



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Estatísticas de Preços e Rendas da Habitação ao nível local

Secção Permanente de Estatísticas de Base Territorial
Conselho Superior de Estatística

22 de outubro de 2019

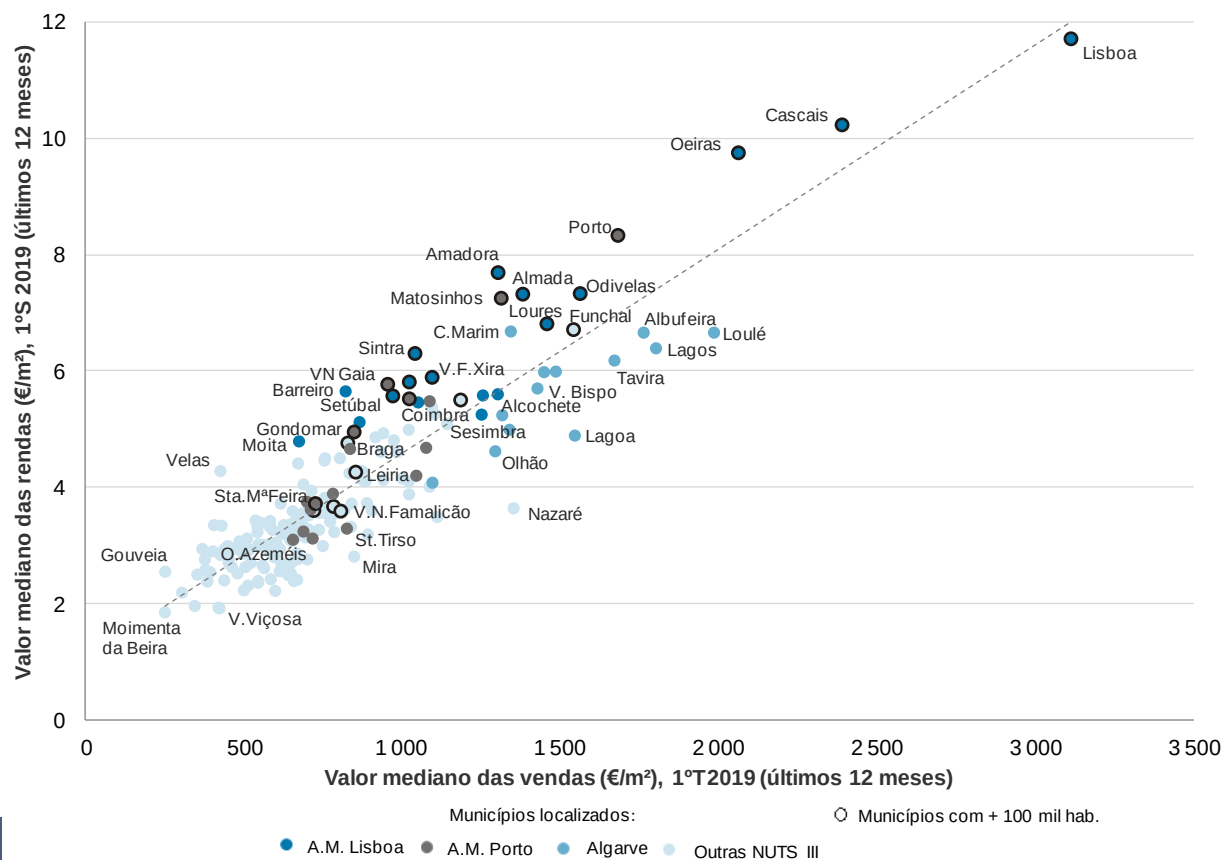


- Robustecimento das estatísticas do mercado da habitação ao nível local
- Diferenciação territorial do nível dos preços/rendas e dinâmica
- Importância crescente para efeitos de política pública e.g. Troika e RCM

**Estatísticas de Preços
da Habitação**

**Estatísticas de
Rendas da Habitação**

**Infraestrutura
Nacional de Dados**





ENQUADRAMENTO



1

Estatísticas de Preços da Habitação

2

Estatísticas de Rendias da Habitação

3

Desenvolvimentos Recentes e Futuros

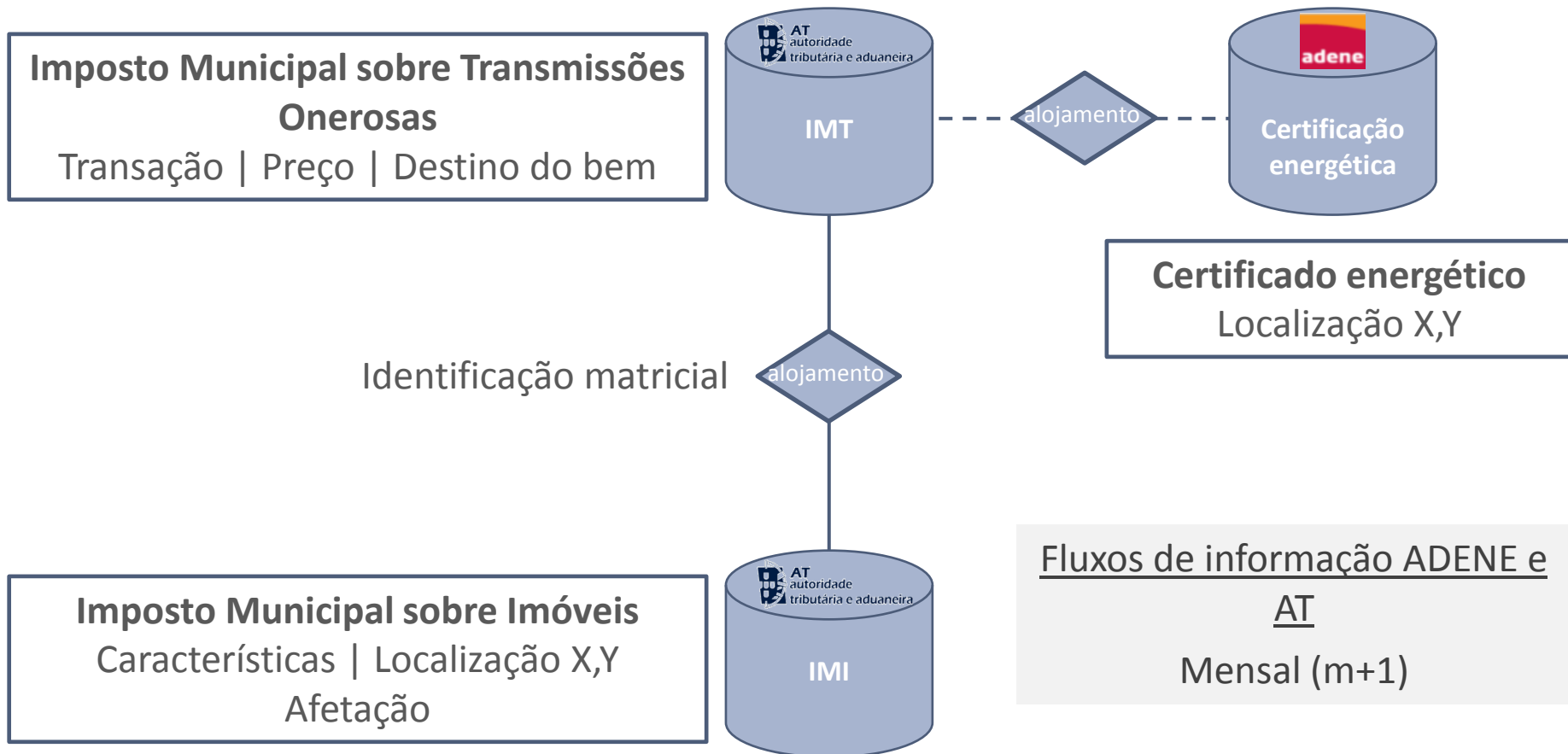
4

Conclusões



PREÇOS DA HABITAÇÃO - METODOLOGIA

informação administrativa



PREÇOS DA HABITAÇÃO - METODOLOGIA

validação | localização X,Y

Regras de domínio

_coordenadas geográficas incorretas

Regras de coerência

_coordenadas geográficas confrontadas com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP)



coordenadas

x , y

limite

freguesia

- Freguesia identificada pela Autoridade Tributária
- Freguesia de localização X,Y do imóvel

