



22 de dezembro de 2022
ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
3º trimestre de 2022 – dados provisórios
Versão retificada em 05/01/2023

No 2º parágrafo do ponto 1. Resultados trimestrais: Nacional (página 2), o número de novos contratos de arrendamento (23 428) refere-se ao trimestre homólogo (3º trimestre de 2021).

RENDA MEDIANA DE NOVOS CONTRATOS CRESCEU 7,6% E NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS DIMINUIU -5,5% FACE AO PERÍODO HOMÓLOGO

No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios) a renda mediana dos 22 138 novos contratos de arrendamento atingiu 6,55 €/m². Este valor representa um aumento de +7,6% face ao período homólogo de 2021 e um decréscimo de -1 p.p. face à variação homóloga registada no trimestre anterior. Verificou-se uma diminuição homóloga de -5,5% no número de novos contratos (variação de +2,1% no trimestre anterior).

Face ao período homólogo, no 3º trimestre de 2022 (dados provisórios) a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões NUTS III, com exceção da Região Autónoma dos Açores, onde decresceu -5,3%. As regiões do Alentejo Litoral (+32,5%) e do Alto Alentejo (+25,8%) registaram os maiores crescimentos homólogos e as áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto aumentaram 12,6% e 9,2%, respetivamente.

No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios), verificou-se um aumento homólogo da renda mediana em 23 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes e evidenciaram-se, com os maiores crescimentos, os municípios de Barcelos (+25,5%), Funchal (+20,2%) e Cascais (+20,0%). Nas áreas metropolitanas destacaram-se, com valores superiores a 10,00 €/m² e taxas de crescimento homólogo das rendas superiores às do país, os municípios de Cascais (13,63 €/m² e +20,0%), Lisboa (13,18 €/m² e +16,0%), Oeiras (11,79 €/m² e +13,7%) e Porto (10,08 €/m² e +10,5%).

Nota introdutória

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Rendadas da Habitação ao nível local com base em dados de natureza administrativa.

Neste destaque apresentam-se **resultados trimestrais provisórios** para o 3º trimestre de 2022 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 Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados (hiperligações para os indicadores no final do destaque).

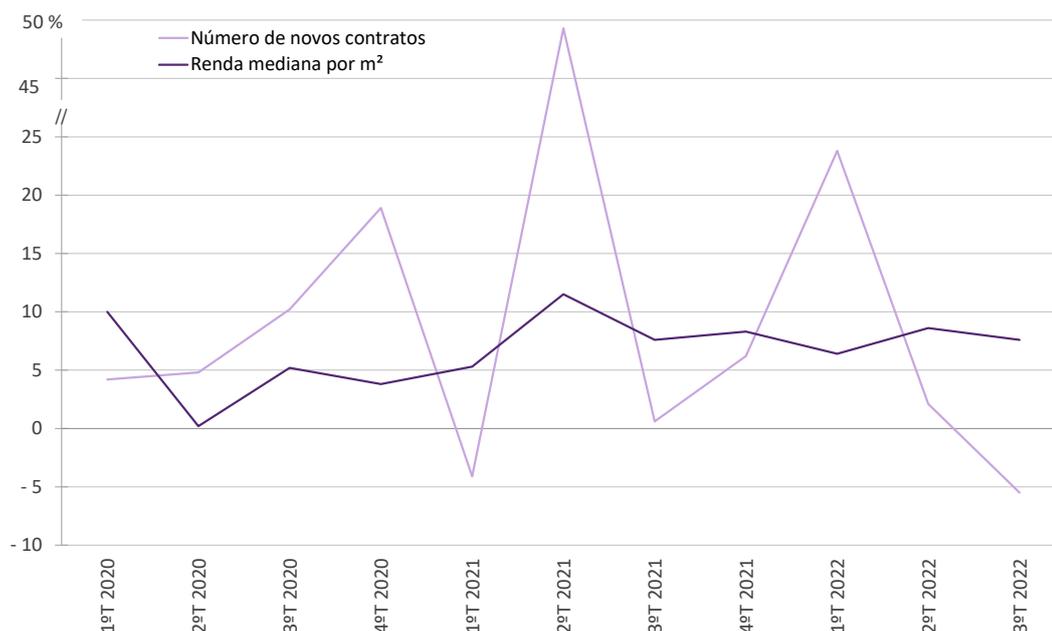


1. Resultados trimestrais: Nacional

No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios), a renda mediana dos 22 138 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,55 €/m², valor igual ao registado no trimestre anterior. Este valor representa um aumento de +7,6% face ao período homólogo de 2021 e um decréscimo de -1 p.p. face à variação homóloga registada no trimestre anterior.

No trimestre em análise, o número de novos contratos de arrendamento no país foi menor que o registado no mesmo trimestre de 2021 (23 428 novos contratos), representando uma diminuição da atividade de arrendamento de -5,5%. No 3º trimestre de 2022 houve, contudo, um aumento de 5,4% face ao trimestre anterior (nesse trimestre a variação homóloga foi +2,1%).

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 2022 (dados provisórios)



2. Resultados trimestrais: NUTS III/Entidades Intermunicipais e regiões autónomas

No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios), 10 das 25 NUTS III registaram um decréscimo no número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo. As maiores reduções (inferiores a -10%), ocorreram na Região Autónoma dos Açores (-16,4%), no Alentejo Litoral (-11,8%), no Algarve (-11,6%), na Lezíria do Tejo (-11,5%), na Área Metropolitana de Lisboa (-10,7%) e na Área Metropolitana do Porto (-10,6%). Em sentido inverso, destacaram-se com evoluções acima de +10% face ao trimestre homólogo: Terras de Trás-os-Montes



(+25,6%), Beira Baixa (+21,5%) e Tâmega e Sousa (+12,0%). Relativamente ao trimestre anterior, 20 sub-regiões registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento.

No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios), as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto concentraram 49,8% dos novos contratos de arrendamento (52,3% no 2º trimestre).

A renda mediana aumentou, face ao trimestre anterior, em 18 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se com aumentos superiores a 10%, o Alto Alentejo (+25,0%), o Alentejo Litoral (+16,4%) e o Cávado (+10,2%). A renda mediana nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto aumentou, respetivamente, +2,1% e +3,0%. Registaram-se decréscimos na renda mediana, face ao trimestre anterior na Região Autónoma dos Açores (-10,1%), Terras de Trás-os-Montes (-7,3%), Beira Baixa (-6,2%), Tâmega e Sousa (-5,6%), Ave (-1,2%) e Alentejo Central (-1,1%).

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (10,16 €/m²), Região Autónoma da Madeira (7,52 €/m²), Algarve (7,49 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (7,27 €/m²). Terras de Trás-os-Montes (2,67 €/m²) registou a menor renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento, tal como em trimestres anteriores.

Figura 2. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 2ºT 2022 e 3ºT 2022 Po

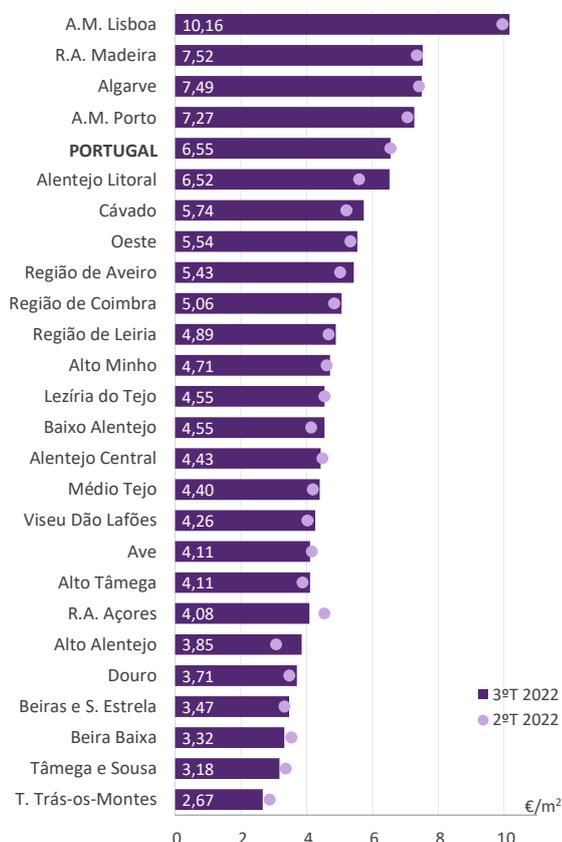
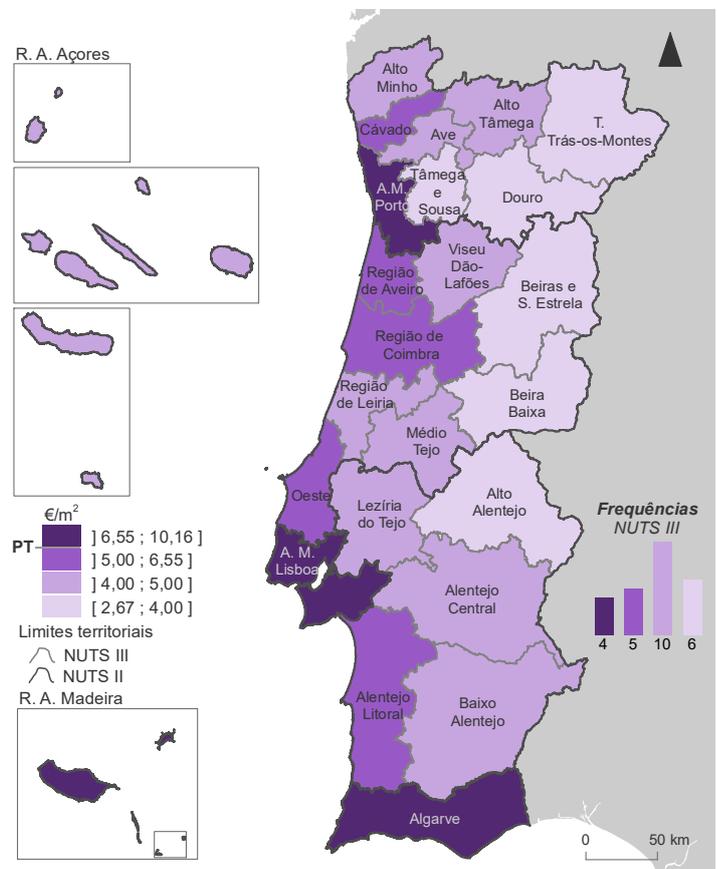


Figura 3. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 3ºT 2022 Po



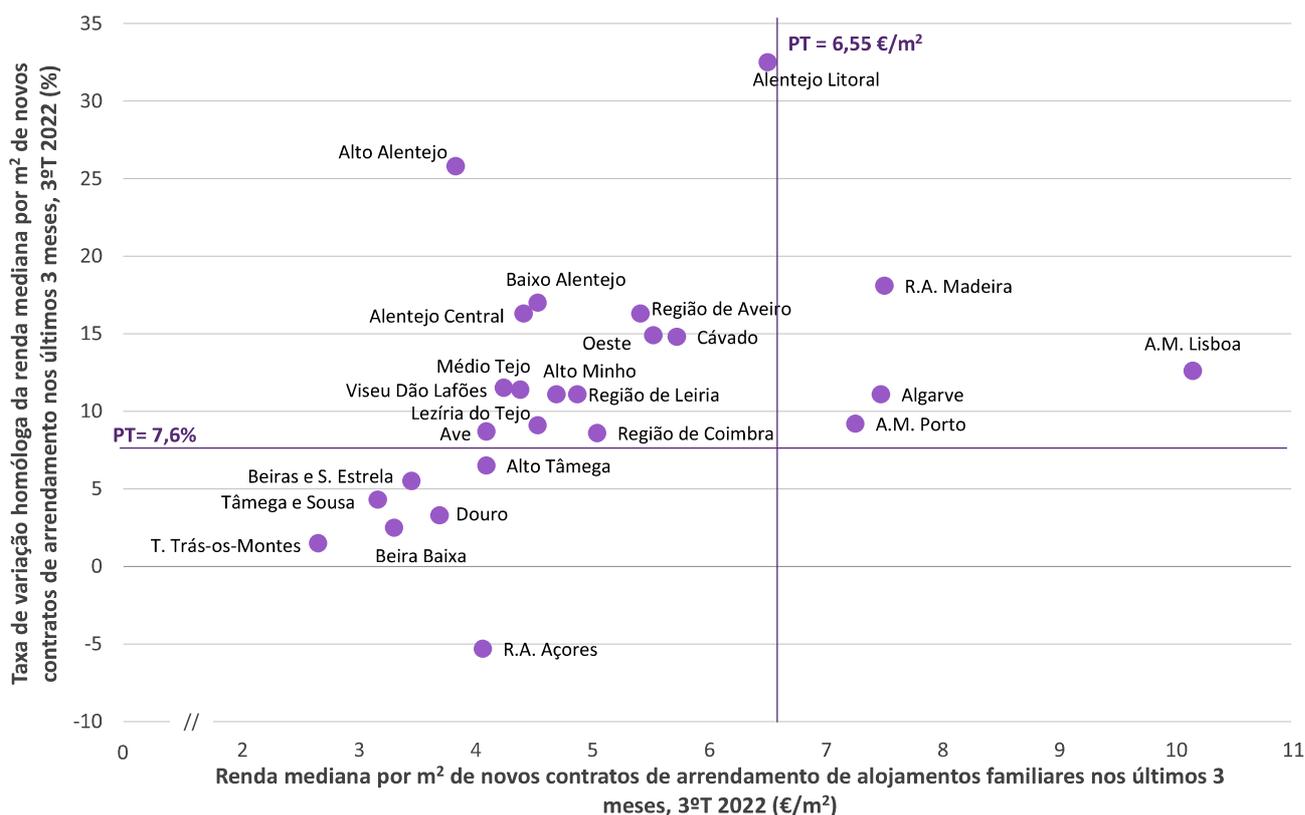
Nota: Po - dados provisórios



Face ao período homólogo, no 3º trimestre de 2022 (dados provisórios) a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões NUTS III, com exceção da Região Autónoma dos Açores, onde decresceu -5,3%. As regiões do Alentejo Litoral (+32,5%) e do Alto Alentejo (+25,8%) registaram os maiores crescimentos homólogos, superiores a +20%.

No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios), o conjunto das sub-regiões com valores medianos de rendas superiores ao nacional registaram também taxas de variação homóloga positivas e superiores à observada para o conjunto do país (+7,6%): Região Autónoma da Madeira (+18,1%), Área Metropolitana de Lisboa (+12,6%), Algarve (+11,1%) e Área Metropolitana do Porto (+9,2%).

