

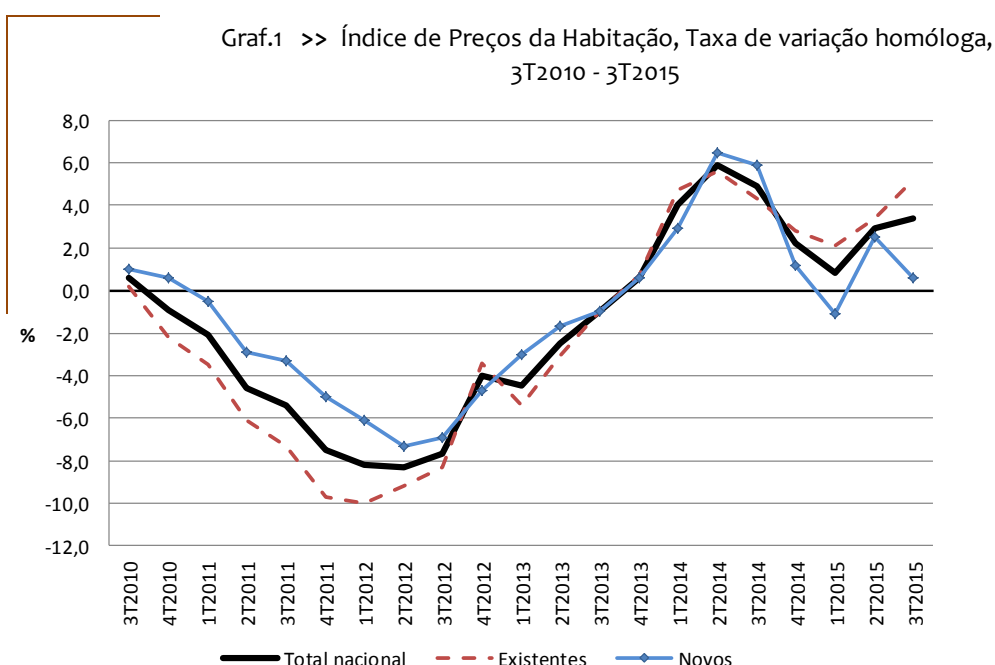
Índice de Preços da Habitação 3º trimestre de 2015

Taxa de variação homóloga do índice de preços da habitação foi 3,4%

No terceiro trimestre de 2015, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) apresentou um aumento de 3,4% face ao mesmo período do ano transato. Esta taxa foi superior em 0,5 pontos percentuais (p.p.) à verificada no período precedente. Por segmento, os alojamentos existentes apresentaram, pelo quarto período consecutivo, uma variação (5,2%) superior à verificada nos alojamentos novos (0,6%).

O IPHab aumentou 0,1% em relação ao trimestre anterior, tendo os alojamentos existentes registado uma variação superior em 2,9 p.p. à observada nos alojamentos novos (1,1% e -1,8%, respetivamente).

Entre julho e setembro de 2015 foram transacionados 27 239 alojamentos, o que representou um acréscimo de 33,2% face a idêntico período do ano anterior (39,8% e 10,7% para os alojamentos existentes e novos, pela mesma ordem).



