

27 de junho de 2023
ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
1º trimestre de 2023 – dados provisórios

RENDA MEDIANA DE NOVOS CONTRATOS CRESCEU 9,4% E NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS DECRESCEU -1,7% RELATIVAMENTE AO PERÍODO HOMÓLOGO

No 1º trimestre de 2023 (dados provisórios) a renda mediana dos 24 300 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 6,74 €/m². Este valor representa um crescimento homólogo de +9,4%, embora seja inferior à variação homóloga registada no 4º trimestre de 2022 (+10,6%). O número de novos contratos de arrendamento registou um decréscimo face ao 1º trimestre de 2022 (-1,7%), tendo sido -3,3% no trimestre anterior.

Face ao 1º trimestre de 2022, a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões NUTS III, apresentando quatro delas valores superiores ao nacional. As rendas mais elevadas registaram-se na Área Metropolitana de Lisboa (10,26 €/m²), Algarve (7,81 €/m²), Região Autónoma da Madeira (7,73 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (7,29 €/m²), tendo estas sub-regiões apresentado também crescimentos homólogos superiores ao do país.

No 1º trimestre de 2023, verificou-se um aumento homólogo da renda mediana nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes e em 15 houve uma desaceleração do valor das rendas (9 municípios no trimestre anterior). Os municípios com valores de novos contratos de arrendamento mais elevados registaram também um crescimento homólogo superior ao do país – Lisboa (14,50 €/m² e +20,6%), Cascais (13,09 €/m² e +16,6%), Oeiras (11,76 €/m² e +12,1%) e Porto (11,25 €/m² e +22,1%) – tendo havido, contudo, uma desaceleração do valor das rendas, com exceção do Porto (+5,8 p.p.).

Nota introdutória

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

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 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).

ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL – 1º trimestre de 2023

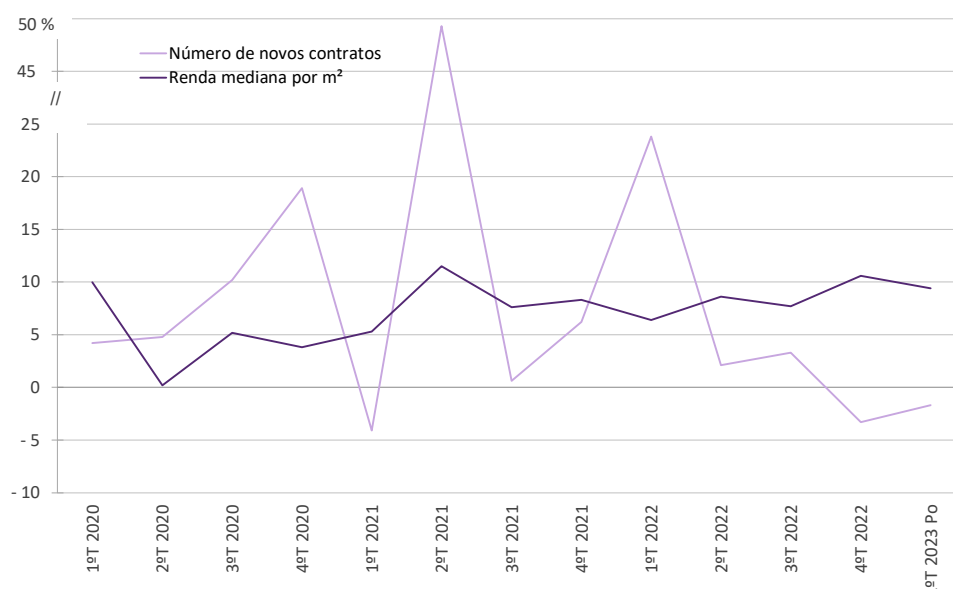


1. Resultados trimestrais: Nacional

No 1º trimestre de 2023, a renda mediana dos 24 300 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,74 €/m². Este valor representa um aumento de 9,4% face ao período homólogo de 2022, embora seja inferior à variação homóloga registada no 4º trimestre de 2022 (+10,6%). Relativamente ao trimestre anterior, a renda mediana do 1º trimestre de 2023 diminuiu 2,5%.

