

UTILIZAÇÃO DE INFORMAÇÃO ADMINISTRATIVA FISCAL COMO INPUT DA COMPILAÇÃO DO ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

Vítor Mendonça | Ângelo Teixeira | Helena Carvalho

Departamento de Contas Nacionais / Estatísticas de Preços

JOCLAD

Portalegre (10/04/2026)



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Outline

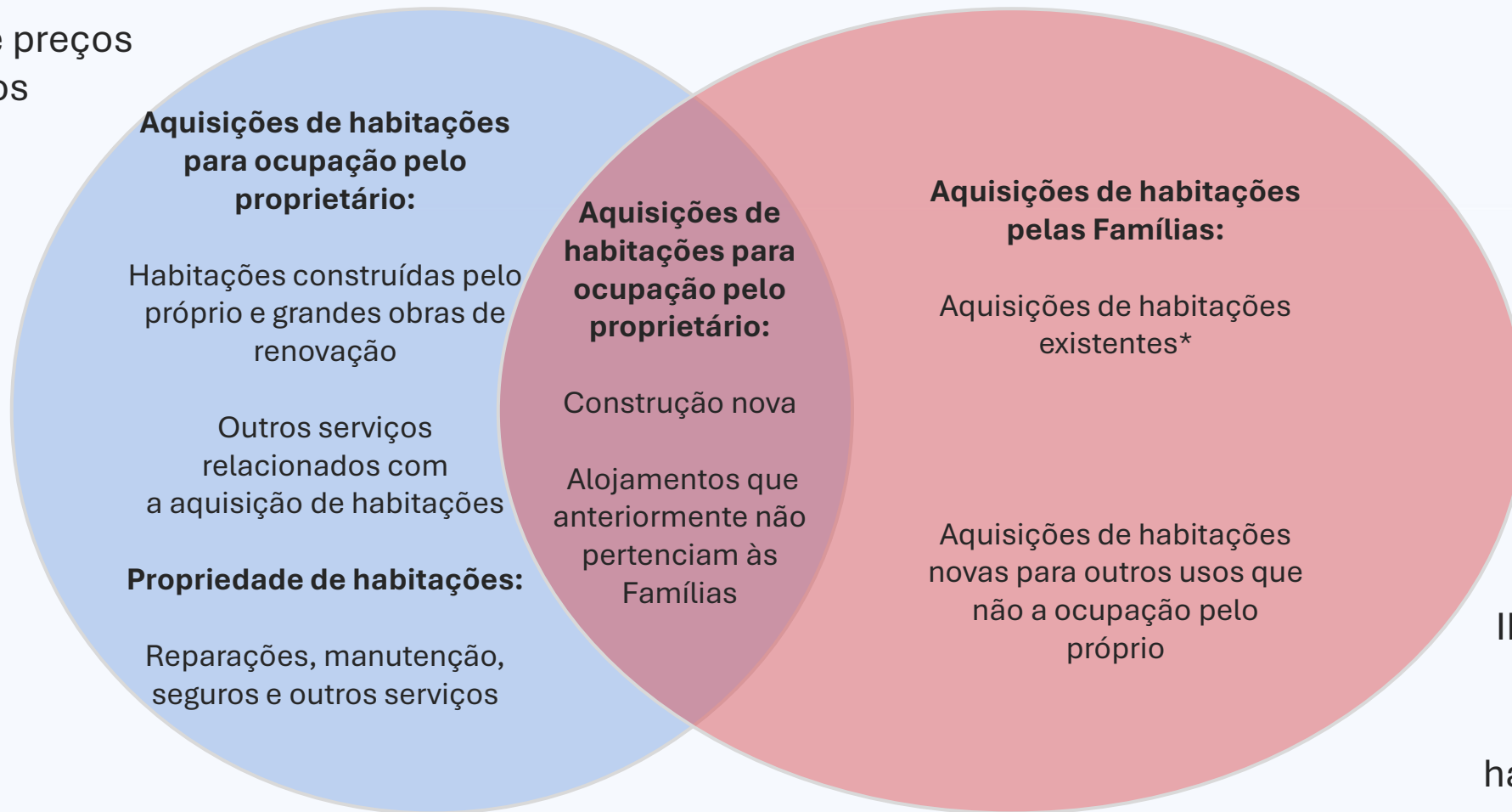
1. Contexto
2. Bases de dados
3. Metodologia
4. Resultados
5. Considerações Finais

Contexto

- Objetivo do índice de Preços da Habitação:
 - Cumprimento com Regulamento (UE) N.º 93/2013 da Comissão:
Compilação de índices de preços sobre a habitação ocupada pelo proprietário e índices de preços da habitação, sendo que estes últimos devem apresenta as seguintes características:
 - Trimestral
 - Separação entre novos e existentes
 - Preços de transação

