

25 de janeiro de 2018

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Dezembro de 2017

Valor médio da habitação aumentou 6 euros/m²

O valor médio de avaliação bancária subiu para 1 150 euros por metro quadrado (euros/m²) em dezembro, 6 euros superior ao observado em novembro. Este valor representa um aumento de 0,5% em relação ao registado no mês precedente e de 4,5% face ao mesmo mês do ano anterior.

Em 2017, o valor médio de avaliação situou-se em 1 127 euros/m², traduzindo um aumento de 5,0% relativamente ao ano anterior.

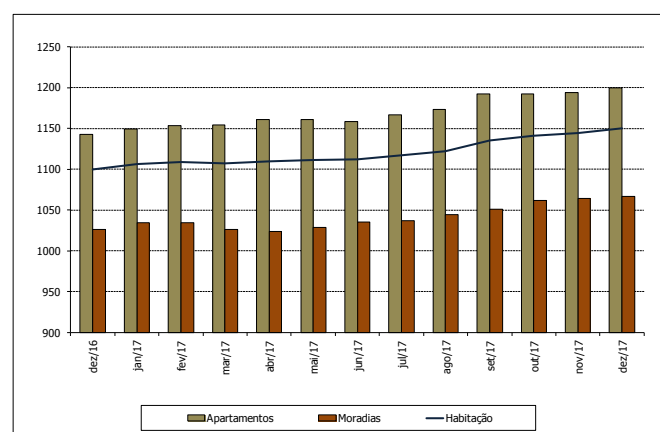
Habitação

Em dezembro, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, subiu para 1 150 euros/m², mais 6 euros (0,5%) do que no mês anterior.

Em relação ao mês anterior, o valor médio de avaliação para apartamentos e moradias aumentou 6 e 3 euros, respetivamente, fixando-se nos 1 200 e 1 067 euros/m², pela mesma ordem. A nível regional, as maiores subidas para o conjunto da habitação registaram-se no *Norte* (1,1%) e *Alentejo* (1,0%). A única descida verificou-se na *Região Autónoma dos Açores* (-0,9%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, as avaliações bancárias de apartamentos e de moradias aumentaram 5,0% e 4,0%, respetivamente. A maior taxa de variação homóloga, para o conjunto das regiões, verificou-se no *Algarve* (8,8%). A *Região Autónoma dos Açores* registou a variação homóloga de menor amplitude (0,5%).

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



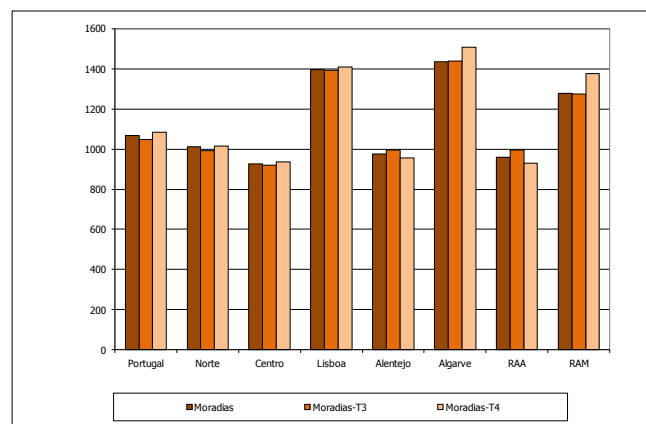
Apartamentos

No mês em análise, o valor médio de avaliação bancária de apartamentos foi 1 200 euros/m². O valor mais elevado foi observado no *Algarve* (1 456 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (972 euros/m²). Em relação a novembro, o *Norte* apresentou a taxa de variação mais elevada (1,0%). As *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* foram as únicas que registaram descida do valor (-1,1% e -0,7% respetivamente).

Em termos homólogos, a *Algarve* registou o crescimento mais expressivo (11,5%) e o *Alentejo* a taxa de variação mais reduzida (2,5%).

O valor médio da avaliação para apartamentos situou-se em 1 199 euros/m², mais 2 euros que no mês

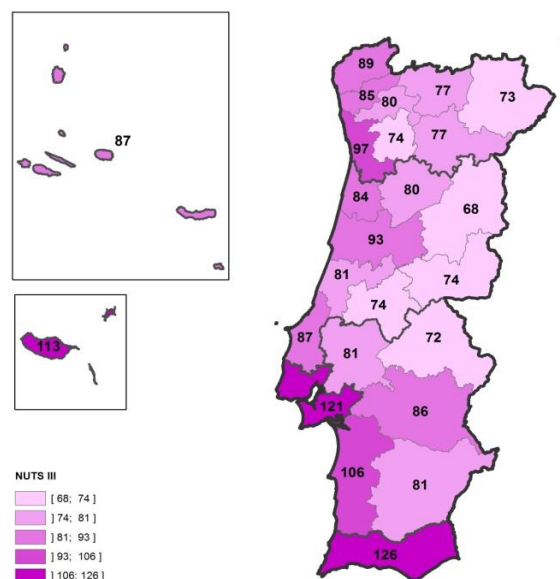
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor médio de avaliação bancária ¹, em dezembro, 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 (-32%).

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

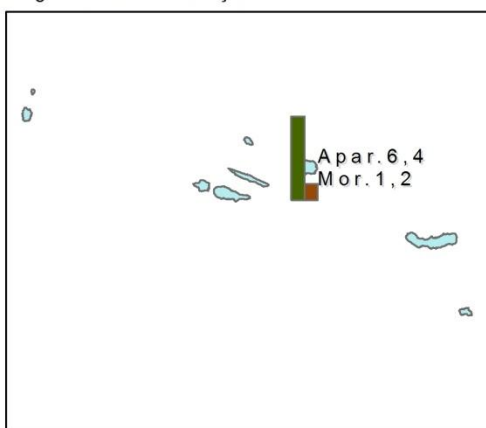
Análise anual

O valor médio de avaliação para o ano 2017 fixou-se em 1 127 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 5,0% relativamente ao ano anterior. Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo as regiões *Algarve* e *Centro* que apresentaram as variações de maior intensidade (7,7% e 5,9%, respetivamente).

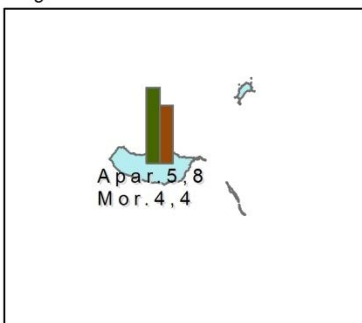
Por natureza de alojamentos, no ano de 2017, o valor médio de avaliação bancária aumentou 5,3% nos apartamentos e 4,9% nas moradias, para valores médios de avaliação de 1 177 euros/m² e de 1 046 euros/m² (1 118 euros/m² e 998 euros/m², em 2016, pela mesma ordem).

Taxa de variação do valor médio de avaliação por NUTS II, 2017/2016

Região Autónoma dos Açores



Região Autónoma da Madeira

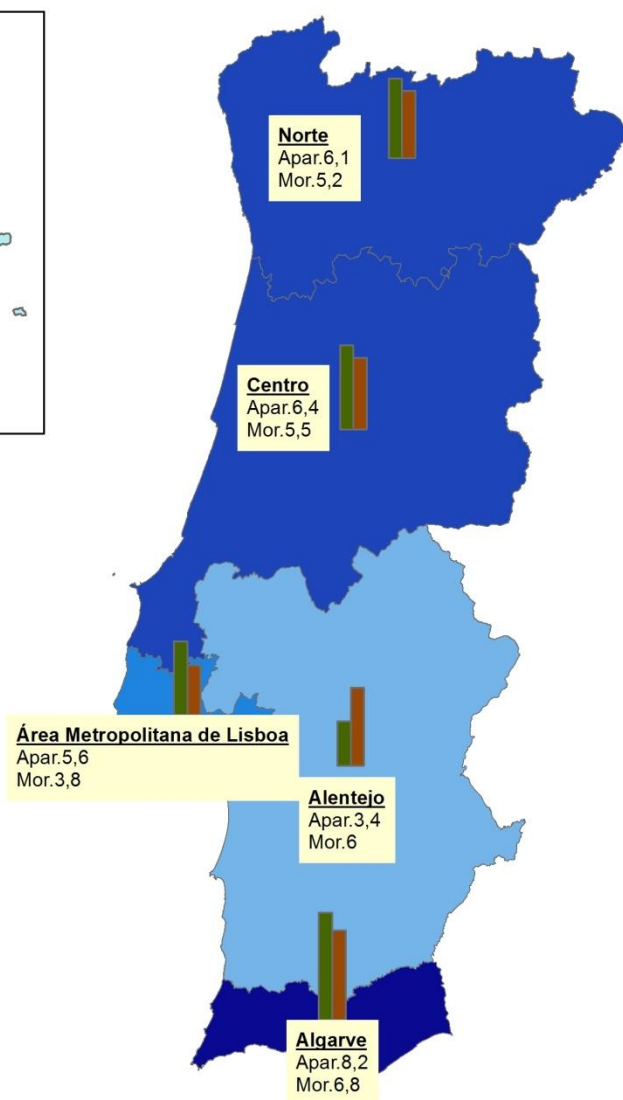


NUTS II

Habitação (%)

- 2,1 - 2,2
- 2,3 - 4,9
- 5,0 - 5,2
- 5,3 - 5,9
- 6,0 - 7,7

- Apartamentos (%)
- Moradias (%)



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
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
dez-17	1 150	1 200	1 067	1 027	1 039	1 012	958	987	926	1 392	1 391	1 396	974	972	976	1 451	1 456	1 435	999	1 170	958	1 304	1 327	1 278
Variação em cadeia, em % (*)																								
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
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
dez-17	0,5	0,5	0,3	1,1	1,0	1,3	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,5	0,2	1,0	0,8	1,1	0,3	0,8	-1,2	-0,9	-1,1	-1,1	0,3	-0,7	1,0
Variação homóloga, em % (*)																								
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
dez-17	4,5	5,0	4,0	5,8	5,7	6,0	6,7	6,8	6,1	4,7	5,1	2,7	2,9	2,5	3,2	8,8	11,5	1,8	0,5	7,2	-2,0	5,9	5,7	6,1

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

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		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	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
2017	1 127	1 177	1 046	1 001	1 017	981	932	960	905	1 368	1 368	1 369	963	955	968	1 420	1 406	1 463	993	1 139	963	1 253	1 269	1 235
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
2017	5,0	5,3	4,9	5,6	6,1	5,2	5,9	6,4	5,5	5,2	5,6	3,8	5,0	3,4	6,0	7,7	8,2	6,8	2,2	6,4	1,2	5,1	5,8	4,4
(*) Para a definição da variação 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.