

27 de março de 2019

Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local
2º semestre de 2018

Trinta e três municípios com rendas por m² superiores ao valor nacional

No 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses), o valor mediano das rendas de alojamentos familiares em novos contratos de arrendamento no país fixou-se em 4,80 €/m², registando uma taxa de variação homóloga de +9,3%. O número de novos contratos de arrendamento registou um decréscimo de -7,9%.

No período em análise, 33 municípios, localizados maioritariamente na Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve, apresentaram um valor mediano das rendas superior ao referencial nacional. O município de Lisboa apresentou o valor da renda mais elevado do país (11,16 €/m²), e com valores iguais ou superiores a 7 €/m² destacavam-se também Cascais (9,71 €/m²), Oeiras (9,38 €/m²), Porto (7,85 €/m²), Amadora (7,19 €/m²), e Almada (7,00 €/m²).

As freguesias de Lisboa, Santo António, Misericórdia e Parque das Nações, registaram valores medianos superiores a 13,00 €/m². A União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (8,86 €/m²) foi a freguesia do Porto com o valor mediano mais elevado.

Com esta nova edição das Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa (ver nota técnica no final do destaque), o INE inicia a divulgação de resultados com periodicidade semestral, considerando os novos contratos de arrendamento registados nos últimos 12 meses.

Nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local toma-se a **mediana**¹ (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das rendas por metro quadrado) como a referência para as rendas de alojamentos familiares (€/m²) celebrados no período em análise, o que permite reduzir o efeito de valores extremos na leitura do comportamento tendencial do mercado de arrendamento urbano de habitação à escala local. Salvo indicação em contrário, a mediana é determinada no período anual terminado no semestre de referência desta publicação, eliminando-se possíveis efeitos sazonais no comportamento dos novos contratos de arrendamento, e aumentando-se assim o detalhe geográfico da apresentação de resultados.

Os resultados para o ano acabado em cada semestre, desde o 2º semestre de 2017 até ao 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses) estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

Deve-se referir que este projeto estatístico se mantém em desenvolvimento, estando em curso testes visando aumentar a informação disponível, nomeadamente, ao nível da periodicidade e do possível alargamento do detalhe geográfico.

¹ Salvo indicação em contrário todos os valores de rendas apresentados neste destaque referem-se a valores medianos.
Estatísticas de Rendas da habitação ao nível local – 2º semestre de 2018

A Área Metropolitana de Lisboa registou o valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento mais elevado (7,00 €/m²) e o maior aumento (+15,5%), entre as sub-regiões NUTS III

No 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses), o valor mediano das rendas dos 77 723 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal foi 4,80 €/m², registando um aumento de +9,3% e um decréscimo de número de novos contratos de -7,9%, relativamente ao mesmo período do ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (7,00 €/m²), Região Autónoma da Madeira (5,84 €/m²), Algarve (5,58 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (5,07 €/m²).

No período em análise, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (25 916). Os novos contratos de arrendamento nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, cerca de 51% do número total de novos contratos do país e o Algarve 5,7%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (399).

Figura 1: Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 2ºS 2018

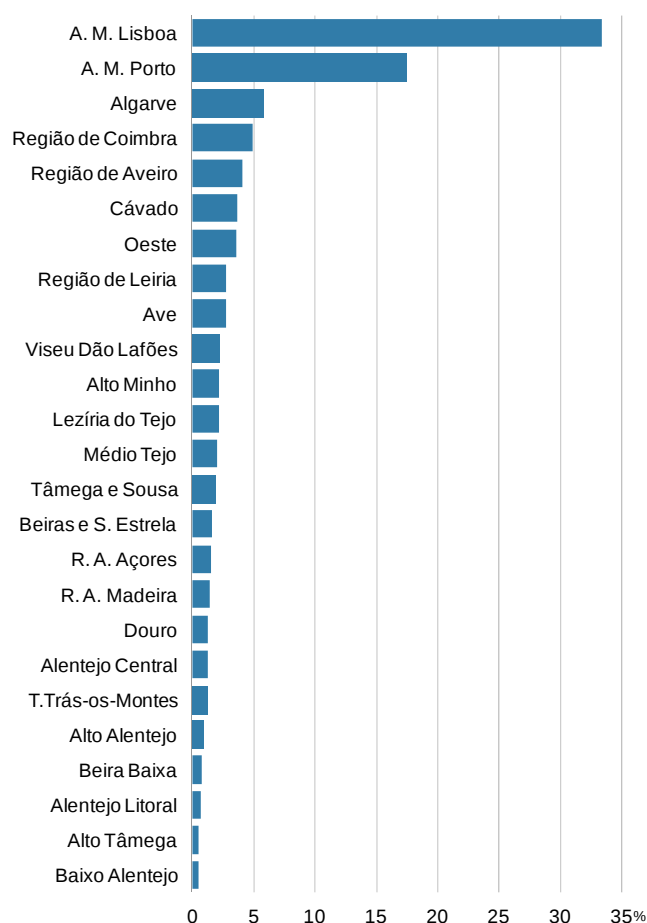
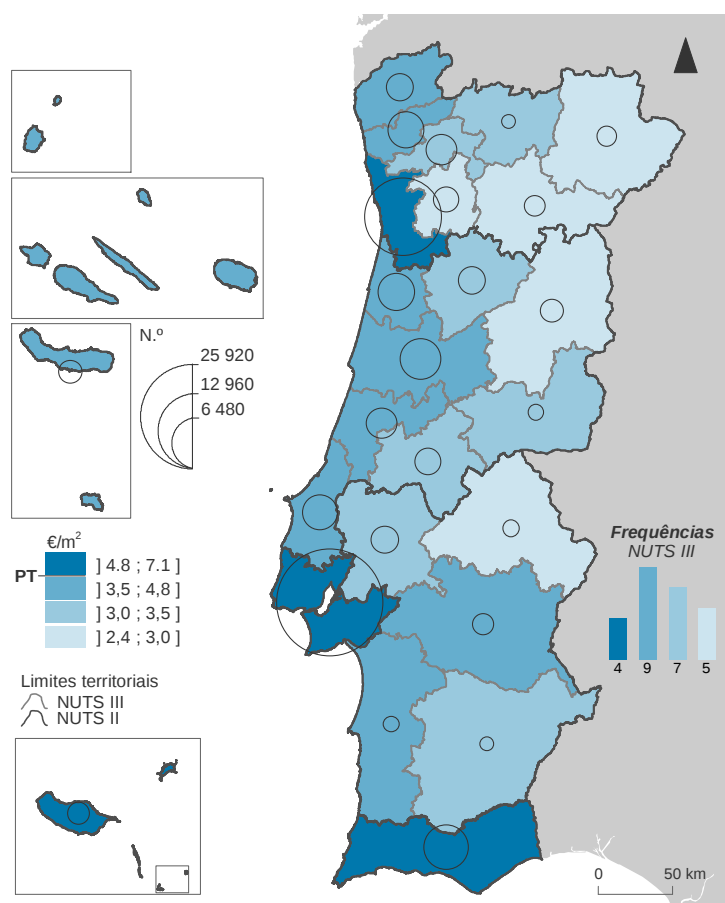
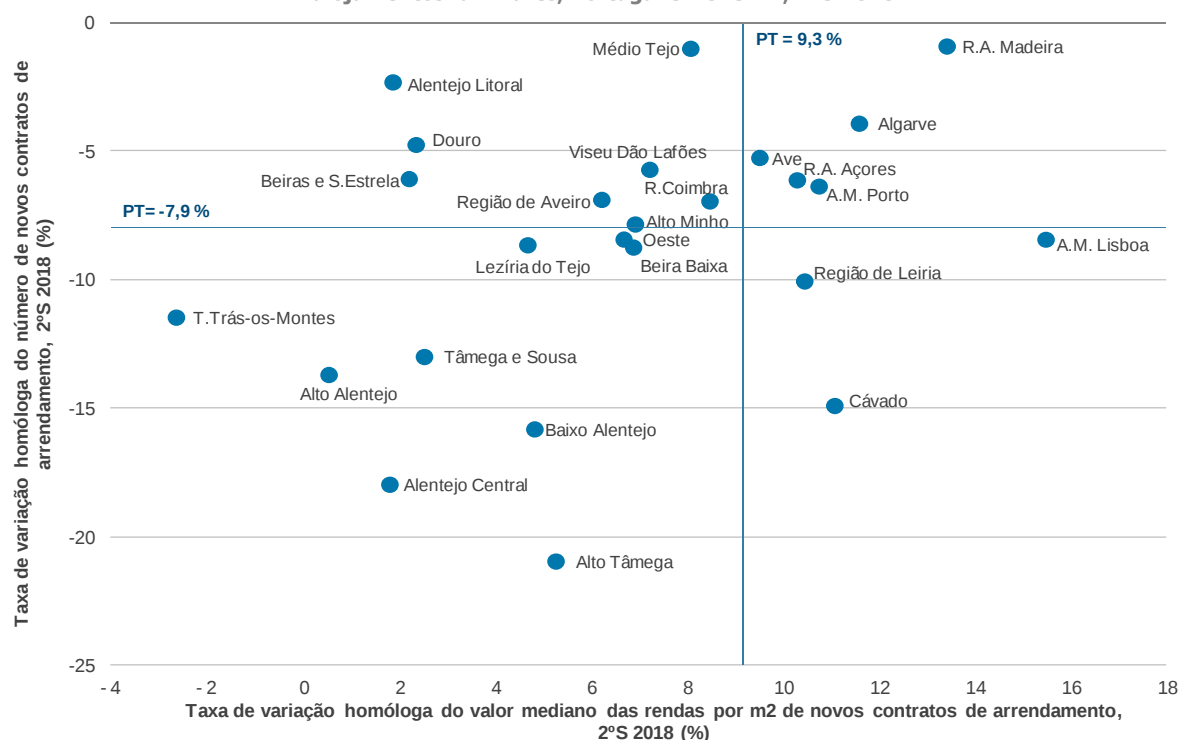


