

Mercado de habitação

Estatísticas Oficiais

Congresso ASVAL 2019

Lisboa, 8 de novembro de 2019



ESTRUTURA

A

Dados estruturais de contexto

B

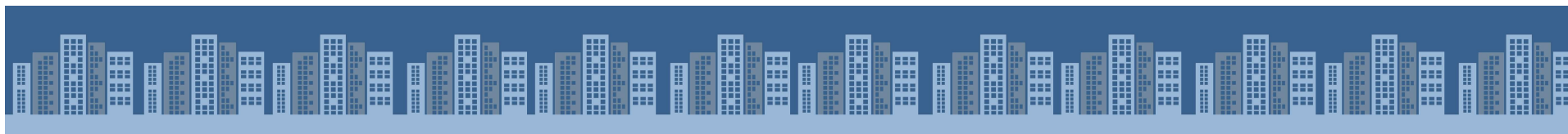
Dados conjunturais (perspetiva macro)

C

Geografia do mercado (perspetiva micro)

D

Síntese da Informação Estatística Oficial Disponível

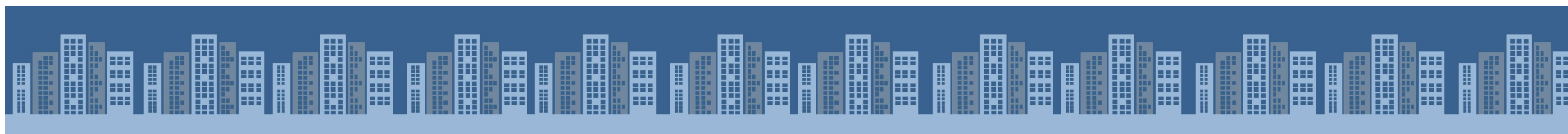




INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

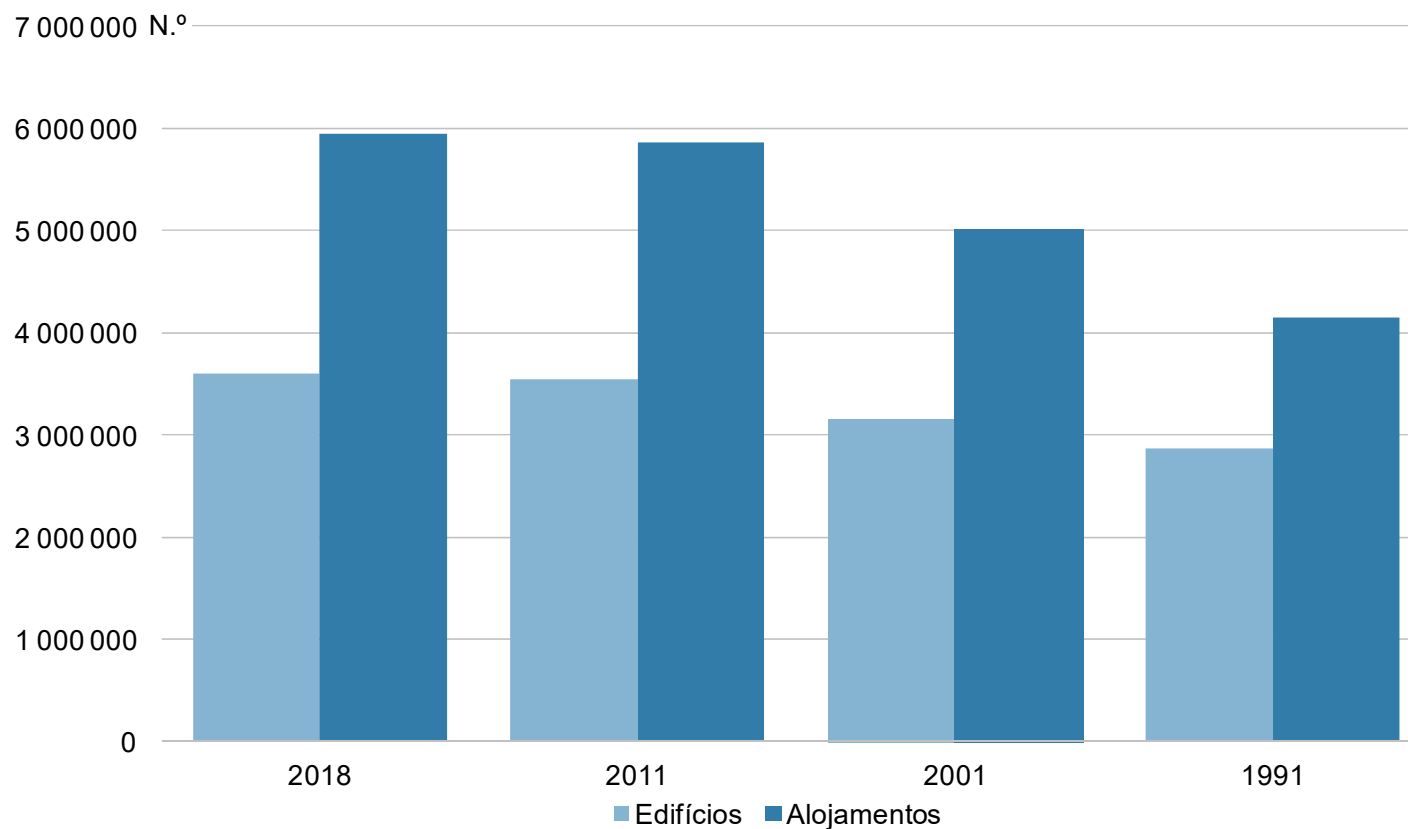
A

Dados estruturais de contexto



DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

Parque Habitacional

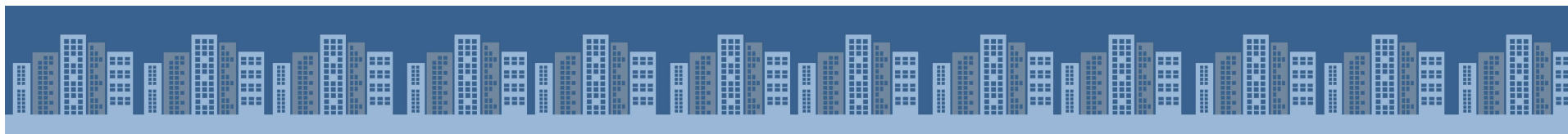
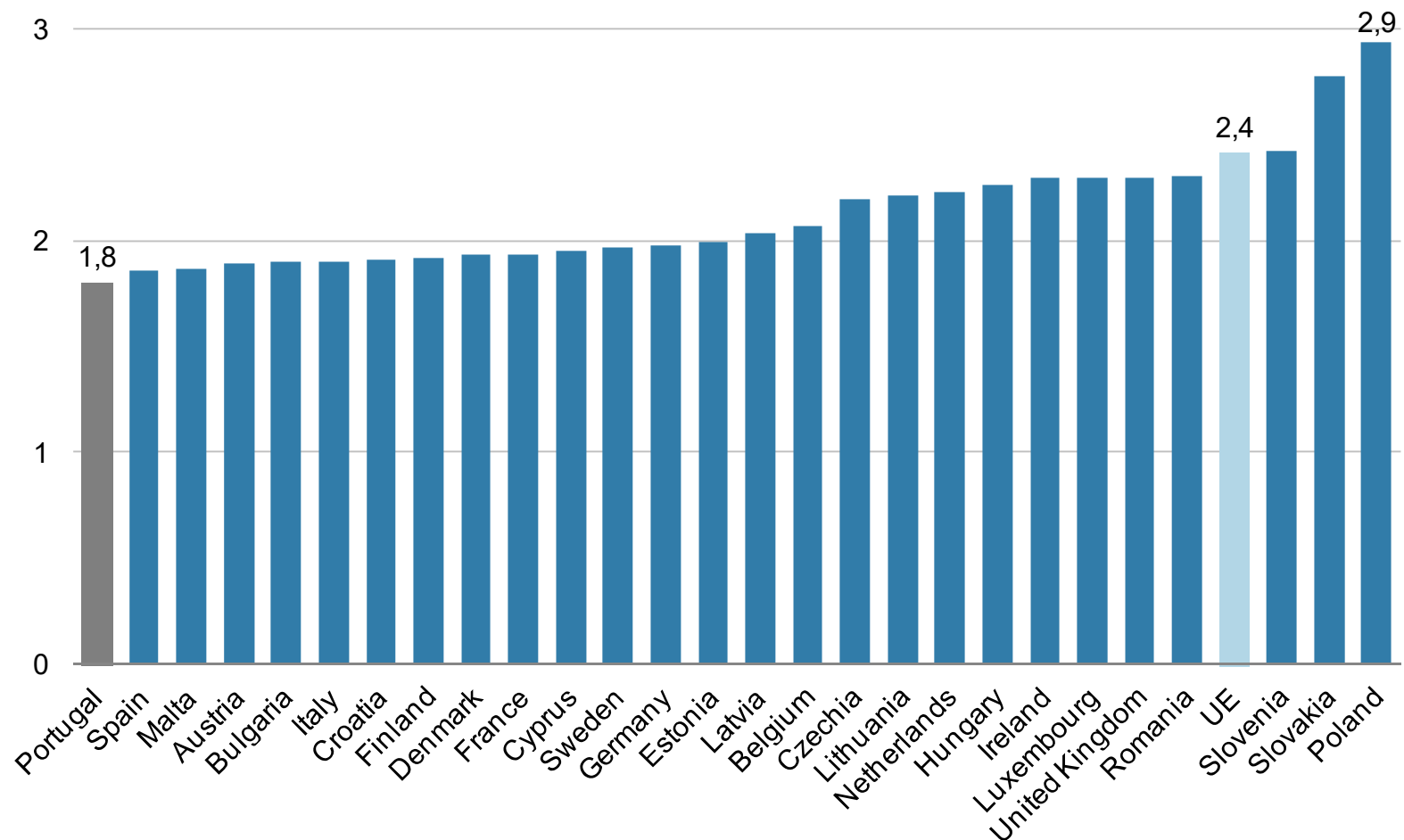


Fonte: Recenseamento Geral da Habitação (1991, 2001 e 2011);
Estimativas do Parque Habitacional (2018)



DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

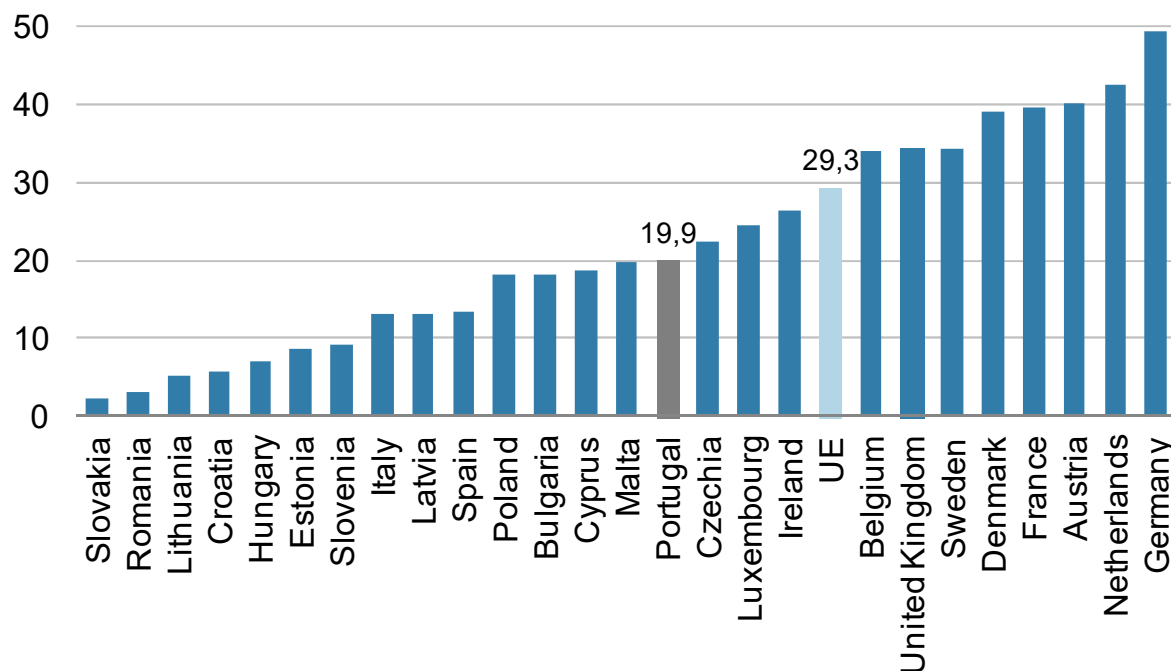
N.º de habitantes por fogo



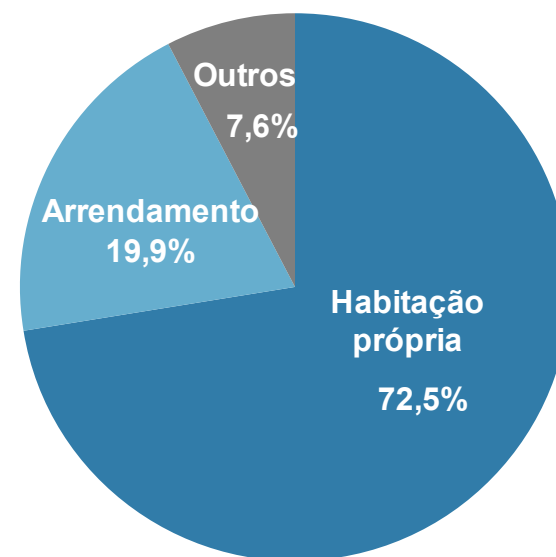
DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

Arrendamento / Habitação Própria

Alojamentos de residência habitual arrendados (%), 2011



Alojamentos de residência habitual, por tipo de propriedade, Portugal, 2011



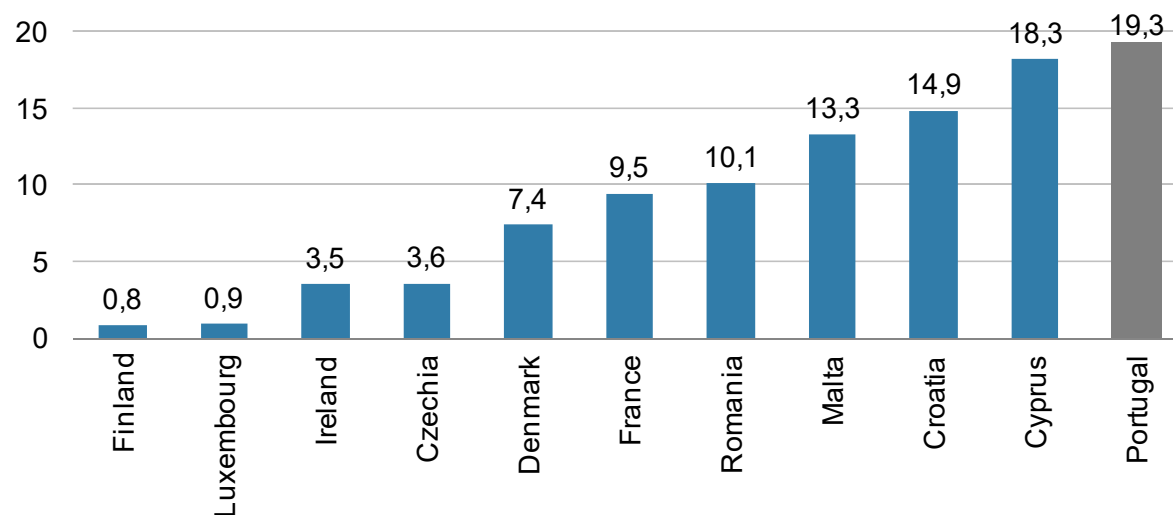
Fonte: INE (Censos) e Eurostat (Census Hub)



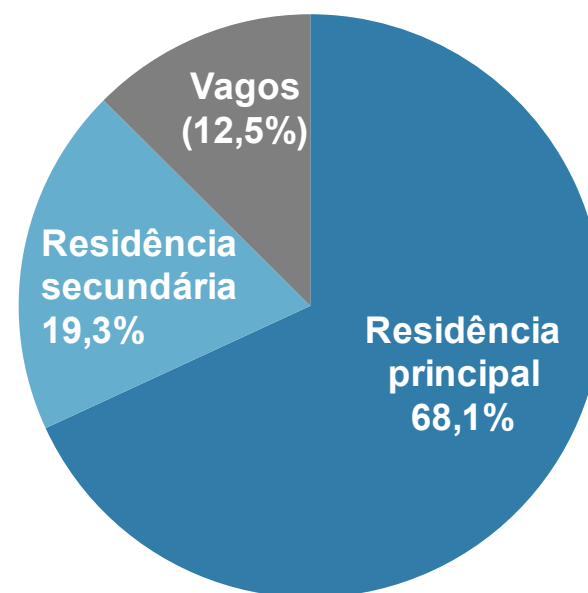
DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

Habitação Principal/ Habitação Secundária

Alojamentos ocupados como residência secundária (%), 2011



Alojamentos por forma de ocupação, Portugal, 2011



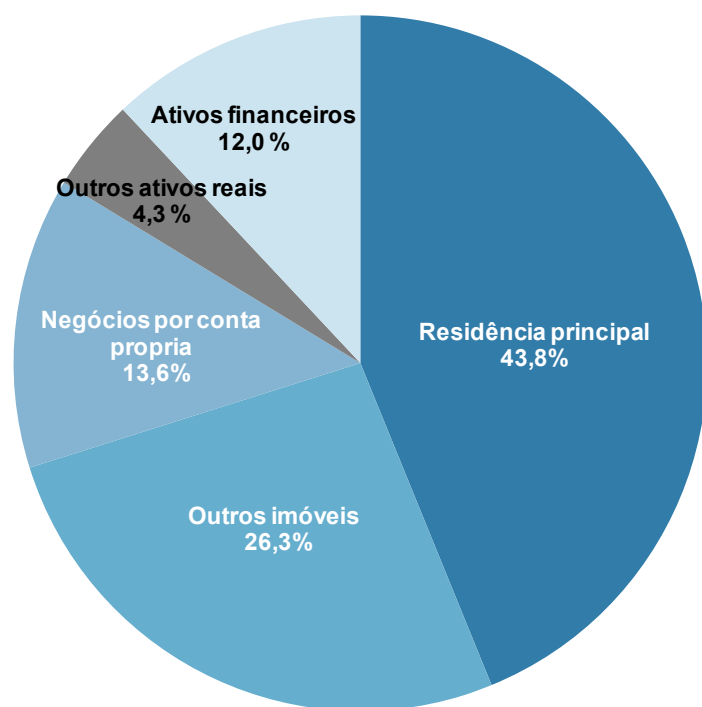
Fonte: INE (Censos) e Eurostat (Census Hub)



