

DOCUMENTO METODOLÓGICO

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Versão 1.0

Designação da operação estatística: Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

Sigla da operação estatística: EPHab_Local

Código da operação estatística: 668

Código SIGINE:

Código da atividade estatística - CGA: 571 – “Estatísticas de preços da habitação ao nível local”

Código de versão do DMET: 1.0

Data de entrada em vigor da versão do DMET: agosto de 2018

Data da última atualização do DMET: agosto de 2018

Entidade responsável pela operação estatística: INE/GET

ÍNDICE

I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA

- I.1 Designação da operação estatística
- I.2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística
- I.3 Código da operação estatística
- I.4 Código SIGINE (modelo estatístico)
- I.5 Código da Atividade Estatística
- I.6 Código de Versão do Documento Metodológico
- I.7 Data de entrada em vigor da versão do Documento Metodológico
- I.8 Data da última atualização do Documento Metodológico
- I.9 Entidade responsável pela operação estatística
- I.10. *Outras Entidades Externas relacionadas com a operação estatística*

II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO

III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO

- III.1 Contexto da operação estatística
- III.2 Identificação das necessidades de informação estatística que justificam a operação
- III.3 Objetivos da operação estatística
- III.4 Financiamento da operação estatística

IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL

- IV.1 Tipo de operação estatística
- IV.2 Tipo de fonte (s) de informação utilizada (s) na operação estatística
- IV.3 Periodicidade da operação estatística
- IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística
- IV.5 Principais utilizadores da informação
- IV.6 Difusão
 - IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação
 - IV.6.2 Revisões
 - IV.6.3 Produtos de difusão regular

V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA

- V.1 População-alvo
- V.2 Base de amostragem
- V.3 Unidade (s) estatística (s) de observação
- V.4 Desenho da amostra

- V.4.1 Características da amostra
- V.4.2 Metodologia para a seleção, distribuição, atualização e dimensionamento da amostra

V.5 Construção do (s) questionário (s)

- V.5.1 Testes de pré-recolha efetuados ao (s) questionário (s)
- V.5.2 Tempo médio de preenchimento do (s) questionário (s)

V.6 Recolha de dados

- V.6.1 Recolha direta de dados
 - V.6.1.1 Período (s) de recolha
 - V.6.1.2 Método (s) de recolha
 - V.6.1.3 Critério para o fecho da recolha
 - V.6.1.4 Possibilidade de inquirição Proxy
 - V.6.1.5 Sessões Informativas
- V.6.2 Recolha não-direta de dados

V.7 Tratamento de dados

- V.7.1 Validação e análise
- V.7.2 Tratamento de não respostas
- V.7.3 Obtenção de resultados
- V.7.4 Ajustamentos dos dados
- V.7.5 Comparabilidade e coerência
- V.7.6 Confidencialidade dos dados

VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO

VII. VARIÁVEIS DERIVADAS

VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR

VIII.1 Aplicação informática de SIG – Preços da Habitação nas Cidades

IX. CONCEITOS

X. CLASSIFICAÇÕES

XI. SIGLAS E ABREVIATURAS

XII. BIBLIOGRAFIA

I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA

I.1 Designação da operação estatística

Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local

I.2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística

EPHab_Local

I.3 Código da operação estatística

668

I.4 Código SIGINE (modelo estatístico)

A atribuir

I.5 Código da Atividade Estatística

Área 51 – Conjuntura Económica e Preços

Família 512 – Indicadores de Preços

Atividade 571 – Estatísticas de preços da habitação ao nível local

I.6 Código de Versão do Documento Metodológico

1.0

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

Agosto de 2018

I.8 Data da última atualização do Documento Metodológico

Agosto de 2018

I.9 Entidade responsável pela operação estatística

INE

Unidade Orgânica (UO):

Gabinete para a Coordenação das Estatísticas Territoriais

- Técnico responsável
Nome: Inês Fontes
Telefone: +351 218 440 438
E-mail: ines.fontes@ine.pt

I.10 Outras Entidade Externas relacionadas com a operação

Não aplicável.

II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO

Não aplicável, trata-se da primeira versão do documento.

III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO

III.1 Contexto da operação estatística

Após a crise económica e financeira internacional intensificou-se o interesse sobre a evolução do mercado da habitação e as assimetrias territoriais na dinâmica dos preços (e.g. Claeys *et al.*, 2017). Nesse âmbito, o Eurostat tem vindo a desenvolver, com os Estados-membros, instrumentos estatísticos para a análise da evolução do mercado imobiliário, nomeadamente da habitação (Eurostat, 2018).

Para além da importância dos mercados imobiliários ao nível macroeconómico, o acesso à habitação é uma necessidade fundamental dos cidadãos e constitui uma questão central para atingir objetivos de política social, compreendendo a redução da pobreza, promoção da igualdade de oportunidades, inclusão social e mobilidade das pessoas, premissas que motivaram a OCDE a implementar a ‘Base de dados de habitação acessível’ (Salvi del Pero *et al.*, 2016). Numa perspetiva territorial, o Comité de Política de Desenvolvimento Regional da OCDE (2017), assinala que “num contexto de aumento dos preços das casas e do arrendamento para habitação e pressão crescente sobre as infraestruturas urbanas, a oferta de habitação acessível para grupos com níveis de rendimento diferenciados, é uma preocupação na maioria das cidades e áreas metropolitanas dos países da OCDE”, e salienta a necessidade de informação para acompanhamento desta temática ao nível regional e local, e a investigação sobre a relação entre a dinâmica dos mercados da habitação e a regulamentação do uso do solo nas cidades.

Em 2013, o EUROSTAT pelo Regulamento (UE) n.º 93/2013 de 1 de fevereiro estabeleceu a obrigatoriedade dos Estados-membros produzirem um índice relativo aos preços de transações das habitações adquiridas pelas famílias – Índice de Preços da Habitação (IPHab) (INE, 2017). O IPHab é reportado a nível nacional e, a nível regional, para os indicadores referentes ao número e ao valor total das transações de imóveis (todas as NUTS II e para a NUTS III ‘Área Metropolitana do Porto’). Dada a perceção das assimetrias nos preços para a habitação ao nível sub-regional e das cidades estatísticas, o INE iniciou, em 2016, um estudo para a produção regular de Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local (EPHab_Local), beneficiando do

acesso à informação de natureza fiscal através de um protocolo com a Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) e do tratamento realizado no âmbito do IPHab, pelo que se garante a total consistência entre a informação para as duas operações estatísticas.

O estudo estatístico EPHab_Local, que se apresenta neste documento metodológico, recorre a informação complementar da Agência para a Energia (ADENE), nomeadamente, as coordenadas geográficas de localização dos alojamentos familiares, para além de informação administrativa fiscal do Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Neste contexto, com este estudo (EPHab_Local) pretende-se produzir indicadores baseados em informação administrativa fiscal que permitam disponibilizar um valor de referência relativo aos valores de venda de alojamentos para habitação ao nível local, nomeadamente ao nível do município, freguesia e das cidades estatísticas com mais de cem mil habitantes.

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

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

- Legislação comunitária ☐
- Compromissos perante organizações internacionais ☐
- Legislação nacional: ☒
 - Lei nº 31/2014, de 30 de maio, “Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo”;
 - Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, “Cria o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação”, alterado no Decreto-Lei N.º 81/2020 de 2 de outubro - Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social;
 - Decreto-Lei n.º 82/2020, de 2 de outubro, “Regula a realização do inventário do património imobiliário do Estado com aptidão para uso habitacional e a criação de uma bolsa de imóveis do Estado para habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social”.

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

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

- Resultado de **inquéritos** às necessidades dos utilizadores ☐

- Necessidades de informação de **outras operações estatísticas** ☐

- Contrato/**Protocolo** específico com Entidade externa ☐

- Outras necessidades ☒
 - Informação de interesse público para a definição e monitorização de políticas públicas e informação de interesse académico para efeitos de ensino e de investigação.

III.3 Objetivos da operação estatística

O objetivo das EPHab_Local é disponibilizar, numa base regular, resultados que permitam acompanhar a diferenciação territorial nacional de um valor de referência e dinâmica do mercado de venda de alojamentos familiares destinados à habitação, incluindo resultados por freguesia para as Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto e região do Algarve, assim como para as cidades estatísticas com mais de cem mil habitantes.

