

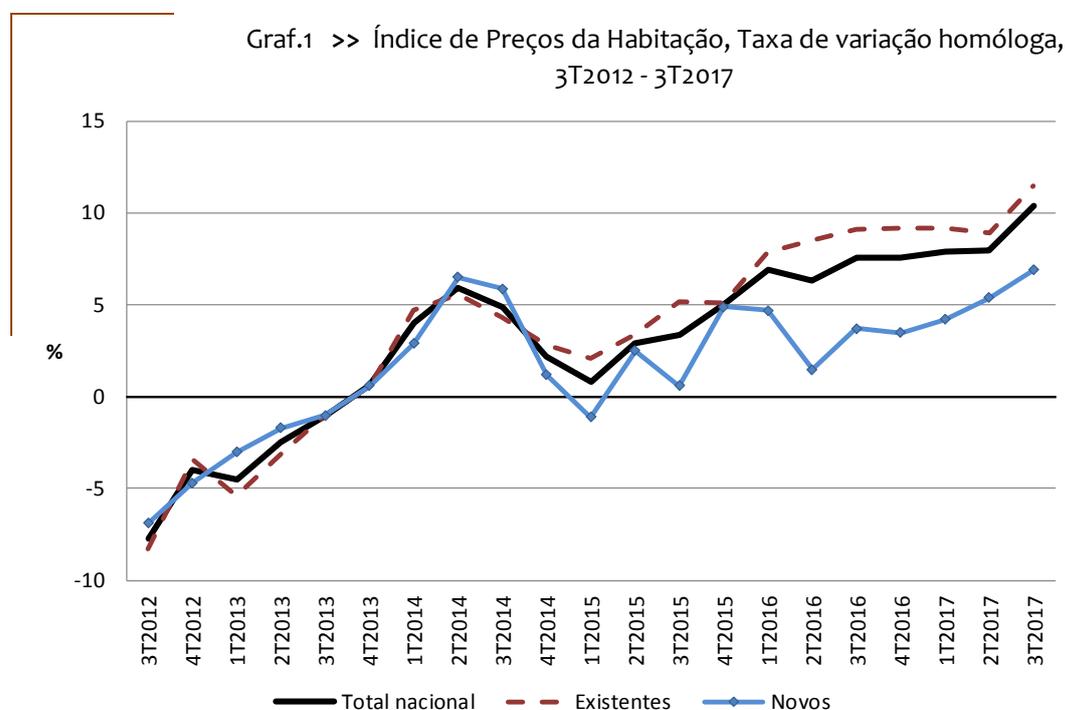
Índice de Preços da Habitação  
3º trimestre de 2017

**Taxa de variação homóloga do índice de preços da habitação foi 10,4%**

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou, no terceiro trimestre de 2017, 10,4% em relação a idêntico período de 2016 (variação homóloga de 8,0% no trimestre anterior). Esta taxa de variação, a mais elevada da série disponível desde 2009, foi essencialmente determinada pelo comportamento do preço dos alojamentos existentes que aumentaram 11,5% em termos homólogos. Os preços dos alojamentos novos também cresceram de forma significativa, aumentando 6,9% face ao terceiro trimestre do ano anterior.

O IPHab aumentou 3,5% entre o segundo e terceiro trimestres de 2017. Para este período, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 4,1% e o dos novos 1,7%.

No terceiro trimestre de 2017 foram transacionados 38 783 alojamentos, um novo máximo da série disponível. O valor das vendas realizadas entre julho e setembro de 2017 aproximou-se pela primeira vez dos 4,9 mil milhões de euros.



