



23 de março de 2022

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

4º trimestre de 2021

PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 9,4% EM 2021 E 11,6% NO 4º TRIMESTRE DE 2021

Em 2021, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) apresentou uma variação média anual de 9,4%, mais 0,6 pontos percentuais (p.p.) que a registada em 2020. A subida dos preços foi mais intensa nas habitações existentes (9,6%) do que nas habitações novas (8,7%).

No 4º trimestre de 2021, a taxa de variação homóloga do IPHab fixou-se em 11,6%, 0,1 p.p. acima do observado no trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 11,9% e 10,6%, respetivamente.

No ano de 2021 transacionaram-se 165 682 habitações, mais 20,5% que em 2020. Neste período, o valor das transações totalizou 28,1 mil milhões de euros, traduzindo-se num crescimento de 31,1% comparativamente ao ano anterior. As habitações existentes evidenciaram um aumento de 22,1% e 34,2%, respetivamente, no número e no valor das transações. Relativamente às habitações novas, observou-se um aumento de 12,9% no número de transações e de 21,7% no valor.

Nos últimos três meses de 2021 realizaram-se 45 885 transações, o que representa um crescimento homólogo de 17,2% e um aumento, face ao trimestre anterior, de 5,6%. No 4º trimestre de 2021, as transações totalizaram 8,2 mil milhões de euros, mais 34,9% face a idêntico período de 2020.

Em 2021, as transações de habitações cujo comprador pertencia ao setor institucional das Famílias, representaram 85,6% e 85,7%, respetivamente, em número e valor total das transações registadas.

No período compreendido entre 2019 e 2021, o valor das vendas de habitações cujo comprador apresentava o *Território Nacional* como domicílio fiscal atingiu 64,8 mil milhões de euros (89,8% do total). A *União Europeia* e os *Restantes Países*, enquanto domicílios fiscais dos compradores, registaram montantes semelhantes, 3,8 mil milhões de euros e 3,5 mil milhões de euros, pela mesma ordem.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

1. Nota Introdutória

O presente destaque dá início à publicação de novas séries do Índice de Preços da Habitação (IPHab), do número e do valor das transações de habitações realizadas. A divulgação destas novas séries decorre da disponibilização de informação adicional mais detalhada ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

Esta informação possibilita, entre outros aspetos: i) conhecer o setor institucional dos intervenientes envolvidos nas transações, permitindo nomeadamente separar as aquisições feitas por pessoas singulares das feitas por pessoas coletivas; ii) identificar as aquisições por parte de adquirentes com domicílio fiscal fora de Portugal; iii) com o aumento do grau de detalhe, melhorar os procedimentos de validação e tratamento estatístico, nomeadamente no que se refere à identificação do universo de transações efetivamente efetuadas em cada momento.

Antes desta alteração os dados administrativos utilizados não permitiam distinguir as aquisições exclusivamente efetuadas pelas famílias que deveriam constituir a referência para o IPHab, nos termos da regulamentação europeia (Regulamentos (UE) nº 2016/792 de 11 de maio de 2016 e n.º 2020/1148 de 31 de julho de 2020). Com a alteração, para o período posterior a 2019, o IPHab passa a estar integralmente em linha com essa regulamentação, i.e., sendo calculado exclusivamente a partir das aquisições por parte das Famílias.

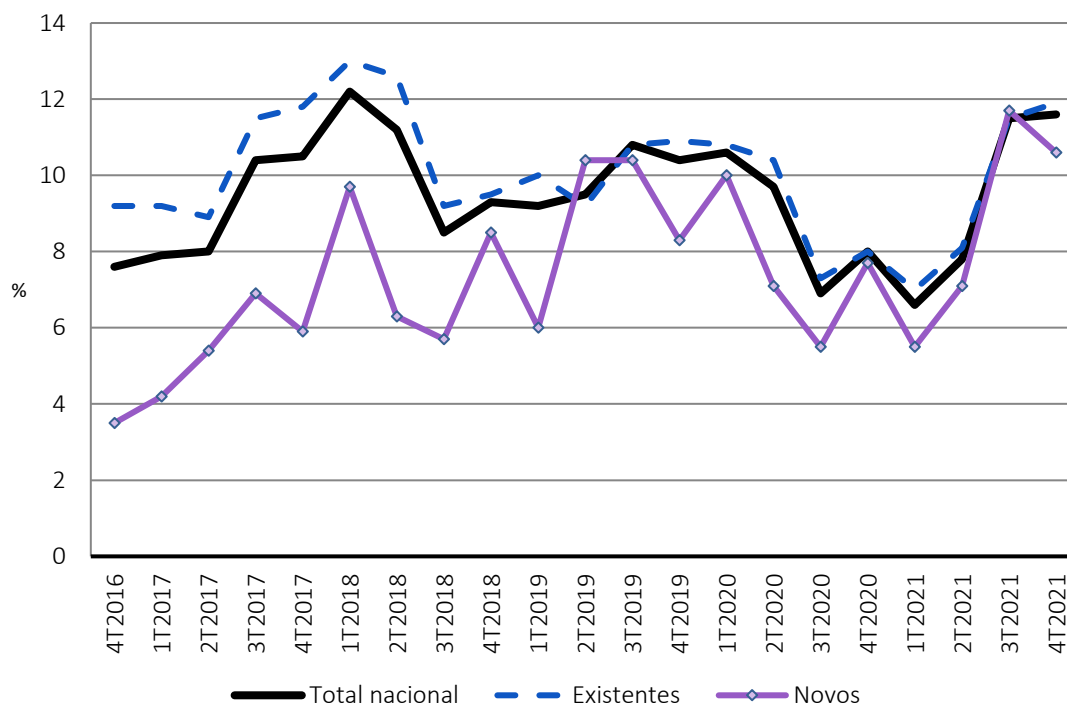
Adicionalmente, são apresentados novos indicadores de número e valor das transações de habitações, com desagregação por setor institucional do comprador (famílias e restantes setores) e domicílio fiscal do comprador (***Território Nacional, União Europeia e Restantes Países***). Refira-se que a informação adicional prestada ao INE permitiu a eliminação de registos redundantes de declarações de liquidação de IMT, determinando uma revisão em baixa do número e valor total das transações de habitações.

No final deste destaque, na secção de notas metodológicas, são apresentadas com maior detalhe as alterações introduzidas, bem como os impactos nos diversos indicadores disponibilizados.



