



23 de junho de 2022

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

1º trimestre de 2022

## PREÇOS DA HABITAÇÃO ACELERAM PARA 12,9% NO 1º TRIMESTRE DE 2022

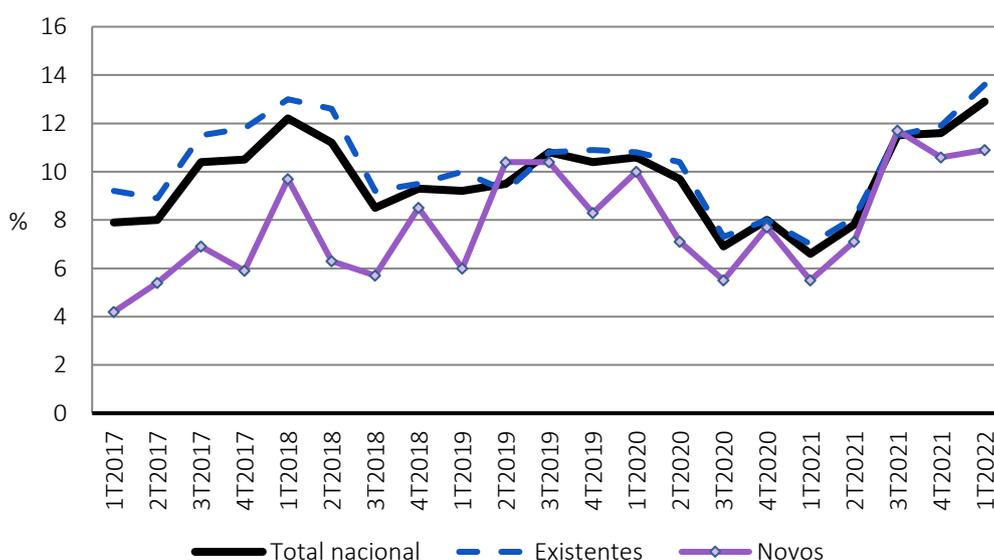
No 1º trimestre de 2022, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 12,9% em termos homólogos, mais 1,3 pontos percentuais (p.p.) que no trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 13,6% e 10,9%, respetivamente.

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 3,8% (2,7% no trimestre precedente). Por categoria, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 4,4%, acima do observado nos alojamentos novos (1,8%).

Entre janeiro e março de 2022, transacionaram-se 43 544 habitações, o que representa uma taxa de variação homóloga de 25,8% (17,2% no trimestre anterior) e uma redução em cadeia de 5,1% (redução de 11,6% em igual período de 2021). No trimestre de referência, o valor das habitações transacionadas foi aproximadamente 8,1 mil milhões de euros, mais 44,4% face a idêntico período de 2021.

No trimestre de referência, as habitações adquiridas por compradores pertencentes ao setor institucional das Famílias corresponderam a 37 840 unidades (86,9% do total), totalizando 7,0 mil milhões de euros (86,1% do total). Neste período, 5,9% do número total de transações (2 556 habitações) envolveram compradores com um domicílio fiscal fora do Território Nacional, percentagem que sobe para os 10,4% se se considerar o valor transacionado.

Figura 1. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2017-1T2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



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

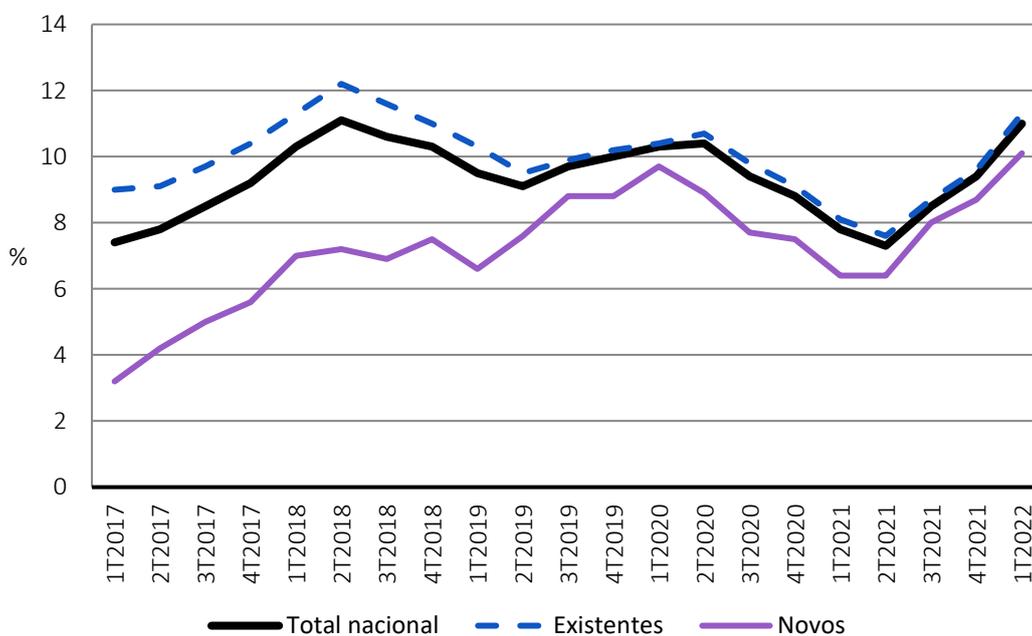
No 1º trimestre de 2022, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 12,9%, 1,3 p.p. acima do trimestre anterior, traduzindo-se no aumento de preços mais expressivo registado desde o início da série do IPHab, no 1º trimestre de 2010. Nos primeiros três meses de 2022, os preços das habitações existentes cresceram de forma mais intensa por comparação com as habitações novas, 13,6% e 10,9%, respetivamente.

