

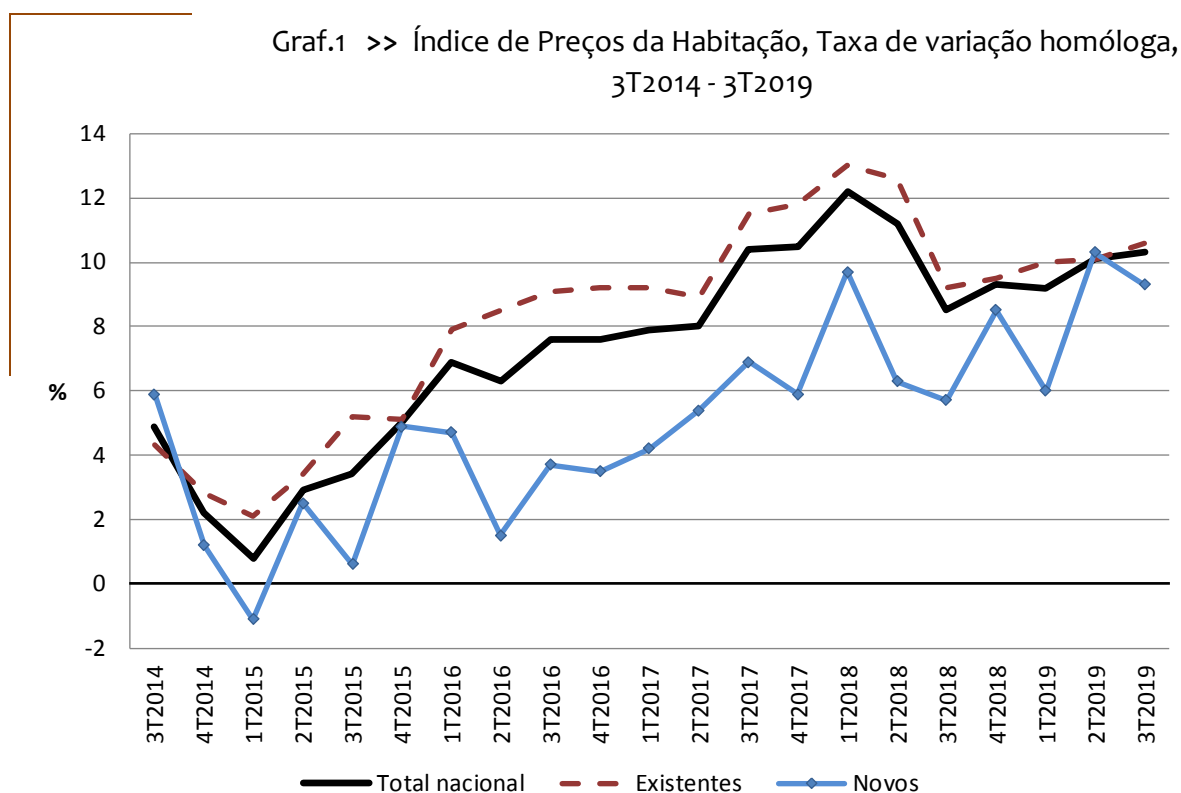
Índice de Preços da Habitação  
3º trimestre de 2019

**Preços da habitação aumentam 10,3% no 3º trimestre de 2019**

No 3º trimestre de 2019, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 10,3% em termos homólogos, 0,2 pontos percentuais (p.p.) acima do observado no trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 10,6% e 9,3%, respetivamente.

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 1,2% (3,2% no trimestre precedente). Por categoria, as habitações existentes registaram um crescimento de 1,4%, acima da taxa de variação observada nas habitações novas (0,3%).

Entre julho e setembro de 2019 realizaram-se 45 830 transações, o que representa uma redução de 0,2% por comparação com o mesmo trimestre de 2018. Nos meses referidos, o valor das transações aproximou-se dos 6,5 mil milhões de euros, mais 3,0% que no 3º trimestre de 2018.