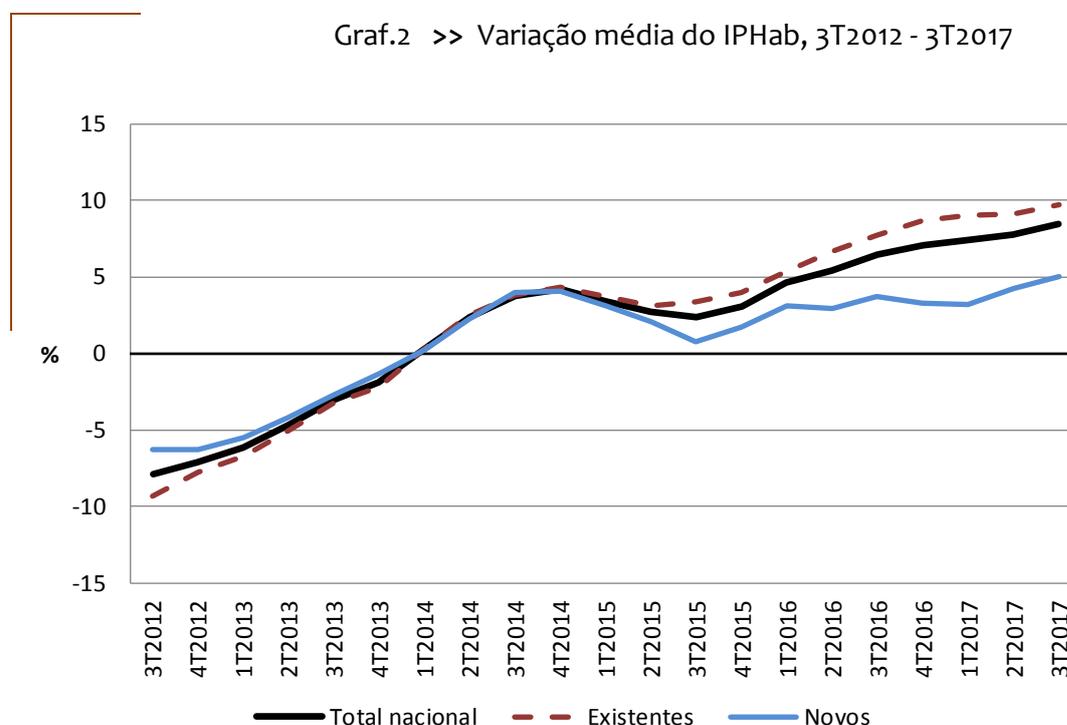
## 1. Índice de Preços da Habitação (100 = 2015)

No terceiro trimestre de 2017, o IPHab registou um aumento de 10,4% em termos homólogos, o que constitui a mais elevada taxa de variação da série disponível desde 2009. Para este resultado contribuiu decisivamente o comportamento do preço dos alojamentos existentes que observaram, pela primeira vez, uma taxa de variação positiva de dois dígitos (11,5%). Os alojamentos novos registaram, pelo terceiro mês consecutivo, um aumento no ritmo de crescimento dos preços tendo-se fixado em 6,9%.

O IPHab cresceu 3,5% entre o segundo e o terceiro trimestre de 2017, mais 0,3 p.p. do que no período anterior. Este valor foi influenciado pelo comportamento dos preços dos alojamentos existentes, os quais registaram uma taxa de variação de 4,1% no terceiro trimestre (2,5% e 3,2%, no primeiro e segundo trimestres, respetivamente). No caso dos preços dos alojamentos novos, embora tenham registado um aumento (1,7%), o ritmo foi inferior ao do trimestre anterior (3,3%).

Entre julho e setembro de 2017, a taxa de variação média anual do IPHab fixou-se nos 8,5%, o que representa um acréscimo de 0,7 p.p. face ao trimestre anterior. Em termos médios anuais, os alojamentos existentes voltaram a evidenciar uma taxa de variação superior à observada nos alojamentos novos, 9,7% e 5,0%, respetivamente.

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre o terceiro trimestre de 2012 e o mesmo período de 2017.



## 2. Número e valor das vendas de alojamentos

### 2.1. Comportamento global

Entre julho e setembro de 2017 foram transacionados 38 783 alojamentos, um novo máximo da série disponível. Este número de transações correspondeu a um aumento de 23,0% em termos homólogos, a taxa mais elevada de 2017 (19,4% e 16,1% no primeiro e segundo trimestres, respetivamente).

