

## Preços da Habitação ao nível local 2.º Trimestre de 2017

### Nota introdutória

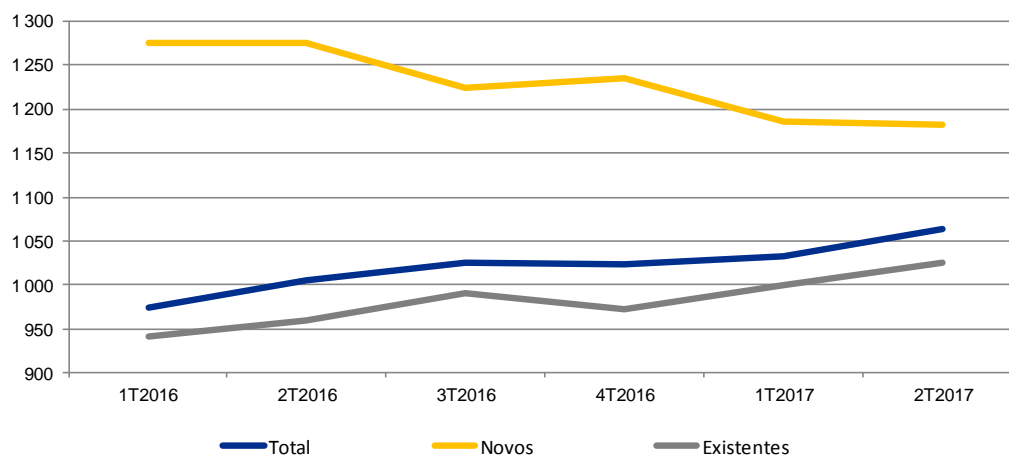
A Direção Regional de Estatística da Madeira (DREM) divulga, pela primeira vez, no seu portal uma série retrospectiva trimestral com o valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares na Região Autónoma da Madeira (RAM), por município, e no total do País. Esta nova série inicia-se no 1.º trimestre de 2016.

A mediana é uma medida de localização do centro de uma distribuição dos dados. De salientar que os valores apresentados correspondem à informação do trimestre em referência e dos três trimestres anteriores (ou seja dos últimos 12 meses).

### Análise de resultados

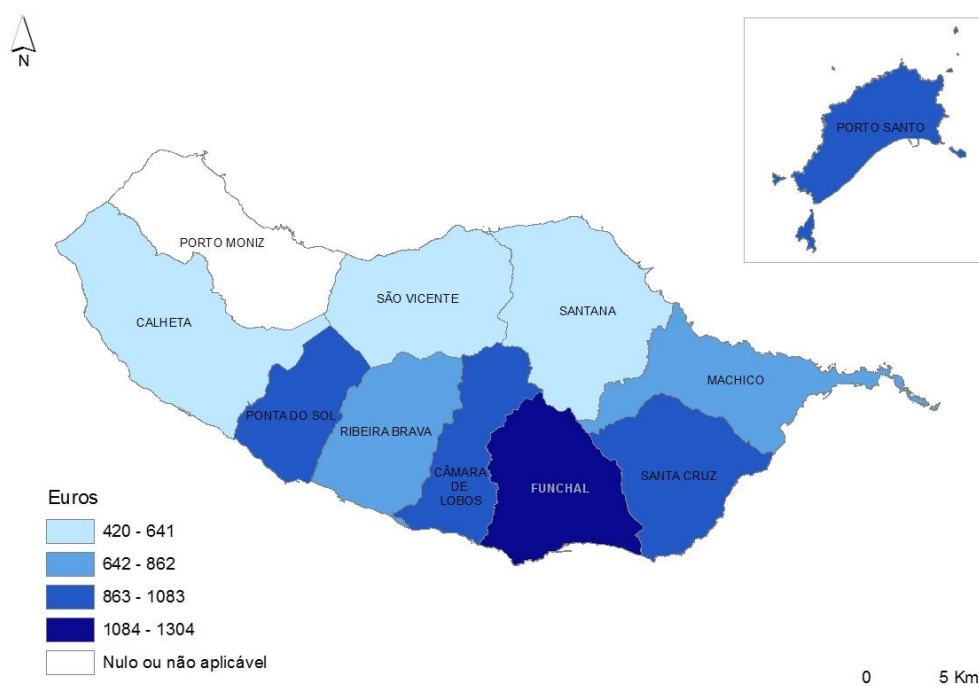
No 2.º trimestre de 2017 (últimos 12 meses), na RAM, o preço mediano de alojamentos familiares foi de 1 063 euros por metro quadrado, correspondendo ao valor mais elevado observado desde o 1.º trimestre de 2016 (1.º período da série) e posicionando-se acima da média nacional (896 euros). O valor do segmento dos alojamentos novos (1 183 euros) superou o valor dos alojamentos existentes (1 026 euros) em 157 euros.

Evolução do Valor Mediano por m<sup>2</sup> das Vendas de Alojamentos Familiares na RAM



No Funchal, o preço mediano da habitação no 2.º trimestre de 2017 fixou-se em 1 304 euros, o que significa que este município é o único da RAM a registar um valor acima da média regional (1 063 euros, como atrás referido). Neste município, o preço dos alojamentos novos (1 492 euros) foi igualmente superior ao preço dos alojamentos existentes, sendo a diferença (222 euros) entre estes dois indicadores superior à apurada para o conjunto da Região (157 euros). O Funchal surge na 9.ª posição dos municípios do país com preços medianos da habitação mais elevados, atrás de Lisboa, Cascais, Loulé, Lagos, Oeiras, Albufeira, Lagoa e Tavira.

Para além do Funchal, os municípios da Ponta do Sol e do Porto Santo, embora registando preços abaixo da média da RAM, destacam-se, visto apresentarem valores de expressão considerável, ambos acima dos mil euros (1 022 euros e 1 027 euros, respetivamente). Os valores mais baixos foram observados em Santana (420 euros) e Calheta (604 euros), isto se não for considerado o Porto Moniz, que, no período em análise, registou um número de transações inferior ao mínimo (15 transações) estabelecido para efeitos de difusão.



No trimestre em referência, em Portugal, o preço mediano de vendas de alojamentos fixou-se em 896 euros, o valor mais elevado do período em análise, sendo de 1 049 euros para os alojamentos novos e de 868 euros para os alojamentos existentes.



## **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**

Veja "área bruta do fogo".

### **Área bruta do fogo**

Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

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

Valor mediano dos preços por m<sup>2</sup> das transações por venda de imóveis para habitação com área bruta privativa entre 20 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup>.

Os resultados divulgados para cada trimestre correspondem à informação registada para o trimestre de referência e os três trimestres anteriores.

Embora os resultados sejam lidos trimestralmente, os mesmos refletem as vendas associadas ao conjunto de 12 meses, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis transacionados sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor das vendas por m<sup>2</sup>, bem como eliminar o efeito de potenciais flutuações sazonais.

Para efeitos de difusão considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 15 transações no conjunto dos quatro trimestres que terminam no trimestre de referência.



## **Indicador do valor mediano das vendas por m<sup>2</sup> de alojamentos familiares**

Este indicador resulta 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 Transações Onerosas de Imóveis (IMT) e ao imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O cálculo deste indicador 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".

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".

