

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação  
Julho de 2017

**Valor médio de avaliação bancária prolongou tendência de crescimento**

O valor médio de avaliação bancária para o total do País fixou-se em 1 117 euros por metro quadrado (euros/m<sup>2</sup>) em julho, mais 5 euros do que o observado em junho. Este valor representa um aumento de 0,4% em relação ao registado no mês precedente e 4,6% face ao mesmo mês do ano anterior.

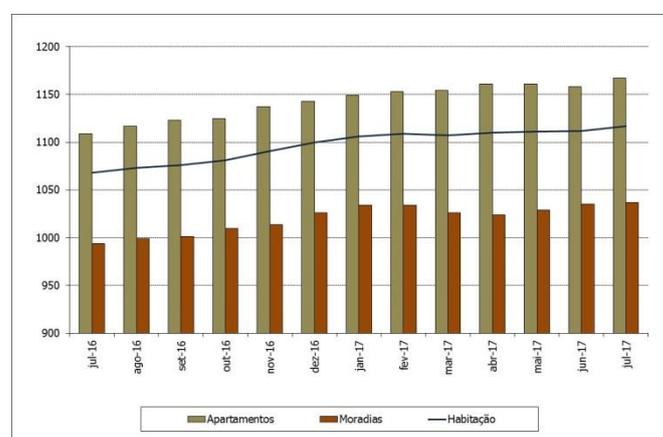
**Habitação**

Entre junho e julho, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, aumentou 5 euros, tendo atingido 1 117 euros/m<sup>2</sup>, o que correspondeu a uma taxa de variação em cadeia de 0,4%. Com a exceção de março de 2017 (-0,2%), o valor médio de avaliação tem apresentado variações mensais positivas desde abril de 2016.

A subida da taxa de variação em cadeia foi determinada pelo aumento de 0,8% na avaliação dos *Apartamentos*, valor superior em 0,6 pontos percentuais ao observado para as *Moradias* (0,2%). A nível regional, as maiores subidas registaram-se no *Centro* (1,0%) e na *Área Metropolitana de Lisboa* (0,9%). A única descida verificou-se na *Região Autónoma dos Açores* (-0,8%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação registou um crescimento de 4,6% em julho (variação de 4,4% no mês anterior). As variações mais significativas observaram-se no *Algarve* (5,6%) e no *Norte* (5,5%), tendo a *Região Autónoma dos Açores* apresentado o menor crescimento (1,0%).

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



**Apartamentos**

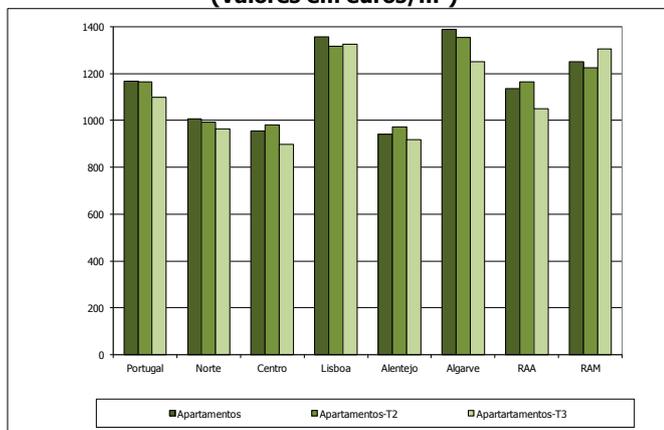
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1 167 euros/m<sup>2</sup>, 9 euros superior ao obtido no mês anterior. A *Região Autónoma da Madeira* e o *Centro* apresentaram os acréscimos de maior intensidade (1,7% e 1,3% respetivamente), fixando-se em 1 250 euros/m<sup>2</sup> e 955 euros/m<sup>2</sup>, pela mesma ordem. O Alentejo evidenciou a única descida (-0,1%), sendo a região NUTS II que apresenta o valor médio de avaliação mais baixo (942 euros/m<sup>2</sup>).

O valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 5,2% em termos homólogos (4,8% em junho). As *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira*, com variações de 9,1% e 8,7%, respetivamente, registaram

o crescimento mais expressivo em relação ao período homólogo.

