

## Índice de Preços da Habitação

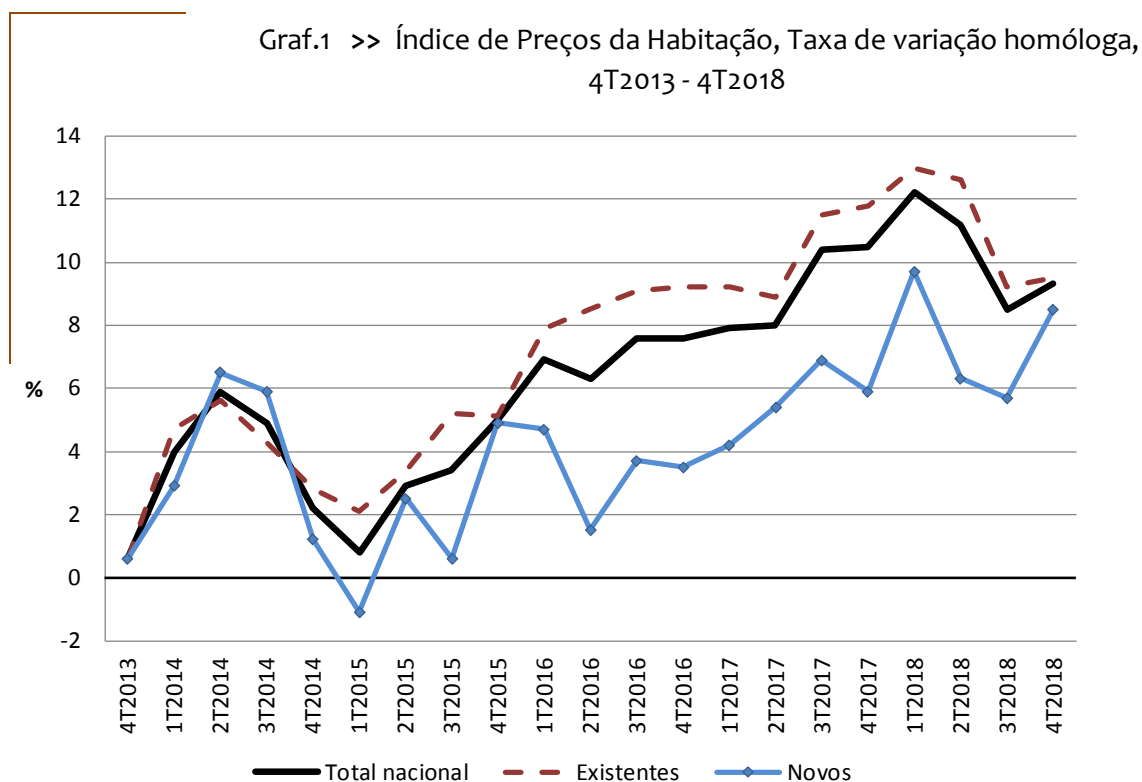
4º Trimestre de 2018

### Preços da habitação aumentaram 10,3% em média anual e 9,3% no 4º trimestre de 2018

Em 2018, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou uma variação média anual de 10,3%, mais 1,1 pontos percentuais (p.p.) que a registada em 2017. O aumento médio anual dos preços das habitações existentes (11,0%) em 2018 continuou a superar o das habitações novas (7,5%).

No último trimestre de 2018, a taxa de variação homóloga do IPHab fixou-se em 9,3%, mais 0,8 p.p. que no trimestre anterior. O crescimento dos preços das habitações existentes (9,5%) foi mais intenso que o das habitações novas (8,5%).

