

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Novembro de 2015

Valor médio de avaliação bancária aumentou 0,2%

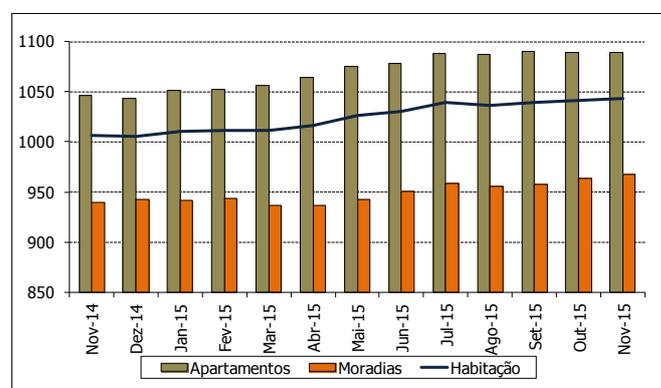
O valor médio de avaliação bancária¹ do total do *País* foi 1043 euro/m² em novembro, correspondendo a um aumento de 0,2% face ao mês anterior. Em termos homólogos este valor apresentou uma variação de 3,7% (crescimento de 2,7% em outubro).

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do *País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1043 euros/m² em novembro, valor 2 euros/m² superior ao observado no mês anterior. Entre outubro e novembro, todas as regiões NUTS II, exceto a *Área Metropolitana de Lisboa* (redução de 0,6% para um valor de avaliação de 1267 euros/m²), registaram acréscimos do respetivo valor médio de avaliação. As regiões do *Norte* (valor médio de avaliação de 916 euros/m²) e *Centro* (856 euros/m²) foram as que mais influenciaram o aumento do total do *País*, registando variações mensais de 0,3% e 0,7%.

Na comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do *País* aumentou 3,7% em novembro (variação de 2,7% no mês anterior). Todas as regiões apresentaram valores médios superiores aos observados no período homólogo.

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



Apartamentos

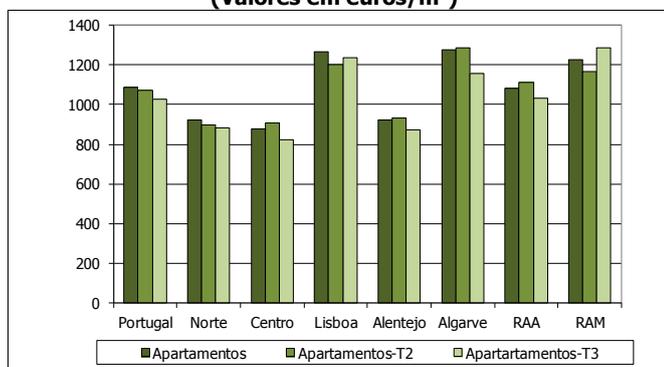
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1089 euros/m² em novembro, valor igual ao observado no mês anterior. Esta estabilização resulta de decréscimos registados na *área Metropolitana de Lisboa* (-0,5%, para 1266 euros/m²) e na *Região Autónoma dos Açores* (-0,8%, 1081 euros/m²), compensados pelos aumentos observados nas restantes regiões. Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou uma variação de 4,1% (variação de 3,0% em outubro). O contributo mais expressivo para o crescimento homólogo do total do *País* foi dado pela *Área Metropolitana de Lisboa*,

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.

onde o valor médio aumentou 5,1%, para 1266 euros/m².

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação para o total do País, respetivamente, de 1071 euros/m² e 1028 euros/m². Comparativamente com o mês anterior, o valor médio de avaliação dos apartamentos de tipologia *T2* diminuiu 1 euro/m² (variação de -0,1%) enquanto nos *T3* verificou-se um aumento de 3 euros/m², traduzindo-se numa variação de 0,3%.

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



Moradias

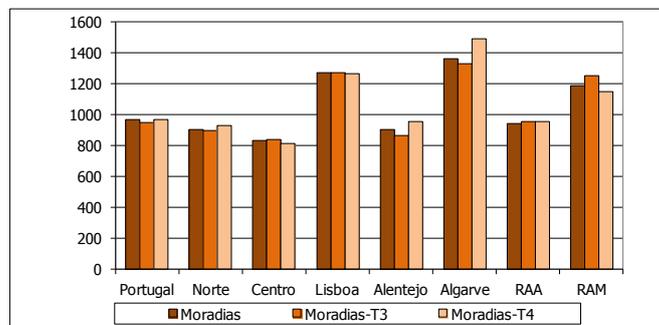
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, fixou-se em 968 euros/m² em novembro, aumentando 4 euros/m² comparativamente com o valor observado em outubro. A maioria das regiões registou variações positivas, destacando-se a região do *Centro* com um aumento de 6 euros/m² (variação de 0,7%, para 833 euros/m²).

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação bancária aumentou 3,0%. O acréscimo de 27 euros/m² (3,1%, para 905 euros/m²) observado na região *Norte*, foi o mais relevante para a variação global do valor médio desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram em novembro, para o total do País, valores médios de avaliação de 952 euros/m² e 973 euros/m² respetivamente,

(946 euros/m² e 968 euros/m² em outubro, pela mesma ordem).

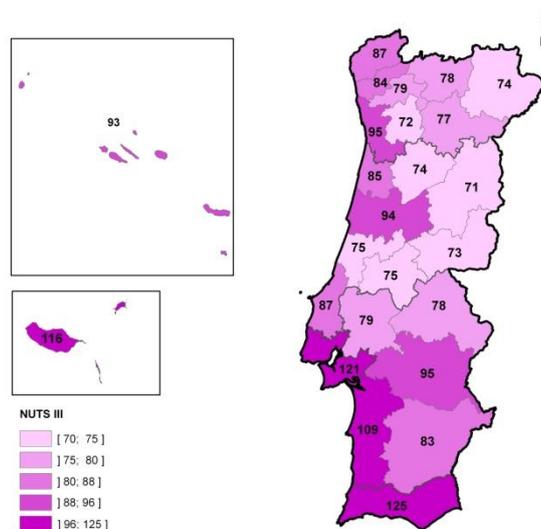
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Tendo por referência a média do País, a análise por NUTS III dos [índices](#) de valor médio de avaliação bancária de habitação evidencia acréscimos em 13 das 25 regiões, tendo *Região Autónoma da Madeira* registado o aumento mais intenso (2,4%). Na região *Terras de Trás-os-Montes* observou-se o decréscimo mais significativo (-3,7%). Os índices relativos destas regiões foram 116% e 74%, pela mesma ordem.

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



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Novembro de 2015

Valores médios de Avaliação Bancária (euros/m2)

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
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
Ago-15	1.036	1.087	956	910	921	895	847	876	821	1.268	1.265	1.281	907	912	904	1.255	1.248	1.277	976	1.134	945	1.138	1.176	1.097
Set-15	1.039	1.090	958	907	918	893	850	884	818	1.273	1.273	1.272	921	918	923	1.270	1.254	1.320	968	1.147	939	1.171	1.168	1.174
Out-15	1.041	1.089	964	913	922	902	850	874	827	1.275	1.273	1.285	909	916	905	1.296	1.272	1.371	971	1.090	945	1.179	1.173	1.186
Nov-15	1.043	1.089	968	916	924	905	856	880	833	1.267	1.266	1.272	913	920	908	1.302	1.279	1.362	971	1.081	945	1.210	1.226	1.191
Variação em cadeia (%)																								
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
Ago-15	-0,3	-0,1	-0,3	-0,3	0,3	-1,2	-0,8	-1,4	-0,2	-0,2	-0,6	1,1	0,1	0,8	-0,2	0,7	0,6	1,3	-0,4	2,3	-0,6	-2,5	-3,3	-1,9
Set-15	0,3	0,3	0,2	-0,3	-0,3	-0,2	0,4	0,9	-0,4	0,4	0,6	-0,7	1,5	0,7	2,1	1,2	0,5	3,4	-0,8	1,1	-0,6	2,9	-0,7	7,0
Out-15	0,2	-0,1	0,6	0,7	0,4	1,0	0,0	-1,1	1,1	0,2	0,0	1,0	-1,3	-0,2	-2,0	2,0	1,4	3,9	0,3	-5,0	0,6	0,7	0,4	1,0
Nov-15	0,2	0,0	0,4	0,3	0,2	0,3	0,7	0,7	0,7	-0,6	-0,5	-1,0	0,4	0,4	0,3	0,5	0,6	-0,7	0,0	-0,8	0,0	2,6	4,5	0,4
Variação homóloga (%)																								
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
Ago-15	0,4	0,6	-0,4	1,0	1,7	-0,1	-0,5	-0,9	-0,6	2,3	2,3	2,6	2,6	3,4	2,0	0,7	1,7	-1,5	3,7	6,9	2,3	0,2	0,9	-1,3
Set-15	1,0	1,1	0,2	1,0	1,3	0,4	-0,1	1,6	-2,0	2,6	2,7	2,1	2,2	2,3	2,1	0,2	-0,9	3,7	1,3	11,9	-0,3	2,9	-2,0	8,8
Out-15	2,7	3,0	2,1	2,6	2,9	2,2	0,4	1,4	-0,7	4,4	4,3	4,7	2,4	2,9	2,0	4,3	2,8	9,0	1,4	4,0	0,9	2,5	-0,9	7,4
Nov-15	3,7	4,1	3,0	3,4	3,5	3,1	1,1	2,1	-0,1	4,8	5,1	3,5	4,5	4,9	4,0	4,9	4,6	5,3	3,7	2,6	4,3	5,4	3,3	9,2

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 setembro 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