

28 de junho de 2018

Índice de Preços das Propriedades Comerciais

2017

Preços dos imóveis comerciais aumentaram 3,3% em 2017

Em 2017, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) apresentou uma variação média anual de 3,3%, acelerando 1,3 pontos percentuais (p.p.) em relação a 2016.

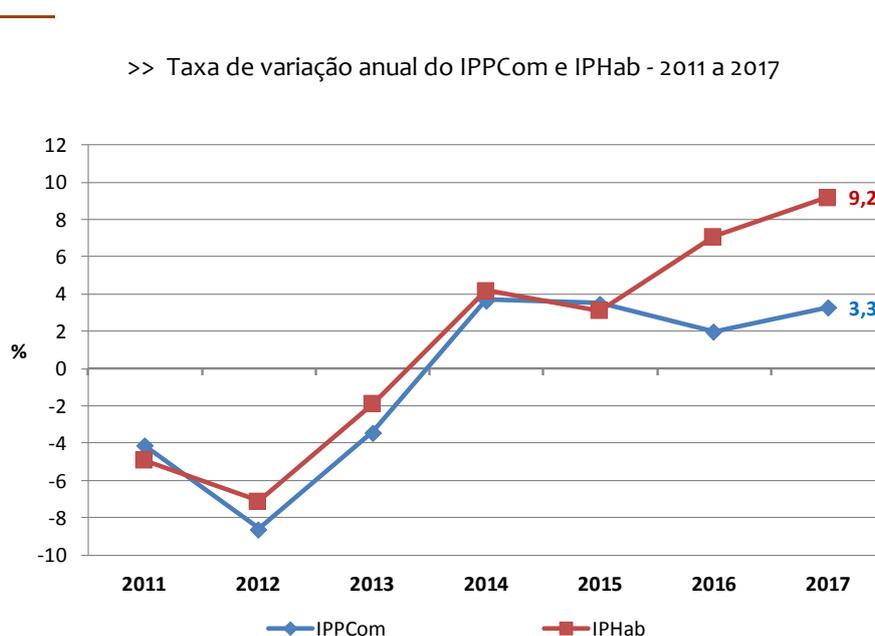
Apesar desta aceleração, o aumento observado nos preços das propriedades comerciais em 2017 manteve-se a um nível significativamente menor que o observado nos imóveis residenciais (9,2%).

1. Índice de Preços das Propriedades Comerciais

Em 2017, o mercado das propriedades comerciais continuou a mostrar alguma dinâmica de crescimento dos preços, tendo-se registado uma taxa de variação média anual de 3,3%. Este valor superou em 1,3 p.p. a taxa de variação observada em 2016.

Comparativamente com o Índice de Preços da Habitação (IPHab), o crescimento dos preços dos imóveis comerciais foi inferior em 5,9 p.p. ao evidenciado pelos imóveis residenciais. A diferença registada em 2017 entre o IPPCom e IPHab acentuou-se face ao ano anterior, passando de 5,1 p.p. em 2016 para 5,9 p.p..

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais dos últimos sete anos dos dois principais indicadores da evolução de preços do mercado imobiliário nacional.



NOTAS EXPLICATIVAS

Índice de Preços de Propriedades Comerciais

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCoM) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional.

À semelhança do Índice de Preços da habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde Julho de 2014, a compilação do IPPCoM utiliza informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela AT com base num Protocolo de Colaboração celebrado entre estas duas instituições. O INE agradece a colaboração da AT nesta área.

A metodologia de cálculo do IPPCoM baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de “preços hedónicos”. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

O IPPCoM é um índice encadeado com base 100 = 2015. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do índice permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações das propriedades comerciais realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

Taxa de variação média anual

A variação média compara o índice médio de um ano com o do ano imediatamente anterior.

Prédios comerciais

Prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

Informação adicional

O documento metodológico do IPPCoM encontra-se disponível no *sítio* do Instituto Nacional de Estatística ([DMet IPPCoM1.docx](#)).

**Anexo: Índices de preços de imóveis comerciais e residenciais
(Total nacional, 2009 - 2017)**

Ano	Índices ^(*)		Variação média (%)	
	IPPCom	IPHab	IPPCom	IPHab
2009	112,33	106,54	-	-
2010	110,05	107,36	-2,0	0,8
2011	105,52	102,09	-4,1	-4,9
2012	96,43	94,87	-8,6	-7,1
2013	93,15	93,09	-3,4	-1,9
2014	96,59	97,04	3,7	4,2
2015	100,00	100,00	3,5	3,1
2016	101,98	107,12	2,0	7,1
2017	105,38	117,02	3,3	9,2

Nota: ^(*) Índices base 100 = 2015.

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