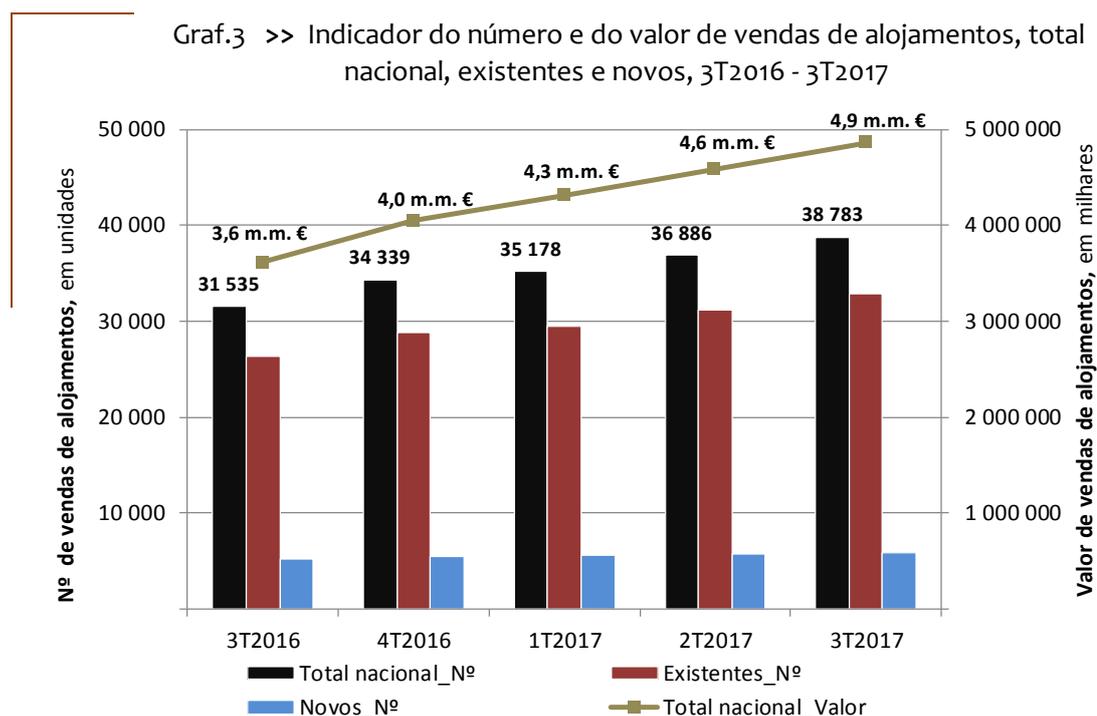
Os alojamentos existentes representaram a maioria das vendas (84,7%) tendo atingido as 32 864 transações, o que representou um aumento de 24,8% em termos homólogos, a maior taxa de variação desde o segundo trimestre de 2016. Por outro lado, as vendas de alojamentos novos aumentaram 14,0% face ao mesmo período do ano transato, o que representa a taxa de variação mais elevada desde o primeiro trimestre de 2015.

O número das transações aumentou 5,1% entre o segundo e terceiro trimestres de 2017, mais 0.2 p.p. face ao trimestre anterior. Este foi o segundo trimestre consecutivo em que se verificou uma intensificação no ritmo de crescimento do número de habitações transacionadas. Ambos os segmentos de mercado evidenciaram aumentos nas vendas de alojamentos. No entanto, este foi mais expressivo no caso dos alojamentos existentes (5,5%) do que no dos alojamentos novos (3,2%).

No terceiro trimestre de 2017, o valor dos alojamentos transacionados aproximou-se dos 4,9 mil milhões de euros. Este valor é superior em 34,4% ao registado em idêntico período de 2016, a taxa mais elevada dos últimos dois anos.

Por comparação com o trimestre anterior, o valor dos alojamentos vendidos aumentou 6,0%. Este foi o quarto trimestre consecutivo em que o valor das vendas aumentou entre dois trimestres consecutivos. No período em análise, o valor das transações dos alojamentos existentes excedeu ligeiramente os 3,9 mil milhões de euros, tendo o valor dos alojamentos novos atingido 933 milhões de euros.

O gráfico seguinte apresenta a evolução do número e do valor das vendas de alojamentos nos últimos cinco trimestres.



