

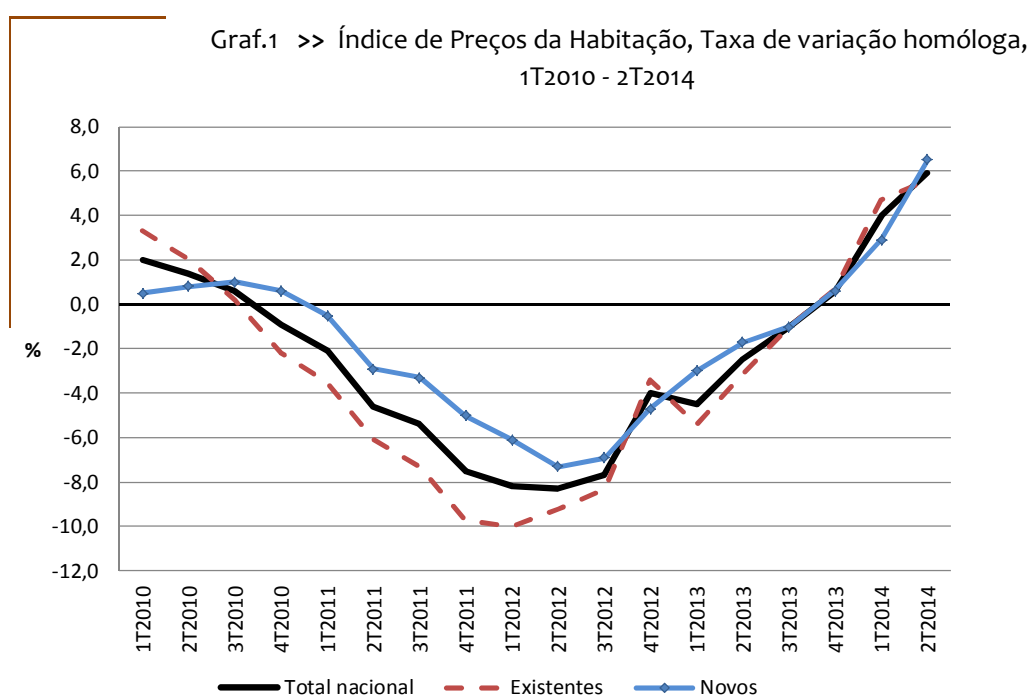
Índice de Preços da Habitação 2º trimestre de 2014

Taxa de variação homóloga do índice de preços da habitação foi 5,9%

No segundo trimestre de 2014, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou um aumento de 5,9% face ao mesmo trimestre do ano anterior, período em que se observou o índice mais baixo da série do IPHab. Esta taxa de variação foi superior em 1,9 pontos percentuais (p.p.) ao resultado observado no primeiro trimestre de 2014. Comparando com o trimestre anterior, o IPHab registou um crescimento de 1,6% (1,3% no primeiro trimestre do ano).

As taxas de variação homóloga observadas para os segmentos dos alojamentos existentes e dos alojamentos novos foram 5,6% e 6,5%, respetivamente.

No segundo trimestre de 2014 ocorreram 19 637 transações de alojamentos, mais 1,9% que em idêntico período do ano anterior (+1,0% e +4,5% para alojamentos existentes e novos, respetivamente).



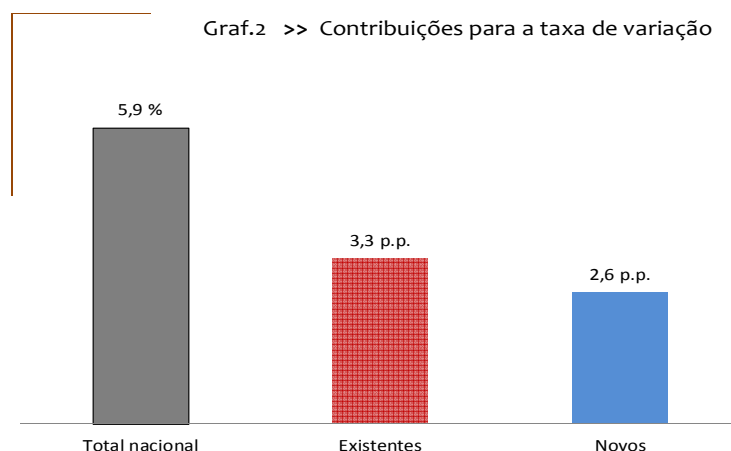
1. Índice de Preços da Habitação

1.1. Taxa de variação homóloga

Quando comparado com o segundo trimestre de 2013, o IPHab registou uma taxa de variação de 5,9%, 1,9 p.p. superior ao observado no trimestre anterior. O resultado prolonga a tendência ascendente da taxa de variação homóloga observada desde o valor mais baixo da série (-8,3%), atingido no segundo trimestre de 2012 (ver Graf.1).

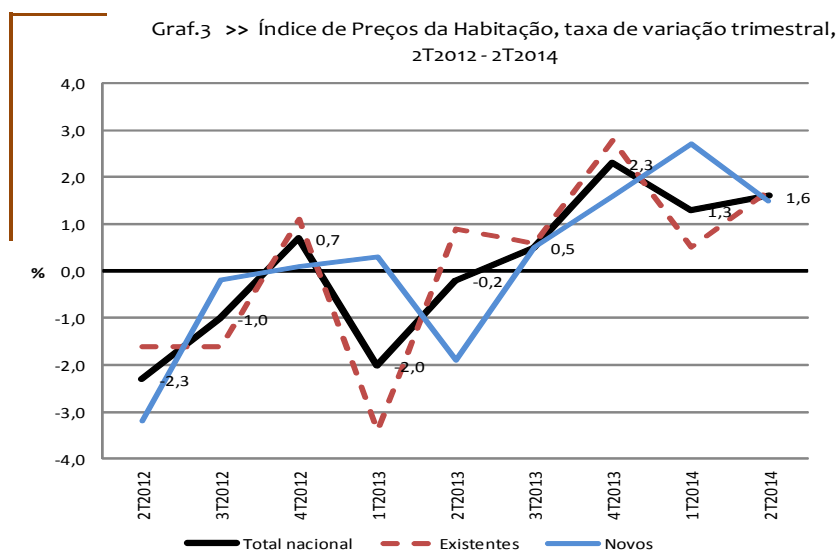
Face ao observado no trimestre anterior, a contribuição da variação dos preços de alojamentos existentes para a formação da taxa de variação homóloga do IPHab diminuiu, passando de 70% para 56% no 2º trimestre de 2014. Esta situação reflete o maior aumento registado ao nível dos preços dos alojamentos novos (6,5%) que nos preços dos alojamentos existentes (5,6%).

O gráfico seguinte apresenta as contribuições para a taxa de variação homóloga nacional observada no segundo trimestre de 2014. Tal como referido, a variação observada ao nível dos alojamentos existentes contribuiu com cerca de 56% (3,3 p.p.) para a formação da taxa de variação nacional observada no segundo trimestre de 2014.



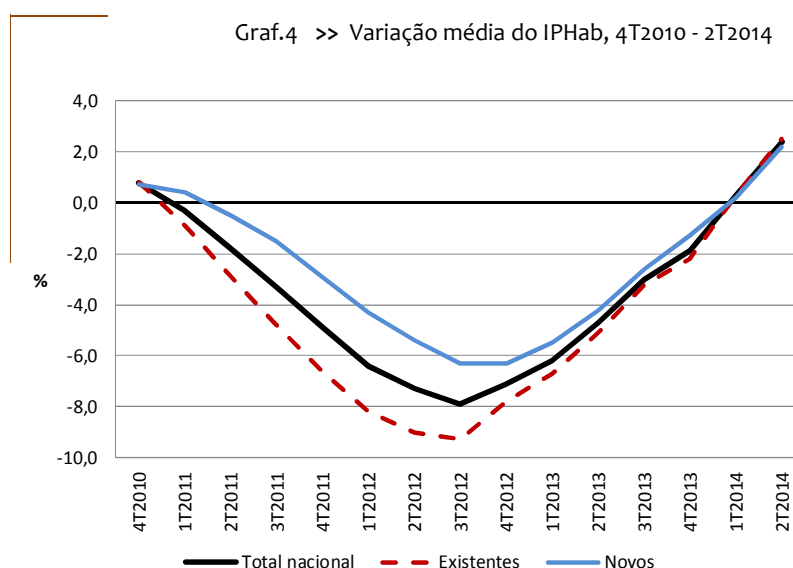
1.2. Taxa de variação trimestral

Entre o primeiro e o segundo trimestre de 2014 o IPHab registou, pelo quarto trimestre consecutivo, uma taxa de variação de sinal positivo (1,6%). Os aumentos de preços nos alojamentos existentes (1,7%) foram superiores aos observados nos alojamentos novos (1,5%). No trimestre anterior as variações observadas foram 1,3%, 0,5% e 2,7% para o total, alojamentos existentes e alojamentos novos, respetivamente. O gráfico seguinte mostra a evolução da taxa de variação trimestral do IPHab para os dois últimos anos para o total nacional, alojamentos existentes e alojamentos novos.



1.3. Taxa de variação média anual

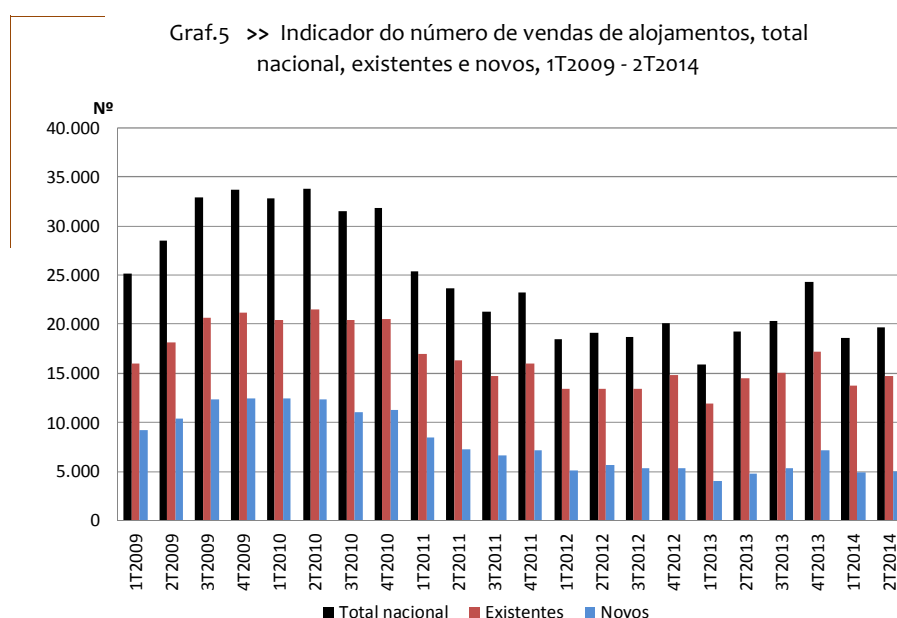
A taxa de variação média anual atingida pelo indicador no segundo trimestre de 2014 foi 2,4%, 2,1 p.p. mais elevada que a observada para o primeiro trimestre de 2014 (0,3%). O resultado alcançado é o segundo consecutivo de sinal positivo e a taxa mais elevada da série. O gráfico seguinte mostra a evolução das taxas de variação média observadas para o período compreendido entre o quarto trimestre de 2010 e o segundo trimestre de 2014.



2. Vendas de alojamentos familiares

O indicador do número de vendas de alojamentos registou, no segundo trimestre de 2014, um total de 19 637 transações, 75% referentes a alojamentos existentes (14 667).

Analisando os dados disponíveis para este indicador, verifica-se que o sinal da taxa de variação ocorrida entre o primeiro e o segundo trimestre de 2014 (5,6%) é consistente com o comportamento registado para as vendas ocorridas em períodos semelhantes de anos anteriores (e.g., 21,0% e 3,6% em 2013 e 2012, respetivamente), demonstrando os efeitos de natureza sazonal a que este indicador está sujeito, tal como o gráfico seguinte ilustra.



Analisando em termos homólogos, o número de transações apurado para o segundo trimestre de 2014 foi superior em 1,9% ao registado em idêntico período do ano anterior (19 278 transações). A taxa de variação observada para as transações de alojamentos novos (4,5%) foi superior à registada nas transações de alojamentos existentes (1,0%).

A média de transações observada no ano acabado no período em análise aproximou-se das 20 700 transações trimestrais, sendo 73% referentes a alojamentos existentes e 37% a alojamentos novos.

NOTAS EXPLICATIVAS

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 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 = 2010. 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 2014, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 61% e 39% do IPHab, respetivamente.

Taxa de variação trimestral

A variação trimestral compara índices entre trimestres consecutivos. Embora permita um acompanhamento corrente do andamento dos preços, pode ser influenciada por efeitos sazonais e outros mais específicos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o índice do trimestre corrente com o do mesmo trimestre do ano anterior. Esta taxa, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos específicos localizados nos 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.

Alojamentos familiares novos

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

Alojamentos familiares existentes

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

Contribuições

A contribuição representa o efeito individual, expressa em pontos percentuais, dos alojamentos familiares novos e dos alojamentos familiares existentes na formação da taxa de variação do indicador nacional.

Indicador do número de vendas de alojamentos familiares

A compilação desta estatística tem por base informação proveniente do IMT e é feita com base em transações de artigos urbanos. 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 vendas 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.

Informação adicional

O documento metodológico do IPHab encontra-se disponível no *sítio* do Instituto Nacional de Estatística (<http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1269>).

Data do próximo destaque

22 de dezembro de 2014.

Índice de Preços da Habitação (100 = 2010)

Período	Índices			Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)			Vendas (n.º)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
1T2009	98,43	97,59	99,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25 214	15 972	9 242
2T2009	99,34	99,11	99,61	0,9	1,6	0,2	-	-	-	-	-	-	28 550	18 135	10 415
3T2009	99,39	99,65	99,12	0,1	0,5	-0,5	-	-	-	-	-	-	32 940	20 619	12 321
4T2009	99,79	100,45	99,07	0,4	0,8	-0,1	-	-	-	-	-	-	33 727	21 235	12 492
1T2010	100,36	100,79	99,88	0,6	0,3	0,8	2,0	3,3	0,5	-	-	-	32 849	20 386	12 463
2T2010	100,75	101,07	100,39	0,4	0,3	0,5	1,4	2,0	0,8	-	-	-	33 805	21 495	12 310
3T2010	99,96	99,85	100,09	-0,8	-1,2	-0,3	0,6	0,2	1,0	-	-	-	31 487	20 478	11 009
4T2010	98,93	98,29	99,64	-1,0	-1,6	-0,4	-0,9	-2,2	0,6	0,8	0,8	0,7	31 809	20 583	11 226
1T2011	98,23	97,24	99,34	-0,7	-1,1	-0,3	-2,1	-3,5	-0,5	-0,3	-0,9	0,4	25 430	16 944	8 486
2T2011	96,11	94,93	97,44	-2,2	-2,4	-1,9	-4,6	-6,1	-2,9	-1,8	-2,9	-0,5	23 676	16 360	7 316
3T2011	94,53	92,54	96,82	-1,6	-2,5	-0,6	-5,4	-7,3	-3,3	-3,3	-4,8	-1,5	21 313	14 682	6 631
4T2011	91,51	88,80	94,65	-3,2	-4,0	-2,2	-7,5	-9,7	-5,0	-4,9	-6,6	-2,9	23 199	16 005	7 194
1T2012	90,21	87,55	93,28	-1,4	-1,4	-1,4	-8,2	-10,0	-6,1	-6,4	-8,2	-4,3	18 440	13 370	5 070
2T2012	88,16	86,17	90,31	-2,3	-1,6	-3,2	-8,3	-9,2	-7,3	-7,3	-9,0	-5,4	19 100	13 401	5 699
3T2012	87,28	84,82	90,10	-1,0	-1,6	-0,2	-7,7	-8,3	-6,9	-7,9	-9,3	-6,3	18 755	13 422	5 333
4T2012	87,85	85,75	90,16	0,7	1,1	0,1	-4,0	-3,4	-4,7	-7,1	-7,8	-6,3	20 103	14 768	5 335
1T2013	86,11	82,81	90,44	-2,0	-3,4	0,3	-4,5	-5,4	-3,0	-6,2	-6,7	-5,5	15 927	11 891	4 036
2T2013	85,93	83,53	88,76	-0,2	0,9	-1,9	-2,5	-3,1	-1,7	-4,7	-5,1	-4,2	19 278	14 522	4 756
3T2013	86,39	83,99	89,23	0,5	0,6	0,5	-1,0	-1,0	-1,0	-3,0	-3,2	-2,6	20 295	14 984	5 311
4T2013	88,39	86,31	90,68	2,3	2,8	1,6	0,6	0,7	0,6	-1,9	-2,2	-1,3	24 275	17 163	7 112
1T2014	89,57	86,74	93,09	1,3	0,5	2,7	4,0	4,7	2,9	0,3	0,3	0,2	18 590	13 743	4 847
2T2014	91,01	88,18	94,51	1,6	1,7	1,5	5,9	5,6	6,5	2,4	2,5	2,2	19 637	14 667	4 970

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais