

25 de fevereiro de 2015

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Janeiro de 2015

### Valor médio de avaliação bancária aumentou ligeiramente

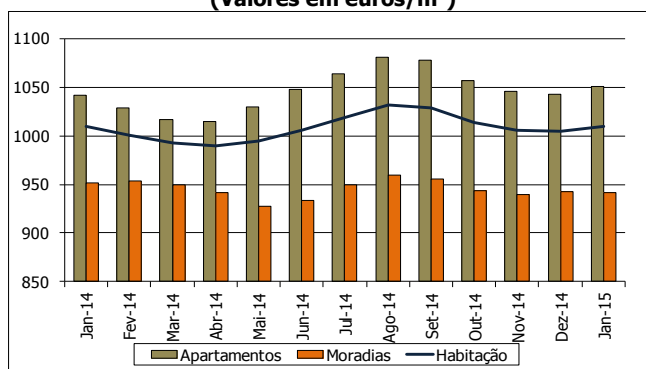
O valor médio de avaliação bancária<sup>1</sup> do total do *País* foi 1010 euros/m<sup>2</sup> em janeiro, correspondendo a um aumento de 0,5% face ao mês anterior. Em termos homólogos, o valor médio de avaliação manteve-se inalterado (variação de -0,9% no mês anterior).

#### Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1010 euros/m<sup>2</sup>, em janeiro, o que representou um aumento de 0,5% comparativamente com o valor observado no mês anterior e a uma variação homóloga nula (-0,9% no mês precedente).

O acréscimo mensal do valor médio de avaliação para o total do *País* refletiu, em particular, o aumento na *Área Metropolitana de Lisboa*, cujo valor médio passou de 1208 euros/m<sup>2</sup> em dezembro, para 1221 euros/m<sup>2</sup> em janeiro. A variação homóloga nula traduziu o efeito conjugado do aumento (0,9%) nos apartamentos e da diminuição (-1,1%) nas moradias.

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



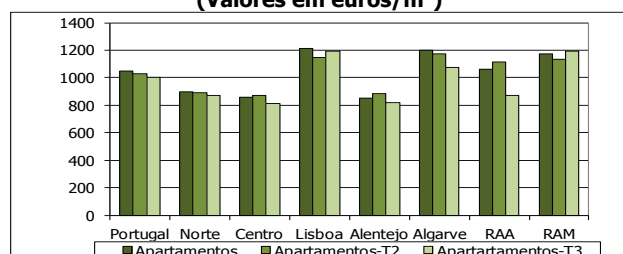
#### Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 0,8% face ao mês anterior, fixando-se em 1051 euros/m<sup>2</sup> em janeiro. Por regiões NUTS II, a *Área Metropolitana de Lisboa* registou o maior aumento do valor médio (12 euros/m<sup>2</sup>), fixando-se o valor de avaliação em 1215 euros/m<sup>2</sup>.

O valor médio de avaliação dos apartamentos no total do *País* aumentou 0,9% face a janeiro de 2014. As regiões do *Norte*, *Centro* e *Área Metropolitana de Lisboa*, foram as únicas a apresentar valores superiores aos registados no período homólogo.

Os valores médios de avaliação para o total do *País*, no que respeita aos apartamentos das tipologias *T2* e *T3*, foram 1031 euros/m<sup>2</sup> e 1002 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente, aumentando 8 euros/m<sup>2</sup> (0,8%) nos apartamentos *T2* e 9 euros/m<sup>2</sup> (0,9%) nos *T3*, face ao mês anterior.

**Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



<sup>1</sup> Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

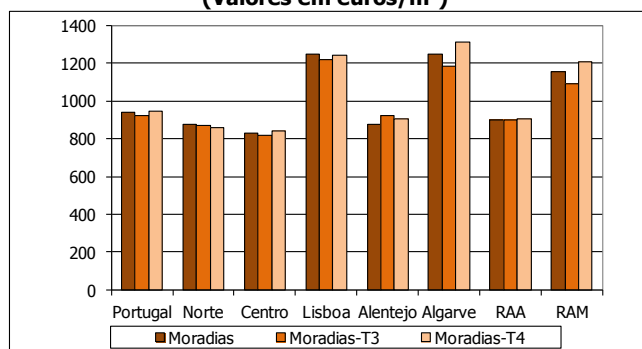
## Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, fixou-se em 942 euros/m<sup>2</sup> em janeiro, o que traduziu uma diminuição de 1 euro/m<sup>2</sup> (variação de -0,1%) comparativamente com o valor observado em dezembro. As diminuições verificadas nas regiões *Centro* e *Algarve* (variações de -0,7% e -2,3%, respetivamente) mais que compensaram os aumentos apresentados nas restantes regiões.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 1,1%. A diminuição de 24 euros/m<sup>2</sup>, para 879 euros/m<sup>2</sup> (-2,7%), observada na região *Norte*, foi determinante na variação global do valor médio de avaliação desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram em janeiro, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 925 euros/m<sup>2</sup> e 947 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente, (927 euros/m<sup>2</sup> e 951 euros/m<sup>2</sup> em dezembro, pela mesma ordem).

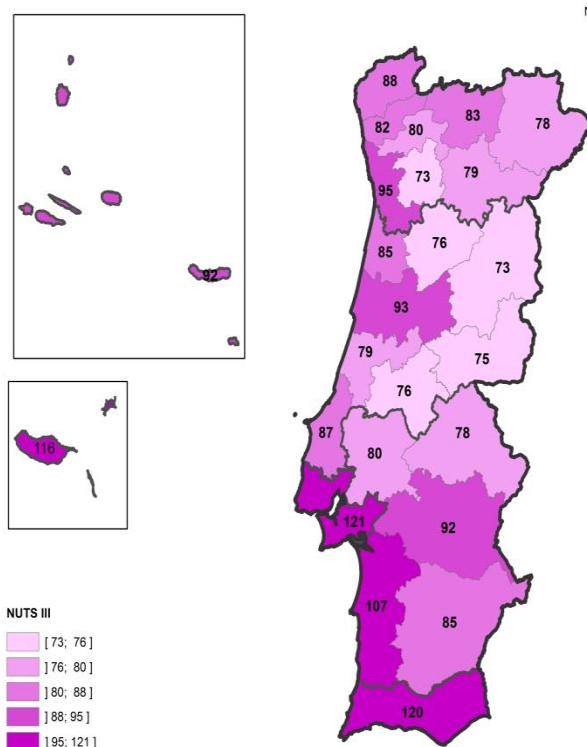
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



## Análise por Regiões NUTS III

Tendo como referência a média do *País*, a análise por NUTS III dos [índices](#) de valor médio de avaliação bancária de habitação mostrou acréscimos, relativamente ao mês anterior, em 10 das 25 regiões analisadas, tendo a região do *Alentejo* Litoral registado o aumento mais acentuado (4,5%).

### Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)



