

22 de dezembro de 2014

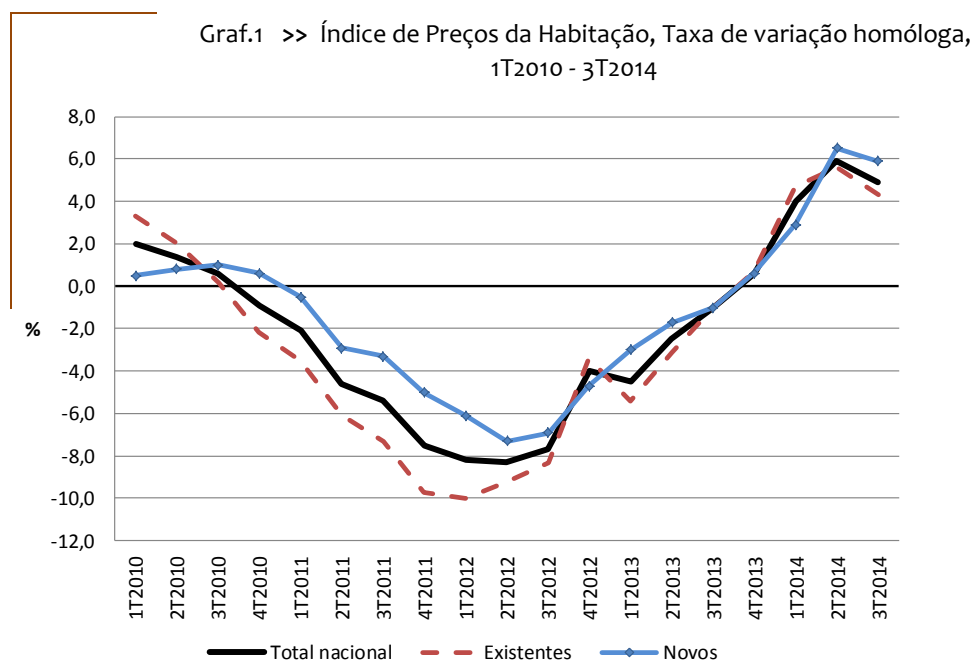
Índice de Preços da Habitação 3º trimestre de 2014

Taxa de variação homóloga do índice de preços da habitação foi 4,9%

No terceiro trimestre de 2014, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou um aumento de 4,9% face ao mesmo trimestre do ano anterior. Este foi o quarto período consecutivo em que este indicador registou uma taxa de variação homóloga de sinal positivo, embora inferior à verificada no segundo trimestre (5,9%). Por comparação com o trimestre anterior, o IPHab registou uma redução dos preços de 0,4% (+1,6% no segundo trimestre de 2014).

Os alojamentos novos, com uma taxa de variação homóloga de 5,9%, superaram o ritmo de crescimento dos preços dos alojamentos existentes (4,3%).

Entre Julho e Setembro de 2014 ocorreram 20 454 transações de alojamentos, mais 0,8% que em idêntico período do ano anterior (variações de +5,5% e -12,5% para alojamentos existentes e novos, respetivamente).



