



21 de setembro de 2023

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

2º trimestre de 2023

## PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 8,7% E O NÚMERO DE TRANSAÇÕES DIMINUIU 22,9%

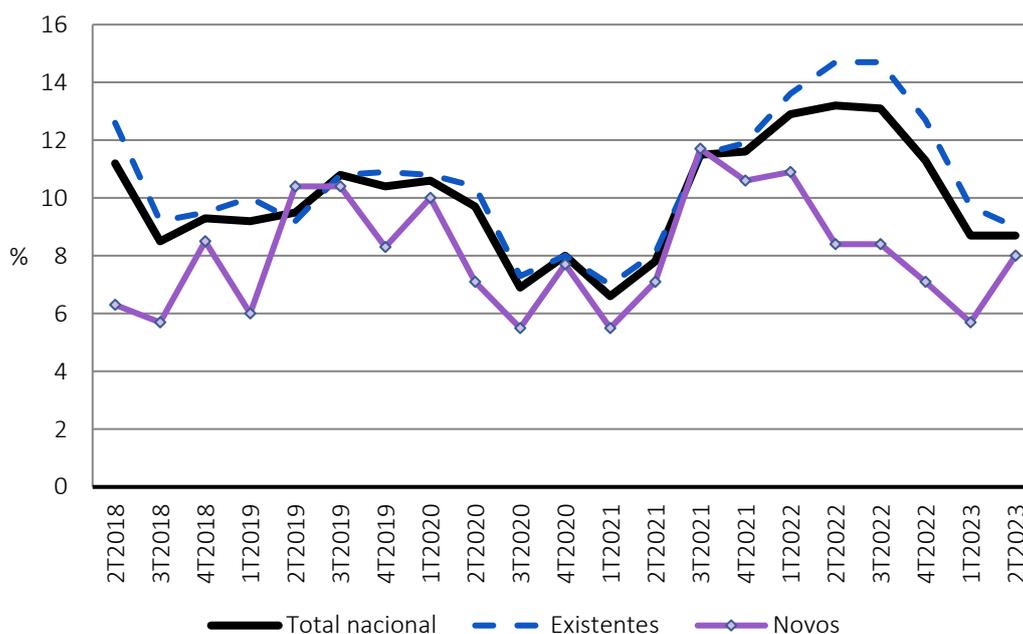
No 2º trimestre de 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 8,7% em termos homólogos, taxa de variação idêntica à do trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 9,0% e 8,0%, respetivamente.

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab aumentou 3,1% (1,3% no trimestre precedente). Por categoria, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 3,2%, acima do observado nos alojamentos novos (2,8%).

Entre abril e junho de 2023, foram transacionadas 33 624 habitações com um valor total de 6,9 mil milhões de euros, traduzindo-se numa redução, face a idêntico período do ano anterior, de 22,9% e 16,7%, respetivamente.

No 2º trimestre de 2023, o setor institucional das Famílias adquiriu 28 732 habitações (85,5% do total), por um total de 5,8 mil milhões de euros (83,8% do total). No trimestre de referência, as transações de alojamentos envolvendo compradores com um domicílio fiscal fora do Território Nacional fixaram-se em 2 535 unidades, (7,5% do total), representando uma redução homóloga de 8,9%.

