



22 de junho de 2023

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

1º trimestre de 2023

PREÇOS DA HABITAÇÃO DESACELERAM PARA 8,7%

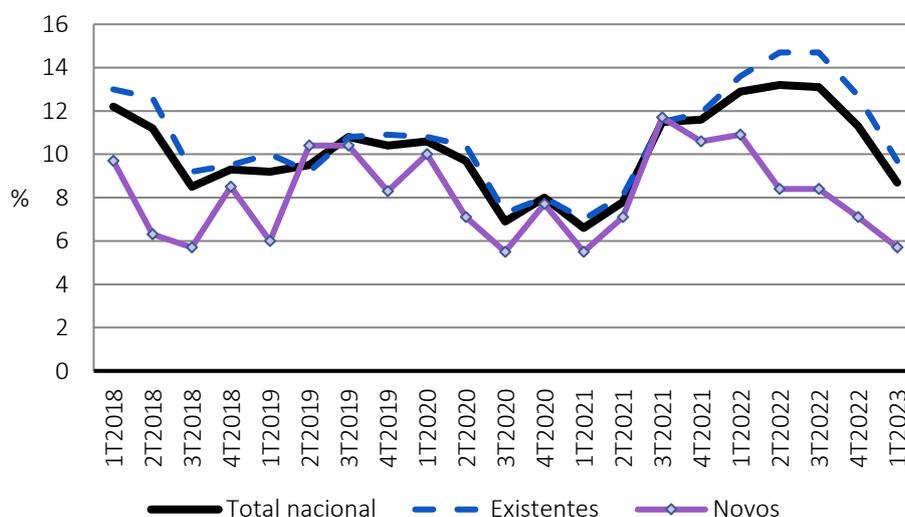
No 1º trimestre de 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 8,7% em termos homólogos, 2,6 pontos percentuais (p.p.) abaixo do observado no trimestre anterior. Neste período, as habitações existentes registaram uma taxa de variação dos preços de 9,7%, superior à das habitações novas (5,7%).

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 1,3% (1,1% no trimestre precedente). A categoria das habitações existentes registou um crescimento dos preços superior ao das habitações novas, 1,6% e 0,5%, respetivamente.

Entre janeiro e março de 2023, transacionaram-se 34 493 habitações correspondendo a uma redução homóloga de 20,8% (variação de -16,0% no trimestre anterior) e a uma redução em cadeia de 10,5%. No trimestre de referência, o valor das habitações transacionadas totalizou 6,9 mil milhões de euros, menos 15,2% face a idêntico período de 2022.

No 1º trimestre de 2023, as aquisições de habitação pelo setor institucional das Famílias corresponderam a 29 280 unidades (84,9% do total), as quais perfizeram um total de 5,8 mil milhões de euros (83,9% do total). Neste período, 7,2% dos alojamentos transacionados (2 492 unidades) foram adquiridos por compradores com um domicílio fiscal fora do Território Nacional, percentagem que sobe para 12,7% se for considerado o valor transacionado.

Figura 1. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2018-1T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO – 1º trimestre de 2023



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

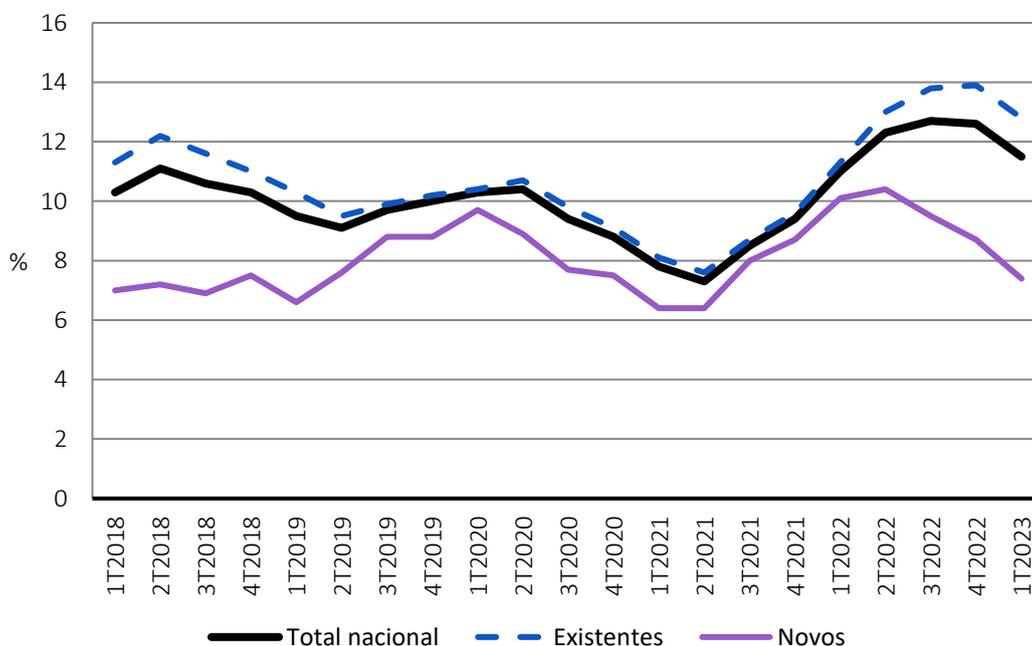
No 1º trimestre de 2023, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 8,7%, menos 2,6 p.p. relativamente ao trimestre anterior, tratando-se do aumento homólogo de preços menos expressivo desde o 2º trimestre de 2021. Nos primeiros três meses de 2023, os preços das habitações existentes cresceram de forma mais pronunciada comparativamente com as habitações novas, 9,7% e 5,7%, respetivamente.

Entre o 4º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023, o IPHab cresceu 1,3% (1,1% no 4º trimestre de 2022 e 3,8% no 1º trimestre de 2022). No período em análise, os preços das habitações existentes aumentaram 1,6%, 1,1 p.p. acima da taxa de variação apurada para as habitações novas (0,5%).

A taxa de variação média anual do IPHab foi 11,5% no 1º trimestre de 2023, traduzindo-se num decréscimo de 1,1 p.p. face ao trimestre anterior. Por categoria, o crescimento dos preços das habitações existentes (12,8%) foi mais intenso que o observado nas habitações novas (7,4%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre os primeiros trimestres de 2018 e de 2023.

Figura 2. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação média, 1T2018-1T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



2. Número e valor das transações de alojamentos

2.1. Comportamento global

Entre janeiro e março de 2023 foram transacionadas 34 493 habitações, menos 20,8% que em idêntico período de 2022. Pelo terceiro trimestre consecutivo observou-se uma taxa de variação homóloga de sinal negativo no número de transações, evidenciando-se ainda o facto da mesma apresentar uma amplitude crescente (-2,8%, -16,0% e -20,8%, entre o 3º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023). Do total das transações, 6 970 respeitaram a habitações novas, traduzindo-se numa redução de 8,3% relativamente ao 1º trimestre de 2022. As vendas de habitações existentes representaram a maioria das transações (79,8% do total), tendo atingido 27 523 unidades, valor inferior em 23,4% face ao registo do mesmo período de 2022.

O número de transações diminuiu 10,5% entre o 4º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023 (-8,8%, no trimestre anterior), verificando-se uma redução do número de transações de habitações existentes de 13,0%, sendo que na categoria das habitações novas observou-se uma taxa de variação de 1,4%.

No 1º trimestre de 2023, o valor das habitações transacionadas fixou-se em 6,9 mil milhões de euros, menos 15,2% por comparação com o mesmo período de 2022. No trimestre de referência, observou-se uma taxa de variação homóloga de -18,2% no valor das transações das habitações existentes, para 5,0 mil milhões de euros e uma redução de 5,7% no valor das habitações novas, para 1,9 mil milhões de euros.