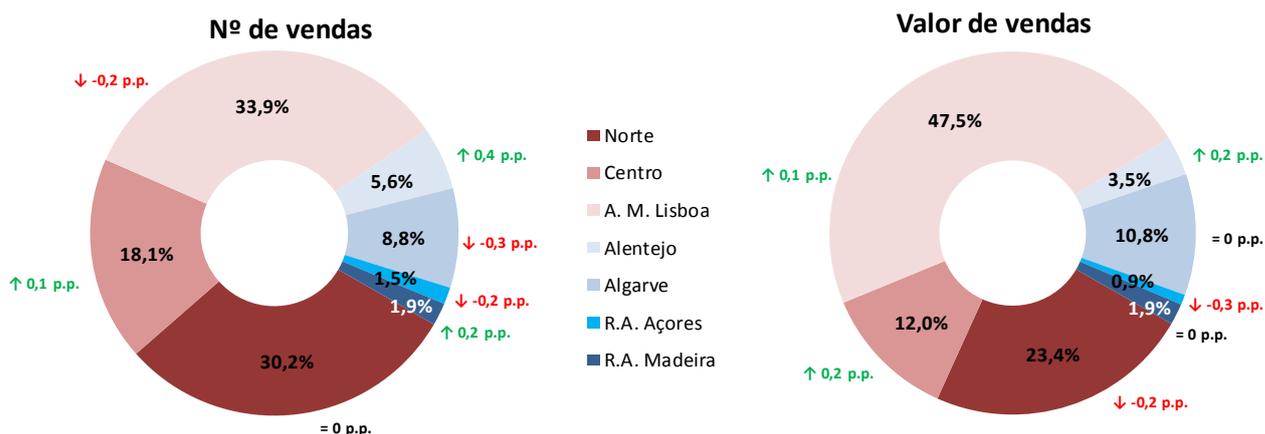
## 2.2. Análise regional

A Área Metropolitana de Lisboa, o Norte e o Centro registaram máximos no número de vendas, reunindo as duas primeiras regiões cerca de 64% do total das transações realizadas no terceiro trimestre de 2017. O Norte excedeu, pela primeira vez, as 11 mil transações, sendo 6 719 realizadas na Área Metropolitana do Porto (57,4% do total da região Norte). O Centro, por seu lado, superou pela primeira vez a fasquia das 7 mil transações e a Área Metropolitana de Lisboa ultrapassou, pelo segundo trimestre consecutivo, as 13 mil vendas.

