

26 de julho de 2013

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Junho de 2013

Aumento do Valor médio de avaliação bancária

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do *País* fixou-se em 1014 euros/m² em junho, registando um aumento de 18 euros/m², face ao observado em maio, ao que correspondeu uma variação em cadeia de 1,8% (1,2% em maio) e uma diminuição homóloga de 2,4% (-5,0% no mês anterior). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram 2,5% e 1,0%, em junho, respetivamente, enquanto as variações homólogas fixaram-se em -3,2% e -2,1%, pela mesma ordem. Os valores de avaliação registados nestas áreas foram 1197 euros/m² e 944 euros/m², respetivamente.

Habitação

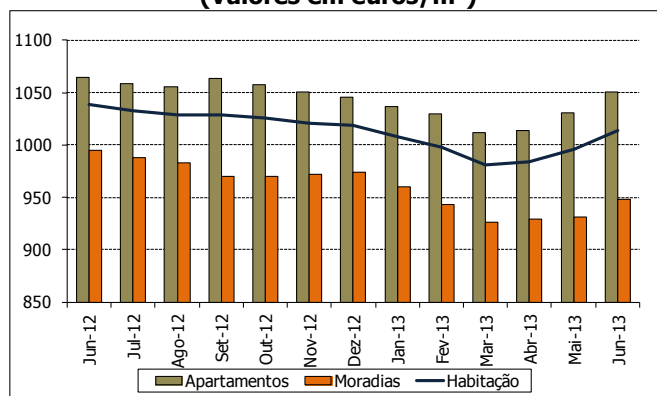
O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1014 euros/m² em junho, o que se traduziu num aumento de 18 euros/m² (1,8%) quando comparado com o mês anterior.

Todas as regiões NUTS II registaram, em junho, variações em cadeia positivas, à exceção da *Região Autónoma da Madeira*, em que se observou uma diminuição de 0,5% do respetivo valor médio, para 1204 euros/m². Relativamente às restantes regiões, a região do *Alentejo*, com valor médio de avaliação de 885 euros/m², registou o acréscimo mensal mais intenso, 3,1%.

Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do *País* registou uma diminuição de 2,4% (variação de -5,0% em maio), com a maioria das regiões NUTS II a apresentar variações menos negativas que as observadas em maio. A região de *Lisboa*, com uma variação de -3,2% (valor de ava-

liação de 1197 euros/m²), registou o maior contributo para o resultado agregado.

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



Apartamentos

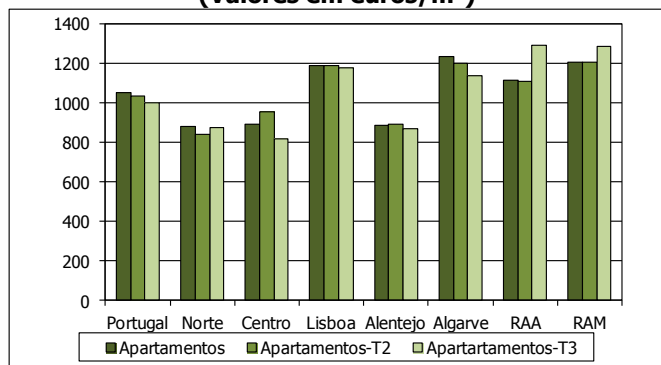
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 20 euros/m² quando comparado com o mês anterior, fixando-se em 1051 euros/m² (variação de 1,9%). Os aumentos observados nas regiões de *Lisboa* (variação de 2,1%, para 1191 euros/m² em junho), do *Centro* (3,4%, para 891 euros/m²) e do *Norte* (1,5%,

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.

para um valor de avaliação de 882 euros/m²) determinaram a variação agregada. A *Região Autónoma da Madeira* com um valor de avaliação de 1210 euros/m², registou a única diminuição mensal (-1,2%), em junho. Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos diminuiu 1,2% (variação de -4,4% em maio). A região do *Algarve* destacou-se por registar a redução homóloga mais acentuada do valor médio de avaliação (menos 72 euros e variação de -5,5%). Apenas na *Região Autónoma dos Açores* se verificou um aumento, 4,8%, para um valor médio de avaliação de 1114 euros/m².