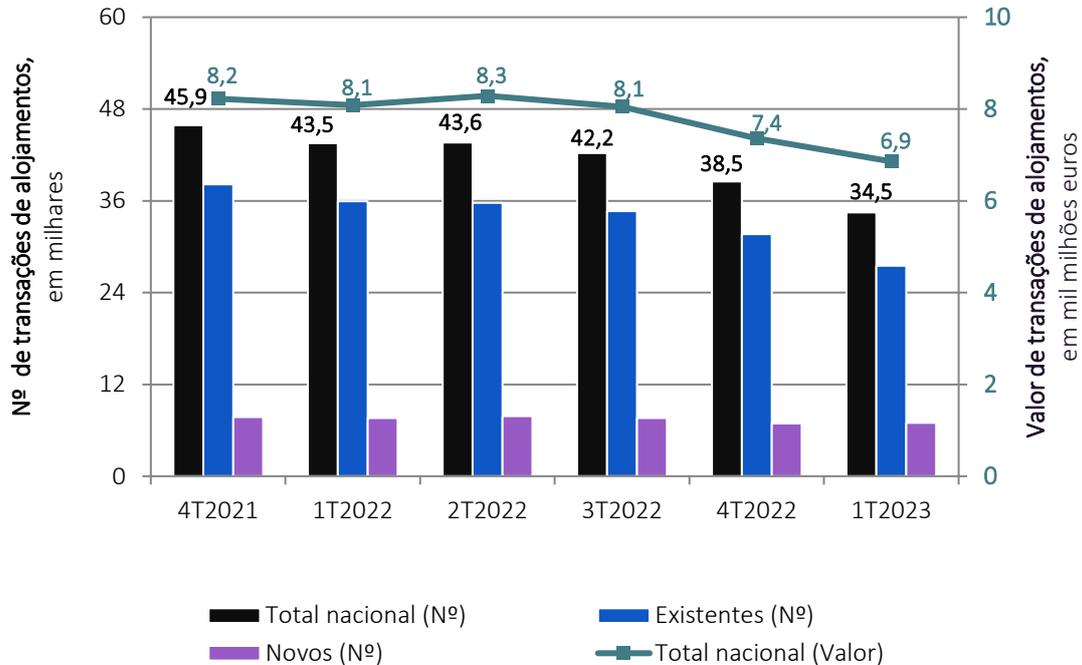
O valor das transações de alojamentos decresceu 6,9% no 1º trimestre de 2023 face ao trimestre imediatamente anterior (-8,6% no 4º trimestre de 2022). Por categoria, observou-se um aumento de 6,1% no valor das transações das habitações novas e uma taxa de variação de -10,9% no indicador relativo às habitações 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,

4T2021-1T2023



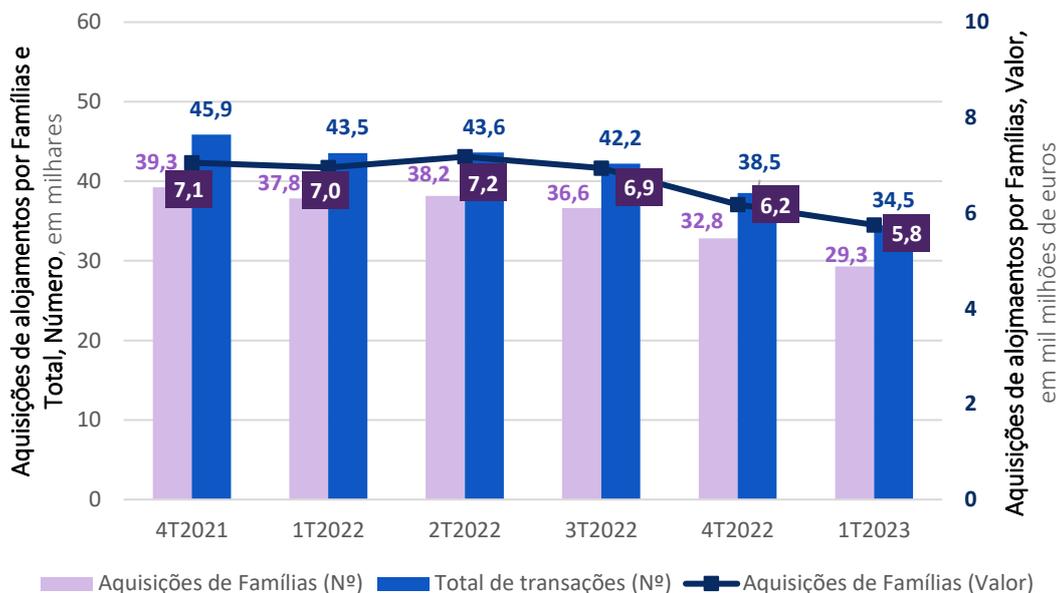
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 1º trimestre de 2023, o setor institucional das Famílias adquiriu 29 280 habitações, 84,9% do total, a percentagem mais baixa desde o 2º trimestre de 2021. O registo apurado representa uma redução do número de transações de 22,6%, em termos homólogos, e uma taxa de variação de -10,9% relativamente ao trimestre anterior. O valor das habitações adquiridas por Famílias decresceu 17,3% em termos homólogos para 5,8 mil milhões de euros, 83,9% do total, sendo que, em relação ao trimestre anterior, a redução foi 6,9%, aproximadamente metade da amplitude observada no trimestre precedente (-11,0%).



