

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Fevereiro de 2012

Valor médio de avaliação bancária mantém tendência decrescente

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do *País* situou-se em 1055 euros/m² em fevereiro, o que correspondeu a diminuições de 0,8% comparativamente com janeiro e de 7,4% relativamente ao período homólogo (diminuições de 0,9% e de 6,2%, no mês anterior, pela mesma ordem). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram, respetivamente, de -0,3% e de -1,7%. Pela mesma ordem, as variações homólogas do valor médio de avaliação daquelas *Áreas Metropolitanas* foram -9,6% e -7,6%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, foi 1055 euros/m² em fevereiro, para o total do *País*. Este valor traduziu uma redução de 0,8% relativamente ao valor observado em janeiro, em consequência de diminuições verificadas em todas as regiões NUTS II. As regiões *Autónoma da Madeira* e do *Norte* foram aquelas em que se registaram diminuições mais expressivas face ao mês precedente, que atingiram 19 euros (variação de -1,4%) e 16 euros (-1,7%), respetivamente.

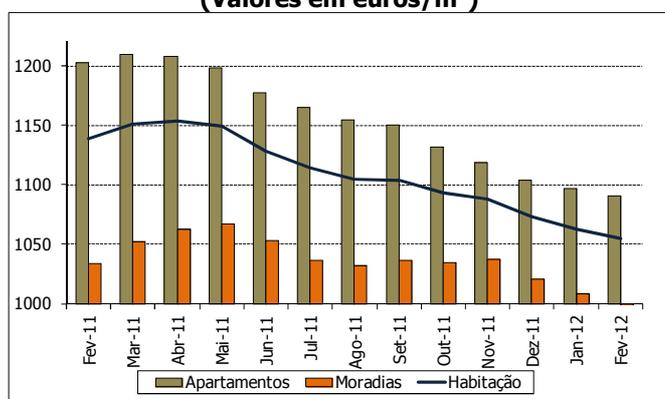
com uma redução de 134 euros (-9,6%), apresentado o contributo mais relevante para o resultado agregado.

Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 6 euros face ao mês anterior, fixando-se em 1091 euros/m² (variação de -0,5%). Todas as regiões NUTS II apresentaram variações negativas em cadeia, destacando-se, pelos contributos expressivos, os decréscimos verificados nas regiões do *Norte* (-1,5%), *Lisboa* (-0,3%) e do *Algarve* (-2,2%).

Comparativamente com o mesmo período do ano anterior, o valor médio de avaliação dos apartamentos diminuiu 9,3% (variação de -8,5% em janeiro), com todas as regiões a apresentarem diminuições homólogas. As regiões de *Lisboa* e do *Norte*, com diminuições homólogas de 9,9% e de 7,1%, foram as que mais influenciaram o resultado agregado. Refira-se, no entanto, que os valores médios verificados nestas regiões estão em grande medida influenciados por mudanças das tipologias e segmentos das habitações avaliadas.

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

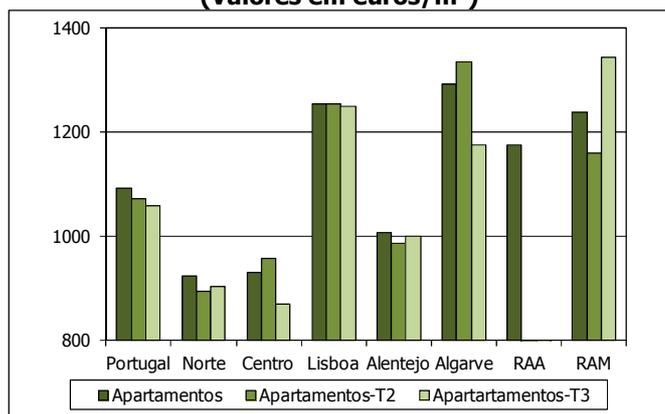


O valor médio de avaliação no total do *País* registou uma diminuição de 7,4%, tendo a região de *Lisboa*,

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.

