

Rendas da Habitação ao nível local

2017

Nota introdutória

A Direção Regional de Estatística da Madeira (DREM) inicia a divulgação de estatísticas sobre as Rendas da Habitação ao nível local (com base em informação de natureza administrativa, apropriada e compilada pelo Instituto Nacional de Estatística) que irão permitir a análise do mercado imobiliário da Região Autónoma da Madeira (RAM) numa nova e importante dimensão.

Neste contexto, serão disponibilizados dois indicadores com periodicidade anual, para RAM e para alguns dos seus municípios, desde que o número de observações o permita (30 observações):

- Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (€)
- Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (N.º)

Estes indicadores refletem apenas a dinâmica dos novos contratos de arrendamento, não compreendendo os contratos de períodos anteriores.

Foi considerada a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das rendas por metro quadrado) como valor de referência para as rendas de alojamentos familiares (€/m²) celebrados no período em análise, o que permite expurgar o efeito de valores extremos da leitura do mercado de arrendamento urbano de habitação à escala local. Adicionalmente a escolha de um período anual permite reduzir possíveis efeitos sazonais no comportamento dos novos contratos de arrendamento, bem como ampliar o detalhe geográfico de apresentação de resultados.

Análise de resultados

No ano de 2017, o valor mediano das rendas dos 1 091 novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares celebrados na RAM foi de 5,15 €/m², valor acima do registado para o país (4,39 €/m²). A RAM posicionou-se como a segunda região entre as sete regiões NUTS II com o valor mediano das rendas mais

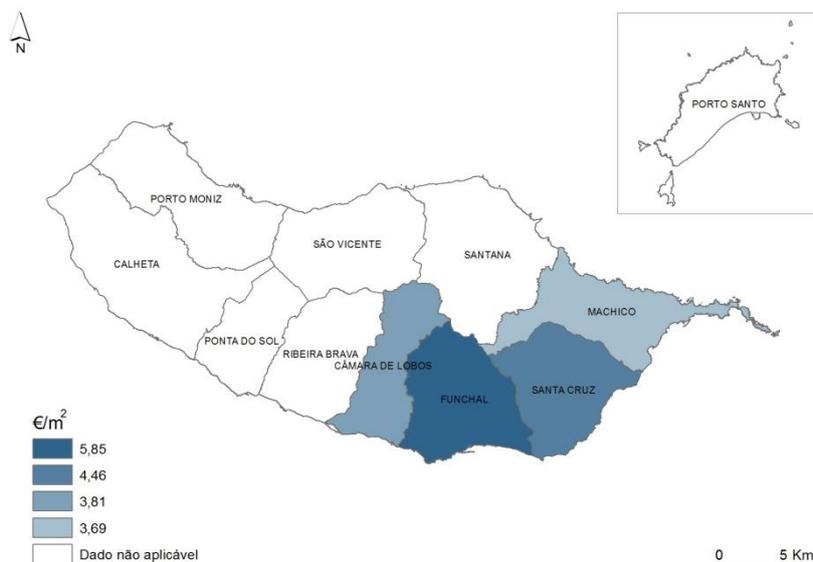


elevado, atrás da Área Metropolitana de Lisboa (6,06 €/m²), onde se observou o valor mais alto do país, e à frente do Algarve (5,06 €/m²), que surge na terceira posição.

Considerado o limiar mínimo (30 transações) estabelecido para efeitos de difusão, apenas foi possível disponibilizar dados para o Funchal, seus municípios contíguos, Câmara de Lobos e Santa Cruz, e Machico. No período em referência, o Funchal concentrou 68,7% dos novos contratos de arrendamento (750), sendo Machico o município que apresentou o menor número de novos contratos de arrendamento (37).

No que diz respeito ao valor mediano de rendas entre municípios, verifica-se que o Funchal (5,85 €/m²) foi o único a superar o valor da Região (5,15 €/m²), seguindo-se Santa Cruz (4,46 €/m²), Câmara de Lobos (3,81 €/m²) e no fim Machico (3,68 €/m²).

Valor mediano de Rendas da Habitação ao nível local nos municípios da RAM, 2017



Da análise da relação entre os novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares, provenientes das estatísticas das Rendas da Habitação ao nível local, com as estimativas de alojamentos familiares clássicos, provenientes das estatísticas das Obras Concluídas, constata-se que os alojamentos arrendados em 2017 representavam apenas 0,8% do parque habitacional da RAM. Para o todo nacional, este valor fixou-se em 1,4%. A importância relativa dos alojamentos arrendados à data dos Censos 2011 situava-se nos 10,7% (13,3% em Portugal).



Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

Nota técnica

As estatísticas das Rendas da Habitação ao nível local têm periodicidade anual e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares com novos contratos de arrendamento destinados à habitação.

As estatísticas das Rendas da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), relativos à Declaração do Modelo 2 do Imposto do Selo – Comunicação de contratos de arrendamento (Modelo 2) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da AT para a concretização deste projeto estatístico.

O cálculo das estatísticas das Rendas da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do Modelo 2 (de onde se obtém os valores das rendas de novos contratos de arrendamento) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento arrendado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável "artigo gerado".

A informação relativa ao valor dos novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas do Modelo 2 referentes à comunicação de contratos de arrendamento. São utilizadas apenas as primeiras declarações de novos contratos de arrendamento relativos a prédios urbanos, com período de renda mensal, em que a finalidade é habitação permanente, e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI esteja definida como "Habitação".

Valor mediano da renda por m² de novos contratos de arrendamento em alojamentos familiares

Valor mediano das rendas por metro quadrado de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

Novos contratos de arrendamento (N.º) de alojamentos familiares

Número de novos contratos de arrendamento para habitação com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m² e valor da renda entre 100 € e 4 000 €.

Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada estrato, um número mínimo de 30 transações.



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.

Área bruta privativa: Superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

Arrendamento: Modalidade do contrato de locação. Diz-se contrato de arrendamento a locação de coisa imóvel, isto é o contrato pelo qual alguém se obriga a proporcionar a outrem o gozo temporário de coisa imóvel mediante retribuição (renda). O arrendamento pode ser rural, urbano ou misto, consoante a natureza rural ou urbana do prédio e o fim a que se destina.

Contrato de arrendamento urbano: Contrato pelo qual uma das partes concede à outra o gozo temporário de um prédio urbano, no todo ou em parte, mediante retribuição.

Prédio: Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.

Prédio urbano: Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.

Renda: Prestação periódica que o inquilino (no contrato de ARRENDAMENTO) está obrigado a pagar ao senhorio.



Renda para habitação: Quantitativo devido mensalmente ao senhorio pela utilização do alojamento/fogo para fins habitacionais.

Renda do alojamento: Vide RENDA PARA HABITAÇÃO.

