



23 de abril de 2024  
ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL  
4.º trimestre de 2023

## **PREÇOS DA HABITAÇÃO DESACELERAM EM 18 DOS 24 MUNICÍPIOS MAIS POPULOSOS, INCLUINDO OS OITO MUNICÍPIOS DA GRANDE LISBOA**

Em 2023 (resultados dos últimos 12 meses terminados no 4.º trimestre de 2023), o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 611 €/m<sup>2</sup>, tendo as sub-regiões Grande Lisboa (2 740 €/m<sup>2</sup>), Algarve (2 613 €/m<sup>2</sup>), Península de Setúbal (1 901 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (1 889 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (1 800 €/m<sup>2</sup>) registado valores superiores ao nacional.

No 4.º trimestre de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 619 €/m<sup>2</sup>, correspondendo a uma taxa de variação homóloga de 7,9% (10,0% no trimestre anterior). O preço mediano da habitação aumentou, em relação ao período homólogo de 2022, em 23 das 26 sub-regiões NUTS III, destacando-se o Oeste com o maior crescimento (16,7%).

As seis sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Grande Lisboa, Algarve, Área Metropolitana do Porto, Região Autónoma da Madeira, Alentejo Litoral e Península de Setúbal – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador (território nacional e estrangeiro). Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m<sup>2</sup>) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em 65,0% e 69,8%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

No 4º trimestre de 2023, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação em 18 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (11 no 3.º trimestre de 2023). Em sentido oposto, houve um aumento da taxa de variação homóloga em seis municípios, evidenciando-se Maia (mais 7,8 pontos percentuais, p.p.) e Vila Nova de Famalicão (+6,5 p.p.). O município do Porto registou um decréscimo de 11,9 p.p. e o de Lisboa de 5,7 p.p. Os municípios de Cascais (4 176 €/m<sup>2</sup>), Lisboa (4 086 €/m<sup>2</sup>) e Oeiras (3 096 €/m<sup>2</sup>) apresentaram os preços da habitação mais elevados.

---

### Nota introdutória

O INE divulga uma nova edição das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local com base em dados administrativos provenientes da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), beneficiando do protocolo de colaboração entre as duas entidades.

A série de dados de acordo com a NUTS 2013 termina com os resultados agora divulgados, relativos ao 4.º trimestre de 2023. Os resultados de acordo com a NUTS 2024 foram apurados desde 2019 (ver ligação aos indicadores no final do destaque).



Os valores publicados referem-se à mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) dos preços de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>) transacionados.

Este destaque encontra-se estruturado em três secções. A primeira apresenta resultados do 4.º trimestre de 2023 para todas as sub-regiões NUTS III. Na segunda secção, são apresentados os resultados para os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Estas duas primeiras secções permitem obter uma indicação das tendências mais recentes do mercado de aquisição de habitação. Contudo, não é possível estender esta análise a municípios menos populosos, dado o baixo número de transações efetuadas. Por este motivo, na terceira secção do destaque apresentam-se resultados correspondentes aos últimos 12 meses acabados no trimestre de referência, para o país, sub-regiões NUTS III e também para os municípios e freguesias de Lisboa e Porto. Naturalmente, a consideração, neste caso, de um período anual, pode não evidenciar as tendências mais recentes, embora elimine as possíveis flutuações sazonais dos preços da habitação. Nesta edição, apresenta-se uma análise sobre a relação entre o valor das rendas de novos contratos de arrendamento e preços de aquisição de habitação com base em informação relativa a 2023 (**ver Caixa no final do destaque**).

Paralelamente, atualiza-se a informação da plataforma interativa '[Preços da Habitação nas cidades](#)' (compatível com dispositivos móveis) que permite a consulta dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m<sup>2</sup>) ao nível da secção estatística e quadrícula 500m x 500m, nas cidades com mais de 100 mil habitantes: Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra.

## 1. Resultados trimestrais: Valores para as sub-regiões NUTS III

No 4.º trimestre de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 1 619 €/m<sup>2</sup>, representando um decréscimo de 1,3% em relação ao 3.º trimestre de 2023, invertendo a tendência de crescimento que se verificava desde o 4.º trimestre de 2022. Relativamente ao trimestre homólogo assinala-se um acréscimo de 7,9% no valor mediano das vendas, inferior ao observado no 3º trimestre de 2023, que se situou em 10,0%.

No período em análise, as sub-regiões da Grande Lisboa (2 728 €/m<sup>2</sup>), Algarve (2 623 €/m<sup>2</sup>), Península de Setúbal (1 952 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (1 869 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana do Porto (1 776 €/m<sup>2</sup>) e Alentejo Litoral (1 674 €/m<sup>2</sup>) registaram preços da habitação superiores aos do país. Destas, apenas a Península de Setúbal (9,8%) e o Alentejo Litoral (8,3%) registaram também taxas de variação homóloga superiores à nacional.

No 4º trimestre de 2023, a sub-região Douro registou a maior diminuição homóloga dos preços da habitação (15,0%). Em sentido oposto, evidenciou-se o Oeste com o maior crescimento em relação ao mesmo trimestre do ano anterior (16,7%).

Tal como em trimestres anteriores, o Alto Alentejo apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (520 €/m<sup>2</sup>).



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

# DIÍSTAQUE

Figura 1. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 4.º trimestre de 2022 e 4.º trimestre de 2023

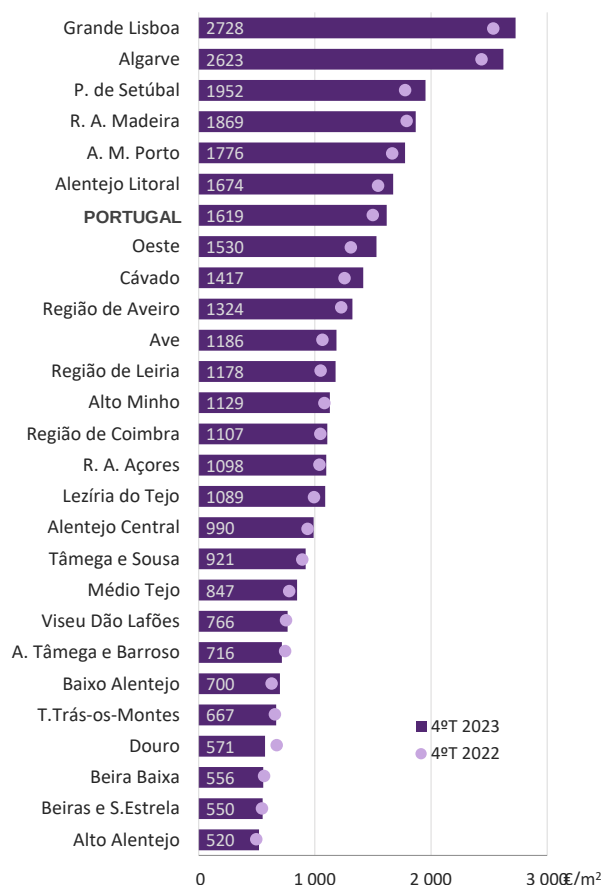
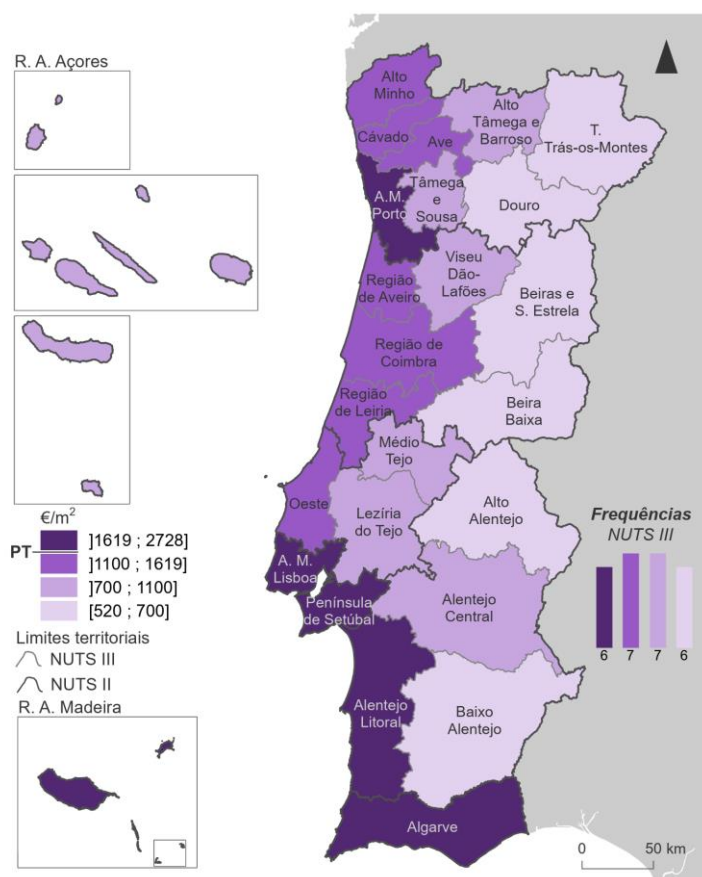


Figura 2. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em Portugal e NUTS III, 4.º trimestre de 2023



No 4.º trimestre de 2023, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro foi 2 241 €/m<sup>2</sup> (mais 0,1% relativamente ao trimestre homólogo) e no caso das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional este valor foi 1 584 €/m<sup>2</sup> (mais 8,0% do que no trimestre homólogo de 2022).

Cinco das seis sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também os valores mais elevados envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: Grande Lisboa (4 415 €/m<sup>2</sup> e 2 675 €/m<sup>2</sup>, respetivamente), Algarve (3 110 €/m<sup>2</sup> e 2 487 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana do Porto (2 973 €/m<sup>2</sup> e 1 751 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (2 598 €/m<sup>2</sup> e 1 821 €/m<sup>2</sup>) e Península de Setúbal (2 318 €/m<sup>2</sup> e 1 940 €/m<sup>2</sup>). No Alentejo Litoral (1 638 €/m<sup>2</sup>), o preço mediano envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional era também superior ao valor do país.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

# DIISTAQUE

Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m<sup>2</sup>) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em 65,0% e 69,8%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

O preço mediano de alojamentos familiares adquiridos pelas famílias em Portugal, no 4.º trimestre de 2023, foi 1 637 €/m<sup>2</sup> (mais 7,1% em relação ao trimestre homólogo) e pelos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais<sup>1</sup>, 1 500 €/m<sup>2</sup> (mais 12,5% do que no trimestre homólogo).

As seis sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também preços superiores ao do país considerando as duas categorias do setor institucional do comprador (famílias e restantes setores institucionais): Grande Lisboa (2 757 €/m<sup>2</sup> e 2 516 €/m<sup>2</sup>, respetivamente) e Algarve (2 661 €/m<sup>2</sup> e 2 243 €/m<sup>2</sup>) – com valores superiores a 2 000 €/m<sup>2</sup> em ambas as categorias –, Península de Setúbal (1 990 €/m<sup>2</sup> e 1 635 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (1 872 €/m<sup>2</sup> e 1 827 €/m<sup>2</sup>), Área Metropolitana do Porto (1 792 €/m<sup>2</sup> e 1 678 €/m<sup>2</sup>) e Alentejo Litoral (1 667 €/m<sup>2</sup> e 1 807 €/m<sup>2</sup>).

A Lezíria do Tejo registou a maior diferença entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por famílias e o preço da habitação dos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais (737 €/m<sup>2</sup>, o que corresponde a mais 170,2%).

<sup>1</sup> O setor institucional agrupa as unidades institucionais que têm um comportamento económico similar. As unidades institucionais são classificadas em setores tendo como base o tipo de produtor que são e dependendo da sua atividade principal e função, sendo estes considerados como indicativos do comportamento económico das unidades. Os setores institucionais são os seguintes: Sociedades Não Financeiras; Sociedades Financeiras; Administrações Públicas; Instituições sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias; Famílias.





Figura 3. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador em Portugal e NUTS III, 4.º trimestre de 2023

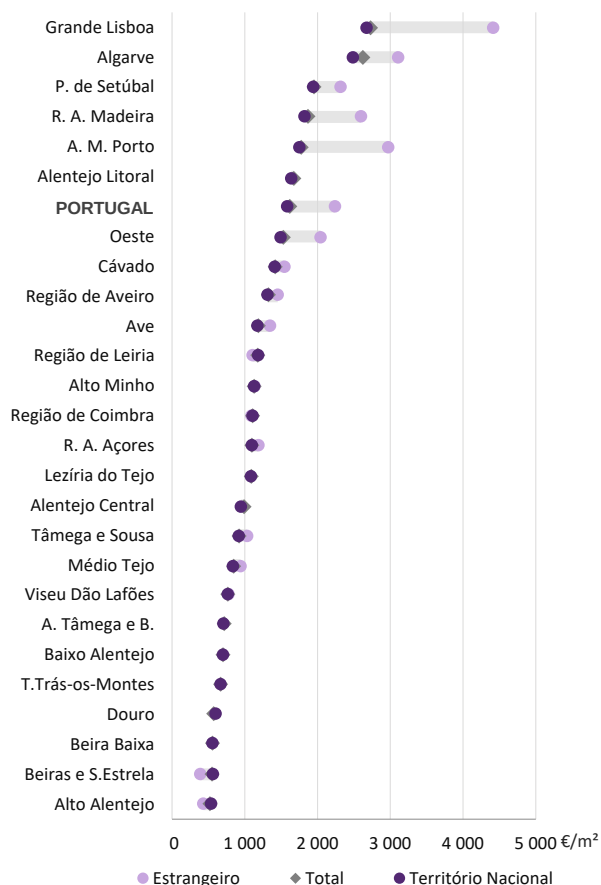
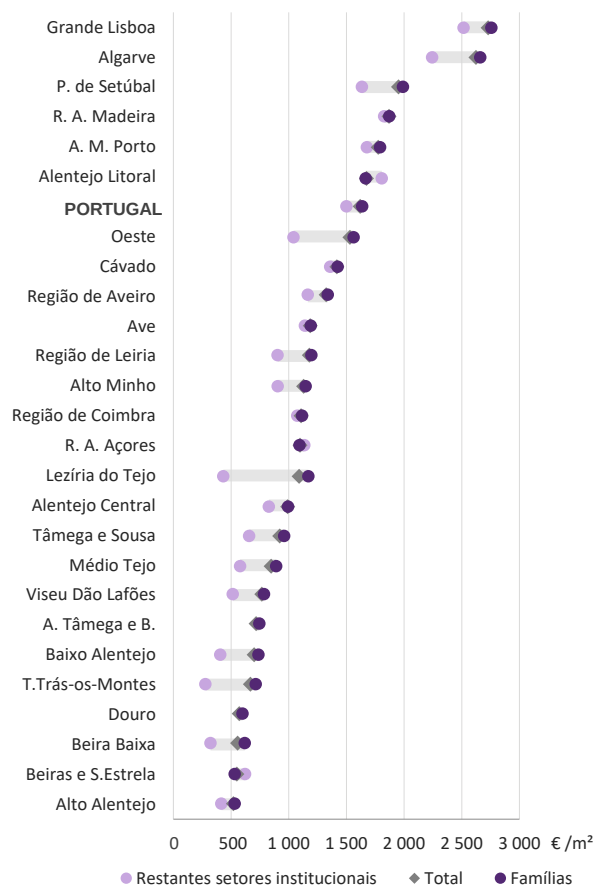


