

Índice de Preços da Habitação

3º trimestre de 2020

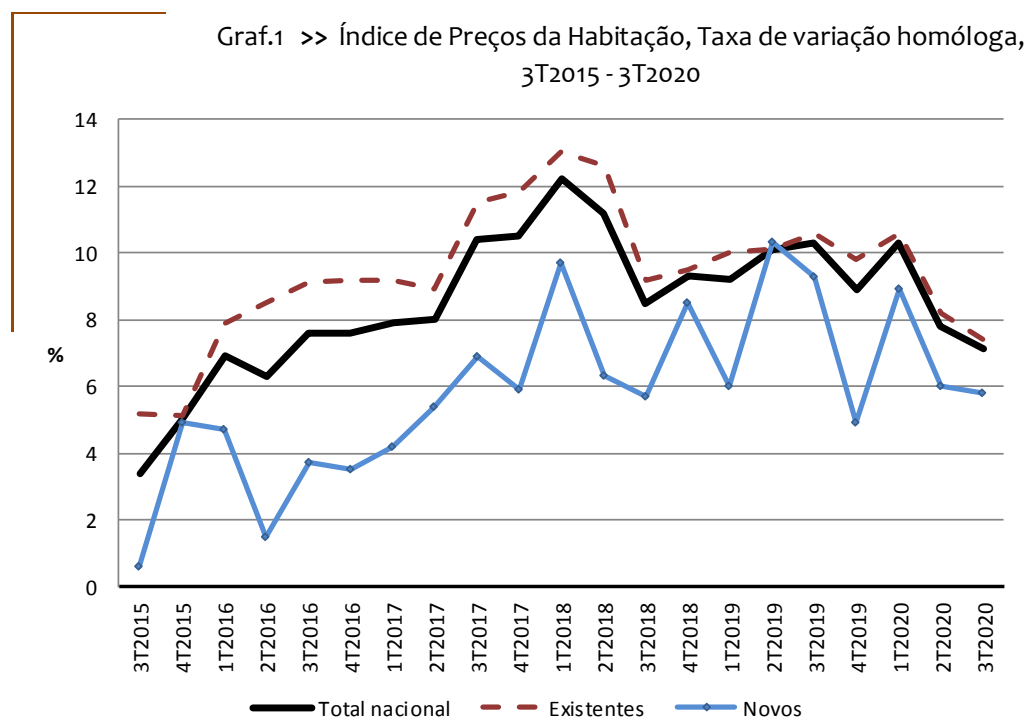
Preços da habitação desaceleram para 7,1%

No 3º trimestre de 2020, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 7,1% em termos homólogos, 0,7 pontos percentuais (p.p.) abaixo do observado no trimestre anterior. Neste período, as habitações existentes registaram uma taxa de variação dos preços de 7,4%, superior à das habitações novas (5,8%).

Em relação ao 2º trimestre de 2020, o IPHab aumentou 0,5% (0,8% no 2º trimestre de 2020). Por categoria, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 0,6%, acima do observado nos alojamentos novos (0,1%).

Entre julho e setembro de 2020 transacionaram-se 45 136 alojamentos, o que representa uma taxa de variação homóloga de -1,5% e um crescimento de 35,1% face ao trimestre anterior. Por meses, observaram-se variações homólogas de -2,6%, 0,0% e -1,8%, respetivamente, em julho, agosto e setembro. No trimestre de referência, o valor das habitações transacionadas atingiu aproximadamente 6,8 mil milhões de euros, mais 4,4% face a idêntico período de 2019. Agosto foi o mês com o maior crescimento do valor das transações, 7,3%, seguindo-se setembro (4,5%) e julho (2,1%).

Apesar das circunstâncias determinadas pela pandemia COVID-19, o INE apela à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às suas solicitações. A qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia COVID-19, depende crucialmente dessa colaboração que o INE antecipadamente agradece.



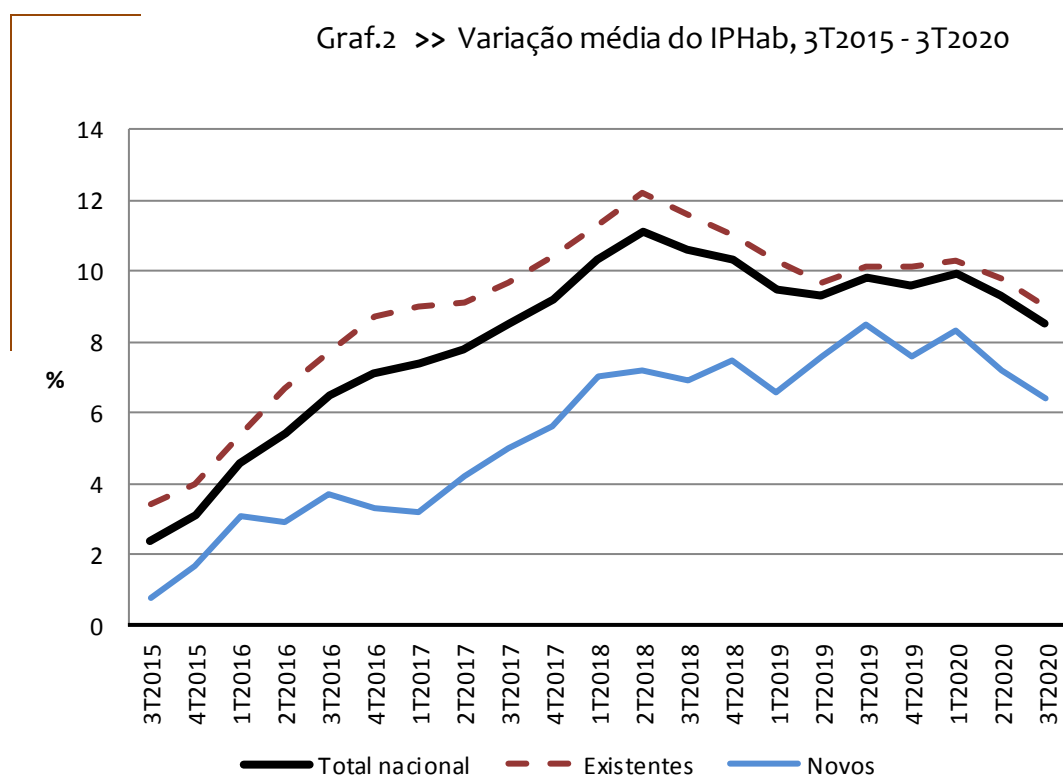
1. Índice de Preços da Habitação (100 = 2015)

No 3º trimestre de 2020, o IPHab apresentou uma variação homóloga de 7,1%, menos 0,7 p.p. que no trimestre precedente. Pelo segundo trimestre consecutivo registou-se uma desaceleração dos preços das habitações transacionadas. No trimestre de referência, os preços das habitações existentes aumentaram acima do observado nas habitações novas, 7,4% e 5,8%, respetivamente.

Entre o 2º e o 3º trimestre de 2020, o IPHab cresceu 0,5% (0,8% no 2º trimestre de 2020 e 1,2% no 3º trimestre de 2019), o que constitui o aumento trimestral de menor amplitude observado desde o 3º trimestre de 2015. Para este resultado contribuiu sobretudo o comportamento dos preços das habitações existentes que registaram um aumento de 0,6%, tendo os preços das habitações novas apresentado uma taxa de variação residual (0,1%).

No 3º trimestre de 2020, a taxa de variação média anual do IPHab foi 8,5%, menos 0,8 p.p. face ao trimestre anterior. Por categoria, as habitações existentes evidenciaram um crescimento dos preços de 9,0%, mais 2,6 p.p. que o aumento observado nas habitações novas (6,4%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre os terceiros trimestres de 2015 e de 2020.



2. Número e valor das vendas de alojamentos

2.1. Comportamento global

Entre julho e setembro de 2020 foram transacionadas 45 136 habitações, traduzindo-se numa redução homóloga de 1,5%. Neste trimestre e por comparação com o mesmo período de 2019, julho foi o mês com a taxa de variação mais negativa (-2,6%), seguindo-se setembro (-1,8%) e agosto (0,0%). No trimestre em análise, observaram-se comportamentos distintos nas duas categorias de alojamentos. Enquanto as habitações existentes apresentaram uma redução no número de transações, -3,7%, nas habitações novas observou-se um crescimento de 11,0%.

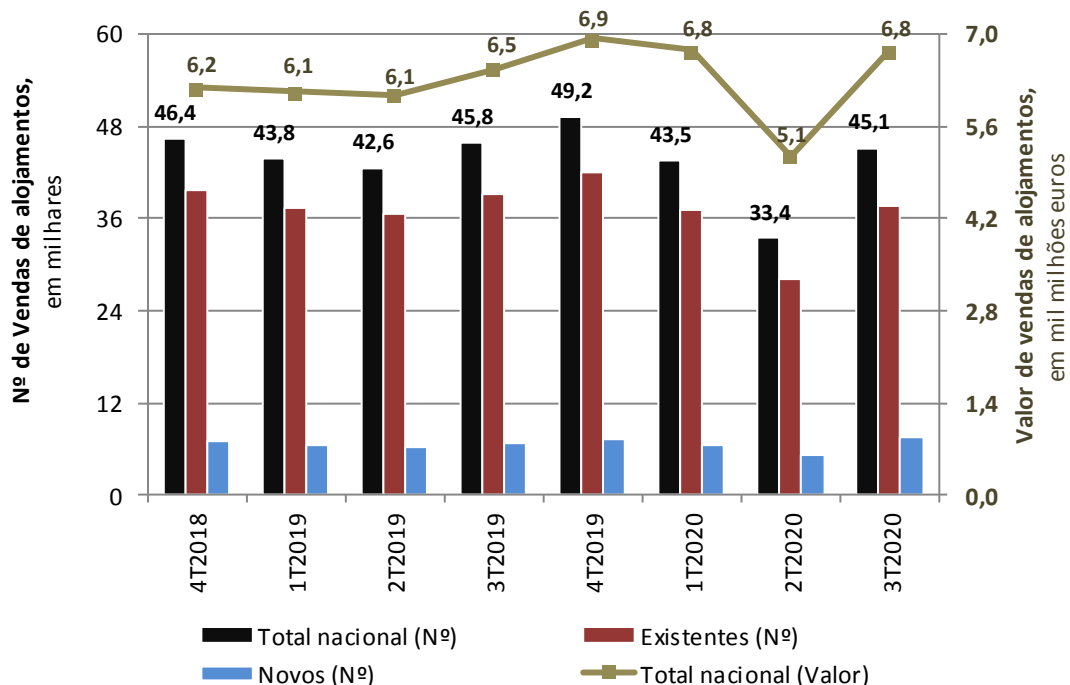
O número de transações entre o 2º e o 3º trimestre de 2020 aumentou 35,1%. A taxa de variação observada constitui o aumento de maior amplitude da série e surge na sequência da redução de 23,3% registada no 2º trimestre de 2020, período fortemente influenciado pelas restrições impostas no contexto da pandemia COVID-19. O crescimento do número das transações de habitações novas excedeu aquele que foi registado nas habitações existentes, 43,9% e 33,5%, respetivamente.

No 3º trimestre de 2020, o valor das transações de alojamentos aproximou-se dos 6,8 mil milhões de euros, dos quais 5,2 mil milhões de euros respeitaram a habitações existentes, o que representa 77,7% do total, a mais baixa percentagem observada desde o 2º trimestre de 2016. Por comparação com o mesmo período de 2019, os valores apurados para 2020 representam aumentos de 4,4%, no caso do valor total e de 0,3% e 22,2%, no valor das habitações existentes e das habitações novas, respetivamente. Por meses, o aumento homólogo mais expressivo no valor das vendas observou-se em agosto, 7,3%, seguindo-se setembro (4,5%) e julho (2,1%).

Face ao trimestre anterior, o valor das habitações transacionadas aumentou 31,2% no 3º trimestre de 2020 (-23,8% no 2º trimestre de 2020 e 6,6% no 3º trimestre de 2019). O crescimento observado no valor das transações dos alojamentos novos (43,2%) superou o dos alojamentos existentes (28,2%).

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

Graf.3 >> Indicador do número e do valor de vendas de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 4T2018 - 3T2020



