



20 de setembro de 2024

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

2º trimestre de 2024

PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 7,8% E O NÚMERO DE TRANSAÇÕES AUMENTOU 10,4%

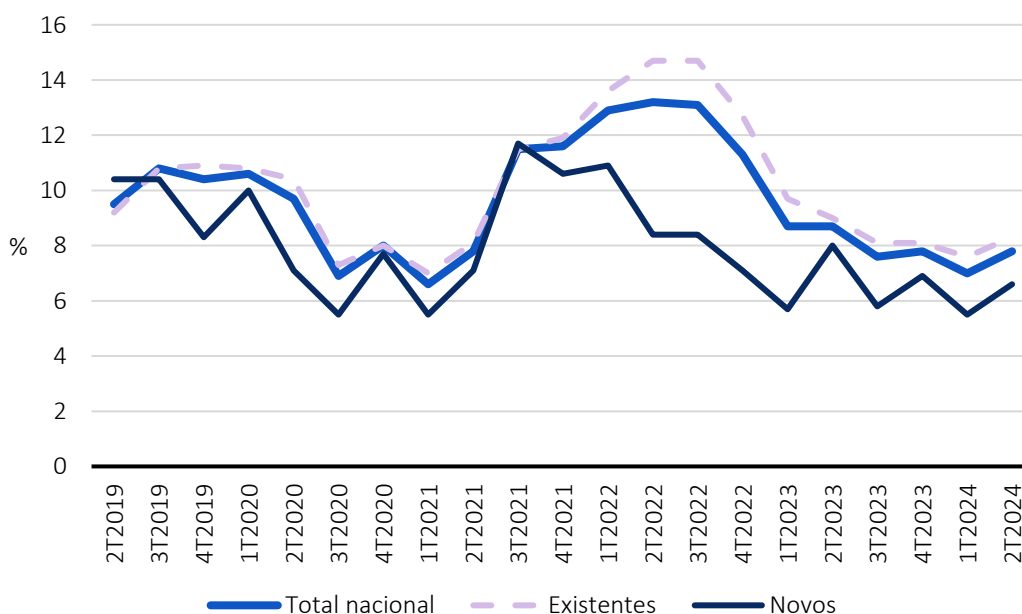
No 2º trimestre de 2024, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 7,8% em termos homólogos, mais 0,8 pontos percentuais (p.p.) que no trimestre anterior. No trimestre de referência, a taxa de variação dos preços das habitações existentes foi 8,3%, acima da observada nas habitações novas (6,6%).

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab cresceu 3,9% (variação de 0,6% no trimestre precedente). Por categoria, os alojamentos existentes registaram um aumento nos preços semelhante ao observado nos alojamentos novos, 3,9% e 3,8%, respetivamente.

Entre abril e junho de 2024, foram transacionadas 37 125 habitações, no valor total de 7,9 mil milhões de euros, o que representa um aumento, face ao mesmo período do ano anterior, de 10,4% e 14,1%, respetivamente.

No trimestre de referência, as aquisições de habitação pelo setor institucional das Famílias corresponderam a 31 948 unidades (86,1% do total), as quais perfizeram um total de 6,7 mil milhões de euros (85,4% do total). No 2º trimestre de 2024, os compradores com um domicílio fiscal fora do *Território Nacional* adquiriram 2 464 alojamentos (6,6% do total), o que representa uma redução homóloga de 2,8%.

Figura 1. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 2T2019-2T2024



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO – 2º trimestre de 2024



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

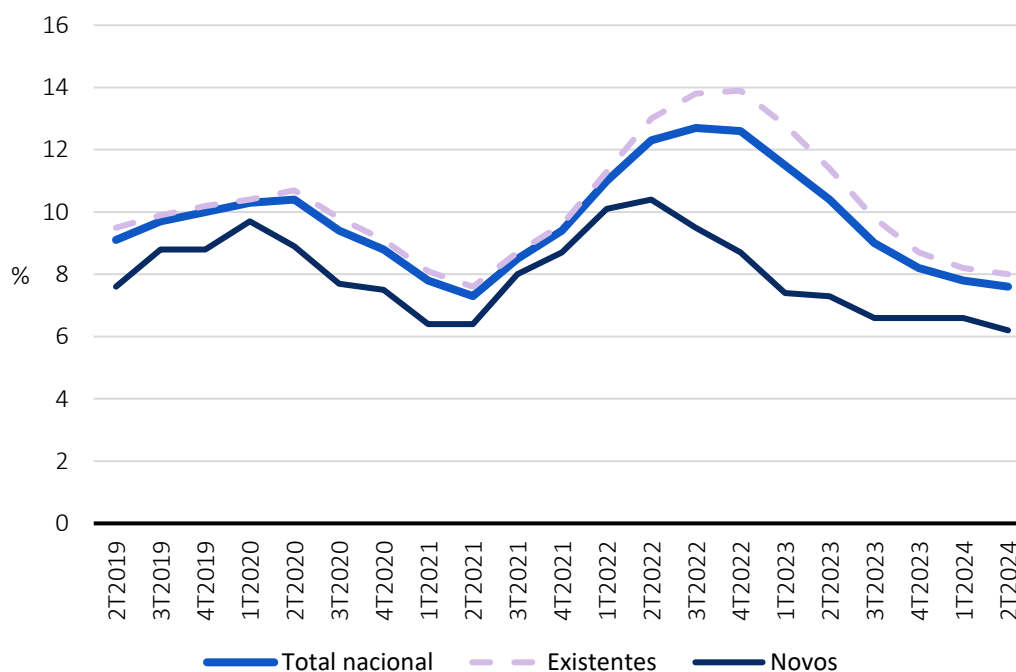
No 2º trimestre de 2024, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 7,8%, 0,8 p.p. acima do registo do trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes cresceram de forma mais intensa por comparação com as habitações novas, 8,3% e 6,6%, respetivamente.

Entre o 1º e o 2º trimestre de 2024, o IPHab cresceu 3,9% (variação de 0,6% no 1º trimestre de 2024 e 3,1% no 2º trimestre de 2023). No trimestre de referência, os preços das duas categorias de habitação registaram aumentos com amplitudes semelhantes, 3,9% no caso das existentes e 3,8% nas novas.

A taxa de variação média anual do IPHab fixou-se em 7,6% no 2º trimestre de 2024, menos 0,2 p.p. que o crescimento observado no trimestre anterior. No período de referência, as habitações existentes apresentaram uma taxa de variação de 8,0%, sendo que nas habitações novas o aumento de preços foi inferior, 6,2%.

Na figura seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre os segundos trimestres de 2019 e de 2024.

Figura 2. Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação média, 2T2019-2T2024



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.



2. Número e valor das transações de alojamentos

2.1. Comportamento global

No 2º trimestre de 2024 transacionaram-se 37 125 habitações, correspondendo a uma taxa de variação homóloga de 10,4% (-4,1% no trimestre anterior). Trata-se do primeiro aumento (homólogo) do número de transações desde o 2º trimestre de 2022. Entre abril e junho de 2024, as habitações existentes representaram a maioria das transações (79,8%) tendo totalizado 29 630 unidades, mais 10,6% face ao registo do mesmo período de 2023 (variação de -4,0% no 1º trimestre de 2024). No que respeita às habitações novas, contabilizaram-se 7 495 transações, traduzindo-se num crescimento de 9,8% por comparação com o mesmo período do ano anterior (-4,4% no 1º trimestre de 2024).

Entre o 1º e o 2º trimestre de 2024 registou-se um aumento de 12,2% no número de transações de alojamentos (-3,1% no trimestre anterior). O crescimento foi extensível a ambas as categorias de habitações, tendo-se registado taxas de variação de 12,5% nas habitações novas (-0,7% no 1º trimestre de 2024) e 12,2% nas habitações existentes (-3,7% no 1º trimestre de 2024).

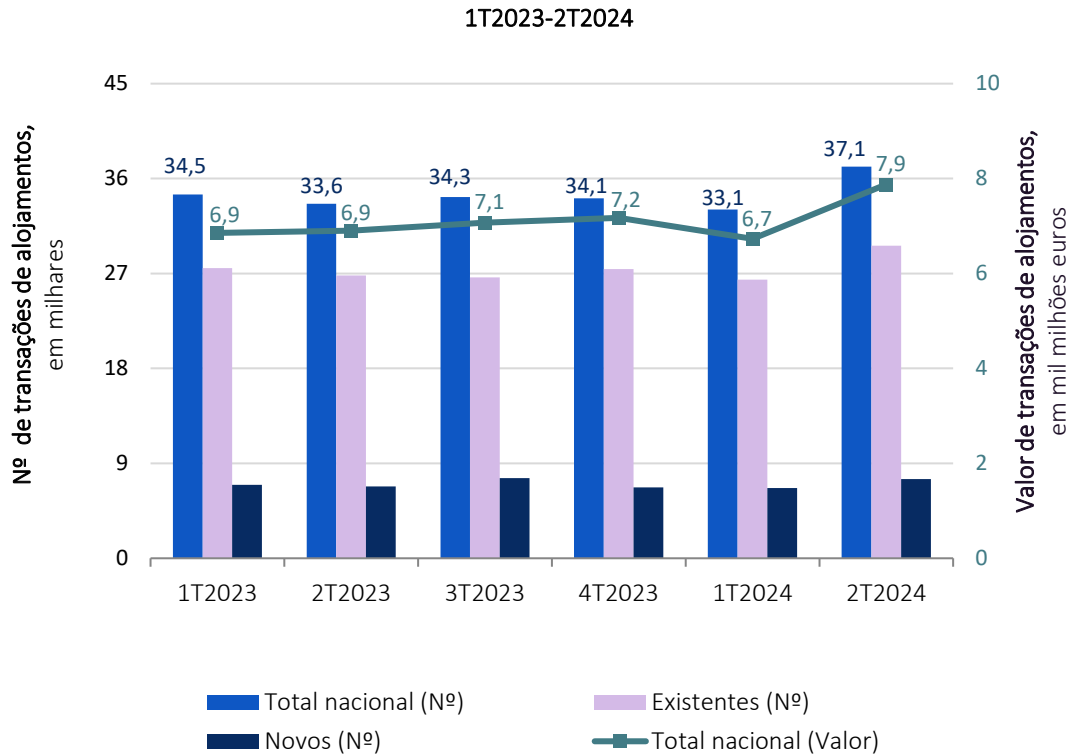
No 2º trimestre de 2024, o valor dos alojamentos transacionados fixou-se em 7,9 mil milhões de euros, mais 14,1% face ao registado no mesmo trimestre de 2023 (-1,8% no trimestre anterior). No trimestre em análise, o valor das transações das habitações existentes ascendeu a 5,7 mil milhões de euros (aumento de 14,8% face ao mesmo período de 2023) enquanto o valor das transações de habitações novas atingiu 2,2 mil milhões de euros (aumento homólogo de 12,2%).

Relativamente ao trimestre anterior, o valor das habitações transacionadas, no 2º trimestre de 2024, aumentou 17,0% (-6,2% no 1º trimestre de 2024). Por categoria, observou-se um aumento de 17,1% no valor das transações das habitações existentes e uma taxa de variação de 16,8% no indicador relativo às habitações novas.

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



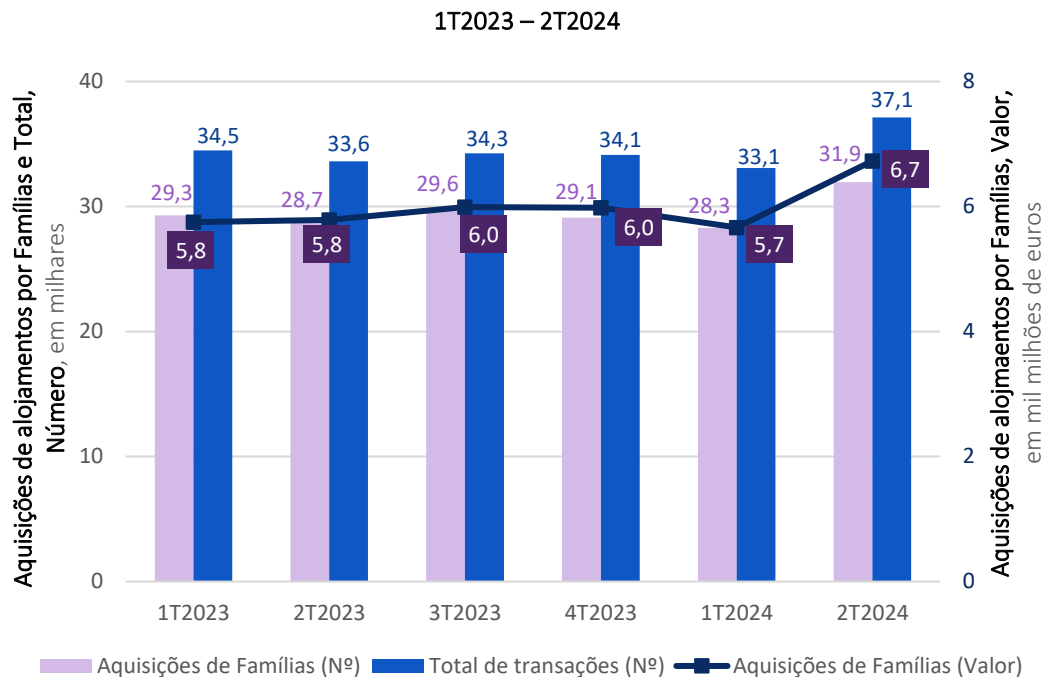
Figura 3. Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, total nacional, existentes e novos,



No 2º trimestre de 2024, as habitações adquiridas por compradores pertencentes ao setor institucional das Famílias ascenderam a 31 948 unidades, 86,1% do total. O registo obtido representa um crescimento do número de transações de 11,2% em termos homólogos e de 13,0% relativamente ao trimestre anterior. Em valor, as vendas de habitações a Famílias corresponderam a 6,7 mil milhões de euros, 85,4% do total, apresentando um crescimento homólogo de 16,4% e uma taxa de variação de 18,8% face ao trimestre anterior.



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

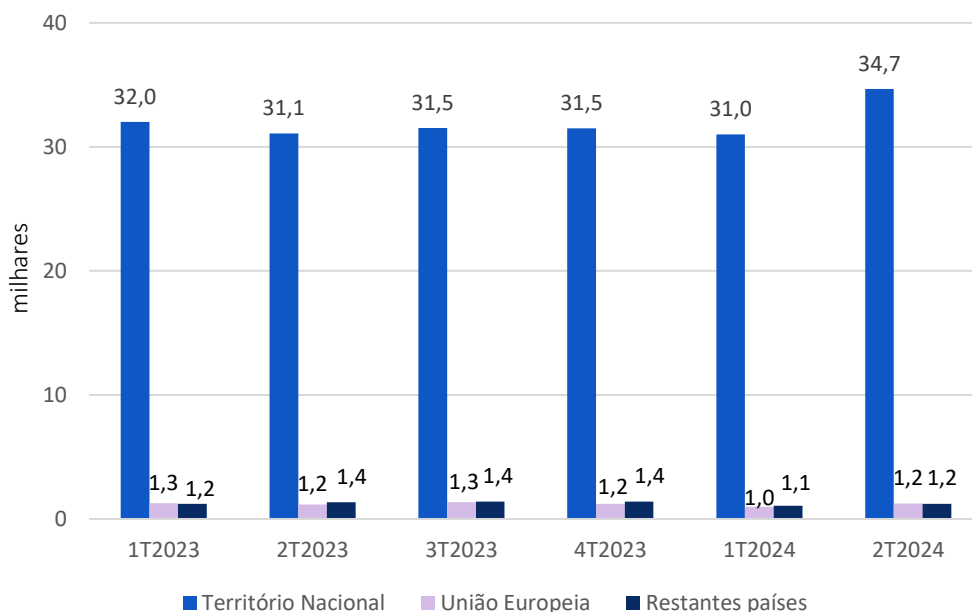


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

Entre abril e junho de 2024, foram contabilizadas 34 661 transações cujos compradores apresentaram um domicílio fiscal no *Território Nacional*, mais 11,5% em termos homólogos. Em termos relativos, o peso destas transações no total diminuiu para 93,4% (93,8% no trimestre anterior), mas aumentou face ao período homólogo (92,5%). Neste período, as vendas de habitações a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* diminuíram 2,8%, face a idêntico período de 2023, para um total de 2 464 unidades, representando 6,6% do total (6,2% no 1º trimestre de 2024). De entre os compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* observaram-se dois comportamentos distintos. A categoria *União Europeia*, com um total de 1 242 unidades, registou um crescimento homólogo no número de transações de 5,8%, o primeiro desde o 3º trimestre de 2022. Relativamente à categoria de domicílio fiscal *Restantes Países*, registaram-se 1 222 transações e uma redução, relativamente ao mesmo período do ano anterior, de 10,2% no número de transações (-11,9% no 1º trimestre de 2024). Cada uma destas duas categorias representa 3,3% do número total de transações.



Figura 5. Indicador do número de transações de alojamentos, por domicílio fiscal do comprador, 1T2023-2T2024



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

3.2. Análise regional

No 2º trimestre de 2024, o Norte, com um total de 10 995 transações, concentrou 29,6% do total das vendas de habitações, mais 1,0 p.p. face ao período homólogo. A par do Norte, o Centro e o Alentejo, com 5 885 e 1 945, respetivamente, foram as outras regiões a apresentar incrementos nas respetivas quotas regionais, 0,5 p.p. e 0,2 p.p., pela mesma ordem. As transações de habitações localizadas na Grande Lisboa fixaram-se em 7 031 unidades, ou seja, 18,9% do total, percentagem idêntica à do mesmo período do ano transato. Na Península de Setúbal venderam-se 3 523 habitações, 9,5% do total, traduzindo-se numa redução homóloga de 0,4 p.p.. Seguiram-se, em termos de número de transações, o Oeste e Vale do Tejo e o Algarve, com 3 475 e 2 836 transações, respetivamente. Em termos de quotas relativas, as transações realizadas nas duas regiões anteriormente mencionadas representaram 9,4% e 7,6%, pela mesma ordem, correspondendo, no caso do Oeste e Vale do Tejo, à manutenção do respetivo peso relativo e, no Algarve, a uma redução homóloga de -1,2 p.p.. As transações de alojamentos na Região Autónoma da Madeira ascenderam a 836 unidades, 2,3% do total (-0,1 p.p. em termos homólogos). Na Região Autónoma dos Açores contabilizaram-se 599 transações, mantendo-se o peso relativo de 1,6%.

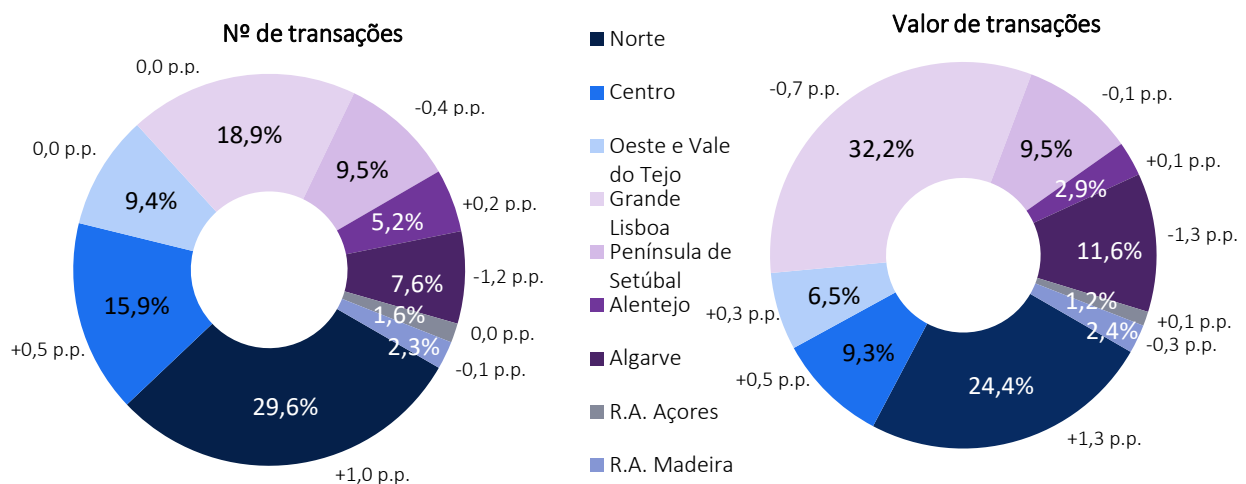
Entre abril e junho de 2024, as habitações transacionadas na Grande Lisboa totalizaram 2,5 mil milhões de euros, 32,2% do total, menos 0,7 p.p. em termos homólogos. No Norte, o valor das habitações transacionadas ascendeu a 1,9 mil milhões de euros, enquanto no Algarve atingiu 912 milhões de euros, observando-se, no primeiro caso, um aumento homólogo do respetivo peso relativo de 1,3 p.p., e, no segundo caso, uma redução da quota relativa na mesma amplitude (-1,3 p.p.). Na Península de Setúbal, o valor das transações de



alojamentos (752 milhões de euros) correspondeu a 9,5% do total, menos 0,1 p.p. face ao período homólogo. O Centro apresentou um incremento de 0,5 p.p. no seu peso relativo, para um total de 9,3%, correspondente a um valor de 733 milhões de euros. No Oeste e Vale do Tejo e no Alentejo as habitações transacionadas somaram 508 milhões de euros e 227 milhões de euros, respetivamente, aos quais corresponderam pesos relativos de 6,5% e 2,9%, pela mesma ordem. Em ambos os casos, registaram-se aumentos das respetivas quotas relativas de 0,3 p.p. no Oeste e Vale do Tejo e 0,1 p.p. no Alentejo. Na Região Autónoma da Madeira, as habitações transacionadas perfizeram 189 milhões de euros (2,4% do total), sensivelmente o dobro do valor observado na Região Autónoma dos Açores, 95 milhões de euros (1,2% do total).

Na Figura 6 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das transações por regiões do país no 2º trimestre de 2024.

Figura 6. Distribuição relativa do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 2º trimestre 2024
(diferença em pontos percentuais face ao período homólogo)

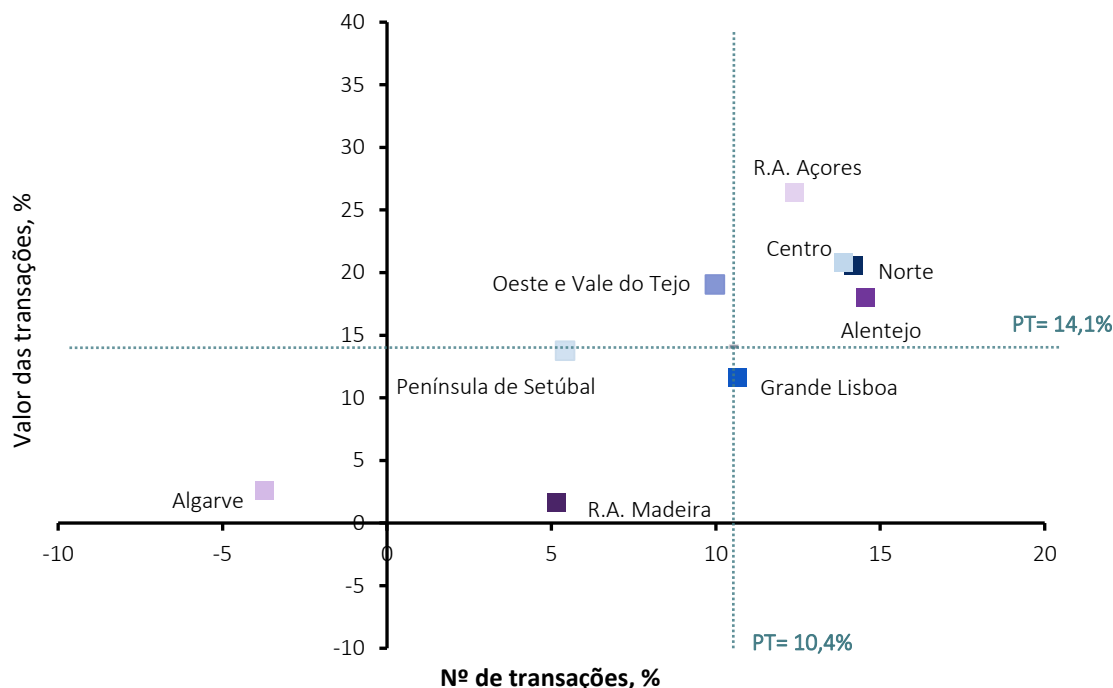


Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

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 homóloga do indicador do número e do valor de transações de alojamentos, por NUTS II, 2º trimestre 2024



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 2º trimestre de 2024, quatro regiões apresentaram crescimentos acima da média nacional no número e no valor das transações de alojamentos relativamente ao mesmo período de 2023. Essas regiões foram o Alentejo, o Norte, o Centro e a Região Autónoma dos Açores, com aumentos compreendidos entre os 12,4% e os 14,5%, no número de transações e entre 18,0% e 26,4%, no valor das transações.

Entre abril e junho de 2024, na Grande Lisboa, observou-se um aumento de 10,7% no número de transações e uma taxa de variação de 11,6% no valor das transações. Relativamente à região do Oeste e Vale do Tejo, pese embora o aumento do número de transações (10,0%) tenha ficado aquém da média nacional, em valor, o crescimento (19,0%) excedeu o registo nacional.

No trimestre de referência, a Península de Setúbal e a Região Autónoma da Madeira registaram aumentos de 5,4% e 5,2%, respetivamente, no número de transações e de 13,8% e 1,6%, pela mesma ordem, em valor, comparativamente ao mesmo período de 2023. Neste período, o Algarve foi a única região a registar uma redução (homóloga) do número de transações, -3,7%, ainda que, em valor, se tenha observado um crescimento de 2,6% face a idêntico período do ano anterior.



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

Total nacional, 2º trimestre de 2018 - 2º trimestre de 2024

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
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
1T2024	212,45	225,65	176,24	0,6	1,1	-0,8	7,0	7,6	5,5	7,8	8,2	6,6	33 077	26 412	6 665
2T2024	220,74	234,52	182,98	3,9	3,9	3,8	7,8	8,3	6,6	7,6	8,0	6,2	37 125	29 630	7 495

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 2018 - 2º trimestre de 2024

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						
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
1T2024	6 730 533	33 077	1 692 342	9 932	1 092 921	5 322	625 406	5 376	435 179	3 088	2 185 757	6 334
2T2024	7 876 682	37 125	1 925 135	10 995	1 238 647	5 894	732 786	5 885	508 195	3 475	2 535 075	7 031

(continua)



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

Total nacional e por regiões, 2º trimestre 2018 - 2º trimestre de 2024

(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
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
1T2024	6 730 533	33 077	628 899	3 125	178 737	1 630	733 155	2 305	90 365	591	160 694	696
2T2024	7 876 682	37 125	751 886	3 523	227 110	1 945	912 339	2 836	95 203	599	188 953	836

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 2024, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 71% e 29% do IPHab, respetivamente (para 2023, as percentagens foram, pela mesma ordem, 75% e 25%).

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 - 23 de dezembro de 2024