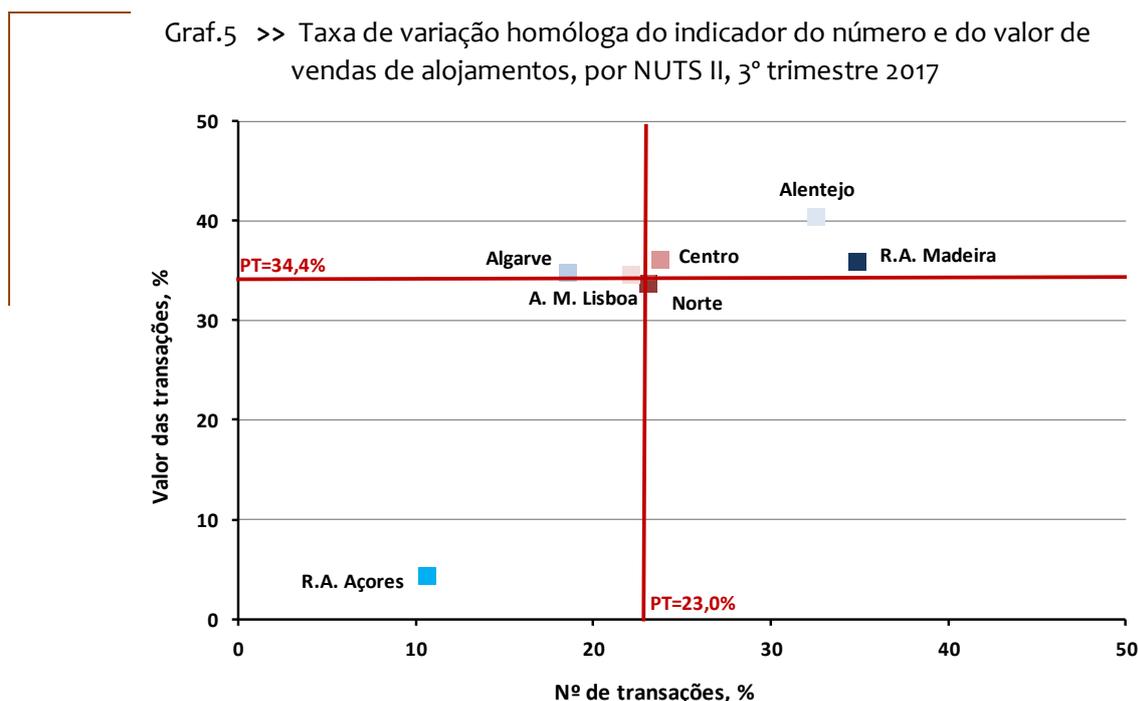
Relativamente ao valor das vendas de alojamentos familiares, a informação apurada entre julho e setembro de 2017 revela igualmente a elevada concentração em algumas regiões do País. Assim, mais de 70% do valor das transações foram realizadas na Área Metropolitana de Lisboa e na região Norte. A Área Metropolitana de Lisboa voltou a exceder os 2 mil milhões de euros pelo terceiro trimestre consecutivo. Este valor representa 47,5% do total transacionado em Portugal, 0.1 p.p. acima do observado em igual trimestre do ano anterior. As regiões do Centro e do Alentejo foram aquelas que, em conjunto com a Área Metropolitana de Lisboa, aumentaram a importância relativa no total das vendas realizadas no País (mais 0,2 p.p. face às percentagens observadas no terceiro trimestre de 2016).

No gráfico 4 é disponibilizada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país no terceiro trimestre de 2017.

Graf.4 >> Distribuição relativa do número e do valor da venda de alojamentos, por NUTS II, 3º trimestre 2017 (diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)



O gráfico 5 posiciona as diferentes Regiões do País tendo em conta as taxas de variação homóloga do número (eixo horizontal) e valor das transações (eixo vertical). Para uma melhor comparação da evolução das Regiões face ao total nacional, as taxas de variação para o conjunto do território nacional do número e valor das transações são igualmente apresentadas no gráfico (eixos a vermelho).



O terceiro trimestre de 2017 foi o quarto período consecutivo em que se verificaram aumentos em termos homólogos no número e valor dos alojamentos transacionados em todas as regiões.

A Região Autónoma da Madeira (34,9%) e o Alentejo (32,5%) foram aquelas que mostraram os maiores incrementos no número das transações face a idêntico período do ano anterior. Na situação oposta figuraram a Região Autónoma dos Açores e o Algarve com crescimentos de 10,7% e 18,6%, respetivamente.

No período em análise, com exceção da Região Autónoma dos Açores que apresentou um aumento de 4,3%, todas as regiões consideradas registaram taxas de crescimento do valor transacionado acima dos 30%. Destes, destaca-se o Alentejo, que atingiu a maior taxa de variação homóloga (40,3%).

## 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 = 2015. 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 2017, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 77% e 23% 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.

### **Indicador do número de vendas de alojamentos familiares**

A compilação deste indicador tem por base informação proveniente do IMT relativamente às transações de artigos urbanos realizadas em Portugal cuja afetação é residencial. 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. O número de vendas de alojamentos é igualmente disponibilizado para todas as NUTS II e para as Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

### **Indicador do valor das vendas de alojamentos familiares**

Tal como o indicador do número de vendas de alojamentos familiares, este indicador tem como base informação proveniente do IMT relativamente às transações de artigos urbanos realizadas em Portugal cuja afetação é residencial. À semelhança do indicador sobre o número das vendas de alojamentos, são apenas consideradas transações por inteiro. O valor de vendas de alojamentos é disponibilizado para todas as NUTS II e para as Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

### **Informação adicional**

O documento metodológico do IPHab encontra-se disponível no sítio do Instituto Nacional de Estatística (<http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1464>).