Figura 2: Valor mediano das rendas por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 2ºS 2018



Num contexto de diminuição do número de novos contratos em todas as sub-regiões portuguesas face ao período homólogo, o valor mediano das rendas aumentou em todas as sub-regiões, com exceção da NUTS III Terras de Trás-os-Montes. Entre as 25 sub-regiões portuguesas, 8 registaram taxas de variação homóloga superiores ao valor nacional (+9,3%), destacando-se a Área Metropolitana de Lisboa (+15,5%) e a Região Autónoma da Madeira (+13,4%).

Figura 3: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºS 2018



33 municípios apresentaram rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação acima do valor nacional

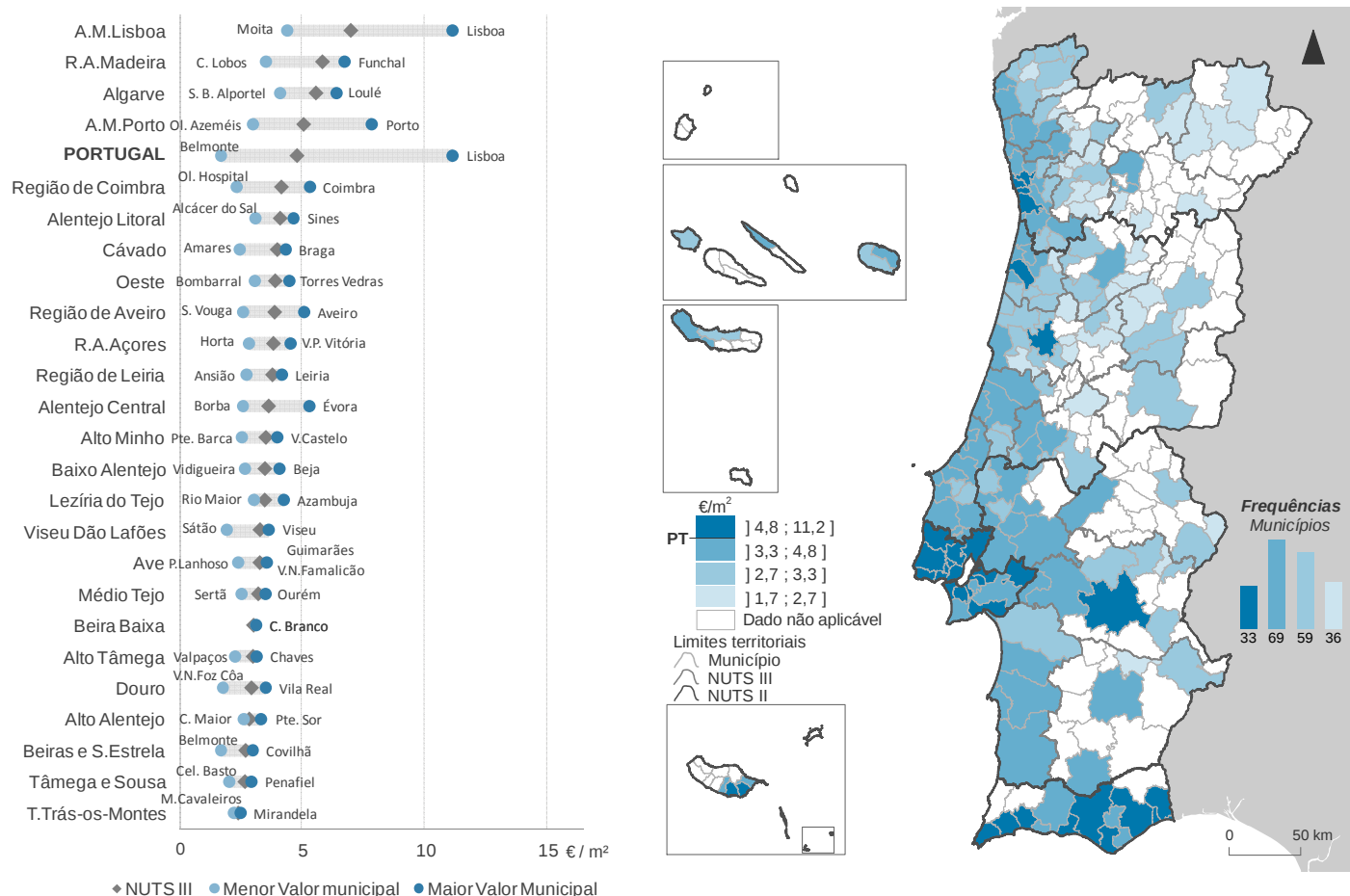
No 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses), 33 municípios apresentaram rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação acima do valor nacional. O município de Lisboa apresentou o valor mais elevado do país (11,16 €/m²), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/m², Cascais (9,71 €/m²), Oeiras (9,38 €/m²), Porto (7,85 €/m²), Amadora (7,19 €/m²) e Almada (7,00 €/m²).

No padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento destacam-se, com valores mais elevados, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa, do Algarve e da Área Metropolitana do Porto. Nas restantes NUTS III, assinalam-se com valor de rendas superior ao valor nacional os municípios do Funchal (6,74 €/m²) e de Santa Cruz (5,17 €/m²) (na Região Autónoma da Madeira), Coimbra (5,33 €/m²), Évora (5,31 €/m²) e Aveiro (5,10 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude do valor das rendas destinadas a habitação entre municípios (6,75 €/m²): o menor valor foi registado na Moita (4,40 €/m²) e o maior em Lisboa (11,16 €/m²). As NUTS III Área Metropolitana do Porto e Região Autónoma da Madeira registaram também um diferencial do valor das rendas entre municípios superior a 3,00 €/m².

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 6 643 novos contratos celebrados, -4,8% que no período homólogo. Assinala-se ainda, com número de novos contratos superior a 2 500, os municípios de Sintra (3 116), Porto (3 110) e Vila Nova de Gaia (2 534).

Figura 4: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºS 2018



Nota: Os valores mínimo e máximo municipais nas NUTS III são relativos aos municípios com 30 ou mais observações.

Em Lisboa, as freguesias de Santo António, Misericórdia e Parque das Nações registaram valores medianos de rendas da habitação de novos contratos de arrendamento superiores a 13,00 €/m²

No 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses), três das 24 freguesias de Lisboa registaram valores medianos de rendas da habitação em novos contratos de arrendamento superiores a 13,00 €/m²: Santo António (14,10 €/m²), Misericórdia (13,38 €/m²) e Parque das Nações (13,12 €/m²). Por outro lado, as freguesias de Santa Clara (8,31 €/m²) e Marvila (9,00 €/m²) apresentaram os valores mais baixos.

A freguesia de Santo António destacou-se por registar, simultaneamente, a maior taxa de variação homóloga (+27,3%) e o valor de rendas em novos contratos mais elevado, entre as freguesias do município de Lisboa. Para além de Santo António, também as freguesias Estrela, Avenidas Novas, Campolide, São Vicente, Santa Maria Maior e Alvalade, registaram, simultaneamente, um valor das rendas em novos contratos acima do valor do município de Lisboa.

(11,16 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada no município de Lisboa (+16,0%).

As freguesias de Marvila, Beato, Benfica, Lumiar e Areeiro registaram, no 2º semestre de 2018, valores de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos verificados no município de Lisboa.

No 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses), tal como no período homólogo, Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento (619 contratos celebrados) e Marvila o menor (65).

