

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Abril de 2016

Valor médio de avaliação bancária aumentou

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País fixou-se em 1054 euros/m² em abril, registando um aumento de 6 euros/m² face ao observado em março (variação de 0,6%). A variação homóloga manteve-se inalterada, em 3,7%, entre março e abril.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, para o total do País fixou-se em 1054 euros/m² em abril, traduzindo-se num aumento de 0,6% face ao mês anterior. Entre março e abril, a maioria das regiões NUTS II registou acréscimos do respetivo valor médio de avaliação. A região *Centro* (valor médio de avaliação de 867 euros/m²) e a *Área Metropolitana de Lisboa* (1275 euros/m²) foram as que mais influenciaram o aumento no total do País (variações de 0,9% e 0,6%, respetivamente).

Na comparação com o período homólogo o valor médio de avaliação do País aumentou 3,7% (variação idêntica à observada em março). Os aumentos mais expressivos foram observados nas regiões *Norte* e *Algarve*, com variações de, respetivamente, 4,7% e 4,5%.

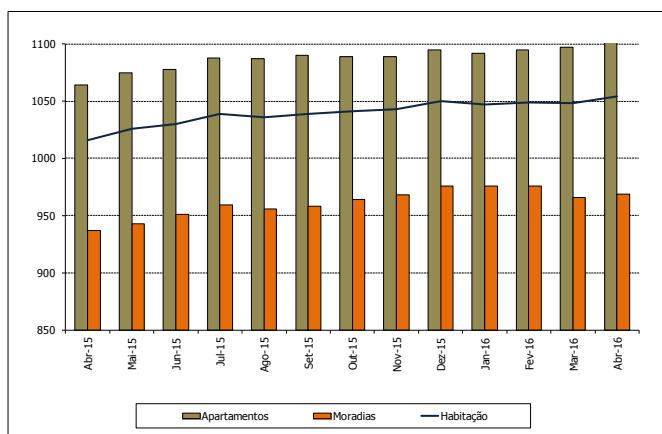
Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou, em abril, um aumento de 0,5% relativamente ao observado no mês anterior, para 1102 euros/m², refletindo acréscimos registados em 4 das 7 regiões NUTS II.

Em comparação com abril de 2015, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 3,6% (variação de 3,9% em março).

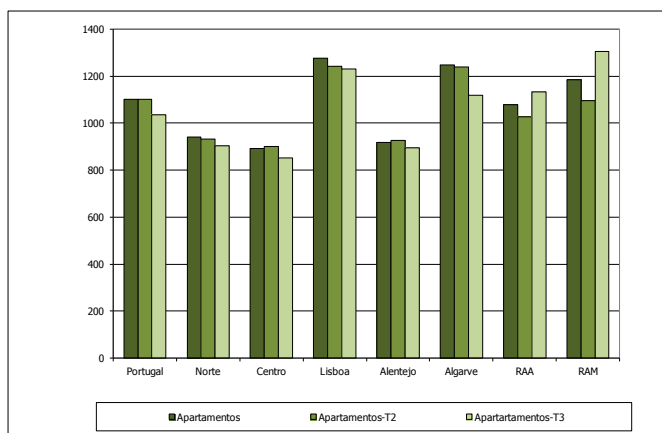
Entre março e abril, os apartamentos de tipologia T2 registaram um aumento de 12 euros/m² do seu valor de avaliação fixando-se este em 1101 euros/m². Inversamente, na tipologia T3 observou-se uma diminuição de 2 euros/m² para 1036 euros/m².

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



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.

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



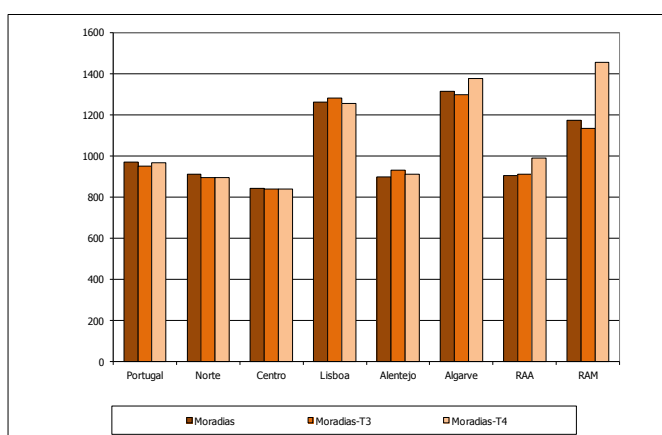
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do País, situou-se em 969 euros/m² em abril, traduzindo um acréscimo de 3 euros/m² comparativamente ao valor observado em março.

