



22 de junho de 2023

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

1º trimestre de 2023

## PREÇOS DA HABITAÇÃO DESACELERAM PARA 8,7%

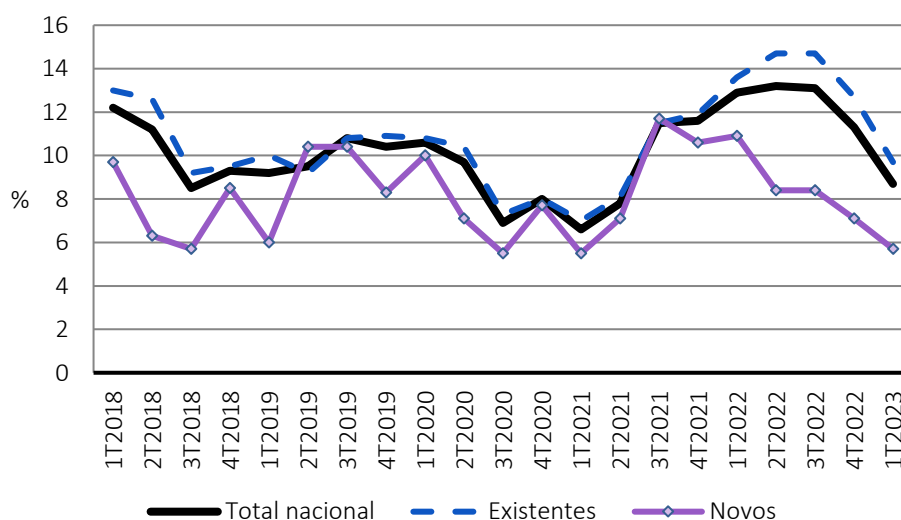
No 1º trimestre de 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 8,7% em termos homólogos, 2,6 pontos percentuais (p.p.) abaixo do observado no trimestre anterior. Neste período, as habitações existentes registaram uma taxa de variação dos preços de 9,7%, superior à das habitações novas (5,7%).

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 1,3% (1,1% no trimestre precedente). A categoria das habitações existentes registou um crescimento dos preços superior ao das habitações novas, 1,6% e 0,5%, respetivamente.

Entre janeiro e março de 2023, transacionaram-se 34 493 habitações correspondendo a uma redução homóloga de 20,8% (variação de -16,0% no trimestre anterior) e a uma redução em cadeia de 10,5%. No trimestre de referência, o valor das habitações transacionadas totalizou 6,9 mil milhões de euros, menos 15,2% face a idêntico período de 2022.

No 1º trimestre de 2023, as aquisições de habitação pelo setor institucional das Famílias corresponderam a 29 280 unidades (84,9% do total), as quais perfizeram um total de 5,8 mil milhões de euros (83,9% do total). Neste período, 7,2% dos alojamentos transacionados (2 492 unidades) foram adquiridos por compradores com um domicílio fiscal fora do Território Nacional, percentagem que sobe para 12,7% se for considerado o valor transacionado.

Figura 1. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2018-1T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO – 1º trimestre de 2023