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1034 euros/m² e 1003 euros/m², respetivamente, aumentando 14 euros (1,4%) nos *T2* e 23 euros (2,3%) nos *T3*, comparativamente a maio.

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*, fixou-se em 948 euros/m², correspondendo a um aumento de 1,8% face a maio.

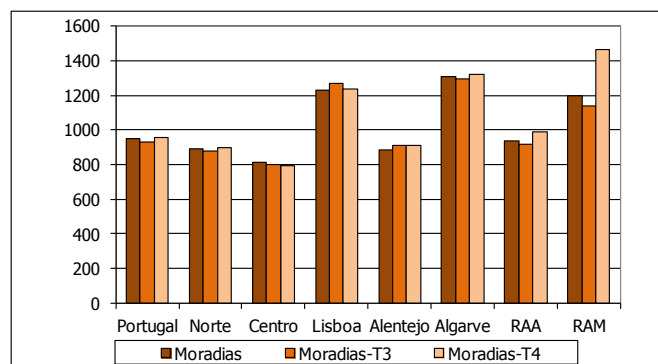
Esta redução refletiu aumentos, face ao mês anterior, na maioria das regiões, com particular destaque para as regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, cujos valores de avaliação se situaram em 1232 euros/m² e 1308 euros/m², associados a variações de 5,0% e de 5,3%, respetivamente. Apenas a região do *Norte* (valor de

avaliação de 893 euros/m²) apresentou variação em cadeia negativa (-0,3%).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 4,7% em junho, em resultado das diminuições homólogas registadas em todas as regiões NUTS II. As diminuições verificadas nas regiões de *Lisboa* (-7,4%), *Centro* (-6,9%) e *Norte* (-3,5%) foram determinantes na variação global desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de, respetivamente, 932 euros/m² e 954 euros/m², a que corresponderam aumentos mensais de 7 e de 18 euros/m² e taxas de variação de 0,8% e 1,9%, pela mesma ordem.

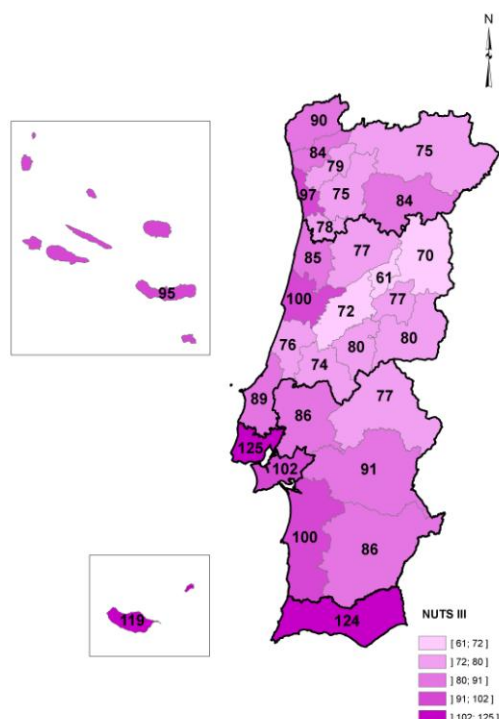
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, verifica-se que se registaram acréscimos em 13 das 30 regiões analisadas, entre maio e junho, tendo o aumento mais intenso ocorrido na região do *Pinhal Interior Sul* (13,8%), para um Índice de 80,0. Na região da *Serra da Estrela* observou-se o maior decréscimo mensal do índice (-9,2%).

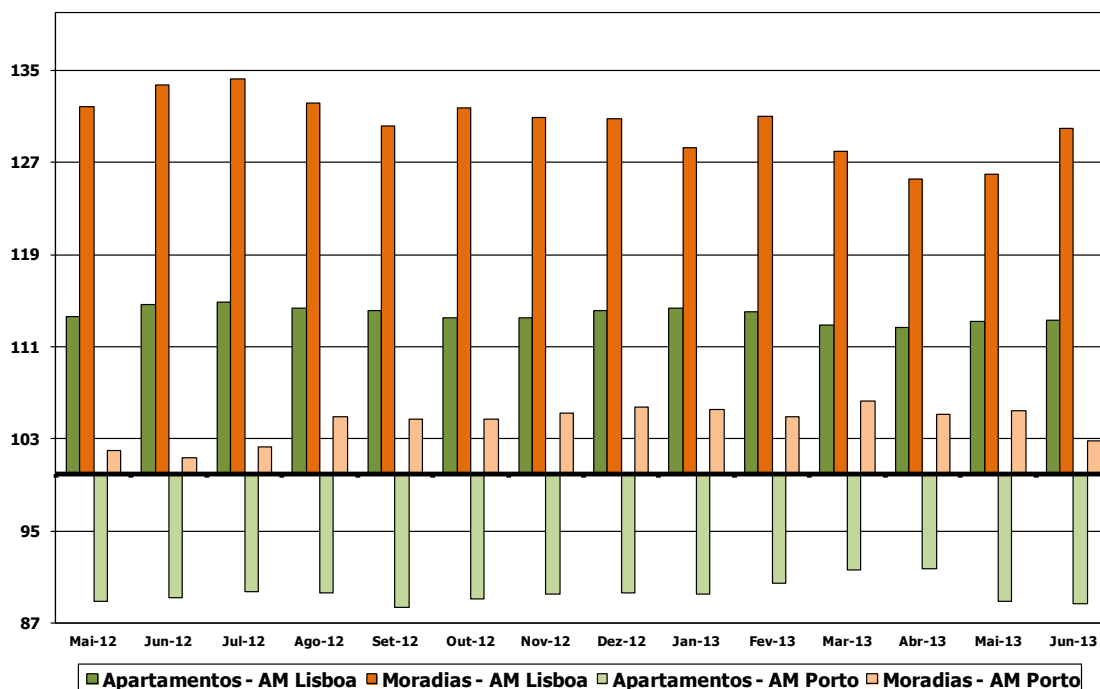
**Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (País = 100)**



Análise das Áreas Metropolitanas

As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* apresentaram aumentos nos respetivos valores médios de avaliação de 29€ e 9€, face a maio, tendo-se situado em 1197 euros/m² e em 944 euros/m², respetivamente. Comparativamente com o mês homólogo, observaram-se variações de -3,2% e de -2,1% para a *Área Metropolitana de Lisboa* e para a *Área Metropolitana do Porto*, pela mesma ordem.

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



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Junho de 2013
Valores médios de Avaliação Bancária (euros/m2)