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

Figura 1. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 4T2016-4T2021



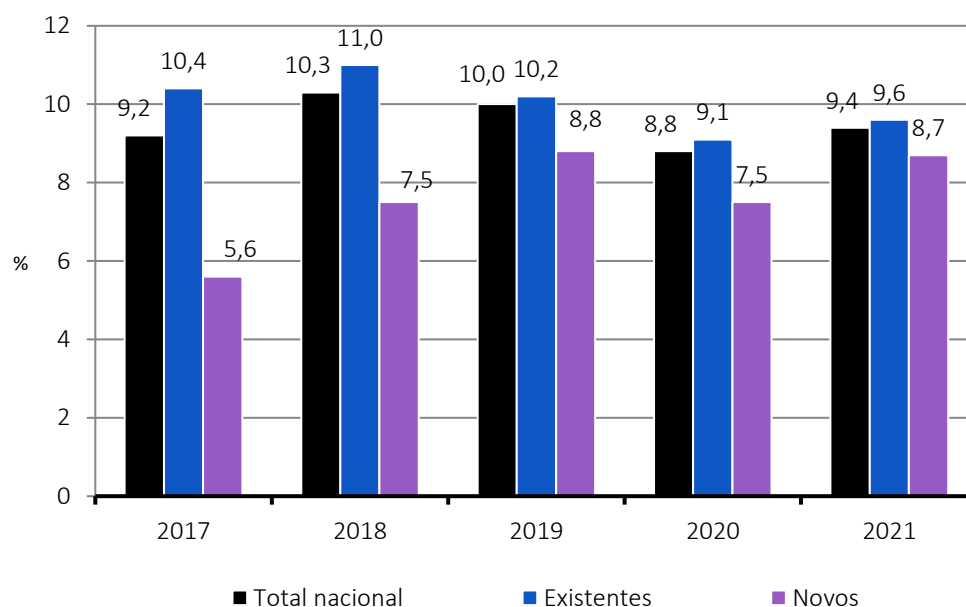
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2021, ainda num contexto económico condicionado pela pandemia da COVID-19, manteve-se a dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual do IPHab foi 9,4%, 0,6 p.p. acima do crescimento registado em 2020. O crescimento dos preços observou-se em ambas as categorias de habitações, mas mais intenso nas habitações existentes (9,6%) que nas habitações novas (8,7%).

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



Figura 2. Taxa de variação média anual, 2017-2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 4º trimestre de 2021, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 11,6%, a taxa mais elevada de todo o ano (11,5%, no 3º trimestre de 2021). Neste período, as habitações existentes registaram um aumento dos preços superior ao observado nas habitações novas, 11,9% e 10,6%, respetivamente.

Entre o 3º e o 4º trimestre de 2021, o IPHab cresceu 2,7% (2,9% no 3º trimestre de 2021 e 2,7% no 4º trimestre de 2020). Por categoria, as habitações existentes apresentaram um aumento dos preços de 3,1%, mais 1,4 p.p. que a taxa de variação observada nas habitações novas (1,7%).

3. Número e valor das transações de alojamentos

3.1. Comportamento global

No ano de 2021, transacionaram-se 165 682 habitações, o que representa um aumento de 20,5% relativamente a 2020 e, simultaneamente, o registo máximo de transações desde o início da presente série. O início do ano caracterizou-se por uma redução homóloga do número de transações, reflexo das restrições verificadas no contexto da pandemia COVID-19 nos meses de janeiro e fevereiro. Março deu início a uma dinâmica continuada de crescimento do número de transações, a qual atingiu a sua amplitude máxima entre abril e junho, período no qual se registaram aumentos superiores a 50%. Na segunda metade do ano, manteve-se o aumento do número de transações, embora a um ritmo inferior, de cerca de 22% e 17%, respetivamente, no 3º e 4º trimestres.



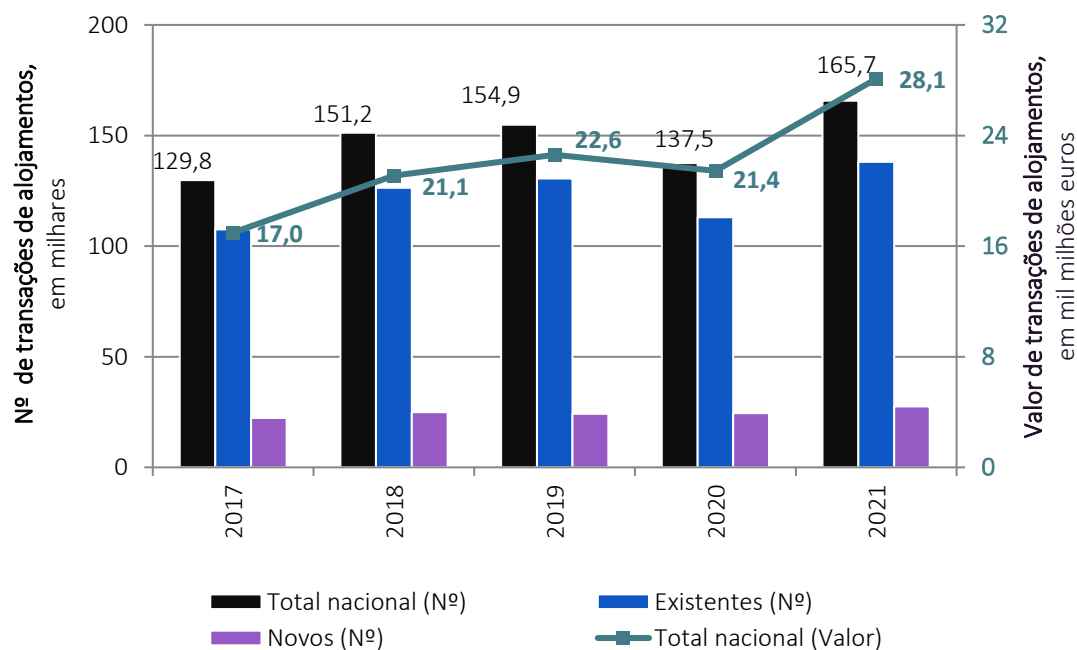
No ano de referência, as transações de habitações existentes representaram 83,3% do total, mais 1,1 p.p. relativamente ao ano anterior. Para além de representarem a maioria das transações, as habitações existentes registaram, em 2021, um crescimento do número de transações superior ao observado nas habitações novas, 22,1% e 12,9%, respetivamente.

O valor dos alojamentos transacionados em 2021 ascendeu a 28,1 mil milhões de euros, mais 31,1% que em 2020. Por meses, janeiro e fevereiro foram os únicos a registar reduções homólogas, em cerca de 20% e 10%, respetivamente, no valor das habitações transacionadas. Março foi o primeiro mês a apresentar um crescimento homólogo do valor das transações (27,8%). No 2º trimestre de 2021, o aumento do valor das habitações transacionadas atingiu a sua maior expressão, 68,1%, tendo desacelerado para aproximadamente 35,0% nos trimestres seguintes.

Do valor total, 21,6 mil milhões corresponderam a transações de habitações existentes e 6,5 mil milhões a habitações novas. Nos últimos 5 anos, o valor das habitações transacionadas aumentou 65,5%, uma percentagem que representa mais do dobro da observada no número de transações (27,6%).

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

Figura 3. Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos, 2017-2021



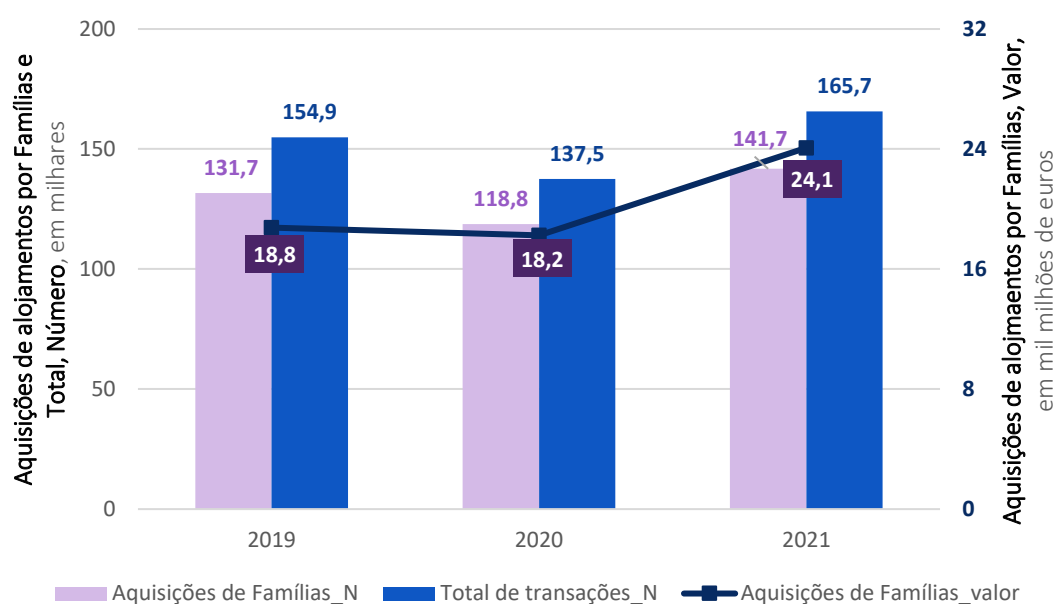
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



Em 2021, as transações de habitações cujo comprador pertencia ao setor institucional das Famílias, representaram 85,6% e 85,7%, respetivamente, em número e valor total das transações registadas. Os registos de 141 744 transações e 24,1 mil milhões de euros, representam, em relação a 2020, aumentos de 19,4% no número de transações e de 32,0%, em valor.

Figura 4. Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, por setor institucional do comprador,

2019-2021

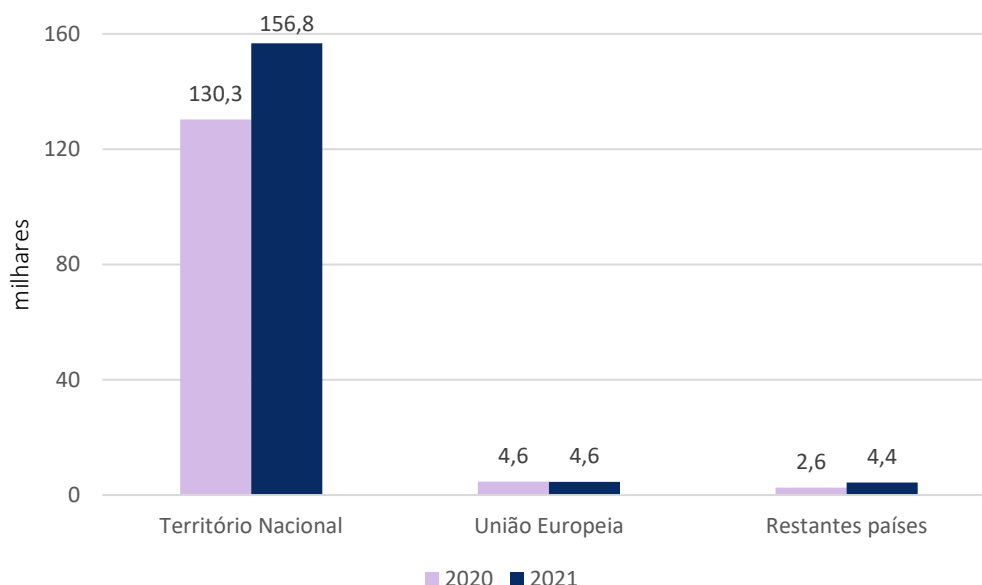


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No total de vendas de alojamentos contabilizadas em 2021, 94,6% apresentaram comprador com o domicílio fiscal em *Território Nacional* (156 759 transações), seguindo-se a *União Europeia* com 2,8% (4 557) e os *Restantes Países* com 2,6% (4 366). Das três categorias mencionadas, a *União Europeia* foi a única a registar uma redução no número de transações relativamente ao ano anterior, -1,6%, visto que as transações envolvendo compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* e nos *Restantes Países*, cresceram 20,3% e 66,5%, pela mesma ordem.



Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 2020-2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 4º trimestre de 2021 transacionaram-se 45 885 habitações, mais 17,2% comparativamente com o mesmo período do ano anterior. Neste período, as transações de habitações existentes aumentaram acima do observado nas habitações novas (17,6% e 15,4% respetivamente).

As habitações transacionadas no último trimestre de 2021 totalizaram 8,2 mil milhões de euros, traduzindo-se num aumento homólogo de 34,9%. Neste período, a taxa de variação das habitações existentes foi 35,6%, 3,1 p.p. acima da observada nas habitações novas (32,5%).

No trimestre de referência, as aquisições de habitações por parte das Famílias atingiram 39 269 unidades, um crescimento homólogo de 16,4% e de 3,5% relativamente ao trimestre anterior. Em valor, as transações envolvendo Famílias enquanto comprador, cifraram-se nos 7,1 mil milhões de euros, mais 35,3% em relação a período idêntico de 2020.

Nos últimos 3 meses de 2021, registaram-se 3 293 vendas de habitações cujo comprador apresentou um domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, o que representa um aumento de 60,2% face a idêntico período de 2020. O valor das habitações adquiridas pelos compradores anteriormente mencionados totalizaram 1,1 mil milhões de euros, um valor que é praticamente o dobro do registado em 2020 (594 milhões de euros).



