

5 de maio de 2021

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

4º trimestre de 2020

Porto registou maior crescimento homólogo entre os municípios mais populosos

No 4º trimestre de 2020 (últimos 3 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m², representando uma taxa de variação homóloga de +7,8%. Em 12 NUTS III houve uma aceleração dos preços da habitação superior à verificada no país (+0,2 pontos percentuais), incluindo o Algarve (+2,4 p.p.) e a Área Metropolitana do Porto (+1,0 p.p.). Ainda assim, em treze sub-regiões houve uma desaceleração dos preços, nomeadamente, na Região Autónoma da Madeira (-8,5 p.p.) e na Área Metropolitana de Lisboa (-1,0 p.p.).

Tendo como referência os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, o Porto registou a maior taxa de variação homóloga (+21,2%), no 4º trimestre de 2020 (últimos 3 meses).

Na caixa 1 (página 11), a **relação entre os valores da avaliação** realizada pelos bancos para o crédito à habitação e **os preços de habitação** sugere menores valores relativos da avaliação nos municípios com preços medianos superiores a 960 €/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, como é o caso da 1ª secção do destaque, a mediana é determinada no período anual terminado no trimestre de referência desta publicação, eliminando-se possíveis efeitos sazonais no comportamento dos preços e permitindo assim aumentar o detalhe geográfico de apresentação de resultados.

Os resultados desde o 1º trimestre de 2016 até ao 4º trimestre de 2020 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados (indicadores no final do destaque).

Paralelamente, atualiza-se a informação da plataforma interativa '[Preços da Habitação nas cidades](#)' (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.

Este destaque está organizado em duas secções: na primeira, analisam-se resultados trimestrais (últimos 3 meses). Na segunda, apresentam-se os resultados já habituais – resultados de frequência trimestral correspondentes aos últimos 12 meses acabados no trimestre de referência – para o país, sub-regiões NUTS III, municípios e freguesias das cidades de Lisboa e Porto.

I. Resultados trimestrais (últimos 3 meses)

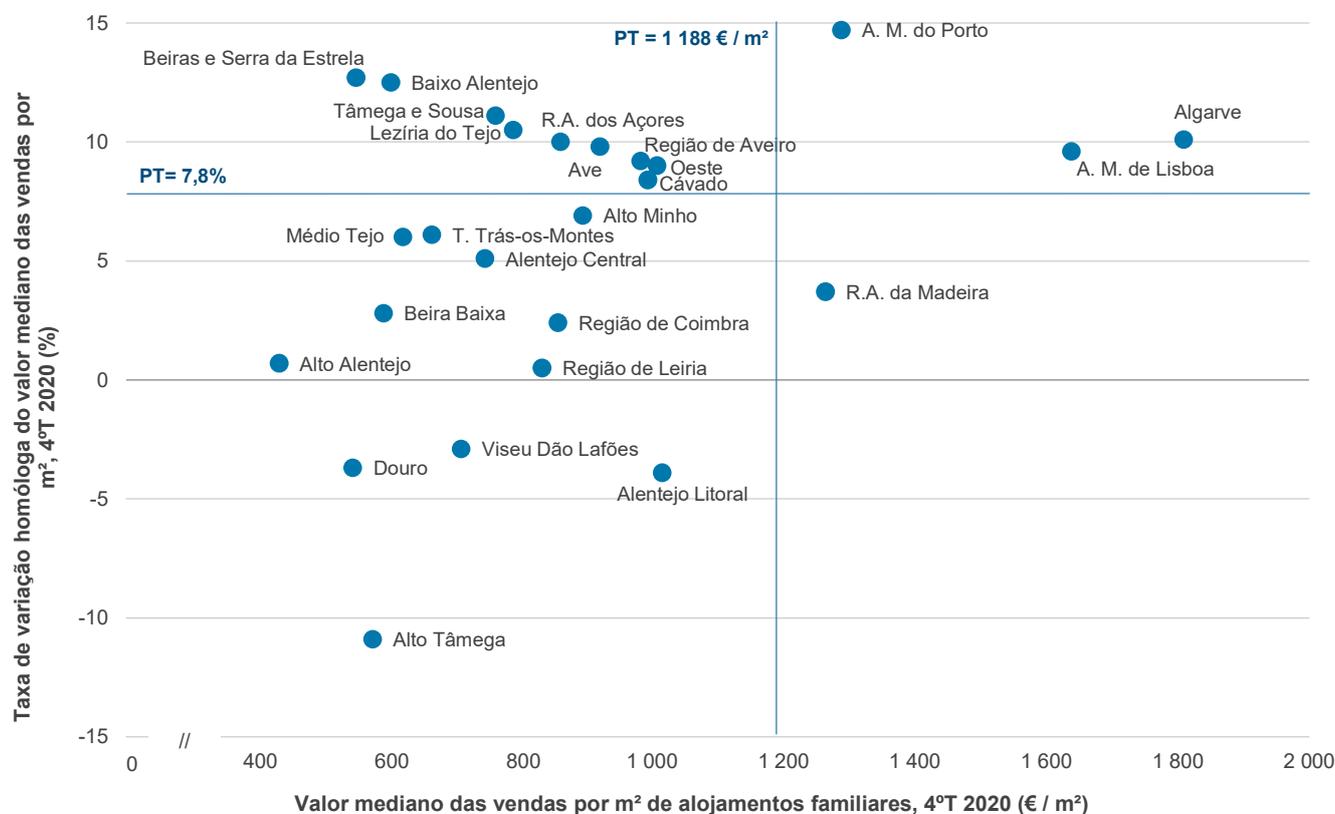
A Área Metropolitana do Porto registou o maior crescimento homólogo nos preços da habitação, +14,7%

No 4º trimestre de 2020 (últimos 3 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m². Este valor representa um aumento face ao 3º trimestre (+1,7%) e relativamente ao 4º trimestre de 2019 (+7,8%). A evolução da taxa de variação homóloga entre o 3º e 4º trimestre de 2020, de 7,6% para 7,8%, evidencia uma ligeira aceleração dos preços da habitação, interrompendo a desaceleração verificada nos dois trimestres anteriores.

No período em análise, as três sub-regiões com os preços mais elevados – Algarve (1 809 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 638 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 288 €/m²) – registaram, simultaneamente, taxas de variação homóloga – +10,1%, +9,6% e +14,7%, respetivamente – mais expressivas que a do país (+7,8%). Para além destas três sub-regiões, também a Região Autónoma da Madeira (1 264 €/m²) registou um preço mediano superior ao país, apresentando, contudo, um crescimento homólogo (+3,7%) inferior ao do país.

Entre as 25 NUTS III do país, destaca-se, com o maior crescimento homólogo, a Área Metropolitana do Porto (+14,7%), e com o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares, o Alto Alentejo (433 €/m²).