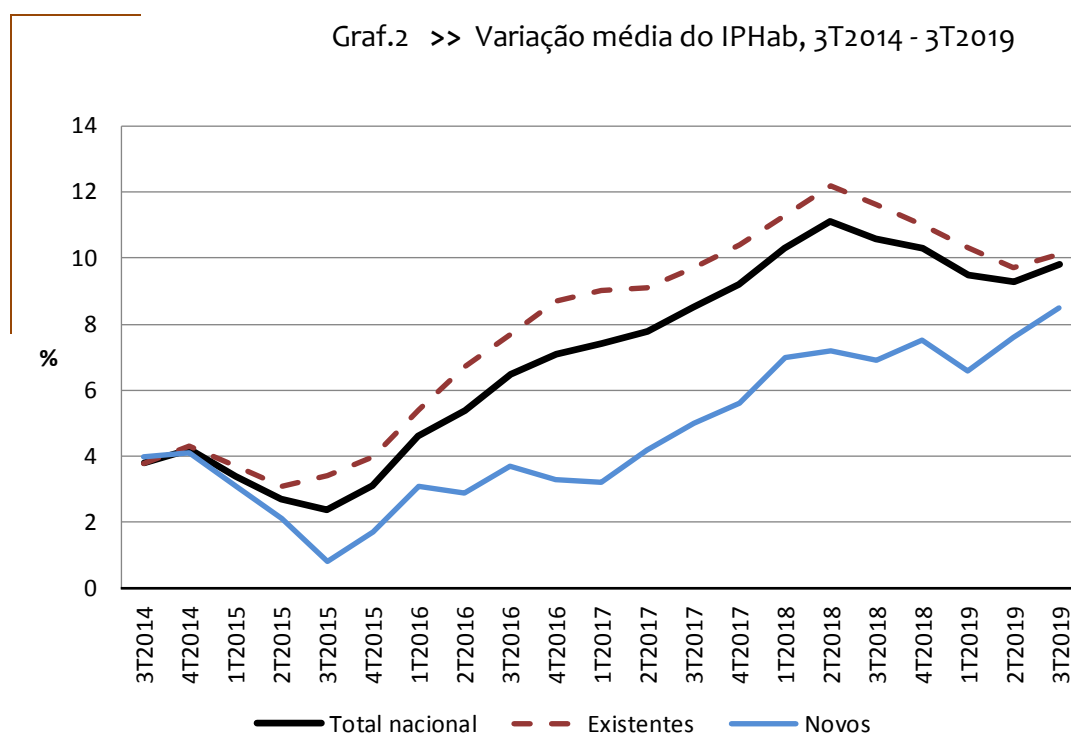
## 1. Índice de Preços da Habitação (100 = 2015)

No 3º trimestre de 2019, a taxa de variação homóloga do IPHab fixou-se nos 10,3%, mais 0,2 p.p. por comparação com o trimestre anterior. Por categoria, nas habitações existentes, os preços cresceram 10,6% (10,1%, no 2º trimestre de 2019) e nas novas a taxa de variação foi 9,3%, menos 1,0 p.p. que no trimestre anterior.

O IPHab aumentou 1,2% entre o 2º e o 3º trimestre de 2019, o mais baixo ritmo de crescimento dos últimos quatro trimestres, com taxas de variação de 1,4% e 0,3%, respetivamente, para as habitações existentes e novas.

No 3º trimestre de 2019, a taxa de variação média anual do IPHab foi 9,8%, o que se traduz num acréscimo de 0,5 p.p. face ao trimestre anterior. O crescimento dos preços das habitações existentes (10,1%) foi mais intenso do que o observado nas novas (8,5%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre os terceiros trimestres de 2014 e de 2019.



## 2. Número e valor das vendas de alojamentos

### 2.1. Comportamento global

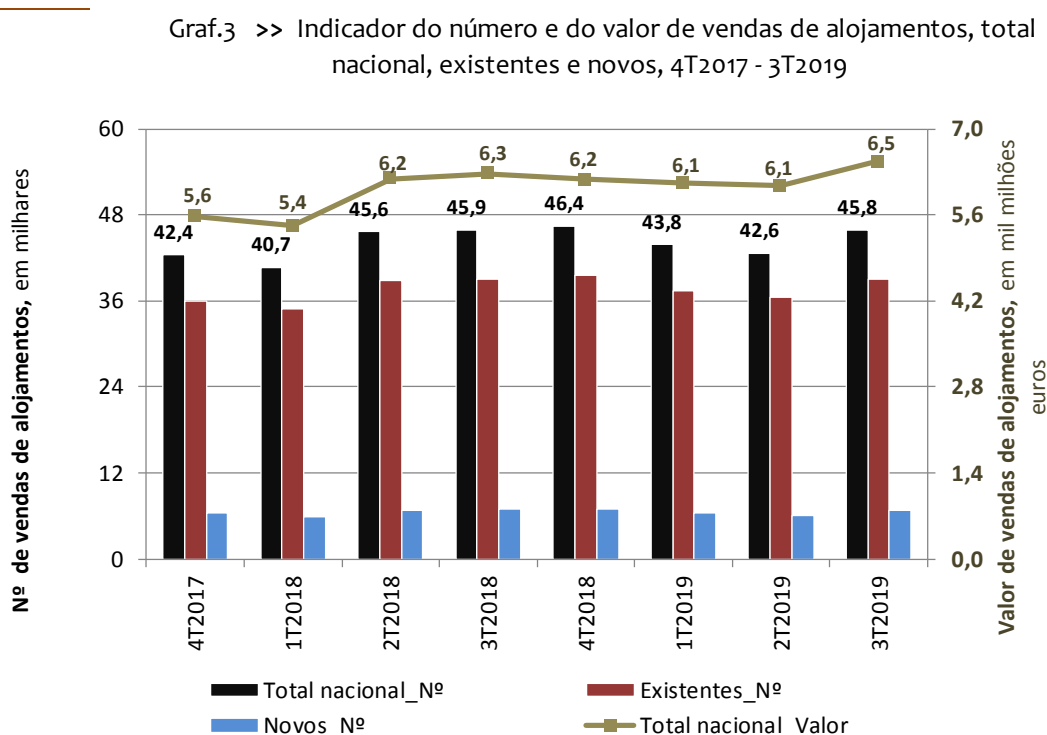
Entre julho e setembro de 2019 foram transacionadas 45 830 habitações, o que representa uma redução de 0,2% face ao mesmo trimestre de 2018. Das transações realizadas, 85,2% respeitaram a habitações existentes, perfazendo um total de 39 054 unidades, mais 0,2% face ao 3º trimestre de 2018. A redução observada no número de transações no trimestre deveu-se às habitações novas, com uma variação homóloga de -2,5%.

O número de transações entre o 2º e o 3º trimestre aumentou 7,6% (-2,8% no trimestre anterior), evolução comum a ambas as categorias, com variações de 11,0% e 7,0% nas habitações novas e existentes, respetivamente.

O valor das habitações transacionadas aproximou-se dos 6,5 mil milhões de euros no 3º trimestre de 2019, mais 3,0% por comparação com idêntico período de 2018. No trimestre em análise observou-se uma variação homóloga de 3,5% no valor das transações das habitações existentes, para 5,2 mil milhões de euros e um aumento de 0,9% no valor das habitações novas, para 1,3 mil milhões de euros.

Relativamente ao trimestre anterior, o valor das transações de alojamentos, no 3º trimestre de 2019, aumentou 6,6% interrompendo uma série de três trimestres consecutivos de reduções em cadeia. O crescimento no valor das transações foi extensível a ambos os tipos de habitações, 7,0%, no caso das habitações existentes e 4,8%, nas habitações novas.

O gráfico seguinte apresenta a evolução do número e do valor das vendas de alojamentos nos últimos oito trimestres.



