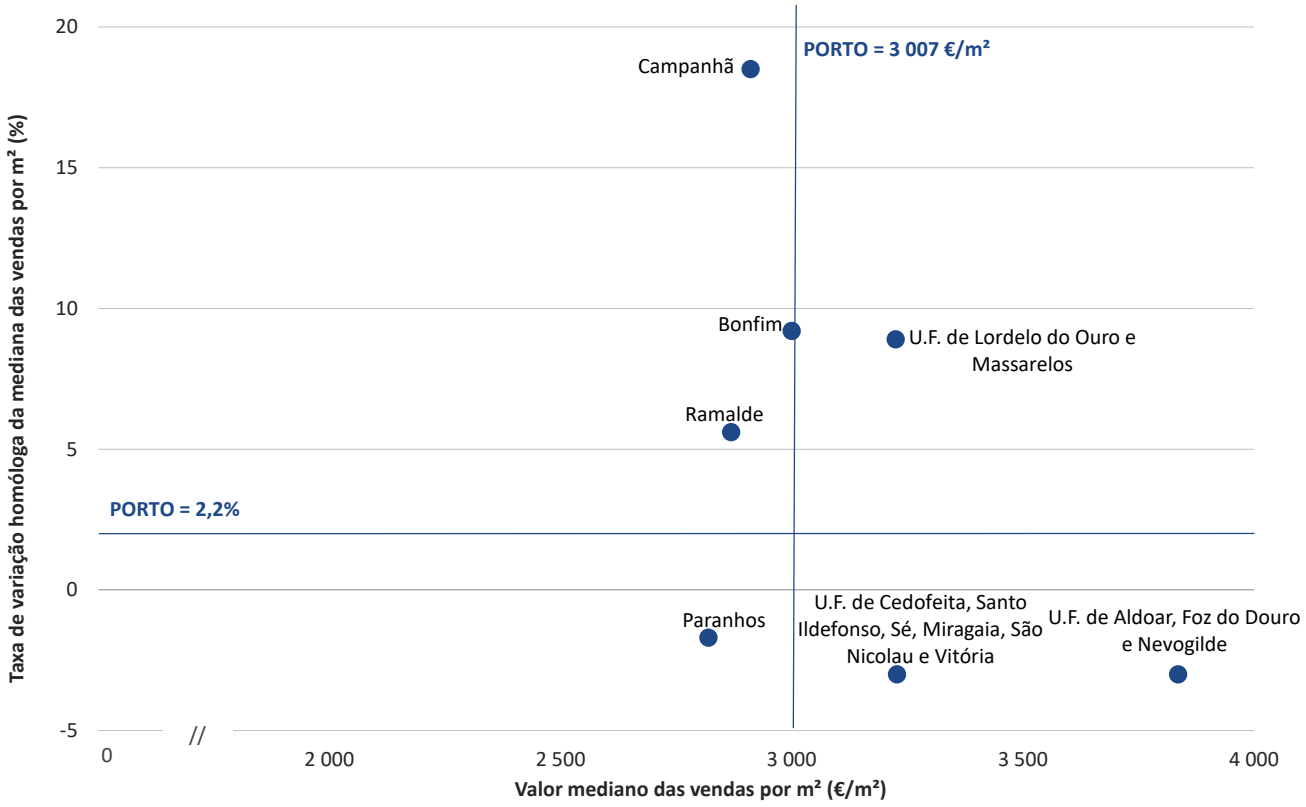
Paranhos (2 820 €/m^2 e -1,7%) foi a única freguesia do Porto a apresentar, no período em análise, um preço mediano e uma taxa de variação homóloga inferiores às do município.

O número de vendas de alojamentos familiares nas freguesias do município do Porto variou entre 958 na União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória e 350 na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

ISSN 2184-4534

Figura 16

VALOR E TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DO PORTO E SUAS FREGUESIAS, NOS ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025



ISSN 2184-4534

Figura 17

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DO PORTO E SUAS FREGUESIAS, NOS ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025

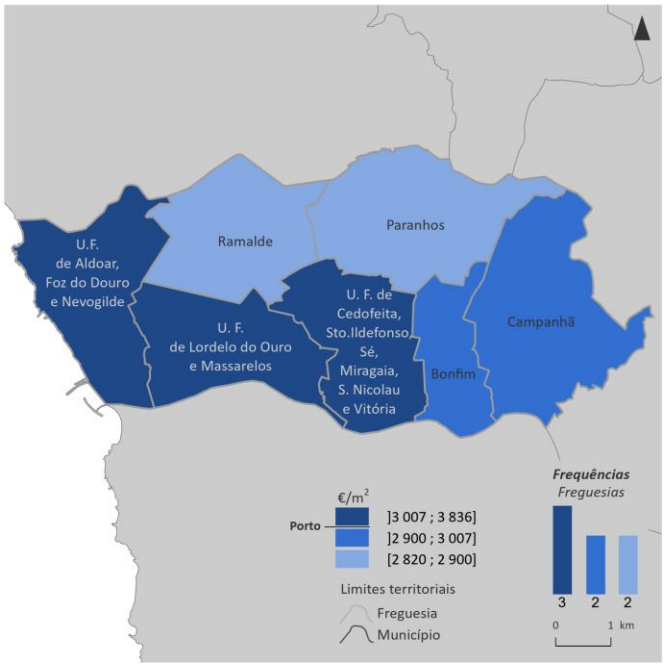
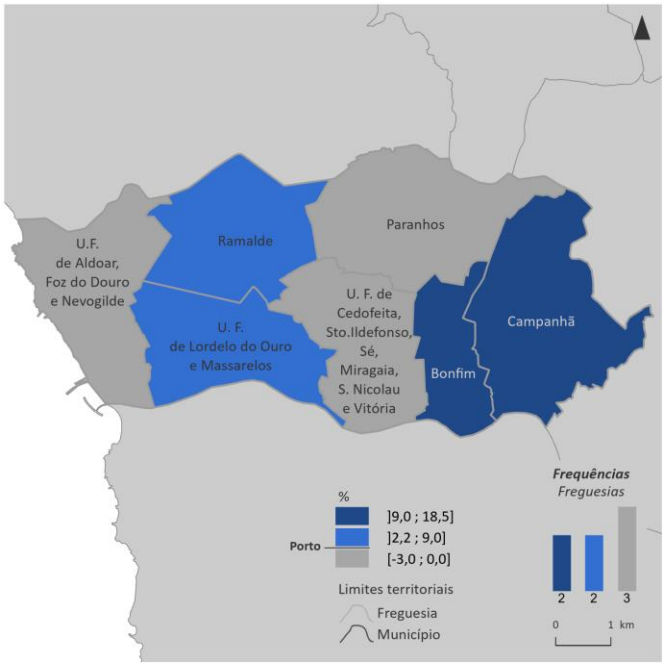


Figura 18

TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DO PORTO E SUAS FREGUESIAS, NOS ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM MARÇO DE 2025



ISSN 2184-4534

NOTA TÉCNICA

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) ao abrigo de um protocolo celebrado com o INE, relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O cálculo das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado" 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.

Vendas (N.º) de alojamentos familiares[2]: Número de 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.

CONCEITOS

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.

[2] Note-se que o número de transações de alojamentos familiares disponibilizados no âmbito das Estatísticas dos Preços da Habitação ao nível local é diferente do disponibilizado pelo Índice de Preços da Habitação. Nas Estatísticas dos Preços da Habitação ao nível local apresentam-se os dados em que foi possível proceder à ligação entre o IMT e o IMI. Os indicadores do número e do valor das transações de alojamentos obtidos no contexto do Índice de Preços da Habitação abrangem a totalidade das transações de alojamentos familiares, procedendo-se à estimativa de algumas variáveis provenientes do IMI nos casos em que não foi possível proceder à ligação entre o IMT e o IMI.

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

Secção estatística: Unidade territorial correspondente a uma área contínua de uma única Freguesia com cerca de 300 alojamentos destinados à habitação. De acordo com a densidade de alojamentos familiares, a Secção Estatística classifica-se em: a) concentradas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; b) dispersas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões e/ou isolados; c) mistas concentradas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; d) mistas dispersas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões ou isolados.

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 (1.º trimestre 2019 a 1.º trimestre 2025):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Vendas de alojamentos familiares nos últimos 3 meses (Metodologia 2022 – N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Trimestral

Indicadores com periodicidade trimestral, mas referentes aos últimos 12 meses terminados nos meses de dezembro de 2019 a março de 2025:

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 da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024); Trimestral

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (Metodologia 2022 - N.º) por Localização geográfica (NUTS - 2024); 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 da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Tipologia do fogo; Trimestral

ISSN 2184-4534

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 m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2024 - 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 (NUTS - 2024 - 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 m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Tipologia do fogo; Trimestral

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2024):

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 da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) 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 da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m^2 de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2024) e Tipologia do fogo; Anual

Documento Metodológico Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Anexo a este Destaque, encontra-se disponível um ficheiro Excel com os indicadores analisados e informação adicional.

Data do próximo destaque - 22 de outubro de 2025