Figura 4. 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 2022 Po





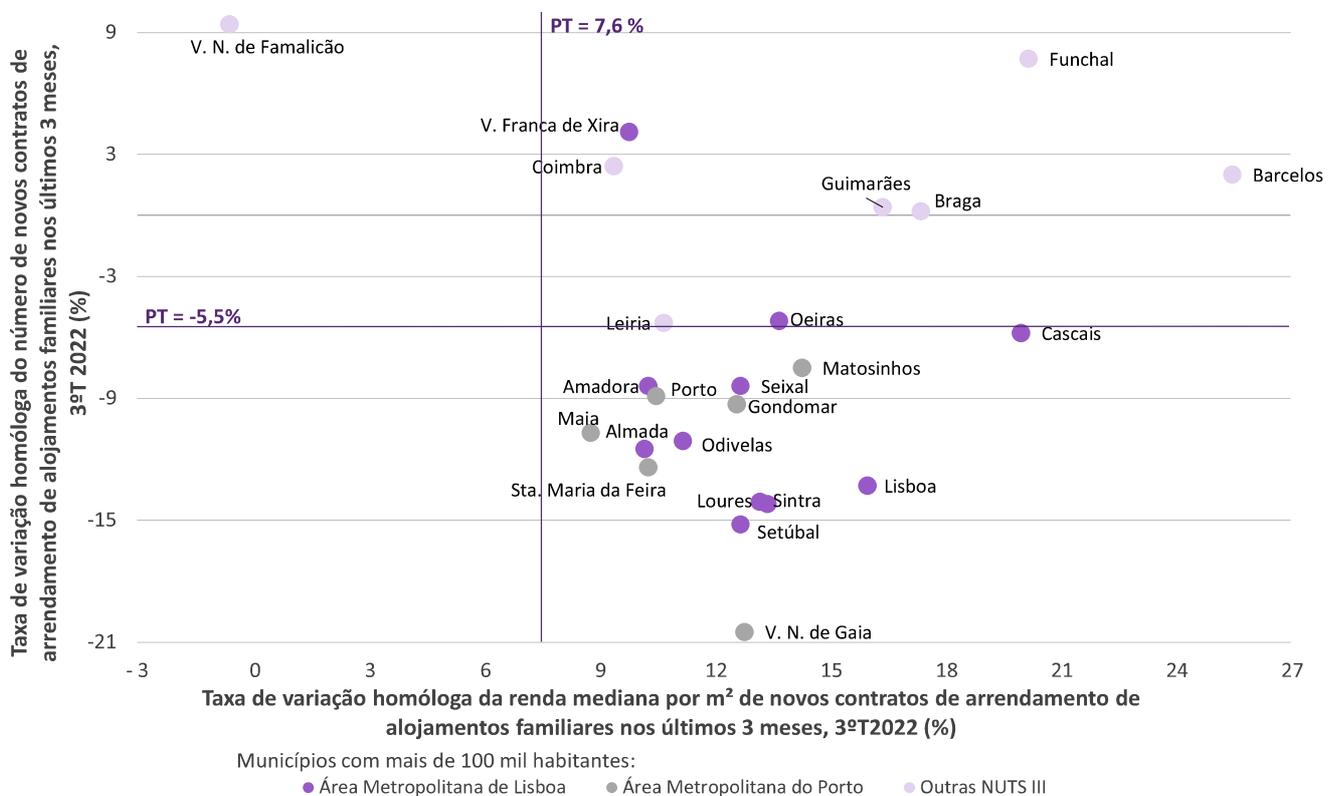
3. Resultados trimestrais: Municípios com 100 mil ou mais habitantes

No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios), a renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento aumentou em 23 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, face ao trimestre homólogo. Os municípios de Barcelos (+25,5%), Funchal (+20,2%) e Cascais (+20,0%) evidenciaram-se, por apresentarem os maiores crescimentos homólogos.

Um conjunto de oito municípios destacaram-se por apresentarem simultaneamente taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento superiores às do país: Oeiras (+13,7% e -5,2%) e Vila Franca de Xira (+9,8% e +4,1%) – da Área Metropolitana de Lisboa –, Barcelos (+25,5% e +2,0%), Braga (+17,4% e +0,2%), Guimarães (+16,4% e +0,4%), Coimbra (+9,4% e +2,4%), Leiria (+10,7% e -5,3%) e Funchal (+20,2% e +7,7%).

Vila Nova de Famalicão foi o único município com mais de 100 mil habitantes que registou uma taxa de variação homóloga negativa da renda mediana por m² (-0,6%), embora tenha registado a maior taxa homóloga do número de novos contratos de arrendamento (+9,4%) entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes.

