

31 de outubro de 2019

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local
2º trimestre de 2019

A Área Metropolitana do Porto registou um preço de habitação superior ao valor nacional

No segundo trimestre de 2019 (últimos 12 meses) 45 municípios localizados maioritariamente no Algarve (1 606 €/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 383 €/m²) – as duas sub-regiões com preços mais elevados do país – apresentaram um preço mediano de venda de habitação superior ao valor nacional (1 031 €/m²). A Área Metropolitana do Porto registou, pela primeira vez desde o 1º trimestre de 2016, um preço mediano (1 034 €/m²) acima do valor nacional.

Lisboa (3 154 €/m²) registou o preço mediano mais elevado do país e, com valores, superiores a 1 500 €/m² destacaram-se ainda Cascais (2 478 €/m²), Oeiras (2 134 €/m²), Loulé (2 018 €/m²), Lagos (1 875 €/m²), Albufeira (1 821 €/m²), Tavira (1 766 €/m²), Porto (1 762 €/m²), Odivelas (1 646 €/m²), Lagoa (1 634 €/m²), Funchal (1 558 €/m²), Faro (1 532 €/m²), Loures (1 521 €/m²) e Vila Real de Santo António (1 519 €/m²).

A cidade de Vila Nova de Gaia registou, pela primeira vez desde o 1º trimestre de 2016, um preço de habitação superior ao valor nacional. Três freguesias de Lisboa registaram preços superiores a 4 500 €/m²: Santo António, Misericórdia e Santa Maria Maior. No Porto, a freguesia do Bonfim registou, simultaneamente, o preço mediano dos alojamentos vendidos e a taxa de variação homóloga acima do registado na cidade.

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 2º 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.

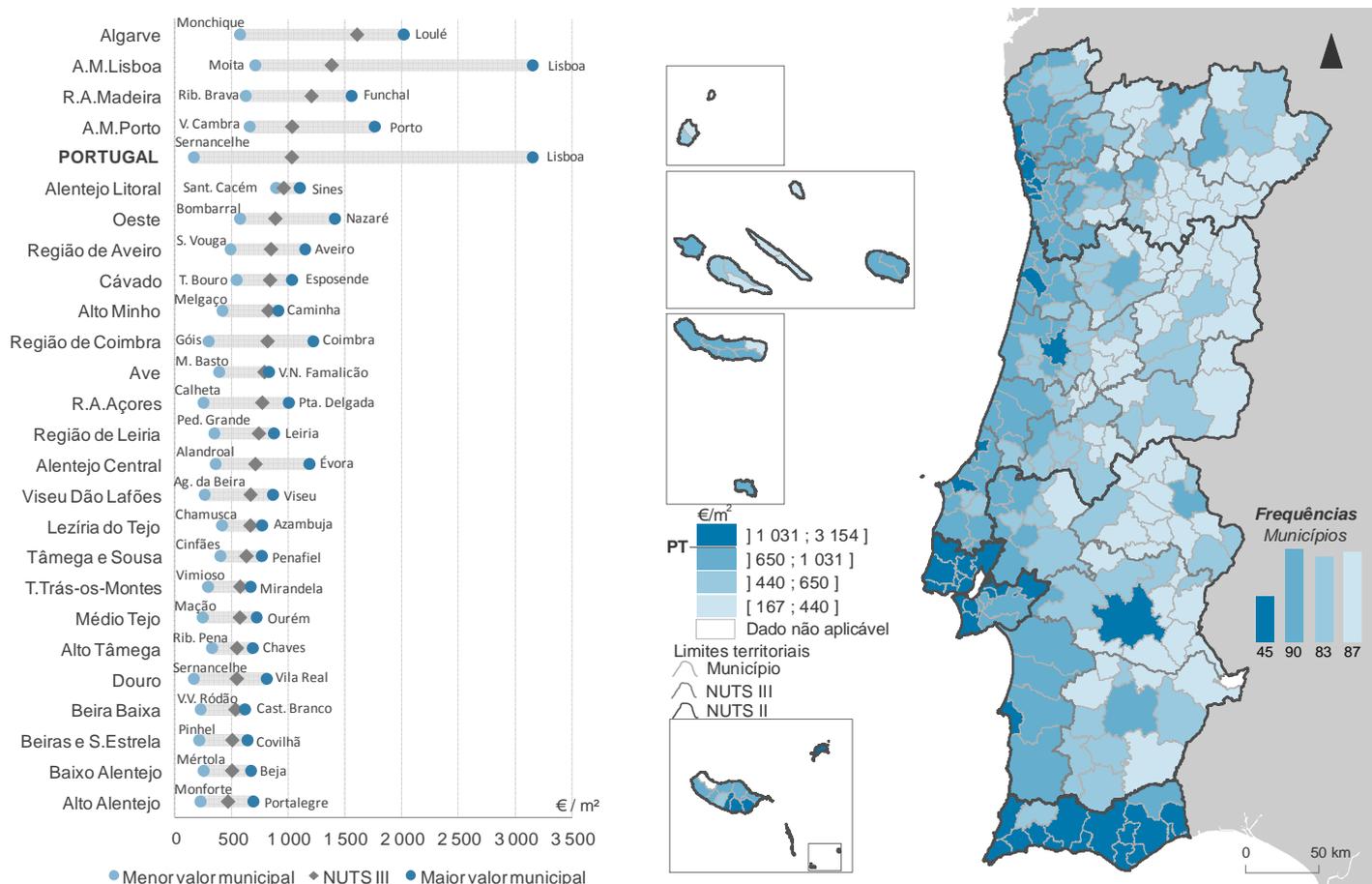
A Área Metropolitana do Porto registou, pela primeira vez desde o 1º trimestre de 2016, um preço mediano (1 034 €/m²) acima do valor nacional