III.4 Financiamento da operação estatística

- Financiamento total:
 - da Entidade responsável ☒
 - da União Europeia (EUROSTAT) ☐
 - de outra Entidade ☐
- Co-financiamento:
 - Entidade responsável e União Europeia ☐
 - Entidade responsável e outra Entidade (nacional ou externa à União Europeia) ☐

IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL

IV.1 Tipo de operação estatística

• 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

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

IV.3 Periodicidade da operação estatística

• 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"/>

IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística

• 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"/>

IV.5 Principais utilizadores da informação

Utilizadores do Sistema Estatístico Nacional	
○ INE	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Banco de Portugal	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Direção Regional de Estatística da Madeira	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Serviço Regional de Estatística dos Açores	<input checked="" type="checkbox"/>
○ Entidades com delegação de competências	<input type="checkbox"/>
Outros utilizadores nacionais	<input checked="" type="checkbox"/>
Administração Pública, Secretaria de Estado da Habitação, empresas, comunicação social, pessoas singulares (utilizadores individuais, investigadores e investidores)	
Utilizadores Comunitários e outros Internacionais	<input checked="" type="checkbox"/>
União Europeia, Eurostat, FMI, BCE, OCDE, e BIS	

IV.6 Difusão

○ IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação

As Estatísticas de preços da habitação ao nível local são disponibilizadas até 130 dias após o fim do trimestre de referência.

○ IV.6.2 Revisões

Não aplicável.

○ **IV.6.3 Produtos de difusão regular**

Produtos a disponibilizar			
Tipo de produto	Designação do produto	Periodicidade de disponibilização	Nível geográfico (desagregação geográfica máxima)
. Destaque . Indicadores estatísticos	Estatísticas de Preços da habitação ao nível local	Trimestral ¹	Município Freguesia ²
. Aplicação informática de SIG	Preços da habitação nas cidades	Trimestral ¹	Secção Estatística quadrículas 500 x 500 m ³
. Indicadores estatísticos	Estatísticas da Construção e Habitação	Anual	Município

¹ Os valores disponibilizados no trimestre de referência contêm informação desse trimestre e dos três trimestres que o antecedem.

² A desagregação geográfica máxima ao nível da freguesia ocorre apenas nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto e região do Algarve.

³ As **quadrículas 500x500m** são uma malha quadrangular harmonizada com dimensão e georreferenciação das células normalizadas de 1km. Não estão associadas a divisões administrativas ou territoriais.

V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA

V.1 População-alvo

Alojamentos familiares, no território nacional, transacionados por venda destinados à habitação.

V.2 Base de amostragem

Não aplicável.

V.3 Unidade (s) estatística (s) de observação

Alojamentos familiares.

V.4 Desenho da amostra

Não aplicável.

V.5 Construção 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**

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 ⁴
IMI	Administrativa	Autoridade Tributária e Aduaneira	Mensal ⁵
ADENE	Administrativa	Agência para a Energia	Mensal ⁶

A opção pela utilização de dados administrativos assenta na relevância e cobertura da informação disponível na AT e na ADENE para os objetivos deste estudo estatístico e na racionalização e rentabilização de recursos.

⁴ Informação enviada no mês m+1, referente às liquidações do IMT ocorridas no mês m.

⁵ Informação enviada no mês m+1, referente ao IMI, decorrente de alterações à informação constante nas matrizes prediais ocorridas no mês m.

⁶ Informação enviada no mês m+1, referente às certificações energéticas ocorridas no mês m.

V.7 Tratamento de dados

○ V.7.1 Validação e análise

1. Identificar os tipos de validações efetuadas aos dados:

- Regras de domínio ☒
- Regras de coerência ☒
- Regras de estrutura ☒

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

As variáveis associadas aos ficheiros administrativos do IMT e do IMI utilizadas para este estudo estatístico são submetidas *a priori*, a um vasto conjunto de regras de validação pela AT e sujeitas ao escrutínio dos contribuintes. Adicionalmente, e incluindo a informação da ADENE, a integração dos dados de base no *Data Warehouse* do INE comporta a verificação de regras de domínio e de estrutura associadas ao formato das variáveis e respetivas modalidades.

Para além deste conjunto de validações, os dados são validados no quadro de produção do IPHab (INE, 2017) e posteriormente submetidos a diversas análises de carácter quantitativo/exploratório considerando os estratos disponíveis (geografia/tipo/categoria/tipologia) para as variáveis “área”, “valor” e a variável derivada “valor/m²”, essenciais para os apuramentos EPHab_Local.

Quando aplicável, as variáveis “valor” e “valor/m²” são submetidas a comparações do trimestre t com a informação de trimestres anteriores, ao nível do alojamento.

