

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Abril de 2015

Valor médio de avaliação Bancária aumentou

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País fixou-se em 1016 euro/m² em abril, correspondendo a uma variação de 0,5% quando comparado com o mês anterior e de 2,6% em termos homólogos (variações de 0,0% e de 1,8% no mês anterior, pela mesma ordem).

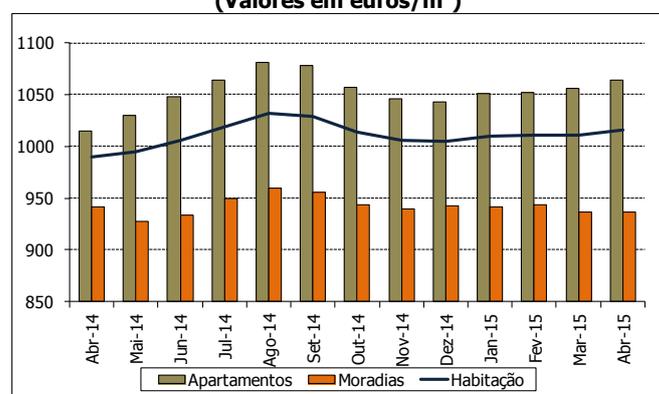
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1016 euros/m² em abril, valor superior em 5 euros/m² (0,5%) quando comparado com o observado no mês anterior. Este acréscimo resultou dos aumentos registados em 4 das 7 regiões *NUTS II*.

A *Área Metropolitana de Lisboa* (com um valor médio de avaliação de 1237 euros/m², associado a uma variação de 0,5%) foi a região que mais influenciou o acréscimo mensal observado para o total do País.

Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou um aumento de 2,6% em abril (variação de 1,8% no mês anterior). Os aumentos mais expressivos foram observados na *Área Metropolitana de Lisboa* (6,1%) e no *Centro* (3,5%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
(Valores em euros/m²)



Apartamentos

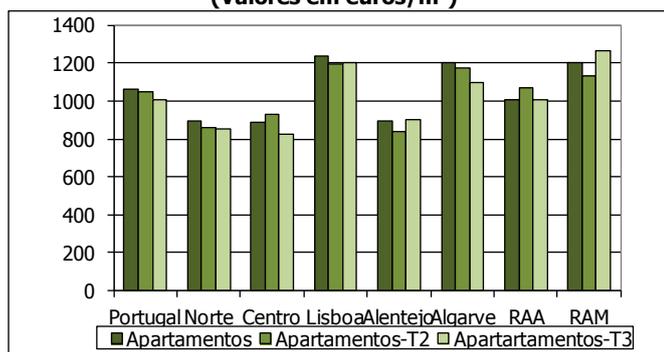
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1064 euros/m² em abril, superior em 0,8% ao valor observado em março (1056 euros/m²). Por regiões *NUTS II* e comparativamente com o mês precedente, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou o aumento mais acentuado (3,7%), registando um valor médio de avaliação de 1010 euros/m² em abril.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 4,8% (variação de 3,8% em março). A *Área Metropolitana de Lisboa* registou o aumento mais expressivo (85 euros/m² e variação de 7,4%).

¹ 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.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1049 euros/m² e em 1006 euros/m², respetivamente, o que se traduziu em aumentos de 9 euros/m² e de 1 euro/m² face ao mês anterior (variações de 0,9% e 0,1%), pela mesma ordem.

Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m²)

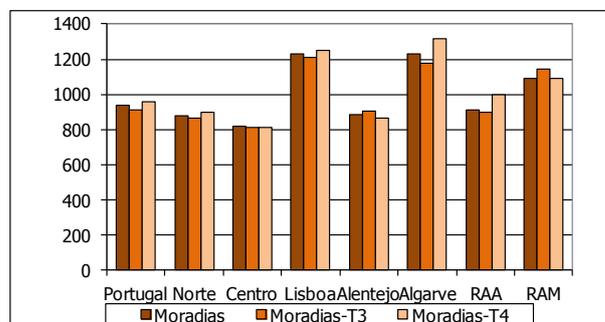


Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, fixou-se em 937 euros/m², mantendo o valor observado em março.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 0,5% (redução de 1,4% em março). A *Área Metropolitana de Lisboa*, com uma taxa de variação de -1,0%, e a região do *Algarve*, com uma diminuição de 2,5%, registaram os contributos mais expressivos para a redução do valor médio de avaliação no total do *País*. Os respetivos valores médios de avaliação situaram-se em 1233 euros/m² e 1230 euros/m². As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 913 euros/m² e 957 euros/m² (921 euros/m² e 950 euros/m² em março), respetivamente.

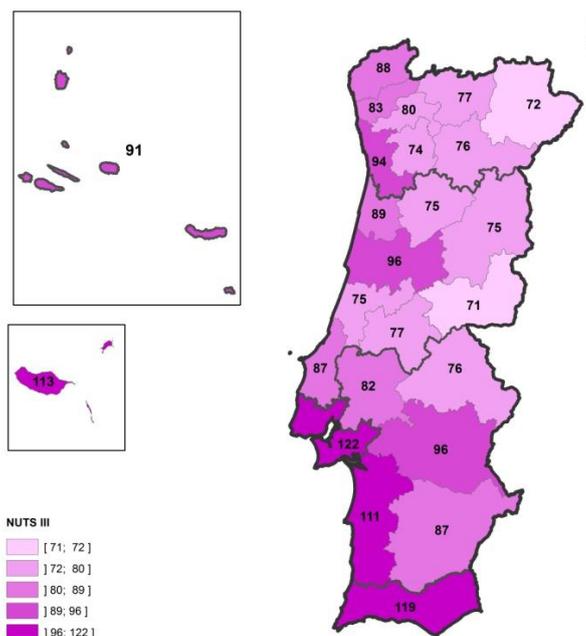
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



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 apresentou acréscimos em 9 das 25 regiões analisadas, tendo a região do *Alentejo Central* registado o aumento mais acentuado (1,5%) e a região do *Douro* a diminuição mais intensa (-4,8%). Os índices relativos destas regiões foram 76% e 96%, pela mesma ordem.

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



| Período | País | | | Norte | | | Centro | | | Área metropolitana de Lisboa | | | Alentejo | | | Algarve | | | Região Autónoma dos Açores | | | Região Autónoma da Madeira | | | |
|---|------------|--------------|----------|------------|--------------|----------|------------|--------------|----------|------------------------------|--------------|----------|------------|--------------|----------|------------|--------------|----------|----------------------------|--------------|----------|----------------------------|--------------|----------|-------|
| | Habituação | Apartamentos | Moradias | Habituação | Apartamentos | Moradias | Habituação | Apartamentos | Moradias | Habituação | Apartamentos | Moradias | Habituação | Apartamentos | Moradias | Habituação | Apartamentos | Moradias | Habituação | Apartamentos | Moradias | Habituação | Apartamentos | Moradias | |
| 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 | 866 | 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 | |
| Fev-15 | 1 011 | 1 052 | 944 | 890 | 895 | 884 | 846 | 862 | 831 | 1 228 | 1 225 | 1 242 | 880 | 871 | 885 | 1 193 | 1 178 | 1 236 | 953 | 1 028 | 938 | 1 159 | 1 150 | 1 170 | |
| Mar-15 | 1 011 | 1 056 | 937 | 887 | 892 | 879 | 848 | 877 | 820 | 1 231 | 1 230 | 1 233 | 878 | 875 | 880 | 1 196 | 1 181 | 1 236 | 938 | 974 | 931 | 1 161 | 1 182 | 1 127 | |
| Abr-15 | 1 016 | 1 064 | 937 | 887 | 892 | 880 | 853 | 888 | 819 | 1 237 | 1 237 | 1 233 | 887 | 894 | 884 | 1 211 | 1 202 | 1 230 | 925 | 1 010 | 910 | 1 153 | 1 202 | 1 092 | |
| Variação em cadeia (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 0,5 | -1,7 | 2,0 | 1,1 | 1,0 | 1,6 | 1,0 | -2,1 | 1,4 | 0,1 | 2,3 | -1,8 | -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 | |
| Fev-15 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,0 | -0,4 | 0,6 | 0,1 | 0,6 | -0,2 | 0,6 | 0,8 | -0,7 | 1,4 | 2,2 | 0,7 | -1,7 | -2,1 | -1,0 | 2,4 | -3,3 | 3,9 | -0,7 | -2,0 | 1,0 | |
| Mar-15 | 0,0 | 0,4 | -0,7 | -0,3 | -0,3 | -0,6 | 0,2 | 1,7 | -1,3 | 0,2 | 0,4 | -0,7 | -0,2 | 0,5 | -0,6 | 0,3 | 0,0 | -1,6 | -5,3 | -0,7 | 0,2 | 2,8 | -3,7 | -3,7 | |
| Abr-15 | 0,5 | 0,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,6 | 1,3 | -0,1 | 0,5 | 0,6 | 0,0 | 1,0 | 2,2 | 0,5 | 1,3 | 1,8 | -0,5 | -1,4 | 3,7 | -2,3 | -0,7 | 1,7 | -3,1 | |
| Variação homóloga (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Fev-15 | 1,0 | 2,2 | -1,0 | 1,3 | 2,9 | -1,0 | 1,1 | 1,1 | 1,2 | 3,5 | 3,9 | 1,1 | -1,1 | -1,1 | -1,3 | -1,6 | -1,4 | -1,1 | -0,3 | -11,8 | 2,3 | -4,4 | -9,2 | 3,4 | |
| Mar-15 | 1,8 | 3,8 | -1,4 | 2,2 | 3,7 | 0,1 | 2,0 | 3,7 | 0,7 | 4,3 | 5,8 | -2,8 | -1,9 | -1,5 | -2,3 | 0,8 | 1,2 | 1,1 | -1,8 | -10,9 | 0,2 | -3,2 | -8,8 | 3,2 | |
| Abr-15 | 2,6 | 4,8 | -0,5 | 2,4 | 3,4 | 1,1 | 3,5 | 6,3 | 0,9 | 6,1 | 7,4 | -1,0 | 0,6 | 0,8 | 0,7 | 0,4 | 1,6 | -2,5 | -1,4 | -0,7 | -1,3 | 0,6 | -0,7 | 0,6 | |
| 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 caracterizadora 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 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