25 de outubro de 2023 ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL 2º trimestre de 2023

DESACELERAÇÃO DOS PREÇOS DA HABITAÇÃO EM 17 DOS 24 MUNICÍPIOS MAIS POPULOSOS

No 2º trimestre de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 629 €/m², correspondendo a uma taxa de variação homóloga de +9,0% (+7,6% no trimestre anterior). O preço mediano da habitação aumentou, face ao período homólogo, em 19 sub-regiões NUTS III, destacando-se os crescimentos na Região Autónoma da Madeira (+24,9%) e no Médio Tejo (+15,7%).

As quatro sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados — Algarve, Área Metropolitana de Lisboa, Região Autónoma da Madeira e Área Metropolitana do Porto — apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador. Nas áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa, o preço mediano (€/m²) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em +61,3% e +91,6%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

No 2º trimestre de 2023, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação em 17 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (14 no 1º trimestre de 2023), destacando-se com decréscimos superiores a 10 pontos percentuais (p.p.), Barcelos (-17,8 p.p.), Loures (-11,6 p.p.) e Odivelas (-10,3 p.p.). Em sentido oposto, houve um aumento da taxa de variação homóloga em sete municípios, evidenciando-se Funchal (+20,1 p.p.) e Matosinhos (+12,3 p.p.). O município do Porto registou um acréscimo de +7,1 p.p. e o de Lisboa de +3,7 p.p.. Os municípios de Lisboa (4 275 €/m²), Cascais (3 902 €/m²), Oeiras (3 166 €/m²) e Porto (2 857 €/m²) apresentaram os preços da habitação mais elevados.

No 2º trimestre de 2023, o valor do 3º quartil dos preços da habitação situou-se acima do valor nacional (2 456 €/m²) no Algarve (3 450 €/m²), nas áreas metropolitana de Lisboa (3 411 €/m²) e do Porto (2 537 €/m²) e na Região Autónoma da Madeira (2 690 €/m²). No Algarve, o valor mediano dos preços da habitação foi superior ao valor do 3º quartil de todas as outras sub-regiões NUTS III, com exceção da Área Metropolitana de Lisboa e da Região Autónoma da Madeira (ver Caixa).

Nota introdutória

Com esta edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local, o INE dá continuidade à divulgação de uma nova série de dados, com início em 2019 e que tem por base dados administrativos provenientes da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), beneficiando do protocolo de colaboração entre o INE e a AT.

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 (€/m²) transacionados.

Este destaque encontra-se estruturado em três secções. A primeira apresenta resultados do 2º trimestre de 2023 para todas as NUTS III. Na segunda secção, são apresentados os resultados para os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Estas duas primeiras secções permitem obter uma indicação das 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 terceira secção do destaque apresentam-se resultados correspondentes aos últimos 12 meses acabados no trimestre de referência, para o país, sub-regiões NUTS III e também para os municípios e freguesias de Lisboa e Porto. Naturalmente, a consideração, neste caso, de um período anual, pode não evidenciar as tendências mais recentes, embora elimine as possíveis flutuações sazonais dos preços da habitação.

Nesta edição, apresenta-se uma análise dos resultados para o 1º e 3º quartis (valores correspondentes à posição da primeira quarta parte e à terceira quarta parte do conjunto ordenado de dados), permitindo uma leitura da disparidade dos preços da habitação em cada unidade territorial. Esta iniciativa insere-se no âmbito de desenvolvimento do projeto <u>IAssLocal – Indicadores de Assimetria ao nível Local e Inter-regional</u>, cofinanciado pelo Programa Operacional Assistência Técnica (POAT/PT2020), com o objetivo de disponibilizar novos indicadores para a caracterização da diversidade socioeconómica dos territórios (ver Caixa de análise no final do destaque). No ficheiro de dados que acompanha este destaque, divulgam-se também os resultados para o 1º e 3º quartil.

Paralelamente, atualiza-se a informação da plataforma interativa '<u>Preços da Habitação nas cidades</u>' (compatível com dispositivos móveis) que permite a consulta dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m²) 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: Sub-regiões NUTS III

No 2º trimestre de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 629 €/m². Este valor representa um acréscimo de 4,1% face ao 1º trimestre de 2023 e de 9,0% relativamente ao 2º trimestre de 2022. Registe-se que esta última taxa foi superior à observada no 1º trimestre de 2023 que se situou em +7,6%.

