23 de janeiro de 2015

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Dezembro de 2014

Valor médio de avaliação bancária com ligeira redução

O valor médio de avaliação bancária[1] do total do *País* foi 1005 euros/m^2 em dezembro, correspondendo a uma diminuição de 0,1% e de 0,9% face ao mês anterior e ao período homólogo, respetivamente (variações de -0,8% e de -1,2% em novembro, pela mesma ordem).

O valor médio de avaliação para o conjunto do ano 2014 fixou-se em 1009 euros/m^2, o que se traduziu num aumento de 0,3% relativamente ao ano anterior.

Alteração da nomenclatura territorial

Com o presente destaque inicia-se a publicação de valores médios de avaliação bancária, com dados retrospetivos a janeiro 2011, de acordo com a Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) definida pelo Regulamento (UE) N.º 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014, que altera os anexos do Regulamento (CE) N.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho. Apesar do artigo 2º do regulamento estabelecer o dia 1 de janeiro de 2016 para o início da transmissão de dados ao Eurostat nas novas NUTS, o Eurostat estabeleceu um acordo com o INE para que esta transmissão se inicie a 1 de janeiro de 2015.

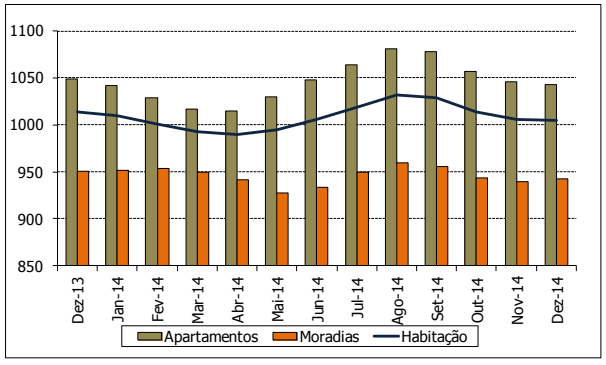
É também integrada a 39ª Deliberação da Seção Permanente de Coordenação estatística do Conselho Superior de Estatística (CSE) relativa à "Tipologia de áreas Urbanas", passando a ser divulgada informação do valor médio de avaliação bancária para os municípios/área urbana com população superior a 100.000 habitantes, com base nos dados dos Censos 2011.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação diminuiu 1 euro/m^2 quando comparado com o mês anterior, situando-se em 1005 euros/m^2 em dezembro.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 0,9% (variação de -1,2% em novembro). A maioria das regiões registou, em dezembro, taxas de variação negativas. A região do Algarve, com um valor médio de avaliação de 1223 euros/m^2, registou a redução homóloga mais intensa (-5,4%).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
(Valores em euros/m^2)



[1] Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

80 anos 1935 2015

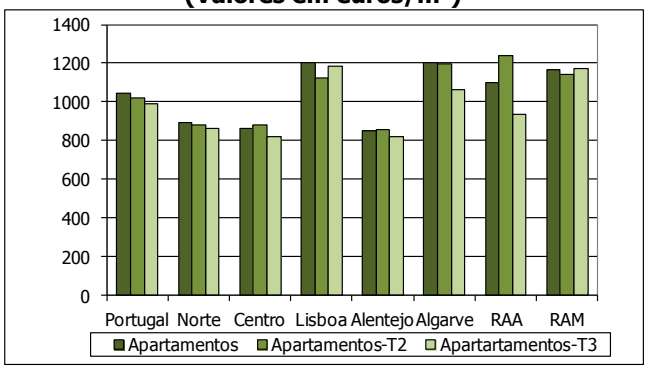
Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 0,3% em dezembro, quando comparado com o mês anterior, para um valor de 1043 euros/m^2 em dezembro. As regiões do *Alentejo* e do *Algarve*, com valores médios de 849 euros/m^2 e 1204 euros/ m^2 e decréscimos mensais de 3,2% e 1,6%, respetivamente, foram as que mais influenciaram a variação agregada.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do *País* diminuiu 0,6%, refletindo as variações negativas observadas na maioria das regiões *NUTS II*.

O valor médio de avaliação para os apartamentos *T2* e *T3* para o total do *País*, situou-se em 1023 euros/m^2 e 993 euros/m^2, respetivamente.

Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m^2)



Moradias

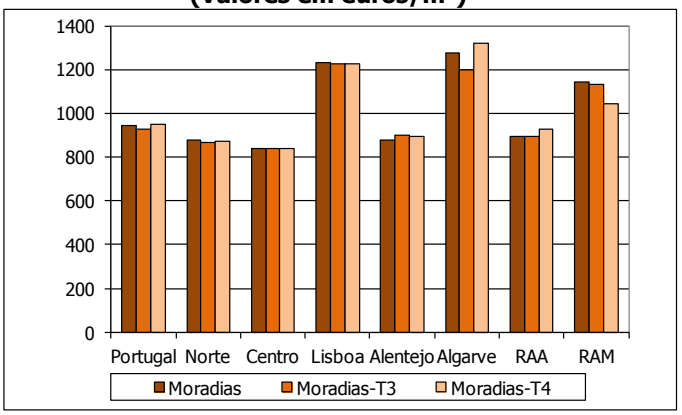
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, aumentou 3 euros/m^2 face ao mês anterior, fixando-se em 943 euros/m^2 em dezembro.

A região *Centro* e a *Região Autónoma da Madeira* foram as que mais influenciaram o acréscimo do valor agregado, com variações mensais de 0,6% e de 5,0% respetivamente.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 0,8%, tendo-se observado reduções em todas as regiões, com exceção das regiões *Centro* e *Região Autónoma da Madeira*.

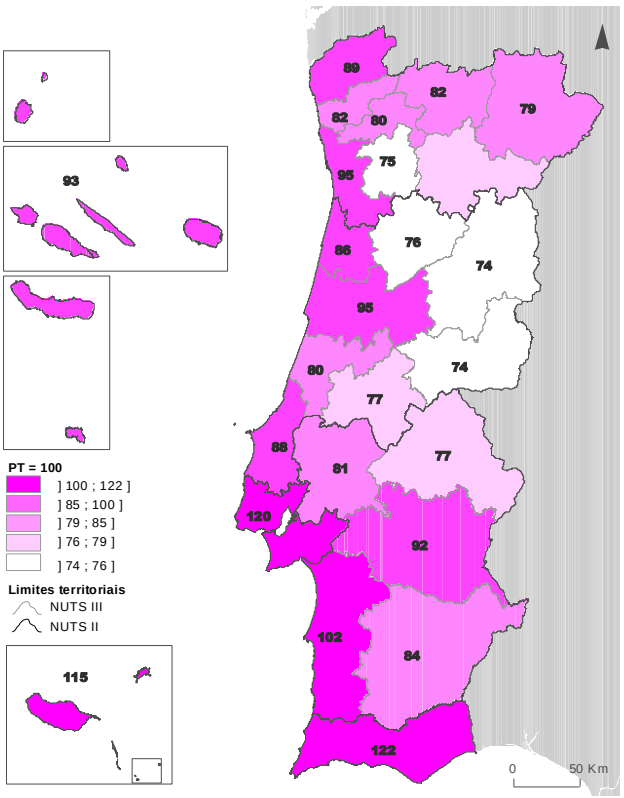
As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 927 euros/m^2 e 951 euros/m^2, respetivamente.

Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m^2)



Análise por Regiões NUTS III

Tendo como referência a média do *País*, a análise por NUTS II dos índices de valor médio de avaliação bancária de habitação mostrou decréscimos relativamente ao mês anterior em 11 das 25 regiões analisadas, tendo as regiões de *Terras de Trás-os-Montes* e de *Coimbra* registado a diminuição mais acentuada (-3,2%).



www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

Análise anual

O valor médio de avaliação para o conjunto do ano 2014 fixou-se em 1009 euros/m^2, o que se traduziu num acréscimo de 0,3% relativamente ao ano anterior. As regiões do *Norte*, do *Centro* e a *Área Metropolitana de Lisboa* registaram variações positivas entre 2013 e 2014, com esta última a apresentar a variação mais intensa (0,9%). As restantes regiões apresentaram redução anual do valor médio de avaliação, destacando-se a *Região Autónoma da Madeira* com um decréscimo de 8,4%.

Valores Médios de Avaliação Bancária
Habitação – 2014
(Valores em Euros/m^2)

	Habitação		
	2013	2014	Var. 14/13
País	***1 006***	***1 009***	***0,3%***
Norte	*880*	*884*	*0,4%*
Centro	*839*	*843*	*0,5%*
Área Metropolitana de Lisboa	*1 197*	*1 208*	*0,9%*
Alentejo	*891*	*881*	*-1,2%*
Algarve	*1 250*	*1 221*	*-2,3%*
Região Autónoma dos Açores	*963*	*941*	*-2,3%*
Região Autónoma da Madeira	*1 255*	*1 158*	*-7,8%*

Por natureza de alojamentos, no ano de 2014 o valor médio de avaliação bancária aumentou 0,5% nos apartamentos e 0,3% nas moradias, para valores médios de avaliação de 1047 euros/m^2 e de 946 euros/m^2.

Valores Médios de Avaliação Bancária
Apartamentos – 2014
(Valores em Euros/m^2)

	Apartamentos		
	2013	2014	Var. 14/13
País	***1 041***	***1 047***	***0,5%***
Norte	*877*	*885*	*0,9%*
Centro	*865*	*862*	*-0,3%*
Área Metropolitana de Lisboa	*1 191*	*1 201*	*0,9%*
Alentejo	*893*	*882*	*-1,2%*
Algarve	*1 239*	*1 208*	*-2,5%*
Região Autónoma dos Açores	*1 112*	*1 069*	*-3,9%*
Região Autónoma da Madeira	*1 297*	*1 189*	*-8,4%*

Valores Médios de Avaliação Bancária
Moradias – 2014
(Valores em Euros/m^2)

	Moradias		
	2013	2014	Var. 14/13
País	***943***	***946***	***0,3%***
Norte	*884*	*882*	*-0,3%*
Centro	*811*	*825*	*1,6%*
Área Metropolitana de Lisboa	*1 232*	*1 238*	*0,5%*
Alentejo	*890*	*879*	*-1,2%*
Algarve	*1 281*	*1 253*	*-2,2%*
Região Autónoma dos Açores	*942*	*916*	*-2,8%*
Região Autónoma da Madeira	*1 208*	*1 123*	*-7,0%*

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Dezembro de 2014
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
Dez-13	1.014	1.049	951	881	874	892	844	856	831	1.219	1.214	1.244	877	873	880	1.293	1.294	1.291	969	1.128	953	1.208	1.285	1.101
Jan-14	1.010	1.042	952	886	874	903	841	850	831	1.214	1.210	1.236	890	882	896	1.226	1.231	1.213	944	1.198	911	1.222	1.296	1.100
Fev-14	1.001	1.029	954	879	870	893	837	853	821	1.187	1.179	1.228	890	881	897	1.213	1.195	1.250	956	1.165	917	1.212	1.267	1.131
Mar-14	993	1.017	950	868	860	878	831	846	814	1.180	1.163	1.268	895	888	901	1.186	1.167	1.223	955	1.093	929	1.199	1.296	1.092
Abr-14	990	1.015	942	866	863	870	824	835	812	1.166	1.152	1.245	882	887	878	1.206	1.183	1.261	938	1.017	922	1.146	1.210	1.085
Mai-14	995	1.030	928	869	871	866	830	853	806	1.181	1.173	1.228	880	906	858	1.197	1.200	1.188	921	1.014	905	1.126	1.141	1.109
Jun-14	1.006	1.048	934	881	881	881	835	868	805	1.198	1.195	1.211	866	901	842	1.201	1.189	1.238	918	1.049	901	1.145	1.133	1.157
Jul-14	1.019	1.064	950	890	891	889	848	883	818	1.221	1.219	1.230	880	897	869	1.232	1.215	1.276	932	1.084	911	1.135	1.139	1.132
Ago-14	1.032	1.081	960	901	906	896	851	884	826	1.239	1.237	1.249	884	882	886	1.246	1.227	1.296	941	1.061	924	1.136	1.165	1.112
Set-14	1.029	1.078	956	898	906	889	851	870	835	1.241	1.240	1.246	901	897	904	1.268	1.266	1.273	956	1.025	942	1.138	1.192	1.079
Out-14	1.014	1.057	944	890	896	883	847	862	833	1.221	1.220	1.227	888	890	887	1.242	1.237	1.258	958	1.048	937	1.150	1.184	1.104
Nov-14	1.006	1.046	940	886	893	878	847	862	834	1.209	1.205	1.229	874	877	873	1.241	1.223	1.293	936	1.054	906	1.148	1.187	1.091
Dez-14	1.005	1.043	943	886	891	879	851	864	839	1.208	1.203	1.232	865	849	876	1.223	1.204	1.278	933	1.099	895	1.159	1.169	1.146
Variação em cadeia (%)																								
Dez-13	-0,4	-0,8	0,1	0,5	0,2	0,7	-0,2	-1,4	0,8	-1,0	-0,8	-1,8	-2,3	-1,5	-2,8	0,4	-0,2	3,0	-1,0	4,2	-1,7	-2,7	-3,3	-4,1
Jan-14	-0,4	-0,7	0,1	0,6	0,0	1,2	-0,4	-0,7	0,0	-0,4	-0,3	-0,6	1,5	1,0	1,8	-5,2	-4,9	-6,0	-2,6	6,2	-4,4	1,2	0,9	-0,1
Fev-14	-0,9	-1,2	0,2	-0,8	-0,5	-1,1	-0,5	0,4	-1,2	-2,2	-2,6	-0,6	0,0	-0,1	0,1	-1,1	-2,9	3,1	1,3	-2,8	0,7	-0,8	-2,2	2,8
Mar-14	-0,8	-1,2	-0,4	-1,3	-1,1	-1,7	-0,7	-0,8	-0,9	-0,6	-1,4	3,3	0,6	0,8	0,4	-2,2	-2,3	-2,2	-0,1	-6,2	1,3	-1,1	2,3	-3,4
Abr-14	-0,3	-0,2	-0,8	-0,2	0,3	-0,9	-0,8	-1,3	-0,2	-1,2	-0,9	-1,8	-1,5	-0,1	-2,6	1,7	1,4	3,1	-1,8	-7,0	-0,8	-4,4	-6,6	-0,6
Mai-14	0,5	1,5	-1,5	0,3	0,9	-0,5	0,7	2,2	-0,7	1,3	1,8	-1,4	-0,2	2,1	-2,3	-0,7	1,4	-5,8	-1,8	-0,3	-1,8	-1,7	-5,7	2,2
Jun-14	1,1	1,7	0,6	1,4	1,1	1,7	0,6	1,8	-0,1	1,4	1,9	-1,4	-1,6	-0,6	-1,9	0,3	-0,9	4,2	-0,3	3,5	-0,4	1,7	-0,7	4,3
Jul-14	1,3	1,5	1,7	1,0	1,1	0,9	1,6	1,7	1,6	1,9	2,0	1,6	1,6	-0,4	3,2	2,6	2,2	3,1	1,5	3,3	1,1	-0,9	0,5	-2,2
Ago-14	1,3	1,6	1,1	1,2	1,7	0,8	0,4	0,1	1,0	1,5	1,5	1,5	0,5	-1,7	2,0	1,1	1,0	1,6	1,0	-2,1	1,4	0,1	2,3	-1,8
Set-14	-0,3	-0,3	-0,4	-0,3	0,0	-0,8	0,0	-1,6	1,1	0,2	0,2	-0,2	1,9	1,7	2,0	1,8	3,2	-1,8	1,6	-3,4	1,9	0,2	2,3	-3,0
Out-14	-1,5	-1,9	-1,3	-0,9	-1,1	-0,7	-0,5	-0,9	-0,2	-1,6	-1,6	-1,5	-1,4	-0,8	-1,9	-2,1	-2,3	-1,2	0,2	2,2	-0,5	1,1	-0,7	2,3
Nov-14	-0,8	-1,0	-0,4	-0,4	-0,3	-0,6	0,0	0,0	0,1	-1,0	-1,2	0,2	-1,6	-1,5	-1,6	-0,1	-1,1	2,8	-2,3	0,6	-3,3	-0,2	0,3	-1,2
Dez-14	-0,1	-0,3	0,3	0,0	-0,2	0,1	0,5	0,2	0,6	-0,1	-0,2	0,2	-1,0	-3,2	0,3	-1,5	-1,6	-1,2	-0,3	4,3	-1,2	1,0	-1,5	5,0
Variação homóloga (%)																								
Dez-13	-0,5	0,3	-2,4	-1,7	-1,0	-2,4	-1,6	-0,8	-2,7	1,0	1,7	-2,4	-3,8	-4,9	-3,2	0,2	3,2	-6,7	2,5	1,8	3,5	-7,2	0,5	-17,5
Jan-14	0,2	0,5	-0,8	0,1	0,0	0,3	-0,8	-1,3	-0,7	1,8	2,0	0,3	-3,8	-4,9	-2,9	-3,3	-0,2	-10,1	-2,1	4,1	-2,7	-10,5	-1,7	-23,1
Fev-14	0,3	-0,1	1,2	0,1	-0,9	1,9	0,6	0,1	0,9	0,3	0,3	-0,6	-4,0	-3,5	-4,2	0,0	2,6	-5,5	-0,6	5,3	-2,4	-11,9	-8,8	-16,8
Mar-14	1,2	0,5	2,6	-0,7	-1,3	0,0	2,1	0,6	3,4	2,8	1,8	7,0	0,2	0,0	0,4	-0,5	0,4	-4,4	0,7	-0,5	0,8	-11,5	-7,0	-16,8
Abr-14	0,6	0,1	1,4	-1,6	-1,3	-1,9	-0,5	-1,3	0,6	1,7	0,8	6,8	0,7	3,1	-0,9	1,9	1,2	3,2	0,3	-7,1	1,0	-8,0	-7,4	-8,4
Mai-14	-0,1	-0,1	-0,3	-1,1	0,2	-3,0	-0,4	-1,0	0,6	1,1	0,5	4,7	2,6	6,0	-0,2	-2,5	-2,0	-4,3	-3,0	-5,0	-2,9	-6,9	-6,9	-6,9
Jun-14	-0,8	-0,3	-1,5	-0,6	-0,1	-1,0	-2,0	-2,6	-0,6	0,1	0,3	-1,7	-2,1	1,5	-4,8	-4,4	-3,8	-5,4	-4,3	-5,8	-4,0	-4,9	-6,4	-3,3
Jul-14	0,5	0,9	0,6	1,3	1,3	1,3	0,5	-0,9	2,5	0,2	0,7	-1,9	-0,5	-1,1	-0,1	-1,9	-0,6	-6,0	-2,8	0,7	-3,1	-10,1	-8,7	-11,5
Ago-14	1,9	3,1	0,6	2,4	2,5	2,5	0,2	0,0	1,7	1,8	2,7	-1,8	-2,3	-6,0	0,2	0,1	1,1	-2,0	-4,3	-6,8	-3,6	-8,8	-7,7	-9,7
Set-14	1,5	2,3	0,8	2,0	2,6	1,6	0,8	-0,2	2,3	1,4	1,9	-1,1	-1,4	-3,8	0,0	2,3	2,1	2,4	-2,2	-8,3	-1,7	-8,6	-9,1	-9,6
Out-14	-0,5	-0,3	-0,6	1,8	2,4	1,0	-0,2	-2,4	2,2	-0,7	-0,1	-3,6	-2,0	-2,4	-1,8	-4,3	-5,3	-1,2	-5,5	-5,2	-6,6	-5,6	-7,1	-5,6
Nov-14	-1,2	-1,0	-1,1	1,0	2,4	-0,9	0,1	-0,7	1,2	-1,8	-1,6	-3,0	-2,7	-1,0	-3,5	-3,6	-5,7	3,1	-4,4	-2,7	-6,5	-7,6	-10,7	-5,0
Dez-14	-0,9	-0,6	-0,8	0,6	1,9	-1,5	0,8	0,9	1,0	-0,9	-0,9	-1,0	-1,4	-2,7	-0,5	-5,4	-7,0	-1,0	-3,7	-2,6	-6,1	-4,1	-9,0	4,1

NOTAS

Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100

Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100

NOTAS EXPLICATIVAS

O INE inicia a publicação de valores médios de avaliação bancária, com dados retrospetivos a janeiro 2011, de acordo com a Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) definida pelo Regulamento (UE) N.º 868/2014 da Comissão, de 8 de agosto de 2014, que altera os anexos do Regulamento (CE) N.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho. Em simultâneo é 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 nove instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, correspondendo a 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 em www.ine.pt documento metodológico nº 156.

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

O valor relativo a cada período de referência corresponde à média geométrica obtida pelo conjunto de observações dos meses m, m-1 e m-2.

Taxa de variação em cadeia

A variação em cadeia compara o nível da variável em estudo entre o período de referência corrente e o anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). 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 de referência corrente e o mesmo período do ano anterior (ver nota 1 na 1ª página deste Destaque). 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 outliers.

Siglas

NUTS – Nomenclatura das unidades territoriais
x – Dado não disponível