

29 de maio de 2019

Índice de Preços das Propriedades Comerciais 2018

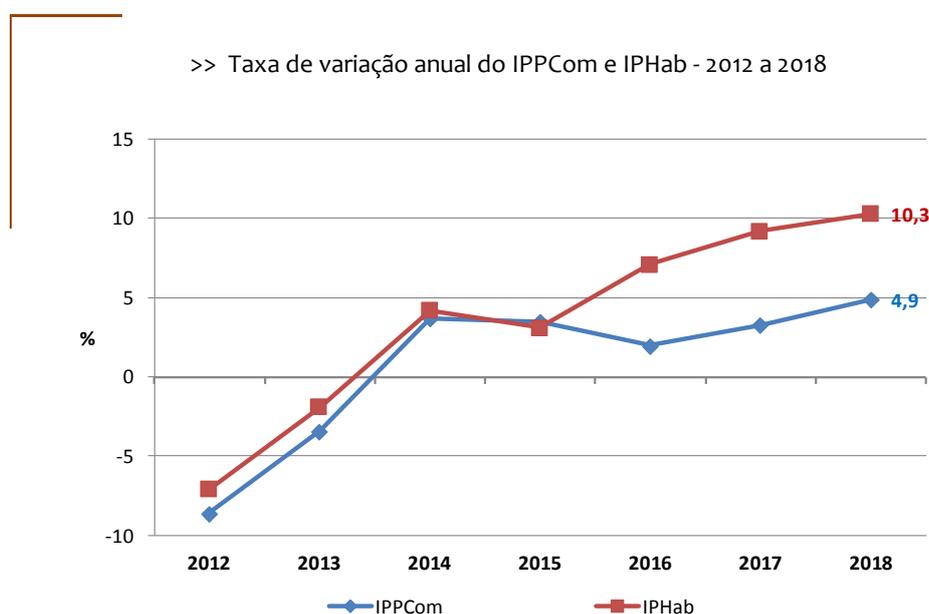
Preços dos imóveis comerciais aumentaram 4,9% em 2018

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) aumentou 4,9% em 2018, mais 1,6 pontos percentuais (p.p.) que em 2017. Este foi o aumento de preços mais elevado desde 2010 e o segundo ano consecutivo em que houve uma aceleração dos preços das propriedades comerciais. Desde 2016, os preços das propriedades comerciais têm vindo a crescer menos que os das propriedades residenciais.

Em 2018, o IPPCom manteve a trajetória de crescimento iniciada em 2014, tendo registado a mais elevada taxa de variação média anual deste período, 4,9%. Este foi o segundo ano consecutivo em que se registou uma aceleração dos preços das propriedades comerciais, traduzida em aumentos de 2,0%, 3,3% e 4,9%, respetivamente, em 2016, 2017 e 2018.

Tal como nos dois anos anteriores, em 2018, o mercado dos imóveis residenciais voltou a evidenciar um ritmo de crescimento dos preços superior ao das propriedades comerciais, tendo o aumento do Índice de Preços da Habitação (IPHab) superado em 5,4 p.p. a taxa de variação do IPPCom. Comparativamente com o ano anterior, observou-se contudo uma redução da diferença entre as taxas de crescimento dos dois indicadores, que passou de 5,9 p.p., em 2017, para 5,4 p.p., em 2018.

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais dos últimos sete anos do IPPCom e IPHab.



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 - 2018)

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
2018	110,52	129,03	4,9	10,3

Nota: (*) Índices base 100 = 2015.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais