



22 de março de 2023

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

4º trimestre de 2022

PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 12,6% EM 2022 E 11,3% NO 4º TRIMESTRE DE 2022

Em 2022, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 12,6%, 3,2 pontos percentuais (p.p.) acima da variação observada em 2021. O aumento médio anual dos preços das habitações existentes (13,9%) superou o das habitações novas (8,7%).

No último trimestre de 2022, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 11,3%, menos 1,8 p.p. relativamente ao trimestre anterior. No 4º trimestre de 2022, o crescimento dos preços das habitações existentes foi superior ao observado nas habitações novas, 12,7% e 7,1%, respetivamente.

No ano de 2022 foram transacionadas 167 900 habitações, mais 1,3% que em 2021. Em valor, os alojamentos transacionados totalizaram 31,8 mil milhões de euros, o que representa um aumento de 13,1% face ao ano anterior. Por categoria, as habitações existentes registaram uma redução de 0,1% no número e um aumento de 11,6% no valor das transações. Relativamente às habitações novas, observou-se um aumento de 8,5% no número de transações e de 18,2% no valor.

No 4º trimestre de 2022 transacionaram-se 38 526 habitações, traduzindo-se numa taxa de variação homóloga de -16,0% e numa redução de 8,8% relativamente ao trimestre anterior. Nos últimos três meses de 2022, as habitações transacionadas perfizeram 7,4 mil milhões de euros, menos 10,5% face a idêntico período de 2021.

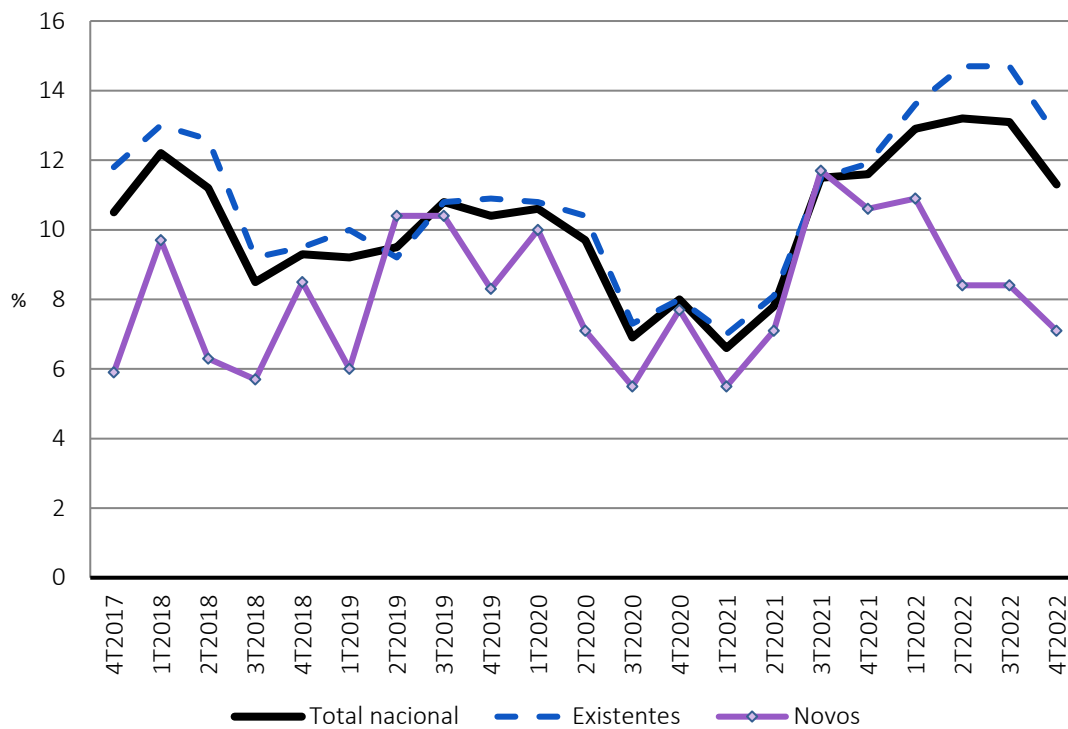
As aquisições de alojamentos pelo setor institucional das Famílias, em 2022, aumentaram 2,7% face ao ano transato, fixando-se em 145 515 unidades e totalizando 27,3 mil milhões de euros.

Em 2022, registaram-se 10 722 vendas de habitações, por um total de 3,6 mil milhões de euros, a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, correspondendo a um crescimento de 20,2% e 25,3%, respetivamente, em número e valor, relativamente ao ano de 2021.