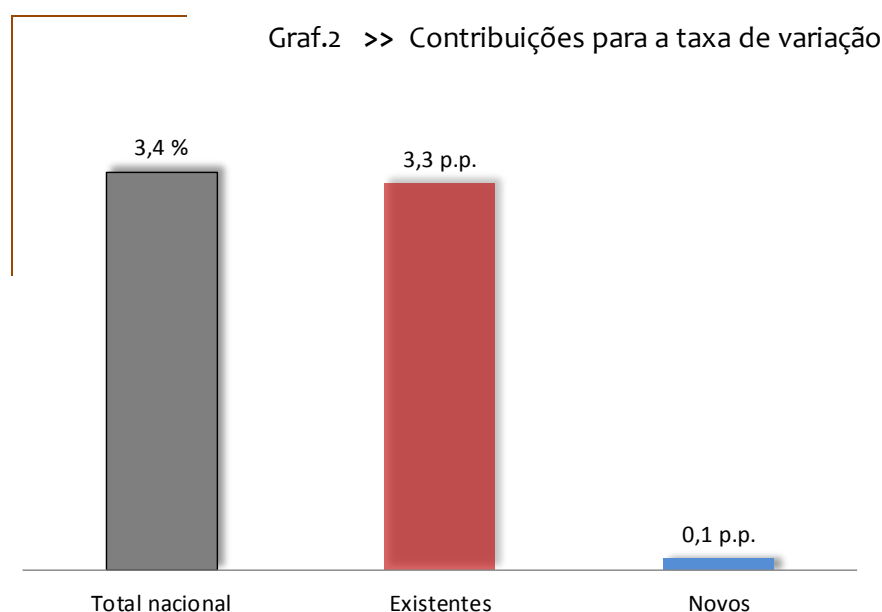
1. Índice de Preços da Habitação

1.1. Taxa de variação homóloga

No trimestre em análise, o IPHhab registou uma taxa de variação homóloga de 3,4%, resultado superior em 0,5 p.p. ao observado no segundo trimestre de 2015. Com este resultado, completa-se um período de dois anos em que o IPHhab tem vindo a apresentar taxas de variação de sinal positivo.

À semelhança dos três trimestres anteriores, os preços dos alojamentos existentes (5,2%) aumentaram mais que o dos alojamentos novos (0,6%). Apesar de terem sido ambas de sinal positivo, as taxas de variação para os alojamentos existentes e para os novos mostraram evoluções distintas, observando-se uma aceleração dos preços do primeiro grupo em 1,8 p.p. e os alojamentos novos uma desaceleração de 1,9 p.p., comparativamente com o registado no segundo trimestre de 2015.

Tal como se pode observar no gráfico seguinte, a grande contribuição para a formação da taxa de variação homóloga do IPHhab foi dada pelos alojamentos existentes, responsáveis por 3,3 p.p. da variação total do IPHhab (3,4%).

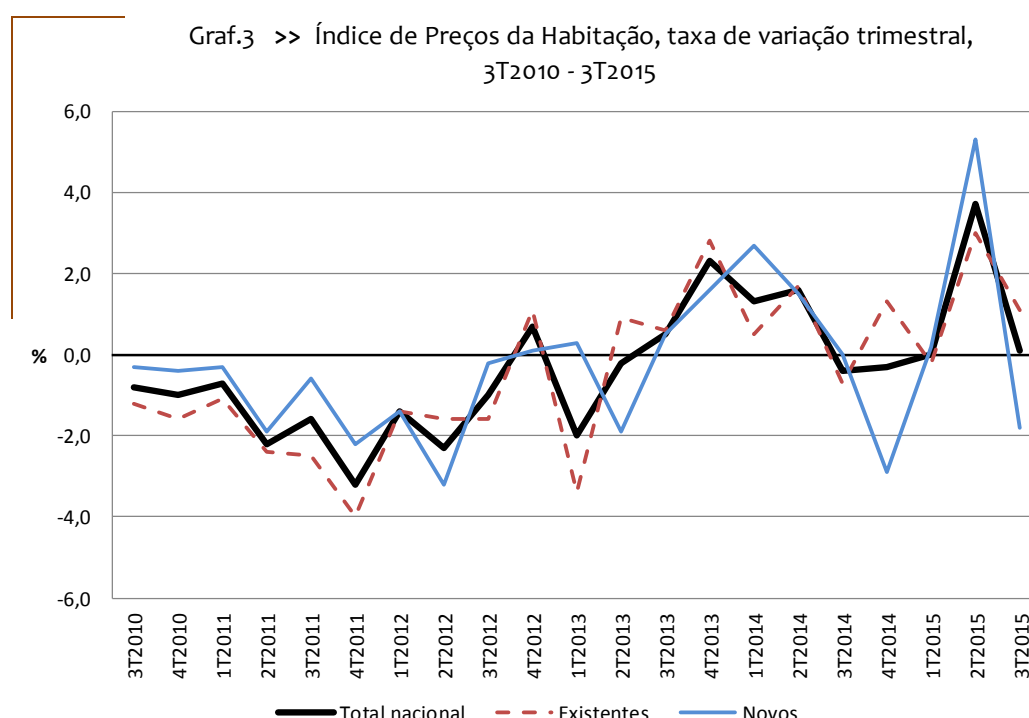


A título comparativo, assinala-se o facto dos alojamentos novos terem sido responsáveis por 2,9% da variação observada no terceiro trimestre de 2015 pelo indicador global enquanto que, no trimestre anterior, os mesmos representaram 26,7%.

