



BANCO DE  
PORTUGAL  
EUROSISTEMA



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

# RETRATO DO MERCADO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL

Equipa: TRIPLEMAT

Escola: Escola Básica Dr. Carlos Pinto Ferreira - Junqueira

Região: Norte

Localidade: Junqueira, Vila do Conde

Categoria: B - 3º Ciclo do Ensino Básico

# Objetivos:

O mercado imobiliário em Portugal tem estado em destaque nos últimos anos.

Os preços das casas atingiram valores nunca vistos, o que tem criado dificuldades a muitos portugueses na hora de comprar casa.

Também o mercado de arrendamento alcançou valores muito elevados.

Por estas razões, existem muitos cidadãos no nosso país com problemas no acesso à habitação.

Assim, vamos tentar perceber alguns pontos importantes como:

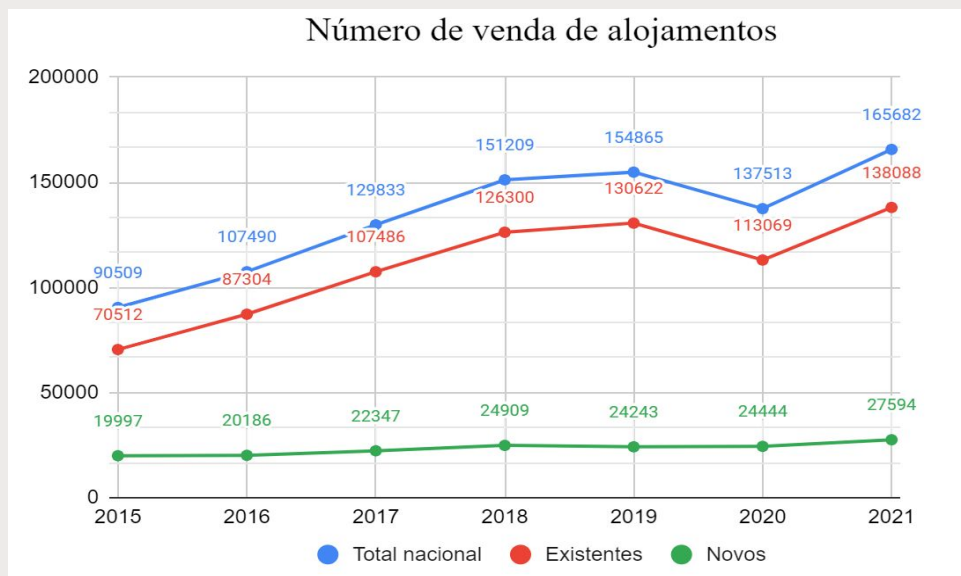
- Evolução do número de imóveis transacionados em Portugal.
- Onde tem estado concentrada a maior proporção do parque habitacional do país.
- Evolução do preço mediano de alojamentos familiares em Portugal.
- Qual o valor das rendas praticado a nível local.
- Qual a importância dos estrangeiros no mercado imobiliário, e qual a origem dos que mais investem em Portugal.
- Como se encontra o mercado da habitação no nosso concelho, Vila do Conde.

# Metodologia:

- Organização de dados fornecidos nos ficheiros:
  - Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021.
  - Índice de Preços da Habitação do 3.º trimestre de 2022.
  - Estatística de Preços da Habitação a nível local do 3.º trimestre de 2022.
  - Censos 2021 ( do INE).
- Análise da informação recorrendo ao programa Excel, onde usamos técnicas de:
  - Seleção da informação relativa à realidade habitacional em Portugal e no nosso concelho.
  - Construção, representação, análise e interpretação da informação e de resultados inseridos em mapas e gráficos de linhas, colunas, barras e circulares.



# Evolução do número de imóveis transacionados em Portugal.



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021  
INE, Índice de Preços da Habitação 3º trimestre de 2022

Entre 2015 e 2019 o número total de habitações transacionadas aumentou consecutivamente, tendo sofrido o seu primeiro decréscimo em 2020. Em 2021 foram transacionadas 165 682 habitações, o que constitui um novo máximo e um crescimento de 20,5% relativamente a 2020. Por categorias, as habitações existentes representaram a maioria das transações, 138 088, face às 27 594 transações de habitações novas. O valor das habitações transacionadas em 2021 ascendeu a 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% que em 2020. Do total, 21,6 mil milhões corresponderam a transações de habitações existentes (+34,2%) relativamente a 2020 e 6,5 mil milhões a habitações novas (+21,7%).



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021  
INE, Índice de Preços da Habitação 3º trimestre de 2022

No 3.º trimestre de 2022 (entre Julho e Setembro) foram transacionadas 42 223 habitações, menos 2,8% que no mesmo período de 2021, registando-se a primeira redução homóloga do número de transações desde o 1.º trimestre de 2021. Do total das transações, 34 627 corresponderam a habitações existentes.

Nas habitações novas, as transações aumentaram 3,3%, contabilizando-se 7 596 unidades.

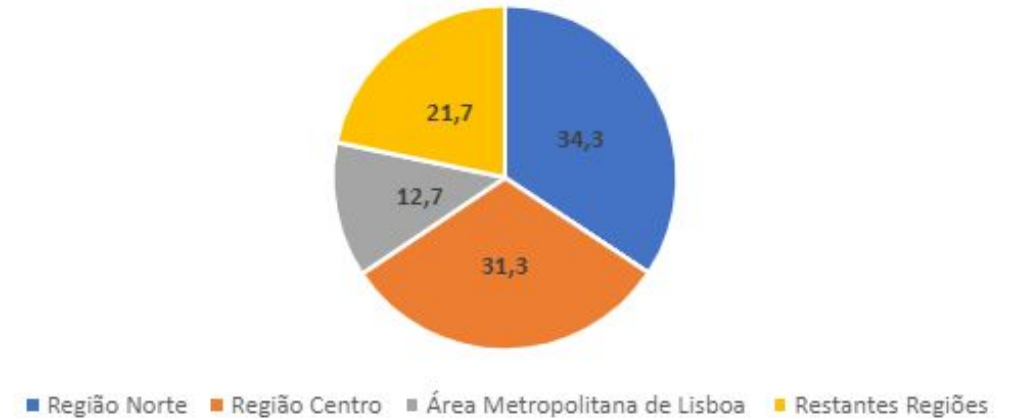
O valor dos alojamentos transacionados no 3.º trimestre de 2022 totalizou 8,1 mil milhões de euros. Este valor representa um aumento de 9,6% face ao mesmo trimestre de 2021.

## Onde tem estado concentrada a maior proporção do parque habitacional do país nos últimos anos?

Em 2021, o parque habitacional português foi estimado em 3 619 109 edifícios e 6 002 874 alojamentos, o que corresponde a acréscimos de 0,25% e 0,32 %, respetivamente, face a 2020 e a um aumento absoluto de 9 131 edifícios e 19 628 alojamentos. A região Norte concentrou a maior proporção do parque habitacional com 34,3% dos edifícios e 31,6% dos alojamentos. Na região Centro localizavam-se 31,3% dos edifícios e 24,7% dos alojamentos, enquanto na Área Metropolitana de Lisboa se situavam 12,7% dos edifícios e 25,2% dos alojamentos do país, sendo este um reflexo do predomínio da construção em altura nesta região. As restantes regiões representaram, em conjunto, 21,7% do total de edifícios e 18,5% dos alojamentos existentes em Portugal.

