

28 de novembro de 2018

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Outubro de 2018

Valor da habitação subiu para 1 212 euros por metro quadrado

O valor médio de avaliação bancária foi 1 212 euros em outubro, superior em 7 euros ao observado no mês precedente. Este valor representa um aumento de 0,6% relativamente a setembro e 6,2% face ao mesmo mês do ano anterior.

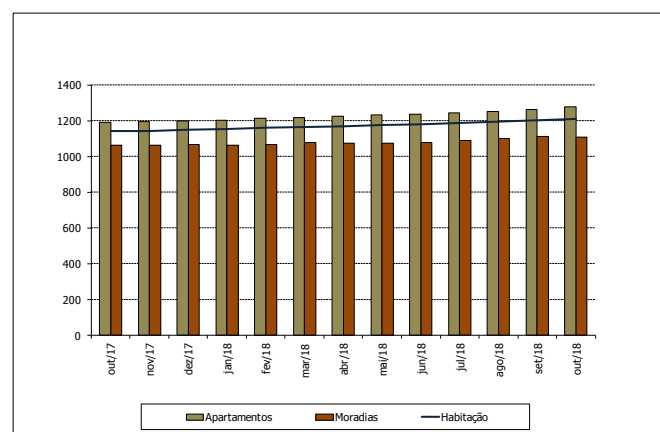
Habitação

Em outubro, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 212 euros por metro quadrado (euros/m²), mais 7 euros que em setembro.

Quando comparado com o mês anterior, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 13 euros em outubro, para 1 277 euros/m². Nas moradias, o valor médio de avaliação diminuiu 1 euro para 1 110 euros/m². A nível regional, a maior subida para o conjunto da habitação registou-se no *Algarve* (1,2%), tendo-se verificado descidas na *Região Autónoma da Madeira* (-0,1%) e na *Região Autónoma dos Açores* (-0,2%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio das avaliações aumentou 71 euros em outubro (correspondente a 6,2%), tendo o valor de apartamentos e de moradias aumentado 7,1% e 4,5%, respetivamente. A taxa de variação homóloga mais elevada para o conjunto das avaliações verificou-se no *Algarve* (9,4%) e a menor no *Região Autónoma da Madeira* (3,7%).

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



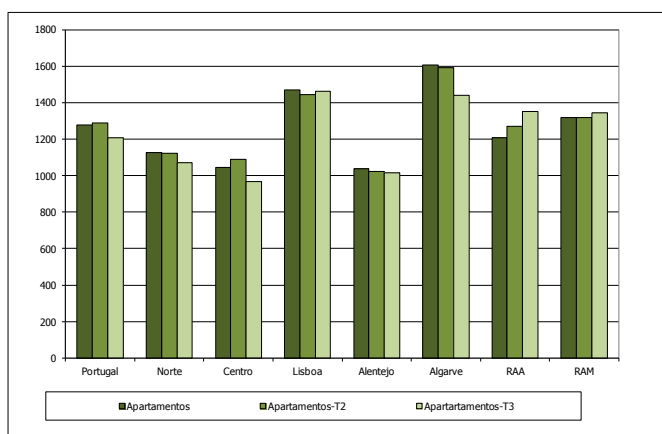
Apartamentos

No mês em análise, o valor médio de avaliação bancária de apartamentos foi 1 277 euros/m². O valor mais elevado foi observado na região do *Algarve* (1 606 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (1 036 euros/m²). Comparativamente com setembro, a *Região Autónoma dos Açores* e o *Centro* apresentaram a maior subida (1,5%) e a *Região Autónoma da Madeira* registou a única descida (-1,3%).

Em termos homólogos, o *Algarve* apresentou o crescimento mais expressivo (11,8%) e a *Região Autónoma dos Açores* a única descida (-0,2%).

O valor médio da avaliação para apartamentos T2 foi 1 288 euros/m² (mais 13 euros do que no mês precedente). Para os apartamentos T3, outra das tipologias com mais avaliações realizadas, observou-se uma subida de 14 euros, tendo o valor médio atingido 1 206 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram cerca de 82,6% das avaliações de apartamentos realizadas no mês de outubro.

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



Moradias

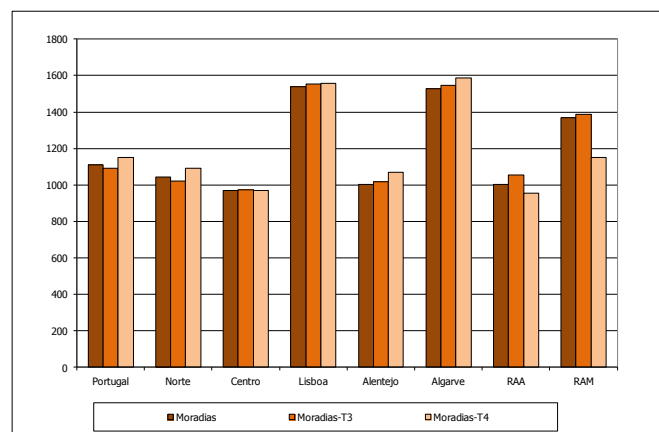
Em outubro, a média da avaliação bancária das moradias foi 1 110 euros/m². Os valores mais elevados observaram-se na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 540 euros/m²) e no *Algarve* (1 528 euros/m²), sendo o mais baixo no *Centro* (971 euros/m²). Comparativamente com setembro, a *Região Autónoma da Madeira* apresentou a subida mais intensa (1,6%), enquanto no *Norte* e *Região Autónoma dos Açores* se registaram descidas (-0,9% e -0,4%, respetivamente). Em termos homólogos, o maior aumento no valor das avaliações de moradias observou-se na *Área Metropolitana de Lisboa* (11,4%) e o menor ocorreu na região do *Algarve* (2,8%).

Quando comparado com o mês anterior, o valor da tipologia T3 desceu 4 euros para os 1 093 euros/m². A

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

moradia tipo T4 apresentou uma descida de 2 euros, para 1 150 euros/m². Estas tipologias representaram 71,9% do total das avaliações de moradias realizadas no mês de outubro.

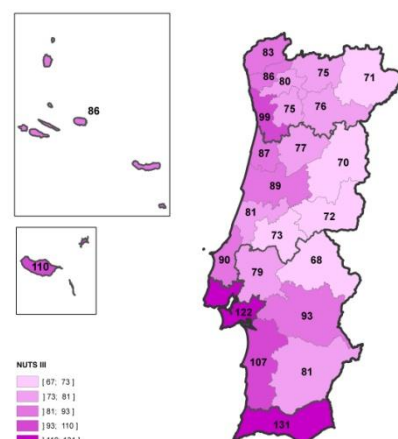
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



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 (31%, 22%, 10% e 7% acima do registado para o País, respetivamente). A região do *Alto Alentejo* foi a 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)



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
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
jan/18	1 153	1 205	1 065	1 035	1 051	1 013	959	988	927	1 404	1 403	1 406	977	981	974	1 446	1 448	1 442	1 013	1 230	966	1 279	1 288	1 268
fev/18	1 160	1 213	1 069	1 044	1 066	1 014	955	980	928	1 422	1 417	1 444	981	970	989	1 454	1 453	1 455	1 027	1 239	982	1 271	1 286	1 252
mar/18	1 167	1 218	1 077	1 054	1 077	1 021	963	989	933	1 420	1 411	1 462	973	962	982	1 463	1 465	1 456	1 053	1 241	1 014	1 268	1 310	1 220
abr/18	1 171	1 224	1 074	1 051	1 077	1 015	959	987	928	1 423	1 417	1 452	973	965	979	1 467	1 478	1 426	1 074	1 239	1 042	1 292	1 345	1 235
mai/18	1 176	1 232	1 074	1 056	1 082	1 018	960	993	923	1 428	1 425	1 445	981	980	982	1 487	1 501	1 437	1 056	1 225	1 026	1 293	1 352	1 230
jun/18	1 180	1 238	1 077	1 057	1 086	1 015	965	996	929	1 447	1 440	1 482	981	993	971	1 503	1 525	1 427	1 035	1 194	1 003	1 317	1 370	1 255
jul/18	1 187	1 243	1 090	1 071	1 097	1 033	973	1 002	941	1 456	1 442	1 520	983	999	971	1 524	1 550	1 435	1 015	1 169	984	1 315	1 368	1 246
ago/18	1 196	1 252	1 102	1 078	1 107	1 038	989	1 015	962	1 468	1 454	1 529	997	1 012	987	1 547	1 577	1 454	1 027	1 154	999	1 346	1 375	1 306
set/18	1 205	1 264	1 111	1 090	1 118	1 052	997	1 030	966	1 475	1 461	1 532	1 012	1 029	1 000	1 567	1 584	1 512	1 039	1 191	1 006	1 341	1 337	1 346
out/18	1 212	1 277	1 110	1 092	1 128	1 043	1 006	1 045	971	1 483	1 469	1 540	1 016	1 036	1 002	1 586	1 606	1 528	1 037	1 209	1 002	1 339	1 319	1 368
Variação em cadeia, em % (*)																								
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
jan/18	0,3	0,4	-0,2	0,8	1,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,9	0,9	0,7	0,3	0,9	-0,2	-0,3	-0,5	0,5	1,4	5,1	0,8	-1,9	-2,9	-0,8
fev/18	0,6	0,7	0,4	0,9	1,4	0,1	-0,4	-0,8	0,1	1,3	1,0	2,7	0,4	-1,1	1,5	0,6	0,3	0,9	1,4	0,7	1,7	-0,6	-0,2	-1,3
mar/18	0,6	0,4	0,7	1,0	1,0	0,7	0,8	0,9	0,5	-0,1	-0,4	1,2	-0,8	-0,8	-0,7	0,6	0,8	0,1	2,5	0,2	3,3	-0,2	1,9	-2,6
abr/18	0,3	0,5	-0,3	-0,3	0,0	-0,6	-0,4	-0,2	-0,5	0,2	0,4	-0,7	0,0	0,3	-0,3	0,3	0,9	-2,1	2,0	-0,2	2,8	1,9	2,7	1,2
mai/18	0,4	0,7	0,0	0,5	0,5	0,3	0,1	0,6	-0,5	0,4	0,6	-0,5	0,8	1,6	0,3	1,4	1,6	0,8	-1,7	-1,1	-1,5	0,1	0,5	-0,4
jun/18	0,3	0,5	0,3	0,1	0,4	-0,3	0,5	0,3	0,7	1,3	1,1	2,6	0,0	1,3	-1,1	1,1	1,6	-0,7	-2,0	-2,5	-2,2	1,9	1,3	2,0
jul/18	0,6	0,4	1,2	1,3	1,0	1,8	0,8	0,6	1,3	0,6	0,1	2,6	0,2	0,6	0,0	1,4	1,6	0,6	-1,9	-2,1	-1,9	-0,2	-0,1	-0,7
ago/18	0,8	0,7	1,1	0,7	0,9	0,5	1,6	1,3	2,2	0,8	0,8	0,6	1,4	1,3	1,6	1,5	1,7	1,3	1,2	-1,3	1,5	2,4	0,5	4,8
set/18	0,8	1,0	0,8	1,1	1,0	1,3	0,8	1,5	0,4	0,5	0,5	0,2	1,5	1,7	1,3	1,3	0,4	4,0	1,2	3,2	0,7	-0,4	-2,8	3,1
out/18	0,6	1,0	-0,1	0,2	0,9	-0,9	0,9	1,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,7	0,2	1,2	1,4	1,1	-0,2	1,5	-0,4	-0,1	-1,3	1,6
Variação homóloga, em % (*)																								
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
jan/18	4,2	4,9	3,0	5,4	5,8	4,8	6,3	6,0	6,4	4,7	5,1	3,2	1,6	3,3	0,4	6,2	9,4	-1,0	2,6	11,2	-0,4	4,6	3,0	6,2
fev/18	4,6	5,2	3,4	6,1	7,2	4,4	5,3	4,9	5,6	5,5	5,3	6,6	2,8	3,2	2,7	5,4	8,2	-1,6	4,2	14,3	1,0	5,3	5,7	4,7
mar/18	5,4	5,5	5,0	7,8	8,6	6,5	6,3	5,1	7,1	5,0	4,4	7,7	2,5	2,0	2,9	4,9	7,6	-2,5	7,3	17,6	4,8	4,9	7,6	1,9
abr/18	5,5	5,4	4,9	7,5	8,1	6,5	5,2	4,8	5,6	5,3	4,9	7,7	2,6	2,9	2,5	5,5	8,0	-2,5	7,9	14,1	6,7	5,4	9,2	1,2
mai/18	5,9	6,1	4,4	7,4	8,3	5,9	4,9	4,9	4,4	5,8	5,6	7,3	2,3	3,5	1,4	6,6	9,0	-1,0	6,8	10,6	6,7	5,0	8,9	0,6
jun/18	6,1	6,9	4,1	7,0	8,5	4,6	5,1	5,6	3,8	7,7	7,2	9,7	2,6	5,3	0,6	7,3	9,9	-1,0	4,9	5,2	5,4	8,0	11,5	4,0
jul/18	6,3	6,5	5,1	7,9	9,0	6,1	5,0	4,9	4,6	7,4	6,3	12,2	2,4	6,1	0,0	8,5	11,6	-1,2	3,7	2,9	3,9	7,6	9,4	4,7
ago/18	6,6	6,7	5,6	7,6	8,6	5,9	6,3	7,0	5,4	7,9	6,9	12,6	3,6	6,4	1,9	9,6	13,2	-0,7	5,4	1,2	5,7	8,1	8,0	7,8
set/18	6,2	6,0	5,7	8,1	8,5	7,3	5,6	6,6	4,4	6,8	5,5	12,1	4,3	7,4	2,4	9,7	12,4	1,5	4,5	1,1	4,1	5,6	2,9	8,8
out/18	6,2	7,1	4,5	7,5	9,3	4,9	6,1	7,7	4,7	7,3	6,3	11,4	4,6	7,4	2,9	9,4	11,8	2,8	4,9	6,2	4,5	3,7	-0,2	8,7

(*) 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.