



22 de março de 2024

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

4º trimestre de 2023

PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 8,2% E O NÚMERO DE TRANSAÇÕES DIMINUIU 18,7% EM 2023

Em 2023, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) cresceu 8,2%, menos 4,4 pontos percentuais (p.p.) que variação registada em 2022. Por categoria, os preços das habitações existentes aumentaram 8,7%, acima da taxa de variação observada nas habitações novas, 6,6%.

No último trimestre de 2023, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 7,8%, mais 0,2 p.p. que no trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 8,1% e 6,9%, respetivamente.

No conjunto do ano 2023 transacionaram-se 136 499 habitações, por um total de 28 mil milhões de euros. Estes resultados representam reduções de 18,7% e 11,9%, em número e valor, respetivamente, relativamente ao ano de 2022. A redução foi particularmente intensa nas transações de habitações existentes, que registaram taxas de variação de -21,4%, no número e de -16,5%, em valor. Nas habitações novas, observou-se uma redução de 6,1% no número de transações e um aumento de 2,6% no valor.

No 4º trimestre de 2023, foram transacionadas 34 126 habitações correspondendo a uma redução homóloga de 11,4% (variação de -18,9% no trimestre anterior) e a uma redução em cadeia de 0,4%. Neste período, o valor das habitações transacionadas totalizou 7,2 mil milhões de euros, menos 2,6% face a idêntico período de 2022.

Em 2023, o setor institucional das Famílias adquiriu 116 752 habitações, por um total de 23,5 mil milhões de euros, o que representa uma redução anual de 19,8% em número e 13,8%, em valor.

As aquisições de alojamentos por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* no ano de 2023 diminuíram 3,1%, em número e 1,4%, em valor, tendo sido transacionadas 10 391 habitações, por um total de 3,6 mil milhões de euros.

O presente destaque inicia a divulgação da informação do número e do valor das transações de alojamentos familiares de acordo com a nova geografia *NUTS 2024*. Os dados publicados desta nova série têm início no 1º trimestre de 2009, tendo sido descontinuada a série anterior de acordo com a *NUTS 2013*.



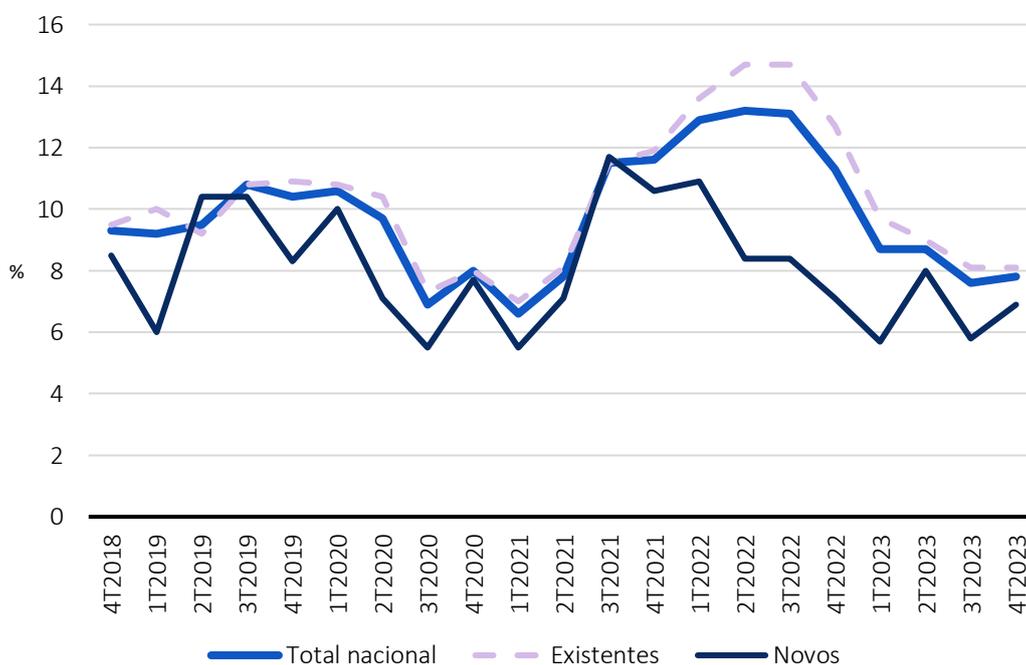
Nota de apresentação da nova série com geografia *NUTS* 2024

O presente destaque inicia a divulgação da informação do número e do valor das transações de alojamentos familiares de acordo com a nova geografia Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (*NUTS* 2024). A principal alteração face à geografia anterior consistiu na desagregação da anterior Área Metropolitana de Lisboa, nas regiões da Grande Lisboa e da Península de Setúbal e a criação da região do Oeste e Vale do Tejo, por incorporação de diversos municípios anteriormente classificados nas regiões Centro e Alentejo. Na nova geografia o país passa a ter 9 regiões *NUTS II* e 26 regiões *NUTS III*¹.

Os dados publicados desta nova série referente ao número e valor das transações de habitações têm início no 1º trimestre de 2009, tendo sido descontinuada a série anterior de acordo com a *NUTS* 2013. Ambas as séries de dados encontram-se disponíveis na [base de dados do INE](#), tema *Construção e habitação*, subtema *Outros indicadores da construção e habitação*.

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

Figura 1. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 4T2018-4T2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

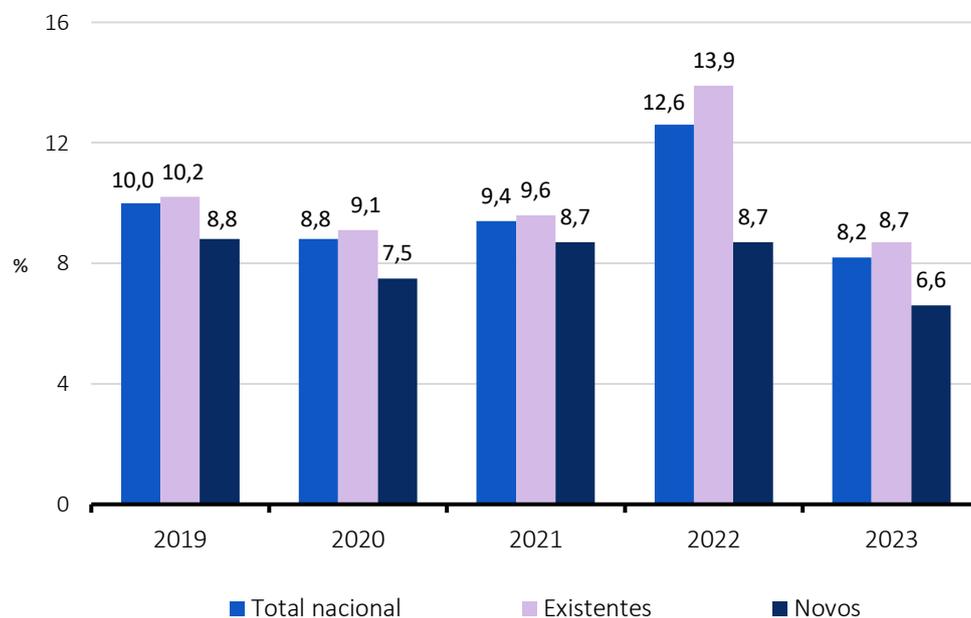
¹ Para mais pormenores consultar a [Nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos](#), versão de 2024 – que inclui, em “documentos”, um ficheiro com as alterações entre as *NUTS* versão 2013 e versão 2024, ao nível do município. Ou a [Composição das *NUTS* 2024 em termos de municípios e freguesias em 24/03/2023](#) – que disponibiliza a estruturação do Código da Divisão Administrativa ao nível de municípios e freguesias de acordo com as *NUTS* 2024