Face ao período homólogo, o valor médio das moradias aumentou 3,4% (3,1% no mês anterior).

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram valores médios de avaliação de 951 euros/m² (949 euros/m² no mês anterior) e de 968 euros/m² (valor idêntico ao observado em março).

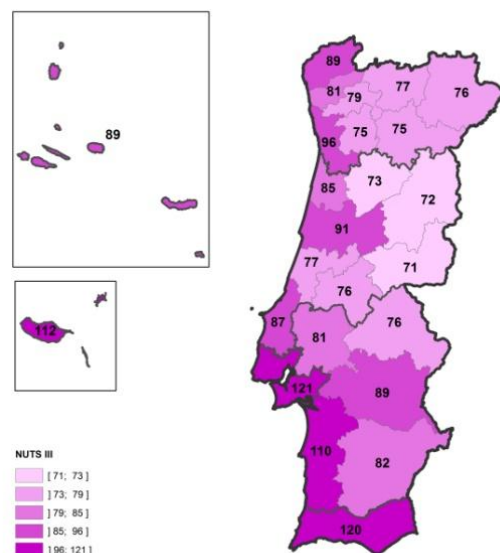
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, concluiu-se que, em abril, se registaram acréscimos em 9 das 25 regiões analisadas, tendo a região do *Alentejo Litoral* registado o aumento mais acentuado (2,3%). Na região do *Alto Alentejo* observou-se a diminuição mais intensa (-3,8%). Os índices relativos destas regiões foram 110% e 76%, 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
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	873	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
Jan-16	1.047	1.092	976	925	932	915	853	873	834	1.266	1.264	1.275	911	907	914	1.287	1.273	1.315	977	1.071	959	1.230	1.263	1.184
Fev-16	1.049	1.095	976	926	934	916	850	872	828	1.282	1.282	1.282	906	903	908	1.269	1.246	1.319	977	1.084	956	1.226	1.240	1.208
Mar-16	1.048	1.097	966	930	946	909	859	883	834	1.268	1.271	1.253	901	911	895	1.265	1.246	1.315	964	1.090	934	1.165	1.191	1.131
Abr-16	1.054	1.102	969	929	942	910	867	891	842	1.275	1.278	1.262	906	919	897	1.266	1.249	1.315	939	1.078	905	1.179	1.184	1.173
Variação em cadeia (%)																								
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
Jan-16	-0,3	-0,3	0,0	0,2	0,1	0,2	-0,5	0,0	-0,8	-0,5	-0,4	-0,5	0,1	-1,3	1,1	-2,4	-2,0	-3,3	0,8	1,2	1,3	-0,5	-0,3	-1,4
Fev-16	0,2	0,3	0,0	0,1	0,2	0,1	-0,4	-0,1	-0,7	1,3	1,4	0,5	-0,5	-0,4	-0,7	-1,4	-2,1	0,3	0,0	1,2	-0,3	-0,3	-1,8	2,0
Mar-16	-0,1	0,2	-1,0	0,4	1,3	-0,8	1,1	1,3	0,7	-1,1	-0,9	-2,3	-0,6	0,9	-1,4	-0,3	0,0	-0,3	-1,3	0,6	-2,3	-5,0	-4,0	-6,4
Abr-16	0,6	0,5	0,3	-0,1	-0,4	0,1	0,9	0,9	1,0	0,6	0,6	0,7	0,6	0,9	0,2	0,1	0,2	0,0	-2,6	-1,1	-3,1	1,2	-0,6	3,7
Variação homóloga (%)																								
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
Jan-16	3,7	3,9	3,6	3,9	3,7	4,1	0,9	1,9	0,1	3,7	4,0	1,9	5,0	6,5	4,0	6,0	5,8	5,4	4,9	0,8	6,2	5,4	7,6	2,2
Fev-16	3,8	4,1	3,4	4,0	4,4	3,6	0,5	1,2	-0,4	4,4	4,7	3,2	3,0	3,7	2,6	6,4	5,8	6,7	2,5	5,4	1,9	5,8	7,8	3,2
Mar-16	3,7	3,9	3,1	4,8	6,1	3,4	1,3	0,7	1,7	3,0	3,3	1,6	2,6	4,1	1,7	5,8	5,5	6,4	2,8	11,9	0,3	0,3	0,8	0,4
Abr-16	3,7	3,6	3,4	4,7	5,6	3,4	1,6	0,3	2,8	3,1	3,3	2,4	2,1	2,8	1,5	4,5	3,9	6,9	1,5	6,7	-0,5	2,3	-1,5	7,4
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 868/2015 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 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