

Preços das casas estão a desacelerar

Valores mais altos em Ponta Delgada e os mais baixos na ilha Graciosa

No 2º trimestre de 2022, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 494 euros/m², correspondendo a uma taxa de variação homóloga de +17,8% (+17,2% no trimestre anterior). O preço mediano da habitação aumentou, face ao período homólogo, em todas as 25 sub-regiões NUTS III. As duas sub-regiões com preços mais elevados – Algarve (2 358 euros/m²) e Área Metropolitana de Lisboa (2 076 euros/m²) – foram também aquelas que apresentaram valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: território nacional (respetivamente, 2 222 euros/m² e 2 050 euros/m²) e estrangeiro (2 734 euros/m² e 3 782 euros/m²). Eis os números do INE, acabados de divulgar.

No 2º trimestre de 2022, em sete dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes os preços desaceleraram, destacando-se Lisboa (-6,1 p.p.).

Em sentido oposto, a taxa de variação homóloga aumentou em seis dos 11 municípios com mais de 100 mil habitantes da Área Metropolitana de Lisboa, evidenciando-se Loures (+8,8 p.p.).

Na Área Metropolitana do Porto, observou-se também um aumento da taxa de variação homóloga em quatro dos seis municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se o Porto (+9,2 p.p.) e Matosinhos (+5,3 p.p.).

A análise da relação entre os preços de aquisição de habitação e as rendas de novos contratos de arrendamento (12 meses terminados no 2º trimestre 2022), sugere uma sobrevalorização relativa dos valores de arrendamento, face aos valores dos preços da habitação, na maioria dos municípios das áreas metropolitanas e, diversamente, uma subvalorização relativa das rendas na generalidade dos municípios do Algarve.

A análise de evolução da dinâmica dos mercados de arrendamento e de aquisição da habitação, demonstrou um crescimento relativo do mercado de transacções face ao de arrendamento.

Esta tendência manifestou-se na generalidade dos municípios da Área Metropolitana de Lisboa e do Algarve, mas não em 10 dos 17 municípios da Área Metropolitana do Porto.

Desacelera também nos Açores

Os preços da habitação nos Açores também estão a desacelerar, sendo que o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, entre o 2ºT 2021 e 2ºT 2022, está nos 1.007 euros, um valor que se situa a meio da tabela entre as 25 regiões do país.

Já o valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, nos últimos 12 meses, por município, é muito divergente entre os municípios açorianos, verificando-se que Ponta Delgada é o mais caro, acima dos mil euros, e o mais baixo é na ilha Graciosa, muito abaixo dos mil euros.

Tomando como referência as vendas efectuadas durante os 12 meses entre

julho de 2021 e junho de 2022, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 1 402 euros/m², aumentando +4,2% relativamente ao ano acabado no trimestre anterior e +15,1% relativamente ao ano acabado no trimestre homólogo.

O preço mediano da habitação manteve-se acima do valor nacional nas sub-regiões do Algarve (2 199 euros/m²), Área Metropolitana de Lisboa (1 956 euros/m²), Região Autónoma da Madeira (1 506 euros/m²) e Área Metropolitana do Porto (1 484 euros/m²).

No período em análise, 47 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Algarve (14 em 16 municípios) e Área Metropolitana de Lisboa (16 em 18).

O município de Lisboa (3 704 euros/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 2 500 euros/m² em Cascais (3 276 euros/m²), Loulé (2 873 euros/m²), Oeiras (2 822 euros/m²) e Lagos (2 547 euros/m²).

A Área Metropolitana de Lisboa e o Algarve apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 euros/m².

Estrangeiros pagam mais caro

No período de 12 meses acabado em junho de 2022, 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: 3 574 euros/m² por compradores do território nacional e 5 230 euros/m² por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro.

Para além de Lisboa, também Cascais e Oeiras, registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 2 500 euros/m² em transacções envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 3 000 euros/m² por compradores no estrangeiro.

O Porto também apresentou valores acima de 3 000 euros/m² em transacções efectuadas por compradores no estrangeiro.