Em 2023, os preços das habitações transacionadas mantiveram uma trajetória de crescimento, tendo-se registado, no entanto, uma desaceleração, com a taxa de variação média anual do IPHab a passar de 12,6%, em 2022, para 8,2%. A dinâmica de aumento dos preços continuou a ser extensível a ambas as categorias de habitações tendo sido mais pronunciada nas existentes (8,7%) por comparação com as novas (6,6%). A diferença no ritmo de crescimento dos preços das duas categorias de alojamentos, reduziu-se para menos de metade no último ano, passando de 5,2 p.p. em 2022 para 2,1 p.p. em 2023.

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

Figura 2. Taxa de variação média anual, 2019-2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 4º trimestre de 2023, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 7,8%, 0,2 p.p. acima do trimestre anterior. Por categorias, tal como sucedeu nos demais trimestres do ano, o aumento dos preços foi superior nos alojamentos existentes comparativamente aos alojamentos novos, 8,1% e 6,9%, respetivamente.

Entre o 3º e o 4º trimestre de 2023, o IPHab aumentou 1,3% (1,8% no 3º trimestre de 2023 e 1,1% no 4º trimestre de 2022). Neste período, as habitações existentes apresentaram um aumento dos preços de 1,3%, menos 0,2 p.p. que as habitações novas (1,5%).



2. Número e valor das transações de alojamentos

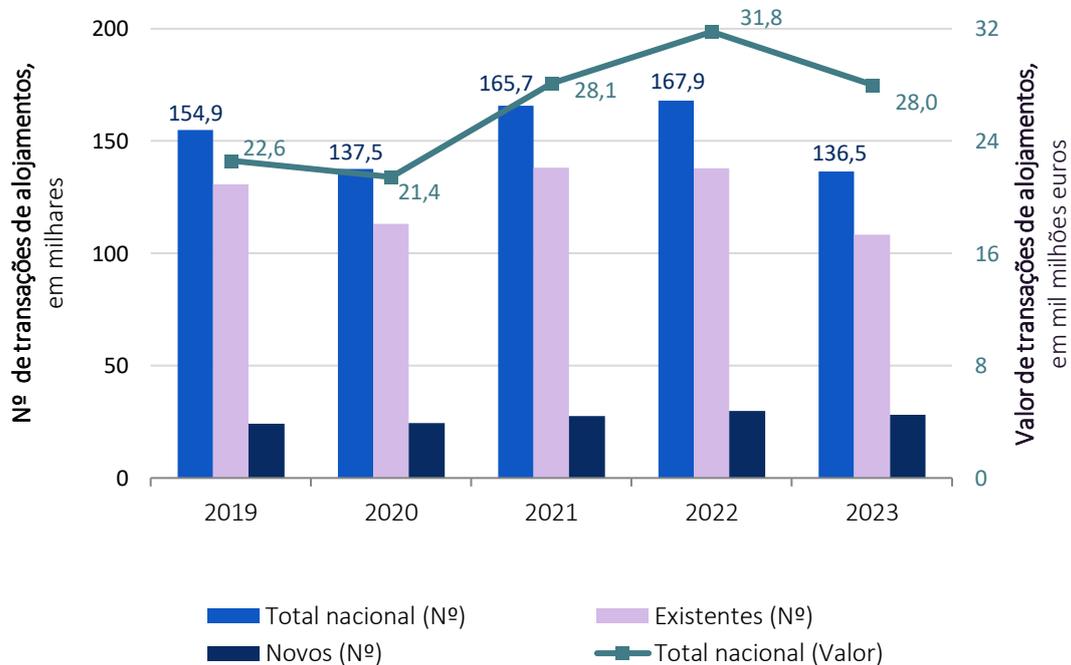
2.1. Comportamento global

Em 2023 foram transacionadas 136 499 habitações, o que representa uma redução de 18,7% relativamente a 2022 e o registo mais baixo desde 2017. No ano de referência, as transações de habitações novas fixaram-se em 28 119 unidades, 20,6% do total, traduzindo-se no peso relativo mais elevado desde 2015. A redução do número de transações foi observada em ambas as categorias de habitação tendo a mesma sido mais pronunciada no caso das habitações existentes (-21,4%) face às habitações novas (-6,1%), contribuindo, desta forma, para o incremento do peso relativo desta última.

O valor dos alojamentos transacionados em 2023 ascendeu a 28 mil milhões de euros, menos 11,9% que em 2022. No ano de referência, o valor das transações de alojamentos existentes decresceu 16,5% comparativamente a 2022, para 20,1 mil milhões de euros. No que respeita às habitações novas, observou-se um aumento de 2,6% no valor das transações, fixando-se nos 7,9 mil milhões de euros.

