

28 de junho de 2022
ESTATÍSTICAS DE RENDAS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
1º trimestre de 2022 – dados provisórios

RENDA MEDIANA DE NOVOS CONTRATOS CRESCEU 6,4% E NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS AUMENTOU 19,8% FACE AO PERÍODO HOMÓLOGO

No 1º trimestre de 2022 (dados provisórios) a renda mediana dos 23 934 novos contratos de arrendamento em Portugal atingiu 6,16 €/m². Este valor da renda mediana dos novos contratos de arrendamento representa um crescimento homólogo de +6,4% e o número de novos contratos aumentou 19,8% face ao 1º trimestre de 2021.

Relativamente ao 4º trimestre de 2021, a renda mediana aumentou em 15 das 25 sub-regiões NUTS III. As rendas mais elevadas registaram-se na Área Metropolitana de Lisboa (9,10 €/m²), Algarve (7,12 €/m²), Região Autónoma da Madeira (6,98 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (6,58 €/m²).

No 1º 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 homólogos, os municípios do Funchal (+17,2%), Matosinhos (+14,9%) e Vila Nova de Famalicão (+14,6%). Nas áreas metropolitanas destacaram-se com valores e taxas de crescimento homólogo das rendas superiores aos do país, os municípios de Lisboa (12,00 €/m² e +9,7%), Cascais (11,25 €/m² e +7,8%), Oeiras (10,53 €/m² e +9,8%) e Porto (9,23 €/m² e +11,2%).

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 (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).

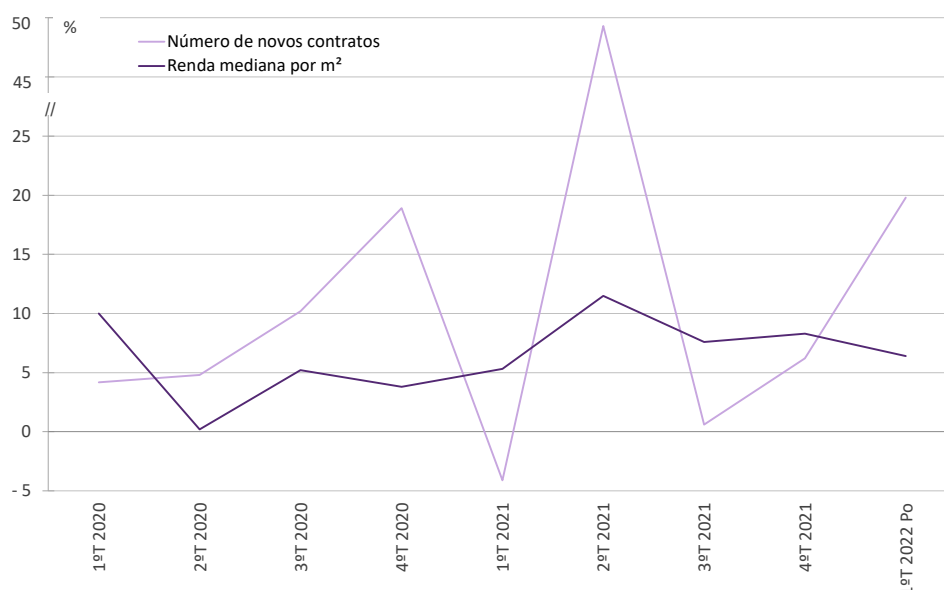


1. Resultados trimestrais: Nacional

No 1º trimestre de 2022 (dados provisórios), a renda mediana dos 23 934 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal atingiu 6,16 €/m². Este valor representa um aumento de 6,4% face ao período homólogo de 2021, contudo foi o valor mais baixo das taxas de variação homóloga desde o 2º trimestre de 2021. Relativamente ao trimestre anterior, a renda mediana do 1º trimestre de 2022 (dados provisórios) diminuiu 1,4%.

