

25 de janeiro de 2017

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Dezembro de 2016

Valor médio de avaliação bancária aumentou

O valor médio de avaliação bancária¹ para o total do *País* fixou-se em 1100 euros/m² em dezembro, correspondendo a uma variação de 0,8% quando comparado com o mês anterior e de 4,8% em termos homólogos (variações de 0,9% e de 4,6% em novembro, pela mesma ordem).

Em 2016, o valor médio de avaliação situou-se em 1073 euros/m², traduzindo um aumento de 3,8% relativamente ao ano anterior.

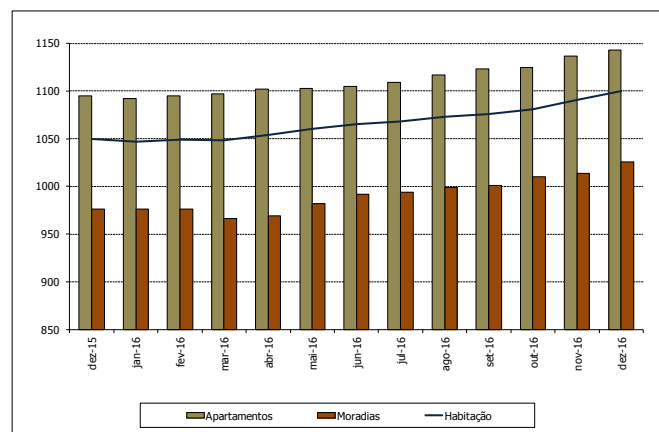
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1100 euros/m² em dezembro, valor superior em 9 euros/m² (0,8%) quando comparado com o observado no mês anterior.

A *Área Metropolitana de Lisboa* (com um valor médio de avaliação de 1330 euros/m², associado a uma variação de 0,7%) e a região *Norte* (971 euros/m², taxa de variação de 1,1%) foram as regiões que mais influenciaram 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 4,8% em dezembro (variação de 4,6% no mês anterior). Os aumentos mais expressivos foram observados nas regiões *Norte* (5,2%), *Centro* (4,8%) e *Área Metropolitana de Lisboa* (4,6%).

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



Apartamentos

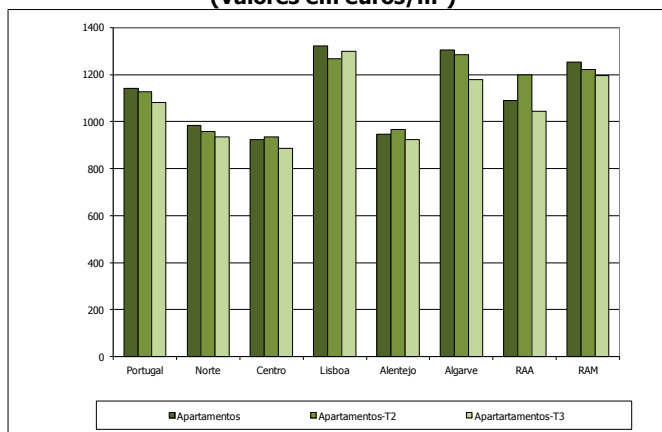
O valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 0,5%, face ao mês anterior, fixando-se em 1143 euros/m² em dezembro. Este acréscimo resultou dos aumentos na maioria das regiões NUTS II.

Em dezembro, e face ao período homólogo, observou-se um acréscimo do valor médio de avaliação generalizado a todas as regiões (exceto a *Região Autónoma da Madeira*), que resultou num aumento de 4,4% no total do *País* (variação igual à registada em novembro). As regiões *Norte* e *Centro*, aumentos de 5,6% e de 5,8%, respetivamente, destacaram-se pela sua intensidade.

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.

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores de avaliação de 1127 euros/m² e 1082 euros/m², respetivamente, o que se traduziu em aumentos de 1 euro/m² e 12 euros/m² face ao mês anterior (variações de 0,1% e 1,1%), pela mesma ordem.

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



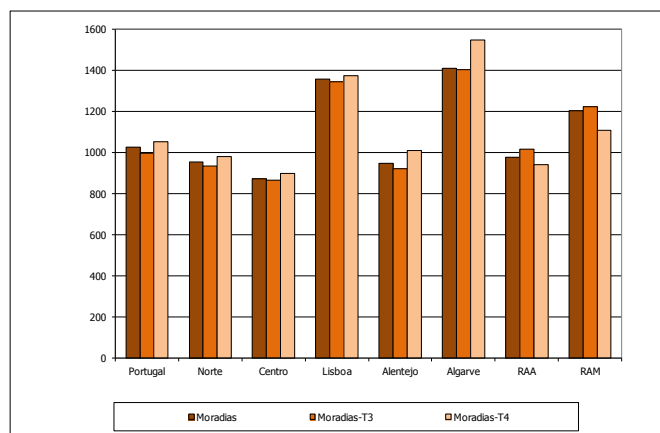
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, fixou-se em 1026 euros/m² em dezembro, traduzindo um aumento mensal de 1,2%. Todas as regiões apresentaram valores médios de avaliação superiores aos observados em novembro, com exceção da *Área Metropolitana de Lisboa*, que apresentou uma diminuição de 0,3%, para um valor médio de 1359 euros/m².

Em termos homólogos, o valor médio das moradias aumentou 5,1%.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 996 euros/m² e de 1053 euros/m², respetivamente (987 euros/m² e 1024 euros/m² em novembro, pela mesma ordem).

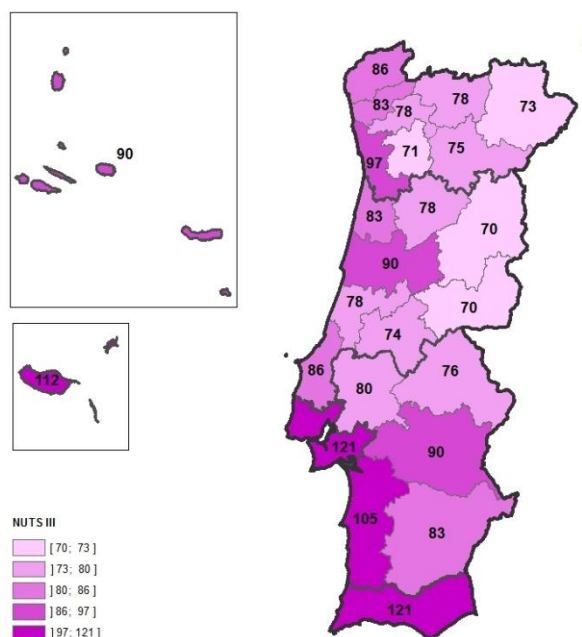
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com novembro, e face à média do País, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, apresentou acréscimos em 12 das 25 regiões analisadas. A região do *Alentejo Litoral* registou o aumento mais acentuado (2,4%), com um índice relativo de 105%. A diminuição de valor mais intensa (-2,7%,) foi observada na região do *Médio Tejo*, cujo índice foi 74%.

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

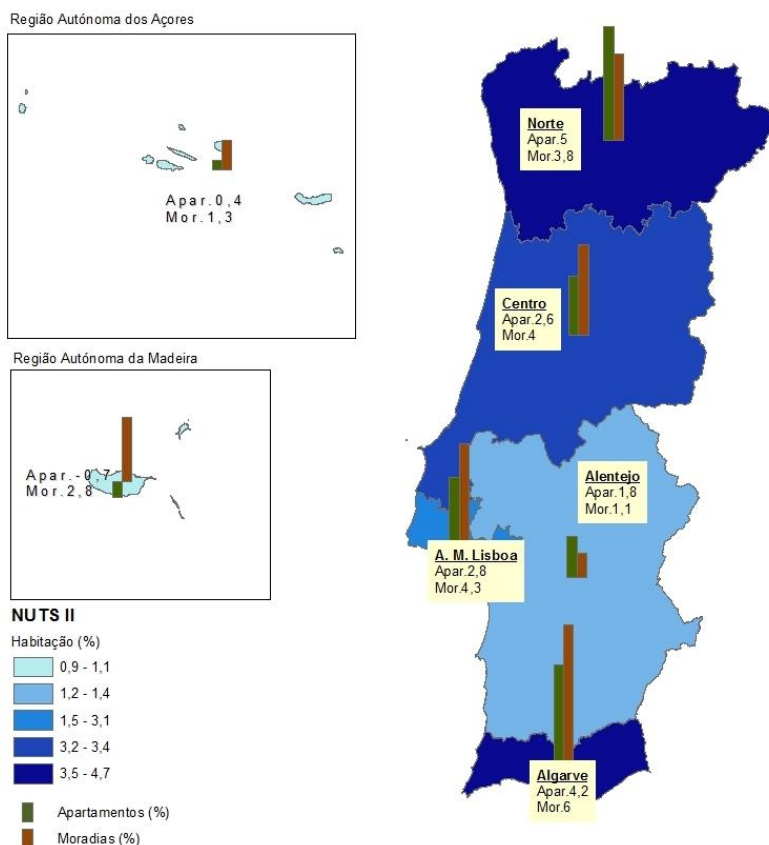


Análise anual

O valor médio de avaliação para o ano 2016 fixou-se em 1073 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 3,8% relativamente ao ano anterior. Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo as regiões *Norte* e *Algarve* apresentado as variações de maior intensidade, 4,5% e 4,7%, respetivamente.

Por natureza de alojamentos, no ano de 2016, o valor médio de avaliação bancária aumentou 3,4% nos apartamentos e 4,2% nas moradias, para valores médios de avaliação de 1118 euros/m² e de 998 euros/m² (1081 euros/m² e 958 euros/m², em 2015, pela mesma ordem).

Taxa de variação do valor médio de avaliação por NUTS II, 2016/2015



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
dez-15	1.050	1.095	976	923	931	913	857	873	841	1.272	1.269	1.281	910	919	904	1.318	1.299	1.360	969	1.058	947	1.236	1.267	1.201
jan-16	1.047	1.092	976	925	932	915	853	873	834	1.266	1.264	1.275	911	907	914	1.287	1.273	1.315	977	1.071	959	1.230	1.263	1.184
fev-16	1.049	1.095	976	926	934	916	850	872	828	1.282	1.282	1.282	906	903	908	1.269	1.246	1.319	977	1.084	956	1.226	1.240	1.208
mar-16	1.048	1.097	966	930	946	909	859	883	834	1.268	1.271	1.253	901	911	895	1.265	1.246	1.315	964	1.090	934	1.165	1.191	1.131
abr-16	1.054	1.102	969	929	942	910	867	891	842	1.275	1.278	1.262	906	919	897	1.266	1.249	1.315	939	1.078	905	1.179	1.184	1.173
mai-16	1.060	1.103	982	933	943	920	883	900	864	1.276	1.277	1.272	905	915	898	1.270	1.257	1.310	953	1.062	925	1.171	1.174	1.166
jun-16	1.065	1.105	992	938	945	927	880	896	863	1.291	1.286	1.312	907	915	901	1.297	1.275	1.357	963	1.045	946	1.196	1.175	1.226
jul-16	1.068	1.109	994	941	948	929	881	896	866	1.295	1.291	1.316	911	912	911	1.330	1.316	1.371	969	1.041	953	1.163	1.150	1.181
ago-16	1.073	1.117	999	947	955	937	876	894	857	1.301	1.295	1.330	914	917	913	1.376	1.360	1.418	972	1.074	952	1.166	1.145	1.191
set-16	1.076	1.123	1.001	950	959	938	880	903	857	1.306	1.297	1.341	915	923	911	1.375	1.368	1.393	963	1.061	943	1.168	1.172	1.163
out-16	1.081	1.125	1.010	954	965	940	886	906	865	1.308	1.298	1.352	914	938	900	1.358	1.341	1.402	984	1.082	963	1.205	1.208	1.200
nov-16	1.091	1.137	1.014	960	977	936	892	920	864	1.321	1.311	1.363	929	952	916	1.343	1.327	1.385	984	1.053	969	1.221	1.242	1.194
dez-16	1.100	1.143	1.026	971	983	955	898	924	873	1.330	1.323	1.359	947	948	946	1.334	1.306	1.410	994	1.091	978	1.231	1.255	1.204
Variação em cadeia (%)																								
dez-15	0,7	0,6	0,8	0,8	0,8	0,9	0,1	-0,8	1,0	0,4	0,2	0,7	-0,3	-0,1	-0,4	1,2	1,6	-0,1	-0,2	-2,1	0,2	2,1	3,3	0,8
jan-16	-0,3	-0,3	0,0	0,2	0,1	0,2	-0,5	0,0	-0,8	-0,5	-0,4	-0,5	0,1	-1,3	1,1	-2,4	-2,0	-3,3	0,8	1,2	1,3	-0,5	-0,3	-1,4
fev-16	0,2	0,3	0,0	0,1	0,2	0,1	-0,4	-0,1	-0,7	1,3	1,4	0,5	-0,5	-0,4	-0,7	-1,4	-2,1	0,3	0,0	1,2	-0,3	-0,3	-1,8	2,0
mar-16	-0,1	0,2	-1,0	0,4	1,3	-0,8	1,1	1,3	0,7	-1,1	-0,9	-2,3	-0,6	0,9	-1,4	-0,3	0,0	-0,3	-1,3	0,6	-2,3	-5,0	-4,0	-6,4
abr-16	0,6	0,5	0,3	-0,1	-0,4	0,1	0,9	0,9	1,0	0,6	0,6	0,7	0,6	0,9	0,2	0,1	0,2	0,0	-2,6	-1,1	-3,1	1,2	-0,6	3,7
mai-16	0,6	0,1	1,3	0,4	0,1	1,1	1,8	1,0	2,6	0,1	-0,1	0,8	-0,1	-0,4	0,1	0,3	0,6	-0,4	1,5	-1,5	2,2	-0,7	-0,8	-0,6
jun-16	0,5	0,2	1,0	0,5	0,2	0,8	-0,3	-0,4	-0,1	1,2	0,7	3,1	0,2	0,0	0,3	2,1	1,4	3,6	1,0	-1,6	2,3	2,1	0,1	5,1
jul-16	0,3	0,4	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,0	0,3	0,3	0,4	0,3	0,4	-0,3	1,1	2,5	3,2	1,0	0,6	-0,4	0,7	-2,8	-2,1	-3,7
ago-16	0,5	0,7	0,5	0,6	0,7	0,9	-0,6	-0,2	-1,0	0,5	0,3	1,1	0,3	0,5	0,2	3,5	3,3	3,4	0,3	3,2	-0,1	0,3	-0,4	0,8
set-16	0,3	0,5	0,2	0,3	0,4	0,1	0,5	1,0	0,0	0,4	0,2	0,8	0,1	0,7	-0,2	-0,1	0,6	-1,8	-0,9	-1,2	-0,9	0,2	2,4	-2,4
out-16	0,5	0,2	0,9	0,4	0,6	0,2	0,7	0,3	0,9	0,2	0,1	0,8	-0,1	1,6	-1,2	-1,2	-2,0	0,6	2,2	2,0	2,1	3,2	3,1	3,2
nov-16	0,9	1,1	0,4	0,6	1,2	-0,4	0,7	1,5	-0,1	1,0	1,0	0,8	1,6	1,5	1,8	-1,1	-1,0	-1,2	0,0	-2,7	0,6	1,3	2,8	-0,5
dez-16	0,8	0,5	1,2	1,1	0,6	2,0	0,7	0,4	1,0	0,7	0,9	-0,3	1,9	-0,4	3,3	-0,7	-1,6	1,8	1,0	3,6	0,9	0,8	1,0	0,8
Variação homóloga (%)																								
dez-15	4,5	5,0	3,5	4,2	4,5	3,9	0,7	1,0	0,2	5,3	5,5	4,0	5,2	8,2	3,2	7,8	7,9	6,4	3,9	-3,7	5,8	6,6	8,4	4,8
jan-16	3,7	3,9	3,6	3,9	3,7	4,1	0,9	1,9	0,1	3,7	4,0	1,9	5,0	6,5	4,0	6,0	5,8	5,4	4,9	0,8	6,2	5,4	7,6	2,2
fev-16	3,8	4,1	3,4	4,0	4,4	3,6	0,5	1,2	-0,4	4,4	4,7	3,2	3,0	3,7	2,6	6,4	5,8	6,7	2,5	5,4	1,9	5,8	7,8	3,2
mar-16	3,7	3,9	3,1	4,8	6,1	3,4	1,3	0,7	1,7	3,0	3,3	1,6	2,6	4,1	1,7	5,8	5,5	6,4	2,8	11,9	0,3	0,3	0,8	0,4
abr-16	3,7	3,6	3,4	4,7	5,6	3,4	1,6	0,3	2,8	3,1	3,3	2,4	2,1	2,8	1,5	4,5	3,9	6,9	1,5	6,7	-0,5	2,3	-1,5	7,4
mai-16	3,3	2,6	4,1	4,1	4,9	3,1	3,3	0,8	5,9	1,8	1,7	2,7	1,3	2,6	0,4	2,1	1,0	5,2	1,5	1,7	0,5	0,2	-5,2	6,2
jun-16	3,4	2,5	4,3	3,9	4,5	2,8	3,5	1,5	5,5	2,5	2,1	4,3	0,2	0,7	-0,1	4,9	2,7	11,0	-0,1	-3,2	1,0	4,5	-3,2	12,7
jul-16	2,8	1,9	3,6	3,1	3,3	2,5	3,2	0,9	5,2	1,9	1,5	3,9	0,6	0,8	0,6	6,7	6,0	8,7	-1,1	-6,1	0,2	-0,3	-5,4	5,6
ago-16	3,6	2,8	4,5	4,1	3,7	4,7	3,4	2,1	4,4	2,6	2,4	3,8	0,8	0,5	1,0	9,6	9,0	11,0	-0,4	-5,3	0,7	2,5	-2,6	8,6
set-16	3,6	3,0	4,5	4,7	4,5	5,0	3,5	2,1	4,8	2,6	1,9	5,4	-0,7	0,5	-1,3	8,3	9,1	5,5	-0,5	-7,5	0,4	-0,3	0,3	-0,9
out-16	3,8	3,3	4,8	4,5	4,7	4,2	4,2	3,7	4,6	2,6	2,0	5,2	0,6	2,4	-0,6	4,8	5,4	2,3	1,3	-0,7	1,9	2,2	3,0	1,2
nov-16	4,6	4,4	4,8	4,8	5,7	4,4	4,2	4,5	3,7	4,3	3,6	7,2	1,8	3,5	0,9	3,1	3,8	1,7	1,3	-2,6	2,5	0,9	1,3	0,3
dez-16	4,8	4,4	5,1	5,2	5,6	4,6	4,8	5,8	3,8	4,6	4,3	6,1	4,1	3,2	4,6	1,2	0,5	3,7	2,6	3,1	3,3	-0,4	-0,9	0,2
NOTAS																								
Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																								
Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100																								

