

Índice de Preços da Habitação

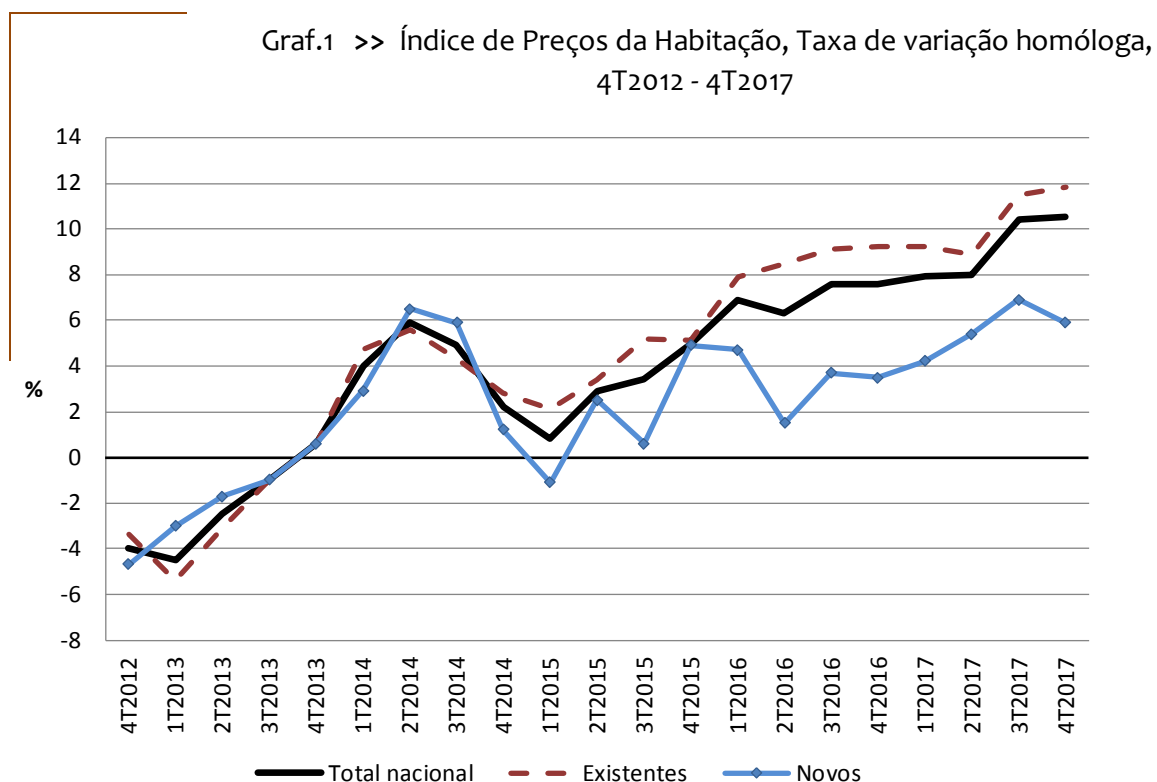
4º trimestre de 2017

Preços da habitação aumentaram 9,2% em 2017

Em 2017, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) apresentou uma variação média anual de 9,2%. O aumento observado excedeu em 2,1 pontos percentuais (p.p.) o ritmo de crescimento registado em 2016. A subida dos preços foi mais intensa nas habitações existentes (10,4%) do que nas habitações novas (5,6%).

No quarto trimestre de 2017, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 10,5%, mais 0,1 p.p. por comparação com o trimestre anterior. Neste período, tal como sucedeu ao longo de 2017, os preços dos alojamentos existentes registaram um ritmo de crescimento superior ao dos alojamentos novos (11,8% e 5,9%, respetivamente). Entre o terceiro e o quarto trimestre de 2017, o IPHab cresceu 1,2% (variação de 3,5% no trimestre anterior).

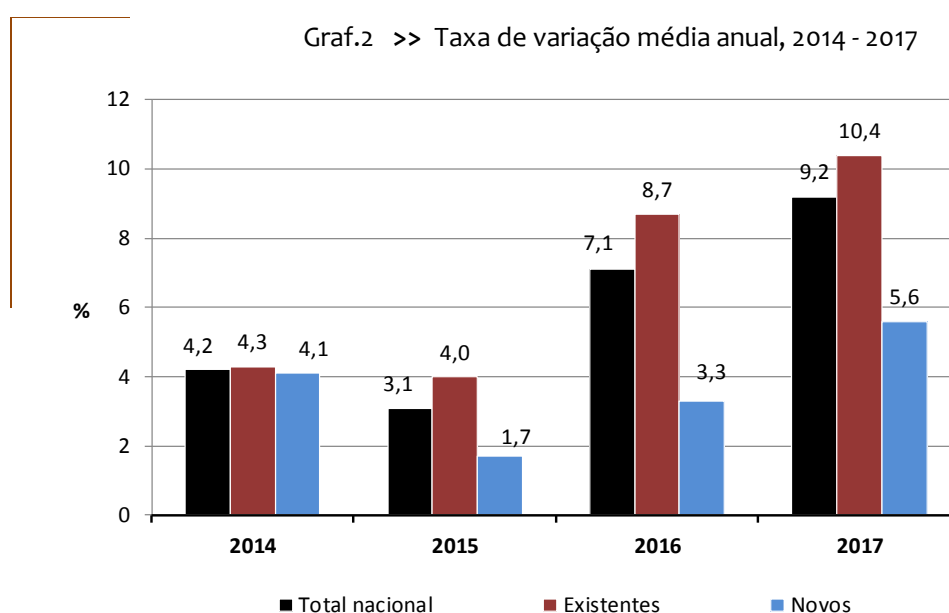
No ano de 2017 foram transacionadas 153 292 habitações, um número que representa um aumento de 20,6% face a 2016. As transações totalizaram 19,3 mil milhões de euros, mais 30,6% do que em 2016.



1. Índice de Preços da Habitação (100 = 2015)

Em 2017, o IPHab continuou a evidenciar uma dinâmica de crescimento do nível médio dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual fixou-se nos 9,2%, um valor superior em 2,1 p.p. à taxa de variação registada em 2016. O crescimento dos preços continuou a ser extensível a ambos os segmentos de mercado. Neste período, as habitações existentes registaram um aumento dos preços de 10,4%, quase o dobro do ritmo de crescimento observado nas habitações novas (5,6%).

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



No quarto trimestre de 2017, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 10,5%, a taxa mais elevada de todo o ano (mais 0,1 p.p. face ao terceiro trimestre de 2017). Os preços das habitações existentes aceleraram 0,3 p.p. em relação ao trimestre anterior, atingindo uma taxa de variação homóloga de 11,8%. Pelo contrário, os preços dos alojamentos novos desaceleraram, observando-se uma taxa de variação de 5,9% face a idêntico período do ano anterior (-1,0 p.p. por comparação com a taxa do terceiro trimestre de 2017).

Entre o terceiro e o quarto trimestre de 2017, o IPHab cresceu 1,2%, sensivelmente um terço do aumento observado no trimestre anterior (3,5%). Por categoria, as habitações existentes apresentaram uma variação dos preços de 1,5% (4,1% no terceiro trimestre), valor acima do observado para as habitações novas (que observaram um aumento marginal entre os dois últimos trimestres de 2017).

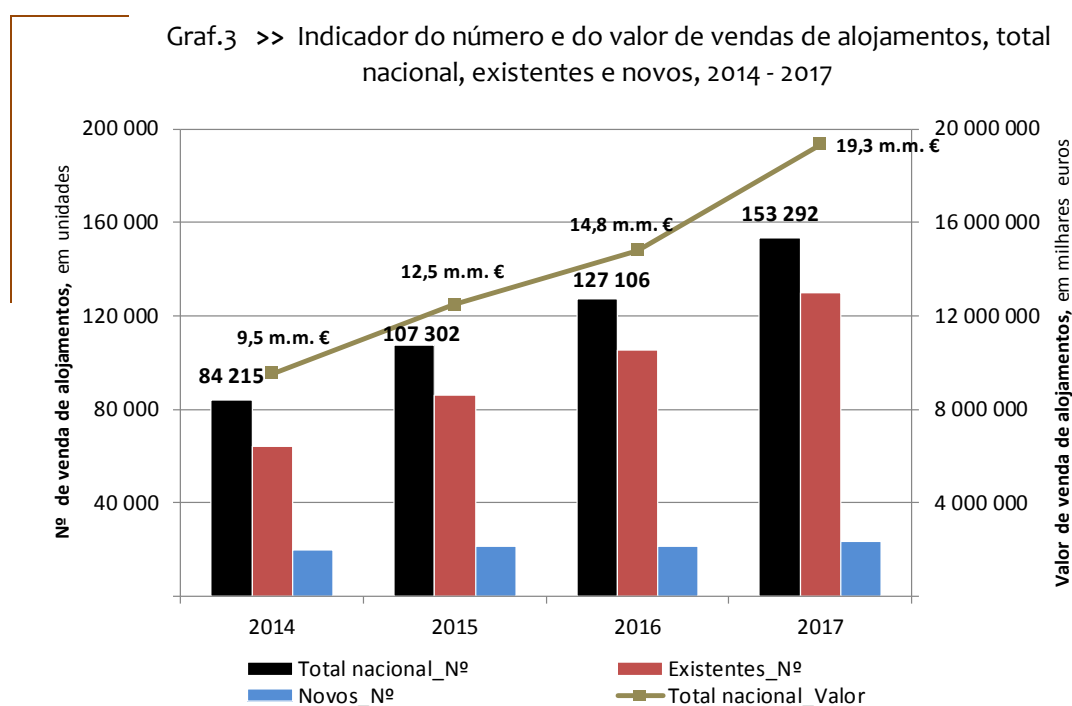
2. Número e valor das vendas de alojamentos

2.1. Comportamento global

Em 2017 transacionaram-se 153 292 alojamentos, o valor mais elevado dos últimos nove anos. Por comparação com o ano anterior, foram vendidas mais 26 186 habitações (20,6%). Os alojamentos existentes continuaram a representar a maior parte das transações realizadas durante o último ano, tendo o seu peso relativo no total de transações aumentado em 1.5 p.p. para 84,5%. Este aumento é explicado pelo facto das habitações existentes terem registado uma variação do número de transações de 22,8%, uma taxa muito superior à observada nos alojamentos novos (9,8%). Esta última variação representa, no entanto, o maior aumento anual da série disponível.

O valor das vendas das habitações, em 2017, ultrapassou os 19,3 mil milhões de euros, o que corresponde a um aumento de mais de 4,5 mil milhões (30,6%) por comparação com o ano anterior. Nos últimos quatro anos o valor das transações de alojamentos mais do que duplicou, sendo que o número de transações aumentou 82%, entre 2014 e 2017.

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



No último trimestre de 2017 foram vendidas 42 445 habitações, mais 8 106 transações do que em idêntico período do ano transato. A taxa de variação observada (23,6%) foi a mais elevada de 2017. No período em análise, os alojamentos existentes representaram 84,9% do número das transações realizadas. Esta categoria foi aquela que mais cresceu face ao ano anterior (24,8%), 7,6 p.p. acima do aumento observado nos alojamentos novos (17,2%) nos últimos três meses de 2017.

As vendas de habitações cresceram 9,4% entre o terceiro e o quarto trimestre de 2017, o maior aumento dos últimos dois anos. Tal como sucedeu nos dois períodos precedentes, os alojamentos existentes voltaram a mostrar um maior Índice de Preços da Habitação – 4º Trimestre de 2017

dinamismo no último trimestre de 2017, tendo crescido 9,7% face ao terceiro trimestre do mesmo ano (8,2% nos alojamentos novos).

As habitações transacionadas nos últimos três meses de 2017 totalizaram aproximadamente 5,6 mil milhões de euros, mais 37,8% em termos homólogos e 14,8% comparativamente com o trimestre anterior. As habitações existentes foram as principais responsáveis pelo forte aumento observado no valor das transações, tendo as mesmas registado um crescimento de 41,3%, enquanto nas habitações novas a taxa de variação homóloga foi 24,8%.