Figura 5: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2018

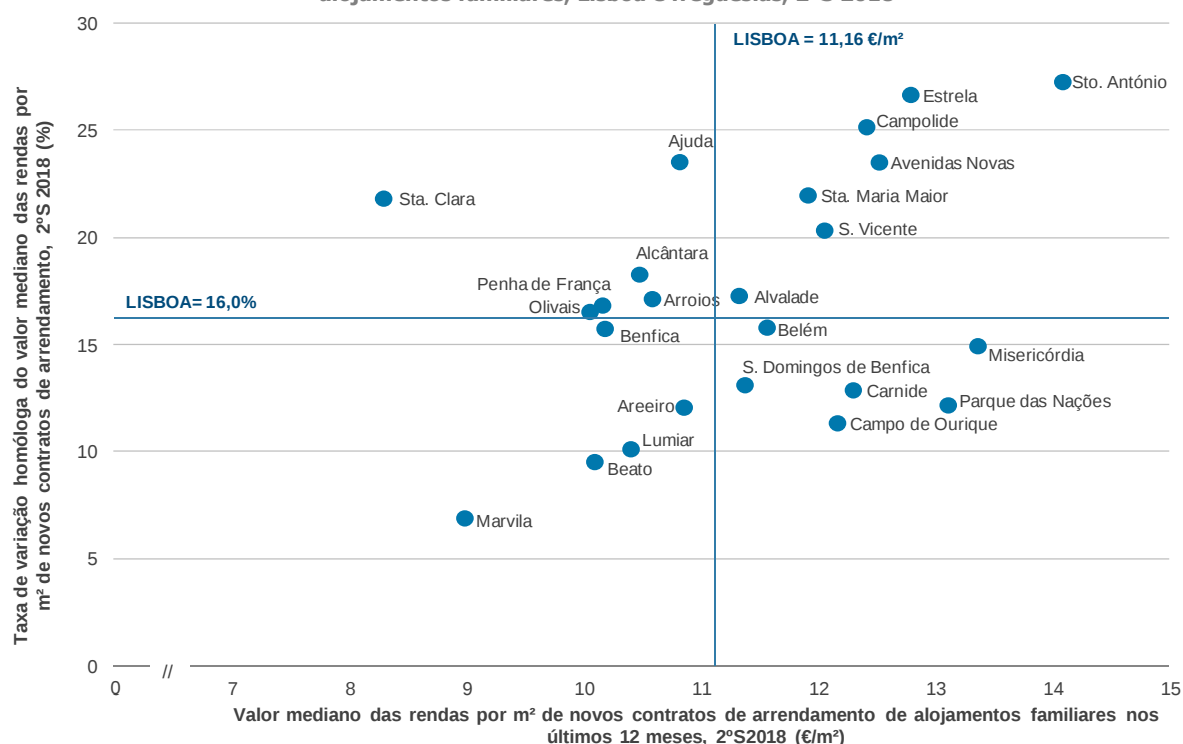


Figura 6: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2018

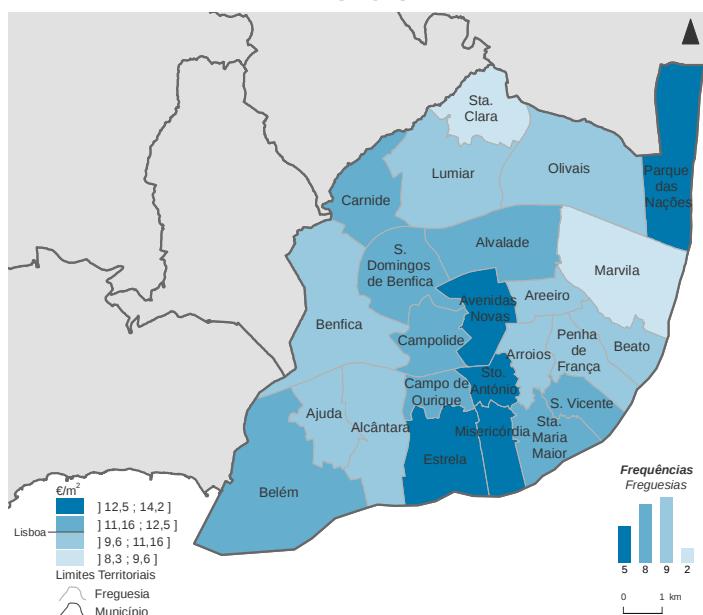
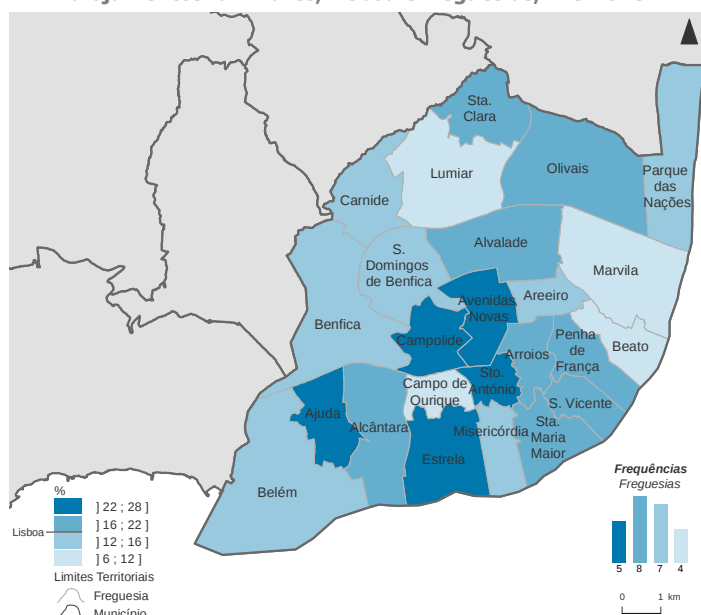


Figura 7: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 2ºS 2018



No Porto, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o valor mediano de novos contratos de arrendamento mais elevado (8,86 €/m²)

No 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses), a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, a União de freguesias Lordelo do Ouro e Massarelos, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória e o Bonfim destacaram-se entre as sete freguesias do município do Porto, por apresentarem simultaneamente um valor mediano de rendas em novos contratos de arrendamento acima do valor do município do Porto (7,85 €/m²) e uma taxa de variação face ao período homólogo superior à verificada no Porto (+16,0%). A União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o valor das rendas em novos contratos mais elevado (8,86 €/m²), entre as freguesias do município do Porto.

As freguesias de Campanhã, Paranhos e Ramalde, pelo contrário, registaram valores das rendas em novos contratos e taxas de variação homóloga inferiores aos valores verificados no município do Porto. No período em análise, a freguesia de Campanhã registou, simultaneamente, o menor valor mediano de novos contratos de arrendamento (6,19 €/m²) e a menor taxa de variação homóloga (+7,1%) entre as freguesias do município do Porto.

No período em análise, o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 900 contratos celebrados, na freguesia de Paranhos, e 185, na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

Figura 8: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2ºS 2018

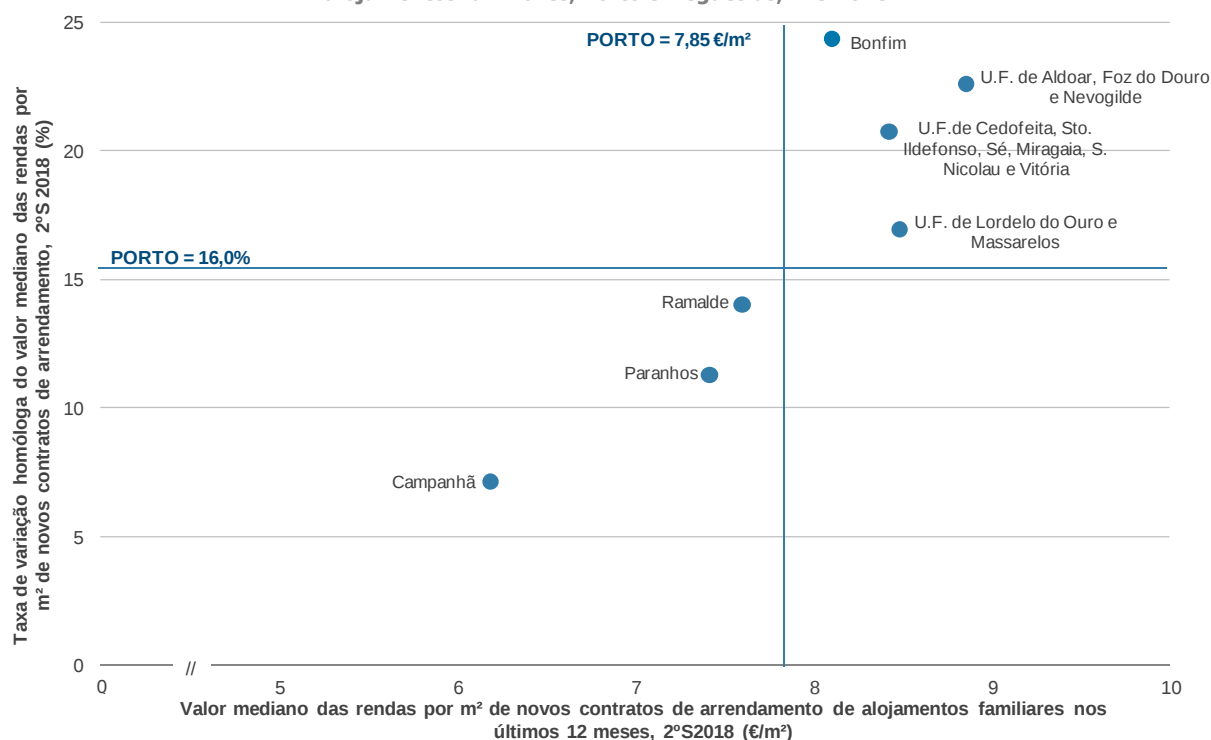


Figura 9: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2º semestre 2018

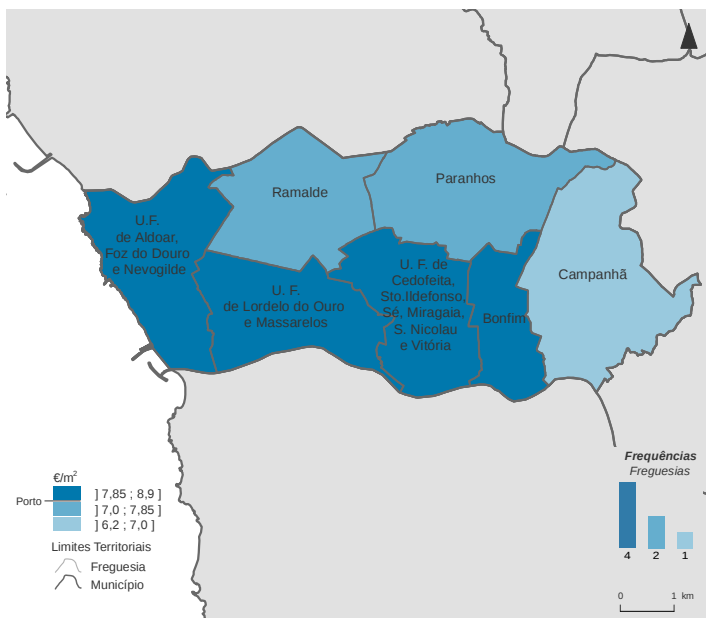
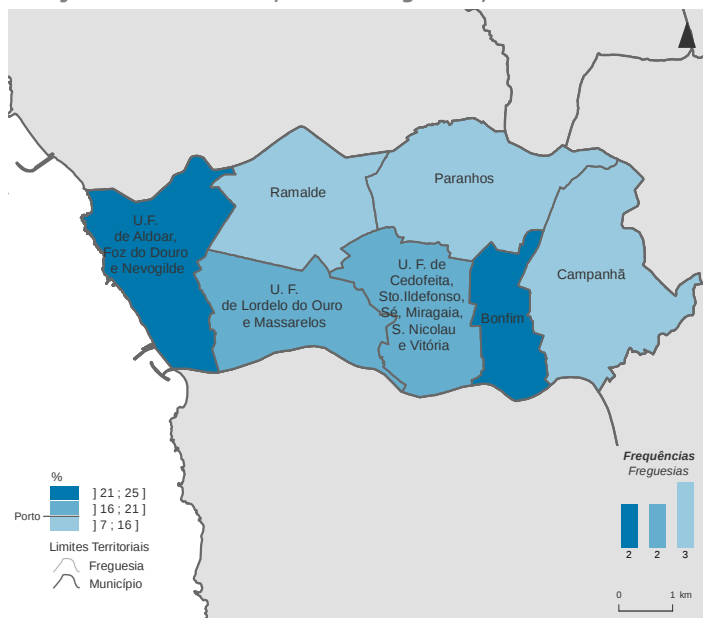


Figura 10: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 2º semestre 2018

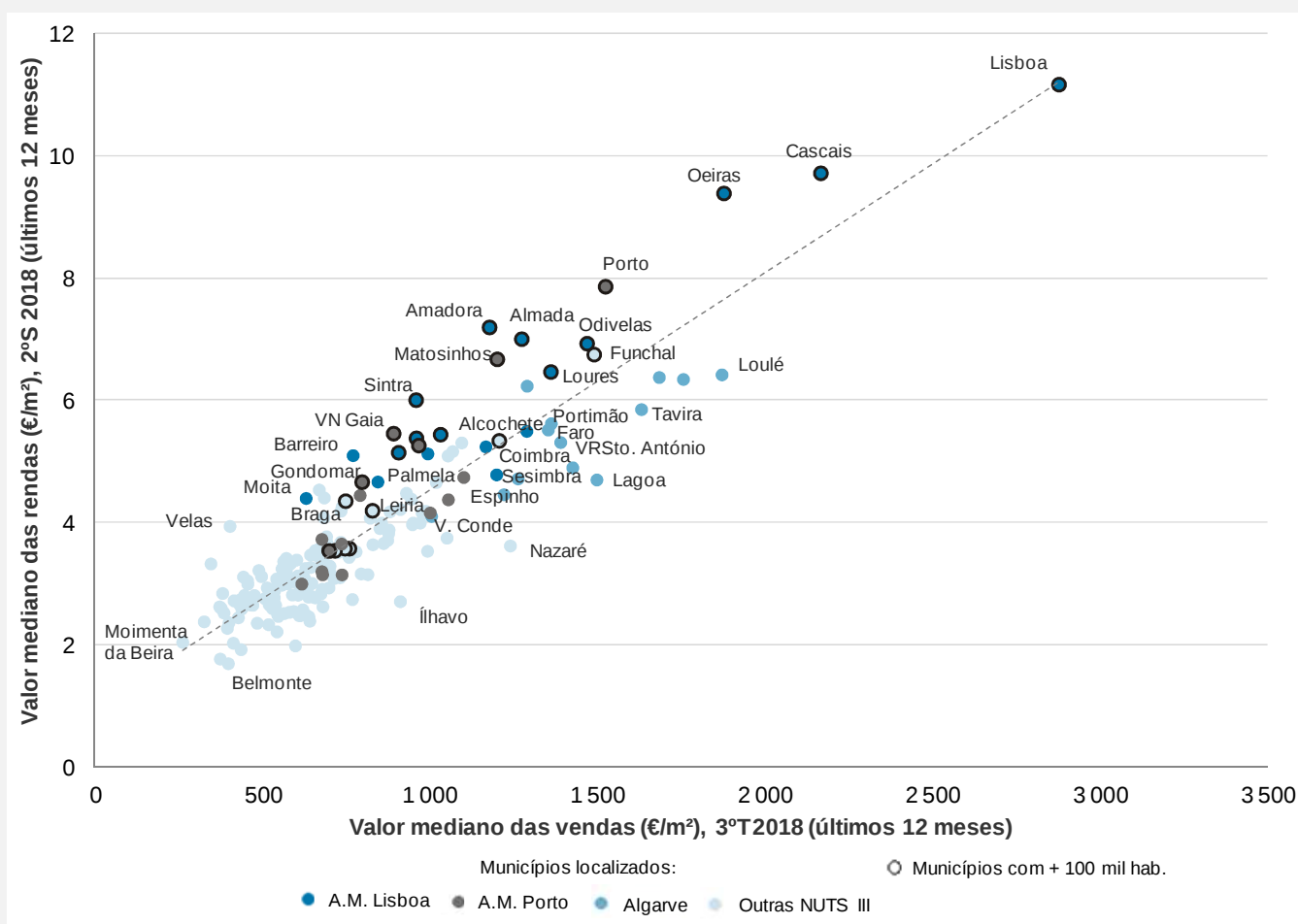


A relação entre o valor das rendas por m² e o valor das vendas por m² dos alojamentos familiares

Os mercados de arrendamento e de transações de habitação têm natureza distinta, nomeadamente, comportam diferentes opções das famílias no acesso à habitação.

A Figura 11 representa a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor das rendas por m² com o preço por m² das transações de habitação. É de destacar a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa – exceção dos municípios de Lisboa e Alcochete (sobre a linha de tendência) e Sesimbra –, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto e, de uma forma geral nos municípios com mais de 100 mil habitantes. Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve.

Figura 11: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, por município



Fonte: INE, Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local e Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local.

Nota: A informação relativa aos novos contratos de arrendamento refere-se ao 2º Semestre de 2018 (últimos 12 meses) e a informação relativa às vendas de alojamentos familiares refere-se ao 3º Trimestre de 2018 (últimos 12 meses). O gráfico apresenta os 197 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

Nota técnica

As 'Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade semestral 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 Rendas 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 INE agradece a colaboração da AT para a concretização deste projeto estatístico.

O cálculo das Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendas 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".

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

Valor mediano das rendas 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 destes dois indicadores considera-se, para cada estrato, um número mínimo de 30 transações.

Alteração de periodicidade de divulgação anual para divulgação semestral

Os resultados divulgados para cada semestre correspondem à informação registada para o semestre de referência e o semestre anterior. Embora os resultados sejam divulgados semestralmente, os mesmos refletem as rendas e o número de novos contratos de arrendamento associadas ao conjunto de 12 meses, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis arrendados sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor e do número de novos contratos de arrendamento, bem como eliminar o efeito de potenciais flutuações sazonais.

Com esta nova edição das Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa, o INE inicia a divulgação de resultados com periodicidade semestral, considerando os novos contratos de arrendamento registados nos últimos 12 meses. Assim, os resultados divulgados neste destaque relativos ao 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses) são diretamente comparáveis com os resultados anteriores, divulgados para o ano de 2017, a 21 de março de 2018.

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.

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 semestrais para o período entre o 2º semestre de 2017 e os 2º semestre de 2018 (últimos 12 meses) estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade semestral, últimos 12 meses (2º semestre 2017 a 2º semestre 2018):

[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](#)

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