No 1º trimestre de 2022 (dados provisórios), o número de novos contratos de arrendamento no país foi maior que o registado no mesmo trimestre de 2021 (19 977 novos contratos), representando um aumento da atividade de arrendamento de +19,8%.

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 2022 (dados provisórios)



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

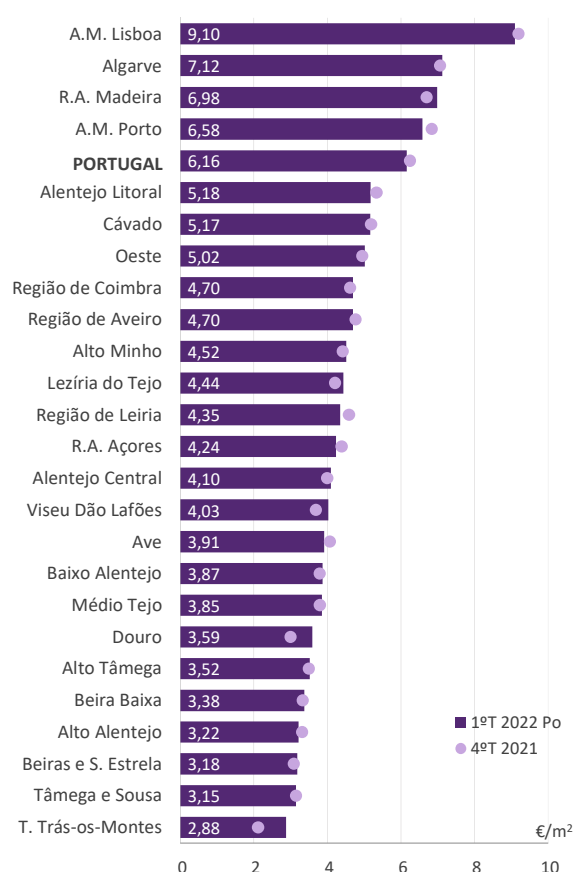
No 1º trimestre de 2022 (dados provisórios), todas as 25 NUTS III registaram um aumento do número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo e 17 sub-regiões registaram também um aumento face ao trimestre anterior. Destacaram-se com evoluções acima de +20% face ao trimestre anterior: Médio Tejo (+33,3%), Alto Tâmega (+26,1%), Região Autónoma da Madeira (+25,9%) e Ave (+22,5%). As áreas metropolitanas de Lisboa e Porto concentraram 51% dos novos contratos de arrendamento e registaram uma evolução de +0,8% e -0,3%, respetivamente.



A renda mediana aumentou, face ao trimestre anterior, em 15 das 25 sub-regiões NUTS III, salientando-se Terras de Trás-os-Montes que, apesar de ter registado o menor valor mediano de renda em ambos os trimestres, foi a sub-região com a maior taxa de crescimento (+35,8%). Nas nove NUTS III do país que registaram diminuição da renda mediana por m², as reduções oscilaram entre -5,2% (Região de Leiria) e -0,4% (Cávado). A renda mediana nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto também diminuiu, respetivamente, -1,1% e -3,8%. Tâmega e Sousa apresentou uma taxa de variação nula.

