



DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS E HABITACIONAIS

MAIO 2023

H

abitação em números

FICHA TÉCNICA

Habitação em números | maio 2023

Dinâmicas imobiliárias e habitacionais

Dados estatísticos

EDIÇÃO

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.

Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 5

1099-019 Lisboa

Website: www.portaldahabitacao.pt

Endereço Eletrónico: ihru@ihru.pt

COORDENAÇÃO

Observatório da Habitação, do Arrendamento e da Reabilitação Urbana

oharu@ihru.pt

Lisboa, maio de 2023

NOTA PRÉVIA

Pretende-se com “Habitação em Números”, abreviadamente HN, desenvolver análises estatísticas sobre as múltiplas dimensões e componentes do mercado de habitação, do arrendamento e da reabilitação urbana.

Neste HN desenvolveu-se uma análise das dinâmicas imobiliárias e habitacionais mais recentes que se refletem no acesso à habitação. As análises desenvolvidas ao longo do HN foram elaboradas com indicadores com uma periodicidade trimestral e anual e foi robustecido com alguns destaques divulgados pelo INE.

Pretende-se com este HN recolher a informação mais relevante em matéria da habitação e dos seus intervenientes com o intuito de monitorizar o setor e consequentemente elaborar dados estatísticos que robustecem o relatório anual da evolução do arrendamento.

A periodicidade do HN – Dinâmicas Imobiliárias e Habitacionais prevista é trimestral e é acompanhado por um dashboard em Power BI (em desenvolvimento).

ÍNDICE

1. Índice de Preços no Consumidor (IPC)	1
2. Montante de crédito hipotecário à habitação e taxa de juro acordada anualizada (TAA) de novos empréstimos à habitação	3
3. Taxa de juro implícita no crédito à habitação e Euribor (12 meses)	4
4. Índice de Preços da Habitação	5
5. Novos contratos de arrendamento	7
6. Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	8
6.1. Relação entre o valor mediano das rendas por m2 e o número de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares	11
6.2. Relação entre o valor mediano das rendas por m2 e o rendimento médio mensal líquido da população	12
6.3. Relação entre o valor mediano das rendas por m2 e o valor mediano das vendas por m2	13
7. Número e valor das transações de alojamentos familiares	18
7.1. Por categoria do alojamento familiar	18

1. Índice de Preços no Consumidor (IPC)

TABELA 1 – IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, 2009 a 2022.
Fonte: INE

Ano	Total	Total exceto habitação	Diferença (p.p.)
2009	92,574	92,502	0,072
2010	93,872	93,783	0,089
2011	97,302	97,281	0,021
2012	100,000	100,000	0
2013	100,274	100,250	0,024
2014	99,996	99,848	0,148
2015	100,483	100,313	0,17
2016	101,094	100,875	0,219
2017	102,477	102,270	0,207
2018	103,496	103,246	0,25
2019	103,846	103,470	0,376
2020	103,833	103,342	0,491
2021	105,147	104,624	0,523
2022	113,383	113,049	0,334

FIGURA 1 – Evolução do IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE

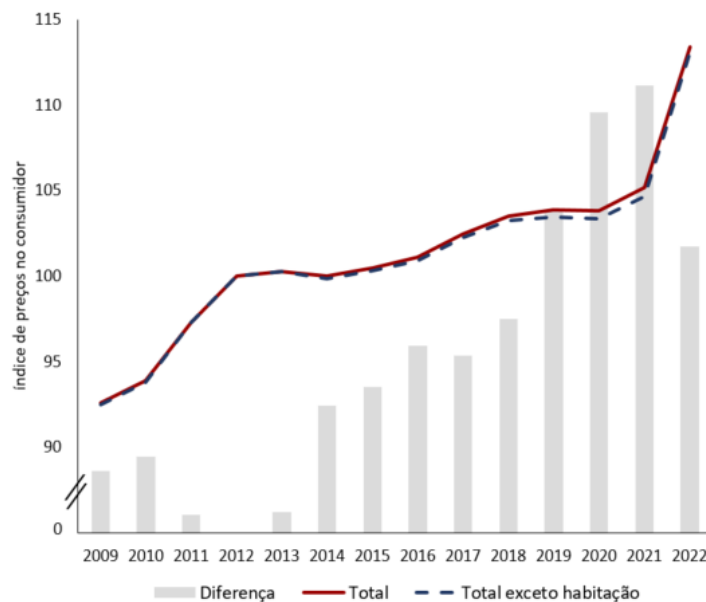


FIGURA 2 – Taxa de variação do IPC com e sem habitação, Portugal, 2010 a 2022. Fonte: INE

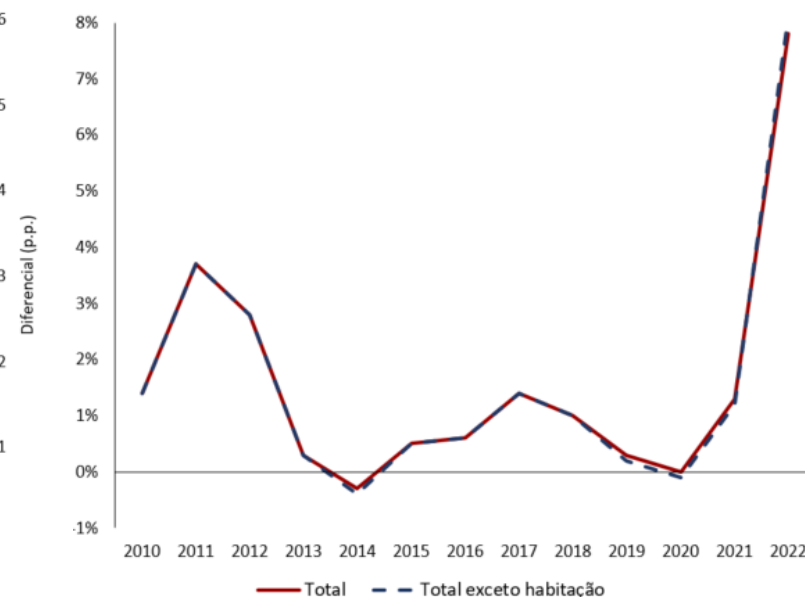


TABELA 2 – Taxa de variação do IPC com e sem habitação, Portugal, 2010 a 2022.
Fonte: INE

Ano	Total	Total exceto habitação	Diferença (p.p.)
2010	1,4%	1,4%	0,0
2011	3,7%	3,7%	0,0
2012	2,8%	2,8%	0,0
2013	0,3%	0,3%	0,0
2014	-0,3%	-0,4%	0,1
2015	0,5%	0,5%	0,0
2016	0,6%	0,6%	0,0
2017	1,4%	1,4%	0,0
2018	1,0%	1,0%	0,0
2019	0,3%	0,2%	0,1
2020	0,0%	-0,1%	0,1
2021	1,3%	1,2%	0,1
2022	7,8%	8,1%	-0,3

Em 2022, o IPC aumentou 7,8% (+6,5% p.p. que o observado em 2021), sendo o aumento mais elevado desde 1992. O IPC com a habitação registou valores superiores, atingindo em 2021 a maior diferença (0,523 p.p.).

TABELA 3 – IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, janeiro de 2020 até março de 2023. Fonte: INE

Ano	Mês	Índices			Taxa de variação homóloga		
		Total	Total exceto habitação	Diferença (p.p.)	Total	Total exceto habitação	Diferença (p.p.)
2020	Jan	103,230	102,752	0,478			
	Fev	102,573	102,058	0,515			
	Mar	104,044	103,574	0,470			
	Abr	104,374	103,907	0,467			
	Mai	103,906	103,433	0,473			
	Jun	104,827	104,393	0,434			
	Jul	103,476	102,977	0,499			
	Ago	103,198	102,678	0,520			
	Set	104,200	103,708	0,492			
	Out	104,310	103,812	0,498			
	Nov	104,001	103,484	0,517			
	Dez	103,854	103,328	0,526			
2021	Jan	103,541	102,991	0,550	0,3%	0,2%	0,1
	Fev	103,067	102,493	0,574	0,5%	0,4%	0,1
	Mar	104,517	103,998	0,519	0,5%	0,4%	0,0
	Abr	104,951	104,447	0,504	0,6%	0,5%	0,0
	Mai	105,199	104,697	0,502	1,2%	1,2%	0,0
	Jun	105,359	104,856	0,503	0,5%	0,4%	0,1
	Jul	104,993	104,463	0,530	1,5%	1,4%	0,0
	Ago	104,783	104,233	0,550	1,5%	1,5%	0,0
	Set	105,741	105,222	0,519	1,5%	1,5%	0,0
	Out	106,220	105,710	0,510	1,8%	1,8%	0,0
	Nov	106,688	106,188	0,500	2,6%	2,6%	0,0
	Dez	106,704	106,194	0,510	2,7%	2,8%	0,0
2022	Jan	106,999	106,485	0,514	3,3%	3,4%	-0,1
	Fev	107,390	106,880	0,510	4,2%	4,3%	-0,1
	Mar	110,089	109,674	0,415	5,3%	5,5%	-0,1
	Abr	112,512	112,181	0,331	7,2%	7,4%	-0,2
	Mai	113,614	113,314	0,300	8,0%	8,2%	-0,2
	Jun	114,554	114,278	0,276	8,7%	9,0%	-0,3
	Jul	114,506	114,214	0,292	9,1%	9,3%	-0,3
	Ago	114,155	113,831	0,324	8,9%	9,2%	-0,3
	Set	115,555	115,272	0,283	9,3%	9,6%	-0,3
	Out	116,990	116,747	0,243	10,1%	10,4%	-0,3
	Nov	117,289	117,043	0,246	9,9%	10,2%	-0,3
	Dez	116,940	116,666	0,274	9,6%	9,9%	-0,3
2023	Jan	115,947	115,609	0,338	8,4%	8,6%	-0,2
	Fev	116,247	115,897	0,350	8,2%	8,4%	-0,2
	Mar	118,270	117,968	0,302	7,4%	7,6%	-0,1

FIGURA 3 – Evolução do IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, janeiro de 2020 a março de 2023. Fonte: INE

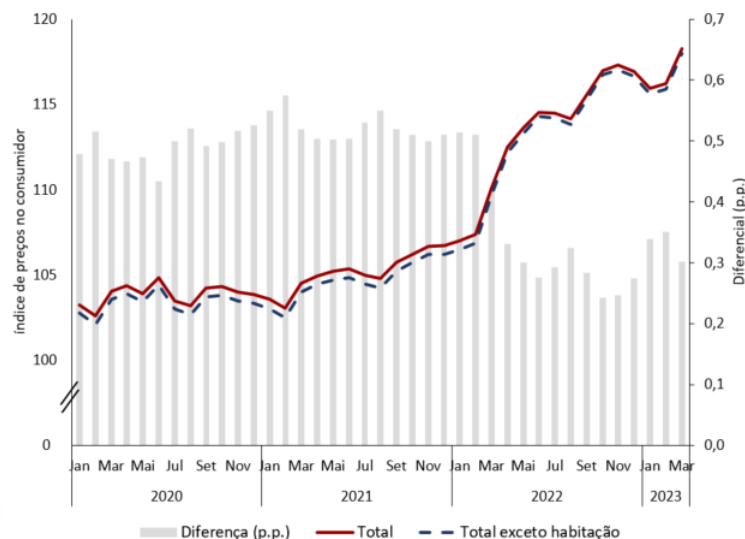
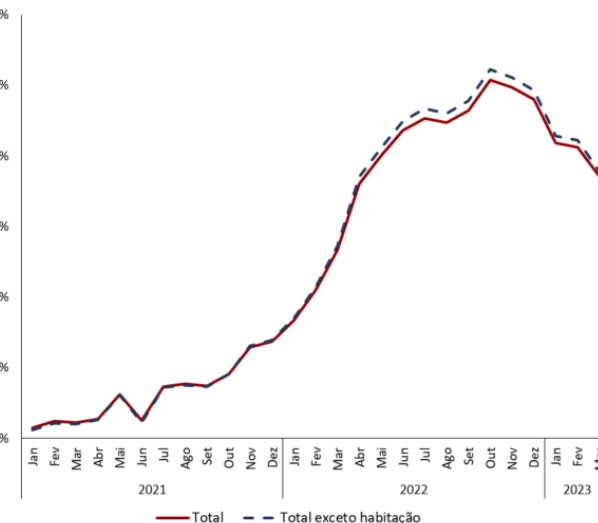


FIGURA 4 – Taxa de variação do IPC com e sem habitação, Portugal, janeiro de 2010 a março de 2023. Fonte: INE



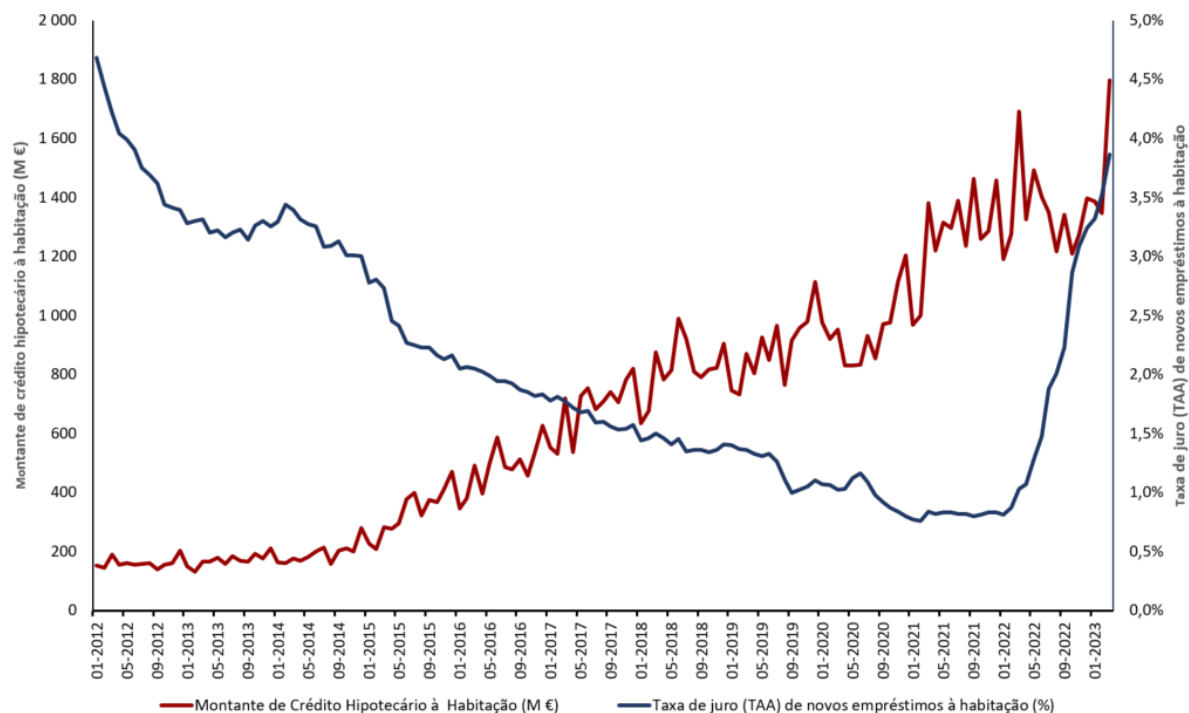
Em março de 2023, o IPC diminuiu 7,4%, taxa inferior em 0,8 p.p. à registada no mês anterior. O IPC que inclui a habitação registou valores superiores. Desde 2022 que a diferença tem vindo a diminuir face aos anos anteriores.

2. Crédito hipotecário à habitação e taxas de juro

TABELA 4 – Montante de crédito hipotecário à habitação (milhões de euros) e TAA de novos empréstimos à habitação, Portugal, janeiro de 2022 até março de 2023. Fonte: Banco de Portugal

Ano	Mês	Montante de Crédito Hipotecário à Habitação (M €)	Taxa de juro (TAA) de novos empréstimos à habitação (%)
2022	Jan	1 189	0,81%
	Fev	1 275	0,87%
	Mar	1 691	1,03%
	Abr	1 324	1,07%
	Mai	1 492	1,28%
	Jun	1 402	1,47%
	Jul	1 348	1,88%
	Ago	1 217	2,01%
	Set	1 341	2,23%
	Out	1 208	2,86%
	Nov	1 275	3,09%
	Dez	1 396	3,24%
2023	Jan	1 386	3,32%
	Fev	1 347	3,52%
	Mar	1 795	3,86%

FIGURA 5 – Evolução do montante de crédito (M€) e da TAA de novos empréstimos à habitação, Portugal, janeiro de 2012 a março de 2023. Fonte: Banco de Portugal



Em março de 2023, o montante de novos empréstimos à habitação foi 1 795 milhões de euros (+33,3% face ao mês anterior e +6,2% face ao mês homólogo).