PREÇOS DA HABITAÇÃO - METODOLOGIA

condições de âmbito

Estatísticas de Preços da
Habitação ao nível local



IMT

- _ Vendas
- _ Valor de transação superior a 0€

IMT-IMI

- _ Destino/afetação em “Habitação”

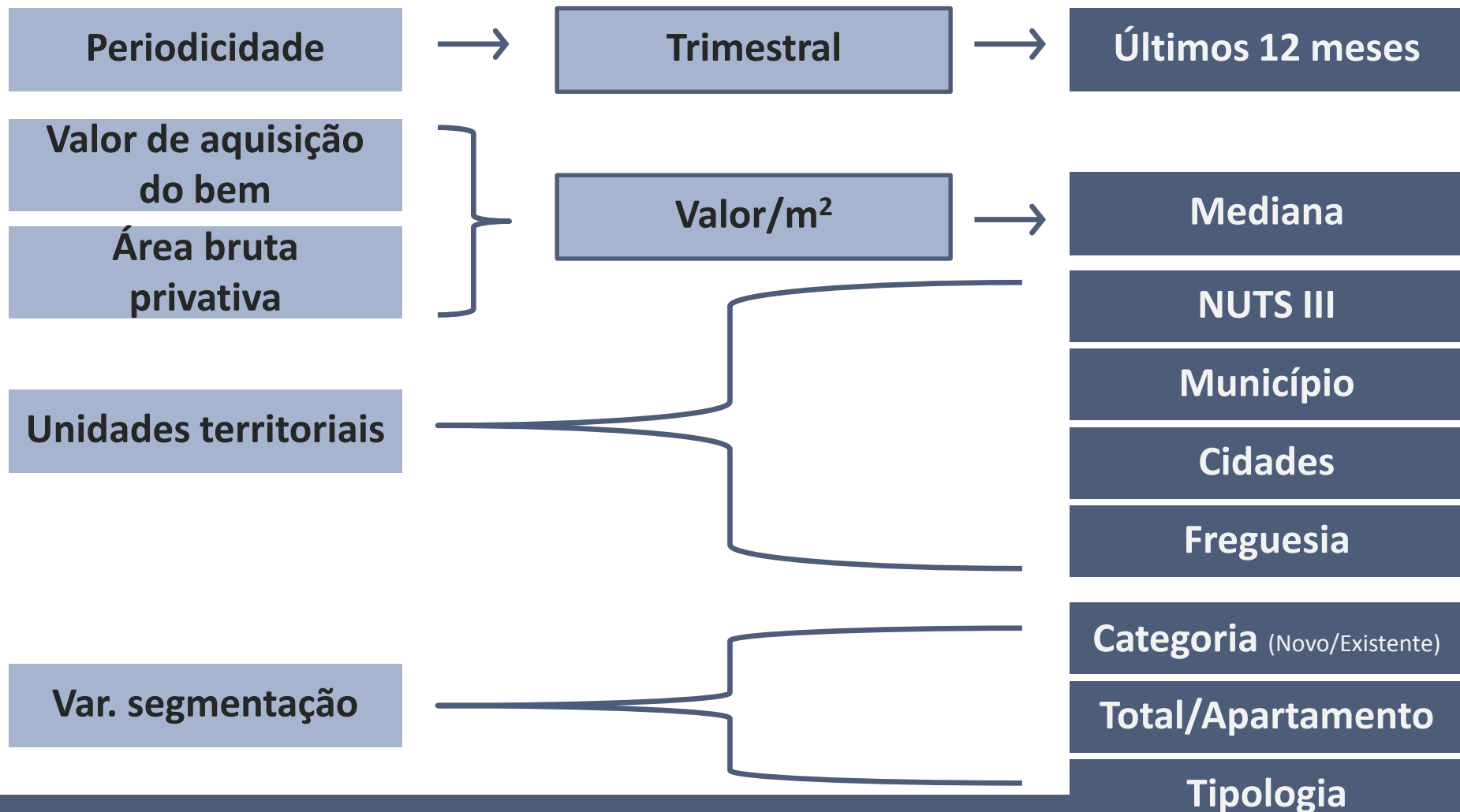
IMI

- _ Área bruta privativa superior a 20 m² e inferior a 600 m²



PREÇOS DA HABITAÇÃO - METODOLOGIA

opções nos apuramentos de resultados



PREÇOS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

indicadores disponíveis no portal das Estatísticas Oficiais

- Para os municípios e 3 níveis das NUTS

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

- Para as freguesias das Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto e para o Algarve

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos (€) por Localização geográfica; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€) por Localização geográfica; Trimestral

- Para as NUTS III

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS III) e Tipologia; Trimestral



PREÇOS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

indicadores disponíveis no portal das Estatísticas Oficiais

- Para as freguesias ou agregação de freguesias das sete 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 (€) por Localização geográfica (Cidade) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos (€) por Localização geográfica (Cidade); Trimestral

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€) por Localização geográfica (Cidade); Trimestral

- Para as 7 cidades com mais de 100 mil habitantes

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Tipologia; Trimestral



PREÇOS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

divulgação



25 de julho de 2019

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local 1º trimestre de 2019

Cidades da Amadora e Porto com maiores crescimentos e Lisboa com os preços mais elevados

No primeiro trimestre de 2019 (últimos 12 meses) 46 municípios localizados maioritariamente no Algarve (1 562 €/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 355 €/m²) – as duas sub-regiões com preços mais elevados do país – apresentaram um preço mediano de venda de habitação superior ao valor nacional (1 011 €/m²).

Lisboa (3 111 €/m²) registou o preço mediano de vendas de habitação mais elevado do país e, com valores, acima de 1 500 €/m² destacaram-se ainda Cascais (2 389 €/m²), Oeiras (2 062 €/m²), Loulé (1 983 €/m²), Lagos (1 800 €/m²), Albufeira (1 761 €/m²), Porto (1 682 €/m²), Tavira (1 669 €/m²), Odivelas (1 563 €/m²), Lagoa (1 544 €/m²), Funchal (1 542 €/m²) e Vila Real de Santo António (1 534 €/m²).

Amadora (+22,7%) e Porto (+22,0%) registaram as taxas de crescimento homólogo mais elevadas entre as cidades com mais de 100 mil habitantes. Três freguesias de Lisboa registaram preços superiores a 4 000 €/m²: Santo António, Santa Maria Maior e Misericórdia. A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde foi a freguesia da cidade do Porto que registou o maior preço mediano de alojamentos vendidos (2 324 €/m²).

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa (ver nota técnica no final do destaque). 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 venda de alojamentos familiares (€/m²). Salvo indicação em contrário, a mediana é determinada no período anual terminado no trimestre de referência desta publicação, eliminando-se possíveis efeitos sazonais no comportamento dos preços e aumentando-se assim o detalhe geográfico de apresentação de resultados.

Os resultados para o ano acabado em cada trimestre, desde o 1º trimestre de 2016 até ao 1º trimestre de 2019 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados (ver lista de indicadores no final do destaque).

Paralelamente, atualiza-se a informação da plataforma interativa 'Preços da Habitação nas cidades' (compatível com dispositivos móveis). A ligação para esta plataforma está disponível no Portal do INE, na opção Produtos, Aplicações Interativas, e permite a consulta interativa 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. Esta ferramenta tem por base a informação administrativa georreferenciada utilizada para as Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local e incorpora os resultados obtidos neste projeto para as cidades e respetivas freguesias ou agregações de freguesias.

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local – 1º trimestre de 2019

1/10

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem • Tel: +351 21.842.61.00 • sci@ine.pt



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 Transações 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".

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".

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 entre 20 m² e 600 m². Os resultados divulgados para cada trimestre correspondem à informação registada para o trimestre de referência e os três trimestres anteriores. Embora os resultados sejam lidos trimestralmente, os mesmos refletem as vendas associadas ao conjunto de 12 meses, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis transacionados sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor das vendas por m², bem como eliminar o efeito de potenciais flutuações sazonais.

Para efeitos de difusão considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 15 transações no conjunto dos quatro trimestres que terminam no trimestre de referência.

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.

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.

Cidade: Aglomerado populacional contínuo, com um número de eleitores superior a 8000, possuindo pelo menos, metade dos seguintes equipamentos coletivos: instalações hospitalares com serviço de permanência; farmácias; corporação de bombeiros; casa de espetáculos e centro cultural; museu e biblioteca; instalações de hotelaria; estabelecimentos de ensino preparatório e secundário; estabelecimentos de ensino pré-primário e infantários; transportes públicos, urbanos e suburbanos; parques ou jardins públicos.

