

## **DOCUMENTO METODOLÓGICO**

### **VERSÃO 3.0**

**Designação da operação estatística:** Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

**Sigla da operação estatística:** IABH

**Código da operação estatística:** 156

**Código da atividade estatística - CGA\*:** 561 – Sistema de indicadores de preços na construção e habitação

**Código de versão do DMET:** 3.0

**Data de entrada em vigor da versão do DMET:** abril de 2020

**Data da última atualização do DMET:** abril de 2020

**Entidade responsável pela operação estatística:** INE / Departamento de Contas Nacionais /  
/ Serviço de Estatísticas de Preços

\* Para uso exclusivo nas operações da responsabilidade do INE.

## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA .....</b>                          | <b>4</b>  |
| I. 1 Designação da operação estatística .....                                  | 4         |
| I. 2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística .....                      | 4         |
| I. 3 Código da operação estatística .....                                      | 4         |
| I. 4 Código SIGINE (modelo estatístico).....                                   | 4         |
| I. 5 Código da Atividade Estatística .....                                     | 4         |
| I. 6 Código de Versão do Documento Metodológico .....                          | 4         |
| I.7 Data de entrada em vigor da versão do Documento Metodológico .....         | 5         |
| I.8 Data da última atualização do Documento Metodológico .....                 | 5         |
| I.9 Entidade responsável pela operação estatística .....                       | 5         |
| I.10 Outras Entidades Externas relacionadas com a operação .....               | 5         |
| <b>II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO .....</b>    | <b>7</b>  |
| III.1 Contexto da operação estatística.....                                    | 7         |
| III.3 Objetivos da operação estatística .....                                  | 9         |
| III.4 Financiamento da operação estatística .....                              | 9         |
| <b>IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL.....</b>   | <b>10</b> |
| IV.1 Tipo de operação estatística .....  | 10        |
| IV.2 Tipo de fonte(s) de informação utilizada(s) na operação estatística ..... | 10        |
| IV.3 Periodicidade da operação estatística .....                               | 10        |
| IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística .....                           | 11        |
| IV. 5 Principais utilizadores da informação .....                              | 11        |
| IV.6 Difusão.....  | 12        |
| IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação .....                          | 12        |
| IV.6.2 Revisões .....  | 12        |
| IV.6.3 Produtos de difusão regular .....                                       | 12        |
| <b>V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA .....</b>                                    | <b>12</b> |
| V.1 População-alvo.....  | 13        |
| V.2 Base de amostragem.....  | 13        |
| V. 3 Unidade (s) estatística (s) de observação .....                           | 13        |
| V. 4 Desenho da amostra .....  | 13        |
| V.4.1 Características da amostra .....   | 13        |

|  |           |
|--|-----------|
| V.4.2 Metodologia para a seleção, distribuição, atualização e dimensionamento da amostra ..... | 13        |
| V.5 Construção do(s) questionário(s).....  | 14        |
| V.5.1 Testes de pré-recolha efetuados ao (s) questionário(s) .....                             | 14        |
| V.5.2 Tempo médio de preenchimento do(s) questionário(s) .....                                 | 14        |
| V. 6 Recolha de dados .....  | 14        |
| V.6.1 Recolha direta de dados.....   | 14        |
| V. 6.2 Recolha não-direta de dados.....  | 14        |
| V.7 Tratamento de dados.....   | 15        |
| V. 7.1 Validação e análise .....   | 15        |
| V. 7.2 Tratamento de não respostas .....   | 16        |
| V.7.3 Obtenção de resultados .....   | 16        |
| V.7.4 Ajustamentos dos dados .....   | 17        |
| V.7.5 Comparabilidade e coerência.....   | 17        |
| V.7.6 Confidencialidade dos dados.....   | 17        |
| <b>VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO .....</b>                                 | <b>17</b> |
| VI.1 Suportes de recolha.....  | 17        |
| VI.2 Variáveis de recolha não-direta .....   | 18        |
| <b>VII. VARIÁVEIS DERIVADAS .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR .....</b>  | <b>20</b> |
| <b>IX. CONCEITOS .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>X. CLASSIFICAÇÕES.....</b>  | <b>22</b> |
| <b>XI. SIGLAS E ABREVIATURAS .....</b>   | <b>22</b> |
| <b>XII. BIBLIOGRAFIA .....</b>   | <b>23</b> |

## **I. IDENTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO ESTATÍSTICA**

- ***I. 1 Designação da operação estatística***

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

- ***I. 2 Sigla (ou abreviatura) da operação estatística***

IABH

- ***I. 3 Código da operação estatística***

156

- ***I. 4 Código SIGINE (modelo estatístico)***

-

- ***I. 5 Código da Atividade Estatística***

Área estatística: 51 – Conjuntura Económica e Preços

Família estatística: 512 – Indicadores de Preços

Atividade estatística: 561 – Sistema de indicadores de preços na construção e habitação

- ***I. 6 Código de Versão do Documento Metodológico***

3.0

- ***1.7 Data de entrada em vigor da versão do Documento Metodológico***

Abril de 2020.

- ***1.8 Data da última atualização do Documento Metodológico***

Abril de 2020.

- ***1.9 Entidade responsável pela operação estatística***

**Instituto Nacional de Estatística (INE) – Departamento de Contas Nacionais**

Unidade Orgânica: Serviço de Estatísticas de Preços

Técnico responsável:

Nome: Rui Barros

E-mail: [rui.barros@ine.pt](mailto:rui.barros@ine.pt)

- ***1.10 Outras Entidades Externas relacionadas com a operação***

No âmbito desta operação estatística não existe relacionamento com o Eurostat.

## II. JUSTIFICAÇÃO PARA UMA NOVA VERSÃO DO DOCUMENTO METODOLÓGICO

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

### **Nova versão:**

- Alteração de variáveis de observação ..... ☐
- Alteração de conceitos ..... ☐
- Alteração de classificações ..... ☐
- Alteração de produtos de difusão ..... ☒
- Alteração de fontes estatísticas ..... ☐
- Alteração do método de recolha ..... ☐
- Alteração de âmbito na população ..... ☐
- Alteração do desenho amostral ..... ☐
- Outros motivos ..... ☒
  - *Especificar:*  
Alteração de metodologia de cálculo dos indicadores.

### III. IDENTIFICAÇÃO DAS NECESSIDADES, OBJETIVOS E FINANCIAMENTO

- **III.1 Contexto da operação estatística**

Os apuramentos efetuados no âmbito da operação estatística Inquérito à avaliação bancária na habitação (IABH) integram-se no Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação (SIPCH) desenvolvido no âmbito do Projeto Habitação realizado, no período 1998-1999, por solicitação da Secretaria de Estado da Habitação e Comunicações, em parceria com as Comissões de Coordenação Regional.

Este sistema visa produzir informação estatística oficial sobre o mercado da habitação, analisado em óticas tão diversas como os preços de aquisição de terrenos para construção de habitação, os preços de transação, os custos de construção, o valor do arrendamento, os preços dos bens e serviços de manutenção e financiamento da habitação.

Uma parte substancial da aquisição de habitações é feita com o recurso a crédito bancário hipotecário. Assim, é relevante para compreender o funcionamento do mercado habitacional obter informação sobre a avaliação das habitações pelos peritos e que constitui a referência para celebração dos contratos de crédito hipotecário. Essas avaliações não só procuram refletir os preços da habitação como também exercem influência sobre o comportamento dos mesmos. Esta operação integra-se no SIPCH e destina-se a apurar informação sobre os valores das avaliações efetuadas, transmitidas mensalmente pelas instituições de crédito mais representativas no mercado de concessão de crédito à habitação.

A apresentação da nova versão (3.0) deve-se essencialmente a duas alterações:

- O indicador de síntese deixa de ser a média geométrica e passa a ser a mediana da distribuição dos valores de avaliação, a que se junta, para ter uma perceção das características da distribuição, o 1º e o 3º quartis;
- Simultaneamente a referência para o valor por m<sup>2</sup> deixou de ser a Área útil e passou a ser a Área bruta, que se revela menos sujeita a ambiguidades na sua identificação.

Além destas alterações, foram também revistos critérios de validação de dados, nomeadamente as áreas máximas (600 m<sup>2</sup>) e mínimas (35 m<sup>2</sup>) dos alojamentos a considerar, tipologias, informação de localização geográfica. Foram ainda eliminados alguns dos critérios de identificação de observações aberrantes (*outliers*) que eram utilizados no contexto do cálculo das médias geométricas e que perderam relevância com o apuramento de medidas de localização como a mediana, tendencialmente mais robustas.

Todas estas alterações permitem agora uma mais fácil comparabilidade com as Estatísticas de preços e rendas da habitação ao nível local, também produzidos pelo INE, e determinaram a criação de novas variáveis e a inclusão de novos conceitos e classificações.

• **III. 2 Identificação das necessidades de informação estatística que justificam a operação**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

• **Necessidades** resultantes de **obrigações legais:**

- Legislação comunitária ..... ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_
- Compromissos perante organizações internacionais ..... ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_
- Legislação nacional ..... ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_

• **Pedido direto de informação** por parte do/de:

- Entidades públicas nacionais ..... ☒
- Entidades comunitárias ..... ☐
  - Programa Estatístico Europeu ..... ☐
  - Acordo informal (“Acordo de Cavalheiros”) ..... ☐
- Entidades privadas, nacionais ou estrangeiras ..... ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_
- Conselho Superior de Estatística ..... ☐  
Especificar: \_\_\_\_\_



- Resultado de **inquéritos** às necessidades dos utilizadores ..... ☐
- Necessidades de informação de **outras operações estatísticas** ..... ☐
- Contrato/**Protocolo** específico com Entidade externa ..... ☐
- Outras necessidades ..... ☐
  - Especificar:

### • **III.3 Objetivos da operação estatística**

Apurar valores de avaliação de habitações no âmbito da potencial celebração de contratos de crédito bancário hipotecário.

### • **III.4 Financiamento da operação estatística**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

- Financiamento total:
  - da Entidade responsável ..... ☒
  - da União Europeia (EUROSTAT) ..... ☐
  - de outra Entidade ..... ☐
    - Especificar: \_\_\_\_\_
- Cofinanciamento:
  - Entidade responsável e União Europeia ..... ☐
  - Entidade responsável e outra Entidade (nacional ou externa à União Europeia)..... ☐
    - Especificar: \_\_\_\_\_

## IV. CARACTERIZAÇÃO GERAL

### • IV.1 Tipo de operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

|                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| • Inquérito amostral ..... | <input type="checkbox"/>            |
| • Recenseamento .....      | <input type="checkbox"/>            |
| • Estudo estatístico.....  | <input checked="" type="checkbox"/> |

### • IV.2 Tipo de fonte(s) de informação utilizada(s) na operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| • Fonte Direta .....               | <input type="checkbox"/>            |
| • Fonte Não-direta                 |                                     |
| ○ Fonte administrativa .....       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ○ Outra operação estatística ..... | <input type="checkbox"/>            |
| ○ Outra .....                      | <input type="checkbox"/>            |
| • Especificar: _____               |                                     |

### • IV.3 Periodicidade da operação estatística

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta única):

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| • Mensal .....        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| • Trimestral .....    | <input type="checkbox"/>            |
| • Semestral .....     | <input type="checkbox"/>            |
| • Anual .....         | <input type="checkbox"/>            |
| • Não periódico ..... | <input type="checkbox"/>            |
| • Outra .....         | <input type="checkbox"/>            |
| • Especificar: _____  |                                     |

• **IV.4 Âmbito geográfico da operação estatística**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| • Continente .....                 | <input type="checkbox"/>            |
| • Região Autónoma da Madeira ..... | <input type="checkbox"/>            |
| • Região Autónoma dos Açores ..... | <input type="checkbox"/>            |
| • País .....                       | <input checked="" type="checkbox"/> |
| • Outro .....                      | <input type="checkbox"/>            |
| Especificar: _____                 |                                     |

• **IV. 5 Principais utilizadores da informação**

Assinalar uma cruz (X) nos quadrados correspondentes (resposta múltipla):

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Utilizadores do Sistema Estatístico Nacional</b>            |                                     |
| ○ INE .....  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - DCN  |                                     |
| - GET  |                                     |
| ○ Banco de Portugal .....                                      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ○ Direção Regional de Estatística da Madeira .....             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ○ Serviço Regional de Estatística dos Açores .....             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| ○ Entidades com delegação de competências .....                | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Outros utilizadores nacionais</b> .....                     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| • Serviços autónomos da administração central                  |                                     |
| – Universidades públicas                                       |                                     |
| • Sociedades não financeiras (empresas)                        |                                     |
| • Instituições ou associações sem fim lucrativo                |                                     |
| – Associações dos setores da construção e imobiliário          |                                     |
| – Universidades privadas                                       |                                     |
| • Órgãos da Administração Central:                             |                                     |
| – Secretaria de Estado da Habitação e Comunicações             |                                     |
| <b>Utilizadores Comunitários e outros Internacionais</b> ..... | <input checked="" type="checkbox"/> |
| • Instituições da UE: Banco Central Europeu (BCE)              |                                     |

- **IV.6 Difusão**

- **IV.6.1 Padrão de disponibilização da informação**

A informação é disponibilizada, tendencialmente, 28 dias após o período de referência.

