

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).

As NUTS III Área Metropolitana de Lisboa, Região Autónoma da Madeira, Algarve e Área Metropolitana do Porto registaram valores de renda em novos contratos e taxas de variação homóloga acima do valor nacional

No 1º semestre de 2019 (últimos 12 meses), o valor mediano das rendas dos 71 369 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 5,00 €/m², aumentando 9,2%. Diminuiu contudo o número de novos contratos celebrados (variação de -10,5%) relativamente ao mesmo período do ano anterior.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (7,54 €/m²), Região Autónoma da Madeira (6,00 €/m²), Algarve (5,93 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (5,42 €/m²).

À semelhança de semestres anteriores, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou cerca de um terço dos novos contratos de arrendamento (23 562). As áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto representaram, em conjunto, 50% do total de novos contratos do país e o Algarve 5,7%. O Baixo Alentejo apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (390).

Figura 1: Proporção de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares no total de novos contratos de arrendamento do país, NUTS III, 1ºS 2019

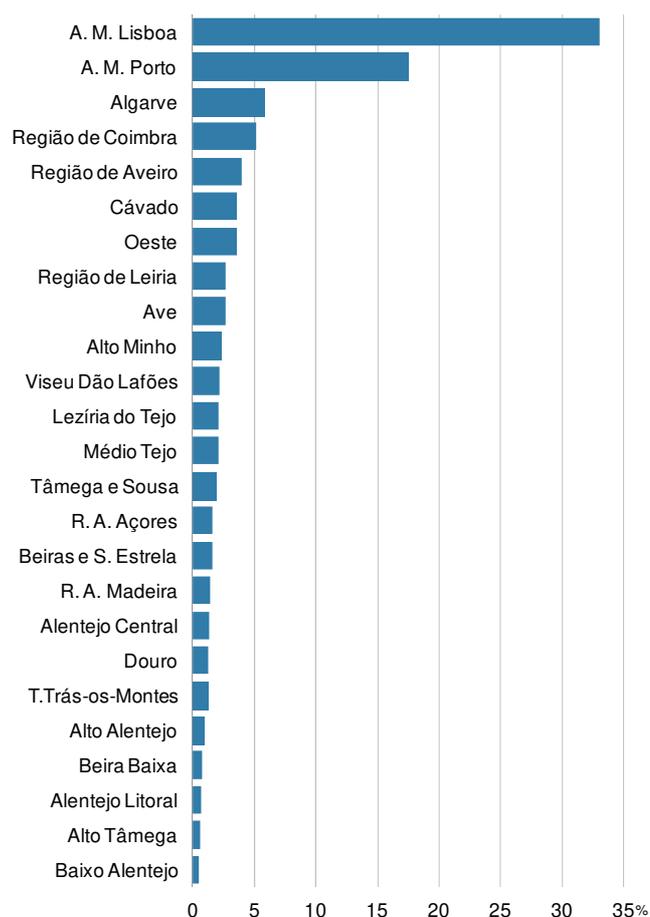
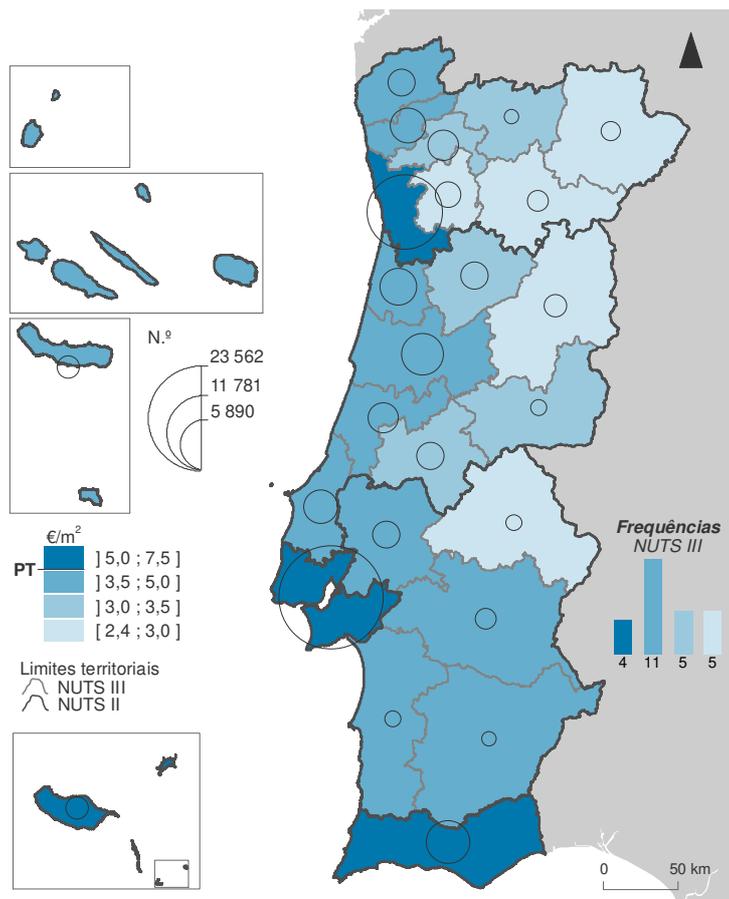
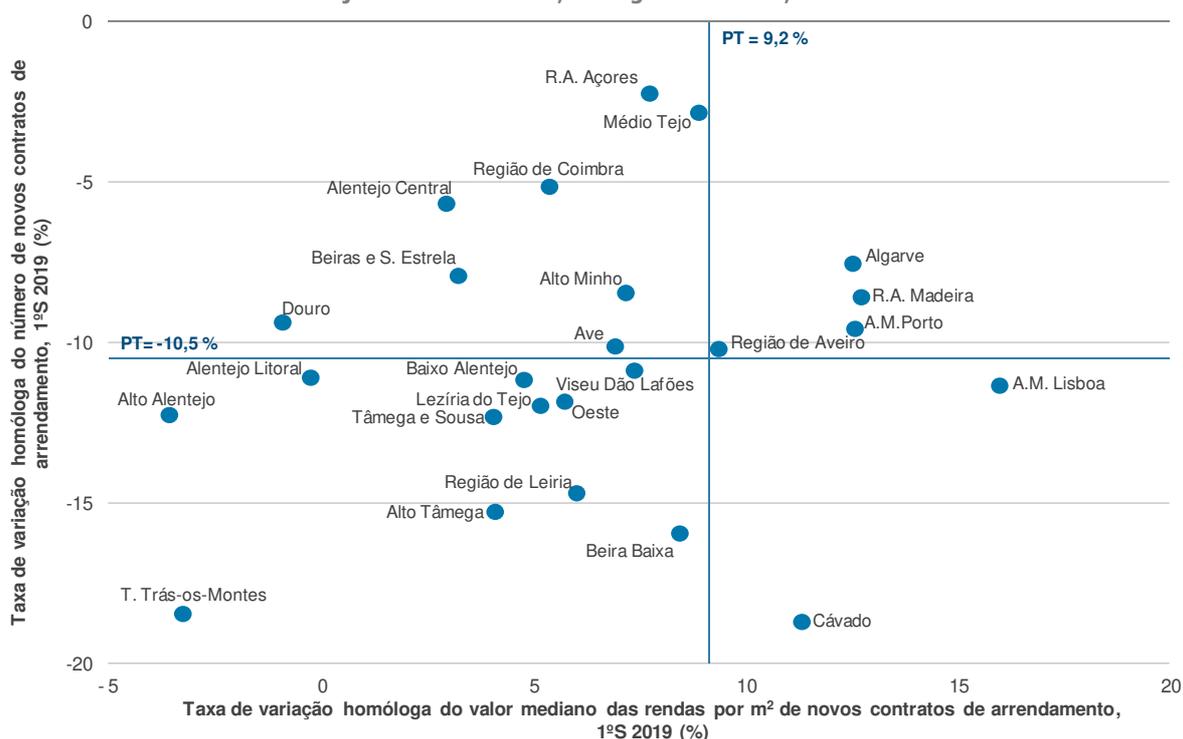


