

27 de Julho de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Junho de 2011

Valor médio de avaliação bancária em termos mensais e homólogos continua a diminuir

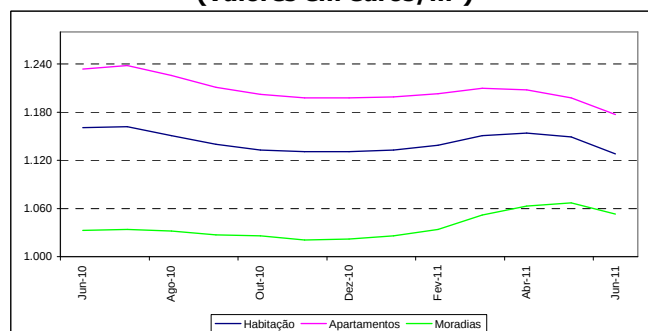
Em Junho, o valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do *País* situou-se em 1128 euros/m², correspondendo a uma diminuição de 1,8% face a Maio e a uma variação homóloga de -2,8% (no mês anterior, as variações em cadeia e homóloga foram, respectivamente, -0,4% e -2,0%). Na *Área Metropolitana de Lisboa* o valor médio de avaliação diminuiu 1,5% face ao mês anterior e 4,7% face ao período homólogo, enquanto na *Área Metropolitana do Porto* estas variações se situaram em -2,0% e -4,5%, respectivamente.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação situou-se no mês de Junho em 1128 euros/m², correspondendo a uma variação em cadeia de -1,8%. A maioria das regiões NUTS II registou, em Junho, valores médios de avaliação inferiores aos observados em Maio. As regiões do *Algarve* e de *Lisboa* foram aquelas em que o valor de avaliação mais diminuiu face ao mês precedente (-1,9% e -1,5%, respectivamente).

No que respeita ao período homólogo, o valor médio de avaliação no total do *País* registou uma diminuição de 2,8%. A região de *Lisboa* com uma redução de 67 euros (-4,7%) deu o contributo mais relevante para o resultado do agregado. As *Regiões Autónomas* apresentaram variações positivas de 2,9% na *Região Autónoma dos Açores* e de 1,6% na *Região Autónoma da Madeira*.

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



Apartamentos

Em relação aos apartamentos, o valor médio de avaliação foi 1177 euros/m², a que correspondeu uma diminuição de 1,8% quando comparado com o mês anterior. Por regiões NUTS II, *Norte* (-2,0%), *Lisboa* (-1,3%), *Alentejo* (-1,2%) e *Algarve* (-1,7%) apresentaram variações em cadeia negativas, enquanto nas regiões do *Centro* (0,1%), *Região Autónoma do Açores* (2,3%) e *Região Autónoma da Madeira* (0,9%) estas variações foram positivas.

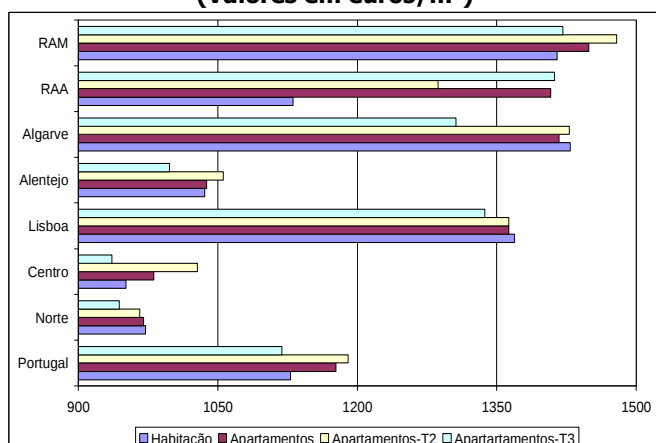
Face a Junho de 2010, todas as regiões, exceptuando a *Região Autónoma dos Açores*, cujo valor aumentou 13,3%, registaram variações negativas. As regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, com taxas de variação homóloga de -4,9% e de -4,8%, apresentaram os decréscimos mais acentuados do valor médio de avaliação bancária.

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 por tipologias *T2* e *T3*, no que se refere aos apartamentos, situou-se, para o total do País, em 1190 euros/m² e em 1119 euros/m², respectivamente, diminuindo 1,7% nos apartamentos *T2* e 1,8% nos *T3*, em comparação com o mês anterior.

Por regiões, o valor de avaliação mais elevado registou-se na *Região Autónoma da Madeira* para as tipologias *T2* (1479 euros/m²) e para as *T3* (1421 euros/m²). Os valores mínimos de avaliação verificaram-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (966 euros/m²) e na região *Centro* para os *T3* (936 euros/m²).

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



Moradias

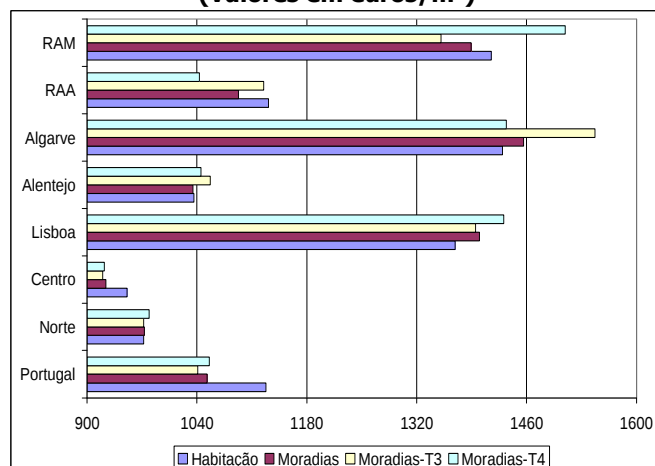
O valor médio de avaliação bancária respeitante a esta natureza de alojamentos situou-se, para o total do País, em 1053 euros/m², representando uma diminuição de 14 euros (-1,3%) face a Maio.

No que se refere à variação em cadeia, verificou-se que, com excepção da região do *Alentejo* (0,2%) e das *Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira*, com taxas de variação de 3,1% e de 0,4% respectivamente, as restantes regiões registaram variações negativas, destacando-se a redução de 2,7% observada na região de *Lisboa* para um valor médio de 1400 euros/m².

Em termos homólogos registou-se um acréscimo de 1,9%, a que correspondeu um aumento de 20 euros. Embora a *Região Autónoma da Madeira* se destaque pelo aumento de 62 euros (4,7%) no valor médio de avaliação, foi a região *Norte*, com uma taxa de variação de 3,5%, que deu o maior contributo para o aumento observado no total do País. Apenas duas das regiões NUTS II registaram diminuições homólogas do valor médio de avaliação: *Lisboa* (-3,4%) e *Algarve* (-1,3%).

Para o total do País, o valor médio de avaliação das moradias de tipologia *T3* e *T4* fixou-se, respectivamente, em 1041 euros/m² e em 1056 euros/m². Os valores mais elevados, por regiões e tipologia, foram observados na região do *Algarve* para as moradias *T3* (1547 euros/m²) e na *Região Autónoma da Madeira* para as *T4* (1509 euros/m²). Na região *Centro* observaram-se os valores de avaliação mais baixos para ambas as tipologias: 920 euros/m² para a *T3* e 922 euros/m² para a *T4*.

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

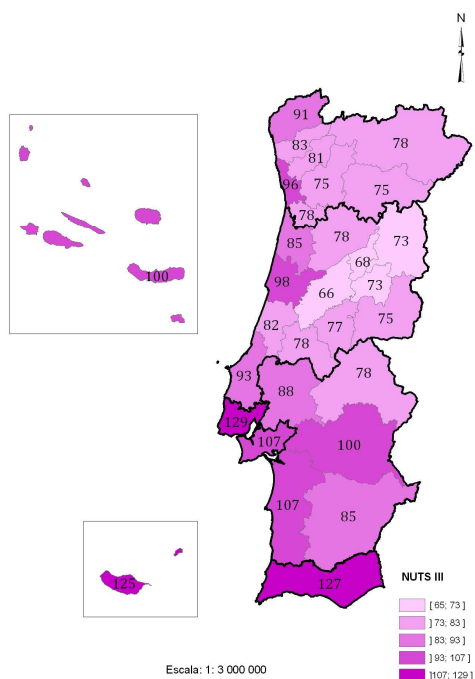


Análise por Regiões NUTS III

Face a Maio verificaram-se acréscimos nos **índices** do valor médio de avaliação bancária de habitação, em 21 das 30 regiões NUTS III. O acréscimo mais relevante do índice ocorreu na região do *Pinhal Interior Sul* (12,4%).

Conclui-se ainda que os valores médios de avaliação mais elevados se mantiveram nas regiões da *Grande Lisboa*, do *Algarve* e na *Região Autónoma da Madeira*, posicionando-se acima da média do *País* em cerca de 29%, 27% e 25%, respectivamente. No extremo oposto situaram-se as regiões do *Pinhal Interior Norte*, da *Serra da Estrela* e da *Cova da Beira* com cerca de -34%, -32% e -27%, respectivamente.

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



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1369 euros/m², correspondendo a uma variação em cadeia de -1,5% e a um decréscimo homólogo de 4,7%. Na *Área Metropolitana do Porto*, com um valor médio de avaliação de 1047 euros/m², verificaram-se variações em cadeia e homóloga, respectivamente, de -2,0% e de -4,5%.

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*.

Os municípios de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram os valores médios de avaliação bancária mais elevados das respectivas *Áreas Metropolitanas*, que se situaram em 1970 euros/m² e em 1275 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			
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
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
Variação em cadeia (%)																														
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	0,4
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	-0,5
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
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
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
Variação homóloga (%)																														
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
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
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. 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 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.