

26 de Novembro de 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Outubro de 2010

Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação continua a diminuir

O valor médio de avaliação bancária¹ do *total do País* fixou-se, em Outubro, em 1133 euros/m², correspondendo a uma diminuição de 0,6% face a Setembro (variação de -1,0% no mês anterior) e de 1,3% em termos homólogos. Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* as variações face ao mês precedente foram -0,4% e de -0,1%, respectivamente.

Habitação

Em Outubro de 2010, o valor médio de avaliação bancária para o *total do País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1133 euros/m², o que se traduziu numa diminuição de 7 euros (-0,6%) quando comparado com o mês anterior. Ainda assim a redução observada foi menos intensa que a verificada em Setembro, que foi de 11 euros (-1,0%).

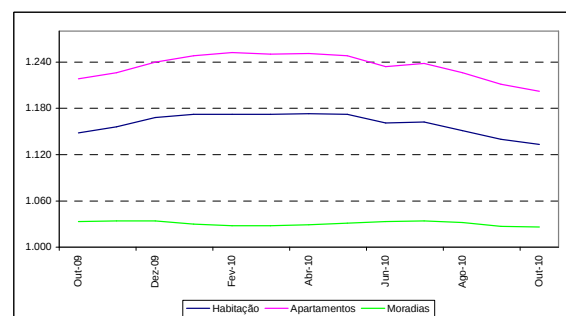
Apenas a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* registaram variações em cadeia positivas, de 0,8% e de 0,4%, respectivamente. As restantes regiões apresentaram variações negativas face ao mês anterior, tendo a mais intensa sido observada na região do *Centro*, com -1,0%.

No que se refere à variação homóloga (-1,3% no *total do País*), as regiões do *Norte*, do *Centro* e de *Lisboa*, determinaram a evolução global, apresentando variações de -0,6%, -1,6% e -1,5%, respectivamente. Todas as restantes registaram

variações homólogas positivas, a maior das quais na *Região Autónoma dos Açores* (5,0%).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)



Apartamentos

Relativamente aos apartamentos o valor médio de avaliação bancária fixou-se em 1202 euros/m², representando um decréscimo de 0,7% face a Setembro. Esta diminuição traduziu os decréscimos observados na maioria das regiões NUTS II. O *Alentejo* e o *Centro* destacaram-se ao apresentar as reduções mais intensas, de 1,7% e de 1,6%, respectivamente, enquanto o *Algarve* registou a única variação positiva, 0,7%.

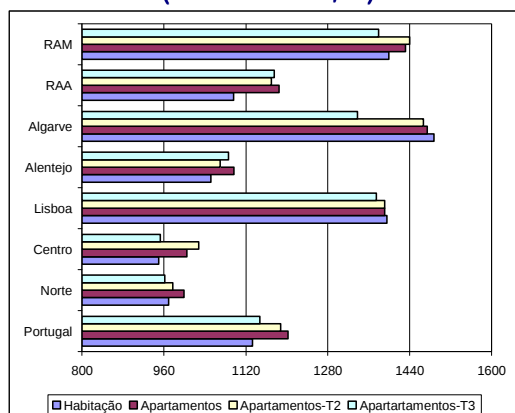
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

Face ao mesmo período do ano precedente, o valor médio de avaliação, para o *total do País*, desta natureza de alojamentos, reduziu-se 1,3% (16 euros). As variações positivas da *Região Autónoma dos Açores* (4,8%), da *Região Autónoma da Madeira* (4,6%), do *Alentejo* (1,6%) e do *Algarve* (1,0%), foram superadas pelos decréscimos registados nas regiões do *Norte* (-0,6%), do *Centro* (-2,3%) e de *Lisboa* (-1,5%).

Por tipologias, nos apartamentos *T2* e *T3*, com valores médios de avaliação na ordem dos 1188 euros/m² e de 1147 euros/m², ocorreram diminuições de 7 euros e de 11 euros face ao mês anterior, respectivamente.