Cidade estatística: Unidade territorial que corresponde ao ajustamento do perímetro urbano, consagrado nos instrumentos jurídicos de ocupação de solos para a povoação com categoria de cidade, ao perímetro das subsecções estatísticas utilizadas pelo INE na Base Geográfica de Referência da Informação (BGR1) e que a integram. Nota: a delimitação das cidades estatísticas resultou de um processo de articulação do INE com as câmaras municipais.

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local – 1º trimestre de 2019

9/10

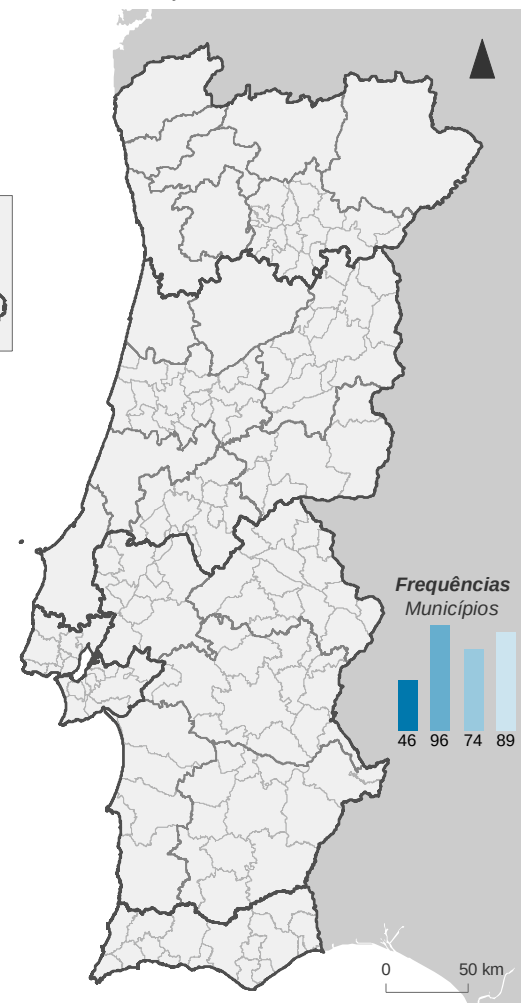
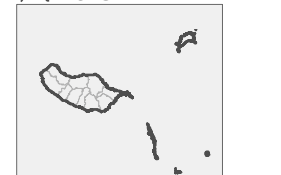
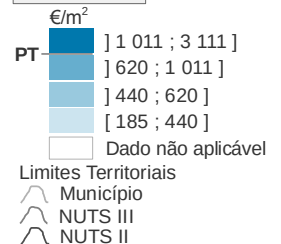
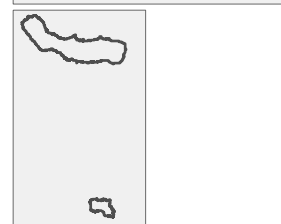
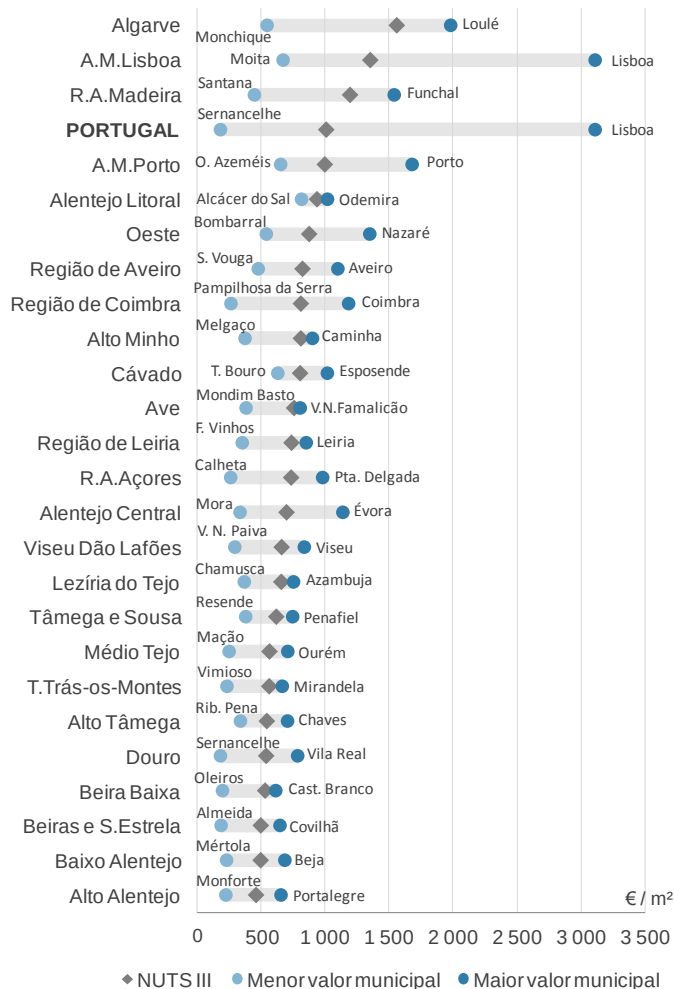
www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem • Tel: +351 21.842.61.00 • sci@ine.pt



PREÇOS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

divulgação

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, 1ºT 2019





INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

PREÇOS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

plataforma interativa 'Preços da Habitação nas Cidades'



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Estatísticas ▾

Produtos ▾

WebInq



EN

Pesquis



10 276 617 (N.º)

População residente
2018



6,3 (%)

Taxa de desemprego
2.º Trimestre de 2019



-0,11 (%)

Índice de preços de
consumidor
Setembro de 2019



14 de outubro de 2019

Volume de Negócios
nos Serviços abrandou
para 0,8%

Agosto de 2019



14 de outubro de 2019

Atividade turística
manteve crescimento

Agosto de 2019



10 de outubro de 2019

Taxa de variação
homóloga do IPC
situou-se em -0,1%

Setembro de 2019

Dados Estatísticos

Base de Dados

Destaques

Publicações

Estudos

STATSLAB

Microdados

Biblioteca Digital

Infografias

Metainformação

Sistema de Metainformação

Aplicações Interativas

IPC - Atualização de Valores

Preços da Habitação nas
Cidades

Censos 2011- Mapas (BGRI)

Censos GeoGrid

Censos - Principais indicadores

Geoescolas

Dossiês Temáticos

Contas Nacionais

Território

Municípios

Género

Índice de Bem-estar

Informação Estatística Europeia

Indicadores Europa 2020

Sistema de Indicadores do Portugal 2020

Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

Multimédia

Publicações Interativas

Vídeos [Youtube]