O valor médio de avaliação para a tipologia de apartamento *T2* situou-se em 1 166 euros/m<sup>2</sup>, mais 13 euros que no mês anterior. Para os apartamentos *T3*, outra das tipologias mais frequentemente avaliadas, observou-se um aumento de 6 euros, tendo o valor médio aumentado para os 1 098 euros/m<sup>2</sup>.

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

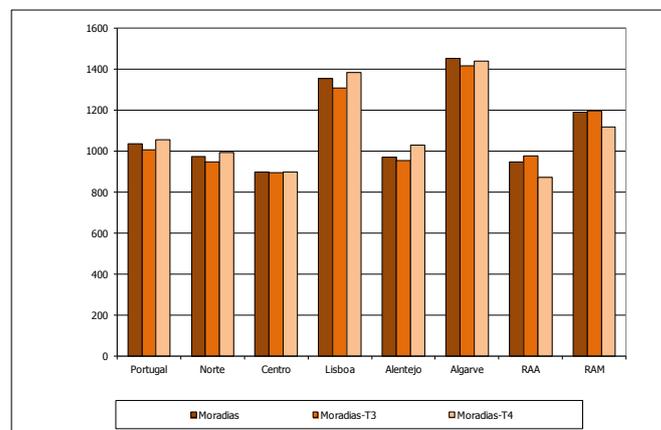


### Moradias

Em julho, o valor médio de avaliação bancária das moradias fixou-se em 1 037 euros/m<sup>2</sup>, valor superior em 2 euros ao observado no mês anterior. Em termos homólogos, o valor médio das moradias aumentou 4,3%, taxa idêntica à observada no mês precedente.

Quando comparado com junho, as moradias de tipologia *T3* aumentaram 1 euro em julho, para 1 007 euros/m<sup>2</sup>. Já a tipologia *T4* apresentou uma evolução contrária, tendo diminuído 2 euros para os 1 056 euros/m<sup>2</sup>.

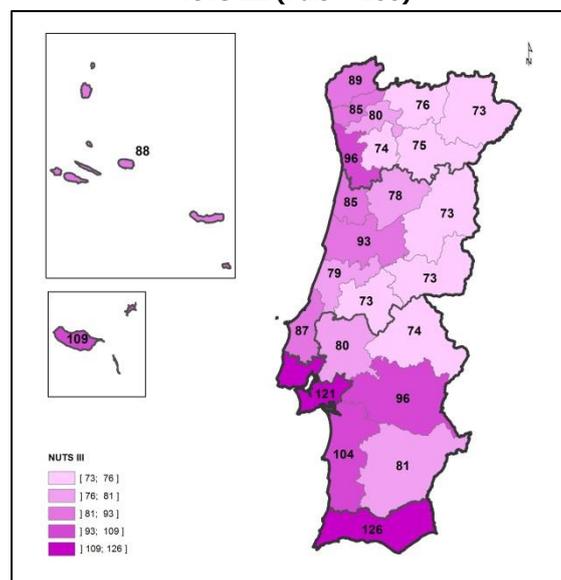
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



### Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor médio de avaliação bancária <sup>1</sup>, em julho, o *Algarve*, a *Área Metropolitana de Lisboa*, a *Região Autónoma da Madeira* e o *Alentejo Litoral* apresentaram valores de avaliação bancária superiores à média nacional. Os valores de avaliação no *Algarve* e na *Área Metropolitana de Lisboa* foram, respetivamente, 26% e 21% superiores ao registado para a totalidade do País. As regiões *Beiras e Serra da Estrela*, *Beira Baixa*, *Médio Tejo* e *Terras de Trás-os-Montes* foram aquelas que, face ao total, apresentaram o valor mais baixo (-27% em relação à média).

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



<sup>1</sup> Índice calculado com base 100 igual ao valor médio apurado para o País. Ver notas explicativas.

| 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-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    |
| jan-17                       | 1 106      | 1 149        | 1 034    | 982        | 993          | 967      | 902        | 932          | 871      | 1 341                        | 1 335        | 1 362    | 962        | 950          | 970      | 1 361      | 1 324        | 1 457    | 987                        | 1 106        | 970      | 1 223                      | 1 250        | 1 194    |
| fev-17                       | 1 109      | 1 153        | 1 034    | 984        | 994          | 971      | 907        | 934          | 879      | 1 348                        | 1 346        | 1 355    | 954        | 940          | 963      | 1 379      | 1 343        | 1 479    | 986                        | 1 084        | 972      | 1 207                      | 1 217        | 1 196    |
| mar-17                       | 1 107      | 1 154        | 1 026    | 978        | 992          | 959      | 906        | 941          | 871      | 1 353                        | 1 352        | 1 357    | 949        | 943          | 954      | 1 394      | 1 361        | 1 494    | 981                        | 1 055        | 968      | 1 209                      | 1 218        | 1 197    |
| abr-17                       | 1 110      | 1 161        | 1 024    | 978        | 996          | 953      | 912        | 942          | 879      | 1 351                        | 1 351        | 1 348    | 948        | 938          | 955      | 1 390      | 1 368        | 1 463    | 995                        | 1 086        | 977      | 1 226                      | 1 232        | 1 220    |
| mai-17                       | 1 111      | 1 161        | 1 029    | 983        | 999          | 961      | 915        | 947          | 884      | 1 350                        | 1 350        | 1 347    | 959        | 947          | 968      | 1 395      | 1 377        | 1 452    | 989                        | 1 108        | 962      | 1 232                      | 1 241        | 1 223    |
| jun-17                       | 1 112      | 1 158        | 1 035    | 988        | 1 001        | 970      | 918        | 943          | 895      | 1 344                        | 1 343        | 1 351    | 956        | 943          | 965      | 1 401      | 1 387        | 1 442    | 987                        | 1 135        | 952      | 1 219                      | 1 229        | 1 207    |
| jul-17                       | 1 117      | 1 167        | 1 037    | 993        | 1 006        | 974      | 927        | 955          | 900      | 1 356                        | 1 356        | 1 355    | 960        | 942          | 971      | 1 404      | 1 389        | 1 452    | 979                        | 1 136        | 947      | 1 222                      | 1 250        | 1 190    |
| Variação em cadeia, em % (*) |            |              |          |            |              |          |            |              |          |                              |              |          |            |              |          |            |              |          |                            |              |          |                            |              |          |
| 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      |
| jan-17                       | 0,5        | 0,5          | 0,8      | 1,1        | 1,0          | 1,3      | 0,4        | 0,9          | -0,2     | 0,8                          | 0,9          | 0,2      | 1,6        | 0,2          | 2,5      | 2,0        | 1,4          | 3,3      | -0,7                       | 1,4          | -0,8     | -0,6                       | -0,4         | -0,8     |
| fev-17                       | 0,3        | 0,3          | 0,0      | 0,2        | 0,1          | 0,4      | 0,6        | 0,2          | 0,9      | 0,5                          | 0,8          | -0,5     | -0,8       | -1,1         | -0,7     | 1,3        | 1,4          | 1,5      | -0,1                       | -2,0         | 0,2      | -1,3                       | -2,6         | 0,2      |
| mar-17                       | -0,2       | 0,1          | -0,8     | -0,6       | -0,2         | -1,2     | -0,1       | 0,7          | -0,9     | 0,4                          | 0,4          | 0,1      | -0,5       | 0,3          | -0,9     | 1,1        | 1,3          | 1,0      | -0,5                       | -2,7         | -0,4     | 0,2                        | 0,1          | 0,1      |
| abr-17                       | 0,3        | 0,6          | -0,2     | 0,0        | 0,4          | -0,6     | 0,7        | 0,1          | 0,9      | -0,1                         | -0,1         | -0,7     | -0,1       | -0,5         | 0,1      | -0,3       | 0,5          | -2,1     | 1,4                        | 2,9          | 0,9      | 1,4                        | 1,1          | 1,9      |
| mai-17                       | 0,1        | 0,0          | 0,5      | 0,5        | 0,3          | 0,8      | 0,3        | 0,5          | 0,6      | -0,1                         | -0,1         | -0,1     | 1,2        | 1,0          | 1,4      | 0,4        | 0,7          | -0,8     | -0,6                       | 2,0          | -1,5     | 0,5                        | 0,7          | 0,2      |
| jun-17                       | 0,1        | -0,3         | 0,6      | 0,5        | 0,2          | 0,9      | 0,3        | -0,4         | 1,2      | -0,4                         | -0,5         | 0,3      | -0,3       | -0,4         | -0,3     | 0,4        | 0,7          | -0,7     | -0,2                       | 2,4          | -1,0     | -1,1                       | -1,0         | -1,3     |
| jul-17                       | 0,4        | 0,8          | 0,2      | 0,5        | 0,5          | 0,4      | 1,0        | 1,3          | 0,6      | 0,9                          | 1,0          | 0,3      | 0,4        | -0,1         | 0,6      | 0,2        | 0,1          | 0,7      | -0,8                       | 0,1          | -0,5     | 0,2                        | 1,7          | -1,4     |
| Variação homóloga, em % (*)  |            |              |          |            |              |          |            |              |          |                              |              |          |            |              |          |            |              |          |                            |              |          |                            |              |          |
| 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          | 3,4      | 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      |
| jan-17                       | 5,6        | 5,2          | 5,9      | 6,2        | 6,5          | 5,7      | 5,7        | 6,8          | 4,4      | 5,9                          | 5,6          | 6,8      | 5,6        | 4,7          | 6,1      | 5,7        | 4,0          | 10,8     | 1,0                        | 3,3          | 1,1      | -0,6                       | -1,0         | 0,8      |
| fev-17                       | 5,7        | 5,3          | 5,9      | 6,3        | 6,4          | 6,0      | 6,7        | 7,1          | 6,2      | 5,1                          | 5,0          | 5,7      | 5,3        | 4,1          | 6,1      | 8,7        | 7,8          | 12,1     | 0,9                        | 0,0          | 1,7      | -1,5                       | -1,9         | -1,0     |
| mar-17                       | 5,6        | 5,2          | 6,2      | 5,2        | 4,9          | 5,5      | 5,5        | 6,6          | 4,4      | 6,7                          | 6,4          | 8,3      | 5,3        | 3,5          | 6,6      | 10,2       | 9,2          | 13,6     | 1,8                        | -3,2         | 3,6      | 3,8                        | 2,3          | 5,8      |
| abr-17                       | 5,3        | 5,4          | 5,7      | 5,3        | 5,7          | 4,7      | 5,2        | 5,7          | 4,4      | 6,0                          | 5,7          | 6,8      | 4,6        | 2,1          | 6,5      | 9,8        | 9,5          | 11,3     | 6,0                        | 0,7          | 8,0      | 4,0                        | 4,1          | 4,0      |
| mai-17                       | 4,8        | 5,3          | 4,8      | 5,4        | 5,9          | 4,5      | 3,6        | 5,2          | 2,3      | 5,8                          | 5,7          | 5,9      | 6,0        | 3,5          | 7,8      | 9,8        | 9,5          | 10,8     | 3,8                        | 4,3          | 4,0      | 5,2                        | 5,7          | 4,9      |
| jun-17                       | 4,4        | 4,8          | 4,3      | 5,3        | 5,9          | 4,6      | 4,3        | 5,2          | 3,7      | 4,1                          | 4,4          | 3,0      | 5,4        | 3,1          | 7,1      | 8,0        | 8,8          | 6,3      | 2,5                        | 8,6          | 0,6      | 1,9                        | 4,6          | -1,5     |
| jul-17                       | 4,6        | 5,2          | 4,3      | 5,5        | 6,1          | 4,8      | 5,2        | 6,6          | 3,9      | 4,7                          | 5,0          | 3,0      | 5,4        | 3,3          | 6,6      | 5,6        | 5,5          | 5,9      | 1,0                        | 9,1          | -0,6     | 5,1                        | 8,7          | 0,8      |

(\*) Para a definição das variações em cadeia e homóloga ver as Notas explicativas deste Destaque.

## NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou em janeiro de 2016 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 868/2016 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 oito instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito que cobre 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 bancária

Média geométrica do valor por metro quadrado das avaliações bancárias observadas no mês de referência e nos dois meses anteriores ao Destaque. Assim, os resultados divulgados para cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Embora os resultados possam ser lidos mensalmente, os mesmos refletem um comportamento associado ao uso de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis avaliados sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor das avaliações por metro quadrado.

### Taxa de variação em cadeia

A variação em cadeia compara o nível da variável em estudo entre o período corrente e o anterior. 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 corrente e o mesmo período do ano anterior. 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 valores extremos.