

22 de dezembro de 2021

Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local

3º trimestre de 2021 – dados provisórios

Renda mediana de novos contratos cresceu 7,4%

No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios) a renda mediana dos 22 305 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 6,08 €/m². Este valor representa uma variação homóloga de +7,4% no país, inferior à observada no trimestre anterior (+11,5%). Houve, no entanto, uma redução do número de novos contratos de arrendamento no país face ao 3º trimestre de 2020 (-4,2%).

Face ao 3º trimestre de 2020, a renda mediana aumentou em 22 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se com os maiores crescimentos a sub-região Alentejo Litoral (+16,6%), Beiras e Serra da Estrela (+16,4%) e Beira Baixa (+10,1%). As rendas mais elevadas registaram-se na Área Metropolitana de Lisboa (9,04 €/m²), Algarve (6,78 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,65 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (6,28 €/m²).

No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios), verificou-se um aumento homólogo da renda mediana em 23 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (17 municípios no trimestre anterior), evidenciando-se Porto (+3,7%), Oeiras (+1,5%) e Lisboa (+0,1%) que apresentaram taxas de variação homóloga da renda mediana positivas pela primeira vez desde o 2º trimestre de 2020.

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Rendias da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa (ver ligação ao novo documento metodológico no final do destaque).

Neste destaque apresentam-se **resultados trimestrais provisórios** dos valores medianos das rendas de novos contratos e do número de novos contratos de arrendamento para sub-regiões NUTS III (Entidades Intermunicipais – Comunidades Intermunicipais e Áreas Metropolitanas – no Continente e Regiões Autónomas) e municípios com 100 mil ou mais habitantes, atendendo ao volume significativo de observações disponíveis. Esta opção permite uma análise das dinâmicas mais recentes do mercado de arrendamento, mas condiciona a apresentação de resultados para pequenos domínios territoriais.

Nestas estatísticas (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).

Em www.ine.pt são disponibilizados os indicadores trimestrais desde o 1º trimestre de 2020, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

Tendo em consideração a natureza administrativa da informação de base a este projeto e as limitações para a execução dos atos administrativos que a geraram em contexto de pandemia por COVID-19 e das medidas para a sua mitigação, é expectável que a atividade no mercado imobiliário reflita não apenas as opções de natureza económica dos agentes, mas também as limitações da capacidade da administração e que decorreram do contexto pandémico.

Área Metropolitana de Lisboa, Algarve, Área Metropolitana do Porto e Região Autónoma da Madeira registaram rendas medianas acima do valor nacional

No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios), a renda mediana dos 22 305 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,08 €/m². Este valor representa um aumento de +7,4% face ao 3º trimestre de 2020, período ainda condicionado pela pandemia. Este crescimento situa-se assim claramente acima da taxa de variação homóloga observada no 1º trimestre de 2021, +5,3%, período também afetado pelo contexto pandémico, mas inferior à taxa verificada no 2º trimestre 2021: +11,5%. Relativamente ao 2º trimestre de 2021, a renda mediana do 3º trimestre de 2021 (dados provisórios) aumentou +0,8%. No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios), o número de novos contratos de arrendamento no país foi menor que o registado no mesmo trimestre de 2020 (23 285 novos contratos), representando uma redução da atividade de arrendamento de -4,2%.

No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios), apenas 4 sub-regiões NUTS III registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo: Douro (+10,7%), Ave (+6,1%), Alentejo Litoral (+3,0%) e Área Metropolitana do Porto (+2,7%).

Face ao 2º trimestre de 2021, no 3º trimestre de 2021 (dados provisórios) a renda mediana aumentou em 14 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se Alto Tâmega (+12,4%), Douro (+9,5%) e Região Autónoma dos Açores (+8,3%) que registaram os maiores crescimentos. Nas 10 NUTS III do país que registaram diminuição da renda mediana por m², as reduções oscilaram entre -6,6% (Alentejo Litoral) e -0,5 (Viseu Dão Lafões). A Região de Aveiro apresentou uma taxa homóloga nula.

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (9,04 €/m²), Algarve (6,78 €/m²), Área Metropolitana do Porto (6,65 €/m²) e Região Autónoma da Madeira (6,28 €/m²). O menor valor das rendas de novos contratos de arrendamento registou-se em Terras de Trás-os-Montes (2,64 €/m²) e no Alto Alentejo (3,02 €/m²), tal como no trimestre anterior.

