25 de março de 2014

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Fevereiro de 2014

Valor médio de avaliação bancária registou variação homóloga positiva

O valor médio de avaliação bancária[1] do total do *País* fixou-se em 1001 euros/m^2 em fevereiro de 2014, diminuindo 9 euros/m^2 face ao observado no mês anterior (diminuição de 4 euros/m^2 em janeiro). Comparado com o período homólogo, verificou-se um aumento de 0,3% (variação de 0,2% no mês precedente). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram, respetivamente, de -2,2% e de 0,4%. Os valores de avaliação registados nestas áreas situaram-se em 1187 euros/m^2 e 936 euros/m^2 (1214 euros/m^2 e 932 euros/m^2 no mês anterior), pela mesma ordem.

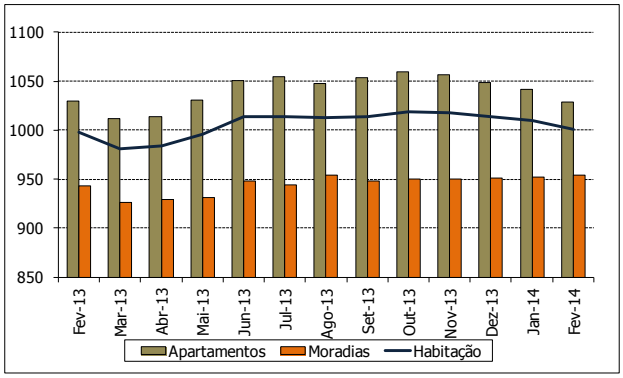
Habitação

O valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, para o total do *País,* fixou-se em 1001 euros/m^2 em fevereiro, o que se traduziu numa redução de 9 euros/m^2 (-0,9%) quando comparado com o mês anterior. Esta diminuição refletiu um decréscimo de 13 euros/m^2 no valor médio dos *Apartamentos,* atenuada pelo aumento de 2 euros/m^2 do valor médio das *Moradias*.

Com exceção da região do *Alentejo*, cujo valor (890 euros/m^2) se manteve idêntico ao apresentado em janeiro, e da *Região Autónoma dos Açores*, que registou um aumento de 12 euros/m^2, para um valor de 956 euros/m^2, todas as regiões apresentaram valores médios de avaliação inferiores aos observados em janeiro. A região de *Lisboa*, com valor médio de avaliação de 1187 euros/m^2, registou a diminuição mais acentuada do valor de avaliação, 27 euros/m^2.

O valor médio de avaliação no total do *País* registou, pelo segundo mês consecutivo, um aumento homólogo (0,3%), depois de mais de 3 anos de variações negativas. A região de *Lisboa*, com uma variação de 0,3%, foi a que mais influência teve no resultado agregado.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
(Valores em euros/m^2)



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou um decréscimo de 1,2%, face ao mês anterior, fixando-se em 1029 euros/m^2 em fevereiro. A região de *Lisboa*, ao passar de um valor de avaliação de 1210 euros/m^2 em janeiro, para 1179 euros/m^2 em fevereiro, deu o maior contributo para a variação em cadeia do agregado. Apenas a região Centro apresentou um acréscimo do valor médio de avaliação (3 euros/m2), para 853 euros/m2**.**

[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.

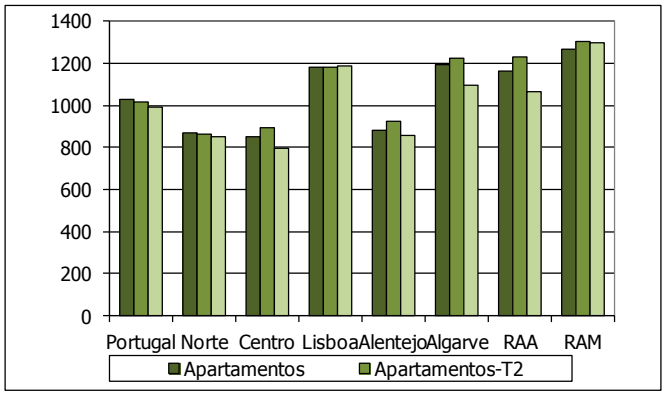
150 anos CENSOS EM PORTUGAL 1864-2014

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do País diminuiu 0,1%.

As diminuições verificados na região do *Norte*, -0,9% (8€/m^2), na região do *Alentejo*, -3,5% (32€/m^2) e na *Região Autónoma* da *Madeira*, -8,8% (123€/m^2), respetivamente, determinaram o decréscimo do valor médio de avaliação dos apartamentos.

O valor médio de avaliação para os apartamentos *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1017 euros/m^2 e 990 euros/m^2, respetivamente, diminuindo 12 euros/m^2 (-1,2%) nos *T2* e 10 euros/m^2 (-1,0%) nos *T3*, comparativamente com os valores verificados em janeiro.

Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m^2)



Moradias

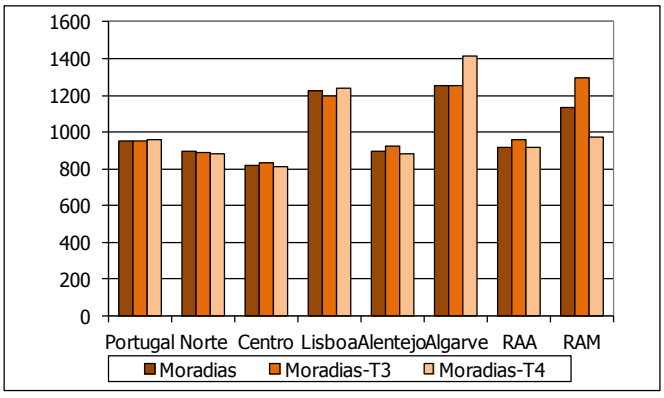
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, passou de um valor de 952 euros/m^2, em janeiro, para 954 euros/m^2 em fevereiro (aumento de 0,2%).

Este acréscimo de valor resultou dos aumentos observados em quatro regiões, atenuado pelas diminuições registadas nas restantes três. A região do *Algarve* apresentou o aumento mais intenso, 37 euros/m^2, para um valor de 1250 euros/m^2, enquanto as regiões do *Norte* (893 euros/m^2) e do *Centro* (821 euros/m^2) registaram as variações em cadeia negativas mais significativas (-1,1% e -1,2%, respetivamente).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias aumentou 1,2% em fevereiro (redução de 0,8% em janeiro). A região *Norte*, com uma taxa de variação de 1,9%, registou o contributo mais expressivo para o aumento de valor observado no total do *País*.

Para o total do *País*, nas tipologias *T3* e *T4*, os valores médios de avaliação situaram-se em 950 euros/m^2 e em 951 euros/m^2 (valores de 947 euros/m^2 e de 956 euros/m^2 no mês anterior), respetivamente.

Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m^2)

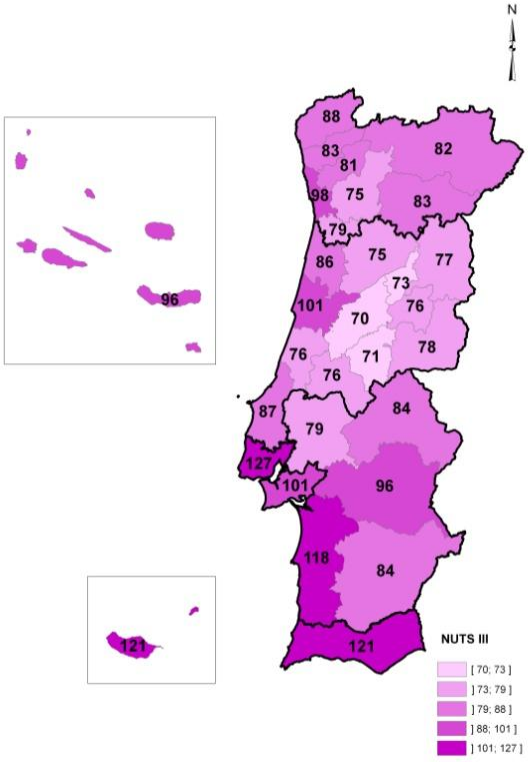


Análise por Regiões NUTS III

Tendo como referência a média do *País*, a análise por NUTS III dos índices de valor médio de avaliação bancária da habitação apresentou decréscimos relativamente ao mês anterior em 11 das 30 regiões analisadas.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (País = 100)