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, 2019-2023

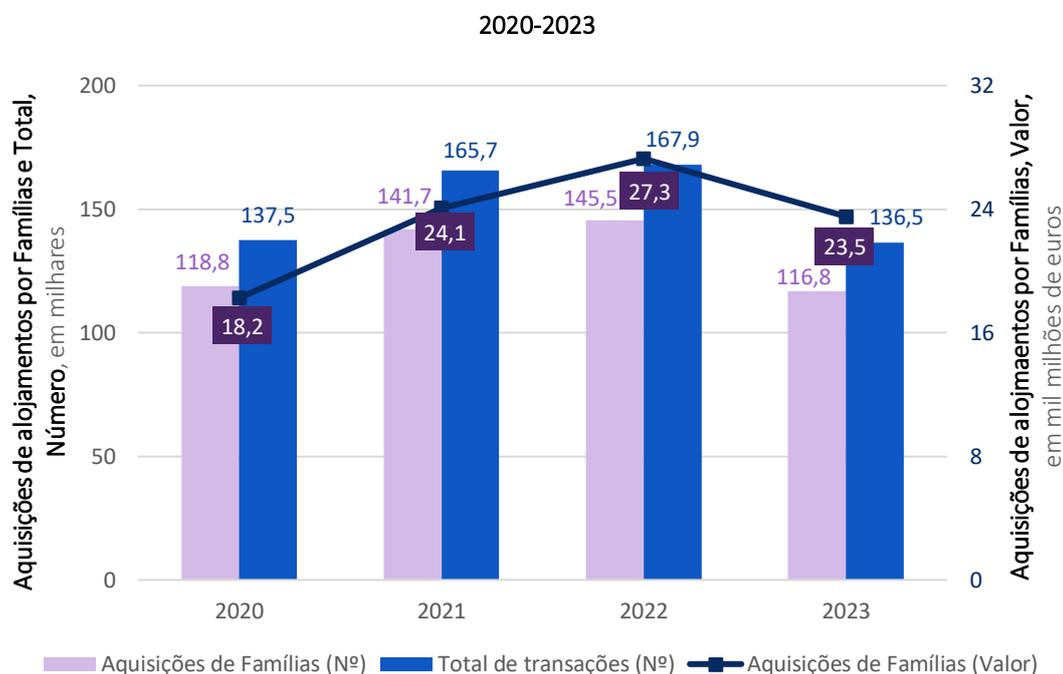


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



Em 2023, o setor institucional das Famílias foi responsável por 116 752 transações de alojamentos, correspondendo a uma redução de 19,8% relativamente ao ano anterior. A aquisição de habitação pelas Famílias representou 85,5% do total das transações, menos 1,2 p.p. face a 2022. Em valor, as vendas de alojamentos às Famílias diminuíram 13,8% relativamente ao ano transato, para um total de 23,5 mil milhões de euros, representando 83,9% do total (-1,9 p.p. que em 2022).

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

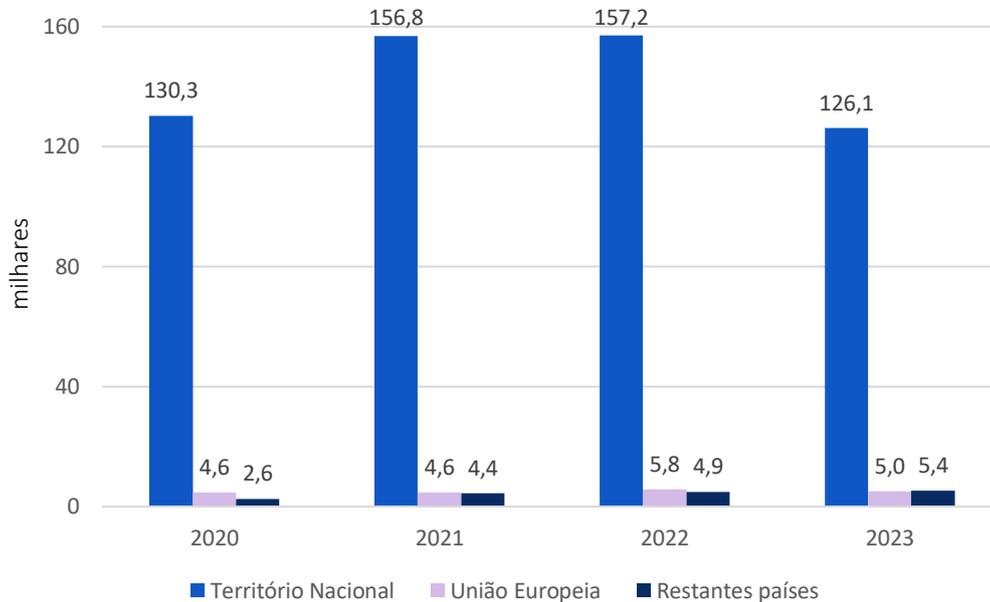


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No ano de 2023, as aquisições de habitação por compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* diminuíram 19,8% relativamente a 2022, para um total de 126 108 unidades. Este registo representa 92,4% do número total de transações, o peso relativo mais baixo da série iniciada em 2019. No que respeita às transações de compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, contabilizaram-se 10 391 unidades, correspondendo a uma taxa de variação de -3,1% face a 2022. De entre as transações relativas a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, observaram-se duas situações distintas face ao ano anterior: a categoria *União Europeia*, com um total de 5 025 unidades, registou uma redução no número de vendas de 13,5%; relativamente à categoria de domicílio fiscal *Restantes Países* observou-se um aumento de 9,3% nas aquisições por estes compradores, para um total de 5 366 alojamentos.



Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 2020-2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 4º trimestre de 2023 foram transacionadas 34 126 habitações, o que representa uma redução de 11,4% face a idêntico período do ano anterior. De entre as habitações transacionadas, 27 414 respeitaram à categoria de existentes e 6 712 de novas, correspondendo a reduções homólogas de 13,4% e 2,4%, pela mesma ordem.

Em valor, nos últimos três meses de 2023 as habitações transacionadas totalizaram 7,2 mil milhões de euros, menos 2,6% que no mesmo trimestre de 2022. Neste período, o valor das transações das habitações novas cresceu, em termos homólogos, 11,2% sendo que nas habitações existentes registou-se uma redução de 6,9% no respetivo valor.

As habitações adquiridas por compradores pertencentes ao setor institucional das Famílias, no 4º trimestre de 2023, corresponderam a 29 105 unidades, 85,3% do total. Neste período, as transações que envolveram compradores das Famílias reduziram-se, em termos homólogos, 11,4% em número e 3,2%, em valor, para um total de 6 mil milhões de euros.

Entre outubro e dezembro de 2023, 7,7% das habitações transacionadas (2 623 unidades) envolveram compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, sendo que a categoria *União Europeia* representou 3,6% e os *Restantes Países* correspondeu a 4,1% do total de transações. As quotas mencionadas correspondem a 1 233 transações, no caso da *União Europeia* e 1 390 vendas na categoria *Restantes Países*, traduzindo-se em taxas de variação homólogas de -7,7% e 8,6%, respetivamente. No trimestre em análise, as habitações adquiridas por compradores com domicílio fiscal em *Território Nacional* diminuíram 12,3% em termos homólogos, para 31 503 unidades.



2.2. Análise regional

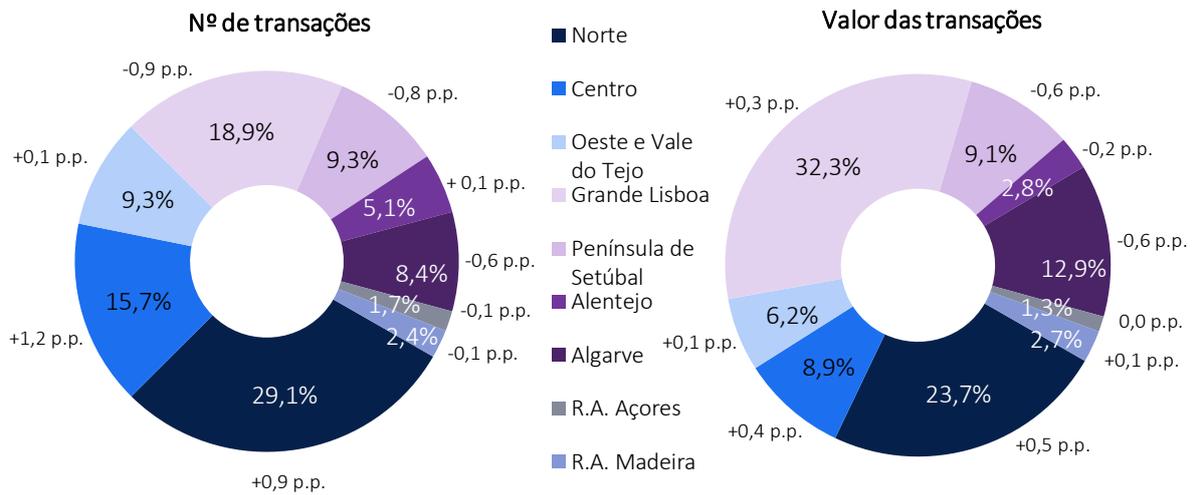
Em 2023, foram transacionadas 39 715 habitações na região Norte, 29,1% do total, mais 0,9 p.p. relativamente a 2022. O Centro, o Oeste e Vale do Tejo e o Alentejo, foram as demais regiões que registaram um incremento, face a 2022, nas respetivas quotas relativas, respetivamente, 1,2 p.p., 0,1 p.p. e 0,1 p.p.. Nas regiões anteriormente mencionadas, as habitações transacionadas perfizeram 21 406, 12 734 e 6 966, unidades, pela mesma ordem. Na Grande Lisboa e na Península de Setúbal transacionaram-se 25 854 e 12 738 alojamentos, respetivamente. Em ambos os casos, observaram-se reduções dos respetivos pesos relativos, de 0,9 p.p. para um total de 18,9%, na Grande Lisboa e de 0,8 p.p. na Península de Setúbal, fixando-se em 9,3%. As habitações transacionadas no Algarve (11 402) representaram 8,4% do total, menos 0,6 p.p. relativamente ao ano anterior. Na Região Autónoma da Madeira observou-se uma redução de 0,1 p.p. na respetiva quota regional, representando 2,4% do total, ou seja, 3 299 transações. Na Região Autónoma dos Açores transacionaram-se 2 385 habitações, o que correspondeu a um peso relativo de 1,7%, menos 0,1 p.p. face a 2022.

A Grande Lisboa, com um total de 9,1 mil milhões de euros, concentrou 32,3% do valor das transações de alojamentos realizadas em 2023. Pela primeira vez, nos últimos seis anos, esta região registou um incremento homólogo do seu peso relativo (+0,3 p.p.). O valor das habitações transacionadas no Norte ascendeu a 6,6 mil milhões de euros, enquanto no Centro atingiu os 2,5 mil milhões de euros, representando 23,7% e 8,9% do total do valor, pela mesma ordem. O Oeste e Vale do Tejo, com um montante de 1,7 mil milhões de euros (6,2% do total) e a Região Autónoma da Madeira com vendas de 748 milhões de euros (2,7% do total), foram as demais regiões a aumentarem os seus pesos relativos, mais 0,1 p.p., nos dois casos. O valor das habitações transacionadas no Algarve fixou-se nos 3,6 mil milhões de euros, 12,9% do total, menos 0,6 p.p. face a 2022. Na Península de Setúbal, o valor de 2,6 mil milhões de euros traduziu-se numa redução homóloga da quota regional de 0,6 p.p., para uma percentagem de 9,1%. O Alentejo, com um valor total de 798 milhões de euros, evidenciou um decréscimo de 0,2 p.p. da sua quota relativa, perfazendo 2,8%. Na Região Autónoma dos Açores, as transações de alojamentos ascenderam a 351 milhões de euros, o que representa 1,3% do total, a mesma percentagem do ano anterior.

Na Figura 6 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das vendas por regiões do país em 2023.



Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 2023
(diferença em pontos percentuais face a 2022)

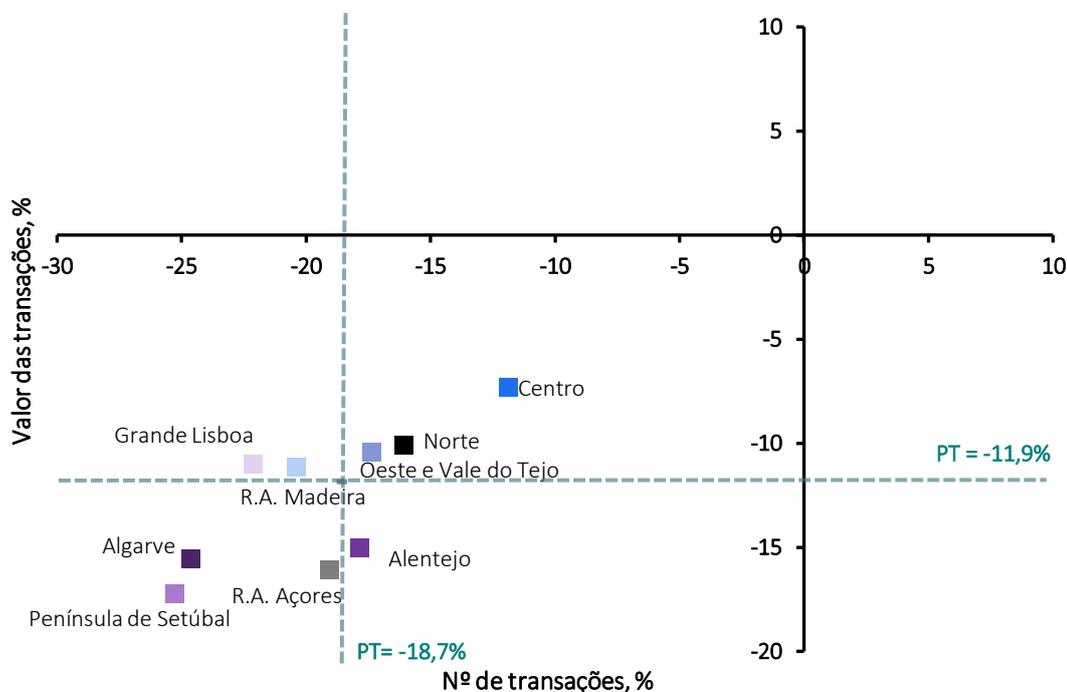


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

A Figura 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, 2023



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2023, todas as regiões registaram reduções do número e do valor das transações de alojamentos relativamente ao ano anterior. Na Península de Setúbal, no Algarve e na Região Autónoma dos Açores observaram-se taxas de variação de -25,2%, -24,6% e -19%, respetivamente, no número e de -17,2%, -15,6% e -16,1%, pela mesma ordem, no valor. No Alentejo, o número de transações reduziu-se em 17,8% (redução de 15% em valor).

