

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Fevereiro de 2017

Valor médio de avaliação bancária aumentou

O valor médio de avaliação bancária¹ para o total do País fixou-se em 1109 euros/m² em fevereiro, registando um aumento de 3 euros/m² face ao valor observado no mês anterior (variação de 0,3%). A variação homóloga fixou-se nos 5,7% (5,6% em janeiro).

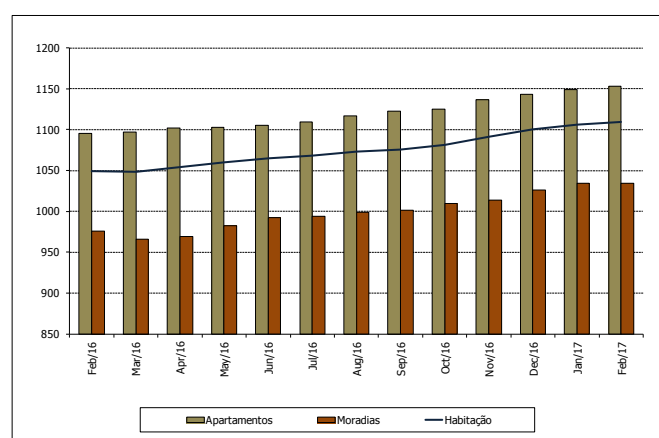
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1109 euros/m² em fevereiro, o que correspondeu a uma variação em cadeia de 0,3% (0,5% em janeiro). Apenas no *Alentejo* e *Regiões Autónomas da Madeira* e dos *Açores* se registaram decréscimos em relação ao mês anterior.

A *Área Metropolitana de Lisboa* (variação de 0,5% e valor de avaliação de 1348 euros/m²) foi a que mais contribuiu para o acréscimo mensal observado no total do País.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou um crescimento de 5,7% em fevereiro (variação de 5,6% no mês anterior). A região *Algarve*, com um aumento de 8,7% (5,7% no mês anterior) destacou-se como a região com a variação mais intensa.

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



Apartamentos

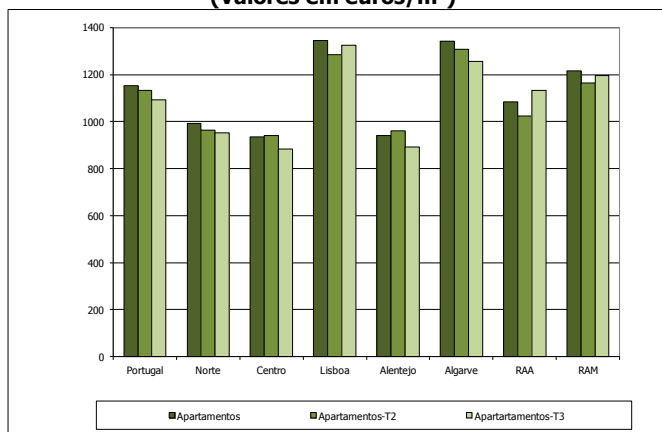
O valor médio de avaliação dos apartamentos fixou-se em 1153 euros/m² em fevereiro, superior em 0,3% ao valor observado em janeiro. Por regiões NUTS II, e comparativamente com o mês precedente, os crescimentos mais acentuados observaram-se na região do *Algarve* e na *Área Metropolitana de Lisboa* (1,4% e 0,8%, respetivamente), registando valores médios de avaliação de 1343 euros/m² e 1346 euros/m², pela mesma ordem.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 5,3% (variação de 5,2% em janeiro). O *Algarve* registou o acréscimo mais expressivo (97 euros/m² e variação de 7,8%).

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.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se em 1132 euros/m² e 1093 euros/m², respetivamente, o que se traduziu em aumentos de 1 euro/m² e de 10 euros/m² face ao mês anterior (variação de 0,1% e 0,9% respetivamente).

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



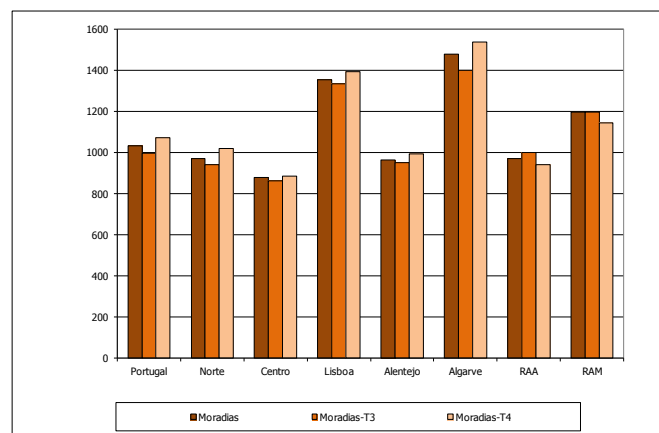
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, situou-se em 1034 euros/m² em fevereiro, valor idêntico ao observado em janeiro.

Em termos homólogos, o valor médio das moradias aumentou 5,9%, pelo segundo mês consecutivo. Todas as regiões NUTS II, com a exceção da *Região Autónoma da Madeira* e a *Área Metropolitana de Lisboa*, apresentaram variações iguais ou superiores ao mês anterior, tendo a do *Algarve* apresentado o maior acréscimo (de 10,8% em janeiro, para 12,1% em fevereiro).

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 997 euros/m² (menos 2 euros/m² face a janeiro) e de 1073 euros/m² (aumento de 6 euros/m²).

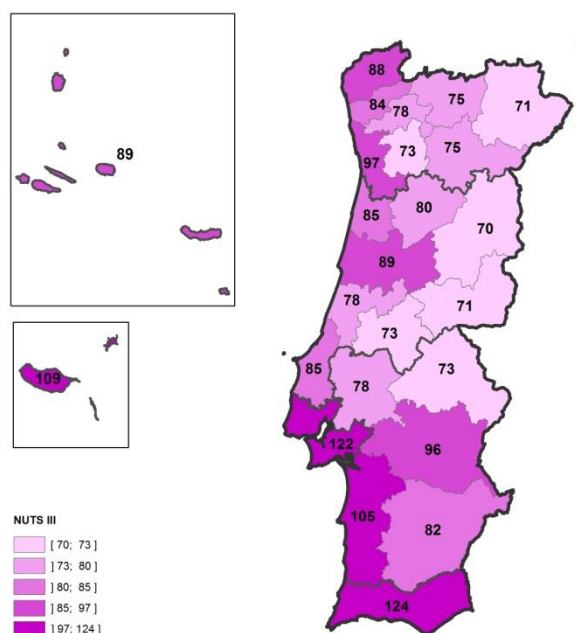
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com janeiro, e face à média do País, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária na habitação² por NUTS III, apresentou acréscimos em 12 das 25 regiões analisadas, tendo a região de *Aveiro* registado o aumento mais acentuado (2,8%), com um índice relativo de 85%. Na região do *Baixo Tejo* observou-se o maior decréscimo, 2,6% para um índice de 82%.

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



² Índices calculados com base 100 igual ao valor médio apurado para o País. Ver notas explicativas.

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
Feb-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
Apr-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
May-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
Aug-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
Sep-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
Oct-16	1.081	1.125	1.010	954	965	940	886	906	865	1.308	1.298	1.352	914	938	900	1.358	1.341	1.402	984	1.082	963	1.205	1.208	1.200
Nov-16	1.091	1.137	1.014	960	977	936	892	920	864	1.321	1.311	1.363	929	952	916	1.343	1.327	1.385	984	1.053	969	1.221	1.242	1.194
Dec-16	1.100	1.143	1.026	971	983	955	898	924	873	1.330	1.323	1.359	947	948	946	1.334	1.306	1.410	994	1.091	978	1.231	1.255	1.204
Jan-17	1.106	1.149	1.034	982	993	967	902	932	871	1.341	1.335	1.362	962	950	970	1.361	1.324	1.457	987	1.106	970	1.223	1.250	1.194
Feb-17	1.109	1.153	1.034	984	994	971	907	934	879	1.348	1.346	1.355	954	940	963	1.379	1.343	1.479	986	1.084	972	1.207	1.217	1.196
Variação em cadeia (%)																								
Feb-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
Apr-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
May-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
Aug-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
Sep-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
Oct-16	0,5	0,2	0,9	0,4	0,6	0,2	0,7	0,3	0,9	0,2	0,1	0,8	-0,1	1,6	-1,2	-1,2	-2,0	0,6	2,2	2,0	2,1	3,2	3,1	3,2
Nov-16	0,9	1,1	0,4	0,6	1,2	-0,4	0,7	1,5	-0,1	1,0	1,0	0,8	1,6	1,5	1,8	-1,1	-1,0	-1,2	0,0	-2,7	0,6	1,3	2,8	-0,5
Dec-16	0,8	0,5	1,2	1,1	0,6	2,0	0,7	0,4	1,0	0,7	0,9	-0,3	1,9	-0,4	3,3	-0,7	-1,6	1,8	1,0	3,6	0,9	0,8	1,0	0,8
Jan-17	0,5	0,5	0,8	1,1	1,0	1,3	0,4	0,9	-0,2	0,8	0,9	0,2	1,6	0,2	2,5	2,0	1,4	3,3	-0,7	1,4	-0,8	-0,6	-0,4	-0,8
Feb-17	0,3	0,3	0,0	0,2	0,1	0,4	0,6	0,2	0,9	0,5	0,8	-0,5	-0,8	-1,1	-0,7	1,3	1,4	1,5	-0,1	-2,0	0,2	-1,3	-2,6	0,2
Variação homóloga (%)																								
Feb-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
Apr-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
May-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
Aug-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
Sep-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
Oct-16	3,8	3,3	4,8	4,5	4,7	4,2	4,2	3,7	4,6	2,6	2,0	5,2	0,6	2,4	-0,6	4,8	5,4	2,3	1,3	-0,7	1,9	2,2	3,0	1,2
Nov-16	4,6	4,4	4,8	4,8	5,7	3,4	4,2	4,5	3,7	4,3	3,6	7,2	1,8	3,5	0,9	3,1	3,8	1,7	1,3	-2,6	2,5	0,9	1,3	0,3
Dec-16	4,8	4,4	5,1	5,2	5,6	4,6	4,8	5,8	3,8	4,6	4,3	6,1	4,1	3,2	4,6	1,2	0,5	3,7	2,6	3,1	3,3	-0,4	-0,9	0,2
Jan-17	5,6	5,2	5,9	6,2	6,5	5,7	5,7	6,8	4,4	5,9	5,6	6,8	5,6	4,7	6,1	5,7	4,0	10,8	1,0	3,3	1,1	-0,6	-1,0	0,8
Feb-17	5,7	5,3	5,9	6,3	6,4	6,0	6,7	7,1	6,2	5,1	5,0	5,7	5,3	4,1	6,1	8,7	7,8	12,1	0,9	0,0	1,7	-1,5	-1,9	-1,0

NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou em janeiro de 2016 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 868/2016 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 oito instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito que cobre 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