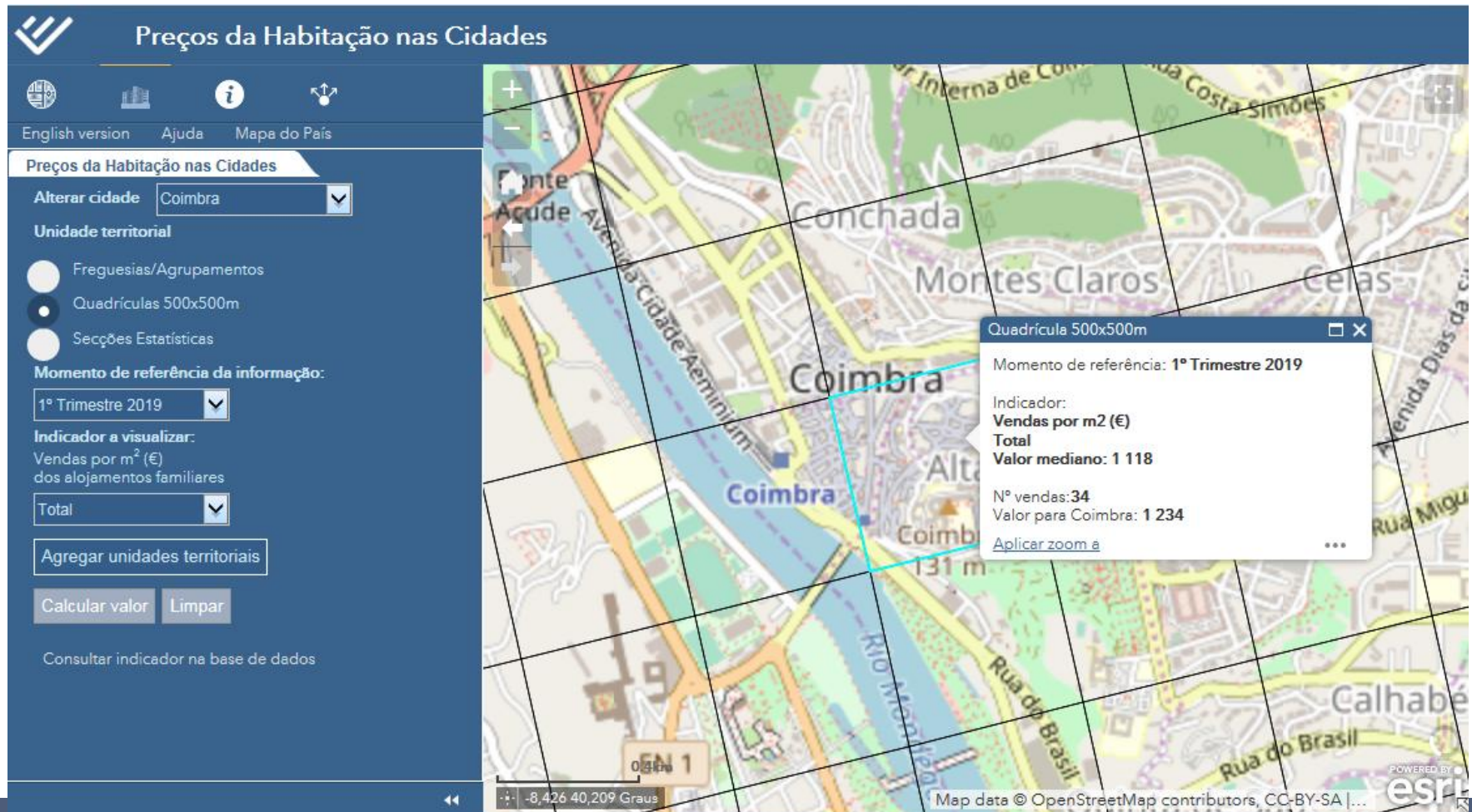
<http://geohab.ine.pt/index.html?locale=Pt-pt>



PREÇOS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

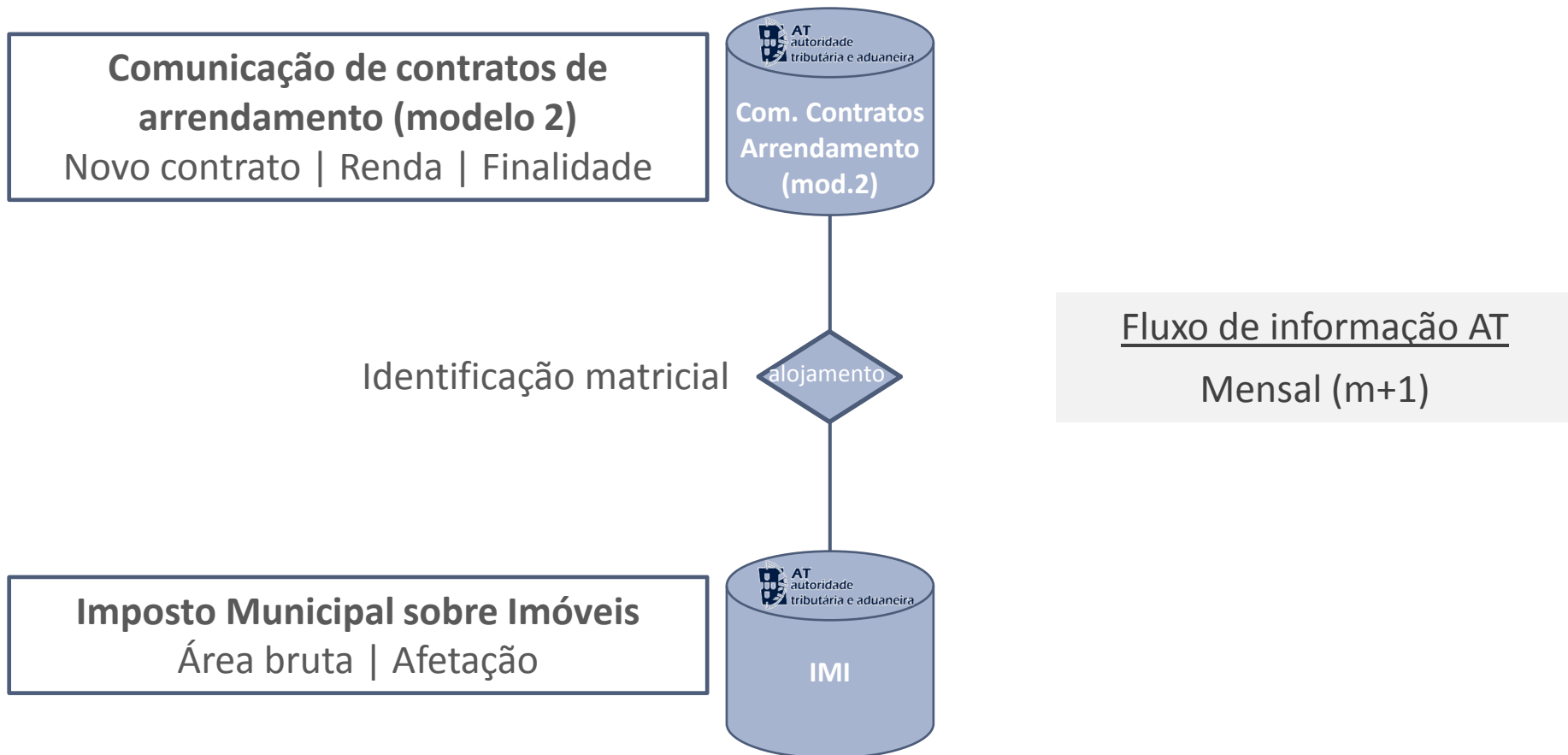
plataforma interativa 'Preços da Habitação nas Cidades'

Compatível com dispositivos móveis



RENDAS DA HABITAÇÃO - METODOLOGIA

informação administrativa



Modelo 2

- _ Motivo: Submissão e substituição de contrato
- _ Natureza: 1ª Declaração e declaração de substituição
- _ Prédio Urbano
- _ Período de renda Mensal
- _ Finalidade: Habitacional (Permanente)
- _ Contratos de arrendamento
- _ Valor de renda entre os 100 € e os 4 000 €