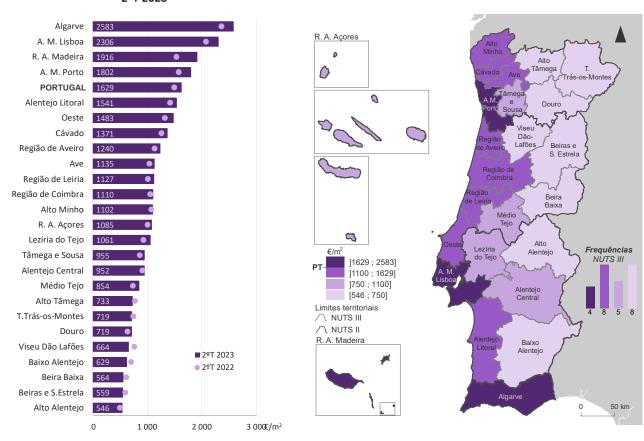
No período em análise, as quatro sub-regiões NUTS III com preços da habitação superiores aos do país registaram também taxas de variação homóloga superiores à nacional: Algarve (2 583 €/m² e +9,5%), Área Metropolitana de Lisboa (2 306 €/m² e +11,1%), Região Autónoma da Madeira (1 916 €/m² e +24,9%) e Área Metropolitana do Porto (1 802 €/m² e +14,3%). Destacou-se, ainda, o Médio Tejo com uma taxa de variação homóloga de +15,7%.

As sub-regiões Viseu Dão Lafões (-12,9%), Baixo Alentejo (-10,9%), Beira Baixa (-8,6%), Beiras e Serra da Estrela (-6,4%), Alto Tâmega (-5,4%) e Terras de Trás-os-Montes (-3,6%) registaram diminuições homólogas dos preços da habitação no 2º trimestre de 2023.

Tal como em anteriores trimestres, o Alto Alentejo apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (546 €/m²).

Figura 1. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2T 2022 e 2ºT 2023

Figura 2. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2023



No 2º trimestre de 2023, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro foi 2 409 €/m² (+5,1% relativamente ao trimestre homólogo) e no caso das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional este valor foi 1 588 €/m² (+8,7% face ao trimestre homólogo).

As quatro 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: Algarve (3 119 €/m² e 2 458 €/m², respetivamente), Área Metropolitana de Lisboa (4 320 €/m² e 2 255 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 413 €/m² e 1 843 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2 860 €/m² e 1 773 €/m²). Nas áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa o preço mediano (€/m²) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em +61,3% e +91,6%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional. O Alentejo Central registou a maior diferença de preços entre compradores com domicílio fiscal no estrangeiro (2 266 €/m²) e em território nacional (905 €/m²), +150,4%.

O preço mediano de alojamentos familiares adquiridos pelas famílias em Portugal, no 2º trimestre de 2023, foi 1 639 €/m² (+8,7% face ao trimestre homólogo) e pelos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais¹, 1 549 €/m² (+14,2% que no trimestre homólogo).

Com exceção da Área Metropolitana do Porto e das Beiras e Serra da Estrela, nas restantes sub-regiões verificaram-se preços medianos da habitação mais elevados em transações cujo comprador pertence ao setor institucional famílias.

As quatro sub-regiões com os preços mais elevados que o país – Algarve, Área Metropolitana de Lisboa, Região Autónoma da Madeira e Área Metropolitana do Porto – apresentaram também preços superiores ao do país considerando as duas categorias do setor institucional do comprador.

A sub-região Oeste 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 (365 €/m², +31,6%).

Figura 3. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e NUTS

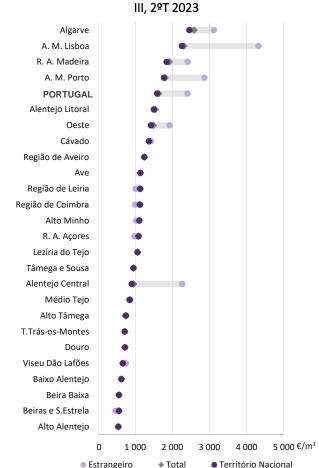
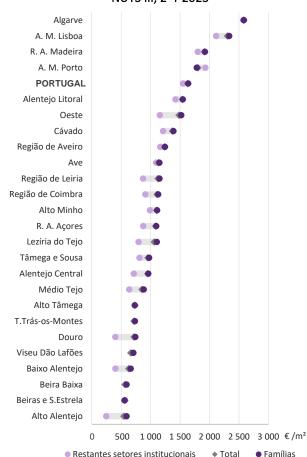


Figura 4. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e NUTS III, 2ºT 2023



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

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.