O IPHab cresceu 3,8% entre o 4º trimestre de 2021 e o 1º trimestre de 2022 (2,7% no 4º trimestre de 2021 e 2,5% no 1º trimestre de 2021). Por categoria, os preços das habitações existentes aumentaram 4,4%, mais 1,3 p.p. por comparação com o trimestre anterior. Relativamente às habitações novas, a taxa de variação fixou-se em 1,8% (1,7% no 4º trimestre de 2021).

A taxa de variação média anual do IPHab aumentou para 11,0%, no 1º trimestre de 2022, mais 1,6 p.p. que a taxa apurada no trimestre anterior. Neste período, a taxa de variação dos preços das habitações existentes (11,3%) excedeu a registada pelas habitações novas (10,1%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre os primeiros trimestres de 2017 e de 2022.

Figura 2. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação média, 1T2017-1T2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



## 2. Número e valor das transações de alojamentos

### 2.1. Comportamento global

Entre janeiro e março de 2022 foram transacionadas 43 544 habitações, o que representa um aumento de 25,8% face a idêntico período do ano anterior. Fevereiro registou o crescimento homólogo mais intenso (33,7%), enquanto em janeiro e março os aumentos foram 26,2% e 20,0%, respetivamente. De entre as habitações transacionadas, 35 941 corresponderam à categoria de existentes e 7 603 de novas, correspondendo a aumentos homólogos de 25,2% e 28,7%, pela mesma ordem.

O número de transações diminuiu 5,1% entre o 4º trimestre de 2021 e o 1º trimestre de 2022 (variação de -11,6% no 1º trimestre de 2021). Neste período, as transações de habitações existentes apresentaram uma redução mais significativa do que as habitações novas (taxas de variação de -5,8% e -1,4%, respetivamente).

No 1º trimestre de 2022, o valor das transações de alojamentos aproximou-se dos 8,1 mil milhões de euros, dos quais 6,1 mil milhões de euros respeitaram a habitações existentes (75,5% do total). Por comparação com o mesmo período de 2021, os valores apurados para 2022 representam aumentos de 44,4%, no caso do valor total e de 41,8% e 53,4%, no valor das habitações existentes e das habitações novas, respetivamente. Por meses, o aumento homólogo mais expressivo no valor das vendas observou-se em janeiro, 50,7%, seguindo-se fevereiro (49,3%) e março (36,5%).

