

**DOCUMENTO METODOLÓGICO**  
**ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO**  
**VERSÃO 2.0**

**Designação da operação estatística:** Índice de Preços da Habitação

**Sigla da operação estatística:** IPHab

**Código da operação estatística:** 618

**Código SIGINE\*:** PR0019

**Código da atividade estatística - CGA\*:** 570 - Desenvolvimento de Indicadores sobre o Mercado Imobiliário

**Código de versão do DMET:** 2.0

**Data de entrada em vigor da versão do DMET:** Junho 2017

**Data da última atualização do DMET:** Abril 2017

**Entidade responsável pela operação estatística:** INE/Departamento de Contas Nacionais/Serviço de Estatísticas de Preços

\* - Para uso exclusivo nas operações da responsabilidade do INE.

## ÍNDICE

<b>I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA.....</b>	<b>4</b>
☞ I. 1 Designação da operação estatística .....	4
☞ I. 2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística .....	4
☞ I. 3 Código da operação estatística .....	4
☞ I. 4 Código SIGINE (modelo estatístico) .....	4
☞ I. 5 Código da Atividade Estatística .....	4
☞ I. 6 Código de Versão do Documento Metodológico .....	4
☞ I.7 Data de entrada em vigor da versão do Documento Metodológico .....	4
☞ I.8 Data da última atualização do Documento Metodológico.....	4
☞ I.9 Entidade responsável pela operação estatística .....	5
☞ I.10 Outras Entidades Externas relacionadas com a operação.....	5
<b>II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO .....</b>	<b>6</b>
<b>III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO .....</b>	<b>6</b>
☞ III.1 Contexto da operação estatística .....	6
☞ III. 2 Identificação das necessidades de informação estatística que justificam a operação	8
☞ III.3 Objetivos da operação estatística.....	9
☞ III.4 Financiamento da operação estatística.....	9
<b>IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL .....</b>	<b>10</b>
☞ IV.1 Tipo de operação estatística .....	10
☞ IV.2 Tipo de fonte(s) de informação utilizada(s) na operação estatística .....	10
☞ IV.3 Periodicidade da operação estatística .....	11
☞ IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística .....	11
☞ IV. 5 Principais utilizadores da informação .....	11
☞ IV.6 Difusão .....	12
○ IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação .....	12
○ IV.6.2 Revisões .....	12
○ IV.6.3 Produtos de difusão regular .....	12
<b>V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA .....</b>	<b>13</b>
☞ V.1 População-alvo .....	13
☞ V.2 Base de amostragem .....	13
☞ V. 3 Unidade (s) estatística (s) de observação .....	13
☞ V. 4 Desenho da amostra .....	13
○ V.4.1 Características da amostra.....	13

○	V.4.2 Metodologia para a seleção, distribuição, atualização e dimensionamento da amostra.....	13
☞	V.5 Construção do(s) questionário(s) .....	13
○	V.5.1 Testes de pré-recolha efetuados ao(s) questionário(s) .....	13
○	V.5.2 Tempo médio de preenchimento do(s) questionário(s) .....	13
☞	V. 6 Recolha de dados.....	14
○	V.6.1 Recolha direta de dados.....	14
○	V. 6.2 Recolha não-direta de dados .....	14
☞	V.7 Tratamento de dados .....	14
○	V. 7.1 Validação e análise.....	14
○	V. 7.2 Tratamento de não respostas.....	15
○	V.7.3 Obtenção de resultados.....	15
○	V.7.4 Ajustamentos dos dados .....	20
○	V.7.5 Comparabilidade e coerência.....	20
○	V.7.6 Confidencialidade dos dados.....	21
	<b>VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO .....</b>	<b>22</b>
	<b>VII. VARIÁVEIS DERIVADAS.....</b>	<b>26</b>
	<b>VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR .....</b>	<b>30</b>
	<b>IX. CONCEITOS .....</b>	<b>31</b>
	<b>X. CLASSIFICAÇÕES.....</b>	<b>34</b>
	<b>XI. SIGLAS E ABREVIATURAS .....</b>	<b>34</b>
	<b>XII. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>35</b>

# **I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA**

## **I. 1 Designação da operação estatística**

Índice de Preços da Habitação.

## **I. 2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística**

IPHab.

## **I. 3 Código da operação estatística**

618.

## **I. 4 Código SIGINE (modelo estatístico)**

PR0019.

## **I. 5 Código da Atividade Estatística**

D – Economia e finanças

51 – Conjuntura Económica e Preços

512 – Indicadores de Preços

570 – Desenvolvimento de Indicadores Sobre o Mercado Imobiliário

## **I. 6 Código de Versão do Documento Metodológico**

2.0

## **I.7 Data de entrada em vigor da versão do Documento Metodológico**

Junho 2017.

## **I.8 Data da última atualização do Documento Metodológico**

Abril 2017.

## **I.9 Entidade responsável pela operação estatística**

### **INE/Departamento de Contas Nacionais**

- Unidade Orgânica: Serviço de Estatísticas de Preços
- Técnico responsável  
Nome: Rui Evangelista  
Telefone: 218440505 ext.: 3478  
E-mail: [rui.evangelista@ine.pt](mailto:rui.evangelista@ine.pt)

## **I.10 Outras Entidades Externas relacionadas com a operação**

- **Entidade 1: EUROSTAT**
- Unidade Orgânica: Eurostat C4 - Housing Statistics
- Técnico responsável  
Nome: Oana Simene
- **Entidade 2: AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA**
- Unidade Orgânica: Área de Gestão de Impostos
- Técnico responsável  
Nome: Graciosa Delgado

## II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

### **Nova versão:**

- Alteração de variáveis de observação ☐
- Alteração de conceitos ☐
- Alteração de classificações ☐
- Alteração de produtos de difusão ☒
- Alteração de fontes estatísticas ☐
- Alteração do método de recolha ☐
- Alteração de âmbito na população ☐
- Alteração do desenho amostral ☐
- Outros motivos: ☒

Mudança da base 100 do índice de 2010 para 2015.

## III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO

### **III.1 Contexto da operação estatística**

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) base 2015 = 100 surge em resposta às necessidades dos mais diversos utilizadores, tanto internos como externos ao INE (ver ponto IV.5), em medir e monitorizar a evolução dos preços dos alojamentos adquiridos no mercado residencial dentro do território nacional.

O processo de implementação do IPHab começou em 2008, ano em que o INE participou pela primeira vez no projeto de produção de estatísticas harmonizadas sobre a aquisição de habitação própria, liderado pelo EUROSTAT. Em 2010, foi criado um Conselho Científico destinado a aconselhar e acompanhar metodologicamente o desenvolvimento do IPHab. Este

conselho, composto por técnicos do INE e por especialistas de reconhecido mérito académico e científico, revelou-se extremamente relevante no desenvolvimento do IPHab.