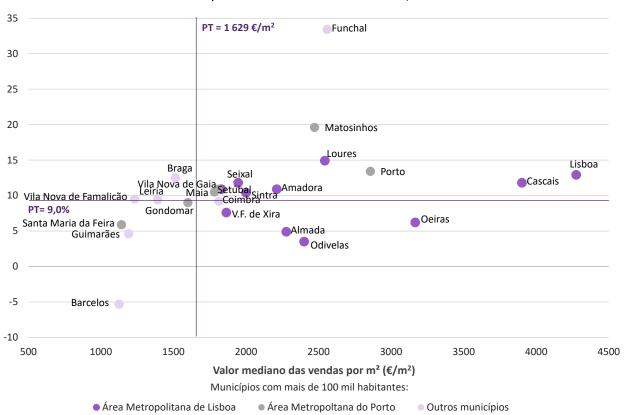
2. Resultados trimestrais: Municípios com mais de 100 mil habitantes

No 2º trimestre de 2023, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção de Santa Maria da Feira e Gondomar, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (1 629 €/m²), destacando-se Lisboa (4 275 €/m²), Cascais (3 902 €/m²), Oeiras (3 166 €/m²) e Porto (2 857 €/m²). Deste conjunto de 17 municípios das áreas metropolitanas com mais de 100 mil habitantes, onze apresentaram taxas de variação homólogas superiores à nacional (+9,0%), destacando-se Matosinhos (+19,6%), Loures (+14,9%), Porto (+13,4%) e Lisboa (+12,9%). Pelo contrário, Vila Franca de Xira (+7,6%), Oeiras (+6,2%), Santa Maria da Feira (+5,9%), Almada (+4,9%) e Odivelas (+3,5%) registaram taxas de variação homóloga inferiores à nacional.

Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes fora das áreas metropolitanas, apenas Funchal e Coimbra apresentaram simultaneamente um preço mediano (2 559 €/m² e 1 812 €/m², respetivamente) e crescimento homólogo (+33,4% e +9,2%) superiores ao nacional. Para além destes municípios, também Braga (+12,5%), Vila Nova de Famalicão (+9,5%) e Leiria (+9,4%), registaram taxas de variação homóloga superiores à do país.

O município de Barcelos foi o único a registar um decréscimo no preço mediano da habitação entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (-5,3%).

Figura 5. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023



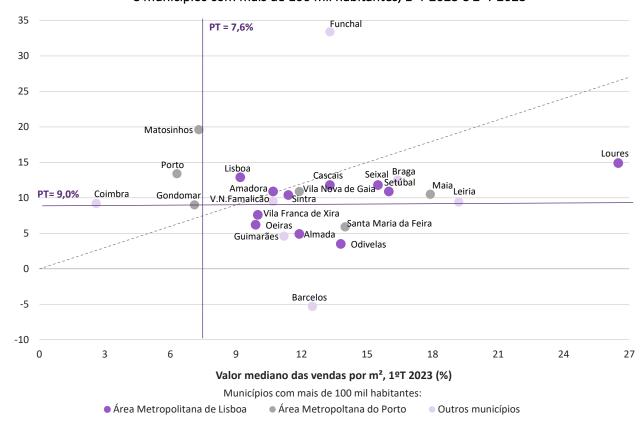
ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL – 2° trimestre de 2023

Taxa de variação homóloga da mediana das vendas por m² (%)

A Figura 6 representa a posição dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 1º trimestre de 2023 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 2º trimestre de 2023 (eixo das ordenadas). A bissetriz (linha a tracejado) representa assim a igualdade das taxas de variação homóloga.

No 2º trimestre de 2023, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação (municípios abaixo da bissetriz) em dezassete dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se com decréscimos superiores a 10 p.p., Barcelos (-17,8 p.p.), Loures (-11,6 p.p.) e Odivelas (-10,3 p.p.). Em sentido oposto, houve um aumento da taxa de variação homóloga em sete municípios, evidenciando-se Funchal (+20,1 p.p.) e Matosinhos (+12,3 p.p.). O município do Porto registou um acréscimo de +7,1 p.p. e o de Lisboa +3,7 p.p..