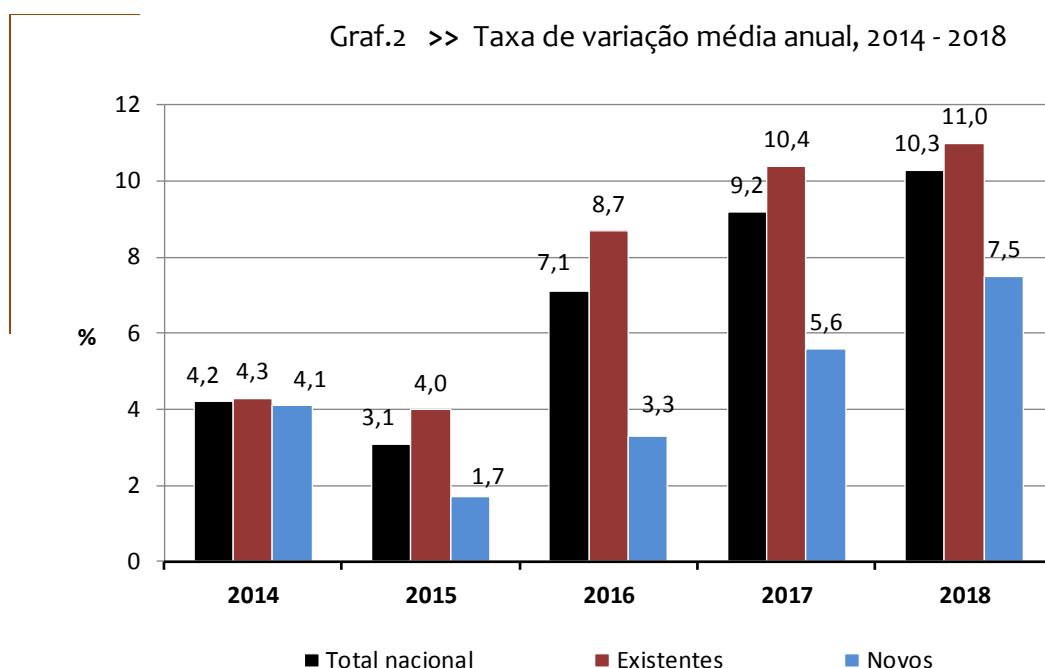
Transacionaram-se 178 691 habitações em 2018, mais 16,6% que em 2017. As transações totalizaram 24,1 mil milhões de euros, aumentando 24,4% face ao ano transato. No 4º trimestre, observou-se uma desaceleração do número das transações, que passou de uma variação homóloga de 18,4% no 3º trimestre para 9,4%. Em valor, as transações desaceleraram de 29,1% no 3º trimestre para 10,7% no 4º trimestre. Pelo segundo trimestre consecutivo o aumento homólogo nas habitações novas (15,0%) superou o das habitações existentes (9,7%).



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

Em 2018, os preços das habitações transacionadas mantiveram uma trajetória de crescimento. A taxa de variação média anual do IPHab fixou-se nos 10,3% o que representa um acréscimo de 1,1 p.p. por comparação com o registo de 2017. A dinâmica de crescimento dos preços observou-se tanto nas habitações existentes (11,0%) como nas habitações novas (7,5%). Pelo segundo ano consecutivo, a diferença no ritmo de crescimento dos preços de alojamentos existentes e novos reduziu-se, tendo passado de 4,8 p.p. em 2017 para 3,5 p.p. em 2018.

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



No 4º trimestre de 2018, o IPHab registou uma taxa de variação homóloga de 9,3%, mais 0,8 p.p. que no trimestre precedente, invertendo-se a trajetória de desaceleração registada nos dois trimestres anteriores. Por categorias, tal como sucedeu nos demais trimestres do ano, o aumento dos preços foi superior nos alojamentos existentes comparativamente aos alojamentos novos (9,5% e 8,5%, respetivamente).

Entre o 3º e o 4º trimestres de 2018, o IPHab cresceu 2,0%. O aumento dos preços foi mais intenso no caso das habitações novas, que registaram uma variação de 2,7%, mais 0,8 p.p. que o observado nas habitações existentes (1,9%).