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



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO – 2º trimestre de 2023



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

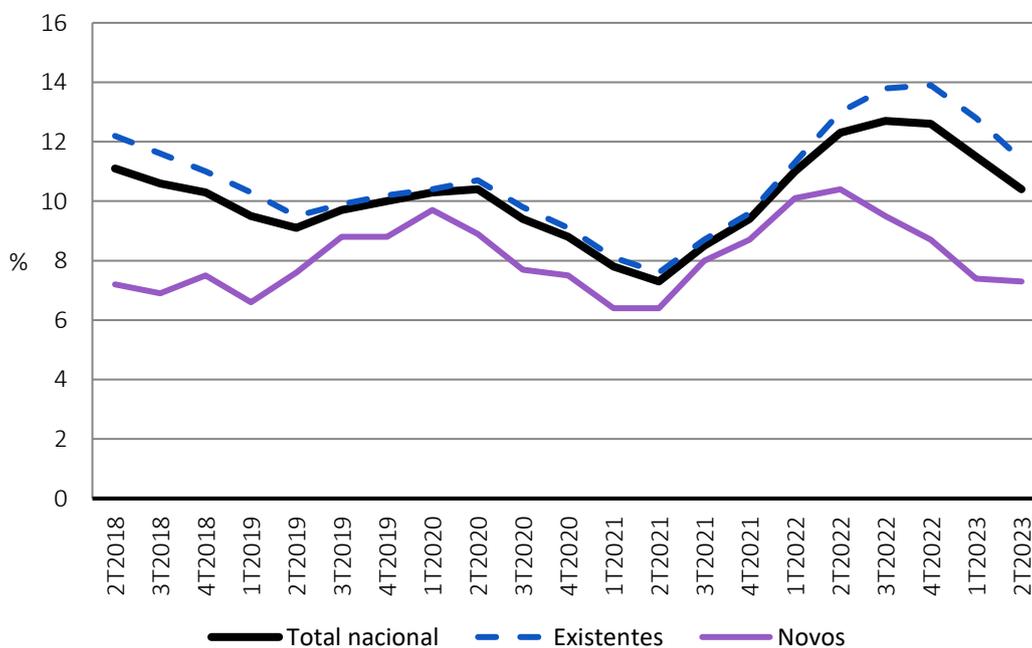
No 2º trimestre de 2023, o IPHab registou uma taxa de variação homóloga de 8,7%, crescimento igual ao do trimestre anterior. Por categoria, as habitações existentes registaram um aumento dos preços de 9,0%, menos 0,7 p.p. que no trimestre precedente. Nas habitações novas, o aumento dos preços foi de 8,0% (5,7% no 1º trimestre de 2023).

Entre o 1º e o 2º trimestre de 2023, o IPHab cresceu 3,1% (variação de 1,3% no 1º trimestre de 2023 e 3,1% no 2º trimestre de 2022). Neste período, ambas as categorias de habitações apresentaram um aumento dos preços, tendo o mesmo sido mais pronunciado no caso das existentes (3,2%), relativamente às novas (2,8%).

A taxa de variação média anual do IPHab fixou-se em 10,4% no 2º trimestre de 2023, 1,1 p.p. abaixo da taxa apurada no trimestre anterior. Entre abril e junho de 2023, a taxa de variação média anual dos preços das habitações existentes foi superior à observada nas habitações novas, 11,4% e 7,3%, respetivamente.

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

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



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



## 2. Número e valor das transações de alojamentos

### 2.1. Comportamento global

Entre abril e junho de 2023 transacionaram-se 33 624 habitações, correspondendo a uma taxa de variação homóloga de -22,9% (-20,8% no 1º trimestre de 2023). Este foi o quarto trimestre consecutivo em que se observou uma redução do número de transações. No período em análise, as habitações existentes representaram a maioria das transações (79,7%) tendo totalizado 26 799 unidades, menos 25,0% face ao registo do mesmo período de 2022. Relativamente às habitações novas, contabilizaram-se 6 825 transações, traduzindo-se numa redução de 13,2% por comparação com o 2º trimestre de 2022.

O número de transações diminuiu 2,5% entre o 1º e o 2º trimestre de 2023 (-10,5% no trimestre anterior). Neste período, a redução no número de transações foi mais expressiva no caso das habitações existentes (-2,6%), por comparação com as habitações novas (-2,1%).

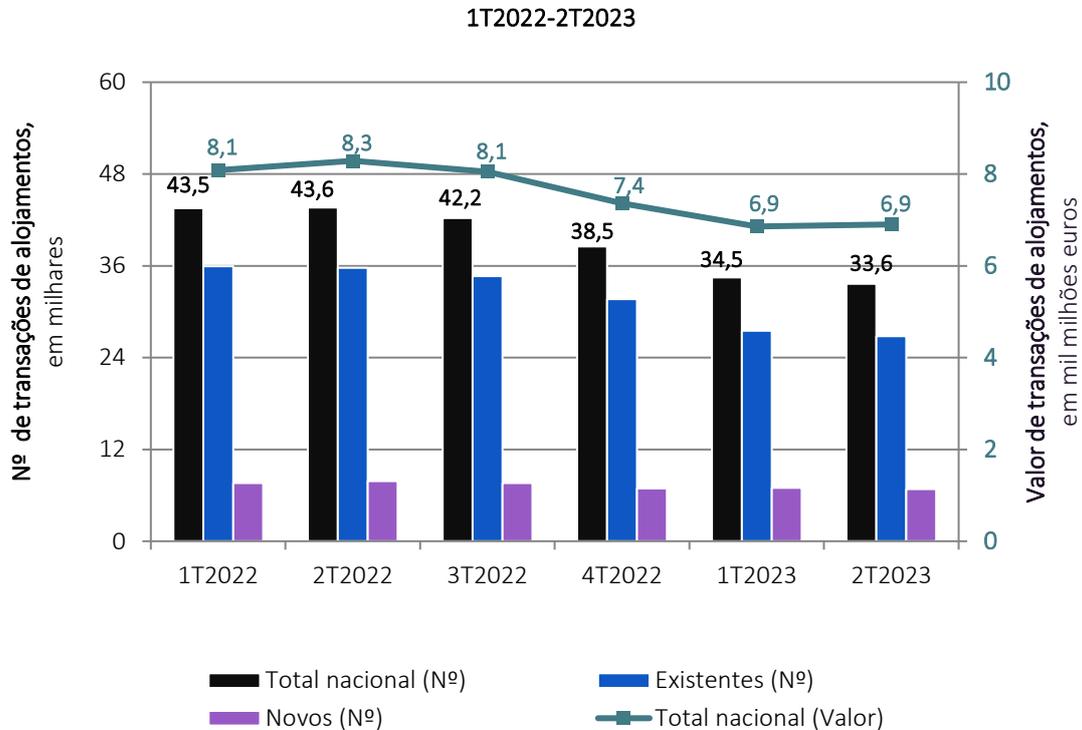
As habitações transacionadas no 2º trimestre de 2023 totalizaram aproximadamente 6,9 mil milhões de euros, representando uma redução de 16,7% face ao mesmo período de 2022. Do valor total transacionado, 5,0 mil milhões de euros corresponderam a transações de habitações existentes (redução de 20,7% face ao mesmo período de 2022) e 1,9 mil milhões de euros foram relativos a transações de habitações novas (redução homóloga de 4,1%).

Relativamente ao trimestre anterior, o valor das habitações transacionadas, no 2º trimestre de 2023, aumentou 0,7% (-6,9% no 1º trimestre de 2023). Por categoria, observou-se uma redução no valor das transações de habitações existentes (-0,1%) e um aumento no valor das transações de habitações novas (2,9%).

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



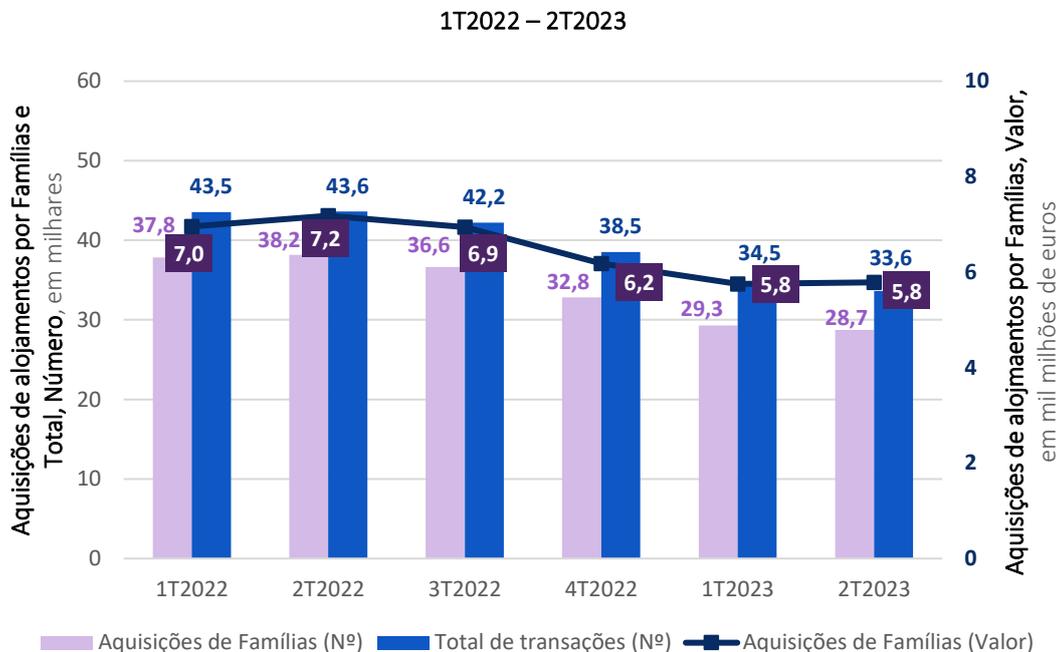
Figura 3. Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos,



No 2º trimestre de 2023, as aquisições de habitação pelo setor institucional das Famílias fixaram-se em 28 732 alojamentos, 85,5% do total, mais 0,6 p.p. relativamente ao trimestre anterior. No trimestre de referência, as vendas de alojamentos às Famílias registaram uma redução de 24,7% face a idêntico período de 2022 e uma taxa de variação de -1,9% relativamente ao trimestre anterior. Em valor, as transações efetuadas por Famílias corresponderam a 5,8 mil milhões de euros, 83,8% do total, a percentagem mais baixa desde o 1º trimestre de 2020. Em termos homólogos, o valor das compras de habitação pelas Famílias diminuiu 19,5% (variação de -17,3% no 1º trimestre de 2023).



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

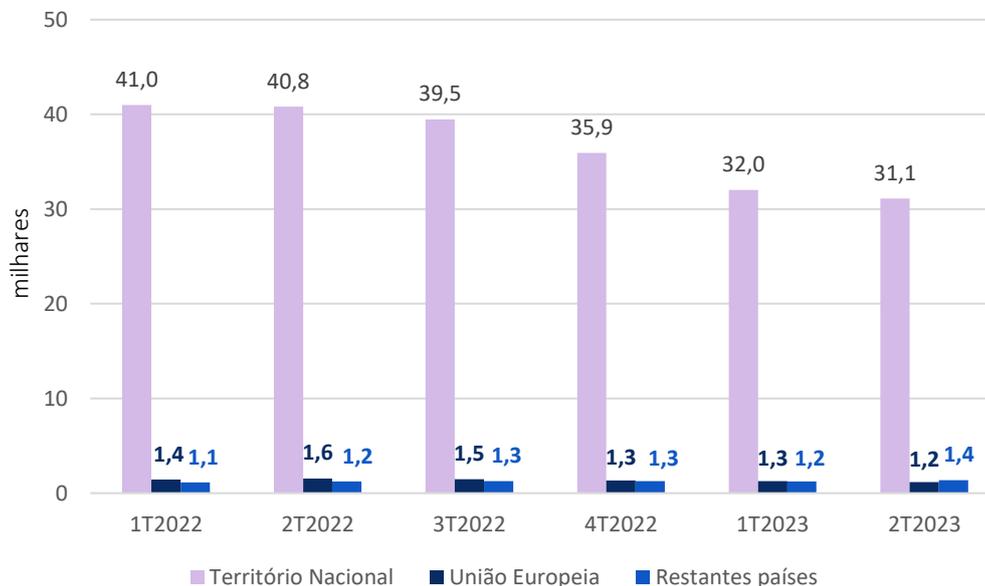


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Entre abril e junho de 2023, venderam-se 31 089 habitações a compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional*, menos 23,8% em termos homólogos e uma redução de 2,8% face ao trimestre precedente. Neste período, as vendas de habitações a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* diminuíram 8,9%, para um total de 2 535 unidades, representando 7,5% do total, a percentagem mais elevada da série iniciada no 1º trimestre de 2019. As transações referentes a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, pelo segundo trimestre consecutivo, evidenciaram comportamentos distintos nas duas categorias analisadas: as aquisições por compradores com domicílio fiscal na *União Europeia* fixaram-se em 1 174 unidades, menos 24,5% face a idêntico período de 2022, enquanto as transações da categoria de domicílio fiscal *Restantes Países* aumentaram 10,8% para 1 361 habitações.



Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 1T2022-2T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

### 3.2. Análise regional

No 2º trimestre de 2023, foram transacionadas 9 696 habitações na Área Metropolitana de Lisboa, 28,8% do número total, menos 1,8 p.p. relativamente a período idêntico do ano anterior. As regiões Norte e Centro, com respetivamente, 9 628 e 7 489 transações, foram as únicas a apresentar acréscimos nas respetivas quotas regionais, 1,2 p.p. e 1,6 p.p., pela mesma ordem. No Algarve venderam-se 2 946 habitações, 8,8% do total, traduzindo-se numa redução homóloga de 0,8 p.p.. Seguiram-se, em termos de número de transações, o Alentejo e a Região Autónoma da Madeira, com 2 537 e 795 transações, respetivamente. Em termos de quotas relativas, as transações realizadas representaram 7,5% e 2,4%, pela mesma ordem, correspondendo, em ambos os casos, a reduções de 0,1 p.p. face ao mesmo período do ano anterior. Na Região Autónoma dos Açores transacionaram-se 533 habitações, o que correspondeu a uma quota regional de 1,6%, idêntica à do mesmo período de 2022.

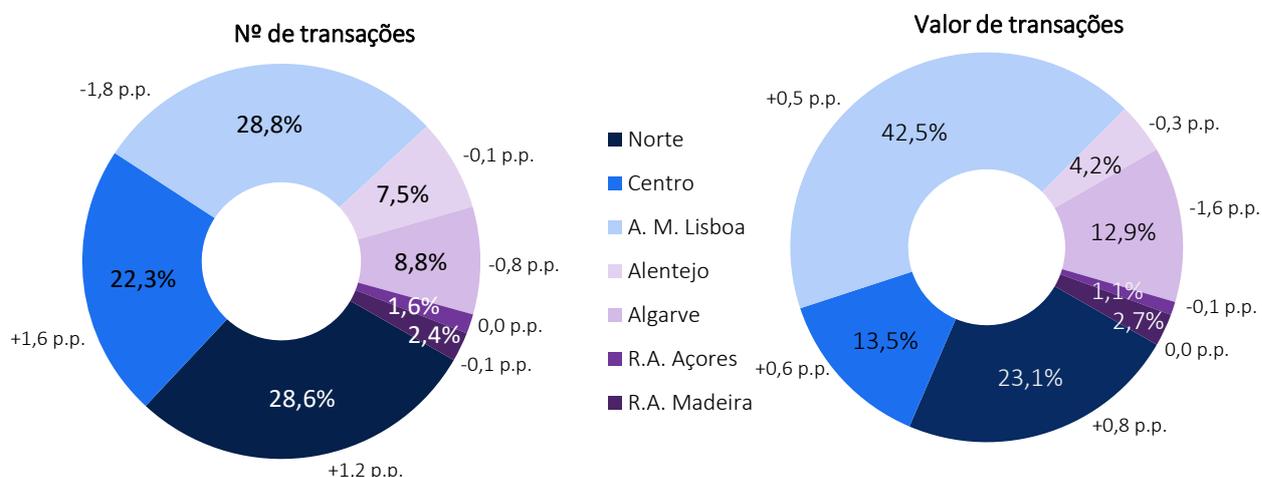
No trimestre de referência, o valor das habitações transacionadas na Área Metropolitana de Lisboa fixou-se nos 2,9 mil milhões de euros (42,5% do total), acima do montante contabilizado na região Norte, 1,6 mil milhões de euros (23,1%), verificando-se aumentos homólogos nas respetivas quotas regionais nas duas regiões (0,5 p.p. e 0,8 p.p., pela mesma ordem). O Centro apresentou um incremento de 0,6 p.p. no seu peso relativo, para um total de 13,5%, correspondente a um valor de 934 milhões de euros. Das demais regiões, o Algarve, com um valor das transações de 889 milhões de euros, registou a maior redução do respetivo peso relativo, -1,6 p.p., perfazendo 12,9%. No Alentejo, as habitações transacionadas totalizaram 292 milhões de euros, representando 4,2% do total (-0,3 p.p. em termos homólogos). Na Região Autónoma dos Açores, o valor das



habitações transacionadas fixou-se nos 75 milhões de euros, 1,1% do total, sendo que na Região Autónoma da Madeira ascendeu a 186 milhões de euros, correspondendo a um peso relativo de 2,7%.

No gráfico 4 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das transações por regiões do país no 2º trimestre de 2023.

**Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 2º trimestre 2023**  
(diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)

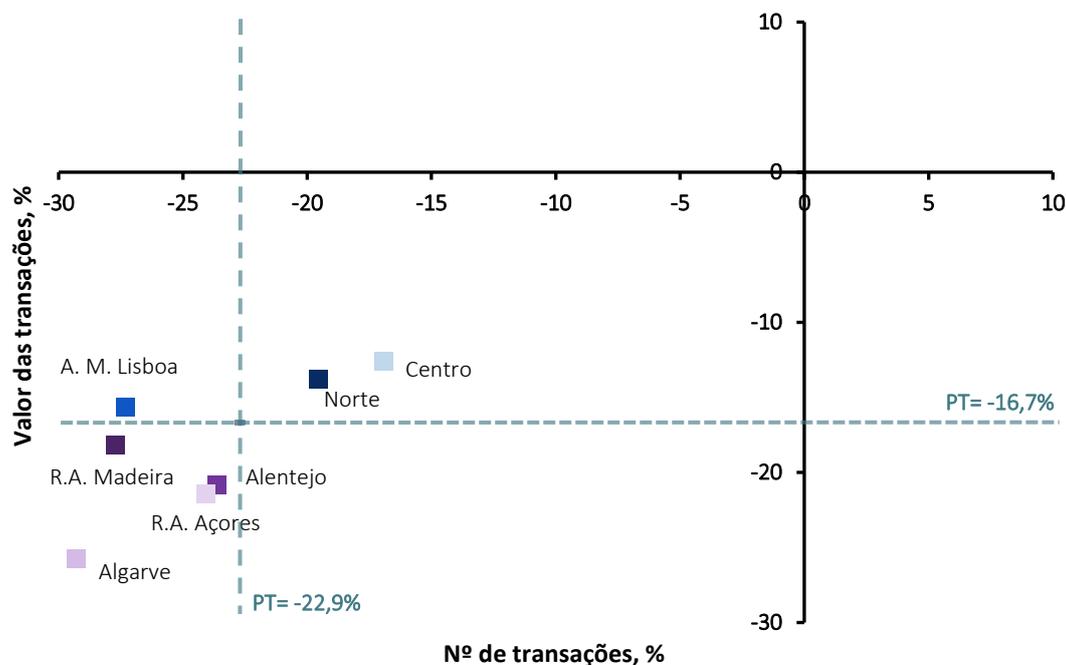


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

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, 2º trimestre 2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 2º trimestre de 2023, todas as regiões registaram uma redução homóloga no número e no valor das transações de alojamentos. No Algarve, observaram-se as diminuições mais expressivas das transações, tendo excedido 29%, em número e 25%, em valor. Igualmente com reduções mais intensas do que as registadas ao nível nacional, em ambos os indicadores, cotaram-se a Região Autónoma da Madeira, a Região Autónoma dos Açores e o Alentejo, tendo apresentado taxas de variação homólogas de -27,7%, -24,1% e -23,6%, respetivamente, no número de transações, e de -18,2%, -21,4% e -20,8%, pela mesma ordem, em valor.

No trimestre de referência, a Área Metropolitana de Lisboa registou uma redução de 27,3% no número de transações e de 15,7%, em valor, comparativamente ao mesmo período de 2022.

O Centro e o Norte, com taxas de variação de -16,9% e -19,5%, no número e de -12,6% e -13,8%, em valor, ficaram aquém do registo médio nacional relativamente às reduções observadas nos dois indicadores do mercado residencial.



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

### Total nacional, 2º trimestre de 2017 - 2º 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>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
<b>2T2023</b>	<b>204,74</b>	216,50	171,59	<b>3,1</b>	3,2	2,8	<b>8,7</b>	9,0	8,0	<b>10,4</b>	11,4	7,3	<b>33 624</b>	26 799	6 825

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, 2º trimestre 2017 - 2º 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				
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
2T2023	6 904 628	33 624	1 596 465	9 628	999 983	5 008	933 922	7 489	2 931 894	9 696

(continua)



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

Total nacional e por regiões, 2º trimestre 2017 - 2º 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
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
2T2023	6 904 628	33 624	292 033	2 537	889 013	2 946	75 346	533	185 955	795

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 - 26 de dezembro de 2023

---