O valor médio de avaliação para o total do País, nas tipologias de apartamentos T2 e T3 situou-se, respetivamente, em 1071 euros/m² e em 1057 euros/m². Comparando com o mês anterior verificou-se um aumento de 3 euros por metro quadrado na tipologia T2 e, inversamente, uma diminuição de 3 euros nos apartamentos T3. Os valores mais elevados foram observados na região do Algarve para os apartamentos de tipologia T2 (1334 euros/m²) e na Região Autónoma da Madeira para os de tipologia T3 (1342 euros/m²).

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 e em fevereiro, fixou-se em 996 euros/m², traduzindo um decréscimo mensal de 1,2% (menos 12 euros que o observado em janeiro).

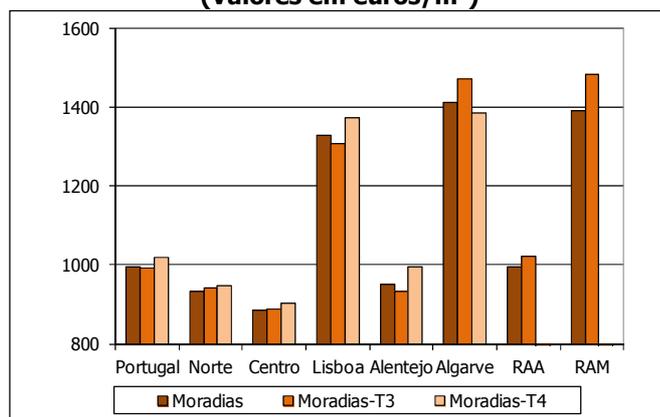
Esta redução refletiu diminuições na maioria das regiões, com particular destaque para as regiões do Norte e do Alentejo com variações de -2,1% e de -2,0% face ao mês anterior, respetivamente. Apenas a região do Algarve (1,0%) e a Região Autónoma da Madeira (0,7%) apresentaram variações em cadeia positivas.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 3,7% (redução de 38 euros), em

resultado de diminuições homólogas registadas em todas as regiões. A região de Lisboa, com uma diminuição de 113 euros (taxa de variação de -7,8%), registou o contributo mais expressivo para a redução observada no total do País.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram valores médios de avaliação, respetivamente, de 993 euros/m² e 1019 euros/m² para o total do País. Os valores médios mais elevados foram observados na Região Autónoma da Madeira para as tipologias T3 (1483 euros/m²) e no Algarve para as moradias T4 (1385 euros/m²).

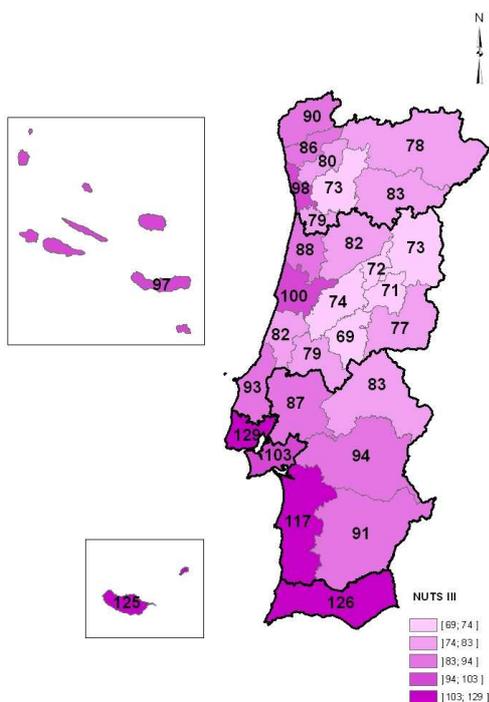
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com Janeiro, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III revelou que se verificaram decréscimos em 10 das 30 regiões analisadas, tendo a região do Minho Lima registado a diminuição mais acentuada (-4,0%). O maior acréscimo, de 5,6%, ocorreu na região da Serra da Estrela.