Figura 1: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 4ºT 2020

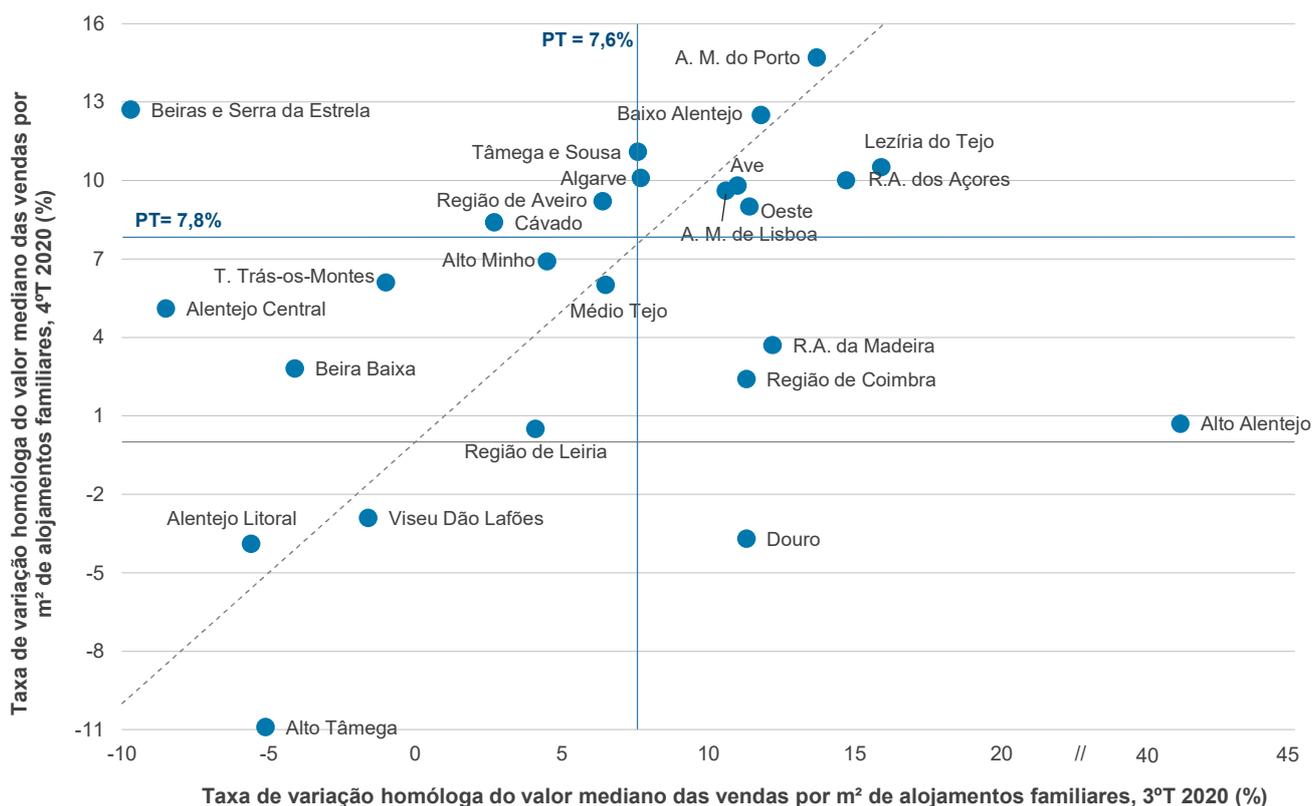


Aceleração do crescimento dos preços em 12 das 25 sub-regiões, mais três do que no 3º trimestre de 2020

A Figura 2 representa a posição das sub-regiões NUTS III num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 3º trimestre (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 4º trimestre de 2020 (eixo das ordenadas). No gráfico foi traçada a bissetriz (linha a tracejado) que representa a igualdade de valores entre os dois indicadores e evidencia que, para 13 das 25 sub-regiões, houve uma redução das taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas de alojamentos (NUTS III abaixo da bissetriz). Neste conjunto estavam duas das NUTS III com preços medianos superiores à mediana do país: Região Autónoma da Madeira (-8,5 p.p.) e Área Metropolitana de Lisboa (-1,0 p.p.).

Pelo contrário, as restantes 12 sub-regiões registaram uma aceleração dos preços mais forte que a verificada para o país (variação +0,2 p.p. entre a taxa de crescimento homólogo do 3º e 4º trimestre de 2020). A tendência de aceleração dos preços verificou-se também no Algarve (+2,4 p.p.) e na Área Metropolitana do Porto (+1,0 p.p.) e foi mais acentuada na sub-região Beiras e Serra da Estrela (+22,4 p.p.).

Figura 2: Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 3ºT 2020 e 4ºT 2020



Porto registou a maior taxa de variação homóloga no 4º trimestre de 2020, +21,2%

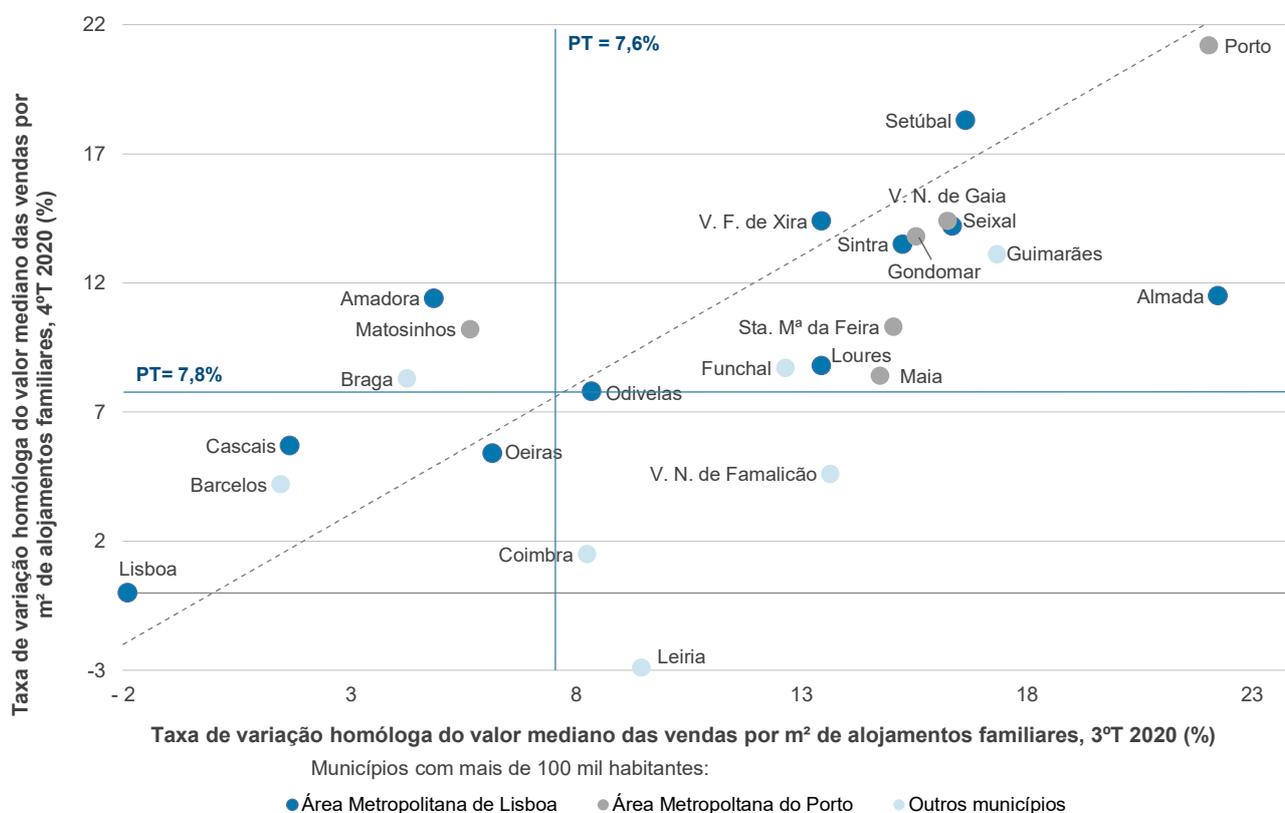
A Figura 3 é semelhante à anterior, mas para os municípios com mais de 100 mil habitantes, evidenciando que para 16 dos 24 municípios ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação (municípios abaixo da bissetriz da taxa de crescimento homóloga no 3º e 4º trimestre de 2020). Destes 16 municípios 6 pertenciam à Área Metropolitana de Lisboa – destacando-se Almada (-10,8 p.p.) – e cinco à Área Metropolitana do Porto – destacando-se a Maia (-6,4 p.p.). A desaceleração mais