Figura 5. 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 2022 Po



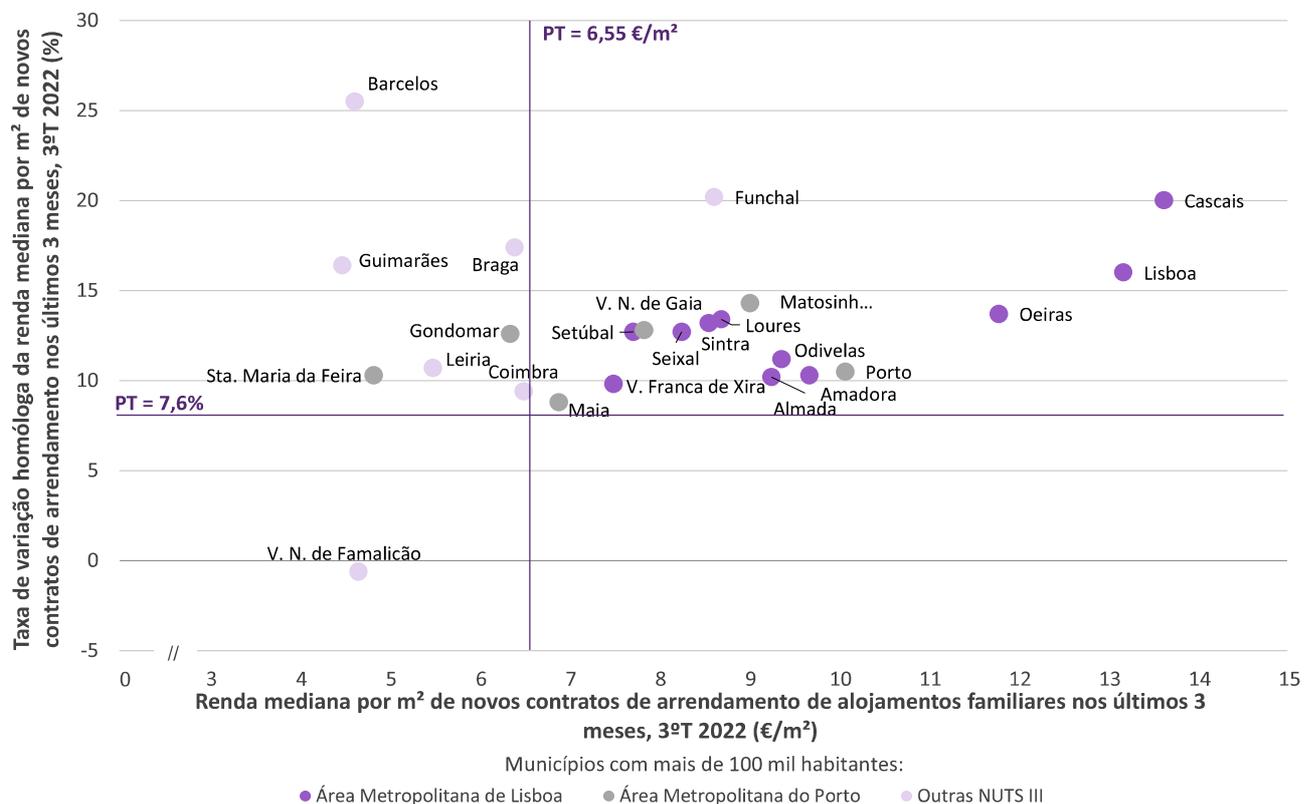
Nota: Po - dados provisórios



No 3º trimestre de 2022 (dados provisórios), tal como em trimestres anteriores, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, com exceção de Santa Maria da Feira (4,83 €/m²) e de Gondomar (6,35 €/m²), registaram rendas medianas superiores à nacional, mas variações homólogas diferenciadas. Deste conjunto de municípios das áreas metropolitanas, destacaram-se com valores superiores a 10,00 €/m² e taxas de variação homóloga superiores a 10,0%: Cascais (13,63 €/m² e +20,0%), Lisboa (13,18 €/m² e +16,0%), Oeiras (11,79 €/m² e +13,7%) e Porto (10,08 €/m² e +10,5%).

Além dos municípios das áreas metropolitanas, apenas o Funchal (8,62 €/m² e +20,2%) apresentou igualmente renda mediana e variação homóloga superiores à nacional.