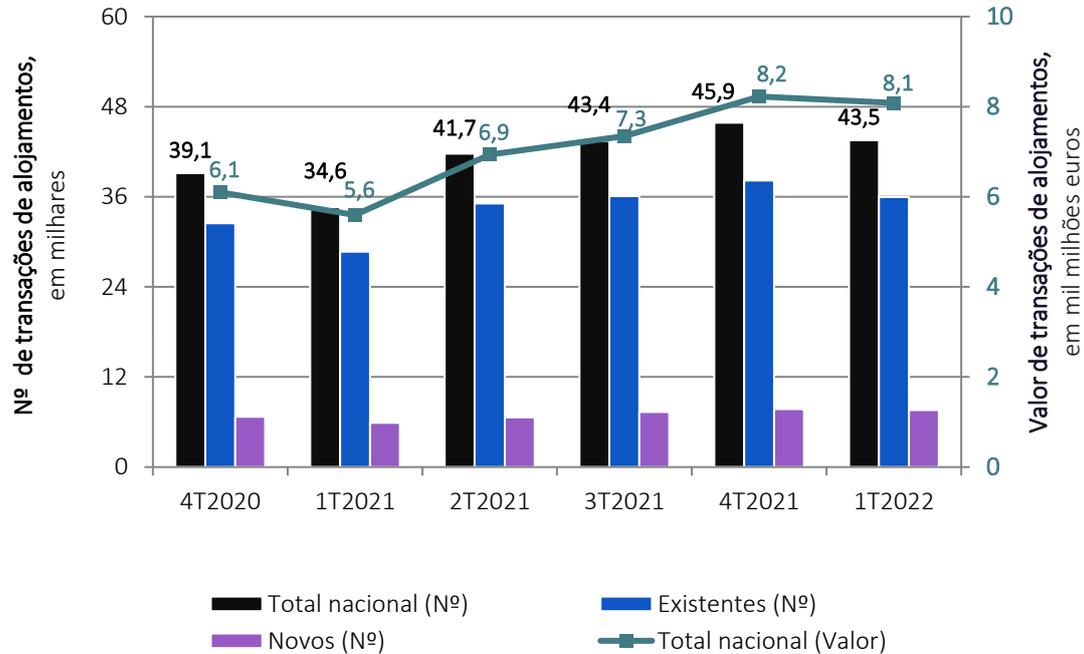
Relativamente ao trimestre anterior, o valor das habitações transacionadas, no 1º trimestre de 2022, decresceu 1,7% (-8,3% no 1º trimestre de 2021). Por categoria, observou-se um aumento de 4,5% no valor das transações das habitações novas e uma taxa de variação de -3,6% no indicador relativo às habitações existentes.

A figura seguinte apresenta a evolução do número e do valor das vendas de alojamentos nos últimos seis trimestres.



Figura 3. Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos,

4T2020-1T2022



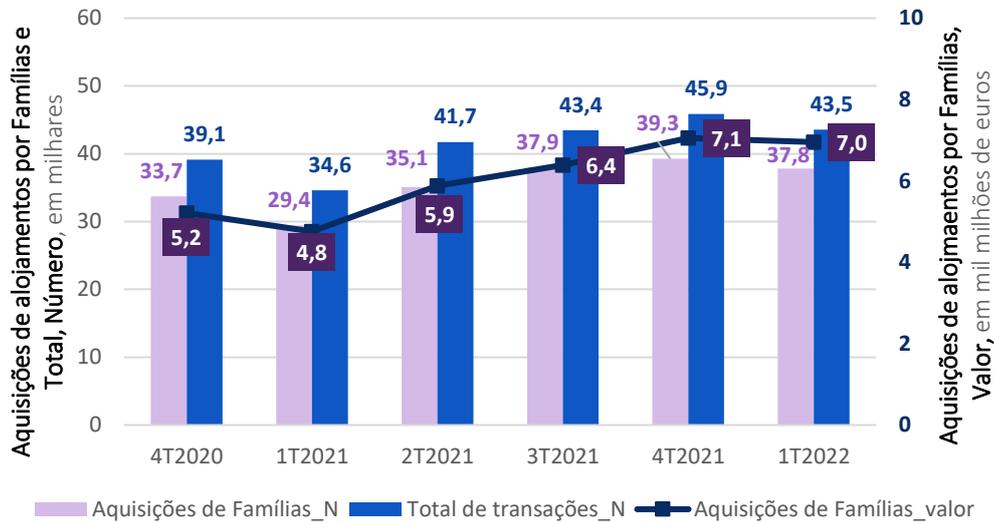
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 1º trimestre de 2022, as habitações adquiridas por compradores pertencentes ao setor institucional das Famílias corresponderam a 37 840 unidades, 86,9% do total (85,6% no 4º trimestre de 2021). Neste período, as transações que envolveram compradores das Famílias aumentaram, em termos homólogos, 28,6% em número e 46,3%, em valor, para um total de 7,0 mil milhões de euros.