Nas regiões, os valores médios de avaliação mais elevados registaram-se no *Algarve*, para os apartamentos de tipologia *T2* (1467 euros/m²) e na *Região Autónoma da Madeira*, para os de tipologia *T3* (1379 euros/m²). Os valores mínimos de avaliação observaram-se na região *Norte* (977 euros/m²) para os apartamentos *T2* e na região *Centro* (953 euros/m²) para os *T3*.

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



Moradias

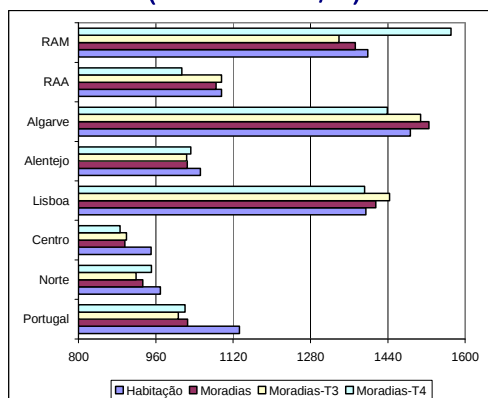
Nas moradias o valor médio de avaliação bancária para o *total do País* foi de 1026 euros/m², resultando num decréscimo marginal de 0,1%, quando comparado com o valor observado em Setembro.

As diminuições de 0,9%, 0,8%, 0,6% e de 0,1%, verificadas, respectivamente, nos valores médios da *Região Autónoma da Madeira*, do *Centro*, do *Norte* e de *Lisboa*, mais que compensaram as variações positivas da região do *Algarve* (1,3%), do *Alentejo* (0,6%) e da *Região Autónoma dos Açores* (0,3%).

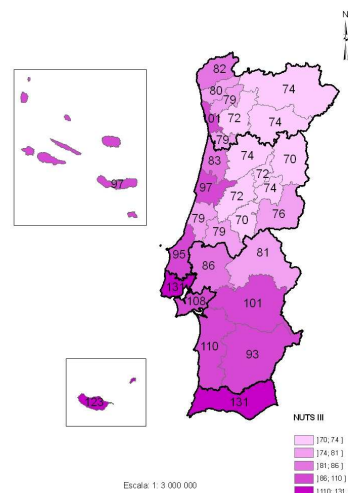
Em termos homólogos o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 0,7%. Esta variação reflecte os decréscimos registados na *Região Autónoma da Madeira* (-2,2%), nas regiões de *Lisboa* (-1,4%), do *Centro* (-1,2%) e do *Norte* (-0,6%), parcialmente compensados pelos aumentos observados nas restantes regiões.

Para o *total do País* os valores médios de avaliação das moradias de tipologias *T3* e *T4* foram de 1006 euros/m² e de 1020 euros/m², respectivamente. Os valores mais elevados verificaram-se na região do *Algarve* para a tipologia *T3* (1508 euros/m²) e na *Região Autónoma da Madeira* para a *T4* (1571 euros/m²). A região do *Centro* registou os valores mais baixos de avaliação para estas tipologias, 899 euros/m² nas moradias *T3* e 886 euros/m² nas *T4*.

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



Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)
Outubro de 2010



Análise por Regiões NUTS III

A análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, expressos no cartograma, evidenciou que, em Outubro, se verificaram acréscimos em 22 das 30 regiões, sendo que os maiores se registaram nas regiões do *Pinhal Interior Sul* (2,6%) e da *Serra da Estrela* (2,2%).

As regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve*, ambas com valores médios de avaliação superiores à média do *País* próximos de 31%, e a *Região Autónoma da Madeira* com cerca de 24%, mantêm-se como as regiões com os valores médios de avaliação mais elevados. O *Alentejo Litoral*, a *Península de Setúbal*, o *Alentejo Central* e o *Grande Porto* (9,7%, 8,2%, 1,1% e 0,8%, respectivamente, acima da média do *País*) foram, das restantes regiões, as únicas em que também se verificaram valores médios de avaliação bancária acima da média do *País*. No extremo oposto, entre as regiões com valor médio de avaliação inferior à média do *País*, saliente-se a *Beira Interior Norte* e o *Pinhal Interior Sul* ambas com cerca de -30%.

Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1395 euros/m², do qual resultaram decréscimos de 0,4% e de 1,5%, face aos meses anterior e homólogo, respectivamente. Na *Área Metropolitana do Porto* o valor fixou-se em 1095 euros/m², traduzindo-se numa diminuição de 0,1% quer quando comparado com o mês de Setembro, quer com o período homólogo.

Os valores da *Área Metropolitana de Lisboa* continuaram a ser superiores aos correspondentes valores médios de avaliação do *País*, quer para o total de habitação, quer para apartamentos e moradias. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio das moradias se situou acima da média do *total do País*.

Nos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* continuaram a observar-se os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados das Áreas Metropolitanas respectivas, tendo estes sido de 1985 euros/m² e de 1423 euros/m², pela mesma ordem.



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	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
Out-09	1.148	1.218	1.033	975	1.005	939	965	1.029	907	1.416	1.412	1.435	1.040	1.080	1.014	1.461	1.459	1.467	1.044	1.131	1.021	1.387	1.369	1.404	1.416	1.412	1.435	1.096	1.092	1.107
Nov-09	1.156	1.226	1.034	980	1.011	941	962	1.023	903	1.421	1.418	1.440	1.048	1.090	1.018	1.470	1.472	1.464	1.048	1.185	1.015	1.417	1.398	1.433	1.421	1.418	1.440	1.096	1.095	1.100
Dez-09	1.168	1.240	1.034	989	1.025	941	965	1.027	903	1.432	1.431	1.436	1.059	1.110	1.020	1.479	1.476	1.485	1.071	1.195	1.035	1.421	1.420	1.423	1.432	1.431	1.436	1.110	1.111	1.108
Jan-10	1.172	1.248	1.030	994	1.035	940	971	1.040	902	1.438	1.438	1.434	1.061	1.107	1.025	1.465	1.459	1.486	1.083	1.233	1.040	1.431	1.449	1.415	1.438	1.438	1.434	1.114	1.119	1.102
Fev-10	1.172	1.252	1.028	997	1.044	936	980	1.054	907	1.444	1.447	1.430	1.060	1.107	1.023	1.469	1.459	1.499	1.101	1.266	1.059	1.436	1.443	1.427	1.444	1.447	1.430	1.126	1.134	1.106
Mar-10	1.172	1.250	1.028	996	1.043	934	982	1.053	910	1.447	1.448	1.442	1.054	1.090	1.024	1.466	1.471	1.452	1.088	1.293	1.056	1.435	1.431	1.440	1.447	1.448	1.442	1.123	1.136	1.091
Abr-10	1.173	1.251	1.029	998	1.042	938	980	1.048	910	1.447	1.447	1.446	1.059	1.098	1.027	1.477	1.491	1.433	1.084	1.307	1.055	1.400	1.440	1.355	1.447	1.447	1.446	1.121	1.132	1.093
Mai-10	1.172	1.248	1.031	997	1.037	943	979	1.044	914	1.443	1.442	1.448	1.063	1.109	1.025	1.475	1.493	1.416	1.062	1.236	1.039	1.382	1.420	1.347	1.443	1.442	1.448	1.120	1.128	1.097
Jun-10	1.161	1.234	1.033	983	1.016	940	961	1.021	905	1.436	1.433	1.450	1.052	1.086	1.028	1.486	1.489	1.475	1.099	1.243	1.073	1.393	1.458	1.327	1.436	1.433	1.450	1.096	1.098	1.091
Jul-10	1.162	1.238	1.034	989	1.021	951	971	1.032	916	1.431	1.431	1.435	1.055	1.116	1.010	1.472	1.475	1.462	1.081	1.226	1.058	1.427	1.425	1.429	1.431	1.431	1.435	1.112	1.115	1.107
Ago-10	1.151	1.226	1.032	976	1.006	943	962	1.021	909	1.417	1.416	1.426	1.053	1.110	1.016	1.483	1.474	1.508	1.102	1.184	1.089	1.423	1.459	1.394	1.417	1.416	1.426	1.099	1.098	1.102
Set-10	1.140	1.211	1.027	972	1.001	939	960	1.021	903	1.401	1.398	1.416	1.056	1.116	1.019	1.475	1.464	1.505	1.092	1.185	1.082	1.406	1.432	1.386	1.401	1.398	1.416	1.096	1.092	1.106
Out-10	1.133	1.202	1.026	969	999	933	950	1.005	896	1.395	1.391	1.415	1.052	1.097	1.025	1.487	1.474	1.525	1.096	1.185	1.085	1.399	1.432	1.373	1.395	1.391	1.415	1.095	1.091	1.104
Variação em cadeia (%)																														
Out-09	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2	0,3	-0,4	0,6	0,4	0,5	-0,5	0,6	0,4	0,5	0,8	1,1	-0,3	-0,5	4,6	-1,8	0,7	-0,1	1,4	0,4	0,5	-0,5	0,3	0,5	0,0
Nov-09	0,7	0,7	0,1	0,5	0,6	0,2	-0,3	-0,6	-0,4	0,4	0,4	0,3	0,8	0,9	0,4	0,6	0,9	-0,2	0,4	4,8	-0,6	2,2	2,1	2,1	0,4	0,4	0,3	0,0	0,3	-0,6
Dez-09	1,0	1,1	0,0	0,9	1,4	0,0	0,3	0,4	0,0	0,8	0,9	-0,3	1,0	1,8	0,2	0,6	0,3	1,4	2,2	0,8	2,0	0,3	1,6	-0,7	0,8	0,9	-0,3	1,3	1,5	0,7
Jan-10	0,3	0,6	-0,4	0,5	1,0	-0,1	0,6	1,3	-0,1	0,4	0,5	-0,1	0,2	-0,3	0,5	-0,9	-1,2	0,1	1,1	3,2	0,5	0,7	2,0	-0,6	0,4	0,5	-0,1	0,4	0,7	-0,5
Fev-10	0,0	0,3	-0,2	0,3	0,9	-0,4	0,9	1,3	0,6	0,4	0,6	-0,3	-0,1	0,0	-0,2	0,3	0,0	0,9	1,7	2,7	1,8	0,3	-0,4	0,8	0,4	0,6	-0,3	1,1	1,3	0,4
Mar-10	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	0,3	0,2	0,1	0,8	-0,6	-1,5	0,1	-0,2	0,8	-3,1	-1,2	2,1	-0,3	-0,1	-0,8	0,9	0,2	0,1	0,8	-0,3	0,2	-1,4
Abr-10	0,1	0,1	0,1	0,2	-0,1	0,4	-0,2	-0,5	0,0	0,0	-0,1	0,3	0,5	0,7	0,3	0,8	1,4	-1,3	-0,4	1,1	-0,1	-2,4	0,6	-5,9	0,0	-0,1	0,3	-0,2	-0,4	0,2
Mai-10	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	-0,5	0,5	-0,1	-0,4	0,4	-0,3	-0,3	0,1	0,4	1,0	-0,2	-0,1	0,1	-1,2	-2,0	-5,4	-1,5	-1,3	-1,4	-0,6	-0,3	-0,3	0,1	-0,1	-0,4	0,4
Jun-10	-0,9	-1,1	0,2	-1,4	-2,0	-0,3	-1,8	-2,2	-1,0	-0,5	-0,6	0,1	-1,0	-2,1	0,3	0,7	-0,3	4,2	3,5	0,6	3,3	0,8	2,7	-1,5	-0,5	-0,6	0,1	-2,1	-2,7	-0,5