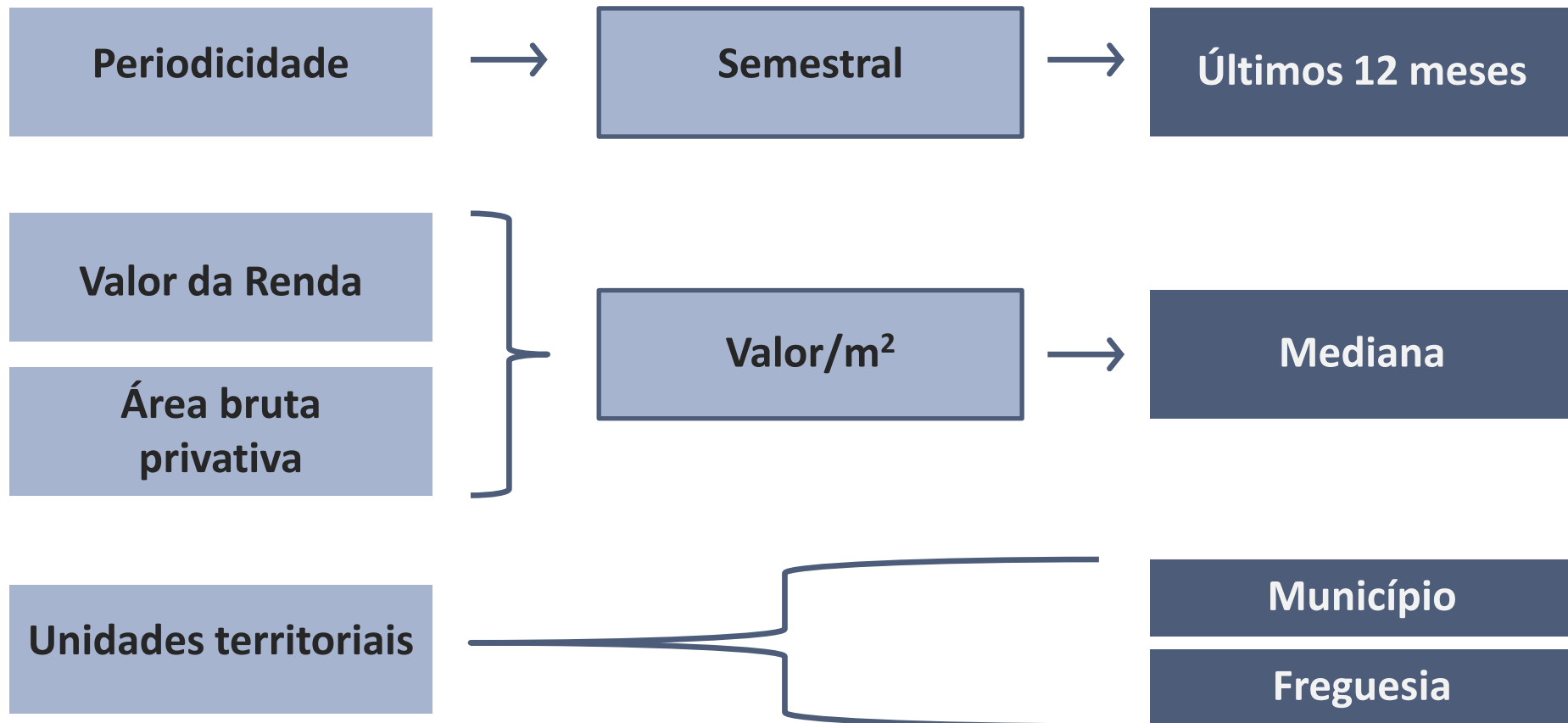
IMI

- _ Afeto a Habitação
- _ Área bruta privativa superior a 20 m² e inferior a 600 m²



RENDAS DA HABITAÇÃO - METODOLOGIA

opções nos apuramentos de resultados





RENDAS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

indicadores disponíveis no portal das Estatísticas Oficiais

- Para as Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto os valores por freguesia
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



RENDAS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

divulgação



3 de outubro de 2019

Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local
1º semestre de 2019

Entre os municípios mais populosos, Braga, Setúbal, Matosinhos e Porto registaram os maiores aumentos das rendas correspondentes a novos contratos

No 1º semestre de 2019, o valor mediano das rendas de alojamentos familiares estabelecidas em novos contratos de arrendamento no país fixou-se em 5,00 €/m², registando uma taxa de variação homóloga de +9,2%. O número de novos contratos registou um decréscimo de -10,5%.

No período em análise, 37 municípios, localizados maioritariamente na Área Metropolitana de Lisboa e no Algarve, apresentaram um valor mediano superior ao referencial nacional. Lisboa apresentou o valor da renda mais elevado do país (11,71 €/m²), e com valores iguais ou superiores a 7 €/m² destacavam-se também Cascais (10,23 €/m²), Oeiras (9,75 €/m²), Porto (8,33 €/m²), Amadora (7,69 €/m²), Odivelas (7,33 €/m²), Almada (7,32 €/m²) e Matosinhos (7,25 €/m²), mais dois municípios que os assinalados no semestre anterior.

Os municípios de Braga (+16,4%), Setúbal (+16,3%), Matosinhos (+16,0%) e Porto (+15,5%) destacaram-se, entre os municípios com mais de cem mil habitantes, por apresentarem as mais elevadas taxas de variação homólogas.

Em Lisboa, as freguesias Santo António e Misericórdia registaram os valores medianos de rendas da habitação mais elevados e Carnide e Avenidas Novas as maiores taxas de variação homóloga. No Porto, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde assinalou o valor mais elevado de novos contratos de arrendamento (9,62 €/m²) e a maior taxa de variação homóloga (+25,3%).

Tal como nas edições anteriores, nas Estatísticas de Rendias da Habitação (ver nota técnica no final do destaque), os valores publicados, salvo indicação em contrário, referem-se à **mediana** (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das rendas por metro quadrado) das rendas de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m²). A mediana é identificada no período correspondente ao ano acabado em cada semestre. Além dos resultados que agora se divulgam, é disponibilizada informação adicional em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).



Nota técnica

As 'Estatísticas de Rendias 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 Rendias da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da AT para a concretização deste projeto estatístico.

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

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 associados 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.

Para efeitos de apuramento de resultados destes dois indicadores considera-se, para cada estrato, um número mínimo de 30 transações.

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.

Estatísticas de Rendias da habitação ao nível local – 1º semestre de 2019

1/11

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

Estatísticas de Rendias da habitação ao nível local – 1º semestre de 2019

10/11

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

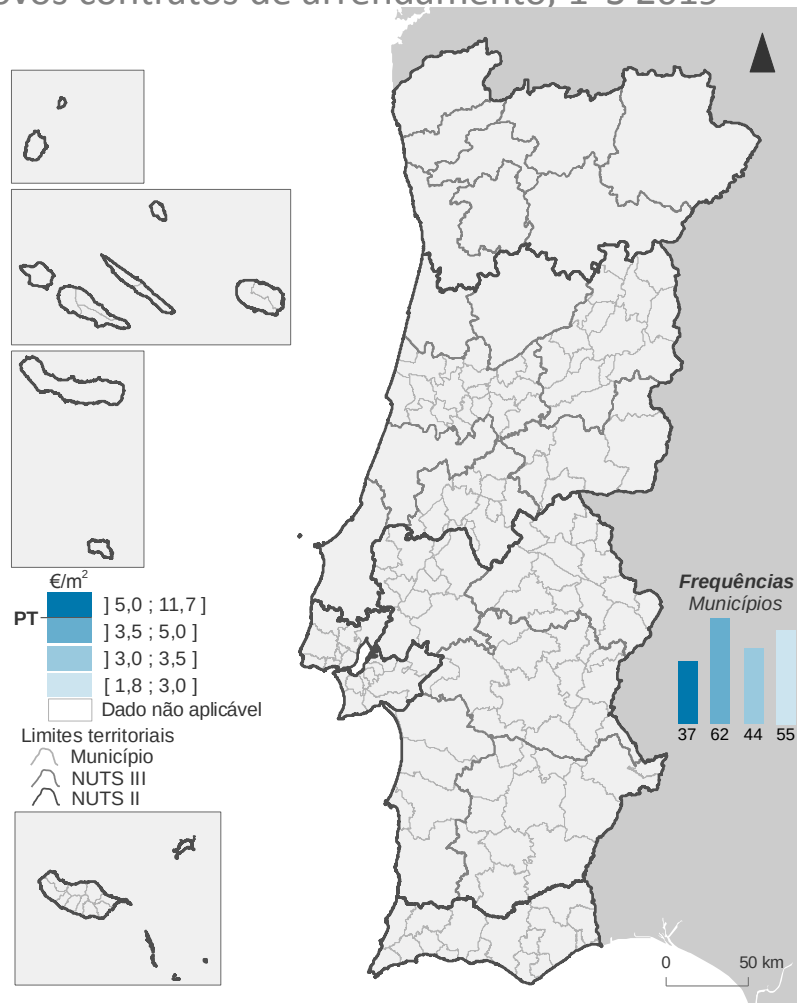
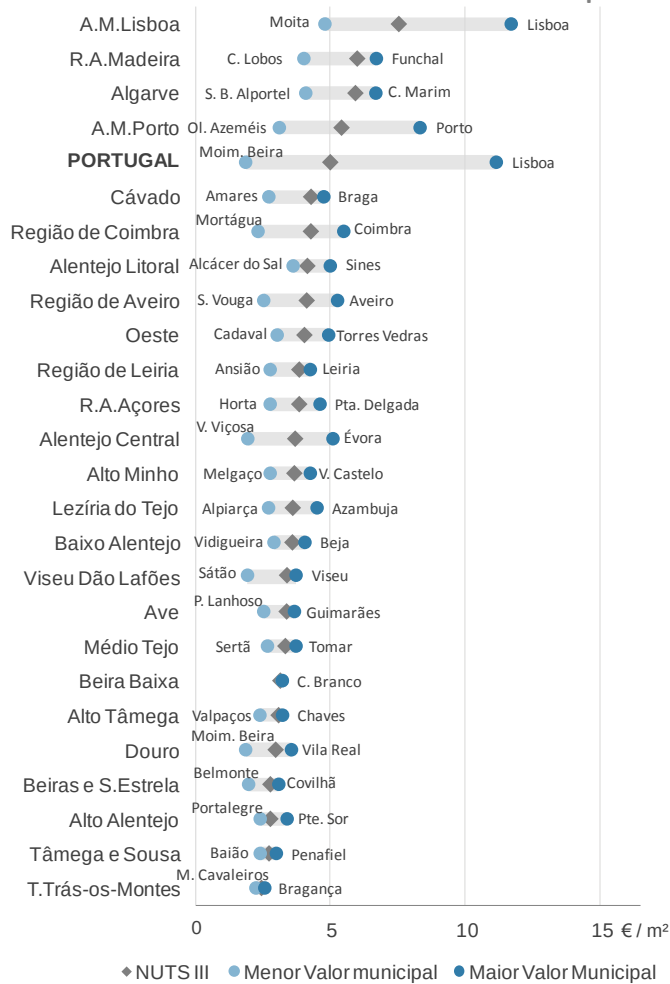




