

Índice de Preços da Habitação

4º trimestre de 2014

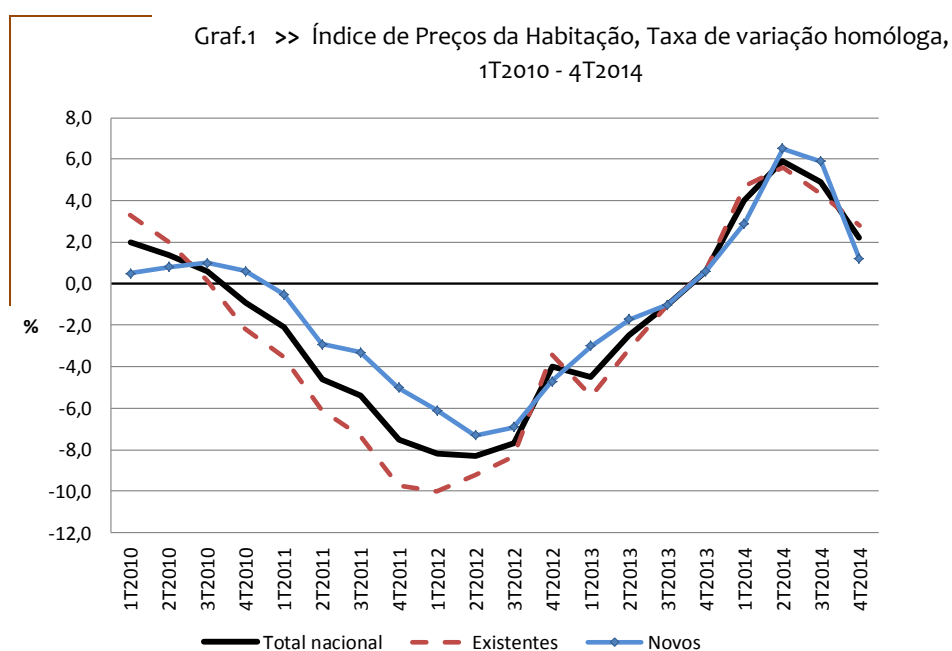
Taxa de variação média anual do índice de preços da habitação foi 4,3% em 2014

Em 2014, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) apresentou uma taxa de variação média anual de 4,3%, interrompendo a série de três anos consecutivos de variações negativas nos preços dos alojamentos (-1,9%, -7,1% e -4,9% para 2013, 2012 e 2011, respetivamente).

No quarto trimestre de 2014, o IPHab registou um aumento de 2,2% face ao mesmo trimestre do ano anterior verificando-se, pelo segundo trimestre consecutivo, uma desaceleração nos preços da habitação (variações homólogas de 5,9% e 4,9%, respetivamente, no segundo e terceiro trimestres de 2014). A taxa de variação homóloga dos alojamentos novos situou-se em 1,2%, valor inferior ao observado nos alojamentos existentes (2,8%).

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab apresentou uma taxa de variação de -0,3% (-0,4% no terceiro trimestre de 2014).

Nos últimos três meses de 2014 transaccionaram-se 25 534 alojamentos, mais 5,2% que em idêntico período do ano anterior (variações de 17,1% e -23,5% para alojamentos existentes e novos, respetivamente).