| Período                                                             | País      |              |          | Norte     |              |          | Centro    |              |          | Lisboa    |              |          | Alentejo  |              |          | Algarve   |              |          | Região Autónoma dos Açores |              |          | Região Autónoma da Madeira |              |          |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|----------|-----------|--------------|----------|-----------|--------------|----------|-----------|--------------|----------|-----------|--------------|----------|-----------|--------------|----------|----------------------------|--------------|----------|----------------------------|--------------|----------|
|                                                                     | Habitação | Apartamentos | Moradias | Habitação | Apartamentos | Moradias | Habitação | Apartamentos | Moradias | Habitação | Apartamentos | Moradias | Habitação | Apartamentos | Moradias | Habitação | Apartamentos | Moradias | Habitação                  | Apartamentos | Moradias | Habitação                  | Apartamentos | Moradias |
| Jan-14                                                              | 1.010     | 1.042        | 952      | 886       | 874          | 903      | 841       | 850          | 831      | 1.214     | 1.210        | 1.236    | 890       | 882          | 896      | 1.226     | 1.231        | 1.213    | 944                        | 1.198        | 911      | 1.222                      | 1.296        | 1.100    |
| Fev-14                                                              | 1.001     | 1.029        | 954      | 879       | 870          | 893      | 837       | 853          | 821      | 1.187     | 1.179        | 1.228    | 890       | 881          | 897      | 1.213     | 1.195        | 1.250    | 956                        | 1.165        | 917      | 1.212                      | 1.267        | 1.131    |
| Mar-14                                                              | 993       | 1.017        | 950      | 868       | 860          | 878      | 831       | 846          | 814      | 1.180     | 1.163        | 1.268    | 895       | 888          | 901      | 1.186     | 1.167        | 1.223    | 955                        | 1.093        | 929      | 1.199                      | 1.296        | 1.092    |
| Abr-14                                                              | 990       | 1.015        | 942      | 866       | 863          | 870      | 824       | 835          | 812      | 1.166     | 1.152        | 1.245    | 882       | 887          | 878      | 1.206     | 1.183        | 1.261    | 938                        | 1.017        | 922      | 1.146                      | 1.210        | 1.085    |
| Mai-14                                                              | 995       | 1.030        | 928      | 869       | 871          | 866      | 830       | 853          | 806      | 1.181     | 1.173        | 1.228    | 880       | 906          | 858      | 1.197     | 1.200        | 1.188    | 921                        | 1.014        | 905      | 1.126                      | 1.141        | 1.109    |
| Jun-14                                                              | 1.006     | 1.048        | 934      | 881       | 881          | 881      | 835       | 868          | 805      | 1.198     | 1.195        | 1.211    | 866       | 901          | 842      | 1.201     | 1.189        | 1.238    | 918                        | 1.049        | 901      | 1.145                      | 1.133        | 1.157    |
| Jul-14                                                              | 1.019     | 1.064        | 950      | 890       | 891          | 889      | 848       | 883          | 818      | 1.221     | 1.219        | 1.230    | 880       | 897          | 869      | 1.232     | 1.215        | 1.276    | 932                        | 1.084        | 911      | 1.135                      | 1.139        | 1.132    |
| Ago-14                                                              | 1.032     | 1.081        | 960      | 901       | 906          | 896      | 851       | 884          | 826      | 1.239     | 1.237        | 1.249    | 884       | 882          | 886      | 1.246     | 1.227        | 1.296    | 941                        | 1.061        | 924      | 1.136                      | 1.165        | 1.112    |
| Set-14                                                              | 1.029     | 1.078        | 956      | 898       | 906          | 889      | 851       | 870          | 835      | 1.241     | 1.240        | 1.246    | 901       | 897          | 904      | 1.268     | 1.266        | 1.273    | 956                        | 1.025        | 942      | 1.138                      | 1.192        | 1.079    |
| Out-14                                                              | 1.014     | 1.057        | 944      | 890       | 896          | 883      | 847       | 862          | 833      | 1.221     | 1.220        | 1.227    | 888       | 890          | 887      | 1.242     | 1.237        | 1.258    | 958                        | 1.048        | 937      | 1.150                      | 1.184        | 1.104    |
| Nov-14                                                              | 1.006     | 1.046        | 940      | 886       | 893          | 878      | 847       | 862          | 834      | 1.209     | 1.205        | 1.229    | 874       | 877          | 873      | 1.241     | 1.223        | 1.293    | 936                        | 1.054        | 906      | 1.148                      | 1.187        | 1.091    |
| Dez-14                                                              | 1.005     | 1.043        | 943      | 886       | 891          | 879      | 851       | 864          | 839      | 1.208     | 1.203        | 1.232    | 865       | 849          | 876      | 1.223     | 1.204        | 1.278    | 933                        | 1.099        | 895      | 1.159                      | 1.169        | 1.146    |
| Jan-15                                                              | 1.010     | 1.051        | 942      | 890       | 899          | 879      | 845       | 857          | 833      | 1.221     | 1.215        | 1.251    | 868       | 852          | 879      | 1.214     | 1.203        | 1.248    | 931                        | 1.063        | 903      | 1.167                      | 1.174        | 1.158    |
| Variação em cadeia (%)                                              |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |                            |              |          |                            |              |          |
| Jan-14                                                              | -0,4      | -0,7         | 0,1      | 0,6       | 0,0          | 1,2      | -0,4      | -0,7         | 0,0      | -0,4      | -0,3         | -0,6     | 1,5       | 1,0          | 1,8      | -5,2      | -4,9         | -6,0     | -2,6                       | 6,2          | -4,4     | 1,2                        | 0,9          | -0,1     |
| Fev-14                                                              | -0,9      | -1,2         | 0,2      | -0,8      | -0,5         | -1,1     | -0,5      | 0,4          | -1,2     | -2,2      | -2,6         | -0,6     | 0,0       | -0,1         | 0,1      | -1,1      | -2,9         | 3,1      | 1,3                        | -2,8         | 0,7      | -0,8                       | -2,2         | 2,8      |
| Mar-14                                                              | -0,8      | -1,2         | -0,4     | -1,3      | -1,1         | -1,7     | -0,7      | -0,8         | -0,9     | -0,6      | -1,4         | 3,3      | 0,6       | 0,8          | 0,4      | -2,2      | -2,3         | -2,2     | -0,1                       | -6,2         | 1,3      | -1,1                       | 2,3          | -3,4     |
| Abr-14                                                              | -0,3      | -0,2         | -0,8     | -0,2      | 0,3          | -0,9     | -0,8      | -1,3         | -0,2     | -1,2      | -0,9         | -1,8     | -1,5      | -0,1         | -2,6     | 1,7       | 1,4          | 3,1      | -1,8                       | -7,0         | -0,8     | -4,4                       | -6,6         | -0,6     |
| Mai-14                                                              | 0,5       | 1,5          | -1,5     | 0,3       | 0,9          | -0,5     | 0,7       | 2,2          | -0,7     | 1,3       | 1,8          | -1,4     | -0,2      | 2,1          | -2,3     | -0,7      | 1,4          | -5,8     | -1,8                       | -0,3         | -1,8     | -1,7                       | -5,7         | 2,2      |
| Jun-14                                                              | 1,1       | 1,7          | 0,6      | 1,4       | 1,1          | 1,7      | 0,6       | 1,8          | -0,1     | 1,4       | 1,9          | -1,4     | -1,6      | -0,6         | -1,9     | 0,3       | -0,9         | 4,2      | -0,3                       | 3,5          | -0,4     | 1,7                        | -0,7         | 4,3      |
| Jul-14                                                              | 1,3       | 1,5          | 1,7      | 1,0       | 1,1          | 0,9      | 1,6       | 1,7          | 1,6      | 1,9       | 2,0          | 1,6      | 1,6       | -0,4         | 3,2      | 2,6       | 2,2          | 3,1      | 1,5                        | 3,3          | 1,1      | -0,9                       | 0,5          | -2,2     |
| Ago-14                                                              | 1,3       | 1,6          | 1,1      | 1,2       | 1,7          | 0,8      | 0,4       | 0,1          | 1,0      | 1,5       | 1,5          | 1,5      | 0,5       | -1,7         | 2,0      | 1,1       | 1,0          | 1,6      | 1,0                        | -2,1         | 1,4      | 0,1                        | 2,3          | -1,8     |
| Set-14                                                              | -0,3      | -0,3         | -0,4     | -0,3      | 0,0          | -0,8     | 0,0       | -1,6         | 1,1      | 0,2       | 0,2          | -0,2     | 1,9       | 1,7          | 2,0      | 1,8       | 3,2          | -1,8     | 1,6                        | -3,4         | 1,9      | 0,2                        | 2,3          | -3,0     |
| Out-14                                                              | -1,5      | -1,9         | -1,3     | -0,9      | -1,1         | -0,7     | -0,5      | -0,9         | -0,2     | -1,6      | -1,6         | -1,5     | -1,4      | -0,8         | -1,9     | -2,1      | -2,3         | -1,2     | 0,2                        | 2,2          | -0,5     | 1,1                        | -0,7         | 2,3      |
| Nov-14                                                              | -0,8      | -1,0         | -0,4     | -0,4      | -0,3         | -0,6     | 0,0       | 0,0          | 0,1      | -1,0      | -1,2         | 0,2      | -1,6      | -1,5         | -1,6     | -0,1      | -1,1         | 2,8      | -2,3                       | 0,6          | -3,3     | -0,2                       | 0,3          | -1,2     |
| Dez-14                                                              | -0,1      | -0,3         | 0,3      | 0,0       | -0,2         | 0,1      | 0,5       | 0,2          | 0,6      | -0,1      | -0,2         | 0,2      | -1,0      | -3,2         | 0,3      | -1,5      | -1,6         | -1,2     | -0,3                       | 4,3          | -1,2     | 1,0                        | -1,5         | 5,0      |
| Jan-15                                                              | 0,5       | 0,8          | -0,1     | 0,5       | 0,9          | 0,0      | -0,7      | -0,8         | -0,7     | 1,1       | 1,0          | 1,5      | 0,3       | 0,4          | 0,3      | -0,7      | -0,1         | -2,3     | -0,2                       | -3,3         | 0,9      | 0,7                        | 0,4          | 1,0      |
| Variação homóloga (%)                                               |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |                            |              |          |                            |              |          |
