

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Setembro de 2016

Valor médio de avaliação bancária aumentou

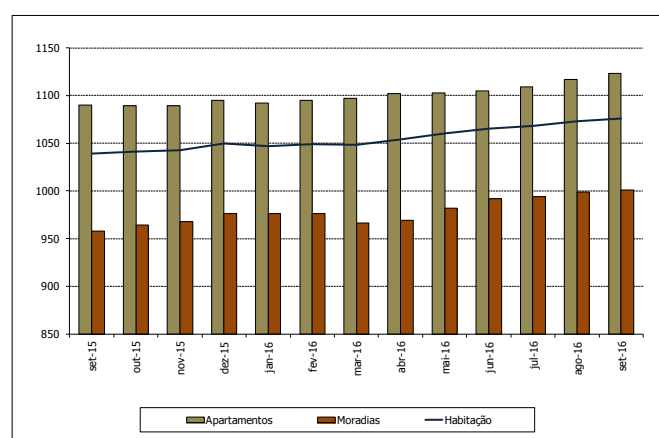
O valor médio de avaliação bancária¹ para o total do País fixou-se em 1076 euros/m² em setembro, aumentando 3 euros/m² face ao mês anterior. A variação homóloga manteve-se inalterada (3,6%) entre agosto e setembro.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1076 euros/m² em setembro, o que se traduziu num aumento de 3 euros/m² quando comparado com o mês anterior (variação de 0,3%). Este crescimento traduz acréscimos em 5 das 7 regiões NUTS II e decréscimos na região do *Algarve* e *Região Autónoma dos Açores*, que reduziram os seus valores médios de avaliação em 0,1% e 0,9%, respetivamente.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação relativo ao total do País cresceu 3,6%, mantendo inalterada a variação observada em agosto. A região *Norte* (950 euros/m²) e a *Área Metropolitana de Lisboa* (1306 euros/m²) com aumentos de 4,7% e 2,6%, respetivamente, foram decisivas para o resultado agregado.

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



Apartamentos

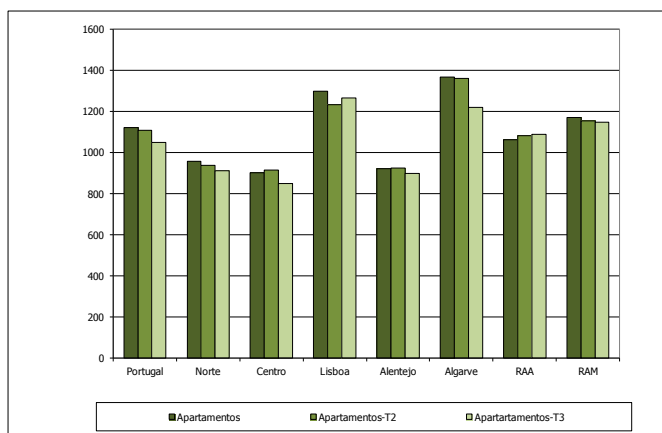
Todas as regiões NUTS II, exceto a *Região Autónoma dos Açores*, registaram acréscimos do valor médio de avaliação bancária dos apartamentos face ao mês anterior, conduzindo a um aumento de 0,5% do valor agregado, para 1123 euros/m².

Em comparação com setembro de 2015, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 3,0% (variação de 2,8% em agosto).

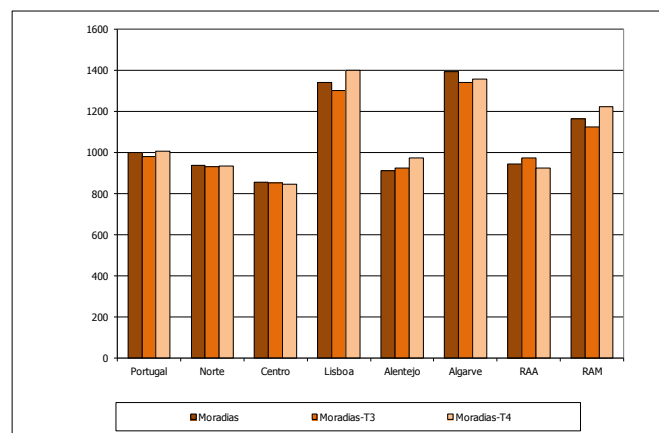
As tipologias de apartamentos T2 e T3 registaram valores médios de avaliação de, respetivamente, 1108 euros/m² e 1049 euros/m². Comparativamente com o mês anterior, verificou-se um aumento de 8 euros/m² e 3 euros/m² nos valores médios destas tipologias, pela mesma ordem.

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)



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



Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do País, situou-se em 1001 euros/m² em setembro, valor superior em 2 euros/m² ao observado em agosto (variação de 0,2%).

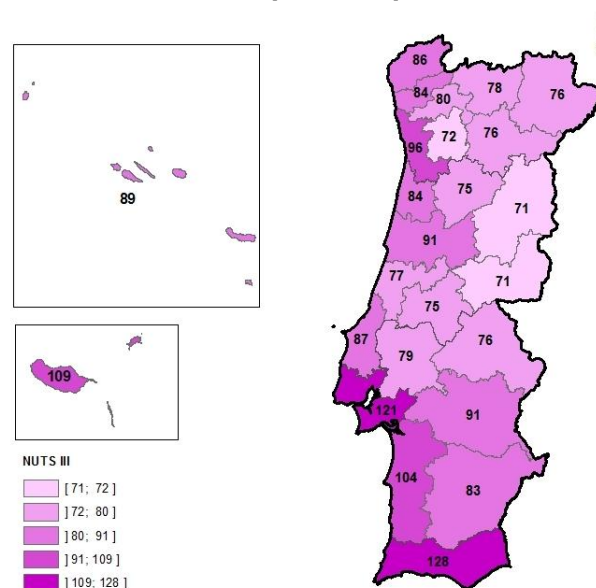
Em termos homólogos, o valor médio das moradias aumentou 4,5% (variação idêntica à observada em agosto).

As moradias de tipologia T3 registaram um aumento de 9 euros/m² do seu valor de avaliação, fixando-se em 980 euros/m². Inversamente, na tipologia T4 observou-se uma diminuição de 3 euros/m² para 1007 euros/m².

Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com agosto, e tendo por referência a média do País, a análise por NUTS II dos índices de valor médio de avaliação bancária evidenciou acréscimos em 11 das 25 regiões analisadas, tendo a região de *Terras de Trás-os-Montes* registado o aumento mais acentuado (3,7%) e a região do *Alto Tâmega* a diminuição mais intensa (-4,3%). Os índices relativos destas regiões foram 76% e 78%, 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
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
mai-16	1.060	1.103	982	933	943	920	883	900	864	1.276	1.277	1.272	905	915	898	1.270	1.257	1.310	953	1.062	925	1.171	1.174	1.166
jun-16	1.065	1.105	992	938	945	927	880	896	863	1.291	1.286	1.312	907	915	901	1.297	1.275	1.357	963	1.045	946	1.196	1.175	1.226
jul-16	1.068	1.109	994	941	948	929	881	896	866	1.295	1.291	1.316	911	912	911	1.330	1.316	1.371	969	1.041	953	1.163	1.150	1.181
ago-16	1.073	1.117	999	947	955	937	876	894	857	1.301	1.295	1.330	914	917	913	1.376	1.360	1.418	972	1.074	952	1.166	1.145	1.191
set-16	1.076	1.123	1.001	950	959	938	880	903	857	1.306	1.297	1.341	915	923	911	1.375	1.368	1.393	963	1.061	943	1.168	1.172	1.163
Variação em cadeia (%)																								
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
mai-16	0,6	0,1	1,3	0,4	0,1	1,1	1,8	1,0	2,6	0,1	-0,1	0,8	-0,1	-0,4	0,1	0,3	0,6	-0,4	1,5	-1,5	2,2	-0,7	-0,8	-0,6
jun-16	0,5	0,2	1,0	0,5	0,2	0,8	-0,3	-0,4	-0,1	1,2	0,7	3,1	0,2	0,0	0,3	2,1	1,4	3,6	1,0	-1,6	2,3	2,1	0,1	5,1
jul-16	0,3	0,4	0,2	0,3	0,3	0,2	0,1	0,0	0,3	0,3	0,4	0,3	0,4	-0,3	1,1	2,5	3,2	1,0	0,6	-0,4	0,7	-2,8	-2,1	-3,7
ago-16	0,5	0,7	0,5	0,6	0,7	0,9	-0,6	-0,2	-1,0	0,5	0,3	1,1	0,3	0,5	0,2	3,5	3,3	3,4	0,3	3,2	-0,1	0,3	-0,4	0,8
set-16	0,3	0,5	0,2	0,3	0,4	0,1	0,5	1,0	0,0	0,4	0,2	0,8	0,1	0,7	-0,2	-0,1	0,6	-1,8	-0,9	-1,2	-0,9	0,2	2,4	-2,4
Variação homóloga (%)																								
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
mai-16	3,3	2,6	4,1	4,1	4,9	3,1	3,3	0,8	5,9	1,8	1,7	2,7	1,3	2,6	0,4	2,1	1,0	5,2	1,5	1,7	0,5	0,2	-5,2	6,2
jun-16	3,4	2,5	4,3	3,9	4,5	2,8	3,5	1,5	5,5	2,5	2,1	4,3	0,2	0,7	-0,1	4,9	2,7	11,0	-0,1	-3,2	1,0	4,5	-3,2	12,7
jul-16	2,8	1,9	3,6	3,1	3,3	2,5	3,2	0,9	5,2	1,9	1,5	3,9	0,6	0,8	0,6	6,7	6,0	8,7	-1,1	-6,1	0,2	-0,3	-5,4	5,6
ago-16	3,6	2,8	4,5	4,1	3,7	4,7	3,4	2,1	4,4	2,6	2,4	3,8	0,8	0,5	1,0	9,6	9,0	11,0	-0,4	-5,3	0,7	2,5	-2,6	8,6
set-16	3,6	3,0	4,5	4,7	4,5	5,0	3,5	2,1	4,8	2,6	1,9	5,4	-0,7	0,5	-1,3	8,3	9,1	5,5	-0,5	-7,5	0,4	-0,3	0,3	-0,9

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 [documento metodológico](#).

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