- **IV.6.2 Revisões**

1. Tipos de revisões de dados adotadas:

Não aplicável.

2. Circunstância em que são efetuadas as revisões:

Não aplicável.

3. Frequência das revisões:

Não aplicável.

- **IV.6.3 Produtos de difusão regular**

Preencher o seguinte quadro:

| Produtos a disponibilizar |  |                                   |   |
|---------------------------|--|-----------------------------------|---|
| Tipo de produto           | Designação do produto                              | Periodicidade de disponibilização | Nível geográfico (desagregação geográfica máxima) |
| Destaque                  | <i>Inquérito à avaliação bancária na habitação</i> | Mensal                            | Município*  |
| Indicadores estatísticos  | <i>Portal do INE</i>                               | Mensal                            | Município*  |
| Publicação                | <i>Estatísticas da construção e habitação</i>      | Anual                             | País  |

\* Sempre que o número de observações assim o permita (ver secção V.7.6).

## **V. CARACTERIZAÇÃO METODOLÓGICA**

- ***V.1 População-alvo***

O universo de referência é constituído pelas avaliações do valor das habitações pelas Instituições de Crédito a operarem na concessão de crédito à habitação.

- ***V.2 Base de amostragem***

Não aplicável, representando as unidades respondentes cerca de 90% do crédito concedido para crédito à habitação.

- ***V. 3 Unidade (s) estatística (s) de observação***

Alojamentos avaliados.

- ***V. 4 Desenho da amostra***

- ***V.4.1 Características da amostra***

Não aplicável.

- ***V.4.2 Metodologia para a seleção, distribuição, atualização e dimensionamento da amostra***

Não aplicável.

- **V.5 Construção do(s) questionário(s)**

- **V.5.1 Testes de pré-recolha efetuados ao (s) questionário(s)**

Não aplicável.

- **V.5.2 Tempo médio de preenchimento do(s) questionário(s)**

Não aplicável.

- **V. 6 Recolha de dados**

- **V.6.1 Recolha direta de dados**

Não aplicável.

- **V. 6.2 Recolha não-direta de dados**

De acordo com o protocolo existente entre o INE e as Instituições Bancárias, os dados são enviados ao INE até ao décimo dia do mês seguinte ao mês de referência (mês n).

O período de referência dos dados é mensal (estes são enviados por correio eletrónico protegido por sistema FTP, em conformidade com o desenho de registo enunciado no ponto VI).

Para manter o grau de cobertura da informação são feitas insistências aos respondentes, via e-mail, realizadas 11 dias após o período de referência.

O recurso a dados administrativos tem como vantagem a redução de custos, melhor organização da recolha dos dados e melhor qualidade da informação.

| NOME DA FONTE          | TIPO DE FONTE (administrativa, operação estatística) | IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE RESPONSÁVEL DA FONTE | PERÍODO DE REFERÊNCIA DOS DADOS DA FONTE |
|------------------------|--|--|--|
| Instituições Bancárias | Recolha Administrativa                               | Bancos selecionados                            | mês n                                    |

- **V.7 Tratamento de dados**

- **V. 7.1 Validação e análise**

1. Identificar os tipos de validações efetuadas aos dados (resposta múltipla):

- Regras de domínio ..... ☒
- Regras de coerência ..... ☒
- Regras de estrutura ..... ☐

2. Fazer uma breve descrição dos métodos utilizados na análise dos dados recolhidos.

Os dados são validados primordialmente em duas vertentes: i) deteção de observações aberrantes, eliminando observações com áreas extremas (inferior a 35 m<sup>2</sup> e superior a 600 m<sup>2</sup>); ii) deteção de erros ou inconsistências de domínio, eliminando as observações que não satisfaçam as condições de DDMM (distrito-município), tipologia, tipo de construção ou tipo de área.