RENDAS DA HABITAÇÃO - PRODUTOS

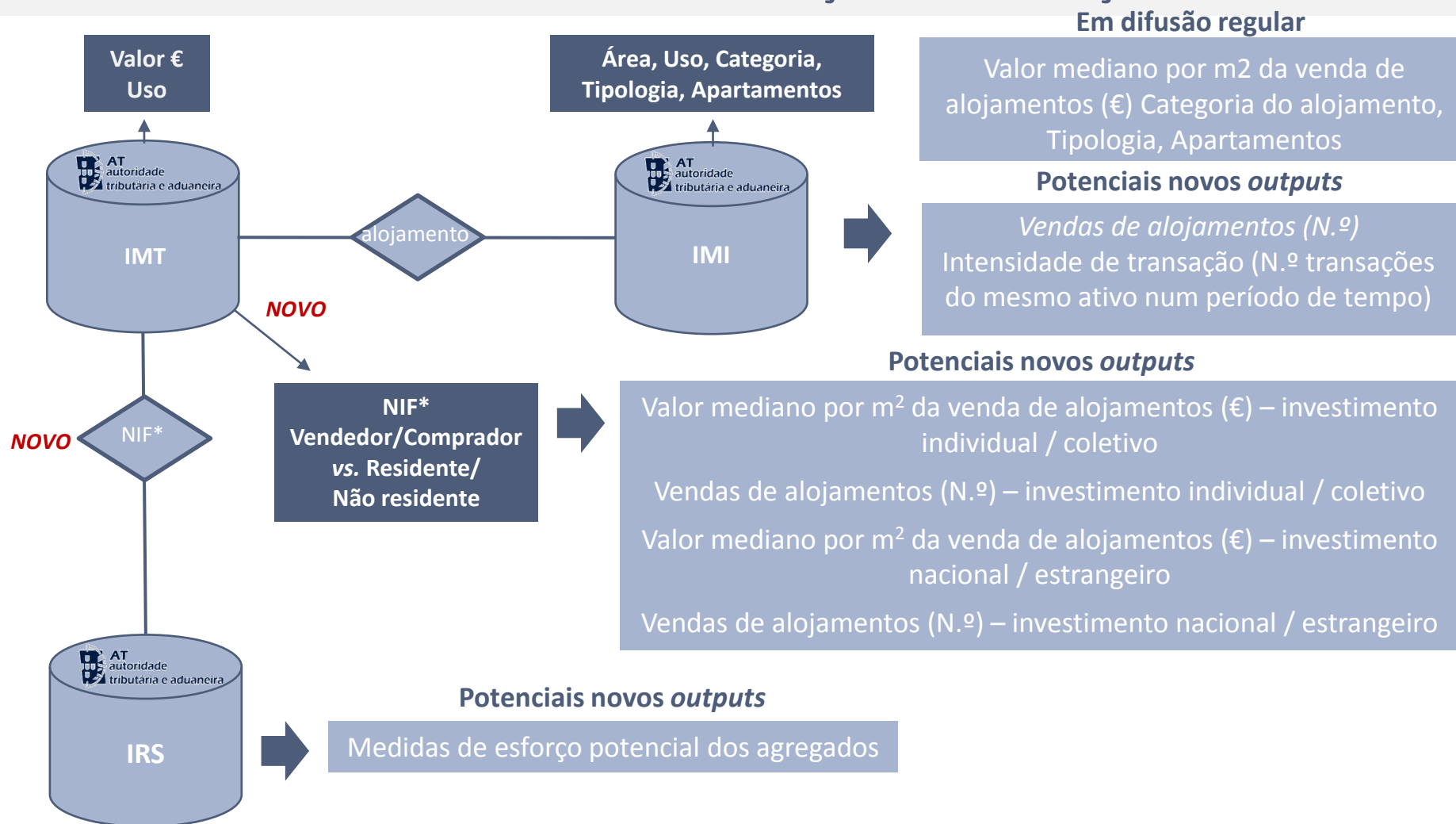
divulgação

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento, 1ºS 2019



DESENVOLVIMENTOS RECENTES E FUTUROS

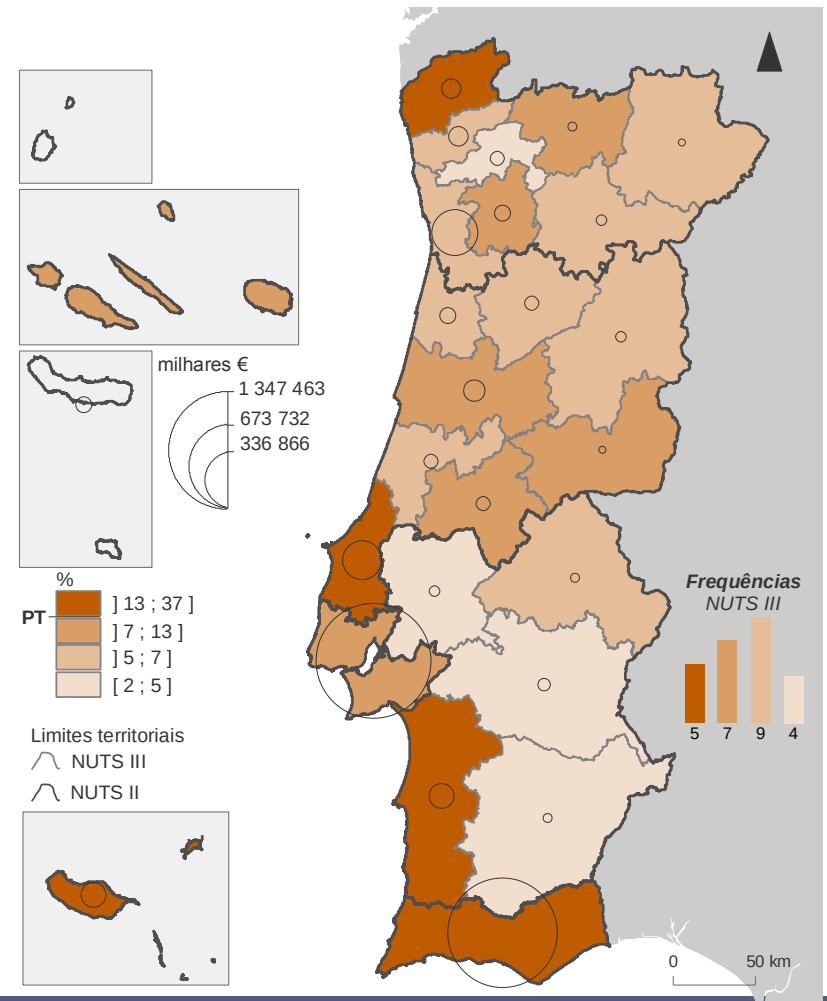
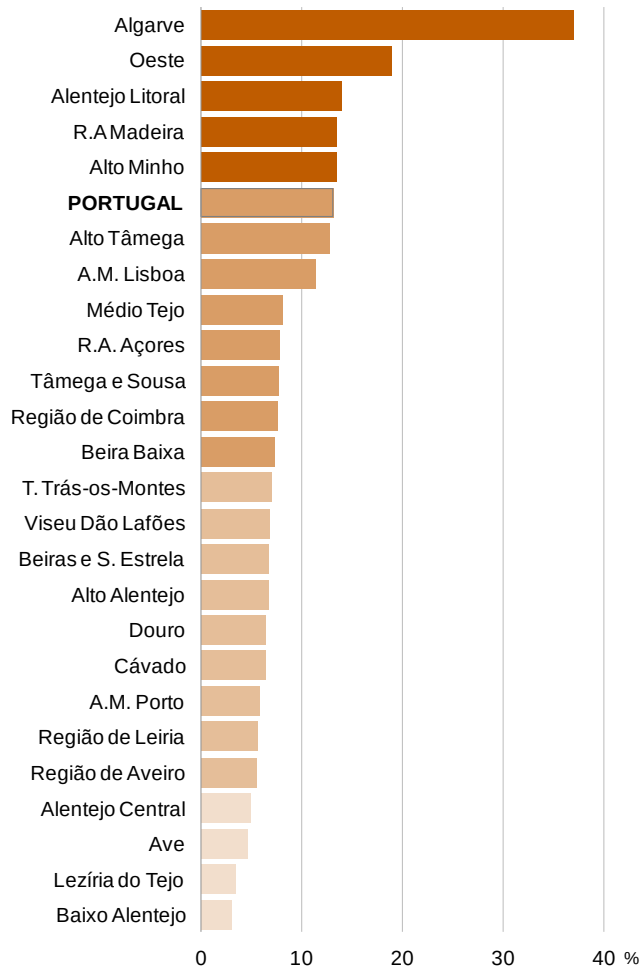
Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local