Figura 6. Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 1ºT 2023 e 2ºT 2023



Valor mediano das vendas por m², 2ºT 2023 (%)

3. Resultados dos últimos 12 meses entre julho de 2022 e junho de 2023: Sub-regiões NUTS III, municípios e freguesias de Lisboa e Porto

Tomando como referência as vendas efetuadas durante os 12 meses entre julho de 2022 e junho de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 541 €/m², aumentando 2,1% relativamente ao ano acabado no trimestre anterior e 9,9% relativamente ao ano acabado no trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 496 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (2 222 €/m²), Área Metropolitana do Porto (1 706 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (1 689 €/m²).

No período em análise, 49 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios). O município de Lisboa (4 080 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 3 000 €/m² em Cascais (3 667 €/m²), Oeiras (3 145 €/m²) e Loulé (3 077 €/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m².

Algarve A.M. Lisboa Moita A.M. Porto R.A. Madeira PORTUGAL Serna Lisboa Alentejo Litoral Oeste Cadaval 🔵 Cávado Região de Aveiro Sever do Vouga • • Ave Mondin R.A. Açores Alto Minho Viana do Castelo Região de Leiria Região de Coimbra Lezíria do Tejo Alentejo Central Frequências Tâmega e Sousa]1541; 4080] Médio Tejo 1850 ; 1541] Viseu Dão Lafões V. N. de 1550:8501 [205;550] Alto Tâmega Ribeira de Pena . Chaves Dado não aplicável T.Trás-os-Montes Limites territoriais

Município 100 74 78 Douro NUTS III NUTS II Baixo Alenteio ● Beja Beiras e Serra da Estrela F. C. Rodrigo Covilhã Beira Baixa V. V. de Ródão Castelo Branco

Figura 7. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºT 2023 (12 meses)

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

ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL - 2º trimestre de 2023

1000 2000 3000 4000

Menor valor municipal
 NUTS III
 Maior valor municipal

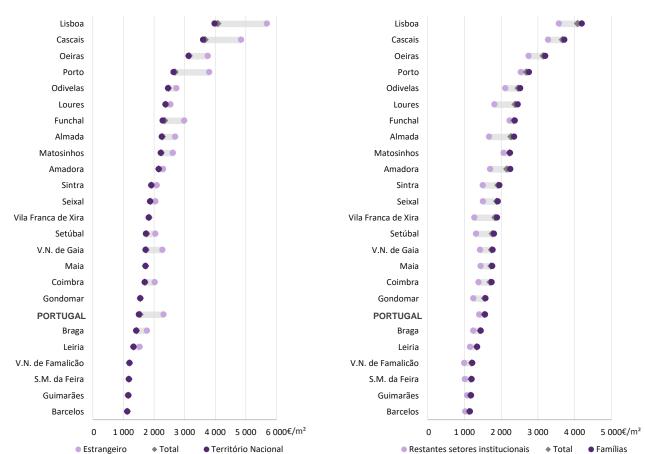
50 km

No período de 12 meses acabado em junho de 2023, 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: 3 978 €/m² por compradores do território nacional e 5 686 €/m² por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais, Oeiras e Porto, registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 500 €/m² em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 3 500 €/m² por compradores no estrangeiro.

Os municípios de Lisboa, Cascais, Oeiras 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, Lisboa, Loures e Almada — da Área Metropolitana de Lisboa —, apresentaram diferenciais de preços entre setores institucionais do comprador superiores a 600 €/m².

Figura 8. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023 (12 meses)

Figura 9. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por setor institucional do comprador, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023 (12 meses)



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

No 2º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. Barcelos registou o menor

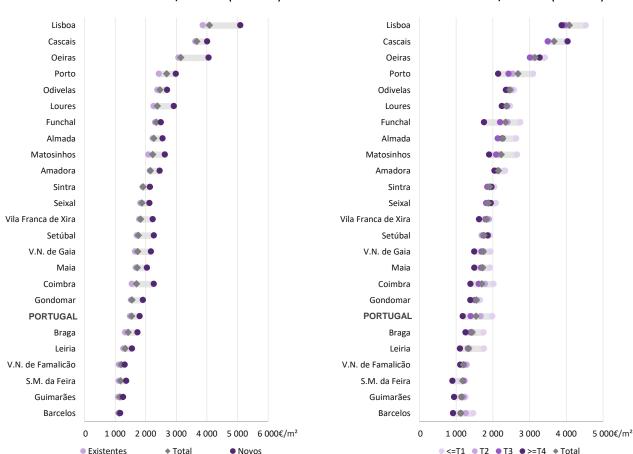
preço mediano de alojamentos novos (1 166 €/m²) e a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (52 €/m²). Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 091 €/m²) e de existentes (3 863 €/m²): 1 228 €/m².

Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, Cascais (4 035 €/m²) distinguiu-se por apresentar o preço mais elevado na tipologia T4 ou superior 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 no Funchal, entre as tipologias T0 ou T1 (2 750 €/m²) e T4 ou superior (1 759 €/m²): 991 €/m².

Figura 10. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023 (12 meses)

Figura 11. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023 (12 meses)



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

No período de 12 meses acabado em junho de 2023, entre as 24 freguesias de Lisboa, Santo António (5 990€/m²), Marvila (5 330€/m²), Parque das Nações (5 013€/m²) e Misericórdia (5 000€/m²), destacaram-se por apresentarem os preços medianos de habitação mais elevados.

Além do Parque das Nações e da Misericórdia, as freguesias Estrela (4 972 €/m² e +16,9%), Campo de Ourique (4 840 €/m² e +10,9%), São Vicente (4 219 €/m² e +13,1%) e Carnide (4 162 €/m² e +16,0%) registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor de Lisboa (4 080 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, superiores à verificada no município (+10,2%).

As freguesias de Santa Clara (2 597 €/m² e +0,3%), Beato (3 098 €/m² e +7,6%), Lumiar (3 483 €/m² e +5,1%), Campolide (3 851 €/m² e +8,2%), São Domingos de Benfica (3 860 €/m² e +9,3%) e Arroios (4 045 €/m² e +9,0%), registaram, no 2º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), preços e taxas de variação homóloga inferiores aos de Lisboa.

Entre as freguesias de Lisboa, destacaram-se a de Santa Clara por apresentar o menor preço mediano, a dos Olivais por registar a maior taxa de variação homóloga (+24,7%) e a de Santa Maria Maior, por ser a única a registar um decréscimo nos preços da habitação face ao trimestre homólogo (-3,1%).

Figura 12. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2023 (12 meses)

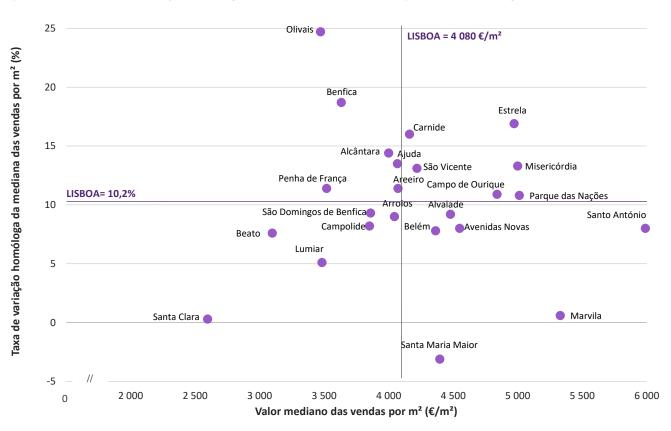
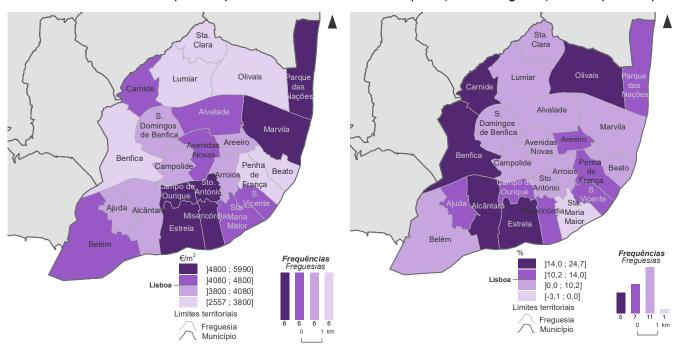


Figura 13. Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2023 (12 meses)

Figura 14. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2023 (12 meses)



No período de 12 meses entre julho de 2022 e junho de 2023, a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (3 720 €/m²), a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (3 118 €/m²) e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (3 006 €/m²) destacaram-se por apresentarem, simultaneamente, preços medianos acima do valor do Porto (2 684 €/m²) e taxas de variação homóloga também superiores à observada no município (+11,3%).