Figura 1: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento para Portugal entre o 1ºT 2020 e o 3ºT 2021 (dados provisórios)

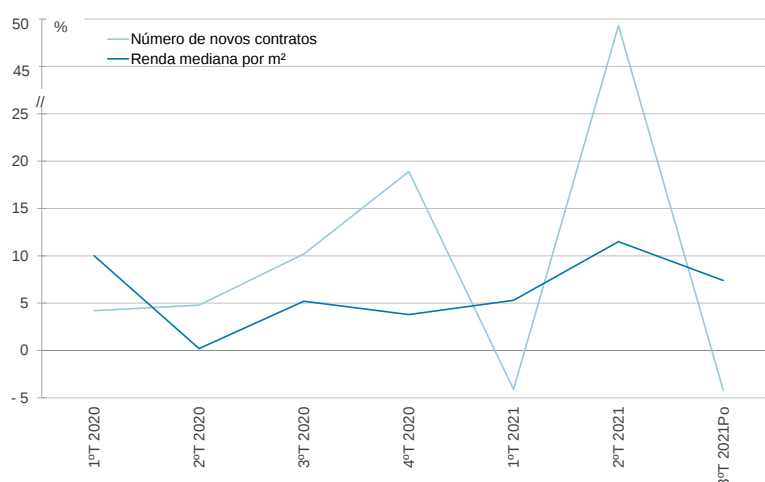
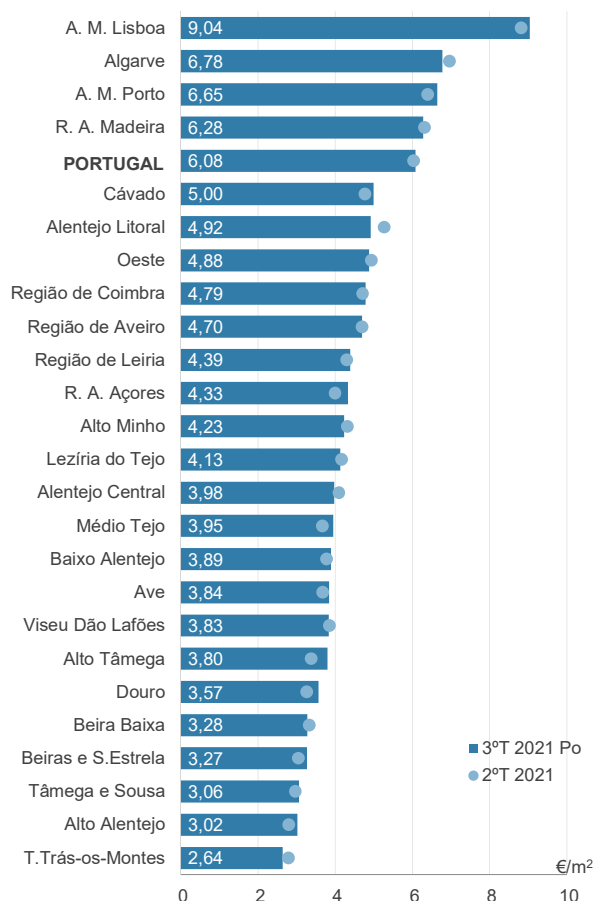
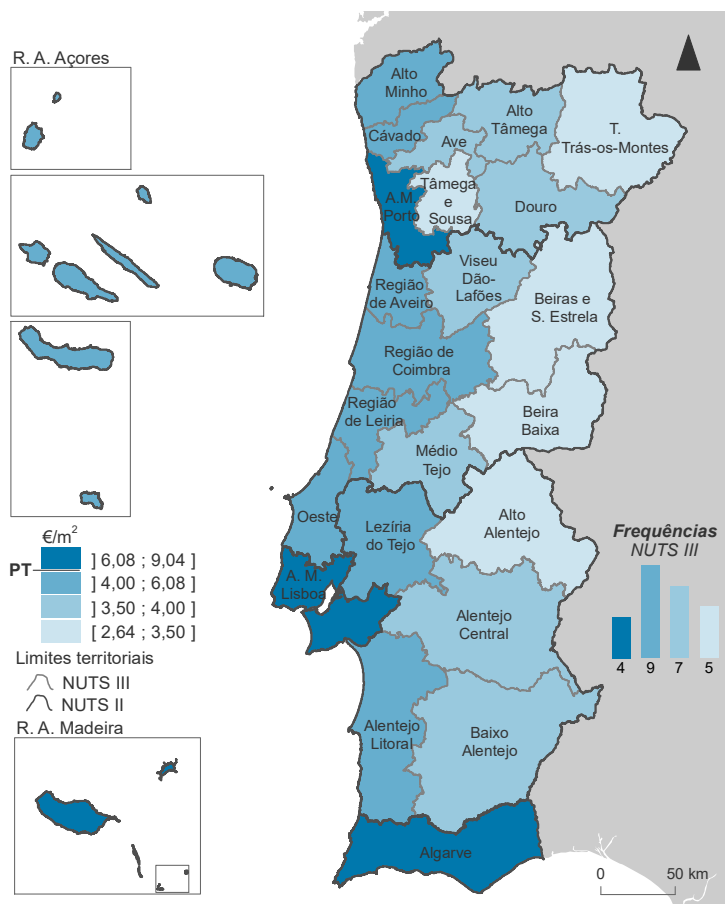