Figura 4. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por setor institucional do comprador em Portugal e NUTS III, 4.º trimestre de 2023



**Nota:** Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

## 2. Resultados trimestrais: Municípios com mais de 100 mil habitantes

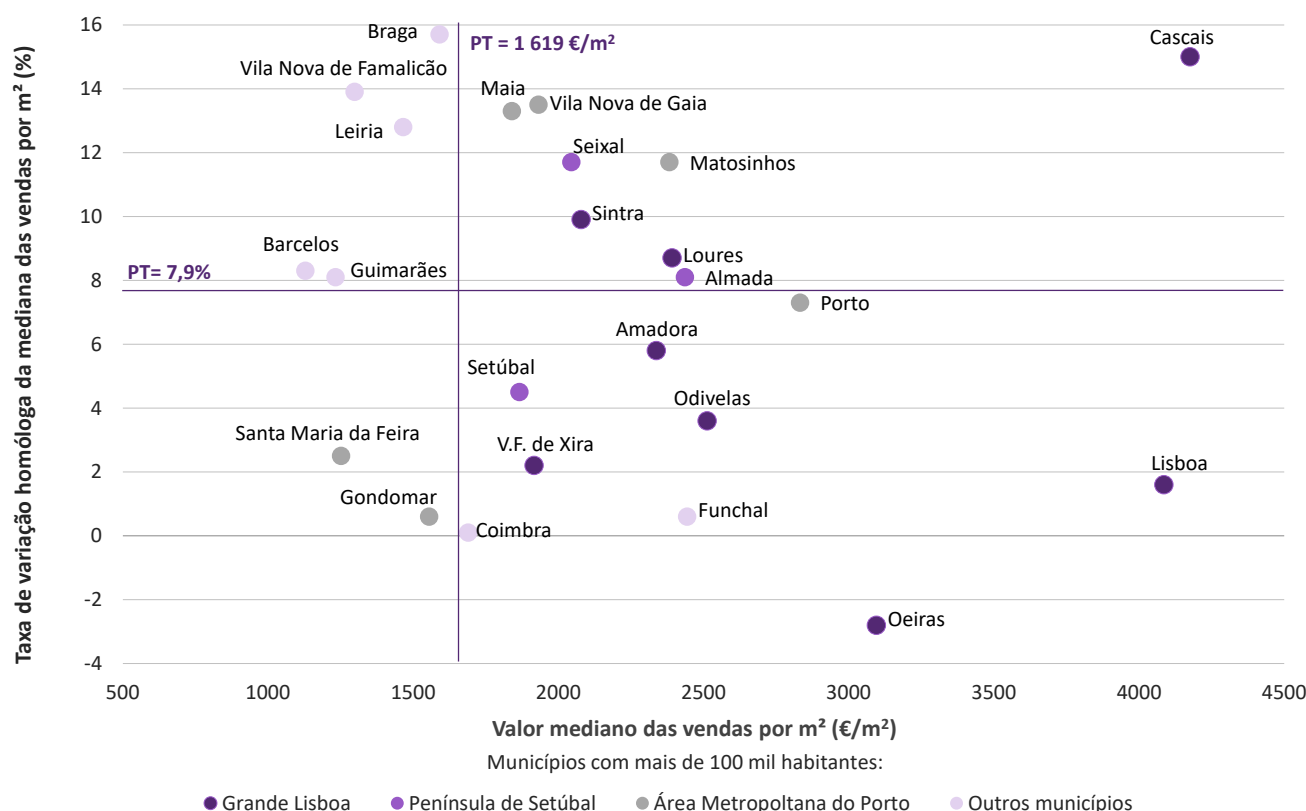
No 4.º trimestre de 2023, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes da Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto, com exceção de Santa Maria da Feira e Gondomar, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (1 619 €/m<sup>2</sup>), destacando-se Cascais (4 176 €/m<sup>2</sup>), Lisboa (4 086 €/m<sup>2</sup>) e Oeiras (3 096 €/m<sup>2</sup>). Deste conjunto de 17 municípios, oito apresentaram taxas de variação homólogas superiores à nacional (7,9%), destacando-se, com taxas superiores a 10%, Cascais (15,0%), Vila Nova de Gaia (13,5%), Maia (13,3%), Matosinhos e Seixal (ambos com 11,7%).

Oeiras foi o único município a registar um decréscimo no preço mediano da habitação face ao trimestre homólogo, de 2,8%.



Além dos municípios com mais de 100 mil habitantes atrás referidos, apenas o Funchal e Coimbra apresentaram preços medianos (2 444 €/m<sup>2</sup> e 1 690 €/m<sup>2</sup>, respetivamente) superiores à referência nacional e crescimentos homólogos (0,6% e 0,1%), inferiores.

**Figura 5. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4.º trimestre de 2023**



A Figura 6 representa a posição dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 3.º trimestre de 2023 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 4.º trimestre de 2023 (eixo das ordenadas). A bisetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas de variação homóloga.

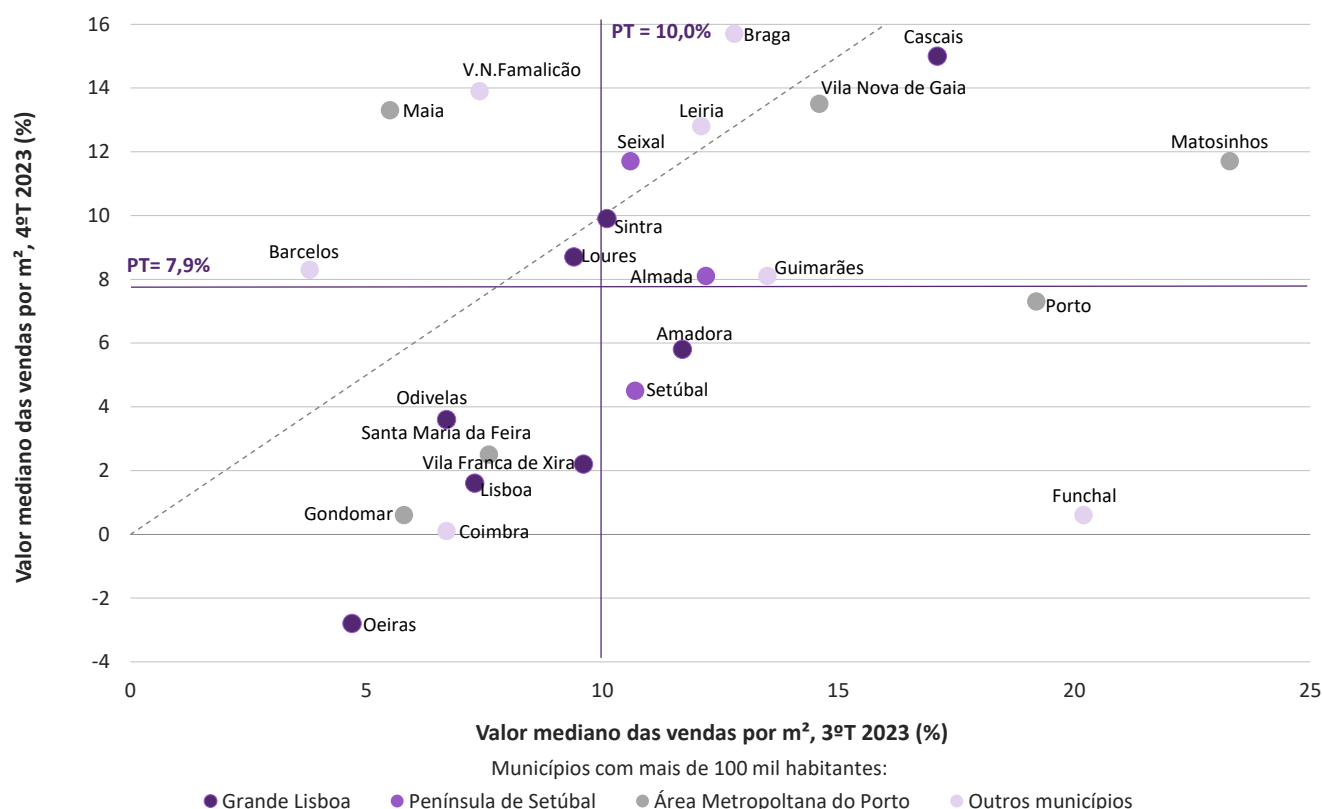
No 4.º trimestre de 2023, ocorreu uma desaceleração dos preços da habitação (municípios abaixo da bisetriz) em 18 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, incluindo todos os municípios da Grande Lisboa, Península de Setúbal, com exceção do Seixal, e Área Metropolitana do Porto, exceto a Maia.



