

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Dezembro de 2015

Valor médio de avaliação bancária acentuou tendência crescente

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País fixou-se em 1050 euro/m² em dezembro, aumentando 7 euros/m² face ao observado no mês anterior (aumento de 2 euros/m² em novembro). Comparado com o período homólogo, verificou-se um aumento de 4,5% (variação de 3,7% no mês precedente).

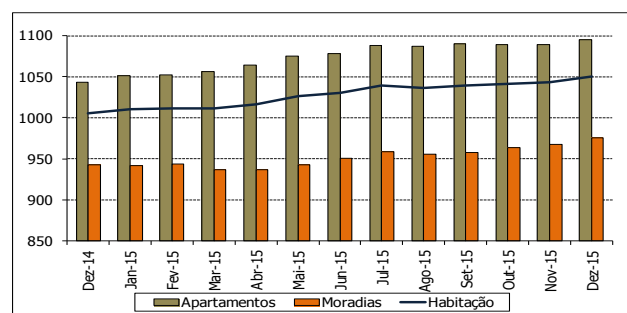
Para o conjunto do ano 2015, o valor médio de avaliação fixou-se em 1034 euros/m², o que se traduziu num aumento de 2,6% relativamente ao ano anterior.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1050 euros/m² em dezembro, superior em 0,7% ao observado no mês anterior (variação mensal de 0,2% em novembro). Este aumento foi em grande parte determinado pelas variações observadas nas regiões Norte (0,8%) e Área Metropolitana de Lisboa (0,4%). Os valores médios de avaliação por m² destas regiões foram 923 euros/m² e 1272 euros/m² em dezembro, pela mesma ordem.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País aumentou 4,5% (variação de 3,7% em novembro). Todas as regiões apresentaram, em dezembro, valores médios superiores aos observados no período homólogo e com crescimentos mais intensos que os observados em novembro.

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 0,6% face ao mês anterior, fixando-se em 1095 euros/m² em dezembro, refletindo os acréscimos registados na maioria das regiões NUTS II. Pelo contrário observaram-se diminuições de 0,8%, 0,1% e de 2,1% nas regiões Centro, Alentejo e Região Autónoma dos Açores, respetivamente.

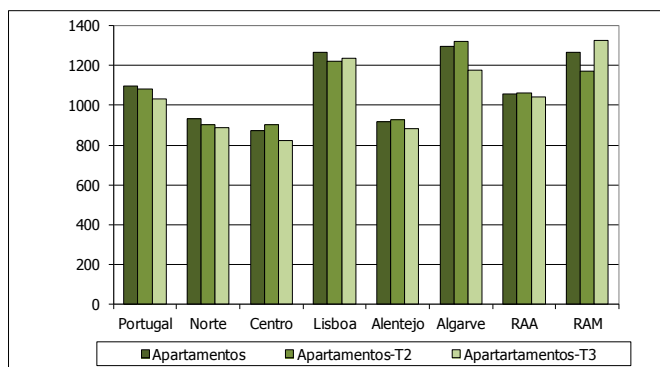
Comparativamente com dezembro de 2014, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País aumentou 5,0% (variação de 4,1% em novembro).

O valor médio de avaliação para os apartamentos T2 e T3, para o total do País, situou-se em 1083 euros/m² e

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.

1033 euros/m², respetivamente, aumentando 12 euros (1,1%) por m² nos T2 e 5 euros (0,5%) nos T3, comparativamente com os valores verificados em novembro.

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



Moradias

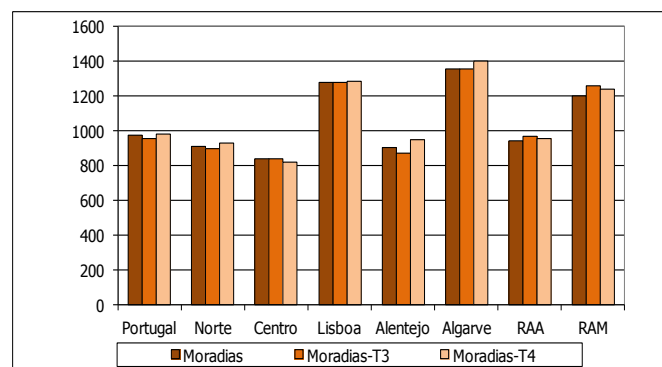
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, passou de um valor de 968 euros/m² em novembro, para 976 euros/m² em dezembro (aumento de 0,8%).

