



26 de maio de 2022

ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS  
2021

## PREÇOS DOS IMÓVEIS COMERCIAIS AUMENTARAM 5,1% EM 2021

Em 2021, o Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCoM) aumentou 5,1%, mais 2,3 pontos percentuais (p.p.) que a taxa observada em 2020. Este foi o aumento de preços mais elevado desde 2010. À semelhança do que tem vindo a registar-se desde 2016, o crescimento dos preços das propriedades comerciais foi menos intenso que o observado nas habitações (9,4%).

### 1. Nota Introdutória

O presente destaque, disponibiliza informação referente a 2021, procede ainda à revisão da informação publicada do Índice de Preços das Propriedades Comerciais relativa aos anos de 2019 e 2020. A revisão decorre da disponibilização ao INE de informação adicional mais detalhada pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), permitindo melhorar os procedimentos de validação e de tratamento estatístico.

No final deste destaque, na secção de notas metodológicas, são apresentadas as alterações introduzidas bem como os impactos observados no índice.



## 2. Índice de Preços das Propriedades Comerciais 100=2015

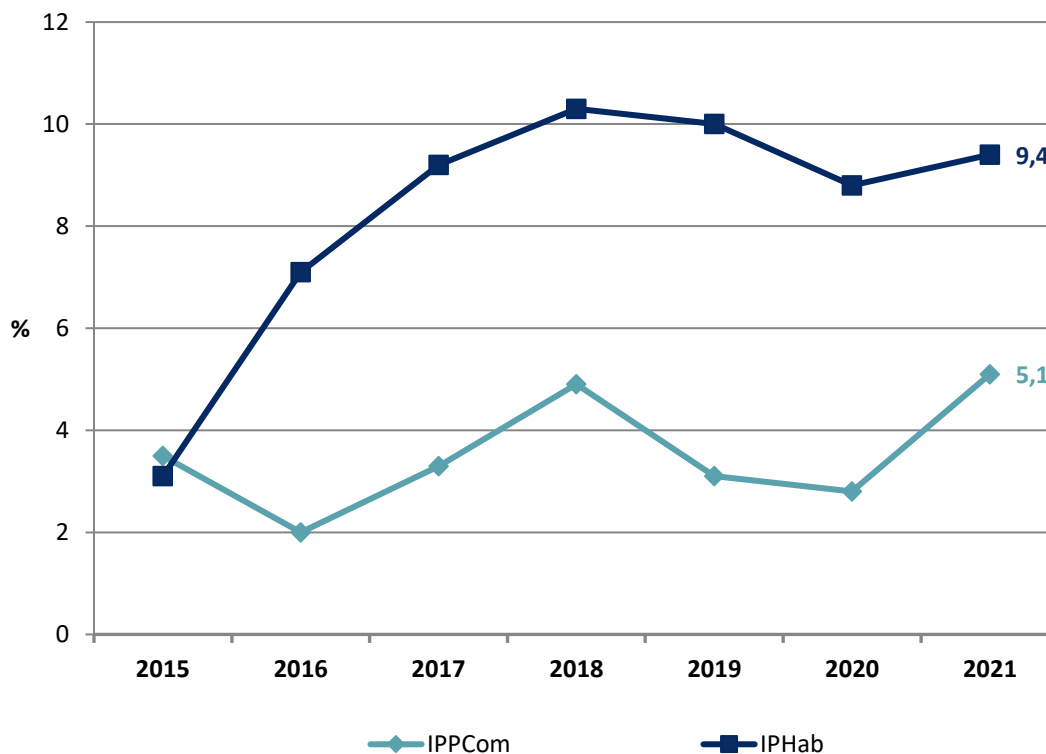
Em 2021, as propriedades comerciais, à semelhança das habitações, continuaram a evidenciar um crescimento dos preços de transação. No último ano, o IPPCom aumentou 5,1%, o que representa um acréscimo de 2,3 p.p. relativamente à taxa observada em 2020. Trata-se da taxa de variação mais elevada registada desde 2010, tendo interrompido um período de dois anos consecutivos de desaceleração dos preços.

O mercado dos imóveis residenciais, cujo comportamento é refletido pelo Índice de Preços da Habitação (IPHab), apresentou um crescimento dos preços de 9,4%, acima do registado pelo IPPCom. Em 2021, as taxas de crescimento dos dois indicadores registaram o menor diferencial desde 2015, 4,3 p.p., menos 1,7 p.p. face a 2020.

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação anuais dos últimos sete anos do IPPCom e IPHab.

Figura 1. Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) e Índice de Preços da Habitação (IPHab),

Taxa de variação anual, 2015-2021



Fonte: INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais e Índice de Preços da Habitação.



Anexo. Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCoM) e Índice de Preços da Habitação (IPHab), Total nacional, 2009-2021

Ano	Índices (*)		Taxa de variação anual (%)	
	IPPCoM	IPHab	IPPCoM	IPHab
2009	112,33	106,54	-	-
2010	110,05	107,36	-2,0	0,8
2011	105,52	102,09	-4,1	-4,9
2012	96,43	94,87	-8,6	-7,1
2013	93,15	93,09	-3,4	-1,9
2014	96,59	97,04	3,7	4,2
2015	100,00	100,00	3,5	3,1
2016	101,98	107,12	2,0	7,1
2017	105,38	117,02	3,3	9,2
2018	110,52	129,03	4,9	10,3
2019	113,94	141,88	3,1	10,0
2020	117,16	154,33	2,8	8,8
2021	123,17	168,84	5,1	9,4

**Nota:** (\*) índice base 100 = 2015. Ver notas técnicas para definição da taxa de variação do índice.

**Fonte:** INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais e Índice de Preços da Habitação.

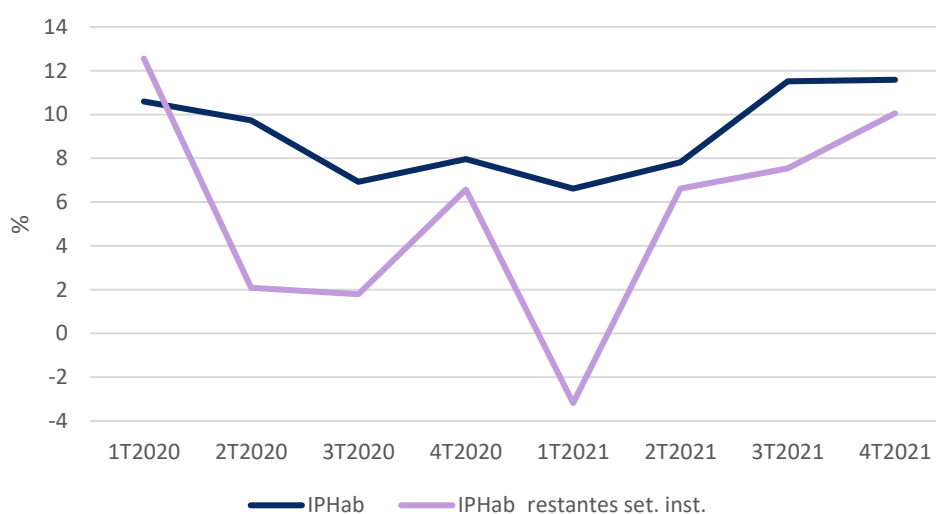


## CAIXA: Aquisição de Habitação pelos Restantes Setores Institucionais (que não as Famílias)

Em março de 2022, o INE iniciou a publicação de uma nova série do IPHab em consequência do acesso a informação adicional mais detalhada que lhe foi disponibilizada pela Autoridade Tributária e Aduaneira. Passou a ser possível, entre outros aspetos, 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). A alteração do âmbito do IPHab, agora circunscrito às aquisições de habitação pelas Famílias, levou a que deixassem de estar cobertas pelo índice as aquisições de habitação realizadas pelos demais setores institucionais. No entanto, as transações efetuadas por outros setores institucionais, predominantemente empresas, têm algum significado no mercado. Efetivamente, em 2021, as aquisições de habitação por parte de outros setores excluindo Famílias totalizaram quase 24 mil transações, correspondentes a pouco mais de 4 mil milhões de euros (cerca de 14% do total das habitações transacionadas em número e em valor).

Na figura 2 é apresentada a taxa de variação homóloga de um índice de preços, calculado com base em metodologia idêntica à utilizada no IPHab, tendo como referência apenas a aquisição de habitação pelos restantes setores institucionais. No período em análise, regra geral, o crescimento dos preços das habitações adquiridas pelos restantes setores institucionais foi inferior ao apurado para o IPHab, aproximando-se assim da dinâmica do IPPCom. As diferenças mais relevantes verificaram-se nos 2º e 3º trimestres de 2020 e no 1º trimestre de 2021, período em que a pandemia COVID-19 condicionou fortemente a atividade do mercado imobiliário.

Figura 2. IPHab e Preços das habitações adquiridas pelos restantes setores institucionais, Taxa de variação homóloga, 1T2020 – 4T2021



Fonte: INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais e Índice de Preços da Habitação.



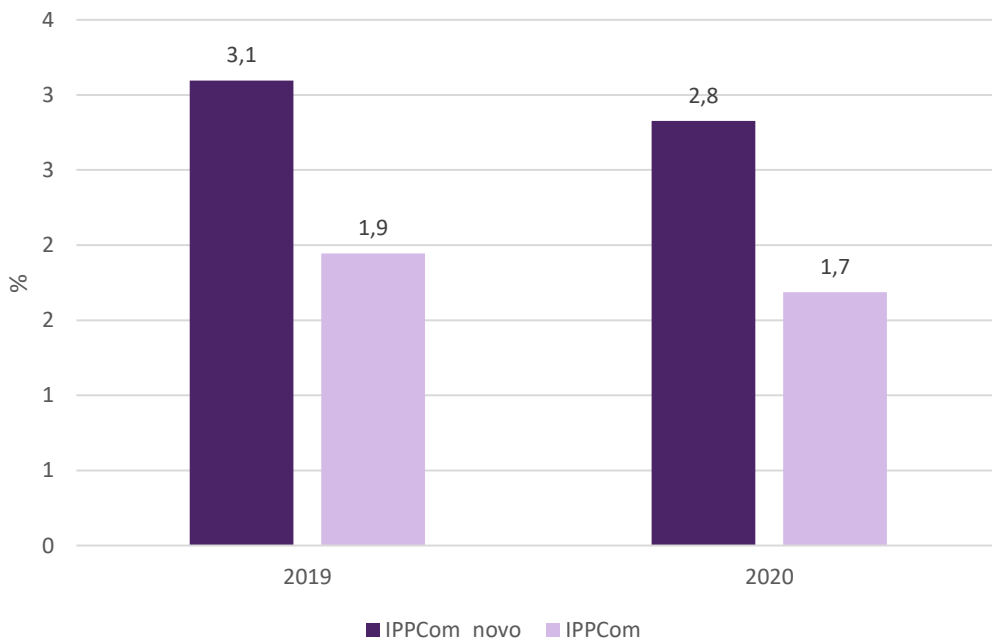
## NOTA METODOLÓGICA

### Nova série do Índice de Preços das Propriedades Comerciais

Em consequência de informação adicional mais detalhada disponibilizado ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) foram revistos os valores do Índice de Preços das Propriedades Comerciais referentes a 2019 e 2020. Esta informação possibilitou melhorar os procedimentos de validação e tratamento estatístico, nomeadamente no que se refere à identificação do universo de transações efetivamente efetuadas em cada momento eliminando registos redundantes.

Estas alterações vieram a mostrar agora aumentos superiores aos que eram indicados pelo índice anterior como se pode observar na figura em baixo.

Figura 3. Índice de Preços das Propriedades Comerciais, Taxa de variação anual, 2019-2020



Fonte: INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais.



## Índice de Preços das Propriedades Comerciais

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional.

À semelhança do Índice de Preços da habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde Julho de 2014, a compilação do IPPCom utiliza informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela AT com base num Protocolo de Colaboração celebrado entre estas duas instituições. O INE agradece a colaboração da AT nesta área.

A metodologia de cálculo do IPPCom baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de “preços hedónicos”. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

O IPPCom é um índice encadeado com base 100 = 2015. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do índice permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações das propriedades comerciais realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

## SIGLAS E DESIGNAÇÕES

### Taxa de variação anual

Taxa que traduz a variação entre dois valores anuais (ano t e ano t-1) relativos a uma determinada variável.

### 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.

### Prédios comerciais

Prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

### Informação adicional

O documento metodológico do IPPCom encontra-se disponível no sítio do [Instituto Nacional de Estatística](https://inec.pt).

---

Data do próximo destaque - 26 de maio de 2023

---