No 1º trimestre de 2023, o número de novos contratos de arrendamento (24 300) foi menor que o registado no mesmo trimestre de 2022 (24 727), representando uma diminuição da atividade de arrendamento de -1,7%. Contudo, face ao trimestre anterior, verificou-se um aumento de novos contratos de arrendamento de +7,4%.

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 1ºT 2023 Po



Nota: Po - dados provisórios

2. Resultados trimestrais: NUTS III

No 1º trimestre de 2023, 15 das 25 NUTS III registaram um aumento no número de novos contratos de arrendamento relativamente ao período homólogo (16 NUTS III no trimestre anterior). Destacaram-se com evoluções acima de +15% face ao mesmo trimestre do ano anterior: Alto Alentejo (+20,1%), Douro (+19,2%) e Alto Tâmega (+16,2%). As áreas metropolitanas de Lisboa e Porto concentraram 49,4% dos novos contratos de arrendamento (49,7% no 4º trimestre de 2022).

A renda mediana aumentou, face ao trimestre anterior, em 13 das 25 sub-regiões NUTS III, destacando-se as sub-regiões Alentejo Litoral e Terras de Trás-os-Montes, com +12,8% e +11,5%, respetivamente. Por outro lado,



o maior decréscimo foi registado na Região Autónoma dos Açores (-8,0%). A renda mediana também decresceu nas áreas metropolitanas de Lisboa (-1,2%) e do Porto (-4,3%).

O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (10,26 €/m²), Algarve (7,81 €/m²), Região Autónoma da Madeira (7,73 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (7,29 €/m²). Tal como em anteriores trimestres, Terras de Trás-os-Montes (3,00 €/m²) registou a menor renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento.

Figura 2. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 4ºT 2022 e 1ºT 2023 Po

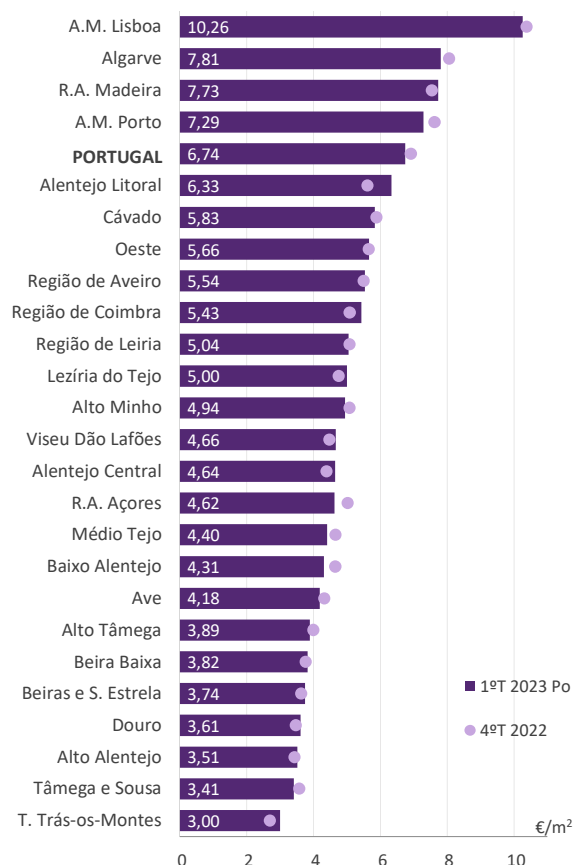
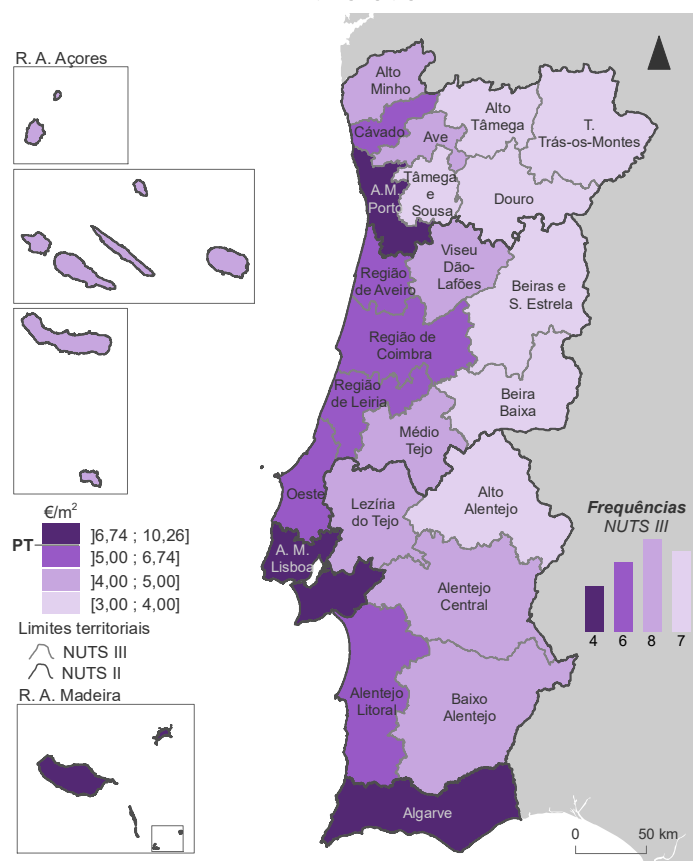