Figura 2: Valor mediano das rendas por m² e número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III, 1ºS 2019



Num contexto de diminuição do número de novos contratos em todas as sub-regiões NUTS III face ao período homólogo, o valor mediano das rendas aumentou em 21 das 25 sub-regiões, tendo diminuído no Alto Alentejo (-3,6%), Terras de Trás-os-Montes (-3,2%), Douro (-0,9%) e Alentejo Litoral (-0,2%). A Área Metropolitana de Lisboa (+16,0%), a Região Autónoma da Madeira (+12,8%), a Área Metropolitana do Porto (+12,6%) e o Algarve (+12,6%) registaram as maiores variações homólogas. Destacaram-se ainda com taxas de variação superiores ao valor nacional (+9,2%) as sub-regiões Cávado (+11,4%) e Região de Aveiro (+9,4%).

Figura 3: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 1ºS 2019



Oito municípios registaram rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação superiores a 7 €/m², mais dois que no semestre anterior

No 1º semestre de 2019 (últimos 12 meses), 37 municípios apresentaram rendas acima do valor nacional. Lisboa apresentou o valor mais elevado do país (11,71 €/m²), destacando-se ainda, com valores iguais ou superiores a 7 €/m², 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.

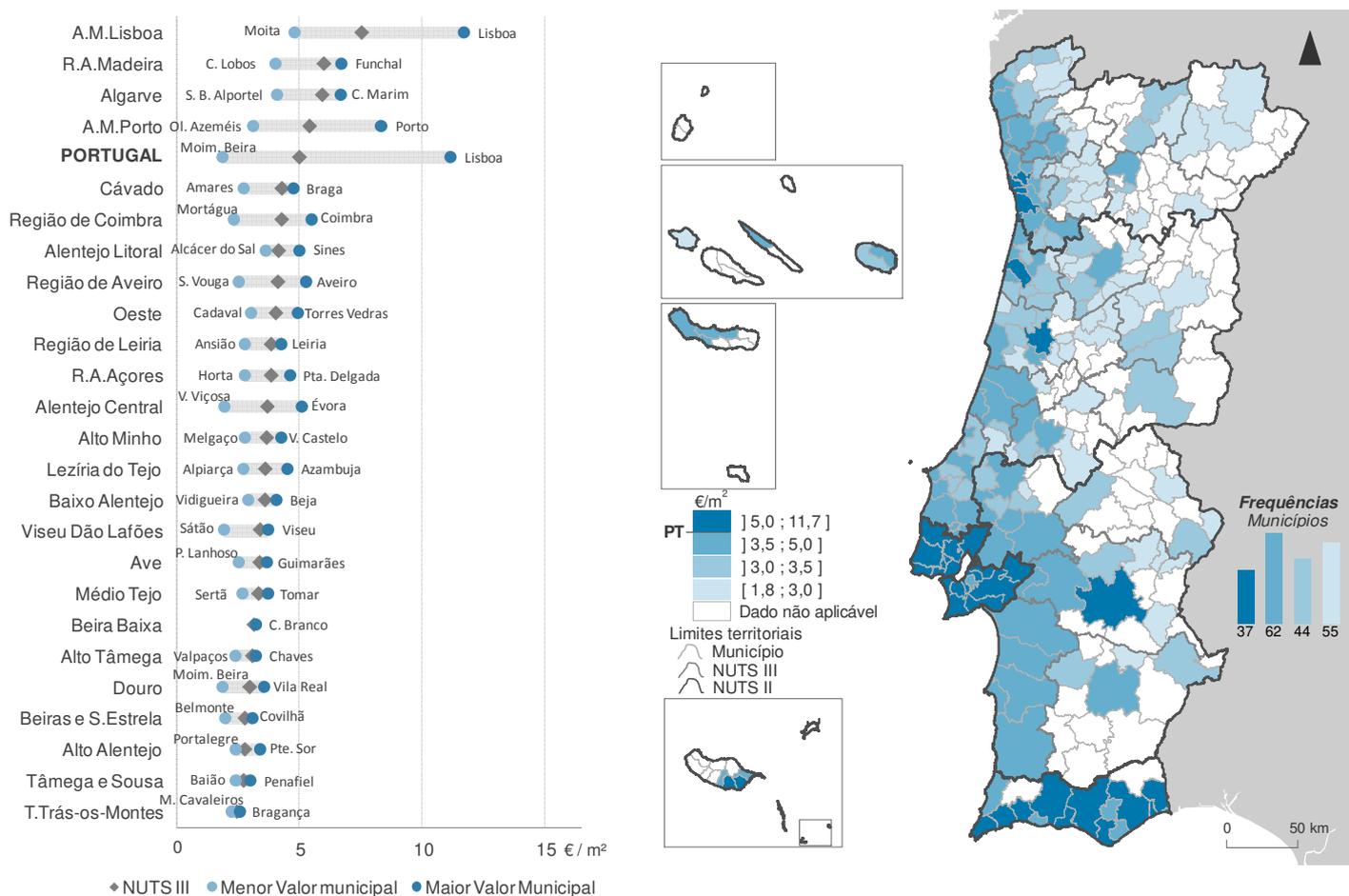
No padrão territorial das rendas por m² de novos contratos de arrendamento destacam-se, com valores mais elevados, os municípios da Área Metropolitana de Lisboa (17 em 18 municípios), do Algarve (10 em 16) e da Área Metropolitana do Porto (5 em 17). Nas restantes NUTS III, assinalam-se com valor de rendas superior ao valor nacional os municípios do Funchal (6,71 €/m²) e de Santa Cruz (5,39 €/m²) (na Região Autónoma da Madeira), Coimbra (5,50 €/m²), Aveiro (5,27 €/m²) e Évora (5,10 €/m²).

No período em análise, 55 municípios registaram rendas de novos contratos de arrendamento destinados à habitação inferiores a 3 €/m², localizados maioritariamente nas regiões NUTS II Centro (25 em 100 municípios) e Norte (21 em 86).

A Área Metropolitana de Lisboa foi a sub-região NUTS III com maior amplitude do valor das rendas entre municípios (6,91 €/m²): o menor valor foi registado na Moita (4,80 €/m²) e o maior em Lisboa (11,71 €/m²). As NUTS III Área Metropolitana do Porto, Região de Coimbra e Alentejo Central registaram também um diferencial do valor das rendas entre municípios superior a 3,00 €/m².

O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento do país, 6 272 novos contratos celebrados, -5,7% que no período homólogo. Assinala-se ainda, com número de novos contratos superior a 2 500, os municípios do Porto (2 941) e Sintra (2 739).

