

Índice de Preços da Habitação

4º trimestre de 2019

Preços da habitação aumentaram 9,6% em média anual e 8,9% no 4º trimestre de 2019

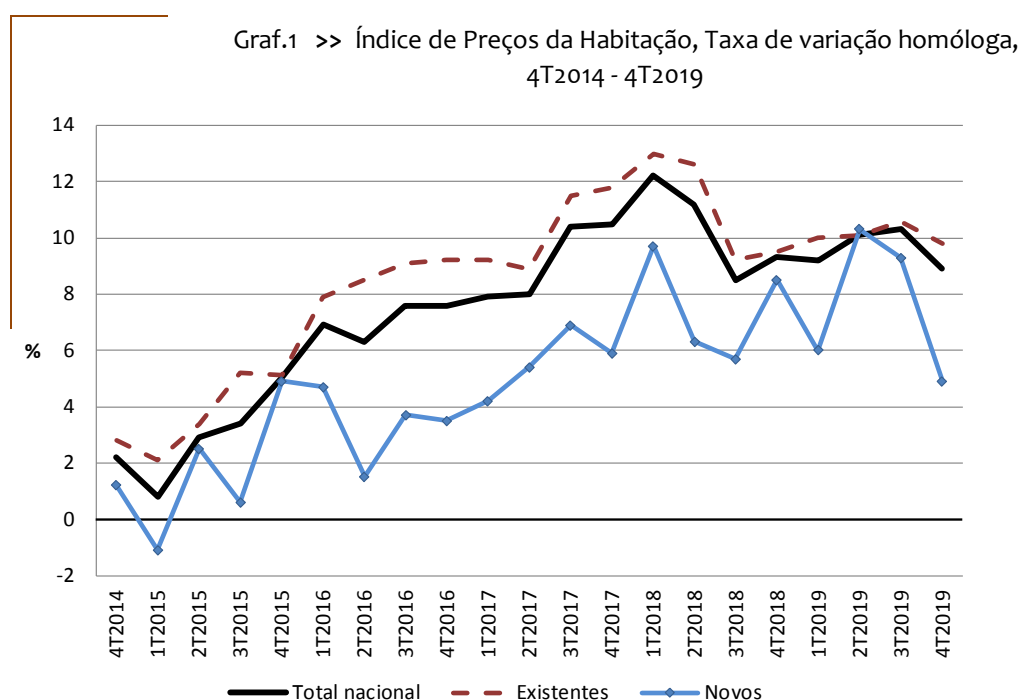
Em 2019, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) registou uma variação média anual de 9,6%, menos 0,7 pontos percentuais (p.p.) que a registada em 2018. Os preços das habitações existentes apresentaram um aumento médio anual superior ao observado nas habitações novas, 10,1% e 7,6%, respetivamente.

No último trimestre de 2019, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 8,9%, menos 1,4 p.p. por comparação com o trimestre anterior. Nos últimos três meses do ano, o crescimento dos preços das habitações existentes fixou-se nos 9,8%, o dobro da taxa de variação observada nas habitações novas (4,9%).

No ano de 2019 transacionaram-se 181 478 habitações, o que representa um aumento de 1,6% face 2018. Neste período, o valor das transações totalizou 25,6 mil milhões de euros, mais 6,3% comparativamente ao ano transato.

No 4º trimestre de 2019 realizaram-se 49 232 transações, traduzindo-se numa taxa de variação homóloga de 6,1% e num aumento, face ao trimestre anterior, de 7,4%. Em valor, as habitações transacionadas totalizaram os 6,9 mil milhões de euros, mais 12,2% que no mesmo período de 2018.

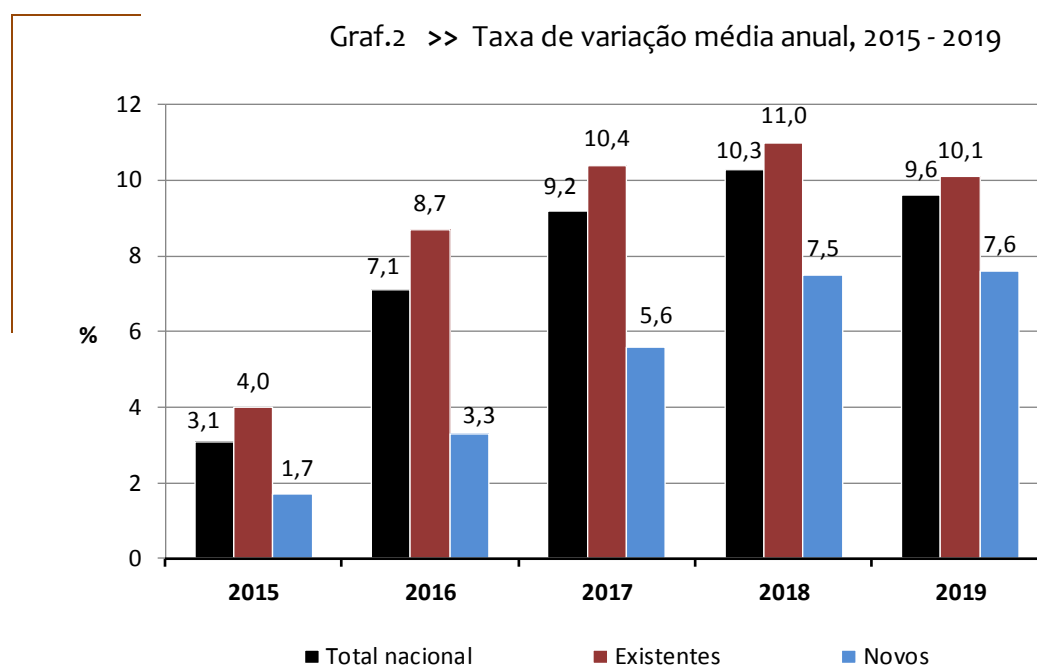
A informação deste destaque não reflete ainda a situação atual determinada pela pandemia Covid19. É de esperar que as tendências aqui analisadas se alterem substancialmente. De qualquer modo, a informação hoje disponibilizada é útil para estabelecer uma referência para avaliar desenvolvimentos futuros. Apesar das circunstâncias, tentaremos manter o calendário de produção e divulgação, embora seja natural alguma perturbação associada ao impacto da pandemia na obtenção de informação primária.



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

No ano de 2019 manteve-se a dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual do IPHab fixou-se nos 9,6%. Pela primeira vez, nos últimos três anos, registou-se uma desaceleração dos preços, menos 0,7 p.p. por comparação com o registo de 2018. A trajetória de aumento dos preços continuou a ser extensível a ambas as categorias de habitações tendo sido mais pronunciada nas habitações existentes (10,1%) por comparação com as habitações novas (7,6%). Pelo terceiro ano consecutivo, reduziu-se a diferença no ritmo de crescimento dos preços das duas categorias de alojamentos, a qual foi de 2,5 p.p. em 2019 (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 2019, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 8,9%, a taxa mais baixa de todo o ano (10,3%, no 3º trimestre de 2019). Neste período, as habitações existentes registaram um aumento dos preços superior ao observado nas habitações novas, 9,8% e 4,9%, respetivamente.

Entre o 3º e o 4º trimestre de 2019, o IPHab cresceu 0,7%, o que representa sensivelmente metade da amplitude do aumento observado no trimestre anterior (1,2%). Por categoria, as habitações existentes apresentaram um aumento dos preços de 1,2%, enquanto nas habitações novas registou-se uma taxa de variação negativa de 1,5%.