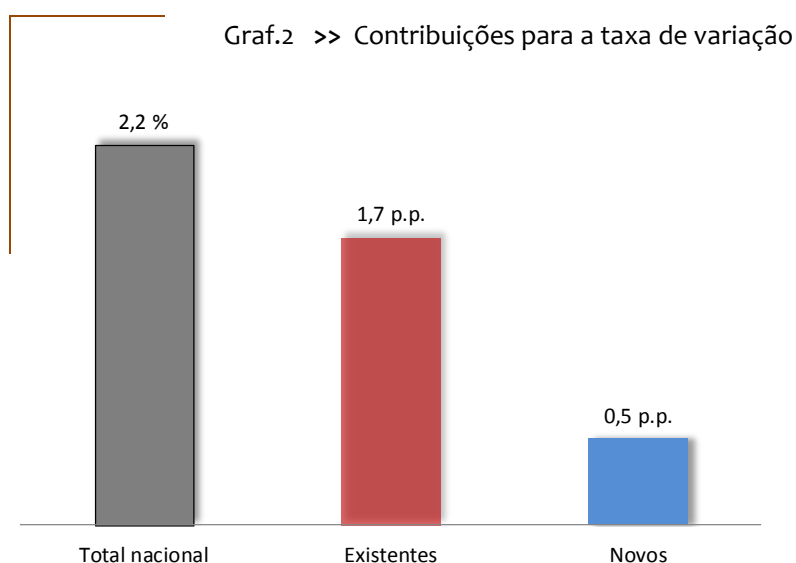


1. Índice de Preços da Habitação

1.1. Taxa de variação homóloga

Pelo quinto trimestre consecutivo, o IPHab registou, no período entre Outubro e Dezembro de 2014, uma taxa de variação homóloga positiva (2,2%), mas de menor intensidade que a taxa registada no trimestre precedente (4,9%). Ao contrário do sucedido nos dois trimestres anteriores, no último trimestre de 2014 (ver Graf.1 e quadro em anexo) os alojamentos existentes apresentaram um maior acréscimo dos preços (2,8%) do que os alojamentos novos (1,2%).

Assinala-se ainda a redução significativa do contributo dos alojamentos novos para a formação da taxa de variação homóloga do IPHab. Assim, no último trimestre de 2014, o comportamento dos preços destes alojamentos contribuíram com cerca de 23% (0,5 p.p.) para a formação da taxa de variação homóloga do IPHab, sensivelmente metade do verificado nos dois trimestres anteriores (48,7% e 44,2%, para o terceiro e segundo trimestres, respectivamente).

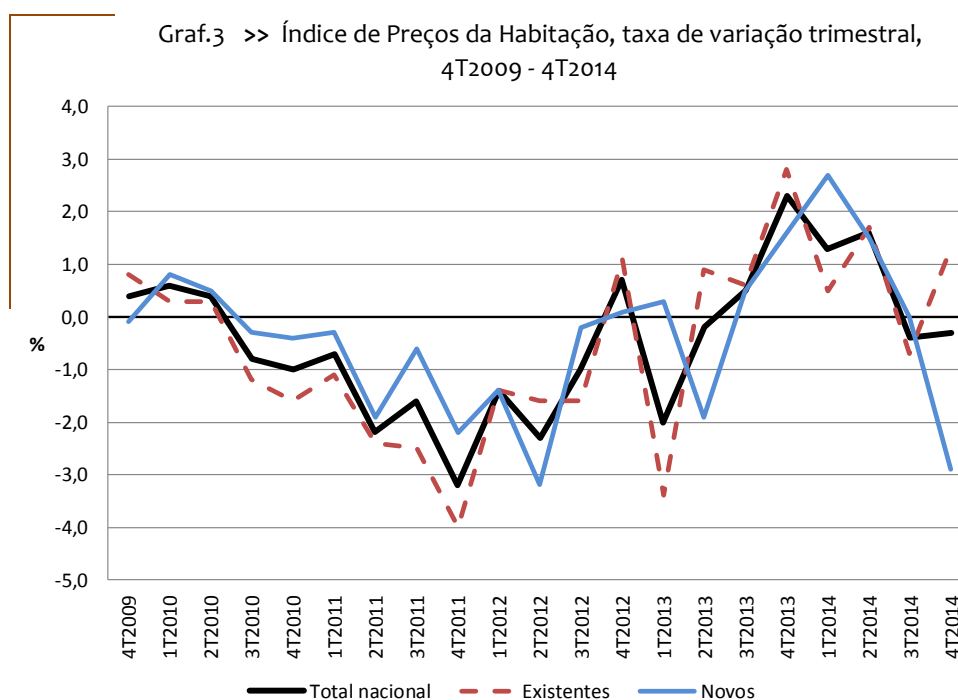


A variação homóloga registada pelo IPHab no 4º trimestre de 2014, foi superior à verificada no Inquérito à Avaliação Bancária da Habitação (IABH). Contudo, os enfoques dos dois projetos estatísticos são diferentes. Enquanto o IPHab tem como objetivo medir a evolução dos preços de transação, ajustada de efeitos de qualidade, de todos os alojamentos transacionados, o IABH traduz a variação na estimativa do valor por m² apenas dos alojamentos objeto de financiamento bancário. Para além da diferença quanto ao número de observações subjacentes a cada projeto, a avaliação bancária pode refletir não apenas alterações qualitativas das habitações avaliadas em cada momento, mas também alterações na política de concessão de crédito e de exposição ao risco por parte das instituições bancárias.

1.2. Taxa de variação trimestral

Entre o terceiro e o quarto trimestres de 2014, o IPHAb, tal como no trimestre anterior, voltou a registar uma taxa de variação negativa (-0,3%). Por categoria de alojamento observaram-se comportamentos opostos, com os alojamentos novos a apresentarem uma redução de preços (-2,9%) face ao trimestre anterior, enquanto os alojamentos existentes retomaram o aumento de preços (1,3%) iniciado no segundo trimestre de 2013 e apenas interrompido no trimestre anterior (-0,7%).

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

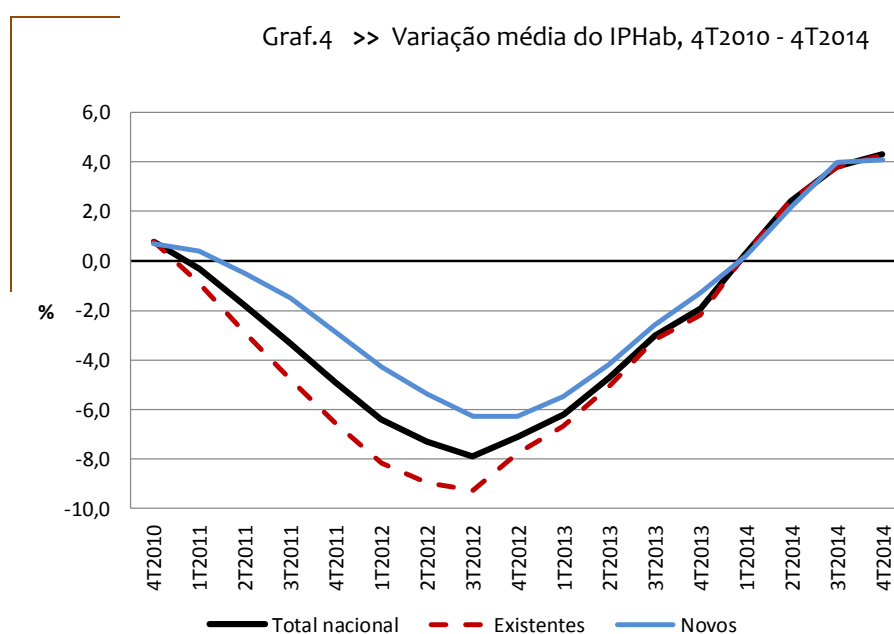


1.3. Taxa de variação média anual

Em 2014, o IPHAb apresentou uma taxa de variação média anual de 4,3%, valor superior em 0,5 p.p. ao registado no trimestre transacto (3,8%) e a taxa mais elevada para a série disponível. Este registo interrompe a série de três anos consecutivos de variações negativas nos preços dos alojamentos (-1,9%, -7,1% e -4,9% para 2013, 2012 e 2011, respetivamente)

Tal como verificado nos dois primeiros trimestres de 2014, os alojamentos existentes voltaram a registar uma taxa de variação média mais elevada (4,3%) que a dos alojamentos novos (4,1%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação média do IPHab observadas para o período compreendido entre o final de 2010 e o quarto trimestre de 2014.



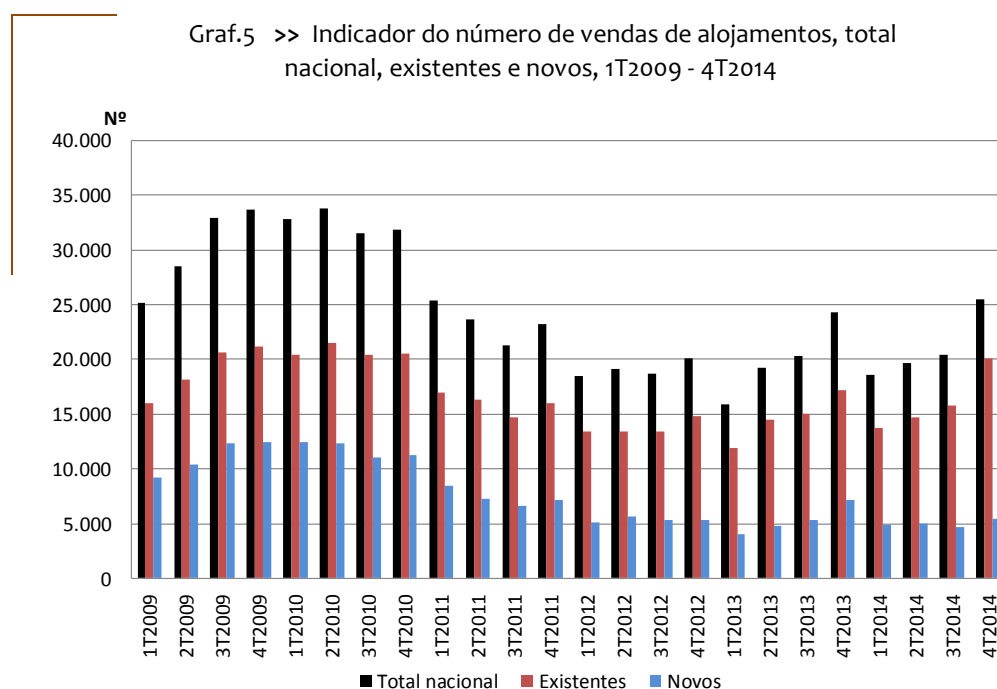
2. Vendas de alojamentos familiares

2.1 Análise trimestral

Nos últimos três meses de 2014, o indicador do número de vendas de alojamentos totalizou 25 534 transações, dos quais 20 093 respeitaram a alojamentos existentes. A proporção deste tipo alojamento no total de transações (78,7%) voltou a aumentar (1,4 p.p. face ao trimestre anterior e 8,0 p.p. por comparação com o quarto trimestre de 2013), tendo atingido o valor mais elevado desde o início da série (ver Graf. 5 e quadro em anexo).

Entre o quarto e o terceiro trimestres de 2014 a taxa de variação observada fixou-se nos 24,8% (4,2% no terceiro trimestre de 2014), evidenciando a tendência para o último trimestre de cada ano ser aquele com o maior número de transações. No mesmo período, por tipo de alojamento, registaram-se taxas de variação de sinal idêntico, embora com amplitudes distintas, 27,1% para os alojamentos existentes (7,8% no terceiro trimestre de 2014) e 17,1% para os alojamentos novos (-6,5% no terceiro trimestre de 2014).

No gráfico seguinte é apresentada a evolução do número das vendas de alojamentos para a totalidade da série disponível.



No quarto trimestre de 2014 registaram-se mais 5,2% de transações do que em igual período do ano anterior, mantendo-se a dinâmica (taxas de sinal positivo) iniciada no segundo trimestre de 2013. No período em análise, os alojamentos novos mantiveram uma variação homóloga de sinal negativo (-23,5%), verificada igualmente no trimestre anterior (-12,5%), enquanto os alojamentos existentes intensificaram o ritmo de crescimento do número de transações (17,1% no quarto trimestre de 2014 e 5,5% no terceiro trimestre).

Durante o ano de 2014 foram transaccionados, em média, 21 054 alojamentos por trimestre (19 944 no ano de 2013), dos quais 16 078 respeitantes a alojamentos existentes e 4 976 referentes a alojamentos novos.

2.2 Análise anual

Em 2014 transacionaram-se 84 215 alojamentos familiares, ou seja, mais 4 440 alojamentos do que em 2013. Este foi o segundo ano consecutivo a registar um acréscimo no número de transações (5,6%, o que compara com a variação de 4,4% em 2013) depois do valor mínimo (da série disponível) observado em 2012.

O incremento do número de transações, em 2014, adveio sobretudo do comportamento dos alojamentos existentes, com este tipo de alojamento a representar 76,4% do total das transações, o que significa um acréscimo de 3 p.p. face ao valor de 2013.

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 1º trimestre de 2015 será divulgado a 25 de junho 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
4T2014	90,34	88,72	91,81	-0,3	1,3	-2,9	2,2	2,8	1,2	4,3	4,3	4,1	25 534	20 093	5 441