

28 de junho de 2017

Índice de Preços das Propriedades Comerciais

2016

Preços dos imóveis comerciais subiram 2,0% em 2016

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) registou um aumento de 2,0% em 2016, taxa inferior em 1,5 pontos percentuais (p.p.) ao resultado obtido para 2015 (variação de 3,5%). As propriedades comerciais registaram taxas de variação anuais de sinal positivo pelo terceiro ano consecutivo. O valor apurado para a evolução dos preços dos imóveis comerciais foi 5.1 p.p. inferior ao registado para os imóveis residenciais. O ano de 2016 apresentou a maior diferença na evolução dos preços entre imóveis comerciais e residenciais.

1. Nota introdutória

O Instituto Nacional de Estatística (INE) dá início, com o presente destaque, à divulgação de um novo produto estatístico, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) base 2015 = 100. Com a sua produção, o INE dá continuidade ao trabalho desenvolvido com o objetivo de disponibilizar novos indicadores sobre o mercado imobiliário português e de satisfazer, desta forma, a crescente procura de informação estatística necessária para a monitorização da evolução dos preços dos imóveis transacionados no território nacional.

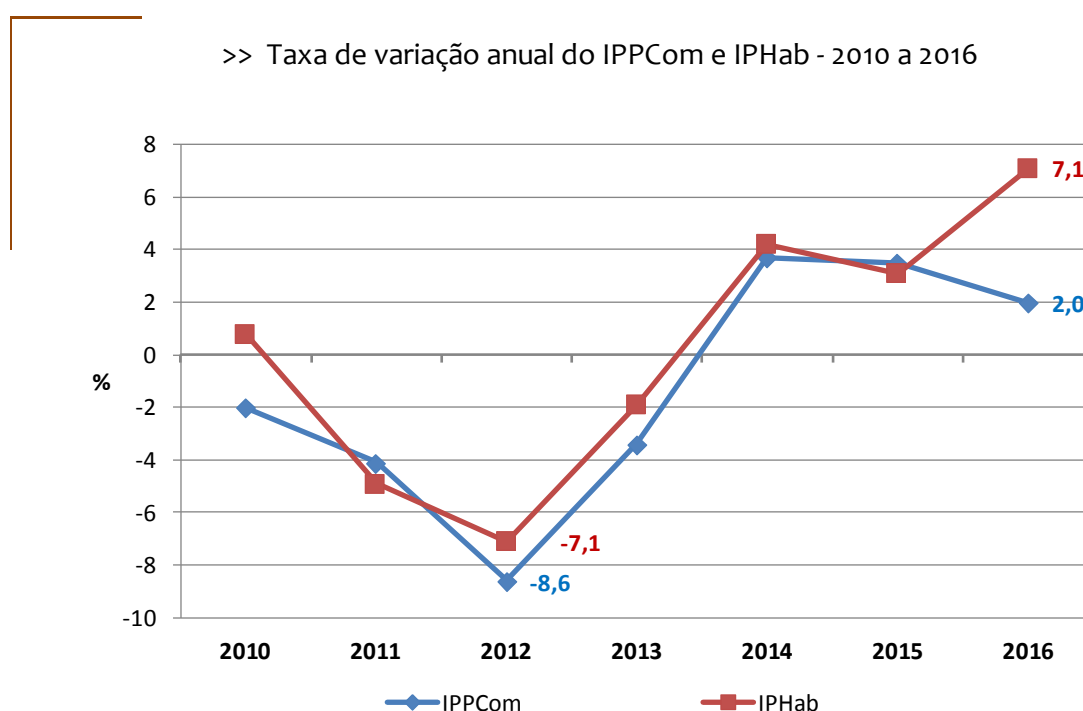
O IPPCom, cuja série se inicia em 2009, é um indicador que será divulgado anualmente e que se insere no quadro conceptual e metodológico já utilizado para a produção do Índice de Preços da Habitação (IPHab). Este novo índice resultou de um projeto de investigação conjunto do INE e do Banco de Portugal.

Mais informações sobre este indicador estão disponíveis nas notas explicativas anexas ao presente destaque. Adicionalmente, no Portal do INE, na área dedicada à metainformação, é possível aceder à metodologia do IPPCom e obter informação adicional sobre este indicador. As séries das taxas de variação do IPPCom são apresentadas na tabela em anexo a este destaque.

2. Índice de Preços de Propriedades Comerciais

O IPPCom registou uma taxa de variação média de 2,0% em 2016, valor inferior em 1,5 p.p. ao observado no ano anterior. Este foi o terceiro ano consecutivo em que este indicador apresentou um aumento nos preços das propriedades comerciais.

Comparativamente com a evolução dos preços das habitações dada pelo IPHab, o aumento dos preços de transações de propriedades comerciais em 2016 foi inferior em 5,1 p.p., tendo sido o ano da série disponível em que a diferença entre as taxas de variação dos preços dos dois tipos de imóveis foi maior (ver gráfico seguinte).



Tal como pode ser visto acima, o período coberto pelo IPPCom e IPHab apresenta duas fases distintas. A primeira, compreendida entre 2010 e 2012, caracterizou-se pela descida continuada dos preços das propriedades comerciais e residenciais. À semelhança dos imóveis residenciais, as propriedades comerciais atingiram a maior descida de preços em 2012. No entanto, o preço das propriedades comerciais desceu mais neste ano do que nos imóveis residenciais (-8,6% e -7,1%, respetivamente). A segunda fase, que se iniciou em 2013, caracterizou-se por uma nítida recuperação dos preços que, tal como pode ser observado no gráfico, foi mais acentuada para o mercado residencial do que para os imóveis comerciais.

NOTAS EXPLICATIVAS

Índice de Preços das Propriedades Comerciais

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional.

À semelhança do Índice de Preços da Habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde Julho de 2014, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) com base num Protocolo de Colaboração celebrado entre estas duas instituições. O INE agradece a colaboração da AT nesta área.

A metodologia de cálculo do IPPCom baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos de "preços hedónicos". Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

Taxa de variação média anual

A variação média compara o índice médio de um ano com o do ano imediatamente anterior.

Propriedades comerciais

Prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

Informação adicional

O documento metodológico do IPPCom encontra-se disponível no sítio do Instituto Nacional de Estatística (<http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1472>).

Anexo: Índices de preços de imóveis comerciais e residenciais (Total nacional, 2009 - 2016)

Ano	Índices (*)		Variação média (%)	
	IPPCom	IPHab	IPPCom	IPHab
2009	112,33	106,54	-	-
2010	110,05	107,36	-2,0	0,8
2011	105,52	102,09	-4,1	-4,9
2012	96,43	94,87	-8,6	-7,1
2013	93,15	93,09	-3,4	-1,9
2014	96,59	97,04	3,7	4,2
2015	100,00	100,00	3,5	3,1
2016	101,98	107,12	2,0	7,1

Nota: (*) Índices base 100 = 2015.

Fonte: Instituto Nacional de Estatística, DCN.