O município do Porto registou um decréscimo de 11,9 p.p. e o de Lisboa de 5,7 p.p. nas taxas de variação homólogas do 3.º para o 4.º trimestre de 2023, tendo o Funchal apresentado o maior decréscimo (19,6 p.p.), entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes.

Em sentido oposto, verificou-se um aumento da taxa de variação homóloga em seis municípios, evidenciando-se Maia (+7,8 p.p.) e Vila Nova de Famalicão (+6,5 p.p.).

**Figura 6. Taxas de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 3.º trimestre de 2023 e 4.º trimestre de 2023**



### 3. Resultados dos últimos 12 meses, entre janeiro e dezembro de 2023: Sub-regiões NUTS III, municípios e freguesias de Lisboa e Porto

Tomando como referência as vendas efetuadas durante os 12 meses entre janeiro e dezembro de 2023, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 611 €/m<sup>2</sup>, aumentando 2,0% relativamente ao ano acabado no trimestre anterior e 8,6% relativamente ao ano acabado no trimestre homólogo. O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (2 740 €/m<sup>2</sup>), Algarve



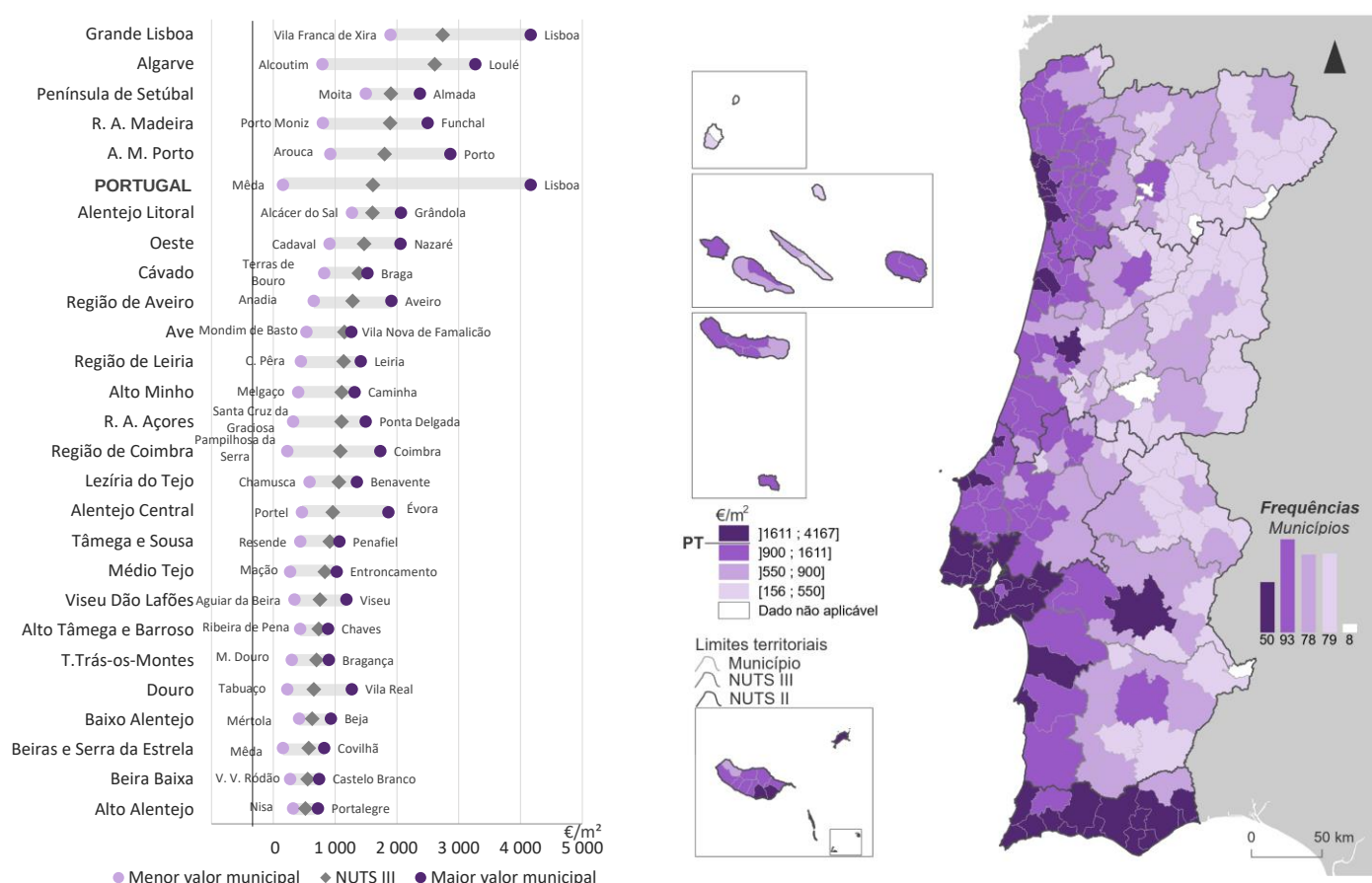
(2 613 €/m<sup>2</sup>), Península de Setúbal (1 901 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (1 889 €/m<sup>2</sup>) e Área Metropolitana do Porto (1 800 €/m<sup>2</sup>).

No período em análise, 50 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios), na Grande Lisboa (todos os 9 municípios), na Península de Setúbal (8 em 9 municípios) e na Área Metropolitana do Porto (7 em 17 municípios).

O município de Lisboa (4 167 €/m<sup>2</sup>) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 3 000 €/m<sup>2</sup> em Cascais (3 976 €/m<sup>2</sup>), Loulé (3 269 €/m<sup>2</sup>), Lagos (3 182 €/m<sup>2</sup>), Vila do Bispo (3 162 €/m<sup>2</sup>) e Oeiras (3 158 €/m<sup>2</sup>).

O Algarve e a Grande Lisboa apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m<sup>2</sup>.

**Figura 7. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em Portugal, NUTS III e municípios, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)**



