

27 de outubro de 2017

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Setembro 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 1 135 euros por metro quadrado (euros/m²) em setembro, mais 13 euros do que o observado em agosto. Este valor representa um aumento de 1,2% em relação ao mês precedente e 5,5% face ao mesmo mês do ano anterior.

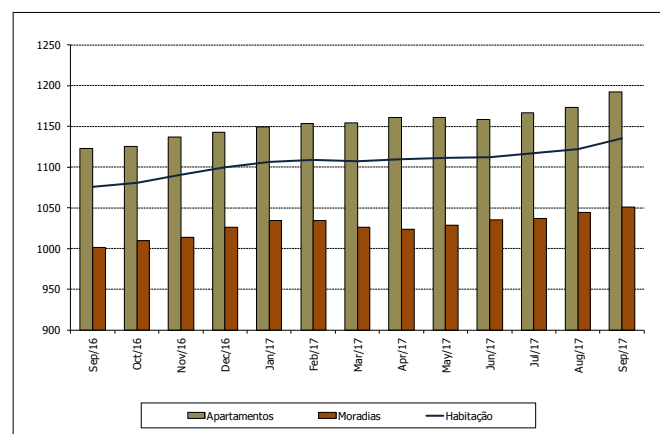
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação fixou-se em 1 135 euros/m² em setembro, mais 1,2% do que no mês anterior.

No mês em análise, salienta-se o facto do valor médio de avaliação bancária ter aumentado de forma generalizada, ou seja, em todas as regiões, em ambos os tipos de imóvel e quer em termos mensais quer homólogos. Assim, o valor médio das avaliações bancárias aumentou 0,7% para as *Moradias* e 1,6% para os *Apartamentos*. A nível regional, as maiores subidas registaram-se na *Região Autónoma dos Açores* (2,1%), na *Região Autónoma da Madeira* (2,0%) e no *Centro* e na *Área Metropolitana de Lisboa* (1,5%). As menores subidas registaram-se no *Alentejo* (0,8%) e no *Norte* (0,6%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação registou um crescimento de 5,5% em setembro (4,6% em agosto). As variações mais significativas observaram-se na *Região Autónoma da Madeira* (8,7%), no *Centro* (7,3%) e no *Norte* (6,1%), tendo a *Região Autónoma dos Açores* apresentado o menor crescimento (3,2%).

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



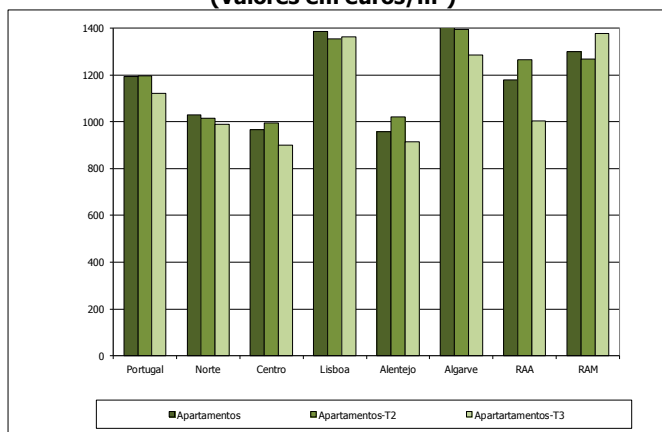
Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1 192 euros/m², 19 euros superior ao obtido no mês anterior, o que correspondeu a uma taxa de variação em cadeia de 1,6%. A *Região Autónoma dos Açores* e a *Região Autónoma da Madeira* apresentaram os acréscimos de maior intensidade (3,3% e 2,0%, respetivamente), fixando-se em 1 178 euros/m² e 1 299 euros/m², pela mesma ordem. O *Alentejo* registou o menor crescimento (0,7%), sendo a região NUTS II que apresenta o valor médio de avaliação mais baixo (958 euros/m²).

O valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 6,1% em termos homólogos (5,0% em agosto). As *Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira*, com variações de 11,0% e 10,8%, respetivamente, registaram os crescimentos mais expressivos.

O valor médio de avaliação para a tipologia de apartamento *T2* situou-se em 1 196 euros/m², mais 21 euros que no mês anterior. Para os apartamentos *T3*, outra das tipologias mais frequentemente avaliadas, observou-se um aumento de 18 euros, tendo o valor médio aumentado para os 1 121 euros/m².

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

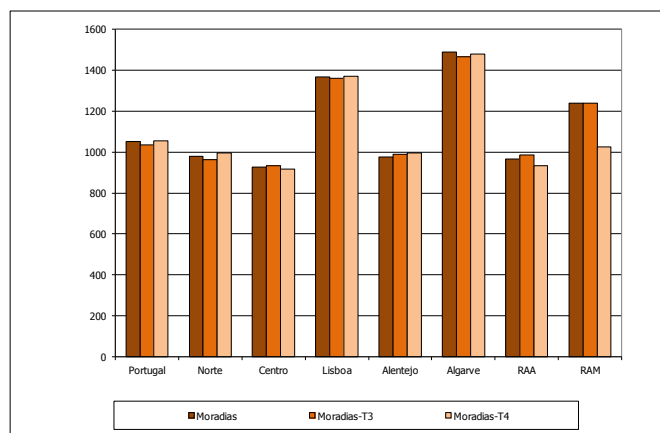


Moradias

Em setembro, o valor médio de avaliação bancária das moradias fixou-se em 1 051 euros/m², valor superior em 7 euros ao observado no mês anterior. Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias aumentou 5,0% (4,5% no mês precedente).

Quando comparado com agosto, as moradias de tipologia *T3* aumentaram 15 euros em setembro, para 1 034 euros/m², enquanto a tipologia *T4* apresentou uma diminuição de 4 euros para os 1 055 euros/m².

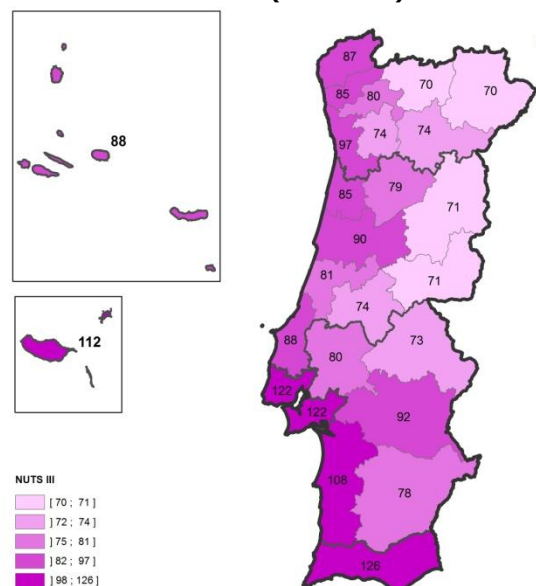
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia
(Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor médio de avaliação bancária¹, em setembro, 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 22% superiores ao registado para a totalidade do País. A região *Terras de Trás-os-Montes* foi aquela que apresentou o valor mais baixo (-30% que a média).

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



¹ 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		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
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
ago/17	1 122	1 173	1 044	1 002	1 019	980	930	949	913	1 360	1 360	1 358	962	951	969	1 411	1 393	1 464	974	1 140	945	1 245	1 273	1 212
set/17	1 135	1 192	1 051	1 008	1 030	980	944	966	925	1 381	1 385	1 367	970	958	977	1 428	1 409	1 489	994	1 178	966	1 270	1 299	1 237
Variação em cadeia, em % (*)																								
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
ago/17	0,4	0,5	0,7	0,9	1,3	0,6	0,3	-0,6	1,4	0,3	0,3	0,2	0,2	1,0	-0,2	0,5	0,3	0,8	-0,5	0,4	-0,2	1,9	1,8	1,8
set/17	1,2	1,6	0,7	0,6	1,1	0,0	1,5	1,8	1,3	1,5	1,8	0,7	0,8	0,7	0,8	1,2	1,1	1,7	2,1	3,3	2,2	2,0	2,0	2,1
Variação homóloga, em % (*)																								
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
ago/17	4,6	5,0	4,5	5,8	6,7	4,6	6,2	6,2	6,5	4,5	5,0	2,1	5,3	3,7	6,1	2,5	2,4	3,2	0,2	6,1	-0,7	6,8	11,2	1,8
set/17	5,5	6,1	5,0	6,1	7,4	4,5	7,3	7,0	7,9	5,7	6,8	1,9	6,0	3,8	7,2	3,9	3,0	6,9	3,2	11,0	2,4	8,7	10,8	6,4

(*) 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 caraterizadora 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. Por ser baseado em rácios de médias geométricas, a variação para o total pode situar-se fora do intervalo de variação das componentes.

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.