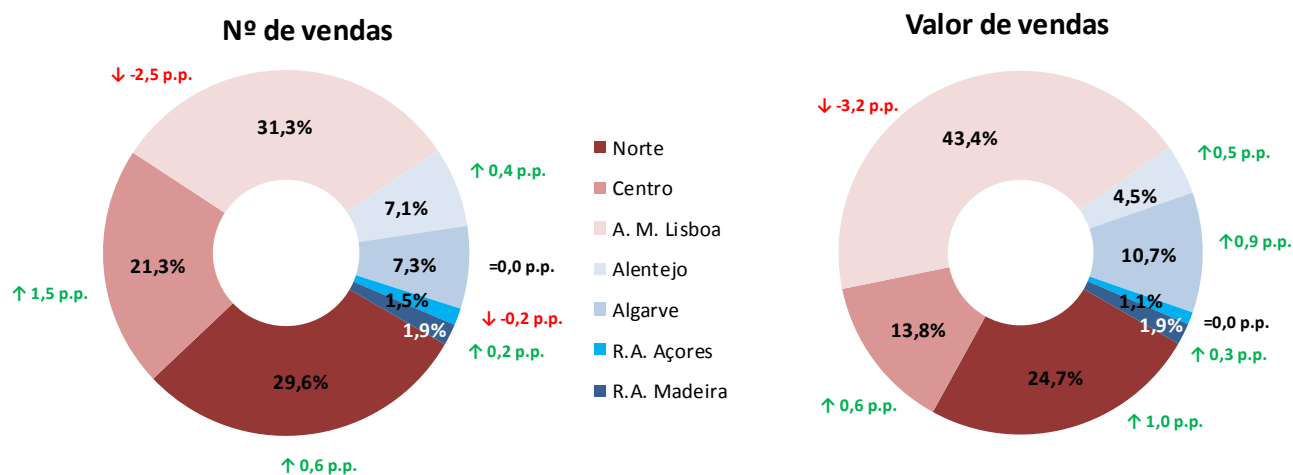
2.2. Análise regional

No 3º trimestre de 2020, 60,9% do total do número de alojamentos transacionados concentrou-se na Área Metropolitana de Lisboa (14 141 transações) e na região Norte (13 351 transações). Este é o peso relativo conjunto mais baixo desde o 1º trimestre de 2015, sendo que para tal contribuiu sobretudo a redução de 2,5 p.p. na quota relativa regional, em termos homólogos, na Área Metropolitana de Lisboa. O Centro, com 9 631 transações foi a região com o maior incremento de peso relativo, mais 1,5 p.p., fixando-se em 21,3%. O Alentejo e a Região Autónoma da Madeira, com respetivamente, 3 186 e 864 transações, foram as demais regiões que registaram aumentos homólogos nas respetivas quotas relativas, 0,4 p.p. e 0,2 p.p., pela mesma ordem. No Algarve foram transacionadas 3 305 habitações, o que representa 7,3% do total (igual ao período homólogo). A Região Autónoma dos Açores, com um total de 658 habitações transacionadas, foi a par da Área Metropolitana de Lisboa, a outra região a registar redução na respetiva quota relativa (-0,2 p.p.).

Entre julho e setembro de 2020, o valor das transações na Área Metropolitana de Lisboa foi aproximadamente 2,9 mil milhões de euros. Este montante correspondeu a 43,4% do total, menos 3,2 p.p. no respetivo peso relativo regional em relação ao período homólogo. Seguiram-se, a região Norte com um total aproximado de 1,7 mil milhões de euros e o Centro com 934 milhões de euros. Estes montantes representaram, em ambas as regiões, um incremento nos respetivos pesos relativos regionais, 1,0 p.p. e 0,6 p.p., respetivamente. No Algarve as transações totalizaram aproximadamente 720 milhões de euros, 10,7% do total, mais 0,9 p.p. em termos de quota relativa regional. O peso relativo do Alentejo aumentou 0,5 p.p., fixando-se nos 4,5%. As transações realizadas na Região Autónoma dos Açores e na Região Autónoma da Madeira representaram 1,1% e 1,9%, respetivamente, do valor total.