**Nota:** Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas.

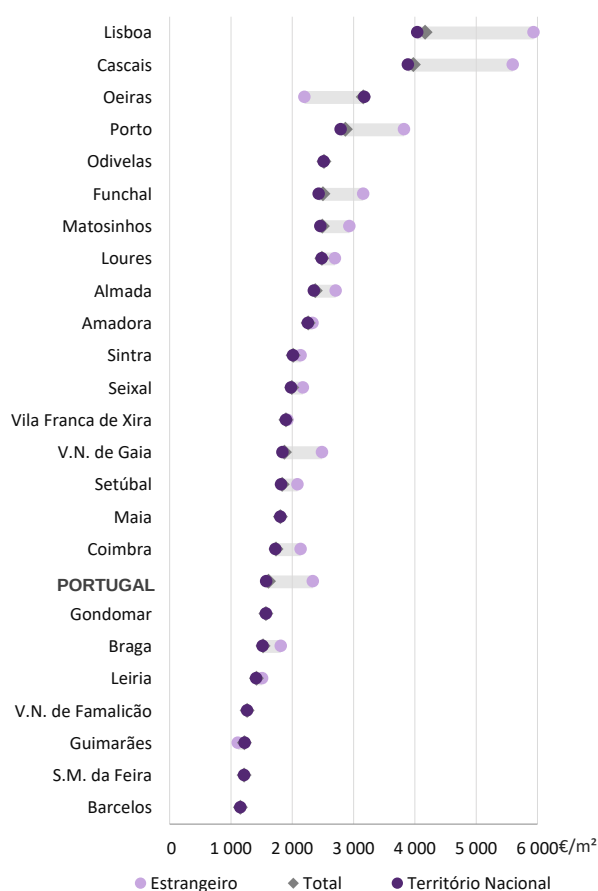




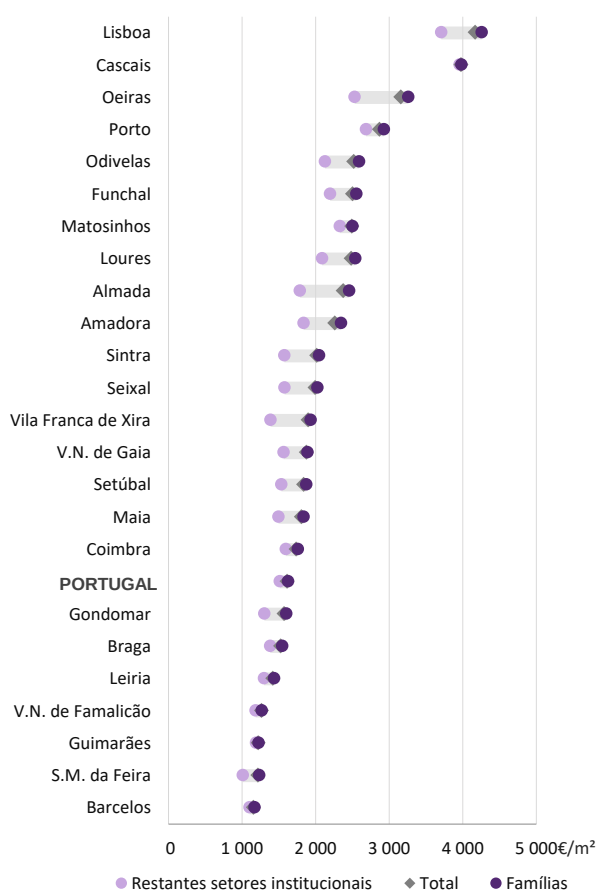
No período de 12 meses acabado em dezembro de 2023, Lisboa registou o preço mediano da habitação mais elevado, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 4 038 €/m<sup>2</sup> por compradores do território nacional e 5 936 €/m<sup>2</sup> por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais e Porto registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 750 €/m<sup>2</sup> em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 3 500 €/m<sup>2</sup> por compradores no estrangeiro.

Os municípios de Lisboa, Cascais, Oeiras e Porto distinguiram-se também por apresentarem os preços medianos mais elevados, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, nas duas categorias do setor institucional do comprador consideradas. Os municípios de Oeiras e Almada apresentaram diferenciais de preços entre setores institucionais do comprador superiores a 650 €/m<sup>2</sup>.

**Figura 8. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador em Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)**



**Figura 9. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por setor institucional do comprador em Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)**



**Nota:** Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

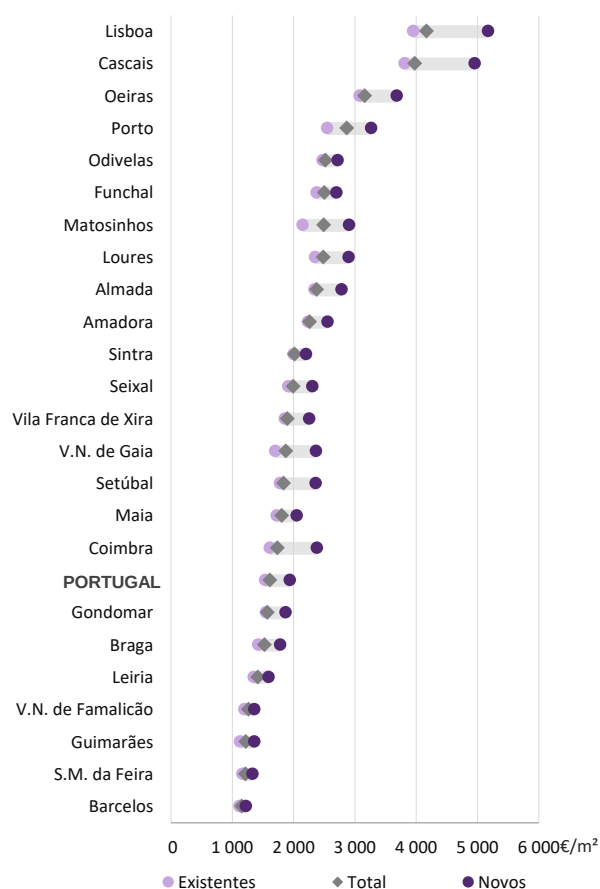


No 4.º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. Barcelos registou o menor preço mediano de alojamentos novos (1 221 €/m<sup>2</sup>) e a menor diferença entre o preço de alojamentos novos e existentes (104 €/m<sup>2</sup>). Lisboa registou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (5 172 €/m<sup>2</sup>) e existentes (3 950 €/m<sup>2</sup>): 1 222 €/m<sup>2</sup>.

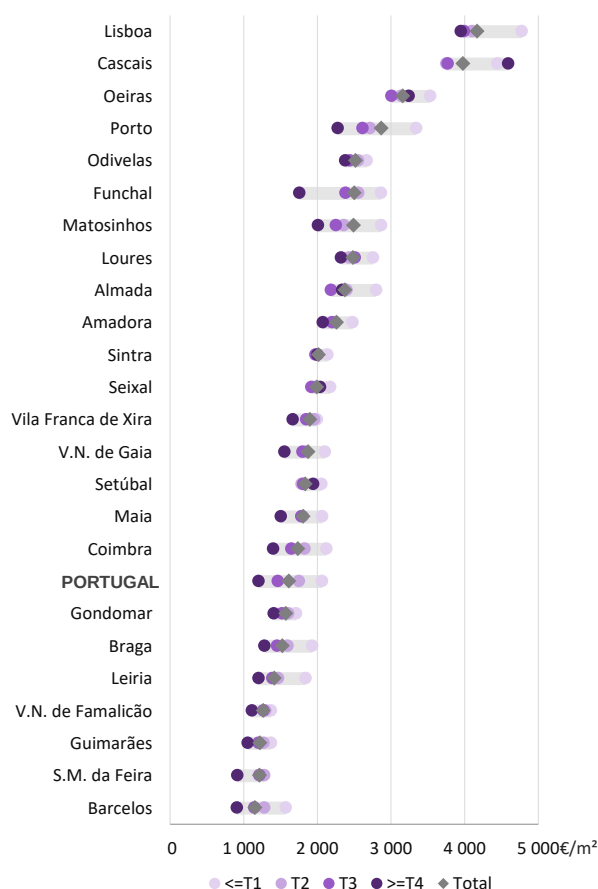
Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, Cascais distinguiu-se por apresentar o preço mais elevado na tipologia T4 ou superior (4 591 €/m<sup>2</sup>) e Lisboa registou os valores medianos mais elevados nas restantes tipologias de alojamento consideradas.

A maior diferença entre os valores medianos nas quatro tipologias do alojamento registou-se no Funchal, entre as tipologias T0 ou T1 (2 864 €/m<sup>2</sup>) e T4 ou superior (1 754 €/m<sup>2</sup>): 1 110 €/m<sup>2</sup>.