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

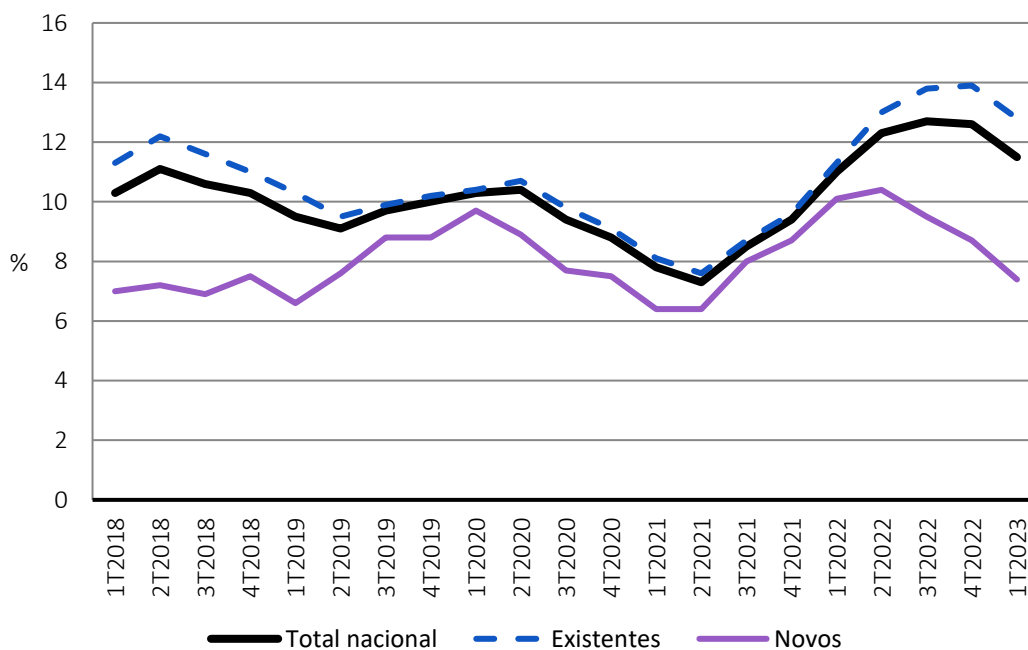
No 1º trimestre de 2023, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 8,7%, menos 2,6 p.p. relativamente ao trimestre anterior, tratando-se do aumento homólogo de preços menos expressivo desde o 2º trimestre de 2021. Nos primeiros três meses de 2023, os preços das habitações existentes cresceram de forma mais pronunciada comparativamente com as habitações novas, 9,7% e 5,7%, respetivamente.

Entre o 4º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023, o IPHab cresceu 1,3% (1,1% no 4º trimestre de 2022 e 3,8% no 1º trimestre de 2022). No período em análise, os preços das habitações existentes aumentaram 1,6%, 1,1 p.p. acima da taxa de variação apurada para as habitações novas (0,5%).

A taxa de variação média anual do IPHab foi 11,5% no 1º trimestre de 2023, traduzindo-se num decréscimo de 1,1 p.p. face ao trimestre anterior. Por categoria, o crescimento dos preços das habitações existentes (12,8%) foi mais intenso que o observado nas habitações novas (7,4%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre os primeiros trimestres de 2018 e de 2023.

Figura 2. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação média, 1T2018-1T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



## 2. Número e valor das transações de alojamentos

### 2.1. Comportamento global

Entre janeiro e março de 2023 foram transacionadas 34 493 habitações, menos 20,8% que em idêntico período de 2022. Pelo terceiro trimestre consecutivo observou-se uma taxa de variação homóloga de sinal negativo no número de transações, evidenciando-se ainda o facto da mesma apresentar uma amplitude crescente (-2,8%, -16,0% e -20,8%, entre o 3º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023). Do total das transações, 6 970 respeitaram a habitações novas, traduzindo-se numa redução de 8,3% relativamente ao 1º trimestre de 2022. As vendas de habitações existentes representaram a maioria das transações (79,8% do total), tendo atingido 27 523 unidades, valor inferior em 23,4% face ao registo do mesmo período de 2022.

O número de transações diminuiu 10,5% entre o 4º trimestre de 2022 e o 1º trimestre de 2023 (-8,8%, no trimestre anterior), verificando-se uma redução do número de transações de habitações existentes de 13,0%, sendo que na categoria das habitações novas observou-se uma taxa de variação de 1,4%.

No 1º trimestre de 2023, o valor das habitações transacionadas fixou-se em 6,9 mil milhões de euros, menos 15,2% por comparação com o mesmo período de 2022. No trimestre de referência, observou-se uma taxa de variação homóloga de -18,2% no valor das transações das habitações existentes, para 5,0 mil milhões de euros e uma redução de 5,7% no valor das habitações novas, para 1,9 mil milhões de euros.

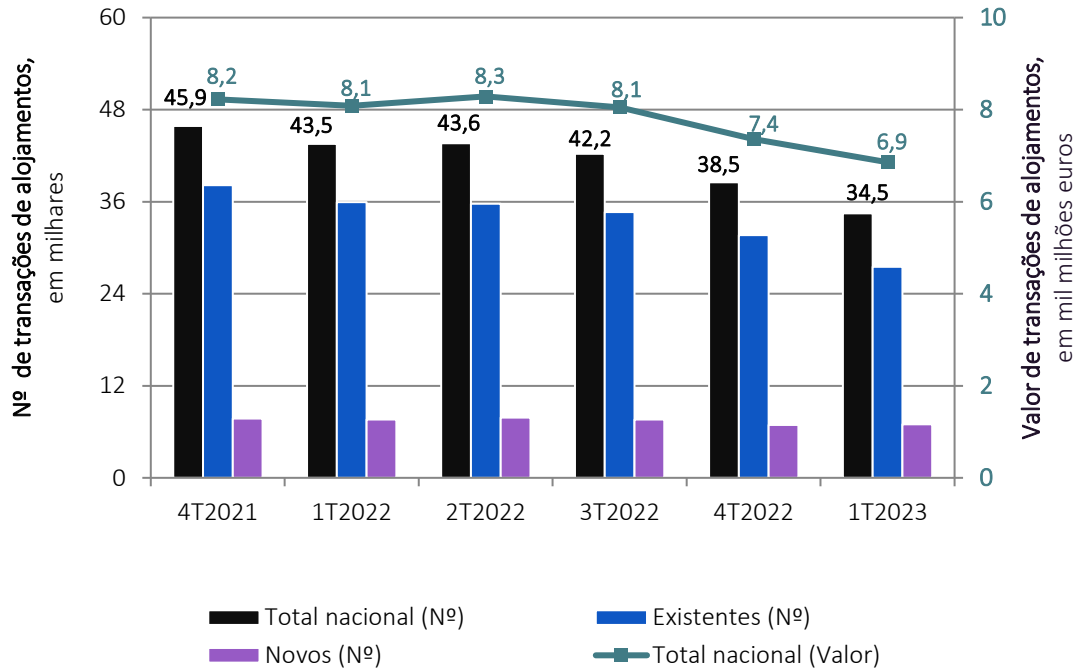
O valor das transações de alojamentos decresceu 6,9% no 1º trimestre de 2023 face ao trimestre imediatamente anterior (-8,6% no 4º trimestre de 2022). Por categoria, observou-se um aumento de 6,1% no valor das transações das habitações novas e uma taxa de variação de -10,9% no indicador relativo às habitações existentes.

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



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

4T2021-1T2023



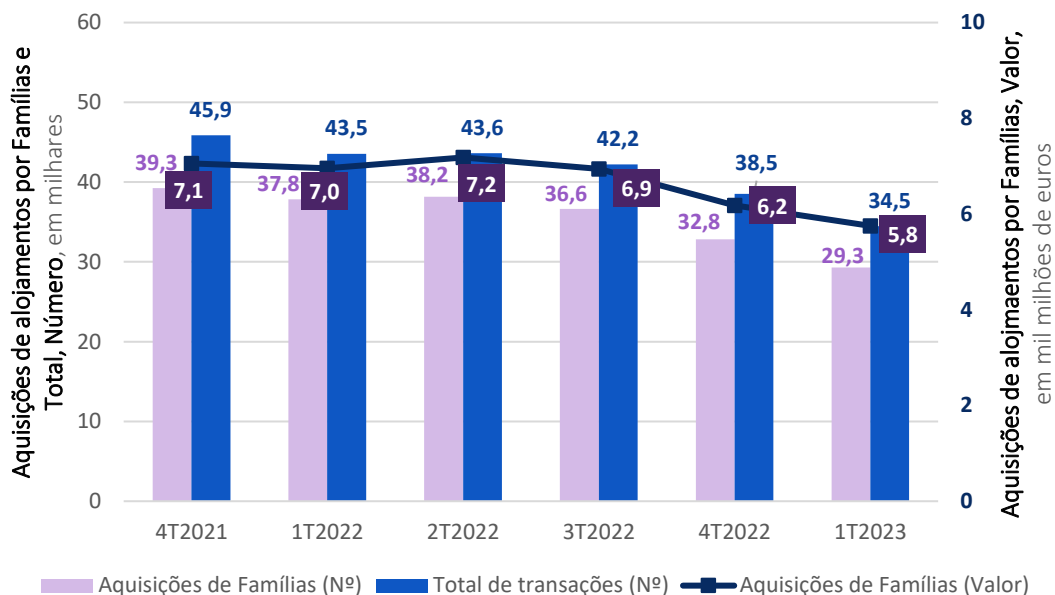
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 1º trimestre de 2023, o setor institucional das Famílias adquiriu 29 280 habitações, 84,9% do total, a percentagem mais baixa desde o 2º trimestre de 2021. O registo apurado representa uma redução do número de transações de 22,6%, em termos homólogos, e uma taxa de variação de -10,9% relativamente ao trimestre anterior. O valor das habitações adquiridas por Famílias decresceu 17,3% em termos homólogos para 5,8 mil milhões de euros, 83,9% do total, sendo que, em relação ao trimestre anterior, a redução foi 6,9%, aproximadamente metade da amplitude observada no trimestre precedente (-11,0%).



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

4T2021 – 1T2023



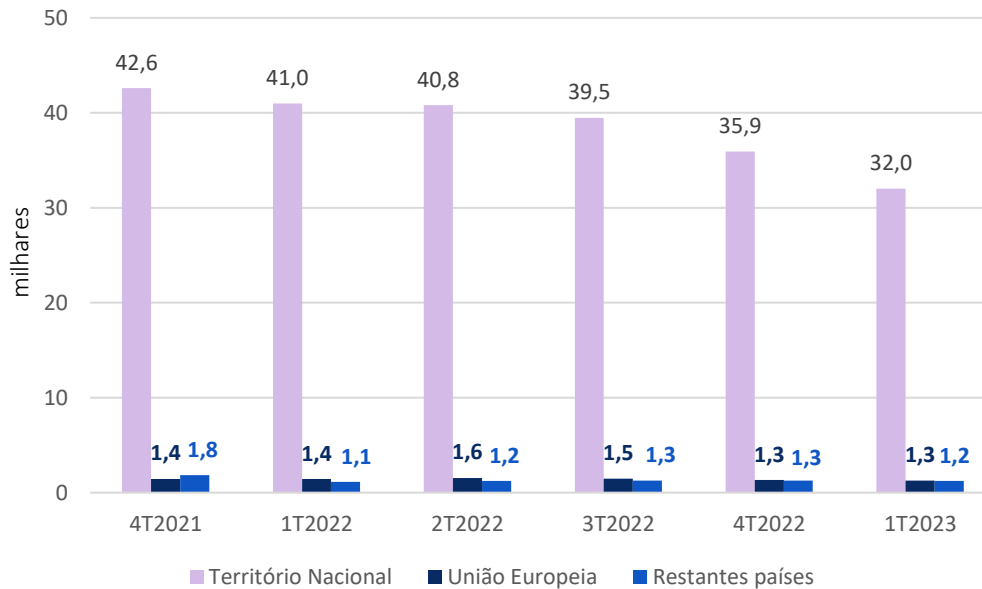
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Nos primeiros três meses de 2023, as aquisições de habitação por compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* diminuíram 21,9% em termos homólogos, para um total de 32 001 unidades. Este registo representa 92,8% do número total de transações<sup>1</sup>, o peso relativo mais baixo da série iniciada no 1º trimestre de 2019. No trimestre de referência, as transações de compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, fixaram-se em 2 492 alojamentos, representando uma redução de 2,5% face a idêntico período de 2022. De entre as transações relativas a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, a categoria *União Europeia*, com um total de 1 269 transações, registou uma taxa de variação homóloga de -11,6%, sendo que a categoria de domicílio fiscal *Restantes Países* aumentou o número de transações em 9,1%, para 1 223 unidades.

<sup>1</sup> Esta percentagem (92,8%) foi observada igualmente no 4º trimestre de 2021.



Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 4T2021-1T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

### 3.2. Análise regional

No 1º trimestre de 2023, foram transacionadas 9 924 habitações na região Norte, 28,8% do total, mais 0,4 p.p. relativamente a período idêntico do ano anterior. Na Área Metropolitana de Lisboa, registaram-se 9 761 transações, o que, excetuando o 2º trimestre de 2020, sob influência da pandemia COVID-19, constitui o número mais baixo de vendas nesta região desde o 4º trimestre de 2016. O peso relativo das transações de alojamentos na Área Metropolitana de Lisboa registou uma redução de 2,6 p.p. fixando-se em 28,3%. Para além do Norte, o Centro, com um total de 7 654 transações, foi outra das regiões a apresentar um acréscimo homólogo no respetivo peso relativo, +2,2 p.p., representando 22,2% do universo de transações. No Algarve, as transações de habitações totalizaram 3 080 unidades, ou seja, 8,9% do total, menos 0,6 p.p. que em idêntico período de 2022. O Alentejo e a Região Autónoma da Madeira, com respetivamente, 2 577 e 898 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. Na Região Autónoma dos Açores contabilizaram-se 599 transações traduzindo-se numa quota regional de 1,7%, sem alteração face à percentagem de 2022.

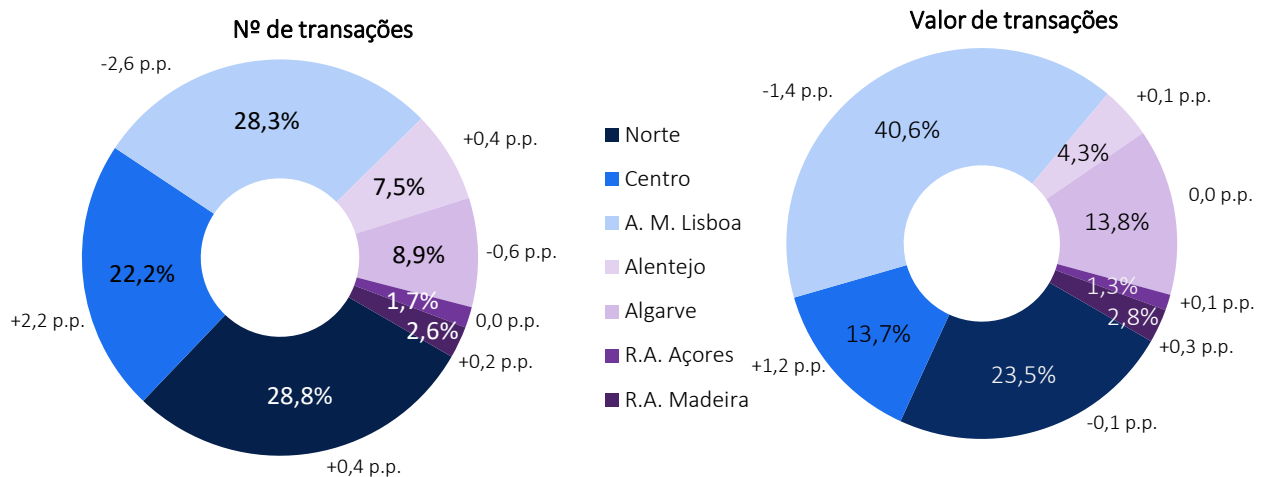
Entre janeiro e março de 2023, a Área Metropolitana de Lisboa concentrou 40,6% do valor total das habitações transacionadas, seguindo-se o Norte com 23,5%. Em ambos os casos, o valor das transações (aproximadamente 2,8 e 1,6 mil milhões de euros, respetivamente) foram os mais baixos dos últimos dois anos, repercutindo-se em reduções homólogas das respetivas quotas relativas (-1,4 p.p. na Área Metropolitana de Lisboa e -0,1 p.p. no Norte). O valor das transações dos alojamentos localizados no Algarve fixou-se em 947 milhões de euros, correspondendo a uma quota relativa de 13,8%. No Centro, as transações de alojamentos totalizaram 938 milhões de euros, 13,7% do total, 1,2 p.p. acima do peso relativo observado em período idêntico de 2022. No



Alentejo, as habitações transacionadas totalizaram 294 milhões de euros, representando 4,3% do total, um acréscimo de 0,1 p.p. no respetivo peso relativo. Na Região Autónoma dos Açores e na Região Autónoma da Madeira, as transações de alojamentos ascenderam a 87 milhões de euros e 195 milhões de euros, pela mesma ordem. Os valores das transações nestas duas regiões representaram 1,3% e 2,8% do total, respetivamente, sendo que em ambos os casos, observaram-se incrementos nos respetivos pesos relativos, 0,1 p.p., no primeiro caso e 0,3 p.p., no segundo.

No gráfico 4 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das transações por regiões do país no 1º trimestre de 2023.

Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 1º trimestre 2023  
(diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)

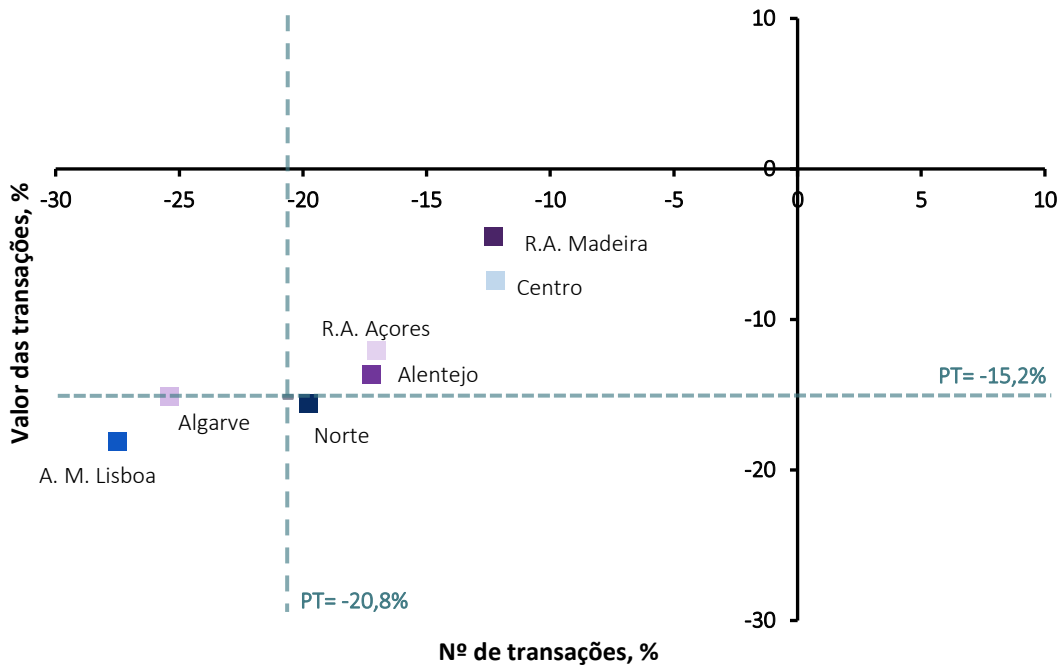


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

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, 1º trimestre 2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 1º trimestre de 2023, todas as regiões registaram uma redução homóloga no número e no valor das transações de alojamentos. No caso da Área Metropolitana de Lisboa e do Algarve, observaram-se taxas de variação de -27,5% e -25,4%, respetivamente, no número e de -18,1% e -15,1%, pela mesma ordem, em ambos os casos, acima do registo médio nacional. No Norte, o número de transações reduziu-se em 19,8%, sendo que, em valor a redução foi 15,6%.

O Centro e a Região Autónoma da Madeira apresentaram reduções do número das transações de 12,2% e 12,3%, respetivamente, enquanto no Alentejo e na Região Autónoma dos Açores a amplitude da taxa de variação fixou-se em torno dos -17,0%. Em valor, as taxas de variação homólogas nas regiões anteriormente mencionadas foram -7,4%, -4,5%, -13,7% e -12,1%, pela mesma ordem.





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

### Total nacional, 1º trimestre de 2017 - 1º trimestre de 2023

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
<b>1T2017</b>	<b>111,89</b>	114,34	105,58	<b>2,1</b>	2,5	0,8	<b>7,9</b>	9,2	4,2	<b>7,4</b>	9,0	3,2	<b>29 975</b>	24 571	5 404
<b>2T2017</b>	<b>115,51</b>	118,03	109,02	<b>3,2</b>	3,2	3,3	<b>8,0</b>	8,9	5,4	<b>7,8</b>	9,1	4,2	<b>31 197</b>	25 827	5 370
<b>3T2017</b>	<b>119,60</b>	122,82	110,92	<b>3,5</b>	4,1	1,7	<b>10,4</b>	11,5	6,9	<b>8,5</b>	9,7	5,0	<b>32 722</b>	27 183	5 539
<b>4T2017</b>	<b>121,06</b>	124,72	110,96	<b>1,2</b>	1,5	0,0	<b>10,5</b>	11,8	5,9	<b>9,2</b>	10,4	5,6	<b>35 940</b>	29 907	6 033
<b>1T2018</b>	<b>125,58</b>	129,18	115,80	<b>3,7</b>	3,6	4,4	<b>12,2</b>	13,0	9,7	<b>10,3</b>	11,3	7,0	<b>34 449</b>	28 878	5 571
<b>2T2018</b>	<b>128,49</b>	132,90	115,86	<b>2,3</b>	2,9	0,1	<b>11,2</b>	12,6	6,3	<b>11,1</b>	12,2	7,2	<b>38 730</b>	32 409	6 321
<b>3T2018</b>	<b>129,72</b>	134,11	117,19	<b>1,0</b>	0,9	1,1	<b>8,5</b>	9,2	5,7	<b>10,6</b>	11,6	6,9	<b>38 964</b>	32 381	6 583
<b>4T2018</b>	<b>132,34</b>	136,60	120,34	<b>2,0</b>	1,9	2,7	<b>9,3</b>	9,5	8,5	<b>10,3</b>	11,0	7,5	<b>39 066</b>	32 633	6 433
<b>1T2019</b>	<b>137,14</b>	142,08	122,76	<b>3,6</b>	4,0	2,0	<b>9,2</b>	10,0	6,0	<b>9,5</b>	10,3	6,6	<b>36 954</b>	31 321	5 633
<b>2T2019</b>	<b>140,65</b>	145,19	127,88	<b>2,6</b>	2,2	4,2	<b>9,5</b>	9,2	10,4	<b>9,1</b>	9,5	7,6	<b>36 681</b>	31 116	5 565
<b>3T2019</b>	<b>143,67</b>	148,63	129,43	<b>2,1</b>	2,4	1,2	<b>10,8</b>	10,8	10,4	<b>9,7</b>	9,9	8,8	<b>39 554</b>	33 233	6 321
<b>4T2019</b>	<b>146,07</b>	151,48	130,27	<b>1,7</b>	1,9	0,6	<b>10,4</b>	10,9	8,3	<b>10,0</b>	10,2	8,8	<b>41 676</b>	34 951	6 725
<b>1T2020</b>	<b>151,67</b>	157,37	134,99	<b>3,8</b>	3,9	3,6	<b>10,6</b>	10,8	10,0	<b>10,3</b>	10,4	9,7	<b>36 399</b>	30 489	5 910
<b>2T2020</b>	<b>154,34</b>	160,28	136,94	<b>1,8</b>	1,8	1,4	<b>9,7</b>	10,4	7,1	<b>10,4</b>	10,7	8,9	<b>26 379</b>	21 355	5 024
<b>3T2020</b>	<b>153,61</b>	159,44	136,57	<b>-0,5</b>	-0,5	-0,3	<b>6,9</b>	7,3	5,5	<b>9,4</b>	9,8	7,7	<b>35 596</b>	28 767	6 829
<b>4T2020</b>	<b>157,69</b>	163,64	140,27	<b>2,7</b>	2,6	2,7	<b>8,0</b>	8,0	7,7	<b>8,8</b>	9,1	7,5	<b>39 139</b>	32 458	6 681
<b>1T2021</b>	<b>161,70</b>	168,40	142,35	<b>2,5</b>	2,9	1,5	<b>6,6</b>	7,0	5,5	<b>7,8</b>	8,1	6,4	<b>34 614</b>	28 704	5 910
<b>2T2021</b>	<b>166,40</b>	173,24	146,63	<b>2,9</b>	2,9	3,0	<b>7,8</b>	8,1	7,1	<b>7,3</b>	7,6	6,4	<b>41 736</b>	35 119	6 617
<b>3T2021</b>	<b>171,30</b>	177,71	152,50	<b>2,9</b>	2,6	4,0	<b>11,5</b>	11,5	11,7	<b>8,5</b>	8,7	8,0	<b>43 447</b>	36 092	7 355
<b>4T2021</b>	<b>175,96</b>	183,18	155,12	<b>2,7</b>	3,1	1,7	<b>11,6</b>	11,9	10,6	<b>9,4</b>	9,6	8,7	<b>45 885</b>	38 173	7 712
<b>1T2022</b>	<b>182,64</b>	191,26	157,93	<b>3,8</b>	4,4	1,8	<b>12,9</b>	13,6	10,9	<b>11,0</b>	11,3	10,1	<b>43 544</b>	35 941	7 603
<b>2T2022</b>	<b>188,31</b>	198,66	158,91	<b>3,1</b>	3,9	0,6	<b>13,2</b>	14,7	8,4	<b>12,3</b>	13,0	10,4	<b>43 607</b>	35 742	7 865
<b>3T2022</b>	<b>193,82</b>	203,82	165,31	<b>2,9</b>	2,6	4,0	<b>13,1</b>	14,7	8,4	<b>12,7</b>	13,8	9,5	<b>42 223</b>	34 627	7 596
<b>4T2022</b>	<b>195,91</b>	206,38	166,10	<b>1,1</b>	1,3	0,5	<b>11,3</b>	12,7	7,1	<b>12,6</b>	13,9	8,7	<b>38 526</b>	31 652	6 874
<b>1T2023</b>	<b>198,55</b>	209,72	166,99	<b>1,3</b>	1,6	0,5	<b>8,7</b>	9,7	5,7	<b>11,5</b>	12,8	7,4	<b>34 493</b>	27 523	6 970

**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, 1º trimestre 2017 - 1º trimestre de 2023

Período	PORTUGAL		Norte				Centro		Área Metropolitana de Lisboa	
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº
					Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº				
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
1T2022	8 081 797	43 544	1 910 902	12 371	1 246 115	6 830	1 013 389	8 721	3 398 060	13 464
2T2022	8 287 705	43 607	1 851 936	11 967	1 180 017	6 469	1 068 621	9 014	3 477 414	13 336
3T2022	8 051 492	42 223	1 876 987	11 995	1 171 357	6 264	1 068 341	9 091	3 387 875	12 461
4T2022	7 362 219	38 526	1 737 340	10 970	1 088 067	5 679	1 039 498	8 690	3 002 522	10 957
1T2023	6 857 332	34 493	1 613 625	9 924	1 035 158	5 343	938 332	7 654	2 782 680	9 761

(continua)



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

Total nacional e por regiões, 1º trimestre 2017 - 1º trimestre de 2023

(continuação)

Período	PORTUGAL		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº
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
1T2022	8 081 797	43 544	340 149	3 113	1 115 974	4 129	98 743	722	204 581	1 024
2T2022	8 287 705	43 607	368 955	3 322	1 197 651	4 166	95 860	702	227 268	1 100
3T2022	8 051 492	42 223	352 528	3 087	1 028 325	3 666	108 289	743	229 148	1 180
4T2022	7 362 219	38 526	340 576	3 130	946 037	3 162	115 774	779	180 472	838
1T2023	6 857 332	34 493	293 599	2 577	946 956	3 080	86 800	599	195 339	898

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

### 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 2023, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 75% e 25% 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 transações 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 transações 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 transações 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.



## Indicador do valor das transações de alojamentos familiares

Tal como o indicador do número de transações 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 transações de alojamentos, são apenas consideradas transações por inteiro. O valor de transações 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 encontra-se disponível no sítio do Instituto Nacional de Estatística

(<https://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1699>).

---

Data do próximo destaque - 21 de setembro de 2023

---