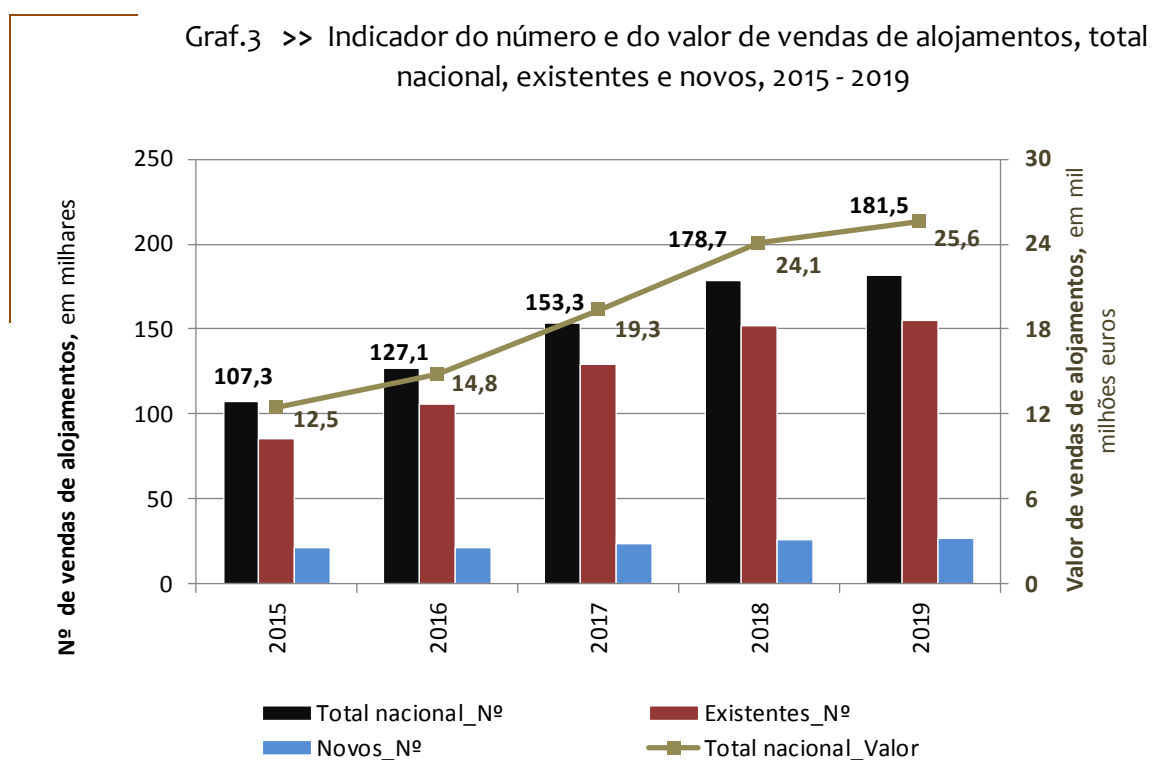
2. Número e valor das vendas de alojamentos

2.1. Comportamento global

Em 2019 transacionaram-se 181 478 habitações, o registo mais elevado da série disponível. Por comparação com o ano anterior, observou-se um aumento de 1,6% no número de transações, a mais baixa taxa de variação desde 2013. As habitações existentes continuaram a representar a maior parte das transações, 85,3%, mais 0,1 p.p. que no ano anterior. O ritmo de crescimento do número de transações das habitações existentes superou o das habitações novas, 1,7% e 0,6%, respetivamente.

O valor das transações de alojamentos totalizou 25,6 mil milhões de euros em 2019, traduzindo-se num aumento de 1,5 mil milhões (6,3%) por comparação com o ano anterior. Do valor total, 20,7 mil milhões corresponderam a vendas de habitações existentes e 4,9 mil milhões a habitações novas. Nos últimos 5 anos, enquanto o valor das habitações transacionadas mais do que duplicou (105,1%), o número de transações cresceu 69,1%.

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



Nos últimos três meses de 2019 transacionaram-se 49 232 habitações, mais 6,1% comparativamente com o mesmo período do ano anterior. O crescimento do número de transações observou-se em ambas as categorias de habitações tendo sido mais acentuado no caso das novas (6,8%) por comparação com as existentes (5,9%).

As habitações transacionadas no último trimestre de 2019 totalizaram 6,9 mil milhões de euros, o que representa um aumento de 12,2% em termos homólogos. Neste período a taxa de variação das habitações existentes foi 12,9%, 3,4 p.p. acima da observada nas habitações novas (9,5%).

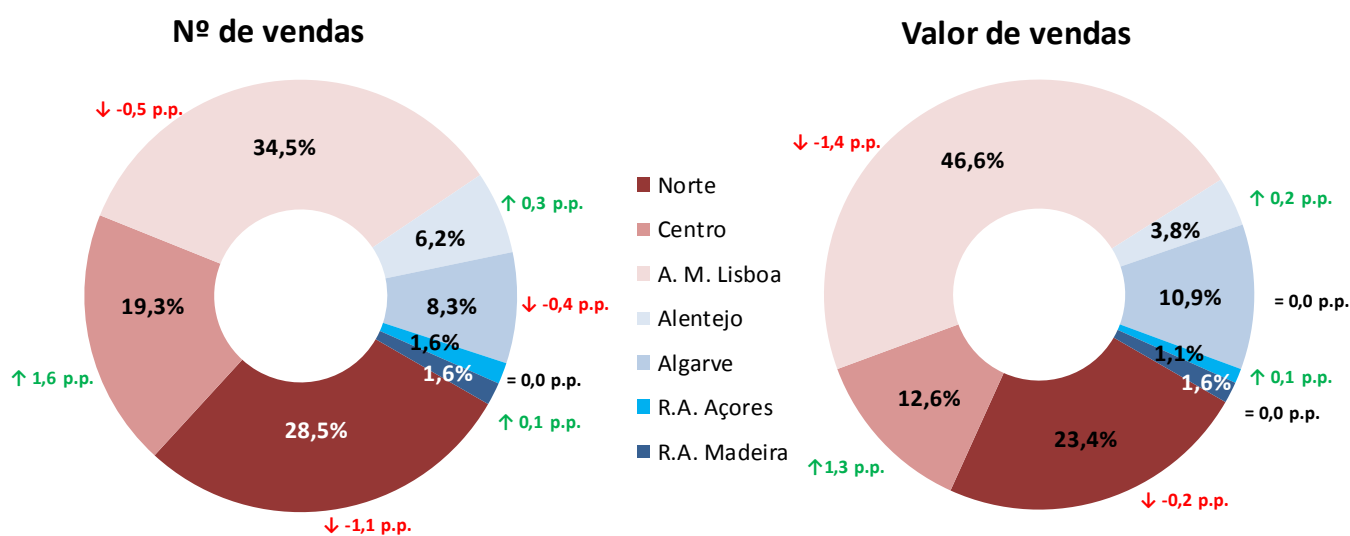
2.2. Análise regional

Em 2019, a Área Metropolitana de Lisboa e a região Norte concentraram 63,0% do número total de transações. Pela primeira vez, desde 2013, registou-se uma redução do peso relativo conjunto destas duas regiões. O Centro, com um total de 35 024 transações e o Alentejo com 11 279 habitações vendidas, foram as duas regiões nacionais que mais cresceram em termos de quotas relativas regionais, 1,6 p.p. e 0,3 p.p., respetivamente.

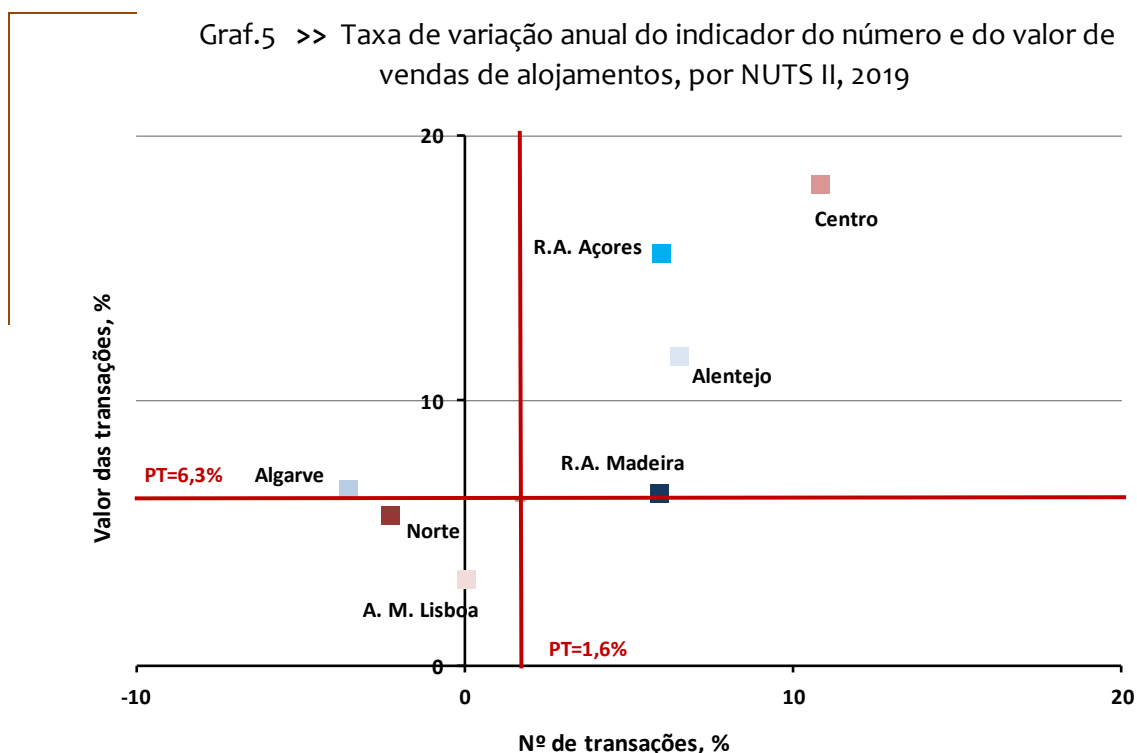
No último ano, o valor das transações realizadas na Área Metropolitana de Lisboa aproximou-se dos 12,0 mil milhões de euros, 46,6% do total. Este foi o segundo ano consecutivo em que esta região apresentou uma redução do seu peso relativo no total das vendas de habitações, -0,2 p.p. em 2018 e -1,4 p.p. em 2019. O Norte foi a outra região que registou igualmente uma diminuição do seu peso relativo, -0,2 p.p., fixando-se nos 23,4%. Por seu turno, as regiões Centro, Alentejo e a Região Autónoma dos Açores, que no seu conjunto representaram 17,5% do valor total das transações, aumentaram as respetivas quotas relativas regionais, em 1,3 p.p., 0,2 p.p. e 0,1 p.p., pela mesma ordem.