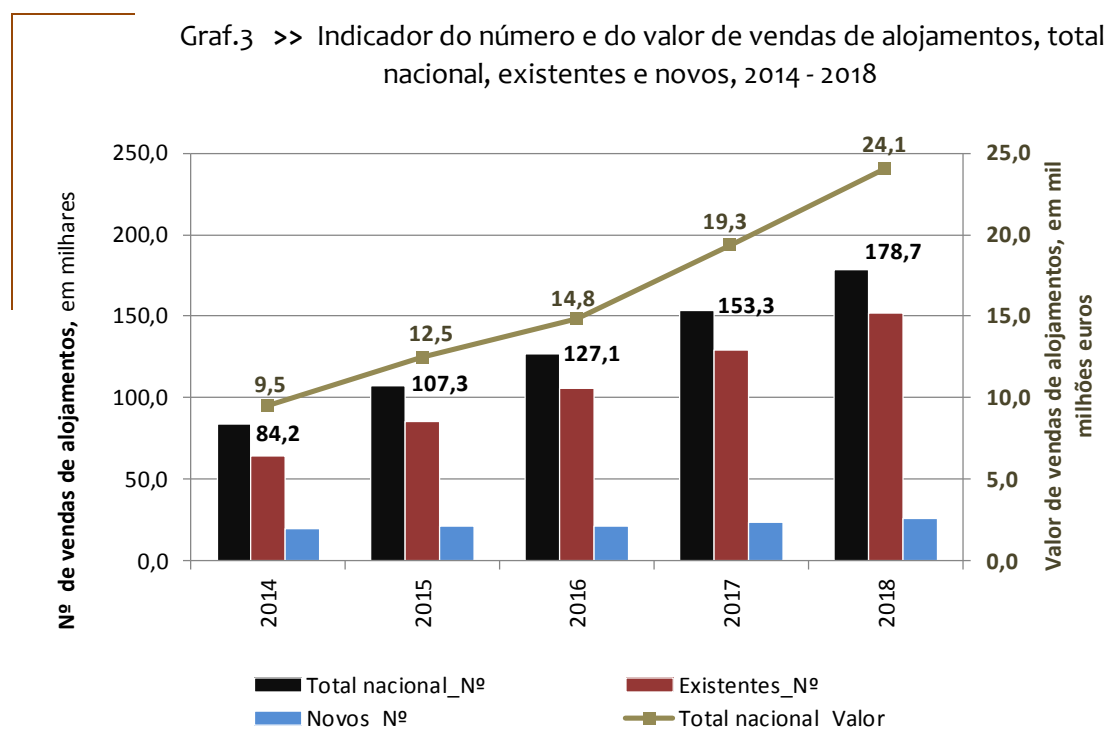
## 2. Número e valor das vendas de alojamentos

### 2.1. Comportamento global

Em 2018 foram transacionadas 178 691 habitações, o que constitui o registo mais elevado da série. Comparativamente com 2017 venderam-se mais 25 399 habitações, correspondendo a um aumento de 16,6% face ao ano anterior. Entre as transações realizadas, 85,2% respeitaram a alojamentos existentes, mais 0,7 p.p. que no ano anterior. O crescimento do número de transações de habitações existentes acima do registado nas habitações novas, 17,5% e 11,6%, respetivamente, conduziu ao incremento do peso relativo da primeira categoria mencionada. Este foi o terceiro ano consecutivo em que se reduziu a diferença no ritmo de crescimento do número de transações entre os dois tipos de alojamentos, a qual passou de 26,0 p.p. em 2015, para 5,9 p.p. em 2018.

O valor das transações de alojamentos totalizou 24,1 mil milhões de euros em 2018, mais 24,4% o que em 2017. O valor das vendas de habitações passou de 9,5 mil milhões de euros (valor equivalente a 5,5% do PIB), em 2014, para 24,1 mil milhões de euros em 2018 (valor equivalente a 12,0% do PIB), o que traduz um crescimento médio anual de 26,0%. Para o mesmo período, o número de transações aumentou 20,7% em termos médios anuais.

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



No 4º trimestre de 2018, venderam-se 46 421 alojamentos, mais 9,4% comparativamente com o mesmo período do ano anterior. A taxa de variação observada foi a mais baixa do ano e a primeira abaixo dos dois dígitos desde o quarto trimestre de 2014. Nos últimos três meses do ano as transações de habitações existentes aumentaram acima do ritmo observado nas habitações novas (9,7% e 7,7%, respetivamente).

