

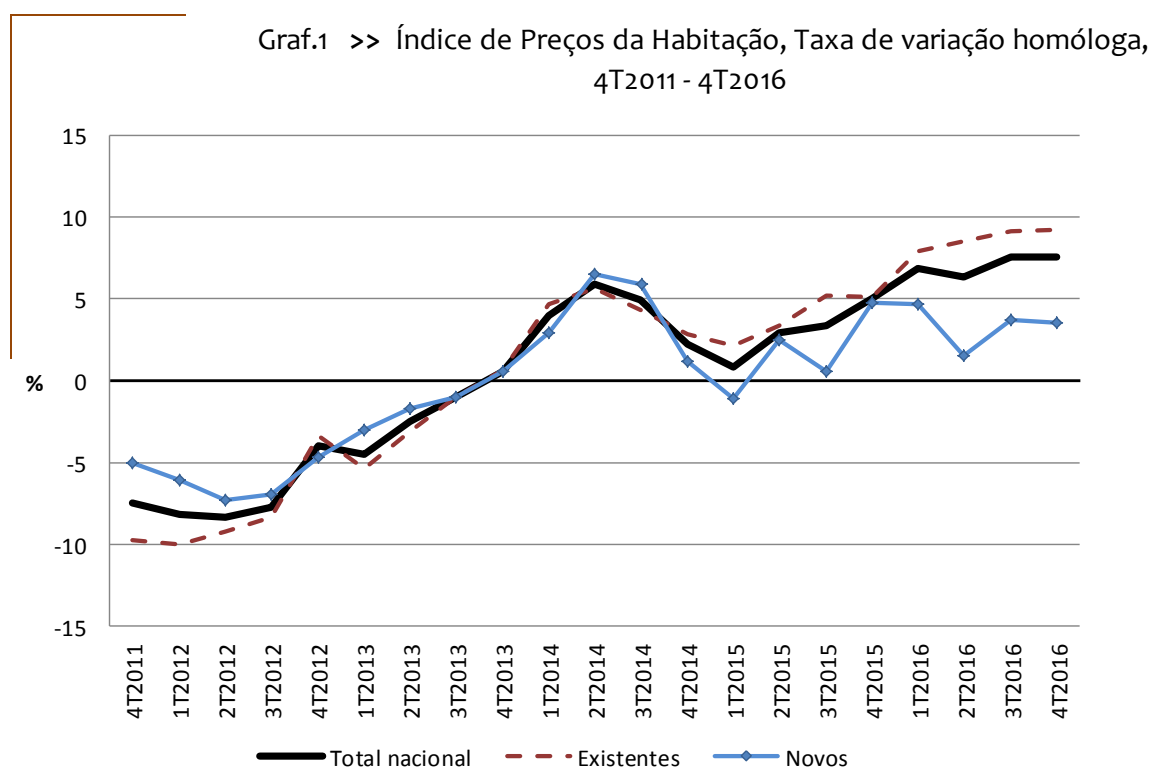
Índice de Preços da Habitação
4º trimestre de 2016

Índice de preços da habitação aumentou 7,1% em 2016

Em 2016, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) apresentou uma variação média anual de 7,1%. O ritmo de crescimento observado em 2016 foi superior em 4 pontos percentuais (p.p.) ao observado em 2015, verificando-se um crescimento médio dos preços dos alojamentos existentes (8,7%) superior ao dos alojamentos novos (3,3%).

No quarto trimestre de 2016, a taxa de variação homóloga do IPHab manteve-se elevada e igual à do trimestre anterior (7,6%). Tal como tem vindo a suceder desde o último trimestre de 2014, os alojamentos existentes voltaram a registar um aumento dos preços (9,2%) superior ao verificado nos alojamentos novos (3,5%).

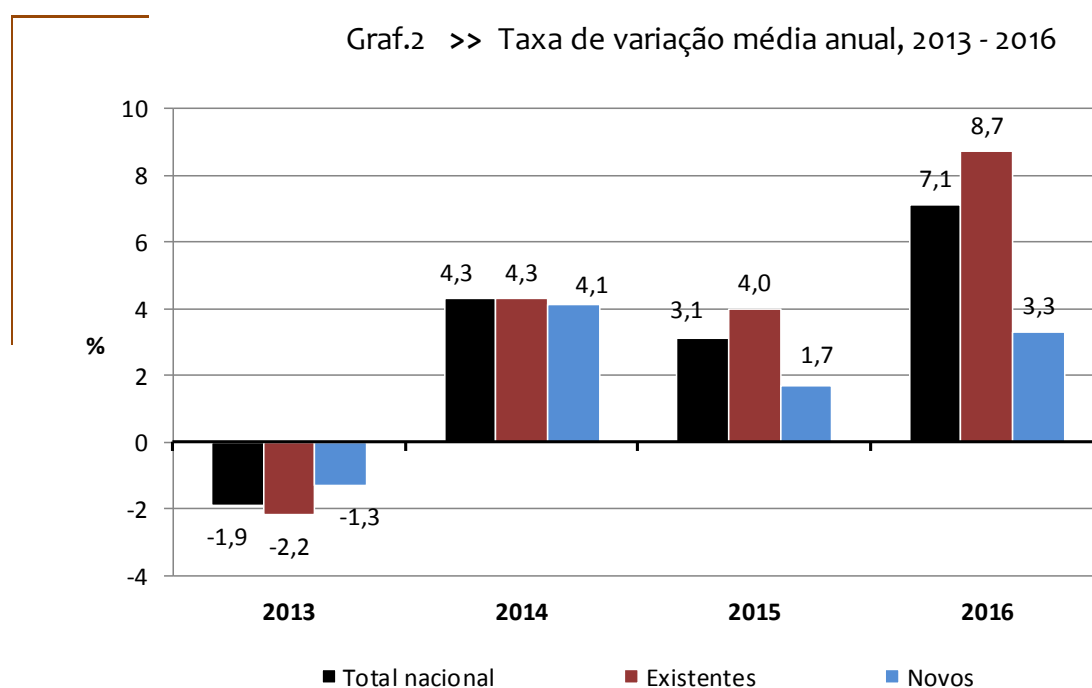
No ano de 2016 registaram-se 127 106 transações de habitações, mais 18,5% do que em 2015, ultrapassando os 14,8 mil milhões de euros, mais 18,7% que em 2015.



1. Índice de Preços da Habitação (100 = 2010)

Em 2016, o IPHab registou uma taxa de variação média anual de 7,1%, mais do dobro da observada em 2015 (3,1%) e a taxa mais elevada da série disponível. Ambos os segmentos de mercado apresentaram aumentos no nível médio dos preços no último ano, 8,7% no caso dos alojamentos existentes e 3,3% nos alojamentos novos. No caso dos alojamentos existentes, em 2016, observou-se uma aceleração dos preços tendo a taxa de variação sido aproximadamente o dobro da verificada em 2014 e 2015 (4,3% e 4%, respetivamente). A taxa de variação média anual dos alojamentos novos foi 1,6 p.p. superior à registada em 2015, e inferior ao máximo da série observado para 2014 (4,1%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab observadas nos últimos quatro anos.



Nos últimos três meses de 2016, a taxa de variação homóloga do IPHab voltou a atingir os 7,6%, valor igual ao do terceiro trimestre. Este valor foi influenciado pelo comportamento dos alojamentos existentes que registaram um aumento de 9,2% (3,5% para os alojamentos novos).

Entre o terceiro e o quarto trimestre de 2016, o IPHab cresceu 1,2% (1,3% no trimestre transato), registando-se assim sete trimestres consecutivos com taxas de variação em cadeia de sinal positivo, situação inédita desde o início da presente série. Por categoria, os alojamentos existentes registaram um aumento nos preços que foi semelhante ao observado nos alojamentos novos, 1,2% e 1%, respetivamente.

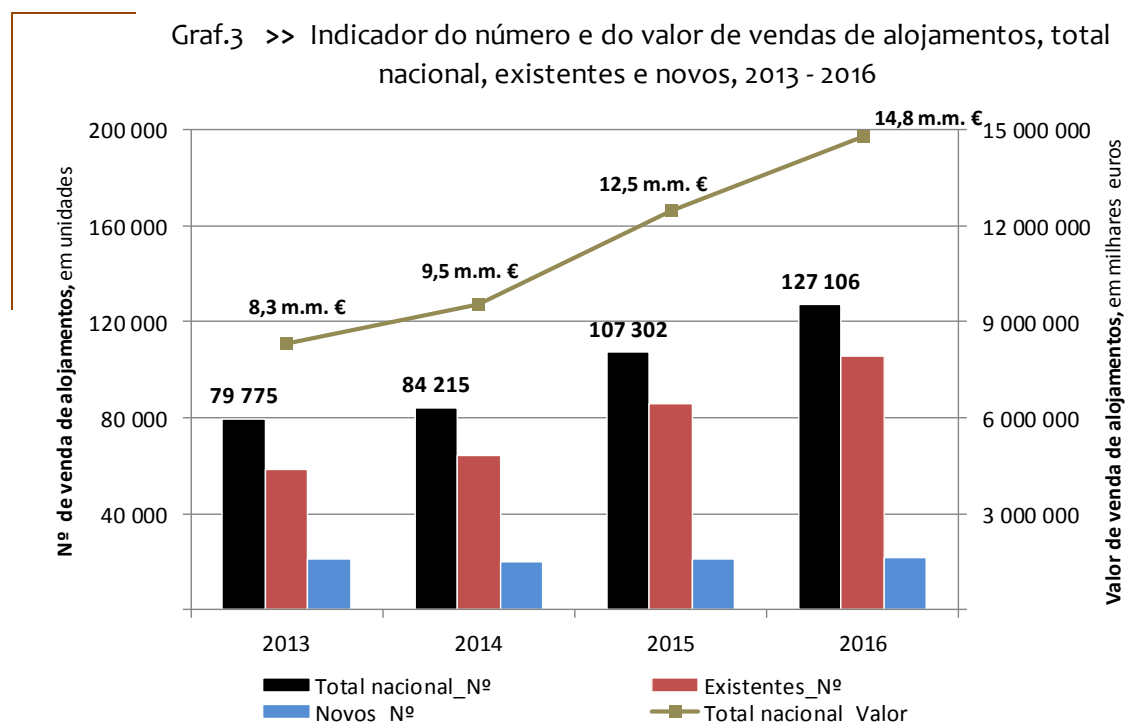
2. Número e valor das vendas de alojamentos

2.1. Comportamento global

Em 2016 foram transacionados 127 106 alojamentos, um valor muito próximo do máximo (da série disponível) registado em 2010 (129 950). Este foi o quarto ano consecutivo em que se registou um aumento no número de vendas de alojamentos (aproximadamente mais 20 000 unidades do que em 2015). De entre as transações realizadas, 83% respeitaram a alojamentos existentes, o que representa um aumento de 2,9 p.p. deste segmento face ao observado no ano anterior. O acréscimo do peso relativo das transações de alojamentos existentes no total das transações foi o reflexo do facto das vendas de alojamentos novos se terem mantido praticamente ao nível de 2015, registando uma taxa de variação de 0,9%, enquanto nos alojamentos existentes o ritmo de crescimento das transações atingiu os 22,8%.

O valor das vendas de alojamentos, em 2016, ascendeu a aproximadamente 14,8 mil milhões de euros, mais 2,3 mil milhões que no ano transato. Entre 2013 e 2016, o valor dos alojamentos transacionados aumentou 78%, sendo que em número de transações o acréscimo não foi além dos 59,3%.

A figura seguinte apresenta a evolução do número e do valor das vendas de alojamentos nos últimos 4 anos.



Entre Outubro e Dezembro de 2016, foram vendidas 34 339 habitações, o que constitui o valor trimestral mais elevado de toda a série disponível. Neste período, 28 876 transações respeitaram a alojamentos existentes o que representou 84,1% do total. No quarto trimestre de 2016, o acréscimo registado do número de transações, por comparação com idêntico período do ano anterior (15,1%), adveio em exclusivo do comportamento das vendas de alojamentos existentes na medida em que as mesmas aumentaram 20% enquanto as transações de alojamentos novos diminuíram 5,3%.

Entre o terceiro e o quarto trimestre de 2016, foram vendidas mais 8,9% de habitações tendo o aumento nas transações sido mais intenso no caso dos alojamentos existentes, os quais apresentaram uma taxa de variação de 9,6%, face aos 5,2% observados no caso dos alojamentos novos.

Em valor, as transações de alojamentos familiares nos últimos três meses de 2016 ultrapassaram os 4 mil milhões de euros o que representa um aumento de 15,8% em termos homólogos e de 11,9% por comparação com o trimestre anterior. Por categoria, os alojamentos existentes continuaram a ser os únicos responsáveis pelo crescimento do valor das transações, apresentando uma taxa de variação homóloga de 25,5%, enquanto os alojamentos novos registaram a redução mais expressiva (-9,8%) no valor das transações do último ano.

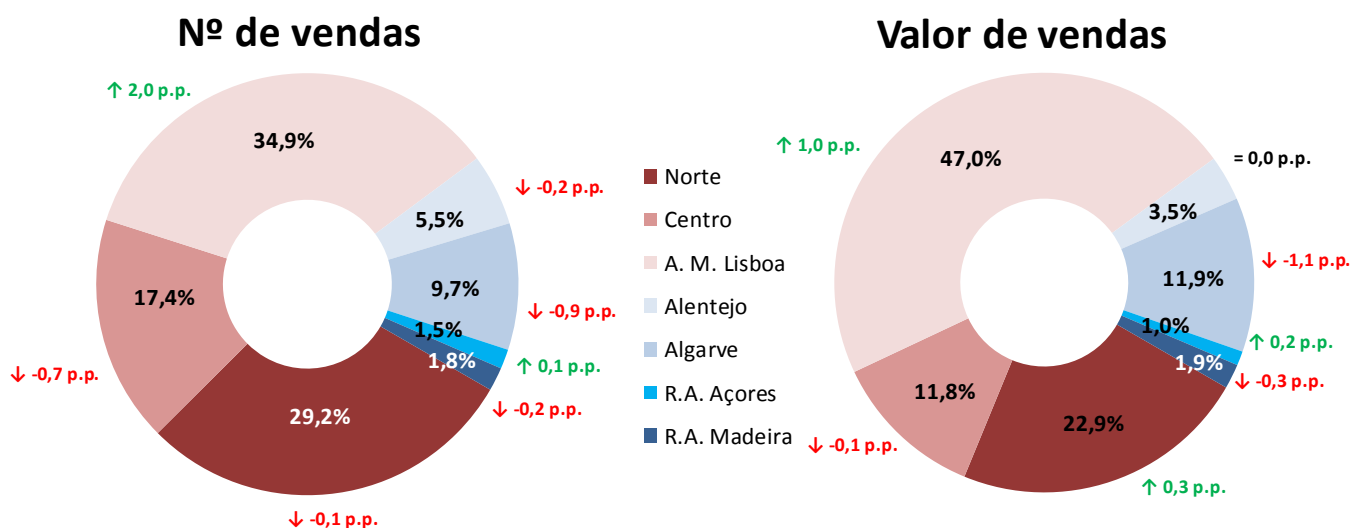
2.2. Análise regional

Em 2016, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou 44 311 transações de alojamentos o que representa um novo máximo na série disponível, tanto em termos absolutos como no que respeita à quota relativa regional (34,9%). O Algarve, com um total de 12 361 transações, foi a outra região que registou um máximo regional no ano em análise. Todavia, em termos de quota percentual, esta região registou uma redução (-0,9 p.p.), o que sucedeu igualmente no Centro (-0,7 p.p.), no Alentejo (-0,2 p.p.), na região Autónoma da Madeira (-0,2 p.p.) e no Norte (-0,1 p.p.).

Em termos de valor, no ano de 2016, os alojamentos transacionados na Área Metropolitana de Lisboa totalizaram mais de 6,9 mil milhões de euros, o que representa o mais elevado peso relativo (47%) desta região na série disponível (+ 1 p.p. face à quota de 2015). Pela primeira vez, o valor das habitações vendidas no Norte, Centro e Algarve representaram menos do que o valor das transações ocorridas na Área Metropolitana de Lisboa. Por comparação com 2015, a região Norte e a região Autónoma dos Açores foram as restantes NUTS II a apresentar um crescimento nas quotas percentuais do valor das transações de alojamentos (mais 0,3 p.p. e 0,2 p.p. do que em 2015, respetivamente).

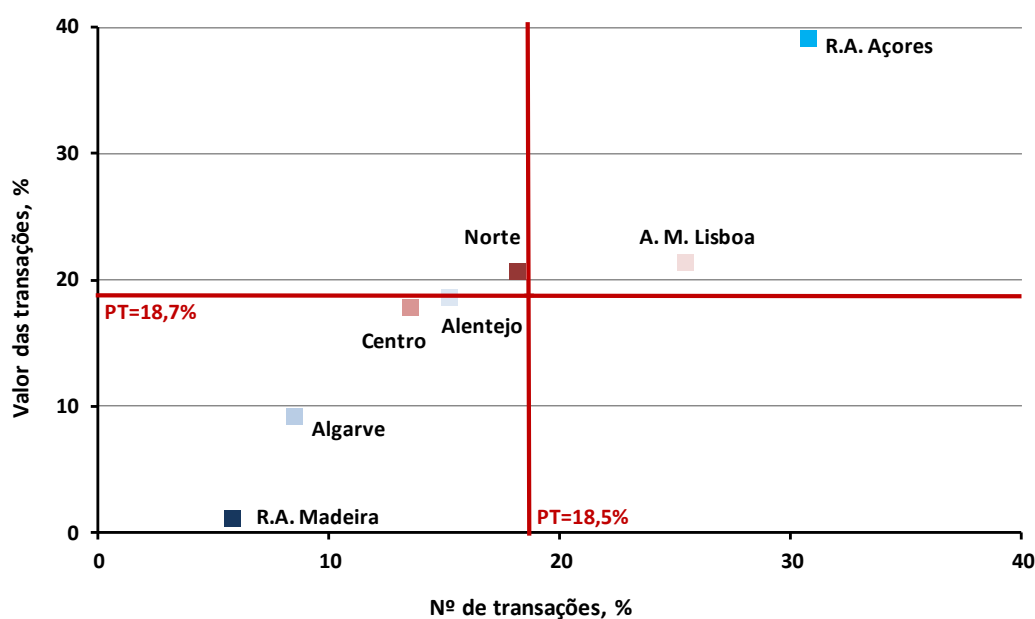
No gráfico 4 é disponibilizada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país em 2016.

Graf.4 >> Distribuição relativa do número e do valor da venda de alojamentos, por NUTS II, 2016 (diferença em pontos percentuais face a 2015)



O Gráfico 5 posiciona as diferentes Regiões do País tendo em conta as taxas de variação homóloga do número (eixo horizontal) e valor das transações (eixo vertical). Para uma melhor comparação da evolução das Regiões face ao total nacional, as taxas de variação para o conjunto do território nacional do número e valor das transações são igualmente apresentadas no Gráfico (eixos a vermelho).

Graf.5 >> Taxa de variação homóloga do indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, por NUTS II, 2016



Em 2016, e pelo segundo ano consecutivo, todas as regiões apresentaram um aumento no número de transações de alojamentos familiares, sendo que, a Região Autónoma dos Açores (30,8%) e a Área Metropolitana de Lisboa (25,5%) foram as únicas a crescer a um ritmo superior à média nacional (18,5%). No extremo oposto, a Região Autónoma da Madeira e o Algarve registaram crescimentos mais modestos, de 5,8% e 8,5%, respetivamente.

No último ano, o valor dos alojamentos transacionados na Região Autónoma dos Açores ultrapassou ligeiramente os 156 milhões de euros traduzindo-se no maior aumento regional (38,9%) quando comparado com o ano de 2015. No mesmo período, em termos nacionais, o valor das vendas de habitações cresceu 18,7%, taxa de variação superada na Área Metropolitana de Lisboa (21,2%) e na região Norte (20,5%).

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 2016, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 72% e 28% 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.

Indicador do número de vendas de alojamentos familiares

A compilação deste indicador tem por base informação proveniente do IMT relativamente às transações de artigos urbanos realizadas em Portugal cuja afetação é residencial. 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. O número de vendas de alojamentos é igualmente disponibilizado para todas as NUTS II e para as Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

Indicador do valor das vendas de alojamentos familiares

Tal como o indicador do número de vendas de alojamentos familiares, este indicador tem como base informação proveniente do IMT relativamente às transações de artigos urbanos realizadas em Portugal cuja afetação é residencial. À semelhança do indicador sobre o número das vendas de alojamentos, são apenas consideradas transações por inteiro. O número de vendas de alojamentos é disponibilizado para todas as NUTS II e para as Áreas metropolitanas de Lisboa e Porto.

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 prevista do próximo destaque

23 de junho de 2017.

Anexo I: Índice de Preços da Habitação (*) e número de vendas de alojamentos

Total nacional, 4º trimestre de 2010 - 4º trimestre de 2016

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
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
3T2015	93,75	92,16	95,11	0,1	1,1	-1,8	3,4	5,2	0,6	2,4	3,4	0,8	27 239	22 094	5 145
4T2015	94,86	93,23	96,26	1,2	1,2	1,2	5,0	5,1	4,8	3,1	4,0	1,7	29 835	24 067	5 768
1T2016	96,56	95,53	96,34	1,8	2,5	0,1	6,9	7,9	4,7	4,6	5,4	3,1	29 464	23 956	5 508
2T2016	99,58	98,89	98,36	3,1	3,5	2,1	6,3	8,5	1,5	5,4	6,7	2,9	31 768	26 329	5 439
3T2016	100,89	100,57	98,64	1,3	1,7	0,3	7,6	9,1	3,7	6,5	7,7	3,7	31 535	26 341	5 194
4T2016	102,06	101,81	99,60	1,2	1,2	1,0	7,6	9,2	3,5	7,1	8,7	3,3	34 339	28 876	5 463

Nota: (*) índice base 100 = 2010. Ver notas técnicas para definição das taxas de variação do índice.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais

Anexo II: Valor (*) e número de vendas de alojamentos familiares - TOTAL
Total nacional e por regiões, 4º trimestre 2010 - 4º trimestre de 2016

Período	PORTUGAL		Norte				Centro		Área Metropolitana de Lisboa		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº
					Valor (10 ³ euros)	Nº												
4T2010	3 811 200	31 809	952 218	9 670	603 680	5 339	529 655	5 925	1 548 254	9 980	174 666	1 936	417 948	2 558	96 871	947	91 586	793
1T2011	3 005 938	25 430	749 940	7 642	484 763	4 310	442 010	4 855	1 223 274	7 942	124 028	1 492	313 819	2 039	62 432	686	90 436	774
2T2011	2 694 706	23 676	672 908	7 281	436 958	4 234	401 549	4 766	1 160 160	7 569	102 257	1 378	266 299	1 841	28 353	343	63 182	498
3T2011	2 267 907	21 313	635 411	7 153	392 970	3 830	364 821	4 581	833 256	5 709	98 032	1 331	250 802	1 721	27 500	348	58 086	470
4T2011	2 456 555	23 199	714 007	7 610	447 364	4 066	379 893	4 663	872 095	6 326	118 318	1 383	266 917	2 128	35 884	440	69 442	649
1T2012	1 927 800	18 440	534 762	6 021	345 025	3 260	289 763	3 722	721 841	5 231	79 095	1 049	218 245	1 625	26 210	354	57 885	438
2T2012	1 931 395	19 100	511 833	6 198	335 840	3 616	298 372	3 769	756 247	5 559	84 895	1 209	223 617	1 756	14 942	236	41 489	373
3T2012	1 812 249	18 755	503 694	6 211	302 311	3 259	288 799	3 919	618 789	4 828	75 548	1 038	220 352	1 603	32 147	431	72 920	725
4T2012	2 054 821	20 103	512 317	6 167	311 625	3 264	301 635	4 166	797 669	5 734	82 341	1 232	230 153	1 754	47 730	477	82 976	573
1T2013	1 573 794	15 927	396 866	5 013	237 398	2 694	242 576	3 232	632 626	4 770	62 109	948	169 804	1 338	16 139	231	53 675	395
2T2013	1 922 703	19 278	477 955	5 995	302 525	3 362	276 195	3 723	804 493	5 905	77 334	1 252	224 061	1 768	18 679	234	43 985	401
3T2013	2 117 652	20 295	523 989	6 295	330 443	3 384	269 258	3 899	909 874	5 986	74 645	1 111	267 309	2 242	25 978	373	46 597	389
4T2013	2 704 766	24 275	635 560	7 060	422 606	4 060	357 128	4 558	1 140 482	7 590	112 440	1 528	372 928	2 675	32 307	403	53 921	461
1T2014	2 103 538	18 590	481 303	5 603	300 134	2 962	253 976	3 318	946 509	6 096	79 091	1 099	276 670	1 818	19 691	285	46 297	371
2T2014	2 287 940	19 637	510 421	5 701	332 323	3 253	275 311	3 671	1 025 992	6 435	82 215	1 110	333 766	2 100	18 745	254	41 489	366
3T2014	2 270 175	20 454	506 134	6 171	324 223	3 315	279 557	3 913	1 038 427	6 412	77 213	1 094	302 184	2 205	20 529	286	46 132	373
4T2014	2 879 367	25 534	629 926	7 624	383 504	3 923	363 065	5 041	1 326 988	7 995	97 140	1 426	354 430	2 435	42 228	562	65 590	451
1T2015	3 031 232	25 716	663 418	7 474	421 554	4 214	351 455	4 727	1 392 264	8 169	102 635	1 451	386 314	2 930	27 531	311	107 614	654
2T2015	2 872 690	24 512	655 968	7 192	441 380	4 192	341 419	4 432	1 329 323	8 173	96 015	1 362	379 111	2 570	21 393	303	49 461	480
3T2015	3 077 389	27 239	697 899	8 057	450 137	4 418	374 228	4 910	1 401 297	8 994	112 583	1 535	411 926	2 876	27 735	390	51 720	477
4T2015	3 493 876	29 835	794 859	8 727	521 209	4 984	411 796	5 403	1 616 789	9 981	126 752	1 757	443 712	3 015	35 660	440	64 307	512
1T2016	3 424 551	29 464	798 707	8 735	524 767	5 035	395 615	4 980	1 581 665	10 453	116 611	1 593	415 675	2 749	33 635	401	82 642	553
2T2016	3 718 224	31 768	830 684	8 980	546 089	5 348	433 710	5 425	1 747 666	11 311	142 022	1 831	468 783	3 244	37 027	454	58 332	523
3T2016	3 617 902	31 535	853 133	9 518	554 316	5 398	428 306	5 664	1 714 917	10 756	120 500	1 638	390 871	2 865	42 596	532	67 579	562
4T2016	4 047 495	34 339	906 377	9 923	585 498	5 620	483 225	6 040	1 914 969	11 791	139 849	1 971	492 999	3 503	42 796	502	67 281	609

Nota: (*) Por razões de arredondamento dos valores os totais podem não corresponder exatamente à soma das parcelas.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais