

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Junho de 2017

Valor médio de avaliação bancária manteve ligeiro aumento

O valor médio de avaliação bancária¹ para o total do País fixou-se em 1 112 euros/m² em junho, registando um aumento de 1 euro/m² (0,1%) face ao observado no mês anterior. A variação homóloga fixou-se nos 4,4% (4,8% em maio).

Habitação

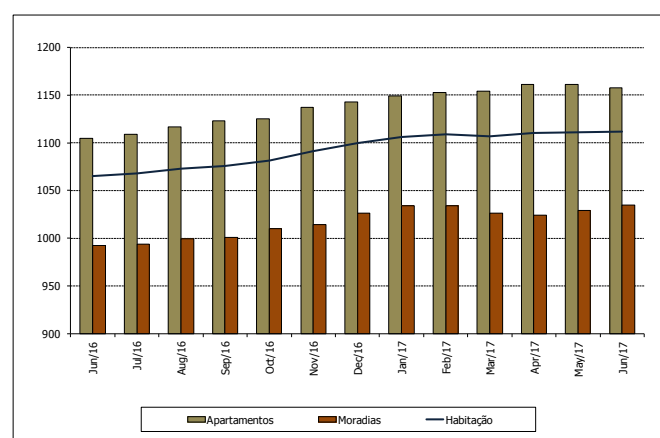
O valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, aumentou 6 euro em junho, para 1 112 euros/m², o que correspondeu a uma variação em cadeia de 0,1%, idêntica à verificada em maio.

Esta subida foi determinada pelo aumento de 0,6% do valor da avaliação bancária das *Moradias* (0,5% no mês anterior). O valor dos *Apartamentos* registou uma descida de 0,3%.

A nível regional, as maiores subidas registaram-se no *Norte* (0,5%) e no *Algarve* (0,4%). A maior descida verificou-se na *Região Autónoma da Madeira* (-1,1%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou um crescimento de 4,4% em junho (variação de 4,8% no mês anterior). No mês em análise, as variações mais significativas observaram-se no *Algarve* (8,0%), *Alentejo* (5,4%) e *Norte* (5,3%), tendo a *Região Autónoma da Madeira* apresentado o menor crescimento (1,9%).

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



Apartamentos

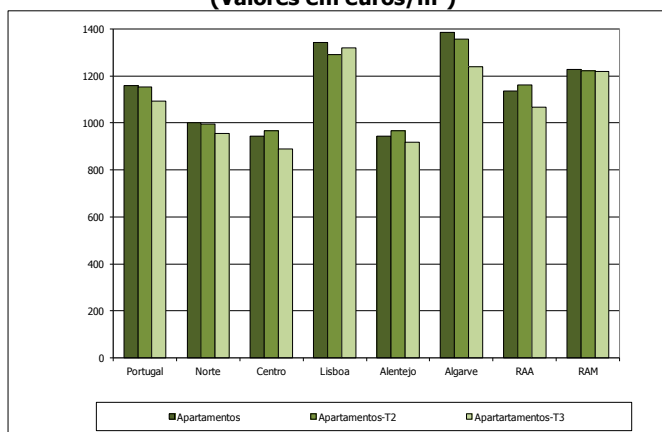
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos para o total do País situou-se em 1 158 euros/m², 3 euros inferior ao valor do mês anterior. A *Região Autónoma dos Açores* e o *Algarve* apresentaram os acréscimos de maior intensidade (2,4% e 0,7% respetivamente), fixando-se o valor médio em 1 135 euros/m² e 1 387 euros/m², pela mesma ordem.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 4,8% (variação de 5,3% em maio). O *Algarve* e a *Região Autónoma dos Açores*, com variações de 8,8% e 8,6%, respetivamente, registaram o crescimento mais expressivo (112 e 90 euros/m²) em relação ao valor médio observado em período homólogo.

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 a tipologia de apartamento *T2* situou-se em 1 153 euros/m² (mais 1 euro/m² face ao mês anterior), enquanto na tipologia *T3* observou-se uma diminuição de 5 euros/m², para 1 092 euros/m² (variação de 0,1% e -0,5% respetivamente).

