

28 de junho de 2018

## Índice de Preços das Propriedades Comerciais

2017

### Preços dos imóveis comerciais aumentaram 3,3% em 2017

Em 2017, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) apresentou uma variação média anual de 3,3%, acelerando 1,3 pontos percentuais (p.p.) em relação a 2016.

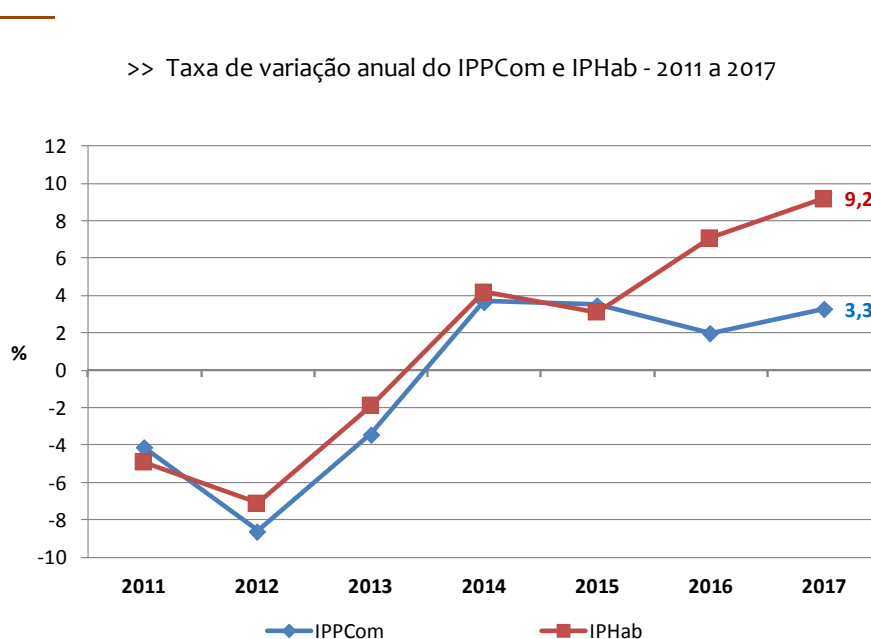
Apesar desta aceleração, o aumento observado nos preços das propriedades comerciais em 2017 manteve-se a um nível significativamente menor que o observado nos imóveis residenciais (9,2%).

#### 1. Índice de Preços das Propriedades Comerciais

Em 2017, o mercado das propriedades comerciais continuou a mostrar alguma dinâmica de crescimento dos preços, tendo-se registado uma taxa de variação média anual de 3,3%. Este valor superou em 1,3 p.p. a taxa de variação observada em 2016.

Comparativamente com o Índice de Preços da Habitação (IPHab), o crescimento dos preços dos imóveis comerciais foi inferior em 5,9 p.p. ao evidenciado pelos imóveis residenciais. A diferença registada em 2017 entre o IPPCom e IPHab acentuou-se face ao ano anterior, passando de 5,1 p.p. em 2016 para 5,9 p.p..

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais dos últimos sete anos dos dois principais indicadores da evolução de preços do mercado imobiliário nacional.



## NOTAS EXPLICATIVAS

### Índice de Preços de 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 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 probabilísticos 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.

O IPPCom é um índice encadeado com base 100 = 2015. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do índice permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações das propriedades comerciais realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

### Taxa de variação média anual

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

### Prédios 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 ([DMet IPPCom1.docx](#)).

**Anexo: Índices de preços de imóveis comerciais e residenciais  
(Total nacional, 2009 - 2017)**

| Ano  | Índices <sup>(*)</sup> |        | 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   |
| 2017 | 105,38                 | 117,02 | 3,3                | 9,2   |

**Nota:** <sup>(\*)</sup> Índices base 100 = 2015.

**Fonte:** Instituto Nacional de Estatística, Departamento de Contas Nacionais.