A necessidade de estatísticas oficiais harmonizadas para monitorizar a evolução do mercado imobiliário foi evidenciada em 2011 com o Regulamento (UE) n.º 1176/2011 de 16 de novembro de 2011, que inclui um índice de preços da habitação no painel de indicadores destinado à prevenção e correção de desequilíbrios macroeconómicos dos Estados-membro da União Europeia. Em 2013, a provisão deste índice tornou-se forçosa com o Regulamento (UE) n.º 93/2013 de 1 de fevereiro de 2013 que estabeleceu, para os preços de transação das habitações adquiridas pelas famílias, a obrigatoriedade de envio de índices a partir do terceiro trimestre de 2012. Na ausência de informação sobre preços de transação, o cumprimento desta obrigatoriedade foi satisfeita através da produção e envio ao EUROSTAT, a título provisório, de índices de preços com base em avaliações bancárias. No entanto, a redução do número de transações realizadas através do recurso ao crédito bancário, evidente desde 2012, aliada ao facto das avaliações bancárias poderem não espelhar preços de mercado, fez com que o INE procurasse uma alternativa a esta fonte de informação. Assim, com o objetivo de obter os dados necessários para a produção de índices de preços de transação, o INE iniciou um processo de diálogo com a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) no sentido de ajustar os termos de entendimento de partilha de informação fiscal sobre transações e avaliações de imóveis (Protocolo de Colaboração de 2005 e Adenda de 2007). Este processo culminou na celebração de uma segunda adenda ao Protocolo de Colaboração no segundo semestre de 2012.

O IPHab, que se apresenta neste documento metodológico, é produzido com a informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI), fornecida mensalmente pela AT com base no Protocolo de Colaboração acima referido e constitui um progresso significativo face aos índices provisórios, compilados com base em avaliações bancárias. O IPHab foi publicado pela primeira vez em julho de 2014 com a base 100 em 2010.

Em 2017 procedeu-se à primeira atualização do documento metodológico decorrente da:

- i) Mudança da base 100 do índice de 2010 para 2015. De acordo com o regulamento (UE) 2016/792 de 11 de maio de 2016, o IPHab faz parte do mesmo regime de enquadramento para o desenvolvimento, a produção e a divulgação de índices harmonizados de preços no consumidor (IHPC). No que respeita à fixação de um período de referência comum, o IPHab ficou desta forma sujeito ao Regulamento (UE) 2015/2010 da Comissão de 11 de novembro de 2015 que determinou a alteração da base 100 para 2015 do IHPC.
- ii) Alteração dos limiares de referência dos valores de transação dos alojamentos. O limiar mínimo aumentou, tendo passado de 5 000 euros para 20 000 euros, para além de ter sido definido um montante máximo (3 000 000 euros).

- iii) Produção e divulgação de informação sobre o valor das transações de alojamentos familiares no mercado residencial português.

A partir de Junho de 2017, com a publicação de dados relativos ao 1º trimestre, o IPHab é apresentado com a base em 2015. Em paralelo com o IPHab, é também divulgado o número e o valor das transações de alojamentos familiares com algum detalhe regional.

### ☞ **III. 2 Identificação das necessidades de informação estatística que justificam a operação**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

- **Necessidades** resultantes de **obrigações legais**:

- Legislação comunitária ☒
  - Regulamento (UE) n.º 792/2016 de 11 de maio de 2016
  - Regulamento (UE) n.º 93/2013 de 1 de fevereiro de 2013
  - Regulamento (UE) n.º 1176/2011 de 16 de novembro de 2011
- Compromissos perante organizações internacionais  
Especificar: \_\_\_\_\_ ☐
- Legislação nacional  
Especificar: \_\_\_\_\_ ☐

- **Pedido direto de informação** por parte do/de:

- Entidades públicas nacionais ☐
- Entidades comunitárias
  - Programa Estatístico Europeu (PEE) ☐
  - Acordo informal (“Acordo de Cavalheiros”) ☐
- Entidades privadas, nacionais ou estrangeiras  
Especificar: \_\_\_\_\_ ☐
- Conselho Superior de Estatística (Recomendações, p.ex.)  
Especificar: \_\_\_\_\_ ☐

- Resultado de **inquéritos** às necessidades dos utilizadores ☐
- Necessidades de informação de **outras operações estatísticas** ☐

- Contrato/**Protocolo** específico com Entidade externa ☐
- Outras necessidades ☐
  - Especificar: ☒  
Suprir necessidades de informação sobre a dimensão do mercado habitacional em Portugal.

### ☞ **III.3 Objetivos da operação estatística**

O IPHab mede a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos no mercado residencial dentro do território nacional. O IPHab é calculado trimestralmente. Para além do total nacional, são calculados índices para alojamentos novos e existentes. Em paralelo, são divulgados dados para o número e o valor das habitações para os mesmos níveis de desagregação acima referidos.

### ☞ **III.4 Financiamento da operação estatística**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

- Financiamento total:
  - da Entidade responsável ☒
  - da União Europeia (EUROSTAT) ☐
  - de outra Entidade ☐
    - Especificar: \_\_\_\_\_
- Cofinanciamento:
  - Entidade responsável e União Europeia ☐
  - Entidade responsável e outra Entidade (nacional ou externa à União Europeia) ☐
    - Especificar: \_\_\_\_\_

## IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL

### ☞ IV.1 Tipo de operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

• Inquérito amostral	<input type="checkbox"/>
• Recenseamento	<input type="checkbox"/>
• Estudo estatístico	<input checked="" type="checkbox"/>

### ☞ IV.2 Tipo de fonte(s) de informação utilizada(s) na operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

• Fonte Direta	<input type="checkbox"/>
• Fonte Não-direta	
○ Fonte administrativa	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Outra operação estatística	<input type="checkbox"/>
○ Outra	<input type="checkbox"/>
• Especificar: _____	

#### ☞ **IV.3 Periodicidade da operação estatística**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

• Mensal	<input type="checkbox"/>
• Trimestral	<input checked="" type="checkbox"/>
• Semestral	<input type="checkbox"/>
• Anual	<input type="checkbox"/>
• Bienal	<input type="checkbox"/>
• Trienal	<input type="checkbox"/>
• Quadrienal	<input type="checkbox"/>
• Quinquenal	<input type="checkbox"/>
• Decenal	<input type="checkbox"/>
• Não periódico	<input type="checkbox"/>
• Outra	<input type="checkbox"/>