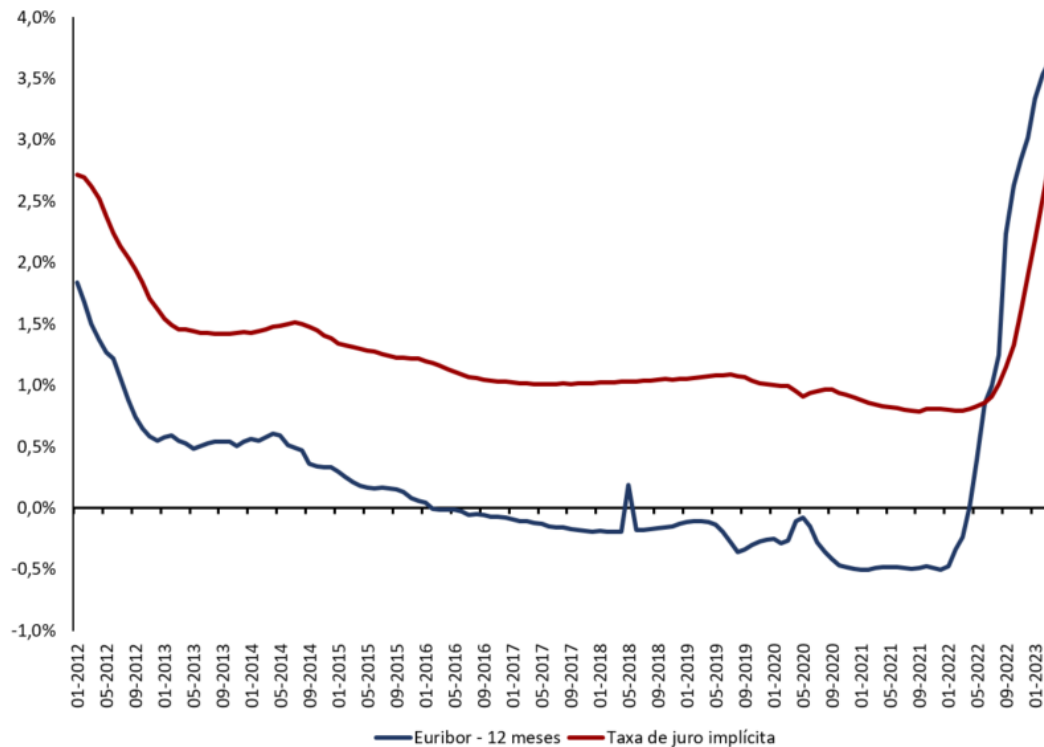
A Taxa de juro acordada anualizada (TAA) de novos contratos concedidos pelos bancos, até dezembro de 2021, tinha uma tendência decrescente, contudo, em 2022 observou-se uma tendência contrária, atingindo em 2023 uma taxa de 3,9% (valor mais elevado em 10 anos).

3. Taxa de juro implícita no crédito à habitação e Euribor (12 meses)

TABELA 5 – Taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação e média mensal da Euribor a 12 meses, Portugal, janeiro de 2022 a março de 2023.
Fonte: INE e Banco de Portugal

Ano	Mês	Taxa de juro implícita	Euribor 12 meses
2022	Jan	0,801%	-0,477%
	Fev	0,796%	-0,334%
	Mar	0,794%	-0,237%
	Abr	0,805%	0,013%
	Mai	0,826%	0,390%
	Jun	0,858%	0,852%
	Jul	0,912%	0,992%
	Ago	1,011%	1,249%
	Set	1,144%	2,233%
	Out	1,328%	2,629%
	Nov	1,597%	2,842%
	Dez	1,898%	3,018%
2023	Jan	2,183%	3,337%
	Fev	2,532%	3,534%
	Mar	2,829%	3,647%

FIGURA 6 – Evolução da taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação e da média mensal da Euribor a 12 meses, Portugal, janeiro de 2012 a março de 2023. Fonte: INE



Em março de 2023 registou-se uma taxa de juro implícita (*) de 2,829% (valor mais elevado no período considerado), traduzindo uma subida de 29,7 pontos base (p.b.) face ao mês anterior.

A Euribor a 12 meses registou valores negativos ou nulos entre julho de 2016 e março de 2022 com exceção de maio de 2018. Em julho de 2022 registou um valor superior à taxa de juro implícita e atingiu o máximo em março de 2023 (3,647%).

(*) A taxa de juro implícita representa a média ponderada do custo de financiamento de um agente económico. No caso da dívida pública, é calculada através do rácio entre o valor dos juros do ano e o valor do stock da dívida do ano anterior.

4. Índice de Preços da Habitação

TABELA 6 – Índice de Preços da Habitação (ano base 2015) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE

Ano	Total	Novos	Existentes
2009	106,54	104,45	108,68
2010	107,36	105,19	109,55
2011	102,09	102,1	102,3
2012	94,87	95,68	94,29
2013	93,09	94,43	92,2
2014	97,04	98,33	96,19
2015	100	100	100
2016	107,12	103,33	108,68
2017	117,02	109,12	119,98
2018	129,03	117,3	133,2
2019	141,88	127,59	146,85
2020	154,33	137,19	160,18
2021	168,84	149,15	175,63
2022	190,17	162,06	200,03

TABELA 7 – Taxa de variação do Índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2010 a 2022. Fonte: INE

Ano	Total	Novos	Existentes
2010	0,8%	0,7%	0,8%
2011	-4,9%	-2,9%	-6,6%
2012	-7,1%	-6,3%	-7,8%
2013	-1,9%	-1,3%	-2,2%
2014	4,2%	4,1%	4,3%
2015	3,1%	1,7%	4,0%
2016	7,1%	3,3%	8,7%
2017	9,2%	5,6%	10,4%
2018	10,3%	7,5%	11,0%
2019	10,0%	8,8%	10,2%
2020	8,8%	7,5%	9,1%
2021	9,4%	8,7%	9,6%
2022	12,6%	8,7%	13,9%

Nota: Utilizou-se a média dos trimestres para obter uma série anual.

FIGURA 7 – Evolução do Índice de Preços da Habitação (ano base 2015) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE

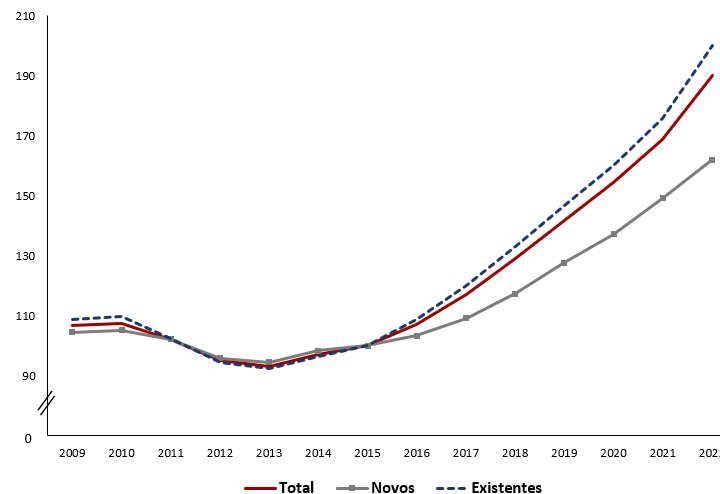
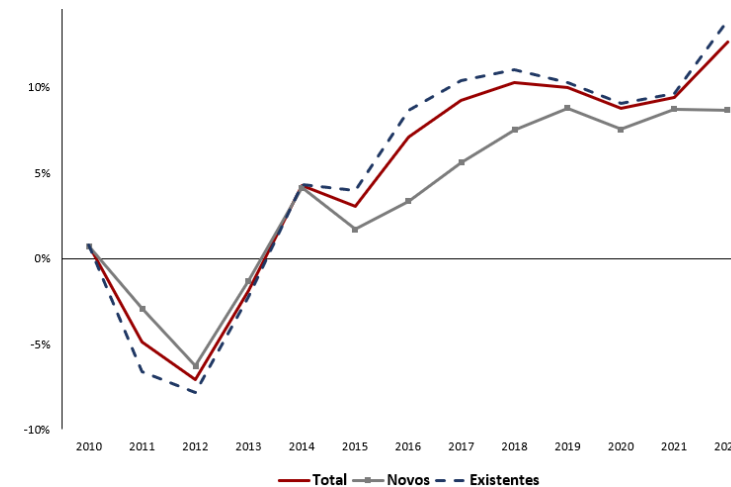


FIGURA 8 – Taxa de variação do Índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2010 a 2022. Fonte: INE



Entre 2011 e 2022, o Índice de Preços da Habitação registou um aumento de 12,6% (+3,2 p.p. que em 2021).

O aumento médio anual dos preços dos fogos existentes (13,9%) foi superior aos novos fogos (8,7%).

Observa-se uma tendência crescente dos preços da habitação iniciada em 2013 e atingindo o valor mais elevado em 2022.

TABELA 8 – Índice de Preços da Habitação (ano base 2015), Portugal, 1.º trimestre de 2020 até ao 4.º trimestre de 2022. Fonte: INE

Ano	Trimestre	Índices			Taxa de variação homóloga			Taxa de variação em cadeia		
		Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
2020	1.ºT	151,67	134,99	157,37						
	2.ºT	154,34	136,94	160,28				1,8%	1,4%	1,8%
	3.ºT	153,61	136,57	159,44				-0,5%	-0,3%	-0,5%
	4.ºT	157,69	140,27	163,64				2,7%	2,7%	2,6%
2021	1.ºT	161,7	142,35	168,4	6,6%	5,5%	7,0%	2,5%	1,5%	2,9%
	2.ºT	166,4	146,63	173,24	7,8%	7,1%	8,1%	2,9%	3,0%	2,9%
	3.ºT	171,3	152,5	177,71	11,5%	11,7%	11,5%	2,9%	4,0%	2,6%
	4.ºT	175,96	155,12	183,18	11,6%	10,6%	11,9%	2,7%	1,7%	3,1%
2022	1.ºT	182,64	157,93	191,26	12,9%	10,9%	13,6%	3,8%	1,8%	4,4%
	2.ºT	188,31	158,91	198,66	13,2%	8,4%	14,7%	3,1%	0,6%	3,9%
	3.ºT	193,82	165,31	203,82	13,1%	8,4%	14,7%	2,9%	4,0%	2,6%
	4.ºT	195,91	166,1	206,38	11,3%	7,1%	12,7%	1,1%	0,5%	1,3%

FIGURA 9 – Taxa de variação homóloga do índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 1.º trimestre de 2021 até ao 4.º trimestre de 2022. Fonte: INE

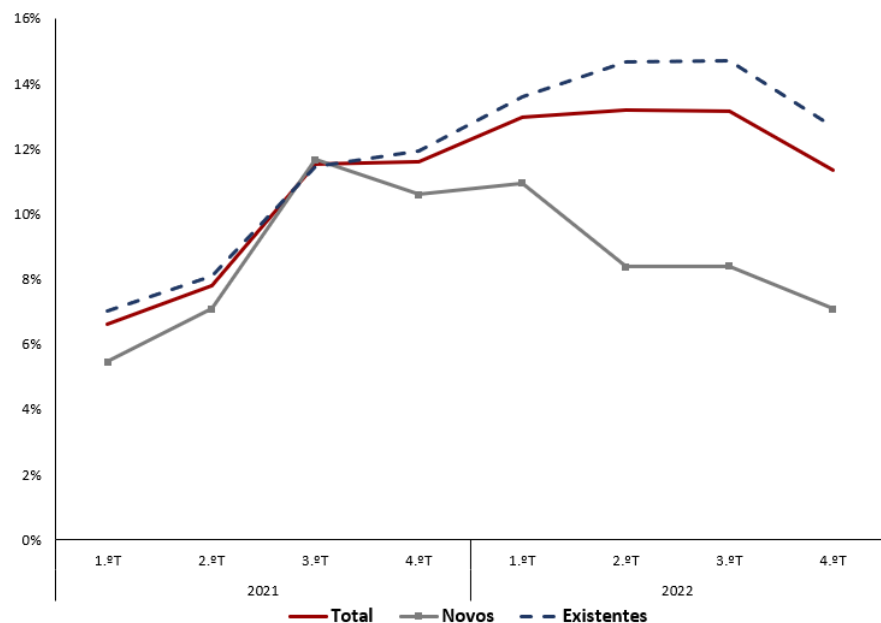
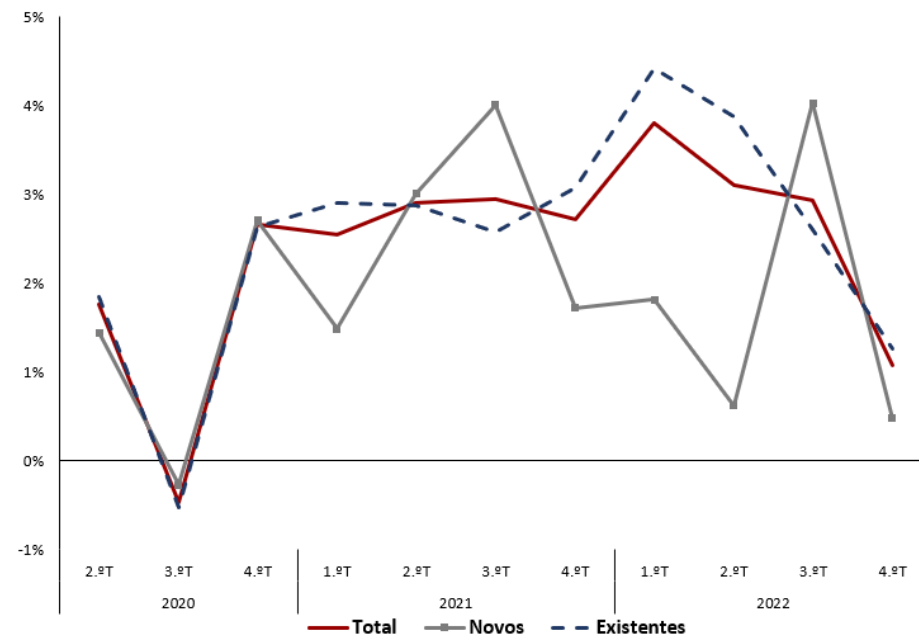


FIGURA 10 – Taxa de variação em cadeia do índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2.º trimestre de 2020 ao 4.º trimestre de 2022. Fonte: INE



No 4.º trimestre de 2022, a taxa de variação homóloga do índice de Preços da Habitação aumentou 11,3% (-1,8 p.p face ao trimestre anterior) e registano o menor valor do ano.

No último trimestre de 2022, o crescimento dos preços dos fogos existentes foi superior ao registado nos novos fogos (12,7% e 7,1%, respetivamente).

Entre o 3.º T e 4.ºT de 2022, o Índice de Preços da Habitação aumentou 1,1% (taxa de variação em cadeia mais reduzida desde o 3.º trimestre de 2020).

Considerando a categoria do alojamento, os preços dos fogos existentes tiveram um crescimento superior ao dos novos fogos (1,3% e 0,5%, respetivamente).