**Figura 10.** Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por categoria do alojamento em Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)



**Figura 11.** Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por tipologia do alojamento em Portugal e municípios com mais de 100 mil habitantes, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)





*Para os municípios de Lisboa e Porto apresentam-se em seguida valores por freguesia.*

No período de 12 meses acabado em dezembro de 2023, entre as 24 freguesias de Lisboa, as seguintes destacaram-se por apresentarem os preços medianos de habitação mais elevados: Santo António (6 458€/m<sup>2</sup>), Marvila (5 833€/m<sup>2</sup>), Misericórdia (5 288€/m<sup>2</sup>), Parque das Nações (5 077€/m<sup>2</sup>) e Estrela (5 051€/m<sup>2</sup>).

Todas essas freguesias, com exceção de Marvila, registaram, simultaneamente, preços medianos acima do valor de Lisboa (4 167 €/m<sup>2</sup>) e taxas de variação, em relação ao período homólogo, superiores à verificada no município (7,6%). O mesmo aconteceu com as freguesias de Santa Maria Maior (4 928 €/m<sup>2</sup> e 12,2%), Areeiro (4 470 €/m<sup>2</sup> e 17,8%), Carnide (4 310 €/m<sup>2</sup> e 18,1%) e Alcântara (4 253 €/m<sup>2</sup> e 14,0%).

As freguesias seguintes registaram, no 4.º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), preços e taxas de variação homóloga inferiores aos de Lisboa: Santa Clara (2 783 €/m<sup>2</sup> e 6,1%), Beato (3 096 €/m<sup>2</sup> e 2,9%) e São Domingos de Benfica (3 966 €/m<sup>2</sup> e 5,5%). Decréscimos na mediana do preço da habitação em relação ao ano anterior foram registados nas freguesias da Ajuda (3 704 €/m<sup>2</sup> e -8,9%) e São Vicente (4 052 €/m<sup>2</sup> e -3,5%).

**Figura 12. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> no município de Lisboa e suas freguesias, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)**

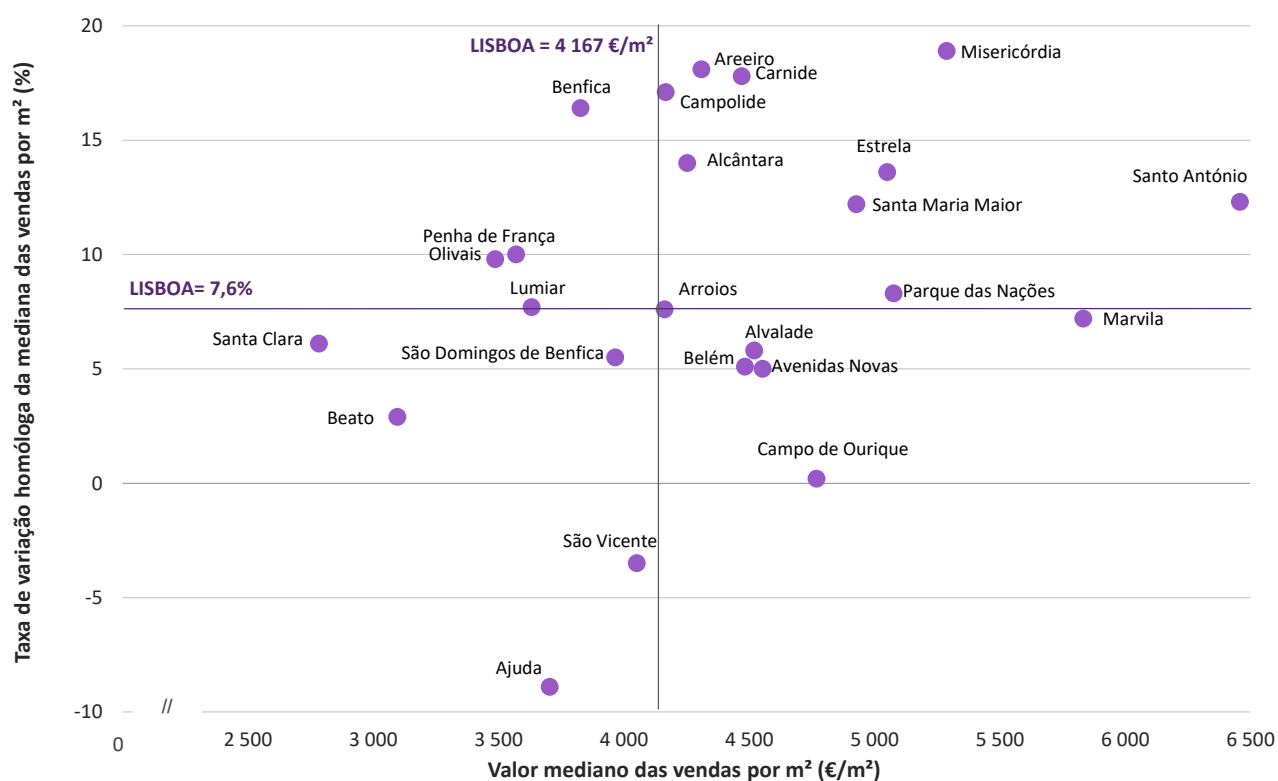


Figura 13. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> no município de Lisboa e suas freguesias, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)

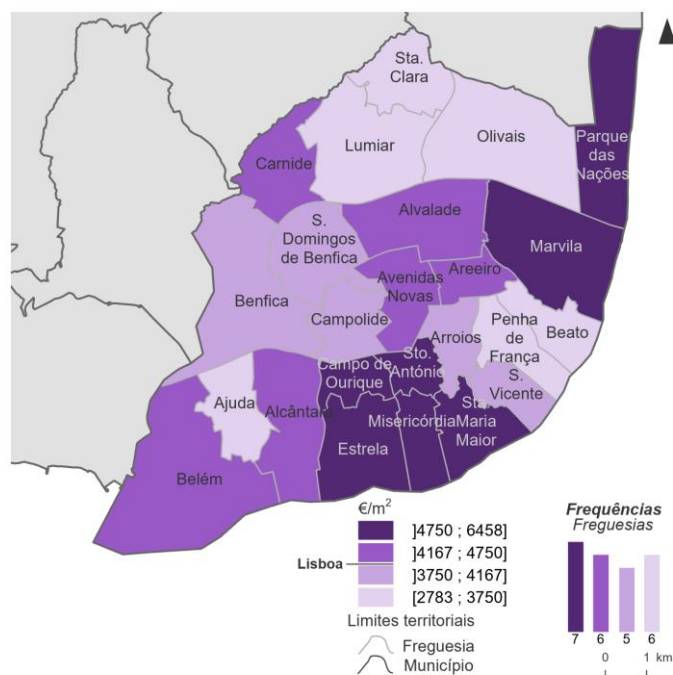
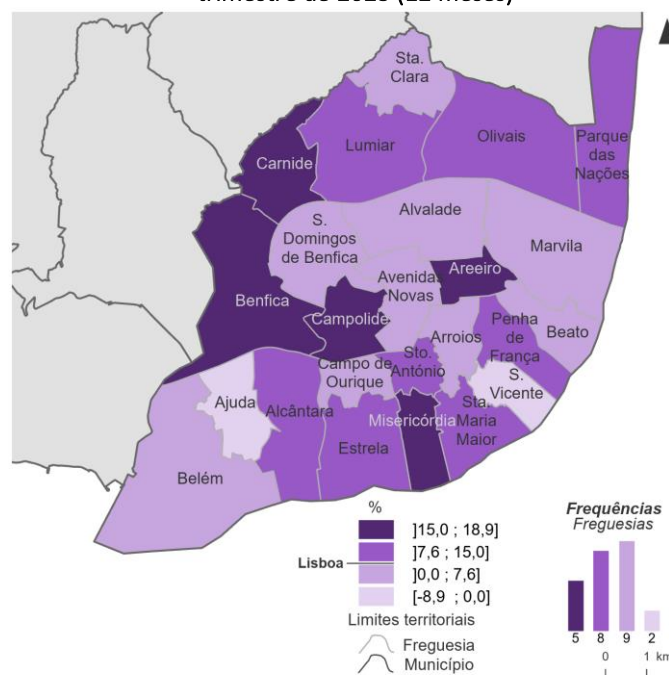


Figura 14. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> no município de Lisboa e suas freguesias, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)



No período de 12 meses entre janeiro e dezembro de 2023, destacaram-se, por apresentarem preços medianos acima do valor do Porto (2 866 €/m<sup>2</sup>) e taxas de variação homóloga inferiores à observada no município (11,6%), as seguintes freguesias: União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (3 735 €/m<sup>2</sup> e 7,9%), União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (3 284 €/m<sup>2</sup> e 10,7%) e União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (3 084 €/m<sup>2</sup> e 8,0%).

As freguesias de Ramalde (2 651 €/m<sup>2</sup> e 16,5%) e Paranhos (2 651 €/m<sup>2</sup> e 15,7%) registaram, no 4.º trimestre de 2023 (últimos 12 meses), preços medianos inferiores ao do Porto, mas taxas de variação face ao período homólogo superiores.

Campanhã foi a freguesia do município do Porto que apresentou em 2023 o menor preço mediano e a menor taxa de variação homóloga (2 243 €/m<sup>2</sup> e 6,6%).



Figura 15. Valor e taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> no município do Porto e suas freguesias, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)

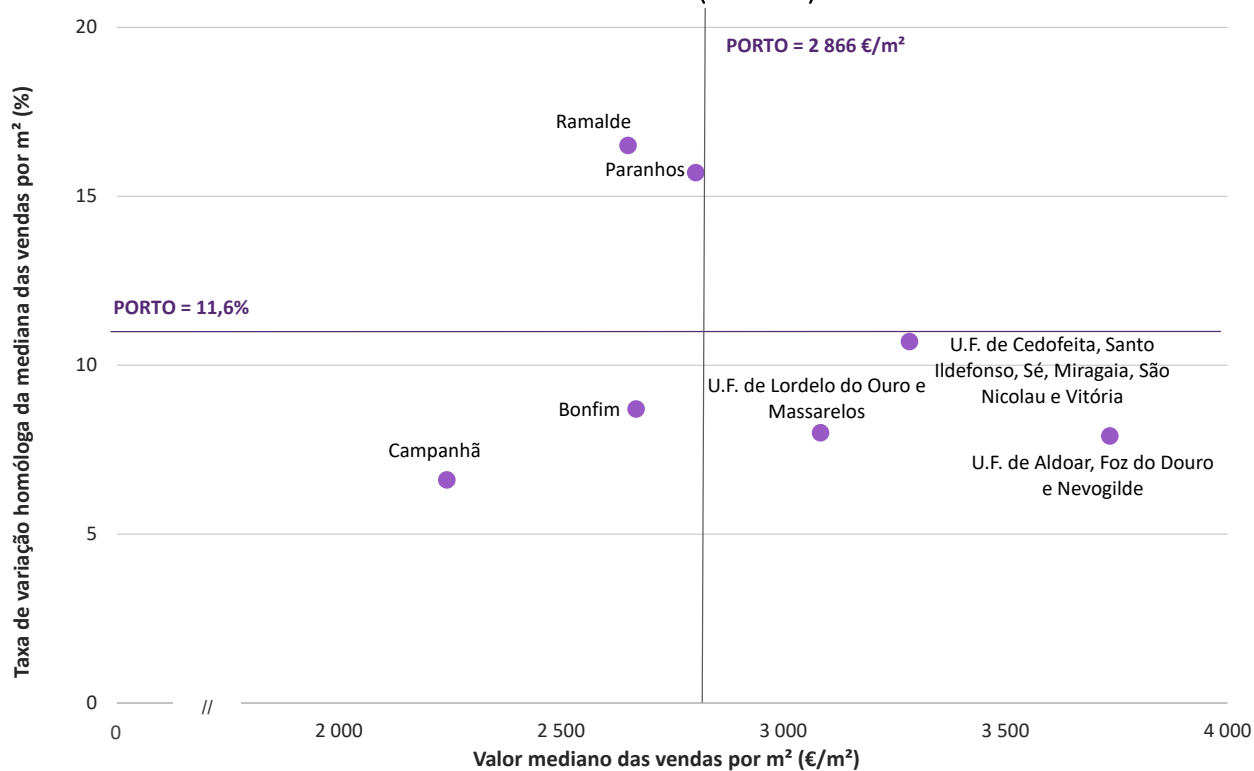


Figura 16. Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> no município do Porto e suas freguesias, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)

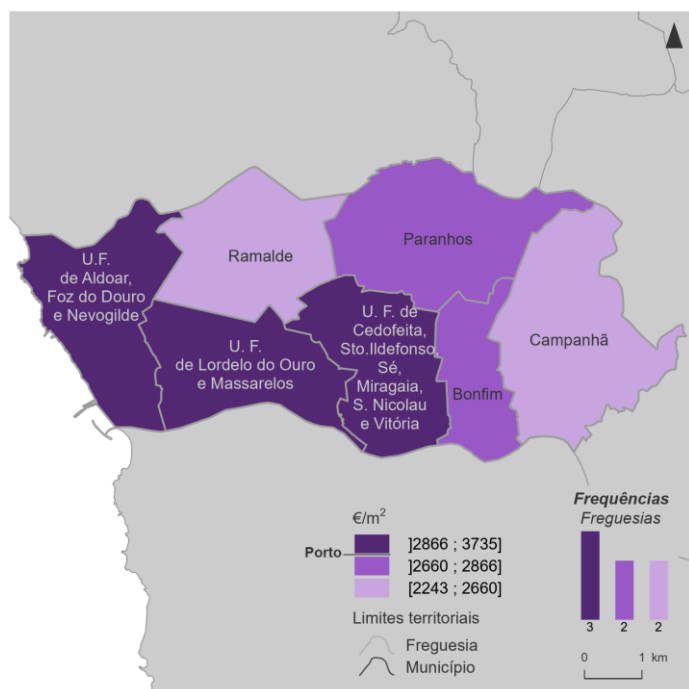
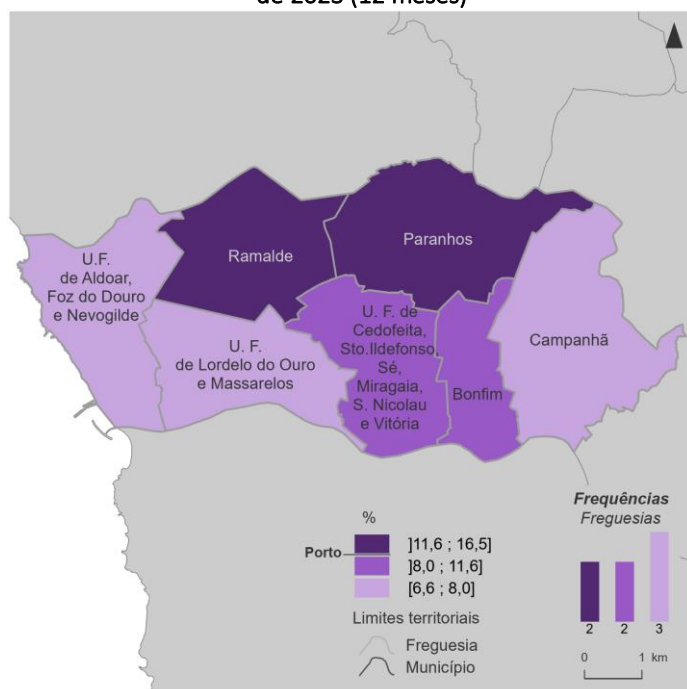


Figura 17. Taxa de variação homóloga do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> no município do Porto e suas freguesias, 4.º trimestre de 2023 (12 meses)