Especificar: \_\_\_\_\_

#### ☞ **IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

• Continente	<input type="checkbox"/>
• Região Autónoma da Madeira	<input type="checkbox"/>
• Região Autónoma dos Açores	<input type="checkbox"/>
• País	<input checked="" type="checkbox"/>
• Outro	<input type="checkbox"/>

Especificar: \_\_\_\_\_

#### ☞ **IV. 5 Principais utilizadores da informação**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

<b>Utilizadores do Sistema Estatístico Nacional</b>	
○ INE	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Banco de Portugal	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Direção Regional de Estatística da Madeira	<input type="checkbox"/>
○ Serviço Regional de Estatística dos Açores	<input type="checkbox"/>
○ Entidades com delegação de competências	<input type="checkbox"/>

Especificar: \_\_\_\_\_

<b>Outros utilizadores nacionais</b> <input checked="" type="checkbox"/> Especificar: <u>Administração Pública, Empresas, Comunicação Social, Pessoas Singulares e Investigadores</u>
<b>Utilizadores Comunitários e outros Internacionais</b> <input checked="" type="checkbox"/> Especificar: <u>União Europeia, Eurostat, BCE, BIS, OCDE e FMI</u>

## 👉 IV.6 Difusão

### ○ IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação

O IPHab é disponibilizado até 85 dias após o fim do trimestre de referência do índice.

### ○ IV.6.2 Revisões

Não estão previstas revisões no âmbito desta operação estatística.

### ○ IV.6.3 Produtos de difusão regular

Preencher o seguinte quadro:

Produtos a disponibilizar			
Tipo de produto	Designação do produto	Periodicidade de disponibilização	Nível geográfico (desagregação geográfica máxima)
Destaque	<i>Índice de Preços da Habitação</i>	Trimestral	NUTS II <sup>1</sup>
Indicadores estatísticos	<i>Portal do INE</i>	Trimestral	NUTS II <sup>1</sup>

<sup>1</sup> O nível máximo de desagregação NUTS II apenas é aplicado à informação referente ao número e ao valor de transações de alojamentos familiares. O IPHab é disponibilizado somente para o nível de País.

## **V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA**

### **☞ V.1 População-alvo**

Alojamentos familiares adquiridos no território nacional.

### **☞ V.2 Base de amostragem**

Não aplicável.

### **☞ V. 3 Unidade (s) estatística (s) de observação**

Alojamentos familiares.

### **☞ V. 4 Desenho da amostra**

#### **○ V.4.1 Características da amostra**

Não aplicável.

#### **○ V.4.2 Metodologia para a seleção, distribuição, atualização e dimensionamento da amostra**

Não aplicável.

### **☞ V.5 Construção do(s) questionário(s)**

#### **○ V.5.1 Testes de pré-recolha efetuados ao(s) questionário(s)**

Não aplicável.

#### **○ V.5.2 Tempo médio de preenchimento do(s) questionário(s)**

Não aplicável.

## ☞ V. 6 Recolha de dados

### ○ V.6.1 Recolha direta de dados

Não aplicável.

### ○ V. 6.2 Recolha não-direta de dados

Preencher o seguinte quadro:

NOME DA FONTE	TIPO DE FONTE (administrativa, operação estatística)	IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL DA FONTE	PERÍODO DE REFERÊNCIA DOS DADOS DA FONTE
IMT	Administrativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Mensal <sup>2</sup>
IMI	Administrativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Mensal <sup>3</sup>

## ☞ V.7 Tratamento de dados

### ○ V. 7.1 Validação e análise

1. Identificar os tipos de validações efetuadas aos dados (resposta múltipla):

*Não aplicável.*

2. Fazer uma breve descrição dos métodos utilizados na análise dos dados recolhidos.

*A informação administrativa fiscal (IMT e IMI) usada na compilação do IPHab é sujeita a análise exploratória de dados. As*

<sup>2</sup> Informação enviada no mês m+1, referente às liquidações do IMT ocorridas no mês m.

<sup>3</sup> Informação enviada no mês m+1, referente ao IMI, decorrente de alterações à informação constante nas matrizes prediais ocorridas no mês m.

*características dos alojamentos utilizadas na compilação do índice referem-se a informação gerada no âmbito de processos concluídos de avaliações de valores patrimoniais para efeitos de apuramento de imposto (IMI) tendo sido, por esta razão, sujeitas ao escrutínio e a um período de validação por parte dos contribuintes. A coerência dos dados recebidos é igualmente validada com o recurso a informação externa como, por exemplo, os limites impostos pela legislação do IMI a determinadas características dos alojamentos (e.g., de acordo com o artigo 44º do CIMI, o coeficiente de vetustez pode apenas ter valores compreendidos entre 1,0 e 0,40).*

3. Descrever as metodologias para medir os erros de medida e de processamento.

*Não aplicável.*

#### ○ **V. 7.2 Tratamento de não respostas**

Não aplicável.

#### ○ **V.7.3 Obtenção de resultados**

O cálculo do IPHab processa-se em três fases <sup>4</sup>. A primeira refere-se à delimitação e apropriação da informação proveniente da AT para cálculo do IPHab. Nesta fase, os dados recebidos são sujeitos a um conjunto de restrições com o objetivo de aproximar o universo dos dados ao universo de referência do IPHab. O quadro seguinte apresenta um sumário das principais restrições aplicadas.

---

<sup>4</sup> Mais informações sobre o processo de cálculo do IPHab podem ser obtidas em Evangelista e Teixeira (2014), *paper* identificado na bibliografia (capítulo XII) do presente documento.