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

4T2021 – 1T2023



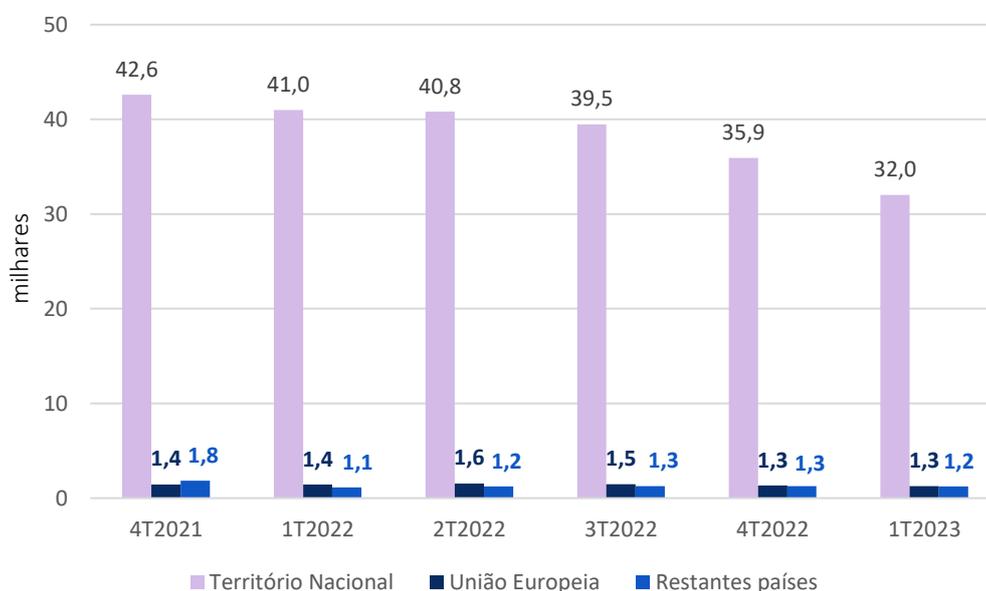
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Nos primeiros três meses de 2023, as aquisições de habitação por compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* diminuíram 21,9% em termos homólogos, para um total de 32 001 unidades. Este registo representa 92,8% do número total de transações¹, o peso relativo mais baixo da série iniciada no 1º trimestre de 2019. No trimestre de referência, as transações de compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, fixaram-se em 2 492 alojamentos, representando uma redução de 2,5% face a idêntico período de 2022. De entre as transações relativas a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, a categoria *União Europeia*, com um total de 1 269 transações, registou uma taxa de variação homóloga de -11,6%, sendo que a categoria de domicílio fiscal *Restantes Países* aumentou o número de transações em 9,1%, para 1 223 unidades.

¹ Esta percentagem (92,8%) foi observada igualmente no 4º trimestre de 2021.



Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 4T2021-1T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

3.2. Análise regional

No 1º trimestre de 2023, foram transacionadas 9 924 habitações na região Norte, 28,8% do total, mais 0,4 p.p. relativamente a período idêntico do ano anterior. Na Área Metropolitana de Lisboa, registaram-se 9 761 transações, o que, excetuando o 2º trimestre de 2020, sob influência da pandemia COVID-19, constitui o número mais baixo de vendas nesta região desde o 4º trimestre de 2016. O peso relativo das transações de alojamentos na Área Metropolitana de Lisboa registou uma redução de 2,6 p.p. fixando-se em 28,3%. Para além do Norte, o Centro, com um total de 7 654 transações, foi outra das regiões a apresentar um acréscimo homólogo no respetivo peso relativo, +2,2 p.p., representando 22,2% do universo de transações. No Algarve, as transações de habitações totalizaram 3 080 unidades, ou seja, 8,9% do total, menos 0,6 p.p. que em idêntico período de 2022. O Alentejo e a Região Autónoma da Madeira, com respetivamente, 2 577 e 898 transações, foram as demais regiões que registaram aumentos homólogos nas respetivas quotas relativas, 0,4 p.p. e 0,2 p.p., pela mesma ordem. Na Região Autónoma dos Açores contabilizaram-se 599 transações traduzindo-se numa quota regional de 1,7%, sem alteração face à percentagem de 2022.

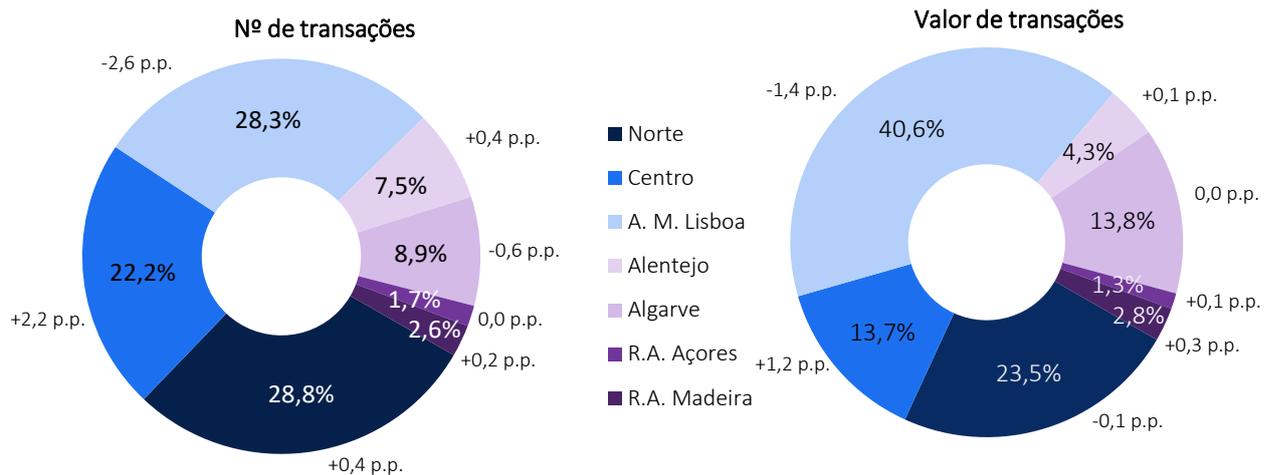
Entre janeiro e março de 2023, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou 40,6% do valor total das habitações transacionadas, seguindo-se o Norte com 23,5%. Em ambos os casos, o valor das transações (aproximadamente 2,8 e 1,6 mil milhões de euros, respetivamente) foram os mais baixos dos últimos dois anos, repercutindo-se em reduções homólogas das respetivas quotas relativas (-1,4 p.p. na Área Metropolitana de Lisboa e -0,1 p.p. no Norte). O valor das transações dos alojamentos localizados no Algarve fixou-se em 947 milhões de euros, correspondendo a uma quota relativa de 13,8%. No Centro, as transações de alojamentos totalizaram 938 milhões de euros, 13,7% do total, 1,2 p.p. acima do peso relativo observado em período idêntico de 2022. No



Alentejo, as habitações transacionadas totalizaram 294 milhões de euros, representando 4,3% do total, um acréscimo de 0,1 p.p. no respetivo peso relativo. Na Região Autónoma dos Açores e na Região Autónoma da Madeira, as transações de alojamentos ascenderam a 87 milhões de euros e 195 milhões de euros, pela mesma ordem. Os valores das transações nestas duas regiões representaram 1,3% e 2,8% do total, respetivamente, sendo que em ambos os casos, observaram-se incrementos nos respetivos pesos relativos, 0,1 p.p., no primeiro caso e 0,3 p.p., no segundo.

No gráfico 4 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das transações por regiões do país no 1º trimestre de 2023.

Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 1º trimestre 2023
(diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)

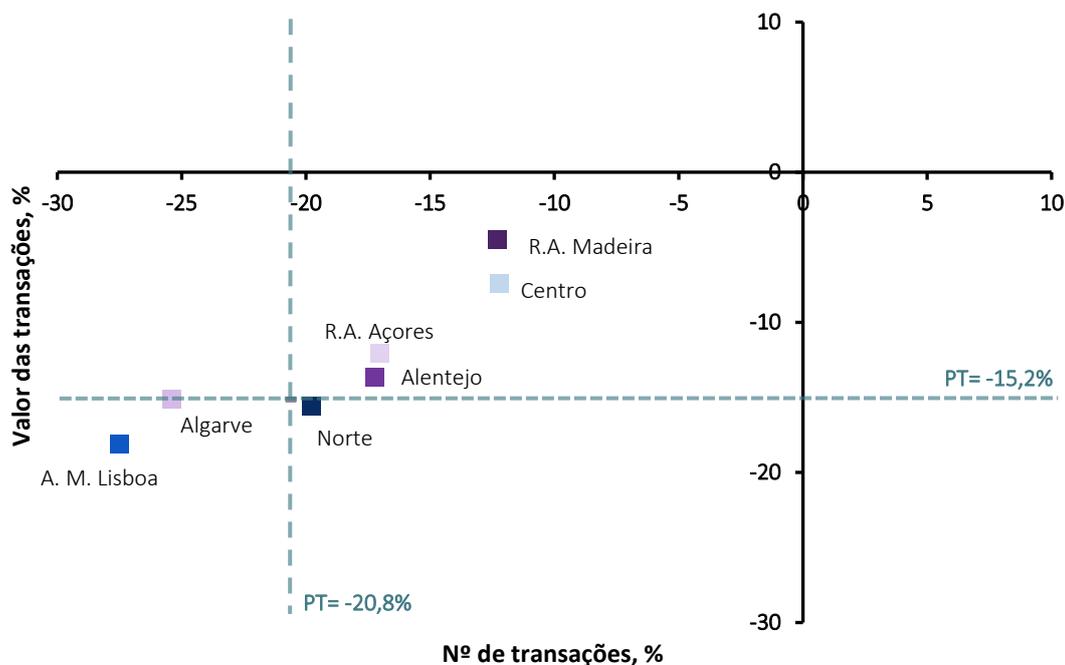


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

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 2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 1º trimestre de 2023, todas as regiões registaram uma redução homóloga no número e no valor das transações de alojamentos. No caso da Área Metropolitana de Lisboa e do Algarve, observaram-se taxas de variação de -27,5% e -25,4%, respetivamente, no número e de -18,1% e -15,1%, pela mesma ordem, no valor, em ambos os casos, acima do registo médio nacional. No Norte, o número de transações reduziu-se em 19,8%, sendo que, em valor a redução foi 15,6%.

O Centro e a Região Autónoma da Madeira apresentaram reduções do número das transações de 12,2% e 12,3%, respetivamente, enquanto no Alentejo e na Região Autónoma dos Açores a amplitude da taxa de variação fixou-se em torno dos -17,0%. Em valor, as taxas de variação homólogas nas regiões anteriormente mencionadas foram -7,4%, -4,5%, -13,7% e -12,1%, pela mesma ordem.