Figura 4. Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, por setor institucional do comprador,

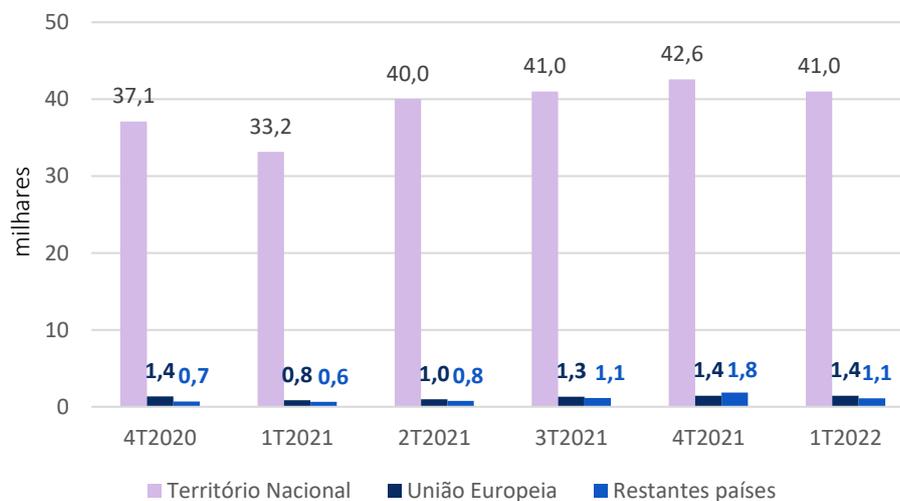
4T2020 – 1T2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Entre janeiro e março de 2022, 2 556 transações envolveram compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, dos quais 1 435 corresponderam à *União Europeia* e 1 121 aos *Restantes Países*. Estas transações corresponderam a 5,9% do total de alojamentos transacionados (3,3% relativos à *União Europeia* e 2,6% aos *Restantes Países*). No trimestre em análise, a categoria *Restantes Países* evidenciou um crescimento de 79,1% face a idêntico período de 2021, sendo que as transações com compradores com domicílio fiscal na *União Europeia* aumentaram 72,3%, ambos os casos acima dos compradores do *Território Nacional* (23,6%).

Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 4T2020-1T2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



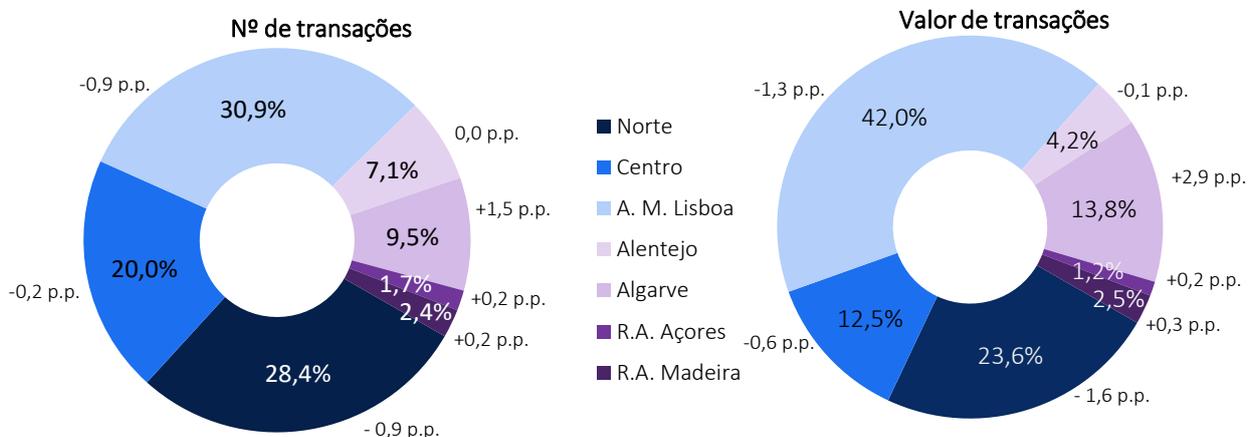
### 3.2. Análise regional

No 1º trimestre de 2022, foram transacionadas 13 464 habitações na Área Metropolitana de Lisboa (30,9% do número total). Pelo segundo trimestre consecutivo esta região registou uma redução, relativamente a período idêntico do ano anterior, do respetivo peso relativo, -0,9 p.p.. As regiões Norte e Centro, com respetivamente, 12 371 e 8 721 transações, registaram igualmente decréscimos nas respetivas quotas regionais, -0,9 p.p. e -0,2 p.p., pela mesma ordem. No Algarve, as transações de habitações totalizaram 4 129 unidades, ou seja, 9,5% do total. Esta foi a região que mais cresceu em termos de peso relativo regional, mais 1,5 p.p.. Os alojamentos transacionados no Alentejo ascenderam a 3 113, 1 024 na Região Autónoma da Madeira e 722 na Região Autónoma dos Açores. Na Região Autónoma da Madeira e na Região Autónoma dos Açores observaram-se acréscimos de 0,2 p.p. nas respetivas quotas relativas, para 2,4% e 1,7%, pela mesma ordem, sendo que o Alentejo manteve inalterado o seu peso relativo (7,1%).

