

29 de Agosto de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Julho de 2011

Valor médio de avaliação bancária mantém tendência decrescente

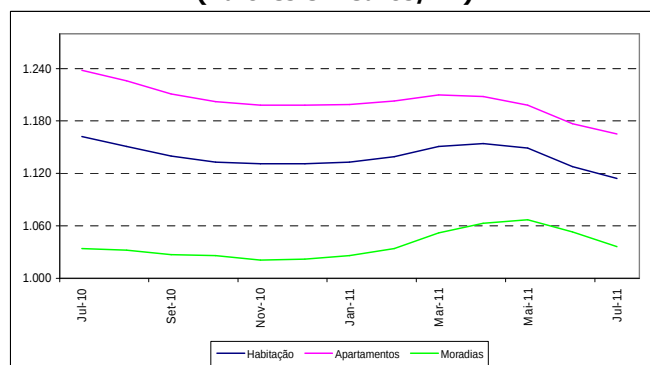
Em Julho, o valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do *País* diminuiu 1,2% face ao observado no mês anterior, situando-se em 1114 euros/m². Em termos homólogos verificou-se uma diminuição de 4,1% (variação de -2,8% no mês anterior). As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* também registaram diminuições em cadeia, que se fixaram em 1,3% e 0,7%, respectivamente. Comparando com o período homólogo a variação nestas áreas metropolitanas foi -5,6% e -6,5%, pela mesma ordem.

Habitação

Em Julho de 2011, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1114 euros/m², correspondendo a uma redução de 1,2% face ao mês anterior. Este comportamento resultou das diminuições ocorridas em 6 das 7 regiões NUTS II. A região de *Lisboa*, com uma variação mensal de -1,3%, deu o maior contributo para a variação observada no total do *País*.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do *País* registou uma descida de 4,1%, a mais intensa da actual série. A região de *Lisboa*, ao registar uma variação de -5,6% (redução de 80 euros do valor médio de avaliação) voltou a ser a região que mais contribuiu para o comportamento verificado no total do país. O aumento observado na *Região Autónoma dos Açores* (5,5%) foi insuficiente para contrariar os decréscimos das restantes regiões. Em grande medida, este aumento estará relacionado com as oscilações significativas nas tipologias e segmentos avaliados, comparativamente com os períodos anteriores, numa região com um número relativamente reduzido de avaliações efectuadas.

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi 1165 euros/m², valor inferior em 1,0% ao verificado no mês anterior. O contributo das diminuições registadas nas regiões do *Alentejo* (-1,9%), de *Lisboa* (-1,2%), do *Norte* (-0,1%) e na *Região Autónoma da Madeira* (-2,6%) foi parcialmente atenuado pelos aumentos observados nas restantes regiões.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação diminuiu 5,9%. Com excepção da *Região Autónoma dos Açores* (que apresentou um aumento de 15,7% do valor médio de avaliação bancária), todas as restantes regiões apresentaram valores médios de avaliação inferiores aos do período homólogo.

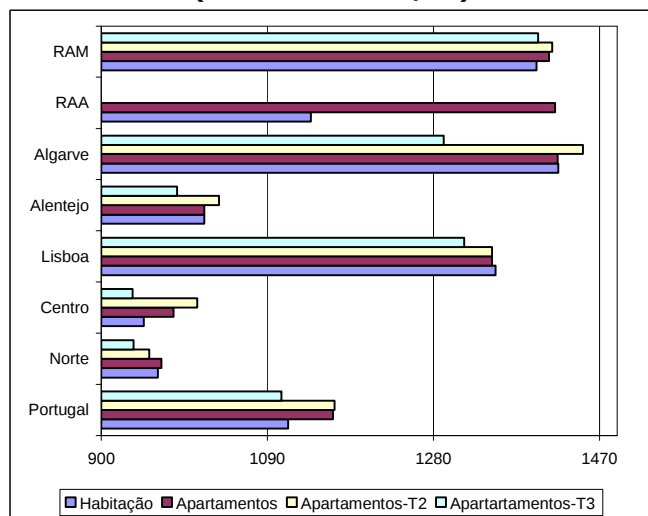
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.

go, destacando-se a região do *Alentejo* pelo decréscimo mais intenso (-8,8%).

Para o total do *País*, as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação de 1167 euros/m² e de 1106 euros/m² (1190 euros/m² e 1119 euros/m² em Junho), respectivamente.

Os valores médios de avaliação mais elevados registaram-se no *Algarve* para as tipologias *T2* (1451 euros/m²) e na *Região Autónoma da Madeira* para as *T3* (1400 euros/m²). Os valores mínimos de avaliação verificaram-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (955 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

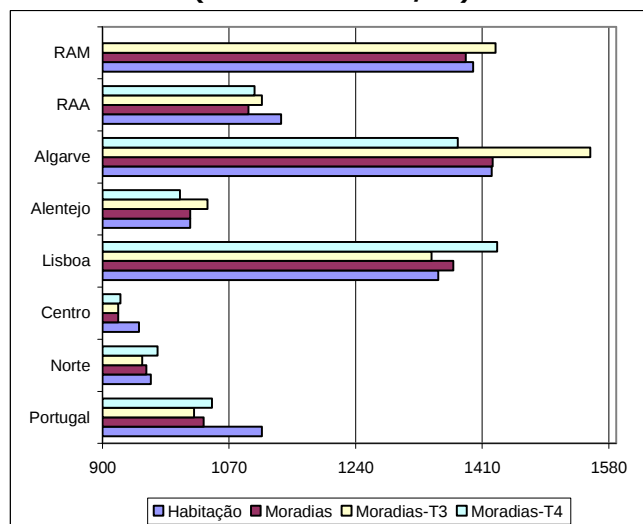
Nas moradias, o valor médio de avaliação bancária para o total do *País* situou-se em 1036 euros/m², valor inferior em 1,6% ao observado em Junho. Com excepção da *Região Autónoma dos Açores* (variação de 0,3%), todas as restantes regiões registaram decréscimos relativamente ao mês anterior. Os mais intensos foram registados na região do *Algarve* (-2,2%) e na de *Lisboa* (-2,1%), com os respectivos valores médios de avalia-

ção a situarem-se em 1424 euros/m² e em 1371 euros/m².

Comparativamente a Julho de 2010 registou-se um aumento de 0,2% (aumento de 1,9% em Junho), destacando-se a *Região Autónoma dos Açores*, com a variação mais elevada (3,6%) e a região de *Lisboa* com a variação mais negativa (-4,5%).

Para o total do *País*, as tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1023 euros/m² e de 1047 euros/m², respectivamente. Os valores mais elevados, por regiões, foram os da região do *Algarve* quer para as moradias *T3* (1555 euros/m²), quer para as *T4* (1430 euros/m²). Na região *Centro* observaram-se os valores de avaliação mais baixos para ambas as tipologias: 921 euros/m² e 924 euros/m² para *T3* e *T4*, respectivamente.

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

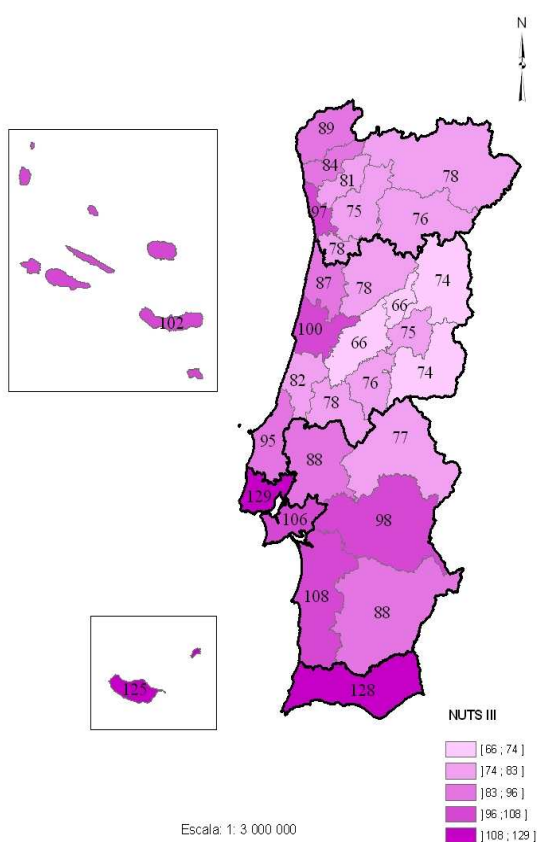


Análise por Regiões NUTS III

Relativamente a Junho, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, revelou que, em Julho, se verificaram acréscimos em 18 das 30 regiões. O acréscimo mais relevante ocorreu na região do *Baixo Alentejo* (3,4%).

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%, 28% e 26%, respectivamente. O *Alentejo Litoral*, a *Península de Setúbal* e a *Região Autónoma dos Açores* foram, das restantes regiões, as que apresentaram valores médios de avaliação bancária acima da média do *País* (7,8%, 6,2% e 2,3%, respectivamente). No extremo oposto, entre as regiões com valor inferior à média do *País*, continuam a salientar-se as da *Serra da Estrela* e do *Pinhal Interior Norte*, ambas com cerca de -34% que a média do *País*, e da *Beira Interior Norte* com cerca de -26%.

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



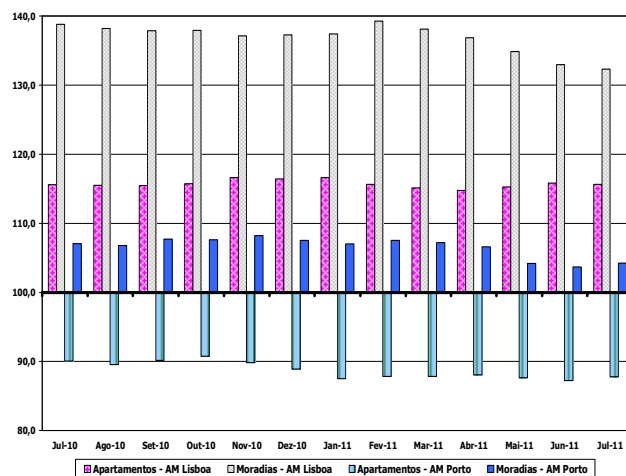
Análise das Áreas Metropolitanas

Comparativamente a Junho, as *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, apresentaram diminuições de 18€ e 7€ nos respectivos valores médios de avaliação, que se situaram em 1351 euros/m² e em 1040 euros/m².

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantêm-se superiores aos valores médios registados ao nível do *País*, quer para o total de habitação, quer para os apartamentos e moradias (em 21,3%, em 15,6% e em 32,3%, respectivamente). No entanto, verifica-se que, no segmento de moradias, o desvio face à média do total do *País* tem vindo a diminuir desde Fevereiro de 2011. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação das moradias continua a situar-se acima da média total do *País*, mas menos do que há um ano atrás. No caso do segmento de apartamentos, o valor médio de avaliação continua a situar-se abaixo da média do total do país.

Os municípios de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em Julho, os valores médios de avaliação bancária mais elevados das respectivas *Áreas Metropolitanas*, que se situaram em 1948 euros/m² e em 1338 euros/m², pela mesma ordem.

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



Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação – Julho de 2011

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.

Siglas

AMs – Áreas Metropolitanas