

29 de Junho de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Maio de 2011

Valor médio de avaliação bancária de habitação diminui

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do *País* fixou-se, em Maio de 2011, em 1149 euros/m², correspondendo a uma diminuição de 0,4% relativamente ao observado em Abril. A variação homóloga foi -2,0%. As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* registaram variações em cadeia de -0,4% e -1,4%, respectivamente. Em termos homólogos, o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 3,7% e 4,6%, pela mesma ordem.

Habitação

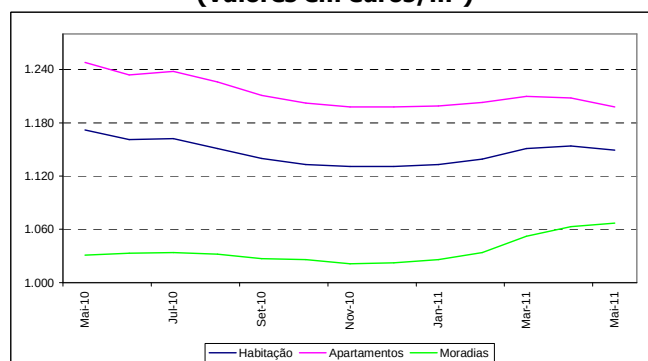
Em Maio de 2011, o valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação situou-se em 1149 euros/m², o que correspondeu a uma variação de -0,4% face ao observado no mês anterior.

As regiões de *Lisboa* (variação de -0,4%) e *Centro* (-0,6%) foram as mais influentes para o decréscimo mensal observado para o total do *País*. Por sua vez, as regiões do *Algarve* e do *Alentejo* registaram aumentos mensais do valor médio de avaliação, de 1,0% e de 0,5%, respectivamente. As restantes regiões apresentaram variações em cadeia negativas.

O aumento do valor médio de avaliação observado no segmento de moradias (variação em cadeia de 0,4%) atenuou a diminuição registada no segmento de apartamentos, o que em parte terá continuado a reflectir um número mais elevado de avaliações de tipologias superiores.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do *País* diminuiu 2,0%, reflectindo as variações negativas da maioria das regiões. As *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* apresentaram variações positivas de 2,7% e de 1,6%, respectivamente. As variações negativas mais intensas foram observadas nas regiões de *Lisboa* (-3,7%) e *Alentejo* (-2,2%).

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 0,8% face ao mês anterior, para 1198/m². Comparativamente com o mês anterior, destacam-se as reduções observadas nas regiões NUTS II *Norte* (variação de -1,2%) e *Centro* (-2,0%). A região do *Algarve* foi a única a apresentar um aumento do valor médio de avaliação, de 16 euros (1,1%).

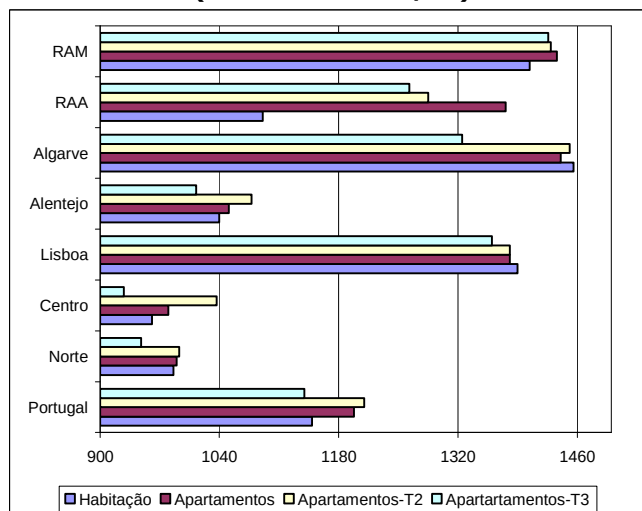
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 4,0%. Por regiões, apenas nas *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* se verificaram aumentos, de 11,3% e de 1,1%, respectivamente, com valores médios de avaliação de 1376/m² e 1436/m². As regiões de *Lisboa* e do *Norte*, com taxas de variação homóloga de -4,2% e de -4,5%, apresentaram os contributos mais influentes para a variação observada no total do *País*.

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.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* foram 1210 euros/m² e 1140 euros/m², respectivamente, diminuindo 0,1% nos apartamentos *T2* e 1,3% nos *T3*, face ao mês anterior.

Por regiões, destacam-se a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* cujos valores de avaliação de 1451 euros/m² e de 1426 euros/m² foram os mais elevados para os apartamentos de tipologias *T2* e *T3*, respectivamente. Os valores mínimos de avaliação verificaram-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (993 euros/m²) e na região *Centro* para os *T3* (928 euros/m²), inferiores em 0,1% e 2,0% aos valores registados em Abril, respectivamente.

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* fixou-se em 1067 euros/m², representando um acréscimo de 0,4% face ao valor observado em Abril e um aumento de 3,5% em termos homólogos.

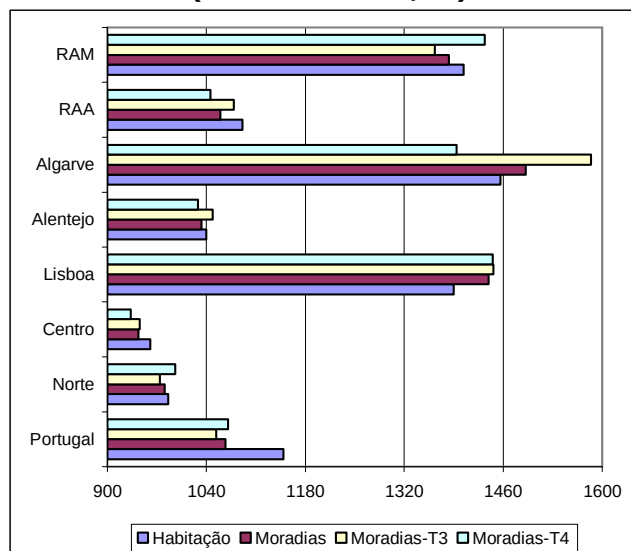
As regiões do *Norte* (valor de avaliação de 981 euros/m²), do *Centro* (944 euros/m²), do *Alentejo* (1033 euros/m²) e do *Algarve* (1492 euros/m²), apresentaram variações mensais positivas de 1,0%, de

0,5%, de 1,9% e de 0,8%, respectivamente. As restantes regiões NUTS II registaram variações em cadeia negativas.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação bancária aumentou 3,5%. Quanto às regiões NUTS II, com excepção da região de *Lisboa* com uma variação de -0,6%, todas as regiões registaram variações homólogas positivas. A região *Norte* apresentou o contributo mais influente para a variação do total do *País*, em resultado de uma variação homóloga de 4,0%.

As tipologias *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 1054 euros/m² e de 1071 euros/m², respectivamente. O valor mais elevado, para a tipologia *T3* foi observado na região do *Algarve* (1584 euros/m²), enquanto na tipologia *T4* registou-se em *Lisboa* (1445 euros/m²). Os valores mais baixos para ambas as tipologias registaram-se na região *Centro*, fixando-se em 946 euros/m² e em 933 euros/m², respectivamente, para as tipologias *T3* e *T4*.

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

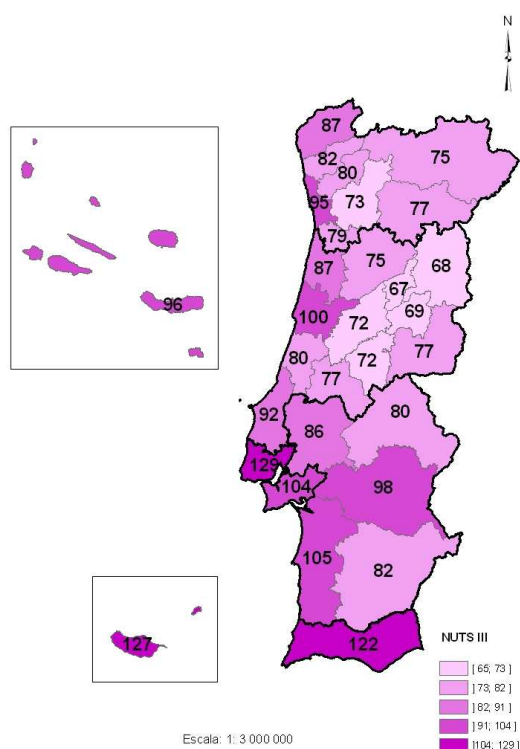


Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, reflectidos no cartograma que se segue, concluiu-se que em Maio se registaram acréscimos, face a Abril, em 16 das 30 regiões, tendo os maiores aumentos ocorrido nas regiões da *Serra da Estrela* (4,7%) e *Beira Interior Norte* (2,8%).

Verificou-se ainda que as regiões da *Grande Lisboa*, do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* mantiveram os valores médios de avaliação mais elevados, posicionando-se acima da média do *País* em cerca de 29%, 25% e 24%, respectivamente. No extremo oposto situaram-se, uma vez mais, as regiões da *Serra da Estrela*, com cerca de -37%, da *Beira Interior Norte* e do *Pinhal Interior Sul*, ambos com cerca de -32%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100) Maio de 2011



Análise das Áreas Metropolitanas

As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* apresentaram diminuições nos seus valores médios de avaliação de 6€ e de 15€, face a Abril, tendo-se situado em 1390 euros/m² e em 1068 euros/m², respectivamente.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos correspondentes valores médios registados ao nível do *País*, quer para o total de habitação, quer para os apartamentos e moradias. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situou acima da média do total do *País*.

Nos municípios de *Lisboa* e do *Porto* continuaram a observar-se, em Maio de 2011, os valores médios de avaliação bancária mais elevados das respectivas *Áreas Metropolitanas*, com 1977 euros/m² e 1327 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	
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	
Nov-10	1.131	1.198	1.021	964	991	932	947	999	896	1.397	1.397	1.400	1.045	1.092	1.012	1.467	1.449	1.516	1.104	1.286	1.078	1.406	1.416	1.397	1.397	1.397	1.400	1.085	1.076	1.105	
Dez-10	1.131	1.198	1.022	963	988	934	940	990	894	1.396	1.395	1.403	1.041	1.080	1.012	1.459	1.440	1.502	1.092	1.283	1.061	1.432	1.441	1.424	1.396	1.395	1.403	1.075	1.065	1.099	
Jan-11	1.133	1.199	1.026	960	981	936	947	996	903	1.399	1.398	1.410	1.040	1.079	1.014	1.450	1.431	1.492	1.155	1.339	1.121	1.422	1.433	1.412	1.399	1.398	1.410	1.063	1.049	1.098	
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	
Variação em cadeia (%)																															
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	2,4	-2,3	7,7	-0,3	-0,1	-1,0	1,5	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	-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	-0,2		
Nov-10	-0,2	-0,3	-0,5	-0,5	-0,8	-0,1	-0,3	-0,6	0,0	0,1	0,4	-1,1	-0,7	-0,5	-1,3	-1,3	-1,7	-0,6	0,7	8,5	-0,6	0,5	-1,1	1,7	0,1	0,4	-1,1	-0,9	-1,4	0,1	
Dez-10	0,0	0,0	0,1	-0,1	-0,3	0,2	-0,7	-0,9	-0,2	-0,1	-0,1	0,2	-0,4	-1,1	0,0	-0,5	-0,6	-0,9	-1,1	-0,2	-1,6	1,8	1,8	1,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,9	-1,0	-0,5	
Jan-11	0,2	0,1	0,4	-0,3	-0,7	0,2	0,7	0,6	1,0	0,2	0,2	0,5	-0,1	-0,1	0,2	-0,6	-0,6	-0,7	5,8	4,4	5,7	-0,7	-0,6	-0,8	0,2	0,2	0,5	-1,1	-1,5	-0,1	
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	
Variação homóloga (%)																															
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	
Nov-10	-2,2	-2,3	-1,3	-1,6	-2,0	-1,0	-1,6	-2,3	-0,8	-1,7	-1,5	-2,8	-0,3	0,2	-0,6	-0,2	-1,6	3,6	5,3	8,5	6,2	-0,8	1,3	-2,5	-1,7	-1,5	-2,8	-1,0	-1,7	0,5	
Dez-10	-3,2	-3,4	-1,2	-2,6	-3,6	-0,7	-2,6	-3,6	-1,0	-2,5	-2,5	-2,3	-1,7	-2,7	-0,8	-1,4	-2,4	1,1	2,0	7,4	2,5	0,8	1,5	0,1	-2,5	-2,5	-2,3	-3,2	-4,1	-0,8	
Jan-11	-3,3	-3,9	-0,4	-3,4	-5,2	-0,4	-2,5	-4,2	0,1	-2,7	-2,8	-1,7	-2,0	-2,5	-1,1	-1,0	-1,9	0,4	6,6	8,6	7,8	-0,6	-1,1	0,2	-2,7	-2,8	-1,7	-4,6	-6,3	-0,4	
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	
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 Abril 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. Actualmente, 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 http://metaweb.ine.pt/SIM/OPERACOES/DOCMET_PDF/DOCMET_PDF_156_2_0.pdf

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.