## CAIXA: Rendas de novos contratos de arrendamento e preços de aquisição de habitação

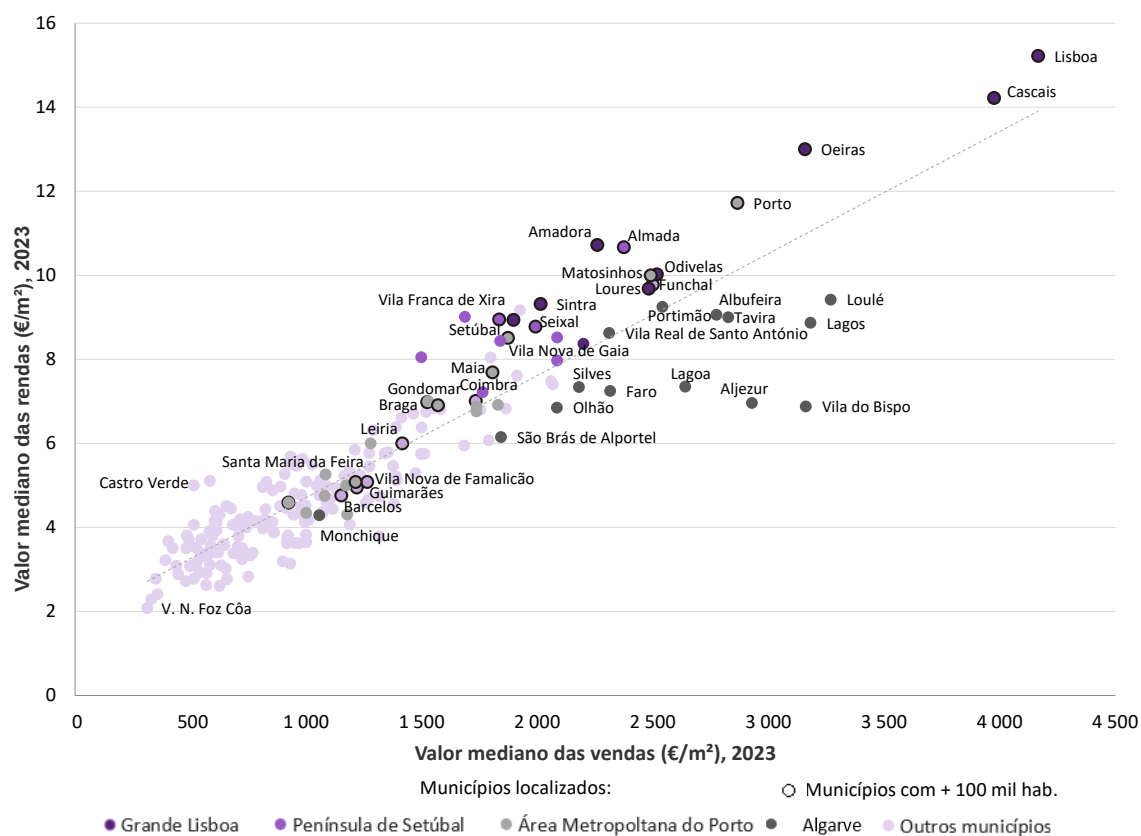
Os mercados de arrendamento e de transações de habitação têm natureza distinta. Em particular, comportam diferentes opções das famílias no acesso à habitação. Na figura 18, representa-se a posição dos municípios num referencial que conjuga o valor por m<sup>2</sup> das rendas de novos contratos com o preço por m<sup>2</sup> das aquisições de habitação em 2023. Três municípios destacam-se por apresentarem valores por m<sup>2</sup> mais elevados que o resto do país: Lisboa, Cascais e Oeiras.

Tendo como referência a linha que define uma relação linear entre as duas variáveis (linha a tracejado)<sup>2</sup>, verifica-se a aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento, em relação aos valores dos preços da habitação, em todos os municípios da Grande Lisboa e da Península de Setúbal, na maioria dos municípios da Área Metropolitana do Porto (10 em 17 municípios) e, de uma forma geral, nos municípios com mais de 100 mil habitantes (20 em 24 municípios). Diversamente, nota-se uma subvalorização relativa das rendas em 12 dos 14 municípios com valores do Algarve (municípios localizados abaixo da linha a tracejado).

<sup>2</sup> Considerando os 212 municípios com valores, o nível de associação linear entre o comportamento dos preços da habitação e os valores de novos contratos de arrendamento, aferido pelo Coeficiente de Correlação de Pearson, foi de +0,92 ( $r^2=84,9\%$ ).



Figura 18. Valor mediano das rendas por m<sup>2</sup> de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e Valor mediano dos preços das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares, por município, 2023



**Nota:** O gráfico apresenta os 212 municípios com informação nas Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

# DIISTAQUE

## NOTA METODOLÓGICA

As Estatísticas de Preços 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 transacionados por venda no território nacional.

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) ao abrigo de um protocolo celebrado com o INE, relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O cálculo das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado” que identifica inequivocamente cada imóvel.

A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a “aquisição do direito de propriedade de imóveis”. São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é “Habitação” e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI que esteja definida como “Habitação” e tipo como “prédio urbano”.

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

### Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares

Valor mediano dos preços por metro quadrado das transações por venda de imóveis para habitação com área bruta privativa maior ou igual a 20 m<sup>2</sup>.

*Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 33 vendas.*

## 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.

**Alojamento familiar novo:** Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

**Alojamento familiar existente:** Alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.





**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.

**Domicílio fiscal:** a) Local da residência habitual, para as pessoas singulares; b) local da sede ou direção efetiva ou, na falta destas, local do seu estabelecimento estável em Portugal para as pessoas coletivas.

**Famílias:** Setor institucional que agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos na sua função de consumidores e empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase-sociedades. Incluem-se também os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.

**Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis:** Imposto que tributa as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis, situados no território nacional e de outras situações que a lei equipara a transmissões onerosas de imóveis.

**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.

**Secção estatística:** Unidade territorial correspondente a uma área contínua de uma única Freguesia com cerca de 300 alojamentos destinados à habitação. De acordo com a densidade de alojamentos familiares, a Secção Estatística classifica-se em: a) concentradas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; b) dispersas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões e/ou isolados; c) mistas concentradas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; d) mistas dispersas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões ou isolados.

**Transação:** Operação pela qual se transfere a posse de um bem mediante uma contrapartida.

**Valor de transação:** Valor pago numa operação de transação. Para efeitos das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local, o valor de transação corresponde ao valor declarado no momento do pagamento do Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).



## Indicadores no portal

Os resultados estão disponíveis em [www.ine.pt](http://www.ine.pt), na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados.

### **NUTS 2024**

#### **Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2019 a 4º trimestre 2023):**

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

#### **Indicadores com periodicidade trimestral, últimos 12 meses (4º trimestre de 2019 ao 4º trimestre de 2023):**

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), e apenas os municípios e freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

Resultados para Cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra) e respetivas freguesias ou agregações de freguesias:

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - Cidade\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)



[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - Cidade\); Trimestral](#)

Resultados para as cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

#### **Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2023):**

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Categoria do alojamento familiar; Anual](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipologia do fogo; Anual](#)

#### **NUTS 2013**

#### **Indicadores com periodicidade trimestral (1º trimestre 2019 a 4º trimestre 2023):**

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)



**Indicadores com periodicidade trimestral, últimos 12 meses (4º trimestre de 2019 ao 4º trimestre de 2023):**

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), e apenas os municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

Resultados para Cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra) e respetivas freguesias ou agregações de freguesias:

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidade\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidade\); Trimestral](#)

Resultados para as cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)





INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

# DESTAQUE

## Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2023):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Categoria do alojamento familiar; Anual](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, região do Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipologia do fogo; Anual](#)

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

---

**Data do próximo destaque** - 16 de julho de 2024

---