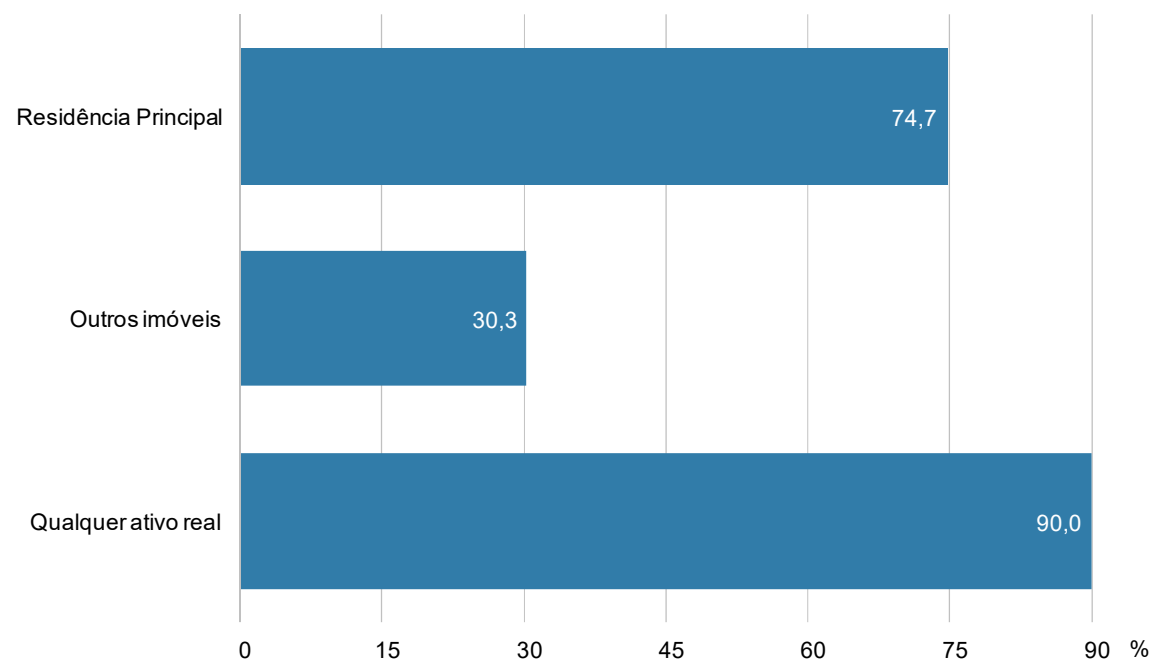
DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

A Habitação no Património das Famílias

Distribuição do Património das famílias (%), 2013



Percentagem de famílias proprietárias, 2013



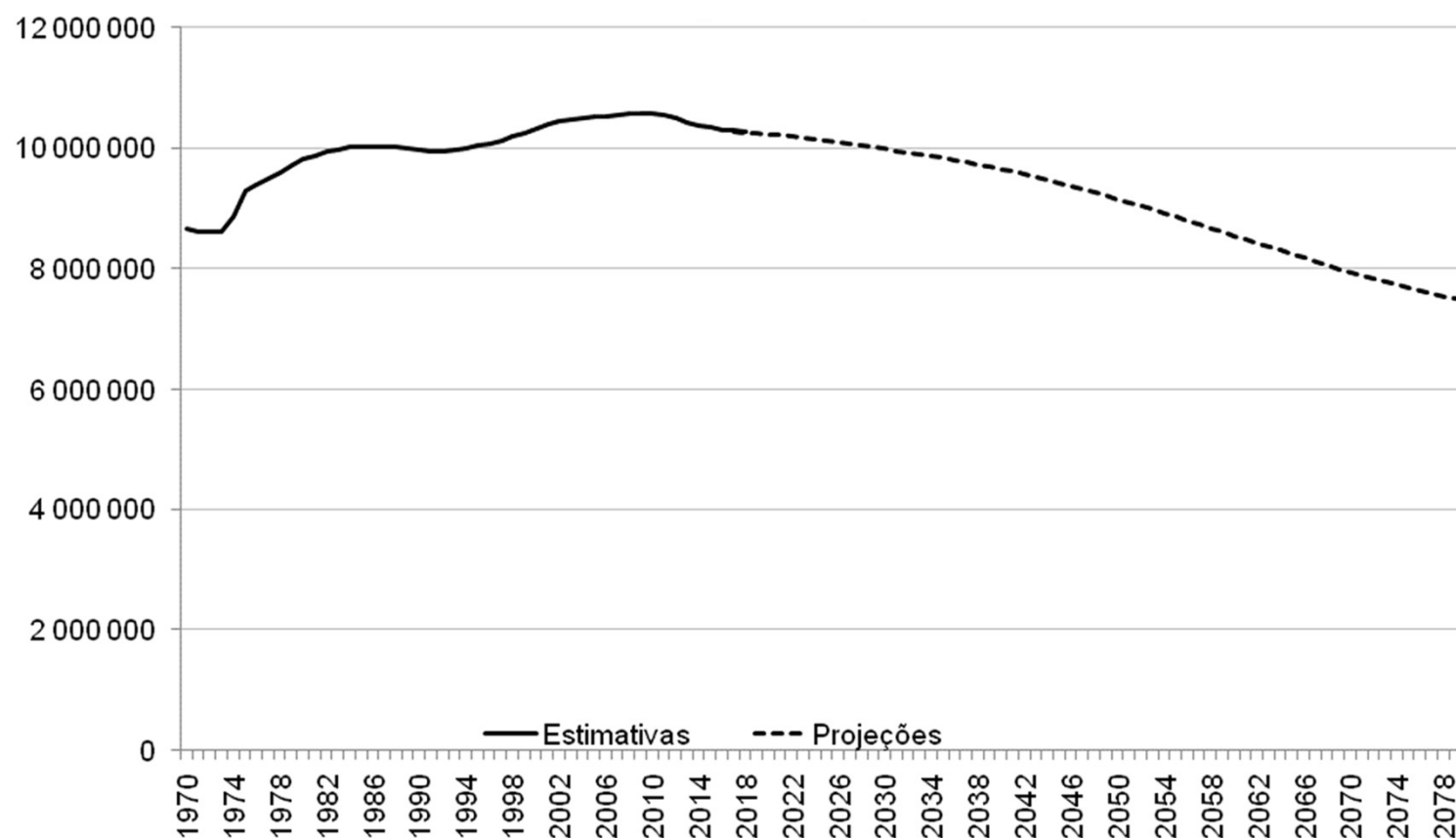
Fonte: INE/ BdP - ISFF



DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

Demografia

Estimativas da População Residente (1970-2018) e Projeções – cenário central (2019-2080)



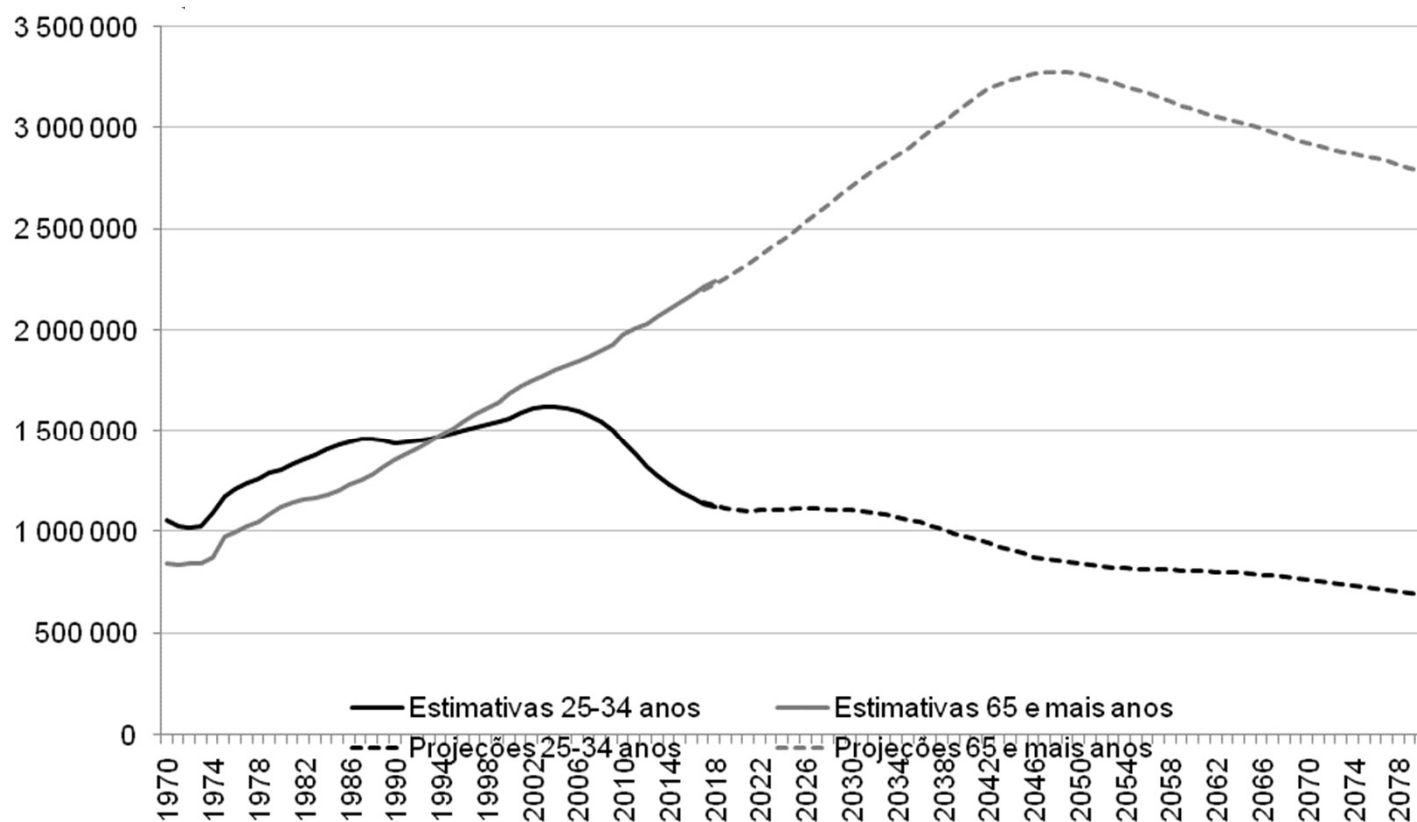
Fonte: INE



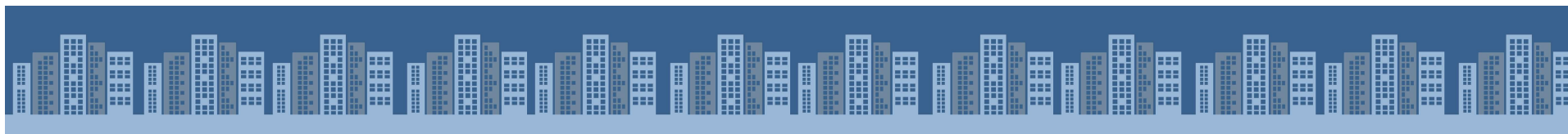
DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

Demografia

Estimativas da População Residente (1971-2018) e Projeções – cenário central (2019-2080) para grupos etários 25-34 anos e 65 e mais anos

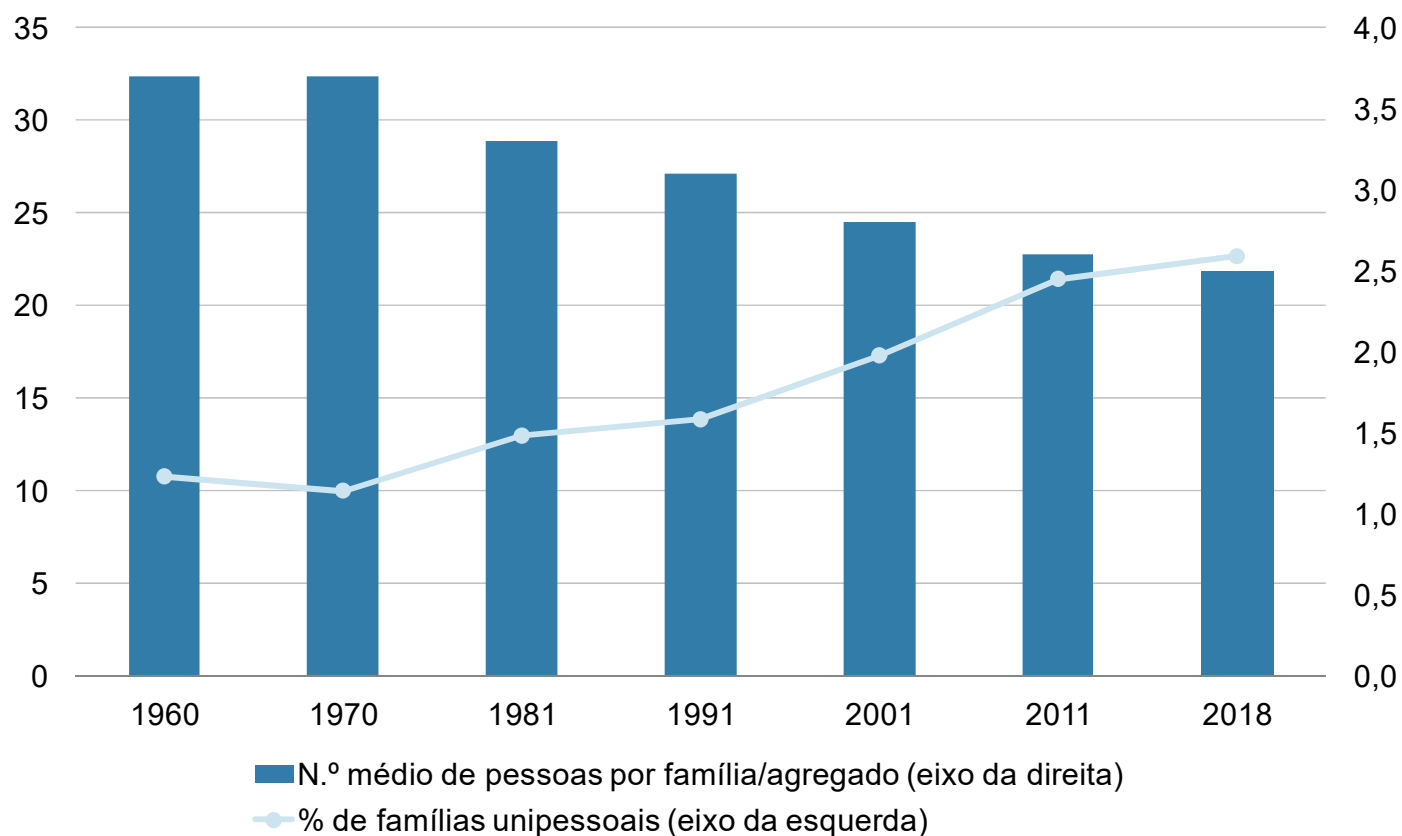


Fonte: INE

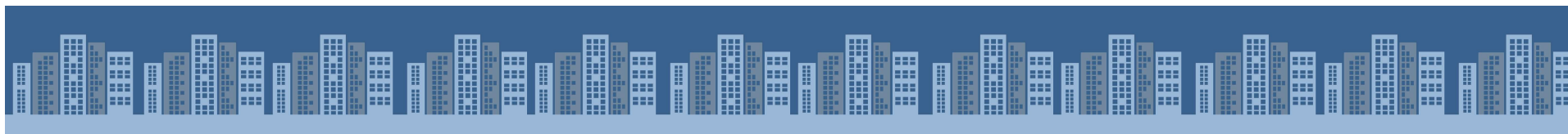


DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO

Indicadores sobre a dimensão das famílias/agregados



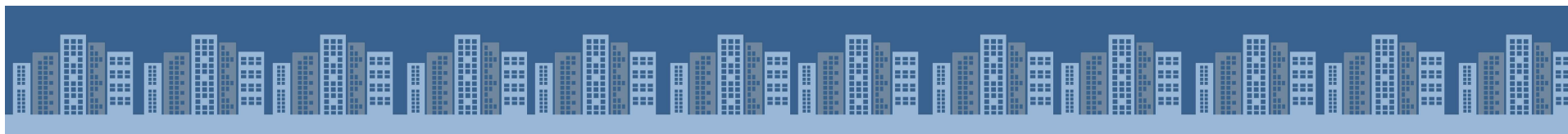
Fonte: Censos (1960-2011); Inquérito ao Emprego (2018)



DADOS ESTRUTURAIS DE CONTEXTO - CONCLUSÕES

- Parque habitacional extenso;
- Peso relativamente significativo de habitações secundárias;
- Peso relativamente grande de habitações próprias e baixo do arrendamento;
- Habitação é o ativo mais relevante no património das famílias;
- Proporção significativa de outros ativos imobiliários para além da habitação própria;
- Envelhecimento demográfico é uma condicionante para o desenvolvimento do mercado imobiliário.

Uma publicação interessante, LNEC/INE (2013):
[O parque habitacional e a sua reabilitação](#)





INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

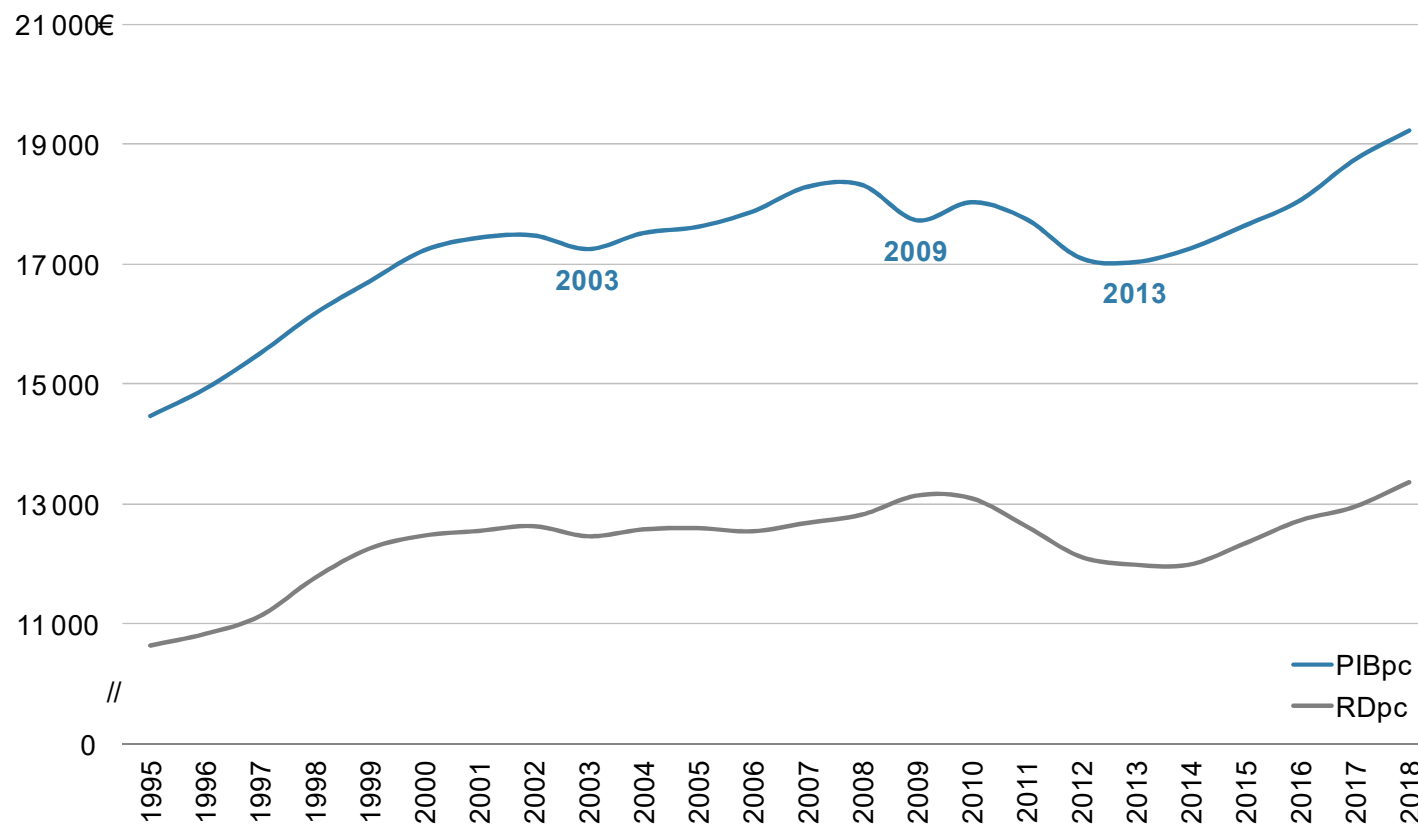
B

Dados conjunturais (perspetiva macro)



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

PIB e Rendimento Disponível per capita (€) a preços de 2016

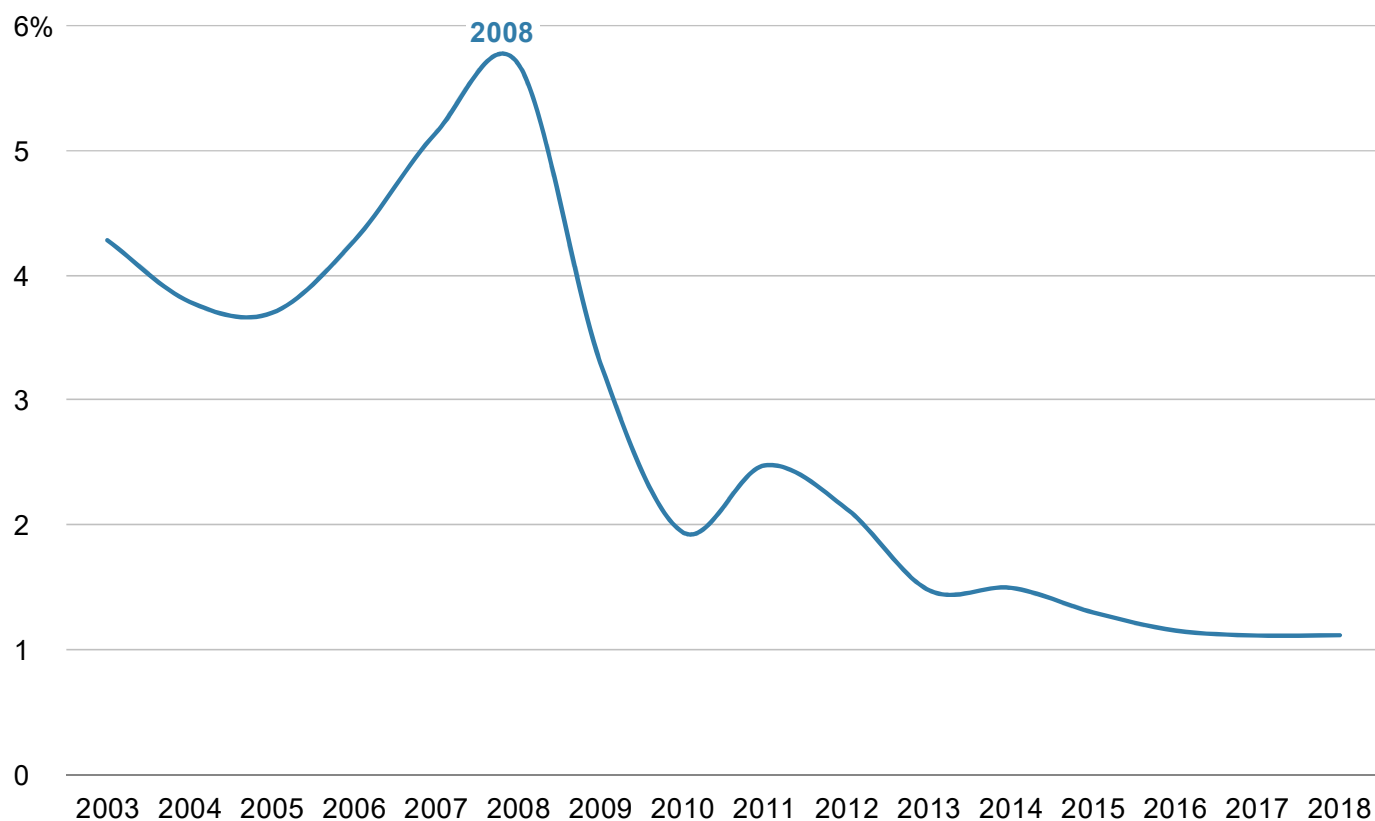


Fonte: INE



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Taxa de juro de crédito à habitação (%)
(média anual simples de valores mensais)

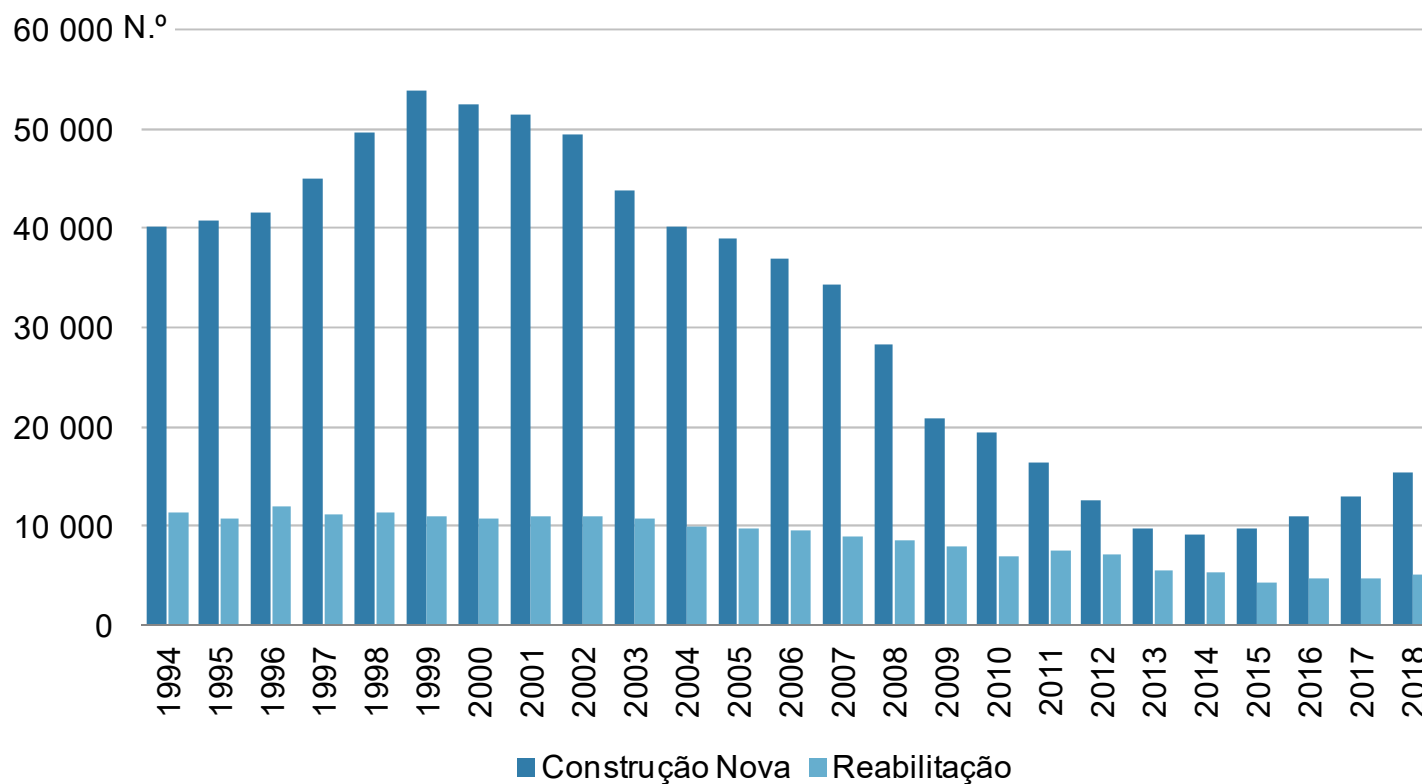


Fonte: BdP



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Edifícios Licenciados

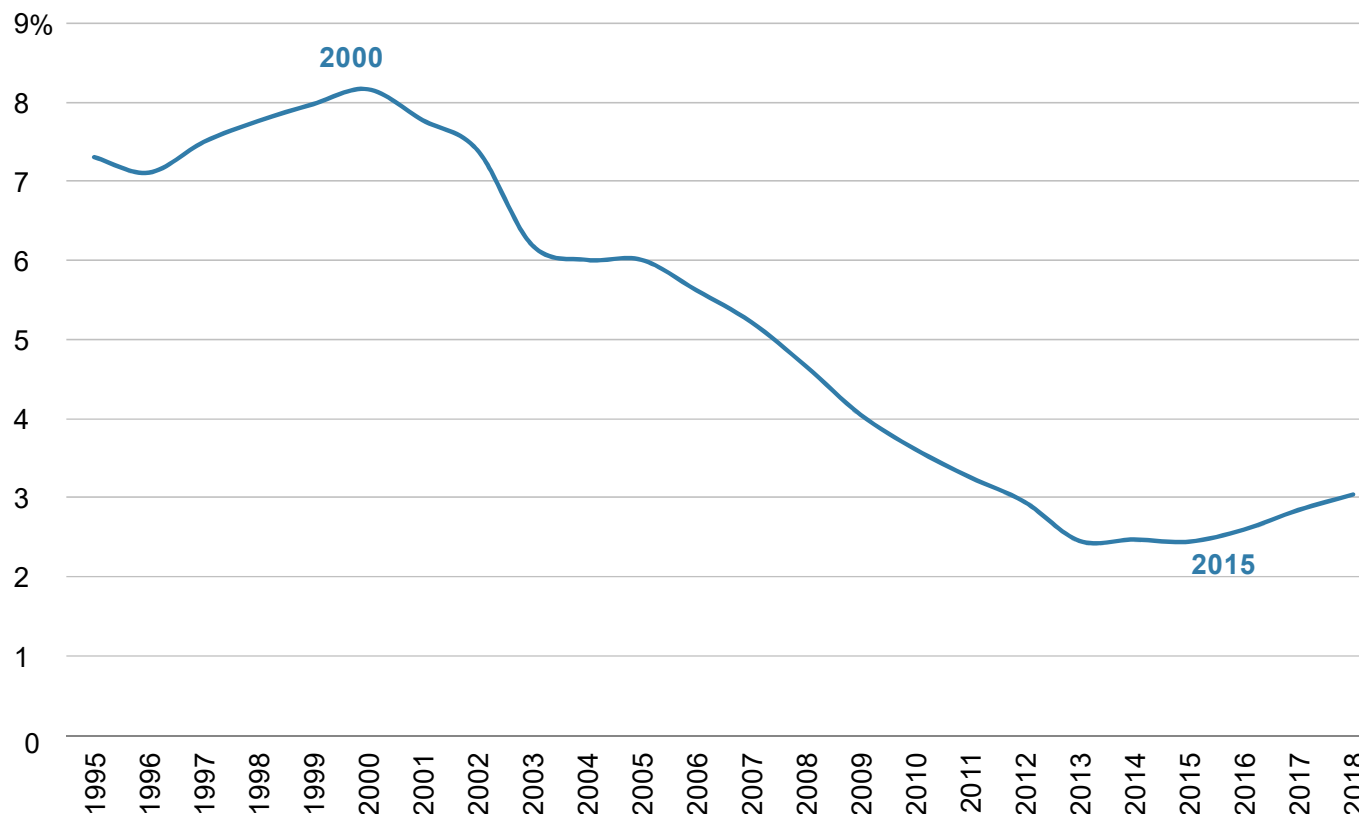


Fonte: INE (SIU)



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Peso relativo da FBCF da habitação no PIB (%)

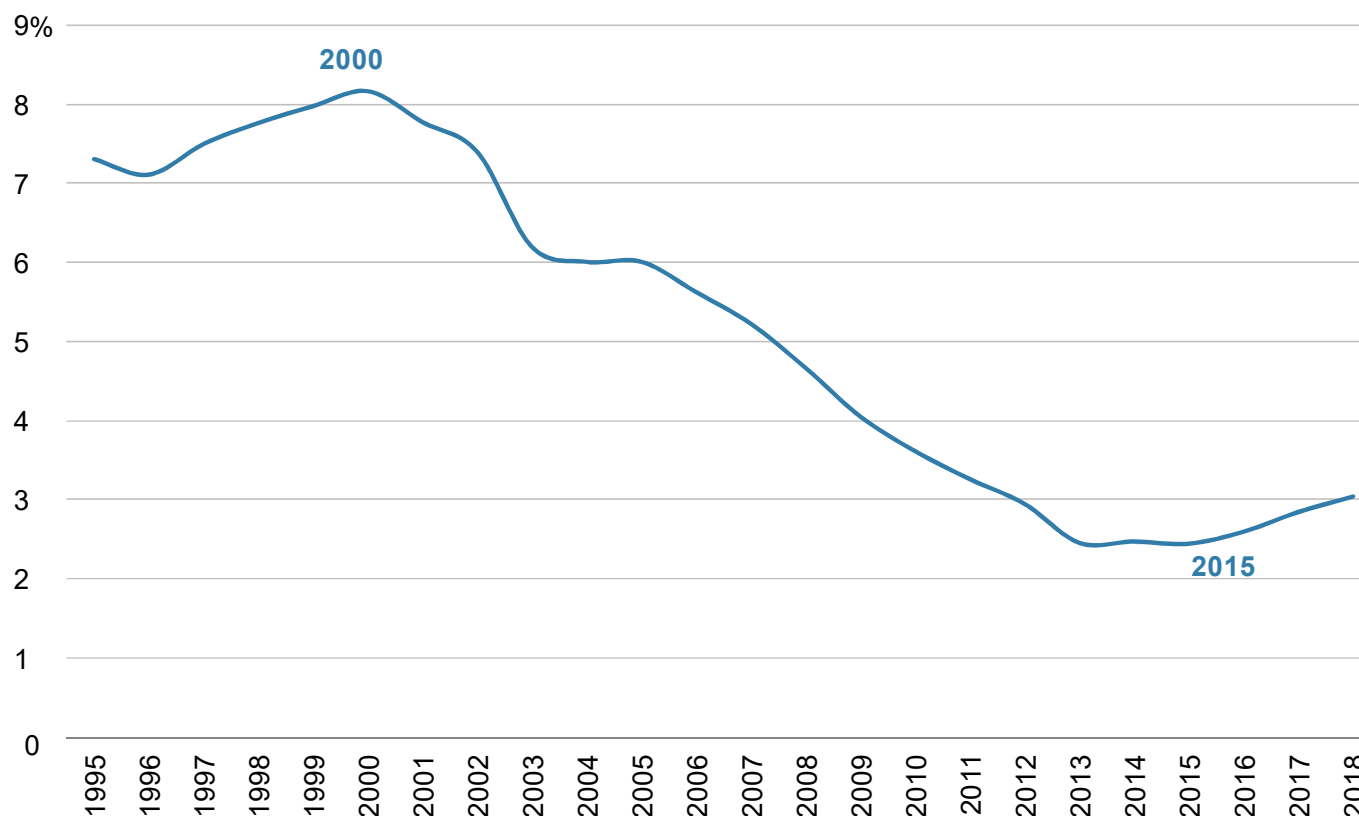


Fonte: INE



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Peso relativo da FBCF da habitação no PIB (%)

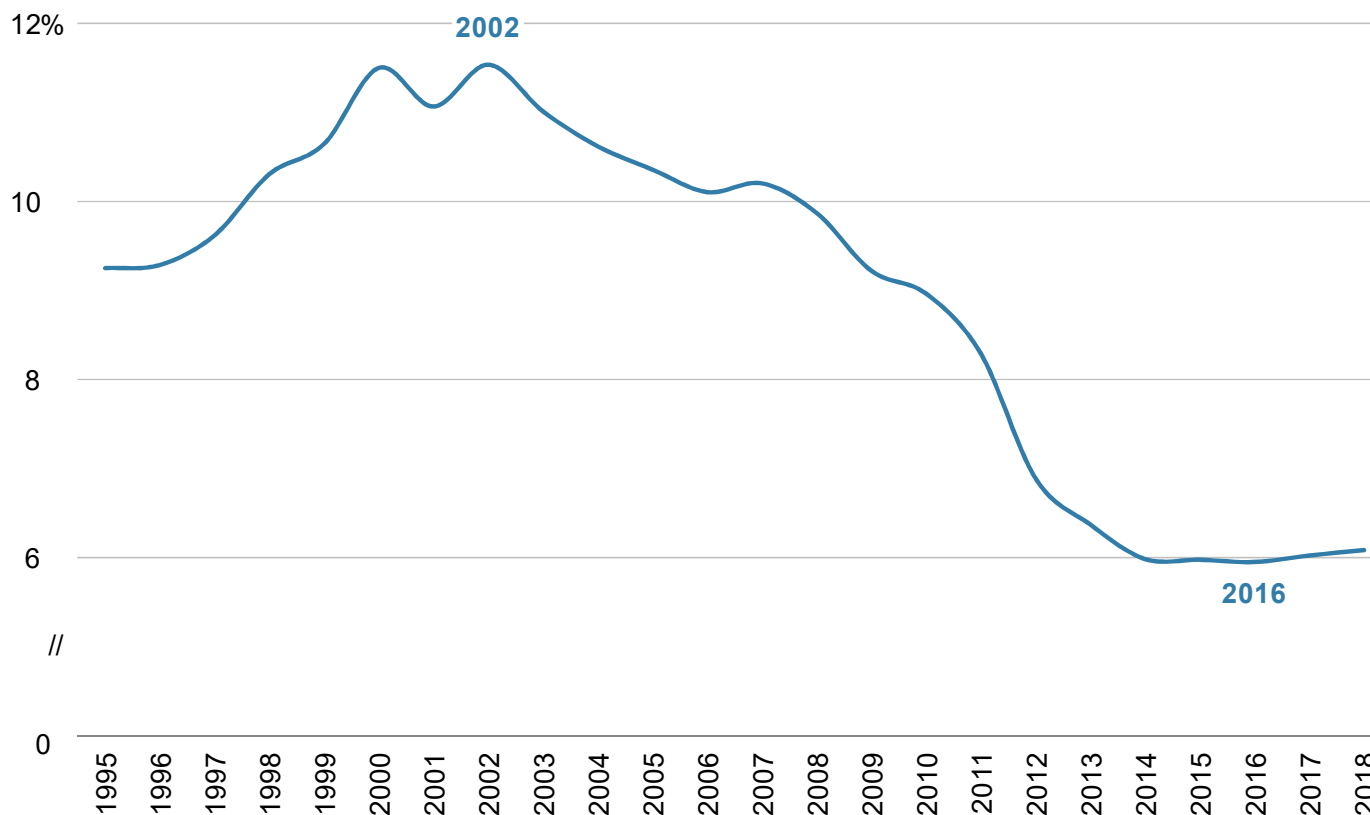


Fonte: INE



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Peso relativo do emprego em construção no emprego total (%)