Figura 4: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 1ºS 2019



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

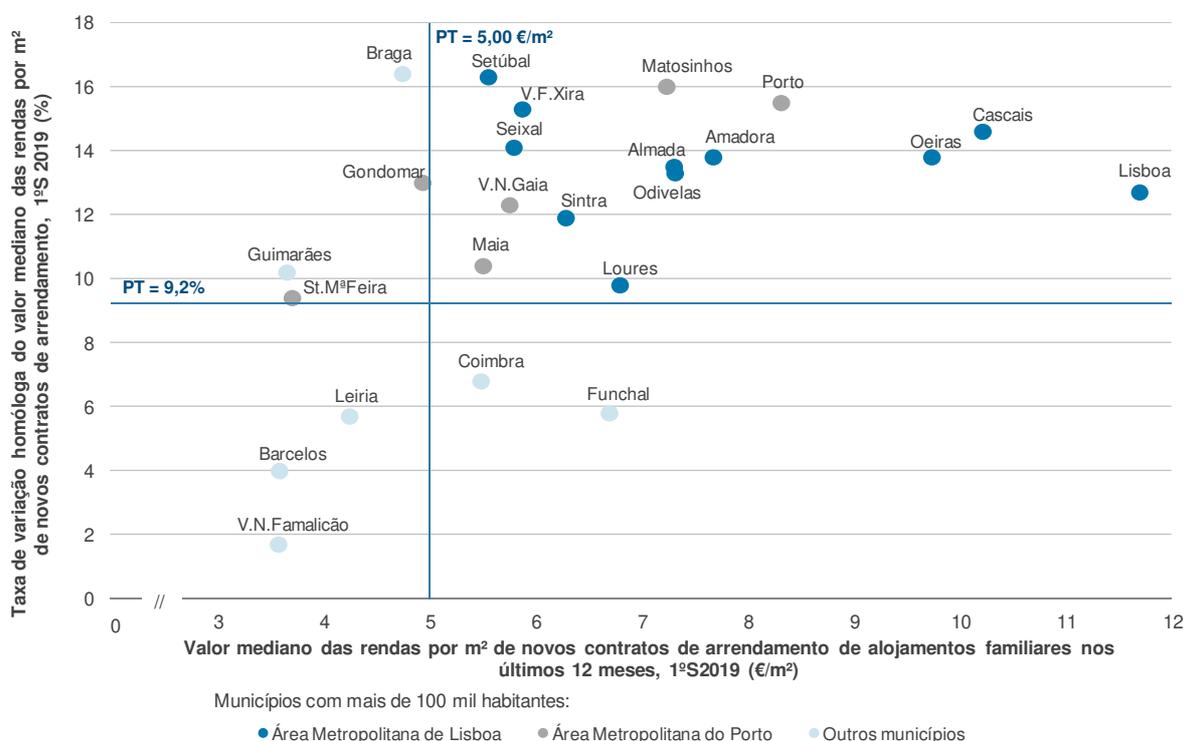
Braga, Setúbal, Matosinhos e Porto destacaram-se, entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, por registarem as taxas de variação homólogas dos valores de renda de habitação mais elevadas

No 1º semestre de 2019, 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 registarem taxas de variação homólogas dos valores de renda de habitação em novos contratos iguais ou superiores a +15,5%.

Entre os 24 municípios com mais de cem mil habitantes, Setúbal, Matosinhos, Porto, Vila Franca de Xira, Cascais, Seixal, Amadora, Oeiras, Almada, Odivelas, Lisboa, Vila Nova de Gaia, Sintra, Maia e Loures, destacaram-se por apresentarem, simultaneamente, um valor mediano das rendas em novos contratos de arrendamento destinados à habitação acima do valor nacional (5,00 €/m²) e taxas de variação, face ao período homólogo, mais elevadas que as verificadas em Portugal (+9,2%). Os municípios de Braga, Gondomar, Guimarães e Santa Maria da Feira registaram também taxas de crescimentos homólogas superiores ao valor nacional.

No período em análise, Vila Nova de Famalicão, Barcelos e Leiria foram os únicos municípios com mais de 100 mil habitantes a registar rendas da habitação em novos contratos de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos verificados em Portugal.

Figura 5: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, municípios com mais de 100 mil habitantes, 1ºS 2019



Em Lisboa, as freguesias de Santo António e Misericórdia registaram os mais elevados valores medianos de rendas da habitação e Carnide e Avenidas Novas as maiores taxas de variação homóloga

No 1º semestre de 2019 (últimos 12 meses), três das 24 freguesias de Lisboa registaram valores medianos de novos contratos de arrendamento de habitação superiores a 13,5 €/m²: Santo António (14,12 €/m²), Misericórdia (14,03 €/m²) e Parque das Nações (13,67 €/m²). Por outro lado, Santa Clara (8,63 €/m²) e Marvila (9,96 €/m²) apresentaram os valores mais baixos.

