



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Subsistema Estatístico da Habitação e Construção

Documento Metodológico

Código: 156

Versão: 2.0

Julho de 2010

Índice

Introdução	4
I – Caracterização da Operação Estatística.....	4
1. Código/Versão	4
2. Código SIGINE: HC00015.....	4
3. Designação	4
4. Área de Actividade.....	4
5. Objectivos.....	5
6. Descrição	5
7. Entidade Responsável.....	5
8. Relacionamento com o Eurostat.....	5
9. Financiamento	6
10. Enquadramento Legal.....	6
11. Obrigatoriedade de Resposta	6
12. Tipo de Operação Estatística.....	6
13. Tipo de Fonte de Informação.....	6
14. Periodicidade	6
15. Âmbito Geográfico	6
16. Utilizadores da Informação.....	6
17. Data de Início.....	7
18. Produtos	7
II – Caracterização Metodológica	7
19. População.....	7
20. Base de Amostragem.....	7
21. Unidades Amostras.....	7
22. Unidades de Observação.....	8
23. Desenho da Amostra	8
24. Desenho do Questionário.....	8
25. Recolha de Dados	8

26.	Tratamento dos Dados	8
27.	Tratamento de não Respostas	8
28.	Estimação para obtenção de resultados.....	8
28.1.	Cálculo dos indicadores elementares	9
28.2.	Apuramento de bandas de valores	9
29.	Séries Temporais.....	10
30.	Confidencialidade dos dados.....	10
31.	Avaliação da Qualidade Estatística	10
31.1.	Precisão	10
31.2.	Coerência	10
32.	Recomendações Nacionais e Internacionais	11
III –	Conceitos	11
IV –	Classificações.....	13
V –	Variáveis	13
33.	Variáveis de Observação.....	13
34.	Variáveis derivadas: Ver Quadro-1.....	14
35.	Informação a disponibilizar	14
VI –	Suportes de Recolha	15
36.	Questionários.....	15
37.	Ficheiros	15
VII –	Abreviaturas e Acrónimos.....	16
VIII –	Bibliografia	16
ANEXO I:	Notas explicativas do capítulo III – Conceitos.....	17

Introdução

Os apuramentos efectuados no âmbito 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 Projecto Habitação realizado, no período 1998-1999, por solicitação da Secretaria de Estado da Habitação e Comunicações, em parceria com as Comissões de Coordenação Regional.

O SIPCH visou produzir informação estatística oficial sobre o mercado da habitação, analisado em ópticas tão diversas como os preços de aquisição de terrenos para construção de habitação, os preços de compra, os custos de construção, o valor do arrendamento e os preços dos bens e serviços manutenção e financiamento da habitação.

Neste contexto, esta operação foi concebida com o objectivo de produzir indicadores baseados em valores de avaliação da habitação, que reflectissem, tanto as características qualitativas do produto habitação como o efeito inflação.

A apresentação da nova versão (2.0) fica essencialmente a dever-se, à mudança ocorrida na periodicidade de disponibilização da informação, que passou de trimestral, a mensal, tendo-se introduzido também, novos conceitos e classificações.

I – Caracterização da Operação Estatística

1. Código/Versão

Código: 156 Versão: 2.0

2. Código SIGINE: HC00015

3. Designação

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

4. Área de Actividade

51 – Conjuntura económica e preços

512 – Indicadores de preços

561- Sistema de indicadores de preços na construção e habitação

5. Objectivos

Apurar indicadores avançados dos preços da habitação. Os valores recolhidos no âmbito deste inquérito denunciam a intenção de aquisição de habitação, sendo contudo, anteriores à transacção efectiva.

6. Descrição

A informação para este estudo estatístico é fornecida por um conjunto de instituições de crédito a operar em Portugal, consideradas como mais representativas, no mercado de concessão de crédito à habitação. Verifica-se um aproveitamento para fins estatísticos, de informação administrativa recolhida, sobre os alojamentos por avaliados por aquelas instituições, nos processos de concessão de crédito.

A informação é transmitida pelas instituições de crédito, com uma periodicidade mensal, por via electrónica (E-mail), protegida pelo sistema FTP - File Transport Protocol (SFTP) (a maioria das Instituições de Crédito usa este sistema de encriptação no envio da informação, embora algumas ainda a enviem sem este tipo de protecção). A difusão da informação é feita mensalmente.