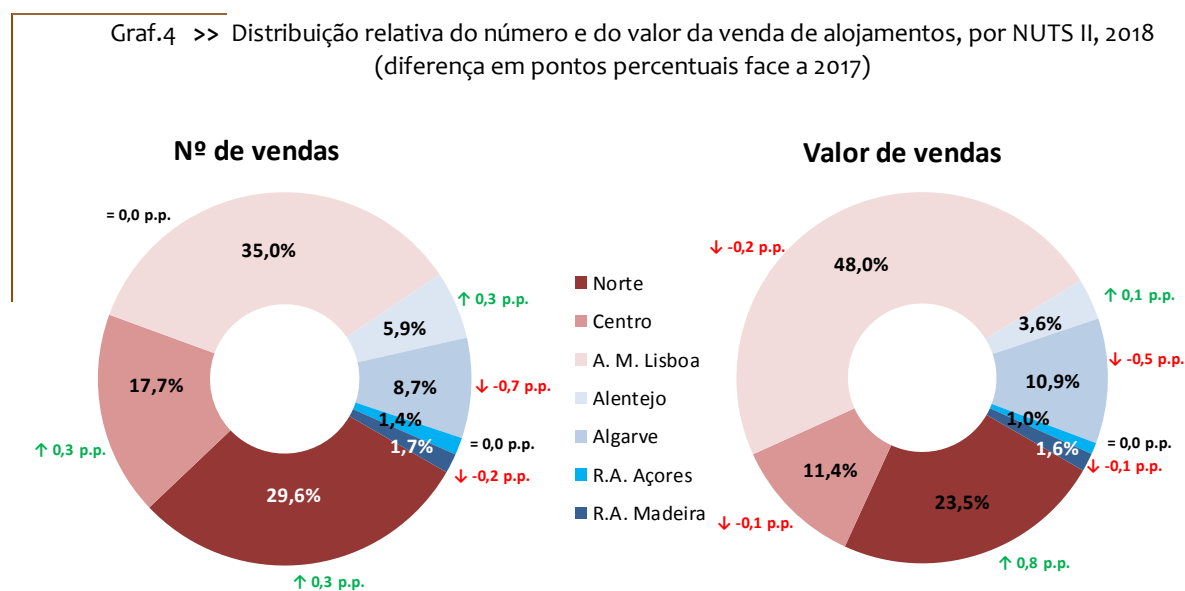
Em valor, no último trimestre de 2018 as habitações transacionadas totalizaram 6,2 mil milhões de euros, o que representa um aumento de 10,7% face ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 1,6% face ao trimestre precedente. Pelo segundo trimestre consecutivo o aumento homólogo observado nas habitações novas (15,0%) superou o das habitações existentes (9,7%).

## 2.2. Análise regional

As transações realizadas na Área Metropolitana de Lisboa e na região Norte representaram 64,6% do total em 2018, mais 0,3 p.p. que em 2017.

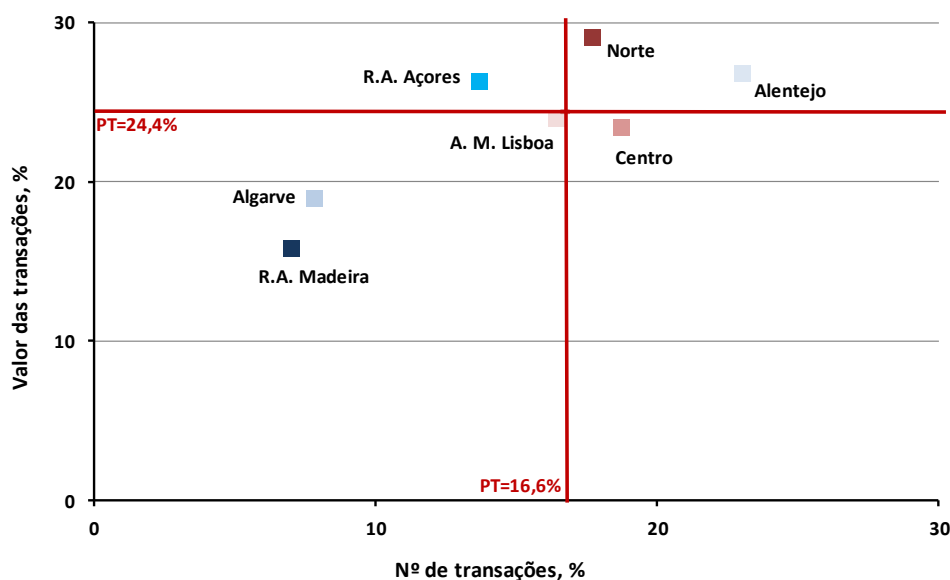
A Área Metropolitana de Lisboa concentrou 48,0% do valor das transações realizadas em Portugal no último ano. Pela primeira vez desde 2013, esta região registou uma redução do seu peso relativo no valor total das vendas de habitações (-0,2 p.p.). Por seu turno, a região Norte, com uma quota relativa de 23,5%, atingiu a sua maior percentagem desde 2013 tendo sido, a par do Alentejo (+0,1 p.p.), as únicas a apresentar aumentos nos respetivos pesos relativos. Como em 2017, a região do Algarve, do Centro e a Região Autónoma da Madeira continuaram a evidenciar reduções nas quotas relativas do valor das transações realizadas em 2018 (-0,5 p.p., -0,1 p.p. e -0,1 p.p., respetivamente).