A freguesia de Paranhos registou, no 2º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), um preço mediano (2 637 €/m²) inferior ao do Porto e a maior taxa de variação face ao período homólogo (+19,1%).

As freguesias de Campanhã (2 029 €/m² e -2,0%), Bonfim (2 456 €/m² e +7,1%) e Ramalde (2 484 €/m² e +9,3%), evidenciaram-se por apresentarem, simultaneamente, preços medianos e taxas de variação homóloga inferiores à do município.



Figura 15. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2023 (12 meses)

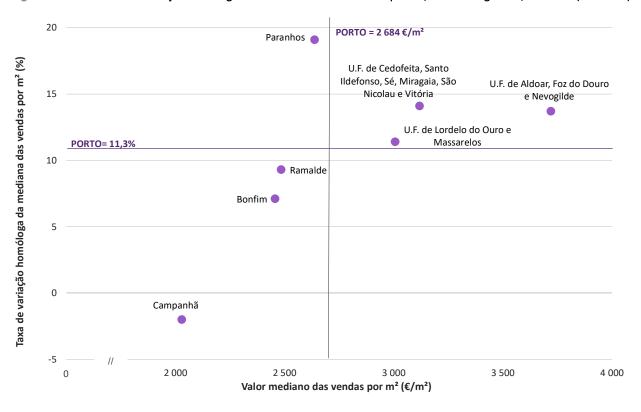


Figura 16. Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2023 (12 meses)

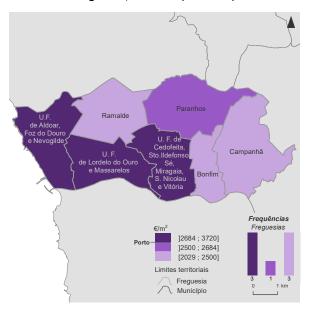
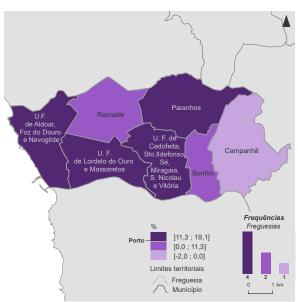


Figura 17. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2023 (12 meses)



CAIXA: Quartis das vendas por m² de alojamentos familiares (3 meses)²

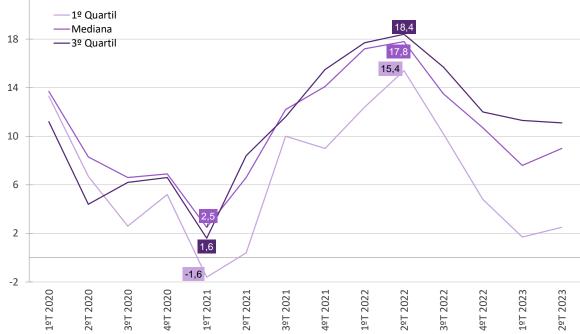
A figura seguinte apresenta a taxa de variação homóloga dos quartis dos preços de alojamentos familiares por m² em Portugal, entre o 1º trimestre de 2020 e o 2º trimestre de 2023.

Entre o 1º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2021, marcados pela crise pandémica COVID-19, a tendência foi para a desaceleração dos preços, tendo as três medidas em análise apresentado as menores taxas de crescimento homólogo no 1º trimestre de 2021, verificando-se inclusive um decréscimo dos preços da habitação de menores valores. Nos dois primeiros trimestres deste período, coincidentes com o início da pandemia, houve um crescimento menos intenso dos preços das habitações mais caras (3º quartil), posição que se alterou, a partir do 3º trimestre de 2020, para as casas de valor menos elevado (1º quartil).

Entre o 2º trimestre de 2021 e o 2º trimestre de 2022, a tendência foi de aceleração dos preços nas três medidas em análise e níveis de crescimento superiores nas habitações mais caras (3º quartil). As taxas de variação homóloga para as três medidas apresentaram máximos no 2º trimestre de 2022. Todas as medidas apresentaram uma desaceleração a partir do 2º trimestre de 2022, tendência essa que, no caso do 1º quartil e da mediana, se inverteu no 2º trimestre de 2023.