As freguesias de Santo António e Misericórdia registaram os mais elevados valores medianos de rendas da habitação de novos contratos de arrendamento do município de Lisboa, enquanto Carnide (+20,5%) e Avenidas Novas (+20,1%) apresentaram as maiores taxas de variação homóloga dos valores de rendas da habitação verificadas no município de Lisboa.

No período em análise, as freguesias da Misericórdia, Estrela, Carnide, Avenidas Novas, Campo de Ourique, São Vicente e Ajuda registaram, simultaneamente, rendas acima do valor para o município de Lisboa (11,71 €/m²) e maiores taxas de variação, face ao período homólogo, que a verificada no município de Lisboa (+12,7%).

As freguesias de Marvila, Beato, Lumiar, Areeiro e Alvalade registaram, no 1º semestre de 2019, valores de arrendamento e taxas de variação face ao período homólogo inferiores aos verificados no município de Lisboa.

No 1º semestre de 2019 (últimos 12 meses), tal como no período homólogo, Arroios registou o maior número de novos contratos de arrendamento (522 contratos celebrados) e Marvila o menor (58).

Figura 6: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2019

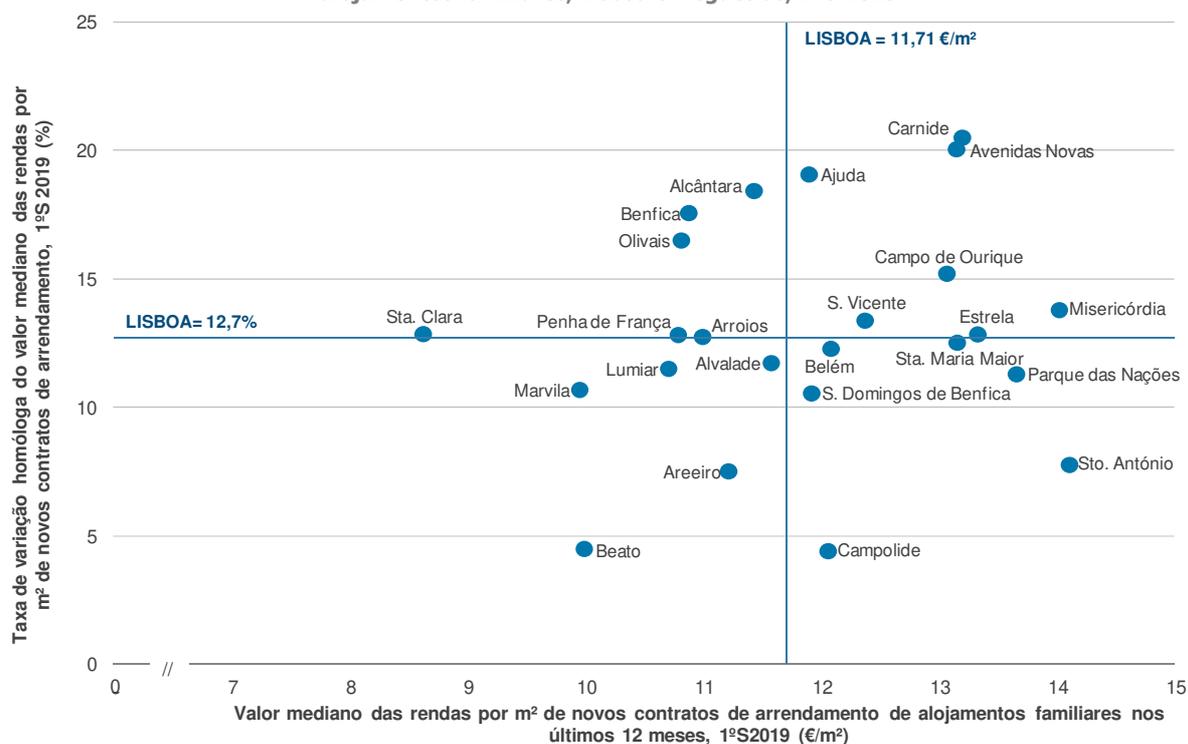


Figura 7: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2019

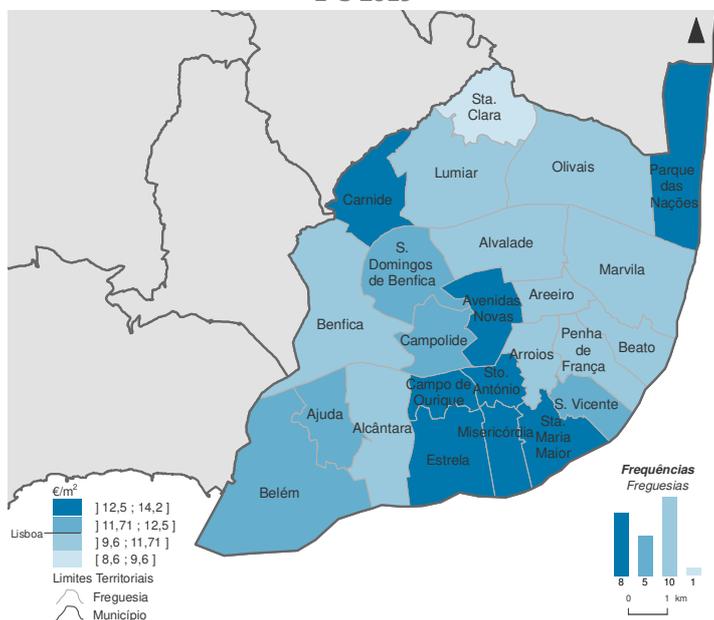
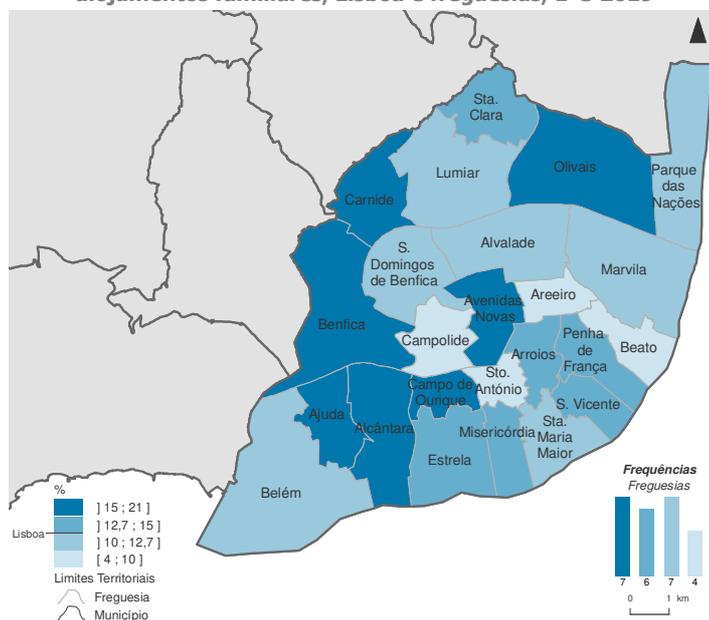


Figura 8: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Lisboa e freguesias, 1ºS 2019