Período	País			Norte			Centro			Lisboa			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira			Área Metropolitana de Lisboa			Área Metropolitana do Porto		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias
Jun-12	1,039	1,064	995	913	907	922	881	892	870	1,236	1,220	1,331	932	908	949	1,333	1,308	1,393	959	1,063	945	1,290	1,269	1,307	1,236	1,220	1,331	964	949	1,009
Jul-12	1,033	1,059	988	912	906	921	871	880	862	1,232	1,217	1,326	925	915	932	1,342	1,316	1,396	929	1,009	919	1,308	1,289	1,326	1,232	1,217	1,326	967	950	1,011
Ago-12	1,029	1,056	983	910	907	913	869	883	855	1,222	1,208	1,299	930	914	941	1,301	1,279	1,351	935	986	928	1,367	1,341	1,394	1,222	1,208	1,299	969	946	1,031
Set-12	1,029	1,063	970	904	901	907	867	885	849	1,221	1,213	1,263	926	928	925	1,311	1,292	1,361	919	1,032	907	1,350	1,358	1,340	1,221	1,213	1,263	959	939	1,016
Dez-12	1,026	1,058	970	901	898	905	865	883	847	1,214	1,201	1,278	919	911	923	1,309	1,281	1,395	897	1,051	881	1,328	1,353	1,293	1,214	1,201	1,278	962	943	1,016
Nov-12	1,021	1,051	972	900	887	917	862	872	853	1,205	1,193	1,272	914	929	906	1,308	1,278	1,399	908	1,106	887	1,320	1,297	1,349	1,205	1,193	1,272	964	941	1,023
Dez-12	1,019	1,046	974	896	883	914	858	863	854	1,207	1,194	1,274	912	918	909	1,291	1,254	1,383	945	1,108	921	1,302	1,278	1,335	1,207	1,194	1,274	964	938	1,030
Jan-13	1,008	1,037	960	885	874	900	848	861	837	1,193	1,186	1,232	925	927	923	1,268	1,233	1,349	964	1,151	936	1,366	1,318	1,431	1,193	1,186	1,232	951	928	1,013
Fev-13	998	1,030	943	878	878	876	832	852	814	1,183	1,175	1,235	927	913	936	1,213	1,165	1,323	962	1,106	940	1,376	1,390	1,360	1,183	1,175	1,235	947	932	989
Mar-13	981	1,012	926	874	871	878	814	841	787	1,148	1,142	1,185	893	888	897	1,192	1,162	1,279	948	1,098	922	1,355	1,394	1,313	1,148	1,142	1,185	942	927	984
Abr-13	984	1,014	929	880	874	887	828	846	807	1,146	1,143	1,166	876	860	886	1,183	1,169	1,222	935	1,095	913	1,246	1,306	1,185	1,146	1,143	1,166	943	930	977
Mai-13	996	1,031	931	879	869	893	833	862	801	1,168	1,167	1,173	858	855	860	1,228	1,224	1,242	949	1,067	932	1,210	1,225	1,191	1,168	1,167	1,173	935	917	982
Jun-13	1,014	1,051	948	886	882	890	852	891	810	1,197	1,191	1,232	885	888	884	1,256	1,236	1,308	959	1,114	939	1,204	1,210	1,197	1,197	1,191	1,232	944	932	975
Variação em cadeia (%)																														
Jun-12	-0,9	-1,3	0,0	-0,3	-0,4	-0,2	-0,6	-1,0	-0,1	-0,1	-0,4	1,4	-1,7	-3,0	-0,8	-0,3	-1,0	1,1	-1,7	-1,8	-1,8	-0,3	-1,9	1,0	-0,1	-0,4	1,4	-0,8	-0,9	-0,6
Jul-12	-0,6	-0,5	-0,7	-0,1	-0,1	-0,1	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	-0,2	-0,4	-0,8	0,8	-1,8	0,7	0,6	0,2	-3,1	-5,1	-2,8	1,4	1,6	1,5	-0,3	-0,2	-0,4	0,3	0,1	0,2
Ago-12	-0,4	-0,3	-0,5	-0,2	0,1	-0,9	-0,2	0,3	-0,8	-0,8	-0,7	-2,0	0,5	-0,1	1,0	-3,1	-2,8	-3,2	0,6	-2,3	1,0	4,5	4,0	5,1	-0,8	-0,7	-2,0	0,2	-0,4	2,0
Set-12	0,0	0,7	-1,3	-0,7	-0,7	-0,7	-0,2	0,2	-0,7	-0,1	0,4	-2,8	-0,4	1,5	-1,7	0,8	1,0	0,7	-1,7	4,7	-2,3	-1,2	1,3	-3,9	-0,1	0,4	-2,8	-1,0	-0,7	-1,5
Dez-12	-0,3	-0,5	0,0	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2	-0,6	-1,0	1,2	-0,8	-1,8	-0,2	-0,2	-0,9	2,5	-2,4	1,8	-2,9	-1,6	-0,4	-3,5	-0,6	-1,0	1,2	0,3	0,4	0,0	
Nov-12	-0,5	-0,7	0,2	-0,1	-1,2	1,3	-0,3	-1,2	0,7	-0,7	-0,5	-0,5	2,0	-1,8	-0,1	-0,2	0,3	1,2	5,2	0,7	-0,6	-4,1	4,3	-0,7	-0,7	-0,5	0,2	-0,2	0,7	
Dez-12	-0,2	-0,5	0,2	-0,4	-0,5	-0,3	-0,5	-1,0	0,1	0,2	0,1	0,2	-0,2	-1,2	0,3	-1,3	-1,9	-1,1	4,1	0,2	3,8	-1,4	-1,5	-1,0	0,2	0,1	0,2	0,0	-0,3	0,7
Jan-13	-1,1	-0,9	-1,4	-1,2	-1,0	-1,5	-1,2	-0,2	-2,0	-1,2	-0,7	-3,3	1,4	1,0	1,5	-1,8	-1,7	-2,5	2,0	3,9	1,6	4,9	3,1	7,2	-1,2	-0,7	-3,3	-1,3	-1,1	-1,7
Fev-13	-1,0	-0,7	-1,8	-0,8	0,5	-2,7	-1,9	-1,0	-2,7	-0,8	-0,9	0,2	0,2	-1,5	1,4	-4,3	-5,5	-1,9	-0,2	-3,9	0,4	0,7	5,5	-5,0	-0,8	-0,9	0,2	-0,4	0,4	-2,4
Mar-13	-1,7	-1,7	-1,8	-0,5	-0,8	0,2	-2,2	-1,3	-3,3	-3,0	-2,8	-4,0	-3,7	-2,7	-4,2	-1,7	-0,3	-3,3	-1,5	-0,7	-1,9	-1,5	0,3	-3,5	-3,0	-2,8	-4,0	-0,5	-0,5	-0,5
Abr-13	0,3	0,2	0,3	0,7	0,3	1,0	1,7	0,6	2,5	-0,2	0,1	-1,6	-1,9	-3,2	-1,2	-0,8	0,6	-4,5	-1,4	-0,3	-1,0	-8,0	-6,3	-9,7	-0,2	0,1	-1,6	0,1	0,3	-0,7
Mai-13	1,2	1,7	0,2	-0,1	-0,6	0,7	0,6	1,9	0,7	1,9	2,1	0,6	-2,1	-0,6	-2,9	3,8	4,7	1,6	1,5	-2,6	2,1	-2,9	-6,2	0,5	1,9	2,1	0,6	-0,8	-1,4	0,5
Jun-13	1,8	1,9	1,8	0,8	1,5	-0,3	2,3	3,4	1,1	2,5	2,1	5,0	3,1	3,9	2,8	2,3	1,0	5,3	1,1	4,4	0,8	-0,5	-1,2	0,5	2,5	2,1	5,0	1,0	1,6	-0,7
Variação homóloga (%)																														
Jun-12	-8,1	-9,8	-5,9	-5,9	-6,4	-5,0	-7,3	-9,0	-5,8	-9,6	-10,4	-4,8	-10,0	-12,6	-8,2	-6,8	-7,9	-4,1	-13,2	-17,5	-12,6	-8,4	-12,6	-4,7	-9,6	-10,4	-4,8	-7,9	-7,5	-7,7
Jul-12	-7,4	-9,3	-4,9	-5,3	-6,3	-3,8	-8,2	-10,4	-6,3	-8,7	-9,6	-3,1	-9,1	-10,2	-8,4	-5,8	-7,8	-1,5	-16,8	-24,9	-15,1	-6,6	-10,5	-3,0	-8,7	-9,6	-3,1	-6,8	-7,0	-6,1
Ago-12	-7,2	-9,0	-5,3	-5,6	-6,8	-4,1	-8,3	-10,2	-7,2	-8,5	-9,0	-5,6	-8,1	-9,8	-6,9	-7,7	-8,4	-6,2	-14,2	-22,2	-12,4	-4,0	-6,4	-2,2	-8,5	-9,0	-5,6	-7,3	-7,9	-5,3
Set-12	-6,5	-7,3	-6,2	-5,7	-6,7	-4,6	-8,4	-9,0	-8,4	-8,1	-7,8	-9,1	-7,7	-7,6	-7,7	-7,3	-8,3	-4,6	-12,8	-19,4	-11,1	-4,3	-2,3	-5,9	-8,1	-7,8	-9,1	-8,3	-8,2	-8,1
Dez-12	-5,9	-6,2	-6,2	-5,3	-5,1	-5,3	-7,0	-6,0	-8,3	-8,0	-7,9	-8,5	-8,0	-8,0	-8,2	-7,7	-9,4	-2,4	-13,0	-13,4	-12,2	-6,1	-2,2	-10,1	-8,0	-7,9	-8,5	-6,7	-5,8	-8,4
Nov-12	-5,7	-5,7	-6,0	-5,4	-5,7	-4,9	-6,6	-6,1	-7,1	-7,2	-6,9	-7,6	-8,0	-4,5	-9,9	-7,6	-9,2	-2,6	-12,4	-11,3	-11,5	-4,3	-2,4	-5,3	-7,2	-6,9	-7,6	-5,8	-5,4	-6,7
Dez-12	-5,1	-5,3	-4,9	-5,1	-5,5	-4,7	-6,2	-6,5	-6,1	-5,9	-6,0	-5,6	-7,9	-6,2	-8,9	-7,0	-8,4	-3,9	-8,9	-11,9	-8,4	-6,1	-4,8	-6,8	-5,9	-6,0	-5,6	-4,4	-4,6	-4,5
Jan-13	-5,2	-5,2	-5,1	-5,9	-6,2	-5,5	-6,6	-7,3	-6,1	-5,5	-5,2	-7,4	-6,1	-7,9	-4,9	-5,4	-6,2	-3,5	-8,6	-9,0	-8,7	2,7	0,8	6,2	-5,5	-5,2	-7,4	-5,2	-5,0	-5,1
Fev-13	-5,5	-5,4	-6,0	-5,1	-4,5	-6,1	-8,0	-8,2	-7,9	-6,0	-5,7	-7,2	-4,7	-9,3	-1,6	-8,6	-9,5	-6,4	-9,5	-9,6	-9,6	2,4	5,5	-0,3	-6,0	-5,7	-7,2	-4,1	-2,9	-6,0
Mar-13	-6,9	-6,8	-7,6	-5,2	-4,9	-5,6	-9,1	-8,6	-9,7	-7,9	-7,3	-11,6	-7,6	-9,9	-6,0	-10,2	-10,3	-8,8	-8,9	-3,8	-10,2	2,0	6,5	-2,2	-7,9	-7,3	-11,6	-4,8	-3,8	-5,7
Abr-13	-6,9	-6,8	-7,5	-4,5	-4,9	-4,1	-7,4	-7,5	-7,6	-8,0	-7,3	-12,2	-9,2	-10,6	-8,4	-10,3	-9,2	-12,8	-8,6	-1,6	-9,6	-7,0	-0,8	-12,8	-8,0	-7,3	-12,2	-4,4	-3,7	-6,1
Mai-13	-5,0	-4,4	-6,4	-4,0	-4,6	-3,4	-6,0	-4,3	-8,0	-5,6	-4,7	-10,6	-9,5	-8,7	-10,1	-8,2	-7,3	-9,9	-2,8	-1,5	-3,1	-6,5	-5,3	-8,0	-5,6	-4,7	-10,6	-3,8	-4,3	-3,3
Jun-13	-2,4	-1,2	-4,7	-3,0	-2,8	-3,5	-3,3	-0,1	-6,9	-3,2	-2,4	-7,4	-5,0	-2,2	-6,8	-5,8	-5,5	-6,1	0,0	4,8	-0,6	-6,7	-4,6	-8,4	-3,2	-2,4	-7,4	-2,1	-1,8	-3,4
NOTAS																														
Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																														
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 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

... - Valor confidencial

Data do próximo destaque: 26 de agosto de 2013