1.2. Taxa de variação trimestral

Entre o segundo e o terceiro trimestres de 2015, o IPHAB evidenciou um crescimento nos preços das habitações de 0,1%, o que representou uma diminuição de 3,6 p.p. face à taxa observada no trimestre transato. Neste período, enquanto os alojamentos existentes registaram, pelo segundo trimestre consecutivo, um crescimento dos preços (1,1%), os alojamentos novos apresentaram uma taxa de variação de sinal negativo (-1,8%).

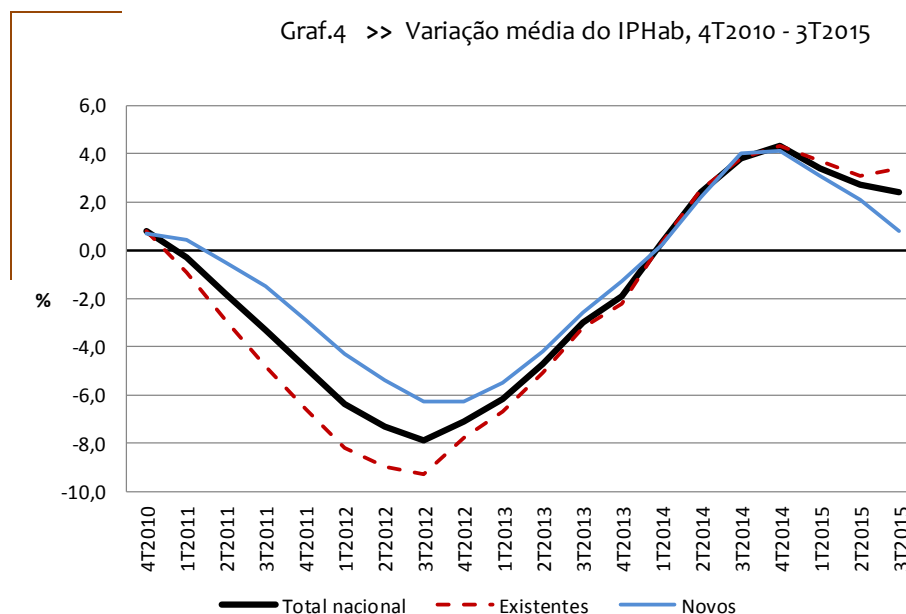
No gráfico seguinte é apresentada a evolução da taxa de variação trimestral do IPHAB para o total nacional, alojamentos existentes e alojamentos novos, nos últimos cinco anos.



1.3. Taxa de variação média anual

No terceiro trimestre de 2015, a taxa de variação média anual do IPHAB foi 2,4%, inferior em 0,3 p.p. à observada no trimestre precedente (2,7%). Neste período, os alojamentos existentes, tal como tem vindo a ser observado desde o quarto trimestre de 2014, apresentaram uma taxa de variação média superior à dos alojamentos novos (3,4% e 0,8%, respetivamente).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação média do IPHAB observadas para o período compreendido entre o final de 2010 e o terceiro trimestre de 2015.