Entre janeiro e março de 2022, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou 42,0% do valor total das habitações transacionadas, menos 1,3 p.p. face a idêntico período de 2021. As transações de habitações localizadas na região Norte totalizaram 1,9 mil milhões de euros, sendo que no Centro foram de aproximadamente mil milhões de euros. Em ambos os casos, observaram-se reduções nos respetivos pesos relativos, -1,6 p.p. e -0,6 p.p., respetivamente. O Algarve registou um valor de transações de 1,1 mil milhões de euros, correspondendo a 13,8% de quota regional, mais 2,9 p.p. face a período idêntico de 2021. No Alentejo, o valor das transações de alojamentos (340 milhões de euros) correspondeu a 4,2% do total, menos 0,1 p.p. em termos homólogos. Na Região Autónoma da Madeira, as habitações transacionadas ascenderam a 205 milhões de euros (2,5% do total), sensivelmente o dobro do valor observado na Região Autónoma dos Açores (1,2% do total).

No gráfico 4 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das transações por regiões do país no 1º trimestre de 2022.

Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 1º trimestre 2022  
(diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)

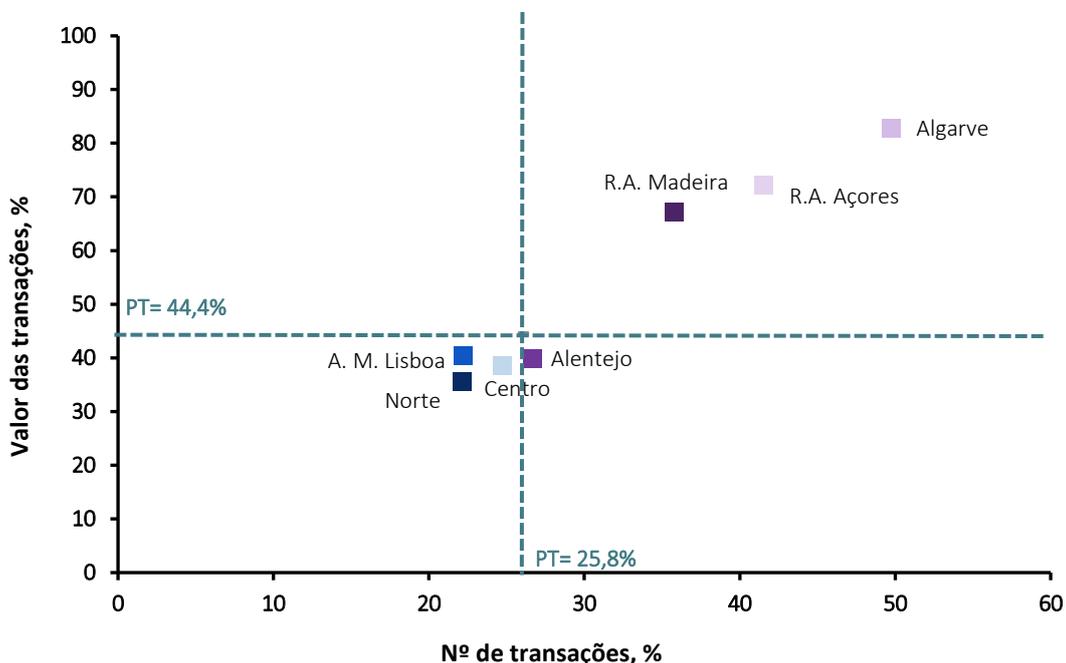


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



O Gráfico 7 diferencia as regiões do País tendo em conta as taxas de variação homóloga do número (eixo horizontal) e do 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 azul).

Figura 7. Taxa de variação anual do indicador do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 1º trimestre 2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 1º trimestre de 2022, três regiões apresentaram crescimentos acima da média nacional do número e do valor das transações de alojamentos relativamente ao mesmo período de 2021. Essas regiões foram o Algarve, a Região Autónoma dos Açores e a Região Autónoma da Madeira, com aumentos de 49,8%, 41,6% e 35,8%, respetivamente, no número de transações, e de 82,9%, 72,1% e 67,2%, pela mesma ordem, no valor das transações. No mesmo período, no Alentejo observou-se um aumento de 26,7% no número de transações, mais 0,9 p.p. que a média nacional, e uma taxa de variação de 39,9% no valor das transações, menos 4,6 p.p. que a média nacional.

Entre janeiro e março de 2022, as demais regiões apresentaram taxas de variação nos dois indicadores aquém do registo médio nacional. Na região Centro, as transações cresceram 24,7% em número e 38,5% em valor. Na Área Metropolitana de Lisboa e no Norte, registaram-se os aumentos menos expressivos, 22,2%, em ambas as regiões, no número e 40,4% e 35,5%, no valor das transações, pela mesma ordem.