Figura 1. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2021 e 2ºT 2022



Figura 2. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS III, 2ºT 2022

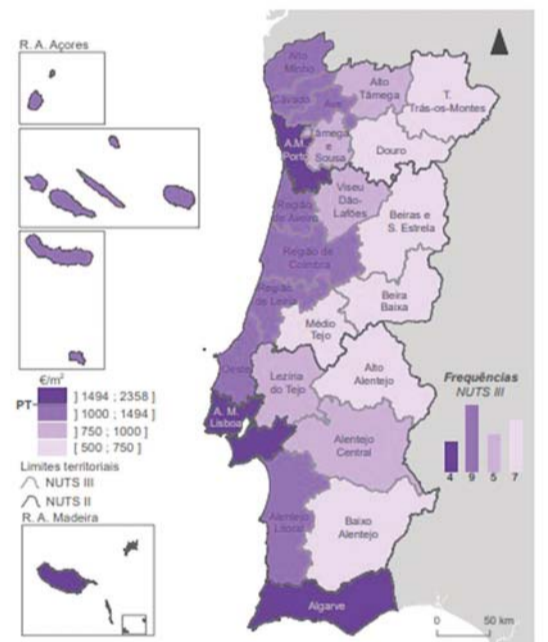
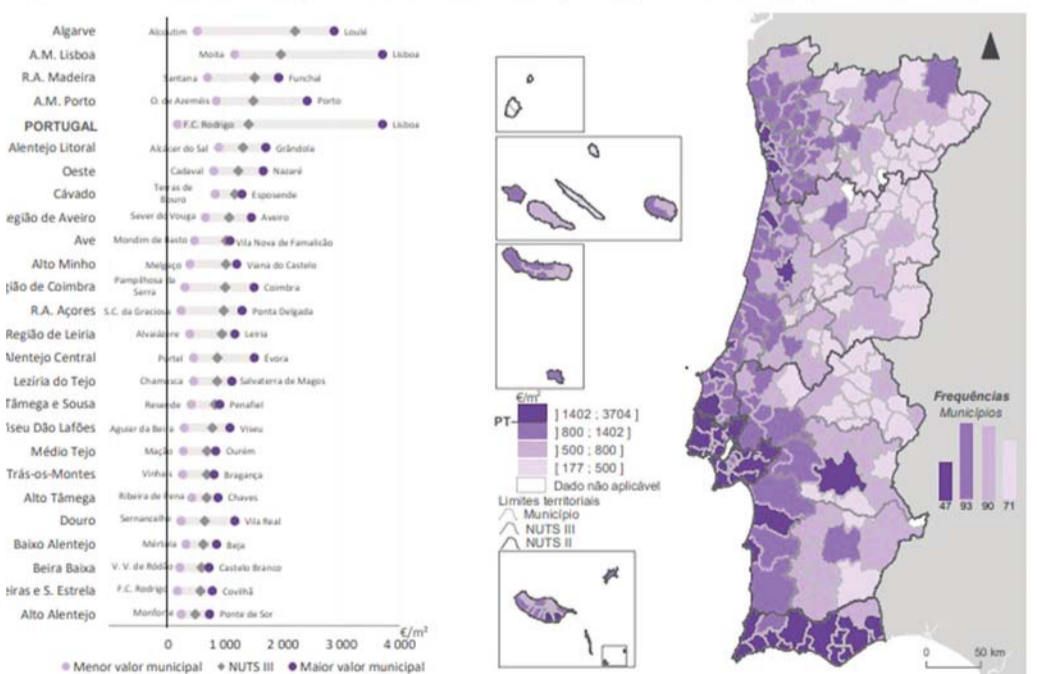


Figura 7. Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal, NUTS III e município, 2ºT 2022 (12 meses)



Estes municípios 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.

Lisboa registou a maior diferença entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por famílias (3

843/m²) e o preço da habitação adquirida por compradores pertencentes aos restantes sectores institucionais (3 000 euros/m²): 843 euros/m². Os municípios de Vila Franca de Xira, Odivelas e Setúbal – da Área Metropolitana de Lisboa –, apresentaram também diferenciais de preços entre sectores institucionais do comprador superiores a 500 euros/m².