

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Julho de 2015

Valor médio de avaliação bancária aumentou 0,9%

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País foi 1039 euro/m² em julho, a que correspondeu um aumento de 0,9% face ao mês precedente. Em termos homólogos, o valor médio de avaliação situou-se em 2,0% (variação de 2,4% em junho).

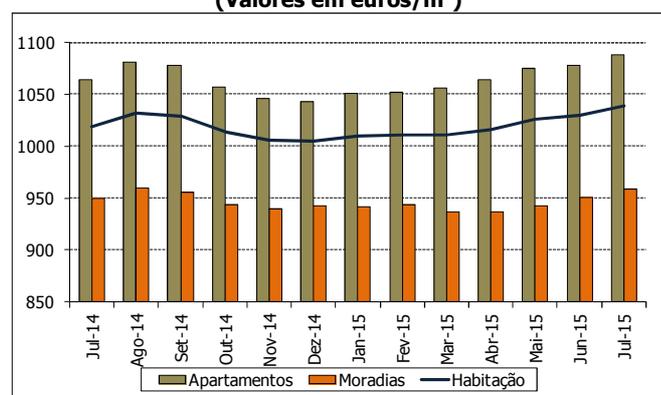
Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1039 euros/m² em julho, o que representou um aumento de 0,9% comparativamente com o valor observado no mês anterior.

Embora todas as regiões NUTS II tenham registado um aumento do valor médio de avaliação bancária, a *Área Metropolitana de Lisboa*, com uma variação de 1,0% associada a um valor médio 1271 euros/m², foi a região que mais contribuiu para o resultado agregado.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio relativo ao total do País aumentou 2,0% (variação de 2,4% em junho). Também na comparação com o período homólogo, a *Área Metropolitana de Lisboa* (variação de 4,1%) foi a que mais influenciou o resultado agregado.

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos (1088 euros/m² em julho) aumentou 0,9% face ao mês anterior. A *Área Metropolitana de Lisboa* e a região do *Norte*, ao passarem, respetivamente, de valores médios de 1259 euros/m² e 904 euros/m² em junho, para 1272 euros/m² e 918 euros/m² em julho (variações de 1,0% e 1,5%, pela mesma ordem) foram determinantes na variação do valor médio do total do País.

Comparativamente com o mesmo período do ano anterior, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 2,3%, refletindo as variações positivas de todas as regiões NUTS II.

O valor médio de avaliação para o total do País nas

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.

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
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
Mai-15	1 026	1 075	943	896	899	892	855	893	816	1 253	1 256	1 238	893	892	894	1 244	1 244	1 245	939	1 044	920	1 169	1 239	1 098
Jun-15	1 030	1 078	951	903	904	902	850	883	818	1 259	1 259	1 258	905	909	902	1 236	1 241	1 223	964	1 080	937	1 145	1 214	1 088
Jul-15	1 039	1 088	959	913	918	906	854	888	823	1 271	1 272	1 267	906	905	906	1 246	1 241	1 261	980	1 109	951	1 167	1 216	1 118
Variação em cadeia (%)																								
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
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	0,3	0,0	-1,6	-5,3	-0,7	0,2	2,8	-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
Mai-15	1,0	1,0	0,6	1,0	0,8	1,4	0,2	0,6	-0,4	1,3	1,5	0,4	0,7	-0,2	1,1	2,7	3,5	1,2	1,5	3,4	1,1	1,4	3,1	0,5
Jun-15	0,4	0,3	0,8	0,8	0,6	1,1	-0,6	-1,1	0,2	0,5	0,2	1,6	1,3	1,9	0,9	-0,6	-0,2	-1,8	2,7	3,4	1,8	-2,1	-2,0	-0,9
Jul-15	0,9	0,9	0,8	1,1	1,5	0,4	0,5	0,6	0,6	1,0	1,0	0,7	0,1	-0,4	0,4	0,8	0,0	3,1	1,7	2,7	1,5	1,9	0,2	2,8
Variação homóloga (%)																								
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
Mai-15	3,1	4,4	1,6	3,1	3,2	3,0	3,0	4,7	1,2	6,1	7,1	0,8	1,5	-1,5	4,2	3,9	3,7	4,8	2,0	3,0	1,7	3,8	8,6	-1,0
Jun-15	2,4	2,9	1,8	2,5	2,6	2,4	1,8	1,7	1,6	5,1	5,4	3,9	4,5	0,9	7,1	2,9	4,4	-1,2	5,0	3,0	4,0	0,0	7,1	-6,0
Jul-15	2,0	2,3	0,9	2,6	3,0	1,9	0,7	0,6	0,6	4,1	4,3	3,0	3,0	0,9	4,3	1,1	2,1	-1,2	5,2	2,3	4,4	2,8	6,8	-1,2
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