



25 de maio de 2023

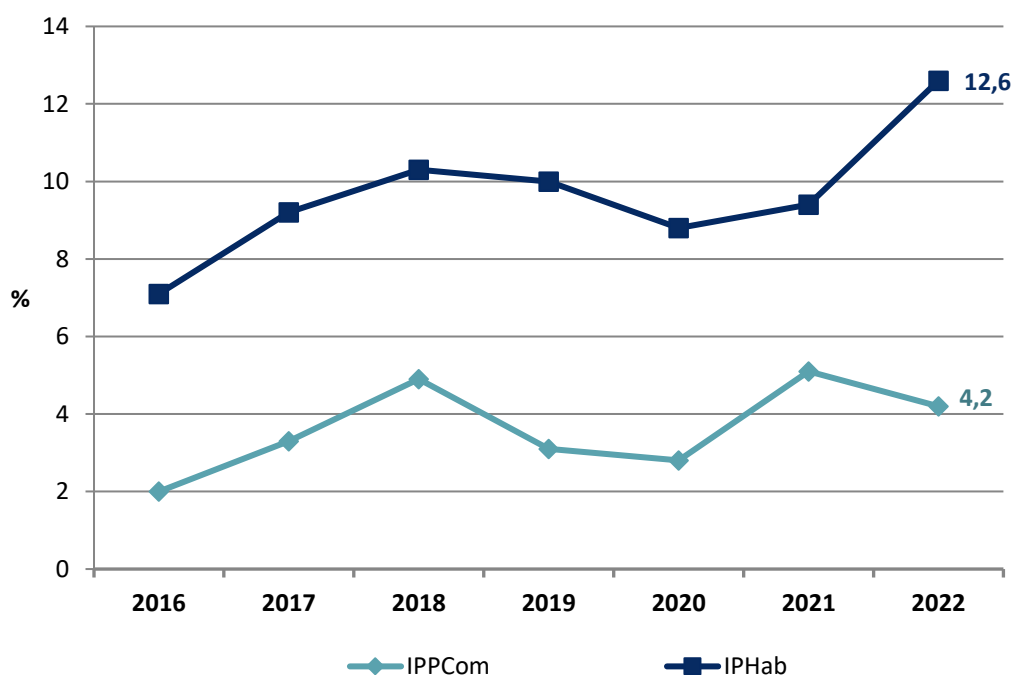
ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS
2022

PREÇOS DOS IMÓVEIS COMERCIAIS AUMENTARAM 4,2% EM 2022

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCo) aumentou 4,2% em 2022, menos 0,9 pontos percentuais (p.p.) que em 2021. Tal como tem vindo a suceder desde 2016, os preços dos imóveis comerciais cresceram a um ritmo inferior ao observado no mercado habitacional (12,6% em 2022).

Em 2022, os preços das propriedades comerciais mantiveram a trajetória de crescimento iniciada em 2014. No último ano, o IPPCo registou uma taxa de variação anual de 4,2%, 0,9 p.p. abaixo do crescimento observado em 2021. No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação anuais dos últimos sete anos do IPPCo, bem como do Índice de Preços da Habitação (IPHab).

Figura 1. Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCo) e Índice de Preços da Habitação (IPHab),
Taxa de variação anual, 2016-2022



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

ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS – 2022



O mercado habitacional, descrito pela evolução do IPHab, registou um aumento dos preços superior ao das propriedades comerciais à semelhança do que tem vindo a suceder nos últimos anos. Em 2022, o IPHab aumentou 12,6%, 8,4 p.p. acima da taxa de variação do IPPCom. A aceleração observada nos preços dos imóveis residenciais no último ano (+3,2 p.p.), associada à redução do ritmo de crescimento dos preços do mercado das propriedades comerciais (-0,9 p.p.) traduziu-se num incremento significativo do diferencial entre as taxas de crescimento dos dois indicadores, que passou de 4,3 p.p. em 2021 para 8,4 p.p. em 2022.

Refira-se que no final deste destaque é ainda apresentada uma caixa com uma análise das aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais (que não as Famílias), que não integram o cálculo do IPHab.



Anexo. Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCoM) e Índice de Preços da Habitação (IPHab), Total nacional, 2009-2022

| 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 |
| 2022 | 128,40 | 190,17 | 4,2 | 12,6 |

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.

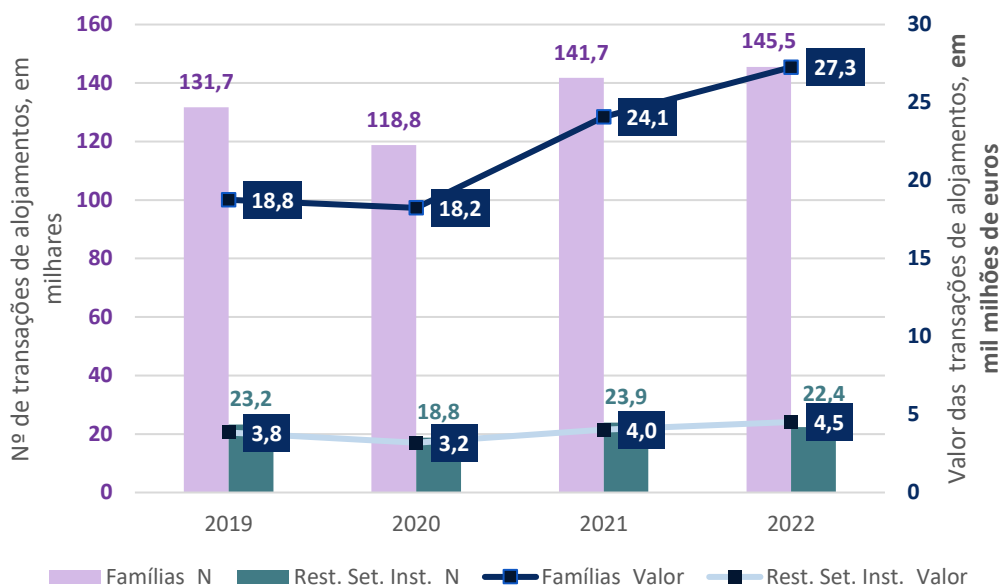


CAIXA: Aquisição de Habitação pelos Restantes Setores Institucionais (que não as Famílias)

Na sequência da publicação, em 2022, da nova série do IPHab¹ e da respetiva alteração de âmbito, agora circunscrito às aquisições de habitação pelas Famílias, as aquisições de habitação realizadas pelos demais setores institucionais deixaram de estar incluídas no índice². Dada a importância não negligenciável das transações de alojamentos efetuadas por outros setores institucionais, predominantemente empresas, apresenta-se, de seguida, a quantificação deste universo. Para além disso, é ainda disponibilizada a taxa de variação homóloga de um índice de preços para as aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais, calculado com uma metodologia idêntica à utilizada no IPHab.

Em 2022, do total de 167 900 transações de alojamentos, 22 385 corresponderam a aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais, sendo que as Famílias adquiriram 145 515 unidades. Estes registos corresponderam, no caso das aquisições das Famílias, a um aumento de 2,7% relativamente a 2021 e a uma redução de 6,5% nas compras realizadas pelos Restantes Setores Institucionais. Em valor, as vendas de alojamentos a outros compradores que não as Famílias totalizaram 4,5 mil milhões de euros, representando 14,2% do total e um aumento de 12,4% face ao ano anterior. No ano de referência, o valor das vendas de habitações às Famílias fixou-se em 27,3 mil milhões de euros, mais 13,2% que em 2021.

Figura 2. Número e valor das aquisições de alojamentos por Setor Institucional, 2019 – 2022



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

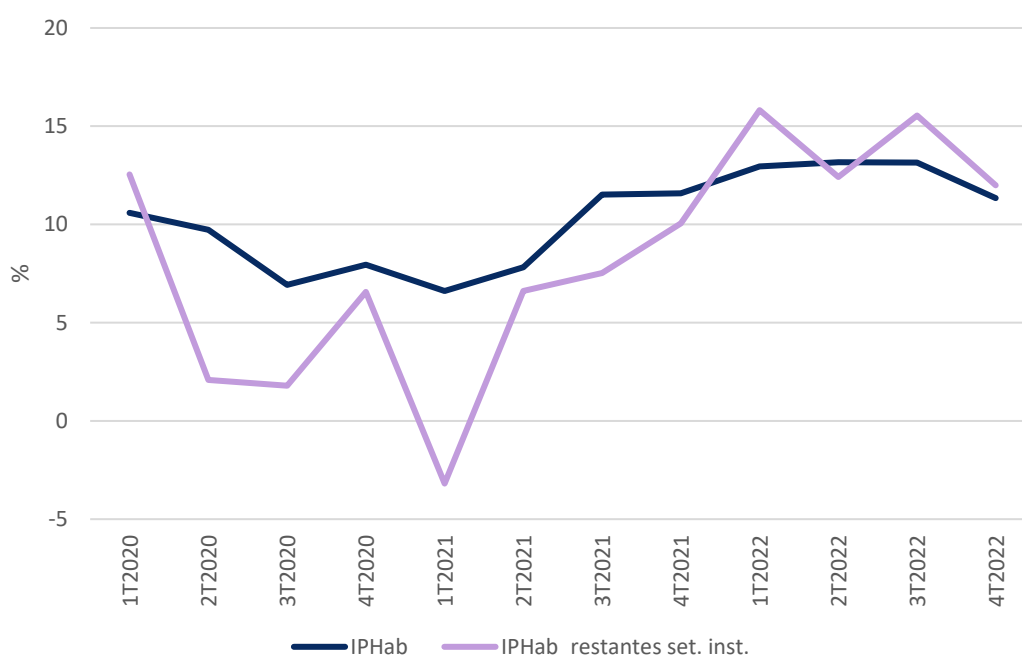
¹ Para mais informações relativamente à revisão de série do IPHab consulte o destaque relativo ao 4º trimestre de 2021 disponível no sítio do [Instituto Nacional de Estatística](https://inec.pt).

² Inclui os setores das Sociedades Financeiras, Sociedades não Financeiras, Administrações Públicas, Instituições Sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias e Resto do Mundo.



Em 2022, com exceção do 2º trimestre, o crescimento homólogo dos preços das habitações adquiridas pelos Restantes Setores Institucionais³ foi mais intenso do que o apurado para o IPHab. No 1º e 3º trimestres, a diferença nas taxas de variação entre os dois indicadores foi superior a 2,0 p.p., tendo baixado para 0,7 p.p., no último trimestre do ano.

Figura 3. IPHab e Preços das habitações adquiridas pelos restantes setores institucionais, Taxa de variação homóloga, 1T2020 – 4T2022



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

³ O índice de preços das habitações adquiridas pelos Restantes Setores Institucionais foi calculado a partir de uma metodologia idêntica à utilizada no Índice de Preços da Habitação a qual pode ser consultada no sítio do [Instituto Nacional de Estatística](https://ine.pt).



NOTA METODOLÓGICA

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://ine.pt).

Data do próximo destaque - 24 de maio de 2024