## Anexo 1. Índice de Preços da Habitação (\*) e número de transações de alojamentos

Total nacional, 1º trimestre de 2016 - 1º trimestre de 2022

Período	Índices			Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)			Transações (n.º)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
<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>24 926</b>	19 759	5 167
<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>26 890</b>	21 803	5 087
<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>26 675</b>	21 807	4 868
<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>28 999</b>	23 935	5 064
<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>29 975</b>	24 571	5 404
<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>31 197</b>	25 827	5 370
<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>32 722</b>	27 183	5 539
<b>4T2017</b>	<b>121,06</b>	124,72	110,96	<b>1,2</b>	1,5	0,0	<b>10,5</b>	11,8	5,9	<b>9,2</b>	10,4	5,6	<b>35 940</b>	29 907	6 033
<b>1T2018</b>	<b>125,58</b>	129,18	115,80	<b>3,7</b>	3,6	4,4	<b>12,2</b>	13,0	9,7	<b>10,3</b>	11,3	7,0	<b>34 449</b>	28 878	5 571
<b>2T2018</b>	<b>128,49</b>	132,90	115,86	<b>2,3</b>	2,9	0,1	<b>11,2</b>	12,6	6,3	<b>11,1</b>	12,2	7,2	<b>38 730</b>	32 409	6 321
<b>3T2018</b>	<b>129,72</b>	134,11	117,19	<b>1,0</b>	0,9	1,1	<b>8,5</b>	9,2	5,7	<b>10,6</b>	11,6	6,9	<b>38 964</b>	32 381	6 583
<b>4T2018</b>	<b>132,34</b>	136,60	120,34	<b>2,0</b>	1,9	2,7	<b>9,3</b>	9,5	8,5	<b>10,3</b>	11,0	7,5	<b>39 066</b>	32 633	6 433
<b>1T2019</b>	<b>137,14</b>	142,08	122,76	<b>3,6</b>	4,0	2,0	<b>9,2</b>	10,0	6,0	<b>9,5</b>	10,3	6,6	<b>36 954</b>	31 321	5 633
<b>2T2019</b>	<b>140,65</b>	145,19	127,88	<b>2,6</b>	2,2	4,2	<b>9,5</b>	9,2	10,4	<b>9,1</b>	9,5	7,6	<b>36 681</b>	31 116	5 565
<b>3T2019</b>	<b>143,67</b>	148,63	129,43	<b>2,1</b>	2,4	1,2	<b>10,8</b>	10,8	10,4	<b>9,7</b>	9,9	8,8	<b>39 554</b>	33 233	6 321
<b>4T2019</b>	<b>146,07</b>	151,48	130,27	<b>1,7</b>	1,9	0,6	<b>10,4</b>	10,9	8,3	<b>10,0</b>	10,2	8,8	<b>41 676</b>	34 951	6 725
<b>1T2020</b>	<b>151,67</b>	157,37	134,99	<b>3,8</b>	3,9	3,6	<b>10,6</b>	10,8	10,0	<b>10,3</b>	10,4	9,7	<b>36 399</b>	30 489	5 910
<b>2T2020</b>	<b>154,34</b>	160,28	136,94	<b>1,8</b>	1,8	1,4	<b>9,7</b>	10,4	7,1	<b>10,4</b>	10,7	8,9	<b>26 379</b>	21 355	5 024
<b>3T2020</b>	<b>153,61</b>	159,44	136,57	<b>-0,5</b>	-0,5	-0,3	<b>6,9</b>	7,3	5,5	<b>9,4</b>	9,8	7,7	<b>35 596</b>	28 767	6 829
<b>4T2020</b>	<b>157,69</b>	163,64	140,27	<b>2,7</b>	2,6	2,7	<b>8,0</b>	8,0	7,7	<b>8,8</b>	9,1	7,5	<b>39 139</b>	32 458	6 681
<b>1T2021</b>	<b>161,70</b>	168,40	142,35	<b>2,5</b>	2,9	1,5	<b>6,6</b>	7,0	5,5	<b>7,8</b>	8,1	6,4	<b>34 614</b>	28 704	5 910
<b>2T2021</b>	<b>166,40</b>	173,24	146,63	<b>2,9</b>	2,9	3,0	<b>7,8</b>	8,1	7,1	<b>7,3</b>	7,6	6,4	<b>41 736</b>	35 119	6 617
<b>3T2021</b>	<b>171,30</b>	177,71	152,50	<b>2,9</b>	2,6	4,0	<b>11,5</b>	11,5	11,7	<b>8,5</b>	8,7	8,0	<b>43 447</b>	36 092	7 355
<b>4T2021</b>	<b>175,96</b>	183,18	155,12	<b>2,7</b>	3,1	1,7	<b>11,6</b>	11,9	10,6	<b>9,4</b>	9,6	8,7	<b>45 885</b>	38 173	7 712
<b>1T2022</b>	<b>182,64</b>	191,26	157,93	<b>3,8</b>	4,4	1,8	<b>12,9</b>	13,6	10,9	<b>11,0</b>	11,3	10,1	<b>43 544</b>	35 941	7 603

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

Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



## Anexo 2. Valor (\*) e número de transações de alojamentos familiares

Total nacional e por regiões, 1º trimestre 2016 - 1º trimestre de 2022

Período	PORTUGAL		Norte				Centro		Área Metropolitana de Lisboa	
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº
					Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº				
1T2016	3 001 077	24 926	696 618	7 328	444 792	4 168	354 092	4 229	1 321 003	8 533
2T2016	3 267 885	26 890	738 477	7 580	479 140	4 461	402 628	4 670	1 450 411	9 184
3T2016	3 173 236	26 675	757 252	7 952	476 650	4 460	393 483	4 836	1 413 768	8 805
4T2016	3 551 512	28 999	795 329	8 333	506 171	4 710	432 186	5 076	1 598 668	9 657
1T2017	3 800 102	29 975	883 458	8 716	581 210	5 168	453 144	5 241	1 730 750	10 090
2T2017	4 021 419	31 197	915 581	8 997	613 395	5 411	475 805	5 340	1 836 945	10 750
3T2017	4 258 992	32 722	1 006 657	9 788	659 671	5 603	535 866	5 989	1 906 726	10 771
4T2017	4 898 678	35 940	1 111 659	10 295	701 207	5 790	603 926	6 459	2 196 924	12 124
1T2018	4 755 125	34 449	1 139 059	9 982	757 956	5 865	552 719	5 966	2 155 713	11 867
2T2018	5 425 227	38 730	1 281 421	11 308	851 254	6 619	655 759	6 862	2 472 932	13 281
3T2018	5 512 302	38 964	1 316 688	11 574	863 338	6 585	663 300	7 072	2 538 294	13 313
4T2018	5 414 883	39 066	1 334 767	11 798	852 547	6 661	695 985	7 412	2 372 709	12 517
1T2019	5 261 090	36 954	1 234 131	10 487	828 137	6 123	634 533	6 877	2 373 597	12 631
2T2019	5 414 806	36 681	1 258 564	10 413	829 917	5 977	670 927	6 923	2 454 345	12 419
3T2019	5 800 028	39 554	1 365 258	11 433	886 422	6 457	764 888	7 811	2 578 065	12 819
4T2019	6 136 268	41 676	1 444 479	11 849	956 244	6 778	783 052	8 239	2 721 914	13 674
1T2020	5 785 538	36 399	1 372 712	10 347	934 823	6 171	681 927	6 723	2 624 921	12 287
2T2020	4 125 502	26 379	1 051 789	7 784	690 425	4 534	559 245	5 226	1 809 754	8 630
3T2020	5 427 603	35 596	1 354 648	10 669	848 134	5 634	772 951	7 707	2 221 756	10 527
4T2020	6 098 441	39 139	1 522 354	11 313	964 424	6 139	832 067	8 282	2 560 729	11 942
1T2021	5 595 240	34 614	1 410 222	10 127	936 545	5 826	731 655	6 991	2 420 153	11 018
2T2021	6 933 006	41 736	1 634 272	11 887	1 074 740	6 828	910 777	8 664	3 011 748	12 971
3T2021	7 345 978	43 447	1 758 824	12 527	1 122 062	6 881	971 245	8 951	3 070 490	13 073
4T2021	8 225 207	45 885	1 927 112	13 158	1 262 394	7 300	1 027 219	9 279	3 459 817	13 952
1T2022	8 081 797	43 544	1 910 902	12 371	1 246 115	6 830	1 013 389	8 721	3 398 060	13 464

(continua)



## Anexo 2. Valor (\*) e número de transações de alojamentos familiares

## Total nacional e por regiões, 1º trimestre 2016 - 1º trimestre de 2022

(continuação)