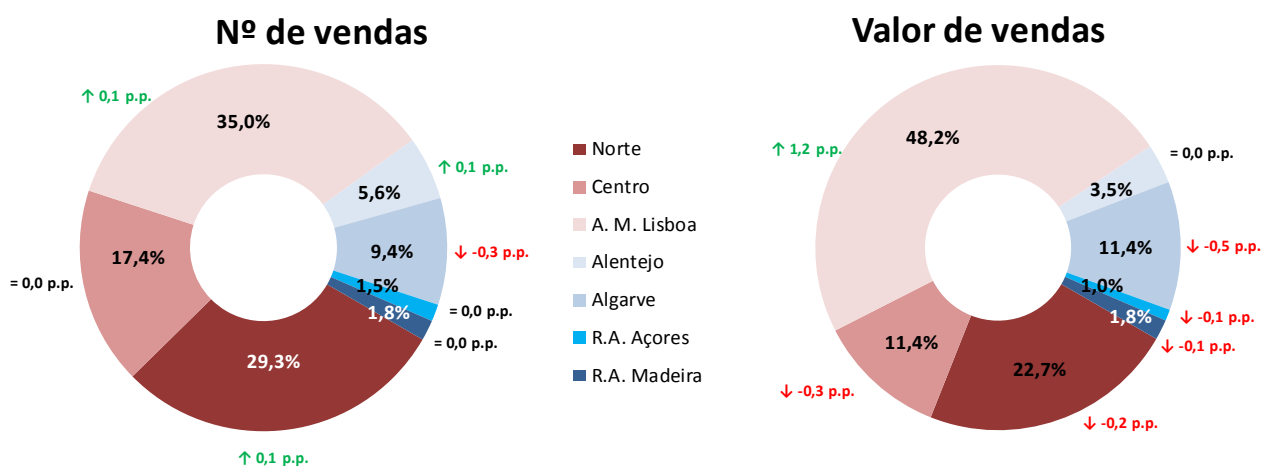
2.2. Análise regional

Em 2017, as duas regiões com maior número de transações (a Área Metropolitana de Lisboa e a região do Norte) concentraram 64,3% do número total das transações realizadas, o que constitui um novo máximo na série disponível. O Alentejo foi aquela que, em conjunto com as duas regiões acima referidas, também apresentou um incremento (0,1 p.p.) no respetivo peso relativo no último ano. O Algarve foi a única região a registar uma redução (-0,3 p.p.) em termos de quota, tendo os pesos relativos das restantes regiões nacionais permanecido inalterados.

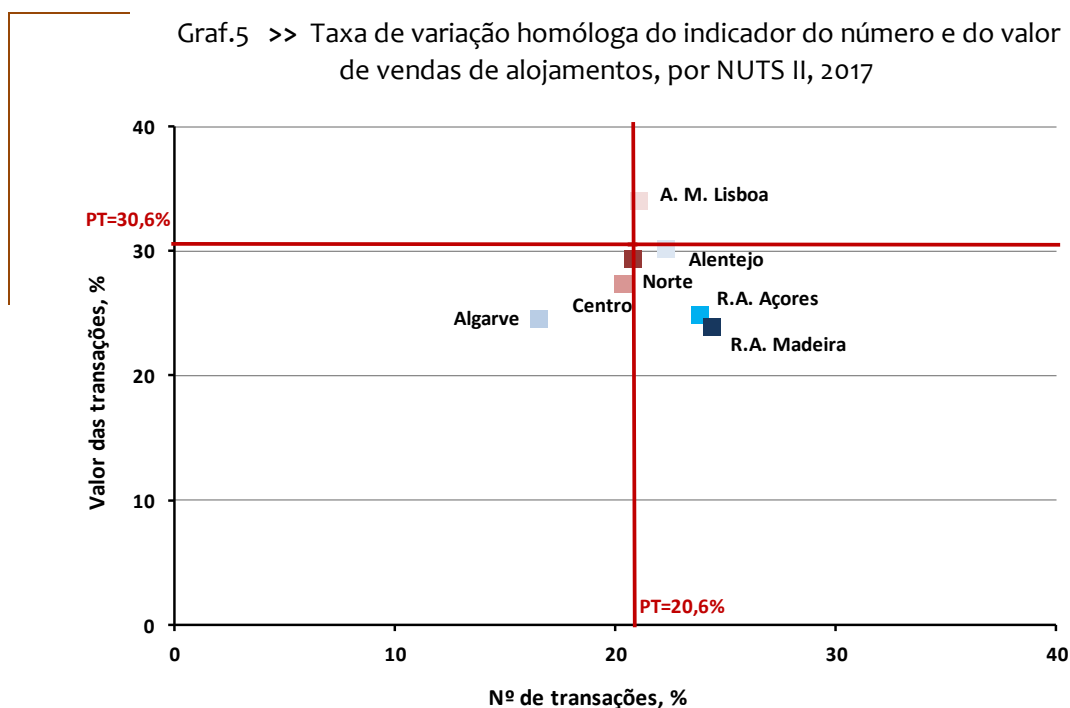
Em valor, continuou a observar-se uma concentração das vendas de habitações na Área Metropolitana de Lisboa e na região Norte. Em 2017, estas duas regiões representaram 70,9% do total do valor transacionado, mais 1 p.p. face ao observado no ano transato. A Área Metropolitana de Lisboa foi no entanto a única a incrementar a sua importância relativa todos os anos, passando de uma quota de 41,9%, em 2016, para 48,2%, em 2017. As regiões do Algarve e do Centro foram aquelas que mais decresceram a quota relativa em 2017 (-0,5 p.p. e -0,3 p.p., respetivamente).