Contexto

OOH: índice de preços dos alojamentos ocupados pelo proprietário



IPHab: engloba todas as aquisições de habitação pelas Famílias

Contexto

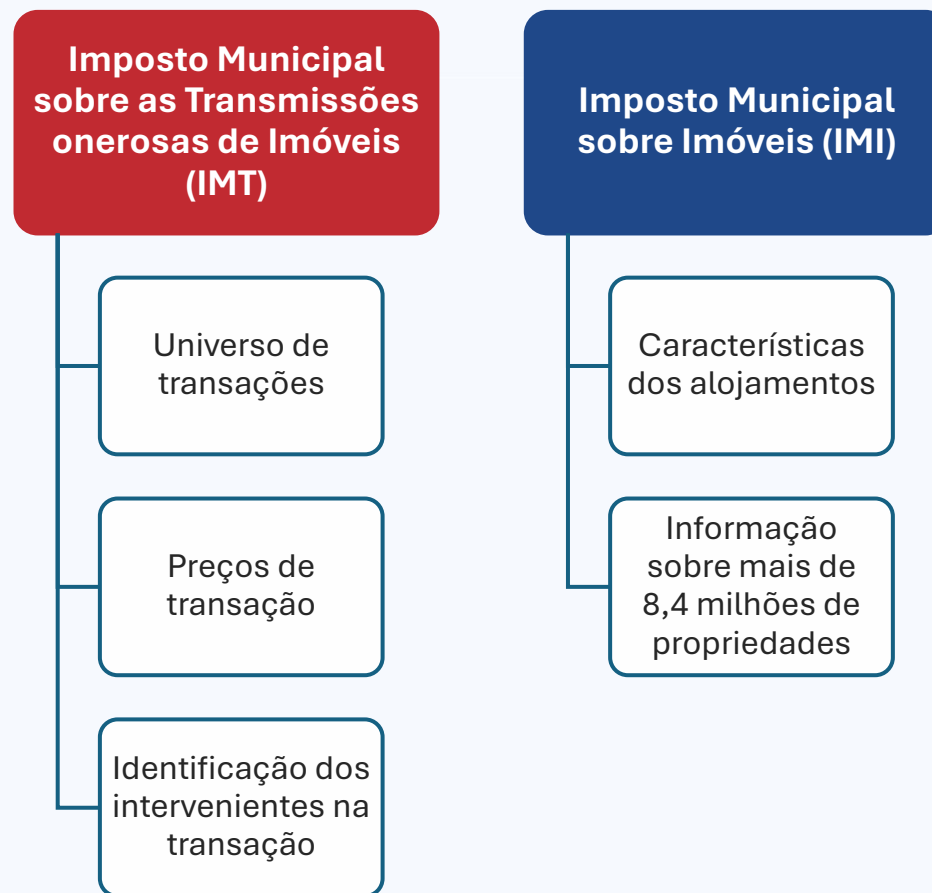
- Indicador usado em comparações internacionais:
 - Metodologia harmonizada
 - Indicador usado para a deteção de desequilíbrios macroeconómicos (*scoreboard indicators of the Macroeconomic Imbalances Procedure* – MIP - Regulamento (UE) n.º 1176/2011)

Contexto

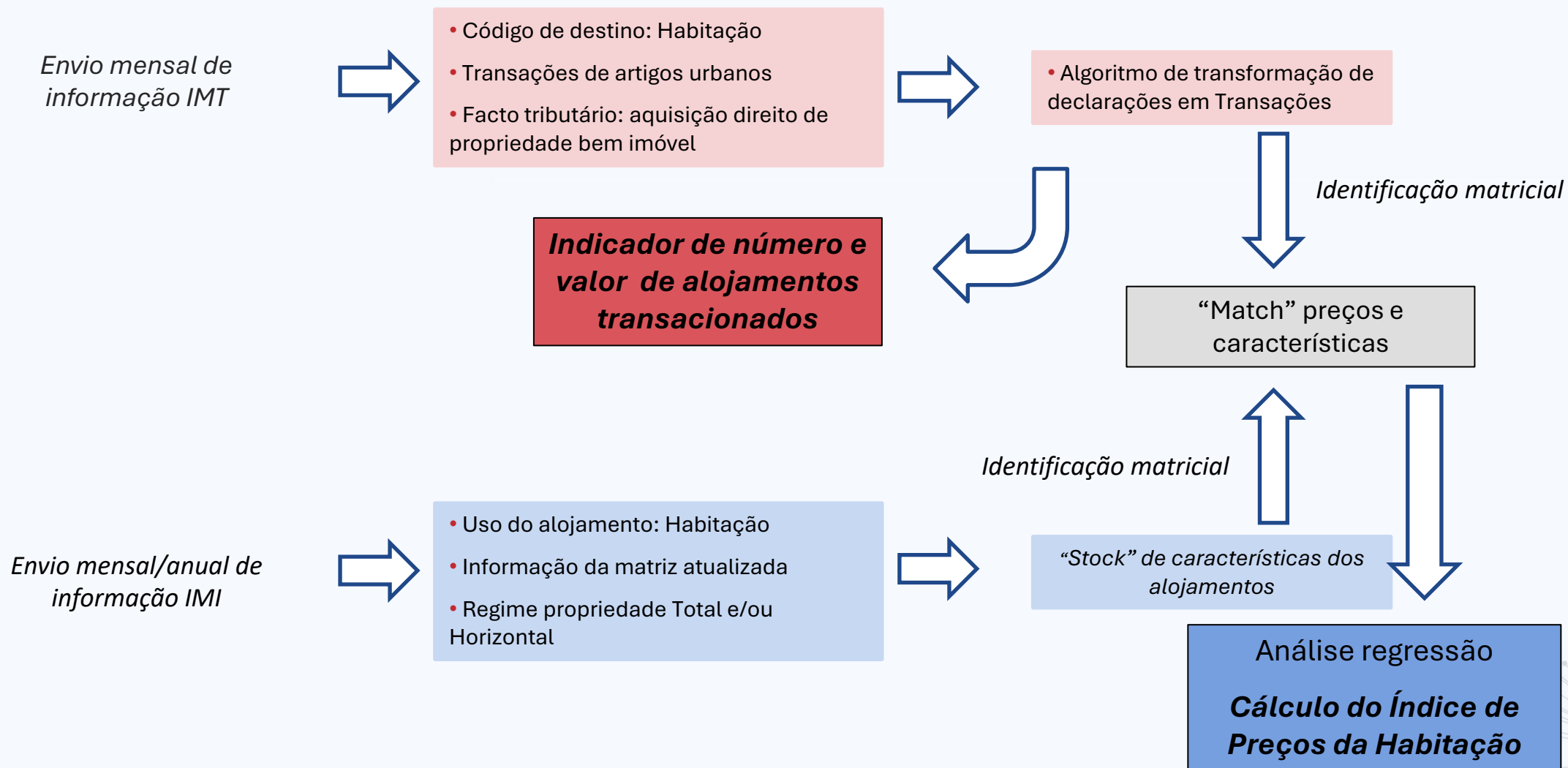
- Em divulgação desde 2014
- Um indicador global e dois sub índices são fornecidos neste domínio. Os sub índices abrangem os seguintes agregados:
 - Aquisições de novas habitações;
 - Compras de habitações existentes.
- São também fornecidos indicadores sobre o número e o valor das transações juntamente com a divulgação do IPHab.
- Desde 2022 o âmbito do IPHab passou a respeitar exclusivamente à aquisição de habitação pelas Famílias.

Bases de dados

A informação administrativa fiscal (disponível desde 2009) garante o cumprimento total das exigências do regulamento comunitário:



Bases de dados



Bases de Dados

Operacionalização dos fluxos de dados: IMT e IMI

Transformação do universo de declarações (de liquidação modelo 1) em transações requer análise da informação contida nas declarações, nomeadamente:

- Fração (numerador/denominador) do artigo associado ao facto tributário
- N^o de artigos contidos na declaração
- Tipo de artigos contidos na declaração (U/R)
- Preenchimento ou não da variável “valor do acto”
- N^o de declarações referentes a um mesmo artigo
- Data, intervenientes e facto tributário associado a cada artigo

Seleção da informação correta de IMI :

- A associação entre a informação do IMT e IMI deve considerar não só a identificação da propriedade em causa, como também o momento da transação e o momento da avaliação

Bases de Dados

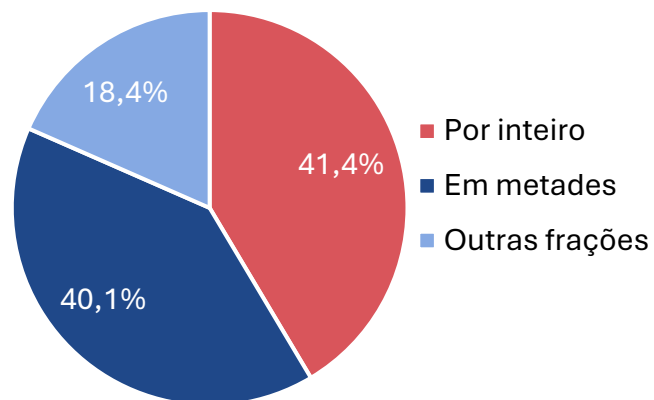
No último mês de processamento de informação:

14 590 transações

23 430 declarações de liquidação

71,2% dos artigos transacionados constaram em apenas uma declaração

Habitações transacionadas por fração



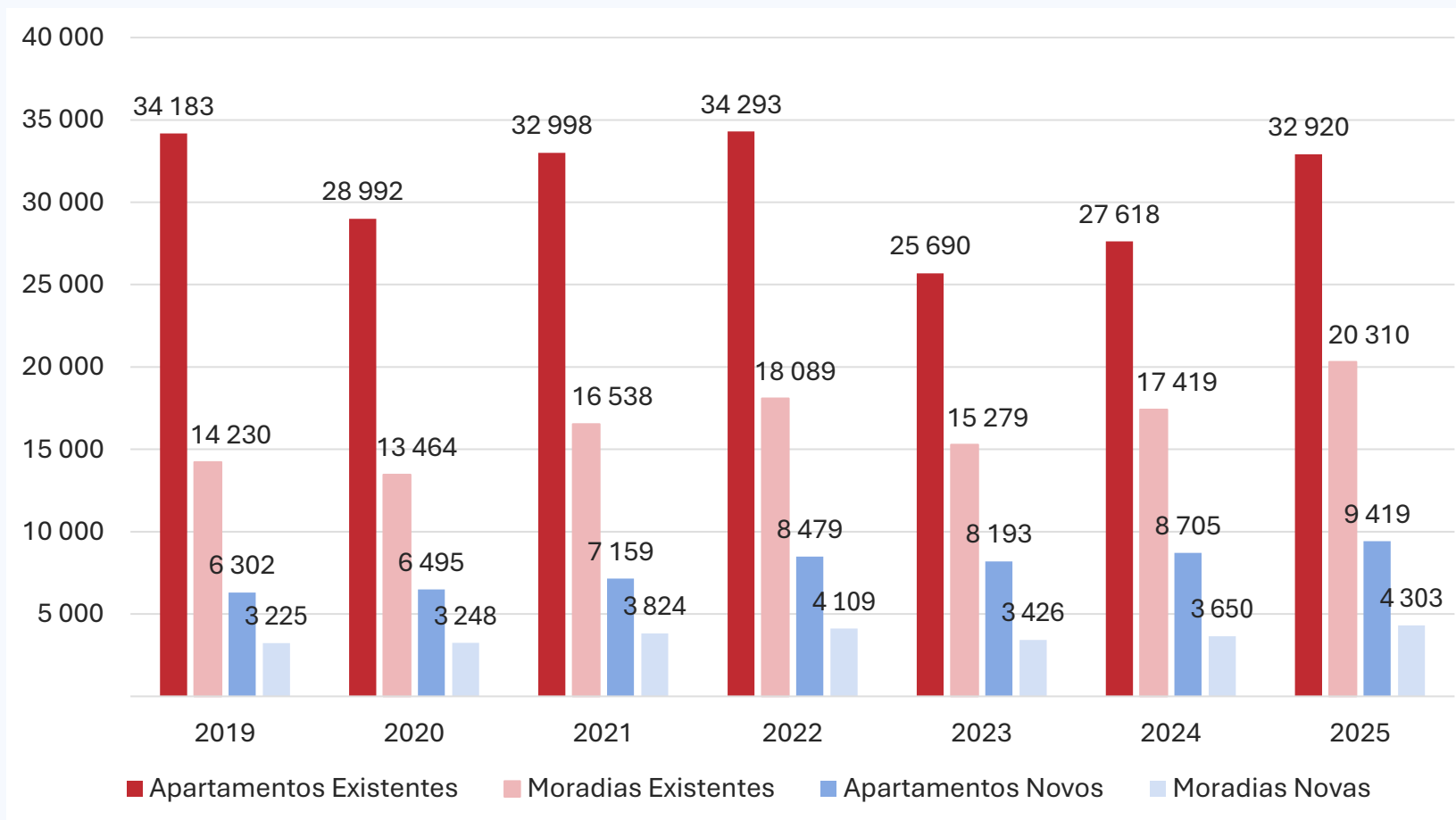
Bases de Dados

No último mês de processamento de informação

- No último mês 2,6% do valor do universo das declarações não correspondeu a transações por inteiro de habitações
- Somente para 93,3% das transações foi possível associar informação de IMI (até ao momento da publicação essa percentagem sobe até aos 99%)

Bases de Dados

Nº de registos utilizados nas regressões, por estrato, 2019-2025



Metodologia

Índice de Preços Hedónico: Método (adjacent) time dummy

$$\forall q = (Q - 1, Q); \forall i = 1, \dots, n(q)$$

$$\ln(P)_{i,q} = a + \sum_{k=1}^K \beta_k X_{i,k;q} + \theta D_{i,q} + \varepsilon_{i,q}$$

onde,

- $\ln(p)_{i,q}$, é o logaritmo natural do preço do alojamento i , transacionado no trimestre q ;
- a , é o termo constante da equação;
- $X_{i,k,q}$, representa a característica k do alojamento i , transacionado no trimestre q ;
- β_k , parâmetro associado à característica k ;
- D_Q , é o indicador temporal do trimestre q , o qual é definido do seguinte modo:
- $\forall q = (Q - 1, Q)$ e $\forall i = 1, \dots, n(q)$, $D_{i,q;Q} = \begin{cases} 1, & \text{se } q = Q, \text{ e} \\ 0, & \text{caso contrário.} \end{cases}$
- θ , é o parâmetro associado ao indicador temporal D_q ; e
- $\varepsilon_{i,q}$, corresponde ao termo de erro.

Metodologia

Algumas considerações:

Relembremos
$$\ln(P)_{i,q} = a + \sum_{K=1}^K \beta_k X_{i,k;q} + \theta D_{i,q} + \varepsilon_{i,q}$$

Esta abordagem hedónica time-dummy 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:

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

Onde,

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

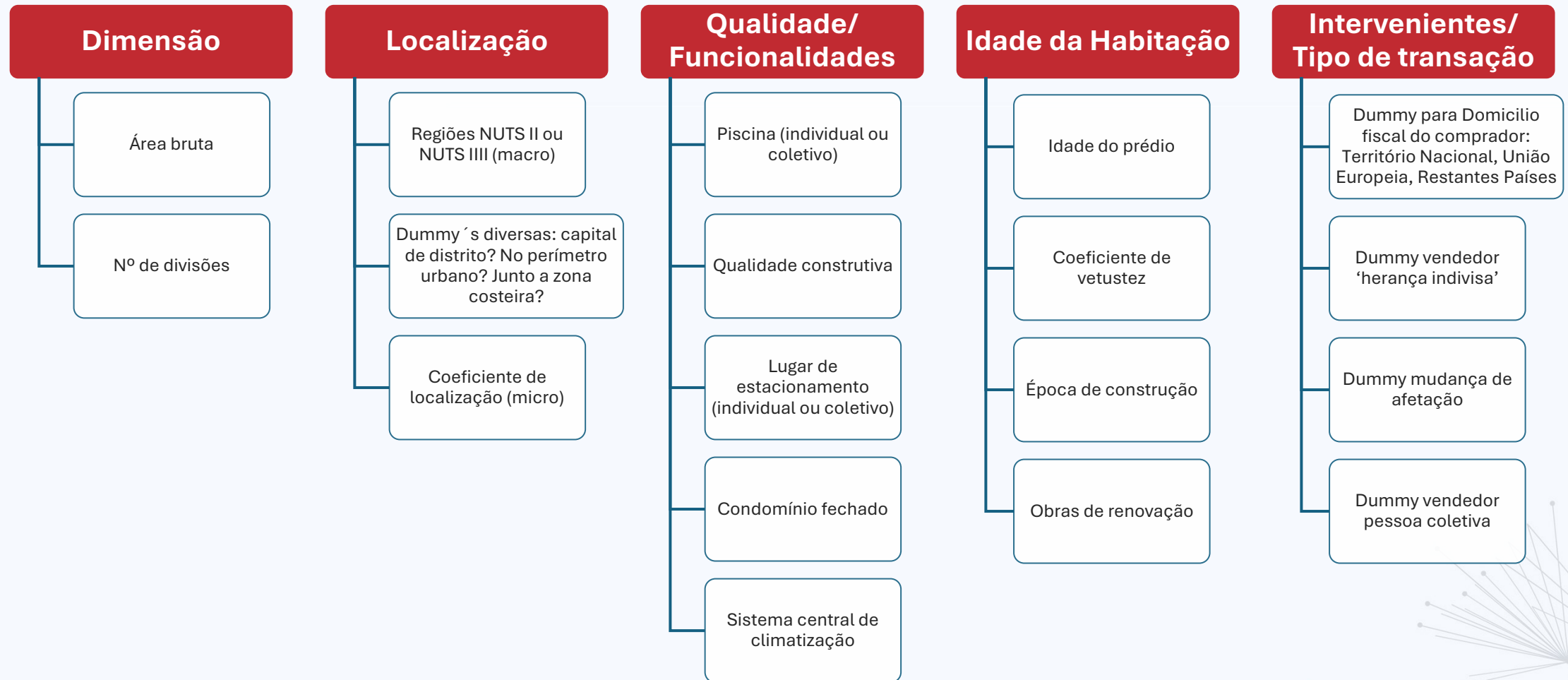
Metodologia

Algumas considerações:

- Variáveis explicativas:
 - Agrupadas e selecionados por categorias de determinantes dos preços, como sejam: dimensão, localização, qualidade ou funcionalidades, idade, ou intervenientes ou tipo de transação.
 - Sinais dos coeficientes de acordo com as expectativas à priori.
 - Garantida consistência da significância das variáveis ao longo do tempo.

Metodologia

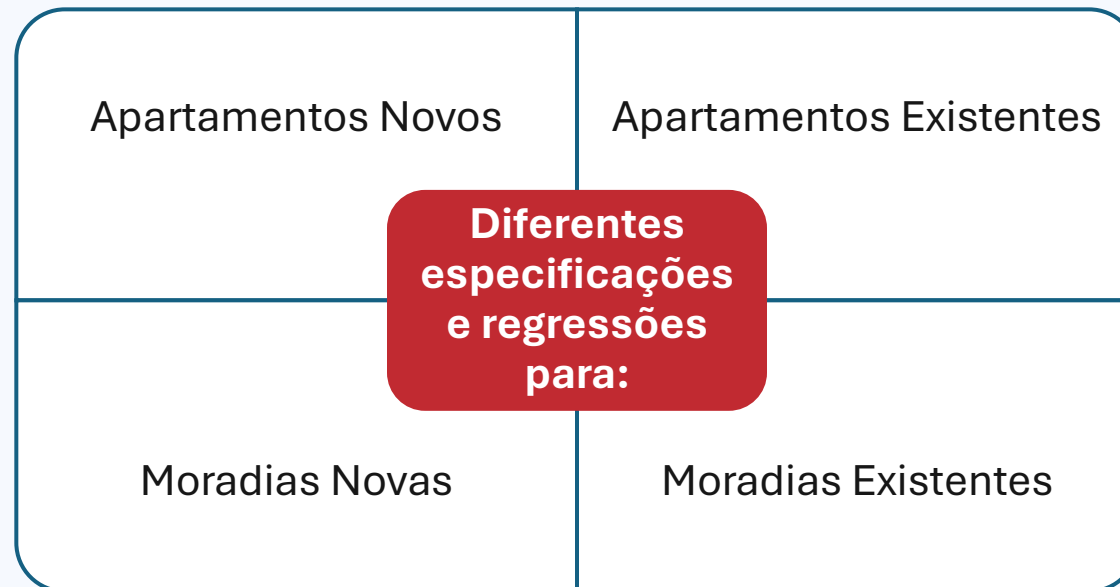
Exemplos de variáveis disponíveis:



Metodologia

Algumas considerações:

- Definição de diferentes modelos em função dos estratos:
 - Validação das especificações por via de testes RESET.
 - Avaliação anual das especificações.



Metodologia

Algumas considerações:

A agregação da evolução trimestral dos preços das habitações adquiridas pelas Famílias no mercado residencial nacional e cálculo do IPHab propriamente dito. A fórmula geral usada nesta fase é a seguinte:

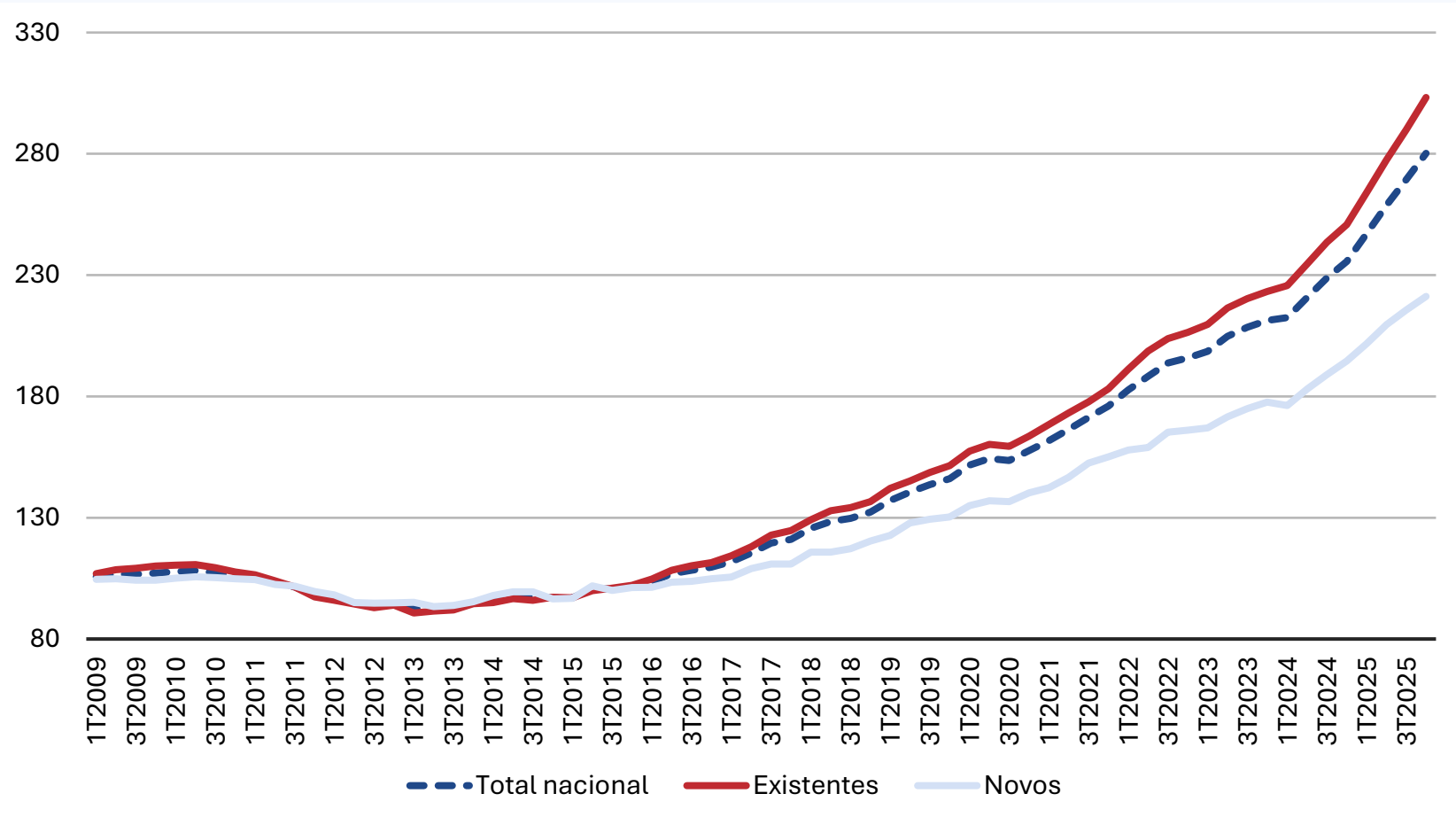
$$I_{Q;Q-1}^Y = \sum_{j=1}^4 w_j^{Y-1} \cdot (I_{Q;Q-1}^j) \cdot 100$$

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 ;

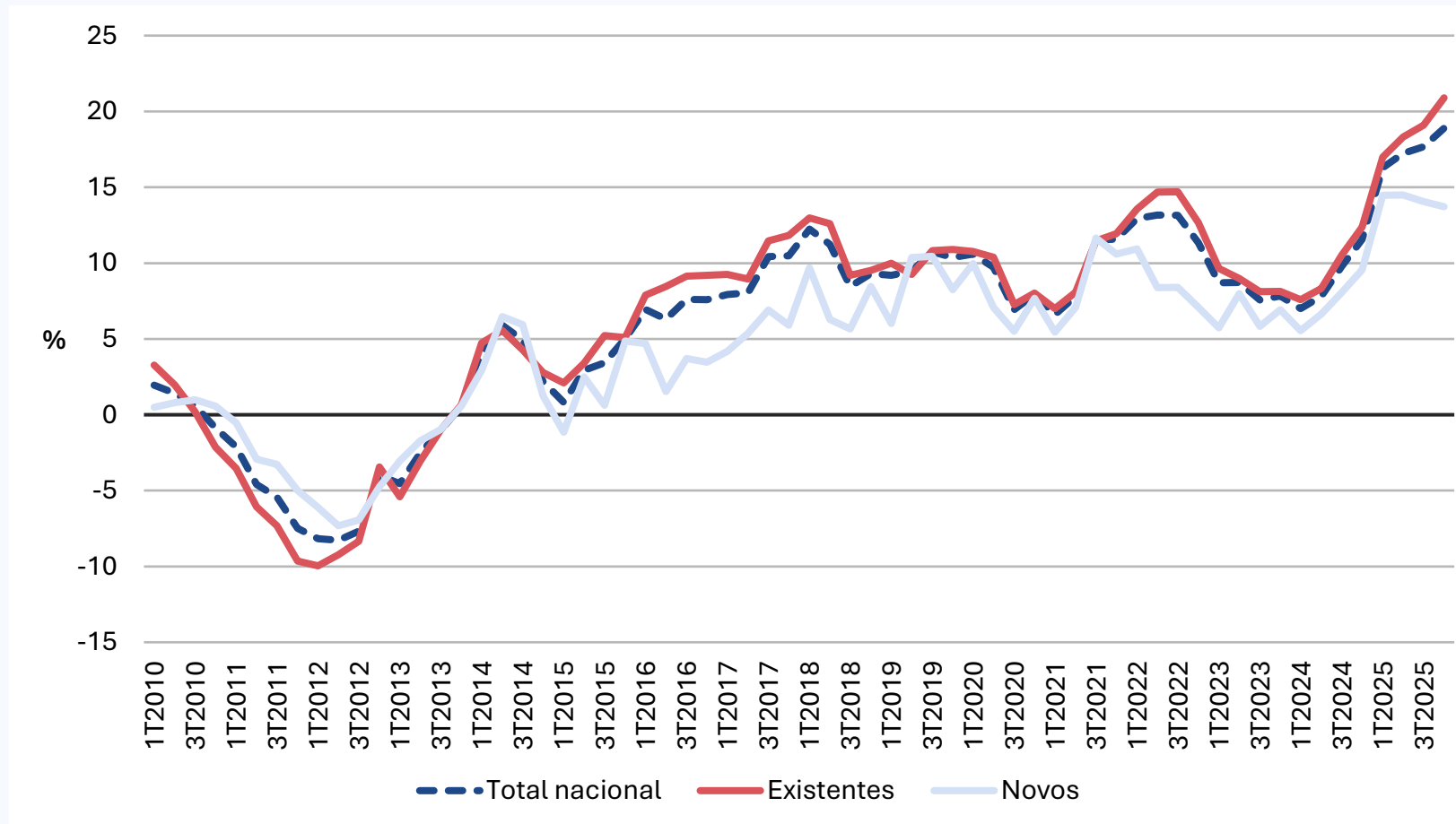
Resultados

Índice de Preços da Habitação, 1T2009-4T2025, 2015=100



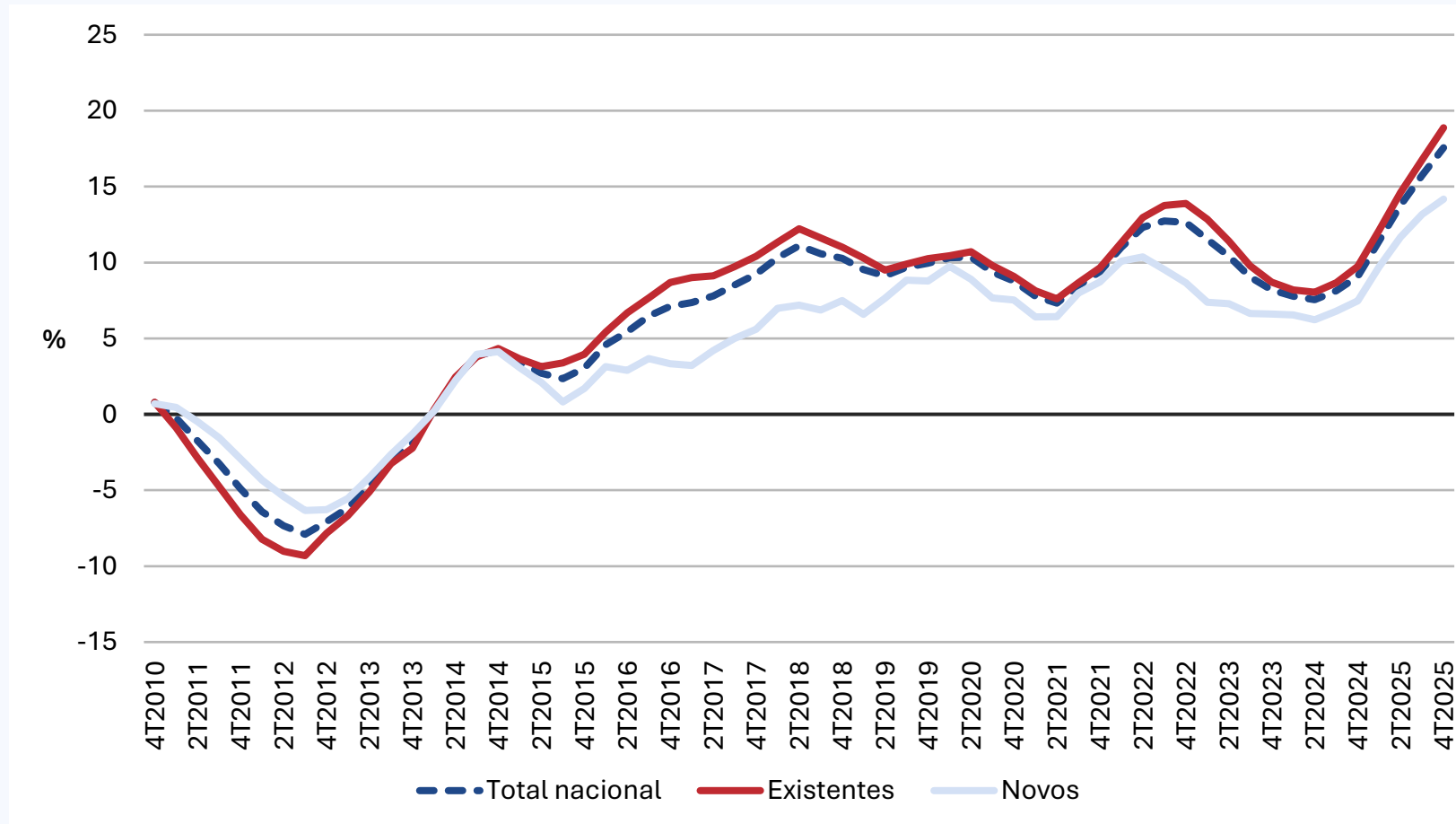
Resultados

Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação homóloga, 1T2010-4T2025



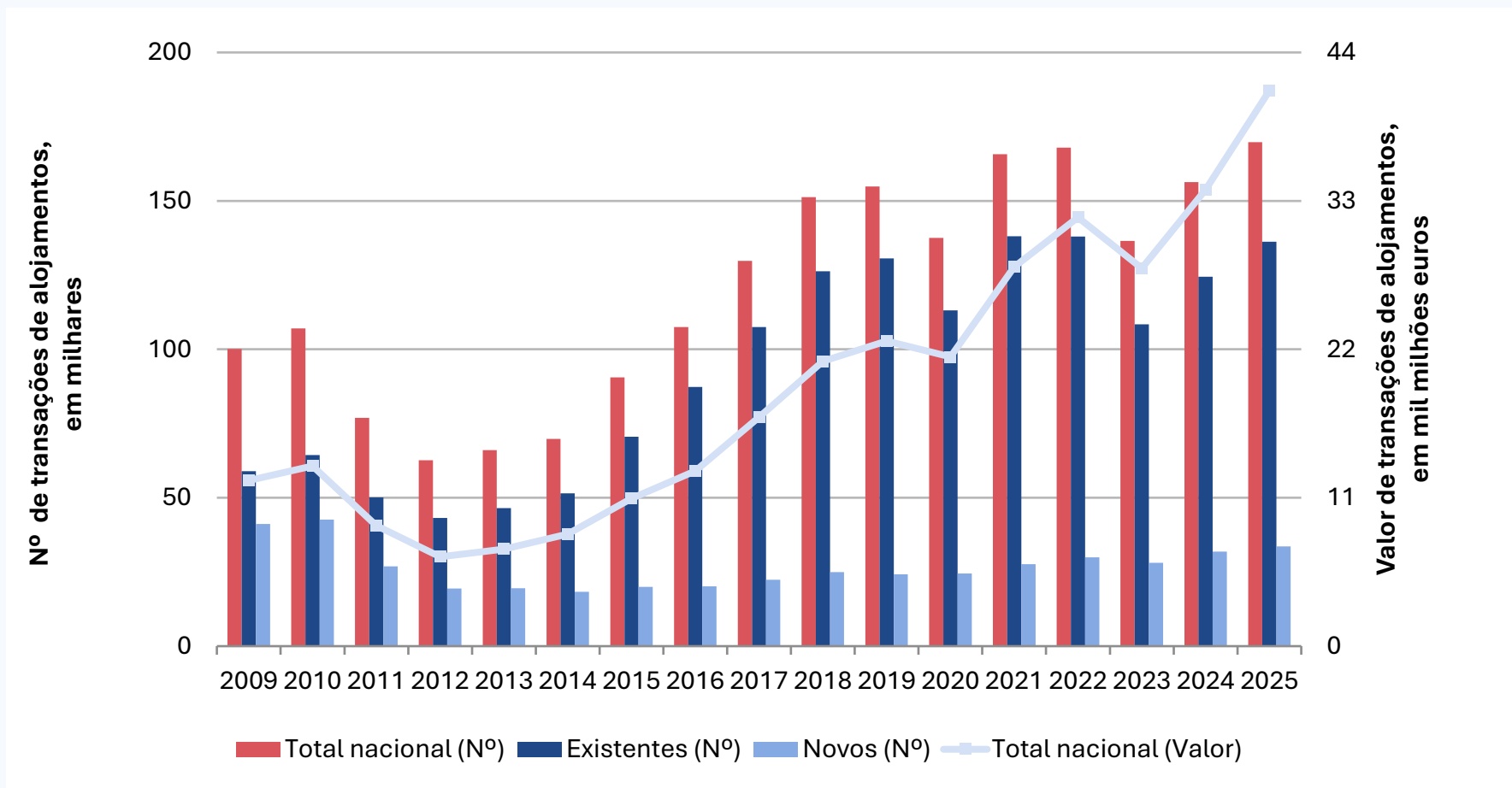
Resultados

Índice de Preços da Habitação, Taxa de variação média, 4T2010-4T2025



Resultados

Indicador do Número e do valor das transações de alojamentos, 2009-2025



Considerações Finais

Utilização da informação administrativa:

- Evidencia a qualidade necessária à produção de uma estatística oficial
- Cobre o universo de transações
- Fonte única de informação
- Permite a produção de um indicador baseado em preços de transação
- Possibilita a correção das variações de preços associadas à alteração de características das habitações transacionadas através da estimação de funções hedónicas e da construção de índices de preços hedónicos
- Fonte usada na produção de estatísticas oficiais noutros países

OBRIGADO

Vítor Mendonça



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