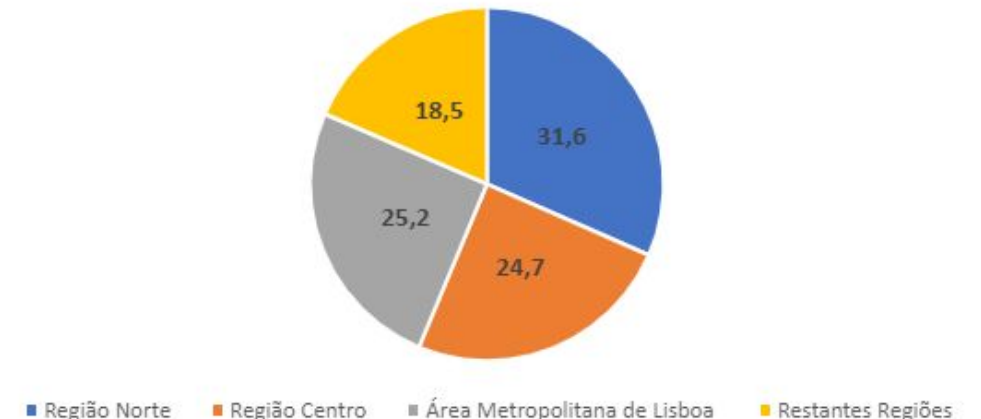


Percentagem de Edifícios



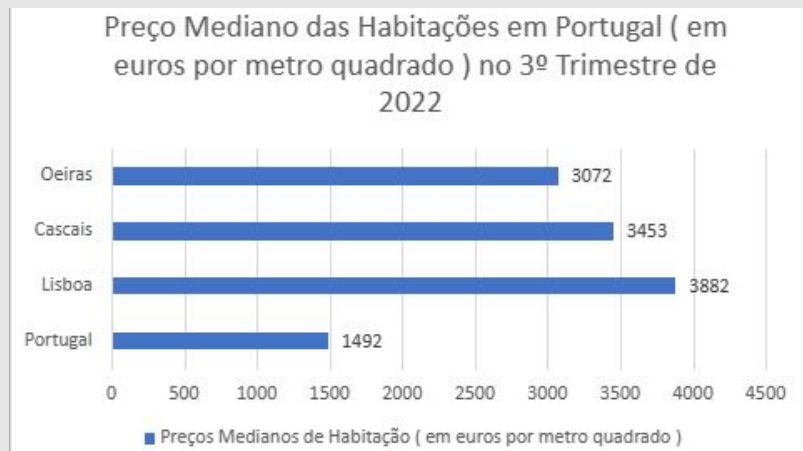
Fonte: Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021

Percentagem de Alojamentos



Fonte: Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021

## Evolução do preço mediano de alojamentos familiares em Portugal.

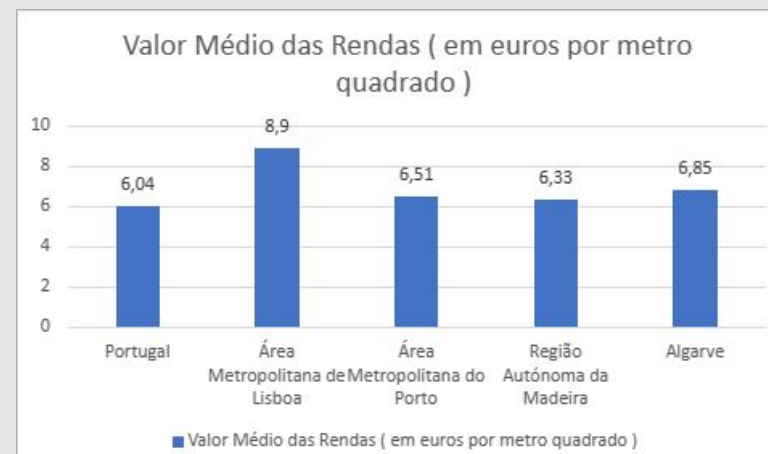


Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021  
INE, Índice de Preços da Habitação 3º trimestre de 2022

Em 2021, o preço mediano de vendas de alojamentos novos foi 1 537 €/m<sup>2</sup> e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 1 250 €/m<sup>2</sup>. Todos os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. O município de Barcelos registou a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (39 €/m<sup>2</sup>). Por outro lado, Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (4 715 €/m<sup>2</sup>) e de existentes (3 429 €/m<sup>2</sup>): 1 286 €/m<sup>2</sup>. O preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1492€/m<sup>2</sup>.

No 3.º trimestre de 2022, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção de Santa Maria da Feira, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (1 492 €/m<sup>2</sup>) destacando-se Lisboa (3 882 €/m<sup>2</sup>), Cascais (3 453 €/m<sup>2</sup>) e Oeiras (3 072 €/m<sup>2</sup>) com valores superiores a 3 000 €/m<sup>2</sup>.

## Qual o valor das rendas praticado a nível local ?



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021

Em 2021, a renda mediana dos 87 349 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,04 €/m<sup>2</sup>, aumentando 7,7% face ao período homólogo. Também se verificou um aumento de 9,4% no número de novos contratos celebrados relativamente ao ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (8,90 €/m<sup>2</sup>), Algarve (6,85 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana do Porto (6,51 €/m<sup>2</sup>) e Região Autónoma da Madeira (6,33 €/m<sup>2</sup>).

A Área Metropolitana de Lisboa concentrou mais de um terço dos novos contratos de arrendamento (29 919). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 52% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,8%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (438).

# Qual a importância dos estrangeiros no mercado imobiliário, e qual a origem dos que mais investem em Portugal?

Domicílio Fiscal dos Compradores Envolvidos nas Transações Imobiliárias em 2021



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021  
INE, Índice de Preços da Habitação 3º trimestre de 2022

Nacionalidade dos Compradores Envolvidos nas Transações Ocorridas no 3º Trimestre de 2022



Fonte: INE, Estatísticas da Construção e Habitação \_ 2021  
INE Índice de Preços da Habitação 3º trimestre de 2022

Do universo de transações de alojamentos ocorridas em 2021, 156 759 (94,6% do total) apresentaram comprador com o domicílio fiscal no Território Nacional, sendo que as categorias União Europeia e Restantes Países, totalizaram 4 557 (2,8% do total) e 4 366 (2,6% do total) transações, respetivamente.

Relativamente a 2020, somente a categoria União Europeia apresentou uma redução no número de vendas (-1,6%), visto que as transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no Território Nacional e nos Restantes Países, cresceram 20,3% e 66,5%, pela mesma ordem.

Entre 2019 e 2021, as transações de habitações de compradores com domicílio fiscal nos Restantes Países registaram aumentos, tendo passado de 1,6%, em 2019, para 2,6%, em 2021.

Entre Julho e Setembro de 2022 foram contabilizadas 39 456 transações, cujos compradores apresentaram um domicílio fiscal no Território Nacional. As transações de compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional totalizaram 2 767 unidades (6,6% do total), entre estas a categoria União Europeia, com um total de 1 486 unidades. A categoria de domicílio fiscal Restantes Países totalizou 1 281 transações.



## Como se encontra o mercado da Habitação em Vila do Conde?

De acordo com os resultados dos últimos Censos, o parque habitacional em Portugal cresceu 1,2% para os edifícios e 1,4% para os alojamentos, um fraco crescimento, comparativamente com os dois momentos censitários anteriores. No município de Vila do Conde, o número de edifícios habitacionais ainda cresceu menos (0,3%) que a média nacional, já o número de alojamentos aumentou 2,4%, valor acima da média nacional.

	Edifícios			Alojamentos		
	2011 *	2021	Variação	2011	2021	Variação
Portugal	3 544 389	3 587 669	1,22%	5 878 756	5 961 262	1,40%
Área Metropolitana do Porto	418 038	41 7552	-0,12%	82 7864	83 4869	0,85%
Vila do Conde	22 895	22 967	0,31%	37 770	38 691	2,44%