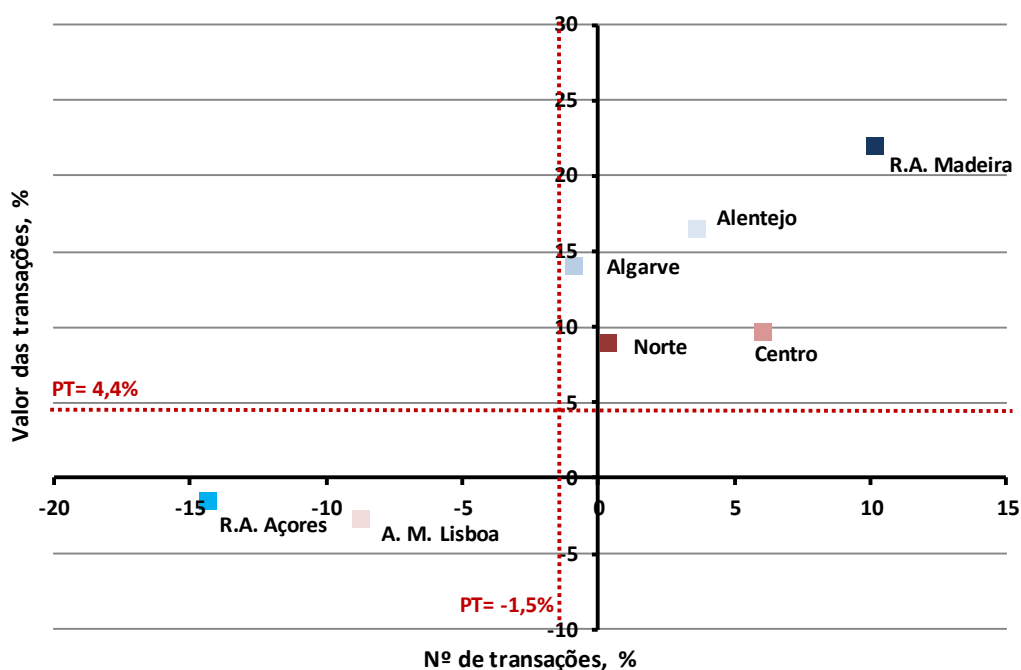
No gráfico 4 é disponibilizada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por região no 3º trimestre de 2020.

Graf.4 >> Distribuição relativa do número e do valor da venda de alojamentos, por NUTS II, 3º trimestre 2020 (diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)



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, 3º trimestre 2020



No 3º trimestre de 2020, quatro regiões registaram um crescimento homólogo do número e do valor das habitações transacionadas. A Região Autónoma da Madeira foi a que apresentou as taxas de variação mais expressivas, 10,2% e 21,8%, respetivamente, no número e no valor. No Centro, o número de transações aumentou 6,1% e o respetivo valor, 9,6%. O Alentejo e o Norte com taxas de variação de 3,6% e 0,4%, respetivamente, no número, e de 16,4% e 8,9%, pela mesma ordem, no valor das transações, foram as outras duas regiões a apresentar um crescimento simultâneo nos dois indicadores.

No Algarve, entre julho e setembro de 2020, observou-se uma redução homóloga de 0,9% no número de transações e um crescimento de 14,0% em valor.

No trimestre de referência, a Área Metropolitana de Lisboa e a Região Autónoma dos Açores apresentaram reduções simultaneamente no número e no valor das transações de alojamentos. No número, a redução foi 8,7% na Área Metropolitana de Lisboa e 14,3%, na Região Autónoma dos Açores, sendo que em valor, as taxas de variação fixaram-se nos -2,8% e -1,6%, respetivamente.

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 2020, 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.

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.

Apresentação da informação

Neste destaque, a análise descritiva incide sobre valores arredondados a uma casa decimal pelo que a soma dos valores desagregados pode não corresponder ao valor apresentado para o total nacional.

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 2021.

Anexo I: Índice de Preços da Habitação (*) e número de vendas de alojamentos
Total nacional, 3º trimestre de 2014 - 3º trimestre de 2020

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
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
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
1T2020	151,23	157,13	133,74	4,9	4,7	6,0	10,3	10,6	8,9	9,9	10,3	8,3	43 532	37 019	6 513
2T2020	152,50	158,30	135,37	0,8	0,7	1,2	7,8	8,2	6,0	9,3	9,8	7,2	33 398	28 172	5 226
3T2020	153,27	159,26	135,50	0,5	0,6	0,1	7,1	7,4	5,8	8,5	9,0	6,4	45 136	37 618	7 518

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 nacional e por regiões, 3º trimestre 2014 - 3º trimestre de 2020

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												
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
1T2020	6 755 222	43 532	1 575 152	12 168	1 074 384	7 209	786 142	7 974	3 230 951	15 433	235 456	2 623	713 319	3 746	80 502	735	133 701	853
2T2020	5 144 974	33 398	1 263 120	9 592	832 511	5 572	670 514	6 392	2 400 515	11 713	213 061	2 293	460 420	2 323	62 291	560	75 053	525
3T2020	6 752 214	45 136	1 666 732	13 351	1 058 033	7 063	933 811	9 631	2 931 634	14 141	302 741	3 186	719 679	3 305	71 554	658	126 063	864

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