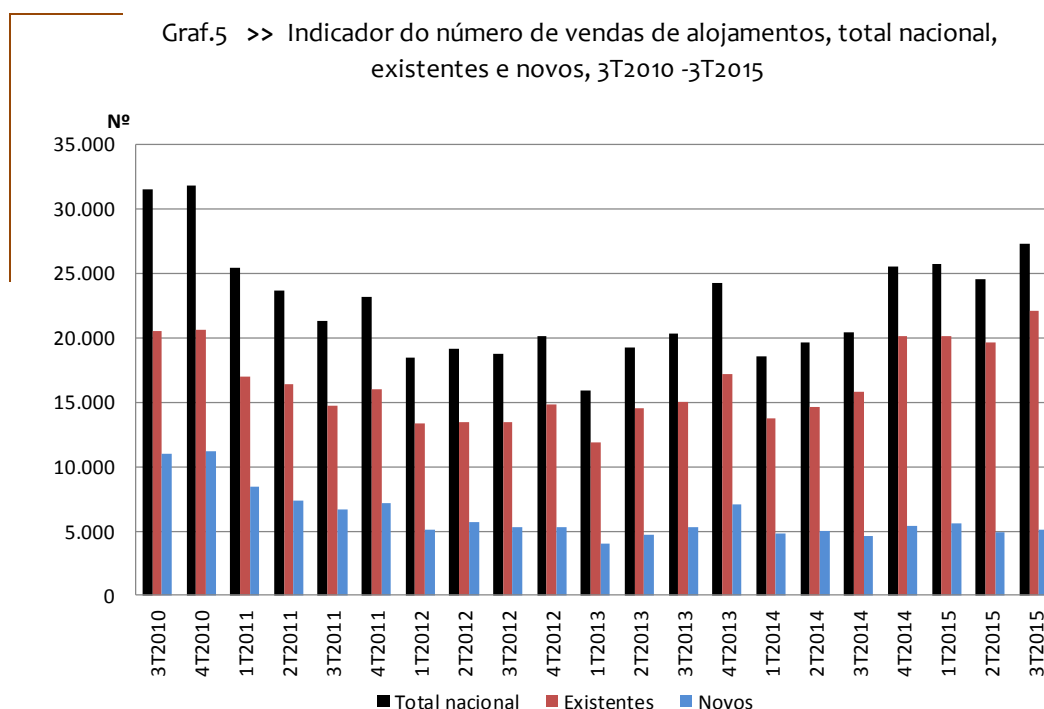
2. Vendas de alojamentos familiares

No terceiro trimestre de 2015 transacionaram-se 27 239 alojamentos, o valor mais elevado desde o quarto trimestre de 2010. Por segmento, foram transacionados 5 145 alojamentos novos o que, em termos relativos, representou 18,9% do total, o que constitui o valor percentual mais baixo da série disponível.

Entre julho e setembro de 2015, o número de transações aumentou 33,2% face ao mesmo período do ano anterior, perfazendo um total de dez trimestres consecutivos com taxas de variação (homólogas) de sinal positivo. Neste trimestre, os alojamentos existentes apresentaram um ritmo de crescimento, em relação ao mesmo período do ano anterior, quase quatro vezes superior ao observado nos alojamentos novos (39,8% e 10,7%, respetivamente).

Entre o segundo e o terceiro trimestres de 2015, o indicador do número de vendas de alojamentos registou uma taxa de variação de 11,1% (-4,7% no trimestre anterior). Por tipo de alojamento, tanto os alojamentos existentes como os alojamentos novos apresentaram taxas de variação de sinal positivo, pese embora com amplitudes distintas (12,9% e 4,2% respetivamente).

No gráfico seguinte é apresentada a evolução do número das vendas de alojamentos para o período compreendido entre o terceiro trimestre de 2010 e o terceiro trimestre de 2015.



Considerando os últimos quatro períodos disponíveis, foram transacionados, em média, 25 750 alojamentos familiares por trimestre em Portugal. É necessário recuar até ao período compreendido entre o terceiro trimestre de 2010 e o segundo de 2011 para encontrar um registo superior no número médio de transações (28 101).

O peso das transações de alojamentos existentes no total das transações voltou a aumentar, representando 79,5% de todas as transações realizadas nos últimos quatro trimestres para os quais existem dados (um valor superior em 0,9 p.p. ao observado entre o terceiro trimestre de 2014 e o segundo trimestre de 2015).



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 2015, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 66% e 34% do IPHab, respetivamente.

Taxa de variação trimestral

A variação trimestral compara índices entre 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

Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

Alojamentos familiares existentes

Alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.

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

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.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1269>).

Data do próximo destaque

O IPHab do 4º trimestre de 2015 será divulgado a 22 de março de 2016.

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
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
1T2014	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
2T2014	91,01	88,18	94,51	1,6	1,7	1,5	5,9	5,6	6,5	2,4	2,5	2,2	19 637	14 667	4 970
3T2014	90,64	87,59	94,52	-0,4	-0,7	0,0	4,9	4,3	5,9	3,8	3,8	4,0	20 454	15 808	4 646
4T2014	90,34	88,72	91,81	-0,3	1,3	-2,9	2,2	2,8	1,2	4,3	4,3	4,1	25 534	20 093	5 441
1T2015	90,30	88,55	92,02	0,0	-0,2	0,2	0,8	2,1	-1,1	3,4	3,7	3,1	25 716	20 162	5 554
2T2015	93,68	91,18	96,88	3,7	3,0	5,3	2,9	3,4	2,5	2,7	3,1	2,1	24 512	19 576	4 936
3T2015	93,75	92,16	95,11	0,1	1,1	-1,8	3,4	5,2	0,6	2,4	3,4	0,8	27 239	22 094	5 145