

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Abril de 2017

Valor médio de avaliação bancária aumentou

O valor médio de avaliação bancária¹ para o total do País fixou-se em 1 110 euros/m² em abril, registando um aumento de 3 euros/m² face ao observado no mês anterior (variação de 0,3%). A variação homóloga fixou-se nos 5,3% (5,6% em março).

Habitação

O valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, passou de 1 107 euros/m² em março para 1 110 euros/m² em abril, o que correspondeu a uma variação em cadeia de 0,3% (-0,2% em março).

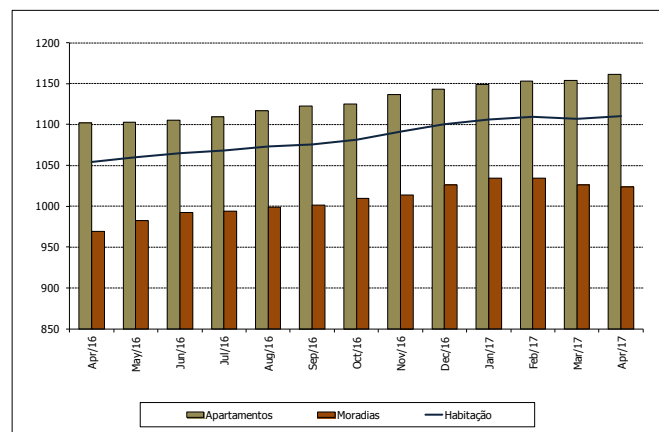
Esta subida foi essencialmente influenciada pelo valor da avaliação bancária dos *Apartamentos* que, face ao mês anterior, aumentou 0,6% (0,1% em Março).

A nível regional, destacam-se as *Regiões Autónomas da Madeira* e dos *Açores* (ambas com 1,4%) e do *Centro* (0,7%), as únicas com contributo positivo para o acréscimo mensal observado para o total do País.

De sinal contrário evidenciaram-se as descidas verificadas na *Área Metropolitana de Lisboa* (-0,1%), a primeira desde março de 2016, e no *Alentejo* (-0,1%) e no *Algarve* (-0,3%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou um crescimento de 5,3% em abril (variação de 5,6% no mês anterior). No mês em análise, as variações mais expressivas observaram-se no *Algarve* (9,8%), *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Região Autónoma dos Açores* (6,0% em ambas).

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



Apartamentos

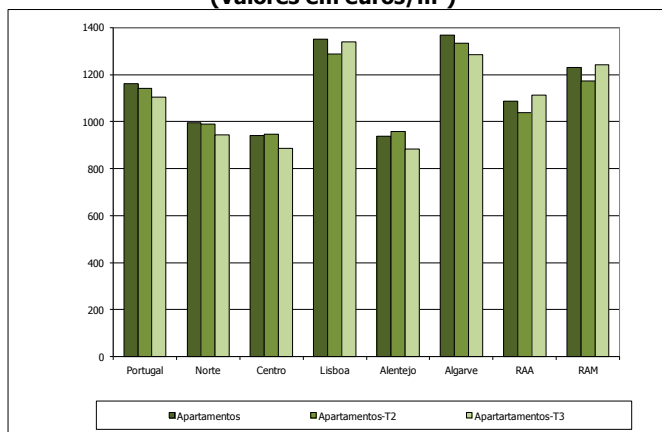
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos para o total do País situou-se em 1 161 euros/m², o que correspondeu a um aumento de 7 euros/m² quando comparado com o mês anterior (variação de 0,6%). As *Regiões Autónomas da Madeira* e dos *Açores* apresentaram os acréscimos de maior intensidade (1,1% e 2,9%), fixando-se o valor médio de avaliação em 1 232 euros/m² e 1 086 euros/m², respetivamente.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 5,4% (variação de 5,2% em março). O *Algarve* registou o acréscimo mais expressivo (119 euros/m² e variação de 9,5%).

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 1 143 euros/m² e 1 104 euros/m², respetivamente, o que se traduziu em aumentos de 6 euros/m² e de 10 euros/m² face ao mês anterior (variação de 0,5% e 0,9% respetivamente).

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



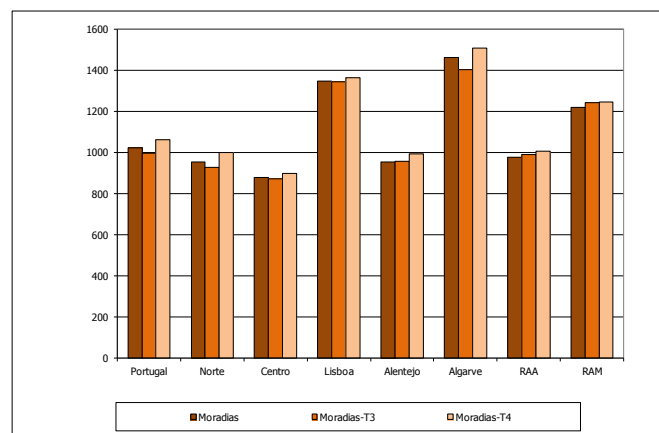
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do País, situou-se em 1 024 euros/m² em abril, valor inferior em 2 euros/m² ao observado em março (variação de -0,2%).

Em termos homólogos, o valor médio das moradias aumentou 5,7%, o que compara com a variação de 6,2% observada no mês anterior.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 996 euros/m² (aumento de 7 euros/m² face a março) e de 1 063 euros/m² (redução face ao mês anterior de 6 euros/m²), respetivamente.

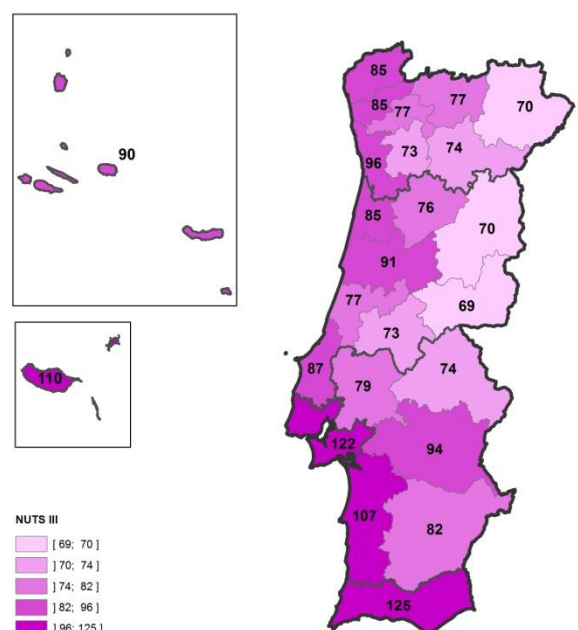
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Em abril, apenas o *Algarve*, a *Área Metropolitana de Lisboa*, a *Região Autónoma da Madeira* e o *Alentejo Litoral* apresentaram valores de avaliação bancária superiores à média nacional. Os valores de avaliação no *Algarve* e na *Área Metropolitana de Lisboa* foram, respetivamente, 25% e 22% superiores ao registado para a totalidade do País. No mês em análise, a Região da *Beira Baixa* foi aquela que, face ao total, apresentou o valor mais baixo (-31% em relação à média).

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



² Índice do valor médio de avaliação bancária calculado 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
abr-16	1054	1102	969	929	942	910	867	891	842	1275	1278	1262	906	919	897	1266	1249	1315	939	1078	905	1179	1184	1173
mai-16	1060	1103	982	933	943	920	883	900	864	1276	1277	1272	905	915	898	1270	1257	1310	953	1062	925	1171	1174	1166
jun-16	1065	1105	992	938	945	927	880	896	863	1291	1286	1312	907	915	901	1297	1275	1357	963	1045	946	1196	1175	1226
jul-16	1068	1109	994	941	948	929	881	896	866	1295	1291	1316	911	912	911	1330	1316	1371	969	1041	953	1163	1150	1181
ago-16	1073	1117	999	947	955	937	876	894	857	1301	1295	1330	914	917	913	1376	1360	1418	972	1074	952	1166	1145	1191
set-16	1076	1123	1001	950	959	938	880	903	857	1306	1297	1341	915	923	911	1375	1368	1393	963	1061	943	1168	1172	1163
out-16	1081	1125	1010	954	965	940	886	906	865	1308	1298	1352	914	938	900	1358	1341	1402	984	1082	963	1205	1208	1200
nov-16	1091	1137	1014	960	977	936	892	920	864	1321	1311	1363	929	952	916	1343	1327	1385	984	1053	969	1221	1242	1194
dez-16	1100	1143	1026	971	983	955	898	924	873	1330	1323	1359	947	948	946	1334	1306	1410	994	1091	978	1231	1255	1204
jan-17	1106	1149	1034	982	993	967	902	932	871	1341	1335	1362	962	950	970	1361	1324	1457	987	1106	970	1223	1250	1194
fev-17	1109	1153	1034	984	994	971	907	934	879	1348	1346	1355	954	940	963	1379	1343	1479	986	1084	972	1207	1217	1196
mar-17	1107	1154	1026	978	992	959	906	941	871	1353	1352	1357	949	943	954	1394	1361	1494	981	1055	968	1209	1218	1197
abr-17	1110	1161	1024	978	996	953	912	942	879	1351	1351	1348	948	938	955	1390	1368	1463	995	1086	977	1226	1232	1220
Variação em cadeia (%)																								
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
out-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
dez-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
fev-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
mar-17	-0,2	0,1	-0,8	-0,6	-0,2	-1,2	-0,1	0,7	-0,9	0,4	0,4	0,1	-0,5	0,3	-0,9	1,1	1,3	1,0	-0,5	-2,7	-0,4	0,2	0,1	0,1
abr-17	0,3	0,6	-0,2	0,0	0,4	-0,6	0,7	0,1	0,9	-0,1	-0,1	-0,7	-0,1	-0,5	0,1	-0,3	0,5	-2,1	1,4	2,9	0,9	1,4	1,1	1,9
Variação homóloga (%)																								
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
out-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
dez-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
fev-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
mar-17	5,6	5,2	6,2	5,2	4,9	5,5	5,5	6,6	4,4	6,7	6,4	8,3	5,3	3,5	6,6	10,2	9,2	13,6	1,8	-3,2	3,6	3,8	2,3	5,8
abr-17	5,3	5,4	5,7	5,3	5,7	4,7	5,2	5,7	4,4	6,0	5,7	6,8	4,6	2,1	6,5	9,8	9,5	11,3	6,0	0,7	8,0	4,0	4,1	4,0

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 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