A informação é posteriormente submetida a diversas análises de carácter quantitativo para as variáveis “área”, “valor” e a variável derivada “valor/m<sup>2</sup>”, nomeadamente em termos comparativos com períodos anteriores.

Em virtude da inexistência de harmonização, entre as instituições de crédito, no que concerne ao “tipo de área” e atendendo a que esta se afigura determinante no cálculo do principal indicador a disponibilizar pelo INE (valor mediano de avaliação por metro quadrado), procede-se à conversão da “área útil” em “área bruta”, para as observações onde apenas é disponibilizada a primeira, nos seguintes termos:

$$\text{área bruta} = 1,25 \times \text{área útil}$$

O fator de conversão apresentado foi obtido junto de entidades especializadas no setor da construção.

3. Descrever as metodologias para medir os erros de medida e de processamento.

Não aplicável.

○ **V. 7.2 Tratamento de não respostas**

Não aplicável.

○ **V.7.3 Obtenção de resultados**

A informação recebida é utilizada para o cálculo de indicadores elementares do valor mediano de avaliação por metro quadrado de imóveis, com possível desagregação por tipo de construção, no período t e na unidade territorial i. Neste produto estatístico é utilizada a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado das respostas, após aplicação dos critérios de validação e análise de qualidade) como referência do valor de avaliação bancária na habitação (€/m<sup>2</sup>), o que permite reduzir o efeito de valores extremos na leitura do comportamento tendencial deste mercado imobiliário.

**Apuramento de bandas de valores**

Tendo em vista a obtenção de bandas de variação para os valores medianos unitários definidos acima, calculam-se duas estatísticas adicionais, o 1º e 3º quartis do valor de avaliação por metro quadrado dos imóveis avaliados no período t na unidade territorial i, com desagregação por tipo de construção do alojamento.

Para efeitos de difusão considera-se, em cada estrato, um número mínimo de 33 observações, de modo a garantir qualidade estatística aos resultados.

A recolha e a divulgação da informação são mensais.



○ **V.7.4 Ajustamentos dos dados**

Não aplicável

○ **V.7.5 Comparabilidade e coerência**

É efetuada a comparabilidade de resultados com o mês anterior e o homólogo.

○ **V.7.6 Confidencialidade dos dados**

1. Indicar se a operação estatística é objeto de tratamento de confidencialidade dos dados (resposta única):

- Sim ..... ☒
- Não ..... ☐

Os dados recolhidos encontram-se abrangidos pela legislação que regula o segredo estatístico, nomeadamente a Lei n.º 22/2008 de 13 de maio (Lei do SEN). Para esse efeito são utilizados métodos que de acordo com a lei inviabilizem qualquer identificação direta ou indireta das unidades estatísticas. A quebra da confidencialidade estatística é punível, não só disciplinar mas também criminalmente, de acordo com o artigo 32.º da Lei do SEN. Aplicam-se desta forma as regras de segredo estatístico em vigor para a divulgação de informação estatística, não sendo divulgados resultados para os casos com menos de 33 observações, após exclusão de outliers.

## **VI. SUPORTES DE RECOLHA E VARIÁVEIS DE OBSERVAÇÃO**

○ **VI.1 Suportes de recolha**

Não aplicável.

○ **VI.2 Variáveis de recolha não-direta**

A informação para esta operação estatística é fornecida pelas instituições de crédito respondentes, de acordo com o seguinte desenho de registo:

| Fonte (dos dados)      | Designação da variável                                  | Unidade estatística | Unidade de medida | Informação complementar  |
|------------------------|---|---------------------|-------------------|--|
| Instituições Bancárias | Referência do Registo                                   | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Ano de Avaliação  | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Mês de Avaliação  | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Valor de Avaliação                                      | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Natureza do Alojamento                                  | Alojamento          | Não aplicável     | Apartamento<br>Moradia<br>Informação não Disponível                        |
| Instituições Bancárias | Tipologia do Alojamento                                 | Alojamento          | Não aplicável     | T1 ou Inferior<br>T2<br>T3<br>T4<br>T5<br>T6<br>T7 ou superior             |
| Instituições Bancárias | Ano de conclusão da obra de construção / Reconstrução   | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Área: Tipo  | Alojamento          | m2                | Área Útil<br>Área Bruta<br>Outro Tipo de Área<br>Informação não Disponível |
| Instituições Bancárias | Área: Valor   | Alojamento          | Euro              |  |
| Instituições Bancárias | Município   | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Freguesia   | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Situação (do Apartamento/Moradia avaliado)              | Alojamento          | Não aplicável     | A construir (eg. auto-construção)<br>Em construção<br>Acabado              |
| Instituições Bancárias | Estado de Conservação (do Apartamento/Moradia avaliado) | Alojamento          | Não aplicável     | Mau<br>Razoável<br>Bom<br>Outros (e.g. em construção ou a construir)       |
| Instituições Bancárias | Estacionamento  | Alojamento          | Não aplicável     | Sem Estacionamento<br>Parqueamento<br>Garagem                              |
| Instituições Bancárias | Arrecadação   | Alojamento          | Não aplicável     | Sem arrecadação<br>Com arrecadação   |
| Instituições Bancárias | Município2013   | Alojamento          | Não aplicável     |  |
| Instituições Bancárias | Freguesia2013   | Alojamento          | Não aplicável     |  |

Desta forma, cada ocorrência origina uma string de 54 dígitos, com a seguinte composição:

**AAAAAAAAAABBBBCCDDDDDDDDDEFEGGGHHIIIIJJJJKLLMNOPPPPQQ**

Posições preenchidas com a letra A: Referência do Registo

Posições preenchidas com a letra B: Ano de Avaliação

Posições preenchidas com a letra C: Mês de Avaliação

Posições preenchidas com a letra D: Valor de Avaliação

Posições preenchidas com a letra E: Natureza do Alojamento

Posições preenchidas com a letra F: Tipologia do Alojamento

Posições preenchidas com a letra G: Ano de conclusão da obra de Construção / Reconstrução

Posições preenchidas com a letra H: Área: Tipo  
Posições preenchidas com a letra I: Área: Valor  
Posições preenchidas com a letra J: Concelho (DTCC)  
Posições preenchidas com a letra K: Freguesia (FR)  
Posições preenchidas com a letra L: Situação  
Posições preenchidas com a letra M: Estado de Conservação  
Posições preenchidas com a letra N: Estacionamento  
Posições preenchidas com a letra O: Arrecadação  
Posições preenchidas com a letra P: Concelho2013 (DTCC13)  
Posições preenchidas com a letra Q: Freguesia2013 (FR13)

## **VII. VARIÁVEIS DERIVADAS**

Não aplicável.

## VIII. INDICADORES A DISPONIBILIZAR

| Indicador |   | Variável medida |                      |  | Dimensões de análise |                      |   |                                  |   |       |
|-----------|---|-----------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|---|----------------------------------|---|-------|
|           |   | código          | data início vigência | designação                                 | código               | data início vigência | designação                                | Classificação / versão associada |   |       |
|           |   |                 |                      |  |                      |                      |   | código                           | designação  | nível |
| 13949     | Valor mediano de avaliação bancária (€/m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal | 14612           | 20/04/2020           | Valor mediano de avaliação bancária (€/m²) | 2006                 | 25/05/2006           | Período de referência dos dados (Mês)     |                                  |   |       |
|           |   |                 |                      |  | 14619                | 21/04/2020           | Localização geográfica (Município - 2013) | 3505                             | NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1 (NUTS III) | 5     |
|           |   |                 |                      |  | 7062                 | 30/09/2009           | Tipo de construção                        | 1135                             | Tipos de construção (2)   | 2     |
| 13950     | Valor mediano de avaliação bancária (€/m²) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Anual  | 14612           | 20/04/2020           | Valor mediano de avaliação bancária (€/m²) | 190                  | 03/08/2005           | Período de referência dos dados           |                                  |   |       |
|           |   |                 |                      |  | 14619                | 21/04/2020           | Localização geográfica (Município - 2013) | 3505                             | NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1 (NUTS III) | 5     |
|           |   |                 |                      |  | 7062                 | 30/09/2009           | Tipo de construção                        | 1135                             | Tipos de construção (2)   | 2     |
| 13951     | Taxa de variação mensal (%) por Localização geográfica (NUTS II - 2013) e Tipo de construção; Mensal                  | 14615           | 20/04/2020           | Taxa de variação mensal (%)                | 2006                 | 25/05/2006           | Período de referência dos dados (Mês)     |                                  |   |       |
|           |   |                 |                      |  | 14613                | 20/04/2020           | Localização geográfica (NUTS II - 2013)   | 3505                             | NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1 (NUTS II)  | 3     |
|           |   |                 |                      |  | 7062                 | 30/09/2009           | Tipo de construção                        | 1135                             | Tipos de construção (2)   | 2     |
| 13952     | Taxa de variação homóloga (%) por Localização geográfica (NUTS II - 2013) e Tipo de construção; Mensal                | 14616           | 20/04/2020           | Taxa de variação homóloga (%)              | 2006                 | 25/05/2006           | Período de referência dos dados (Mês)     |                                  |   |       |
|           |   |                 |                      |  | 14613                | 20/04/2020           | Localização geográfica (NUTS II - 2013)   | 3505                             | NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1 (NUTS II)  | 3     |
|           |   |                 |                      |  | 7062                 | 30/09/2009           | Tipo de construção                        | 1135                             | Tipos de construção (2)   | 2     |

## **IX. CONCEITOS**

| <b>Código</b> | <b>Designação</b>                   | <b>Definição</b>   |
|---------------|-------------------------------------|--|
| 1482          | Alojamento                          | Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. |
| 7498          | Área bruta privativa                | Valor correspondente à superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.   |
| 2896          | Área útil do fogo                   | Valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, outros compartimentos de função similar e armários nas paredes) medido pelo perímetro interior das paredes que o limitam, descontando encalços até 30 cm, paredes interiores, divisórias e condutas.   |
| 4444          | Localização geográfica de um prédio | Posicionamento das extremas do prédio no sistema de coordenadas adotado.   |
| 4329          | Período de referência               | Período de tempo a que a informação se refere e que pode ser um dia específico ou um intervalo de tempo (mês, ano fiscal, ano civil, entre outros).  |
| 2094          | Taxa de variação homóloga           | A variação homóloga compara o nível do índice/variável entre o mês/trimestre corrente e o mesmo mês/trimestre do ano anterior. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.  |
| 2095          | Taxa de variação mensal/trimestral  | A variação mensal/trimestral compara o nível da variável entre dois meses/trimestres consecutivos. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável, o cálculo desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos localizados num (ou em ambos) dos meses/trimestres comparados.  |
| 1547          | Tipologia do fogo                   | Classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.<br>Notas: T0 (zero quartos de dormir); T1 (um quarto de dormir); T2 (dois quartos de dormir); T3 (três quartos de dormir); T4 (quatro quartos de dormir); T5 e mais (cinco ou mais quartos de dormir).  |

## **X. CLASSIFICAÇÕES**

| <b><i>Código</i></b> | <b><i>Designação da Classificação</i></b>                                    | <b><i>Sigla</i></b> |
|----------------------|--|---------------------|
| V03505               | NUTS 2013 (hierarquia cumulativa - PT, NUTS I, II, III, CC, FR) - variante 1 | -                   |
| V01135               | Tipo de construção (apartamento/moradia)                                     | -                   |
| V01965               | Tipologia do alojamento  | -                   |
| V01965               | Tipologia dos fogos (2)  | -                   |
| V02016               | Tipos de área  | -                   |
| V02015               | Tipos de construção – variante 1   | -                   |

## **XI. SIGLAS E ABREVIATURAS**

- Lista de abreviaturas e acrónimos (siglas) utilizados:

| <b><i>Código</i></b> | <b><i>Designação</i></b> | <b><i>Extensão</i></b>                                       |
|----------------------|--------------------------|--|
| 4042                 | BCE                      | Banco Central Europeu  |
| 7185                 | CGA                      | Classificação Geral de Atividades                            |
| 4492                 | DMET                     | Documento Metodológico                                       |
| 4134                 | EUROSTAT                 | Serviço de Estatística das Comunidades Europeias             |
| 3797                 | FTP                      | File Transfer Protocol                                       |
| 7209                 | IABH                     | Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação                  |
| 4172                 | INE                      | Instituto Nacional de Estatística, I.P.                      |
| 4201                 | NUTS                     | Nomenclatura de Unidades Territoriais para Fins Estatísticos |
| 4226                 | SEN                      | Sistema Estatístico Nacional                                 |
| 4229                 | SIGINE                   | Sistema de Informação de Gestão do INE                       |
| 7208                 | SIPCH                    | Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação   |
| 4238                 | UE                       | União Europeia   |

## **XII. BIBLIOGRAFIA**

Não aplicável.