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

Figura 1. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 4T2017-4T2022



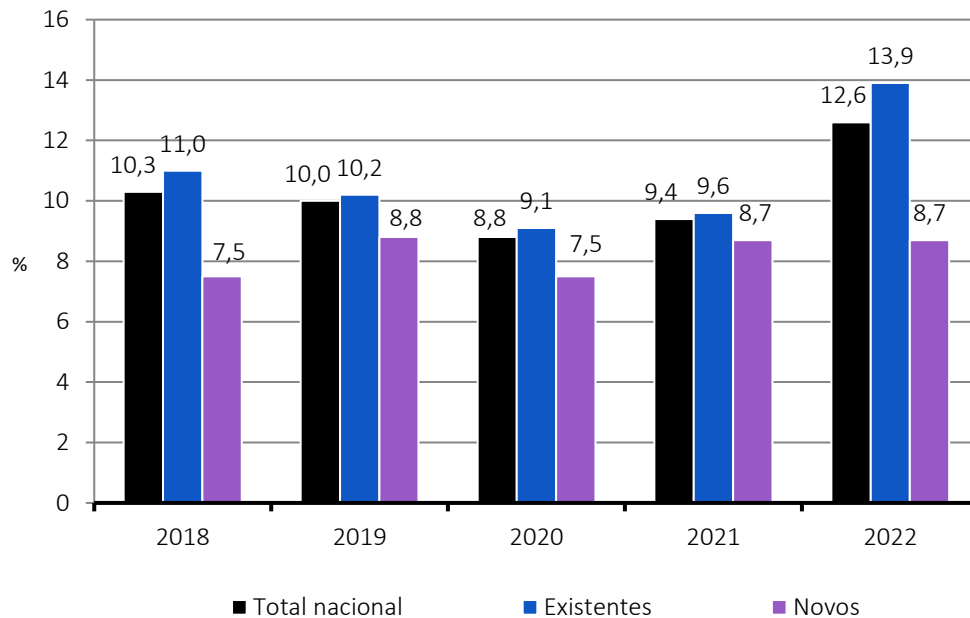
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2022, o IPHab continuou a evidenciar uma dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual do IPHab foi 12,6%, a taxa de variação anual mais elevada na série disponível, o que representa um acréscimo de 3,2 p.p. por comparação com 2021. O crescimento dos preços das habitações observou-se em ambas as categorias, tendo sido mais intenso nas habitações existentes (13,9%) relativamente às habitações novas (8,7%).

Na figura seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab nos últimos cinco anos.



Figura 2. Taxa de variação média anual, 2018-2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 4º trimestre de 2022, o IPHab registou uma taxa de variação homóloga de 11,3%, menos 1,8 p.p. que no trimestre precedente e a taxa mais baixa do ano. Neste período, tal como sucedeu nos demais trimestres do ano, o aumento dos preços foi superior nas habitações existentes comparativamente às habitações novas (12,7% e 7,1%, respetivamente).

Entre o 3º e o 4º trimestre de 2022, o IPHab cresceu 1,1% (2,9% no 3º trimestre de 2022 e 2,7% no 4º trimestre de 2021), a taxa de variação em cadeia mais reduzida desde o 3º trimestre de 2020. Por categoria, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 1,3% e 0,5%, respetivamente.

2. Número e valor das transações de alojamentos

2.1. Comportamento global

Em 2022 transacionaram-se 167 900 habitações, o registo mais elevado da série disponível. Por comparação com o ano anterior, observou-se um aumento de 1,3% no número de transações, o que, excetuando o ano de 2020 fortemente condicionado pelo efeito da pandemia COVID-19, constituiu o menor crescimento no número de transações desde 2012. Numa perspetiva infra-anual, o ano de 2022 registou duas realidades distintas em termos homólogos: na primeira metade do ano, observou-se um crescimento do número (e do valor) de



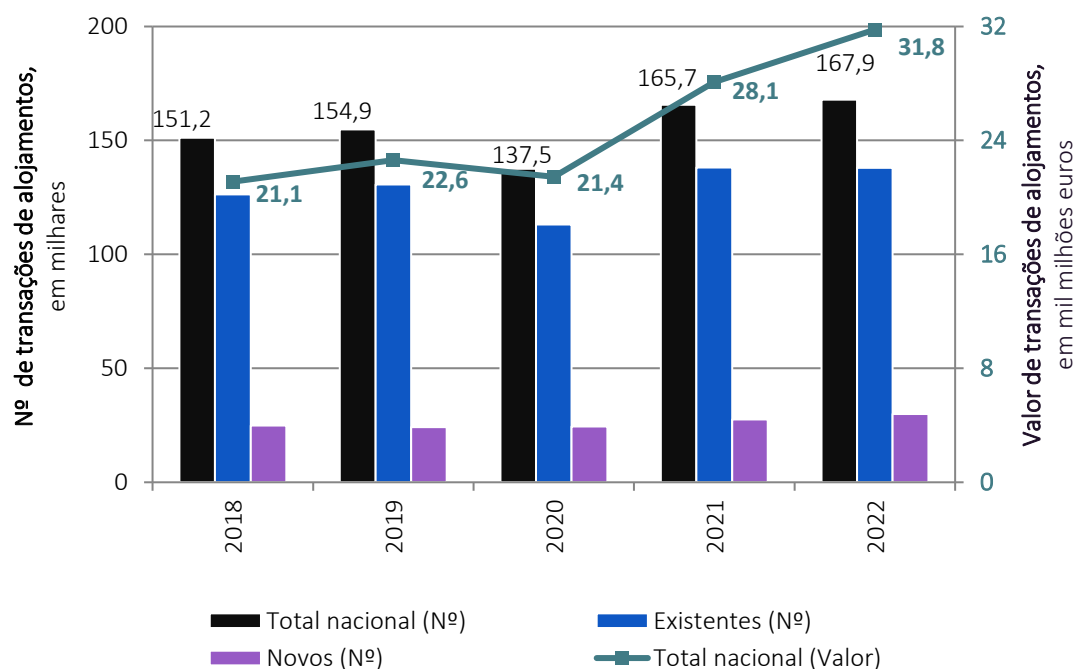
transações de 14,1% (30,7%, em valor); nos últimos 6 meses inverteu-se a situação, observando-se uma redução de 9,6% no número de transações (-1,0%, em valor).

No ano de referência, as habitações novas representaram 17,8% das transações, mais 1,2 p.p. que no ano anterior. O incremento do peso relativo das transações das habitações novas no total das vendas decorreu do facto desta categoria ter apresentado um crescimento do número de transações (8,5%) enquanto nas habitações existentes observou-se uma redução no número de vendas (-0,1%).

Os alojamentos transacionados em 2022 totalizaram 31,8 mil milhões de euros, traduzindo-se num aumento de 13,1% relativamente a 2021. Do valor total, 24,1 mil milhões de euros corresponderam a vendas de habitações existentes (variação de 11,6% relativamente a 2021) e 7,7 mil milhões de euros a habitações novas (variação de 18,2% relativamente a 2021). Entre 2018 e 2022, o valor das habitações transacionadas cresceu 50,6%, acima do aumento observado no número de transações, 11,0%.

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

Figura 3. Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2018-2022

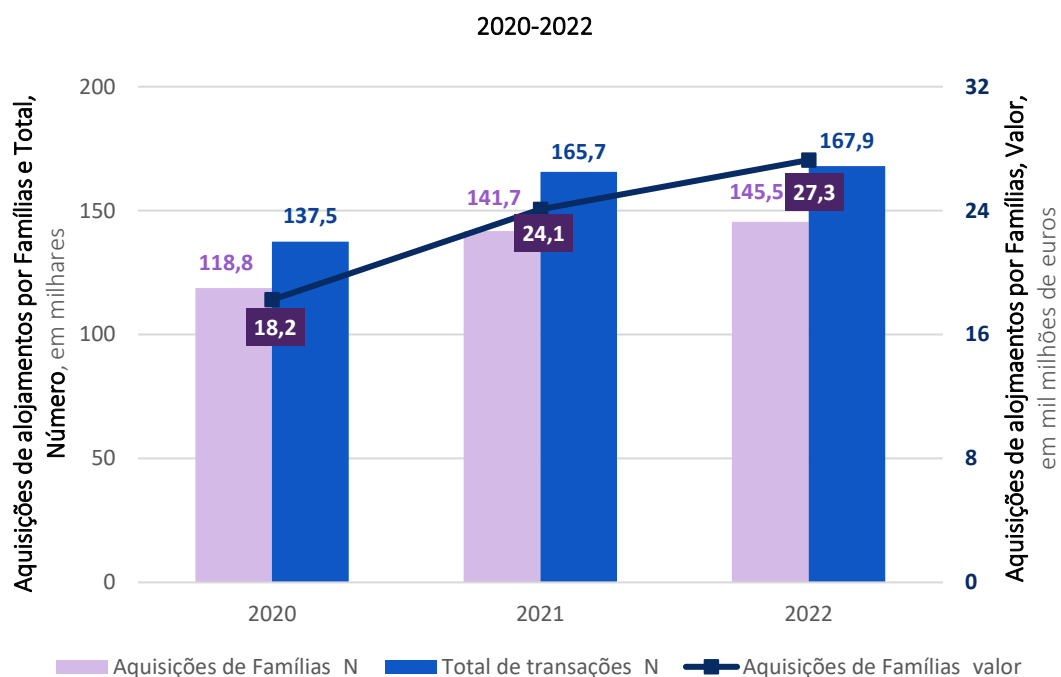


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



Em 2022, o setor institucional das Famílias foi responsável por 145 515 transações de alojamentos, representando 86,7% do total das vendas, mais 1,1 p.p. relativamente ao ano anterior e o registo mais elevado desde 2019¹. O número de transações apurado corresponde a um aumento de 2,7% face a 2021. Em valor, as vendas de alojamentos às Famílias cresceram 13,2%, para um total de 27,3 mil milhões de euros, 85,8% do total (+0,1 p.p. que em 2021).

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

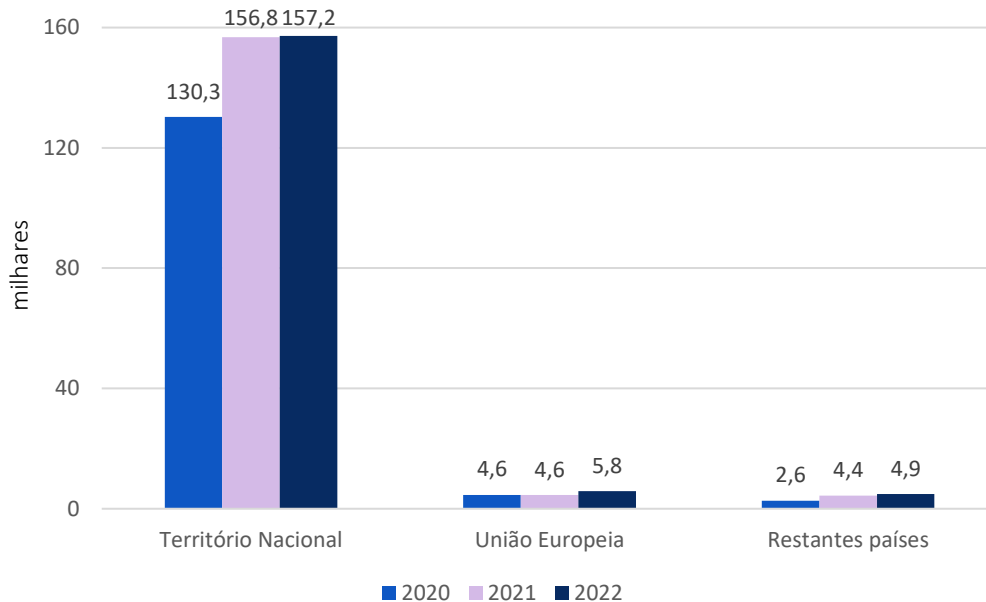


No ano de 2022, 157 178 habitações (93,6% do total) foram adquiridas por compradores com um domicílio fiscal no *Território Nacional*, mais 0,3% que em 2021. Relativamente às transações de alojamentos por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, registou-se um crescimento de 20,2% face ao ano transato, contabilizando-se 10 722 alojamentos. Este resultado corresponde a um acréscimo de 1,0 p.p. no peso relativo das aquisições por compradores fora do *Território Nacional* (6,4%) em relação a 2021. De entre os compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, a categoria *União Europeia* foi aquela que mais cresceu face a 2021, (27,5%), perfazendo 5 812 unidades. As aquisições de alojamentos por compradores com domicílio fiscal da categoria *Restantes Países* fixaram-se em 4 910 unidades, mais 12,5% em relação ao ano anterior.

¹ A informação do setor institucional do comprador da habitação encontra-se apenas disponível desde 2019.



Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 2020-2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 4º trimestre de 2022 foram transacionadas 38 526 habitações, uma redução de 16,0% face a idêntico período de 2021, tendo-se registado, pelo segundo trimestre consecutivo, uma variação homóloga negativa. No trimestre em análise ambas as categorias de habitações registaram uma redução no número de transações, tendo sido mais expressiva nas habitações existentes (-17,1%) que nas habitações novas (-10,9%).

Em valor, no último trimestre de 2022, as habitações transacionadas totalizaram 7,4 mil milhões de euros, o que representa uma redução de 10,5% face ao mesmo período do ano anterior e a primeira taxa de variação homóloga negativa desde o 1º trimestre de 2021. No trimestre em análise, a diminuição homóloga no valor das transações das habitações existentes (-11,5%) foi mais significativa que nas habitações novas (-7,1%).

Nos últimos três meses de 2022, as aquisições de alojamentos pelo setor institucional das Famílias ascenderam a 32 847 unidades, menos 16,4% em termos homólogos e uma redução de 10,4% relativamente ao trimestre anterior. As transações anteriormente mencionadas totalizaram 6,2 mil milhões de euros o que representa uma redução de 12,4% face a período idêntico de 2021.

Entre outubro e dezembro de 2022, foram vendidas 2 616 habitações a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, 6,8% do total, das quais 1 336 respeitaram à categoria *União Europeia* (3,5%) e 1 280 à categoria *Restantes Países* (3,3%). Os resultados apurados corresponderam a uma redução homóloga de 20,6%, no total das aquisições de compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* e a reduções de 7,7% e 30,6%, respetivamente, nas categorias *União Europeia* e *Restantes Países*. No último trimestre de 2022, as



habitações adquiridas por compradores com domicílio fiscal em *Território Nacional* apresentaram uma taxa de variação homóloga de -15,7%, correspondendo a 35 910 unidades transacionadas.

2.2. Análise regional

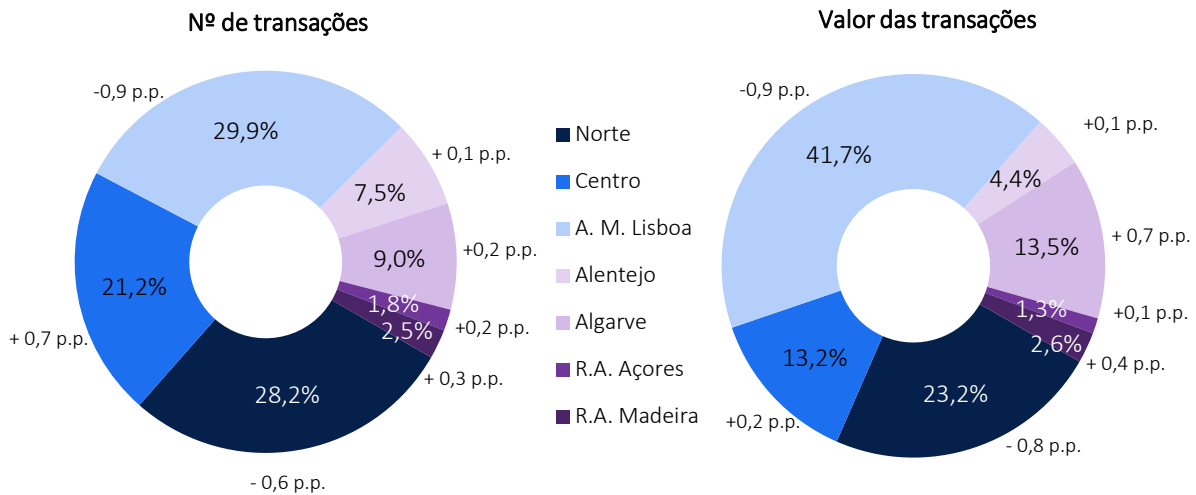
Em 2022, 58,1% do número total das transações de alojamentos concentrou-se no Norte (47 303 transações) e na Área Metropolitana de Lisboa (50 218 transações), tratando-se do peso relativo conjunto mais baixo desde 2009. Estas duas regiões foram as únicas a evidenciar, pelo segundo ano consecutivo, reduções das respetivas quotas relativas regionais, de 0,6 p.p. e 0,9 p.p., pela mesma ordem. O Centro, com um total de 35 516 transações e a Região Autónoma da Madeira com 4 142 habitações vendidas, foram as duas regiões nacionais que mais cresceram em termos de quotas relativas regionais, 0,7 p.p. e 0,3 p.p., respetivamente. No Alentejo e Algarve transacionaram-se 12 652 e 15 123 alojamentos, respetivamente. Em ambos os casos, observaram-se aumentos dos respetivos pesos relativos, de 0,1 p.p. para um total de 7,5%, no Alentejo e de 0,2 p.p. no Algarve, fixando-se em 9,0%. Na Região Autónoma dos Açores contabilizaram-se 2 946 transações o que correspondeu a uma quota regional de 1,8%, mais 0,2 p.p. face à percentagem de 2021.

A Área Metropolitana de Lisboa, com um total de 13,3 mil milhões de euros, concentrou 41,7% do valor das transações de alojamentos realizadas em 2022. Pelo quarto ano consecutivo, esta região apresentou uma redução homóloga do seu peso relativo (-0,9 p.p.). No Norte, as vendas de habitações totalizaram 7,4 mil milhões de euros, correspondendo a 23,2% do total, menos 0,8 p.p. face ao ano anterior. Seguiram-se, em termos de maiores montantes de valores de transações, o Algarve com um total de 4,3 mil milhões de euros e a região Centro com 4,2 mil milhões de euros. Ambas as regiões aumentaram as suas quotas relativas face a 2021, 0,7 p.p., no Algarve, para 13,5% e 0,2 p.p., no Centro, fixando-se em 13,2%. Em 2022, o Alentejo, com um valor total de 1,4 mil milhões de euros, evidenciou um acréscimo de 0,1 p.p. da sua quota relativa, perfazendo 4,4%. As transações realizadas na Região Autónoma da Madeira ascenderam a 841 milhões de euros, sensivelmente o dobro do apurado na Região Autónoma dos Açores (419 milhões de euros). Em ambos os casos, as respetivas quotas relativas aumentaram, 0,4 p.p., no primeiro caso, para um total de 2,6% do total e 0,1 p.p., no segundo, totalizando 1,3%.

Na figura 6 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país em 2022.



Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 2022
(diferença em pontos percentuais face a 2021)

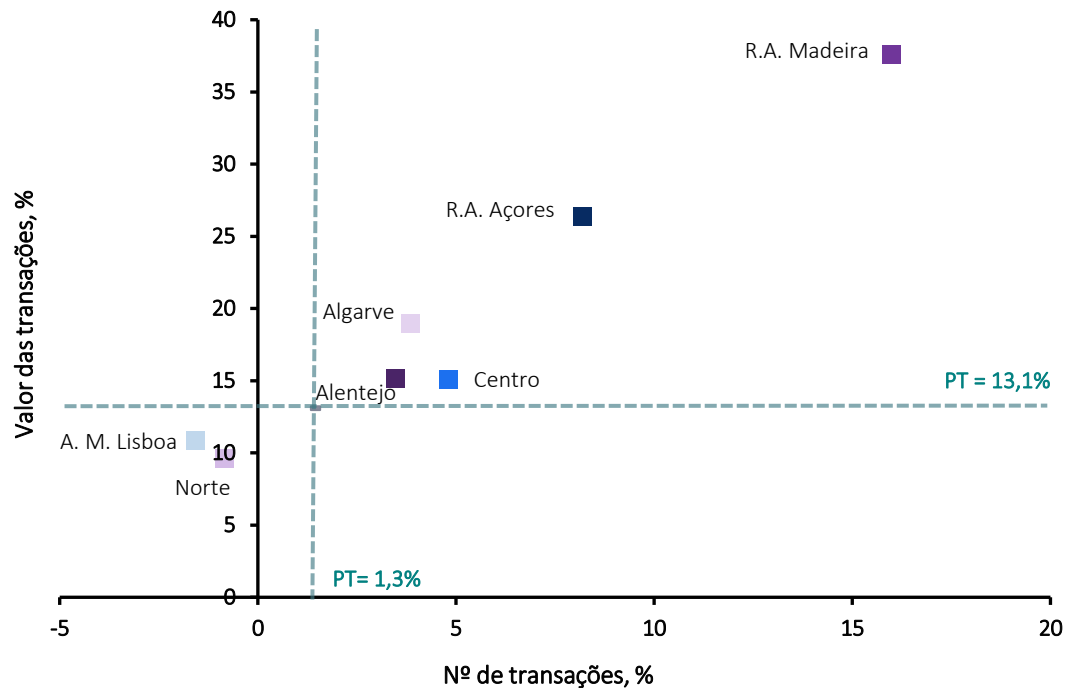


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

A figura 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 na figura (eixos a azul).



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



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2022, a Região Autónoma da Madeira e a Região Autónoma dos Açores foram aquelas que registaram os maiores aumentos do número e do valor das transações de alojamentos, face a 2021, 16,0% e 8,2%, respetivamente, no número e 37,6% e 26,4%, pela mesma ordem, em valor. Igualmente com crescimentos do número e do valor das transações superiores ao registo médio nacional, cotaram-se o Centro, o Algarve e o Alentejo, com aumentos do número de vendas entre os 3,5% e os 4,8% e, em valor, compreendidos entre os 15,1% e os 18,9%.

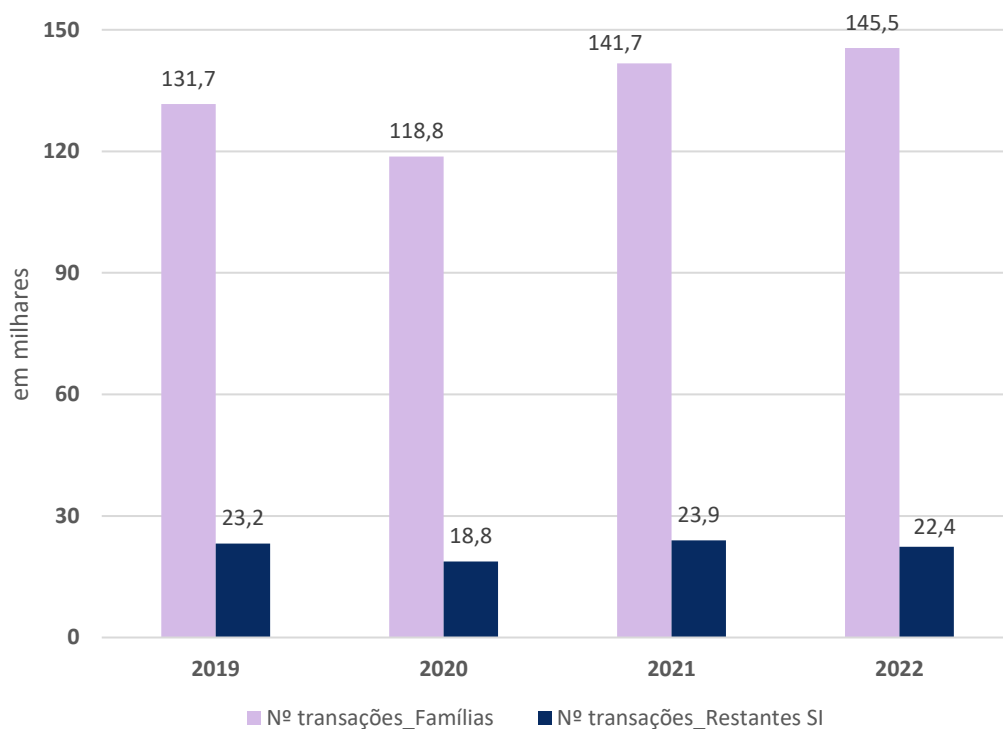
No ano em análise, as duas regiões que concentraram a maior parte das transações de alojamentos, a Área Metropolitana de Lisboa e o Norte, apresentaram uma redução do número de transações de 1,6% e 0,8%, respetivamente. No que concerne ao valor das transações, as referidas regiões registaram taxas de variação de 10,9% e 9,6%, pela mesma ordem.



CAIXA: Caraterização das aquisições de alojamentos por Setor Institucional

Em 2022, as Famílias adquiriram 145 515 alojamentos, enquanto os Restantes Setores Institucionais² foram responsáveis por 22 385 transações. Estes resultados refletem uma redução no número de transações de 6,5%, face ao ano anterior, no caso das aquisições pelos Restantes Setores Institucionais e um aumento de 2,7% das compras de habitação realizadas pelas Famílias. No último ano, o peso relativo das compras de alojamentos pelos Restantes Setores Institucionais atingiu o registo mais baixo desde 2019, 13,3% (14,4%, em 2021).

Figura 8. Indicador do número de transações de alojamentos, por Setor Institucional, 2019 a 2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

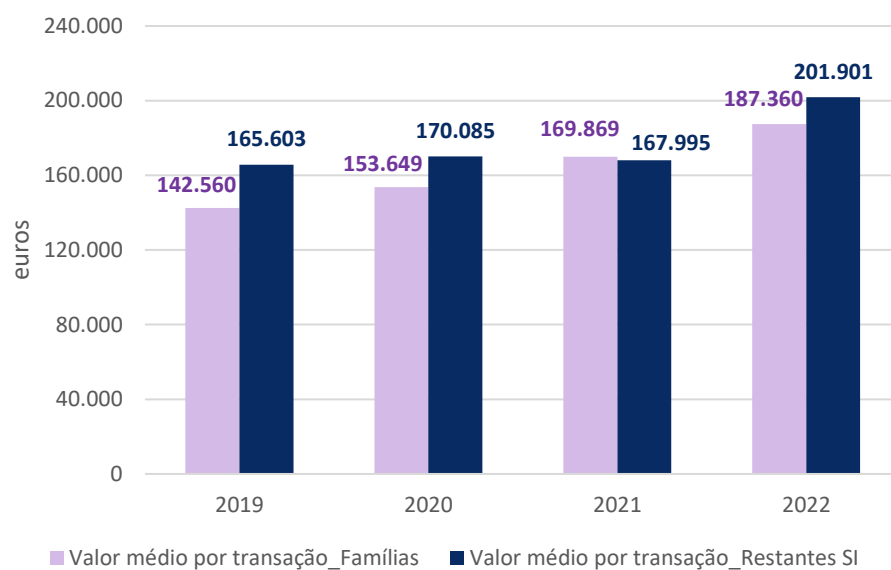
Entre 2019 e 2022, com exceção do ano de 2021 onde o valor foi próximo, o valor médio por transação das compras de alojamentos pelos Restantes Setores Institucionais foi superior ao valor médio dos alojamentos adquiridos pelas Famílias. Em 2019, em média, cada transação correspondia a um valor de 142 560 euros,

² Inclui os setores das Sociedades Financeiras, Sociedades não Financeiras, Administrações Públicas, Instituições Sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias e Resto do Mundo.



se o comprador fosse uma Família e 165 603 euros, se se tratasse de uma aquisição pelos Restantes Setores Institucionais, correspondendo a uma diferença de 16,2%. Em 2022, o valor médio fixou-se em 187 360 euros nas aquisições de habitação pelas Famílias e em 201 901 euros nos Restantes Setores Institucionais. No último ano, o diferencial entre os dois valores baixou para 7,8%.

Figura 9. Valor médio por transação, por Setor Institucional, 2019 a 2022

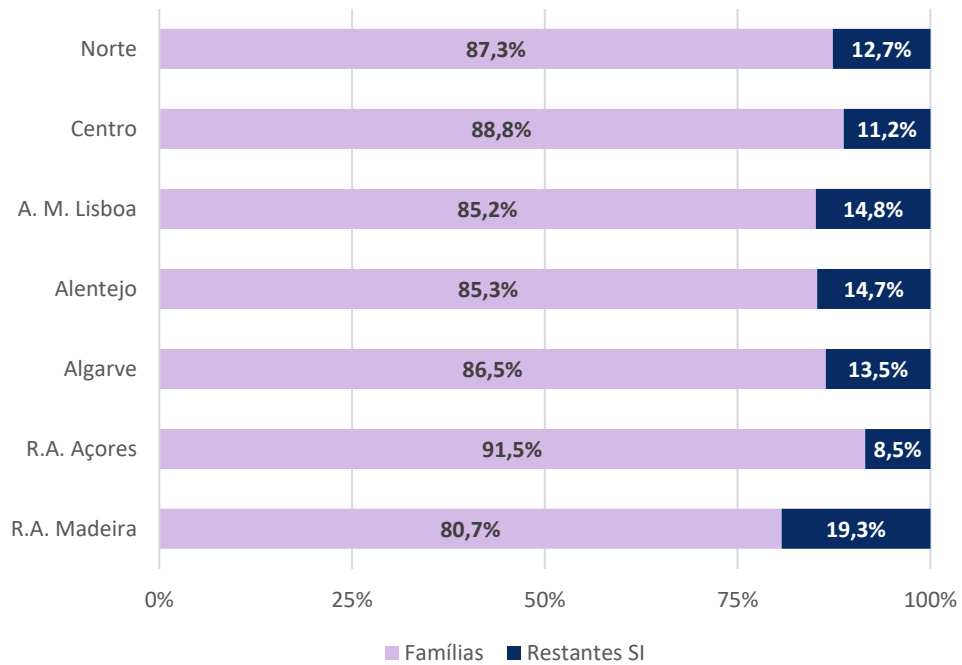


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2022, a Região Autónoma da Madeira registou o maior peso relativo dos Restantes Setores Institucionais no total das transações (19,3%), enquanto a Região Autónoma dos Açores foi aquela em que o peso das aquisições por Famílias foi o mais relevante, com 91,5% das transações da região.



Figura 10. Distribuição relativa do nº de transações, por Setor Institucional e NUTS II, 2022



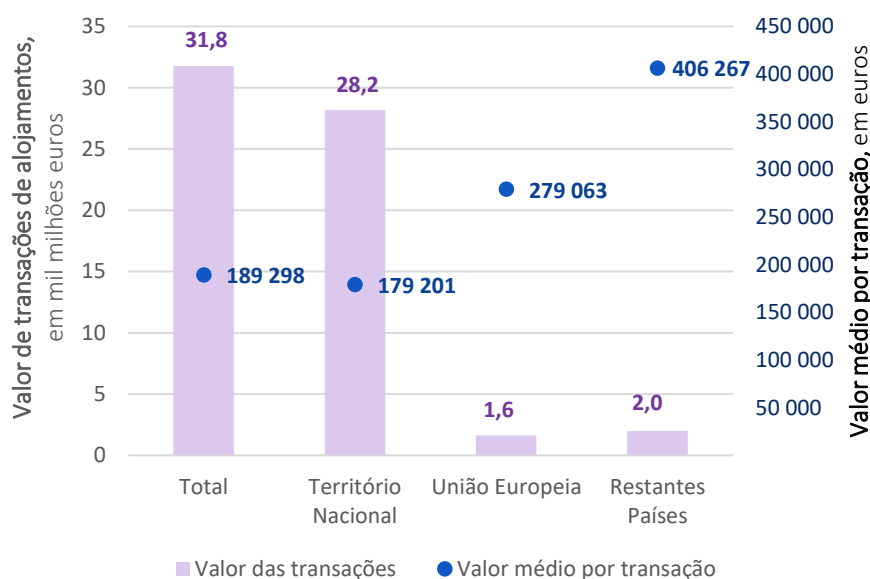
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



CAIXA: Domicílio fiscal do comprador das Habitações

Em 2022, o valor das vendas de habitações foi 31,8 mil milhões de euros, dos quais 28,2 mil milhões de euros respeitaram a aquisições de alojamentos por compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* e 3,6 mil milhões de euros fora do *Território Nacional*. No ano em análise, o peso relativo do valor das aquisições de alojamentos por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, 11,4%, foi o mais elevado desde o início da série em 2019 e traduziu-se num aumento de 1,1, p.p. relativamente a 2021. Em média, em 2022, o valor de uma transação por um comprador com domicílio fiscal no *Território Nacional* correspondeu a 179 201 euros, valor que sobe para 279 063 euros, se o domicílio fiscal do comprador for a *União Europeia* e 406 267 euros se o domicílio fiscal pertencer à categoria *Restantes Países*.

Figura 11. Indicador do valor das transações de alojamentos e valor médio por transação, 2022