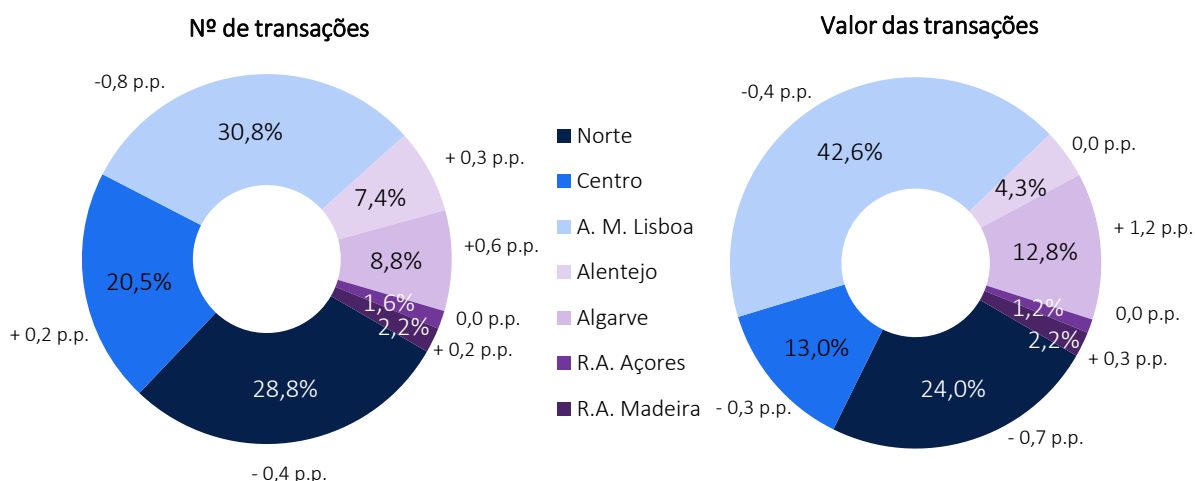
3.2. Análise regional

Em 2021, o Norte, com um total de 47 699 transações e a Área Metropolitana de Lisboa, com 51 014 unidades, concentraram 59,6% do número total de transações, o peso relativo conjunto mais baixo desde 2009. Estas duas regiões foram as únicas a evidenciar reduções homólogas das respetivas quotas relativas regionais, de 0,4 p.p. e 0,8 p.p., pela mesma ordem. Na região Centro registaram-se 33 885 transações, o que correspondeu a 20,5%, mais 0,2 p.p. relativamente ao ano anterior. No Alentejo e Algarve as transações ascenderam a 12 227 e 14 563 unidades, respetivamente. Em ambos os casos, representaram aumentos dos respetivos pesos relativos, de 0,3 p.p. para um total de 7,4%, no Alentejo, e de 0,6 p.p. no Algarve, fixando-se em 8,8%. Na Região Autónoma dos Açores contabilizaram-se 2 723 transações, ou seja, 1,6% do total, a mesma percentagem observada em 2020. A Região Autónoma da Madeira representou 2,2% do número total das transações, mais 0,2 p.p. relativamente ao ano transato.

No último ano, o valor das habitações transacionadas na Área Metropolitana de Lisboa totalizou 12,0 mil milhões de euros, 42,6% do valor total. Pelo terceiro ano consecutivo registou-se uma redução homóloga do peso relativo desta região (-0,4 p.p.). O decréscimo das quotas relativas regionais foi igualmente observado nas regiões Norte (-0,7 p.p.) e Centro (-0,3 p.p.), representando, no primeiro caso, 24,0% do valor total transacionado, e 13,0%, no segundo. Das demais regiões, no Algarve observou-se o maior incremento do respetivo peso relativo, 1,2 p.p., perfazendo 12,8%. O Alentejo manteve a quota relativa do valor das transações em 4,3%. A Região Autónoma da Madeira, com um aumento de 0,3 p.p. no seu peso relativo, representou 2,2% do valor total das transações e a Região Autónoma dos Açores manteve a quota relativa de 1,2%, do ano anterior.

No gráfico 4 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país em 2021.

Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 2021
(diferença em pontos percentuais face a 2020)

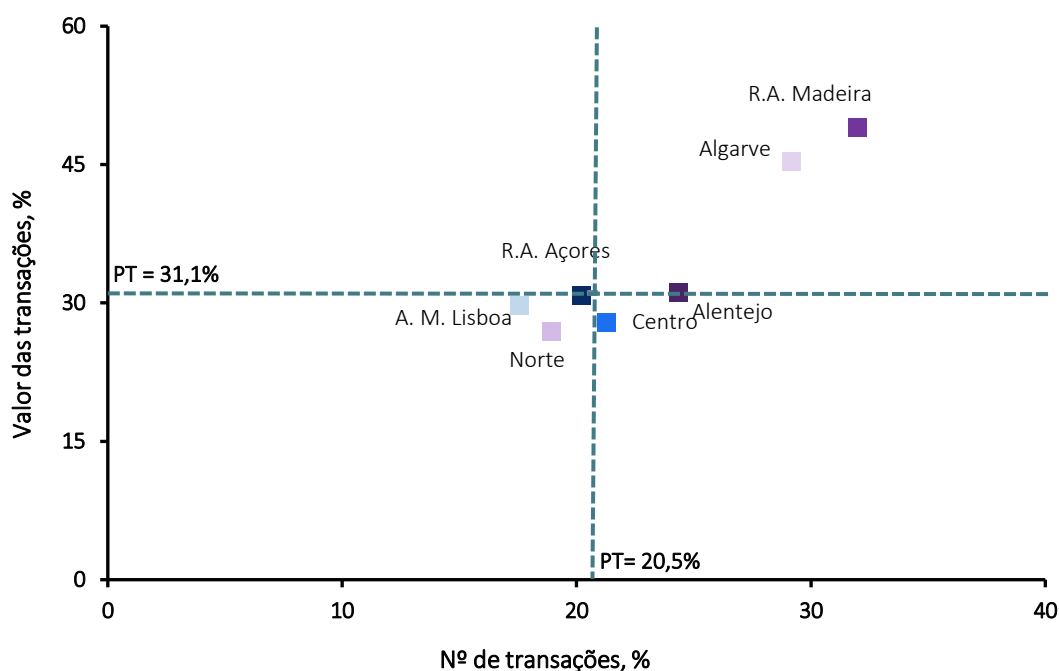


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



O Gráfico 7 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 azul).

Figura 7. Taxa de variação anual do indicador do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2021, a Região Autónoma da Madeira, o Algarve e o Alentejo apresentaram crescimentos do número e do valor das transações de habitações superiores ou iguais ao registo médio nacional. Nas referidas regiões, a taxa de variação, do número de transações, fixou-se em 32,0%, 29,2% e 24,4%, pela mesma ordem. Em valor, o aumento foi de 49,0% na Região Autónoma da Madeira, 45,4% no Algarve e 31,1% no Alentejo.

A Região Autónoma dos Açores, o Norte e a Área Metropolitana de Lisboa ficaram abaixo da média nacional, com aumentos de 20,2%, 18,9% e 17,6%, respetivamente, no número de transações. Já no que concerne ao valor das transações, as referidas regiões apresentaram aumentos de 30,8%, 27,0% e de 29,8%, pela mesma ordem.

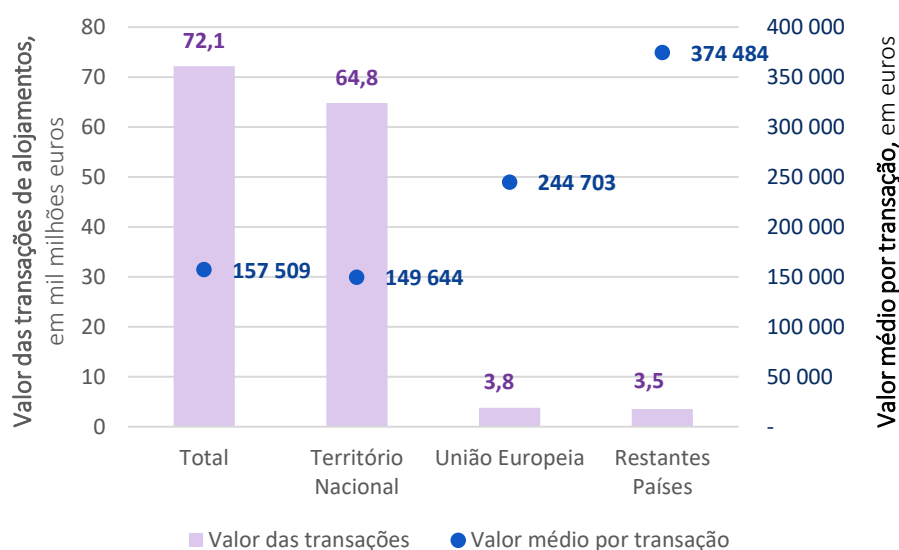
Na região Centro observaram-se taxas de variação de 21,3% e 27,9%, respetivamente no número e no valor das transações.