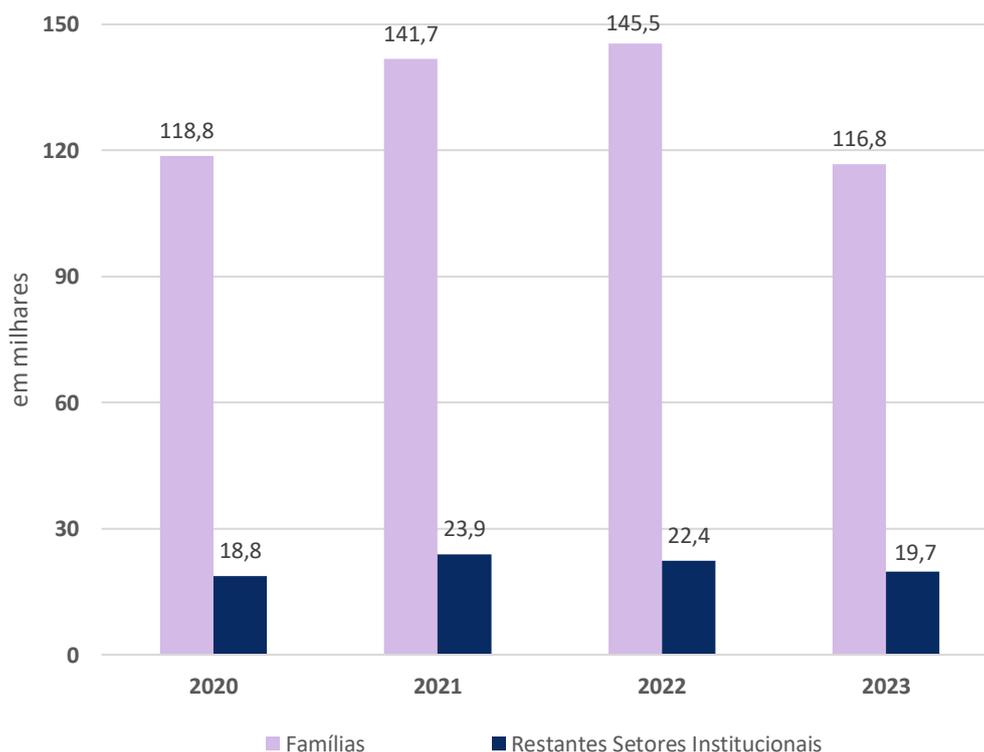
O Centro, com reduções, face a 2022, de 11,8% no número e de 7,4% no valor, foi a região que apresentou a menor contração do mercado imobiliário no último ano. Igualmente com reduções inferiores à média nacional cotaram-se o Norte e o Oeste e Vale do Tejo, com taxas de variação do número de vendas de -16% e -17,4%, respetivamente, e, em valor, de -10,1% e -10,5%, pela mesma ordem. Na Grande Lisboa observou-se uma redução do número de transações de 22,1%, acima do registo da Região Autónoma da Madeira (-20,4%). Em valor, as regiões anteriormente mencionadas apresentaram taxas de variação de -11% e -11,2%, respetivamente.



CAIXA: Caracterização das aquisições de alojamentos por Setor Institucional

Em 2023, do total de 136 499 alojamentos transacionados, 116 752 habitações foram adquiridas por Famílias, sendo que os Restantes Setores Institucionais² foram responsáveis por 19 747 transações. Comparativamente com 2022, as Famílias registaram uma taxa de variação de -19,8% no número de transações, que traduz uma redução mais acentuada que a apurada para os Restantes Setores Institucionais, -11,8%. A percentagem de aquisições de alojamentos pelos Restantes Setores Institucionais fixou-se em 14,5% em 2023, o registo mais elevado desde 2020.

Figura 8. Indicador do número de transações de alojamentos, por Setor Institucional, 2020 a 2023



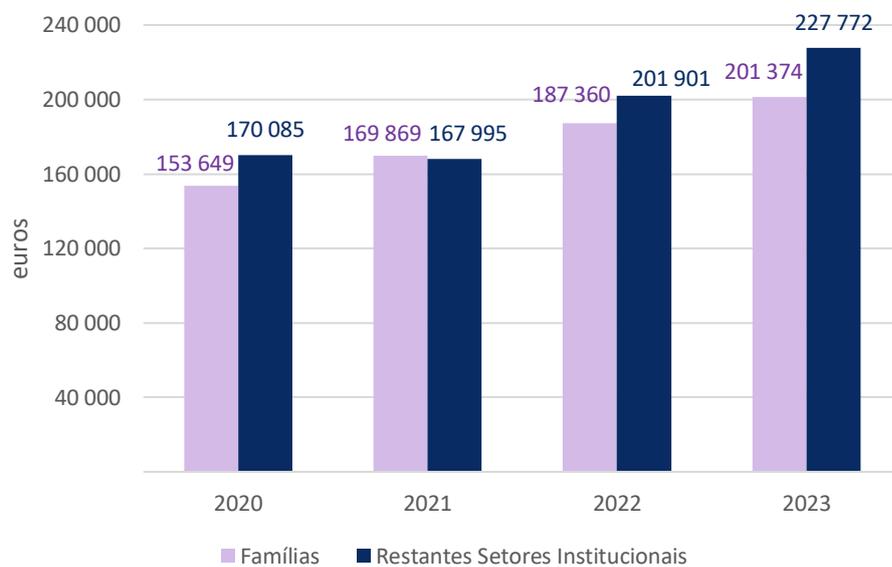
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

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



O valor médio, por transação, das compras de alojamentos pelos Restantes Setores Institucionais, em 2023, ascendeu a 227 772 euros, um aumento de 12,8% face ao ano anterior. No mesmo ano, o valor médio por transação no setor da Famílias fixou-se em 201 374 euros, traduzindo-se num aumento de 7,5% face a 2022. O diferencial entre os dois valores passou de 7,8%, em 2022, para 13,1%, em 2023.

Figura 9. Valor médio por transação, por Setor Institucional, 2020 a 2023

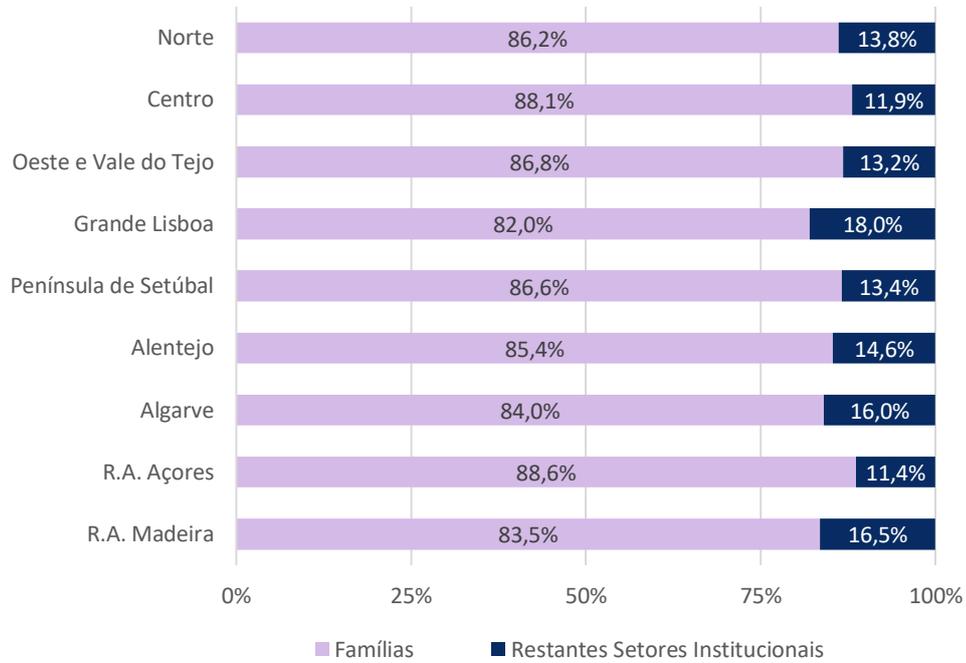


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Em 2023, a Grande Lisboa (18%), a Região Autónoma da Madeira (16,5%) e o Algarve (16%) foram as regiões com o maior peso relativo de aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais, encontrando-se no extremo oposto, a Região Autónoma dos Açores (11,4%) e o Centro (11,9%).



Figura 10. Distribuição relativa do nº de transações, por Setor Institucional e NUTS II, 2023



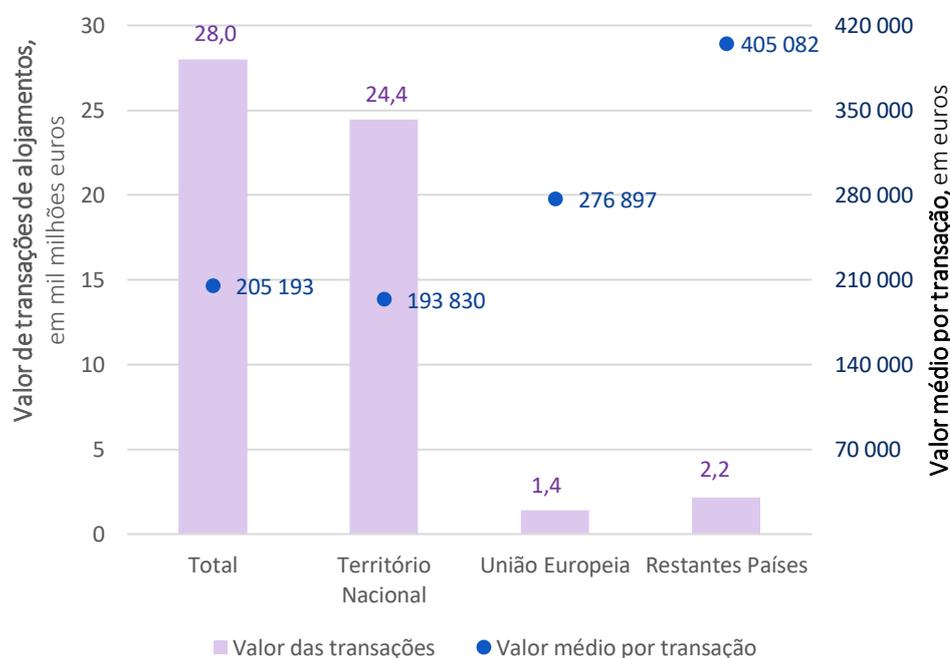
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



CAIXA: Domicílio fiscal do comprador das Habitações

Em 2023, o valor das transações de alojamentos fixou-se em 28 mil milhões de euros, sendo que destes, 24,4 mil milhões de euros respeitaram a aquisições de compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* e 3,6 mil milhões de euros, à soma dos valores das categorias de domicílio fiscal *União Europeia* e *Restantes Países*. O peso relativo apurado no último ano para categoria *Território Nacional*, 87,3%, é o mais baixo da série iniciada em 2019 e reflete uma redução de 1,3 p.p. relativamente à percentagem de 2022. No que respeita ao valor por transação, em 2023, cada alojamento foi vendido, em média, por 205 193 euros, montante que baixa para 193 830 euros se envolver um comprador com domicílio fiscal no *Território Nacional*. As aquisições de alojamentos por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* foram realizadas, em média, por 276 897 euros, no caso da categoria *União Europeia*, sendo que para a categoria *Restantes Países* o valor cifrou-se nos 405 082 euros.

Figura 11. Indicador do valor das transações de alojamentos e valor médio por transação, 2023

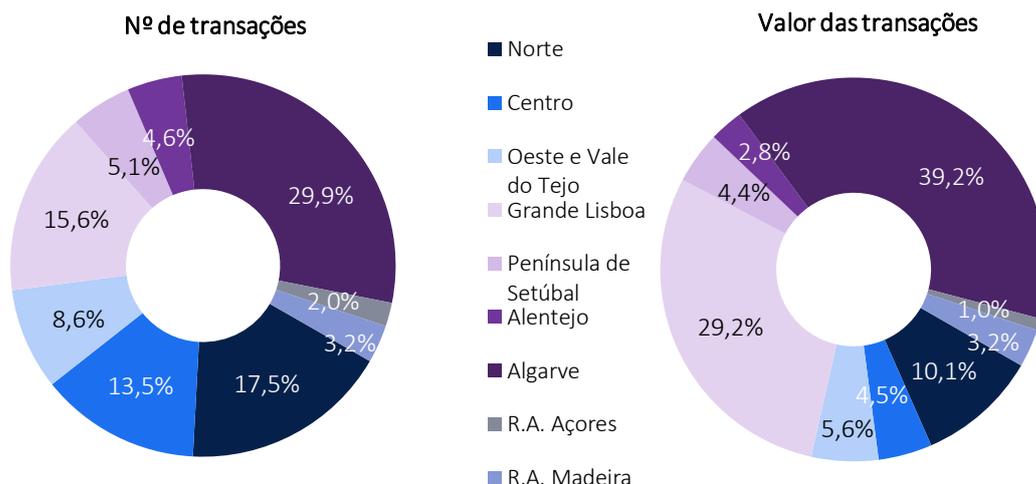


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



As aquisições de habitação por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, em 2023, localizaram-se maioritariamente no Algarve (29,9%), seguindo-se o Norte (17,5%) e a Grande Lisboa (15,6%). Relativamente a 2022, as regiões do Norte, Centro, Grande Lisboa, Alentejo e Região Autónoma dos Açores apresentaram um incremento dos respetivos pesos relativos regionais, respetivamente, 4,2 p.p., 2 p.p., 0,8 p.p., 0,3 p.p. e 0,1 p.p. encontrando-se na situação oposta o Algarve (-7,0 p.p.), a Península de Setúbal (-0,2 p.p.) e a Região Autónoma da Madeira (-0,2 p.p.)³. Em valor, o Algarve (39,2%) e a Grande Lisboa (29,2%) concentraram 68,4% do montante total das habitações adquiridas por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, menos 4,1 p.p. que a percentagem do ano anterior e menos 11,4 p.p. face a 2019, o primeiro ano da série.

Figura 12. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos cujo comprador possui um domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, por NUTS II, 2023



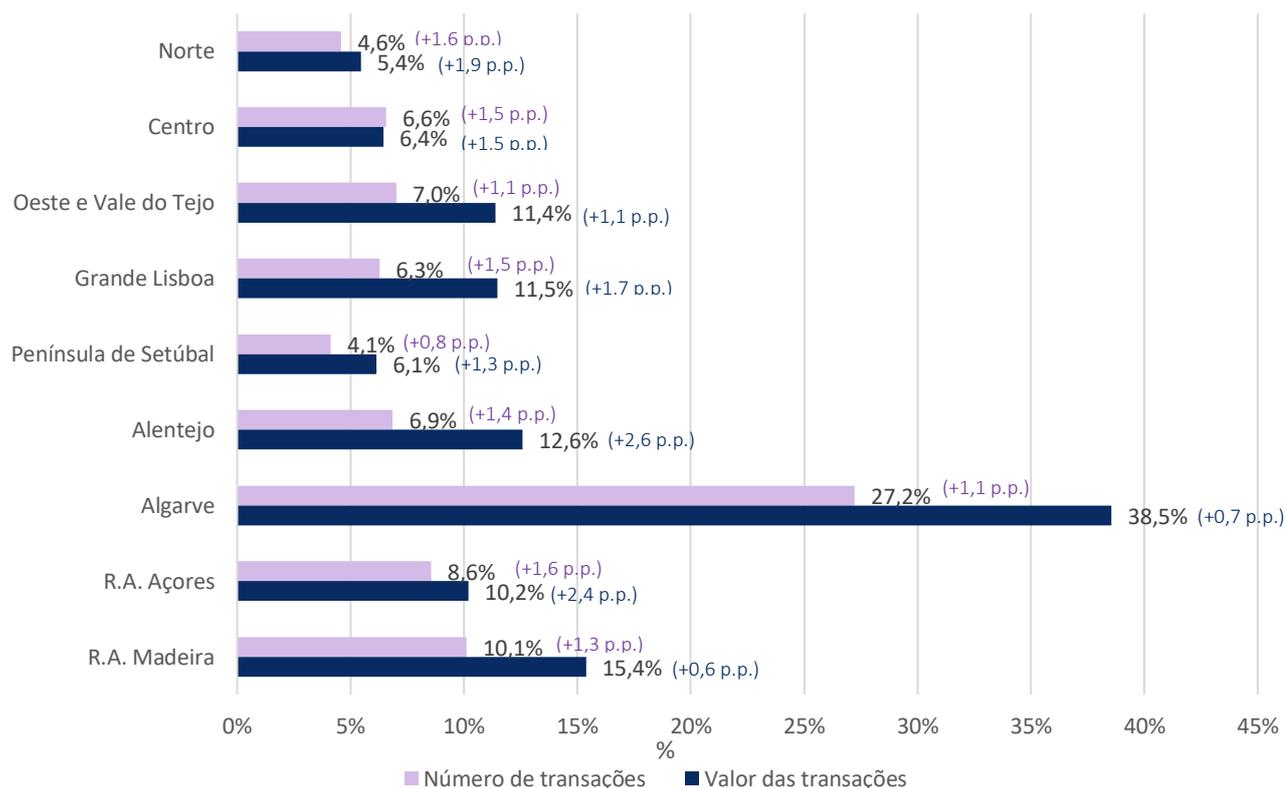
Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

³ A região do Oeste e Vale do Tejo manteve inalterada a sua quota relativa.



Em 2023, todas as regiões registaram um aumento da contribuição da compra de habitação por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, tanto no número, como no valor das respetivas vendas totais de alojamentos. No Algarve, as vendas de alojamentos a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* representaram 27,2% e 38,5%, respetivamente, do número e do valor total das transações da região. No Norte, Centro, Oeste e Vale do Tejo, Grande Lisboa, Alentejo e Região Autónoma dos Açores registaram-se aumentos dos pesos relativos deste tipo de aquisição, face a 2022, em número e em valor, acima do ponto percentual.

Figura 13. Peso relativo das transações de alojamentos cujo comprador possui um domicílio fiscal fora do Território Nacional, em número e valor, por NUTS II, 2023 (diferença em pontos percentuais face a 2022)



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 2017 - 4º 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
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
1T2022	182,64	191,26	157,93	3,8	4,4	1,8	12,9	13,6	10,9	11,0	11,3	10,1	43 544	35 941	7 603
2T2022	188,31	198,66	158,91	3,1	3,9	0,6	13,2	14,7	8,4	12,3	13,0	10,4	43 607	35 742	7 865
3T2022	193,82	203,82	165,31	2,9	2,6	4,0	13,1	14,7	8,4	12,7	13,8	9,5	42 223	34 627	7 596
4T2022	195,91	206,38	166,10	1,1	1,3	0,5	11,3	12,7	7,1	12,6	13,9	8,7	38 526	31 652	6 874
1T2023	198,55	209,72	166,99	1,3	1,6	0,5	8,7	9,7	5,7	11,5	12,8	7,4	34 493	27 523	6 970
2T2023	204,74	216,50	171,59	3,1	3,2	2,8	8,7	9,0	8,0	10,4	11,4	7,3	33 624	26 799	6 825
3T2023	208,48	220,36	174,95	1,8	1,8	2,0	7,6	8,1	5,8	9,0	9,8	6,6	34 256	26 644	7 612
4T2023	211,27	223,19	177,59	1,3	1,3	1,5	7,8	8,1	6,9	8,2	8,7	6,6	34 126	27 414	6 712

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 2017 - 4º trimestre de 2023