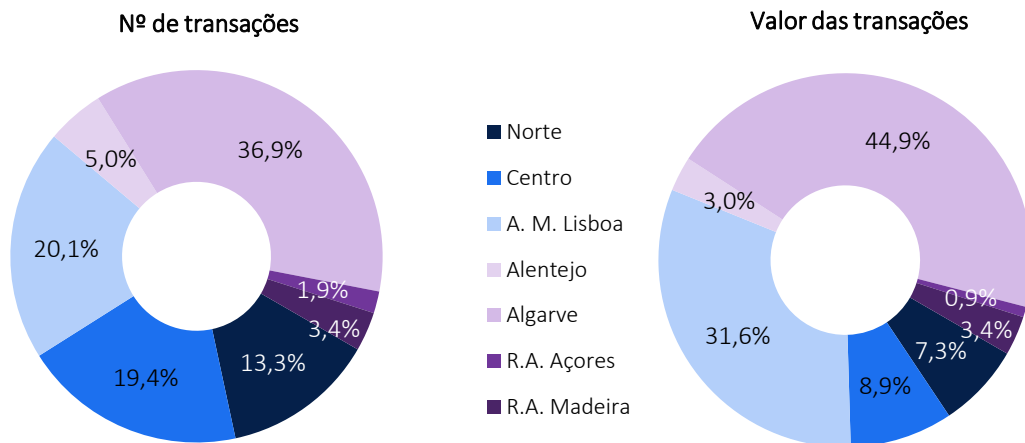


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Do universo de transações que envolveram um comprador com um domicílio fiscal fora do Território Nacional em 2022, 36,9% respeitaram a habitações localizadas no Algarve, valor mais baixo desde o início da série em 2019, seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa (20,1%) e a região Centro (19,4%), como regiões preferenciais para este tipo de compradores. Em valor, a predominância do Algarve foi ainda maior, concentrando 44,9% do valor total, seguindo-se a Área Metropolitana de Lisboa com 31,6%.



Figura 12. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos cujo comprador possuía um domicílio fiscal fora do Território Nacional, por NUTS II, 2022

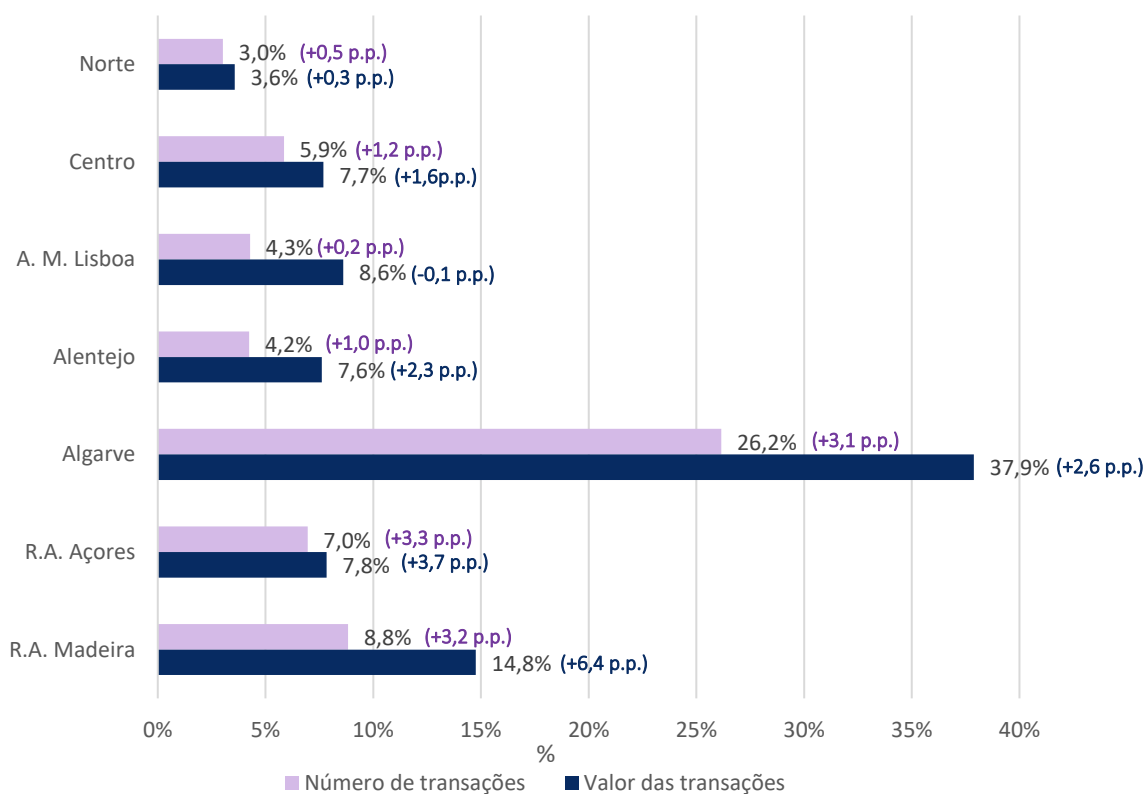


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2022, o Algarve, a Região Autónoma da Madeira e a Região Autónoma dos Açores foram as regiões onde o contributo dos compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* para o número e valor de vendas totais foi mais expressivo e mais cresceu relativamente a 2021. No Algarve, 26,2% do número e 37,9% do valor total das transações apresentaram compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional. Na Região Autónoma dos Açores e na Região Autónoma da Madeira a percentagem do número de compras por compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional foi 7,0% e 8,8%, respetivamente, e em valor, de 7,8% e 14,8%, pela mesma ordem.



Figura 13. Peso relativo das transações de alojamentos cujo comprador possui um domicílio fiscal fora do Território Nacional, em número e valor, por NUTS II, 2022 (diferença em pontos percentuais face a 2021)



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



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

Total nacional, 4º trimestre de 2016 - 4º 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
4T2016	109,57	111,53	104,77	1,2	1,2	1,0	7,6	9,2	3,5	7,1	8,7	3,3	28 999	23 935	5 064
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

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, 4º trimestre 2016 - 4º trimestre de 2022

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				
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
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

(continua)



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

Total nacional e por regiões, 4º trimestre 2016 - 4º trimestre de 2022

(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
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
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

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, em função da informação disponível sobre os atributos dos alojamentos, 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 junho de 2023