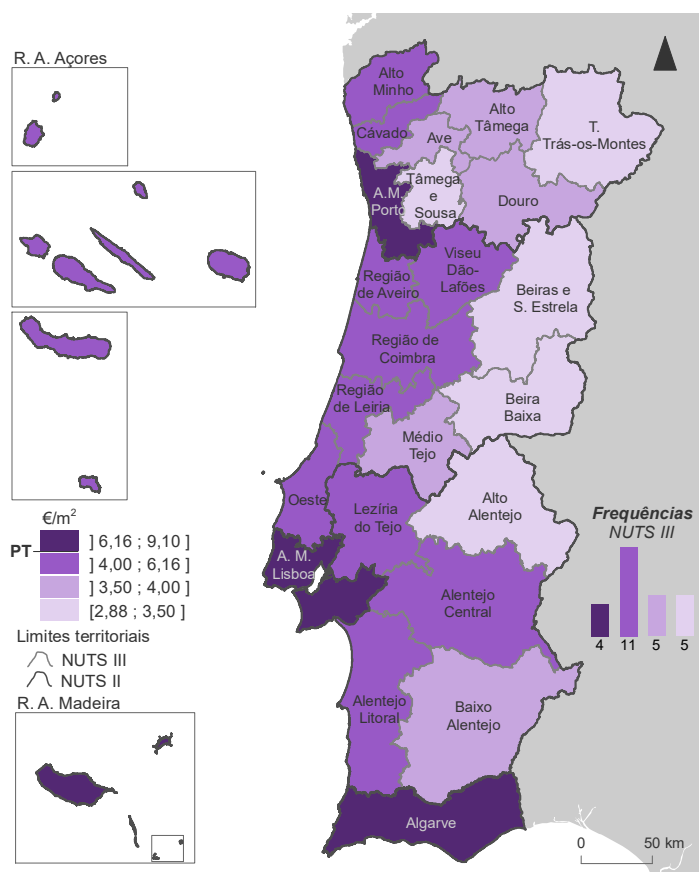
O valor das rendas situou-se acima do valor nacional nas sub-regiões Área Metropolitana de Lisboa (9,10 €/m²), Algarve (7,12 €/m²), Região Autónoma da Madeira (6,98 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (6,58 €/m²). Terras de Trás-os-Montes (2,88 €/m²) registou a menor renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento, tal como no trimestre anterior.

Figura 2. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 4ºT 2021 e 1ºT 2022 Po



Nota: Po - dados provisórios

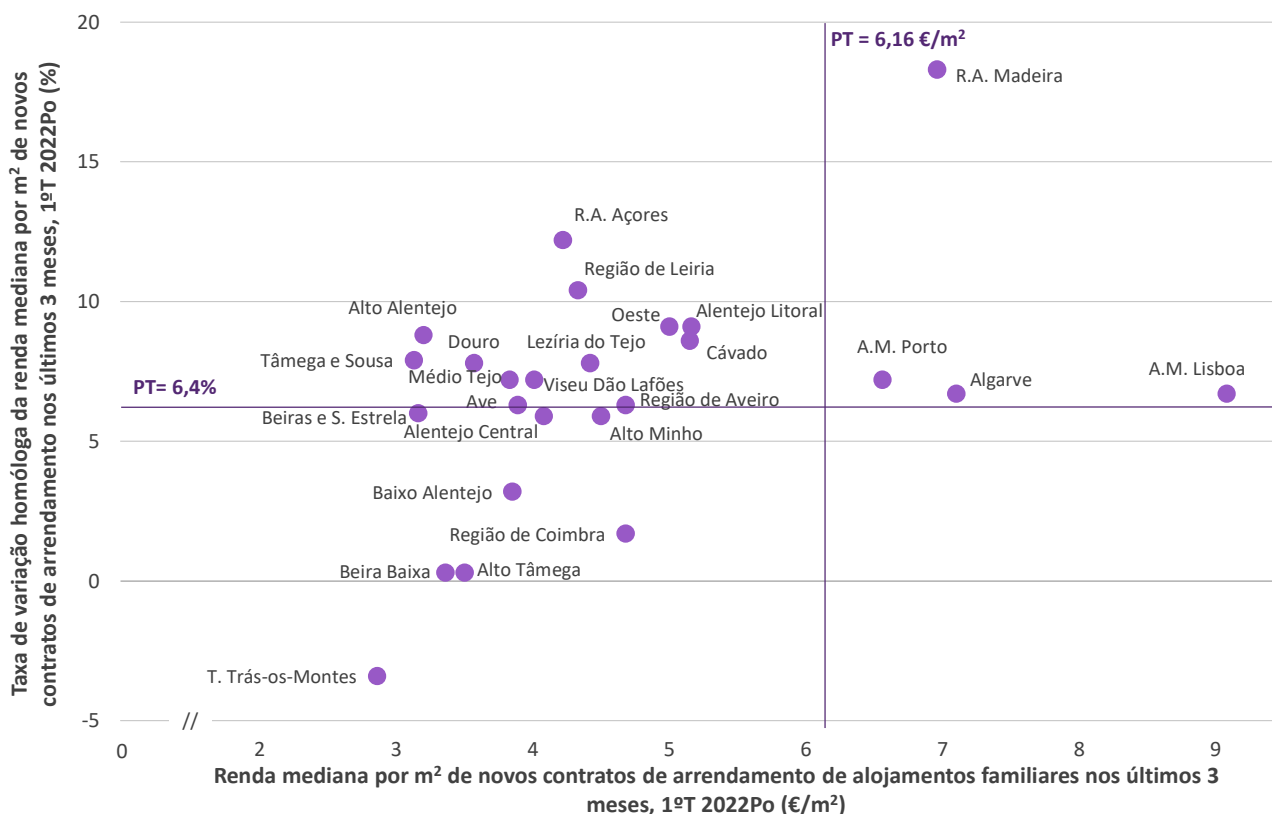
Figura 3. Renda mediana por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III no 1ºT 2022 Po