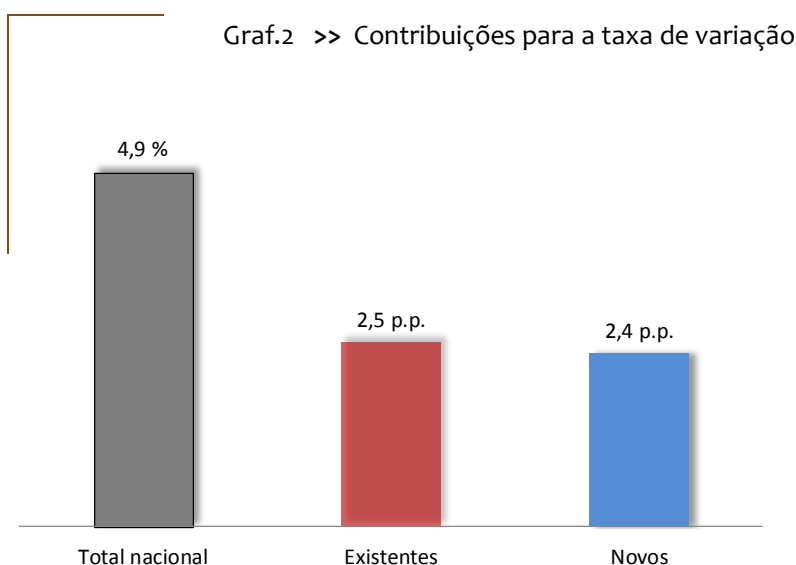
1. Índice de Preços da Habitação

1.1. Taxa de variação homóloga

No período em análise, o IPHab apresentou uma taxa de variação homóloga de 4,9%, o que representou um decréscimo de 1,0 p.p. face à taxa registada no trimestre anterior. Com este resultado, o IPHab completa um ano de taxas de variação de sinal positivo (ver Graf.1 e quadro em anexo).

Tal como no trimestre anterior, os alojamentos novos voltaram a apresentar um aumento mais acentuado dos preços (5,9%) face aos alojamentos existentes (4,3%) no terceiro trimestre de 2014.

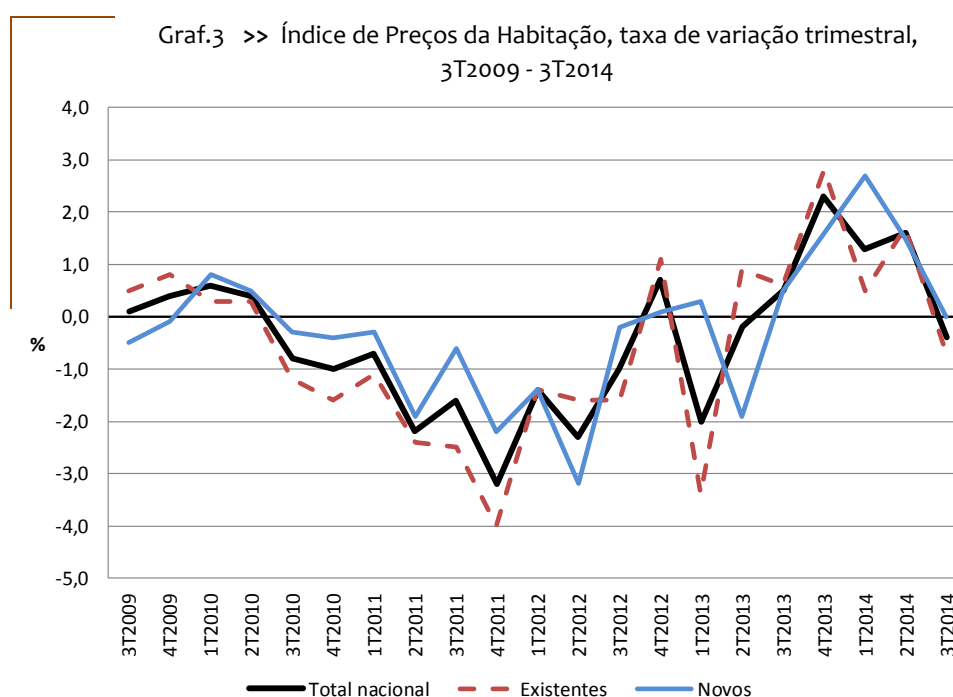
A contribuição da variação dos preços dos alojamentos novos para a formação da taxa de variação homóloga do IPHab tem vindo progressivamente a aumentar desde o início de 2014. No gráfico seguinte verifica-se que a contribuição dos alojamentos novos e existentes para a formação da taxa de variação homóloga do IPHab foi 2,4 e 2,5 p.p., respetivamente.



1.2. Taxa de variação trimestral

Entre o segundo e o terceiro trimestres de 2014, o IPHab registou uma taxa de variação de sinal negativo (-0,4%), interrompendo um período de um ano onde se observaram aumentos sucessivos no valor médio dos alojamentos transacionados. A taxa de variação negativa do IPHab foi essencialmente influenciada pela redução de preços observada para os alojamentos existentes (-0,7%), uma vez que o preço dos alojamentos novos manteve-se inalterado face ao trimestre anterior.

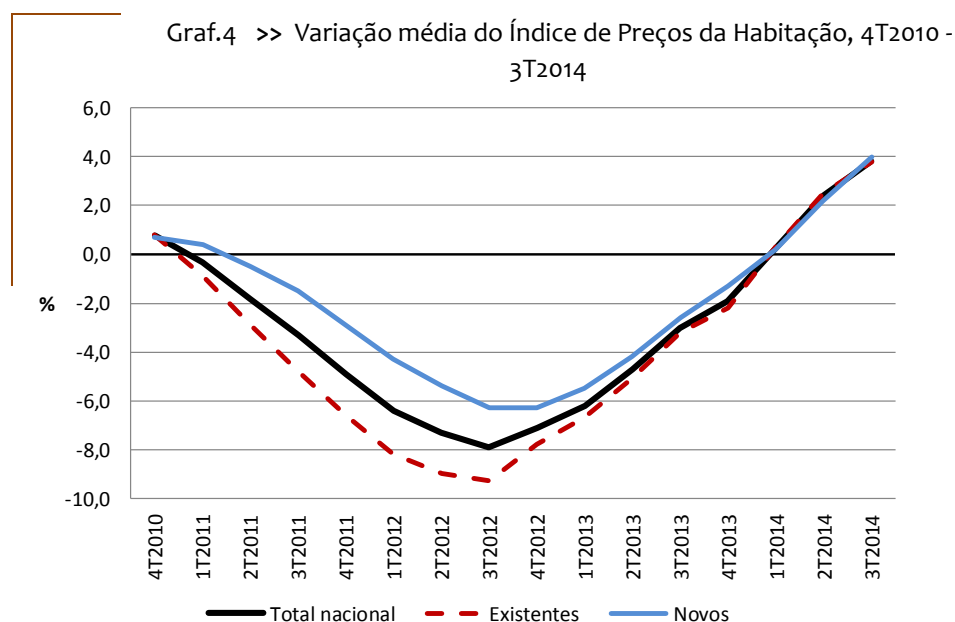
No gráfico seguinte é apresentada a evolução da taxa de variação trimestral do IPHab para o total nacional, alojamentos existentes e alojamentos novos.



1.3. Taxa de variação média anual

No terceiro trimestre de 2014, a taxa de variação média anual do IPHab foi 3,8%, o que representa um aumento de 1,4 p.p. relativamente à taxa observada no trimestre anterior (2,4%) e de 3,5 p.p. por comparação com o primeiro trimestre de 2014 (0,3%). Os alojamentos novos, ao contrário dos dois trimestres anteriores, evidenciaram uma taxa de variação média mais elevada (4,0%) que a dos alojamentos existentes (3,8%).

O gráfico seguinte mostra a evolução das taxas de variação média do IPHab observadas para o período compreendido entre o fim de 2010 e o terceiro trimestre de 2014.



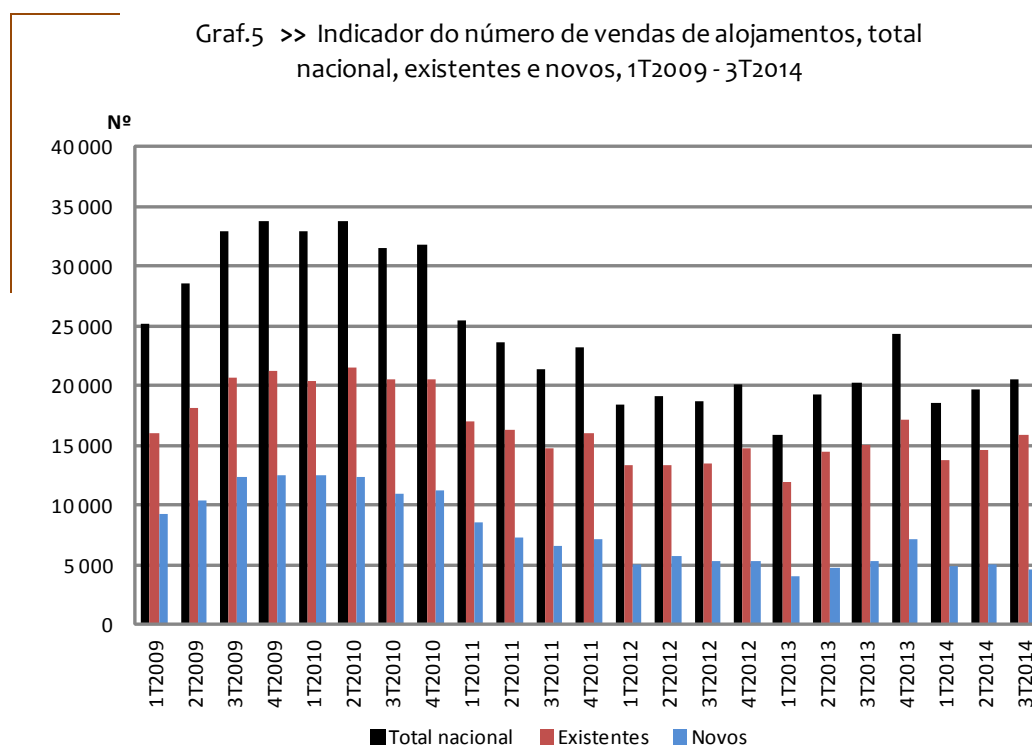
2. Vendas de alojamentos familiares

Entre Julho e Setembro de 2014 foram transacionados um total de 20 454 alojamentos, dos quais 15 808 referentes a alojamentos existentes. O peso relativo deste tipo de alojamento no total de transações (77,3%) é o mais elevado desde o início da série (ver Graf. 5 e quadro em anexo).

As taxas de variação observadas entre o segundo e o terceiro trimestres de 2014 por tipo de alojamento foram de sinais opostos. Assim, enquanto os alojamentos novos registaram uma taxa de -6,5%, os alojamentos existentes intensificaram o ritmo de crescimento do número de transações, fixando-se a taxa de variação em 7,8% (6,7% no segundo trimestre de 2014).

O gráfico seguinte ilustra a evolução do número das vendas de alojamentos para a totalidade da série disponível.

Graf.5 >> Indicador do número de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 1T2009 - 3T2014



No terceiro trimestre de 2014, o número de transações de alojamentos aumentou 0,8% face ao mesmo período do ano anterior. Esta é a taxa de variação mais baixa registada desde o segundo trimestre de 2013, momento a partir do qual uma série de onze taxas de sinal negativo foi interrompida. Os alojamentos novos, ao contrário dos alojamentos existentes, apresentaram uma variação homóloga de sinal negativo, sendo as respetivas taxas de -12,5% e 5,5%.

A média de transações observada no ano acabado no período em análise foi aproximadamente de 20 740 transações trimestrais, das quais 74% foram referentes a alojamentos existentes (o que representa, face ao trimestre anterior, um aumento de 1,0 p.p. no peso relativo dos alojamentos existentes no total das transações).

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

O IPHab do 4º trimestre de 2014 será divulgado a 25 de março de 2015.

**Anexo: 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
3T2014	90,64	87,59	94,52	-0,4	-0,7	0,0	4,9	4,3	5,9	3,8	3,8	4,0	20 454	15 808	4 646