expressiva dos preços foi em Leiria (-12,4 p.p.), único município que registou uma redução homóloga dos preços no 4º trimestre de 2020.

Em oito municípios a aceleração dos preços entre o 3º e 4º trimestre de 2020 foi superior ao padrão nacional (+0,2 p.p.), tendo sido mais acentuada na Amadora (+6,5 p.p.), em Matosinhos (+4,5 p.p.), Cascais e Braga (ambos com +4,0 p.p.).

O Porto registou a maior taxa de variação homóloga (+21,2%) no 4º trimestre de 2020 (últimos 3 meses). No caso do município de Lisboa a variação homóloga no 4º trimestre de 2020 foi nula (0%).

Figura 3: Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3ºT 2020 e 4ºT 2020



II. Resultados trimestrais (últimos 12 meses acabados no trimestre de referência)

Quarenta e seis municípios, localizados maioritariamente no Algarve e Área Metropolitana de Lisboa, registaram preços da habitação acima do valor nacional (1 188 €/m²)

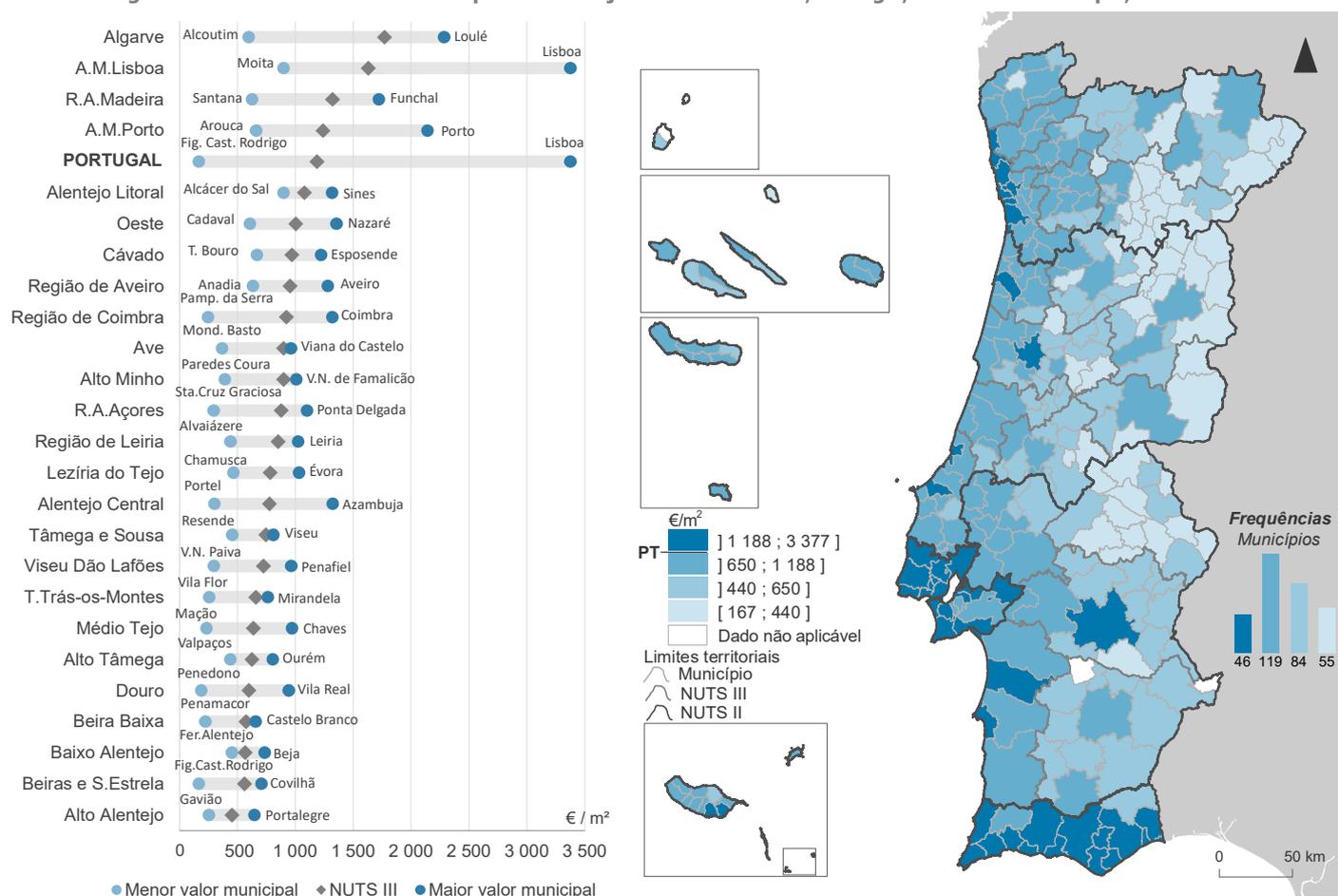
No 4º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 188 €/m², aumentando +2,4% relativamente ao trimestre anterior e +9,9% relativamente ao trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas regiões do Algarve (1 771 €/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 630 €/m²), Região Autónoma da Madeira (1 322 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 240 €/m²).

No período em análise, 46 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (15 em 18). O município

de Lisboa (3 377 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 000 €/m² em Cascais (2 787 €/m²), Oeiras (2 353 €/m²), Loulé (2 286 €/m²), Porto (2 142 €/m²), Albufeira (2 026 €/m²) e Lagos (2 016 €/m²), mais um município que no trimestre anterior.

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região com a maior amplitude de preços entre municípios (2 477 €/m²): o menor valor registou-se na Moita (900 €/m²) e o maior em Lisboa. O Algarve, a Área Metropolitana do Porto, a Região Autónoma da Madeira, a Região de Coimbra e o Alentejo Central apresentaram também diferenciais de preços entre municípios superiores a 1 000 €/m².

Figura 4: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 4ºT 2020



A cidade do Porto destacou-se por registar o maior crescimento face ao período homólogo (+16,6%) e face ao 3º trimestre de 2020 (+6,3%), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes

No 4º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), a cidade de Lisboa apresentou o preço mediano de alojamentos familiares mais elevado (3 377 €/m²), entre as sete cidades com mais de 100 mil habitantes. A cidade do Porto destacou-se por registar simultaneamente o maior crescimento face ao período homólogo (+16,6% vs. +9,9% em Portugal) e o maior crescimento face ao trimestre anterior (+6,3% vs. +2,4% em Portugal).