### Onde está localizado o parque habitacional?

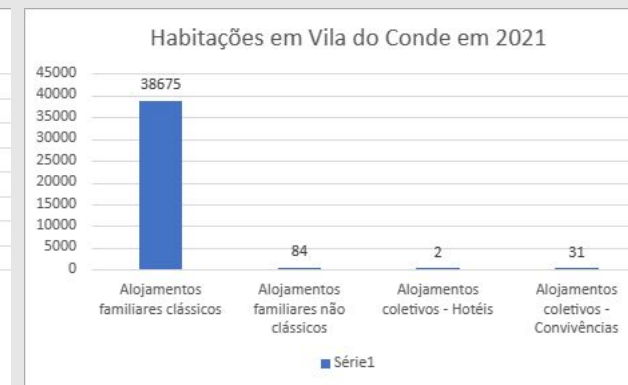
Cerca de 2/3 (65,1%) da totalidade dos alojamentos estão localizados nas 6 freguesias litorais do município, observando-se uma ligeira subida relativamente a 2011 (64,9%). A freguesia de Vila do Conde, com 39,3% dos alojamentos, mantém o peso que detinha em 2011 no parque habitacional do município.

De acordo com os Censos, entre 2011 e 2021, o município de Vila do Conde registou mais 2050 agregados domésticos e mais 921 alojamentos, correspondendo a uma dinâmica de 2,23 agregados por cada nova habitação. Tal, terá implicado, necessariamente, um aumento das situações de coabitação. Segundo a mesma fonte, as freguesias em que mais se terá sentido o efeito de pressão dos agregados domésticos sobre o parque habitacional terão sido: Vilar e Mosteiró, Labruge, Vilar do Pinheiro, Mindelo e Macieira da Maia, cujo rácio foi superior a 2 agregados por habitação.

Todos os concelhos do distrito do Porto registaram um crescimento do preço de venda de apartamentos e moradias no ano de 2021, com a variação mais acentuada do preço médio de venda de apartamentos a verificar-se em Vila do Conde. O mercado de arrendamento também tem revelado dificuldades para os habitantes de Vila do Conde.



Fonte: INE, Censos 2021



Fonte: INE, Censos 2021

# Conclusão



Portugal sempre foi um país convidativo para viver. O seu clima, segurança e a natureza envolvente fixam muitos portugueses no país e atraem muitos estrangeiros de todo o mundo. Tanto assim, que a procura de casas para comprar continua muito superior à oferta existente no mercado residencial. É, sobretudo, este desequilíbrio que pode ajudar a compreender a contínua subida dos preços das casas no país. A verdade é que todas as famílias estão a comprar casas mais caras. Comprar casa é cada vez mais difícil para os portugueses, cujo poder de compra diminuiu, enquanto o preço médio das casas aumentou. A situação é mais grave em Lisboa, seguida pelo Porto.

A região Norte, no ano de 2021, concentrou a maior proporção do parque habitacional.

Muito se fala do peso dos compradores estrangeiros no segmento residencial em Portugal e do impacto que têm provocado nos preços.

Afinal quem compra mais casas em Portugal? São portugueses ou estrangeiros? Analisando os números do INE podemos concluir que na realidade, a grande maioria das casas vendidas em Portugal têm domicílio fiscal em Território Nacional. Claro que, podemos afirmar que a proporção de compradores estrangeiros aumentou nos últimos anos, mas os números não apontam para que estes compradores sejam os causadores da subida de preços nas casas em Portugal. Também no mercado do arrendamento as coisas estão complicadas para os portugueses. Pois, os dados do INE também revelam que o preço das casas para arrendar subiu muito nos últimos anos e é nos grandes centros urbanos de Lisboa e do Porto que se concentram mais de 50% dos novos contratos de arrendamento.

Também no nosso concelho tem aumentado a dificuldade para muitos residentes de comprar ou arrendar casa. Segundo os Censos 2021, no município de Vila do Conde, o número de edifícios habitacionais ainda cresceu menos (0,3%) que a média nacional.

O preço de venda de apartamentos e moradias no ano de 2021 registou um crescimento, acompanhando o cenário a nível nacional.

De acordo com os Censos, entre 2011 e 2021, o município de Vila do Conde registou que existiam poucos alojamentos em relação ao número de agregados, correspondendo a uma dinâmica de 2,23 agregados por cada nova habitação. Tal, terá implicado, necessariamente, um aumento das situações de coabitação.