

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação  
Junho de 2015

**Valor médio de avaliação bancária atenua tendência crescente**

O valor médio de avaliação bancária<sup>1</sup> do total do País fixou-se em 1030 euro/m<sup>2</sup> em junho, correspondendo a uma variação de 0,4% quando comparado com o mês anterior e de 2,4% em termos homólogos (variação de 1,0% e de 3,1% no mês anterior, pela mesma ordem).

**Habitação**

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1030 euros/m<sup>2</sup> em junho, o que se traduziu num aumento de 4 euros/m<sup>2</sup> (0,4%) quando comparado com o mês anterior. A região Norte e a Área Metropolitana de Lisboa, com valores médios de avaliação de 903 euros/m<sup>2</sup> e 1259 euros/m<sup>2</sup>, que se traduziram em aumentos de 0,8% e 0,5%, respetivamente, foram determinantes para o resultado agregado.

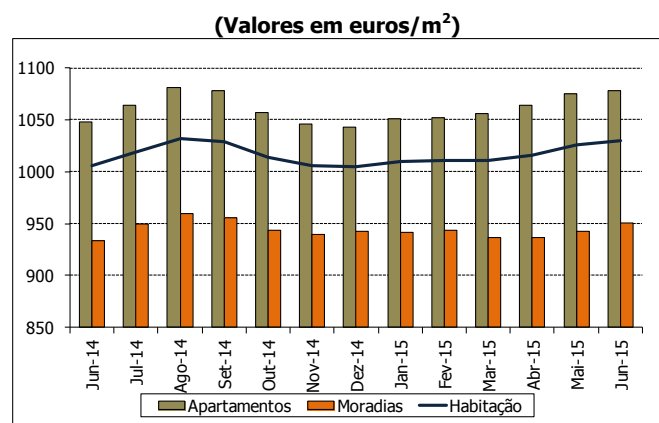
O abrandamento do crescimento do valor médio de avaliação bancária ficou a dever-se, em particular, aos apartamentos e a mudanças nas tipologias das habitações avaliadas.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou um aumento 2,4% em junho (de menor intensidade que o observado no mês anterior, cuja variação foi 3,1%).

Em seis das sete regiões NUTS II a variação homóloga, apesar de positiva, foi inferior à observada no mês anterior. A Área Metropolitana de Lisboa destacou-se como a região com a variação mais intensa, 5,1%.

<sup>1</sup> 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.

**Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação**



**Apartamentos**

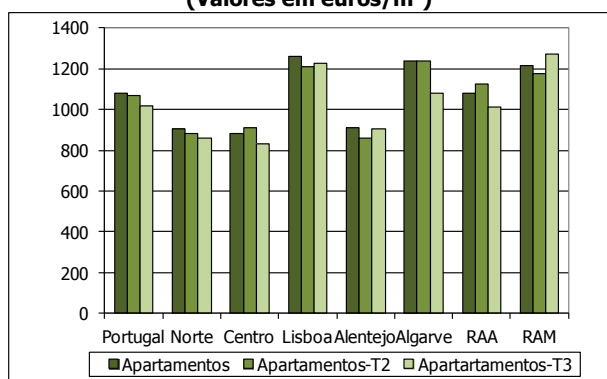
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 0,3% face ao mês anterior, fixando-se em 1078 euros/m<sup>2</sup> em junho. Por regiões NUTS II, a Região Autónoma dos Açores registou o maior aumento em cadeia do valor médio (36 euros/m<sup>2</sup>), fixando-se o seu valor de avaliação em 1080 euros/m<sup>2</sup>.

Comparativamente com junho de 2014, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do País aumentou 2,9% (variação de 4,4% em maio). Este aumento resultou da variação positiva registada em todas as regiões NUTS II.

Os valores médios de avaliação para o total do País relativos aos apartamentos das tipologias T2 e T3,

registaram acréscimos, face ao mês anterior, de 1 euro/m<sup>2</sup> (0,1%) e de 2 euros/m<sup>2</sup> (0,2%), para valores de 1067 euros/m<sup>2</sup> e 1017 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente.

**Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



## Moradias

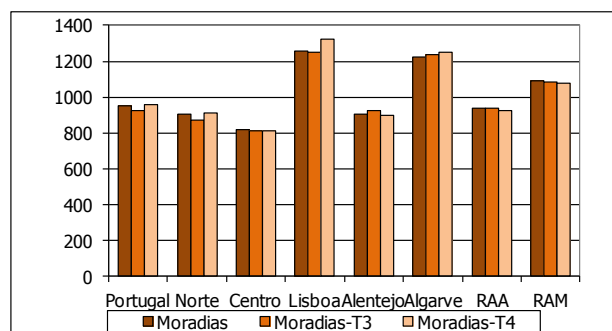
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, fixou-se em 951 euros/m<sup>2</sup>, em junho, traduzindo-se num aumento mensal de 0,8% (aumento de 0,6% em maio). Todas as regiões apresentaram valores médios de avaliação superiores aos observados em maio, com exceção do Algarve e da Região Autónoma da Madeira, que registaram diminuições de 22 euros/m<sup>2</sup> e 10 euros/m<sup>2</sup>, para valores de 1223 euros/m<sup>2</sup> e 1088 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária das moradias aumentou 1,8%, depois de em maio ter registado um crescimento de 1,6%.

Os acréscimos verificados nos valores médios de avaliação das regiões Norte (2,4%), Área Metropolitana de Lisboa (3,9%) e Alentejo (7,1%) foram determinantes na variação global do valor médio de avaliação no total do País.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 926 euros/m<sup>2</sup> e 958 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente (918 euros/m<sup>2</sup> e 953 euros/m<sup>2</sup> em maio, pela mesma ordem).

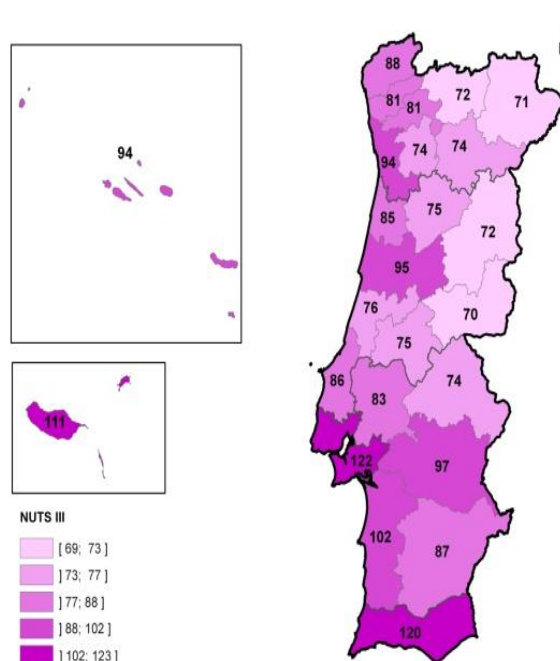
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



## Análise por Regiões NUTS III

Tendo como referência a média do País, a análise por NUTS III dos índices de valor médio de avaliação bancária de habitação apresentou acréscimos em 8 das 25 regiões analisadas. A Região Autónoma dos Açores registou o aumento mais acentuado (2,3%) e a região do Alto Tâmega a diminuição mais intensa (-4,9%). Os índices relativos destas regiões foram 94% e 72%, pela mesma ordem.

**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
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
Abr-15	1 016	1 064	937	887	892	880	853	888	819	1 237	1 237	1 233	887	894	884	1 211	1 202	1 230	925	1 010	910	1 153	1 202	1 092
Mai-15	1 026	1 075	943	896	899	892	855	893	816	1 253	1 256	1 238	893	892	894	1 244	1 244	1 245	939	1 044	920	1 169	1 239	1 098
Jun-15	1 030	1 078	951	903	904	902	850	883	818	1 259	1 259	1 258	905	909	902	1 236	1 241	1 223	964	1 080	937	1 145	1 214	1 088
Variação em cadeia (%)																								
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
Abr-15	0,5	0,8	0,0	0,0	0,0	0,1	0,6	1,3	-0,1	0,5	0,6	0,0	1,0	2,2	0,5	1,3	1,8	-0,5	-1,4	3,7	-2,3	-0,7	1,7	-3,1
Mai-15	1,0	1,0	0,6	1,0	0,8	1,4	0,2	0,6	-0,4	1,3	1,5	0,4	0,7	-0,2	1,1	2,7	3,5	1,2	1,5	3,4	1,1	1,4	3,1	0,5
Jun-15	0,4	0,3	0,8	0,8	0,6	1,1	-0,6	-1,1	0,2	0,5	0,2	1,6	1,3	1,9	0,9	-0,6	-0,2	-1,8	2,7	3,4	1,8	-2,1	-2,0	-0,9
Variação homóloga (%)																								
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
Abr-15	2,6	4,8	-0,5	2,4	3,4	1,1	3,5	6,3	0,9	6,1	7,4	-1,0	0,6	0,8	0,7	0,4	1,6	-2,5	-1,4	-0,7	-1,3	0,6	-0,7	0,6
Mai-15	3,1	4,4	1,6	3,1	3,2	3,0	3,0	4,7	1,2	6,1	7,1	0,8	1,5	-1,5	4,2	3,9	3,7	4,8	2,0	3,0	1,7	3,8	8,6	-1,0
Jun-15	2,4	2,9	1,8	2,5	2,6	2,4	1,8	1,7	1,6	5,1	5,4	3,9	4,5	0,9	7,1	2,9	4,4	-1,2	5,0	3,0	4,0	0,0	7,1	-6,0
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 janeiro 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