Figura 3. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 1ºT 2023 Po



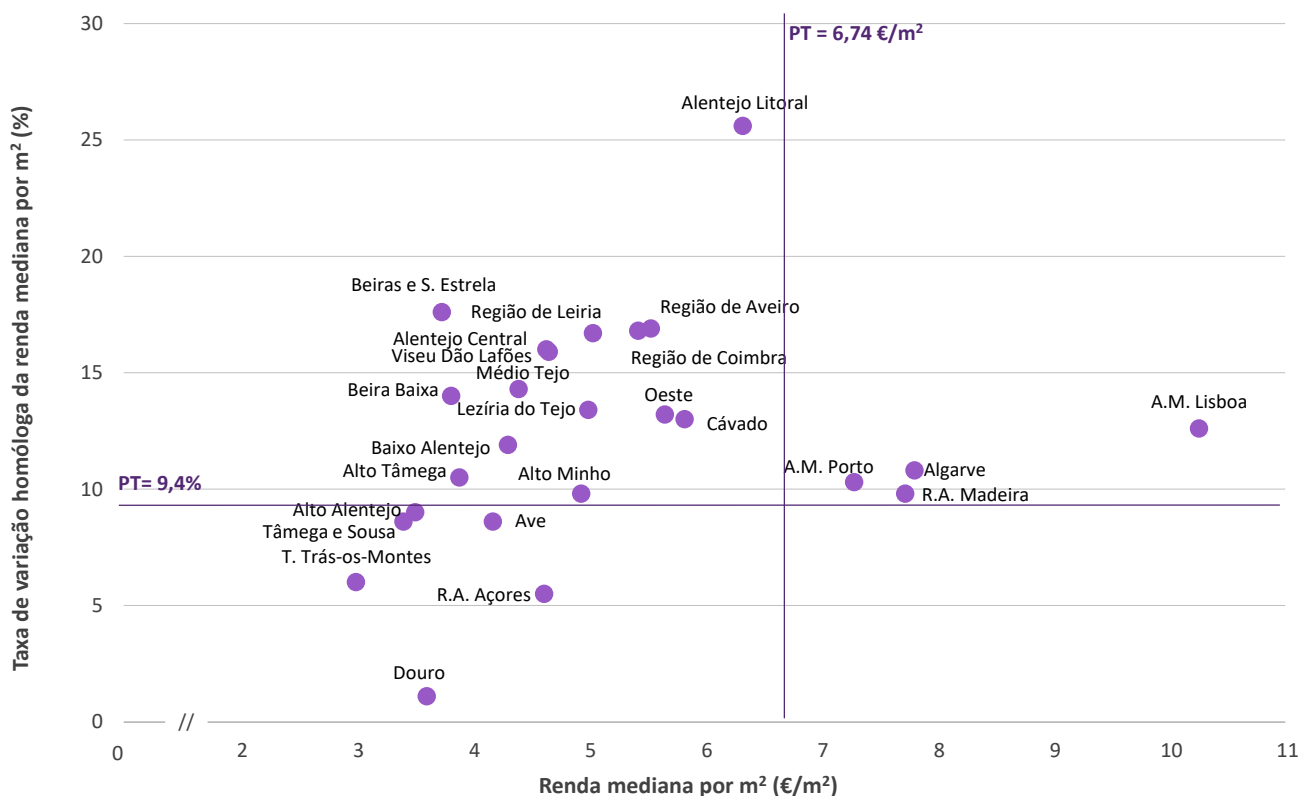
Nota: Po - dados provisórios

Face ao período homólogo, no 1º trimestre de 2023, a renda mediana aumentou em todas as sub-regiões NUTS III. Destacaram-se, com crescimentos superiores a 15%, o Alentejo Litoral (+25,6%), Beiras e Serra da Estrela (+17,6%), Região de Aveiro (+16,9%), Região de Coimbra (+16,8%), Região de Leiria (+16,7%), Alentejo Central (+16,0%) e Viseu Dão Lafões (+15,9%).

No 1º trimestre de 2023, o conjunto das sub-regiões com valores medianos de rendas superiores ao nacional registaram também taxas de variação homóloga superiores à observada para o conjunto do país – Área

Metropolitana de Lisboa (+12,6%), Algarve (+10,8%), Área Metropolitana do Porto (+10,3%) e Região Autónoma da Madeira (+9,8%).

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 1ºT 2023 Po



Nota: Po - dados provisórios

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

No 1º trimestre de 2023, a renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento aumentou nos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Deste conjunto, destacaram-se com crescimentos homólogos superiores a 20%, os municípios do Porto (+22,1%), Lisboa (+20,6%) e Barcelos (+20,4%).