Figura 2: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 2ºT 2021 e 3ºT 2021 Po



Nota: Po - dados provisórios.

Figura 3: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 3ºT 2021 Po



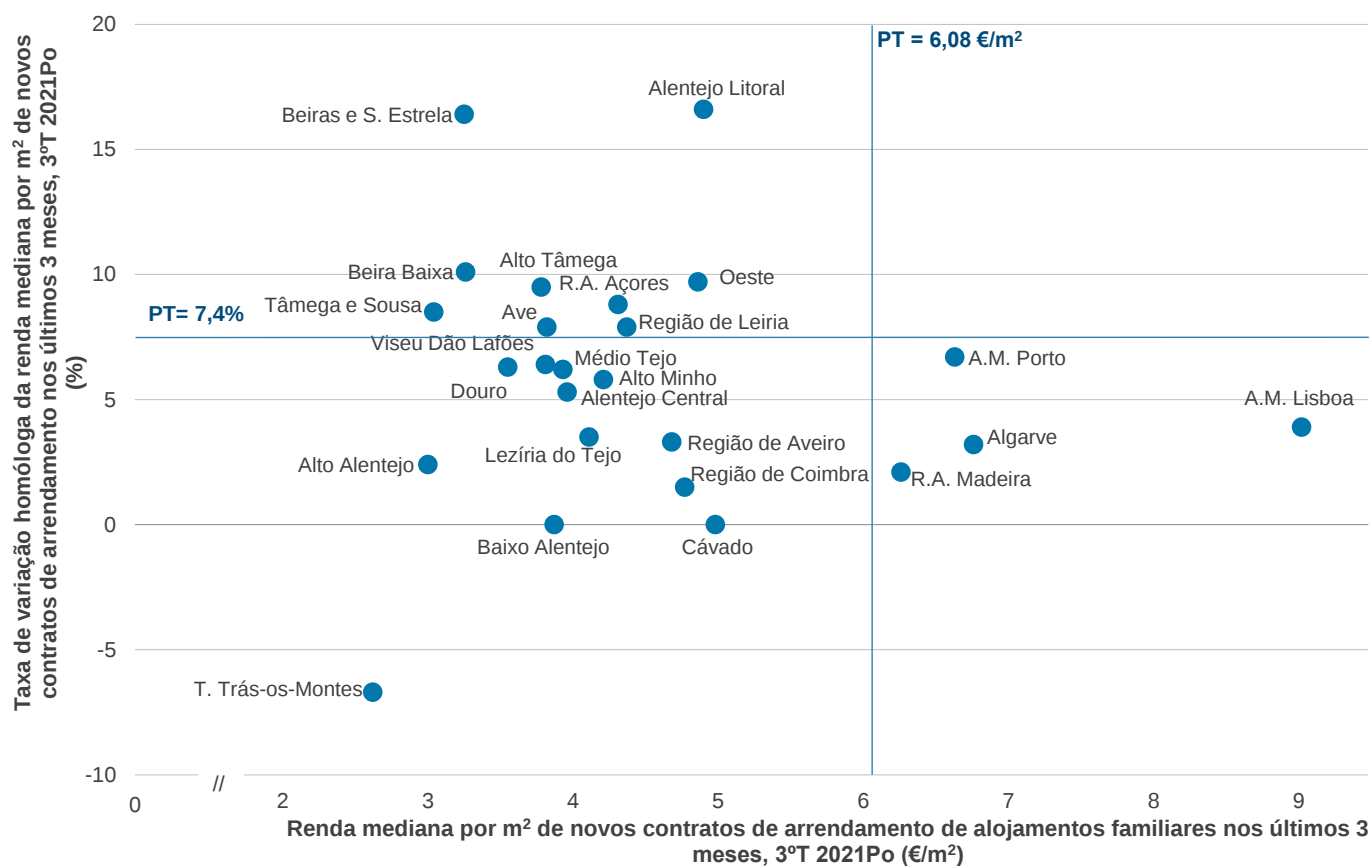
Vinte e duas das 25 sub-regiões NUTS III com aumento do valor das rendas face ao período homólogo