Figura 6. 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 2022 Po



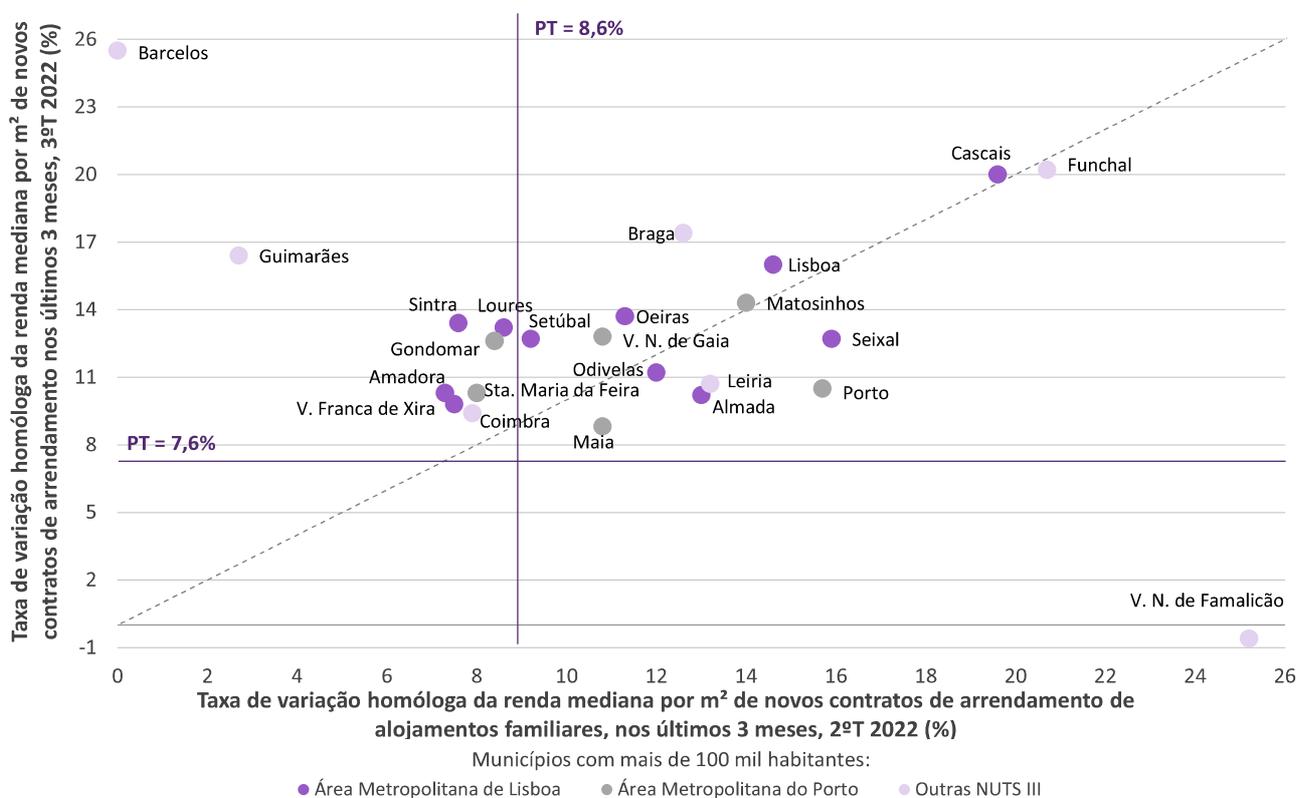
Nota: Po - dados provisórios

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 2022 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 3º trimestre de 2022 (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 em 16 municípios, destacando-se, deste conjunto, os municípios de Barcelos (+25,5 p.p.), Guimarães (+13,7 p.p.), Loures (+5,8 p.p.), Braga (+4,8 p.p.), Sintra (+4,6 p.p.), Gondomar (+4,2 p.p.) e Setúbal (+3,5 p.p.).

Figura 7. 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 2022 e 3ºT 2022 Po



Nota: Po - dados provisórios



NOTA METODOLÓGICA

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

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

O INE agradece a colaboração da AT para a concretização deste projeto estatístico.

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

Valor mediano das rendias 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 2022 são provisórios.

Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 33 novos contratos de arrendamento.



SIGLAS E DESIGNAÇÕES

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 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.

Prédio: Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter 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 2022 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2020 a 3º trimestre 2022):

Resultados para o total do país e os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS):

[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](#)

Resultados para os municípios com 100 mil ou mais habitantes (Censos 2021) e total dos municípios com mais de 100 mil habitantes:

[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](#)

Indicadores com periodicidade semestral, últimos 12 meses (2º semestre 2017 a 1º semestre 2022):

Resultados para o total do país e os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto:

[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](#)

Indicadores com periodicidade anual (2017 a 2021):

Resultados para o total do país e os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto:

[Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Anual](#)

[Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares \(N.º\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Anual](#)

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

Data do próximo destaque - 29 de março de 2023