CAIXA: Domicílio fiscal do comprador das Habitações

No período compreendido entre 2019 e 2021, o valor das vendas de habitações superou os 72 mil milhões de euros, sendo que destes, 64,8 mil milhões de euros (89,8% do total) corresponderam a transações cujo comprador apresentava o *Território Nacional* como domicílio fiscal. A *União Europeia* e os *Restantes Países*, enquanto domicílios fiscais dos compradores, registaram montantes semelhantes, 3,8 mil milhões de euros e 3,5 mil milhões de euros, pela mesma ordem. Relativamente ao valor médio por transação, as vendas que envolveram compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, registaram um valor mais expressivo, o que no caso da categoria *Restantes Países*, foi mais do dobro do valor relativo ao *Território Nacional*, 374 484 euros e 149 644 euros, respetivamente.

Figura 8. Indicador do valor das transações de alojamentos e valor médio por transação, Acumulado 2019-2021

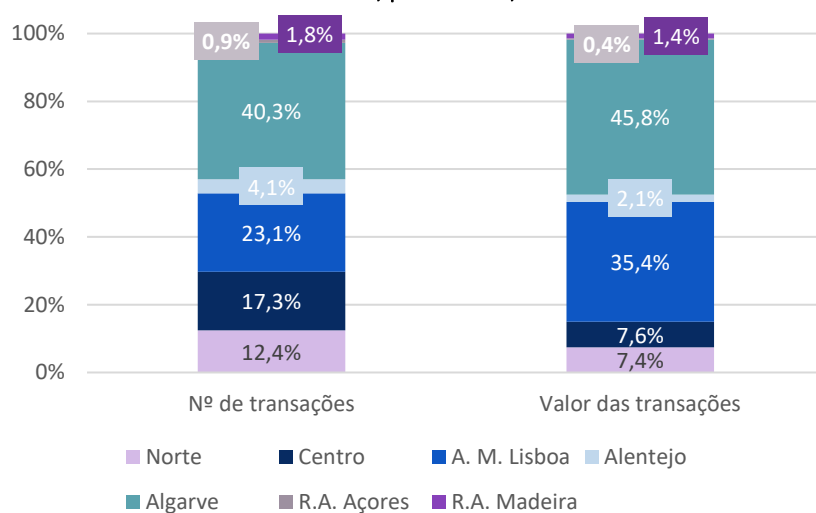


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No período em análise, um total de 24 988 transações, transacionadas por 7,3 mil milhões de euros, envolveram compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*. Das regiões nacionais, o Algarve, apresentou-se como a região preferencial destes compradores, registando um peso relativo de 40,3% e 45,8%, em número e valor da totalidade das transações. A Área Metropolitana de Lisboa constitui a segunda localização mais representativa com uma quota relativa de 23,1% no número de transações e de 35,4%, em valor.



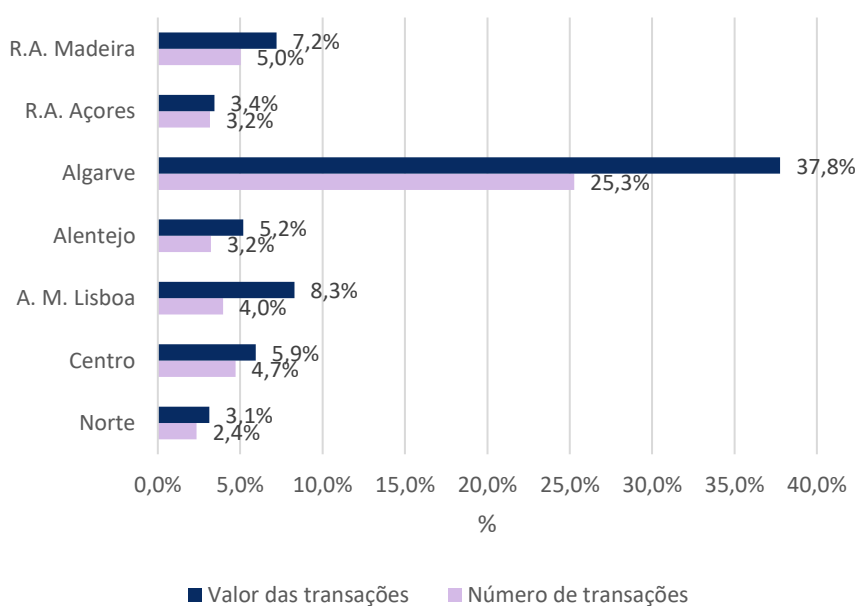
Figura 9. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos cujo comprador possui um domicílio fiscal fora do Território Nacional, por NUTS II, Acumulado 2019-2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

O contributo dos compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* para o número e valor de vendas totais apresenta diferenças significativas entre as diversas regiões, registando-se o maior peso no Algarve (25,3% e 37,8%) e o menor no Norte (2,4% e 3,1%).

Figura 10. Peso relativo das transações de alojamentos cujo comprador possui um domicílio fiscal fora do Território, em número e valor, por NUTS II, Acumulado 2019-2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



Anexo 1. Índice de Preços da Habitação (*) e número de transações de alojamentos

Total nacional, 4º trimestre de 2015 - 4º trimestre de 2021

Período	Índices			Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)			Transações (n.º)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
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	25 205	19 819	5 386
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	24 926	19 759	5 167
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	26 890	21 803	5 087
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	26 675	21 807	4 868
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	28 999	23 935	5 064
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	29 975	24 571	5 404
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	31 197	25 827	5 370
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	32 722	27 183	5 539
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	35 940	29 907	6 033
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	34 449	28 878	5 571
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	38 730	32 409	6 321
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	38 964	32 381	6 583
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	39 066	32 633	6 433
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	36 954	31 321	5 633
2T2019	140,65	145,19	127,88	2,6	2,2	4,2	9,5	9,2	10,4	9,1	9,5	7,6	36 681	31 116	5 565
3T2019	143,67	148,63	129,43	2,1	2,4	1,2	10,8	10,8	10,4	9,7	9,9	8,8	39 554	33 233	6 321
4T2019	146,07	151,48	130,27	1,7	1,9	0,6	10,4	10,9	8,3	10,0	10,2	8,8	41 676	34 951	6 725
1T2020	151,67	157,37	134,99	3,8	3,9	3,6	10,6	10,8	10,0	10,3	10,4	9,7	36 399	30 489	5 910
2T2020	154,34	160,28	136,94	1,8	1,8	1,4	9,7	10,4	7,1	10,4	10,7	8,9	26 379	21 355	5 024
3T2020	153,61	159,44	136,57	-0,5	-0,5	-0,3	6,9	7,3	5,5	9,4	9,8	7,7	35 596	28 767	6 829
4T2020	157,69	163,64	140,27	2,7	2,6	2,7	8,0	8,0	7,7	8,8	9,1	7,5	39 139	32 458	6 681
1T2021	161,70	168,40	142,35	2,5	2,9	1,5	6,6	7,0	5,5	7,8	8,1	6,4	34 614	28 704	5 910
2T2021	166,40	173,24	146,63	2,9	2,9	3,0	7,8	8,1	7,1	7,3	7,6	6,4	41 736	35 119	6 617
3T2021	171,30	177,71	152,50	2,9	2,6	4,0	11,5	11,5	11,7	8,5	8,7	8,0	43 447	36 092	7 355
4T2021	175,96	183,18	155,12	2,7	3,1	1,7	11,6	11,9	10,6	9,4	9,6	8,7	45 885	38 173	7 712

Nota: (*) índice base 100 = 2015. Ver notas técnicas para definição das taxas de variação do índice.

Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



Anexo 2. Valor (*) e número de transações de alojamentos familiares

Total nacional e por regiões, 4º trimestre 2015 - 4º trimestre de 2021

Período	PORTUGAL		Norte				Centro		Área Metropolitana de Lisboa	
	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				
4T2015	3 071 762	25 205	697 239	7 351	444 495	4 174	382 604	4 630	1 349 007	8 151
1T2016	3 001 077	24 926	696 618	7 328	444 792	4 168	354 092	4 229	1 321 003	8 533
2T2016	3 267 885	26 890	738 477	7 580	479 140	4 461	402 628	4 670	1 450 411	9 184
3T2016	3 173 236	26 675	757 252	7 952	476 650	4 460	393 483	4 836	1 413 768	8 805
4T2016	3 551 512	28 999	795 329	8 333	506 171	4 710	432 186	5 076	1 598 668	9 657
1T2017	3 800 102	29 975	883 458	8 716	581 210	5 168	453 144	5 241	1 730 750	10 090
2T2017	4 021 419	31 197	915 581	8 997	613 395	5 411	475 805	5 340	1 836 945	10 750
3T2017	4 258 992	32 722	1 006 657	9 788	659 671	5 603	535 866	5 989	1 906 726	10 771
4T2017	4 898 678	35 940	1 111 659	10 295	701 207	5 790	603 926	6 459	2 196 924	12 124
1T2018	4 755 125	34 449	1 139 059	9 982	757 956	5 865	552 719	5 966	2 155 713	11 867
2T2018	5 425 227	38 730	1 281 421	11 308	851 254	6 619	655 759	6 862	2 472 932	13 281
3T2018	5 512 302	38 964	1 316 688	11 574	863 338	6 585	663 300	7 072	2 538 294	13 313
4T2018	5 414 883	39 066	1 334 767	11 798	852 547	6 661	695 985	7 412	2 372 709	12 517
1T2019	5 261 090	36 954	1 234 131	10 487	828 137	6 123	634 533	6 877	2 373 597	12 631
2T2019	5 414 806	36 681	1 258 564	10 413	829 917	5 977	670 927	6 923	2 454 345	12 419
3T2019	5 800 028	39 554	1 365 258	11 433	886 422	6 457	764 888	7 811	2 578 065	12 819
4T2019	6 136 268	41 676	1 444 479	11 849	956 244	6 778	783 052	8 239	2 721 914	13 674
1T2020	5 785 538	36 399	1 372 712	10 347	934 823	6 171	681 927	6 723	2 624 921	12 287
2T2020	4 125 502	26 379	1 051 789	7 784	690 425	4 534	559 245	5 226	1 809 754	8 630
3T2020	5 427 603	35 596	1 354 648	10 669	848 134	5 634	772 951	7 707	2 221 756	10 527
4T2020	6 098 441	39 139	1 522 354	11 313	964 424	6 139	832 067	8 282	2 560 729	11 942
1T2021	5 595 240	34 614	1 410 222	10 127	936 545	5 826	731 655	6 991	2 420 153	11 018
2T2021	6 933 006	41 736	1 634 272	11 887	1 074 740	6 828	910 777	8 664	3 011 748	12 971
3T2021	7 345 978	43 447	1 758 824	12 527	1 122 062	6 881	971 245	8 951	3 070 490	13 073
4T2021	8 225 207	45 885	1 927 112	13 158	1 262 394	7 300	1 027 219	9 279	3 459 817	13 952

(continua)



Anexo 2. Valor (*) e número de transações de alojamentos familiares

Total nacional e por regiões, 4º trimestre 2015 - 4º trimestre de 2021

(continuação)

Período	PORTUGAL		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	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
4T2015	3 071 762	25 205	109 134	1 423	433 348	2 749	37 591	423	62 839	478
1T2016	3 001 077	24 926	102 476	1 369	407 173	2 581	32 783	364	86 933	523
2T2016	3 267 885	26 890	120 656	1 587	463 655	2 976	34 767	403	57 293	489
3T2016	3 173 236	26 675	111 433	1 457	393 631	2 666	39 424	461	64 244	499
4T2016	3 551 512	28 999	127 884	1 714	490 298	3 221	41 282	451	65 865	547
1T2017	3 800 102	29 975	140 039	1 724	465 015	3 071	45 833	517	81 864	616
2T2017	4 021 419	31 197	141 919	1 749	539 459	3 366	40 934	439	70 776	556
3T2017	4 258 992	32 722	156 540	1 883	522 682	3 130	40 069	489	90 452	673
4T2017	4 898 678	35 940	185 812	2 127	655 522	3 712	53 436	567	91 399	656
1T2018	4 755 125	34 449	156 406	1 938	614 718	3 591	47 585	482	88 925	623
2T2018	5 425 227	38 730	196 880	2 334	676 893	3 771	55 470	573	85 872	600
3T2018	5 512 302	38 964	221 102	2 408	609 153	3 309	54 434	567	109 331	722
4T2018	5 414 883	39 066	220 382	2 599	621 717	3 371	73 350	661	95 972	709
1T2019	5 261 090	36 954	195 766	2 262	669 517	3 438	61 573	575	91 973	684
2T2019	5 414 806	36 681	197 788	2 264	684 034	3 461	63 818	587	85 331	614
3T2019	5 800 028	39 554	242 412	2 781	678 547	3 274	69 958	709	100 901	727
4T2019	6 136 268	41 676	234 206	2 717	775 392	3 807	65 570	616	111 656	774
1T2020	5 785 538	36 399	214 573	2 300	696 205	3 322	76 583	668	118 617	752
2T2020	4 125 502	26 379	177 188	1 892	412 644	1 968	49 832	435	65 049	444
3T2020	5 427 603	35 596	254 581	2 605	651 496	2 807	61 424	555	110 747	726
4T2020	6 098 441	39 139	282 421	3 034	719 731	3 177	65 370	607	115 769	784
1T2021	5 595 240	34 614	243 206	2 457	610 304	2 757	57 361	510	122 338	754
2T2021	6 933 006	41 736	306 933	3 117	826 780	3 453	78 564	684	163 932	960
3T2021	7 345 978	43 447	319 299	3 253	997 596	4 040	85 609	726	142 917	877
4T2021	8 225 207	45 885	348 316	3 400	1 170 812	4 313	109 753	803	182 178	980

Nota: (*) Por razões de arredondamento dos valores os totais podem não corresponder exatamente à soma das parcelas.

Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



NOTA METODOLÓGICA

Novas séries do Índice de Preços da Habitação e do número e valor de transações

O presente destaque dá início à publicação de novas séries do Índice de Preços da Habitação (IPHab), do número e do valor das transações de habitações realizadas. A divulgação destas novas séries decorre da disponibilização de informação adicional mais detalhada ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

Esta informação possibilita, entre outros aspetos: i) conhecer o setor institucional dos intervenientes envolvidos nas transações, permitindo nomeadamente separar as aquisições feitas por pessoas singulares das feitas por pessoas coletivas; ii) identificar as aquisições por parte de adquirentes com domicílio fiscal fora de Portugal; iii) com o aumento do grau de detalhe, melhorar os procedimentos de validação e tratamento estatístico, nomeadamente no que se refere à identificação do universo de transações efetivamente efetuadas em cada momento.

Antes desta alteração os dados administrativos utilizados não permitiam distinguir as aquisições exclusivamente efetuadas pelas famílias que deveriam constituir a referência para o IPHab, nos termos da regulamentação europeia (Regulamentos (UE) n.º 2016/792 de 11 de maio de 2016 e n.º 2020/1148 de 31 de julho de 2020). Com a alteração, para o período posterior a 2019, o IPHab passa a estar integralmente em linha com essa regulamentação, i.e., sendo calculado exclusivamente a partir das aquisições por parte das Famílias.

Para além das mudanças no âmbito do universo considerado na compilação do IPHab com o acesso a nova informação, foram igualmente incorporadas alterações nos indicadores do número e do valor das transações. As alterações ocorridas sintetizam-se do seguinte modo:

1. No cálculo do IPHab:

- Consideração unicamente das transações de alojamentos que apresentem um comprador pertencente ao setor institucional das Famílias;
- Apenas são consideradas as transações de alojamentos com uma área bruta privativa igual ou superior a 20 m²;
- Exclusão de transações que abrangem imóveis em construção (com ou sem projeto aprovado);
- Exclusão de transações de imóveis que envolvam os mesmos intervenientes (comprador e vendedor em simultâneo, o mesmo comprador, ou o mesmo vendedor, estes dois últimos casos, sem que tenham ocorrido transações em momento intermédio) em momentos distintos do tempo. Efetivamente, com a nova informação foi possível identificar situações de registos redundantes de declarações de IMT, que foram corrigidas pela contabilização apenas da última declaração registada.



2. Nos indicadores do número e do valor das transações:

- São aplicadas as quatro alterações mencionadas no cálculo do índice;
- São excluídas as transações dos imóveis em que a sua afetação, obtida através do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), não corresponda a “habitação”;
- Passa a ser admitido somente o facto tributário “aquisição do direito de propriedade de bens imóveis”, sendo excluídas as declarações associadas a “contrato de troca ou permuta de bens imóveis”.

Os procedimentos agora adotados aproximam os universos utilizados no cálculo do índice e dos indicadores do número e do valor das transações, para além de permitirem uma maior uniformização entre as diferentes estatísticas produzidas pelo Instituto Nacional de Estatística (nomeadamente as Estatísticas de Preços de habitação ao nível local).

Com este destaque, para além das alterações metodológicas, pretende-se disponibilizar, desde que haja um número suficiente de observações, os indicadores seguintes:

- i) Índice de Preços da Habitação para o total Nacional e desagregado por categoria de alojamento, Novos e Existentes, com frequência trimestral;
- ii) Número de transações de alojamentos, para o total nacional e desagregado por NUTS II, por categoria de alojamento, setor institucional do comprador e domicílio fiscal do comprador, com frequência trimestral;
- iii) Valor das transações de alojamentos, para o total nacional e desagregado por NUTS II, por categoria de alojamento, setor institucional do comprador e domicílio fiscal do comprador, com frequência trimestral;
- iv) Número de transações de alojamentos, para o total nacional e desagregado por NUTS II, por categoria de alojamento, setor institucional do comprador e domicílio fiscal do comprador, com frequência anual;
- v) Valor das transações de alojamentos, para o total nacional e desagregado por NUTS II, por categoria de alojamento, setor institucional do comprador e domicílio fiscal do comprador, com frequência anual;

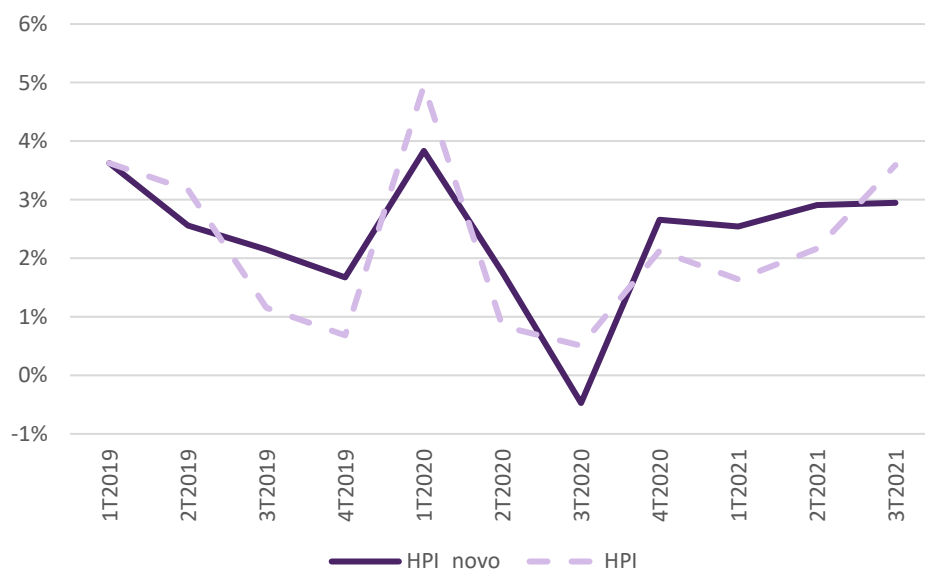
Adicionalmente, tentar-se-á passar a divulgar, pelo menos com frequência anual, um índice de preços baseado na totalidade das transações de alojamentos, i.e., independentemente do setor institucional dos adquirentes.



Revisão do Índice de Preços da Habitação

Como referido, a disponibilização de informação adicional por parte da AT permitiu apurar um novo índice, para o período 2T2019-3T2021, exclusivamente considerando as compras efetuadas pelas famílias. A ligação com a série anterior é facilitada pela característica de o IPHAB ser um índice encadeado, isto é, trata-se de um índice que resulta da integração das sucessivas variações em cadeia trimestral. Esta ligação parece aliás natural tendo em conta que a magnitude das diferenças entre as variações da série antiga e as da nova série não são qualitativamente muito relevantes no período comum, como se pode ver na figura em baixo.

Figura 11. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação trimestral, 1T2019-3T2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

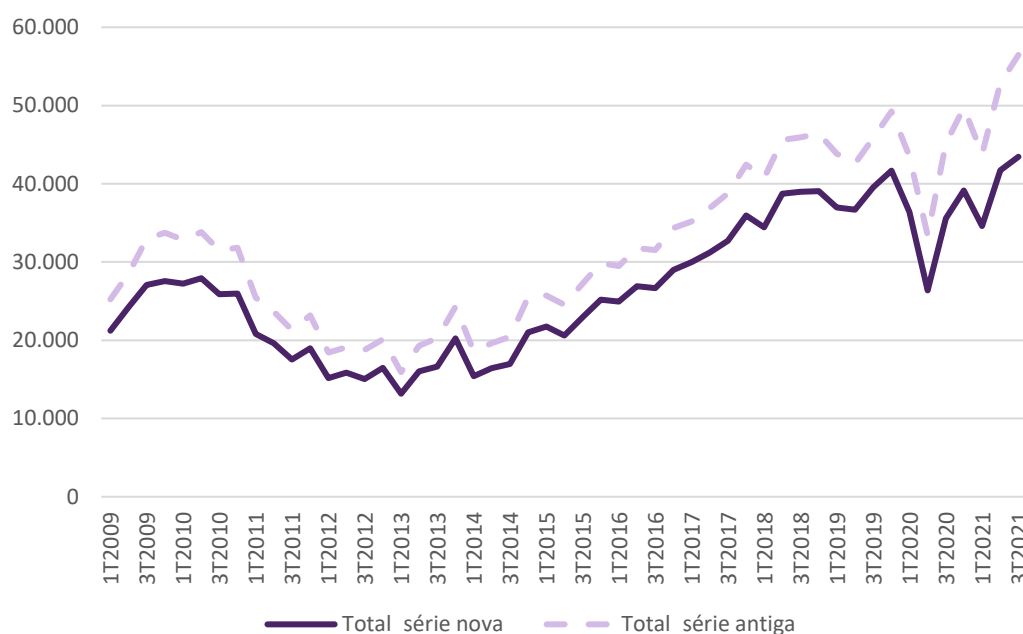


Revisão dos indicadores de número e valor das transações

Em conjunto com a disponibilização de novas variáveis de desagregação relativamente aos indicadores de número e valor das transações de alojamentos, com o presente destaque são disponibilizadas séries atualizadas para o total das transações em consequência do acesso à nova e mais completa informação administrativa, relativa ao período de 2019 em diante.

Tal como referido anteriormente, o acesso a nova informação administrativa permitiu restringir o âmbito das declarações de liquidação do IMT consideradas no cálculo dos indicadores do número e do valor das transações, o que se traduziu na revisão em baixa dos dois indicadores. Como é possível observar na figura abaixo, a linha Total_série nova tem o mesmo comportamento da linha Total_série antiga. Continua a verificar-se, após o início da série em 2009, uma redução do número de transações a partir da segunda metade de 2010 tendo culminado com o montante mais reduzido de vendas de habitações no 1º trimestre de 2013, no seguimento da crise financeira. Desde então tem-se observado uma dinâmica de crescimento das transações, com desaceleração em 2019, e redução em 2020 no seguimento dos constrangimentos determinados pela pandemia COVID-19.

Figura 12. Indicador do número de transações de alojamentos, Total nacional, 1T2009-3T2021

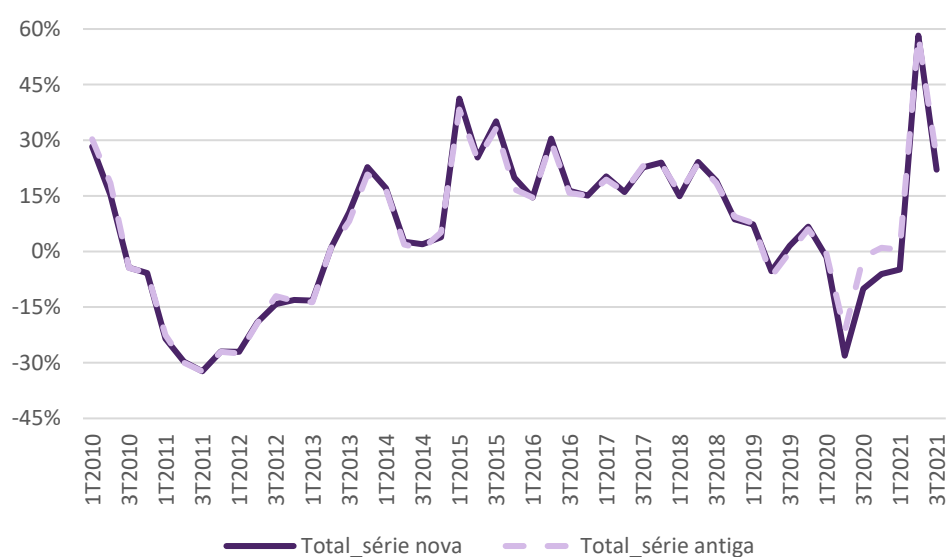


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



Relativamente ao período com informação administrativa mais completa, de 2019 em diante, é possível verificar que no período entre o 2º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2021, a série agora revista evidencia uma redução mais pronunciada do número de transações do que os resultados inicialmente apurados.

Figura 13. Taxa de variação homóloga do indicador do número de transações de alojamentos, Total nacional, 1T2010 a 3T2021



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



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 pelo setor institucional das Famílias 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 2021, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 74% e 26% do IPHab, respetivamente.

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

Taxa de variação trimestral

Taxa que compara o nível da variável entre dois trimestres consecutivos. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável, o cálculo desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.

Taxa de variação homóloga

Taxa que compara o nível do índice/variável entre o trimestre corrente e o mesmo trimestre do ano anterior. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num (ou em ambos) dos 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.

Domicílio fiscal

- a) Local da residência habitual, para as pessoas singulares;
- b) Local da sede ou direção efetiva ou, na falta destas, local do seu estabelecimento estável em Portugal para as pessoas coletivas.

Famílias

Setor institucional que agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos na sua função de consumidores e empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase sociedades. Incluem-se também os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.

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. Para alguns níveis de desagregação, está também disponível a partição entre compras por famílias e restantes setores institucionais, bem como por local de domicílio fiscal do adquirente.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DESTAQUE

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. Para alguns níveis de desagregação, está também disponível a partição entre compras por famílias e restantes setores institucionais, bem como por local de domicílio fiscal do adquirente.

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 será disponibilizado no sítio do Instituto Nacional de Estatística.

Data do próximo destaque - 23 de junho de 2022