No gráfico 4 é disponibilizada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país em 2019.

Graf.4 >> Distribuição relativa do número e do valor da venda de alojamentos, por NUTS II, 2019 (diferença em pontos percentuais face a 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).



Em 2019, as regiões Centro, Alentejo, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira apresentaram um crescimento do número e do valor das transações de habitações superior ao registo médio nacional. Nestas regiões, a taxa de variação, do número de transações, fixou-se em 10,9% no Centro e em torno dos 6,0% nas restantes três. Em valor, o aumento foi de 18,1% na região Centro, 15,6% na Região Autónoma dos Açores, 11,7% no Alentejo e 6,5% na Região Autónoma da Madeira.

A região Norte e o Algarve registaram reduções no número de transações em 2019, situação que não ocorria, no caso do Norte, desde 2013 e no Algarve, desde 2012. Esta situação não sucedeu em termos de valor, tendo ambas as regiões apresentado crescimento (5,7% no Norte e 6,6% no Algarve).

A Área Metropolitana de Lisboa evidenciou um aumento residual de 0,1% no número de transações e de 3,2% no respetivo valor, em 2019.

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

23 de junho de 2020.

Anexo I: Índice de Preços da Habitação (*) e número de vendas de alojamentos
Total nacional, 4º trimestre de 2013 - 4º 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
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	17 155	7 120
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	13 739	4 851
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	14 664	4 973
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	15 806	4 648
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	20 088	5 446
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	20 170	5 546
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	19 573	4 939
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	24 069	5 766
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
1T2018	125,58	129,18	115,80	3,7	3,6	4,4	12,2	13,0	9,7	10,3	11,3	7,0	40 716	34 822	5 894
2T2018	128,49	132,90	115,86	2,3	2,9	0,1	11,2	12,6	6,3	11,1	12,2	7,2	45 619	38 880	6 739
3T2018	129,72	134,11	117,19	1,0	0,9	1,1	8,5	9,2	5,7	10,6	11,6	6,9	45 935	38 988	6 947
4T2018	132,34	136,60	120,34	2,0	1,9	2,7	9,3	9,5	8,5	10,3	11,0	7,5	46 421	39 522	6 899
1T2019	137,14	142,08	122,76	3,6	4,0	2,0	9,2	10,0	6,0	9,5	10,3	6,6	43 826	37 436	6 390
2T2019	141,49	146,30	127,74	3,2	3,0	4,1	10,1	10,1	10,3	9,3	9,7	7,6	42 590	36 483	6 107
3T2019	143,12	148,29	128,08	1,2	1,4	0,3	10,3	10,6	9,3	9,8	10,1	8,5	45 830	39 054	6 776
4T2019	144,10	150,05	126,22	0,7	1,2	-1,5	8,9	9,8	4,9	9,6	10,1	7,6	49 232	41 861	7 371

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 2013 - 4º trimestre de 2019

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												
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
4T2019	6 930 646	49 232	1 615 851	13 888	1 065 615	7 920	897 356	9 763	3 192 832	16 731	264 967	3 106	772 978	4 200	70 208	692	116 455	852

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