Face ao período homólogo, no 1º trimestre de 2022 (dados provisórios) a renda mediana aumentou em 24 das 25 sub-regiões NUTS III. As regiões autónomas da Madeira (+18,3%) e dos Açores (+12,2%) e a Região de Leiria (+10,4%) registaram os maiores crescimentos homólogos, superiores a +10%.

No 1º 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: Área Metropolitana de Lisboa (+6,7%), Algarve (+6,7%), Região Autónoma da Madeira (+18,3%) e Área Metropolitana do Porto (+7,2%).

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 1ºT 2022Po



Nota: Po - dados provisórios

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

No 1º 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 (menos um que no trimestre anterior). Deste conjunto, destacaram-se o Funchal (+17,2%), Matosinhos (+14,9%) e Vila Nova de Famalicão (+14,6%) por apresentarem os maiores crescimentos homólogos.

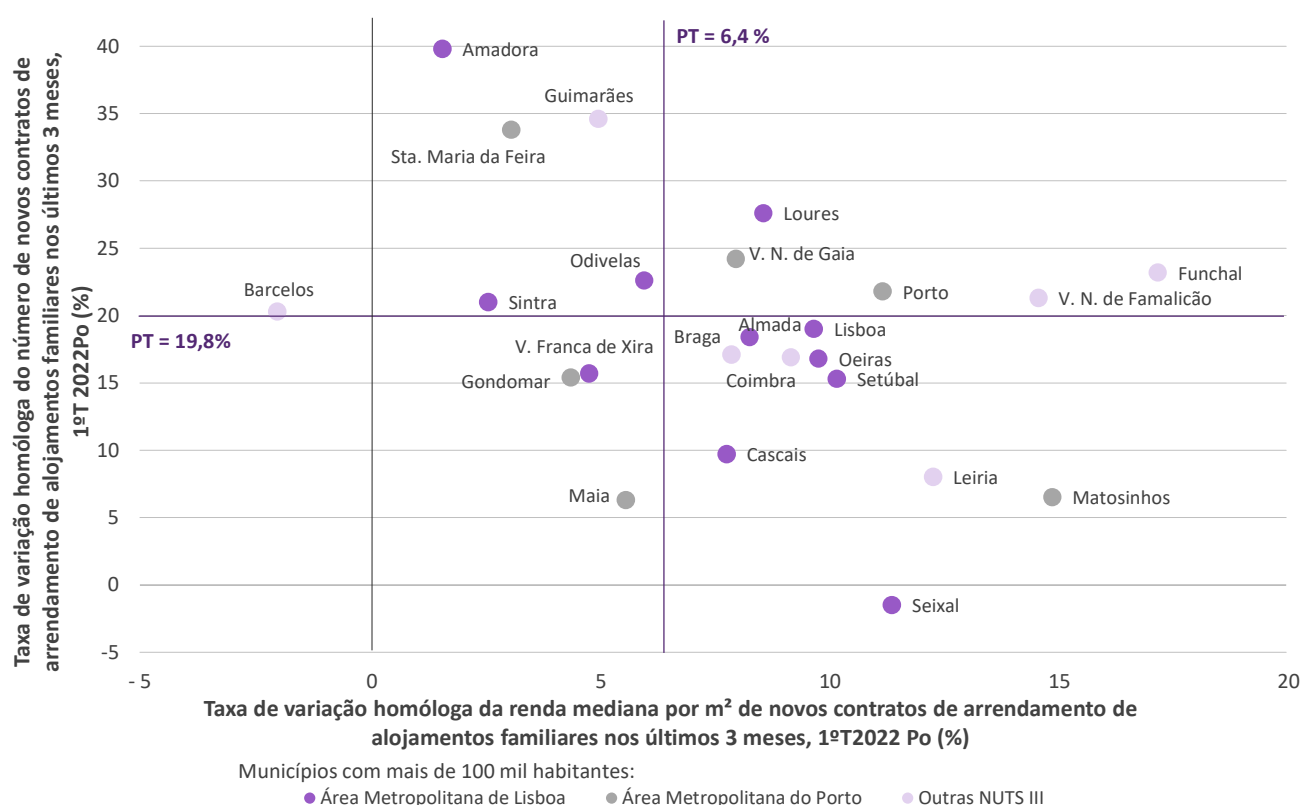


Os municípios de Loures (+8,6% e +27,6%) – da Área Metropolitana de Lisboa –, Vila Nova de Gaia (+8,0% e +24,2%), Porto (+11,2% e +21,8%) – da Área Metropolitana do Porto –, Funchal (+17,2% e +23,2%) e Vila Nova de Famalicão (+14,6% e +21,3%) destacaram-se por apresentarem simultaneamente taxas de variação homóloga da renda mediana por m² e do número de novos contratos de arrendamento superiores às do país.

Por outro lado, Gondomar (+4,4% e +15,4%) e Maia (+5,6% e +6,3%) – da Área Metropolitana do Porto – e Vila Franca de Xira (+4,8% e +15,7%) – da Área Metropolitana de Lisboa – apresentaram variações homólogas da renda mediana e do número de novos contratos de arrendamento inferiores às 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 (-2,0%) e o Seixal foi o único a registar uma taxa homóloga negativa do número de novos contratos de arrendamento (-1,5%).

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 2022 Po



Nota: Po - dados provisórios

No 1º trimestre de 2022 (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 (4,30 €/m²)