### **Data prevista do próximo destaque**

23 de março de 2018.

**Anexo I: Índice de Preços da Habitação (\*) e número de vendas de alojamentos**  
**Total nacional, 3º trimestre de 2011 - 3º trimestre de 2017**

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
<b>3T2011</b>	<b>101,49</b>	101,38	101,84	<b>-1,6</b>	-2,5	-0,6	<b>-5,4</b>	-7,3	-3,3	<b>-3,3</b>	-4,8	-1,5	<b>21 313</b>	14 682	6 631
<b>4T2011</b>	<b>98,25</b>	97,29	99,56	<b>-3,2</b>	-4,0	-2,2	<b>-7,5</b>	-9,6	-5,0	<b>-4,9</b>	-6,6	-2,9	<b>23 199</b>	16 005	7 194
<b>1T2012</b>	<b>96,84</b>	95,91	98,12	<b>-1,4</b>	-1,4	-1,4	<b>-8,2</b>	-10,0	-6,1	<b>-6,4</b>	-8,2	-4,3	<b>18 440</b>	13 370	5 070
<b>2T2012</b>	<b>94,64</b>	94,40	95,00	<b>-2,3</b>	-1,6	-3,2	<b>-8,3</b>	-9,2	-7,3	<b>-7,3</b>	-9,0	-5,4	<b>19 100</b>	13 401	5 699
<b>3T2012</b>	<b>93,70</b>	92,92	94,77	<b>-1,0</b>	-1,6	-0,2	<b>-7,7</b>	-8,3	-6,9	<b>-7,9</b>	-9,3	-6,3	<b>18 755</b>	13 422	5 333
<b>4T2012</b>	<b>94,31</b>	93,94	94,84	<b>0,7</b>	1,1	0,1	<b>-4,0</b>	-3,4	-4,7	<b>-7,1</b>	-7,8	-6,3	<b>20 103</b>	14 768	5 335
<b>1T2013</b>	<b>92,45</b>	90,72	95,13	<b>-2,0</b>	-3,4	0,3	<b>-4,5</b>	-5,4	-3,0	<b>-6,2</b>	-6,7	-5,5	<b>15 927</b>	11 891	4 036
<b>2T2013</b>	<b>92,25</b>	91,51	93,36	<b>-0,2</b>	0,9	-1,9	<b>-2,5</b>	-3,1	-1,7	<b>-4,7</b>	-5,1	-4,2	<b>19 278</b>	14 522	4 756
<b>3T2013</b>	<b>92,75</b>	92,01	93,85	<b>0,5</b>	0,5	0,5	<b>-1,0</b>	-1,0	-1,0	<b>-3,0</b>	-3,2	-2,7	<b>20 295</b>	14 984	5 311
<b>4T2013</b>	<b>94,89</b>	94,55	95,38	<b>2,3</b>	2,8	1,6	<b>0,6</b>	0,6	0,6	<b>-1,9</b>	-2,2	-1,3	<b>24 275</b>	17 163	7 112
<b>1T2014</b>	<b>96,16</b>	95,02	97,92	<b>1,3</b>	0,5	2,7	<b>4,0</b>	4,7	2,9	<b>0,3</b>	0,3	0,2	<b>18 590</b>	13 743	4 847