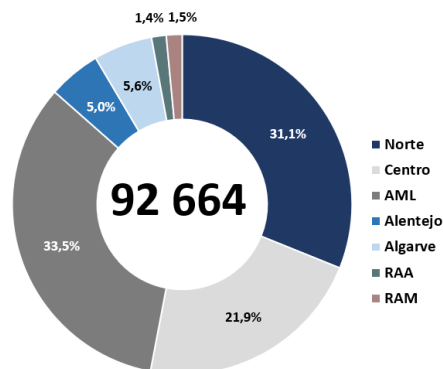
5. Novos contratos de arrendamento

TABELA 9 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º) por NUTS III, NUTS II e Portugal, entre 2017 e 2022. Fonte: INE

NUTS II	NUTS III	2017	2018	2019	2020	2021	2022	4º Trim 2022
Norte	Alto Minho	1 835	1 691	1 650	1 764	1 877	2 160	577
	Alto Tâmega	539	426	463	461	490	568	134
	AMP	14 453	13 532	12 453	13 874	15 733	15 972	3 754
	Ave	2 224	2 107	1 818	1 993	2 260	2 558	612
	Cávado	3 334	2 837	2 666	3 015	3 381	3 577	848
	Douro	1 052	1 002	877	888	999	1 115	301
	Tâmega e Sousa	1 638	1 425	1 365	1 492	1 551	1 780	435
	Terras de Trás-os-Montes	1 055	934	809	975	959	1 111	265
	Total	26 130	23 954	22 101	24 462	27 250	28 841	6 926
Centro	Beira Baixa	640	584	561	642	611	728	180
	Beiras e Serra da Estrela	1 299	1 220	1 143	1 325	1 439	1 621	441
	Médio Tejo	1 582	1 566	1 579	1 597	1 600	1 868	462
	Oeste	3 046	2 789	2 488	2 657	2 707	2 998	693
	Região de Aveiro	3 381	3 148	2 936	3 185	3 382	3 654	892
	Região de Coimbra	4 101	3 816	3 696	3 900	4 187	4 530	1 157
	Região de Leiria	2 345	2 109	2 073	2 298	2 431	2 636	627
	Viseu Dão Lafões	1 800	1 697	1 593	1 703	1 819	2 227	525
	Total	18 194	16 929	16 069	17 307	18 176	20 262	4 977
	AML	28 305	25 916	24 129	26 461	29 919	31 123	7 495
Alentejo	Alentejo Central	1 196	981	1 031	1 114	1 071	1 140	274
	Alentejo Litoral	561	548	459	494	584	634	163
	Alto Alentejo	744	642	612	671	658	711	191
	Baixo Alentejo	474	399	435	448	438	459	114
	Lezíria do Tejo	1 814	1 657	1 506	1 615	1 619	1 674	397
	Total	4 789	4 227	4 043	4 342	4 370	4 618	1 139
	Algarve	4 633	4 451	4 268	4 684	5 048	5 175	1 428
	RAA	1 241	1 165	1 139	1 335	1 365	1 292	307
	RAM	1 091	1 081	1 039	1 287	1 221	1 353	356
	Portugal	84 383	77 723	72 788	79 878	87 349	92 664	22 628

No 4.º trimestre de 2022 foram celebrados 22 628 novos contratos (-3,3% face ao 4.º trimestre de 2021).

FIGURA 11 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (%) por NUTS II, 2022. Fonte: INE



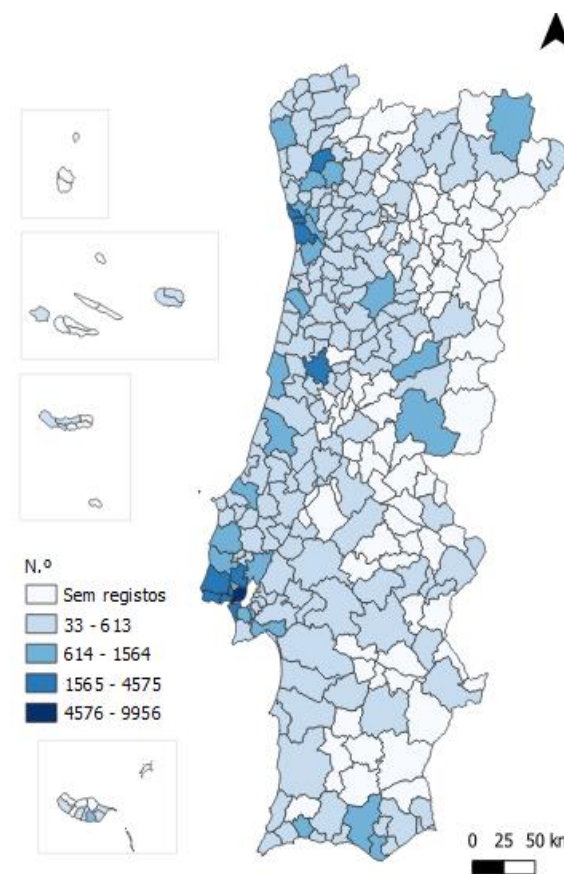
Em 2022 foram celebrados 92 664 contratos de arrendamento de alojamentos familiares (+6,1% face a 2021). A região Norte, Centro e AML concentravam 86,5% dos novos contratos.

Dos 92 664, 50,7% localizavam-se nas Áreas Metropolitanas (33,5% na AML e 17,2% na AMP).

Em 2022, não existem dados em 105 municípios do interior. O município de Lisboa registou o maior número de contratos de arrendamento, 9 956 novos contratos (+4,3% face a 2021).

Assinala-se ainda, com um número de novos contratos superior a 2 000 os municípios do Porto (4 575), Sintra (3 149), Vila Nova de Gaia (2 894), Coimbra (2 425), Cascais (2 375) e Braga (2 357).

FIGURA 12 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (%) por município, 2022. Fonte: INE

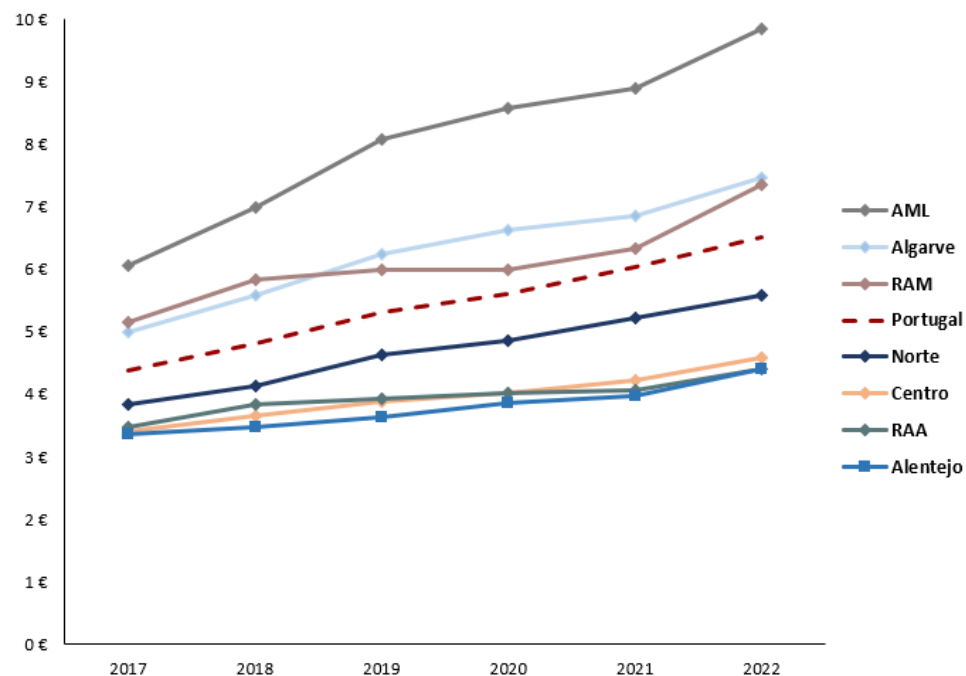


6. Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento

TABELA 10 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m2) por NUTS III, NUTS II e Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE

NUTS II e NUTS III	2017	2018	2019	2020	2021	2022	4º Trim 2022
Alto Minho	3,30	3,53	3,83	4,00	4,34	4,68	5,07
Alto Tâmega	2,86	3,01	3,26	3,54	3,55	3,85	3,99
AMP	4,58	5,07	5,75	6,12	6,51	7,14	7,62
Ave	3,00	3,29	3,47	3,57	3,84	4,08	4,32
Cávado	3,60	4,00	4,73	4,82	4,98	5,47	5,88
Douro	2,88	2,95	3,13	3,22	3,30	3,49	3,47
Tâmega e Sousa	2,61	2,68	2,71	2,86	3,01	3,30	3,57
Terras de Trás-os-Montes	2,47	2,41	2,45	2,43	2,67	2,71	2,69
Norte	3,83	4,14	4,62	4,85	5,22	5,58	5,95
Beira Baixa	2,83	3,03	3,08	3,09	3,33	3,45	3,76
Beiras e Serra da Estrela	2,65	2,71	2,90	2,97	3,13	3,44	3,63
Médio Tejo	2,98	3,22	3,36	3,60	3,72	4,24	4,66
Oeste	3,67	3,92	4,35	4,55	4,81	5,36	5,65
Região de Aveiro	3,66	3,89	4,29	4,40	4,62	5,19	5,50
Região de Coimbra	3,84	4,17	4,44	4,45	4,64	4,88	5,08
Região de Leiria	3,44	3,80	4,00	4,16	4,34	4,74	5,07
Viseu Dão Lafões	3,07	3,29	3,49	3,54	3,77	4,17	4,47
Centro	3,40	3,65	3,89	4,02	4,23	4,59	4,93
AML	6,06	7,00	8,07	8,57	8,90	9,86	10,38
Alentejo Central	3,58	3,65	3,67	3,79	3,95	4,36	4,39
Alentejo Litoral	4,04	4,12	4,39	4,68	5,03	5,68	5,61
Alto Alentejo	2,84	2,86	2,79	3,05	3,01	3,36	3,43
Baixo Alentejo	3,33	3,49	3,73	3,94	3,86	4,22	4,65
Lezíria do Tejo	3,33	3,49	3,71	4,00	4,17	4,55	4,75
Alentejo	3,36	3,47	3,63	3,86	3,97	4,41	4,50
Algarve	5,00	5,58	6,25	6,63	6,85	7,47	8,06
RAA	3,48	3,84	3,93	4,01	4,07	4,40	5,02
RAM	5,15	5,84	5,99	5,99	6,33	7,35	7,54
Portugal	4,39	4,80	5,32	5,61	6,04	6,52	6,91

FIGURA 13 – Evolução do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por NUTS II e Portugal, entre 2017 e 2022. Fonte: INE

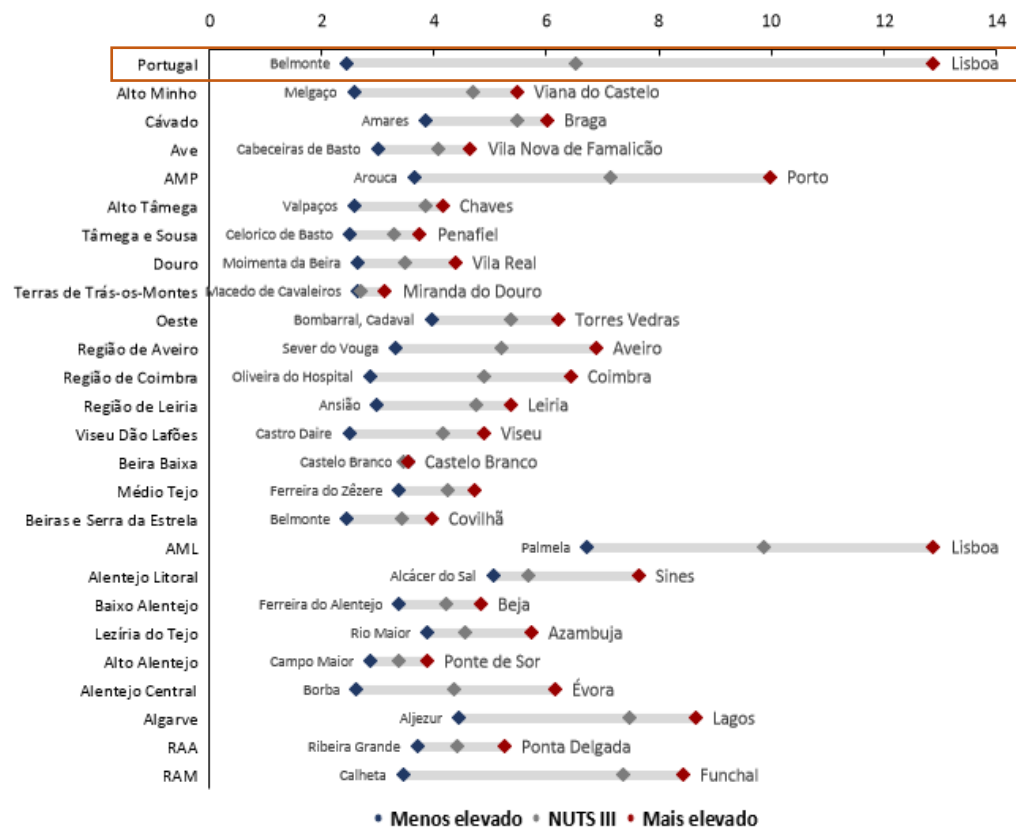


Em 2022, o valor mediano das rendas foi 6,52€/m2, contabilizando um aumento de 7,9% no período homólogo. Note-se que no último trimestre de 2022 foi atingido 6,91€/m2, valor superior ao valor mediano anual.

Pela análise gráfica constatou-se um aumento generalizado do valor mediano das rendas por m2, atingindo o valor mais elevado em 2022 em todas as regiões.

A AML foi a região com valor mediano das rendas por m2 mais elevado (9,86€/m2) e também registou a maior diferença entre o valor mediano das rendas por m2 mais baixo com o valor mais elevado entre 2017 e 2022 (3,8€/m2).

FIGURA 14 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por NUTS III e Portugal, 2022. Fonte: INE



O município de Lisboa registou o valor mediano por m2 de novos contratos de arrendamento mais elevado do país (12,88€/m2). Seguindo-se Cascais (12,58€/m2), Oeiras (10,95€/m2), Porto (9,98€/m2), Almada (9,49€/m2), Amadora (9,48€/m2), Matosinhos (9,03€/m2) e Odivelas (9,00€/m2). Por outro lado, o menor valor mediano das rendas foi registado em Belmonte (2,45€/m2).

FIGURA 15 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por município, 2022. Fonte: INE

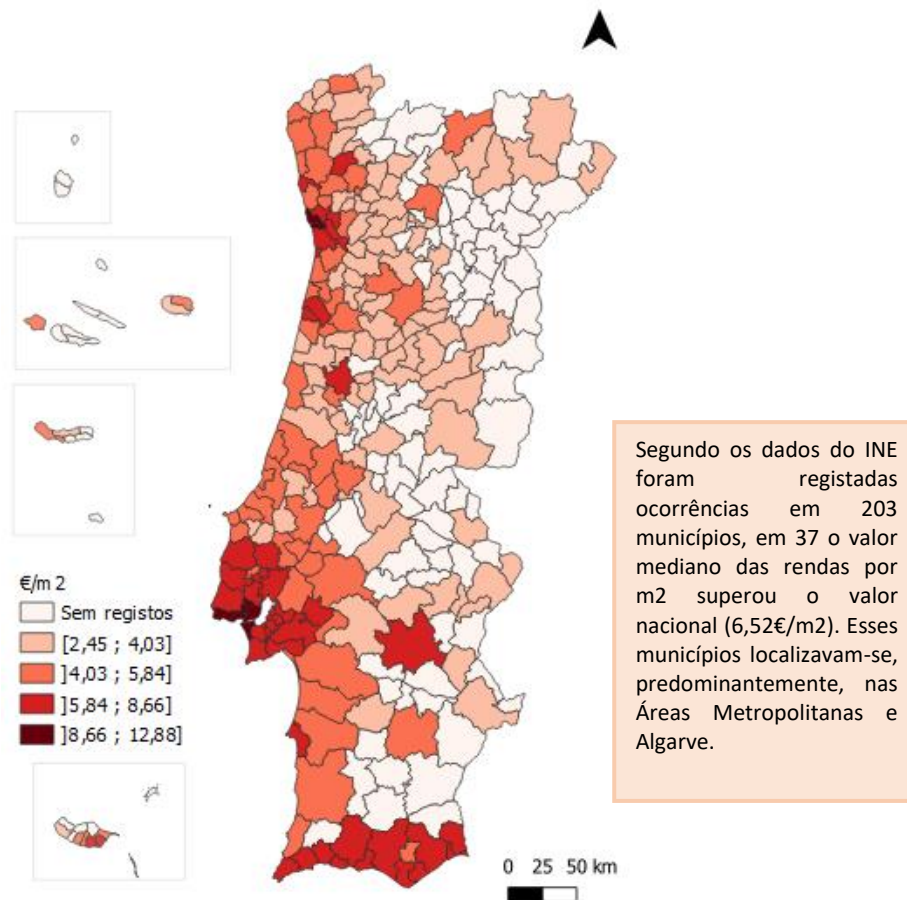
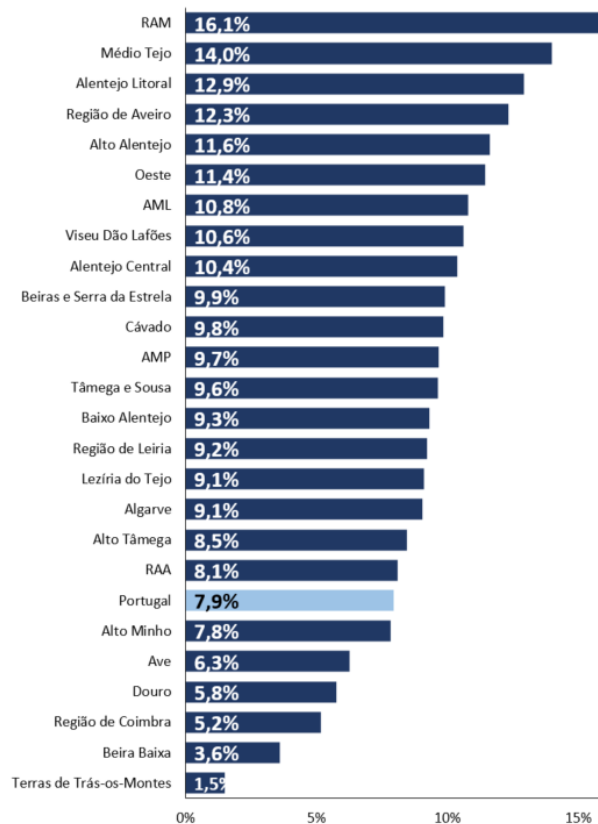


TABELA 11 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por NUTS III, NUTS II e Portugal, entre 2018 e 2022. Fonte: INE

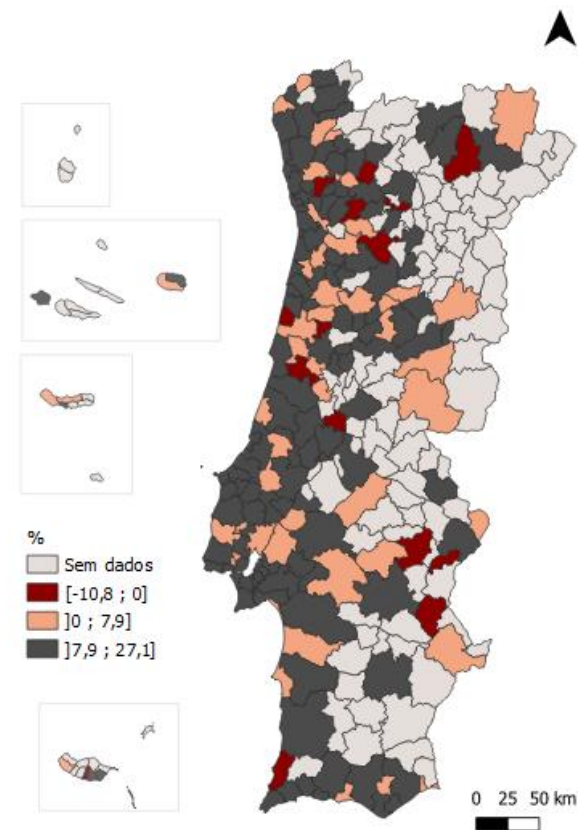
NUTS II e NUTS III	2018	2019	2020	2021	2022
Alto Minho	7,0%	8,5%	4,4%	8,5%	7,8%
Alto Tâmega	5,2%	8,3%	8,6%	0,3%	8,5%
AMP	10,7%	13,4%	6,4%	6,4%	9,7%
Ave	9,7%	5,5%	2,9%	7,6%	6,3%
Cávado	11,1%	18,3%	1,9%	3,3%	9,8%
Douro	2,4%	6,1%	2,9%	2,5%	5,8%
Tâmega e Sousa	2,7%	1,1%	5,5%	5,2%	9,6%
Terras de Trás-os-Montes	-2,4%	1,7%	-0,8%	9,9%	1,5%
Norte	8,1%	11,6%	5,0%	7,6%	6,9%
Beira Baixa	7,1%	1,7%	0,3%	7,8%	3,6%
Beiras e Serra da Estrela	2,3%	7,0%	2,4%	5,4%	9,9%
Médio Tejo	8,1%	4,3%	7,1%	3,3%	14,0%
Oeste	6,8%	11,0%	4,6%	5,7%	11,4%
Região de Aveiro	6,3%	10,3%	2,6%	5,0%	12,3%
Região de Coimbra	8,6%	6,5%	0,2%	4,3%	5,2%
Região de Leiria	10,5%	5,3%	4,0%	4,3%	9,2%
Viseu Dão Lafões	7,2%	6,1%	1,4%	6,5%	10,6%
Centro	7,4%	6,6%	3,3%	5,2%	8,5%
AML	15,5%	15,3%	6,2%	3,9%	10,8%
Alentejo Central	2,0%	0,5%	3,3%	4,2%	10,4%
Alentejo Litoral	2,0%	6,6%	6,6%	7,5%	12,9%
Alto Alentejo	0,7%	-2,4%	9,3%	-1,3%	11,6%
Baixo Alentejo	4,8%	6,9%	5,6%	-2,0%	9,3%
Lezíria do Tejo	4,8%	6,3%	7,8%	4,3%	9,1%
Alentejo	3,3%	4,6%	6,3%	2,8%	11,1%
Algarve	11,6%	12,0%	6,1%	3,3%	9,1%
RAA	10,3%	2,3%	2,0%	1,5%	8,1%
RAM	13,4%	2,6%	0,0%	5,7%	16,1%
Portugal	9,3%	10,8%	5,5%	7,7%	7,9%

FIGURA 16 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por NUTS III e Portugal, 2022. Fonte: INE



O valor mediano das rendas por m2 aumentou em todas as regiões NUTS III, o maior aumento registou-se na RAM (16,1%). Em 6 regiões NUTS III o aumento do valor mediano por m2 foi inferior ao aumento nacional.

FIGURA 17 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por município, 2022, Fonte: INE

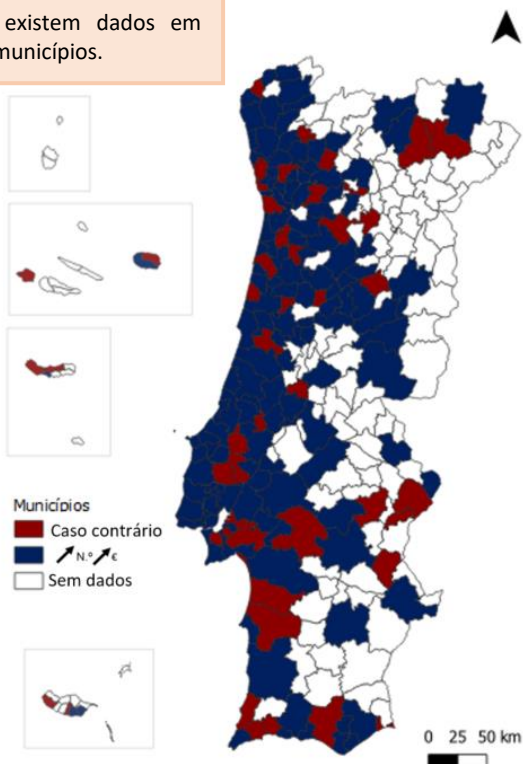


Dos 191 municípios com ocorrências em 2021 e 2022, 176 registaram aumentos no valor mediano por m2. Em 126 municípios o aumento foi superior ao aumento nacional (7,9%). Considerando os municípios com, pelo menos, 100 mil habitantes registaram-se aumentos entre 5,2% e 17,2%.

6.1. Valor mediano das rendas por m2 e novos contratos de arrendamento

FIGURA 18 – Municípios com aumento do valor mediano das rendas por m2 e aumento do n.º de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2021-2022. Fonte: INE

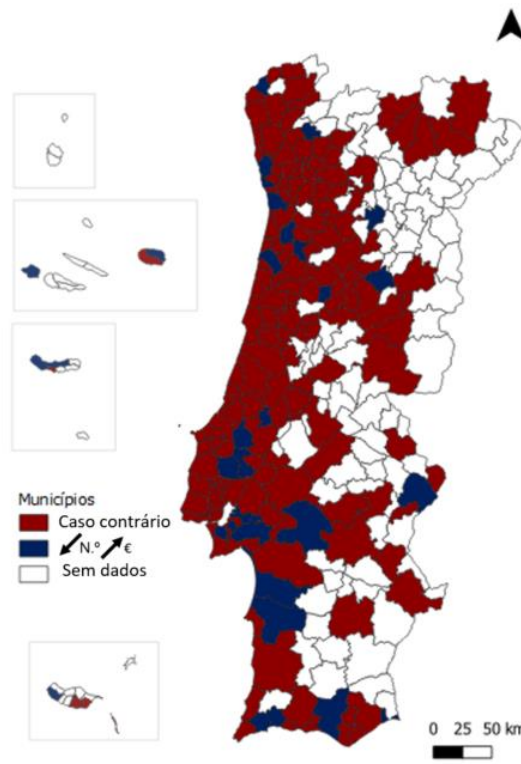
Não existem dados em 118 municípios.



Em 141 municípios ocorreu, simultaneamente, aumento do valor mediano por m2 e aumento do n.º de novos contratos. No município de Mangualde observou-se o maior aumento do n.º de contratos e no município de Odemira o maior aumento do valor mediano das rendas por m2.

Dos 24 municípios com, pelo menos, 100 mil habitantes, 21 encontram-se nestas circunstâncias.

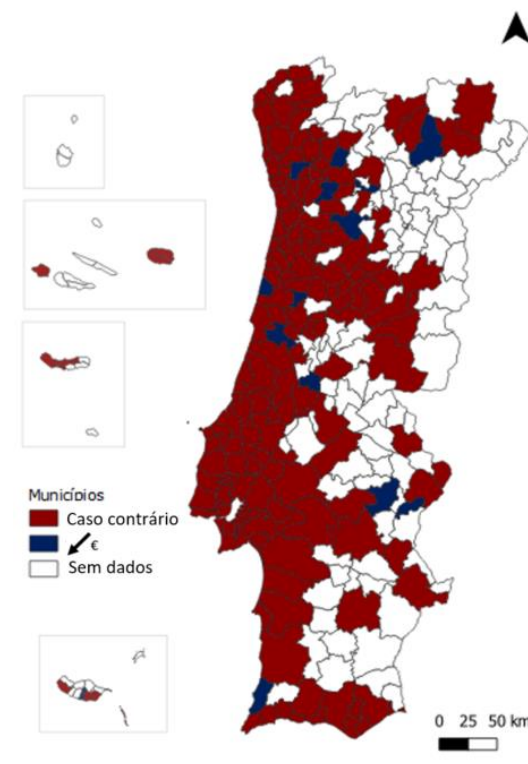
FIGURA 19 – Municípios com aumento do valor mediano das rendas por m2 e diminuição do n.º de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2021-2022. Fonte: INE



Em 33 municípios registou-se um aumento do valor mediano das rendas por m2 e uma diminuição do n.º de novos contratos. Vila Nova de Cerveira foi o município que registou em simultâneo um maior aumento do valor mediano das rendas por m2 e aumento do n.º de novos contratos.

Em 3 municípios com, pelo menos, 100 mil habitantes encontravam-se nestas circunstâncias.

FIGURA 20 – Municípios com diminuição do valor mediano das rendas por m2 dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2022. Fonte: INE



Em 14 municípios registou-se uma diminuição do valor mediano das rendas, em que 2 também registavam uma diminuição do n.º de novos contratos (Ferreira do Zêzere e Celorico de Basto).

6.2. Valor mediano das rendas por m2 e rendimento médio mensal líquido da população

TABELA 12 – Rendimento médio mensal líquido da população empregada por conta de outrem e valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, entre 2017 e 2022. Fonte: INE

Ano	Rendimento médio mensal líquido (€)	Valor mediano das rendas (€/m2)
2017	856 €	4,4
2018	888 €	4,8
2019	909 €	5,3
2020	951 €	5,6
2021	1.002 €	6,0
2022	1.029 €	6,5

Ambas as séries são estritamente crescentes. A série referente às rendas assume valores superiores à série dos rendimentos em todo o horizonte temporal e a diferença entre as séries foi crescente, atingindo em 2022 uma diferença de 28,3 p.p.

FIGURA 22 – Taxa de variação do rendimento médio mensal líquido da população empregada por conta de outrem e taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, 2018 a 2022. Fonte: INE

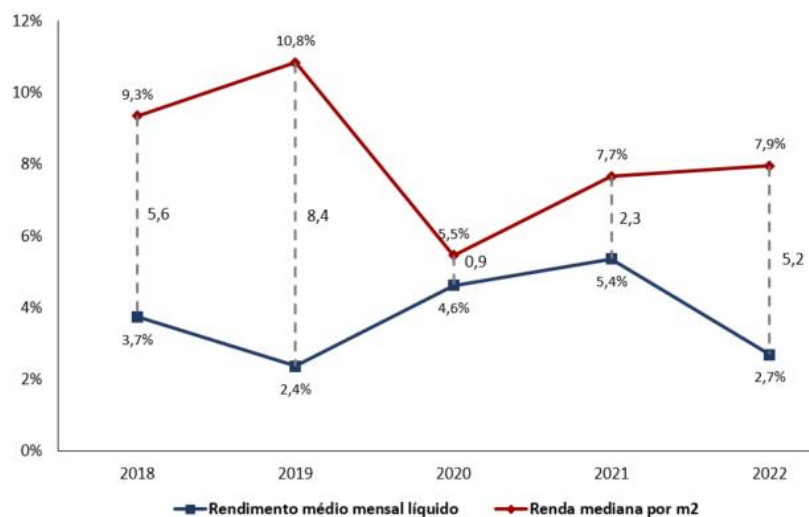
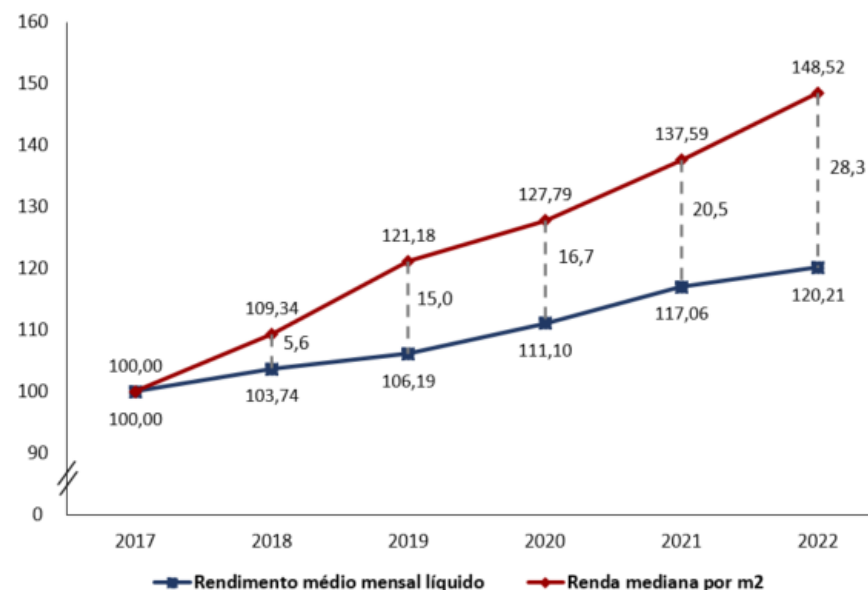


FIGURA 21 – Índice do rendimento médio mensal líquido da população empregada por conta de outrem e índice do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (ano base 2017), Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE



A série da taxa de variação da renda mediana por m2 é superior à série dos rendimentos em todo o período com o hiato entre as 2 a aumentar desde 2017.

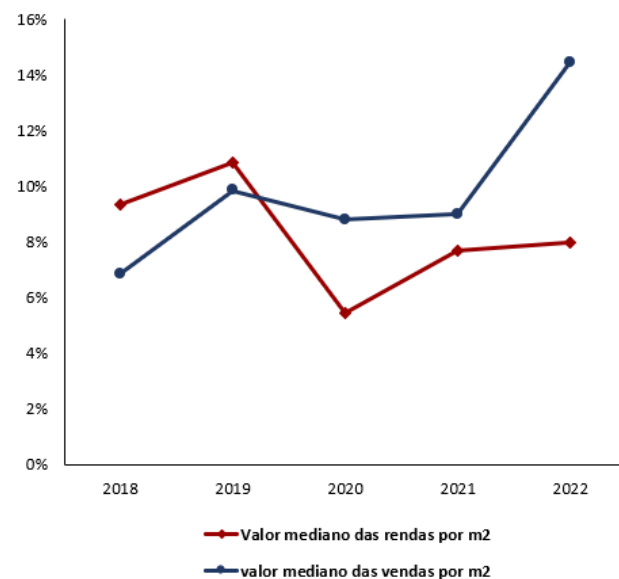
No ano de 2020 foi registada a menor diferença, na medida em que a série dos rendimentos tinha um comportamento crescente e a das rendas um comportamento oposto.

6.3. Valor mediano das rendas por m2 e o valor mediano das vendas por m2

TABELA 13 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de Arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (valor, índice com base e 2017 e taxa de variação), Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE

Ano	Valor mediano das rendas por m2			Valor mediano das vendas por m2		
	€/m2	Índice (Base 100 = 2017)	Taxa de variação	€/m2	Índice (Base 100 = 2017)	Taxa de variação
2017	4,39 €	100,0		932 €	100,0	
2018	4,80 €	109,3	9,3%	996 €	106,9	6,9%
2019	5,32 €	121,2	10,8%	1 094 €	117,4	9,8%
2020	5,61 €	127,8	5,5%	1 190 €	127,7	8,8%
2021	6,04 €	137,6	7,7%	1 297 €	139,2	9,0%
2022	6,52 €	148,5	7,9%	1 484 €	159,2	14,4%

FIGURA 24 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2, Portugal, 2018 a 2022. Fonte: INE



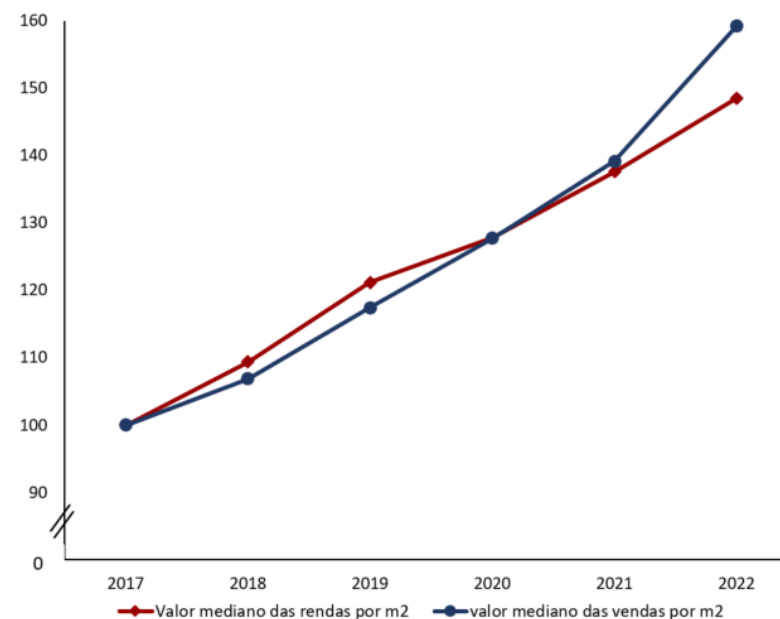
As duas séries de taxa de variação são estritamente crescentes, refletindo uma tendência crescente nos valores medianos por m2.

Até 2020, a série do valor mediano das rendas por m2 era superior ao das vendas e após esse período registou-se o inverso.

Observou-se um comportamento semelhante entre as séries de índices na medida em que os anos onde ocorreu troca de sinal foram coincidentes. Em 2020 (ano de pandemia) registou-se uma diminuição mais acentuada nas rendas.

Em 2022 o valor mediano das vendas por m2 registou o máximo do período em análise (14,4%).

FIGURA 23 – Índice do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento e índice do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (ano base 2017), Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE



Nota: Na análise foram utilizadas duas séries do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares. Nos anos antecedentes a 2019 utilizou-se a série descontinuada: “valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares nos últimos 12 meses (€)”.

TABELA 14 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, NUTS II e Portugal, 2022. Fonte: INE

NUTS II	NUTS III	Valor mediano das rendas por m2	valor mediano das vendas por m2
Norte	Alto Minho	4,68 €	1 064 €
	Alto Tâmega	3,85 €	738 €
	AMP	7,14 €	1 607 €
	Ave	4,08 €	1 050 €
	Cávado	5,47 €	1 230 €
	Douro	3,49 €	653 €
	Tâmega e Sousa	3,30 €	859 €
	Terras de Trás-os-Montes	2,71 €	705 €
Centro	Total	5,58 €	1 282 €
	Beira Baixa	3,45 €	596 €
	Beiras e Serra da Estrela	3,44 €	570 €
	Médio Tejo	4,24 €	740 €
	Oeste	5,36 €	1 297 €
	Região de Aveiro	5,19 €	1 158 €
	Região de Coimbra	4,88 €	1 043 €
	Região de Leiria	4,74 €	1 009 €
	Viseu Dão Lafões	4,17 €	767 €
	Total	4,59 €	962 €
Alentejo	AML	9,86 €	2 096 €
	Alentejo Central	4,36 €	917 €
	Alentejo Litoral	5,68 €	1 431 €
	Alto Alentejo	3,36 €	500 €
	Baixo Alentejo	4,22 €	646 €
	Lezíria do Tejo	4,55 €	935 €
	Total	4,41 €	848 €
	Algarve	7,47 €	2 339 €
Portugal	RAA	4,40 €	1 034 €
	RAM	7,35 €	1 571 €
Portugal		6,52 €	1 484 €

Em 2022, o valor mediano das rendas era 6,52€/m2 e o valor mediano das vendas era 1.484 €/m2 em Portugal. Em 4 regiões NUTS III registaram-se valores superiores (AML, Algarve, AMP e RAM).

A AML registou o maior valor mediano das rendas (9,86€/m2) e o Algarve registou o valor mediano das vendas mais elevado (2 339€/m2).

No polo oposto, Trás os Montes registou o menor valor mediano das rendas (2,71€/m2) e Alto Alentejo registou o menor valor mediano das vendas (500€/m2).

FIGURA 25 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, 2022. Fonte: INE

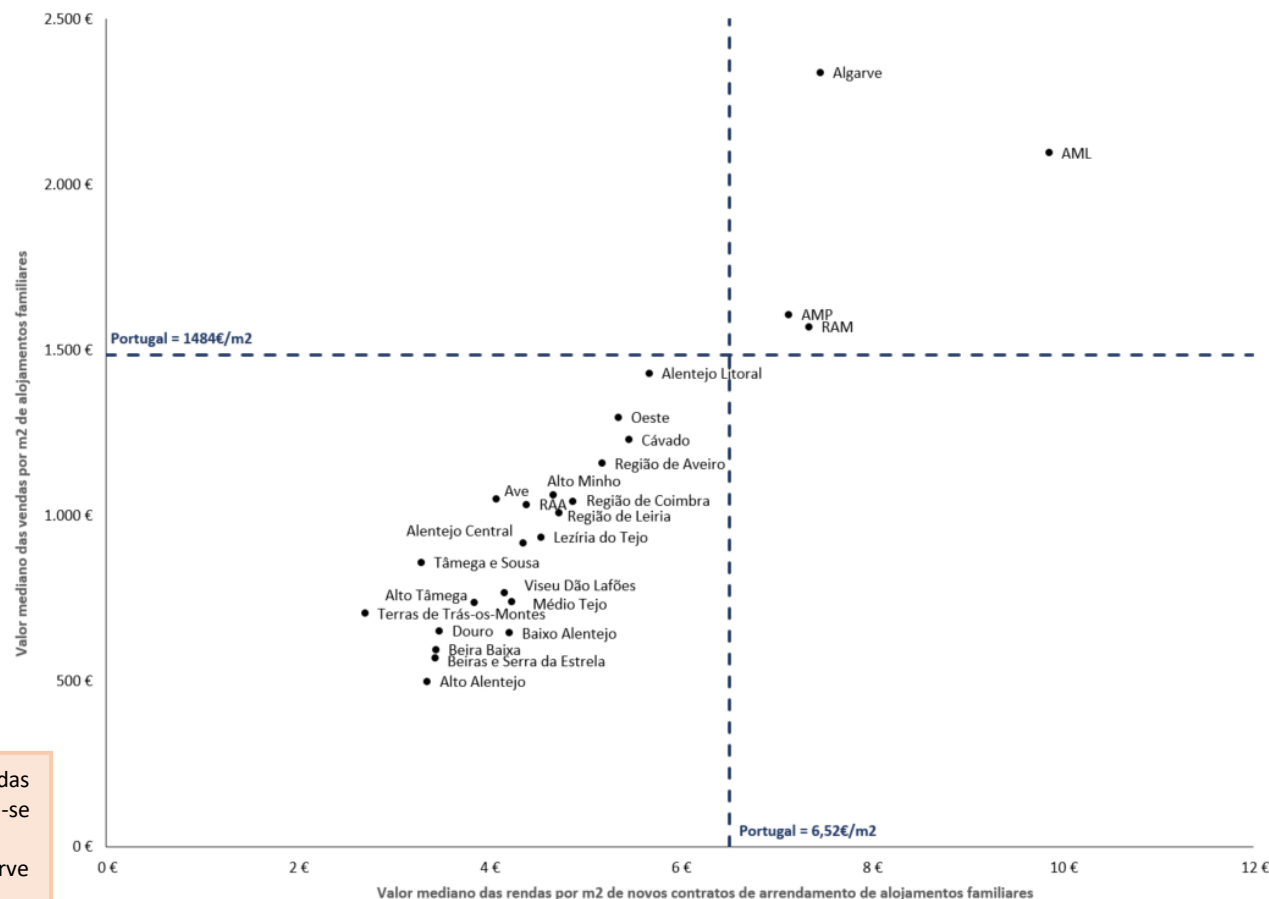
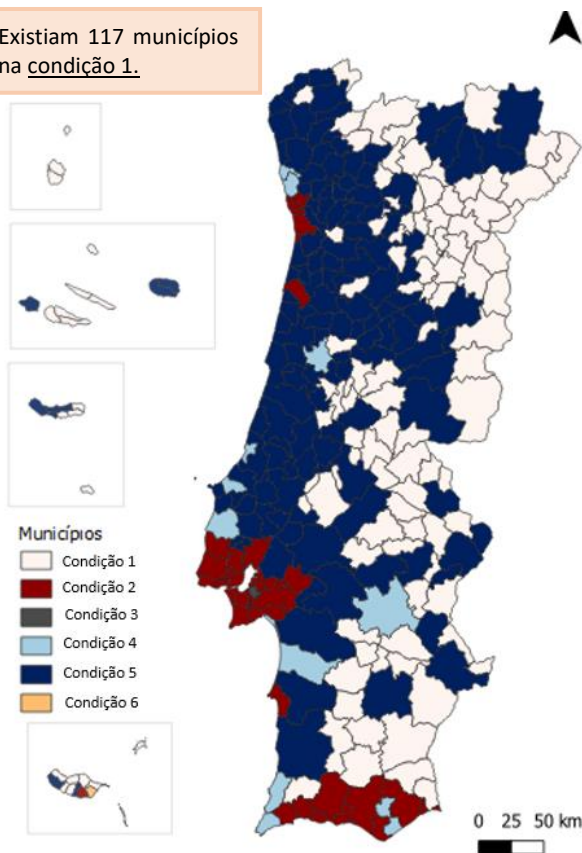


FIGURA 26 – Distribuição dos municípios por condição do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento e do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, 2022. Fonte: INE

Existiam 117 municípios na condição 1.



Condição 1: Municípios que não reuniam, simultaneamente, informação dos valores medianos por m2

Condição 2: Valor mediano das rendas > 6,52€/m2 e valor mediano das vendas > 1.484€/m2.

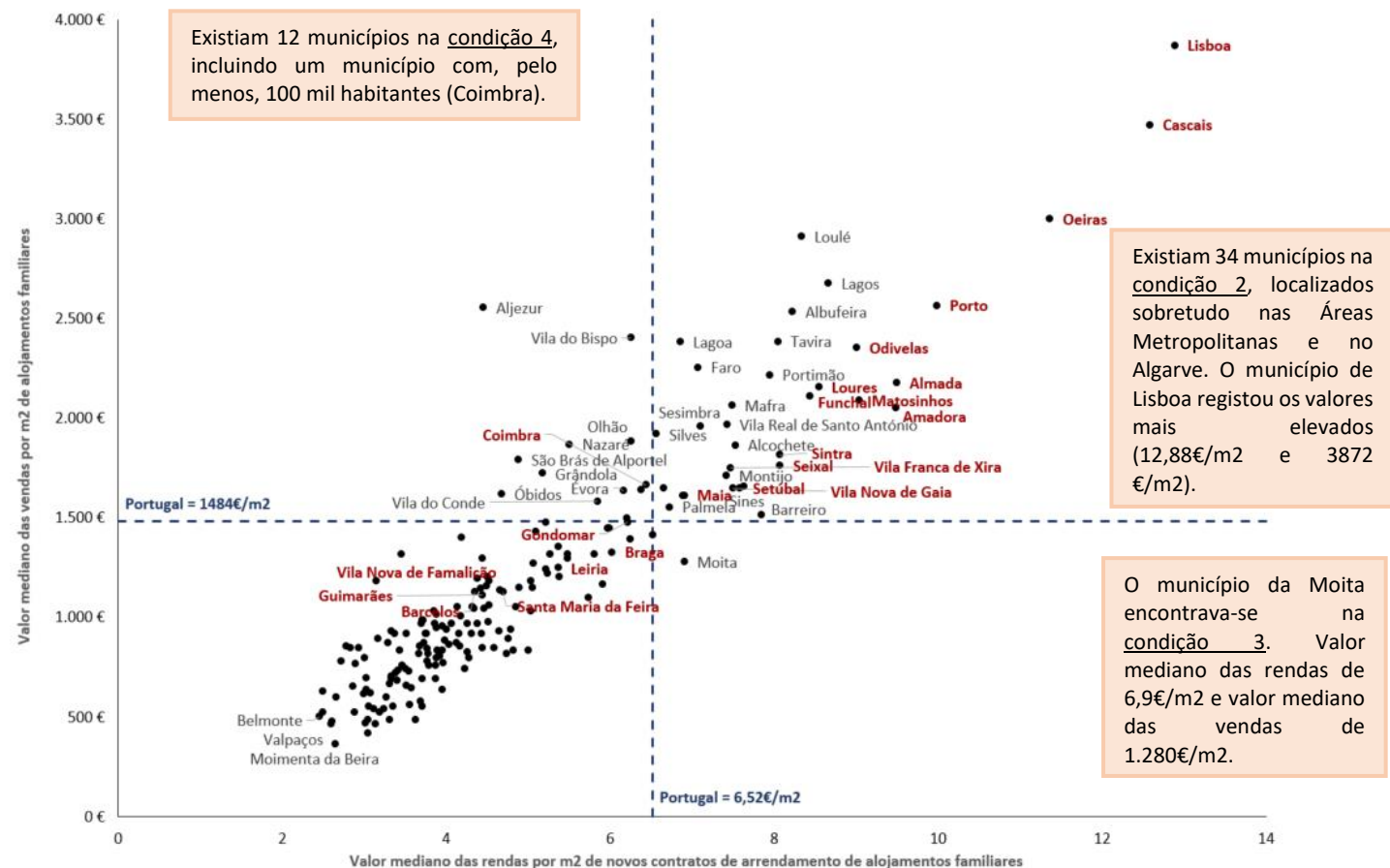
Condição 3: Valor mediano das rendas > 6,52€/m2 e valor mediano das vendas < 1.484€/m2.

Condição 4: Valor mediano das rendas < 6,52€/m2 e valor mediano das vendas > 1.484€/m2.

Condição 5: Valor mediano das rendas < 6,52€/m2 e valor mediano das vendas < 1.484€/m2.

Condição 6: Valor mediano das rendas = 6,52€/m2 ou valor mediano das vendas = 1484€/m2.