No gráfico 4 é disponibilizada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país em 2018.



O Gráfico 5 diferencia as regiões do País tendo em conta as taxas de variação homóloga do número (eixo horizontal) e do 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, 2018



Em 2018, o Alentejo e o Norte foram as únicas regiões a apresentar um desempenho em termos de número e do valor das transações de alojamentos acima do registo médio nacional. O Alentejo registou um crescimento de 23,1% no número de transações e de 26,8% do valor das mesmas, tendo a região Norte apresentado, para os referidos indicadores, taxas de variação de 17,7% e de 29,0%, respetivamente.

A Região Autónoma da Madeira, o Algarve e a Área Metropolitana de Lisboa ficaram abaixo da média nacional, com aumentos de 7,0%, 7,9% e 16,4%, respetivamente, no número de transações. Já no que concerne ao valor das transações, as referidas regiões apresentaram aumentos de 15,8%, 18,9% e de 23,9%, pela mesma ordem.

## 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 2018, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 80% e 20% 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**

25 de junho de 2019.

**Anexo I: Índice de Preços da Habitação (\*) e número de vendas de alojamentos**  
**Total nacional, 4º trimestre de 2012 - 4º trimestre de 2018**

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
<b>4T2012</b>	<b>94,31</b>	93,94	94,84	<b>0,7</b>	1,1	0,1	<b>-4,0</b>	-3,4	-4,7	<b>-7,1</b>	-7,8	-6,3	<b>20 103</b>	14 768	5 335
<b>1T2013</b>	<b>92,45</b>	90,72	95,13	<b>-2,0</b>	-3,4	0,3	<b>-4,5</b>	-5,4	-3,0	<b>-6,2</b>	-6,7	-5,5	<b>15 927</b>	11 891	4 036
<b>2T2013</b>	<b>92,25</b>	91,51	93,36	<b>-0,2</b>	0,9	-1,9	<b>-2,5</b>	-3,1	-1,7	<b>-4,7</b>	-5,1	-4,2	<b>19 278</b>	14 522	4 756
<b>3T2013</b>	<b>92,75</b>	92,01	93,85	<b>0,5</b>	0,5	0,5	<b>-1,0</b>	-1,0	-1,0	<b>-3,0</b>	-3,2	-2,7	<b>20 295</b>	14 984	5 311
<b>4T2013</b>	<b>94,89</b>	94,55	95,38	<b>2,3</b>	2,8	1,6	<b>0,6</b>	0,6	0,6	<b>-1,9</b>	-2,2	-1,3	<b>24 275</b>	17 163	7 112
<b>1T2014</b>	<b>96,16</b>	95,02	97,92	<b>1,3</b>	0,5	2,7	<b>4,0</b>	4,7	2,9	<b>0,3</b>	0,3	0,2	<b>18 590</b>	13 743	4 847
<b>2T2014</b>	<b>97,70</b>	96,60	99,41	<b>1,6</b>	1,7	1,5	<b>5,9</b>	5,6	6,5	<b>2,4</b>	2,5	2,2	<b>19 637</b>	14 667	4 970
<b>3T2014</b>	<b>97,31</b>	95,95	99,42	<b>-0,4</b>	-0,7	0,0	<b>4,9</b>	4,3	5,9	<b>3,8</b>	3,8	4,0	<b>20 454</b>	15 808	4 646
<b>4T2014</b>	<b>96,98</b>	97,19	96,57	<b>-0,3</b>	1,3	-2,9	<b>2,2</b>	2,8	1,2	<b>4,2</b>	4,3	4,1	<b>25 534</b>	20 093	5 441
<b>1T2015</b>	<b>96,94</b>	97,01	96,80	<b>0,0</b>	-0,2	0,2	<b>0,8</b>	2,1	-1,1	<b>3,4</b>	3,7	3,1	<b>25 716</b>	20 162	5 554
<b>2T2015</b>	<b>100,57</b>	99,89	101,90	<b>3,7</b>	3,0	5,3	<b>2,9</b>	3,4	2,5	<b>2,7</b>	3,1	2,1	<b>24 512</b>	19 576	4 936
<b>3T2015</b>	<b>100,65</b>	100,96	100,04	<b>0,1</b>	1,1	-1,8	<b>3,4</b>	5,2	0,6	<b>2,4</b>	3,4	0,8	<b>27 239</b>	22 094	5 145
<b>4T2015</b>	<b>101,84</b>	102,14	101,26	<b>1,2</b>	1,2	1,2	<b>5,0</b>	5,1	4,9	<b>3,1</b>	4,0	1,7	<b>29 835</b>	24 067	5 768
<b>1T2016</b>	<b>103,67</b>	104,66	101,34	<b>1,8</b>	2,5	0,1	<b>6,9</b>	7,9	4,7	<b>4,6</b>	5,4	3,1	<b>29 464</b>	23 956	5 508
<b>2T2016</b>	<b>106,91</b>	108,34	103,46	<b>3,1</b>	3,5	2,1	<b>6,3</b>	8,5	1,5	<b>5,4</b>	6,7	2,9	<b>31 768</b>	26 329	5 439
<b>3T2016</b>	<b>108,31</b>	110,18	103,76	<b>1,3</b>	1,7	0,3	<b>7,6</b>	9,1	3,7	<b>6,5</b>	7,7	3,7	<b>31 535</b>	26 341	5 194
<b>4T2016</b>	<b>109,57</b>	111,53	104,77	<b>1,2</b>	1,2	1,0	<b>7,6</b>	9,2	3,5	<b>7,1</b>	8,7	3,3	<b>34 339</b>	28 876	5 463
<b>1T2017</b>	<b>111,89</b>	114,34	105,58	<b>2,1</b>	2,5	0,8	<b>7,9</b>	9,2	4,2	<b>7,4</b>	9,0	3,2	<b>35 178</b>	29 511	5 667
<b>2T2017</b>	<b>115,51</b>	118,03	109,02	<b>3,2</b>	3,2	3,3	<b>8,0</b>	8,9	5,4	<b>7,8</b>	9,1	4,2	<b>36 886</b>	31 150	5 736
<b>3T2017</b>	<b>119,60</b>	122,82	110,92	<b>3,5</b>	4,1	1,7	<b>10,4</b>	11,5	6,9	<b>8,5</b>	9,7	5,0	<b>38 783</b>	32 864	5 919
<b>4T2017</b>	<b>121,06</b>	124,72	110,96	<b>1,2</b>	1,5	0,0	<b>10,5</b>	11,8	5,9	<b>9,2</b>	10,4	5,6	<b>42 445</b>	36 040	6 405
<b>1T2018</b>	<b>125,58</b>	129,18	115,80	<b>3,7</b>	3,6	4,4	<b>12,2</b>	13,0	9,7	<b>10,3</b>	11,3	7,0	<b>40 716</b>	34 822	5 894
<b>2T2018</b>	<b>128,49</b>	132,90	115,86	<b>2,3</b>	2,9	0,1	<b>11,2</b>	12,6	6,3	<b>11,1</b>	12,2	7,2	<b>45 619</b>	38 880	6 739
<b>3T2018</b>	<b>129,72</b>	134,11	117,19	<b>1,0</b>	0,9	1,1	<b>8,5</b>	9,2	5,7	<b>10,6</b>	11,6	6,9	<b>45 935</b>	38 988	6 947
<b>4T2018</b>	<b>132,34</b>	136,60	120,34	<b>2,0</b>	1,9	2,7	<b>9,3</b>	9,5	8,5	<b>10,3</b>	11,0	7,5	<b>46 421</b>	39 522	6 899

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 2012 - 4º trimestre de 2018**

Período	PORTUGAL		Norte				Centro		Área Metropolitana de Lisboa		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº
					Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº												
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
1T2018	5 423 303	40 716	1 276 502	11 898	854 284	6 969	587 377	6 888	2 616 261	14 548	165 925	2 198	636 227	3 920	48 892	548	92 119	716
2T2018	6 186 741	45 619	1 445 835	13 269	977 266	7 801	690 591	7 848	2 978 350	16 331	217 935	2 679	701 471	4 127	62 401	684	90 158	681
3T2018	6 275 433	45 935	1 445 922	13 699	958 393	7 654	689 406	8 180	3 115 083	16 188	236 335	2 762	627 562	3 703	54 660	624	106 466	779
4T2018	6 176 220	46 421	1 486 664	13 968	969 359	8 026	767 286	8 674	2 847 492	15 422	235 597	2 947	652 371	3 789	79 917	804	106 893	817

**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