No Porto, a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde registou o valor mais elevado de novos contratos de arrendamento (9,62 €/m²) e a maior taxa de variação homóloga (+25,3%)

No 1º semestre de 2019 (últimos 12 meses), a União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde destacou-se por registar, simultaneamente, a maior taxa de variação homóloga (+25,3%) e o valor de rendas de novos contratos mais elevado (9,62 €/m²), entre as sete freguesias do município do Porto.

A freguesia de Ramalde registou um valor abaixo do valor do município do Porto (8,33 €/m²) e uma taxa de variação homóloga inferior à verificada no Porto (+15,5%). A freguesia de Campanhã registou o menor valor (6,84 €/m²) no município do Porto, enquanto a menor taxa de variação se verificou na freguesia do Bonfim: +12,0%.

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 apresentaram, simultaneamente, um valor mediano de rendas de habitação de novos contratos de arrendamento (8,89 €/m² para ambas) acima do valor verificado no município do Porto (8,33 €/m²) e uma taxa de variação homóloga (+13,3% e +12,9%, respetivamente) inferior à verificada no Porto.

No período em análise, o número de novos contratos de arrendamento nas freguesias do município do Porto variou entre 838 contratos celebrados, na freguesia de Paranhos, e 178, na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

Figura 9: Valor mediano e taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 1ºS 2019

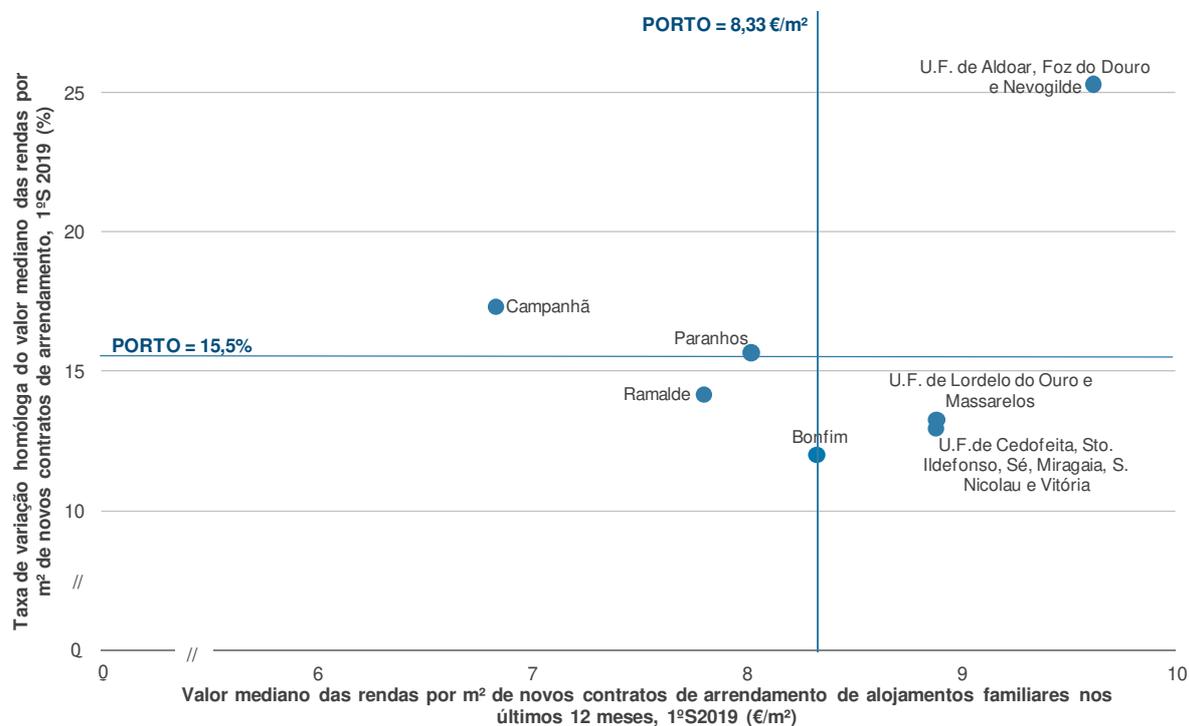
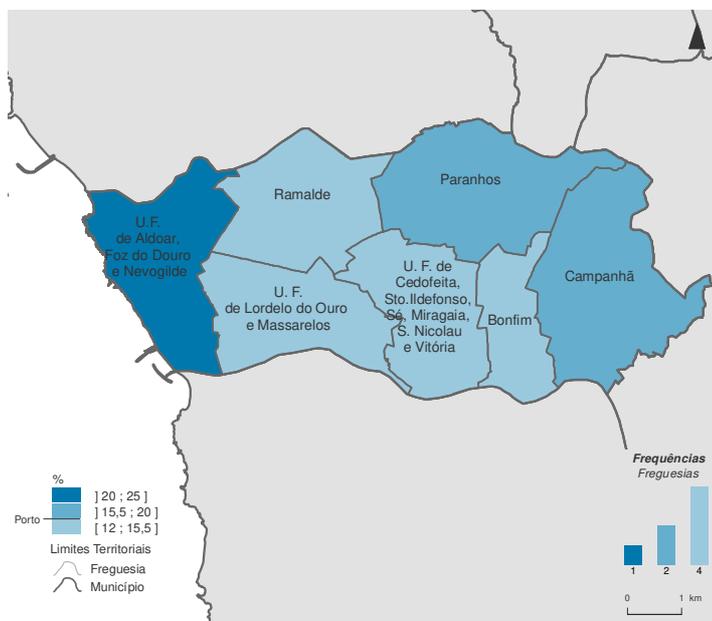
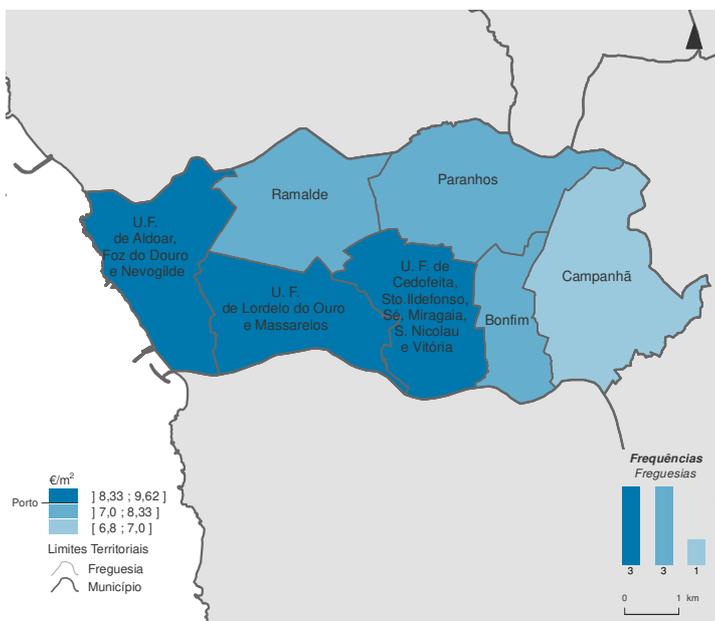


Figura 10: Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 1º semestre 2019

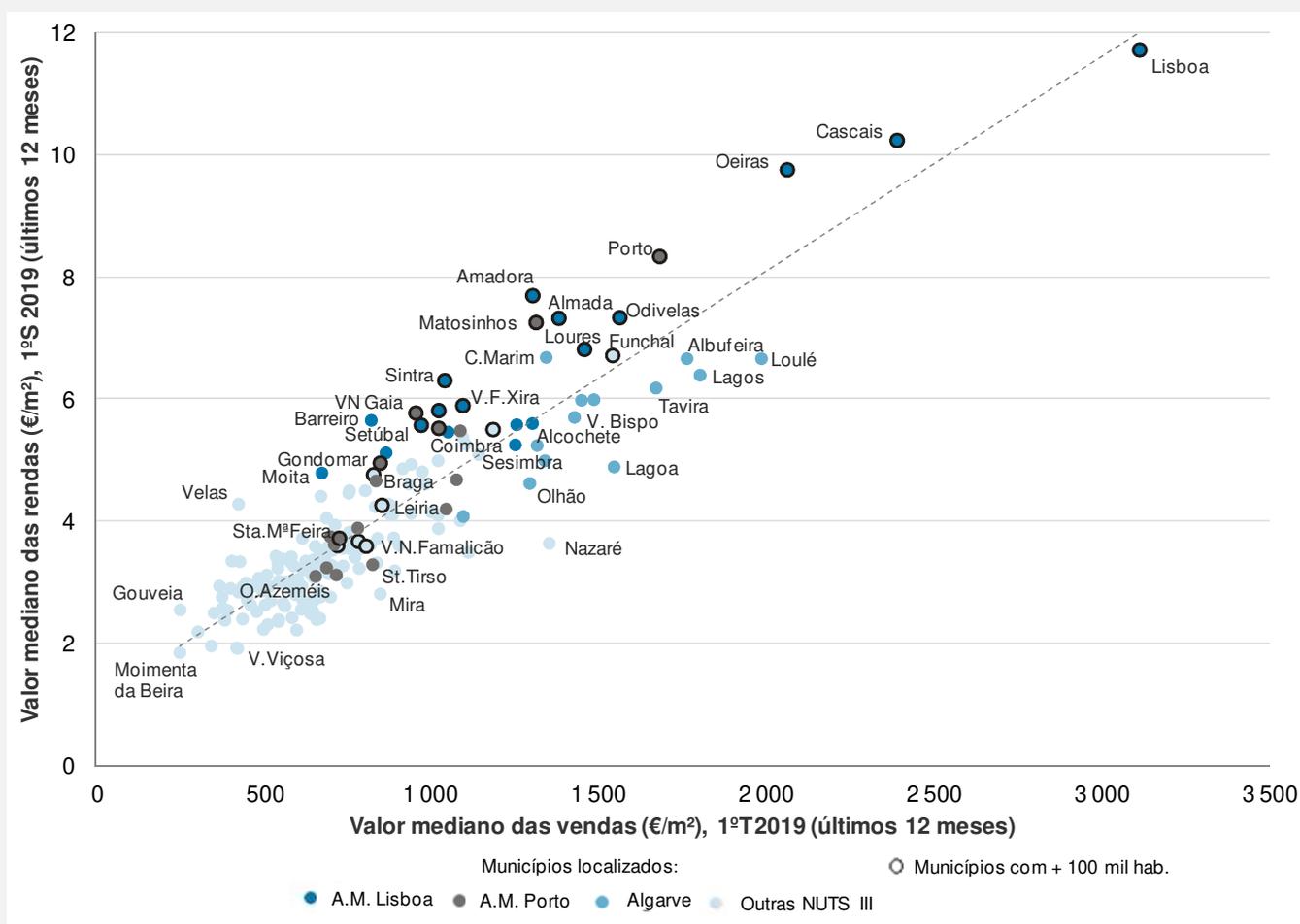
Figura 11: Taxa de variação homóloga do valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Porto e freguesias, 1º semestre 2019



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 salientar-se como apresentando 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 Lisboa, Sesimbra e Alcochete 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 1º 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 Rendas da Habitação ao nível local' têm periodicidade semestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

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

O cálculo das Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado".

A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas as primeiras declarações e as declarações de substituição de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

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

Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

Novos contratos de arrendamento (N.º) de alojamentos familiares

Número de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

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

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.

Contrato de arrendamento urbano: Contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

Imposto Municipal sobre Imóveis: Imposto municipal, de caráter regular, que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se realizam.

Prédio: Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com caráter de permanência.

Prédio urbano: Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

Renda: Prestação periódica que o inquilino (no contrato de ARRENDAMENTO) está obrigado a pagar ao senhorio.

Renda para habitação: Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

Renda do alojamento: *Vide* RENDA PARA HABITAÇÃO.

Indicadores no portal

Os resultados semestrais para o período entre o 2º semestre de 2017 e o 1º semestre de 2019 (últimos 12 meses) estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade semestral, últimos 12 meses (2º semestre 2017 a 1º semestre 2019):

[Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica; Semestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(N.º\) por Localização geográfica; Semestral](#)

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