Jul-10	0,1	0,3	0,1	0,6	0,5	1,2	1,0	1,1	1,2	-0,3	-0,1	-1,0	0,3	2,8	-1,8	-0,9	-0,9	-0,9	-1,6	-1,4	-1,4	2,4	-2,3	7,7	-0,3	-0,1	-1,0	1,5	1,5	1,5
Ago-10	-0,9	-1,0	-0,2	-1,3	-1,5	-0,8	-0,9	-1,1	-0,8	-1,0	-1,0	-0,6	-0,2	-0,5	0,6	0,7	-0,1	3,1	1,9	-3,4	2,9	-0,3	2,4	-2,4	-1,0	-1,0	-0,6	-1,2	-1,5	-0,5
Set-10	-1,0	-1,2	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4	-0,2	0,0	-0,7	-1,1	-1,3	-0,7	0,3	0,5	0,3	-0,5	-0,7	-0,2	-0,9	0,1	-0,6	-1,2	-1,9	-0,6	-1,1	-1,3	-0,7	-0,3	-0,5	0,4
Out-10	-0,6	-0,7	-0,1	-0,3	-0,2	-0,6	-1,0	-1,6	-0,8	-0,4	-0,5	-0,1	-0,4	-1,7	0,6	0,8	0,7	1,3	0,4	0,0	0,3	-0,5	0,0	-0,9	-0,4	-0,5	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Variação homóloga (%)																														
Mar-10	3,8	3,8	1,6	4,5	5,4	2,6	5,8	5,8	4,2	3,4	3,9	0,5	1,6	2,8	0,1	1,5	2,9	-2,6	0,6	8,6	0,0	-1,2	1,0	-3,0	3,4	3,9	0,5	4,5	5,2	2,5
Abr-10	3,6	3,6	2,1	5,4	5,6	4,2	4,9	4,7	3,9	3,1	3,5	0,6	2,8	3,5	1,7	1,8	3,5	-3,2	-0,2	11,7	-1,0	-3,2	0,8	-7,4	3,1	3,5	0,6	5,0	5,3	3,8
Mai-10	3,3	3,1	1,8	4,8	5,0	4,1	4,3	4,1	3,6	2,3	2,8	0,2	2,7	3,8	1,1	-0,2	1,7	-5,9	-1,8	8,6	-2,9	-3,5	-2,9	-4,3	2,3	2,8	0,2	5,2	5,3	4,3
Jun-10	1,8	1,6	1,0	2,9	2,6	3,0	1,8	1,5	1,7	1,1	1,6	-1,0	1,8	2,2	1,4	1,2	2,0	-0,9	4,3	10,2	3,2	-3,3	-0,6	-6,4	1,1	1,6	-1,0	3,0	2,9	3,1
Jul-10	1,3	1,6	0,3	2,5	2,6	2,5	2,2	1,8	2,2	0,8	1,3	-1,7	1,6	4,1	-0,7	0,8	1,7	-2,0	3,2	12,6	1,9	-0,8	-0,1	-1,4	0,8	1,3	-1,7	3,2	3,8	1,9
Ago-10	0,3	0,2	0,3	0,7	0,4	1,4	0,5	-0,6	1,2	0,0	0,4	-1,5	1,7	3,3	0,5	2,1	2,2	2,0	6,4	10,2	6,1	0,6	3,5	-1,8	0,0	0,4	-1,5	1,0	1,2	0,7
Set-10	-0,3	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,2	-0,2	-1,2	0,1	-0,7	-0,5	-1,8	2,1	3,7	1,0	1,7	1,5	2,3	4,1	9,6	4,0	2,1	4,5	0,1	-0,7	-0,5	-1,8	0,3	0,5	-0,1
Out-10	-1,3	-1,3	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-1,6	-2,3	-1,2	-1,5	-1,5	-1,4	1,2	1,6	1,1	1,8	1,0	4,0	5,0	4,8	6,3	0,9	4,6	-2,2	-1,5	-1,5	-1,4	-0,1	-0,1	-0,3

Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100

NOTAS

Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100



NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a Janeiro de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde Setembro 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 objecto 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 reflectir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período.

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.