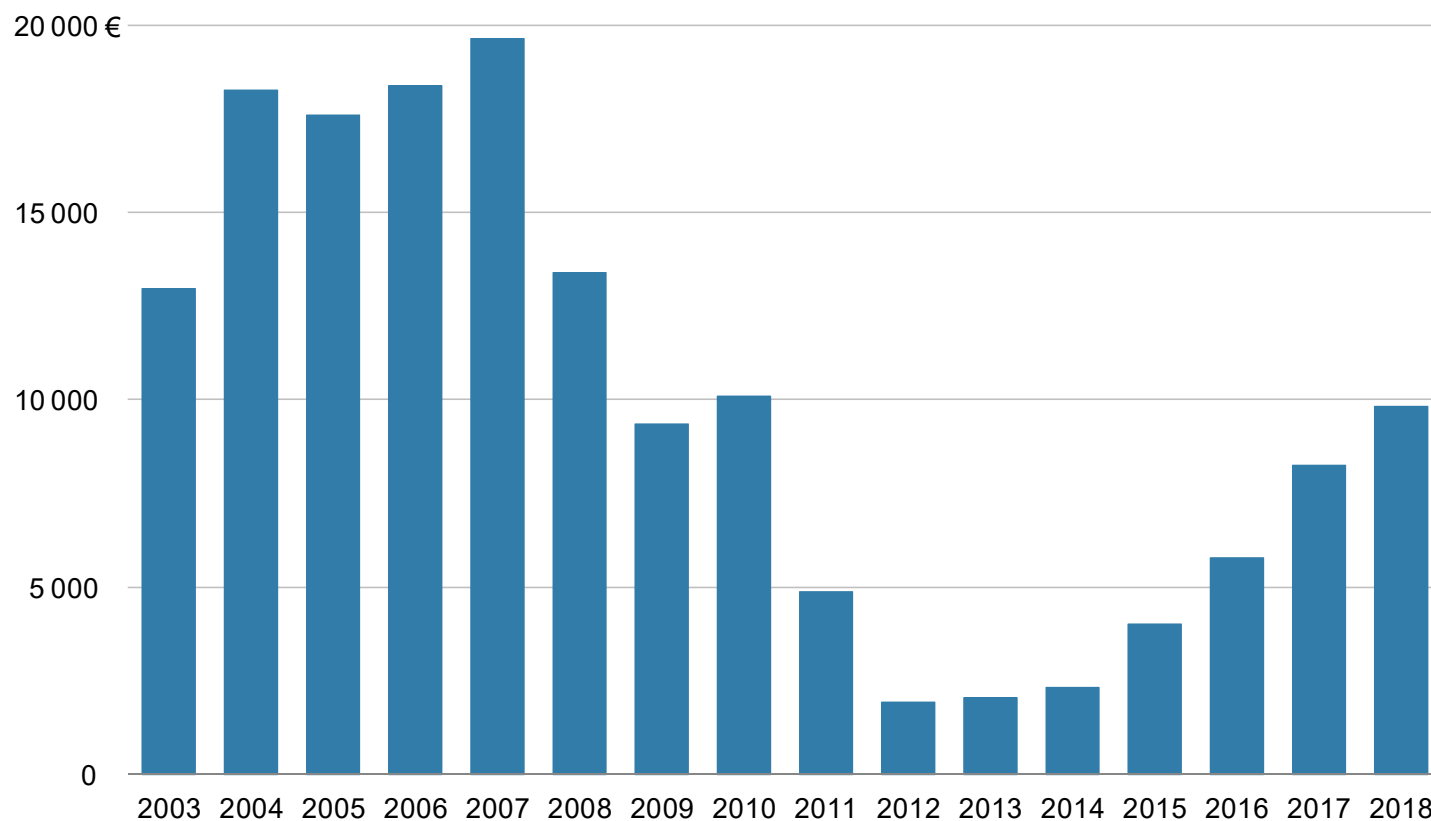


Fonte: INE



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Fluxos de Crédito habitação para particulares (milhões de €)

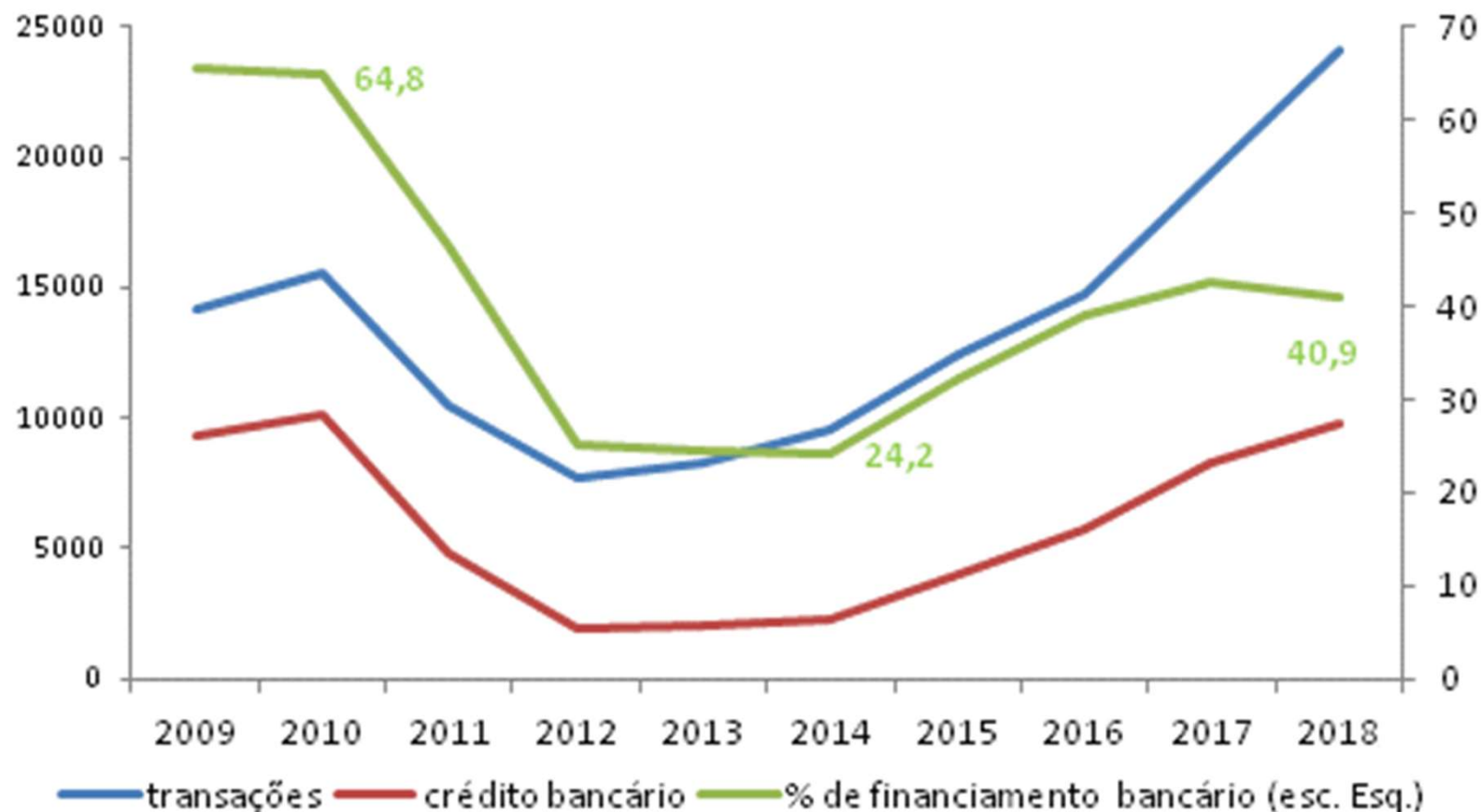


Fonte: BdP



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Transações, crédito (milhões de €) e financiamento bancário (%)

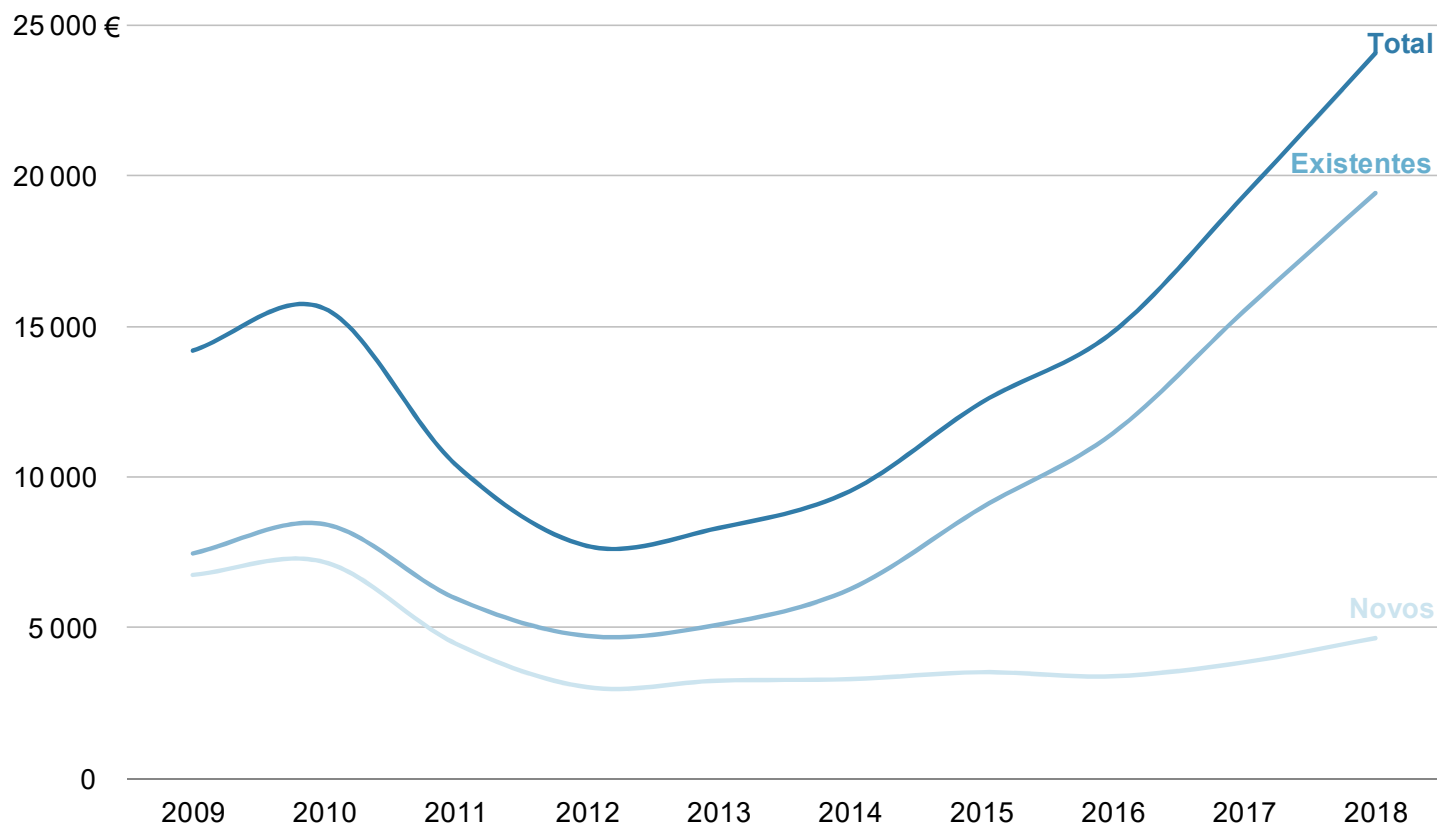


BdP e INE

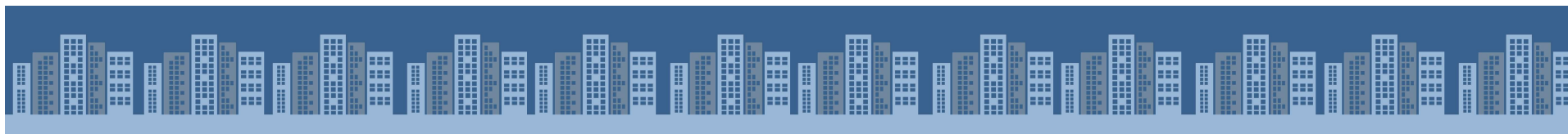


DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Volume de transações de habitação (milhões de €)

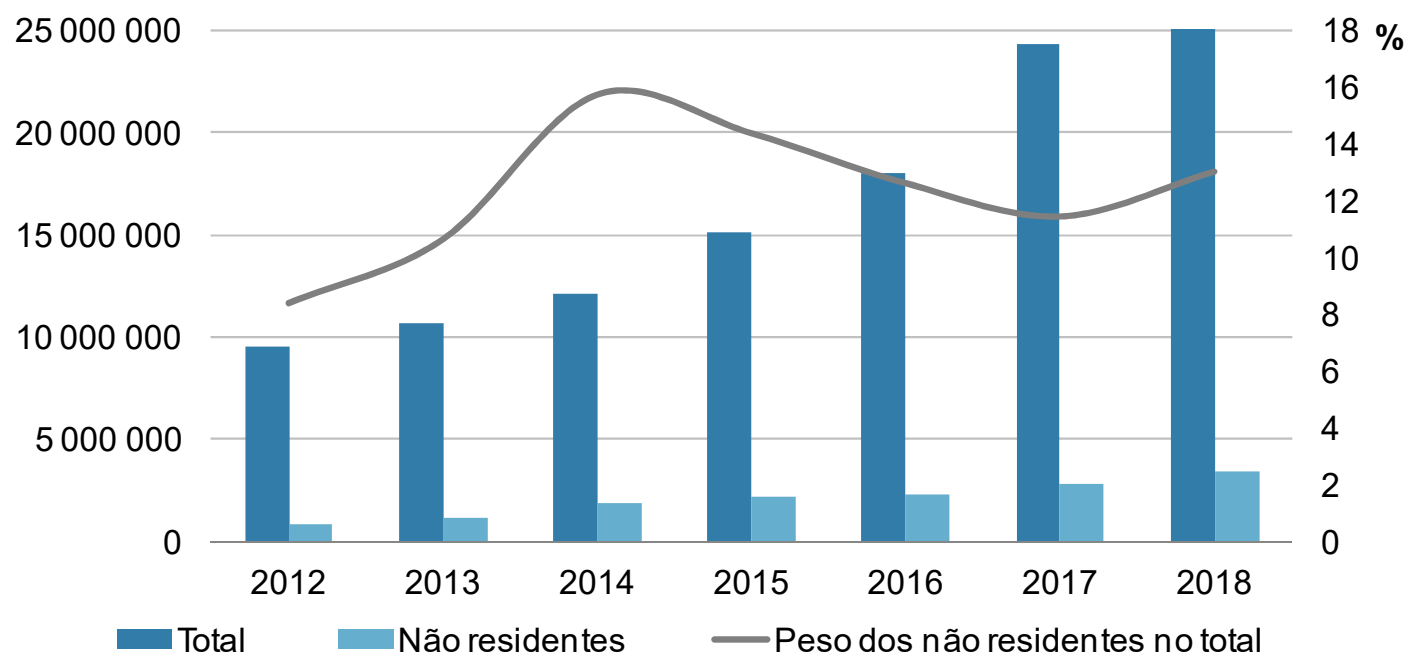


Fonte: INE

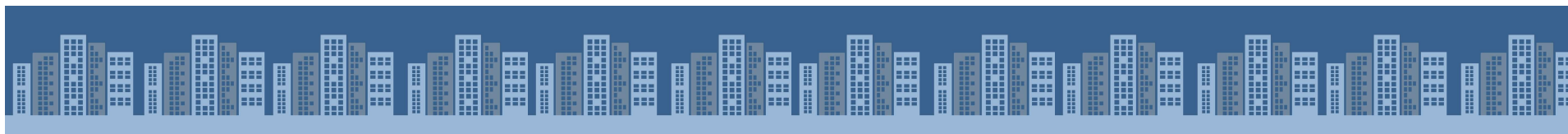


DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Evolução do valor de imóveis transacionados (milhares de €) – total e adquiridos por não residentes (2012-2018)

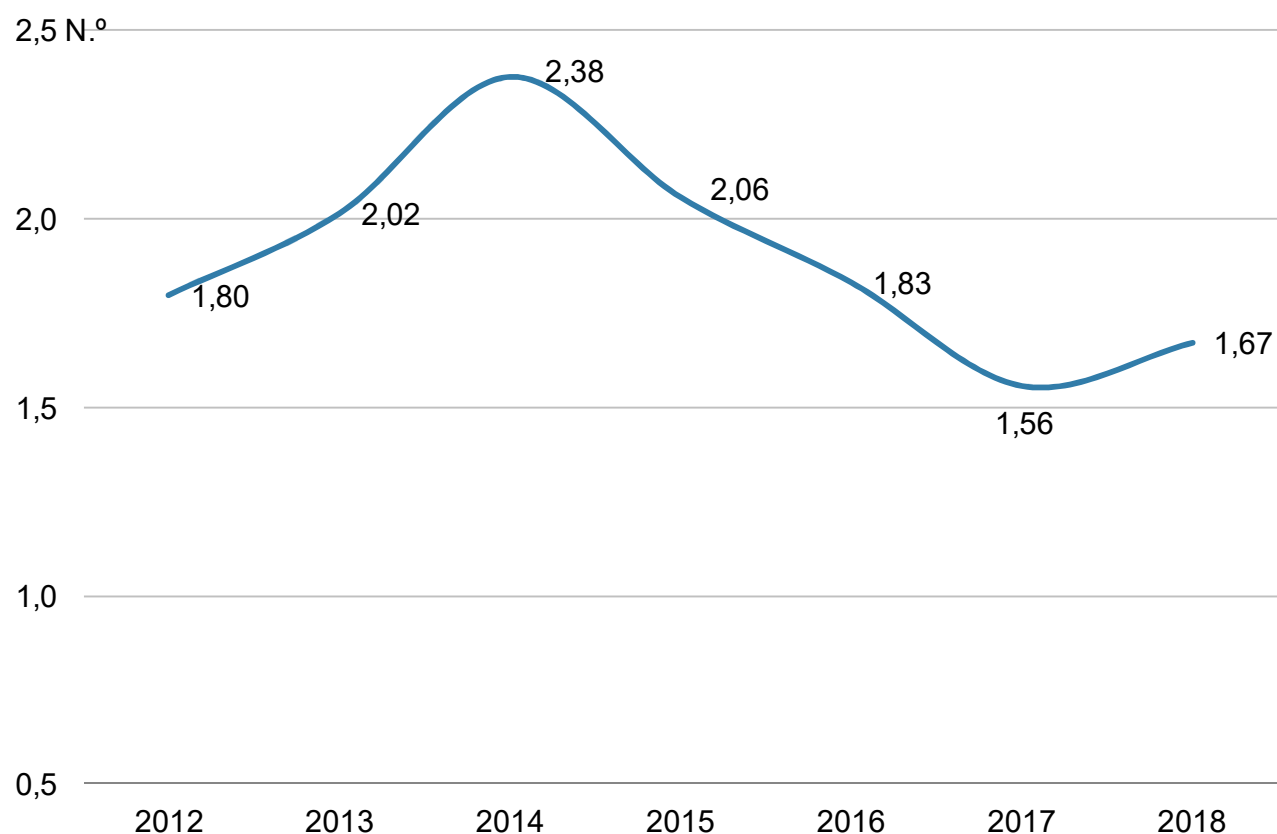


Fonte: INE

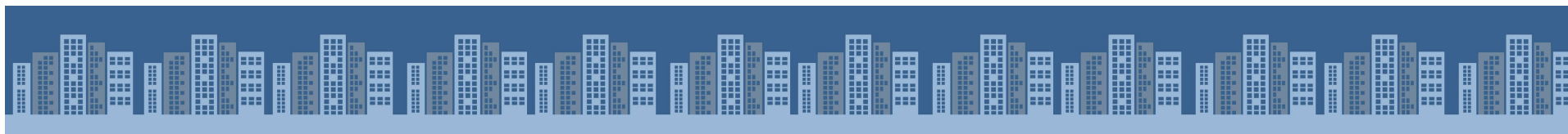


DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Relação entre o preço médio dos imóveis adquiridos por não residentes e o preço médio dos imóveis adquiridos por residentes, 2012-2018

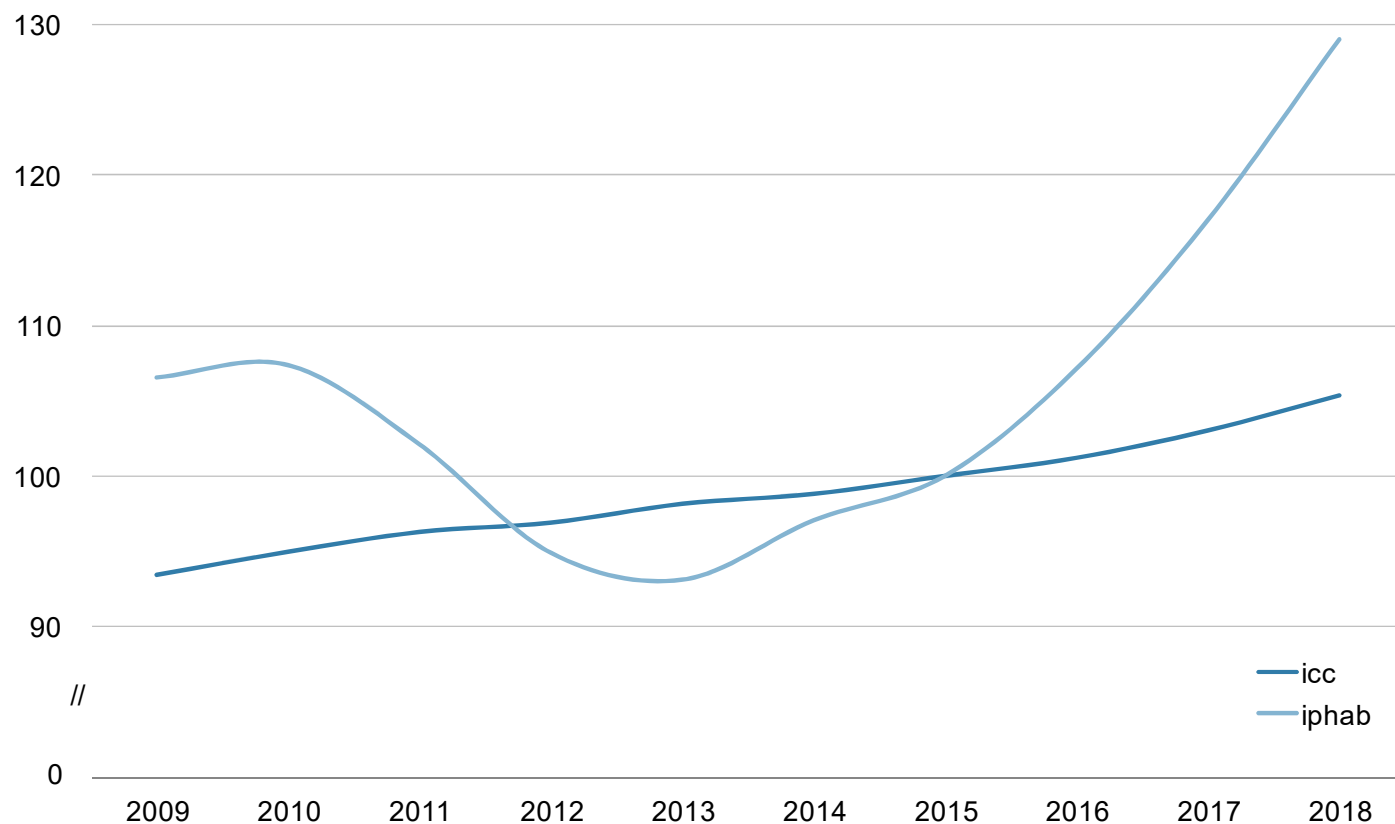


Fonte: INE



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Índices de custo na Construção (ICC) e de Preços por m² da Habitação (IPHAB),
2015=100

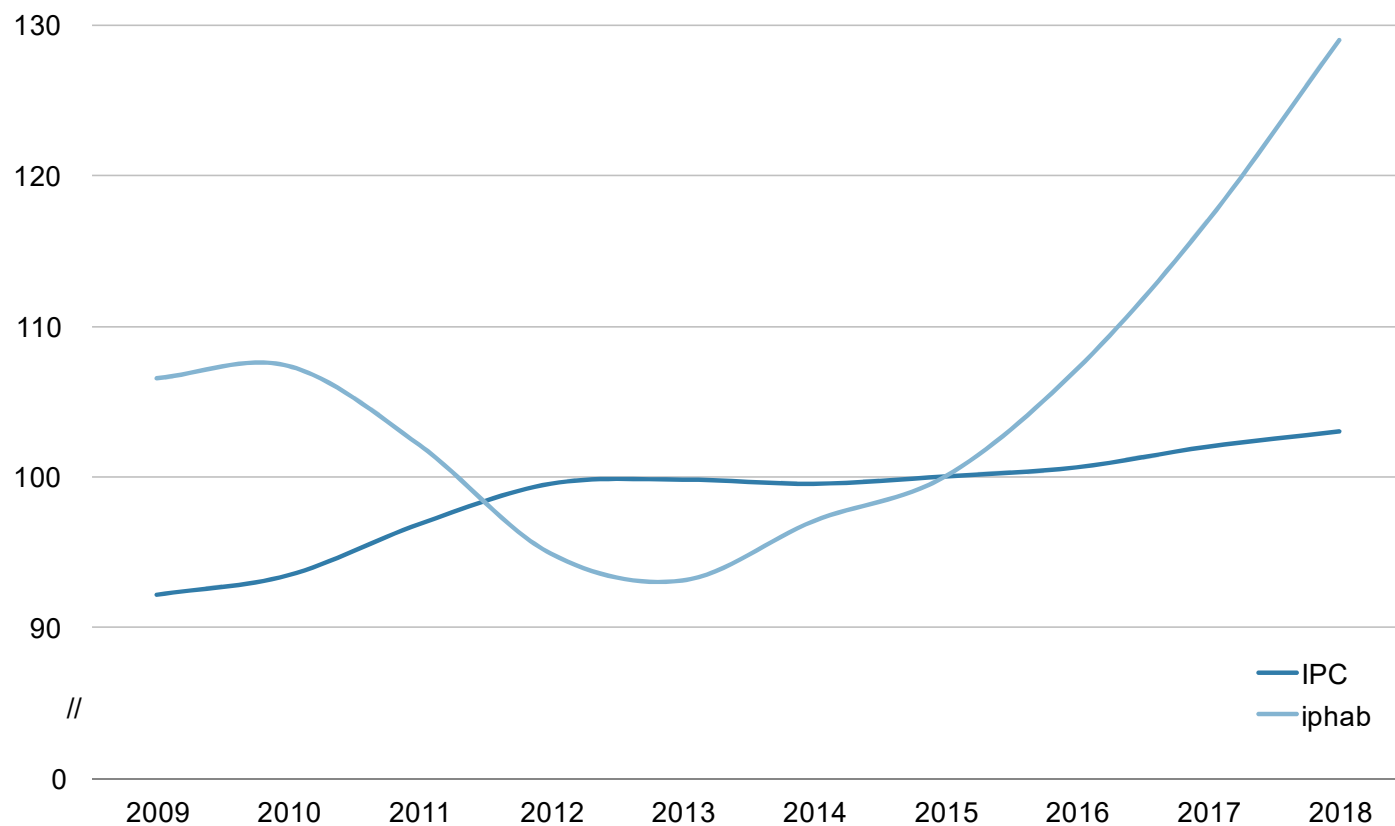


Fonte: INE



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Índices de Preços por m² da Habitação e IPC, 2015=100

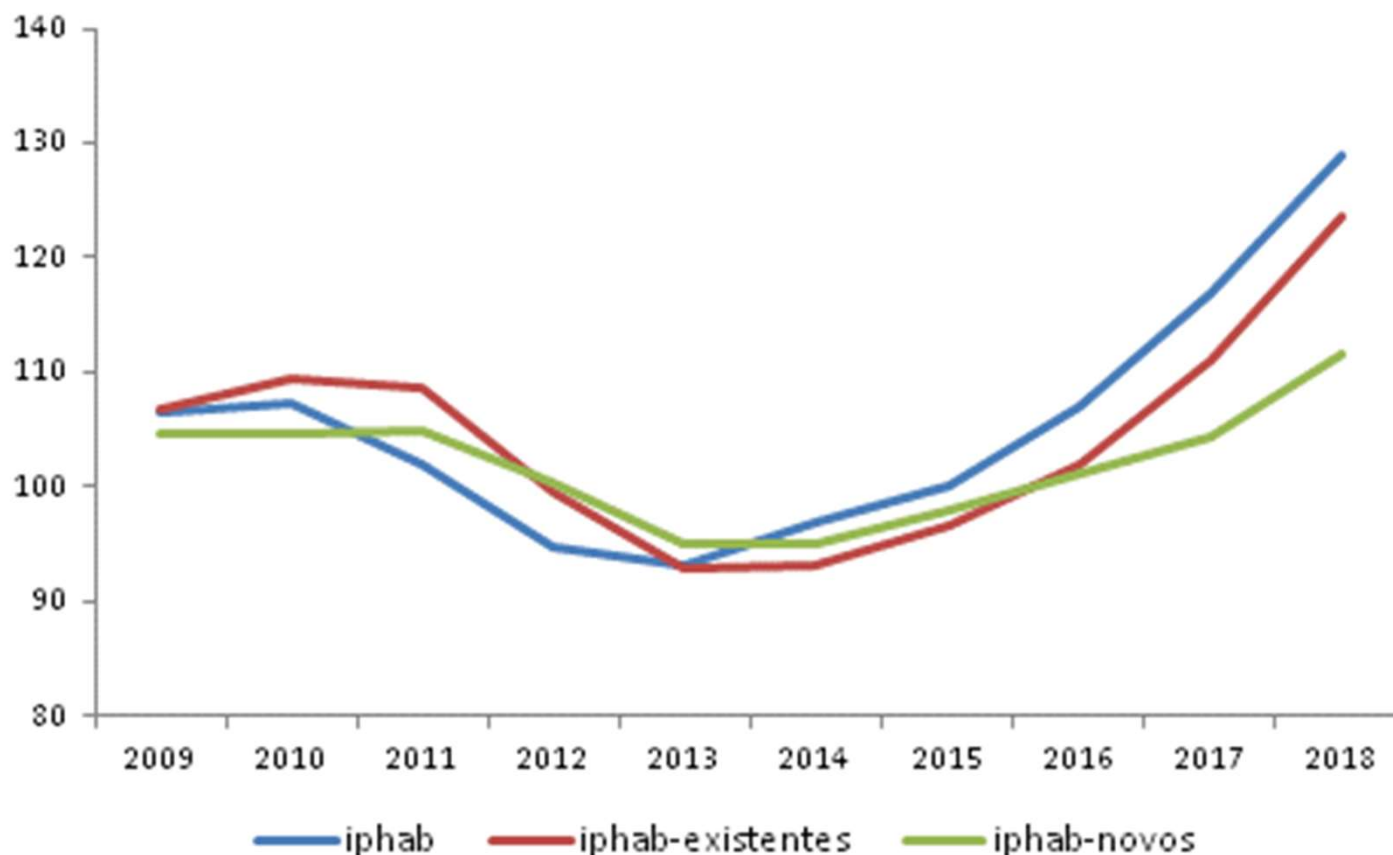


Fonte: INE

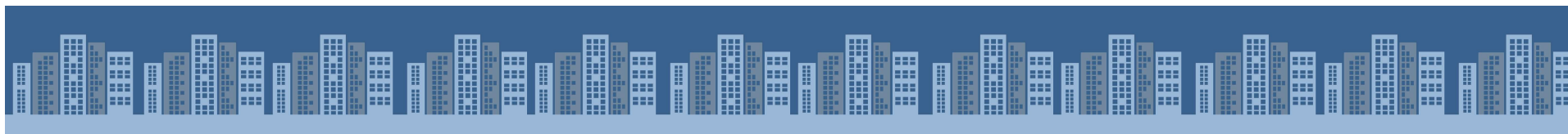


DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO)

Índices de Preços por m² da Habitação (IPHAB) – total, existentes, novos,
2015=100



Fonte: INE



DADOS CONJUNTURAIS (PERSPETIVA MACRO) - CONCLUSÕES

- A evolução do rendimento disponível das famílias e das taxas de juro favorece a recuperação da procura no mercado;
- Quer a FBCF em habitação quer o emprego na construção atingiram importâncias relativas mais elevadas no início da década de 2000, iniciando depois uma trajetória decrescente, que só recentemente se reverteu;
- Efetivamente, a partir de 2013 a generalidade dos indicadores sobre o mercado da habitação dão sinais de recuperação que se acentuaram de 2015 em diante;
- A recuperação do volume de transações superou a observada nos volumes de crédito;
- Algumas explicações para este fenómeno: maior proporção de transações de alojamentos já existentes; entrada de não residentes no mercado;
- No entanto os preços, particularmente de alojamentos existentes estão a crescer significativamente (mas não de forma uniforme, no território).

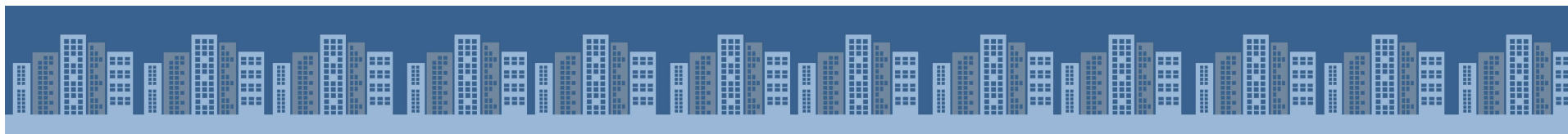




INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

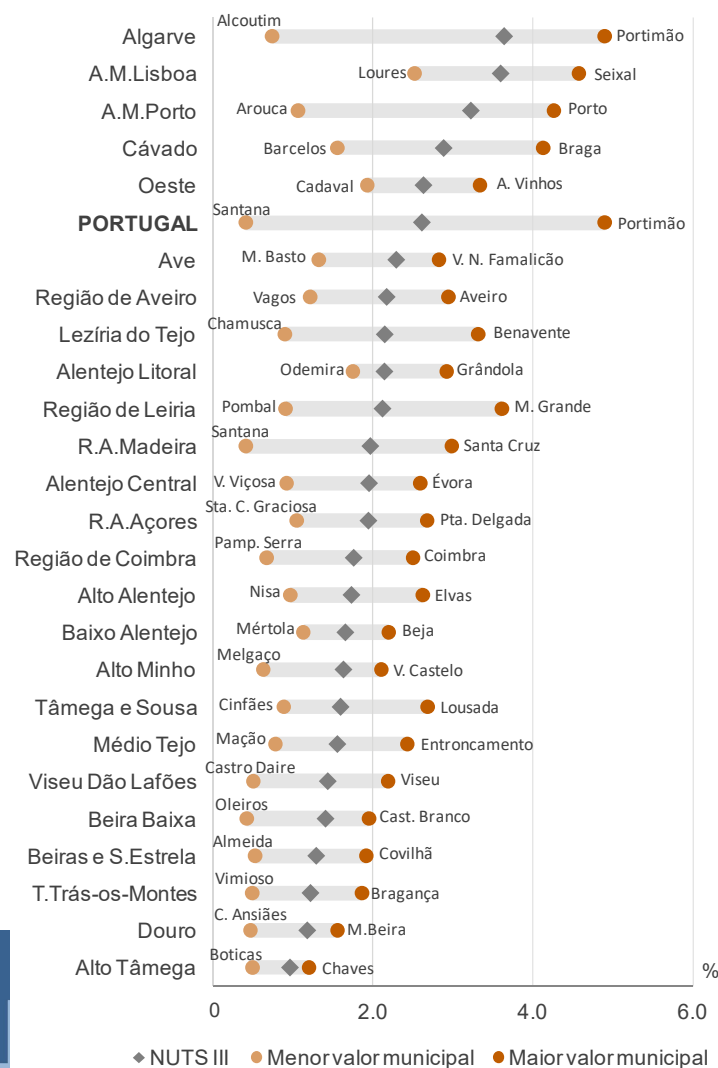
C

Geografia do Mercado (perspetiva micro)

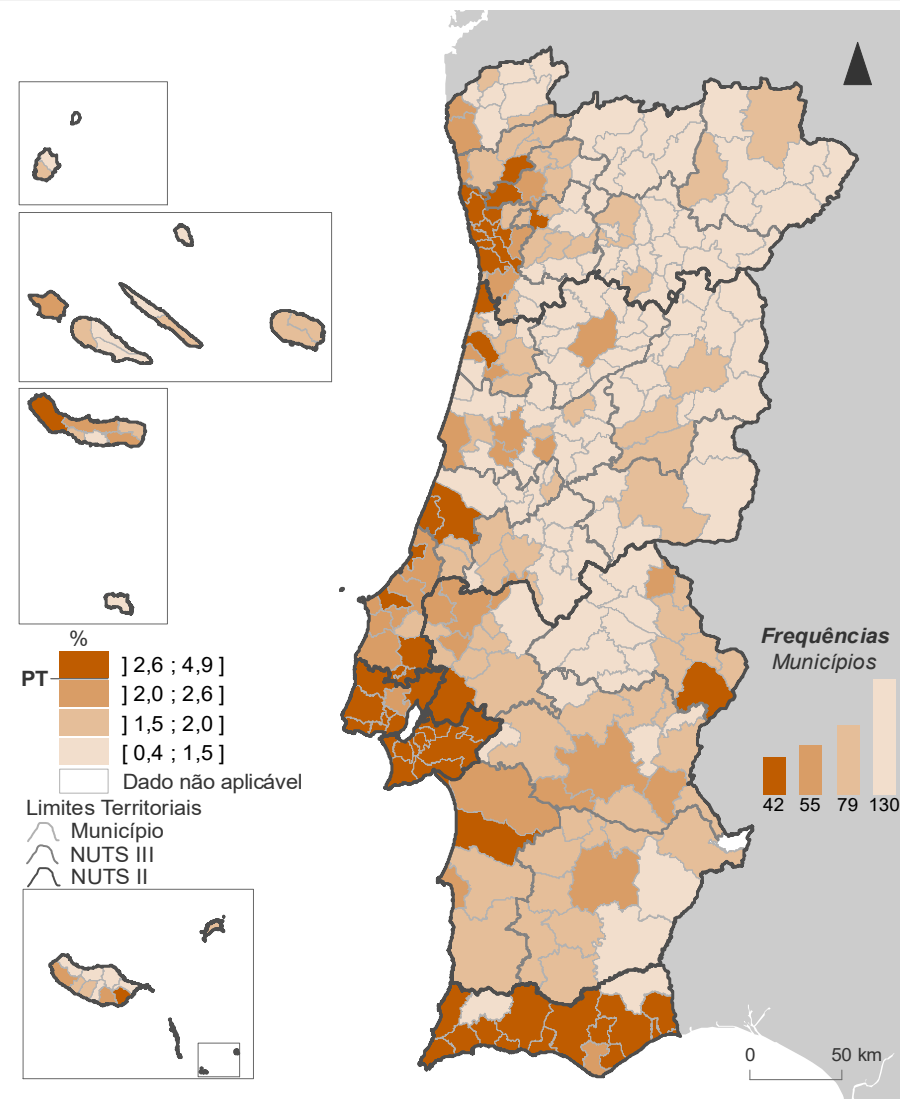


GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Rácio do número de vendas no total dos alojamentos familiares clássicos, PT, NUTS III e municípios, 2018