Período	Total		Norte				Centro		Oeste e Vale do Tejo		Grande 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
					Valor (10 ³ euros)	Nº						
4T2017	4 898 678	35 940	1 111 659	10 295	701 207	5 790	408 417	4 518	251 069	2 616	1 801 256	8 440
1T2018	4 755 125	34 449	1 139 059	9 982	757 956	5 865	359 009	4 022	242 579	2 567	1 779 087	8 467
2T2018	5 425 227	38 730	1 281 421	11 308	851 254	6 619	437 576	4 773	284 666	2 829	2 037 257	9 335
3T2018	5 512 302	38 964	1 316 688	11 574	863 338	6 585	458 488	4 996	276 282	2 853	2 022 279	8 766
4T2018	5 414 883	39 066	1 334 767	11 798	852 547	6 661	466 425	5 137	300 391	3 120	1 872 947	8 242
1T2019	5 261 090	36 954	1 234 131	10 487	828 137	6 123	420 803	4 727	279 792	2 919	1 874 262	8 482
2T2019	5 414 806	36 681	1 258 564	10 413	829 917	5 977	446 452	4 713	289 496	2 941	1 957 655	8 280
3T2019	5 800 028	39 554	1 365 258	11 433	886 422	6 457	505 679	5 359	344 155	3 406	2 045 236	8 617
4T2019	6 136 268	41 676	1 444 479	11 849	956 244	6 778	533 092	5 711	331 701	3 453	2 158 061	9 016
1T2020	5 785 538	36 399	1 372 712	10 347	934 823	6 171	450 687	4 577	313 102	2 965	2 100 495	8 344
2T2020	4 125 502	26 379	1 051 789	7 784	690 425	4 534	381 889	3 620	235 739	2 246	1 401 673	5 713
3T2020	5 427 603	35 596	1 354 648	10 669	848 134	5 634	520 460	5 374	340 138	3 208	1 680 690	6 832
4T2020	6 098 441	39 139	1 522 354	11 313	964 424	6 139	533 877	5 600	397 367	3 699	1 924 777	7 572
1T2021	5 595 240	34 614	1 410 222	10 127	936 545	5 826	471 348	4 707	347 134	3 143	1 842 804	7 201
2T2021	6 933 006	41 736	1 634 272	11 887	1 074 740	6 828	578 825	5 761	436 334	3 968	2 305 020	8 360
3T2021	7 345 978	43 447	1 758 824	12 527	1 122 062	6 881	605 750	6 003	472 862	3 985	2 341 398	8 518
4T2021	8 225 207	45 885	1 927 112	13 158	1 262 394	7 300	652 552	6 375	493 504	4 028	2 712 834	9 288
1T2022	8 081 797	43 544	1 910 902	12 371	1 246 115	6 830	663 628	5 976	456 886	3 759	2 639 455	9 046
2T2022	8 287 705	43 607	1 851 936	11 967	1 180 017	6 469	685 881	6 162	515 138	4 009	2 652 189	8 746
3T2022	8 051 492	42 223	1 876 987	11 995	1 171 357	6 264	682 619	6 186	494 570	3 883	2 588 479	8 204
4T2022	7 362 219	38 526	1 737 340	10 970	1 088 067	5 679	671 523	5 958	482 495	3 758	2 302 466	7 185
1T2023	6 857 332	34 493	1 613 625	9 924	1 035 158	5 343	612 761	5 266	417 729	3 208	2 183 725	6 672
2T2023	6 904 628	33 624	1 596 465	9 628	999 983	5 008	606 623	5 168	426 883	3 160	2 270 896	6 354
3T2023	7 072 380	34 256	1 746 314	10 314	1 129 307	5 451	644 334	5 525	445 955	3 178	2 251 170	6 213
4T2023	7 174 277	34 126	1 672 741	9 849	1 035 703	4 907	641 002	5 447	454 797	3 188	2 354 133	6 615

(continua)



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

Total nacional e por regiões, 4º trimestre 2017 - 4º trimestre de 2023

(continuação)

Período	Total		Península de Setúbal		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	Valor (10 ³ euros)	Nº
4T2017	4 898 678	35 940	395 668	3 684	130 251	1 451	655 522	3 712	53 436	567	91 399	656
1T2018	4 755 125	34 449	376 626	3 401	107 536	1 316	614 718	3 591	47 585	482	88 925	623
2T2018	5 425 227	38 730	435 675	3 947	130 397	1 594	676 893	3 771	55 470	573	85 872	600
3T2018	5 512 302	38 964	516 015	4 547	149 632	1 631	609 153	3 309	54 434	567	109 331	722
4T2018	5 414 883	39 066	499 762	4 275	149 551	1 754	621 717	3 371	73 350	661	95 972	709
1T2019	5 261 090	36 954	499 335	4 149	129 703	1 493	669 517	3 438	61 573	575	91 973	684
2T2019	5 414 806	36 681	496 690	4 139	132 767	1 533	684 034	3 461	63 818	587	85 331	614
3T2019	5 800 028	39 554	532 829	4 202	157 465	1 827	678 547	3 274	69 958	709	100 901	727
4T2019	6 136 268	41 676	563 853	4 658	152 464	1 792	775 392	3 807	65 570	616	111 656	774
1T2020	5 785 538	36 399	524 426	3 943	132 711	1 481	696 205	3 322	76 583	668	118 617	752
2T2020	4 125 502	26 379	408 081	2 917	118 806	1 252	412 644	1 968	49 832	435	65 049	444
3T2020	5 427 603	35 596	541 066	3 695	166 934	1 730	651 496	2 807	61 424	555	110 747	726
4T2020	6 098 441	39 139	635 952	4 370	183 244	2 017	719 731	3 177	65 370	607	115 769	784
1T2021	5 595 240	34 614	577 349	3 817	156 379	1 598	610 304	2 757	57 361	510	122 338	754
2T2021	6 933 006	41 736	706 728	4 611	202 551	2 052	826 780	3 453	78 564	684	163 932	960
3T2021	7 345 978	43 447	729 091	4 555	211 932	2 216	997 596	4 040	85 609	726	142 917	877
4T2021	8 225 207	45 885	746 982	4 664	229 479	2 276	1 170 812	4 313	109 753	803	182 178	980
1T2022	8 081 797	43 544	758 606	4 418	233 024	2 099	1 115 974	4 129	98 743	722	204 581	1 024
2T2022	8 287 705	43 607	825 225	4 590	236 558	2 165	1 197 651	4 166	95 860	702	227 268	1 100
3T2022	8 051 492	42 223	799 397	4 257	243 679	2 109	1 028 325	3 666	108 289	743	229 148	1 180
4T2022	7 362 219	38 526	700 056	3 772	226 056	2 104	946 037	3 162	115 774	779	180 472	838
1T2023	6 857 332	34 493	598 955	3 089	201 441	1 757	946 956	3 080	86 800	599	195 339	898
2T2023	6 904 628	33 624	660 998	3 342	192 450	1 698	889 013	2 946	75 346	533	185 955	795
3T2023	7 072 380	34 256	634 500	3 101	213 410	1 788	833 681	2 643	90 872	617	212 142	877
4T2023	7 174 277	34 126	657 076	3 206	190 819	1 723	951 330	2 733	98 283	636	154 096	729

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, em função da informação disponível sobre os atributos dos alojamentos, 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 a Área metropolitana do 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 a Área metropolitana do 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 junho de 2024