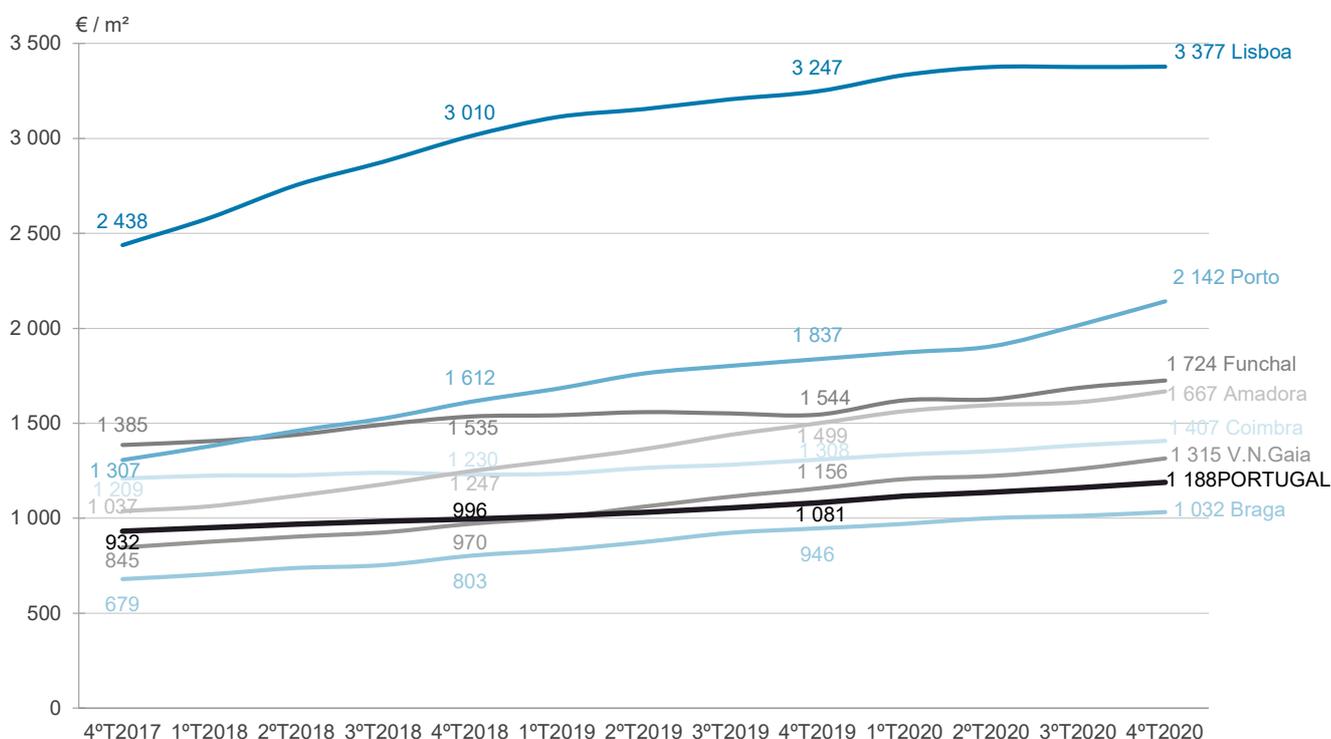
Face ao período homólogo, todas as cidades com mais de 100 mil habitantes registaram aumento dos preços. Para além do Porto, verificou-se uma variação expressiva em Vila Nova de Gaia (+13,8%), Funchal (+11,7%) e Amadora (+11,2%)

registaram também um crescimento homólogo superior ao valor nacional (+9,9%) e as cidades de Braga (+9,1%), Coimbra (+7,6%) e Lisboa (+4,0%) registaram os menores crescimentos relativos.

Lisboa, tal como em trimestres anteriores, voltou a registar um crescimento homólogo inferior ao nacional, verificando-se uma desaceleração do crescimento homólogo dos preços desde o 4º trimestre de 2018. Face ao 3º trimestre de 2020, a taxa de variação homóloga diminuiu em quatro cidades: Lisboa (-1,3 p.p.), que registou a maior diminuição, Amadora (-0,8 p.p.), Braga (-0,6 p.p.) e Coimbra (-0,4 p.p.).

No 4º trimestre de 2020, nas cidades de Lisboa, Porto, Funchal, Amadora, Coimbra e Vila Nova de Gaia, o preço de venda de alojamentos manteve-se acima do valor do país. Braga (1 032 €/m²) foi a única cidade com mais de 100 mil habitantes que registou um preço inferior ao valor nacional, tal como em trimestres anteriores.

Figura 5: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 4ºT2017 – 4ºT2020



A cidade de Lisboa registou a maior diferença entre os preços de alojamentos novos (4 555 €/m²) e de alojamentos existentes (3 261 €/m²): 1 294 €/m². Lisboa distinguiu-se também, tal como em trimestres anteriores, por apresentar os preços 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 no Porto, entre as tipologias T0 ou T1 (2 500 €/m²) e T4 ou superior (1 820 €/m²).

A cidade da Amadora registou a menor diferença de preços entre as quatro classes de tipologia do alojamento (233 €/m²): a tipologia T4 ou superior assumiu o menor valor mediano (1 516 €/m²) enquanto as tipologias T0 ou T1 apresentaram o mais elevado preço da habitação (1 749 €/m²) na cidade.

Figura 6: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por categoria do alojamento, Cidades, 4^oT 2020

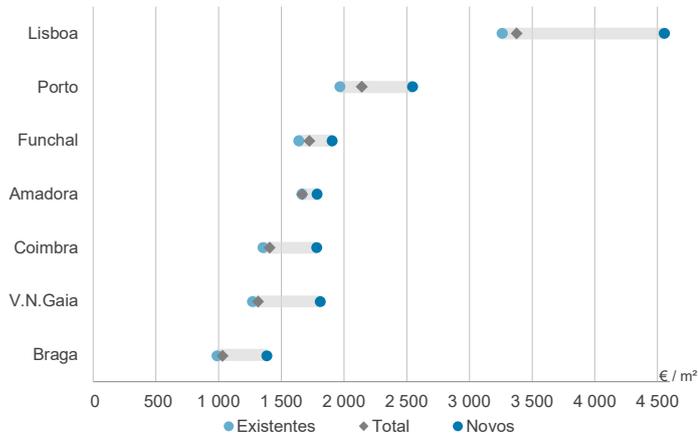
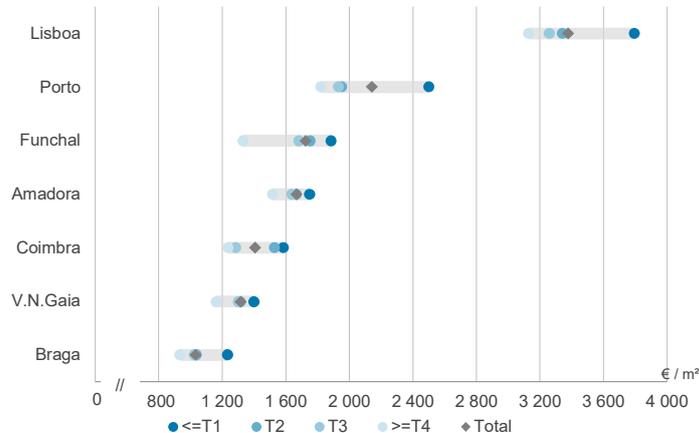


Figura 7: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por tipologia do alojamento, Cidades, 4^oT 2020



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

Nove das 24 freguesias de Lisboa com contração homóloga dos preços da habitação: Santa Clara, Ajuda, Avenidas Novas, Alcântara, Parque das Nações, Campo de Ourique, Marvila, Misericórdia e Benfica

No 4^o trimestre de 2020 (últimos 12 meses), três das 24 freguesias de Lisboa registaram preços medianos de venda de alojamentos superiores a 4 500 €/m²: Santa Maria Maior (5 914 €/m²) – que inclui a área do Castelo e Baixa/Chiado –, Santo António (5 544 €/m²) – que inclui a Avenida da Liberdade e áreas adjacentes – e Misericórdia (4 754 €/m²) – que inclui a área do Bairro Alto e do Cais do Sodré.

As freguesias Santa Maria Maior, Carnide, Santo António, Arroios, Estrela e Belém registaram, simultaneamente, um preço mediano acima do valor da cidade de Lisboa (3 377 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais expressivas que a verificada na cidade (+4,0%).

As freguesias de Santa Clara, Olivais, Benfica, Lumiar, Marvila, Alcântara, Penha de França, Ajuda e São Domingos de Benfica registaram, no 4^o trimestre de 2020, preços e taxas homólogas inferiores aos da cidade de Lisboa, destacando-se deste conjunto as freguesias de Santa Clara (-10,7%), Ajuda (-6,4%), Alcântara (-5,2%), Marvila (-2,2%) e Benfica (-0,6%) por registarem uma diminuição dos preços de habitação face ao período homólogo. Para além destas cinco, também freguesias com preços superiores aos da cidade registaram redução dos preços da habitação face ao período homólogo: Avenidas Novas (-6,3%), Parque das Nações (-3,9%), Campo de Ourique (-3,8%) e Misericórdia (-1,2%).

Figura 8: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4ºT 2020

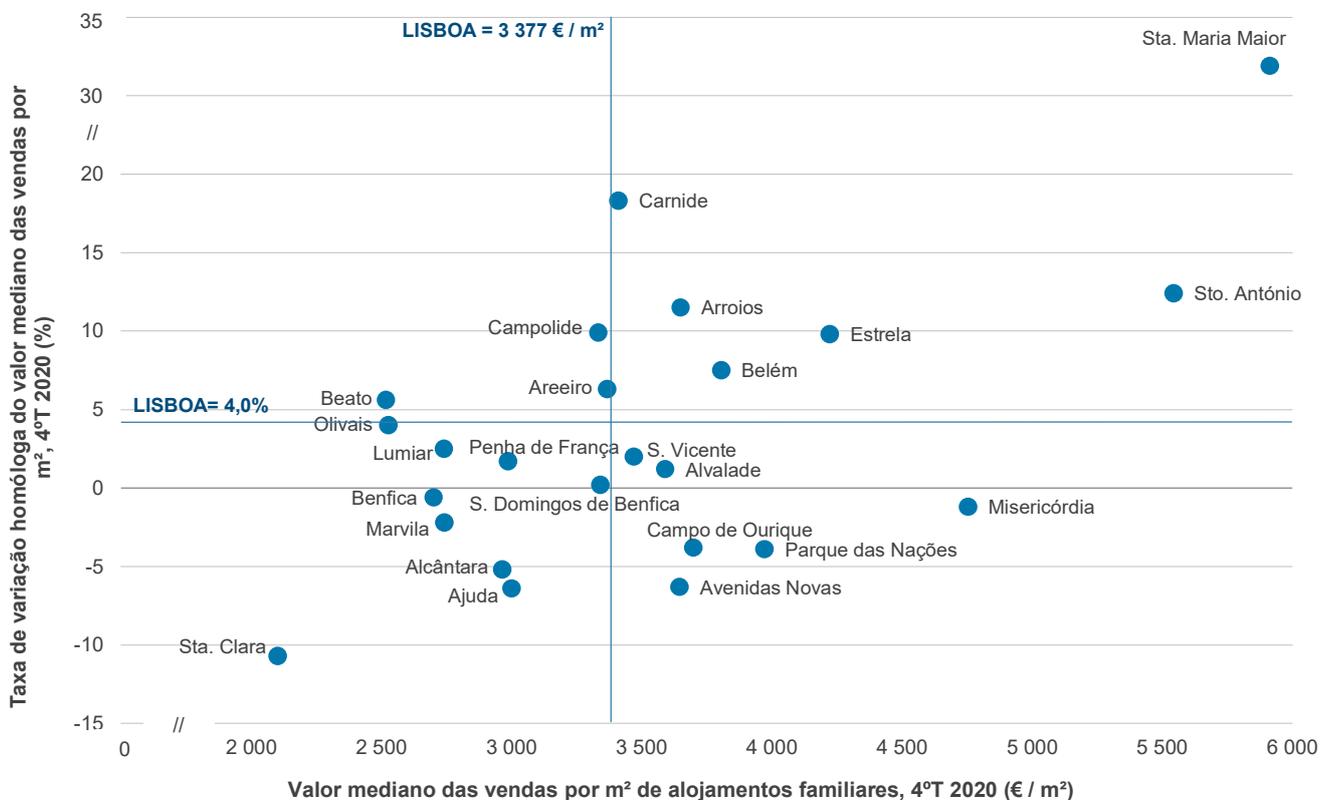


Figura 9: Valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4ºT 2020

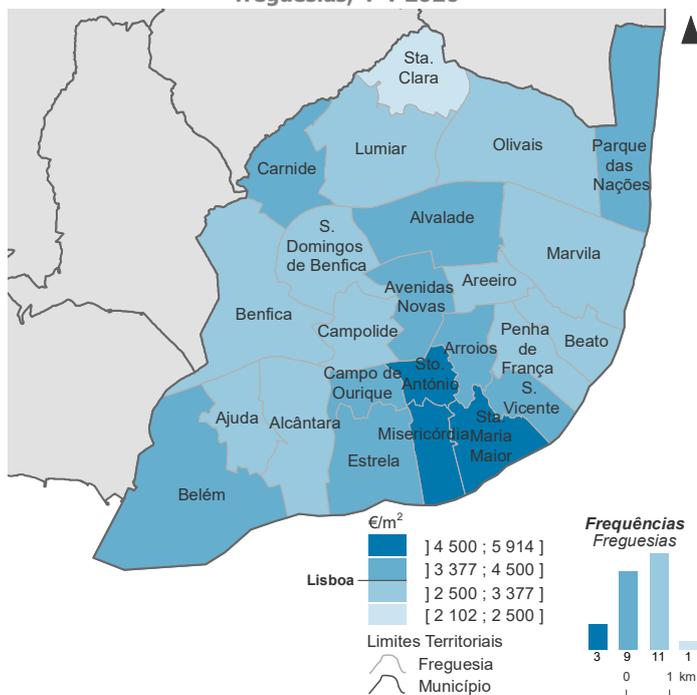
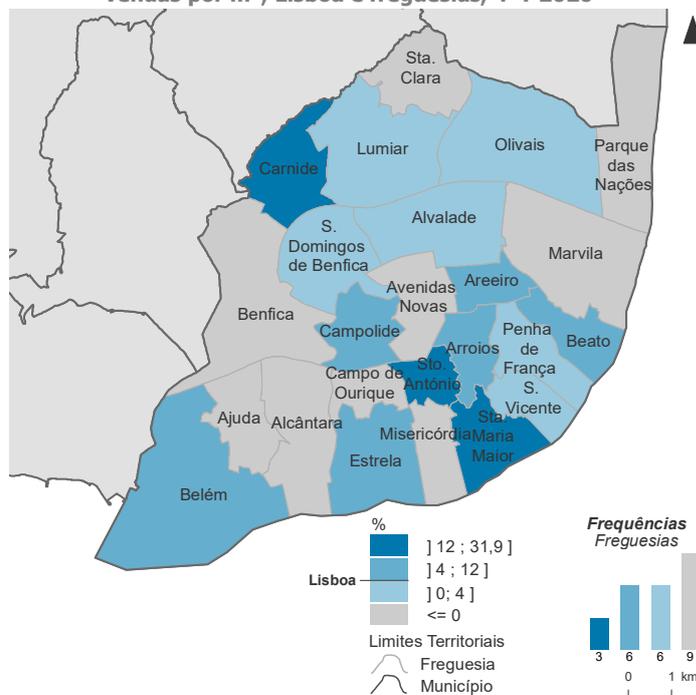


Figura 10: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Lisboa e freguesias, 4ºT 2020



A União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória registou o maior crescimento homólogo dos preços da habitação (+22,8%), na cidade do Porto

No 4º trimestre de 2020 (últimos 12 meses), a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos e a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória destacaram-se, entre as sete freguesias, por apresentarem, simultaneamente, um preço mediano (2 550 €/m² e 2 503 €/m², respetivamente) acima do valor da cidade do Porto (2 142 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+19,0% e +22,8%, respetivamente) superior à observada na cidade (+16,6%).

A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde apresentou o preço mediano mais elevado (2 888 €/m²) entre as sete freguesias da cidade, apesar de ter registado uma taxa homóloga (+15,9%) inferior à observada na cidade do Porto.

As freguesias de Bonfim e Ramalde registaram, simultaneamente, um preço mediano (1 973 €/m² e 1 765 €/m², respetivamente) e uma variação homóloga (+6,5% e +7,1%, respetivamente) inferiores aos valores verificados na cidade do Porto.

As freguesias de Campanhã e Paranhos registaram, no 4º trimestre de 2020, um preço mediano (1 392 €/m² e 2 010 €/m², respetivamente), inferiores ao da cidade do Porto e taxas de variação, face ao período homólogo (+17,8% e 20,6%, respetivamente), superiores à registada na cidade.

No período em análise, a freguesia da Campanhã registou o menor preço mediano (1 392 €/m²) e a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória destacou-se por apresentar a maior taxa de variação face ao período homólogo (+22,8%).