No 2º trimestre de 2019 (últimos 12 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 031 €/m², registando um aumento de +2,0% relativamente ao trimestre anterior e +6,4% relativamente ao trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 606 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 383 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 205 €/m²) e, pela primeira vez desde o 1º trimestre de 2016, a Área Metropolitana do Porto (1 034 €/m²).

No período em análise, 45 municípios apresentaram um preço mediano acima do valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (14 em 18). O município de Lisboa (3 154 €/m²) registou o preço mediano de vendas de habitação mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 1 500 €/m² em Cascais (2 478 €/m²), Oeiras (2 134 €/m²), Loulé (2 018 €/m²), Lagos (1 875 €/m²), Albufeira (1 821 €/m²), Tavira (1 766 €/m²), Porto (1 762 €/m²), Odivelas (1 646 €/m²), Lagoa (1 634 €/m²), Funchal (1 558 €/m²), Faro (1 532 €/m²), Loures (1 521 €/m²) e Vila Real de Santo António (1 519 €/m²), mais dois municípios que os assinalados no trimestre anterior.

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região onde se verificou a maior amplitude de preços entre municípios (2 446 €/m²): o menor valor registou-se na Moita (708 €/m²) e o maior em Lisboa. O Algarve e a Área Metropolitana do Porto apresentaram também diferenciais de preços entre municípios superiores a 1 000 €/m².

Figura 1: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºT 2019



A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o maior diferencial entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos usados (471 €/m²) entre as 25 NUTS III do país

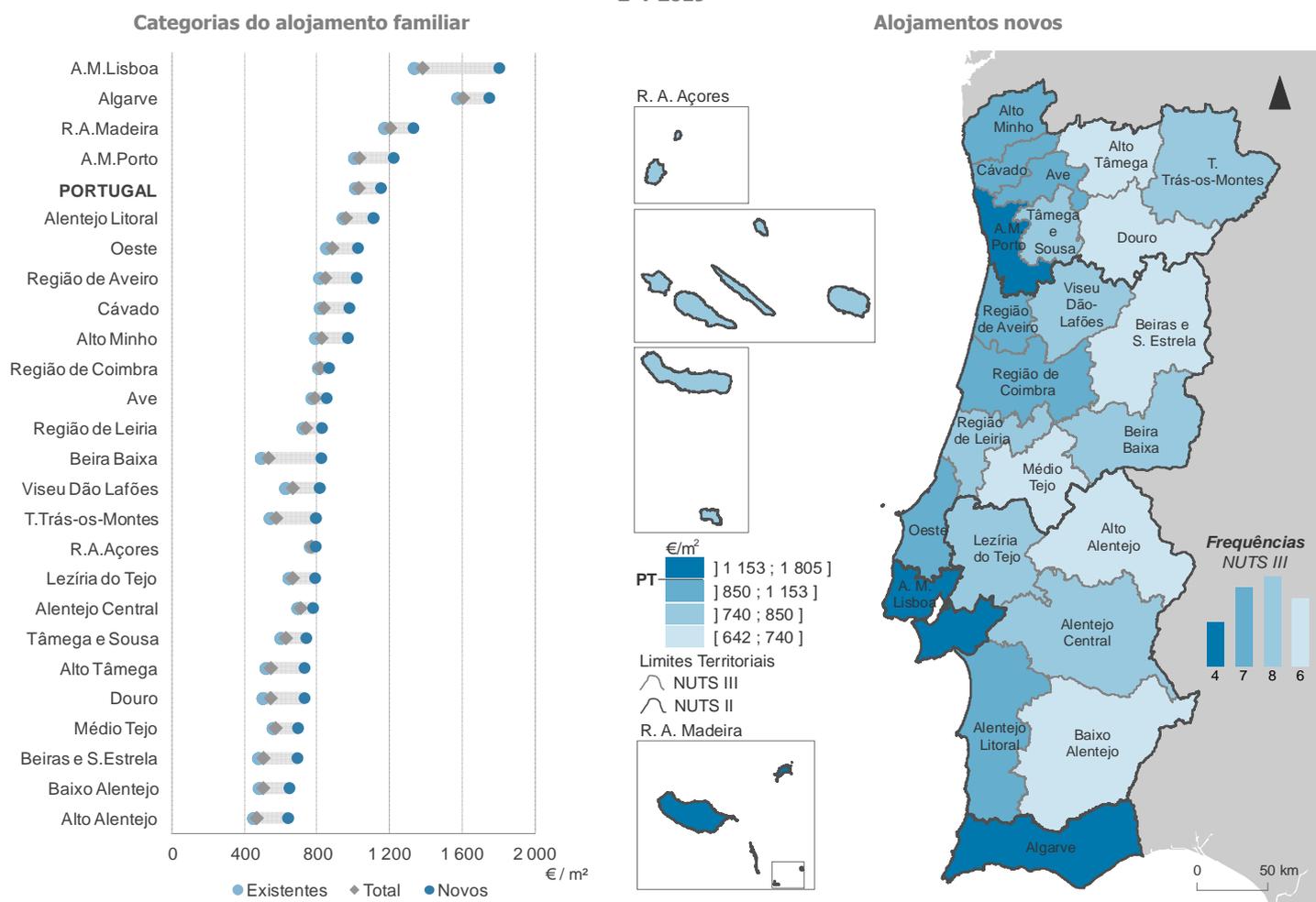
No 2º trimestre de 2019, em Portugal, o preço mediano de alojamentos novos foi 1 153 €/m² e para os alojamentos existentes o valor situou-se em 1 010 €/m².

A Área Metropolitana de Lisboa (1 805 €/m²), o Algarve (1 750 €/m²), a Região Autónoma da Madeira (1 333 €/m²) e a Área Metropolitana do Porto (1 224 €/m²) apresentaram um preço mediano de alojamentos novos acima do valor nacional. No caso dos alojamentos existentes apenas três destas sub-regiões superaram o referencial nacional: o preço mais elevado registou-se no Algarve (1 573 €/m²), seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (1 334 €/m²) e a Região Autónoma da Madeira (1 170 €/m²).

Entre as 25 NUTS III do país, o menor preço mediano de alojamentos existentes e novos vendidos verificou-se no Alto Alentejo (448 €/m² e 642 €/m², respetivamente).

À semelhança de trimestres anteriores, a Área Metropolitana de Lisboa apresentou a maior diferença entre o preço de alojamentos novos e o de alojamentos existentes (471 €/m²).

Figura 2: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal e NUTS III, 2ºT 2019



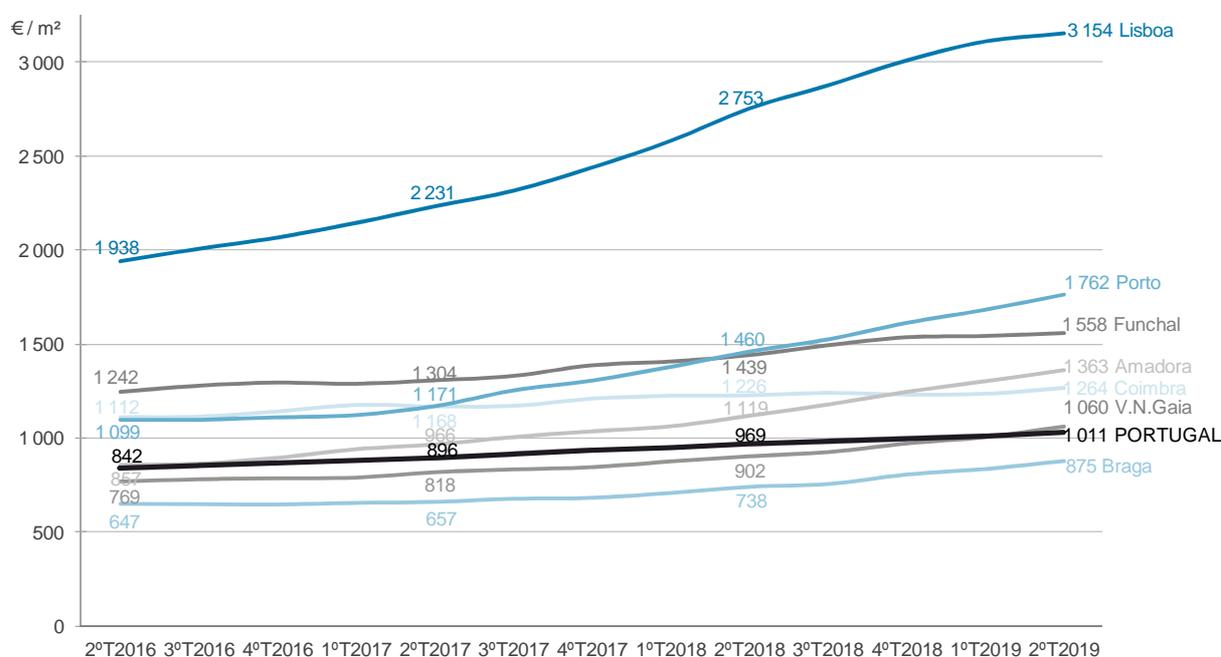
A cidade de Vila Nova de Gaia registou, pela primeira vez desde o 1º trimestre de 2016, um preço de habitação superior ao valor nacional

No 2º trimestre de 2019, a variação homóloga do preço mediano de alojamentos vendidos em Portugal foi +6,4%, passando de 969 €/m² no 2º trimestre de 2018 para 1 031 €/m² no 2º trimestre de 2019. A cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (3 154 €/m²), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes. A cidade da Amadora, mais uma vez, destacou-se por registar o maior crescimento face ao período homólogo: +21,8%.

Face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes registaram aumento dos preços. Para além da Amadora, verificaram-se variações expressivas no Porto (+20,7%), Braga (+18,6%), e Vila Nova de Gaia (+17,5%). Lisboa (+14,6%) e Funchal (+8,3%) registaram também taxas de crescimento homólogas superiores ao valor nacional (+6,4%) e a cidade de Coimbra registou o menor crescimento relativo (+3,1%). Face ao 1º trimestre de 2019, as únicas cidades onde a taxa de variação homóloga aumentou foram Vila Nova de Gaia (+2,8 p.p.) e Braga (+0,4 p.p.).

No 2º trimestre de 2019, nas cidades de Lisboa, Porto, Funchal, Amadora e Coimbra, o preço de venda de alojamentos manteve-se acima do valor do país, juntando-se, pela primeira vez desde o 1º trimestre de 2016, Vila Nova de Gaia. A cidade de Braga (875 €/m²) é a única que se mantém com preço inferior ao valor nacional.

Figura 3: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 2ºT2016 – 2ºT2019



A cidade de Lisboa registou a maior diferença entre os preços dos alojamentos novos (4 049 €/m²) e dos alojamentos existentes (3 065 €/m²): 984 €/m². Lisboa distinguiu-se também, tal como em trimestres anteriores, por apresentar os preços da habitação mais elevados, entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes, em todas as classes de

tipologia do alojamento consideradas. A maior diferença entre os valores medianos nas quatro classes de tipologia do alojamento registou-se porém no Porto, entre as tipologias T0 ou T1 (2 092 €/m²) e T4 ou superior (1 539 €/m²).

Vila Nova de Gaia registou a menor diferença de preços entre as quatro classes de tipologia do alojamento (76 €/m²): a tipologia T3 assumiu o menor valor mediano (1 026 €/m²) enquanto a tipologia T0 ou T1 apresentou o mais elevado preço da habitação (1 102 €/m²) na cidade.

Figura 4: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Cidades, 2ºT 2019

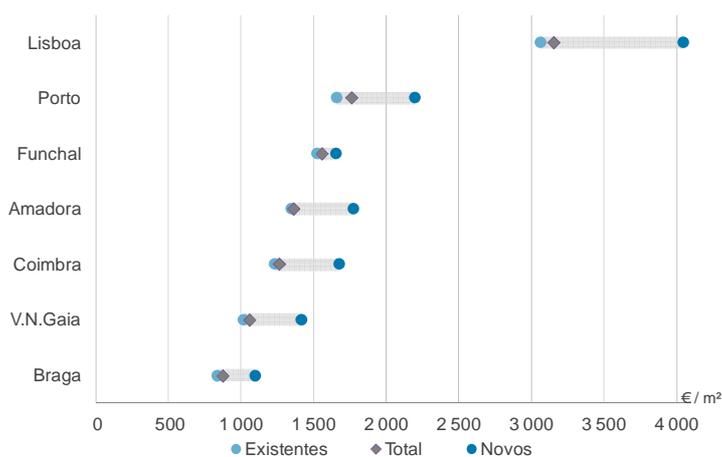
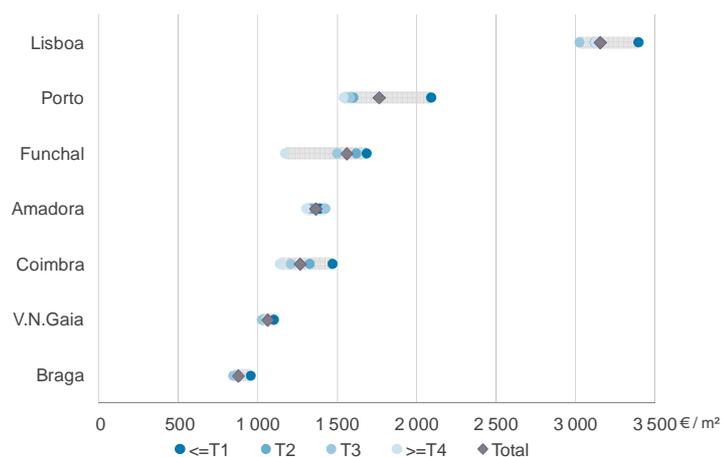


Figura 5: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Cidades, 2ºT 2019



Para as cidades com mais de 200 mil habitantes (Lisboa e Porto) apresentam-se em seguida valores por freguesia.

As freguesias de Santo António, Misericórdia e Santa Maria Maior registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m²

No 2º trimestre de 2019, três das 24 freguesias de Lisboa registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m²: Santo António (5 131 €/m²) – que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes –, Misericórdia (4 718 €/m²) – que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré –, Santa Maria Maior (4 509 €/m²) – que inclui a área do Castelo e Baixa/Chiado.

As freguesias de Santo António, Santa Maria Maior, Belém, Misericórdia, São Vicente, Campo de Ourique e Arroios, registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor da cidade de Lisboa (3 154 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+14,6%). A freguesia de Marvila (2 855 €/m²) apresentou um preço mediano inferior ao da cidade mas a maior taxa de variação homóloga (+85,0%).

As freguesias de Santa Clara, Lumiar, Carnide e São Domingos de Benfica registaram, no 2º trimestre de 2019, preços e taxas de variação inferiores aos da cidade de Lisboa. As freguesias de Santa Clara (2 023 €/m²), Olivais (2 353 €/m²) e Beato (2 380 €/m²) apresentaram valores inferiores a 2 500 €/m². A freguesia do Parque das Nações, tal como em trimestres anteriores, foi a única com uma evolução negativa do preço.

Figura 6: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2019

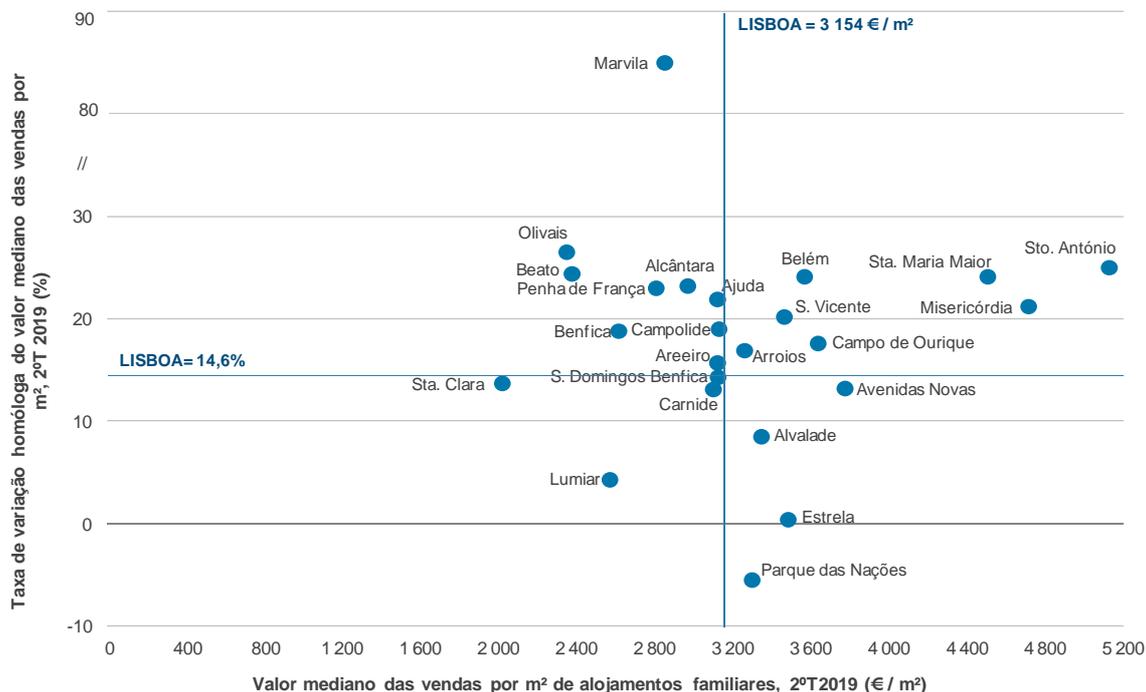
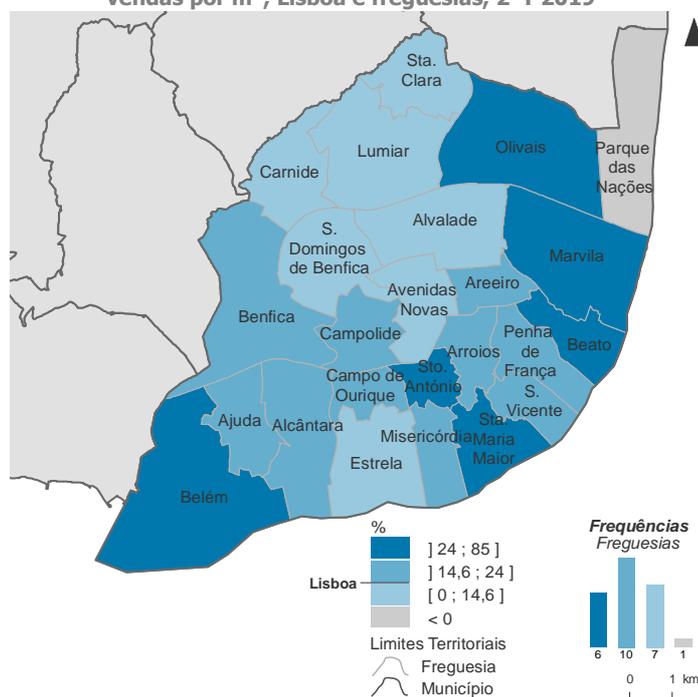
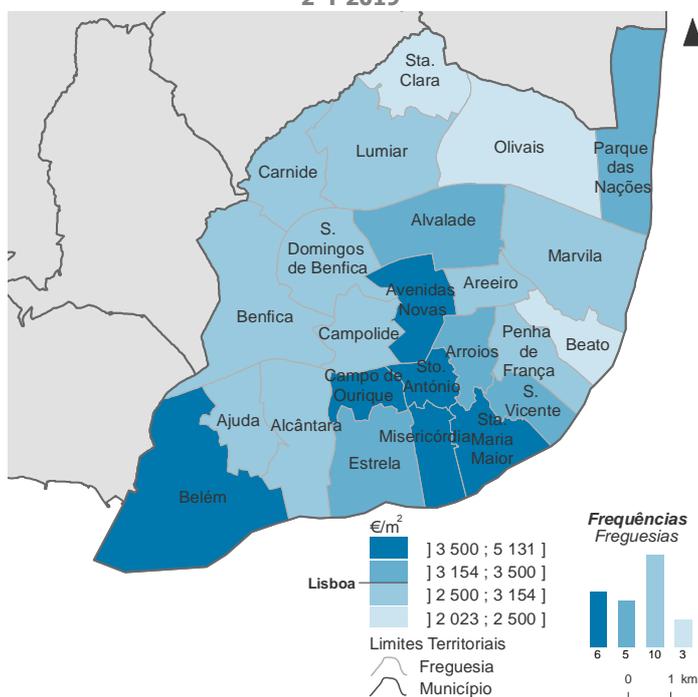


Figura 7: Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2019

Figura 8: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 2ºT 2019



Bonfim registou, simultaneamente, o preço mediano dos alojamentos vendidos e a taxa de variação homóloga acima do registado na cidade do Porto

No 2º trimestre de 2019, a freguesia do Bonfim destacou-se entre as sete freguesias por apresentar, simultaneamente, um preço mediano (1 785 €/m²) acima do valor da cidade do Porto (1 762 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+45,4%) superior à verificada na cidade (+20,7%).

A União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos e a União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde destacaram-se por apresentarem, simultaneamente, um preço mediano de alojamentos vendidos (2 081 €/m², 2 058 €/m² e 2 346 €/m², respetivamente) acima do valor da cidade do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo, (+17,1%, +18,8% e +9,5%, respetivamente) inferiores às registadas na cidade do Porto (+20,7%). A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o preço mediano mais elevado (2 346 €/m²), entre as sete freguesias da cidade.

A freguesia de Paranhos registou, simultaneamente, um preço mediano (1 500 €/m²) e uma variação homóloga (+16,6%) inferiores aos valores verificados na cidade do Porto.

As freguesias de Campanhã e Ramalde registaram, no 2º trimestre de 2019, um preço mediano (1 114 €/m² e 1 642 €/m², respetivamente) inferior ao da cidade do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo (+24,2%, e +22,9%, respetivamente), superiores à registada na cidade.

No período em análise, tal como no trimestre anterior, a freguesia da Campanhã registou o menor preço mediano (1 114 €/m²), e a freguesia do Bonfim destacou-se por apresentar a maior taxa de variação face ao período homólogo (+45,4%).

Figura 9: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2019

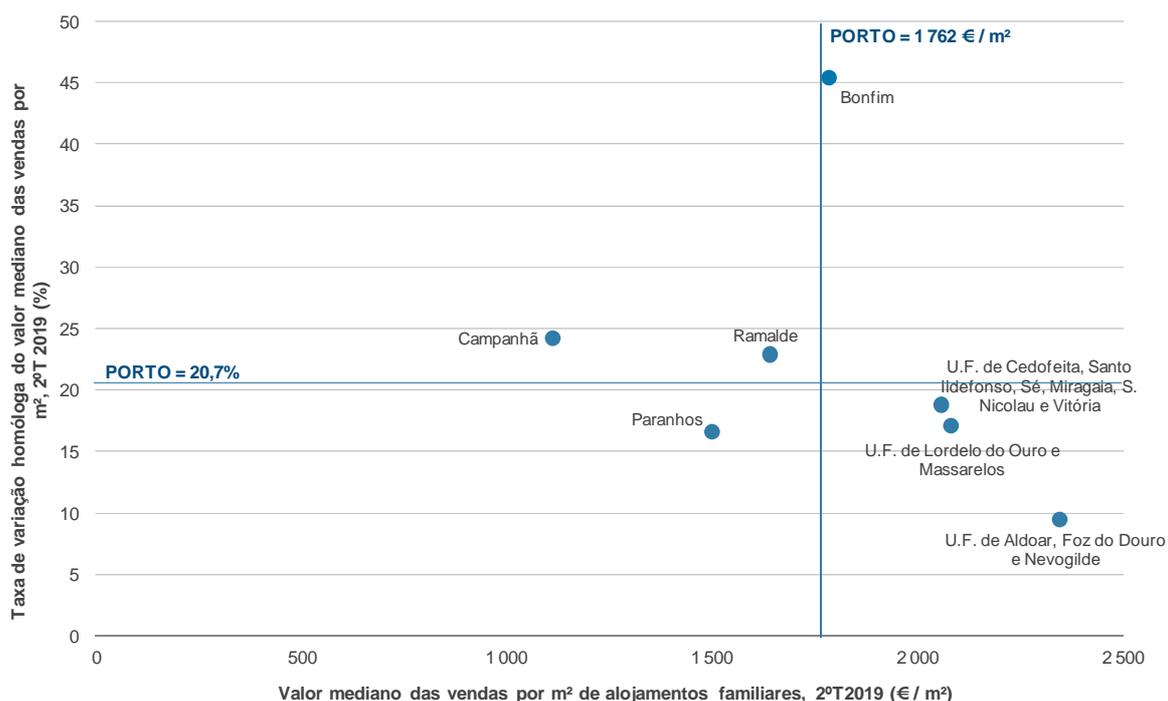
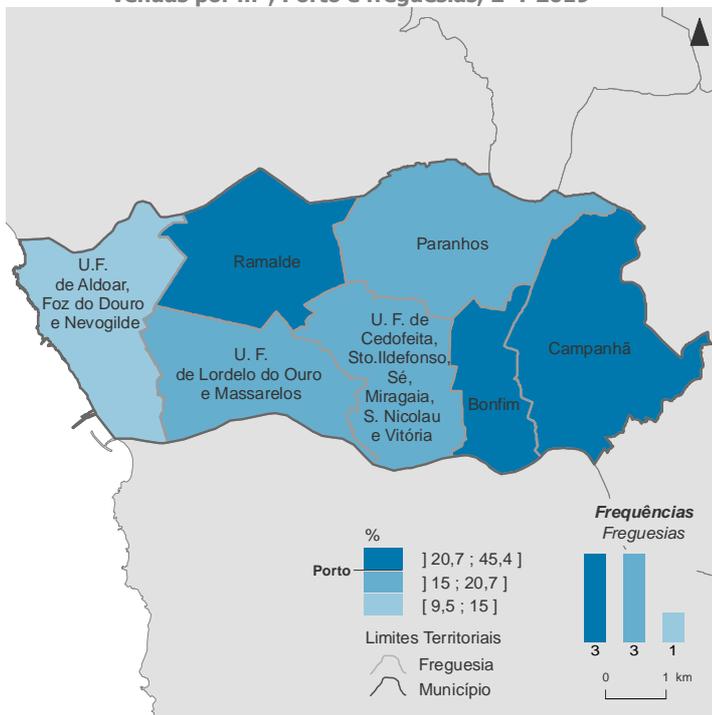
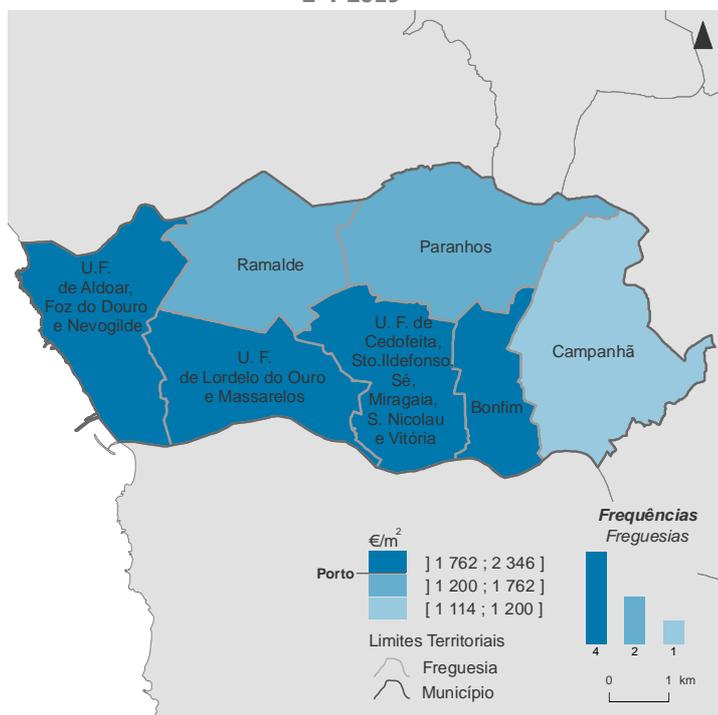


Figura 10: Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2019

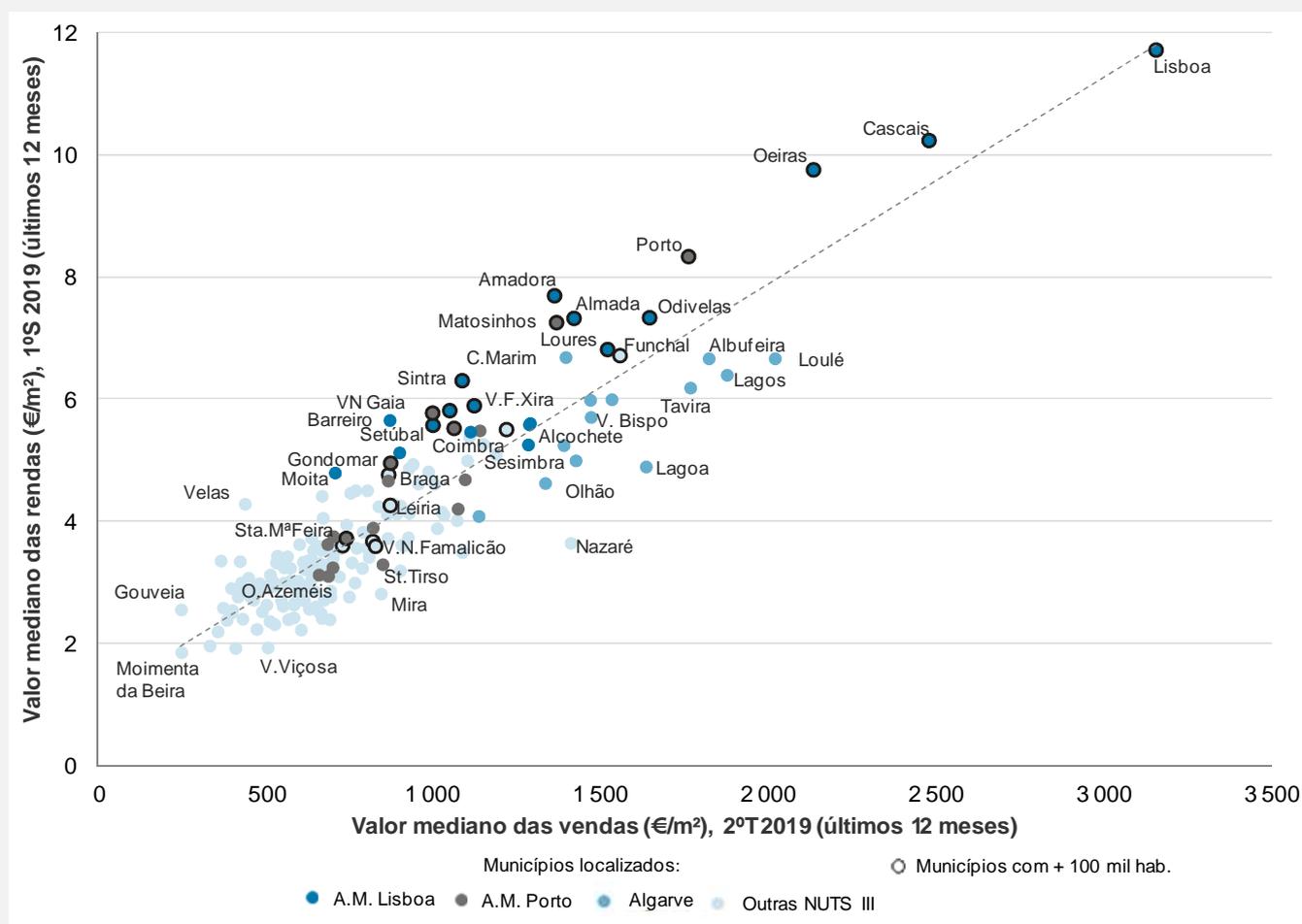
Figura 11: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 2ºT 2019



Renda e preço de aquisição por m²

A Figura 12 representa a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m² das rendas de novos contratos com o preço por m² das aquisições de habitação. Três municípios continuam a destacar-se por apresentarem valores por m² mais caros que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras. Tendo como referência a linha de tendência, verifica-se 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 Sesimbra e Lisboa que está sobre a linha de tendência –, 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 12: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e preço 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 1º Semestre de 2019 (últimos 12 meses) e a informação relativa às vendas de alojamentos familiares refere-se ao 2º Trimestre de 2019 (últimos 12 meses). O gráfico apresenta os 198 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.

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 (BGRI) e que a integram. Nota: a delimitação das cidades estatísticas resultou de um processo de articulação do INE com as câmaras municipais.

Imposto Municipal sobre Imóveis: Imposto municipal, de carácter 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.

Subsecção estatística: Unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da secção estatística. Corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas, ao lugar ou parte do lugar nas áreas rurais, ou a áreas residuais que podem conter ou não alojamentos (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 trimestrais para o período entre o 1º trimestre de 2016 e o 2º trimestre de 2019 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados.

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

[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](#)

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

[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](#)

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

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