

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Novembro de 2013

Valor médio de avaliação bancária diminuiu ligeiramente

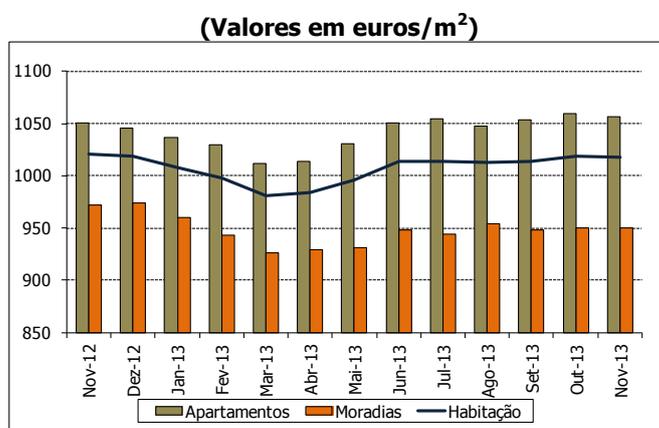
O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País diminuiu 0,1% face a outubro, a que correspondeu um valor médio de avaliação de 1018 euros/m². A variação homóloga foi -0,3% (variação de -0,7% em outubro). A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma variação de 0,2% face ao mês anterior, enquanto a do *Porto* foi -0,1%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1018 euros/m² em novembro, correspondendo a uma redução de 1 euro/m² (-0,1%) comparativamente com o mês anterior. Em outubro, o valor médio de avaliação tinha aumentado 5 euros/m² (0,5%). A maioria das regiões NUTS II registou diminuições dos valores médios de avaliação entre outubro e novembro. A *Região Autónoma dos Açores* e o *Algarve* registaram, face ao mês precedente, as diminuições mais intensas, de 35 euros/m² (variação de -3,5%) e de 10 euros/m² (-0,8%), respetivamente, para valores de 979 euros/m² e de 1288 euros/m².

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 0,3% (variação de -0,7% em outubro). A região do *Norte*, com um valor de 877 euros/m² (variação homóloga de -2,6%), deu o contributo mais relevante para o resultado agregado.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1057 euros/m², inferior em 0,3% ao valor observado em outubro. Em outubro, o valor médio de avaliação de apartamentos tinha aumentado 0,6% comparativamente com setembro. A redução de -1,7% para 868 euros/m² observada na região do *Centro*, foi a que mais influenciou a variação agregada.

Comparativamente com novembro de 2012, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos registou um aumento de 0,6% (crescimento de 0,2% no mês

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.

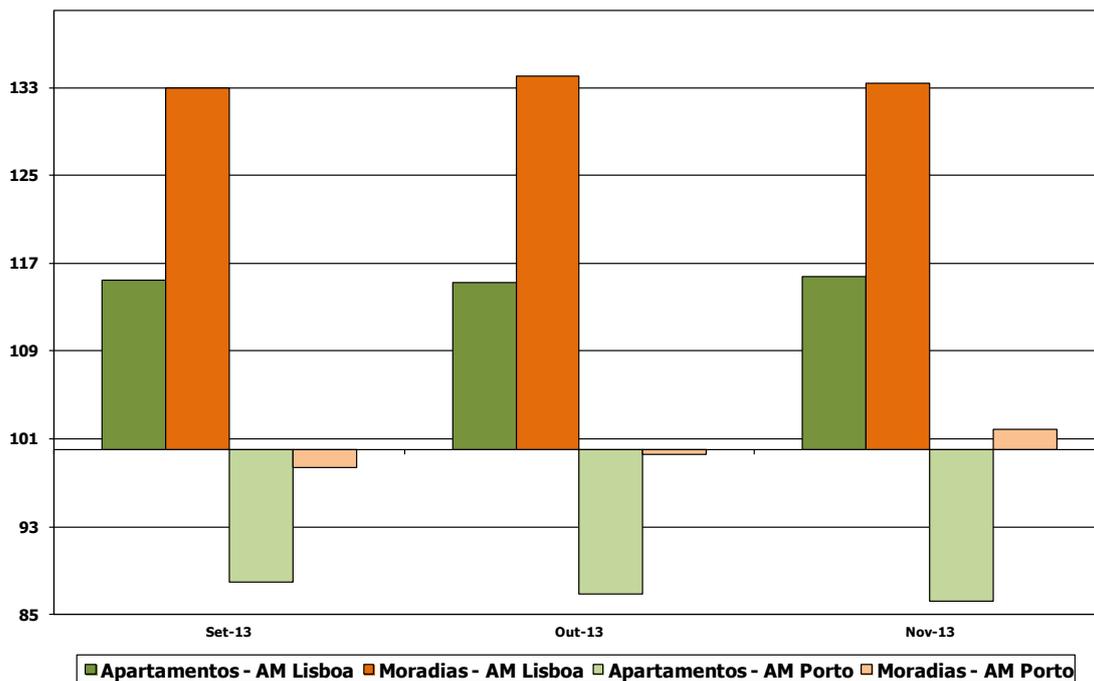


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1231 euros/m², em novembro, do qual resultou um acréscimo de 0,2%

relativamente ao mês precedente. O valor médio de avaliação da *Área Metropolitana do Porto* diminuiu 0,1% face a outubro, para 927 euros/m².

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM
Natureza de alojamento (País = 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 novembro de 2008. Com a publicação de resultados referentes a outubro de 2013 o INE introduz as alterações decorrentes da Lei n.º 75/2013 de 12 de outubro, que incorpora a partir de 30 de outubro o município de Paredes na Área Metropolitana do Porto. São ainda introduzidas ao nível das zonas urbanas de Lisboa e do Porto as alterações decorrentes da Lei nº 11-A/2013 relativa à reorganização administrativa do território ao nível das freguesias. Devido a estas alterações a informação relativa às áreas Metropolitanas é apenas apresentada para os meses de outubro e novembro, não sendo comparável com a informação anteriormente publicada.

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
x – Dado não disponível