<b>2T2014</b>	<b>97,70</b>	96,60	99,41	<b>1,6</b>	1,7	1,5	<b>5,9</b>	5,6	6,5	<b>2,4</b>	2,5	2,2	<b>19 637</b>	14 667	4 970
<b>3T2014</b>	<b>97,31</b>	95,95	99,42	<b>-0,4</b>	-0,7	0,0	<b>4,9</b>	4,3	5,9	<b>3,8</b>	3,8	4,0	<b>20 454</b>	15 808	4 646
<b>4T2014</b>	<b>96,98</b>	97,19	96,57	<b>-0,3</b>	1,3	-2,9	<b>2,2</b>	2,8	1,2	<b>4,2</b>	4,3	4,1	<b>25 534</b>	20 093	5 441
<b>1T2015</b>	<b>96,94</b>	97,01	96,80	<b>0,0</b>	-0,2	0,2	<b>0,8</b>	2,1	-1,1	<b>3,4</b>	3,7	3,1	<b>25 716</b>	20 162	5 554
<b>2T2015</b>	<b>100,57</b>	99,89	101,90	<b>3,7</b>	3,0	5,3	<b>2,9</b>	3,4	2,5	<b>2,7</b>	3,1	2,1	<b>24 512</b>	19 576	4 936
<b>3T2015</b>	<b>100,65</b>	100,96	100,04	<b>0,1</b>	1,1	-1,8	<b>3,4</b>	5,2	0,6	<b>2,4</b>	3,4	0,8	<b>27 239</b>	22 094	5 145
<b>4T2015</b>	<b>101,84</b>	102,14	101,26	<b>1,2</b>	1,2	1,2	<b>5,0</b>	5,1	4,9	<b>3,1</b>	4,0	1,7	<b>29 835</b>	24 067	5 768
<b>1T2016</b>	<b>103,67</b>	104,66	101,34	<b>1,8</b>	2,5	0,1	<b>6,9</b>	7,9	4,7	<b>4,6</b>	5,4	3,1	<b>29 464</b>	23 956	5 508
<b>2T2016</b>	<b>106,91</b>	108,34	103,46	<b>3,1</b>	3,5	2,1	<b>6,3</b>	8,5	1,5	<b>5,4</b>	6,7	2,9	<b>31 768</b>	26 329	5 439
<b>3T2016</b>	<b>108,31</b>	110,18	103,76	<b>1,3</b>	1,7	0,3	<b>7,6</b>	9,1	3,7	<b>6,5</b>	7,7	3,7	<b>31 535</b>	26 341	5 194
<b>4T2016</b>	<b>109,57</b>	111,53	104,77	<b>1,2</b>	1,2	1,0	<b>7,6</b>	9,2	3,5	<b>7,1</b>	8,7	3,3	<b>34 339</b>	28 876	5 463
<b>1T2017</b>	<b>111,89</b>	114,34	105,58	<b>2,1</b>	2,5	0,8	<b>7,9</b>	9,2	4,2	<b>7,4</b>	9,0	3,2	<b>35 178</b>	29 511	5 667
<b>2T2017</b>	<b>115,51</b>	118,03	109,02	<b>3,2</b>	3,2	3,3	<b>8,0</b>	8,9	5,4	<b>7,8</b>	9,1	4,2	<b>36 886</b>	31 150	5 736
<b>3T2017</b>	<b>119,60</b>	122,82	110,92	<b>3,5</b>	4,1	1,7	<b>10,4</b>	11,5	6,9	<b>8,5</b>	9,7	5,0	<b>38 783</b>	32 864	5 919