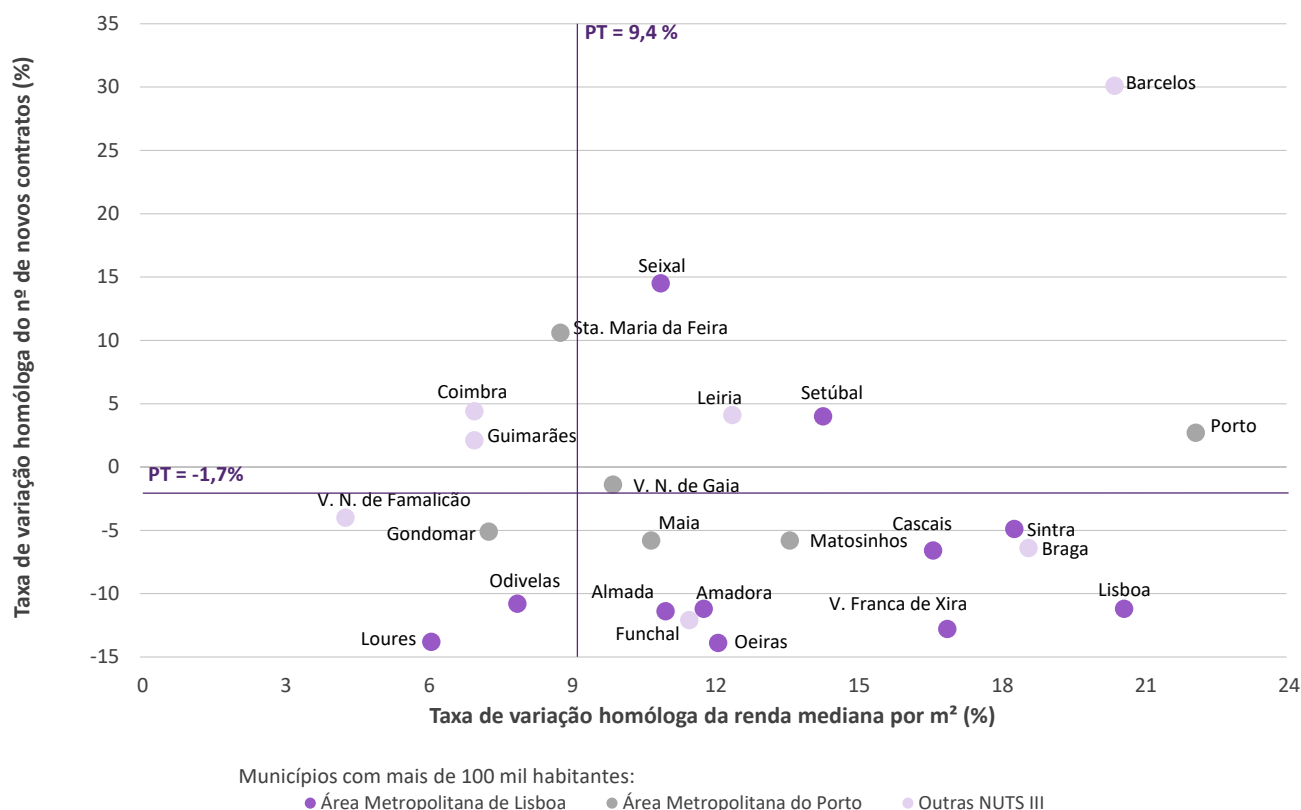
No trimestre em análise, 15 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram taxas de variação homóloga do número de novos contratos de arrendamento inferiores às do país (14 no trimestre anterior), verificando-se ainda que 11 desses 15 municípios, apresentaram taxas de variação da renda mediana superiores à nacional.

Evidenciaram-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, os municípios de Setúbal (+14,3% e



+4,0%) e Seixal (+10,9% e +14,5%) – da Área Metropolitana de Lisboa –, Porto (+22,1% e +2,7%) e Vila Nova de Gaia (+9,9% e -1,4%) – da Área Metropolitana do Porto –, Barcelos (+20,4% e +30,1%) e Leiria (+12,4% e +4,1%).

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 1ºT 2023 Po



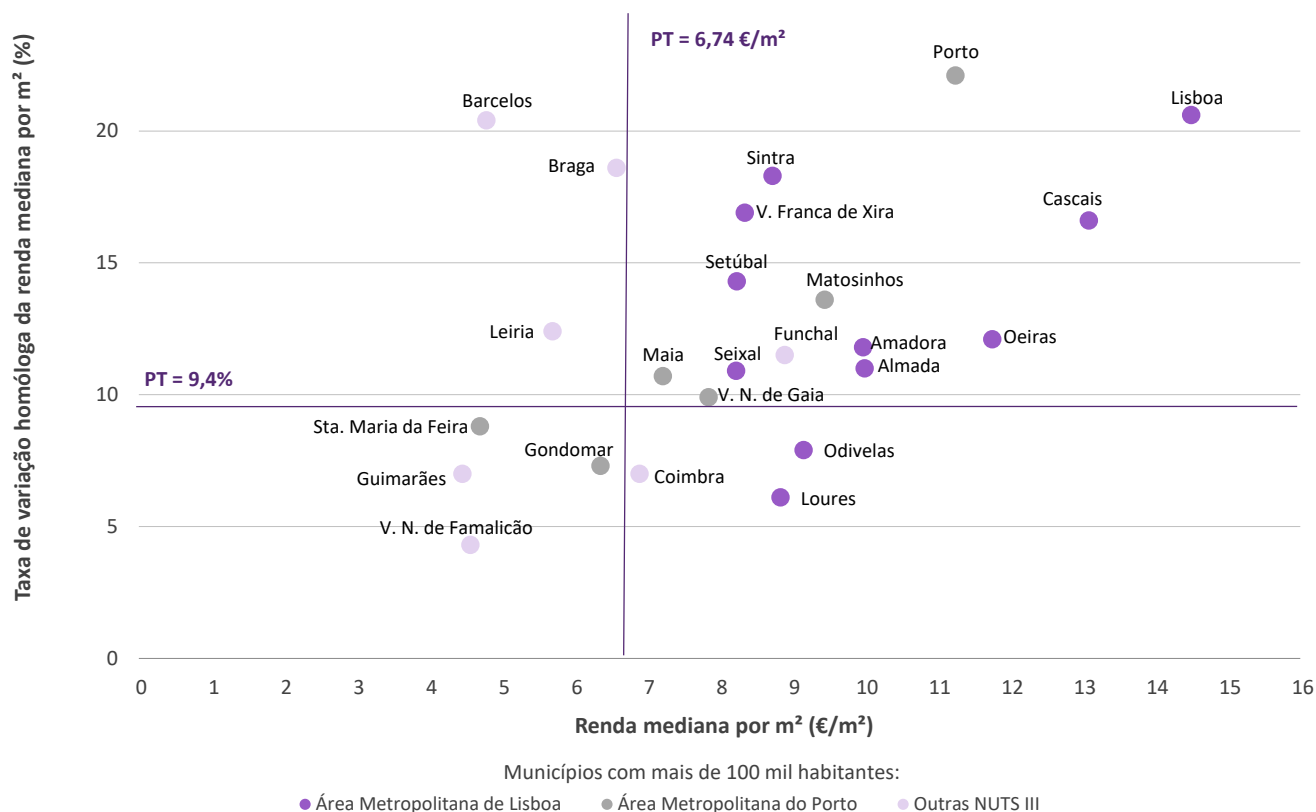
Nota: Po - dados provisórios

No 1º trimestre de 2023, 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 (4,70 €/m²) e Gondomar (6,36€/m²), registaram rendas medianas superiores à nacional (6,74 €/m²), mas apresentaram variações homólogas diferenciadas. Deste conjunto de municípios das áreas metropolitanas, destacaram-se com valores de rendas superiores ao do país e taxas de crescimento homólogo das rendas de novos contratos inferiores à referência nacional (+9,4%): Odivelas (9,16 €/m² e +7,9%) e Loures (8,84 €/m² e +6,1%), da Área Metropolitana de Lisboa.

Tal como a maioria dos municípios das áreas metropolitanas, o Funchal (8,90 €/m² e +11,5%) também apresentou renda mediana e variação homóloga superiores às nacionais.