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

Total nacional, 1º trimestre de 2017 - 1º trimestre de 2023

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
1T2017	111,89	114,34	105,58	2,1	2,5	0,8	7,9	9,2	4,2	7,4	9,0	3,2	29 975	24 571	5 404
2T2017	115,51	118,03	109,02	3,2	3,2	3,3	8,0	8,9	5,4	7,8	9,1	4,2	31 197	25 827	5 370
3T2017	119,60	122,82	110,92	3,5	4,1	1,7	10,4	11,5	6,9	8,5	9,7	5,0	32 722	27 183	5 539
4T2017	121,06	124,72	110,96	1,2	1,5	0,0	10,5	11,8	5,9	9,2	10,4	5,6	35 940	29 907	6 033
1T2018	125,58	129,18	115,80	3,7	3,6	4,4	12,2	13,0	9,7	10,3	11,3	7,0	34 449	28 878	5 571
2T2018	128,49	132,90	115,86	2,3	2,9	0,1	11,2	12,6	6,3	11,1	12,2	7,2	38 730	32 409	6 321
3T2018	129,72	134,11	117,19	1,0	0,9	1,1	8,5	9,2	5,7	10,6	11,6	6,9	38 964	32 381	6 583
4T2018	132,34	136,60	120,34	2,0	1,9	2,7	9,3	9,5	8,5	10,3	11,0	7,5	39 066	32 633	6 433
1T2019	137,14	142,08	122,76	3,6	4,0	2,0	9,2	10,0	6,0	9,5	10,3	6,6	36 954	31 321	5 633
2T2019	140,65	145,19	127,88	2,6	2,2	4,2	9,5	9,2	10,4	9,1	9,5	7,6	36 681	31 116	5 565
3T2019	143,67	148,63	129,43	2,1	2,4	1,2	10,8	10,8	10,4	9,7	9,9	8,8	39 554	33 233	6 321
4T2019	146,07	151,48	130,27	1,7	1,9	0,6	10,4	10,9	8,3	10,0	10,2	8,8	41 676	34 951	6 725
1T2020	151,67	157,37	134,99	3,8	3,9	3,6	10,6	10,8	10,0	10,3	10,4	9,7	36 399	30 489	5 910
2T2020	154,34	160,28	136,94	1,8	1,8	1,4	9,7	10,4	7,1	10,4	10,7	8,9	26 379	21 355	5 024
3T2020	153,61	159,44	136,57	-0,5	-0,5	-0,3	6,9	7,3	5,5	9,4	9,8	7,7	35 596	28 767	6 829
4T2020	157,69	163,64	140,27	2,7	2,6	2,7	8,0	8,0	7,7	8,8	9,1	7,5	39 139	32 458	6 681
1T2021	161,70	168,40	142,35	2,5	2,9	1,5	6,6	7,0	5,5	7,8	8,1	6,4	34 614	28 704	5 910
2T2021	166,40	173,24	146,63	2,9	2,9	3,0	7,8	8,1	7,1	7,3	7,6	6,4	41 736	35 119	6 617
3T2021	171,30	177,71	152,50	2,9	2,6	4,0	11,5	11,5	11,7	8,5	8,7	8,0	43 447	36 092	7 355
4T2021	175,96	183,18	155,12	2,7	3,1	1,7	11,6	11,9	10,6	9,4	9,6	8,7	45 885	38 173	7 712
1T2022	182,64	191,26	157,93	3,8	4,4	1,8	12,9	13,6	10,9	11,0	11,3	10,1	43 544	35 941	7 603
2T2022	188,31	198,66	158,91	3,1	3,9	0,6	13,2	14,7	8,4	12,3	13,0	10,4	43 607	35 742	7 865
3T2022	193,82	203,82	165,31	2,9	2,6	4,0	13,1	14,7	8,4	12,7	13,8	9,5	42 223	34 627	7 596
4T2022	195,91	206,38	166,10	1,1	1,3	0,5	11,3	12,7	7,1	12,6	13,9	8,7	38 526	31 652	6 874
1T2023	198,55	209,72	166,99	1,3	1,6	0,5	8,7	9,7	5,7	11,5	12,8	7,4	34 493	27 523	6 970

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 2017 - 1º trimestre de 2023

Período	PORTUGAL		Norte				Centro		Área Metropolitana de Lisboa	
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº
					Valor (10 ³ euros)	Nº				
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
2T2022	8 287 705	43 607	1 851 936	11 967	1 180 017	6 469	1 068 621	9 014	3 477 414	13 336
3T2022	8 051 492	42 223	1 876 987	11 995	1 171 357	6 264	1 068 341	9 091	3 387 875	12 461
4T2022	7 362 219	38 526	1 737 340	10 970	1 088 067	5 679	1 039 498	8 690	3 002 522	10 957
1T2023	6 857 332	34 493	1 613 625	9 924	1 035 158	5 343	938 332	7 654	2 782 680	9 761

(continua)



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

Total nacional e por regiões, 1º trimestre 2017 - 1º trimestre de 2023

(continuação)

Período	PORTUGAL		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº
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
2T2022	8 287 705	43 607	368 955	3 322	1 197 651	4 166	95 860	702	227 268	1 100
3T2022	8 051 492	42 223	352 528	3 087	1 028 325	3 666	108 289	743	229 148	1 180
4T2022	7 362 219	38 526	340 576	3 130	946 037	3 162	115 774	779	180 472	838
1T2023	6 857 332	34 493	293 599	2 577	946 956	3 080	86 800	599	195 339	898

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 2023, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 75% e 25% 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 - 21 de setembro de 2023