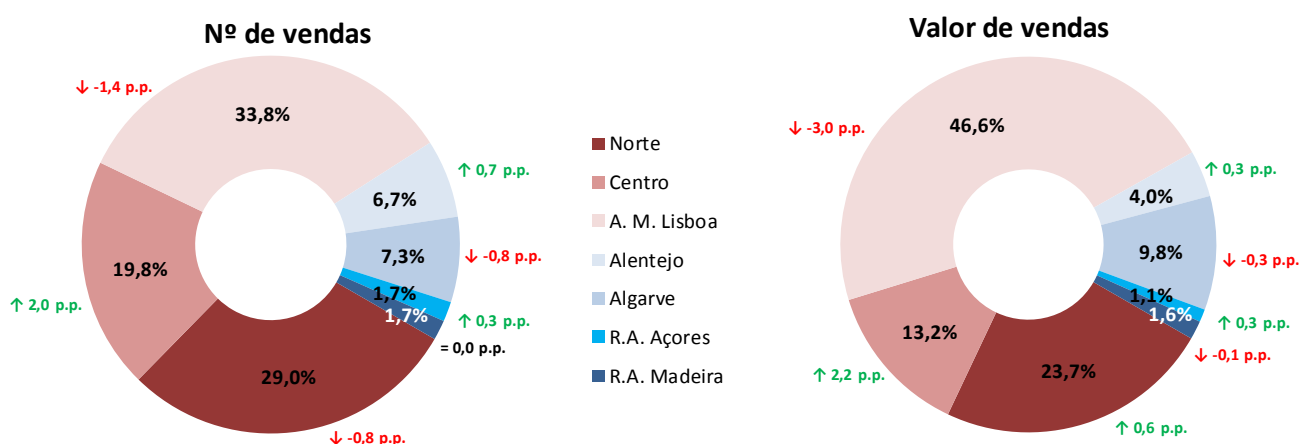
## 2.2. Análise regional

Entre julho e setembro de 2019, a Área Metropolitana de Lisboa, com um total de 15 489 transações, e a região Norte, com 13 302, representaram 62,8% do total das transações de habitações (-0,3 p.p. face ao trimestre anterior). Este foi o terceiro trimestre consecutivo em que as duas regiões mencionadas, a par do Algarve (que registou 3 334 vendas), apresentaram reduções nas respetivas quotas relativas regionais. No período em análise, transacionaram-se 9 079 habitações na região Centro e 3 074 no Alentejo, constituindo dois novos registos máximos da série destas regiões. As Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira registaram vendas de 768 e 784 habitações, respetivamente.

No 3º trimestre de 2019, o valor dos alojamentos transacionados na Área Metropolitana de Lisboa fixou-se nos 3,0 milhões de euros, representando 46,6% do valor total (-3,0 p.p. face ao trimestre homólogo). O Norte, Centro e Alentejo atingiram os montantes mais elevados da série em termos de valor das transações, com registos de 1,5 mil milhões de euros, 850 milhões de euros e 260 milhões de euros, respetivamente. Nestas três regiões observaram-se aumentos das respetivas quotas relativas de 0,6 p.p., 2,2 p.p. e 0,3 p.p., pela mesma ordem. No Algarve, o valor das transações aproximou-se dos 632 milhões de euros, correspondendo a 9,8% do valor total, ou seja, -0,3 p.p. face ao período homólogo. As vendas de habitações na Região Autónoma dos Açores totalizaram 73 milhões de euros, enquanto na Região Autónoma da Madeira as transações superaram os 103 milhões de euros.

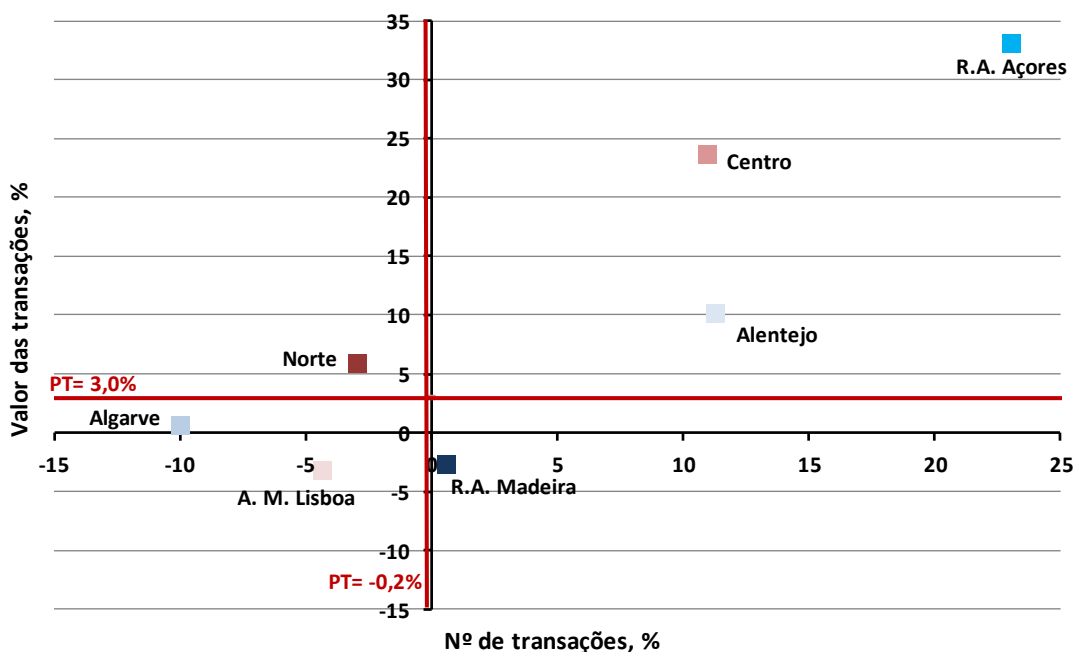
No gráfico 4 é disponibilizada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por região no 3º trimestre de 2019.

Graf.4 >> Distribuição relativa do número e do valor da venda de alojamentos, por NUTS II, 3º trimestre 2019 (diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)



O gráfico 5 posiciona as diferentes regiões 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, 3º trimestre 2019



No 3º trimestre de 2019 observou-se um aumento homólogo do número de transações na Região Autónoma dos Açores (23,1%), no Alentejo (11,3%), no Centro (11,0%) e na Região Autónoma da Madeira (0,6%). O Algarve registou, pelo quarto trimestre consecutivo, uma redução no número de transações, fixando-se em -10,0% no 3º trimestre de 2019. Também a Área Metropolitana de Lisboa e a região Norte apresentaram taxas de variação negativas pelo segundo trimestre consecutivo, de -4,3% e -2,9%, respetivamente (-9,4% e -9,2%, pela mesma ordem, para o 2º trimestre de 2019).

Entre julho e setembro de 2019 a Região Autónoma dos Açores (33,0%), o Centro (23,6%), o Alentejo (10,0%), o Norte (5,8%) e o Algarve (0,6%) registaram um aumento homólogo do valor das habitações transacionadas. A Área Metropolitana de Lisboa (-3,2%) e a Região Autónoma da Madeira (-2,8%), apresentaram variações negativas. Com este registo, a Área Metropolitana de Lisboa, tornou-se a primeira região desde o 1º trimestre de 2016 a apresentar uma taxa de variação homóloga negativa no valor das transações em dois trimestres consecutivos.

## 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 2019, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 81% e 19% 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 valor 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**

23 de março de 2020.

**Anexo I: Índice de Preços da Habitação (\*) e número de vendas de alojamentos**  
**Total nacional, 3º trimestre de 2013 - 3º trimestre de 2019**

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>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>	14 981	5 314
<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>	17 155	7 120
<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>	13 739	4 851
<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>	14 664	4 973
<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>	15 806	4 648
<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>	20 088	5 446
<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>	20 170	5 546
<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>	19 573	4 939
<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>	24 069	5 766
<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
<b>1T2019</b>	<b>137,14</b>	142,08	122,76	<b>3,6</b>	4,0	2,0	<b>9,2</b>	10,0	6,0	<b>9,5</b>	10,3	6,6	<b>43 826</b>	37 436	6 390
<b>2T2019</b>	<b>141,49</b>	146,30	127,74	<b>3,2</b>	3,0	4,1	<b>10,1</b>	10,1	10,3	<b>9,3</b>	9,7	7,6	<b>42 590</b>	36 483	6 107
<b>3T2019</b>	<b>143,12</b>	148,29	128,08	<b>1,2</b>	1,4	0,3	<b>10,3</b>	10,6	9,3	<b>9,8</b>	10,1	8,5	<b>45 830</b>	39 054	6 776

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, 3º trimestre 2013 - 3º trimestre de 2019**

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												
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
1T2019	6 120 645	43 826	1 422 875	12 428	952 690	7 183	724 584	8 132	2 908 390	15 506	217 726	2 565	672 227	3 724	71 335	672	103 508	799
2T2019	6 066 934	42 590	1 405 650	12 043	916 874	6 842	756 928	8 050	2 809 530	14 804	212 774	2 534	714 298	3 735	69 912	688	97 841	736
3T2019	6 465 515	45 830	1 530 197	13 302	989 446	7 420	851 920	9 079	3 015 927	15 489	260 070	3 074	631 246	3 334	72 695	768	103 460	784

**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