Nota: (\*) índice base 100 = 2015. Ver notas técnicas para definição das taxas de variação do índice.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais

**Anexo II: Valor (\*) e número de vendas de alojamentos familiares - TOTAL**  
**Total nacional e por regiões, 3º trimestre 2011 - 3º trimestre de 2017**

Período	PORTUGAL		Norte				Centro		Área Metropolitana de Lisboa		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº
					Valor (10³ euros)	Nº												
3T2011	2 267 907	21 313	635 411	7 153	392 970	3 830	364 821	4 581	833 256	5 709	98 032	1 331	250 802	1 721	27 500	348	58 086	470
4T2011	2 456 555	23 199	714 007	7 610	447 364	4 066	379 893	4 663	872 095	6 326	118 318	1 383	266 917	2 128	35 884	440	69 442	649
1T2012	1 927 800	18 440	534 762	6 021	345 025	3 260	289 763	3 722	721 841	5 231	79 095	1 049	218 245	1 625	26 210	354	57 885	438
2T2012	1 931 395	19 100	511 833	6 198	335 840	3 616	298 372	3 769	756 247	5 559	84 895	1 209	223 617	1 756	14 942	236	41 489	373
3T2012	1 812 249	18 755	503 694	6 211	302 311	3 259	288 799	3 919	618 789	4 828	75 548	1 038	220 352	1 603	32 147	431	72 920	725
4T2012	2 054 821	20 103	512 317	6 167	311 625	3 264	301 635	4 166	797 669	5 734	82 341	1 232	230 153	1 754	47 730	477	82 976	573
1T2013	1 573 794	15 927	396 866	5 013	237 398	2 694	242 576	3 232	632 626	4 770	62 109	948	169 804	1 338	16 139	231	53 675	395
2T2013	1 922 703	19 278	477 955	5 995	302 525	3 362	276 195	3 723	804 493	5 905	77 334	1 252	224 061	1 768	18 679	234	43 985	401
3T2013	2 117 652	20 295	523 989	6 295	330 443	3 384	269 258	3 899	909 874	5 986	74 645	1 111	267 309	2 242	25 978	373	46 597	389
4T2013	2 704 766	24 275	635 560	7 060	422 606	4 060	357 128	4 558	1 140 482	7 590	112 440	1 528	372 928	2 675	32 307	403	53 921	461
1T2014	2 103 538	18 590	481 303	5 603	300 134	2 962	253 976	3 318	946 509	6 096	79 091	1 099	276 670	1 818	19 691	285	46 297	371
2T2014	2 287 940	19 637	510 421	5 701	332 323	3 253	275 311	3 671	1 025 992	6 435	82 215	1 110	333 766	2 100	18 745	254	41 489	366
3T2014	2 270 175	20 454	506 134	6 171	324 223	3 315	279 557	3 913	1 038 427	6 412	77 213	1 094	302 184	2 205	20 529	286	46 132	373
4T2014	2 879 367	25 534	629 926	7 624	383 504	3 923	363 065	5 041	1 326 988	7 995	97 140	1 426	354 430	2 435	42 228	562	65 590	451
1T2015	3 031 232	25 716	663 418	7 474	421 554	4 214	351 455	4 727	1 392 264	8 169	102 635	1 451	386 314	2 930	27 531	311	107 614	654
2T2015	2 872 690	24 512	655 968	7 192	441 380	4 192	341 419	4 432	1 329 323	8 173	96 015	1 362	379 111	2 570	21 393	303	49 461	480
3T2015	3 077 389	27 239	697 899	8 057	450 137	4 418	374 228	4 910	1 401 297	8 994	112 583	1 535	411 926	2 876	27 735	390	51 720	477
4T2015	3 493 876	29 835	794 859	8 727	521 209	4 984	411 796	5 403	1 616 789	9 981	126 752	1 757	443 712	3 015	35 660	440	64 307	512
1T2016	3 424 551	29 464	798 707	8 735	524 767	5 035	395 615	4 980	1 581 665	10 453	116 611	1 593	415 675	2 749	33 635	401	82 642	553
2T2016	3 718 224	31 768	830 684	8 980	546 089	5 348	433 710	5 425	1 747 666	11 311	142 022	1 831	468 783	3 244	37 027	454	58 332	523
3T2016	3 617 902	31 535	853 133	9 518	554 316	5 398	428 306	5 664	1 714 917	10 756	120 500	1 638	390 871	2 865	42 596	532	67 579	562
4T2016	4 047 495	34 339	906 377	9 923	585 498	5 620	483 225	6 040	1 914 969	11 791	139 849	1 971	492 999	3 503	42 796	502	67 281	609
1T2017	4 312 982	35 178	982 350	10 236	651 996	6 090	479 122	5 976	2 089 822	12 381	152 751	1 946	474 873	3 370	48 944	576	85 119	693
2T2017	4 585 612	36 886	1 038 860	10 752	706 207	6 494	519 017	6 219	2 209 146	13 111	157 305	2 050	543 363	3 621	44 895	517	73 028	616
3T2017	4 861 127	38 783	1 139 491	11 714	755 137	6 719	582 644	7 014	2 306 796	13 140	169 074	2 171	526 916	3 397	44 428	589	91 778	758

**Nota:** (\*) Por razões de arredondamento dos valores os totais podem não corresponder exatamente à soma das parcelas.

**Fonte:** Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais