

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Março de 2015

O valor médio de avaliação estabilizou

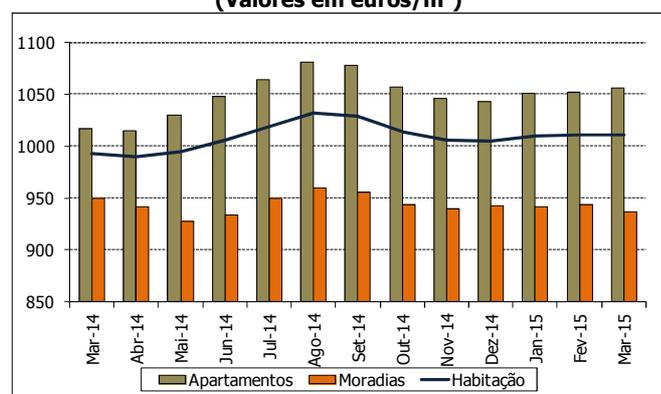
O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País manteve-se, em março, nos 1011 euro/m² registados em fevereiro (aumento de 0,1% no mês anterior). Em termos homólogos este valor apresentou um aumento de 1,8% (variação de 1,0% em fevereiro).

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1011 euros/m² em março, valor igual ao observado no mês anterior. Esta estabilização de valor médio resulta de um decréscimo em cadeia de 0,7% nas moradias, compensado pelo aumento de 0,4% observado no valor médio de avaliação dos apartamentos. A maioria das regiões NUTS II registou, em março, taxas de variação em cadeia menores que as observadas no mês anterior.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País apresentou uma variação de 1,8% (variação de 1,0% em fevereiro). O contributo mais expressivo para o aumento homólogo do total do País foi dado pela Área Metropolitana de Lisboa, onde o valor médio de avaliação aumentou 4,3% em termos homólogos, para 1231 euros/m² em março.

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1056 euros/m² em março, aumentando 0,4% quando comparado com o mês anterior. A Área Metropolitana de Lisboa e a região do Centro ao passarem de valores médios de avaliação de 1225 euros/m² e 862 euros/m² em fevereiro, para 1230 euros/m² e 877 euros/m² em março (variações de 0,4% e 1,7%), respetivamente, foram determinantes na variação do valor médio do total do País.

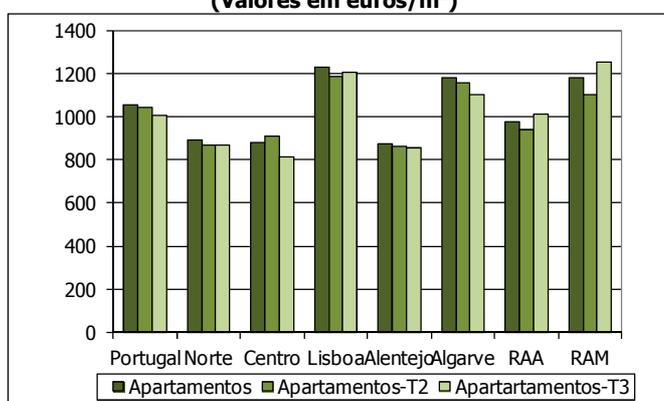
Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 3,8%, refletindo as variações positivas de grande parte das regiões NUTS II. A Área Metropolitana de Lisboa, com

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.

uma taxa de variação de 5,8%, deu o contributo mais relevante para a variação observada nesta natureza de alojamento.

O valor médio de avaliação para o total do País, nas tipologias de apartamentos T2 e T3 situou-se, respetivamente, em 1040 euros/m² e em 1005 euros/m². Comparando com o mês anterior, verificou-se um aumento de 7 euros/m² na tipologia T2 e de 4 euros/m² na T3.

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



Moradias

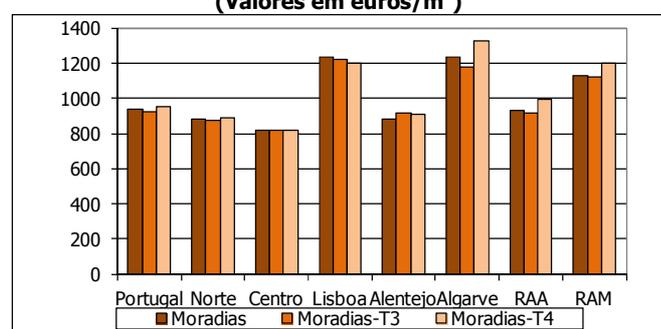
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, situou-se em 937 euros/m², o que se traduziu numa redução de 7 euros/m² comparativamente com o valor observado em fevereiro (variação de -0,7%). Em fevereiro tinha-se registado um aumento de 2 euros/m² face ao mês anterior. A região do Algarve (1236 euros/m²) manteve o valor idêntico ao mês anterior. O valor médio de avaliação das restantes regiões diminuiu entre 0,6% nas regiões Norte e Alentejo, e 3,7% na Região Autónoma da Madeira, correspondendo a valores médios de avaliação de 879 euros/m², 880 euros/m² e 1127 euros/m², pela mesma ordem.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 1,4%, o que compara com a variação de -1,0% observada em fevereiro. As diminuições verificadas na Área Metropolitana de Lisboa

(-2,8%) e no Alentejo (-2,3%) foram determinantes na variação global do valor médio de avaliação desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram, para o total do País, valores médios de avaliação, de 921 euros/m² e 950 euros/m² para o total do País (928 euros/m² e 952 euros/m² em fevereiro), respetivamente.

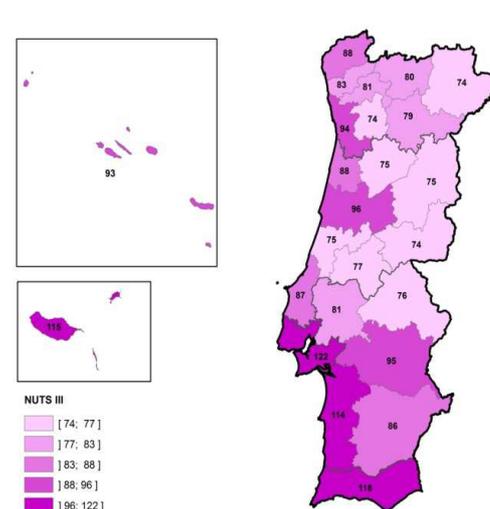
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com fevereiro, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, permite observar acréscimos em 12 das 25 regiões analisadas, tendo a região das Beiras e Serra da Estrela registado o aumento mais acentuado (3,7%) e a região de Leiria a diminuição mais intensa (-4,6%).

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		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias
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
Jan-15	1 010	1 051	942	890	899	879	845	857	833	1 221	1 215	1 251	868	852	879	1 214	1 203	1 248	931	1 063	903	1 167	1 174	1 158
Fev-15	1 011	1 052	944	890	895	884	846	862	831	1 228	1 225	1 242	880	871	885	1 193	1 178	1 236	953	1 028	938	1 159	1 150	1 170
Mar-15	1 011	1 056	937	887	892	879	848	877	820	1 231	1 230	1 233	878	875	880	1 196	1 181	1 236	938	974	931	1 161	1 182	1 127
Variação em cadeia (%)																								
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
Jan-15	0,5	0,8	-0,1	0,5	0,9	0,0	-0,7	-0,8	-0,7	1,1	1,0	1,5	0,3	0,4	0,3	-0,7	-0,1	-2,3	-0,2	-3,3	0,9	0,7	0,4	1,0
Fev-15	0,1	0,1	0,2	0,0	-0,4	0,6	0,1	0,6	-0,2	0,6	0,8	-0,7	1,4	2,2	0,7	-1,7	-2,1	-1,0	2,4	-3,3	3,9	-0,7	-2,0	1,0
Mar-15	0,0	0,4	-0,7	-0,3	-0,3	-0,6	0,2	1,7	-1,3	0,2	0,4	-0,7	-0,2	0,5	-0,6	0,3	0,3	0,0	-1,6	-5,3	-0,7	0,2	2,8	-3,7
Variação homóloga (%)																								
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
Jan-15	0,0	0,9	-1,1	0,5	2,9	-2,7	0,5	0,8	0,2	0,6	0,4	1,2	-2,5	-3,4	-1,9	-1,0	-2,3	2,9	-1,4	-11,3	-0,9	-4,5	-9,4	5,3
Fev-15	1,0	2,2	-1,0	1,3	2,9	-1,0	1,1	1,1	1,2	3,5	3,9	1,1	-1,1	-1,1	-1,3	-1,6	-1,4	-1,1	-0,3	-11,8	2,3	-4,4	-9,2	3,4
Mar-15	1,8	3,8	-1,4	2,2	3,7	0,1	2,0	3,7	0,7	4,3	5,8	-2,8	-1,9	-1,5	-2,3	0,8	1,2	1,1	-1,8	-10,9	0,2	-3,2	-8,8	3,2
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 iniciou em fevereiro de 2015 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 868/2014 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 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 caracterizadora 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 <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica?clear=True> 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