

## Índice de Preços da Habitação

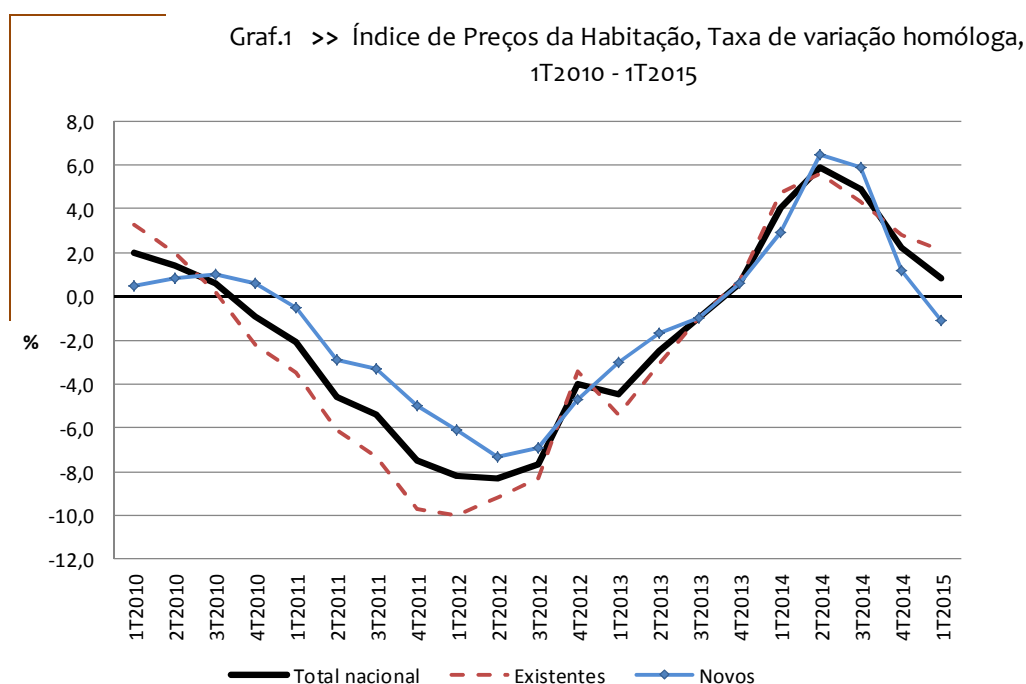
1º trimestre de 2015

### Taxa de variação homóloga do índice de preços da habitação foi 0,8%

No primeiro trimestre de 2015, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou um aumento de 0,8% face a idêntico período do ano anterior. Esta taxa foi inferior em 1,4 pontos percentuais (p.p.) à registada no trimestre anterior, prolongando a tendência para a desaceleração dos preços das habitações verificada desde o terceiro trimestre de 2014 (variações de 4,9% e 2,2%, no terceiro e quarto trimestres de 2014, respetivamente). Os preços dos alojamentos existentes e novos apresentaram comportamentos distintos em termos homólogos, com os primeiros a evidenciar um aumento no nível médio dos preços (2,1%), enquanto os alojamentos novos apresentaram uma taxa de variação de sinal negativo (-1,1%).

Por comparação com o trimestre anterior, o IPHab registou uma taxa de variação nula no primeiro trimestre de 2015 (-0,3% entre o terceiro e o quarto trimestres de 2014).

Entre Janeiro e Março de 2015 foram registadas 25 716 transações de alojamentos, mais 38,3% que em idêntico período do ano anterior (variações de 46,7% e 14,6% para alojamentos existentes e novos, respetivamente).



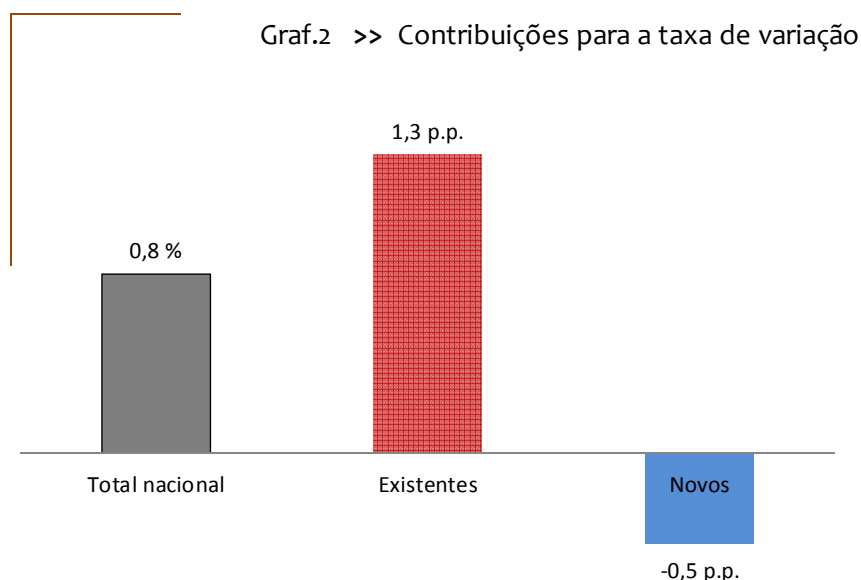
## 1. Índice de Preços da Habitação

### 1.1. Taxa de variação homóloga

No primeiro trimestre de 2015, o IPHab manteve uma taxa de variação de sinal positivo (0,8%) que, contudo, foi inferior à taxa registada no trimestre precedente (2,2% no quarto trimestre de 2014) tal como sucedeu para os dois períodos anteriores.

Por tipo de alojamento, registaram-se comportamentos opostos, com os alojamentos novos a mostrarem uma redução no nível médio dos preços de -1,1% (a primeira de sinal negativo desde o terceiro trimestre de 2013), enquanto os alojamentos existentes mantiveram uma taxa de variação homóloga de sinal positivo (2,1%), o que ocorre desde o quarto trimestre de 2013.

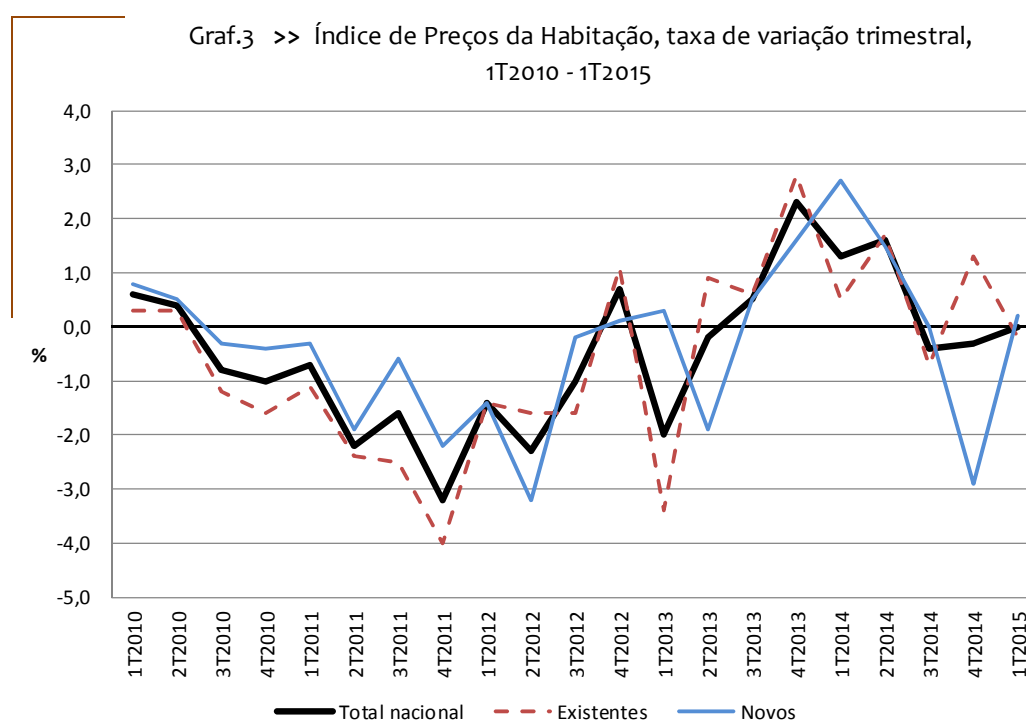
No período em análise, os alojamentos existentes contribuíram em 1,3 p.p. para a formação da taxa de variação homóloga do IPHab (0,8%), resultado que mais que compensou o contributo de -0,5 p.p. observado para o segmento dos alojamentos novos. Refira-se que os alojamentos novos têm vindo a perder peso no índice agregado (no terceiro e quarto trimestre de 2014, a contribuição deste segmento para a taxa de variação homóloga foi 48,7% e 23%, respetivamente).



### 1.2. Taxa de variação trimestral

Após dois trimestres consecutivos com uma variação de sinal negativo (-0,4% e -0,3% no terceiro e quarto trimestres de 2014, respetivamente), o IPHab manteve-se inalterado. Por segmento, observaram-se comportamentos distintos, com os alojamentos novos a registarem um acréscimo de preços de 0,2% e os alojamentos existentes a apresentarem uma redução de -0,2%.

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

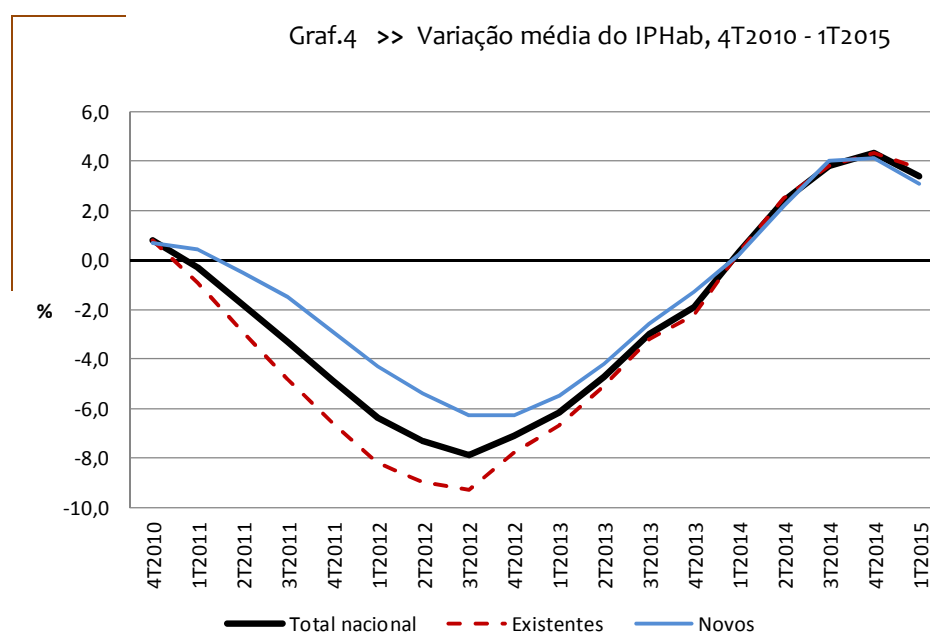


### 1.3. Taxa de variação média anual

Entre Janeiro e Março de 2015, a taxa de variação média anual do IPHab atingiu os 3,4%, o que representou uma redução de 0,9 p.p. face ao registado no trimestre anterior (4,3%). Este resultado interrompeu uma série de taxas de variação média anual progressivamente mais elevadas que se iniciou no quarto trimestre de 2012 (no terceiro trimestre de 2012 tinha-se registado a taxa média anual mínima da série, -7,9%).

No período em análise, tanto os alojamentos existentes como os alojamentos novos registaram taxas de variação de sinal positivo (3,7% e 3,1% para alojamentos existentes e novos, respetivamente) e em ambos os casos inferiores às registadas no período precedente (-0,6 p.p. e -1,0 p.p., para existentes e novos, respetivamente).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação média do IPHab observadas para o período compreendido entre o final de 2010 e o primeiro trimestre de 2015.



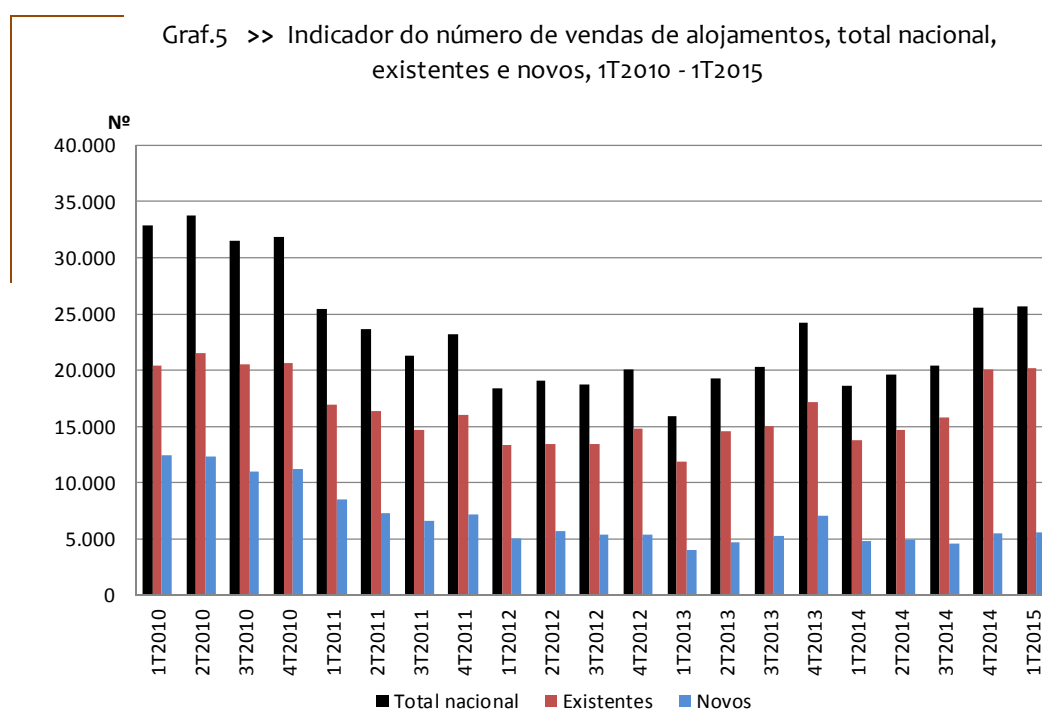
## 2. Vendas de alojamentos familiares

No primeiro trimestre de 2015 foram transacionados um total de 25 716 alojamentos, 78,4% dos quais foram alojamentos existentes. Esta percentagem interrompeu, ainda que de forma ténue (apenas -0,3 p.p. que no trimestre anterior), a tendência observada desde o quarto trimestre de 2013 para o aumento do peso relativo deste tipo de alojamentos no total das vendas de alojamentos.

Entre Janeiro e Março de 2015, o número de transações aumentou 38,3% face ao mesmo período do ano anterior, o que se traduziu na mais elevada taxa de variação da série disponível. No período em análise, o número de transações de alojamentos novos aumentou 14,6%, contrastando com as reduções observadas nos dois trimestres anteriores. Os alojamentos existentes voltaram a intensificar o ritmo de crescimento do número de transações (46,7% e 17,1% no primeiro trimestre de 2015 e quarto trimestre de 2014, respetivamente).

O aumento de 0,7% observado no número de vendas ocorrido entre o último trimestre de 2014 e o primeiro de 2015 contraria o comportamento registado para períodos idênticos de outros anos da série disponível. Com efeito, o quarto trimestre apresenta tipicamente o valor mais elevado de vendas em cada ano, pelo que a variação trimestral no primeiro trimestre é, em geral, negativa (variações de -20,5%, -20,8% e -23,4% no primeiro trimestre de 2012, 2013 e 2014, respetivamente).

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



A média de transações observada no ano acabado no período em análise atingiu as 22 835 transações trimestrais (cerca de 20% referentes a alojamentos novos), o valor mais elevado desde o último trimestre de 2011.



## 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 66% e 34% 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 2º trimestre de 2015 será divulgado a 25 de setembro 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  |
| <b>1T2009</b> | 98,43          | 97,59      | 99,39  | -                       | -          | -     | -                     | -          | -     | -                  | -          | -     | 25 214         | 15 972     | 9 242  |
| <b>2T2009</b> | 99,34          | 99,11      | 99,61  | 0,9                     | 1,6        | 0,2   | -                     | -          | -     | -                  | -          | -     | 28 550         | 18 135     | 10 415 |
| <b>3T2009</b> | 99,39          | 99,65      | 99,12  | 0,1                     | 0,5        | -0,5  | -                     | -          | -     | -                  | -          | -     | 32 940         | 20 619     | 12 321 |
| <b>4T2009</b> | 99,79          | 100,45     | 99,07  | 0,4                     | 0,8        | -0,1  | -                     | -          | -     | -                  | -          | -     | 33 727         | 21 235     | 12 492 |
| <b>1T2010</b> | 100,36         | 100,79     | 99,88  | 0,6                     | 0,3        | 0,8   | 2,0                   | 3,3        | 0,5   | -                  | -          | -     | 32 849         | 20 386     | 12 463 |
| <b>2T2010</b> | 100,75         | 101,07     | 100,39 | 0,4                     | 0,3        | 0,5   | 1,4                   | 2,0        | 0,8   | -                  | -          | -     | 33 805         | 21 495     | 12 310 |
| <b>3T2010</b> | 99,96          | 99,85      | 100,09 | -0,8                    | -1,2       | -0,3  | 0,6                   | 0,2        | 1,0   | -                  | -          | -     | 31 487         | 20 478     | 11 009 |
| <b>4T2010</b> | 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 |
| <b>1T2011</b> | 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  |
| <b>2T2011</b> | 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  |
| <b>3T2011</b> | 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  |
| <b>4T2011</b> | 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  |
| <b>1T2012</b> | 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  |
| <b>2T2012</b> | 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  |
| <b>3T2012</b> | 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  |
| <b>4T2012</b> | 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  |
| <b>1T2013</b> | 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  |
| <b>2T2013</b> | 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  |
| <b>3T2013</b> | 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  |
| <b>4T2013</b> | 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  |
| <b>1T2014</b> | 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  |
| <b>2T2014</b> | 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  |
| <b>3T2014</b> | 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  |
| <b>4T2014</b> | 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  |
| <b>1T2015</b> | 90,30          | 88,55      | 92,02  | 0,0                     | -0,2       | 0,2   | 0,8                   | 2,1        | -1,1  | 3,4                | 3,7        | 3,1   | 25 716         | 20 162     | 5 554  |

Índice de Preços da Habitação - 1º Trimestre de 2015

8/8