

25 de janeiro de 2019

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Dezembro de 2018

Avaliação bancária subiu para 1 220 euros por metro quadrado

O valor médio de avaliação bancária foi 1 220 euros em dezembro, mais 5 euros que o observado no mês precedente. Este valor representa um aumento de 0,4% relativamente a novembro e 6,1% face ao mesmo mês do ano anterior. Em 2018, o valor médio de avaliação situou-se em 1 192 euros/m², traduzindo um aumento de 5,8% relativamente ao ano anterior.

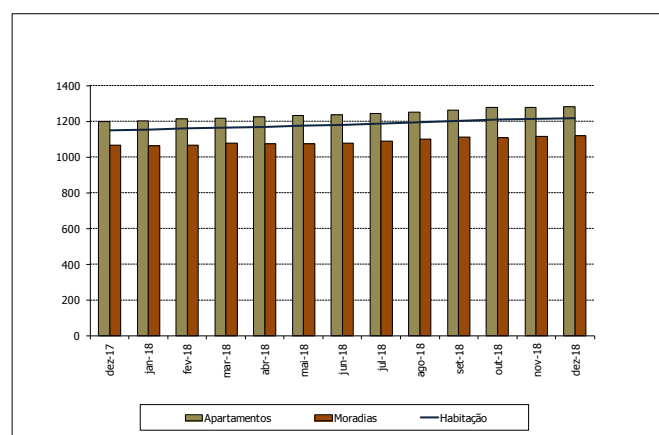
Habitação

Em dezembro, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 220 euros por metro quadrado (euros/m²), mais 5 euros que em novembro.

Quando comparado com o mês anterior, o valor médio de avaliação dos apartamentos subiu 7 euros em dezembro, para 1 284 euros/m². Nas moradias, a avaliação média aumentou 4 euros, para 1 119 euros/m². A nível regional, a maior subida para o conjunto da habitação registou-se na *Região Autónoma da Madeira* (1,4%), tendo-se verificado uma descida apenas no *Centro* (-0,2%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio das avaliações cresceu 6,1% (70 euros), tendo o valor de apartamentos e de moradias aumentado 7,0% e 4,9%, respetivamente. A taxa de variação homóloga mais elevada para o conjunto das avaliações verificou-se no *Algarve* (9,2%) e a menor no *Região Autónoma da Madeira* (2,8%).

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



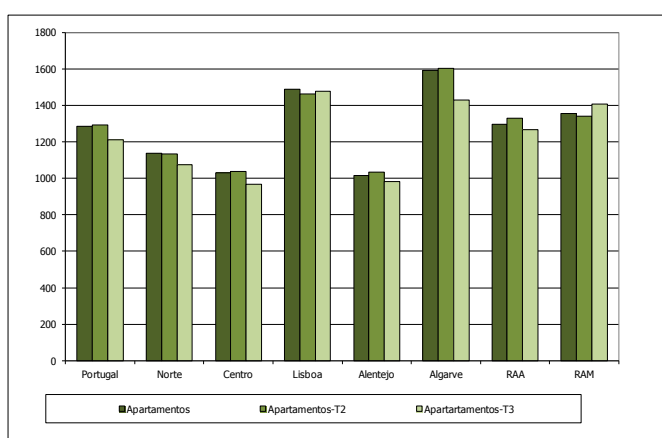
Apartamentos

No mês em análise, o valor médio de avaliação bancária de apartamentos foi 1 284 euros/m². O valor mais elevado foi observado na região do *Algarve* (1 593 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (1 014 euros/m²). Comparativamente com novembro, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou a maior subida (2,7%) e o *Centro* registou a maior descida (-0,9%).

Em termos homólogos, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou o crescimento mais expressivo (10,8%).

O valor médio da avaliação para apartamentos T2 foi 1 294 euros/m² (mais 8 euros do que no mês precedente). Para os T3, outra das tipologias com mais avaliações realizadas, observou-se uma subida de 3 euros, para 1 211 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 82,8% das avaliações de apartamentos realizadas em dezembro.

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



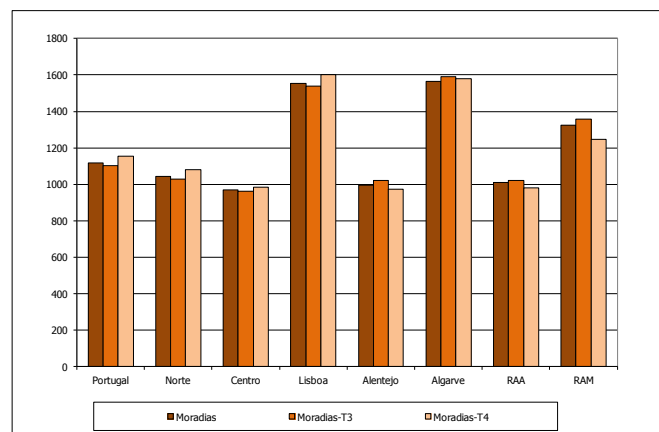
Moradias

A avaliação bancária das moradias situou-se em 1 119 euros/m². Os valores mais elevados observaram-se no *Algarve* (1 565 euros/m²) e na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 554 euros/m²), e o mais baixo no *Centro* (969 euros/m²). Comparativamente com novembro, o *Algarve* apresentou o maior aumento (2,1%), enquanto no *Norte* e na *Área Metropolitana de Lisboa* registaram-se diminuições de 0,4%. Em termos homólogos, o maior aumento observou-se na *Área Metropolitana de Lisboa* (11,3%) e o menor ocorreu na região do *Alentejo* (2,0%).

Comparando com o mês anterior, o valor da tipologia T3 subiu 9 euros para 1 103 euros/m². A moradia tipo T4 apresentou uma descida de 8 euros para

1 155 euros/m². Estas tipologias representaram 72,0% das avaliações de moradias no mês de dezembro.

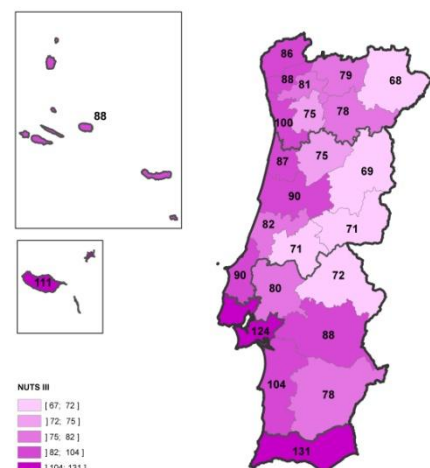
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor médio de avaliação bancária¹, em novembro, 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%, 24%, 11% e 4% acima do registado para o País, respetivamente). A região das *Terras de Trás-os-Montes* 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)



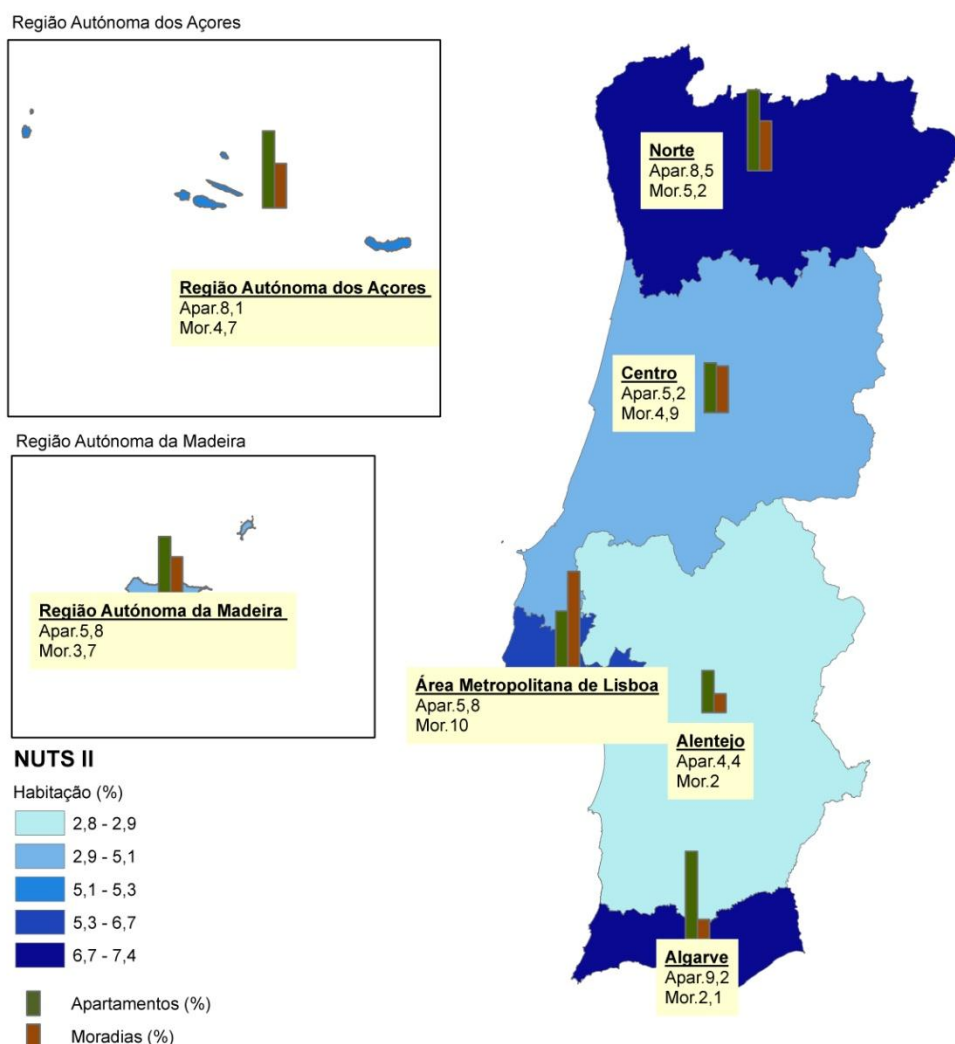
¹ Índice calculado com base 100 igual ao valor médio apurado para o País. Ver notas explicativas.

Análise anual

O valor médio de avaliação para o ano 2018 fixou-se em 1 192 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 5,8% relativamente ao ano anterior (em 2017 a variação tinha sido 5,0%). Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo as regiões *Algarve* e *Norte* apresentado as variações de maior intensidade (7,4% e 7,3%, respetivamente).

Por natureza de alojamentos, no ano de 2018, o valor médio de avaliação bancária aumentou 6,1% nos apartamentos e 4,7% nas moradias, para valores médios de avaliação de 1 249 euros/m² e de 1 095 euros/m² (1 177 euros/m² e 1 046 euros/m², em 2017, pela mesma ordem).

Taxa de variação do valor médio de avaliação por NUTS II, 2018/2017



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-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
nov-18	1 215	1 277	1 115	1 096	1 131	1 049	1 001	1 040	965	1 489	1 473	1 560	1 001	1 015	992	1 574	1 589	1 533	1 044	1 262	997	1 322	1 321	1 323
dez-18	1 220	1 284	1 119	1 098	1 137	1 045	999	1 031	969	1 502	1 490	1 554	1 003	1 014	996	1 584	1 593	1 565	1 058	1 296	1 009	1 341	1 355	1 324
Variação em cadeia, em % (*)																								
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	0,2	1,5	1,7	1,3	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
nov-18	0,2	0,0	0,5	0,4	0,3	0,6	-0,5	-0,5	-0,6	0,4	0,3	1,3	-1,5	-2,0	-1,0	-0,8	-1,1	0,3	0,7	4,4	-0,5	-1,3	0,2	-3,3
dez-18	0,4	0,5	0,4	0,2	0,5	-0,4	-0,2	-0,9	0,4	0,9	1,2	-0,4	0,2	-0,1	0,4	0,6	0,3	2,1	1,3	2,7	1,2	1,4	2,6	0,1
Variação homóloga, em % (*)																								
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
nov-18	6,2	7,0	4,8	7,9	9,9	5,0	4,6	5,5	4,1	7,4	6,4	12,0	3,8	5,3	2,8	8,8	10,0	5,5	3,6	6,7	2,9	1,7	-1,1	4,6
dez-18	6,1	7,0	4,9	6,9	9,4	3,3	4,3	4,5	4,6	7,9	7,1	11,3	3,0	4,3	2,0	9,2	9,4	9,1	5,9	10,8	5,3	2,8	2,1	3,6

(*) 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.