A renda mediana aumentou em 22 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se a sub-região Alentejo Litoral (+16,6%), Beiras e Serra da Estrela (+16,4%) e Beira Baixa (+10,1%) que registaram os maiores crescimentos homólogos.

A sub-região Terras de Trás-os-Montes foi a única a registar uma variação negativa (-6,7%) e apresentou também o menor valor da renda mediana em novos contratos de arrendamento.

No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios), tal como no trimestre anterior, o conjunto das sub-regiões com valores medianos de rendas superiores ao nacional – Área Metropolitana de Lisboa, Algarve, Área Metropolitana do Porto e Região Autónoma da Madeira – registaram uma variação homóloga positiva, mas inferior à observada para o conjunto do país.

Figura 3: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, e taxa de variação homóloga correspondente por NUTS III e Portugal no 3ºT 2021 Po



Nota: Po - dados provisórios.

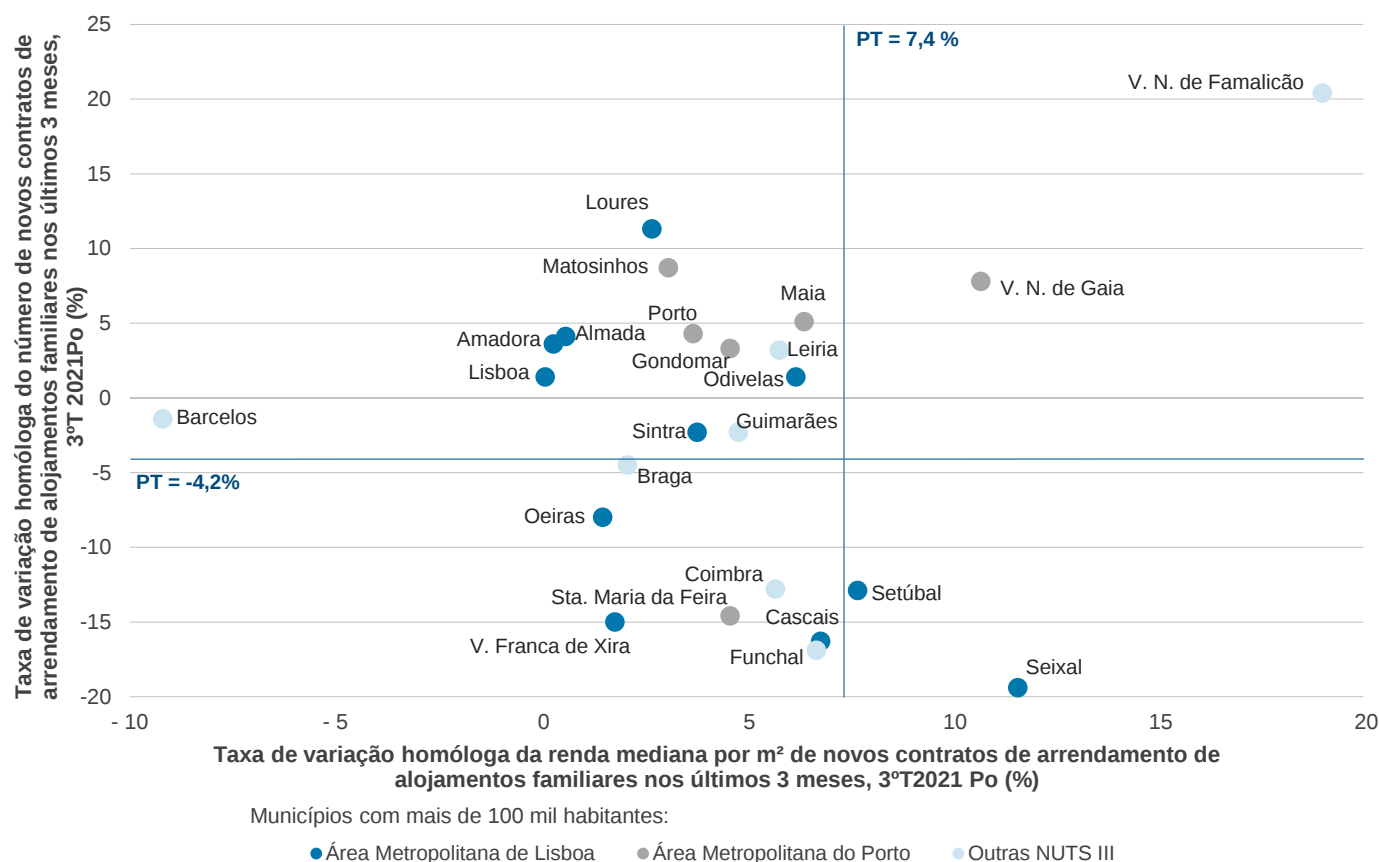
Vila Nova de Famalicão e Vila Nova de Gaia registaram taxas de variação homóloga da renda mediana e do número de novos contratos de arrendamento superiores às do país

No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios), a renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento aumentou em 23 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (17 no trimestre anterior). Deste conjunto, destacam-se Vila Nova de Famalicão (+19%), Seixal (+11,6%), Vila Nova de Gaia (+10,7%) e Setúbal (+7,7%) por apresentarem crescimentos homólogos acima do valor nacional (+7,4%).

Vila Nova de Famalicão registou, em simultâneo, a maior taxa de variação homóloga da renda mediana por m² e o maior crescimento homólogo do número de novos contratos de arrendamento (+20,4%). Para além deste município, apenas Vila Nova de Gaia registou também crescimento homólogo das rendas e do número de novos contratos superiores aos do país.

Barcelos foi o único município com mais de 100 mil habitantes que registou uma taxa de variação homóloga negativa da renda mediana por m² (-9,2%).

Figura 4: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e Municípios com mais de 100 mil habitantes no 3ºT 2021 Po



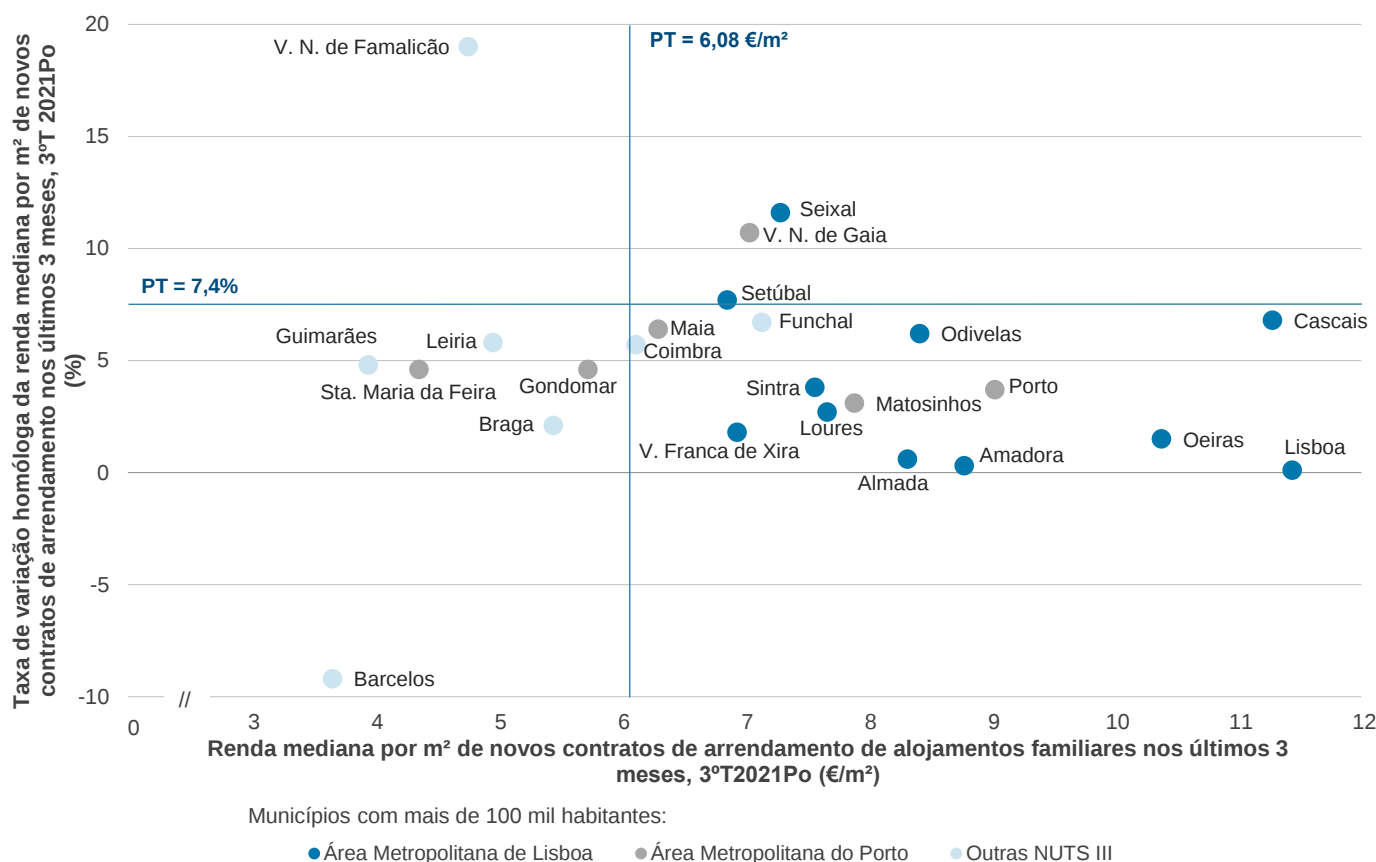
Nota: Po - dados provisórios.

