

Índice de Preços da Habitação

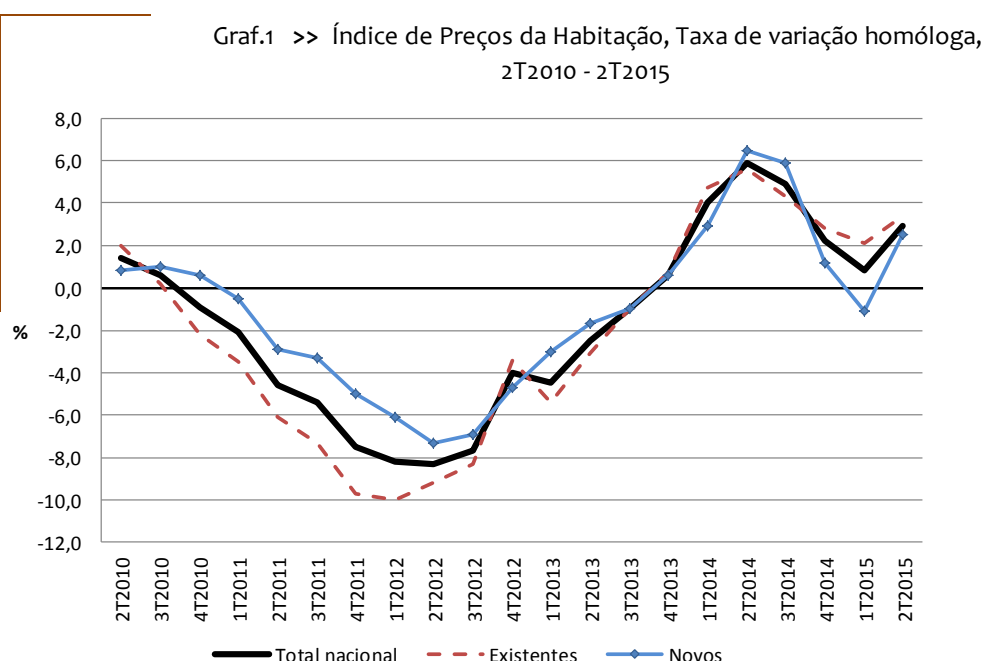
2º trimestre de 2015

Índice de preços da habitação aumentou 2,9% em termos homólogos

No segundo trimestre de 2015, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou um aumento de 2,9% face ao mesmo trimestre do ano transato. Esta taxa foi superior em 2,1 pontos percentuais (p.p.) à verificada no trimestre anterior, interrompendo um período de três trimestres consecutivos nos quais se havia registado uma desaceleração dos preços das habitações. Por segmento, os alojamentos existentes apresentaram uma variação de 3,4%, taxa superior à verificada nos alojamentos novos (2,5%).

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab apresentou um crescimento de 3,7% no segundo trimestre de 2015 (variação nula no trimestre anterior), tendo os alojamentos novos registado uma taxa de variação de 5,3%, superior em 2,3 p.p. à observada nos alojamentos existentes (3,0%).

Entre Abril e Junho de 2015 foram transacionados 24 512 alojamentos, mais 24,8% que em idêntico período do ano anterior (variações de 33,5% e -0,7% para alojamentos existentes e novos, respetivamente).



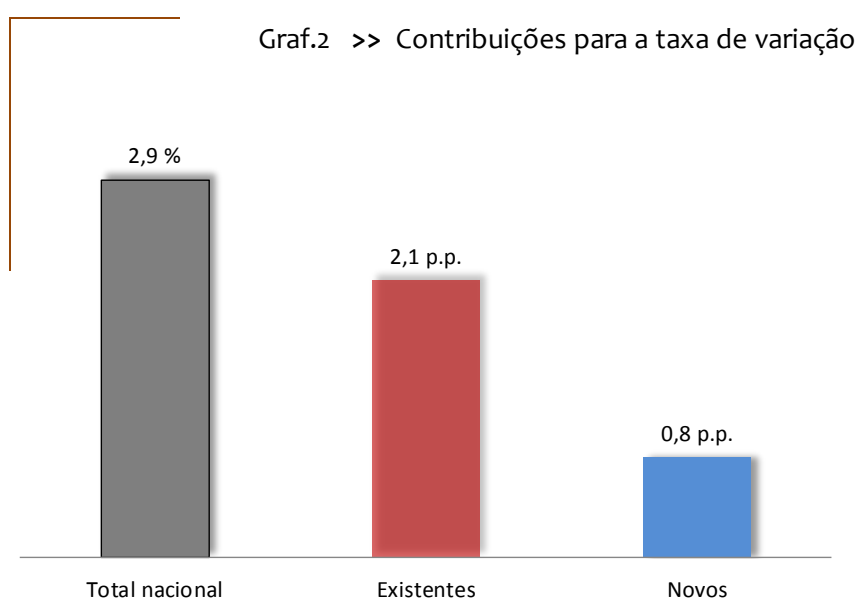
1. Índice de Preços da Habitação

1.1. Taxa de variação homóloga

Entre Abril e Junho de 2015, o IPHhab apresentou uma variação de 2,9% (0,8% no trimestre anterior) face ao período homólogo, interrompendo, desta forma, a tendência para a redução do ritmo de crescimento dos preços verificada desde o terceiro trimestre de 2014.

No trimestre em análise, o custo de aquisição de alojamentos existentes e de alojamentos novos aumentou em relação ao período homólogo, com o primeiro tipo de habitações a registar um crescimento de 3,4% e o segundo 2,5% (1,3 p.p. e 3,6 p.p. superior ao primeiro trimestre de 2015, pela mesma ordem).

Tal como se pode observar no gráfico seguinte, ambos os segmentos de mercado contribuíram no mesmo sentido para a formação da taxa de variação homóloga do IPHhab (2,9%).



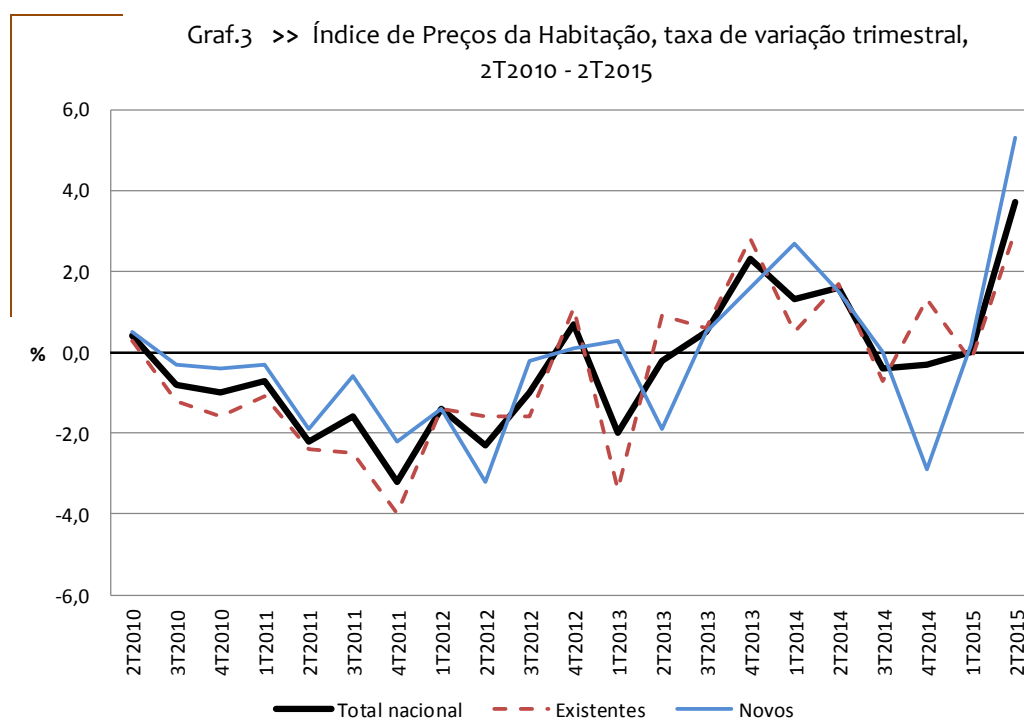
No trimestre em análise, a variação dos preços observada para os alojamentos existentes foi responsável por cerca de 73,3% (2,1. p.p.) da variação observada para o indicador global.

1.2. Taxa de variação trimestral

Entre o primeiro e o segundo trimestre de 2015, o IPHAB cresceu 3,7%, taxa superior em 2,1 p.p. à observada no mesmo período de 2014. Este valor foi o mais elevado da série, interrompendo um período de três trimestres consecutivos com taxas de variações de sinal negativo ou nulo (-0,4%, -0,3% e 0,0%, para o terceiro e quarto trimestres de 2014 e primeiro trimestre de 2015, respetivamente).

No período em análise, ambos os segmentos registaram acréscimos de preços, tendo os alojamentos novos, com uma variação de 5,3% (0,2% no primeiro trimestre de 2015), registado uma subida mais expressiva que os existentes (variação de 3,0%, que compara com -0,2% no primeiro trimestre 2015).

No gráfico seguinte é apresentada a evolução da taxa de variação trimestral do IPHAB para o total nacional, alojamentos existentes e alojamentos novos, nos últimos cinco anos.

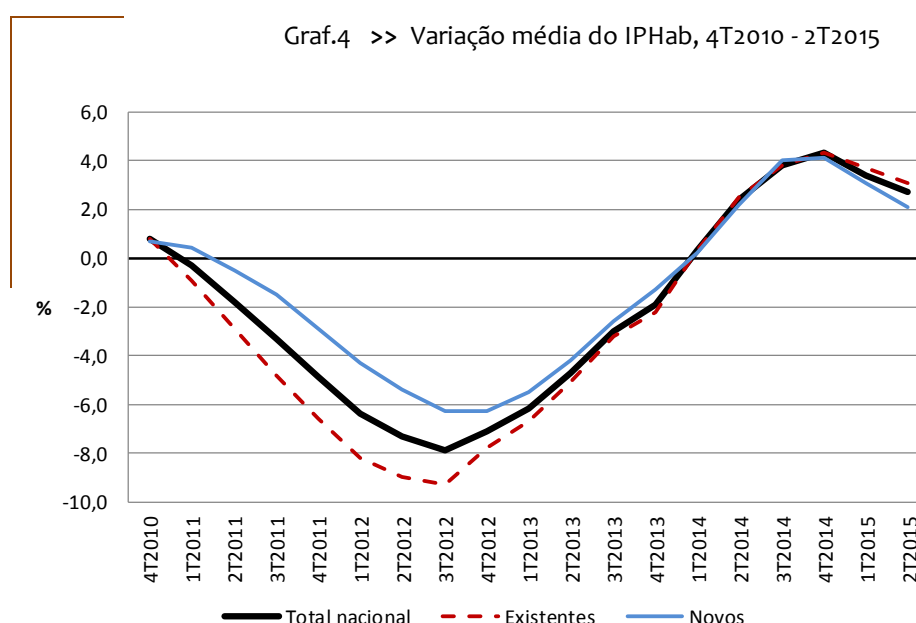


1.3. Taxa de variação média anual

No segundo trimestre de 2015, o IPHab cresceu 2,7% em termos médios anuais, o que representa um decréscimo de 0,7 p.p. relativamente à taxa observada no trimestre transato (3,4%).

No período em análise, os alojamentos existentes registaram, pelo terceiro trimestre consecutivo, uma taxa de variação média mais elevada (3,1%) que a dos alojamentos novos (2,1%). Este resultado contribuiu para a continuação do aumento da diferença entre a variação média anual dos preços entre estes dois segmentos de mercado (0,2 p.p., 0,6 p.p. e 1,0 p.p. no quarto trimestre de 2014, primeiro e segundo trimestre de 2015, 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 segundo trimestre de 2015.



2. Vendas de alojamentos familiares

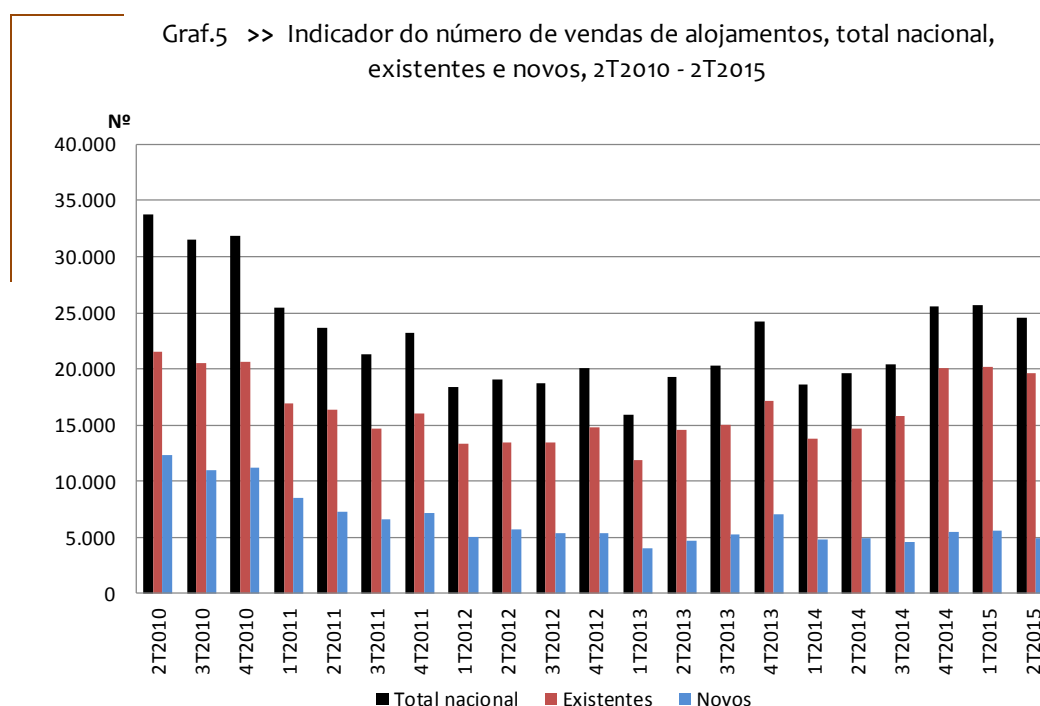
O indicador do número de vendas de alojamentos registou, entre Abril e Junho de 2015, um total de 24 512 transações, das quais 19 576 foram alojamentos existentes. Neste período, o peso relativo das transações de alojamentos existentes no total das vendas voltou a aumentar, tendo atingido os 79,9% (78,4% no trimestre precedente), um novo máximo na série disponível.

No segundo trimestre de 2015, observou-se um acréscimo de 24,8% no número de transações face ao mesmo período do ano anterior. Este resultado representa a segunda taxa mais elevada verificada desde o segundo trimestre de 2013, momento a partir do qual se verificou um sucessivo aumento do número das vendas em relação a períodos homólogos. O comportamento no número das vendas no segundo trimestre deste ano foi essencialmente influenciado pelas

transações de alojamentos existentes que, ao contrário dos alojamentos novos (redução de 0,7%), aumentaram em relação ao mesmo período do ano anterior (33,5%).

Entre o primeiro e o segundo trimestres de 2015 a taxa de variação foi -4,7% (0,7% no trimestre anterior), tendo o decréscimo no número de transações sido mais intenso nos alojamentos novos (-11,1%) que nos alojamentos existentes (-2,9%).

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



Nos últimos 4 trimestres a média de transações por trimestre fixou-se em 24 054 (78,6% referentes a alojamentos existentes), o que constitui o valor máximo verificado desde o terceiro 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 3º trimestre de 2015 será divulgado a 17 de dezembro 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
1T2015	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
2T2015	93,68	91,18	96,88	3,7	3,0	5,3	2,9	3,4	2,5	2,7	3,1	2,1	24 512	19 576	4 936

Índice de Preços da Habitação – 2º Trimestre de 2015

8/8