FIGURA 27 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por município, 2022. Fonte: INE



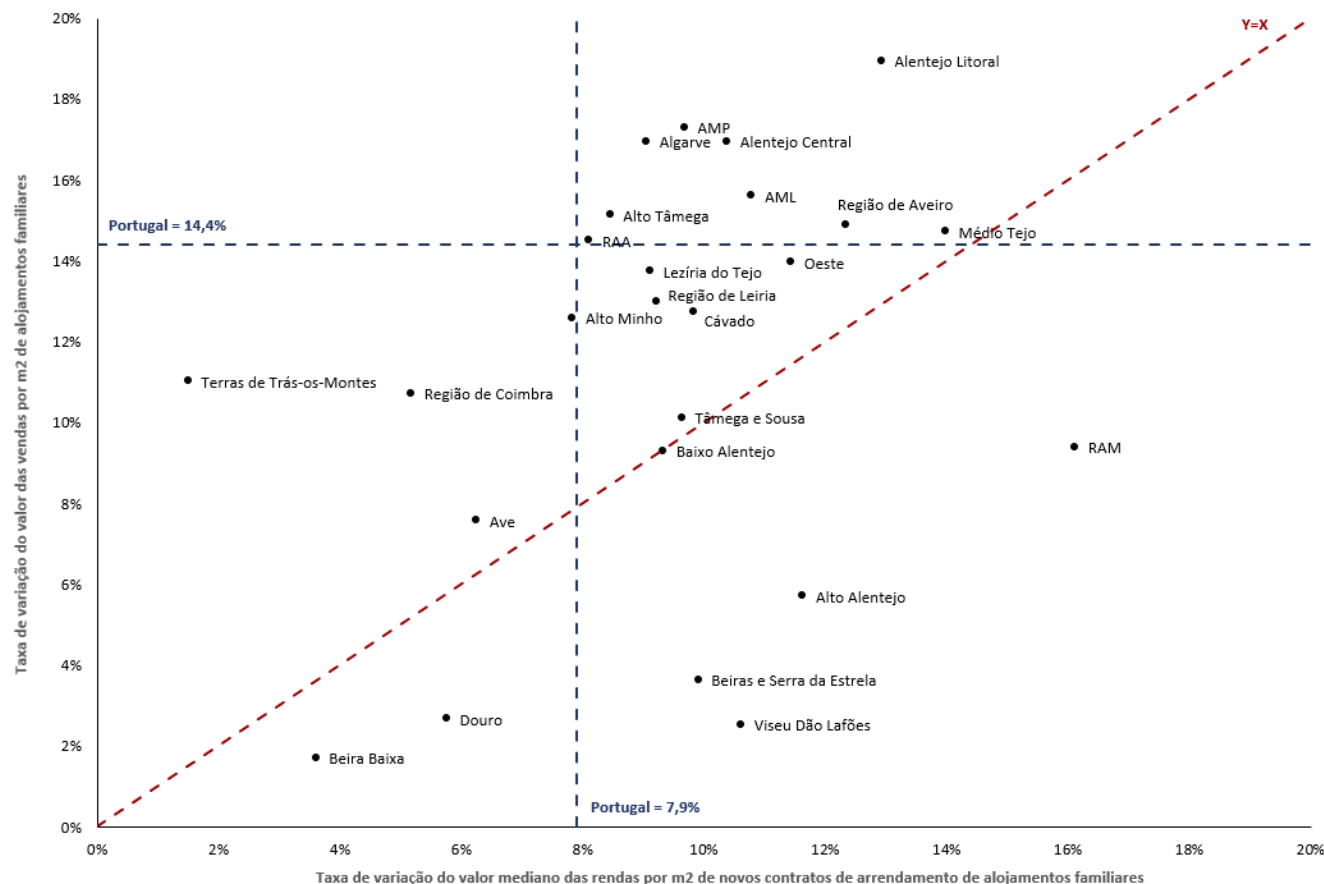
Registaram-se 143 municípios nas circunstâncias da condição 5, incluindo 7 municípios com, pelo menos, 100 mil habitantes. Destes Gondomar e Braga registaram os valores mais próximos do valor nacional (6,52€/m2 e 1484 €/m2).

O município de Santa Cruz encontrava-se na condição 6 (6,52€/m2 e 1416€/m2).

TABELA 15 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, NUTS II e Portugal, 2021-2022. Fonte: INE

NUTS II	NUTS III	Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2	Taxa de variação do valor mediano das vendas por m2
Norte	Alto Minho	7,8%	12,6%
	Alto Tâmega	8,5%	15,1%
	AMP	9,7%	17,3%
	Ave	6,3%	7,6%
	Cávado	9,8%	12,7%
	Douro	5,8%	2,7%
	Tâmega e Sousa	9,6%	10,1%
	Terras de Trás-os-Montes	1,5%	11,0%
	Total	6,9%	13,2%
Centro	Beira Baixa	3,6%	1,7%
	Beiras e Serra da Estrela	9,9%	3,6%
	Médio Tejo	14,0%	14,7%
	Oeste	11,4%	14,0%
	Região de Aveiro	12,3%	14,9%
	Região de Coimbra	5,2%	10,7%
	Região de Leiria	9,2%	13,0%
	Viseu Dão Lafões	10,6%	2,5%
	Total	8,5%	9,8%
	AML	10,8%	15,6%
Alentejo	Alentejo Central	10,4%	17,0%
	Alentejo Litoral	12,9%	19,0%
	Alto Alentejo	11,6%	5,7%
	Baixo Alentejo	9,3%	9,3%
	Lezíria do Tejo	9,1%	13,7%
	Total	11,1%	9,0%
	Algarve	9,1%	17,0%
	RAA	8,1%	14,5%
	RAM	16,1%	9,4%
	Portugal	7,9%	14,4%

FIGURA 28 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, 2021-2022. Fonte: INE



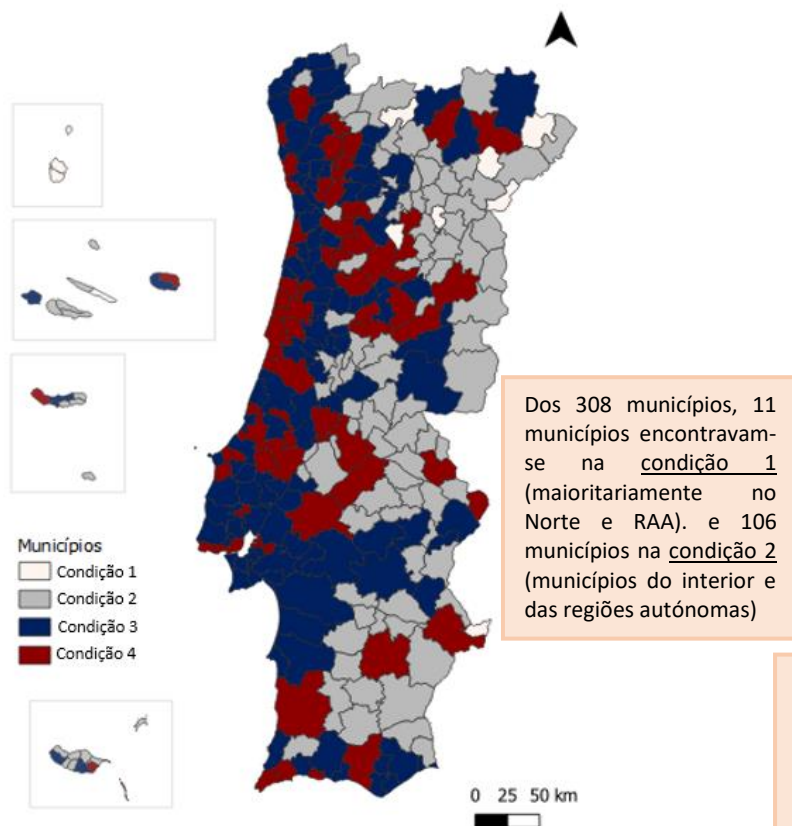
Em 2022, o valor mediano das rendas por m2 aumentou 7,9% e o valor mediano das vendas por m2 aumentou 14,4%.

Em 6 regiões registaram-se aumentos inferiores ao valor nacional.

Em 6 regiões o aumento do valor mediano das rendas por m2 foi superior ao das vendas (abaixo da bissetriz (quadrantes ímpares))

A sub-região do Alentejo Litoral registou o maior aumento do valor mediano das vendas por m2 e a RAM o maior aumento do valor mediano das rendas por m2.

FIGURA 29 – Distribuição dos municípios por restrições da taxa do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, 2021-2022. Fonte: INE



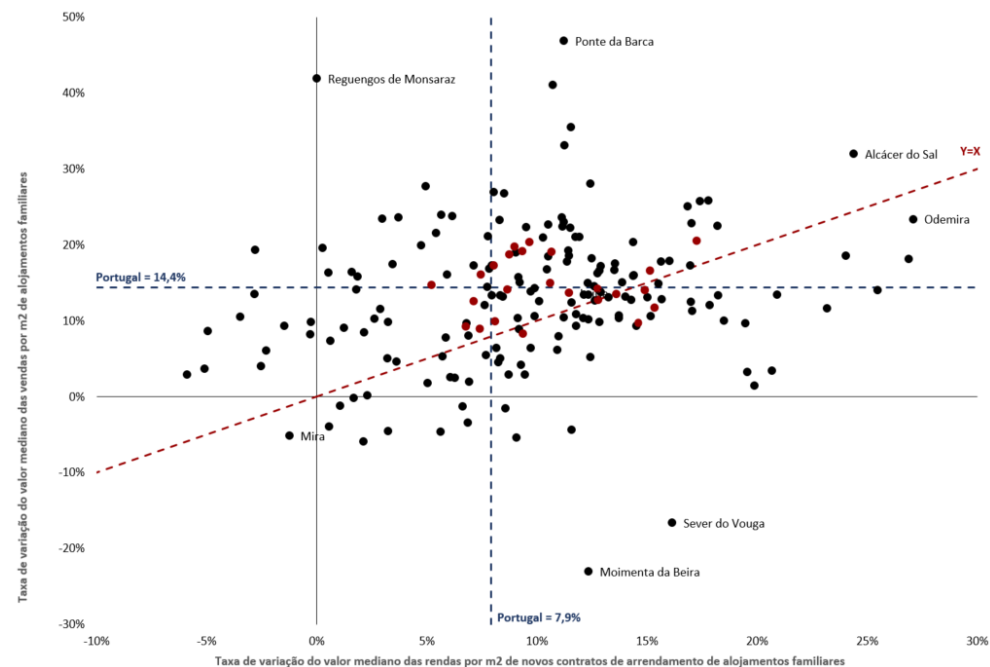
Condição 1: Sem dados de ambos os valores médios por m2.

Condição 2: Apenas existe valor mediano das vendas por m2.

Condição 3: Taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 > Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2

Condição 4: Taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 < Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2

FIGURA 30 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de Arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por município (condição 3 e 4), 2021-2022. Fonte: INE



Dos 191 municípios com ocorrências de ambos os valores medianos por m2:

- 122 municípios na condição 3 (municípios superiores à bissetriz dos quadrantes ímpares). Nas condições 3, Ponte da Barca registou o maior aumento do valor mediano das vendas por m2 (46,9%)
- 69 municípios na condição 4. O município de Odemira registou o maior aumento do valor mediano das rendas (27,1%).
- Alcácer do Sal e Odemira foram os municípios com maiores aumentos em simultâneo dos valores medianos.

Considerando os municípios com, pelo menos, 100 mil habitantes (pontos vermelhos).

- 6 municípios registaram-se aumentos de ambos os valores medianos superiores ao par nacional (7,9%, 14,4%)
- 19 municípios registaram aumentos superiores no valor mediano das rendas por m2
- 11 municípios registaram aumentos superiores no valor mediano das vendas por m2.
- O município do Funchal registou o maior aumento do valor mediano por m2 das rendas e das vendas (17,2% e 20,5%, respetivamente).

7. Valor e número das transações de alojamentos familiares

7.1. Por categoria do alojamento familiar

TABELA 16 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE

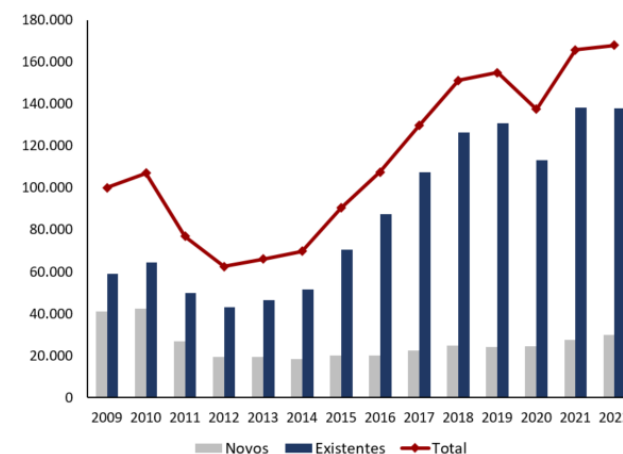
Ano	Transações de alojamentos familiares (N.º)			Taxa de variação		
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
2009	100 094	41 192	58 902			
2010	106 983	42 615	64 368	6,9%	3,5%	9,3%
2011	76 926	26 860	50 066	-28,1%	-37,0%	-22,2%
2012	62 585	19 376	43 209	-18,6%	-27,9%	-13,7%
2013	66 059	19 522	46 537	5,6%	0,8%	7,7%
2014	69 840	18 341	51 499	5,7%	-6,0%	10,7%
2015	90 505	19 996	70 509	29,6%	9,0%	36,9%
2016	107 494	20 187	87 307	18,8%	1,0%	23,8%
2017	129 832	22 348	107 484	20,8%	10,7%	23,1%
2018	151 211	24 911	126 300	16,5%	11,5%	17,5%
2019	154 865	24 244	130 621	2,4%	-2,7%	3,4%
2020	137 513	24 445	113 068	-11,2%	0,8%	-13,4%
2021	165 682	27 598	138 084	20,5%	12,9%	22,1%
2022	167 900	29 937	137 963	1,3%	8,5%	-0,1%

TABELA 17 – Transações (milhares de €) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE

Ano	Transações de alojamentos familiares (€)			Taxa de variação		
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
2009	12.277.153 €	6.897.649 €	5.379.504 €			
2010	13.360.467 €	7.228.738 €	6.131.728 €	8,8%	4,8%	14,0%
2011	8.935.105 €	4.504.364 €	4.430.742 €	-33,1%	-37,7%	-27,7%
2012	6.620.461 €	3.040.171 €	3.580.290 €	-25,9%	-32,5%	-19,2%
2013	7.192.668 €	3.305.629 €	3.887.038 €	8,6%	8,7%	8,6%
2014	8.298.645 €	3.374.709 €	4.923.936 €	15,4%	2,1%	26,7%
2015	10.942.082 €	3.620.803 €	7.321.280 €	31,9%	7,3%	48,7%
2016	12.993.710 €	3.525.117 €	9.468.593 €	18,7%	-2,6%	29,3%
2017	16.979.191 €	4.047.321 €	12.931.871 €	30,7%	14,8%	36,6%
2018	21.107.537 €	4.913.389 €	16.194.147 €	24,3%	21,4%	25,2%
2019	22.612.192 €	4.887.254 €	17.724.938 €	7,1%	-0,5%	9,5%
2020	21.437.084 €	5.333.065 €	16.104.019 €	-5,2%	9,1%	-9,1%
2021	28.099.431 €	6.492.624 €	21.606.807 €	31,1%	21,7%	34,2%
2022	31.783.214 €	7.675.393 €	24.107.821 €	13,1%	18,2%	11,6%

Nota 1: Os dados foram obtidos pela soma das regiões NUTS II divulgados pelo INE, sendo que por razões de arredondamento dos valores os dados divergem nalguns anos dos valores indicado para Portugal.

FIGURA 31 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE



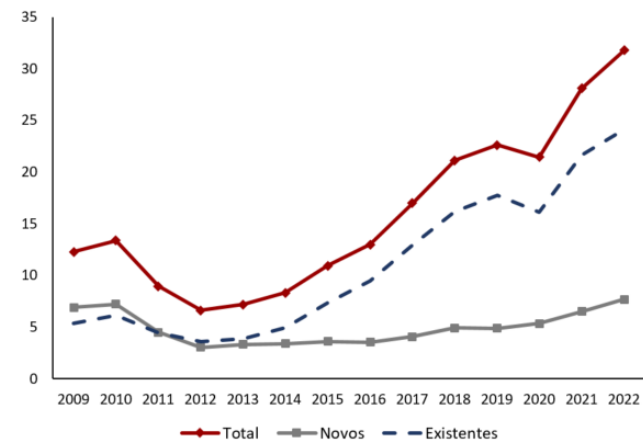
Em 2022 foram transacionados 167.900 alojamentos familiares (+1,3% face a 2021).

Este valor foi o mais elevado da série iniciada em 2009..

Em 2022, 17,8% das transações totais eram fogos novos (+1,2 p.p face a 2021).

No último ano, os fogos novos aumentaram +8,5% e os fogos existentes diminuíram -0,1% face a 2021.

FIGURA 32 – Transações (mil milhões de euros) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE



Os alojamentos transacionados em 2022 totalizaram um montante de 31,8 mil milhões de euros (+13,1% face a 2021). Do montante total, 24,1% correspondia a novos alojamentos (+1 p.p. face a 2021).