No 3º trimestre de 2021 (dados provisórios), tal como no trimestre anterior, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção de Santa Maria da Feira (4,36 €/m²) e Gondomar (5,73 €/m²), registaram rendas medianas superiores à nacional, mas variações homólogas diferenciadas.

Assim, destacaram-se com valores de novos contratos de arrendamento mais elevados e aumento homólogo do valor das rendas, os municípios de Lisboa (11,44 €/m² e +0,1%), Cascais (11,28 €/m² e +6,8%), Oeiras (10,38 €/m² e +1,5%) e Porto (9,03 €/m² e +3,7%). Os municípios do Seixal (7,29 €/m² e +11,6%), Vila Nova de Gaia (7,04 €/m² e +10,7%) e Setúbal (6,86 €/m² e +7,7%) evidenciaram-se por apresentar, simultaneamente, valores de arrendamento e taxas de crescimento homólogo superiores ao país.

Tal como em trimestres anteriores, para além dos municípios das áreas metropolitanas, apenas Funchal (7,14 €/m²) e Coimbra (6,12 €/m²) apresentaram rendas medianas superiores à nacional.

Figura 5: Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, e taxa de variação homóloga correspondente nos municípios com mais de 100 mil habitantes no 3ºT 2021 Po



Nota: Po - dados provisórios.