No gráfico 4 é disponibilizada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país em 2017.

Graf.4 >> Distribuição relativa do número e do valor da venda de alojamentos, por NUTS II, 2017 (diferença em pontos percentuais face a 2016)



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).



Em 2017, a dinâmica de crescimento do mercado imobiliário nacional foi extensível à generalidade das regiões nacionais. Todavia, a Área Metropolitana de Lisboa foi a única a apresentar um incremento acima do registo médio nacional do número e valor das transações (taxas de variação de, 21,1% e 34,0%, respetivamente). Com um comportamento abaixo da média nacional posicionaram-se as regiões do Centro (que cresceu 20,3% em número de transações e 27,3% em valor) e do Algarve (que apresentou taxas de variação de 16,5% e 24,5%, respetivamente, em número e valor).

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 = 2015. 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 2017, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 77% e 23% 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.

Alojamento familiar novo

Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

Alojamento familiar existente

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/1464>).

Data prevista do próximo destaque

22 de junho de 2018.

Anexo I: Índice de Preços da Habitação (*) e número de vendas de alojamentos
Total nacional, 4º trimestre de 2011 - 4º trimestre de 2017

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
4T2011	98,25	97,29	99,56	-3,2	-4,0	-2,2	-7,5	-9,6	-5,0	-4,9	-6,6	-2,9	23 199	16 005	7 194
1T2012	96,84	95,91	98,12	-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	94,64	94,40	95,00	-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	93,70	92,92	94,77	-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	94,31	93,94	94,84	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	92,45	90,72	95,13	-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	92,25	91,51	93,36	-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	92,75	92,01	93,85	0,5	0,5	0,5	-1,0	-1,0	-1,0	-3,0	-3,2	-2,7	20 295	14 984	5 311
4T2013	94,89	94,55	95,38	2,3	2,8	1,6	0,6	0,6	0,6	-1,9	-2,2	-1,3	24 275	17 163	7 112
1T2014	96,16	95,02	97,92	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	97,70	96,60	99,41	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	97,31	95,95	99,42	-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	96,98	97,19	96,57	-0,3	1,3	-2,9	2,2	2,8	1,2	4,2	4,3	4,1	25 534	20 093	5 441
1T2015	96,94	97,01	96,80	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	100,57	99,89	101,90	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	100,65	100,96	100,04	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	101,84	102,14	101,26	1,2	1,2	1,2	5,0	5,1	4,9	3,1	4,0	1,7	29 835	24 067	5 768
1T2016	103,67	104,66	101,34	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	106,91	108,34	103,46	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	108,31	110,18	103,76	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	109,57	111,53	104,77	1,2	1,2	1,0	7,6	9,2	3,5	7,1	8,7	3,3	34 339	28 876	5 463
1T2017	111,89	114,34	105,58	2,1	2,5	0,8	7,9	9,2	4,2	7,4	9,0	3,2	35 178	29 511	5 667
2T2017	115,51	118,03	109,02	3,2	3,2	3,3	8,0	8,9	5,4	7,8	9,1	4,2	36 886	31 150	5 736
3T2017	119,60	122,82	110,92	3,5	4,1	1,7	10,4	11,5	6,9	8,5	9,7	5,0	38 783	32 864	5 919
4T2017	121,06	124,72	110,96	1,2	1,5	0,0	10,5	11,8	5,9	9,2	10,4	5,6	42 445	36 040	6 405

Nota: (*) índice base 100 = 2015. 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 2011 - 4º trimestre de 2017

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												
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
1T2017	4 312 982	35 178	982 350	10 236	651 996	6 090	479 122	5 976	2 089 822	12 381	152 751	1 946	474 873	3 370	48 944	576	85 119	693
2T2017	4 585 612	36 886	1 038 860	10 752	706 207	6 494	519 017	6 219	2 209 146	13 111	157 305	2 050	543 363	3 621	44 895	517	73 028	616
3T2017	4 861 127	38 783	1 139 491	11 714	755 137	6 719	582 644	7 014	2 306 796	13 140	169 074	2 171	526 916	3 397	44 428	589	91 778	758
4T2017	5 578 682	42 445	1 221 644	12 180	787 526	6 891	634 826	7 394	2 721 083	15 030	195 949	2 436	656 868	4 018	56 460	658	91 852	729

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