Figura 18. Taxa de variação homóloga dos quartis das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, 1ºT 2020 – 2ºT 2023



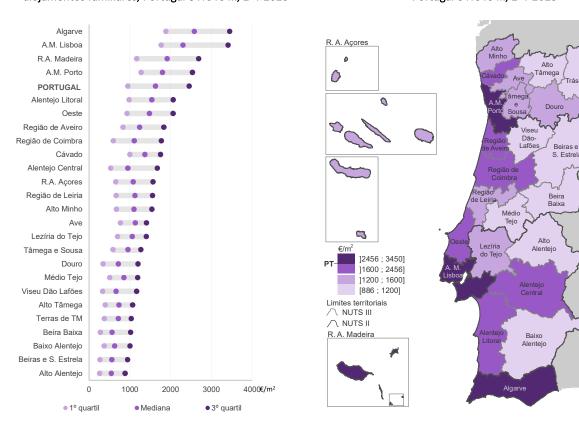
² Esta iniciativa insere-se no âmbito de desenvolvimento do projeto IAssLocal – Indicadores de Assimetria ao nível Local e Inter-regional, cofinanciado pelo Programa Operacional Assistência Técnica (POAT/PT2020), com o objetivo de disponibilizar novos indicadores para a caracterização da diversidade socioeconómica dos territórios.

No 2º trimestre de 2023, o valor do 3º quartil das vendas situou-se acima do valor nacional (2 456 €/m²) no Algarve (3 450 €/m²), nas áreas metropolitana de Lisboa (3 411 €/m²) e do Porto (2 537 €/m²) e na Região Autónoma da Madeira (2 690 €/m²). A Área Metropolitana de Lisboa apresentou a maior disparidade entre o 3º e o 1º quartil de valor dos preços da habitação (1 642 €/m²), tendo o Alto Alentejo registado a menor diferença (626 €/m²).

Note-se, ainda que, no Algarve, o valor mediano dos preços era superior ao valor do 3º quartil e o valor do 1º quartil superior ao da mediana de todas as outras sub-regiões NUTS III, com exceção da Área Metropolitana de Lisboa e da Região Autónoma da Madeira.

Figura 19. Mediana, 1º e 3º quartis das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2023

Figura 20. 3º quartil das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2023



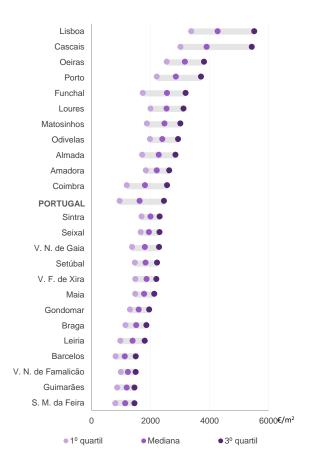
Considerando os municípios com mais de 100 mil habitantes, verifica-se que, no 2º trimestre de 2023, os 25% de alojamentos familiares com preços por m² mais elevados ultrapassavam os 5 000 €/m² em Lisboa (5 518 €/m²) e Cascais (5 435 €/m²). Estes dois municípios apresentavam também preços medianos de vendas superiores aos preços do 3º quartil dos restantes municípios com mais de 100 mil habitantes.

ESTATÍSTICAS DE PRECOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL - 2º trimestre de 2023

Frequências

O município de Cascais registou a maior diferença entre o 1º e o 3º quartil do preço de venda por m² de alojamentos familiares (2 420 €/m²) e o município de Vila Nova de Famalicão apresentou a menor disparidade entre quartis (504 €/m²).

Figura 21. Mediana, 1º e 3º quartis das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 2ºT 2023





NOTA METODOLÓGICA

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 estudo 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.

Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 33 vendas.

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.

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 (1º trimestre 2019 a 2º trimestre 2023):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral

<u>Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral</u>

<u>Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Setor</u> institucional do comprador; Trimestral

Indicadores com periodicidade trimestral, últimos 12 meses (4º trimestre de 2019 ao 2º trimestre de 2023):

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 das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

<u>Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses (€) por</u> <u>Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral</u>

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Domicílio fiscal do comprador; 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 das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

<u>Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica</u> (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Trimestral

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:

<u>Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica</u> (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 (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 m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Tipologia do fogo; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Setor institucional do comprador; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€) por Localização geográfica (Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral

Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2022):

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 das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) 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 áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Anual

Documento Metodológico Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Data do próximo destaque - 6 de fevereiro de 2024