DESENVOLVIMENTOS RECENTES E FUTUROS

Aquisição de imóveis por não residentes

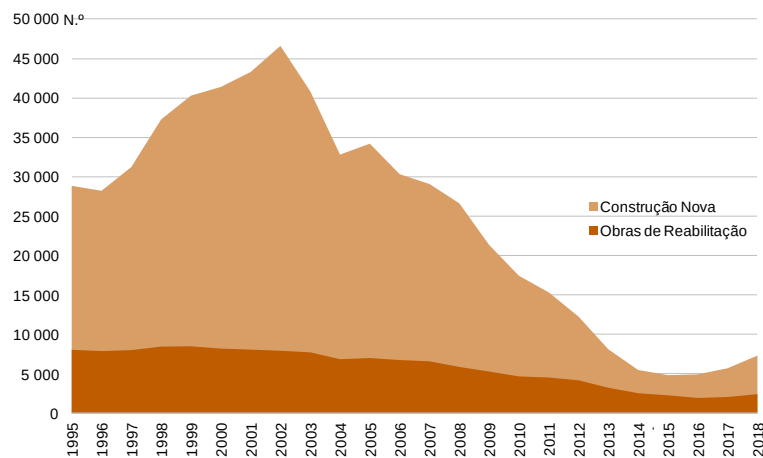
Valor e Proporção do valor dos imóveis adquiridos por não residentes, por NUTS III, 2018



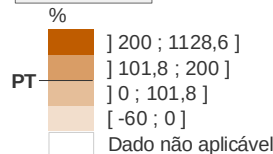
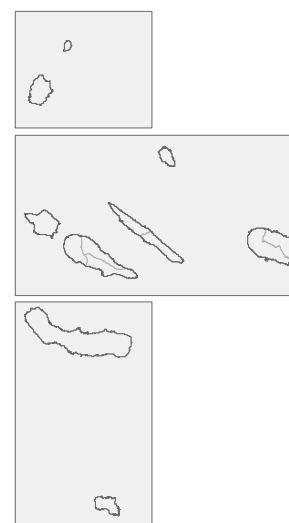
DESENVOLVIMENTOS RECENTES E FUTUROS

Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas

Número de edifícios concluídos para habitação familiar segundo o tipo de obra, Portugal, 1995-2018

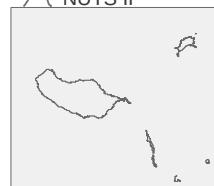


Taxa de variação dos fogos licenciados em construções novas para habitação familiar 2013-15 / 2016-18

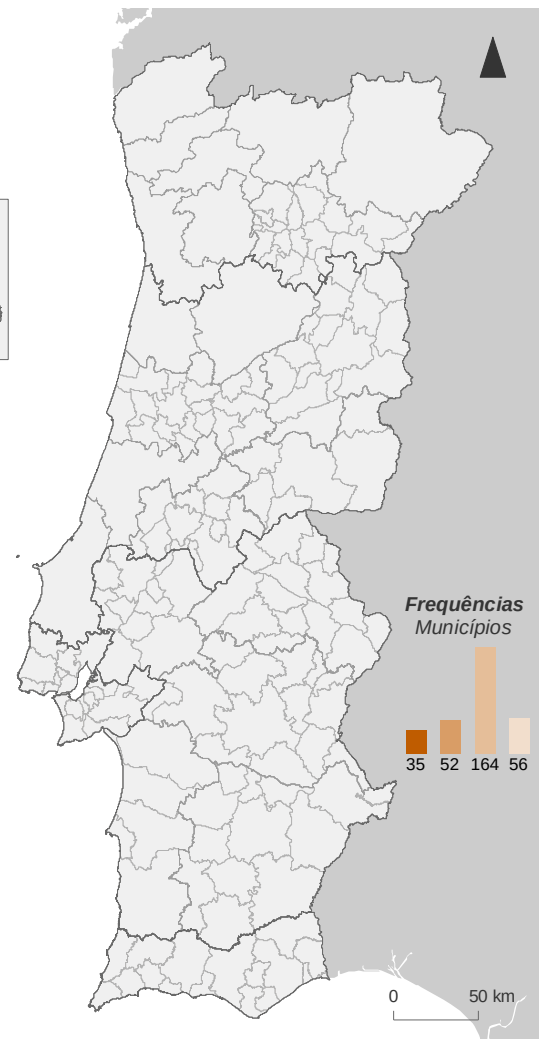
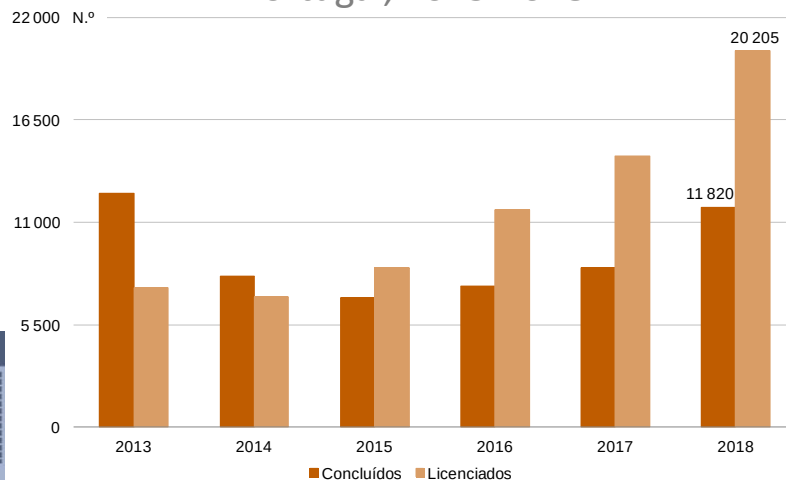


Limites Territoriais

- Município
- NUTS III
- NUTS II



Número de fogos concluídos e licenciados em construções novas para habitação familiar, Portugal, 2013-2018



DESENVOLVIMENTOS RECENTES E FUTUROS

Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

Em difusão regular

Novos contratos de arrendamento (N.º)
Valor mediano das rendas por m² de novos
contratos de arrendamento de alojamentos
(€)

Potenciais novos outputs

Duração dos contratos de arrendamento
Quartis do valor das rendas por m²

Potenciais novos outputs

Novos contratos de arrendamento de alojamentos (N.º) – proprietários
residentes / não-residentes