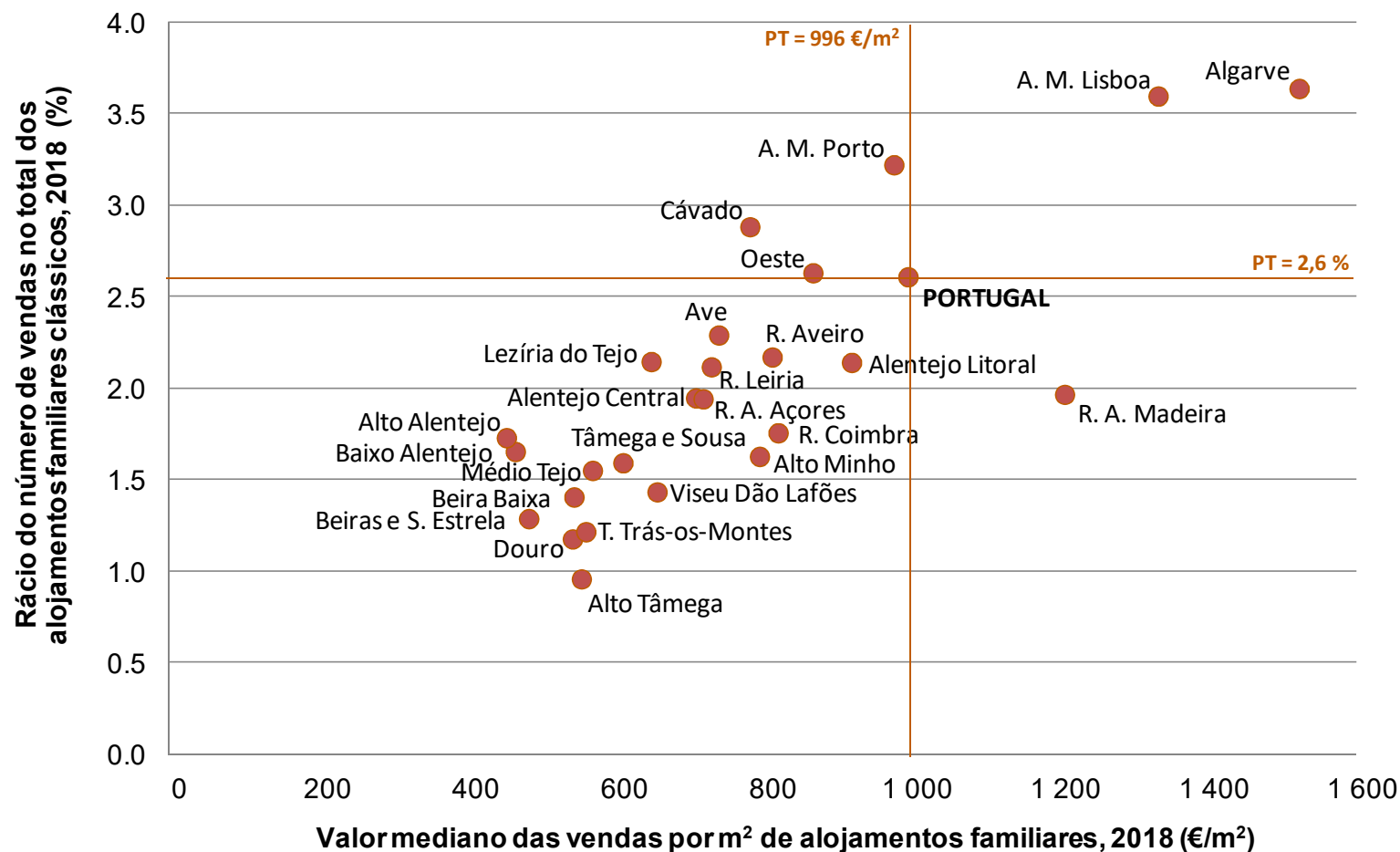


Fonte: INE



GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Vendas e preços da habitação ao nível local NUTS III

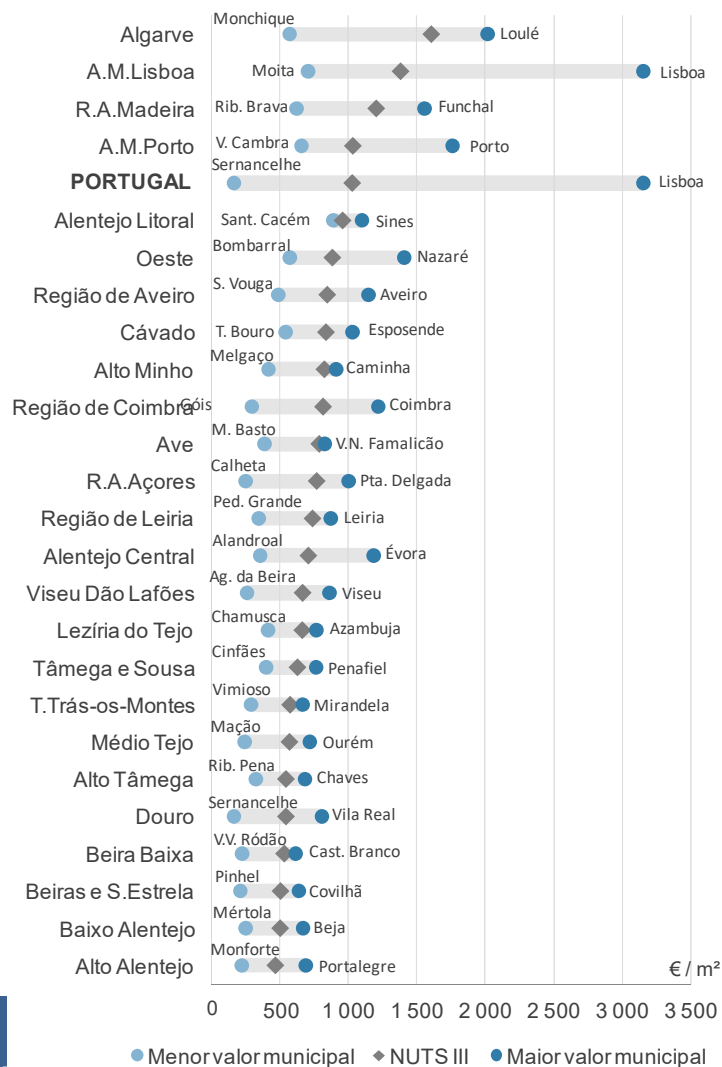


Fonte: INE

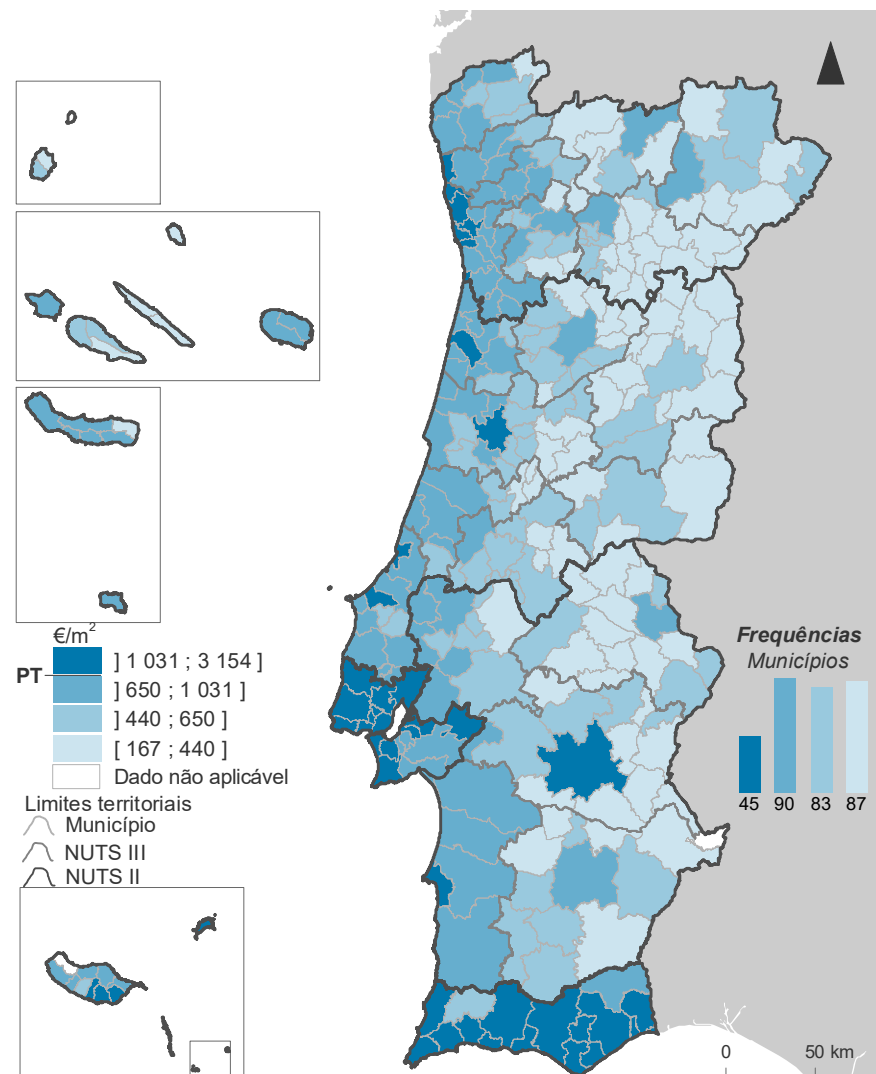


GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Preço mediano por m², PT e NUTS III, 2ºT 2019

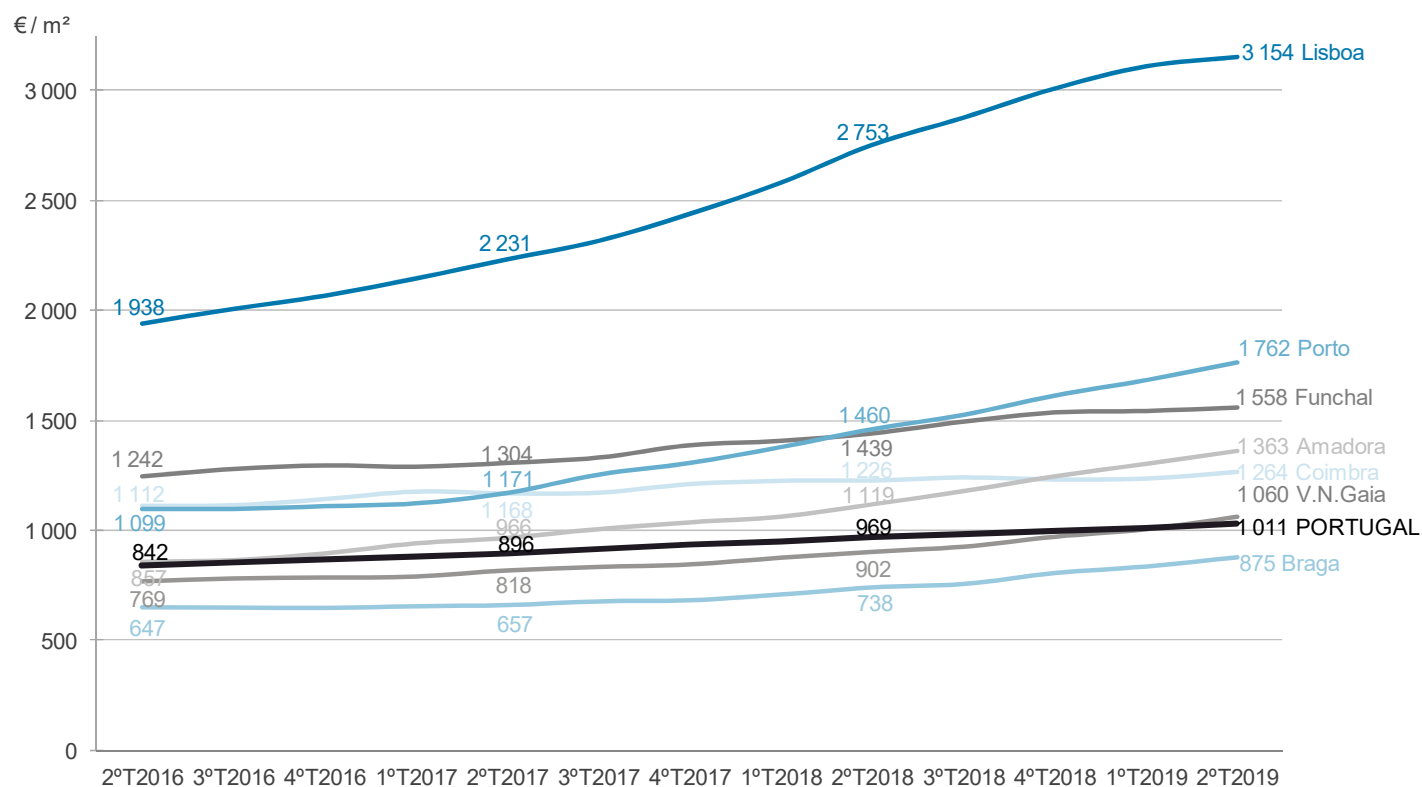


Fonte: INE



GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Evolução recente do preços mediano por m2 de alojamentos familiares, Portugal e Cidades, 2ºT2016 – 2ºT2019

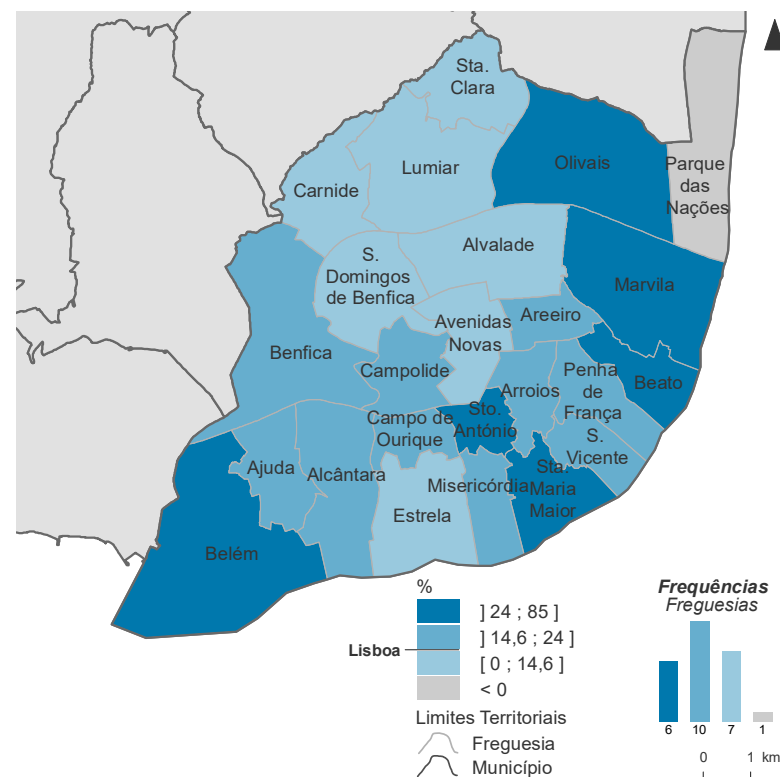
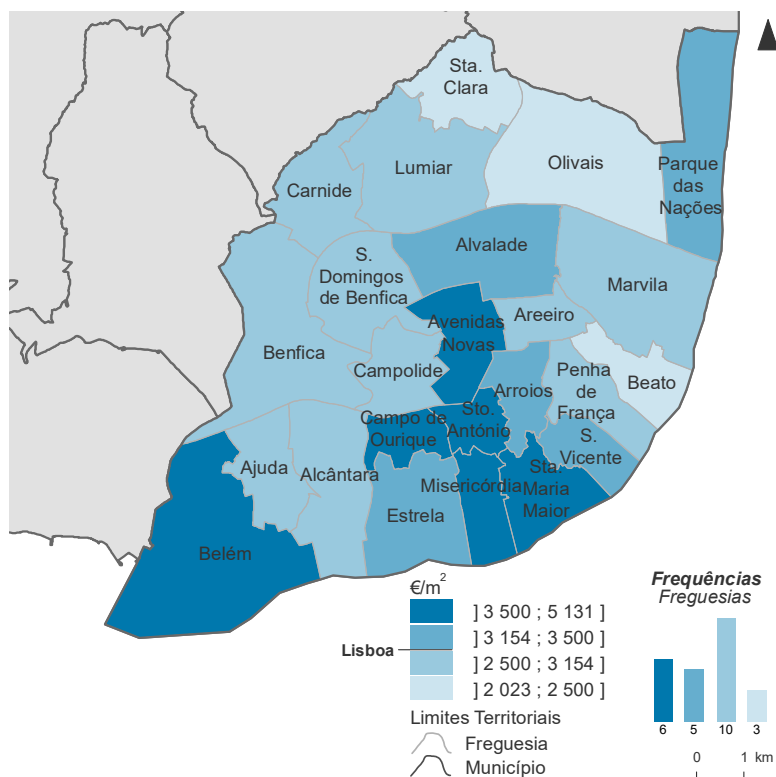


Fonte: INE

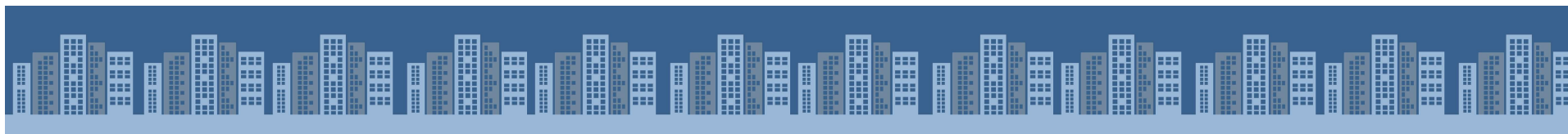


GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Lisboa e freguesias, 2ºT 2019:
Preço mediano das vendas por m² (Esq.), e taxa de variação homóloga

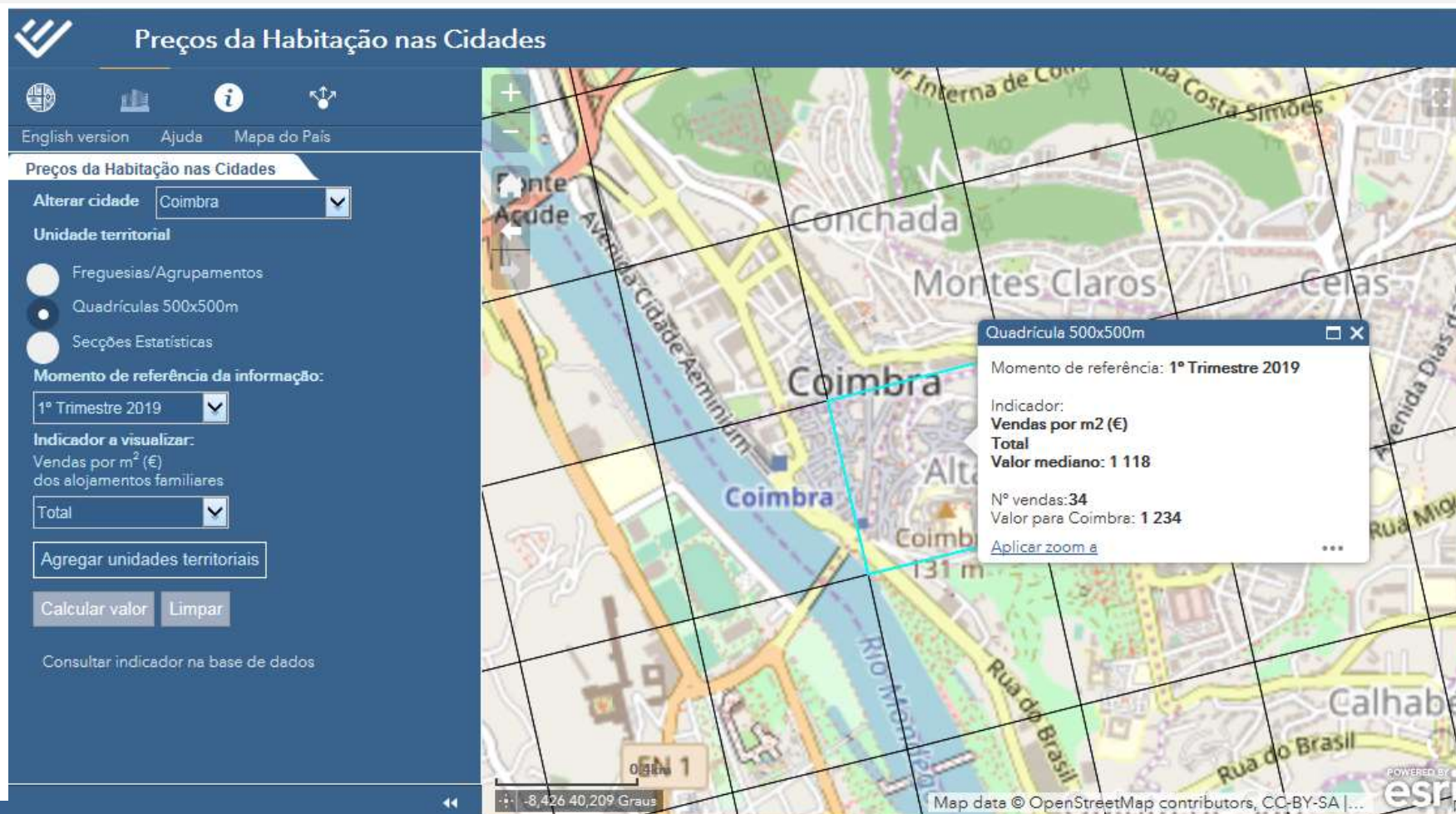


Fonte: INE



GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

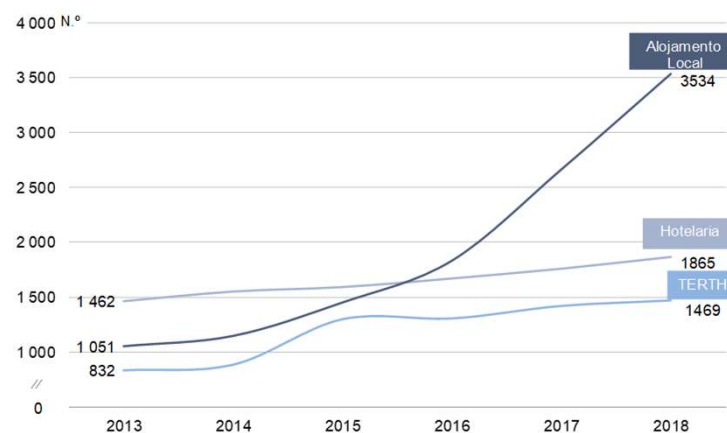
Preços da Habitação - plataforma interativa
'Preços da Habitação nas Cidades' (compatível com dispositivos móveis)



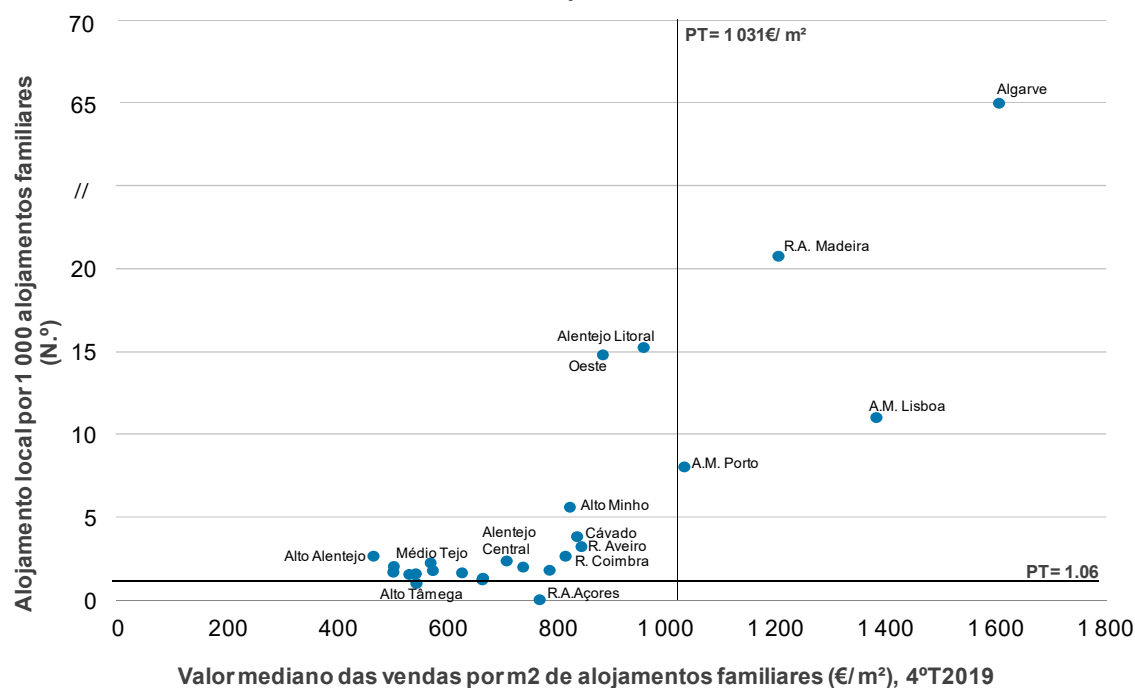
GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

O efeito do turismo

Estabelecimentos de alojamento turístico por tipo de alojamento turístico, 2013-2017

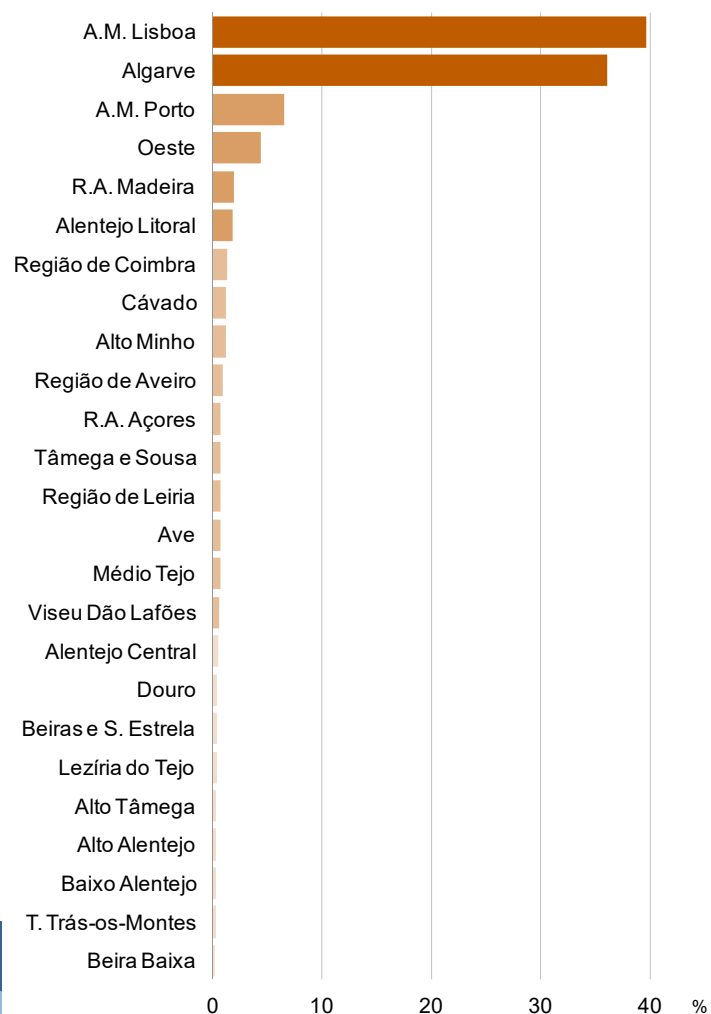


Alojamento local por 1000 alojamentos familiares clássicos (parque habitacional) e valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares, Portugal e NUTS 3, 4ºT 2019

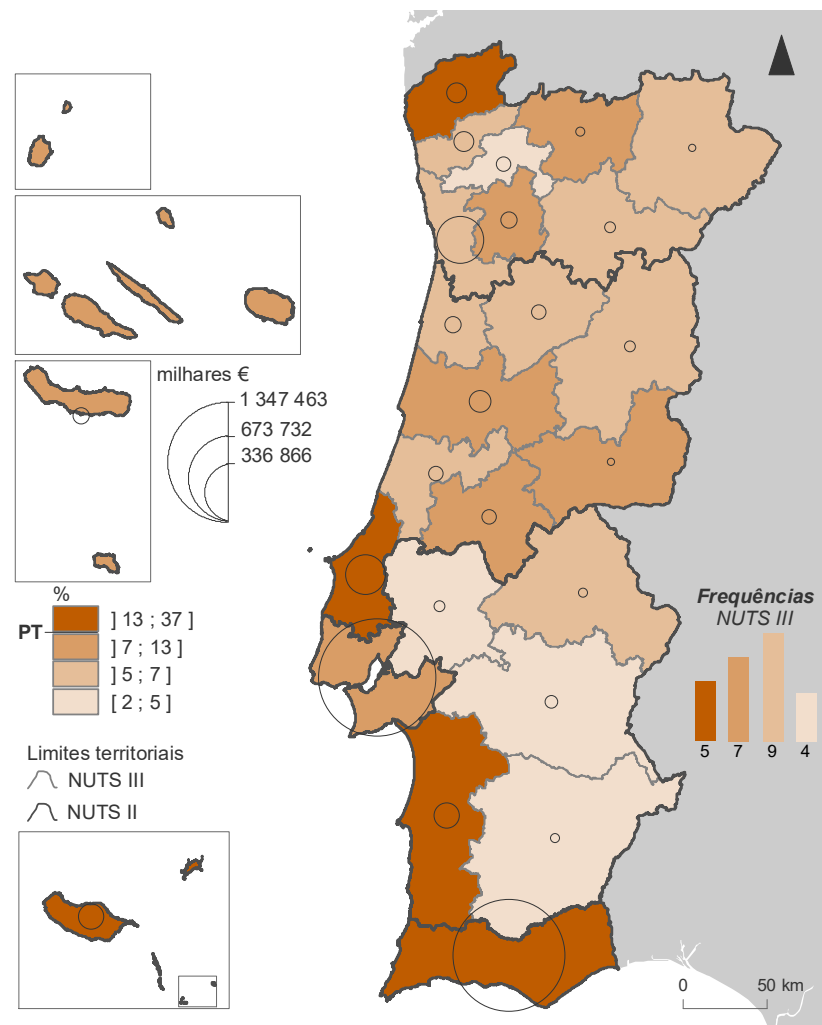


GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Contributo, valor e proporção dos imóveis adquiridos por não residentes, por NUTS III, 2018

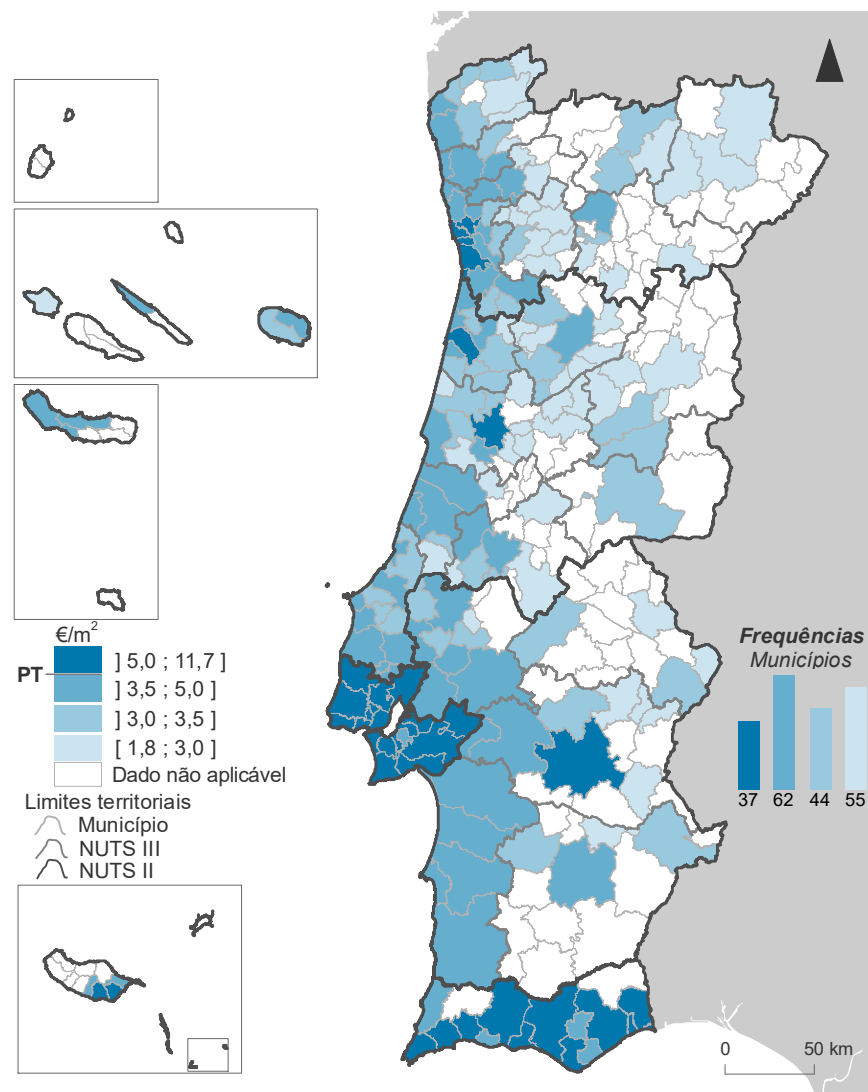
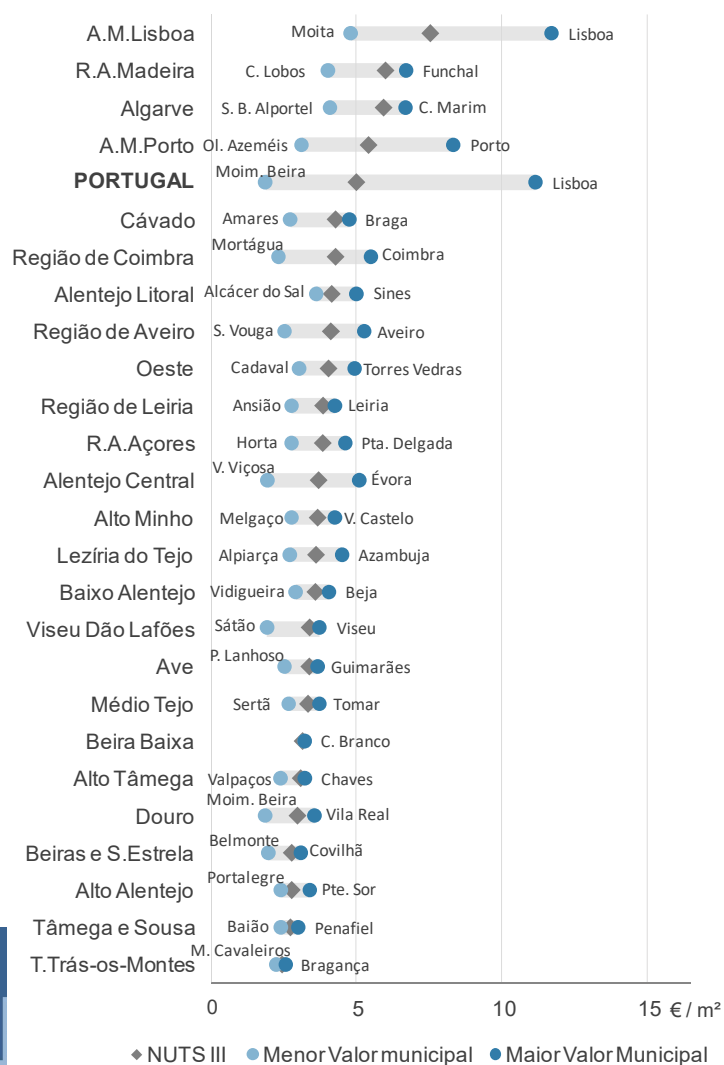


Fonte: INE



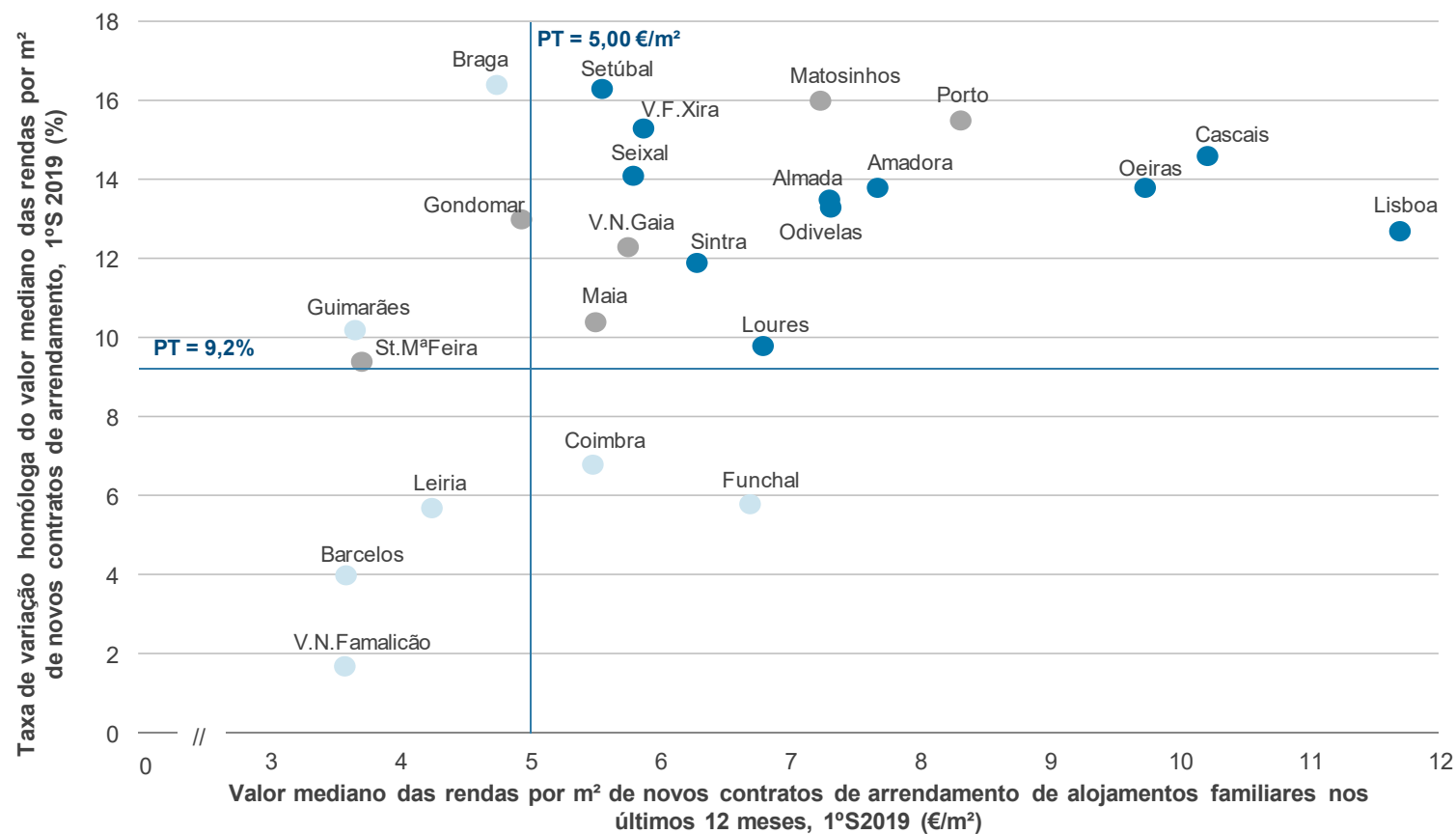
GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento, 1ºS 2019



GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Renda (mediana) por m² e taxa de variação homóloga de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, municípios com mais de 100 mil habitantes, 1ºS 2019



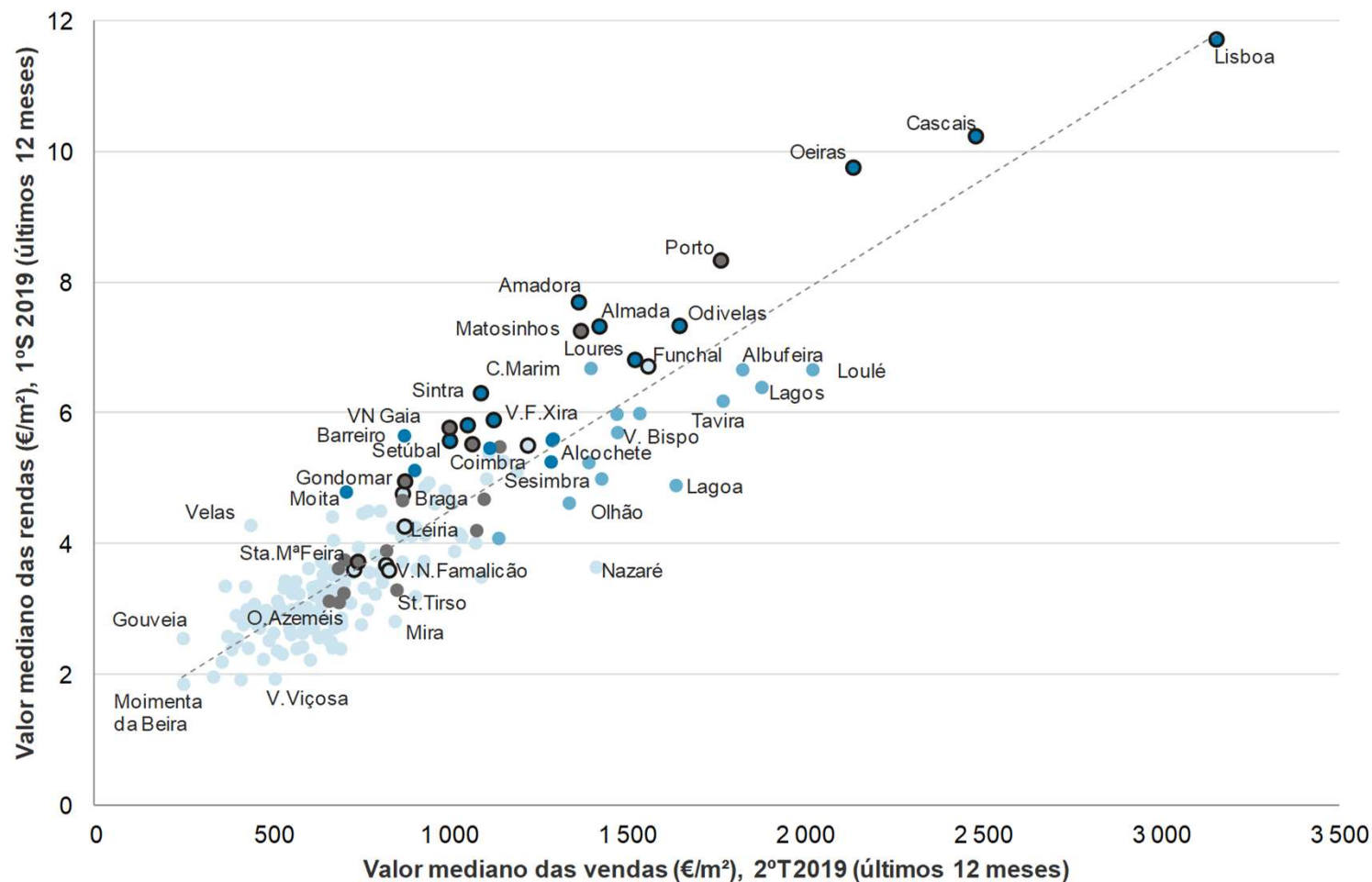
Fonte: INE

Municípios com mais de 100 mil habitantes:

● Área Metropolitana de Lisboa ● Área Metropolitana do Porto ● Outros municípios

GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO)

Rendas e preços da habitação ao nível local



Fonte: INE

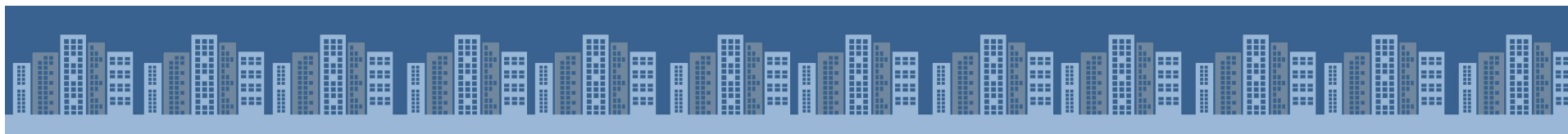
GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO) - CONCLUSÕES

- O mercado habitacional tem uma representação espacial muito heterogénea, sendo obviamente condicionado pela distribuição da população pelo território;
- Recentemente, as transações de habitação têm sido particularmente expressivas nos municípios da AML, AMP e Algarve;
- Lisboa é de longe a cidade com preços mais elevados;
- As freguesias do Porto apresentam resultados muito diferenciados em termos de níveis e variações de preços;
- O turismo (alojamento local) tem sido um dos fatores subjacentes à diferença de dinâmicas geográficas do mercado habitacional;



GEOGRAFIA DO MERCADO (PERSPETIVA MICRO) - CONCLUSÕES

- Outro fator tem sido a aquisição de imóveis por não residentes que se tem concentrado sobretudo na AML e no Algarve mas que atinge proporções expressivas noutras regiões (Oeste, Alto Minho, Alentejo Litoral e na RA Madeira);
- As rendas, tal como os preços de aquisição de alojamentos, atingem os valores mais elevados nos municípios da AML, AMP e Algarve;
- As rendas são mais elevadas em municípios da AML mas estão a ter um crescimento mais acentuados na AMP;
- As rendas são relativamente elevadas face aos preços de aquisição em municípios da AML e da AMP, mas relativamente baixas no Algarve.

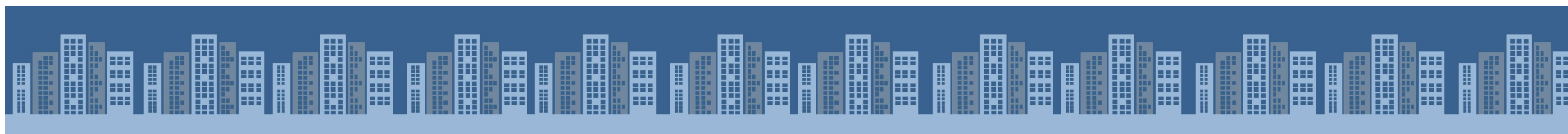




INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

D

Síntese da Informação Estatística Oficial Disponível



OPERAÇÕES ESTATÍSTICAS RELEVANTES PARA A ANÁLISE DO MERCADO HABITAÇÃO

Sistema de Informação de Operações Urbanísticas

Tipo de Operação Estatística:

Recenseamento (registo municipal)

Periodicidade: Mensal

Desagregação geográfica:

Município | Freguesia (desde 2001)

Início da série: 1994

Principais indicadores:

- Número, área, tipo de obra, de construções licenciadas.
- Número, área, tipo de obra, de construções concluídas.
- Estimativa do Parque Habitacional.

Índice de Preços da Habitação

Tipo de Operação Estatística: Estudo estatístico – (dados fiscais)

Periodicidade: Trimestral

Desagregação geográfica: País | NUTS II

Início da série: 2009

Principais indicadores:

- Índice de preços da habitação (Base - 2015) por Categoria do alojamento familiar (novos e existentes).
- Transações (€ e N.º) de alojamentos familiares por Categoria do alojamento familiar

Índice de Custos da Construção de Habitação Nova

Tipo de Operação Estatística: Estudo estatístico

Periodicidade: Mensal

Desagregação geográfica: Continente

Início da série: 2000

Principais indicadores:

- Índice de custo de construção de habitação nova (Base-2000)
- Índice de custo de construção de habitação nova por Fator de produção.
- Índice de custo de construção de habitação nova por Tipo de construção



OPERAÇÕES ESTATÍSTICAS RELEVANTES PARA A ANÁLISE DO MERCADO HABITAÇÃO

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Tipo de Operação Estatística:

Inquérito junto de instituições de crédito

Periodicidade: Mensal

Desagregação geográfica: NUTS III | MN > 100 000 hab. | MN (anual)

Início da série: 3^aT2003 (trimestral) | setembro 2008 (mensal)

Principais indicadores:

- Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos por Tipo de construção e Tipologia do fogo

Operações sobre Imóveis

Tipo de Operação Estatística:

Recenseamento – Fonte administrativa (DGPJ/IRN)

Periodicidade: Anual

Desagregação geográfica: Município
Início da série: 1994 | 2012 (não residentes)

Principais indicadores:

- Contratos de compra e venda (N.º e €) por tipo de prédio
- Contratos de mútuo com hipoteca (N.º e €) por tipo de prédio
- Imóveis adquiridos por não residentes (N.º e €) por tipo de prédio
- Valor médio de imóveis adquiridos por não residentes por tipo de prédio

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Tipo de Operação Estatística: Estudo Estatístico – Dados fiscais

Periodicidade: Trimestral

Desagregação geográfica: Município Freguesia (AML, AMP e Algarve)
Cidades > 100 000 habitantes

Início da série: 1^oT 2016

Principais indicadores:

- Valor mediano das transações por m² de alojamentos familiares (€) por categoria do alojamento familiar, e tipologia.



OPERAÇÕES ESTATÍSTICAS RELEVANTES PARA A ANÁLISE DO MERCADO HABITAÇÃO

Estatísticas de Rendas da Habitação ao nível local

Tipo de Operação Estatística:

Estudo estatístico – Dados fiscais

Periodicidade:

Semestral

Desagregação geográfica:

Município

Freguesia (AML e AMP)

Início da série:

2ºS 2017

Principais indicadores:

- Número e Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Tipo de Operação Estatística:

Inquérito junto de instituições de crédito.

Periodicidade:

Mensal

Desagregação geográfica: NUTS I

Início da série:

- Taxa de juro implícita
- Capital em dívida por período de celebração, regime de crédito e destino de financiamento
- Prestação média vencida nos contratos de crédito à habitação

Índice de Rendas de Habitação/IPC

Tipo de Operação Estatística:

Estudo Estatístico

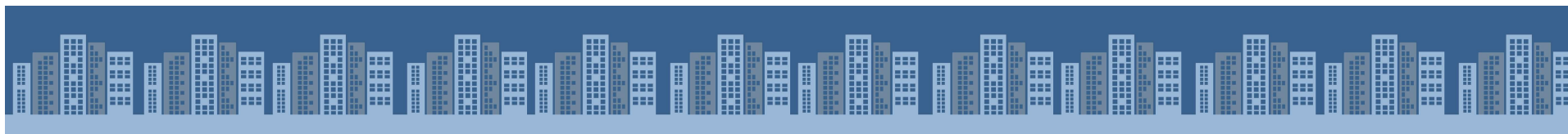
Periodicidade:

Mensal (com o IPC)
Desagregação geográfica: NUTS II (desde 1992)

Início da série: 1988

Principais indicadores:

- Variação homóloga das rendas de habitação por metro quadrado
- Variação mensal do valor médio das rendas de habitação
- IPC (despesas relacionadas com a habitação).



OPERAÇÕES ESTATÍSTICAS RELEVANTES PARA A ANÁLISE DO MERCADO HABITAÇÃO

Inquérito às Condições de Vida e Rendimento das Famílias

Tipo de Operação Estatística:

Inquérito amostral às famílias

Periodicidade:

Anual

Desagregação geográfica: NUTS II

Início da série: 2004

Principais indicadores:

- Taxa de sobrecarga das despesas em habitação (%)
- Carga mediana das despesas em habitação (%)
- Taxa de sobrelotação da habitação (%)
- Taxa de privação severa das condições da habitação (%)

Inquérito às Despesas das Famílias

Tipo de Operação Estatística:

Inquérito amostral às famílias

Periodicidade:

Quinquenal

Desagregação geográfica:

NUTS II

Início da série: 2005/2006

Principais indicadores:

- Despesa total anual média por agregado familiar por Consumo individual por objetivo.

Inquérito à Situação Financeira das Famílias

Tipo de Operação Estatística:

Inquérito amostral às famílias

Periodicidade: Trienal

Desagregação geográfica: País

Início da série: 2010

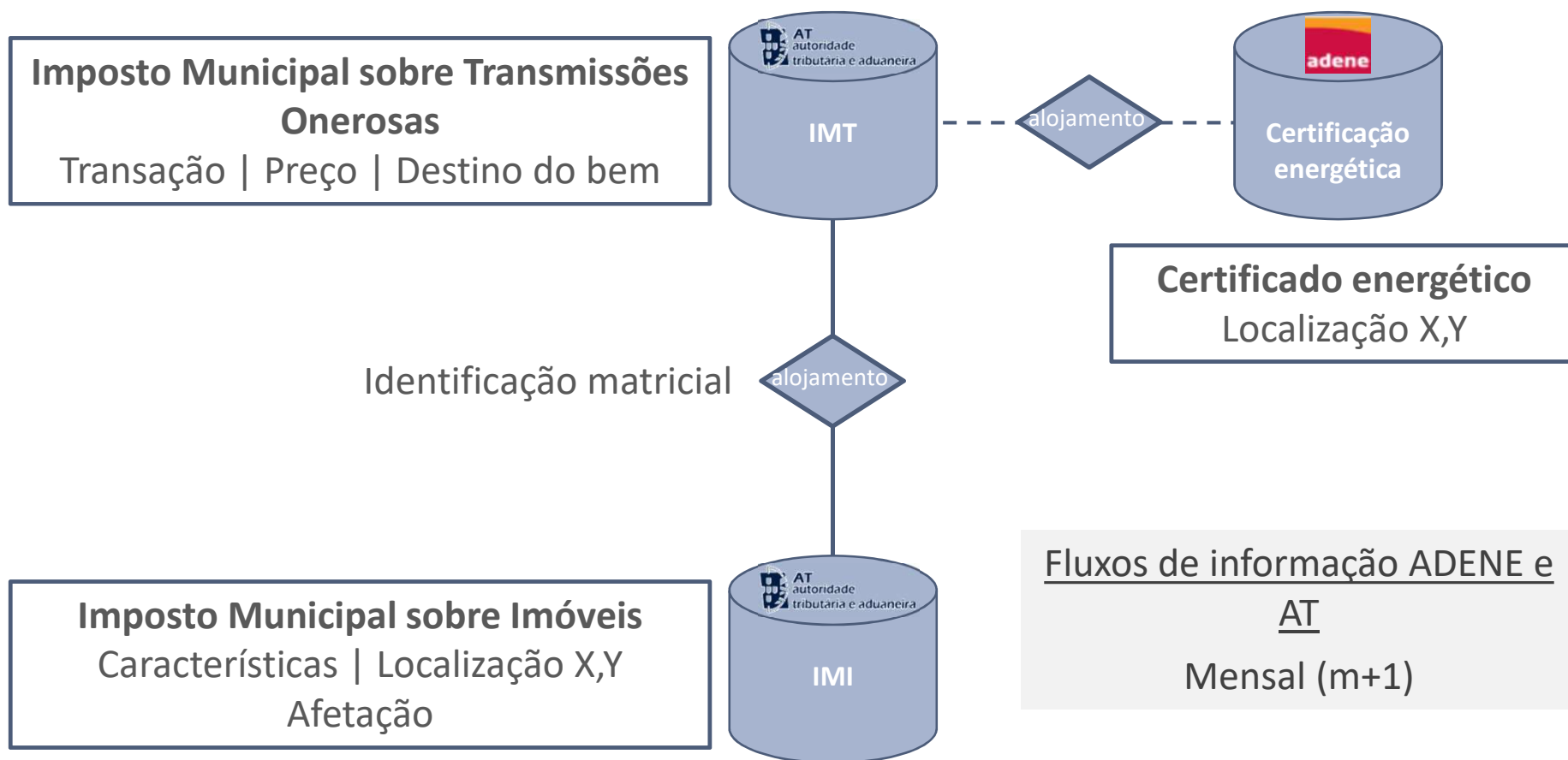
Principais indicadores:

- Medidas da distribuição do património por tipo ativo



Síntese da Informação Estatística Oficial Disponível

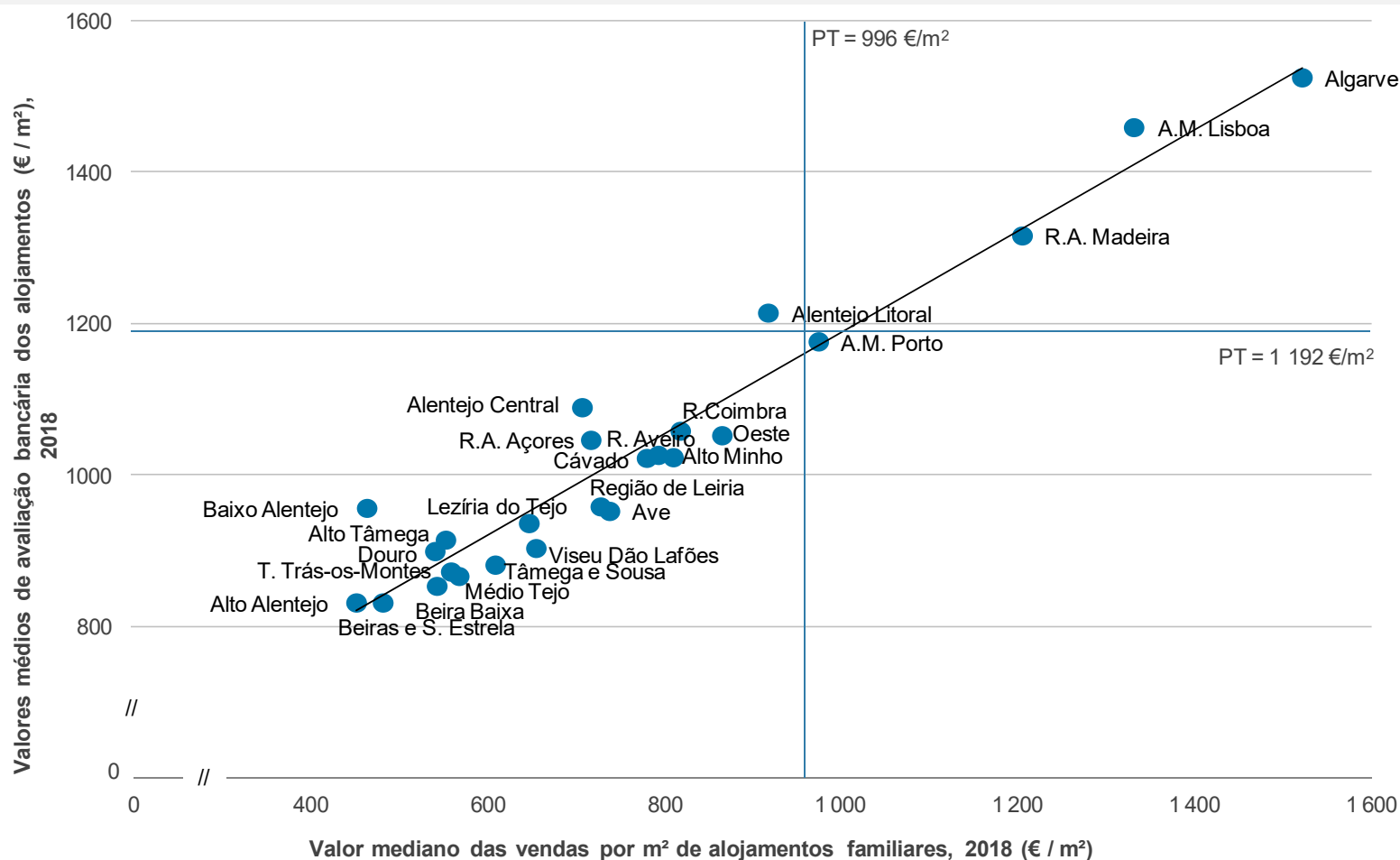
Preços da Habitação - informação administrativa



Síntese da Informação Estatística Oficial

Disponível

Comparação avaliação bancária com preços de transação



Síntese da Informação Estatística Oficial

Disponível - CONCLUSÕES

Algumas perspetivas de desenvolvimento:

- Estatísticas sobre as distribuições além de medidas de tendência central;
- Relacionamento com outros domínios estatísticos com informação com detalhe geográfico;
- Outras?





INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Obrigado pela atenção.