| Jan-14                                                              | 0,2       | 0,5          | -0,8     | 0,1       | 0,0          | 0,3      | -0,8      | -1,3         | -0,7     | 1,8       | 2,0          | 0,3      | -3,8      | -4,9         | -2,9     | -3,3      | -0,2         | -10,1    | -2,1                       | 4,1          | -2,7     | -10,5                      | -1,7         | -23,1    |
| Fev-14                                                              | 0,3       | -0,1         | 1,2      | 0,1       | -0,9         | 1,9      | 0,6       | 0,1          | 0,9      | 0,3       | 0,3          | -0,6     | -4,0      | -3,5         | -4,2     | 0,0       | 2,6          | -5,5     | -0,6                       | 5,3          | -2,4     | -11,9                      | -8,8         | -16,8    |
| Mar-14                                                              | 1,2       | 0,5          | 2,6      | -0,7      | -1,3         | 0,0      | 2,1       | 0,6          | 3,4      | 2,8       | 1,8          | 7,0      | 0,2       | 0,0          | 0,4      | -0,5      | 0,4          | -4,4     | 0,7                        | -0,5         | 0,8      | -11,5                      | -7,0         | -16,8    |
| Abr-14                                                              | 0,6       | 0,1          | 1,4      | -1,6      | -1,3         | -1,9     | -0,5      | -1,3         | 0,6      | 1,7       | 0,8          | 6,8      | 0,7       | 3,1          | -0,9     | 1,9       | 1,2          | 3,2      | 0,3                        | -7,1         | 1,0      | -8,0                       | -7,4         | -8,4     |
| Mai-14                                                              | -0,1      | -0,1         | -0,3     | -1,1      | 0,2          | -3,0     | -0,4      | -1,0         | 0,6      | 1,1       | 0,5          | 4,7      | 2,6       | 6,0          | -0,2     | -2,5      | -2,0         | -4,3     | -3,0                       | -5,0         | -2,9     | -6,9                       | -6,9         | -6,9     |
| Jun-14                                                              | -0,8      | -0,3         | -1,5     | -0,6      | -0,1         | -1,0     | -2,0      | -2,6         | -0,6     | 0,1       | 0,3          | -1,7     | -2,1      | 1,5          | -4,8     | -4,4      | -3,8         | -5,4     | -4,3                       | -5,8         | -4,0     | -4,9                       | -6,4         | -3,3     |
| Jul-14                                                              | 0,5       | 0,9          | 0,6      | 1,3       | 1,3          | 1,3      | 0,5       | -0,9         | 2,5      | 0,2       | 0,7          | -1,9     | -0,5      | -1,1         | -0,1     | -1,9      | -0,6         | -6,0     | -2,8                       | 0,7          | -3,1     | -10,1                      | -8,7         | -11,5    |
| Ago-14                                                              | 1,9       | 3,1          | 0,6      | 2,4       | 2,5          | 2,5      | 0,2       | 0,0          | 1,7      | 1,8       | 2,7          | -1,8     | -2,3      | -6,0         | 0,2      | 0,1       | 1,1          | -2,0     | -4,3                       | -6,8         | -3,6     | -8,8                       | -7,7         | -9,7     |
| Set-14                                                              | 1,5       | 2,3          | 0,8      | 2,0       | 2,6          | 1,6      | 0,8       | -0,2         | 2,3      | 1,4       | 1,9          | -1,1     | -1,4      | -3,8         | 0,0      | 2,3       | 2,1          | 2,4      | -2,2                       | -8,3         | -1,7     | -8,6                       | -9,1         | -9,6     |
| Out-14                                                              | -0,5      | -0,3         | -0,6     | 1,8       | 2,4          | 1,0      | -0,2      | -2,4         | 2,2      | -0,7      | -0,1         | -3,6     | -2,0      | -2,4         | -1,8     | -4,3      | -5,3         | -1,2     | -5,5                       | -5,2         | -6,6     | -5,6                       | -7,1         | -5,6     |
| Nov-14                                                              | -1,2      | -1,0         | -1,1     | 1,0       | 2,4          | -0,9     | 0,1       | -0,7         | 1,2      | -1,8      | -1,6         | -3,0     | -2,7      | -1,0         | -3,5     | -3,6      | -5,7         | 3,1      | -4,4                       | -2,7         | -6,5     | -7,6                       | -10,7        | -5,0     |
| Dez-14                                                              | -0,9      | -0,6         | -0,8     | 0,6       | 1,9          | -1,5     | 0,8       | 0,9          | 1,0      | -0,9      | -0,9         | -1,0     | -1,4      | -2,7         | -0,5     | -5,4      | -7,0         | -1,0     | -3,7                       | -2,6         | -6,1     | -4,1                       | -9,0         | 4,1      |
| Jan-15                                                              | 0,0       | 0,9          | -1,1     | 0,5       | 2,9          | -2,7     | 0,5       | 0,8          | 0,2      | 0,6       | 0,4          | 1,2      | -2,5      | -3,4         | -1,9     | -1,0      | -2,3         | 2,9      | -1,4                       | -11,3        | -0,9     | -4,5                       | -9,4         | 5,3      |
| NOTAS                                                               |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |                            |              |          |                            |              |          |
| Variação em cadeia = [ mês n / mês n-1 ] * 100 - 100                |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |                            |              |          |                            |              |          |
| Variação homóloga = [ mês n (ano N) / mês n (ano N-1) ] * 100 - 100 |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |           |              |          |                            |              |          |                            |              |          |

## NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou em janeiro de 2015 a publicação de valores médios de avaliação bancária, com dados retrospectivos a janeiro 2011, de acordo com a Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) definida pelo Regulamento (UE) N.º 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014, que altera os anexos do Regulamento (CE) N.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho. Em simultâneo foi integrada a 39ª Deliberação da Seção Permanente de Coordenação estatística do Conselho Superior de Estatística (CSE) relativa à “Tipologia de áreas Urbanas”, passando a ser divulgada informação do valor médio de avaliação bancária para os municípios/área urbana com população superior a 100.000 habitantes, com base nos dados dos Censos 2011.

## Revisões

A informação divulgada no presente destaque poderá incorporar revisões dos valores médios de avaliação bancária, em consequência da inclusão de mais informação entrada após o momento do 1º apuramento dos resultados desses meses.

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH) recolhe informação caraterizadora dos alojamentos que são objeto de financiamento bancário e em cujo processo há lugar a uma avaliação técnica de cada imóvel. Assim, os seus resultados são representativos para o universo de alojamentos em que há recurso a esse meio de financiamento. A utilização desta informação deve ter em conta o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos poderem refletir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período. Atualmente, são consideradas nove instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, correspondendo a cerca de 90% do montante total de crédito à habitação concedido. O reporte destas instituições tem âmbito geográfico País. Para mais informações sobre a metodologia utilizada ver em <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica?clear=True> documento metodológico código nº 156.

## Índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação

O índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação é calculado através do rácio entre o valor médio de avaliação bancária na Habitação de cada região NUTS III e o valor médio de avaliação bancária na Habitação do País.

## Valor médio de avaliação

O valor relativo a cada período de referência corresponde à média geométrica obtida pelo conjunto de observações dos meses m, m-1 e m-2.

## Taxa de variação em cadeia

A variação em cadeia compara o nível da variável em estudo entre o período de referência corrente e o anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável em análise, o valor desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos, localizados nos períodos comparados.

## Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o período de referência corrente e o mesmo período do ano anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). A evolução desta taxa de variação está menos sujeita a oscilações de natureza sazonal podendo, no entanto, ser influenciada por este tipo de efeitos localizados num período específico.

## Contribuições

A contribuição representa o efeito individual de uma região na formação de uma taxa de variação do valor agregado. Este indicador é apresentado em termos de pontos percentuais em relação à variação total.

## Confidencialidade dos dados

Aplicam-se as regras de segredo estatístico em vigor para a divulgação de informação estatística, não sendo divulgados resultados para os casos com menos de 10 observações, após exclusão de outliers.

## Siglas

NUTS – Nomenclatura das unidades territoriais  
x – Dado não disponível