

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

1º trimestre de 2014

Taxa de variação homóloga do índice de preços da habitação foi 4,0% no primeiro trimestre de 2014

No primeiro trimestre de 2014, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou um aumento de 4,0% face ao mesmo trimestre do ano anterior. Esta taxa, foi superior em 3,4 pontos percentuais (p.p.) ao resultado do último trimestre de 2013, contrariando a série de taxas de variação homóloga de sinal negativo observada entre o quarto trimestre de 2010 e o terceiro trimestre de 2013. No trimestre em análise, as taxas de variação homóloga observadas para os segmentos dos alojamentos existentes e dos alojamentos novos foram 4,7% e 2,9%, respetivamente. Em relação ao trimestre anterior, o IPHab registou uma variação de 1,3% no primeiro trimestre de 2014 (2,3% no quarto trimestre de 2013). A variação média anual no primeiro trimestre de 2014, correspondente à variação média dos últimos quatro trimestres relativamente aos quatro trimestres homólogos foi 0,3% (-1,9% no quarto trimestre de 2013).

Foram registadas 18 590 transações de alojamentos nos primeiros três meses de 2014, mais 16,7% que em idêntico período do ano anterior.

1. Nota introdutória

O Instituto Nacional de Estatística, (INE) dá início, através deste destaque, à divulgação de um novo produto estatístico: o Índice de Preços da Habitação (IPHab) base 2010 = 100. Com a sua produção, o INE procura ir ao encontro das necessidades de informação relacionadas com a medição e a monitorização da evolução dos preços dos alojamentos familiares transacionados no território nacional.

O IPHab, cuja série se inicia em 2009, é um indicador trimestral que obedece ao quadro conceptual e metodológico desenvolvidos no âmbito de um projeto do Sistema Estatístico Europeu, destinado a promover a produção de estatísticas oficiais harmonizadas sobre o mercado imobiliário a nível europeu. Efetivamente, a produção deste índice encontra-se definida a nível da União Europeia através do Regulamento (EU) nº 93/2013 da Comissão de 1 de fevereiro de 2013.

Este novo indicador, além do total nacional, fornece ainda uma distinção entre alojamentos familiares novos e alojamentos familiares existentes. No Portal do INE, na área dedicada à metainformação, é possível aceder à metodologia do IPHab e obter informação adicional sobre este indicador (consulte <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1269>).

Com este destaque procede-se igualmente à divulgação do número de alojamentos familiares transacionados no mercado residencial em Portugal. Mais informações sobre esta estatística podem ser obtidas através das notas explicativas anexas ao presente destaque.

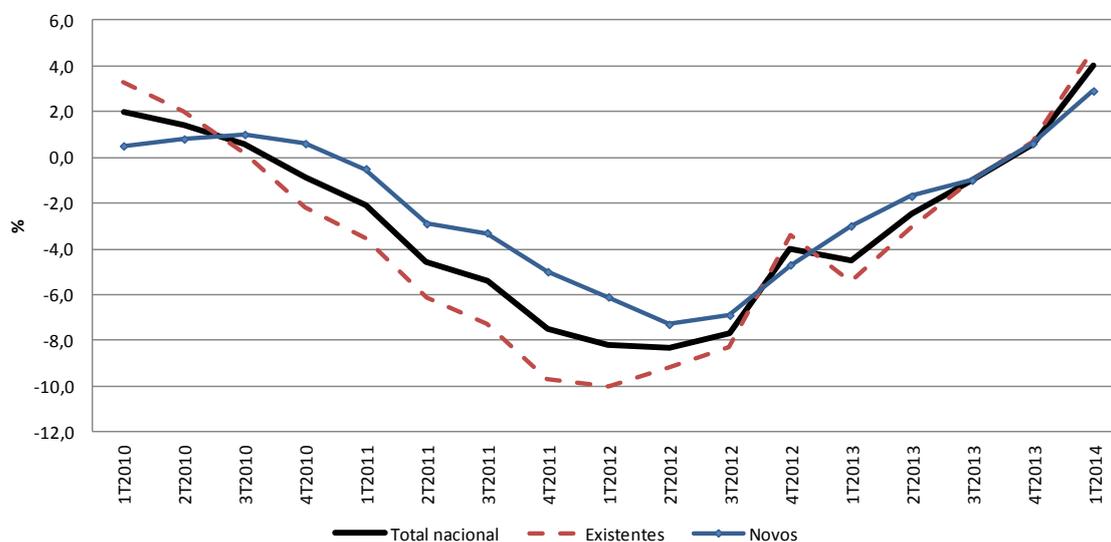
As séries das taxas de variação homóloga, trimestral e média anual, bem como do número de vendas, para o total nacional, alojamentos novos e alojamentos existentes são apresentados na tabela em anexo a este destaque.

2. Índice de Preços da Habitação

2.1. Taxa de variação homóloga

O IPHAB registou uma taxa de variação de 4,0% no primeiro trimestre de 2014, 3,4 p.p. acima do observado no trimestre anterior. O resultado prolonga a tendência ascendente da taxa de variação homóloga observada desde o valor mais baixo da série (-8,3%), atingido no segundo trimestre de 2012 (ver Gráfico 1).

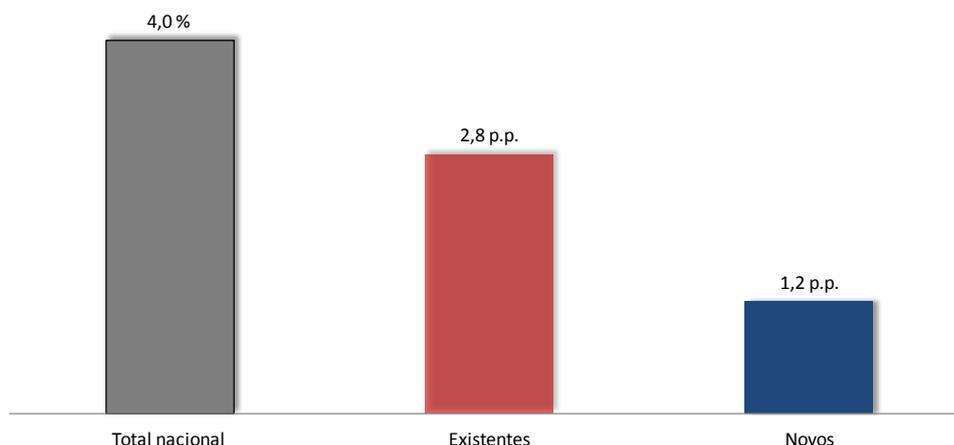
Graf.1: Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga (1T2010 - 1T2014)



Em termos desagregados, verificou-se uma subida mais acentuada nos preços dos alojamentos existentes (4,7%) do que nos preços dos alojamentos novos (2,9%). Analisando a série disponível é de salientar que, em relação aos alojamentos existentes, os alojamentos novos observaram, no período compreendido entre o segundo trimestre de 2010 e o terceiro trimestre de 2012, uma tendência menos acentuada para a baixa de preços, atingindo a taxa mínima de -7,3% no segundo trimestre de 2012 contra -10,0% observados no primeiro trimestre de 2012 para os alojamentos existentes.

Tal como o seguinte gráfico mostra, a variação observada ao nível dos alojamentos existentes contribuiu com cerca de 70% (2,8 p.p.) para a formação da taxa de variação nacional observada no primeiro trimestre de 2014.

Graf.2: Contribuições para a taxa de variação homóloga

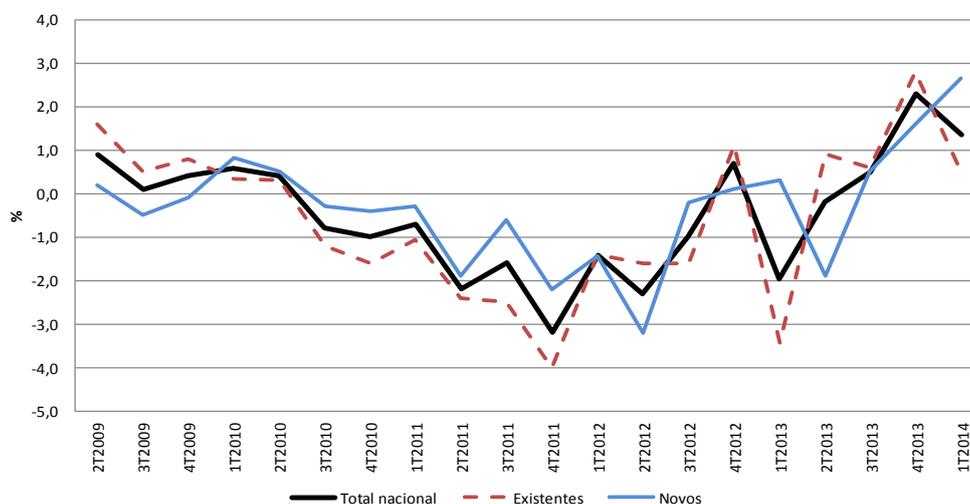


2.2. Taxa de variação trimestral

Entre o último trimestre de 2013 e o primeiro trimestre de 2014 o IPHAB registou, pelo terceiro trimestre consecutivo, uma taxa de variação de sinal positivo (1,3%). Em termos desagregados, observaram-se aumentos de preços superiores nos alojamentos novos (2,7%) que nos alojamentos existentes (0,5%). No trimestre anterior as variações observadas foram 2,3%, 1,6% e 2,8% para o total, alojamentos novos e alojamentos existentes, respetivamente.

O gráfico seguinte mostra a evolução da taxa de variação trimestral do IPHAB para o período compreendido entre o segundo trimestre de 2009 e o primeiro trimestre de 2014 (total nacional, alojamentos existentes e alojamentos novos).

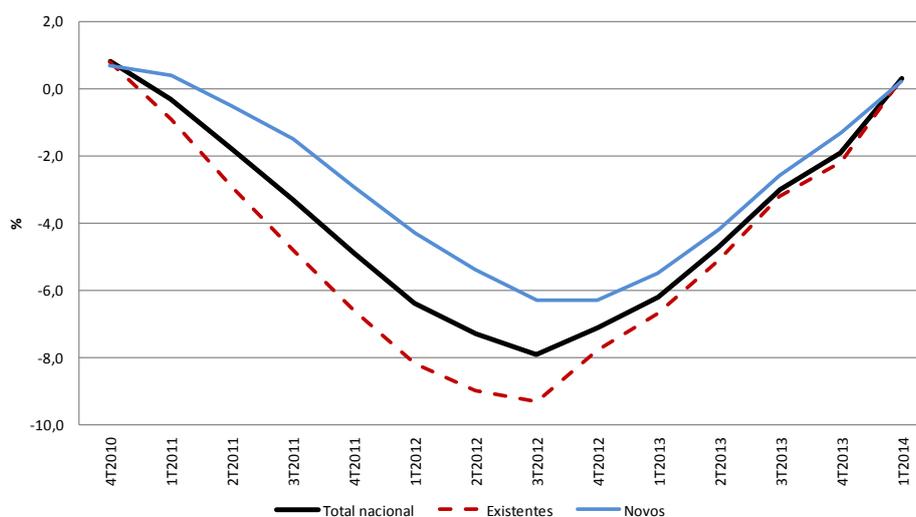
Graf.3: Índice de Preços da Habitação, taxa de variação trimestral (2T2009 - 1T2014)



2.3. Taxa de variação média anual

A taxa de variação média anual atingida pelo indicador no primeiro trimestre de 2014 foi 0,3%, 2,2 p.p. mais elevada que observada para o ano de 2013 (-1,9%). O resultado alcançado é o primeiro de sinal positivo desde o quarto trimestre de 2010. O gráfico seguinte mostra a evolução das taxas de variação média observadas para o período compreendido entre o quarto trimestre de 2010 e o primeiro trimestre de 2014.

Graf.4: Variação média do IPHab (4T2010 - 1T2014)

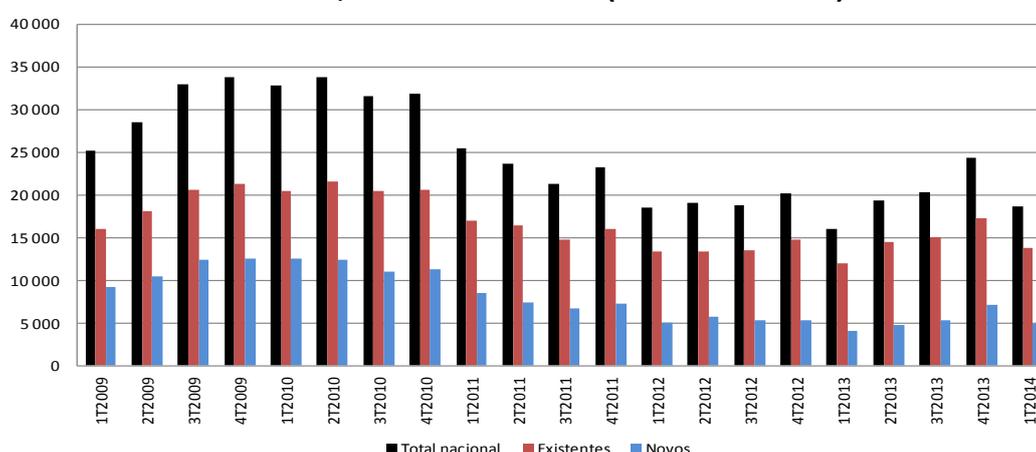


3. Vendas de alojamentos familiares

O indicador do número de vendas de alojamentos registou, para os primeiros três meses de 2014, um total de 18 590 transações, 74% dos quais foram referentes a alojamentos existentes.

Analisando os dados disponíveis para este indicador, verifica-se que a taxa de variação ocorrida entre o último trimestre de 2013 e o primeiro trimestre de 2014 (-23,4%) é consistente com o comportamento registado para as vendas noutros anos (e.g., -21% em 2012 e 2013), demonstrando os efeitos de natureza sazonal a que este indicador está sujeito, como se pode observar no gráfico seguinte.

Graf.5: Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos (1T2009 - 1T2014)



Analisando em termos homólogos, é de salientar que o número de transações apurado para o primeiro trimestre de 2014 foi 16,7%, superior ao registado para idêntico período do ano anterior (15 927 transações).

O número médio de vendas trimestrais observado para o período compreendido entre o primeiro trimestre de 2009 e o primeiro trimestre de 2014 foi de cerca de 24 700 transações. O máximo foi observado no segundo trimestre de 2010 (cerca de 33 800 transações) e o mínimo no primeiro trimestre de 2013 (aproximadamente 15 900 transações). Os números médios de transações realizadas por trimestre de alojamentos existentes e de alojamentos novos foram de, aproximadamente, 16 670 e 8 030, respetivamente.

Em termos anuais, importa referir que as séries agora disponibilizadas assinalam que o número de transações aumentou entre 2009 e 2010 (de 120 431 para 129 950 transações), diminuiu entre 2010 e 2012 (para 76 398 transações) e recuperou ligeiramente em 2013 (79 775 transações).

NOTAS EXPLICATIVAS

Índice de Preços da Habitação

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos no mercado residencial em Portugal. Para além do índice total, são compilados e divulgados trimestralmente índices para os segmentos dos alojamentos familiares existentes e novos.

O IPHab é compilado através de informação administrativa fiscal anonimizada, enviada pela Autoridade Tributária e Aduaneira ao abrigo de um Protocolo celebrado com o INE, referente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da Autoridade Tributária e Aduaneira na concretização deste projeto estatístico.

A metodologia de cálculo do IPHab baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação dos alojamentos e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de “preços hedónicos”. A estimação é realizada trimestralmente com dados de dois trimestres adjacentes, para o conjunto das transações. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das habitações transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

O IPHab é um índice encadeado com base 100 = 2010. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do IPHab permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações de alojamentos realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice. No índice relativo a 2014, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 61% e 39% do IPHab, respetivamente.

Taxa de variação trimestral

A variação trimestral compara índices entre dois trimestres consecutivos. Embora permita um acompanhamento corrente do andamento dos preços, pode ser influenciada por efeitos sazonais e outros mais específicos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o índice do trimestre corrente com o do mesmo trimestre do ano anterior. Esta taxa, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos específicos localizados nos trimestres comparados.

Taxa de variação média anual

A variação média compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores. Tal como uma média móvel, esta taxa é menos sensível a alterações esporádicas e não é afetada por flutuações sazonais.

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.

Alojamentos familiares novos

Habitação que, no momento da transação, nunca foi adquirida e usada para fins residenciais correspondendo, em larga medida, ao grupo de edificações totalmente novas (ou renovadas/melhoradas).

Alojamentos familiares existentes

Habitação que, no momento da transação, já foi adquirida e usada para fins residenciais.

Contribuições

A contribuição representa o efeito individual, expressa em pontos percentuais, dos alojamentos familiares novos e dos alojamentos familiares existentes na formação da taxa de variação do indicador nacional.

Indicador do número de vendas de alojamentos familiares

Indicador para o número de transações de alojamentos familiares realizados num trimestre. A compilação desta estatística tem por base informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação de preços as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de vendas de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado através da aplicação de uma estrutura de partição entre existentes e novos, apurado a partir do conjunto das transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o trimestre de referência dos dados.

Informação adicional

O documento metodológico do IPHab encontra-se disponível no *sítio* do Instituto Nacional de Estatística (<http://smi-i.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1269>).

Data do próximo destaque

24 de Setembro de 2014.

Anexo: Índice de Preços da Habitação
(100 = 2010)

Período	Índices			Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)			Vendas (n.º)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
1T2009	98,43	97,59	99,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 214	15 972	9 242
2T2009	99,34	99,11	99,61	0,9	1,6	0,2	-	-	-	-	-	-	28 550	18 135	10 415
3T2009	99,39	99,65	99,12	0,1	0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	32 940	20 619	12 321
4T2009	99,79	100,45	99,07	0,4	0,8	-0,1	-	-	-	-	-	-	33 727	21 235	12 492
1T2010	100,36	100,79	99,88	0,6	0,3	0,8	2,0	3,3	0,5	-	-	-	32 849	20 386	12 463
2T2010	100,75	101,07	100,39	0,4	0,3	0,5	1,4	2,0	0,8	-	-	-	33 805	21 495	12 310
3T2010	99,96	99,85	100,09	-0,8	-1,2	-0,3	0,6	0,2	1,0	-	-	-	31 487	20 478	11 009
4T2010	98,93	98,29	99,64	-1,0	-1,6	-0,4	-0,9	-2,2	0,6	0,8	0,8	0,7	31 809	20 583	11 226
1T2011	98,23	97,24	99,34	-0,7	-1,1	-0,3	-2,1	-3,5	-0,5	-0,3	-0,9	0,4	25 430	16 944	8 486
2T2011	96,11	94,93	97,44	-2,2	-2,4	-1,9	-4,6	-6,1	-2,9	-1,8	-2,9	-0,5	23 676	16 360	7 316
3T2011	94,53	92,54	96,82	-1,6	-2,5	-0,6	-5,4	-7,3	-3,3	-3,3	-4,8	-1,5	21 313	14 682	6 631
4T2011	91,51	88,80	94,65	-3,2	-4,0	-2,2	-7,5	-9,7	-5,0	-4,9	-6,6	-2,9	23 199	16 005	7 194
1T2012	90,21	87,55	93,28	-1,4	-1,4	-1,4	-8,2	-10,0	-6,1	-6,4	-8,2	-4,3	18 440	13 370	5 070
2T2012	88,16	86,17	90,31	-2,3	-1,6	-3,2	-8,3	-9,2	-7,3	-7,3	-9,0	-5,4	19 100	13 401	5 699
3T2012	87,28	84,82	90,10	-1,0	-1,6	-0,2	-7,7	-8,3	-6,9	-7,9	-9,3	-6,3	18 755	13 422	5 333
4T2012	87,85	85,75	90,16	0,7	1,1	0,1	-4,0	-3,4	-4,7	-7,1	-7,8	-6,3	20 103	14 768	5 335
1T2013	86,11	82,81	90,44	-2,0	-3,4	0,3	-4,5	-5,4	-3,0	-6,2	-6,7	-5,5	15 927	11 891	4 036
2T2013	85,93	83,53	88,76	-0,2	0,9	-1,9	-2,5	-3,1	-1,7	-4,7	-5,1	-4,2	19 278	14 522	4 756
3T2013	86,39	83,99	89,23	0,5	0,6	0,5	-1,0	-1,0	-1,0	-3,0	-3,2	-2,6	20 295	14 984	5 311
4T2013	88,39	86,31	90,68	2,3	2,8	1,6	0,6	0,7	0,6	-1,9	-2,2	-1,3	24 275	17 163	7 112
1Q2014	89,57	86,74	93,09	1,3	0,5	2,7	4,0	4,7	2,9	0,3	0,3	0,2	18 590	13 743	4 847