Descrição da restrição	Comentário
São utilizadas apenas as transações de imóveis “urbanos”.	No IPHab, não são consideradas as transações de imóveis “rústicos”.
São utilizadas apenas as transações de imóveis cujo facto associado ao imposto é a “aquisição do direito de propriedade de bens imóveis” <sup>5</sup> .	No IPHab são consideradas as transações de mercado tipicamente realizadas pelas famílias. Por exemplo, não são consideradas transações referentes à aquisição ou amortização de partes, nem as situações respeitantes a trocas ou permutas de imóveis
São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é “Habitação” e a afetação da informação proveniente do IMI esteja definida como “Habitação”.	Os casos em que o imóvel é transacionado com destino “Habitação” mas que tenham sido avaliados, no âmbito do IMI, como tendo outra afetação (e.g., comércio, serviços), são considerados atípicos, podendo introduzir ruído adicional em fases posteriores do cálculo do índice.
São apenas considerados os imóveis que tenham sido: <ul style="list-style-type: none"> <li>transacionados por inteiro; ou</li> <li>transacionados em duas metades no mesmo dia com o mesmo valor; ou</li> <li>transacionados em três terças-partes no mesmo dia com o mesmo valor.</li> </ul>	Entende-se como “transação”, a transação de um imóvel por inteiro (e.g., não se consideram transações isoladas de “partes” de imóveis). Considera-se que duas meias partes ou três terças partes transacionadas no mesmo dia com o mesmo valor dizem respeito a metades ou terças partes distintas do mesmo imóvel.
São apenas utilizadas observações referentes a transações com características onde as matrizes se encontram atualizadas.	Ao utilizar-se apenas as observações provenientes de matrizes atualizadas garante-se que a informação a incluir nas bases de dados (e.g., dimensão, localização) foi sujeita a um mecanismo de validação por parte dos contribuintes e que, desta forma, eventuais erros de medição e de digitação foram minimizados.
No IPHab são considerados os seguintes tipos de prédio: <ul style="list-style-type: none"> <li>em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente</li> <li>em regime de propriedade horizontal</li> <li>em propriedade total com andares ou divisões suscetíveis de utilização independente</li> </ul>	No cálculo do IPHab não são incluídos os tipos de prédios não residenciais (como, por exemplo, terrenos para construção).
Não são consideradas as transações realizadas com valor inferior a 20 000 € e superior a 3 000 000 € <sup>6</sup> .	O IPHab mede a variação dos preços de transação de mercado. Não são consideradas transações cujos valores se situam a um nível extraordinariamente baixo ou alto sugerindo, desta forma, que as mesmas tenham sido feitas fora de uma lógica de mercado.

<sup>5</sup> Os indicadores respeitantes ao número e ao valor das transações de alojamentos integram as declarações liquidadas de IMT referentes a “aquisição do direito de propriedade de imóveis”, universo do IPHab, assim como os “contratos de troca ou permuta de bens imóveis”.

<sup>6</sup> Limite aplicado ao valor de transação de um imóvel por inteiro e não ao valor de transação de partes de imóveis.

Nesta fase de cálculo, é igualmente feita a ligação da informação do IMT (de onde se obtêm os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado).

A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado”<sup>7</sup>.

A segunda fase da compilação do IPHab refere-se ao cálculo da evolução trimestral dos preços dos alojamentos adquiridos no mercado residencial nacional, a qual deve expurgar os efeitos associados a alterações das características das habitações vendidas.

Tendo em conta que as habitações são bens inerentemente heterogêneos, foi decidido, em linha com o recomendado internacionalmente<sup>8</sup>, basear o cálculo do IPHab em informação obtida a partir da estimação de modelos hedónicos de preços<sup>9</sup>.

No IPHab, optou-se por utilizar pares de trimestres adjacentes na estimação da evolução dos preços das habitações. Esta técnica, denominada de *adjacent time dummy*, é descrita da seguinte maneira<sup>10</sup>:

Para  $\forall q = (Q - 1, Q)$  e  $\forall i = 1, \dots, n_q$ , temos que:

$$\text{Ln}(P_{i,q}) = a + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{i,k,q} + \theta D_{i,q} + \varepsilon_{i,q} \quad (1)$$

onde,

$\text{Ln}(P_{i,q})$  corresponde ao logaritmo natural dos preços do alojamento  $i$ , transacionado no trimestre  $q$ ;

<sup>7</sup> No caso do IMT a variável acima referida resulta da concatenação de algumas variáveis (nomeadamente os códigos de Freguesia, Artigo e Fração). No IMI, a variável “artigo gerado” já se encontra disponível na informação recebida pelo INE.

<sup>8</sup> Ver, por exemplo, Eurostat (2013), publicação identificada na bibliografia (capítulo XII) do presente documento.

<sup>9</sup> As raízes do método hedónico remontam ao trabalho desenvolvido por economistas agrícolas nos anos 20 do século passado (e.g., Waugh, 1928). Os primeiros índices hedónicos proveem do trabalho de Court (1939) e as primeiras aplicações oficiais nesta área estatística está descrita em Musgrave (1969). Atualmente são vários os institutos de estatística que utilizam este método para o cálculo de índices de preços da habitação. Exemplos incluem INEs (2009), INSEE (2013), ISTAT (2013) e Koev (2003), publicações identificadas na bibliografia (capítulo XII) do presente documento.

<sup>10</sup> Durante a fase de desenvolvimento da operação estatística foram testados outros métodos para a compilação do IPHab. Os resultados não mostraram diferenças significativas em termos de pontos de viragem das séries, tendência e sinal das taxas de variação. A escolha do método final ficou a dever-se ao facto do mesmo não implicar, em comparação com outras abordagens (e.g., *time dummy* com a utilização de todos os períodos na regressão), a revisão sistemática da série de índices de preços e de ser suficientemente flexível para acomodar alterações de parâmetros ao longo do tempo (i.e., só é assumido a constância de parâmetros entre dois períodos consecutivos). Uma descrição das técnicas hedónicas utilizadas na compilação de índices de preços de habitação pode ser encontrada em Hill (2013), publicação identificada na bibliografia (capítulo XII) do presente documento.

$\alpha,$	Corresponde ao termo constante da equação;
$X_{i,k,q},$	representa a característica $k$ do alojamento $i^{11}$ , transacionado no trimestre $q$ ;
$\beta_k,$	parâmetro associado à característica $k$ ;
$D_q,$	é o indicador temporal do trimestre $q$ , o qual é definido do seguinte modo: para $\forall q = (Q - 1, Q)$ e $\forall i = 1, \dots, n_q,$ $D_{i,q} = \begin{cases} 1, & \text{se } q = Q \\ 0, & \text{se } q \neq Q \end{cases}$
$\theta,$	é o parâmetro associado ao indicador temporal $D_q$ ; e
$\varepsilon_{i,q},$	corresponde ao termo de erro.

Esta abordagem pressupõe que os parâmetros das variáveis auxiliares da matriz  $X$  são iguais entre períodos consecutivos, isto é,  $\beta_k = \beta_k^{Q-1} = \beta_k^Q$ , sendo assim possível estimar a evolução trimestral dos preços das habitações entre os trimestres  $Q$  e  $Q-1$  através da exponenciação do parâmetro estimado para a variável temporal  $D_q$ . Assim, temos que:

$$I_{Q;Q-1}^j = \exp(\hat{\theta}) \quad (2)$$

onde,

$I_{Q;Q-1}^j$ , representa a taxa de variação entre  $Q$  e  $Q-1$  dos preços das habitações referentes ao estrato  $j$ .

A estimação dos parâmetros de (1) é efetuada através do método dos mínimos quadrados ordinários <sup>12</sup>.

A definição dos  $j$  estratos referidos em (2) foi baseada na análise dos dados administrativos fiscais e no facto do Regulamento (UE) n.º 93/2013 impor uma desagregação entre alojamentos novos e existentes. Assim, em cada trimestre, são estimados quatro modelos e taxas de variação, associados a um dos seguintes estratos:

- apartamentos<sup>13</sup> novos;
- apartamentos existentes;
- moradias novas;
- moradias existentes.

<sup>11</sup> Ou, quando tal se justifica, da interação de características do alojamento.

<sup>12</sup> *Ordinary least squares* (OLS), na terminologia anglo-saxónica.

<sup>13</sup> Não existindo qualquer definição no sistema estatístico sobre o que é um apartamento ou uma moradia, a sua identificação foi feita com o recurso a informação administrativa disponível sobre as características dos imóveis. Para mais informações relativamente à identificação das duas categorias ver capítulo VII. Variáveis Derivadas – variável Tipo\_aloj..

A separação entre novo e existente é feita com base na combinação de informação proveniente do IMT e do IMI. Assim, um alojamento familiar é considerado novo se não tiver histórico de transações (proveniente da informação do IMT) e ter sido identificado como “Prédio novo” ou “Prédio Melhorado/Modificado”, ou “Prédio melhorado/Modificado/Reconstruído” (informação proveniente do IMI). A separação entre moradias e apartamentos é feita através da caracterização do tipo de imóvel, tal como é avaliado para fins fiscais. Por exemplo, se um dado imóvel tiver associado um coeficiente de moradia unifamiliar, então é considerado como moradia.

A escolha das variáveis independentes da equação (1) foi determinada através de uma categorização e escolha da informação disponível nos dados administrativos fiscais. Neste sentido, foi possível identificar cinco grandes categorias de atributos suscetíveis de explicar os diferentes preços dos alojamentos:

- área/dimensão do alojamento
- localização do alojamento
- idade do alojamento
- qualidade/conforto do alojamento
- caracterização do tipo de transação (e.g., transação por permuta)

No processo de especificação dos modelos utilizados nos quatro estratos acima referidos é dada especial atenção à inclusão das variáveis de localização, área e idade. Esta situação deve-se, por um lado, ao facto da localização ser um fator complexo de ser modelizado e, por outro, da constatação de que a relação entre a variável dependente de (1) e as variáveis idade e área ser melhor expressa de forma não-linear.

A especificação geral de (1) é escolhida sempre que é necessário publicar o primeiro trimestre de cada ano através da utilização de testes estatísticos robustos (e.g., testes gerais sobre a especificação e testes sobre a significância individual das variáveis) e da análise da coerência dos resultados obtidos (e.g., análise do sinal e do valor dos coeficientes associados a cada uma das variáveis). No processo de estimação são excluídas as observações consideradas *outliers* influentes.

Uma vez calculados os quatro índices de preços através de (1) e (2), entra-se na terceira e última fase de cálculo do IPHab. Esta diz respeito à agregação da evolução trimestral dos preços das habitações adquiridas no mercado residencial nacional e cálculo do IPHab propriamente dito. A fórmula geral usada nesta fase é a seguinte:

$$I_{Q;Q-1}^Y = \sum_{j=1}^4 w_j^{Y-1} \cdot (I_{Q;Q-1}^j) \cdot 100 \quad (3)$$

onde,

$I_{Q;Q-1}^Y$ , refere-se ao IPHab para o período compreendido entre Q e Q-1;  
 $w_j^{Y-1}$ , corresponde ao ponderador do estrato j aplicado no IPHab do ano Y.

Os ponderadores utilizados no IPHab do ano Y são obtidos a partir dos valores de transação observados para o ano Y-1. O IPHab é definido como um índice de preços de tipo Laspeyres, encadeado no último trimestre de cada ano, que se apresenta com base 2015 = 100. Os índices do IPHab são publicados com duas casas decimais. As taxas de variação são calculadas com os índices a duas casas decimais e arredondados a uma casa decimal.

O número e o valor das transações de alojamentos familiares têm por base a informação proveniente do IMT relativamente às transações de artigos urbanos realizadas em Portugal cuja afetação é habitação. No cálculo destes indicadores 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). A desagregação entre alojamentos novos e alojamentos existentes do número e do valor das vendas de habitações é estimada a partir do conjunto das transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados (proveniente do IMI) se encontra disponível para o trimestre de referência dos dados.

#### ○ **V.7.4 Ajustamentos dos dados**

Não aplicável.

#### ○ **V.7.5 Comparabilidade e coerência**

As séries do IPHab, do número e do valor de transações têm início no primeiro trimestre de 2009. As séries têm por base a mesma fonte de informação e são consistentes temporalmente.

A alteração da base 100 para 2015 do IPHab foi feita com a aplicação de um fator de reescalonamento à série original (base 100 = 2010). Em termos gerais, o procedimento aplicado em cada um dos três índices divulgados (índice geral e índices para habitação nova e existente) consistiu em aplicar o seguinte procedimento genérico:

$$I_{Q;2015}^Y = I_{Q;2010}^Y \cdot FR \times 100 \quad (3)$$

onde,

$I_{Q;2015}^Y$ , refere-se ao IPHab do trimestre Q, ano Y com base 100 em 2015; e

FR, o fator de reescalonamento, é definido como  $\frac{1}{\left(\sum_{i=1}^4 I_{Q_i;2010}^{2010} / 4\right)}$ .

Os índices  $I_{Q;2010}^Y$ , utilizados em (3), têm duas casas decimais. Seguindo a mesma política de disseminação utilizada para a anterior base, os índices  $I_{Q;2015}^Y$  são apresentados com duas casas decimais.

Como resultado deste processo de reescalonamento, algumas das taxas de variação publicadas na nova base apresentam pequenas diferenças face às que foram publicadas na anterior base. Estas diferenças são, no entanto, nunca superiores a uma décima de ponto percentual e representam um pequeno número de situações face ao total de taxas de variação publicadas na anterior base <sup>14</sup>.

A coerência do IPHab é verificada trimestralmente através da comparação da evolução deste indicador com estatísticas sobre o mercado da habitação obtidas através de outras fontes. Em particular, o IPHab é confrontado com a evolução de um índice calculado com base em avaliações bancárias (ver tópico III.1) enquanto o número e a evolução das transações derivados a partir dos dados administrativos fiscais são comparados com as estatísticas sobre o número de contratos de compra e venda de alojamentos proveniente da Direção-Geral da Política de Justiça e com o número de fogos licenciados e concluídos para habitação familiar divulgados pelo INE.

#### ○ **V.7.6 Confidencialidade dos dados**

1. Indicar se a operação estatística é objeto de tratamento de confidencialidade dos dados (resposta única):

- Sim
- Não

☐
☒

<sup>14</sup> Tomando como ponto de comparação as taxas de variação publicadas para os índices referentes ao período compreendido entre o primeiro trimestre de 2009 e o terceiro de 2016, verificou-se existirem diferenças em cerca de 4% dos resultados (10, num total de 243 casos).

## VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO

1. **Identificação do suporte de recolha:** não aplicável.

2. **Imagem do suporte de recolha:** não aplicável.

3. **Entidade inquirida:** não aplicável.

4. **Variáveis de observação:** não aplicável.

4.1 **Variáveis de recolha não direta:**

Fonte (dos dados)	Designação da variável (na origem)	Unidade estatística	Unidade de medida	Informação complementar
IMT	Ano_carregamento	Alojamento	Não aplicável	Declaração para liquidação
IMT	Ano_dados	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Ano_recep	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Área	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMT	Artigo	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	C_facto	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Cadisen	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Cod	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Coddestino	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Data12	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Denominador	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Dia_recep	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Dt_recep	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Fracc	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Freguesia	Alojamento	Não aplicável	“ ”

IMT	Mês_carregamento	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Mês_recep	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Numdecl	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Numerador	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Secção	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	T	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMT	Val_Acto	Alojamento	Euros	“ ”
IMT	Val_glob_acto	Alojamento	Euros	“ ”
IMT	Vbenfeitorias	Alojamento	Euros	“ ”
IMI	Ano_avaliaçãonum	Alojamento	Não aplicável	Declaração para inscrição ou atualização de prédios urbanos na matriz
IMI	Afectacao	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Andar	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Areabrutaconstrucao	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areabrutadependente	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areabrutaprivativafraacao	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areabrutaprivatototal	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areaimplantacaoedificio	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areaterrenointegrante	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areatotalterreno	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	Areatotalterrenoentfraccao	Alojamento	Metro quadrado	“ ”
IMI	ARTIGOGERADO	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	ARTIGOORIGEM	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Cod_estado_ficha_avaliacao	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Cod_motivo_IMIo1	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Codigopostal	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Coefafetacao	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Coeflocalizacao	Alojamento	Não aplicável	“ ”

IMI	Coefqualidaeconforto	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Coefvetustez	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAOESTE	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAONORTE	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAOOESTE	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	CONFRONTACAOSUL	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	coordX	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	coordY	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Dataavaliacao	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Dataconclusaoobras	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	DATAINICIOCONSTRUCAOOBRA	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Datalicençautilizacao	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	DATAOCUPACAO	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	DATAPASSAGEMURBANO	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Freguesia	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Idadepredio	Alojamento	Anos	“ ”
IMI	Maj_i (i=1,...,10)	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Maj_j (j=20,...,24)	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Min_i (i=11,...,19)	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Min_i (j=25,...,28)	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Lista_minorantes	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Lote	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Lugar	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	N_ficha	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	N_imio1	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	N_pisos	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	N_pisos_fracao	Alojamento	Não aplicável	“ ”

IMI	Perccalculoareaimplantacao	Alojamento	percentagem	“ ”
IMI	Permilagem	Alojamento	permilagem	“ ”
IMI	Preco_construcao_m2	Alojamento	Euros/metro quadrado	“ ”
IMI	Preco_terreno_m2	Alojamento	Euros/metro quadrado	“ ”
IMI	Rua	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipodomicilio	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipologia	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipopredio	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Tipoproprietario	Alojamento	Não aplicável	“ ”
IMI	Valoravaliacao	Alojamento	Euros	“ ”
IMI	Valorbepredios	Alojamento	Euros	“ ”
IMI	Zonafranca	Alojamento	Não aplicável	“ ”

## VII. VARIÁVEIS DERIVADAS

Código da variável	Data início de vigência	Designação da variável	Unidade estatística	Conceito associado	Domínio de valores da variável					Fórmula/Condições
				Código e data início de vigência	Código da versão	Designação da versão	Nível da versão	Intervalo de valores	Unidade de medida	
(a ser atribuído)		LNTRANSVAL	Alojamento	8229 (26-06-2014) Valor de transação				$\ln(20\ 000); \ln(3\ 000\ 000)[$	Logaritmo do Euro (€)	$LNTRANSVAL = \ln(\text{Val\_Acto})$
“ ”		GRFLOORA	“ ”	7498 (30-06-2010) Área bruta privativa				$]0; +\infty[$	M2	GRFLOORA= Areabrutaprivativafracao se Tipopredio=5 ou 6 GRFLOORA= Areabrutaprivatatotal se Tipopredio=4
“ ”		DEPFLOORA	“ ”	8223 (26-06-2014) Área bruta dependente				$]0; +\infty[$	M2	DEPFLOORA=Areabrutadependente
“ ”		PLOTAREA	“ ”	-				$]0; +\infty[$	M2	PLOTAREA = Areaterrenointegrante Se (Tipo_aloj = "Apartamento") PLOTAREA = (IMI Areatotalterreno-Areaimplantacaoedificio) Se (Tipo_aloj = "Moradia" & Tipopredio=4 )
“ ”		DWELLTRANSAGE	“ ”	3238 (28-04-2009) Matriz predial				$]0; +\infty[$	Ano (Ano)	$DWELLTRANSAGE = (\text{ANO\_RECEP} - (\text{Ano\_avaliação} - \text{IDADEPREDIO}))$

“ ”		DBADCONSTATE	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DBADCONSTATE = 1 se Min_25 é não nulo DBADCONSTATE = 0 se Min_25 é nulo
“ ”		DQRT <sub>q</sub>	“ ”	-				{0;1}	n.a.	DQRT <sub>q</sub> = 1 se Dt_recep ∈ Trimestre Q DQRT <sub>q</sub> = 0 se Dt_recep ∉ Trimestre Q
“ ”		DREGION <sub>i</sub>	“ ”	3223 (07-03-2002) Freguesia				{0;1}	n.a.	DREGION <sub>i</sub> = 1 se Freguesia ∈ Região i DREGION <sub>i</sub> = 0 se Freguesia ∉ Região i
“ ”		DDISTRCAP	“ ”	3221 (07-03-2002) Distrito				{0;1}	n.a.	DDISTRCAP = 1 se Freguesia ∈ capital distrito DDISTRCAP = 0 se Freguesia ∉ capital distrito
“ ”		DSEA	“ ”	3223 (07-03-2002) Freguesia				{0;1}	n.a.	DSEA = 1 se Freguesia tem acesso mar DSEA = 0, restantes situações
“ ”		DEXCPLOC	“ ”	8224 (26-06-2014) Coeficiente de localização do prédio				{0;1}	n.a.	DEXCPLOC = 1 se Coeflocalizacao ≥ 2 DEXCPLOC = 0, outras situações
“ ”		DBADLOC	“ ”	8224 (26-06-2014) Coeficiente de localização do prédio				{0;1}	n.a.	DBADLOC = 1 se Coeflocalizacao ≤ 0,4 DBADLOC = 0, restantes casos

“ ”		DSCENIC <sub>i</sub>	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DSCENIC <sub>1</sub> =1 se Maj_24 = 0 DSCENIC <sub>1</sub> =0, restantes casos ... DSCENIC <sub>4</sub> =1 se Maj_24 ≥ 0,07 DSCENIC <sub>4</sub> =0, restantes casos
“ ”		DPARKING	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DPARKING = 1 se Maj_3 = 0,04 ∨ Maj_4 = 0,03  DPARKING = 0, restantes casos
“ ”		DLIFT	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DLIFT = 1 se Maj_10 = 0,02 ∨ Min_19 é nulo  DLIFT = 0 se Maj_10 é nulo ∧ Min_19 = -0,02
“ ”		DSWIMM	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DSWIMM = 1 se Maj_5 = 0,06 ∨ Maj_6 = 0,03  DSWIMM = 0 se Maj_5 e Maj_6 são nulos
“ ”		DPRIVCOND	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DPRIVCOND = 1 se Maj_2 = 0,2  DPRIVCOND = 0, restantes casos
“ ”		DCSYSTEM	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto				{0;1}	n.a.	DCSYSTEM = 1 se Maj_9 = 0,03  DCSYSTEM = 0, restantes casos

				do alojamento familiar						
“ ”		DNEG	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DNEG = 1 se pelo menos existe um Minorante < 0  DNEG = 0, restantes casos
“ ”		DCONSTRQUALITY	“ ”	8225 (26-06-2014) Coeficiente de qualidade e conforto do alojamento familiar				{0;1}	n.a.	DCONSTRQUALITY = 1 se Maj_23 ≥ 0  DCONSTRQUALITY = 0, restantes casos
“ ”		DBARTERTRANS	“ ”	-				{0;1}	n.a.	DBARTERTRANS = 1 se C_facto=15  DBARTERTRANS = 0, restantes casos
“ ”		DNEW	“ ”	8227 (26-06-2014) Habitação Nova 8228 (26-06-2014) Habitação Existente				{0;1}	n.a.	DNEW = 1 se Cod_motivo_IMI = 1, 2, 3  DNEW = 0, restantes casos
“ ”		Tipo_aloj	“ ”	-						Tipo_aloj = "Moradia" se Maj_1 ≥ 0  Tipo_aloj = "Moradia" se Maj_1 não está preenchido & Tipopredio=4 & Areabrutaprivativatotal ≥ 25 & IMI_N_PISO≤4 & Tipologias≤10  Tipo_aloj = "Apartamento" se (Maj_1 está não preenchido & Tipopredio=5 ou 6)

## VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR

Indicador SMI		Variável medida			Dimensões de análise					
					Código	Data início vigência	Designação	Classificação/ versão associada		
		Código	Data início vigência	Designação				Código	Designação	Nível
13187	Índice de preços da habitação, (Base - 2015) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral	12725	07-04-2017	Índice de preços da habitação (Base 2015)	1505	28-03-2006	Período de referência dos dados (Trimestre)	-	-	-
					12735	07-04-2017	Localização geográfica (NUTS-2013)	03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1	1
					12734	22-07-2014	Categoria do alojamento familiar	03484	Tipos de alojamentos (novos/existentes)	2
13188	Transações (N.º) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral	12732	18-07-2014	Transações (N.º) de alojamentos familiares	1505	28-03-2006	Período de referência dos dados (Trimestre)	-	-	-
					13741	07-04-2017	Localização geográfica (NUTS-2013)	03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1	3
					12734	22-07-2014	Categoria do alojamento familiar	03484	Tipos de alojamentos (novos/existentes)	2
13189	Transações (€) de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral	13742	07-04-2017	Transações (€) de alojamentos familiares	1505	28-03-2006	Período de referência dos dados (Trimestre)	-	-	-
					13741	07-04-2017	Localização geográfica (NUTS-2013)	03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1	3
					12734	22-07-2014	Categoria do alojamento familiar	03484	Tipos de alojamentos (novos/existentes)	2

## IX. CONCEITOS

Código	Designação	Definição
1482	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: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.
1485	Alojamento familiar	Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.
7498	Área bruta privativa	Veja “Área bruta do fogo”.
2894	Área bruta do fogo	Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.
8223	Área bruta dependente	Área coberta e fechada de uso exclusivo, ainda que constitua parte comum, mesmo que situada no exterior do edifício ou da fração e cuja utilização é acessória relativamente ao uso a que se destina o edifício ou fração. Consideram-se como acessórios os seguintes locais: garagem, estacionamento, arrecadação, instalação para animais, sótão ou cave acessível e varanda, desde que não integrado na área bruta privativa, e outros locais privativos de função distinta das anteriores. Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, Artigo 40º.
8224	Coeficiente de localização do prédio	Coeficiente que visa quantificar a localização de um prédio, para efeitos de avaliação no âmbito do IMI, de acordo com a verificação das seguintes características: acessibilidades (quantidade e qualidade de vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas; proximidade de equipamentos sociais (escolas, serviços públicos e comércio); serviços de transportes públicos; zona de elevado valor de mercado imobiliário. Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, artigo 42º.
10112	Coeficiente de qualidade e conforto do prédio urbano	Coeficiente que visa traduzir a qualidade e o conforto de um prédio urbano e respetiva envolvente a partir de um conjunto de atributos (acesso a redes públicas de água e de eletricidade, existência de piscina, acesso a equipamentos de lazer, localização em centro comercial, entre outros), traduzidas em coeficientes majorativos e minorativos que se encontram definidos na legislação em vigor. Nota: o coeficiente é aplicado ao valor base do prédio edificado, podendo ser majorado até 1,7 e minorado até 0,5. Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, artigo 43º, adaptado.