Por NUTS II, com exceção das regiões do Alentejo e do Algarve (diminuições de 4 euros/m² e 2 euros/m², para valores médios de 904 euros/m² e 1360 euros/m², respetivamente) todas as regiões apresentaram crescimentos no respetivo valor médio de avaliação.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação bancária das moradias aumentou 3,5% para o total do País.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 957 euros/m² e de 980 euros/m² (acréscimos, face ao mês anterior, de 5 euros/m² e de 7 euros/m², respetivamente).

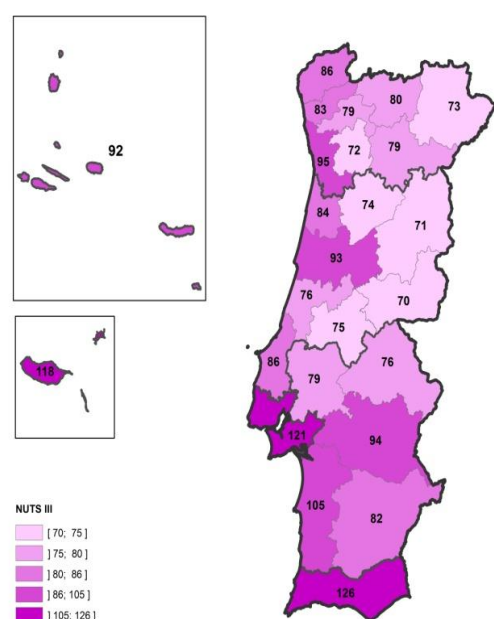
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com novembro e face à média do País, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS II, mostrou acréscimos em 11 das 25 regiões analisadas, tendo a região Douro registado o aumento mais intenso (1,5%). Na região da Beira Baixa observou-se o decréscimo mais significativo (-4,0%). Os índices relativos destas regiões foram 79% e 70%, pela mesma ordem.

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

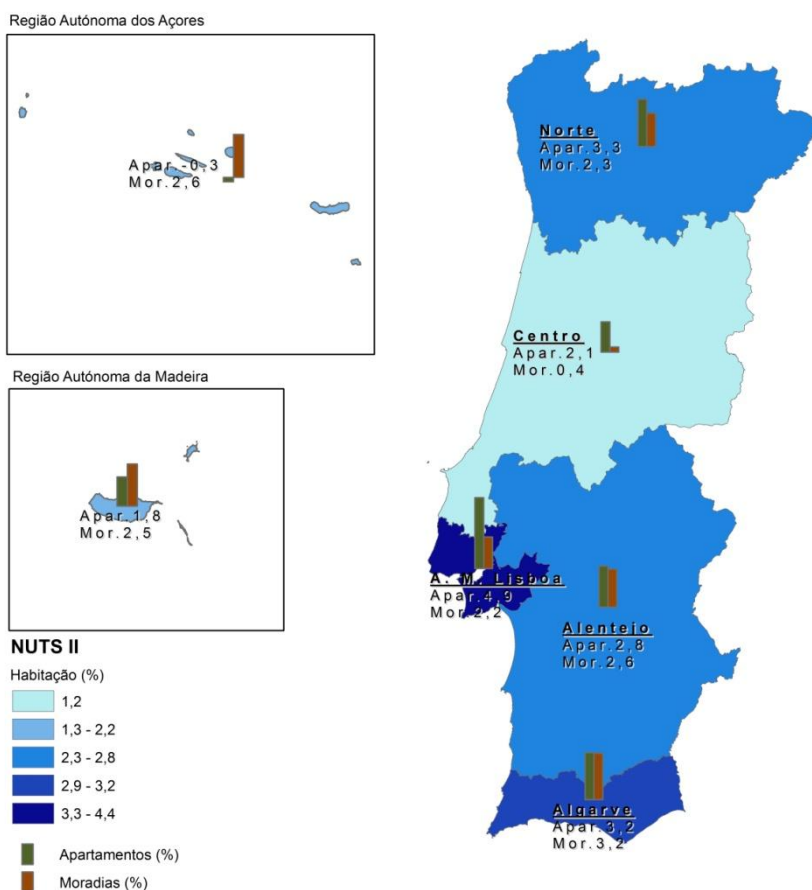


Análise anual

O valor médio de avaliação para o conjunto do ano 2015 fixou-se em 1034 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 2,6% relativamente ao ano anterior, depois das fortes reduções observadas em 2012 e 2013 (em 2014 o valor médio de avaliação ficou praticamente inalterado face ao ano anterior). Por regiões NUTS II, entre 2014 e 2015 todas as regiões apresentaram variações positivas, destacando-se a *Área metropolitana de Lisboa* que registou a variação de maior intensidade (4,4%).

Por natureza de alojamentos, no ano de 2015, o valor médio de avaliação bancária aumentou 3,3% nos apartamentos e 1,5% nas moradias, para valores médios de avaliação de 1081 euros/m² e de 958 euros/m² (1046 euros/m² e 944 euros/m², em 2014, pela mesma ordem).

Taxa de variação do valor médio de avaliação por NUTS II, 2015/2014



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Dezembro de 2015

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-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
Jul-15	1.039	1.088	959	913	918	906	854	888	823	1.271	1.272	1.267	906	905	906	1.246	1.241	1.261	980	1.109	951	1.167	1.216	1.118
Ago-15	1.036	1.087	956	910	921	895	847	876	821	1.268	1.265	1.281	907	912	904	1.255	1.248	1.277	976	1.134	945	1.138	1.176	1.097
Set-15	1.039	1.090	958	907	918	893	850	884	818	1.273	1.273	1.272	921	918	923	1.270	1.254	1.320	968	1.147	939	1.171	1.168	1.174
Out-15	1.041	1.089	964	913	922	902	850	874	827	1.275	1.273	1.285	909	916	905	1.296	1.272	1.371	971	1.090	945	1.179	1.173	1.186
Nov-15	1.043	1.089	968	916	924	905	856	880	833	1.267	1.266	1.272	913	920	908	1.302	1.279	1.362	971	1.081	945	1.210	1.226	1.191
Dez-15	1.050	1.095	976	923	931	913	857	883	841	1.272	1.269	1.281	910	919	904	1.318	1.299	1.360	969	1.058	947	1.236	1.267	1.201
Variação em cadeia (%)																								
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
Jul-15	0,9	0,9	0,8	1,1	1,5	0,4	0,5	0,6	0,6	1,0	1,0	0,7	0,1	-0,4	0,4	0,8	0,0	3,1	1,7	2,7	1,5	1,9	0,2	2,8
Ago-15	-0,3	-0,1	-0,3	-0,3	0,3	-1,2	-0,8	-1,4	-0,2	-0,2	-0,6	1,1	0,1	0,8	-0,2	0,7	0,6	1,3	-0,4	2,3	-0,6	-2,5	-3,3	-1,9
Set-15	0,3	0,3	0,2	-0,3	-0,3	-0,2	0,4	0,9	-0,4	0,4	0,6	-0,7	1,5	0,7	2,1	1,2	0,5	3,4	-0,8	1,1	-0,6	2,9	-0,7	7,0
Out-15	0,2	-0,1	0,6	0,7	0,4	1,0	0,0	-1,1	1,1	0,2	0,0	1,0	-1,3	-0,2	-2,0	2,0	1,4	3,9	0,3	-5,0	0,6	0,7	0,4	1,0
Nov-15	0,2	0,0	0,4	0,3	0,2	0,3	0,7	0,7	0,7	-0,6	-0,5	-1,0	0,4	0,4	0,3	0,5	0,6	-0,7	0,0	-0,8	0,0	2,6	4,5	0,4
Dez-15	0,7	0,6	0,8	0,8	0,8	0,9	0,1	-0,8	1,0	0,4	0,2	0,7	-0,3	-0,1	-0,4	1,2	1,6	-0,1	-0,2	-2,1	0,2	2,1	3,3	0,8
Variação homogênea (%)																								
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
Jul-15	2,0	2,3	0,9	2,6	3,0	1,9	0,7	0,6	0,6	4,1	4,3	3,0	3,0	0,9	4,3	1,1	2,1	-1,2	5,2	2,3	4,4	2,8	6,8	-1,2
Ago-15	0,4	0,6	-0,4	1,0	1,7	-0,1	-0,5	-0,9	-0,6	2,3	2,3	2,6	2,6	3,4	2,0	0,7	1,7	-1,5	3,7	6,9	2,3	0,2	0,9	-1,3
Set-15	1,0	1,1	0,2	1,0	1,3	0,4	-0,1	1,6	-2,0	2,6	2,7	2,1	2,2	2,3	2,1	0,2	-0,9	3,7	1,3	11,9	-0,3	2,9	-2,0	8,8
Out-15	2,7	3,0	2,1	2,6	2,9	2,2	0,4	1,4	-0,7	4,4	4,3	4,7	2,4	2,9	2,0	4,3	2,8	9,0	1,4	4,0	0,9	2,5	-0,9	7,4
Nov-15	3,7	4,1	3,0	3,4	3,5	3,1	1,1	2,1	-0,1	4,8	5,1	3,5	4,5	4,9	4,0	4,9	4,6	5,3	3,7	2,6	4,3	5,4	3,3	9,2
Dez-15	4,5	5,0	3,5	4,2	4,5	3,9	0,7	1,0	0,2	5,3	5,5	4,0	5,2	8,2	3,2	7,8	7,9	6,4	3,9	-3,7	5,8	6,6	8,4	4,8
NOTAS																								
Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																								
Variação homogênea = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100																								

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Valores médios anuais (euros/m2)

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
2011	1.121	1.170	1.043	968	974	960	949	976	926	1.359	1.350	1.410	1.022	1.031	1.017	1.423	1.413	1.448	1.094	1.368	1.060	1.415	1.428	1.404
2012	1.036	1.065	985	909	902	918	876	890	861	1.227	1.215	1.299	935	937	934	1.315	1.287	1.383	965	1.095	948	1.314	1.291	1.336
2013	1.006	1.041	943	880	877	884	839	865	811	1.197	1.191	1.232	891	893	890	1.250	1.239	1.281	963	1.112	942	1.255	1.297	1.208
2014	1.008	1.046	944	882	884	878	841	861	822	1.207	1.201	1.238	881	882	880	1.220	1.208	1.252	941	1.069	916	1.156	1.187	1.122
2015	1.034	1.081	958	907	913	899	852	879	825	1.261	1.260	1.265	905	907	903	1.259	1.247	1.292	961	1.066	939	1.182	1.208	1.150
	Variação homóloga (%)																							
2012	-7,6	-9,0	-5,5	-6,1	-7,4	-4,4	-7,7	-8,8	-7,0	-9,7	-10,0	-7,9	-8,5	-9,1	-8,1	-7,6	-8,9	-4,5	-11,8	-20,0	-10,6	-7,1	-9,6	-4,9
2013	-2,9	-2,2	-4,2	-3,1	-2,7	-3,7	-4,2	-2,8	-5,8	-2,5	-2,0	-5,1	-4,7	-4,7	-4,7	-4,9	-3,7	-7,3	-0,2	1,6	-0,6	-4,5	0,5	-9,6
2014	0,2	0,5	0,0	0,2	0,8	-0,7	0,3	-0,5	1,3	0,9	0,9	0,4	-1,2	-1,2	-1,1	-2,4	-2,5	-2,3	-2,3	-3,9	-2,8	-7,9	-8,5	-7,2
2015	2,6	3,3	1,5	2,8	3,3	2,3	1,2	2,1	0,4	4,4	4,9	2,2	2,7	2,8	2,6	3,2	3,2	3,2	2,2	-0,3	2,6	2,2	1,8	2,5
NOTAS																								
Variação homóloga = (ano 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 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, no que se refere aos dados anuais, incorpora revisões dos valores médios de avaliação bancária, em consequência da inclusão de mais informação entrada após o momento do 1º apuramento dos resultados do ano 2014. A magnitude destas revisões, medida, pela diferença entre valores euros/m² agora e anteriormente divulgados é a seguinte:

	País	Norte	Centro	Área Metropolitana de Lisboa	Alentejo	Algarve	Região Autónoma dos Açores	Região Autónoma da Madeira
Habituação	-1	-2	-2	0	1	-1	0	-1
Apartamentos	0	-1	-1	0	0	0	0	-2
Moradias	-2	-3	-2	-1	1	-1	0	-1

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
Rv – Valor revisto