Período	PORTUGAL		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº
1T2016	3 001 077	24 926	102 476	1 369	407 173	2 581	32 783	364	86 933	523
2T2016	3 267 885	26 890	120 656	1 587	463 655	2 976	34 767	403	57 293	489
3T2016	3 173 236	26 675	111 433	1 457	393 631	2 666	39 424	461	64 244	499
4T2016	3 551 512	28 999	127 884	1 714	490 298	3 221	41 282	451	65 865	547
1T2017	3 800 102	29 975	140 039	1 724	465 015	3 071	45 833	517	81 864	616
2T2017	4 021 419	31 197	141 919	1 749	539 459	3 366	40 934	439	70 776	556
3T2017	4 258 992	32 722	156 540	1 883	522 682	3 130	40 069	489	90 452	673
4T2017	4 898 678	35 940	185 812	2 127	655 522	3 712	53 436	567	91 399	656
1T2018	4 755 125	34 449	156 406	1 938	614 718	3 591	47 585	482	88 925	623
2T2018	5 425 227	38 730	196 880	2 334	676 893	3 771	55 470	573	85 872	600
3T2018	5 512 302	38 964	221 102	2 408	609 153	3 309	54 434	567	109 331	722
4T2018	5 414 883	39 066	220 382	2 599	621 717	3 371	73 350	661	95 972	709
1T2019	5 261 090	36 954	195 766	2 262	669 517	3 438	61 573	575	91 973	684
2T2019	5 414 806	36 681	197 788	2 264	684 034	3 461	63 818	587	85 331	614
3T2019	5 800 028	39 554	242 412	2 781	678 547	3 274	69 958	709	100 901	727
4T2019	6 136 268	41 676	234 206	2 717	775 392	3 807	65 570	616	111 656	774
1T2020	5 785 538	36 399	214 573	2 300	696 205	3 322	76 583	668	118 617	752
2T2020	4 125 502	26 379	177 188	1 892	412 644	1 968	49 832	435	65 049	444
3T2020	5 427 603	35 596	254 581	2 605	651 496	2 807	61 424	555	110 747	726
4T2020	6 098 441	39 139	282 421	3 034	719 731	3 177	65 370	607	115 769	784
1T2021	5 595 240	34 614	243 206	2 457	610 304	2 757	57 361	510	122 338	754
2T2021	6 933 006	41 736	306 933	3 117	826 780	3 453	78 564	684	163 932	960
3T2021	7 345 978	43 447	319 299	3 253	997 596	4 040	85 609	726	142 917	877
4T2021	8 225 207	45 885	348 316	3 400	1 170 812	4 313	109 753	803	182 178	980
1T2022	8 081 797	43 544	340 149	3 113	1 115 974	4 129	98 743	722	204 581	1 024

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

Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



## NOTA METODOLÓGICA

### 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 pelo setor institucional das Famílias 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 2022, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 76% e 24% do IPHab, respetivamente.

## SIGLAS E DESIGNAÇÕES

### Taxa de variação trimestral

Taxa que compara o nível da variável entre dois trimestres consecutivos. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável, o cálculo desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.

### Taxa de variação homóloga

Taxa que compara o nível do índice/variável entre o trimestre corrente e o mesmo trimestre do ano anterior. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num (ou em ambos) dos 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.

## **Alojamento familiar novo**

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

## **Alojamento familiar existente**

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

## **Domicílio fiscal**

- a) Local da residência habitual, para as pessoas singulares;
- b) Local da sede ou direção efetiva ou, na falta destas, local do seu estabelecimento estável em Portugal para as pessoas coletivas.

## **Famílias**

Setor institucional que agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos na sua função de consumidores e empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase sociedades. Incluem-se também os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.

## **Indicador do número de transações 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 transações 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 transações de alojamentos é igualmente disponibilizado para todas as *NUTS II* e para as Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Para alguns níveis de desagregação, está também disponível a partição entre compras por Famílias e Restantes setores institucionais, bem como por local de domicílio fiscal do adquirente.



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

Tal como o indicador do número de transações 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 transações de alojamentos, são apenas consideradas transações por inteiro. O valor de transações de alojamentos é disponibilizado para todas as *NUTS II* e para as Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Para alguns níveis de desagregação, está também disponível a partição entre compras por Famílias e Restantes setores institucionais, bem como por local de domicílio fiscal do adquirente.

## **Apresentação da informação**

Neste destaque, a análise descritiva incide sobre valores arredondados a uma casa decimal pelo que a soma dos valores desagregados pode não corresponder ao valor apresentado para o total nacional.

## **Informação adicional**

O documento metodológico do IPHab encontra-se disponível no sítio do Instituto Nacional de Estatística (<https://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1699>).

---

**Data do próximo destaque** - 22 de setembro de 2022

---