Figura 11: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4^oT 2020

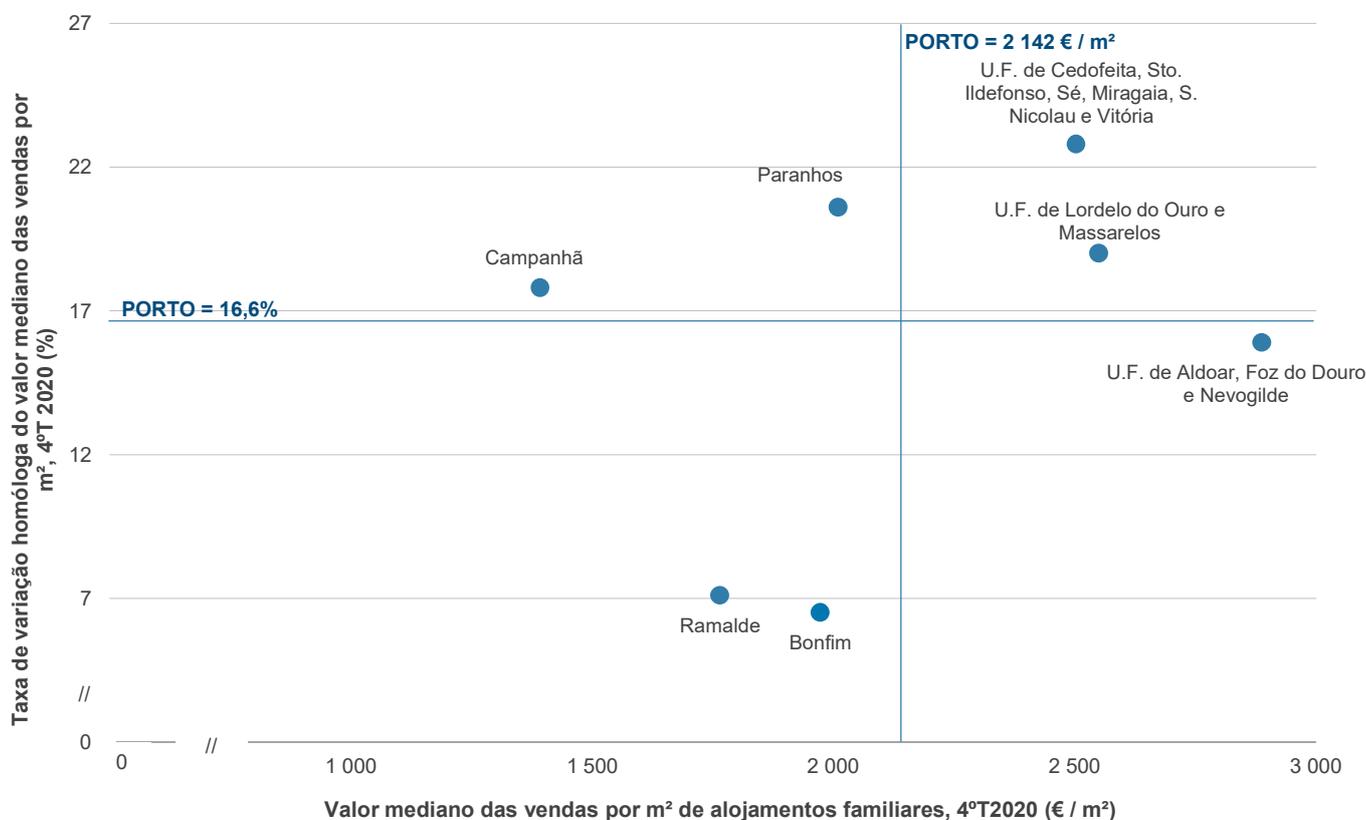


Figura 12: Valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4^oT 2020

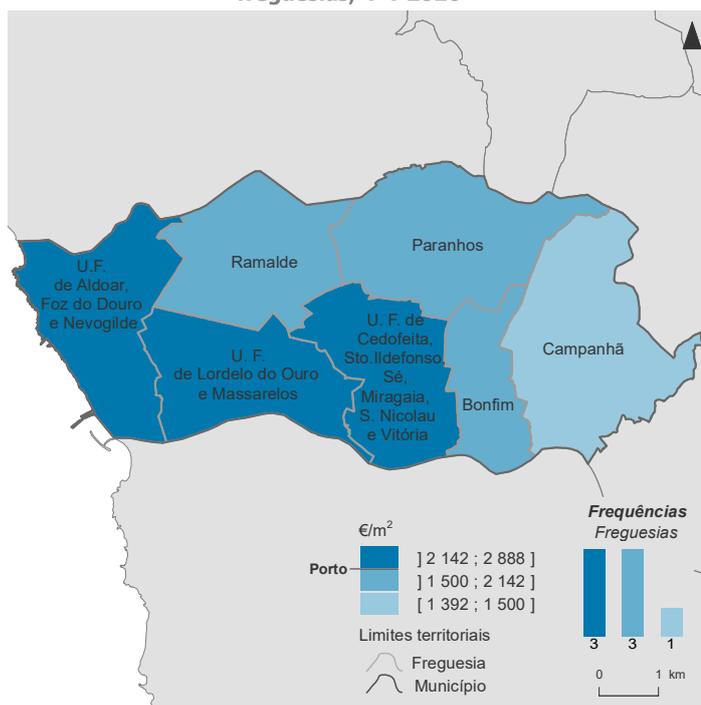
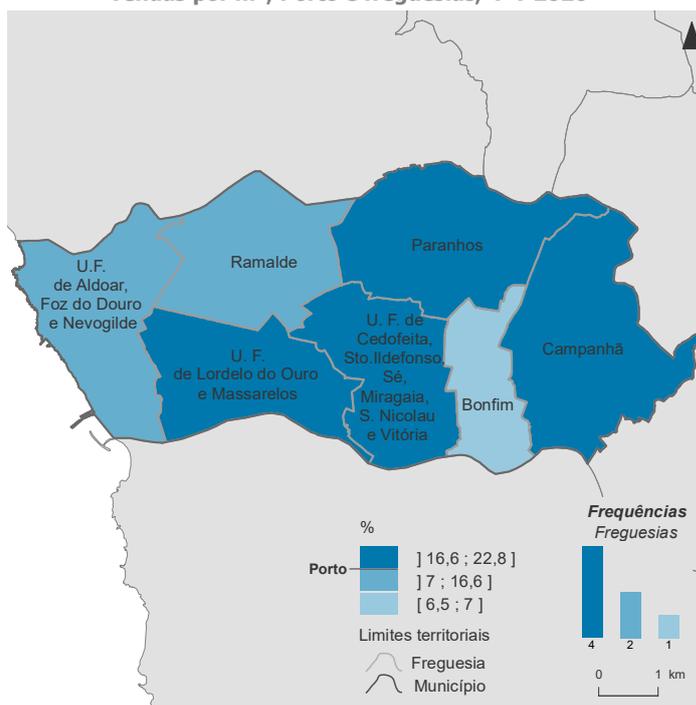


Figura 13: Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m², Porto e freguesias, 4^oT 2020



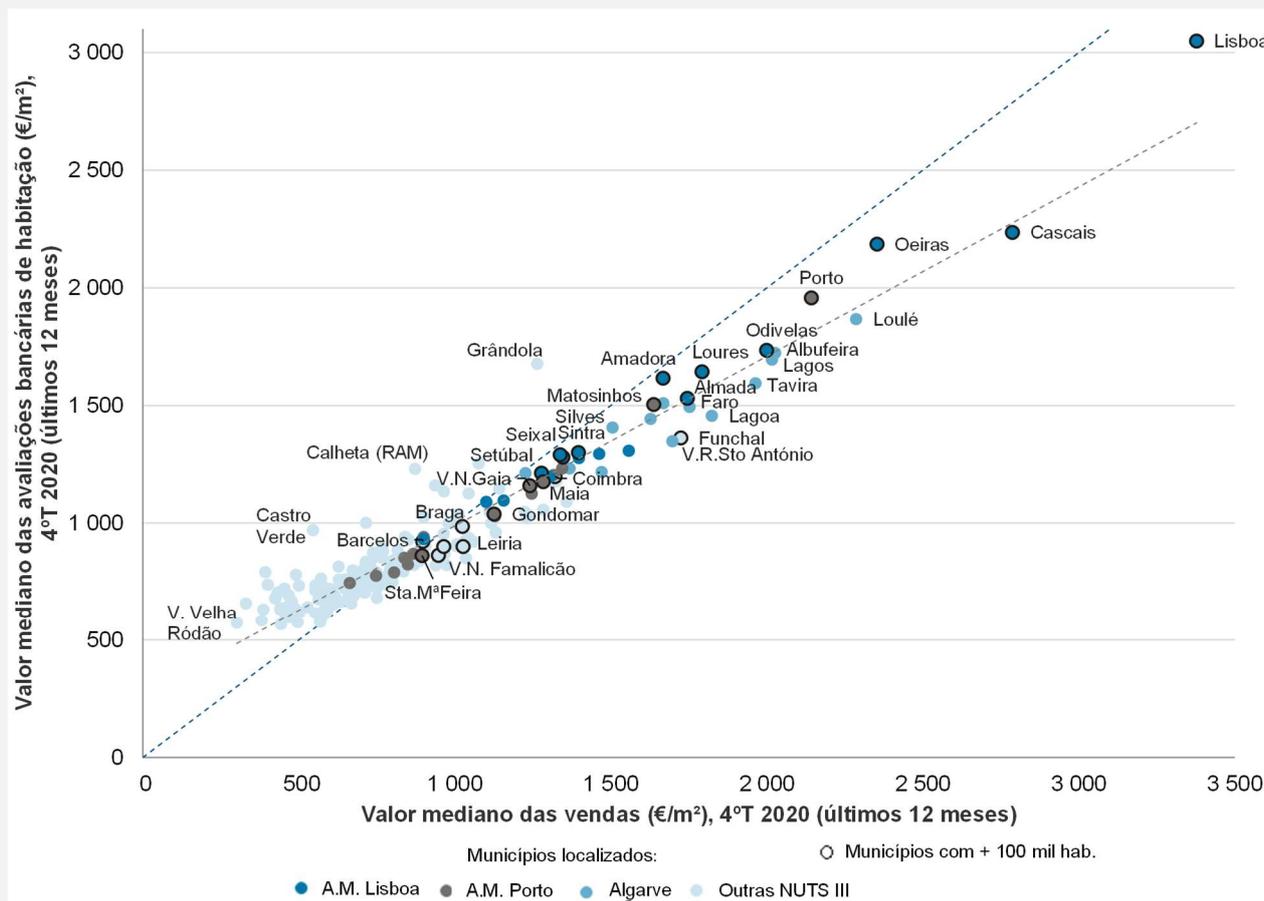
Caixa 1 - Valores de avaliação bancária e preços de aquisição de habitação no 4º Trimestre 2020

A Figura 14 permite comparar os valores da avaliação realizada pelos bancos com o valor praticado no mercado de aquisição de habitação. A figura representa a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m² das avaliações bancárias na habitação (eixo das ordenadas) com o preço por m² das aquisições de habitação (eixo das abcissas)¹. Nesta comparação, destacam-se os municípios de Lisboa, Cascais e Oeiras por apresentarem os valores por m² mais elevados de avaliação bancária e de aquisição de habitação.

No gráfico foram traçadas duas linhas: a de cor azul, a bissetriz, representa a igualdade de valores entre os dois indicadores; a outra linha, a cinzenta, representa a relação tendencial entre os dois indicadores nos 222 municípios com dados no 4º trimestre de 2020 (últimos 12 meses)². A comparação entre estas duas linhas sugere, tendencialmente, um valor menor de avaliação relativamente aos preços de transação em municípios com preços medianos superiores a 960 €/m², valor no qual se cruzam as duas linhas.

Tendo como referência a bissetriz, verificam-se menores valores de avaliação bancária relativamente aos preços, na generalidade dos municípios do Algarve (13 em 13 municípios representados), da Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios) e da Área Metropolitana do Porto (12 em 17). Neste contexto, salientam-se em particular os municípios de Cascais (-551 €/m² face ao preço) e Lisboa (-328 €/m²), na AML e de Loulé (-419 €/m²) e Tavira (-368 €/m²), no Algarve, posicionados no gráfico abaixo da linha azul.

Figura 14: Valor mediano das avaliações bancárias na habitação por m² e preço mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, município



Fonte: INE, I.P., Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação e Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local.

Nota: A informação relativa às avaliações bancárias na habitação e aos preços da habitação ao nível local referem-se ao 4º trimestres de 2020 (últimos 12 meses acabados no trimestre). O gráfico apresenta os 222 municípios com informação na operação Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação.

¹ Note-se que as observações da Avaliação Bancária deverão corresponder a um sub-universo das Aquisições efetivas, dado que nem todas as habitações transacionadas são alvo de avaliação bancária. Sob este princípio geral de análise importa considerar que i) nem todas as habitações alvo de avaliação terão sido efetivamente transacionadas e, ii) existe um hiato temporal entre o momento da avaliação e da efetiva transação.

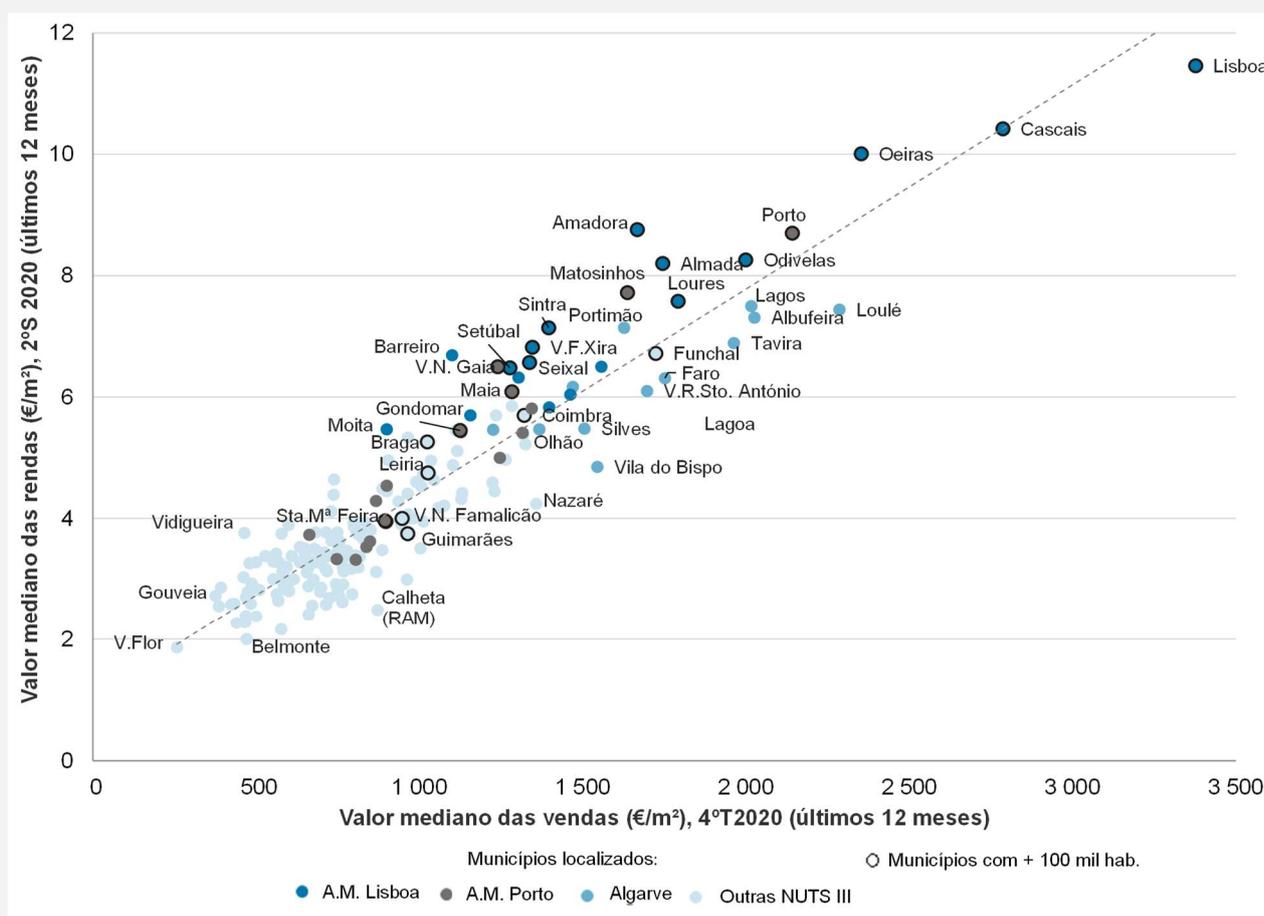
² Considerando os 222 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e dos valores de avaliação bancária, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,96 (r²=92,7%).

Caixa 2 - Valores de novos contratos de arrendamento e preços de aquisição de habitação

A Figura 15 permite comparar o valor da habitação entre o mercado de arrendamento e o mercado de aquisição ao nível local. A figura 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. Destacam-se três municípios por apresentarem os valores por m² mais elevados do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Tendo como referência a linha de tendência³, 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 – salientando-se a exceção do município de Lisboa –, 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 15: 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 Rendias 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 2020 (últimos 12 meses) e a informação relativa às vendas de alojamentos familiares refere-se ao 4º Trimestre de 2020 (últimos 12 meses). O gráfico apresenta os 199 municípios com informação nas Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local.

³ Considerando os 199 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,93 ($r^2=86,5\%$).

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 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".

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 projeto estatístico.

Tendo em consideração a natureza administrativa da informação de base a este projeto e as limitações para a execução dos atos administrativos que a geram no atual contexto de pandemia por COVID-19, é expectável que a eventual redução de atividade no mercado imobiliário reflita não apenas as opções de base económica dos agentes mas também as limitações da capacidade da administração e que decorrem do atual contexto.

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 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 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 4º trimestre de 2020 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](#)