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Valores médios anuais (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
2011	1.121	1.170	1.043	968	974	960	949	976	926	1.359	1.350	1.410	1.022	1.031	1.017	1.423	1.413	1.448	1.094	1.368	1.060	1.415	1.428	1.404
2012	1.036	1.065	985	909	902	918	876	890	861	1.227	1.215	1.299	935	937	934	1.315	1.287	1.383	965	1.095	948	1.314	1.291	1.336
2013	1.006	1.041	943	880	877	884	839	865	811	1.197	1.191	1.232	891	893	890	1.250	1.239	1.281	963	1.112	942	1.255	1.297	1.208
2014	1.008	1.046	944	882	884	878	841	861	822	1.207	1.201	1.238	881	882	880	1.220	1.208	1.252	941	1.069	916	1.156	1.187	1.122
2015	1.034	1.081	958	907	913	899	852	879	825	1.261	1.260	1.265	905	907	903	1.259	1.247	1.292	961	1.066	939	1.182	1.208	1.150
2016	1.073	1.118	998	948	959	933	880	902	858	1.300	1.296	1.319	918	924	914	1.319	1.300	1.370	972	1.071	951	1.192	1.200	1.183
Variação homóloga (%)																								
2012	-7,6	-9,0	-5,5	-6,1	-7,4	-4,4	-7,7	-8,8	-7,0	-9,7	-10,0	-7,9	-8,5	-9,1	-8,1	-7,6	-8,9	-4,5	-11,8	-20,0	-10,6	-7,1	-9,6	-4,9
2013	-2,9	-2,2	-4,2	-3,1	-2,7	-3,7	-4,2	-2,8	-5,8	-2,5	-2,0	-5,1	-4,7	-4,7	-4,7	-4,9	-3,7	-7,3	-0,2	1,6	-0,6	-4,5	0,5	-9,6
2014	0,2	0,5	0,0	0,2	0,8	-0,7	0,3	-0,5	1,3	0,9	0,9	0,4	-1,2	-1,2	-1,1	-2,4	-2,5	-2,3	-2,3	-3,9	-2,8	-7,9	-8,5	-7,2
2015	2,6	3,3	1,5	2,8	3,3	2,3	1,2	2,1	0,4	4,4	4,9	2,2	2,7	2,8	2,6	3,2	3,2	3,2	2,2	-0,3	2,6	2,2	1,8	2,5
2016	3,8	3,4	4,2	4,5	5,0	3,8	3,4	2,6	4,0	3,1	2,8	4,3	1,4	1,8	1,1	4,7	4,2	6,0	1,1	0,4	1,3	0,9	-0,7	2,8
NOTAS Variação homóloga = (ano 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 868/2015 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 [documento metodológico](#).

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