7. Entidade Responsável

Unidade Orgânica: Departamento de Contas Nacionais
Serviço de Indicadores de Curto Prazo

Contacto: Adelina Andrade;
E-mail adelina.andrade@ine.pt ;

8. Relacionamento com o Eurostat

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

9. Financiamento

Integralmente suportado pelo INE

10. Enquadramento Legal

Sem enquadramento legal específico

11. Obrigatoriedade de Resposta

Em conformidade com a Lei 22/2008, de 13 de Maio é de resposta obrigatória, sendo garantida pelo INE a total salvaguarda do Segredo Estatístico.

SEN – Sim

Eurostat – Não

12. Tipo de Operação Estatística

Estudo estatístico

13. Tipo de Fonte de Informação

Indirecta – Procedimento administrativo

14. Periodicidade

Mensal

15. Âmbito Geográfico

País

16. Utilizadores da Informação

- Internos (ao SEN)

- INE - DCN
- Banco de Portugal

- Nacionais

- Serviços autónomos da administração central – Universidades públicas
- Sociedades não financeiras (empresas) – Universidades privadas

- Instituições ou associações sem fim lucrativo - Associações dos sectores da construção e imobiliário
- Comunitários e internacionais
- Instituições da EU: Banco Central Europeu (BCE)

Os utilizadores indicados fazem uso da totalidade da informação produzida.

17. Data de Início

3º Trimestre de 2003

18. Produtos

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

Produtos a disponibilizar					
Designação	Tipo	Periodicidade de disponibilização	Nível Geográfico (mais desagregado)	Tipo de disponibilização	Tipo de Utilizadores
Valor médio de avaliação bancária	Destaque	Mensal	NUTS III*	Não sujeito a tarifação	Ver ponto 16

* São igualmente disponibilizados os valores médios de avaliação bancária para os municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, e os dos concelhos que integram cidades médias

II – Caracterização Metodológica

19. População

O universo de referência coincide com o Universo, sendo constituído pelas Instituições de Crédito, com maior representatividade na concessão de crédito à habitação.

20. Base de Amostragem

Não aplicável

21. Unidades Amostrais

Não aplicável

22. Unidades de Observação

Alojamentos avaliados

23. Desenho da Amostra

Não aplicável

24. Desenho do Questionário

Não aplicável

25. Recolha de Dados

De acordo com o protocolo existente entre o INE e as Instituições Bancárias, os dados são enviados ao INE até ao 10º dia do mês seguinte ao mês de referência.

O período de referência dos dados é mensal (estes são enviados por correio electrónico protegido por SFTP, em conformidade com o desenho de registo enunciado no ponto 37 – Ficheiros). Os ficheiros enviados são importados para uma base de dados em Access.

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.

26. Tratamento dos Dados

As regras de validação definidas têm como base a detecção de outliers, ao nível dos valores de avaliação e das áreas.

27. Tratamento de não Respostas

Não aplicável

28. Estimação para obtenção de resultados

A informação recebida é utilizada para o cálculo de indicadores elementares do valor médio de avaliação de imóveis com determinada tipologia, no período t , na unidade territorial i , através da seguinte fórmula de cálculo:

28.1. Cálculo dos indicadores elementares

A informação recebida é utilizada para o cálculo de indicadores elementares do valor médio de avaliação de imóveis com determinada tipologia, no período t, na unidade territorial i, através da seguinte fórmula de cálculo:

$$\bar{Y}_{ti} = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n Y_{tij}/A_{tij}},$$

sendo

Y_{tij} : o valor da avaliação efectuada ao imóvel j com determinada tipologia, no período t, na unidade territorial i;

A_{tij} : a correspondente área útil do imóvel j com determinada tipologia, no período t, na unidade territorial i;

n: o número de avaliações sobre imóveis com determinada tipologia, no período t, na unidade territorial i;

28.2. Apuramento de bandas de valores

Tendo em vista a obtenção de bandas de variação para os valores médios unitários definidos acima, calculam-se três estatísticas adicionais, designadamente, a média dos valores que se situam abaixo e acima do 1º e 3º quartis, respectivamente e o intervalo interquartis. Nesse sentido, as fórmulas de cálculo são as seguintes:

$$\bar{Y}_{ti}^{Min(\ell)} = \left(\sum_{j=1}^n D_{tij}^{Min(\ell)} \right) \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n (Y_{tij}/A_{tij})^{D_{tij}^{Min(\ell)}}}$$
$$\bar{Y}_{ti}^{Max} = \left(\sum_{j=1}^n D_{tij}^{Max} \right) \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n (Y_{tij}/A_{tij})^{D_{tij}^{Max}}},$$

onde,

$\bar{Y}_{ti}^{Min(\ell)}$: O valor elementar médio de avaliação sobre imóveis com determinada tipologia, no período t e na unidade territorial i, associado aos valores situados abaixo do quartil ℓ ,

$\ell = 1$, 1º Quartil

$\ell = 2$, Intervalo interquartil

com

\bar{Y}_{ti}^{Max} : O valor elementar médio de avaliação sobre imóveis com determinada tipologia, no período t e na unidade territorial i, associado aos valores situados acima do 3º quartil,

$$D_{tij}^{Min(\ell)} = \begin{cases} 1, & \text{se } tij \leq \text{quartil } \ell \\ 0, & \text{se } tij > \text{quartil } \ell \end{cases}$$

$$D_{tij}^{Max} = \begin{cases} 1, & \text{se } tij \geq 3^\circ \text{ quartil} \\ 0, & \text{se } tij < 3^\circ \text{ quartil} \end{cases}$$

A recolha e a divulgação da informação são mensais.

São divulgados os valores médios das 25% avaliações com menor valor, da média global e das 25% com maior valor.

29. Séries Temporais

Não aplicável

30. 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.

31. Avaliação da Qualidade Estatística

31.1. Precisão

Não aplicável

31.2. Coerência

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

32. Recomendações Nacionais e Internacionais

Não aplicável

III – Conceitos

Código: 1482

Designação: ALOJAMENTO

Definição: 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 colectividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

Código: 2894

Designação: ÁREA BRUTA DO FOGO

Definição: Valor correspondente à superfície total do fogo, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e pelos eixos das paredes separadoras dos fogos, incluindo varandas privativas, locais acessórios e a quota-parte que lhe corresponda nas circulações comuns do edifício.

Código: 7498

Designação: ÁREA BRUTA PRIVATIVA

Definição: Ver "Área Bruta do Fogo"

Código: 2896

Designação: ÁREA ÚTIL DO FOGO

Definição: Valor correspondente à superfície do fogo (incluindo vestibulos, 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.

Código: 4444

Designação: LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA DE UM PRÉDIO

Definição: Posicionamento das extremas do prédio no sistema de coordenadas adoptado.

Código: 4329

Designação: PERÍODO DE REFERÊNCIA

Definição: Período de tempo a que a informação se refere. Pode ser pontual (um dia específico) ou um intervalo de tempo (p.ex. mês, ano fiscal, ano de calendário).

Código: 2094

Designação: TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA

Definição: 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 afectada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.

Código: 2095

Designação: TAXA DE VARIAÇÃO MENSAL/TRIMESTRAL

Definição: 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.

Código: 1547

Designação: TIPOLOGIA DO FOGO

Definição: 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.

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).

IV – Classificações

Código	Designação da Classificação
V02090	Tipologia dos fogos (3)
V01967	Municípios que integram cidades médias
V00136	Áreas metropolitanas, 1998 – variante 1
V01135	Tipos de construção
V02016	Tipos de área
V02141	Áreas metropolitanas, 2008 – variante 3
V01521	NUTS 2002 (Portugal, II - difusão) – variante 1
VO2015	Tipos de construção – variante 1
V1965	Tipologia dos fogos (2)

V – Variáveis

33. Variáveis de Observação

Não aplicável

34. Variáveis derivadas: Ver Quadro-1**35. Informação a disponibilizar**

Indicador		Variável medida			Dimensões de análise					
		código	data início vigência	designação	código	data início vigência	designação	Classificação/ versão associada		
								código	designação	nível
0003971	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2002), Tipo de construção e Tipologia do fogo; Mensal	7048	30-09-2009	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7725	08-01-2010	Localização geográfica (NUTS - 2002)	01521	NUTS 2002 (Portugal, II - difusão) - variante 1	2
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2
					7726	15-01-2010	Tipologia do fogo	02090	Tipologia dos fogos (3)	2
0003966	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos por Localização geográfica (Áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa), Tipo de construção e Tipologia do fogo; Mensal	7048	30-09-2009	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7051	30-09-2009	Localização geográfica (Áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa)	00136	Áreas metropolitanas, 1998 - variante 1	1
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2
					7726	15-01-2010	Tipologia do fogo	02090	Tipologia dos fogos (3)	2
0003969	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos por Localização geográfica (Municípios - áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa) e Tipo de construção; Mensal	7048	30-09-2009	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7053	08.02.2010	Localização geográfica (Municípios - áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa)	02141	Áreas metropolitanas, 2008 - variante 3	2
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2
0003970	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos por Localização geográfica (Municípios com cidades médias) e Tipo de construção; Mensal	7048	30-09-2009	Valores médios de avaliação bancária (€/ m²) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7055	30-09-2009	Localização geográfica (Municípios com cidades médias)	01967	Municípios que integram cidades médias	1
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2
0003973	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Tipo de construção; Mensal	7057	30-09-2009	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7725	08-01-2010	Localização geográfica (NUTS - 2002)	01521	NUTS 2002 (Portugal, II - difusão) - variante 1	2
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2
0003968	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos por Localização geográfica (Áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa) e Tipo de construção; Mensal	7057	30-09-2009	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação homóloga - %) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7051	30-09-2009	Localização geográfica (Áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa)	00136	Áreas metropolitanas, 1998 - variante 1	1
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2
0003972	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação mensal - %) dos alojamentos por Localização geográfica (NUTS - 2002) e Tipo de construção; Mensal	7976	26.02.2010	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação trimestral - %) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7725	08-01-2010	Localização geográfica (NUTS - 2002)	01521	NUTS 2002 (Portugal, II - difusão) - variante 1	2
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2
0003967	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação mensal - %) dos alojamentos por Localização geográfica (Áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa) e Tipo de construção; Mensal	7976	26.02.2010	Valores médios de avaliação bancária (Taxa de variação trimestral - %) dos alojamentos	2006	25-05-2006	Período de referência dos dados (Mês)	-	-	-
					7051	30-09-2009	Localização geográfica (Áreas metropolitanas do Porto e de Lisboa)	00136	Áreas metropolitanas, 1998 - variante 1	1
					7062	30-09-2009	Tipo de construção	01135	Tipos de construção	2

VI – Suportes de Recolha

36. Questionários

Não aplicável

37. Ficheiros

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

Quadro - 1

DESIGNAÇÃO	CLASSE	CÓD	DESCRIÇÃO
Referência do Registo		.	10 dígitos
Ano de Avaliação			4 dígitos
Mês de Avaliação			2 dígitos
Valor de Avaliação			10 dígitos
Natureza do Alojamento	- Apartamento - Moradia - Informação não Disponível	1 2 3	1 dígito
Tipologia do Alojamento	- T1 ou Inferior - T2 - T3 - T4 - T5 ou Superior	1 2 3 4 5	1 dígito
Ano de conclusão da obra de construção / Reconstrução			4 dígitos
Área: Tipo	- Área Útil - Área Bruta - Outro Tipo de Área - Informação não Disponível	1 2 3 4	1 dígito
Área: Valor			5 dígitos
Concelho			4 dígitos
Freguesia			2 dígitos

Desta forma, cada ocorrência origina uma *string* de 44 dígitos, com a seguinte composição:

AAAAAAAAAABBBBCCDDDDDDDDDDDEFGGGGHHHHJJJJKK

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)

VII – Abreviaturas e Acrónimos

DCN	Departamento de Contas Nacionais
NUTS	Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos
BCE	Banco Central Europeu
Eurostat	Serviço de Estatística das comunidades Europeias
SEN	Sistema Estatístico Nacional
SIGINE	Sistema de Informação de Gestão do INE
IABH	Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
SIPCH	Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação
INE	Instituto Nacional de Estatística
FTP	File Transfer Protocol
EU	União Europeia

VIII – Bibliografia

Não aplicável

ANEXO I: Notas explicativas do capítulo III – Conceitos

Localização geográfica

Compreende os edifícios cuja indicação da localização esteja de acordo com a Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos, as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto (Lei 44/91 de 2 de Agosto), as zonas urbanas e os concelhos que integram Cidades Médias.

Tipo de Construção

Classificação do alojamento de acordo com o tipo de edifício no qual está integrado, no âmbito da classificação Portuguesa de Construções (CPC).