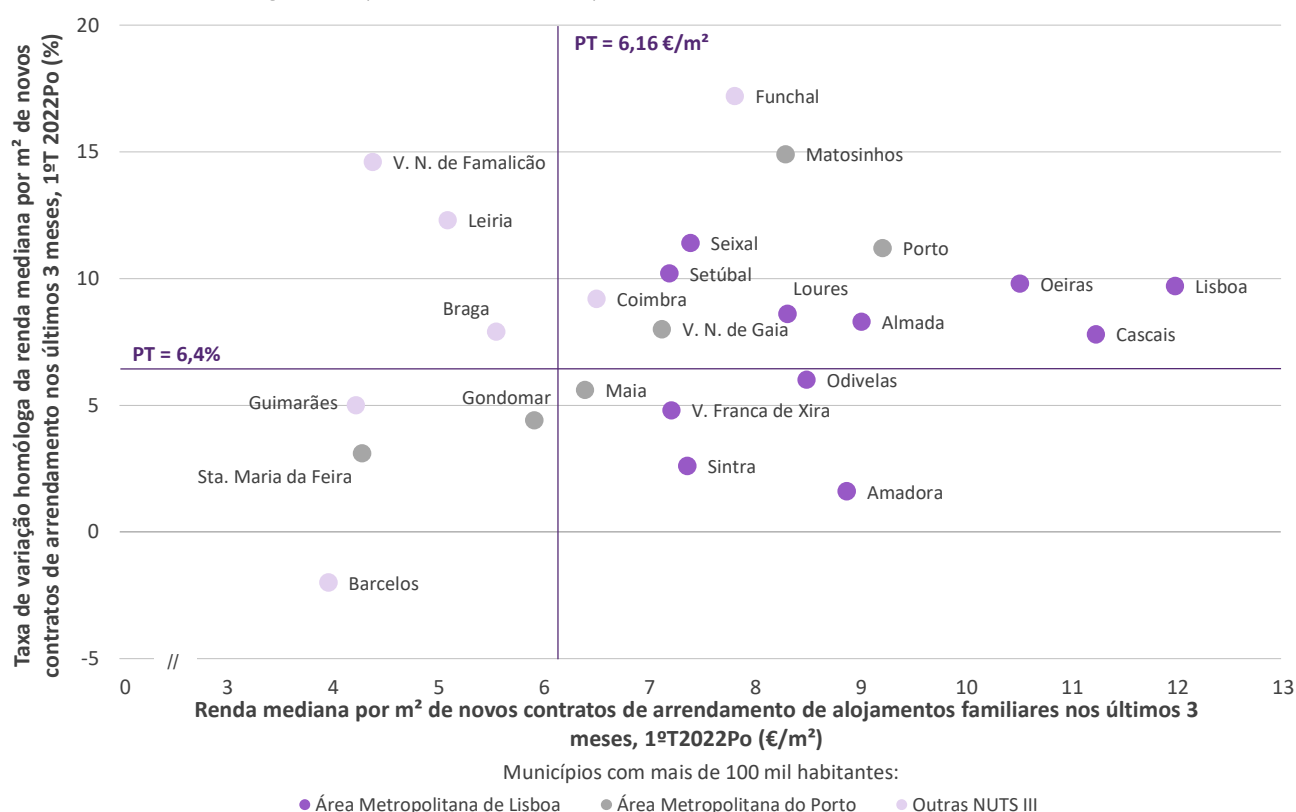


e Gondomar (5,93 €/m²), registaram rendas medianas superiores à nacional, mas variações homólogas diferenciadas. Deste conjunto de municípios das áreas metropolitanas, destacaram-se com valores e taxas de crescimento homólogo das rendas de novos contratos de arrendamento superiores aos do país: Lisboa (12,00 €/m² e +9,7%), Cascais (11,25 €/m² e +7,8%), Oeiras (10,53 €/m² e +9,8%), Porto (9,23 €/m² e +11,2%), Almada (9,03 €/m² e +8,3%), Loures (8,33 €/m² e +8,6%), Matosinhos (8,31 €/m² e +14,9%), Seixal (7,41 €/m² e +11,4%), Setúbal (7,21 €/m² e +10,2%) e Vila Nova de Gaia (7,14 €/m² e +8,0%).

Os municípios das áreas metropolitanas – Amadora (8,89 €/m² e +1,6%), Odivelas (8,51 €/m² e +6,0%), Sintra (7,38 €/m² e +2,6%), Vila Franca de Xira (7,23 €/m² e +4,8%) e Maia (6,41 €/m² e +5,6%) – evidenciaram-se por apresentar valores de arrendamento superiores ao do país e taxas de crescimento homólogo inferiores à nacional.

Para além dos municípios das áreas metropolitanas, o Funchal (7,83 €/m² e +17,2%) e Coimbra (6,52 €/m² e +9,2%) apresentaram também rendas medianas e variações homólogas 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 1ºT 2022 Po



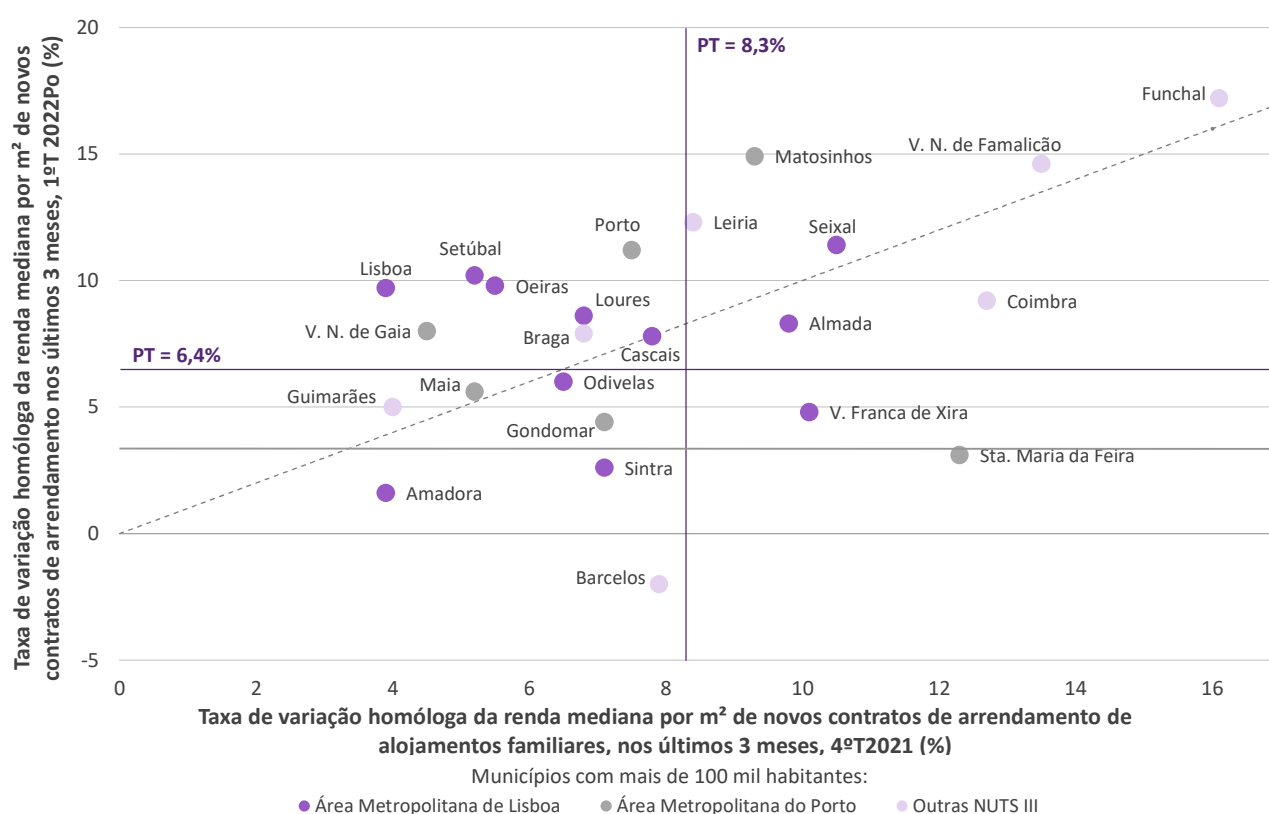
Nota: Po - dados provisórios



A figura seguinte representa a posição dos municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 4º trimestre de 2021 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 1º trimestre de 2022 (eixo das ordenadas). A bisetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas e evidencia que, para 9 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 14 municípios, destacando-se, deste conjunto, os municípios de Lisboa (+5,8 p.p.), Matosinhos (+5,6 p.p.), Setúbal (+5,0 p.p.), Oeiras (+4,3 p.p.), Leiria (+3,9 p.p.), Porto (+3,7 p.p.) e Vila Nova de Gaia (+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 4ºT 2021 e 1ºT 2022 Po



Nota: Po - dados provisórios



NOTA METODOLÓGICA

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 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".

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 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 1º 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.*