8226	Coeficiente de vetustez do prédio	Coeficiente que visa refletir a idade do prédio em função do número inteiro de anos decorridos desde a data de emissão da licença de utilização, quando existe, ou da data da conclusão das obras de edificação. Fonte: Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, artigo 44º.
4390	Data de conclusão da obra de edificação	Data correspondente à mais antiga das seguintes datas: concessão da licença camarária, quando exigível; apresentação da declaração para inscrição na matriz; verificação de uma qualquer utilização, desde que a título não precário; possibilidade da sua normal utilização para os fins a que se destina.
1517	Edifício	Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins.
4697	Fração autónoma	Unidade independente, distinta e isolada, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.
3223	Freguesia	Circunscrição administrativa em que se subdivide o Concelho.
8227	Habitação nova	Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.
8228	Habitação existente	Alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.
8230	Índice de Preços da Habitação	Índice que mede a evolução dos preços dos alojamentos/fogos no mercado residencial do território nacional.
998	Lugar	Aglomerado populacional com dez ou mais alojamentos destinados à habitação de pessoas e com uma designação própria, independentemente de pertencer a uma ou mais freguesias.
3238	Matriz predial	Conjunto de registos de que constam a caracterização dos prédios e o seu valor tributável, a identidade dos proprietários e dos usufrutuários, caso se justifique.
3270	Número de pisos	Número máximo de pisos sobrepostos de uma edificação.
3269	Piso	Cada um dos planos sobrepostos e cobertos nos quais se divide um edifício e que se destinam a satisfazer exigências funcionais ligadas à sua utilização.
3398	Prédio	Parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes com carácter de permanência.
3206	Prédio rústico	Prédio situado fora de um aglomerado urbano que não seja de classificar como terreno para construção desde que esteja afeto ou, na falta de concreta afetação, tenha como destino normal uma utilização geradora de rendimentos agrícolas, tal como é considerado para efeitos do imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS) e não tendo a afetação indicada, não se encontre construído ou disponha apenas de edifícios ou construções de carácter acessório, sem autonomia económica e de reduzido valor.

3207	Prédio urbano	Prédio que tenha as seguintes características: esteja licenciado ou tenha como destino normal fins habitacionais, comerciais, industriais ou para serviços; seja terreno para construção situado dentro ou fora de um aglomerado urbano, para o qual tenha sido concedida licença ou autorização de operação de loteamento ou de construção, e ainda aquele que assim tenha sido declarado no título aquisitivo, excetuando-se, o terreno em que as entidades competentes vedem qualquer daquelas operações, designadamente o localizado em zonas verdes, áreas protegidas ou que, de acordo com os planos municipais de ordenamento do território, esteja afeto a espaços, infraestruturas ou a equipamentos públicos.
1009	Secção estatística	Unidade territorial correspondente a uma área contínua de uma única Freguesia com cerca de 300 alojamentos destinados à habitação. De acordo com a densidade de alojamentos familiares, a Secção Estatística classifica-se em: a) concentradas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; b) dispersas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões e/ou isolados; c) mistas concentradas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; d) mistas dispersas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões ou isolados.
1012	Subsecção estatística	Unidade territorial que identifica a mais pequena área homogénea de construção ou não, existente dentro da secção estatística. Corresponde ao quarteirão nas áreas urbanas, ao lugar ou parte do lugar nas áreas rurais, ou a áreas residuais que podem conter ou não alojamentos (isolados).
872	Transação	Operação pela qual se transfere a posse de um bem mediante uma contrapartida.
2094	Taxa de variação homóloga	A variação homóloga compara o nível do índice/variável entre o mês/trimestre corrente e o mesmo mês/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.
2095	Taxa de variação mensal/trimestral	A variação mensal/trimestral compara o nível da variável entre dois meses/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 meses/trimestres comparados.
8229	Valor de transação	Valor pago numa operação de transação. Nota: para efeitos do Índice de Preços da Habitação (IPHab), o valor de transação corresponde ao valor declarado no momento do pagamento do Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).

## X. CLASSIFICAÇÕES

- Lista de classificações utilizadas:

<b>Código (versão)</b>	<b>Designação (versão)</b>	<b>Sigla</b>
V03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1	-
V03484	Tipos de alojamentos (novos/existentes)	-

## XI. SIGLAS E ABREVIATURAS

- Lista de abreviaturas e acrónimos (siglas) utilizados:

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Extensão</b>
7965	AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
4042	BCE	Banco Central Europeu
8231	BIS	<i>Banco de Pagamentos Internacionais / Bank for International Settlements</i>
7185	CGA	Classificação Geral das Atividades do INE
2260	CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
4492	DMET	Documento Metodológico
4134	Eurostat	Serviço de Estatística da União Europeia
4139	FMI	Fundo Monetário Internacional
4171	IHPC	Índice Harmonizado de Preços no Consumidor
7199	IMI	Imposto Municipal sobre imóveis
7198	IMT	Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis
4172	INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
8037	INSEE	Instituto Nacional de Estatística e Estudos Económicos / Institut National de La Statistique et des Études Économiques
10522	ISTAT	Istituto Nazionale di Statistica
8232	IPHab	Índice de Preços da Habitação
8233	m <sup>2</sup>	Metro Quadrado
5415	N.º	Número
4201	NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
4203	OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico

8234	OLS	Método dos mínimos quadrados ordinários/ <i>Ordinary Least Squares</i>
4229	SIGINE	Sistema de Informação de Gestão do INE
4238	UE	União Europeia

## XII. BIBLIOGRAFIA

- Court (1939). Hedonic price indexes with automotive examples. in: *The dynamics of automobile demand*. General Motors Corporation. New York
- Eurostat (2013). *Residential Property Price Indices Handbook*. Disponível em <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>
- Evangelista, R., Teixeira, Â. (2014). Paper presented at the OECD Workshop on House Price Statistics, Paris, 24-25 March 2014. Disponível em [https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_cont\\_inst&INST=219390413&xlang=pt](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_cont_inst&INST=219390413&xlang=pt)
- Hill, R. (2013). Hedonic Price Indexes for Residential Housing: A Survey, Evaluation and Taxonomy. *Journal of Economic Surveys*. 27(5). 879-914
- INEs (2009). *Housing Price Index: Methodology*. Instituto Nacional de Estadística. Disponível em [http://www.ine.es/en/daco/daco42/lpv/metodologia\\_en.pdf](http://www.ine.es/en/daco/daco42/lpv/metodologia_en.pdf)
- INSEE (2013). Note méthodologique: Indice de prix des logements. Institut National de la Statistique et des Études Économiques. Disponível em [http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind112/Logement-neufs\\_m.pdf](http://www.insee.fr/fr/indicateurs/ind112/Logement-neufs_m.pdf)
- ISTAT (2012). *House Price Index: Methodological note*. Istituto Nazionale di Statistica. Disponível em <http://www.istat.it/en/archive/100092>
- Koev. E. (2003). *Combining Classification and Hedonic Quality Adjustment in Constructing a House Price Index*. Disponível em <http://www.stat.fi/og2004/koevp.pdf>
- Musgrave. J. C. (1969). The Measurement of Price Changes in Construction. *Journal of the American Statistical Association*. 64(327). 771-86
- Waugh (1928). Quality Factors Influencing Vegetable Prices. *Journal of Farm Economics*. 10(2). 185-96