

28 de dezembro de 2017

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Novembro de 2017

Valor médio de avaliação bancária mantém tendência de subida

O valor médio de avaliação bancária subiu para 1 144 euros por metro quadrado (euros/m²) em novembro, 3 euros superior ao observado em outubro. Este valor representa um aumento de 0,3% em relação ao registado no mês precedente e de 4,9% face ao mesmo mês do ano anterior.

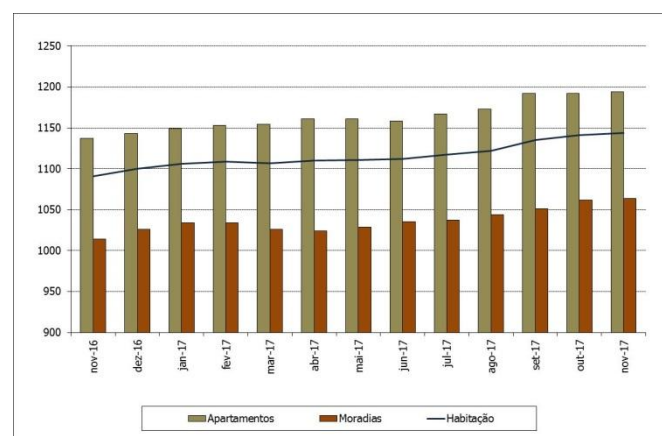
Habitação

Em novembro, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, subiu para 1 144 euros/m², aproximando-se do valor máximo da atual série observado em abril de 2011 (1 156 euros/m²).

Em relação a outubro, o valor médio de avaliação aumentou dois euros em novembro, tanto para apartamentos como para moradias, atingindo, respetivamente, 1 194 euros/m² e 1 064 euros/m². A nível regional, as maiores subidas para o conjunto da habitação registaram-se na *Região Autónoma dos Açores* (1,9%) e no *Centro* (0,9%). As únicas descidas verificaram-se no *Alentejo* (-0,7%) e no *Algarve* (-0,2%).

Em comparação com o período homólogo, as avaliações bancárias de apartamentos e de moradias aumentaram 5,0% e 4,9%, respetivamente. A maior taxa de variação homóloga para o conjunto das avaliações verificou-se no *Algarve* (7,7%). A *Região Autónoma dos Açores* apresentou a menor taxa de crescimento do valor da avaliação por metro quadrado (2,4%).

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



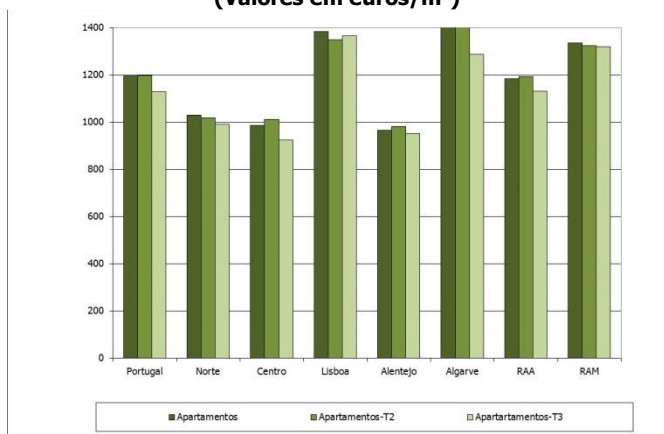
Apartamentos

No mês em análise, o valor médio de avaliação bancária de apartamentos foi 1 194 euros/m². O valor mais elevado foi observado no *Algarve* (1 445 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (964 euros/m²). Em relação a outubro, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou a taxa de variação mais elevada (4,0%). O Norte e o *Alentejo* foram as únicas que registaram descida do valor (-0,3% e -0,1% respetivamente) face ao mês precedente.

Em termos homólogos, a *Região Autónoma dos Açores* registou o crescimento mais expressivo (12,3%) e o *Alentejo* a taxa de variação mais reduzida (1,3%).

O valor médio da avaliação para apartamentos *T2* situou-se em 1 197 euros/m², menos dois euros que no mês anterior. Para os apartamentos *T3*, outra das tipologias mais avaliadas, observou-se uma subida de oito euros, tendo o valor médio subido para os 1 128 euros/m².

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

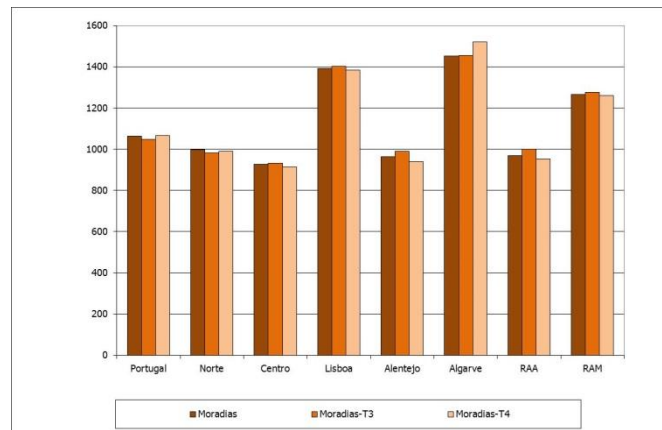


Moradias

Em outubro, o valor médio de avaliação bancária das moradias foi 1 064 euros/m². O valor mais elevado observou-se no *Algarve* (1 453 euros/m²) e o mais baixo no *Centro* (927 euros/m²). Em relação a outubro, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou a maior taxa de variação no valor por metro quadrado (1,0%) e o *Algarve* a menor (-2,3%). Com a exceção dos *Açores* (0,0%), todas as outras regiões observaram aumentos homólogos no valor médio das avaliações de moradias.

Quando comparado com outubro, o valor da tipologia *T3* aumentou sete euros para 1 049 euros/m². A moradia tipo *T4* apresentou uma descida de sete euros para 1 065 euros/m².

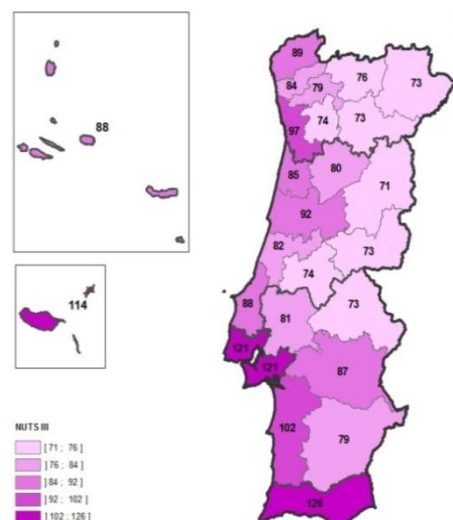
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia
(Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor médio de avaliação bancária¹, em outubro, o *Algarve*, a *Área Metropolitana de Lisboa*, a *Região Autónoma da Madeira* e o *Alentejo Litoral* apresentaram valores de avaliação superiores à média nacional. Os valores no *Algarve* e na *Área Metropolitana de Lisboa* foram, respetivamente, 26% e 21% superiores ao registado para o País. A região das *Beiras e Serra da Estrela* foi aquela que apresentou o valor mais baixo em relação à média nacional (-29%).

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.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Novembro de 2017
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		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
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
out-17	1 141	1 192	1 062	1 016	1 032	994	948	970	927	1 382	1 382	1 383	971	965	974	1 450	1 437	1 487	989	1 138	959	1 291	1 322	1 258
nov-17	1 144	1 194	1 064	1 016	1 029	999	957	986	927	1 386	1 384	1 393	964	964	965	1 447	1 445	1 453	1 008	1 183	969	1 300	1 336	1 265
Variação em cadeia, em % (*)																								
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	0,1	-0,5	0,3	-0,9	1,1	1,3	1,0	-0,5	-2,7	-0,4	0,2	0,1	0,1	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
out-17	0,5	0,0	1,0	0,8	0,2	1,4	0,4	0,4	0,2	0,1	-0,2	1,2	0,1	0,7	-0,3	1,5	2,0	-0,1	-0,5	-3,4	-0,7	1,7	1,8	1,7
nov-17	0,3	0,2	0,2	0,0	-0,3	0,5	0,9	1,6	0,0	0,3	0,1	0,7	-0,7	-0,1	-0,9	-0,2	0,6	-2,3	1,9	4,0	1,0	0,7	1,1	0,6
Variação homóloga, em % (*)																								
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
out-17	5,6	6,0	5,1	6,5	6,9	5,7	7,0	7,1	7,2	5,7	6,5	2,3	6,2	2,9	8,2	6,8	7,2	6,1	0,5	5,2	-0,4	7,1	9,4	4,8
nov-17	4,9	5,0	4,9	5,8	5,3	6,7	7,3	7,2	7,3	4,9	5,6	2,2	3,8	1,3	5,3	7,7	8,9	4,9	2,4	12,3	0,0	6,5	7,6	5,9

(*) 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. 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.