O tratamento de dados e análise, nas suas várias etapas é, no essencial, efetuado através do *software* SPSS e *softwares* de sistemas de informação geográfica, bem como em ficheiros em formato Excel e Access.

Dada a relevância das coordenadas geográficas associadas à informação de transações de alojamentos para habitação na tabulação de informação das cidades estatísticas e da aplicação ‘Preços da habitação nas cidades’ (ver VIII.1 Aplicação – Preços da Habitação nas Cidades), as regras de domínio são também utilizadas para validação dos campos de coordenadas geográficas.

Os sistemas de referência geográfica utilizados - Datum Lisboa Hayford Gauss (Portugal Continental), ITRF93 UTM 25N, 26N e 28N (Regiões Autónomas) – não contemplam valores negativos, e não admitem valores nulos em território terrestre nacional, assim, nesses casos o preenchimento é considerado incorreto e essas coordenadas geográficas excluídas. Para as transações sem coordenadas geográficas, recorre-se à informação da ADENE,

procedendo-se à ligação entre a informação IMT/IMI e a informação ADENE através do “artigo gerado”⁷. As coordenadas geográficas são também validadas por confrontação com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP).

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 das EPHab_Local baseia-se na ligação, a partir da variável-chave “artigo gerado”, da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características específicas do alojamento transacionado), beneficiando do processo desenvolvido no âmbito da operação estatística do IPHab, de onde resultam ainda as duas variáveis derivadas, nomeadamente, o tipo de construção (apartamento/moradia) e a categoria do alojamento (novo/existente), calculadas conforme Documento Metodológico do IPHab (ver INE, 2017).

Tendo em consideração o objetivo deste estudo estatístico foram aplicadas as seguintes condições sobre a informação proveniente do IMT e IMI:

Fonte	Descrição da restrição	Observações
IMT	Consideram-se apenas como “Facto tributário” de entrega do modelo IMT: “Aquisição do direito de propriedade de bens imóveis”.	Excluem-se os contratos de troca ou permuta de bens imóveis.
IMT	Em “Valor da transação” só se utilizam as transações com valor superior a 0€.	Excluem-se as declarações com valor igual a 0€.
IMT-IMI	São utilizadas apenas as declarações do IMT e IMI afetas a “Habitação”.	Excluem-se as transações com códigos de destino e afetações diferentes de habitação.
IMI	Consideram-se apenas os imóveis com área bruta privativa superior a 20 m ² e inferior a 600 m ² .	Excluem-se os imóveis com área bruta privativa inferior a 20 m ² e superior ou igual a 600 m ² .

⁷ O artigo gerado é uma variável composta que identifica inequivocamente um imóvel. Esta variável inclui o código da freguesia, o tipo de prédio, o artigo matricial e a fração.

A opção pelo mínimo de 20 m² resulta da análise dos dados administrativos e do Regulamento Geral das Edificações Urbanas que define 35 m² como a área mínima a considerar numa nova edificação, reconstrução, reparação ou demolição, para um To. O limite superior de 600 m² permite a exclusão de transações de alojamentos que pela sua dimensão constituem exceções no mercado de imobiliário, podendo influenciar o valor por metro quadrado da unidade territorial.

Após a aplicação deste conjunto de condições, no apuramento dos resultados finais é utilizado o *software* SPSS para cálculo: (i) do valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares e (ii) do número de vendas de alojamentos familiares.

Neste estudo estatístico toma-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de uma série de dados) como referência dos preços de venda de alojamentos familiares (€/m²), o que permite reduzir o efeito de valores extremos na leitura do comportamento tendencial do mercado imobiliário habitacional à escala local. Adicionalmente, os resultados divulgados para cada trimestre correspondem à informação registada para o trimestre de referência e para os três trimestres anteriores, o que permite reduzir possíveis efeitos sazonais no comportamento das vendas, bem como ampliar o detalhe geográfico de apresentação de resultados: a utilização de observações relativas aos últimos 12 meses aumenta a probabilidade de apresentação de resultados para um maior número de unidades territoriais.

Para o cálculo do número de vendas de alojamentos, a desagregação entre estratos, para o trimestre de referência, é estimada a partir do conjunto das transações cuja informação sobre os alojamentos transacionados (proveniente do IPHab) se encontra disponível para os últimos 12 meses, garantindo-se consistência com o número de transações estimado por tipo de alojamento no âmbito do IPHab.

Para efeitos de difusão considera-se, para cada estrato, um número mínimo de 15 observações. O limiar de apuramento de resultados de 15 observações e a utilização da mediana enquanto valor de referência para a apresentação de resultados, permitem também assegurar a confidencialidade dos dados.

○ **V.7.4 Ajustamentos dos dados**

Não aplicável

○ **V.7.5 Comparabilidade e coerência**

A coerência é verificada trimestralmente através da comparação da evolução dos valores e número de transações com os indicadores disponibilizados no âmbito do IPHab bem como com os valores resultantes do Inquérito à Avaliação Bancária da Habitação (IABH). No que se refere à comparação de resultados entre os projetos EPHab_Local e IPHab são tidas em consideração as condições diferenciadas para a apresentação de resultados, nomeadamente: i) o IPHab refere-se a transações e o EPHab_Local a transações por vendas (i.e. não inclui permutas); ii) o projeto IPHab não inclui restrições ao nível da área bruta privativa do alojamento e o EPHab_Local apresenta informação para alojamentos com área bruta privativa entre 20 m² e 600 m².

○ **V.7.6 Confidencialidade dos dados**

1. Indicar se a operação estatística é objeto de tratamento de confidencialidade dos dados:

- Sim ☐
- Não ☒

VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO

1. Variáveis de observação – recolha direta: não aplicável.

1.1 Variáveis de recolha não direta:

Fonte (dos dados)	Designação da variável	Unidade estatística	Unidade de medida	Informação complementar
INE	id_transação	Alojamento	Não aplicável	
IMT	ANO_RECEP	Alojamento	Não aplicável	
IMT	MÊS_RECEP	Alojamento	Não aplicável	
IMT	DIA_RECEP	Alojamento	Não aplicável	
INE - IMT	Valor Transação	Alojamento	€	
INE - IMT	ARTIGO_GERADO_NOVO	Alojamento	Não aplicável	
IMI	IMI_TIPOLO	Alojamento	Não aplicável	
INE - IMI	Tipo	Alojamento	Não aplicável	
INE - IMI	Novo_Usado_HPI	Alojamento	Não aplicável	
INE - IMI	área_bruta_privativa	Alojamento	m²	
IMI	Coord_X	Alojamento	Não aplicável	
IMI	Coord_Y	Alojamento	Não aplicável	
IMT	C_FACTO	Alojamento	Não aplicável	

Fonte (dos dados)	Designação da variável	Unidade estatística	Unidade de medida	Informação complementar
ADENE	COD_CERTIFICADO	Alojamento	Não aplicável	Certificação energética e ar interior dos edifícios
ADENE	TIPO_EDIF	Alojamento	Não aplicável	" "
ADENE	DT_EMISSAO	Alojamento	Não aplicável	" "
ADENE	LATITUDE	Alojamento	Não aplicável	" "
ADENE	LONGITUDE	Alojamento	Não aplicável	" "
ADENE	COD_FR_FISCAL	Alojamento	Não aplicável	" "
ADENE	ART_MATRICIAL	Alojamento	Não aplicável	" "
ADENE	N_FRAC	Alojamento	Não aplicável	" "
ADENE	TIPOLOGIA	Alojamento	Não aplicável	" "
INE - ADENE	ARTIGO_INE_SP	Alojamento	Não aplicável	" "

A variável “artigo gerado”, referida no texto anteriormente, é denominada de diferentes formas nas fontes, correspondendo à variável “ARTIGO_GERADO_NOVO” e “ARTIGO_INE_SP”, nos quadros acima apresentados.

VII. VARIÁVEIS DERIVADAS

Código da variável	Data início da vigência	Designação da variável	Unidade estatística	Conceito associado	Domínio de valores da variável					Fórmula
				Código e data início de vigência	Código da versão	Designação da versão	Nível da versão	Intervalo de valores	Unidade de medida	
		Valor por m ²	Alojamento	7498 (26-01-2018) área bruta privativa]0; +∞[€/m ²	Valor Transação/ área_bruta (privativa)

VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR

Indicador		Variável medida			Dimensões de análise					
		código	data início vigência	designação	código	data início vigência	designação	Classificação / versão associada		
								código	designação	nível
13418	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Cidade) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral	13896	13/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					12734	22/07/2014	Categoria do alojamento familiar	V03484	Tipos de alojamentos (novos/existentes)	2
					13889	11/10/2017	Localização geográfica (Cidade)	V03971	Cidades com mais de 100 000 habitantes (2011) (hierarquia cumulativa - T, Cidade, FR)	3
13424	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos (€) por Localização geográfica (Cidade); Trimestral	13908	16/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13889	11/10/2017	Localização geográfica (Cidade)	V03971	Cidades com mais de 100 000 habitantes (2011) (hierarquia cumulativa - T, Cidade, FR)	3

Indicador		Variável medida			Dimensões de análise					
		código	data início vigência	designação	código	data início vigência	designação	Classificação / versão associada		
								código	designação	nível
13426	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€) por Localização geográfica (Cidade); Trimestral	13910	17/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13889	11/10/2017	Localização geográfica (Cidade)	V03971	Cidades com mais de 100 000 habitantes (2011) (hierarquia cumulativa - T, Cidade, FR)	3
13441	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica e Categoria do alojamento familiar; Trimestral	13896	13/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					12734	22/07/2014	Categoria do alojamento familiar	V03484	Tipos de alojamentos (novos/existentes)	2
					13911	17/10/2017	Localização geográfica	V03970	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR - preços) - variante 4 (Freguesia)	6

Indicador		Variável medida			Dimensões de análise					
		código	data início vigência	designação	código	data início vigência	designação	Classificação / versão associada		
								código	designação	nível
13443	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos (€) por Localização geográfica; Trimestral	13908	16/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13911	17/10/2017	Localização geográfica	V03970	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR - preços) - variante 4 (Freguesia)	6
13445	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€) por Localização geográfica; Trimestral	13910	17/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares em apartamentos existentes (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13911	17/10/2017	Localização geográfica	V03970	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR - preços) - variante 4 (Freguesia)	6
13447	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica; Trimestral	13896	13/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					2292	11/10/2017	Localização geográfica	V03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1	5

Indicador		Variável medida			Dimensões de análise					
		código	data início vigência	designação	código	data início vigência	designação	Classificação / versão associada		
								código	designação	nível
13561	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (NUTS III) e Tipologia; Trimestral	13896	13/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13981	18/01/2018	Localização geográfica (NUTS III)	V03970	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR - preços) - variante 4	4
					13982	18/01/2018	Tipologia	V04037	Tipologia dos fogos (s/ total)	
13562	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Cidades com mais de 100 000 habitantes) e Tipologia; Trimestral	13896	13/10/2017	Valor mediano das vendas por m2 de alojamentos familiares (€)	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13983	18/01/2018	Localização geográfica (Cidades com mais de 100 000 habitantes)	V03971	Cidades com mais de 100 000 habitantes (2011) (hierarquia cumulativa - T, Cidade)	2
					13982	18/01/2018	Tipologia	V04037	Tipologia dos fogos (s/ total)	

Indicador		Variável medida			Dimensões de análise					
		código	data início vigência	designação	código	data início vigência	designação	Classificação / versão associada		
								código	designação	nível
13657	Vendas de alojamentos familiares por Localização geográfica; Trimestral	14083	24/07/2018	Vendas de alojamentos familiares	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13911	17/10/2017	Localização geográfica	V03970	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR - preços) - variante 4 (Freguesia)	6
13658	Vendas de alojamentos familiares por Localização geográfica (NUTS - 2013); Trimestral	14083	24/07/2018	Vendas de alojamentos familiares	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					2292	13/04/2015	Localização geográfica (NUTS - 2013)	V03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1 (Município)	5
13659	Vendas de alojamentos familiares por Localização geográfica (Cidade); Trimestral	14083	24/07/2018	Vendas de alojamentos familiares	190	03/08/2005	Período de referência dos dados			
					13889	11/10/2017	Localização geográfica (Cidade)	V03971	Cidades com mais de 100 000 habitantes (2011) (hierarquia cumulativa - T, Cidade)	3

VIII.1 APLICAÇÃO INFORMÁTICA DE SIG – Preços da Habitação nas Cidades

A aplicação ‘Preços da Habitação nas Cidades’, disponível no portal do INE, permite a consulta interativa dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m²) nas cidades estatísticas com mais de cem mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra), para unidades territoriais construídas pelo utilizador a partir da secção estatística ou da quadrícula 500m x 500m, facilitando a análise dos preços praticados nas diferentes áreas de cada cidade.