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



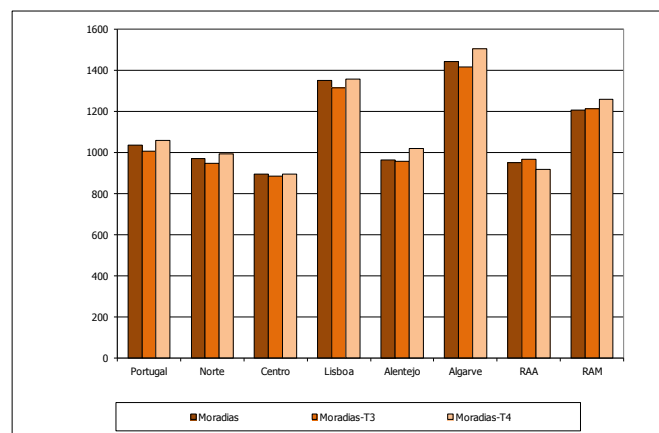
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do País, fixou-se em 1 035 euros/m² em junho, valor 6 euros/m² (0,6%) superior ao observado em maio.

Em termos homólogos, o valor médio das moradias aumentou 4,3%, o que compara com a variação de 4,8% observada no mês anterior.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1 006 euros/m² e de 1 058 euros/m² (aumento de 5 euros/m² e diminuição de 6 euros/m² face a maio) respetivamente.

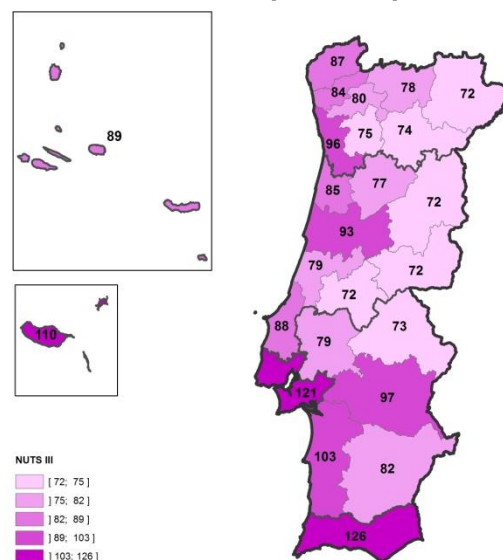
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Em junho, 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, 26% e 21% superiores ao registado para a totalidade do País. No mês em análise, as regiões da *Beira Baixa*, *Médio Tejo*, *Terras de Trás-os-Montes e Beiras e Serra da Estrela* foram aquelas que, face ao total, apresentaram o valor mais baixo (-28% 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
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
Mar-17	1.107	1.154	1.026	978	992	959	906	941	871	1.353	1.352	1.357	949	943	954	1.394	1.361	1.494	981	1.055	968	1.209	1.218	1.197
Apr-17	1.110	1.161	1.024	978	996	953	912	942	879	1.351	1.351	1.348	948	938	955	1.390	1.368	1.463	995	1.086	977	1.226	1.232	1.220
May-17	1.111	1.161	1.029	983	999	961	915	947	884	1.350	1.350	1.347	959	947	968	1.395	1.377	1.452	989	1.108	962	1.232	1.241	1.223
Jun-17	1.112	1.158	1.035	988	1.001	970	918	943	895	1.344	1.343	1.351	956	943	965	1.401	1.387	1.442	987	1.135	952	1.219	1.229	1.207
Variação em cadeia (%)																								
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
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
Apr-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
May-17	0,1	0,0	0,5	0,5	0,3	0,8	0,3	0,5	0,6	-0,1	-0,1	-0,1	1,2	1,0	1,4	0,4	0,7	-0,8	-0,6	2,0	-1,5	0,5	0,7	0,2
Jun-17	0,1	-0,3	0,6	0,5	0,2	0,9	0,3	-0,4	1,2	-0,4	-0,5	0,3	-0,3	-0,4	-0,3	0,4	0,7	-0,7	-0,2	2,4	-1,0	-1,1	-1,0	-1,3
Variação homóloga (%)																								
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
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
Apr-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
May-17	4,8	5,3	4,8	5,4	5,9	4,5	3,6	5,2	2,3	5,8	5,7	5,9	6,0	3,5	7,8	9,8	9,5	10,8	3,8	4,3	4,0	5,2	5,7	4,9
Jun-17	4,4	4,8	4,3	5,3	5,9	4,6	4,3	5,2	3,7	4,1	4,4	3,0	5,4	3,1	7,1	8,0	8,8	6,3	2,5	8,6	0,6	1,9	4,6	-1,5

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.