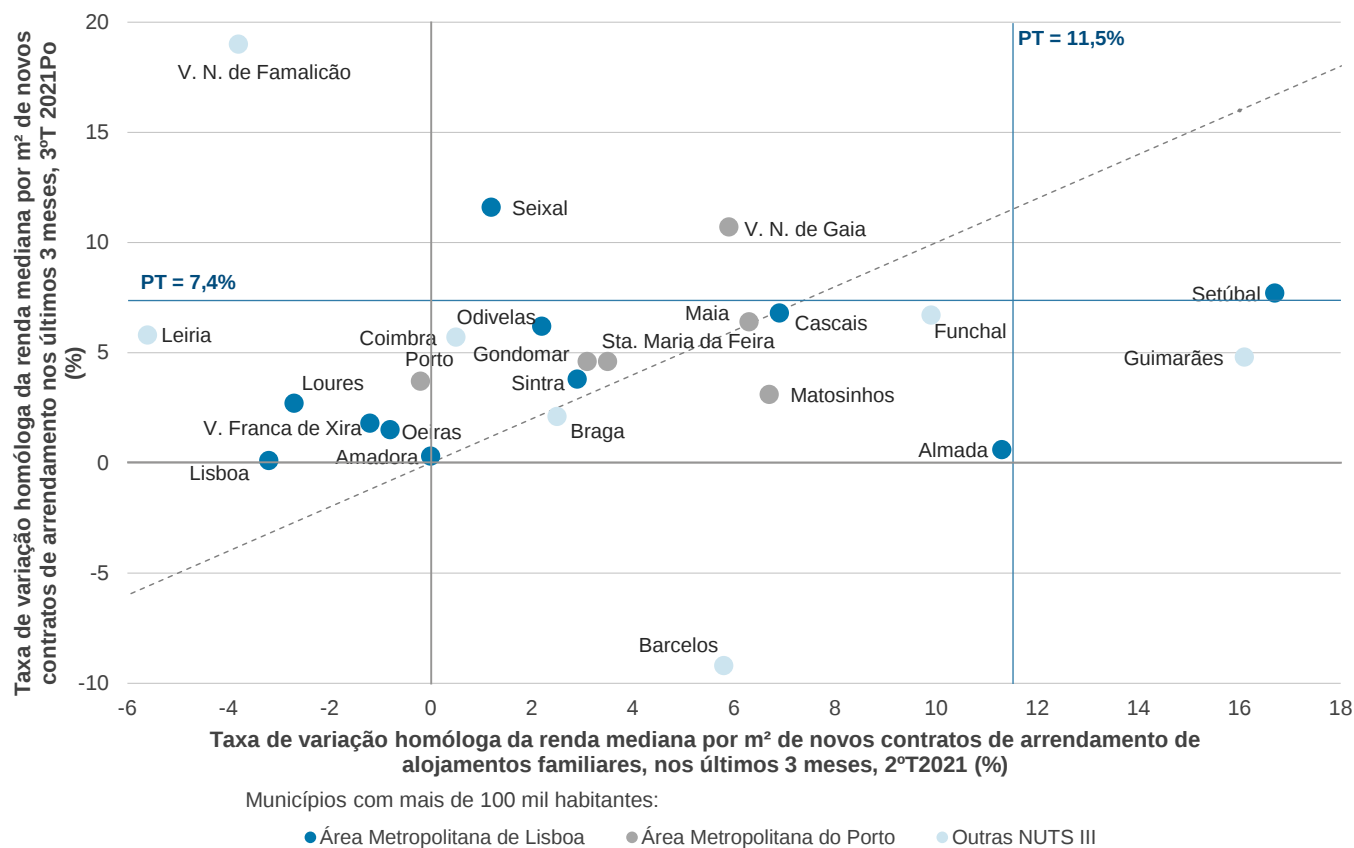
Porto, Oeiras e Lisboa registaram crescimentos homólogos da renda mediana positivos pela primeira vez desde o 2º trimestre de 2020

A figura seguinte representa a posição dos municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 2º trimestre de 2021 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 3º trimestre de 2021 (eixo das ordenadas). A bisetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas e evidencia que, para 8 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, houve uma desaceleração das rendas medianas (municípios abaixo da bisetriz).

Por outro lado, houve subida das taxas de variação homóloga superior ao padrão nacional (-4,1 pontos percentuais) em 20 municípios: Vila Nova de Famalicão (+22,8 p.p.), Leiria (+11,4 p.p.), Seixal (+10,4 p.p.), Loures (+5,4 p.p.), Coimbra (+5,2 p.p.), Vila Nova de Gaia (+4,8 p.p.), Odivelas (+4,0 p.p.), Porto (+3,9 p.p.), Lisboa (+3,3 p.p.) e Vila Franca de Xira (+3,0 p.p.).

Neste contexto salienta-se que no 3º trimestre de 2021 (dados provisórios) os municípios do Porto (+3,7%), Oeiras (+1,5%) e Lisboa (+0,1%) apresentaram, pela primeira vez desde o 2º trimestre de 2020, taxas de variação homóloga da renda mediana positivas.

Figura 6: Taxas de variação homóloga da renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares nos municípios com mais de 100 mil habitantes e nos 2ºT 2021 e 3ºT 2021 Po



Nota: Po - dados provisórios.

Nota técnica

As 'Estatísticas de Rendas 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 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" e como "prédio urbano".

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 o 3º trimestre de 2021 são provisórios.

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 trimestrais para o período entre o 1º trimestre de 2020 e o 3º trimestre de 2021 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Informação Estatística, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2020 a 3º trimestre 2021):

[Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica \(NUTS III\); Trimestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica \(NUTS III\); Trimestral](#)

[Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica \(Municípios com mais de 100 000 habitantes\); Trimestral](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica \(Municípios com mais de 100 000 habitantes\); Trimestral](#)

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