No último ano o montante transacionado aumentou +18,2% nos novos alojamentos e 11,6% nos alojamentos existentes.

Em 2022, 75,9% do montante transacionado dizia respeito a transações de alojamentos existentes.

TABELA 18 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021 e 2022. Fonte: INE

NUTS II	Transações de alojamentos familiares (N.º)					
	2021			2022		
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
Norte	47 699	9 605	38 094	47 303	10 289	37 014
Centro	33 885	6 333	27 552	35 516	6 685	28 831
AML	51 014	5 914	45 100	50 218	6 879	43 339
Alentejo	12 227	1 702	10 525	12 652	1 685	10 967
Algarve	14 563	2 827	11 736	15 123	3 115	12 008
RAA	2 723	569	2 154	2 946	515	2 431
RAM	3 571	648	2 923	4 142	769	3 373
Portugal	165 682	27 598	138 084	167 900	29 937	137 963

Em 2022, 58,1% do número total de transações de alojamentos familiares concentrou-se no Norte e na AML. Considerando os alojamentos novos, o Norte teve um peso relativo superior à AML, contrariamente aos alojamentos existentes.

TABELA 19 – Transações (milhares de €) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021 e 2022. Fonte: INE

NUTS II	Transações de alojamentos familiares (€)					
	2021			2022		
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
Norte	6 730 430 €	1 802 275 €	4 928 155 €	7 377 165 €	2 017 290 €	5 359 874 €
Centro	3 640 896 €	965 498 €	2 675 399 €	4 189 849 €	1 099 456 €	3 090 393 €
AML	11 962 208 €	2 293 425 €	9 668 781 €	13 265 871 €	2 838 550 €	10 427 321 €
Alentejo	1 217 754 €	253 776 €	963 979 €	1 402 208 €	276 001 €	1 126 207 €
Algarve	3 605 492 €	936 527 €	2 668 965 €	4 287 987 €	1 149 952 €	3 138 034 €
RAA	331 287 €	89 890 €	241 397 €	418 666 €	89 141 €	329 525 €
RAM	611 365 €	151 234 €	460 132 €	841 469 €	205 003 €	636 467 €
Portugal	28 099 432 €	6 492 625 €	21 606 808 €	31 783 215 €	7 675 393 €	24 107 819 €

A AML, com um total de 13,3 mil milhões de euros, concentrou 41,7% do montante total das transações. A região teve um peso relativo superior às demais no montante transacionado dos alojamentos novos e existentes (37% e 43,3%, respetivamente).

O Norte e a AML foram as únicas regiões a diminuir as respetivas quotas relativas regionais, em termos de número e montante dos alojamentos totais.

FIGURA 33 – Distribuição do n.º de transações de total alojamentos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE

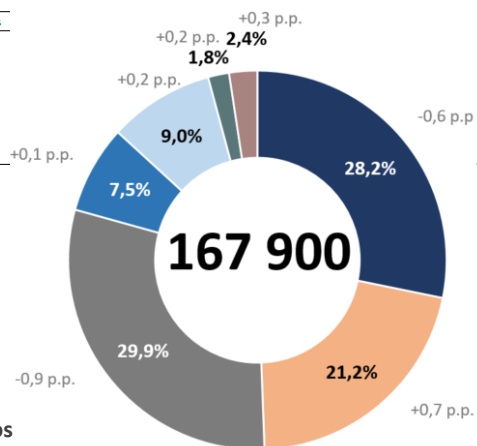


FIGURA 36 – Distribuição do montante transacionado de alojamentos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE

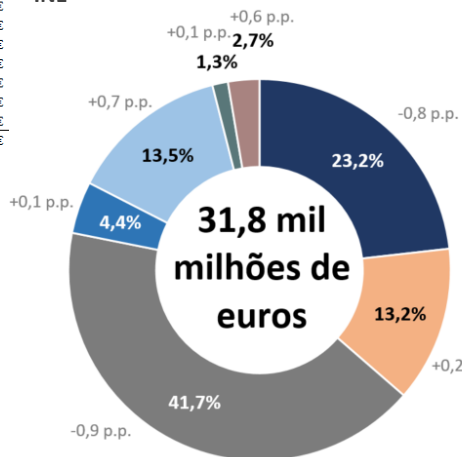


FIGURA 34 – Distribuição do n.º de transações de alojamentos novos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE

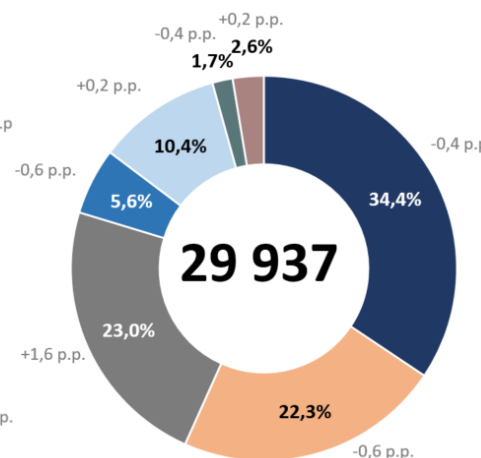


FIGURA 37 – Distribuição do montante transacionado de alojamentos novos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE

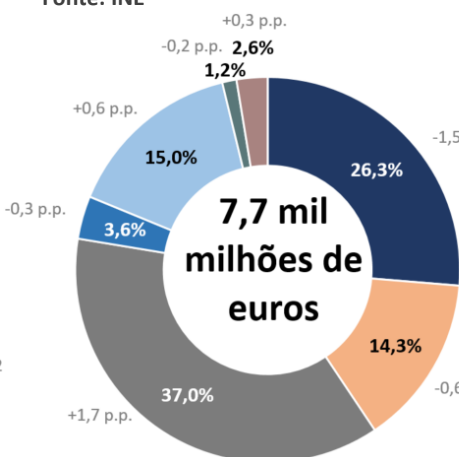


FIGURA 35 – Distribuição do n.º de transações de alojamentos existentes por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE

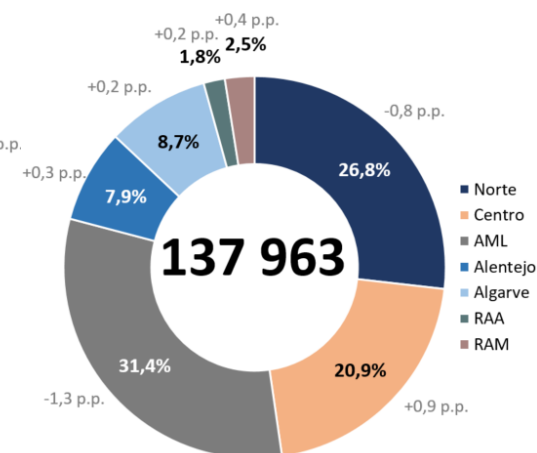
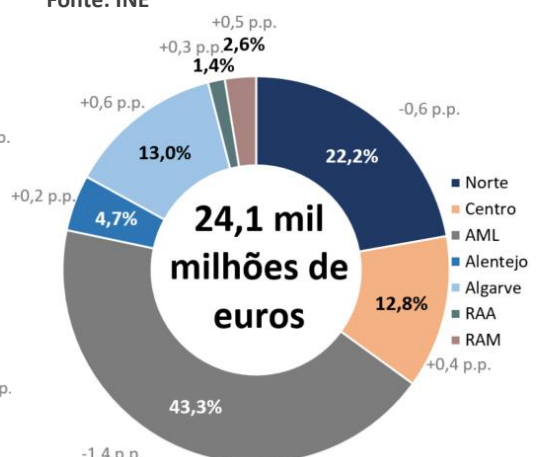


FIGURA 38 – Distribuição do montante transacionado de alojamentos existentes por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE



Nota: O peso relativo conjunto do Norte e da AML registou o menor valor desde 2009.

TABELA 20 – Taxa de variação do n.º de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021-2022. Fonte: INE

NUTS II	Transações de alojamentos familiares (N.º)		
	Total	Novos	Existentes
Norte	-0,8%	7,1%	-2,8%
Centro	4,8%	5,6%	4,6%
AML	-1,6%	16,3%	-3,9%
Alentejo	3,5%	-1,0%	4,2%
Algarve	3,8%	10,2%	2,3%
RAA	8,2%	-9,5%	12,9%
RAM	16,0%	18,7%	15,4%
Portugal	1,3%	8,5%	-0,1%

TABELA 21 – Taxa de variação do montante transacionado de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021-2022. Fonte: INE

NUTS II	Transações de alojamentos familiares (€)		
	Total	Novos	Existentes
Norte	9,6%	11,9%	8,8%
Centro	15,1%	13,9%	15,5%
AML	10,9%	23,8%	7,8%
Alentejo	15,1%	8,8%	16,8%
Algarve	18,9%	22,8%	17,6%
RAA	26,4%	-0,8%	36,5%
RAM	37,6%	35,6%	38,3%
Portugal	13,1%	18,2%	11,6%

Em Portugal foi registado uma diminuição do número de alojamentos existentes face a 2021 (-0,1%), contudo o valor transacionado registou um aumento de +11,6%.

O aumento do valor transacionado verificado (+13,1%) foi superior ao aumento do número de alojamentos familiares (+1,3%).

FIGURA 39 – Taxa de variação do n.º e do montante de transações de alojamentos novos, por NUTS II, 2021-2022. Fonte: INE

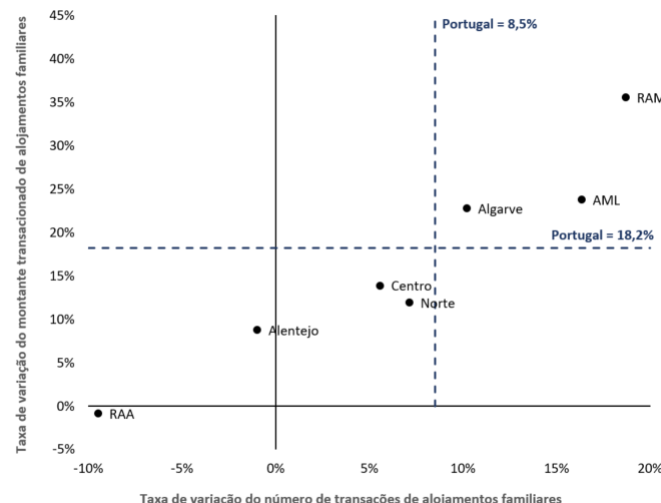


FIGURA 41 – Taxa de variação do n.º e do montante de transações de alojamentos, por NUTS II, 2021-2022. Fonte: INE

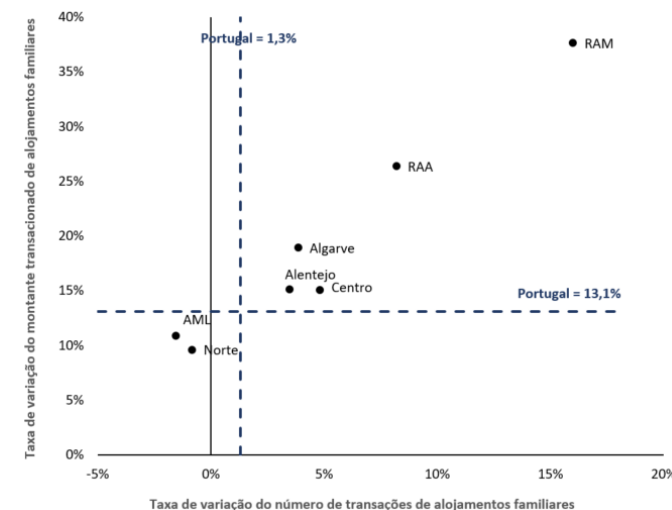
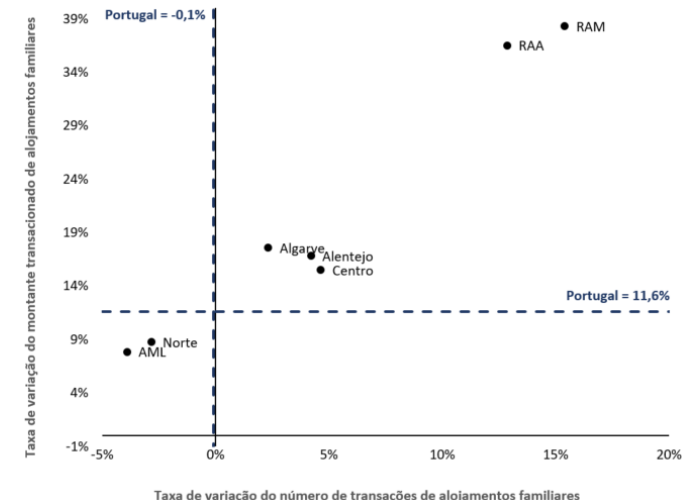


FIGURA 40 – Taxa de variação do n.º e do montante de transações de alojamentos existentes, por NUTS II, 2021-2022. Fonte: INE



Em 2022, a RAM registou o maior aumento, em termos de número e valor das transações de alojamentos (novos e existentes), face a 2021 (+16% e +37,6%, respetivamente). Analogamente, foi a região que mais cresceu, em número e valor, nos alojamentos novos e existentes face a 2021, 18,7% e 15,4%, no número e 18,2% e 11,6%, pela mesma ordem, em valor.

Com aumentos superiores do número e valor das transações de alojamentos superiores ao par nacional, contam-se a RAA, Algarve, Centro e Alentejo. No entanto, nos alojamentos novos, além da RAM, apenas a AML e o Algarve registaram aumentos superiores ao par nacional (8,5%, 18,2%).

As duas regiões com maior quota relativa regional, registaram uma diminuição do número de transações de alojamentos, contudo, registaram aumentos do valor transacionado. Nos alojamentos novos, a RAA e o Alentejo, apresentaram reduções do número de transações. Enquanto o Alentejo registou aumentos no valor, a RAA registou diminuição do valor transacionado de alojamentos novos.

TABELA 22 – Valor médio por transação (€) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE

Ano	Valor médio por transação (€)			Taxa de variação		
	Total	Novos	Existentes	Total	Novos	Existentes
2009	122.656 €	167.451 €	91.330 €			
2010	124.884 €	169.629 €	95.261 €	1,8%	1,3%	4,3%
2011	116.152 €	167.698 €	88.498 €	-7,0%	-1,1%	-7,1%
2012	105.784 €	156.904 €	82.860 €	-8,9%	-6,4%	-6,4%
2013	108.882 €	169.328 €	83.526 €	2,9%	7,9%	0,8%
2014	118.824 €	183.998 €	95.612 €	9,1%	8,7%	14,5%
2015	120.900 €	181.076 €	103.835 €	1,7%	-1,6%	8,6%
2016	120.878 €	174.623 €	108.452 €	0,0%	-3,6%	4,4%
2017	130.778 €	181.104 €	120.314 €	8,2%	3,7%	10,9%
2018	139.590 €	197.238 €	128.220 €	6,7%	8,9%	6,6%
2019	146.012 €	201.586 €	135.697 €	4,6%	2,2%	5,8%
2020	155.891 €	218.166 €	142.428 €	6,8%	8,2%	5,0%
2021	169.599 €	235.257 €	156.476 €	8,8%	7,8%	9,9%
2022	189.298 €	256.385 €	174.741 €	11,6%	9,0%	11,7%

FIGURA 42 – Evolução do valor médio por transação (€) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE

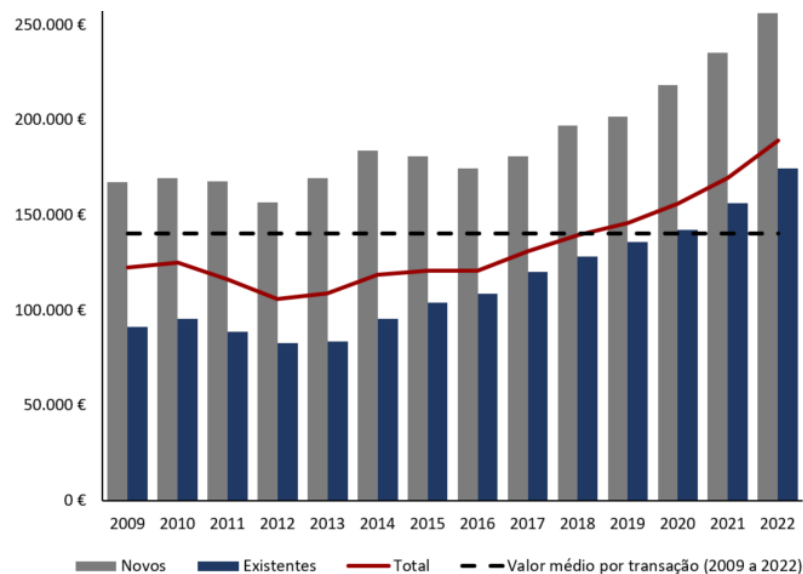
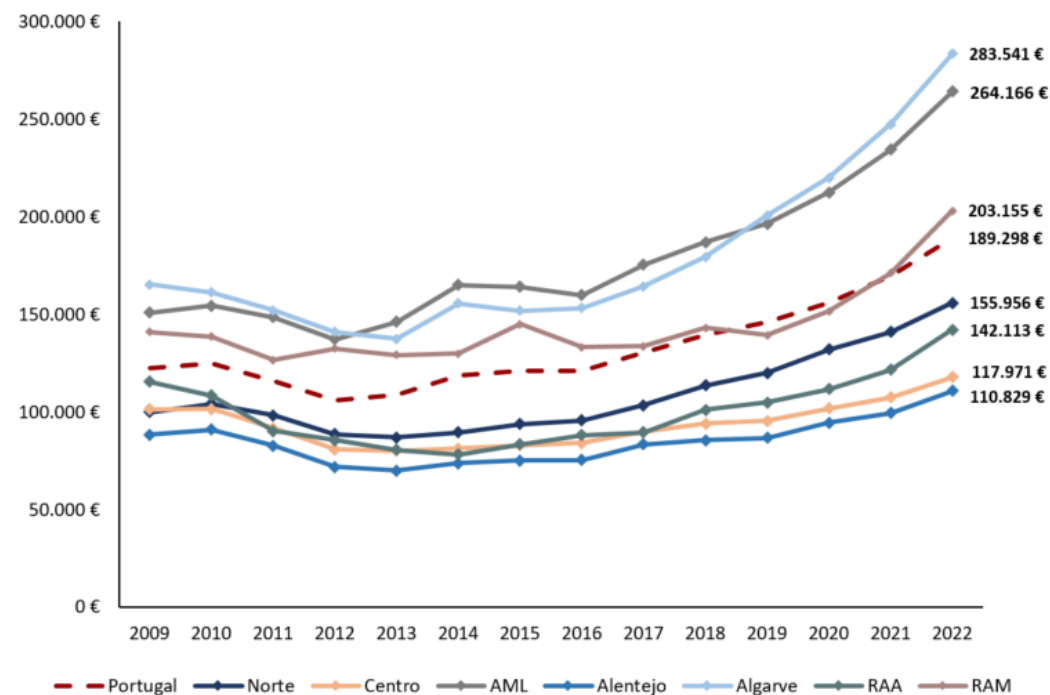


FIGURA 43 – Evolução do valor médio por transação (€) por NUTS II e Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE



Em 2022, em média, cada transação correspondia a um valor de 189.298 € (256.385€ nos alojamentos novos e 174.741€ nos alojamentos existentes).

Pela análise dos valores médios por transação observa-se uma tendência crescente em todas as regiões, e em 2022 assinala-se o máximo. A região do Algarve registou o valor médio por transação mais elevado do país (283.541€).

FIGURA 44 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal, 2019 a 2022. Fonte: INE

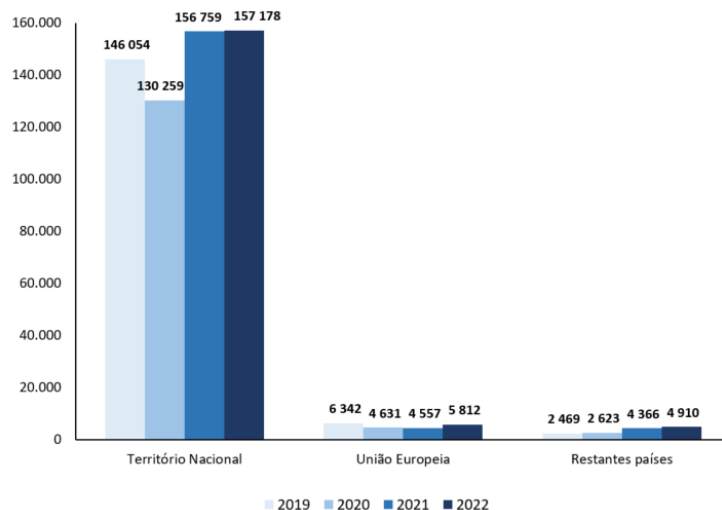


FIGURA 45 – Transações (mil milhões de €) de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal, 2019 a 2022. Fonte: INE

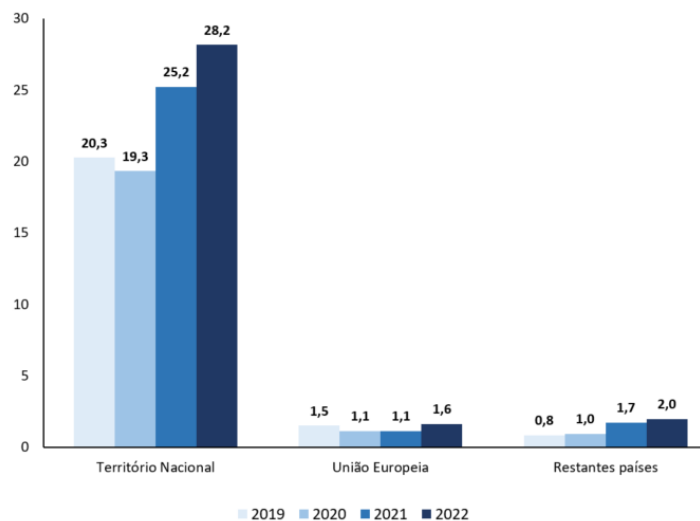
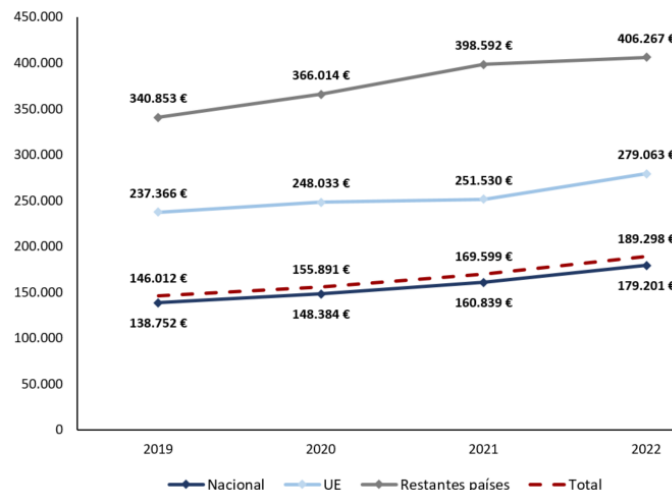


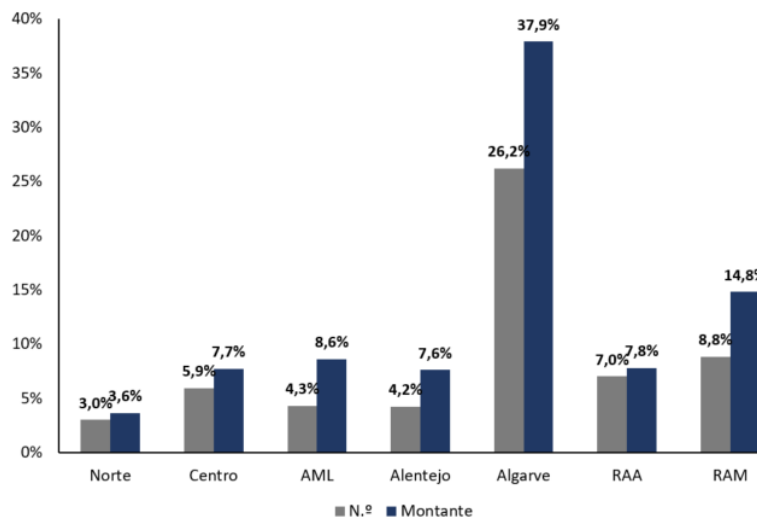
FIGURA 46 – Valor médio por transação de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal, 2019 a 2022. Fonte: INE



Em 2022, 10.722 transações de alojamentos foram realizadas por compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional (6,4% do total das transações). As transações “não nacionais” totalizaram 3,6 mil milhões de euros (11,4% do montante total transacionado).

Em média, em 2022, o valor de uma transação por um comprador fiscal fora da União Europeia correspondeu a 406.267€ (+227.066 euros do que o comprador com domicílio fiscal no Território Nacional).

FIGURA 47 – Peso relativo das transações de alojamentos efetuadas por compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, em número e montante, por NUTS II, 2022. Fonte: INE



Em duas regiões (Algarve e RAM) registaram-se proporções de investimento “estrangeiro” nas transações de alojamentos familiares superiores ao par nacional (6,4% e 11,4%). No Algarve, 26,2% do número e 37,9% do valor das transações foram efetuadas por compradores fora do Território Nacional.

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 – IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE ..	1
TABELA 2 – Taxa de variação do IPC com e sem habitação, Portugal, 2010 a 2022. Fonte: INE	1
TABELA 3 – IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, janeiro de 2020 até março de 2023. Fonte: INE	2
TABELA 4 – Montante de crédito hipotecário à habitação (milhões de euros) e TAA de novos empréstimos à habitação, Portugal, janeiro de 2022 até março de 2023. Fonte: Banco de Portugal	3
TABELA 5 – Taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação e média mensal da Euribor a 12 meses, Portugal, janeiro de 2022 a março de 2023. Fonte: INE e Banco de Portugal	4
TABELA 6 – Índice de Preços da Habitação (ano base 2015) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	5
TABELA 7 – Taxa de variação do Índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2010 a 2022. Fonte: INE	5
TABELA 8 – Índice de Preços da Habitação (ano base 2015), Portugal, 1.º trimestre de 2020 até ao 4.º trimestre de 2022. Fonte: INE	6
TABELA 9 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º) por NUTS III, NUTS II e Portugal, entre 2017 e 2022. Fonte: INE	7
TABELA 10 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€/m2) por NUTS III, NUTS II e Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE	8
TABELA 11 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por NUTS III, NUTS II e Portugal, entre 2018 e 2022. Fonte: INE	10
TABELA 12 – Rendimento médio mensal líquido da população empregada por conta de outrem e valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, entre 2017 e 2022. Fonte: INE	12
TABELA 13 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de Arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (valor, índice com base e 2017 e taxa de variação), Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE	13

TABELA 14 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, NUTS II e Portugal, 2022. Fonte: INE.....	14
TABELA 15 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, NUTS II e Portugal, 2021-2022. Fonte: INE	16
TABELA 16 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	18
TABELA 17 – Transações (milhares de €) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	18
TABELA 18 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021 e 2022. Fonte: INE	19
TABELA 19 – Transações (milhares de €) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021 e 2022. Fonte: INE.....	19
TABELA 20 – Taxa de variação do n.º de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021-2022. Fonte: INE	20
TABELA 21 – Taxa de variação do montante transacionado de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, NUTS II e Portugal, 2021-2022. Fonte: INE	20
TABELA 22 – Valor médio por transação (€) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	21

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – Evolução do IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	1
FIGURA 2 – Taxa de variação do IPC com e sem habitação, Portugal, 2010 a 2022. Fonte: INE	1
FIGURA 3 – Evolução do IPC com e sem habitação (ano base 2012), Portugal, janeiro de 2020 a março de 2023. Fonte: INE	2
FIGURA 4 – Taxa de variação do IPC com e sem habitação, Portugal, janeiro de 2010 a março de 2023. Fonte: INE	2
FIGURA 5 – Evolução do montante de crédito (M€) e da TAA de novos empréstimos à habitação, Portugal, janeiro de 2012 a março de 2023. Fonte: Banco de Portugal.....	3
FIGURA 6 – Evolução da taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação e da média mensal da Euribor a 12 meses, Portugal, janeiro de 2012 a março de 2023. Fonte: INE	4
FIGURA 7 – Evolução do Índice de Preços da Habitação (ano base 2015) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	5
FIGURA 8 – Taxa de variação do Índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2010 a 2022. Fonte: INE	5
FIGURA 9 – Taxa de variação homóloga do índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 1.º trimestre de 2021 até ao 4.º trimestre de 2022. Fonte: INE	6
FIGURA 10 – Taxa de variação em cadeia do índice de Preços da Habitação por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2.º trimestre de 2020 ao 4.º trimestre de 2022. Fonte: INE	6
FIGURA 11 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (%) por NUTS II, 2022. Fonte: INE	7
FIGURA 12 – Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (%) por município, 2022. Fonte: INE	7
FIGURA 13 – Evolução do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por NUTS II e Portugal, entre 2017 e 2022. Fonte: INE	8
FIGURA 14 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€) por NUTS III e Portugal, 2022. Fonte: INE	9

FIGURA 15 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por município, 2022. Fonte: INE	9
FIGURA 16 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por NUTS III e Portugal, 2022. Fonte: INE	10
FIGURA 17 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares por município, 2022, Fonte: INE	10
FIGURA 18 – Municípios com aumento do valor mediano das rendas por m2 e aumento do n.º de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2021-2022. Fonte: INE	11
FIGURA 19 – Municípios com aumento do valor mediano das rendas por m2 e diminuição do n.º de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2021-2022. Fonte: INE	11
FIGURA 20 – Municípios com diminuição do valor mediano das rendas por m2 dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, 2022. Fonte: INE	11
FIGURA 21 – Índice do rendimento médio mensal líquido da população empregada por conta de outrem e índice do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (ano base 2017), Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE	12
FIGURA 22 – Taxa de variação do rendimento médio mensal líquido da população empregada por conta de outrem e taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, Portugal, 2018 a 2022. Fonte: INE	12
FIGURA 23 – Índice do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento e índice do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (ano base 2017), Portugal, 2017 a 2022. Fonte: INE	13
FIGURA 24 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2, Portugal, 2018 a 2022. Fonte: INE	13
FIGURA 25 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, 2022. Fonte: INE	14
FIGURA 26 – Distribuição dos municípios por condição do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento e do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, 2022. Fonte: INE	15
FIGURA 27 – Valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por município, 2022. Fonte: INE	15

FIGURA 28 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por NUTS III, 2021-2022. Fonte: INE	16
FIGURA 29 – Distribuição dos municípios por restrições da taxa do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares e valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares, 2021-2022. Fonte: INE.....	17
FIGURA 30 – Taxa de variação do valor mediano das rendas por m2 de novos contratos de Arrendamento de alojamentos familiares e taxa de variação do valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares por município (condição 3 e 4), 2021-2022. Fonte: INE	17
FIGURA 31 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	18
FIGURA 32 - Transações (mil milhões de euros) de alojamentos familiares por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE.....	18
FIGURA 33 – Distribuição do n.º de transações de total alojamentos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE	19
FIGURA 34 – Distribuição do n.º de transações de alojamentos novos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE	19
FIGURA 35 – Distribuição do n.º de transações de alojamentos existentes por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE	19
FIGURA 36 – Distribuição do montante transacionado de alojamentos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE	19
FIGURA 37 – Distribuição do montante transacionado de alojamentos novos por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE	19
FIGURA 38 – Distribuição do montante transacionado de alojamentos existentes por NUTS II, 2022 (diferença em p.p. face a 2021). Fonte: INE.....	19
FIGURA 39 – Taxa de variação do n.º e do montante de transações de alojamentos novos, por NUTS II, 2021-2022. Fonte: INE	20
FIGURA 40 – Taxa de variação do n.º e do montante de transações de alojamentos existentes, por NUTS II, 2021-2022. Fonte: INE.....	20
FIGURA 41 – Taxa de variação do n.º e do montante de transações de alojamentos, por NUTS II, 2021-2022. Fonte: INE	20
FIGURA 42 – Evolução do valor médio por transação (€) por categoria do alojamento familiar, Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	21
FIGURA 43 – Evolução do valor médio por transação (€) por NUTS II e Portugal, 2009 a 2022. Fonte: INE	21

FIGURA 44 – Transações (N.º) de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal, 2019 a 2022. Fonte: INE	22
FIGURA 45 – Transações (mil milhões de €) de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal, 2019 a 2022. Fonte: INE.....	22
FIGURA 46 – Valor médio por transação de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador, Portugal, 2019 a 2022. Fonte: INE.....	22
FIGURA 47 – Peso relativo das transações de alojamentos efetuadas por compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, em número e montante, por NUTS II, 2022. Fonte: INE	22



IH
RU