Esta ferramenta tem por base a informação administrativa, com coordenadas geográficas válidas (ver V.7.1 *validação e análise*), utilizada para o apuramento dos resultados estatísticos para difusão. Na aplicação estão disponíveis apenas os dois períodos de referência mais recentes.

Ao nível da secção estatística e quadrícula 500m x 500m é disponibilizada a seguinte informação: (i) valor mediano das vendas de alojamentos familiares (€/m²); e (ii) valor mediano das vendas de apartamentos (€/m²). Tendo em consideração o número reduzido de observações para as secções estatísticas e quadrículas, as ferramentas de agregação disponíveis na aplicação e a natureza administrativa da informação de base - cedida ao INE através de um protocolo celebrado com a AT -, os dados associados a estas geografias com maior detalhe não são disponibilizados em formato de base de dados.

Adicionalmente, ao nível da freguesia, a informação disponibilizada corresponde aos seguintes indicadores do BDD: Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€) por Localização geográfica (Cidade) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral (cód. 13418) e Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos (€) por Localização geográfica (Cidade); Trimestral (cód. 13424) (referidos em VIII. *Indicadores a disponibilizar*).

Para efeitos de difusão considera-se, para cada estrato, um número mínimo de 7 observações. O limiar de apuramento de resultados de 7 observações e a utilização da mediana enquanto valor de referência para a apresentação de resultados, permitem também assegurar a confidencialidade dos dados.

IX. CONCEITOS

- Lista de conceitos utilizados:

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.
10148	Alojamento familiar novo	Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.
10149	Alojamento familiar existente	Alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.
7498	Área bruta privativa	Valor correspondente à superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.
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.
4692	Cidade	Aglomerado populacional contínuo, com um número de eleitores superior a 8000, possuindo pelo menos, metade dos seguintes equipamentos coletivos: instalações hospitalares com serviço de permanência; farmácias; corporação de bombeiros; casa de espetáculos e centro cultural; museu e biblioteca; instalações de hotelaria; estabelecimentos de ensino preparatório e secundário; estabelecimentos de ensino pré-primário e infantários; transportes públicos, urbanos e suburbanos; parques ou jardins públicos.
4686	Cidade Estatística	Unidade territorial que corresponde ao ajustamento do perímetro urbano, consagrado nos instrumentos jurídicos de ocupação de solos para a povoação com categoria de cidade, ao perímetro das subsecções estatísticas utilizadas pelo INE na Base Geográfica de Referência da Informação (BGRI) e que a integram.
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.
7079	Edifício residencial	Edifício no qual pelo menos metade da área total se destina à habitação e a usos complementares (tendo um ou mais fogos/alojamentos familiares clássicos).
1525	Fogo	Parte ou totalidade de um edifício dotada de acesso independente e constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privativos complementares.
4697	Fração autónoma	Unidade independente, distinta e isolada, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.
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.

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).
1547	Tipologia do fogo	Classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.
872	Transação	Operação pela qual se transfere a posse de um bem mediante uma contrapartida.
8229	Valor da Transação	Valor pago numa operação de transação.

X. CLASSIFICAÇÕES

- Lista de classificações utilizadas:

Código (versão)	Designação (versão)	Sigla
V03505	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1	-
V03970	NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR - preços) - variante 4	-
V03971	Cidades com mais de 100 000 habitantes (2011) (hierarquia cumulativa - T, Cidade, FR)	-
V03484	Tipos de alojamento (novos/existentes)	-
V01135	Tipos de construção (apartamento/moradia)	-
V04037	Tipologia dos fogos (s/ total)	-

XI. SIGLAS E ABREVIATURAS

- Lista de abreviaturas e acrónimos (siglas) utilizados:

Código	Designação	Extensão
10804	ADENE	Agência para a Energia
7965	AT	Autoridade Tributária e Aduaneira
4042	BCE	Banco Central Europeu
6267	BDD	Banco de Dados de Difusão
8231	BIS	Banco de Pagamentos Internacionais / Bank for International Settlements
7775	CAOP	Carta Administrativa Oficial de Portugal
7185	CGA	Classificação Geral das Atividades do INE
2260	CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
4492	DMET	Documento Metodológico
10795	EPHab_Local	Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local
4134	Eurostat	Serviço de Estatística da União Europeia
4139	FMI	Fundo Monetário Internacional
5870	GET	Gabinete para a Coordenação das Estatísticas Territoriais
7209	IABH	Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
7199	IMI	Imposto Municipal sobre imóveis

Código	Designação	Extensão
7198	IMT	Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis
4172	INE	Instituto Nacional de Estatística, I.P.
8232	IPHab	Índice de Preços da Habitação
10802	ITRF	<i>International Terrestrial Reference Frame</i>
8233	m ²	Metro Quadrado
5415	N.º	Número
4201	NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
4203	OCDE	Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico
1011	SIG	Sistema de Informação Geográfica
4229	SIGINE	Sistema de Informação de Gestão do INE
5676	SPSS	Statistical Package for Social Sciences
4238	UE	União Europeia
10803	UTM	<i>Universal Transverse Mercator</i>

XII. BIBLIOGRAFIA

Autoridade Tributária e Aduaneira (2017) “Código do Imposto Municipal sobre Imóveis”. Disponível em <https://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/ronlyres/A8C62AA7-65CF-4558-85F8-94268BD322BF/o/CIMI.pdf>.

Autoridade Tributária e Aduaneira (2016). “Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis”. Disponível em <https://info.portaldasfinancas.gov.pt/NR/ronlyres/3585A626-43F1-4CF0-AE19-EC17E6455505/o/CIMT.pdf>.

Claeys, G, et al. (2017). “Spotting excessive regional house price growth and what to do about it”. Policy Contribution 26, 1-16. Disponível em <http://bruegel.org/wp-content/uploads/2017/10/Housing-prices-City-vs-Rest-Annex-161017.pdf>.

Diário da República (1951). “Regulamento Geral das Edificações Urbanas” – Decreto-Lei n.º 38382/51 de 7 de agosto de 1951⁸. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/289115>.

⁸ Alterado por: Decreto-Lei n.º 38 888 de 29 de Agosto de 1952; Decreto-Lei n.º 44 258 de 31 de Março de 1962; Decreto-Lei n.º 45 027 de 13 de Maio de 1963; Decreto-Lei n.º 650/75 de 18 de Novembro; Decreto-Lei

Diário da República (2013). “Sistema de Certificação Energética dos Edifícios - ADENE” – Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto.

Diário da República (2020). “Adequa os instrumentos criados no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação e a Lei Orgânica do IHRU, I. P., à lei de bases da habitação, no âmbito do Programa de Estabilização Económica e Social”. Decreto-Lei n.º 81/2020, de 2 de outubro.

Direção-Geral do Território (DGT) (2015), Carta Administrativa Oficial de Portugal. Disponível em http://www.dgterritorio.pt/cartografia_e_geodesia/cartografia/carta_administrativa_oficial_de_portugal__caop_/caop__download_/carta_administrativa_oficial_de_portugal____versao_2015_2/.

Eurostat (2018). Housing price statistics - house price index, Statistics explained. Disponível em http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index.

INE (2018). “Estatísticas da Construção e Habitação”. Disponível em https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=320460729&PUBLICACOESmodo=2.

INE (2017). “Índice de Preços da Habitação: Documento Metodológico”, Versão 2.0. Disponível em <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1464>.

INE (2011), Base Geográfica de Referenciação de Informação. Disponível em <http://mapas.ine.pt/download/index2011.phtml>.

INE (2010). “Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação: Documento Metodológico”, Versão 2.0. Disponível em <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1007>.

Jornal Oficial da União Europeia (2013). “Regulamento (UE) N.º 93/2013 da Comissão de 1 de fevereiro de 2013”. Disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2013.033.01.0014.01.POR&toc=OJ:L:2013:033:TOC.

OECD (2017). Housing affordability. Regional Development Policy Committee background meeting. Paris, 6 de dezembro.

Salvi del Pero, A. et al. (2016). “Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries”, OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris. Disponível em <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

n.º 43/82 de 8 de Fevereiro; Decreto-Lei n.º 463/85 de 4 de Novembro; Decreto-Lei n.º 172-H/86 de 30 de Junho (revoga o Decreto-Lei n.º 43/82 de 8 de Fevereiro); Decreto-Lei n.º 64/90 de 21 de Fevereiro; Decreto-Lei n.º 61/93 de 3 de Março; Decreto-Lei n.º 409/98 de 23 de Dezembro; Decreto-Lei n.º 410/98 de 23 de Dezembro; Decreto-Lei n.º 414/98 de 31 de Dezembro; Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro; Decreto-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho; Decreto-Lei n.º 290/2007, de 17 de Agosto; Decreto-Lei n.º 50/2008, de 19 de Março.