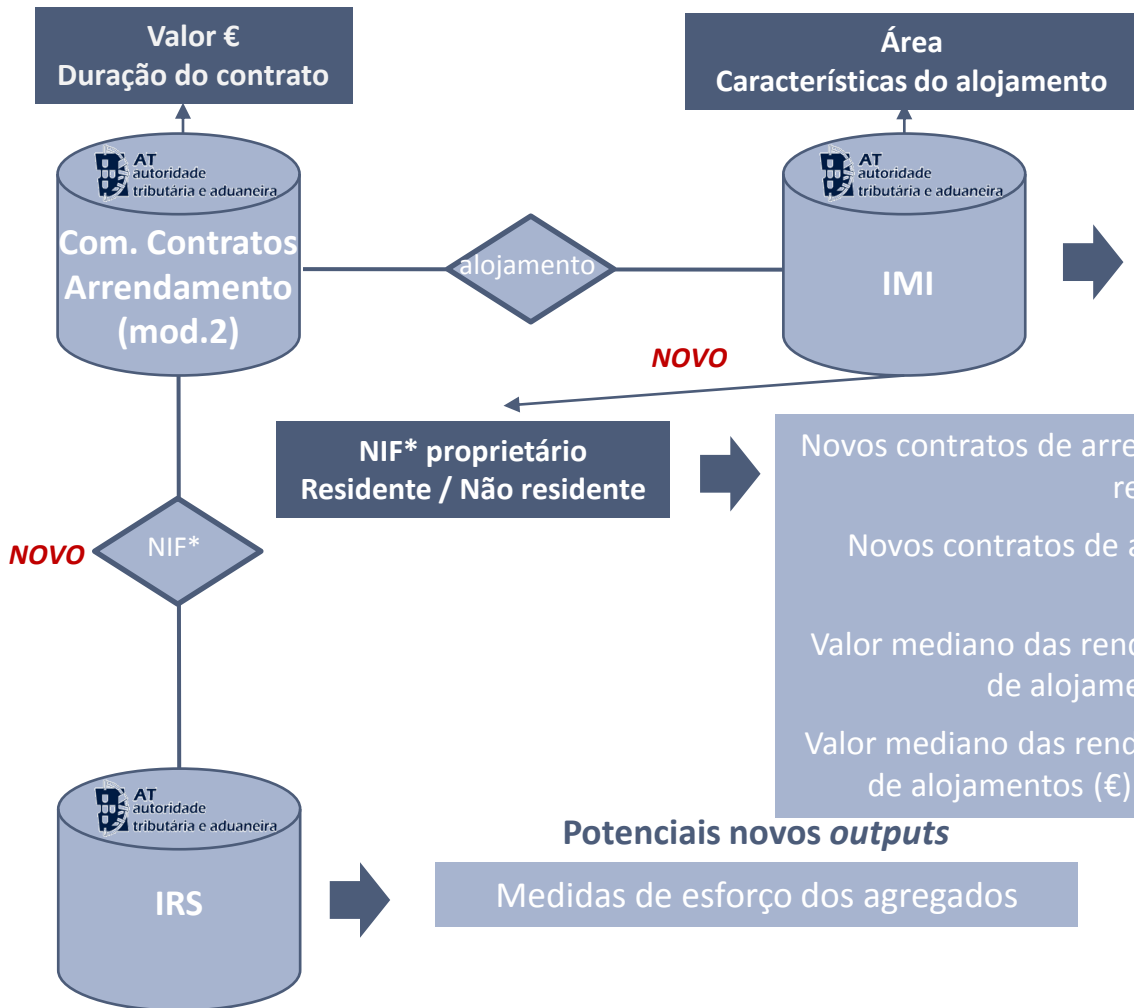
Novos contratos de arrendamento de alojamentos (N.º) – pessoa
singular/coletiva

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento
de alojamentos (€) – pessoa singular/coletiva

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento
de alojamentos (€) – proprietários residentes / não-residentes

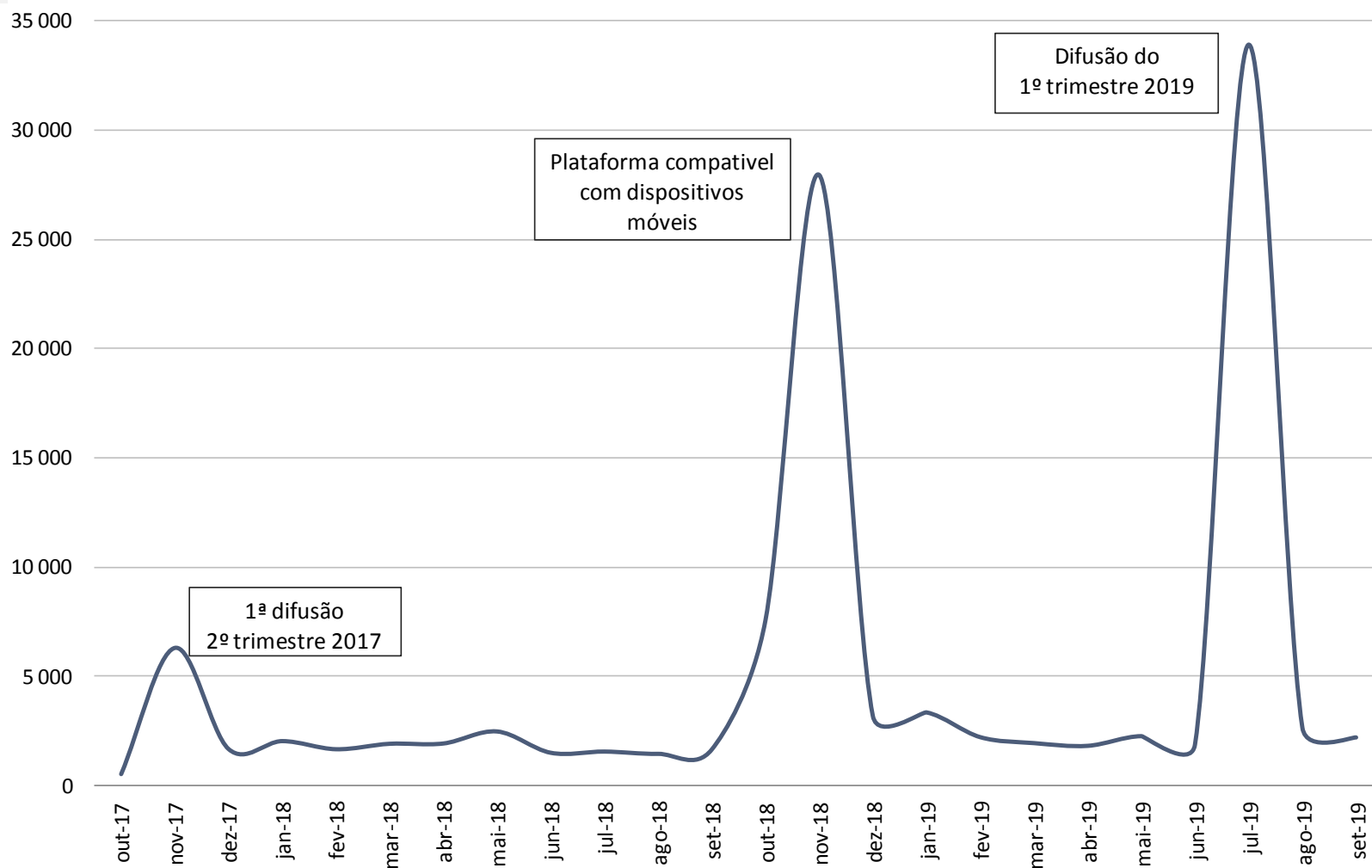
Potenciais novos outputs

Medidas de esforço dos agregados





estatísticas de acesso à plataforma interativa



- Relevância dos dados da *Autoridade Tributária* para alargar a oferta de estatísticas de monitorização do mercado imobiliário, incluindo à escala local
- Importância da informação de caracterização dos espaços de vida quotidiana das pessoas → *Estatísticas de Proximidade*
- Contributo para a formulação e monitorização de *Políticas Públicas*
- Potencial para novas estatísticas implica *Estudos de Viabilidade*:
 - Segmentação de resultados por residentes e não residentes
 - Segmentação de resultados por investidor individual e coletivo
 - Estatísticas com âmbito temporal de apuramento infra-anual
 - Integração da informação com o IRS para a produção de indicadores do acesso das famílias ao mercado da habitação.

Uma integração mais forte ao nível micro dos dados dos preços e das rendas com outras fontes é essencial para sustentar novas estatísticas sobre o mercado imobiliário



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Estatísticas de Preços e Rendas da Habitação ao nível local

Secção Permanente de Estatísticas de Base Territorial
Conselho Superior de Estatística

22 de outubro de 2019