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 1ºT 2023 Po



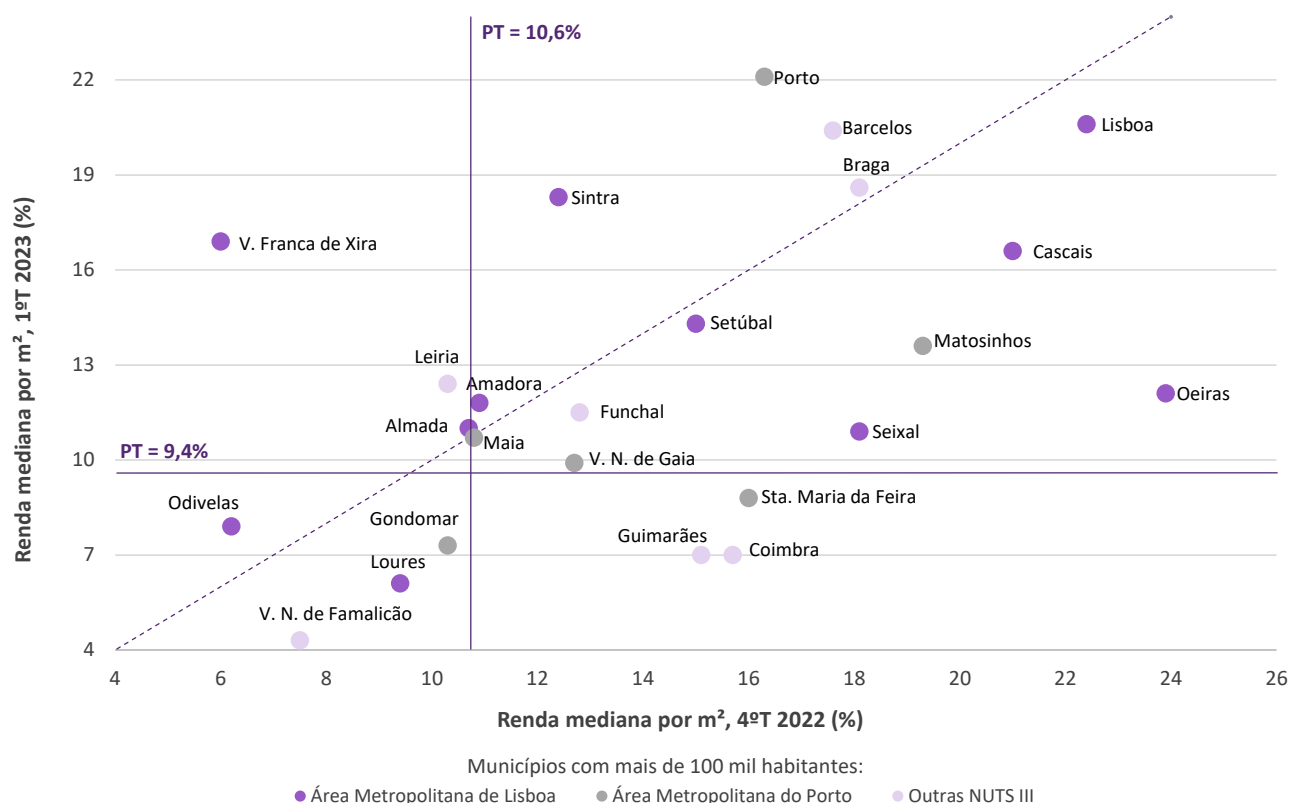
Nota: Po - dados provisórios

A figura seguinte representa a posição dos municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 4º trimestre de 2022 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 1º trimestre de 2023 (eixo das ordenadas). A bisetritz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas e evidencia que, para 15 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, houve uma desaceleração das rendas medianas (municípios abaixo da bisetritz), situação que se verificou para 9 municípios no trimestre anterior.

Por outro lado, no 1º trimestre de 2023, houve subida das taxas de variação homóloga em 9 municípios, destacando-se, deste conjunto, os municípios de Vila Franca de Xira (+10,9 p.p.), Sintra (+5,9 p.p.) e Porto (+5,8 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, nos 4ºT 2022 e 1ºT 2023 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 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”.

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

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 €.

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

Revisões regulares correntes

Os resultados trimestrais (3 meses) relativos aos 1º e 3º trimestres são alvo de revisão regular corrente na divulgação de resultados no trimestre seguinte (respetivamente, 2º e 4º trimestre), que inclui a divulgação de resultados semestrais (últimos 12 meses). Esta revisão de natureza operacional decorre da incorporação de nova informação e permite assegurar total consistência entre os dados de periodicidade trimestral e os dados de periodicidade semestral.

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 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 1º trimestre de 2023 estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2020 a 1º trimestre 2023):

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 mais de 100 mil 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 2º 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 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 \(€\) 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 - 28 de setembro de 2023