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



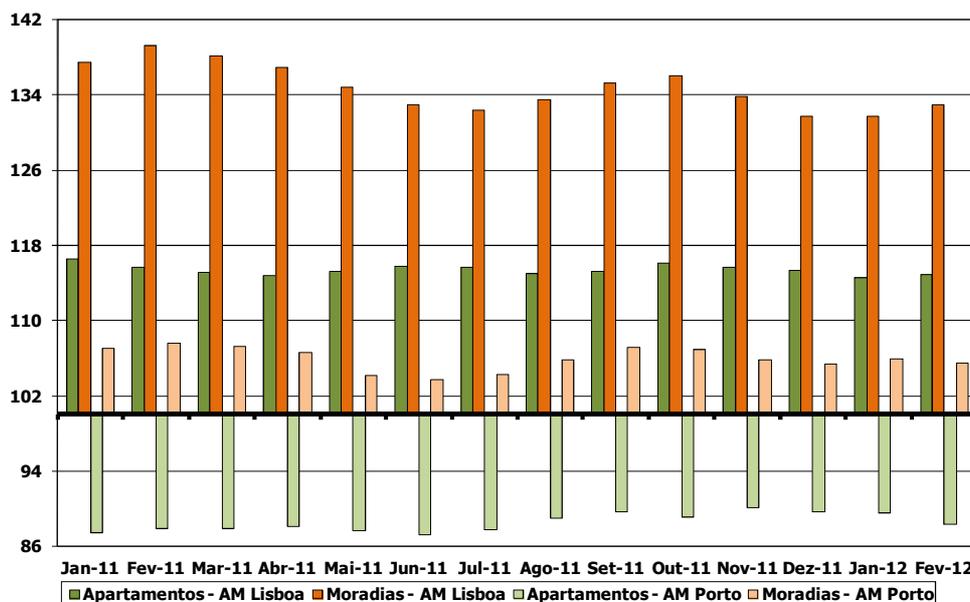
Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1264 euros/m², correspondendo a uma variação em cadeia de -0,3% e a um decréscimo homólogo de 9,6%. Na *Área Metropolitana do Porto*, ao valor médio de avaliação de 990 euros/m² corresponderam variações em cadeia e homóloga, respetivamente, de -1,7% e de -7,6%.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantêm-se superiores aos valores médios registados para o conjunto do *País*, quer para apartamentos quer para moradias.

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situa acima da média total do *País*.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM Natureza de alojamento (País = 100)



Período	País			Norte			Centro			Lisboa			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira			Área Metropolitana de Lisboa			Área Metropolitana do Porto		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias															
Fev-11	1.139	1.203	1.034	969	992	942	953	1.003	910	1.398	1.391	1.440	1.035	1.070	1.014	1.430	1.427	1.438	1.189	1.383	1.152	1.453	1.530	1.394	1.398	1.391	1.440	1.072	1.057	1.112
Mar-11	1.151	1.210	1.052	981	1.001	956	965	1.000	935	1.401	1.393	1.453	1.039	1.068	1.021	1.440	1.432	1.460	1.159	1.395	1.124	1.425	1.504	1.369	1.401	1.393	1.453	1.080	1.063	1.128
Abr-11	1.154	1.208	1.063	988	1.002	971	967	1.000	939	1.396	1.386	1.455	1.035	1.067	1.014	1.441	1.425	1.480	1.123	1.384	1.092	1.450	1.527	1.398	1.396	1.386	1.455	1.083	1.064	1.133
Mai-11	1.149	1.198	1.067	986	990	981	961	980	944	1.390	1.381	1.439	1.040	1.051	1.033	1.456	1.441	1.492	1.091	1.376	1.060	1.404	1.436	1.383	1.390	1.381	1.439	1.068	1.050	1.112
Jun-11	1.128	1.177	1.053	972	970	973	951	981	924	1.369	1.363	1.400	1.036	1.038	1.035	1.429	1.417	1.456	1.131	1.408	1.093	1.415	1.449	1.389	1.369	1.363	1.400	1.047	1.027	1.092
Jul-11	1.114	1.165	1.036	965	969	959	949	983	921	1.351	1.347	1.371	1.018	1.018	1.018	1.423	1.422	1.424	1.140	1.419	1.096	1.398	1.412	1.388	1.351	1.347	1.371	1.040	1.023	1.080
Ago-11	1.105	1.155	1.032	966	975	955	948	982	921	1.336	1.328	1.378	1.013	1.013	1.012	1.410	1.396	1.443	1.088	1.446	1.057	1.427	1.384	1.455	1.336	1.328	1.378	1.047	1.028	1.092
Set-11	1.104	1.150	1.036	965	972	956	950	974	931	1.337	1.325	1.401	1.003	1.002	1.003	1.416	1.405	1.440	1.045	1.329	1.019	1.462	1.381	1.512	1.337	1.325	1.401	1.054	1.031	1.110
Out-11	1.093	1.132	1.035	956	951	961	934	941	927	1.330	1.314	1.408	999	988	1.008	1.418	1.412	1.435	1.005	1.265	981	1.479	1.430	1.514	1.330	1.314	1.408	1.037	1.009	1.107
Nov-11	1.088	1.119	1.037	957	949	968	927	931	923	1.309	1.294	1.388	992	970	1.008	1.415	1.407	1.436	1.037	1.320	1.000	1.436	1.396	1.476	1.309	1.294	1.388	1.033	1.008	1.097
Dez-11	1.073	1.104	1.021	947	938	961	916	923	910	1.284	1.273	1.345	990	980	998	1.387	1.370	1.430	1.021	1.313	988	1.389	1.339	1.440	1.284	1.273	1.345	1.013	990	1.076
Jan-12	1.063	1.097	1.008	943	936	953	909	930	891	1.268	1.257	1.328	985	1.007	969	1.344	1.321	1.398	1.031	1.222	1.004	1.333	1.281	1.440	1.268	1.257	1.328	1.007	983	1.068
Fev-12	1.055	1.091	996	927	922	933	905	930	884	1.264	1.253	1.327	972	1.006	950	1.330	1.292	1.412	1.020	1.175	995	1.314	1.237	1.392	1.264	1.253	1.327	990	963	1.049
Variação em cadeia (%)																														
Fev-11	0,5	0,3	0,8	0,9	1,1	0,6	0,6	0,7	0,8	-0,1	-0,5	2,1	-0,5	-0,8	0,0	-1,4	-0,3	-3,6	2,9	3,3	2,8	2,2	6,8	-1,3	-0,1	-0,5	2,1	0,8	0,8	1,3
Mar-11	1,1	0,6	1,7	1,2	0,9	1,5	1,3	-0,3	2,7	0,2	0,1	0,9	0,4	-0,2	0,7	0,7	0,4	1,5	-2,5	0,9	-2,4	-1,9	-1,7	-1,8	0,2	0,1	0,9	0,7	0,6	1,4
Abr-11	0,3	-0,2	1,0	0,7	0,1	1,6	0,2	0,0	0,4	-0,4	-0,5	0,1	-0,4	-0,1	-0,7	0,1	-0,5	1,4	-3,1	-0,8	-2,8	1,8	1,5	2,1	-0,4	-0,5	0,1	0,3	0,1	0,4
Mai-11	-0,4	-0,8	0,4	-0,2	-1,2	1,0	-0,6	-2,0	0,5	-0,4	-0,4	-1,1	0,5	-1,5	1,9	1,0	1,1	0,8	-2,8	-0,6	-2,9	-3,2	-6,0	-1,1	-0,4	-0,4	-1,1	-1,4	-1,3	-1,9
Jun-11	-1,8	-1,8	-1,3	-1,4	-2,0	-0,8	-1,0	0,1	-2,1	-1,5	-1,3	-2,7	-0,4	-1,2	0,2	-1,9	-1,7	-2,4	3,7	2,3	3,1	0,8	0,9	0,4	-1,5	-1,3	-2,7	-2,0	-2,2	-1,8
Jul-11	-1,2	-1,0	-1,6	-0,7	-0,1	-1,4	-0,2	0,2	-0,3	-1,3	-1,2	-2,1	-1,7	-1,9	-1,6	-0,4	0,4	-2,2	0,8	0,8	0,3	-1,2	-2,6	-0,1	-1,3	-1,2	-2,1	-0,7	-0,4	-1,1
Ago-11	-0,8	-0,9	-0,4	0,1	0,6	-0,4	-0,1	-0,1	0,0	-1,1	-1,4	0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-1,8	1,3	-4,6	1,9	-3,6	2,1	-2,0	4,8	-1,1	-1,4	0,5	0,7	0,5	1,1
Set-11	-0,1	-0,4	0,4	-0,1	-0,3	0,1	0,2	-0,8	1,1	0,1	-0,2	1,7	-1,0	-1,1	-0,9	0,4	0,6	-0,2	-4,0	-8,1	-3,6	2,5	-0,2	3,9	0,1	-0,2	1,7	0,7	0,3	1,6
Out-11	-1,0	-1,6	-0,1	-0,9	-2,2	0,5	-1,7	-3,4	-0,4	-0,5	-0,8	0,5	-0,4	-1,4	0,5	0,1	0,5	-0,3	-3,8	-4,8	-3,7	1,2	3,5	0,1	-0,5	-0,8	0,5	-1,6	-2,1	-0,3
Nov-11	-0,5	-1,1	0,2	0,1	-0,2	0,7	-0,7	-1,1	-0,4	-1,6	-1,5	-1,4	-0,7	-1,8	0,0	-0,2	-0,4	0,1	3,2	4,3	1,9	-2,9	-2,4	-2,5	-1,6	-1,5	-1,4	-0,4	-0,1	-0,9
Dez-11	-1,4	-1,3	-1,5	-1,0	-1,2	-0,7	-1,2	-0,9	-1,4	-1,9	-1,6	-3,1	-0,2	1,0	-1,0	-2,0	-2,6	-0,4	-1,5	-0,5	-1,2	-3,3	-4,1	-2,4	-1,9	-1,6	-3,1	-1,9	-1,8	-1,9
Jan-12	-0,9	-0,6	-1,3	-0,4	-0,2	-0,8	-0,8	0,8	-2,1	-1,2	-1,3	-1,3	-0,5	2,8	-2,9	-3,1	-3,6	-2,2	1,0	-6,9	1,6	-4,0	-4,3	-4,0	-1,2	-1,3	-1,3	-0,6	-0,7	-0,7
Fev-12	-0,8	-0,5	-1,2	-1,7	-1,5	-2,1	-0,4	0,0	-0,8	-0,3	-0,3	-0,1	-1,3	-0,1	-2,0	-1,0	-2,2	1,0	-1,1	-3,8	-0,9	-1,4	-3,4	0,7	-0,3	-0,3	-0,1	-1,7	-2,0	-1,8
Variação homóloga (%)																														
Fev-11	-2,8	-3,9	0,6	-2,8	-5,0	0,6	-2,8	-4,8	0,3	-3,2	-3,9	0,7	-2,4	-3,3	-0,9	-2,7	-2,2	-4,1	8,0	9,2	8,8	1,2	6,0	-2,3	-3,2	-3,9	0,7	-4,8	-6,8	0,5
Mar-11	-1,8	-3,2	2,3	-1,5	-4,0	2,4	-1,7	-5,0	2,7	-3,2	-3,8	0,8	-1,4	-2,0	-0,3	-1,8	-2,7	0,6	6,5	7,9	6,4	-0,7	5,1	-4,9	-3,2	-3,8	0,8	-3,8	-6,4	3,4
Abr-11	-1,6	-3,4	3,3	-1,0	-3,8	3,5	-1,3	-4,6	3,2	-3,5	-4,2	0,6	-2,3	-2,8	-1,3	-2,4	-4,4	3,3	3,6	5,9	3,5	3,6	6,0	3,2	-3,5	-4,2	0,6	-3,4	-6,0	3,7
Mai-11	-2,0	-4,0	3,5	-1,1	-4,5	4,0	-1,8	-6,1	3,3	-3,7	-4,2	-0,6	-2,2	-5,2	0,8	-1,3	-3,5	5,4	2,7	11,3	2,0	1,6	1,1	2,7	-3,7	-4,2	-0,6	-4,6	-6,9	1,4
Jun-11	-2,8	-4,6	1,9	-1,1	-4,5	3,5	-1,0	-3,9	2,1	-4,7	-4,9	-3,4	-1,5	-4,4	0,7	-3,8	-4,8	-1,3	2,9	13,3	1,9	1,6	-0,6	4,7	-4,7	-4,9	-3,4	-4,5	-6,5	0,1
Jul-11	-4,1	-5,9	0,2	-2,4	-5,1	0,8	-2,3	-4,7	0,5	-5,6	-5,9	-4,5	-3,5	-8,8	0,8	-3,3	-3,6	-2,6	5,5	15,7	3,6	-2,0	-0,9	-2,9	-5,6	-5,9	-4,5	-6,5	-8,3	-2,4
Ago-11	-4,0	-5,8	0,0	-1,0	-3,1	1,3	-1,5	-3,8	1,3	-5,7	-6,2	-3,4	-3,8	-8,7	-0,4	-4,9	-5,3	-4,3	-1,3	22,1	-2,9	0,3	-5,1	4,4	-5,7	-6,2	-3,4	-4,7	-6,4	-0,9
Set-11	-3,2	-5,0	0,9	-0,7	-2,9	1,8	-1,0	-4,6	3,1	-4,6	-5,2	-1,1	-5,0	-10,2	-1,6	-4,0	-4,0	-4,3	-4,3	12,2	-5,8	4,0	-3,6	9,1	-4,6	-5,2	-1,1	-3,8	-5,6	0,4
Out-11	-3,5	-5,8	0,9	-1,3	-4,8	3,0	-1,7	-6,4	3,5	-4,7	-5,5	-0,5	-5,0	-9,9	-1,7	-4,6	-4,2	-5,9	-8,3	6,8	-9,6	5,7	-0,1	10,3	-4,7	-5,5	-0,5	-5,3	-7,5	0,3
Nov-11	-3,8	-6,6	1,6	-0,7	-4,2	3,9	-2,1	-6,8	3,0	-6,3	-7,4	-0,9	-5,1	-11,2	-0,4	-3,5	-2,9	-5,3	-6,1	2,6	-7,2	2,1	-1,4	5,7	-6,3	-7,4	-0,9	-4,8	-6,3	-0,7
Dez-11	-5,1	-7,8	-0,1	-1,7	-5,1	2,9	-2,6	-6,8	1,8	-8,0	-8,7	-4,1	-4,9	-9,3	-1,4	-4,9	-4,9	-4,8	-6,5	2,3	-6,9	-3,0	-7,1	1,1	-8,0	-8,7	-4,1	-5,8	-7,0	-2,1
Jan-12	-6,2	-8,5	-1,8	-1,8	-4,6	1,8	-4,0	-6,6	-1,3	-9,4	-10,1	-5,8	-5,3	-6,7	-4,4	-7,3	-7,7	-6,3	-10,7	-8,7	-10,4	-6,3	-10,6	-2,1	-9,4	-10,1	-5,8	-5,3	-6,3	-2,7
Fev-12	-7,4	-9,3	-3,7	-4,3	-7,1	-1,0	-5,0	-7,3	-2,9	-9,6	-9,9	-7,8	-6,1	-6,0	-6,3	-7,0	-9,5	-1,8	-14,2	-15,0	-13,6	-9,6	-19,2	-0,1	-9,6	-9,9	-7,8	-7,6	-8,9	-5,7

NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a fevereiro de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde outubro de 2008.

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 nove instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, correspondendo a 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 em www.ine.pt documento metodológico nº 156.

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.

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

AM – Áreas Metropolitanas