

28 de janeiro de 2020

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Dezembro de 2019

Avaliação bancária subiu para 1 321 euros por metro quadrado

O valor médio de avaliação bancária foi 1 321 euros em dezembro, mais 9 euros que o observado no mês precedente. Este valor representa um aumento de 0,7% relativamente a novembro e de 8,3% face ao mesmo mês do ano anterior. Em 2019, o valor médio de avaliação situou-se em 1 286 euros/m², traduzindo um aumento de 7,9% relativamente ao ano anterior.

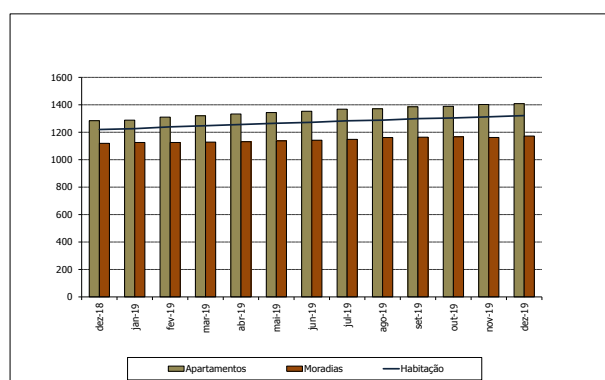
Habitação

Em dezembro, o valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 321 euros por metro quadrado (euros/m²), mais 9 euros que no mês anterior.

A nível regional, a maior subida face ao mês anterior registou-se na *Região Autónoma dos Açores* (2,3%). A única descida foi observada na *Região Autónoma da Madeira* (-1,2%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio das avaliações cresceu 8,3%. A taxa de variação homóloga mais elevada para o conjunto das avaliações verificou-se no *Algarve* (10,0%) e a menor foi registada na *Região Autónoma da Madeira* (5,4%).

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



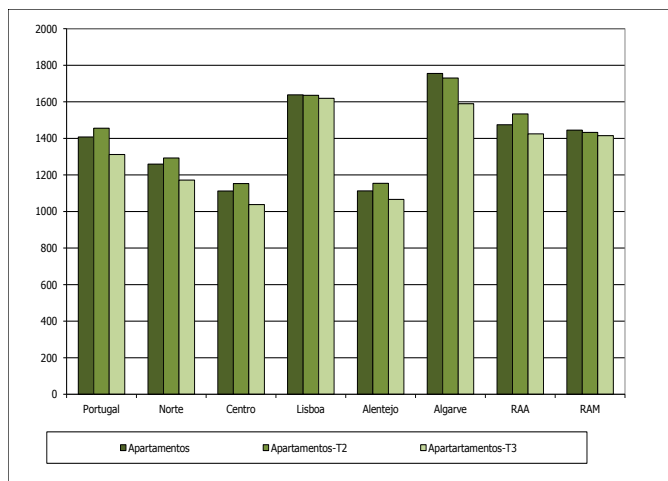
Apartamentos

No mês em análise, o valor médio de avaliação bancária de apartamentos foi 1 408 euros/m², aumentando 9,7% relativamente ao mês homólogo de 2018. O valor mais elevado foi observado na região do *Algarve* (1 755 euros/m²) e o mais baixo no *Centro* (1 112 euros/m²). Comparativamente com novembro, o valor para apartamentos subiu 0,4%, tendo a *Região Autónoma dos Açores* apresentado a maior subida (3,6%) e a *Região Autónoma da Madeira* a menos acentuada (0,1%).

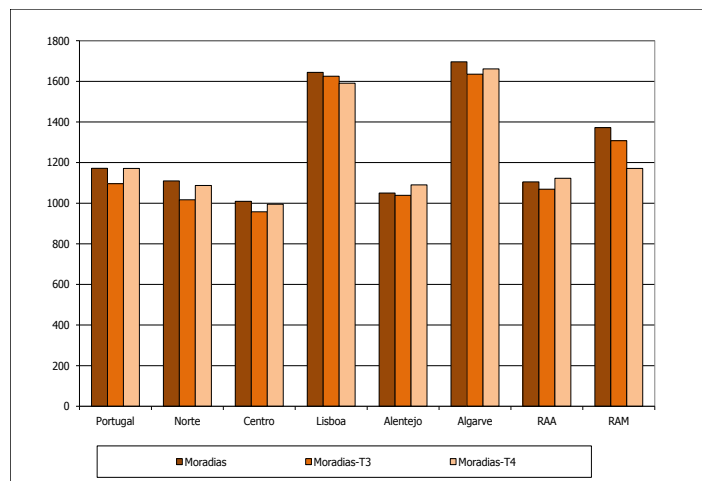
Em termos homólogos, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou o crescimento mais expressivo (13,8%) e a *Região Autónoma da Madeira* o mais baixo (6,6%).

O valor médio da avaliação para apartamentos T2 subiu 12 euros, para 1 456 euros/m², tendo os T3 subido 5 euros, para 1 312 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 83,2% das avaliações de apartamentos realizadas em dezembro.

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



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



Moradias

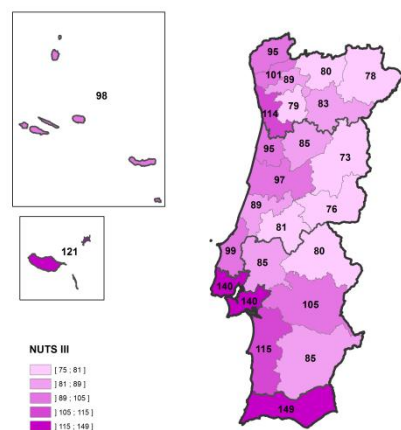
O valor médio da avaliação bancária das moradias foi de 1 172 euros/m² em dezembro, o que representa uma subida de 4,7% em relação mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no *Algarve* (1 696 euros/m²) e na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 644 euros/m²), tendo o *Centro* registado o valor mais baixo (1 009 euros/m²). Comparativamente com novembro, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou o maior aumento (2,0%), enquanto a *Região Autónoma da Madeira* registou a única descida (-2,9%). Em termos homólogos, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou o maior crescimento (9,5%) e o menor ocorreu na *Região Autónoma da Madeira* (3,6%).

Comparando com o mês anterior, os valores dos T3 e T4, tipologias responsáveis por 48,3% das avaliações, atingiram os 1 095 euros/m² e 1 171 euros/m² (menos 5 euros e mais 24 euros, respetivamente). Já as moradias T5 ou superior, com 37,4% das avaliações de moradias em dezembro, subiram 6 euros, para 1 268 euros/m².

Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor médio de avaliação bancária¹, em dezembro, o *Algarve*, a *Área Metropolitana de Lisboa*, a *Região Autónoma da Madeira*, o *Alentejo Litoral*, a *Área Metropolitana do Porto*, o *Alentejo Central* e o *Cávado*, apresentaram valores de avaliação superiores à média nacional (49%, 40%, 21%, 15%, 14%, 5% e 1% acima, respetivamente). As regiões das *Beiras e Serra da Estrela* e *Beira Baixa* foram as que apresentaram os valores mais baixos em relação à média nacional (-27% e -24%, respetivamente).

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



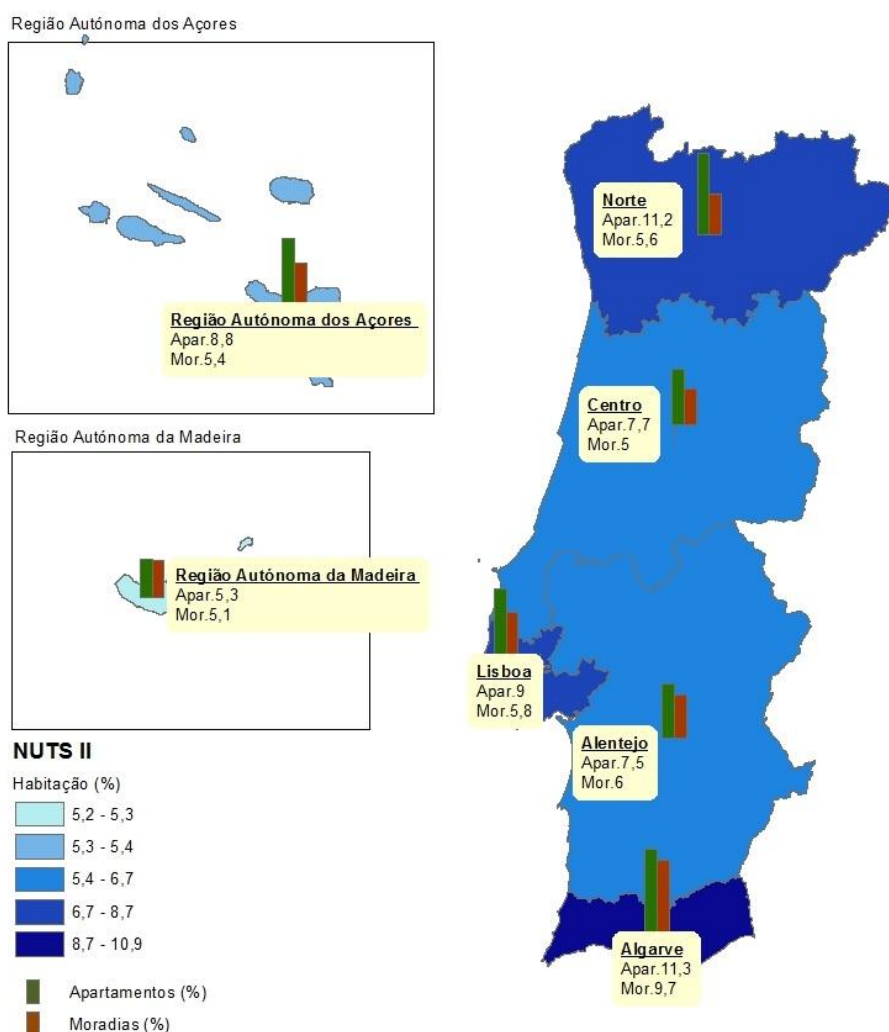
¹ Índice com base 100 igual ao valor médio nacional. Ver notas explicativas.

Análise anual

O valor médio de avaliação para o ano 2019 fixou-se em 1 286 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 7,9% relativamente ao ano anterior. 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 (10,9% e 8,7%, respetivamente).

Por natureza de alojamentos, no ano de 2019, o valor médio de avaliação bancária aumentou 9,5% nos apartamentos e 5,2% nas moradias, para valores médios de avaliação de 1 368 euros/m² e de 1 152 euros/m² (1 249 euros/m² e 1 095 euros/m², em 2018, pela mesma ordem).

Taxa de variação do valor médio de avaliação por NUTS II, 2019/2018



Valores médios de Avaliação Bancária (euros/m2), dezembro de 2019

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-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
jan-19	1 226	1 288	1 125	1 106	1 144	1 055	997	1 027	966	1 512	1 504	1 547	1 018	1 014	1 022	1 598	1 597	1 600	1 066	1 218	1 029	1 323	1 339	1 303
fev-19	1 239	1 310	1 125	1 117	1 163	1 058	1 006	1 041	972	1 521	1 517	1 540	1 041	1 034	1 046	1 642	1 647	1 627	1 071	1 226	1 038	1 346	1 368	1 315
mar-19	1 247	1 320	1 128	1 129	1 177	1 068	1 020	1 056	983	1 527	1 523	1 546	1 042	1 038	1 046	1 647	1 665	1 592	1 071	1 229	1 039	1 321	1 345	1 284
abr-19	1 256	1 333	1 131	1 137	1 192	1 067	1 029	1 067	991	1 530	1 526	1 551	1 052	1 055	1 050	1 658	1 691	1 567	1 084	1 326	1 034	1 361	1 395	1 310
mai-19	1 265	1 343	1 137	1 148	1 210	1 069	1 037	1 080	993	1 539	1 535	1 559	1 052	1 066	1 041	1 655	1 685	1 567	1 104	1 294	1 062	1 333	1 368	1 286
jun-19	1 272	1 353	1 142	1 153	1 215	1 074	1 038	1 085	991	1 547	1 543	1 568	1 055	1 069	1 045	1 672	1 700	1 584	1 095	1 303	1 055	1 373	1 419	1 318
jul-19	1 283	1 368	1 148	1 161	1 224	1 078	1 042	1 094	990	1 571	1 570	1 575	1 055	1 063	1 049	1 678	1 695	1 630	1 103	1 358	1 062	1 367	1 401	1 326
ago-19	1 288	1 371	1 161	1 175	1 233	1 101	1 041	1 088	997	1 583	1 579	1 600	1 055	1 064	1 049	1 690	1 702	1 660	1 090	1 419	1 046	1 427	1 463	1 382
set-19	1 299	1 385	1 164	1 184	1 248	1 104	1 046	1 095	999	1 604	1 603	1 610	1 054	1 068	1 045	1 696	1 704	1 674	1 092	1 417	1 048	1 433	1 449	1 411
out-19	1 304	1 389	1 167	1 190	1 251	1 113	1 049	1 098	1 000	1 614	1 610	1 632	1 052	1 071	1 039	1 719	1 732	1 680	1 107	1 373	1 072	1 434	1 461	1 398
nov-19	1 312	1 402	1 162	1 188	1 253	1 101	1 054	1 106	999	1 631	1 631	1 632	1 062	1 095	1 039	1 736	1 748	1 696	1 124	1 424	1 083	1 430	1 443	1 413
dez-19	1 321	1 408	1 172	1 196	1 259	1 110	1 063	1 112	1 009	1 639	1 638	1 644	1 075	1 113	1 050	1 742	1 755	1 696	1 150	1 475	1 105	1 413	1 445	1 372
Variação em cadeia, em % (*)																								
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
jan-19	0,5	0,3	0,5	0,7	0,6	1,0	-0,2	-0,4	-0,3	0,7	0,9	-0,5	1,5	0,0	2,6	0,9	0,3	2,2	0,8	-6,0	2,0	-1,3	-1,2	-1,6
fev-19	1,1	1,7	0,0	1,0	1,7	0,3	0,9	1,4	0,6	0,6	0,9	-0,5	2,3	2,0	2,3	2,8	3,1	1,7	0,5	0,7	0,9	1,7	2,2	0,9
mar-19	0,6	0,8	0,3	1,1	1,2	0,9	1,4	1,4	1,1	0,4	0,4	0,4	0,1	0,4	0,0	0,3	1,1	-2,2	0,0	0,2	0,1	-1,9	-1,7	-2,4
abr-19	0,7	1,0	0,3	0,7	1,3	-0,1	0,9	1,0	0,8	0,2	0,2	0,3	1,0	1,6	0,4	0,7	1,6	-1,6	1,2	7,9	-0,5	3,0	3,7	2,0
mai-19	0,7	0,8	0,5	1,0	1,5	0,2	0,8	1,2	0,2	0,6	0,6	0,5	0,0	1,0	-0,9	-0,2	-0,4	0,0	1,8	-2,4	2,7	-2,1	-1,9	-1,8
jun-19	0,6	0,7	0,4	0,4	0,4	0,5	0,1	0,5	-0,2	0,5	0,5	0,6	0,3	0,3	0,4	1,0	0,9	1,1	-0,8	0,7	-0,7	3,0	3,7	2,5
jul-19	0,9	1,1	0,5	0,7	0,7	0,4	0,4	0,8	-0,1	1,6	1,7	0,4	0,0	-0,6	0,4	0,4	-0,3	2,9	0,7	4,2	0,7	-0,4	-1,3	0,6
ago-19	0,4	0,2	1,1	1,2	0,7	2,1	-0,1	-0,5	0,7	0,8	0,6	1,6	0,0	0,1	0,0	0,7	0,4	1,8	-1,2	4,5	-1,5	4,4	4,4	4,2
set-19	0,9	1,0	0,3	0,8	1,2	0,3	0,5	0,6	0,2	1,3	1,5	0,6	-0,1	0,4	-0,4	0,4	0,1	0,8	0,2	-0,1	0,2	0,4	-1,0	2,1
out-19	0,4	0,3	0,3	0,5	0,2	0,8	0,3	0,3	0,1	0,6	0,4	1,4	-0,2	0,3	-0,6	1,4	1,6	0,4	1,4	-3,1	2,3	0,1	0,8	-0,9
nov-19	0,6	0,9	-0,4	-0,2	0,2	-1,1	0,5	0,7	-0,1	1,1	1,3	0,0	1,0	2,2	0,0	1,0	0,9	1,0	1,5	3,7	1,0	-0,3	-1,2	1,1
dez-19	0,7	0,4	0,9	0,7	0,5	0,8	0,9	0,5	1,0	0,5	0,4	0,7	1,2	1,6	1,1	0,3	0,4	0,0	2,3	3,6	2,0	-1,2	0,1	-2,9
Variação homóloga, em % (*)																								
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
jan-19	6,3	6,9	5,6	6,9	8,8	4,1	4,0	3,9	4,2	7,7	7,2	10,0	4,2	3,4	4,9	10,5	10,3	11,0	5,2	-1,0	6,5	3,4	4,0	2,8
fev-19	6,8	8,0	5,2	7,0	9,1	4,3	5,3	6,2	4,7	7,0	7,1	6,6	6,1	6,6	5,8	12,9	13,4	11,8	4,3	-1,0	5,7	5,9	6,4	5,0
mar-19	6,9	8,4	4,7	7,1	9,3	4,6	5,9	6,8	5,4	7,5	7,9	5,7	7,1	7,9	6,5	12,6	13,7	9,3	1,7	-1,0	2,5	4,2	2,7	5,2
abr-19	7,3	8,9	5,3	8,2	10,7	5,1	7,3	8,1	6,8	7,5	7,7	6,8	8,1	9,3	7,3	13,0	14,4	9,9	0,9	7,0	-0,8	5,3	3,7	6,1
mai-19	7,6	9,0	5,9	8,7	11,8	5,0	8,0	8,8	7,6	7,8	7,7	7,9	7,2	8,8	6,0	11,3	12,3	9,0	4,5	5,6	3,5	3,1	1,2	4,6
jun-19	7,8	9,3	6,0	9,1	11,9	5,8	7,6	8,9	6,7	6,9	7,2	5,8	7,5	7,7	7,6	11,2	11,5	11,0	5,8	9,1	5,2	4,3	3,6	5,0
jul-19	8,1	10,1	5,3	8,4	11,6	4,4	7,1	9,2	5,2	7,9	8,9	3,6	7,3	6,4	8,0	10,1	9,4	13,6	8,7	16,2	7,9	4,0	2,4	6,4
ago-19	7,7	9,5	5,4	9,0	11,4	6,1	5,3	7,2	3,6	7,8	8,6	4,6	5,8	5,1	6,3	9,2	7,9	14,2	6,1	23,0	4,7	6,0	6,4	5,8
set-19	7,8	9,6	4,8	8,6	11,6	4,9	4,9	6,3	3,4	8,7	9,7	5,1	4,2	3,8	4,5	8,2	7,6	10,7	5,1	19,0	4,2	6,9	8,4	4,8
out-19	7,6	8,8	5,1	9,0	10,9	6,7	4,3	5,1	3,0	8,8	9,6	6,0	3,5	3,4	3,7	8,4	7,8	9,9	6,8	13,6	7,0	7,1	10,8	2,2
nov-19	8,0	9,8	4,2	8,4	10,8	5,0	5,3	6,3	3,5	9,5	10,7	4,6	6,1	7,9	4,7	10,3	10,0	10,6	7,7	12,8	8,6	8,2	9,2	6,8
dez-19	8,3	9,7	4,7	8,9	10,7	6,2	6,4	7,9	4,1	9,1	9,9	5,8	7,2	9,8	5,4	10,0	10,2	8,4	8,7	13,8	9,5	5,4	6,6	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. São consideradas sete instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, que cobrem 89% do montante total de novos créditos à habitação concedidos em 2018 no 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.

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.

Data do próximo destaque: 27 de fevereiro de 2020.