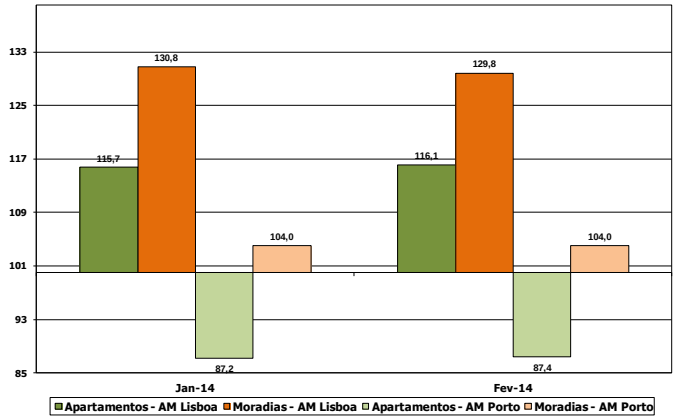
Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1187 euros/m^2, em fevereiro, do qual resultou um decréscimo de 2,2% relativamente ao mês precedente. O valor médio da *Área Metropolitana do Porto* aumentou 0,4% face a janeiro, para 936 euros/m^2.

Os valores de avaliação de *Apartamentos e Moradias* da *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores à média do País, destas tipologias, em cerca de 15% e 29%, respetivamente. Na *Área Metropolitana do Porto* os valores de avaliação de *Moradias* foram 4% superiores à média do País, enquanto os valores de *Apartamentos* se situaram cerca de 11% abaixo do valor médio.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM

Natureza de alojamento (País = 100)



www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Fevereiro de 2014

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		
	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
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
Jul-13	1 014	1 055	944	879	880	878	844	891	798	1 218	1 211	1 254	884	907	870	1 256	1 222	1 358	959	1 076	940	1 262	1 248	1 279	x	x	x	x	x	x
Ago-13	1 013	1 048	954	880	884	874	849	884	812	1 217	1 205	1 272	905	938	884	1 245	1 214	1 322	983	1 138	959	1 246	1 262	1 231	x	x	x	x	x	x
Set-13	1 014	1 054	948	880	883	875	844	872	816	1 224	1 217	1 260	914	932	904	1 240	1 240	1 243	978	1 118	958	1 245	1 311	1 194	1 224	1 217	1 260	929	927	933
Out-13	1 019	1 060	950	874	875	874	849	883	815	1 229	1 221	1 273	906	912	903	1 298	1 306	1 273	1 014	1 106	1 003	1 218	1 274	1 169	1 229	1 221	1 273	928	921	946
Nov-13	1 018	1 057	950	877	872	886	846	868	824	1 231	1 224	1 267	898	886	905	1 288	1 297	1 254	979	1 083	969	1 242	1 329	1 148	1 231	1 224	1 267	927	911	968
Dez-13	1 014	1 049	951	881	874	892	844	856	831	1 219	1 214	1 244	877	873	880	1 293	1 294	1 291	969	1 128	953	1 208	1 285	1 101	1 219	1 214	1 244	935	915	989
Jan-14	1 010	1 042	952	886	874	903	841	850	831	1 214	1 210	1 236	890	882	896	1 226	1 231	1 213	944	1 198	911	1 222	1 296	1 100	1 214	1 210	1 236	932	911	990
Fev-14	1 001	1 029	954	879	870	893	837	853	821	1 187	1 179	1 228	890	881	897	1 213	1 195	1 250	956	1 165	917	1 212	1 267	1 131	1 187	1 179	1 228	936	914	996
Variação em cadeia (%)																														
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x
Jul-13	0,0	0,4	-0,4	-0,8	-0,2	-1,3	-0,9	0,0	-1,5	1,8	1,7	1,8	-0,1	2,1	-1,6	0,0	-1,1	3,8	0,0	-3,4	0,1	4,8	3,1	6,9	x	x	x	x	x	x
Ago-13	-0,1	-0,7	1,1	0,1	0,5	-0,5	0,6	-0,8	1,8	-0,1	-0,5	1,4	2,4	3,4	1,6	-0,9	-0,7	-2,7	2,5	5,8	2,0	-1,3	1,1	-3,8	x	x	x	x	x	x
Set-13	0,1	0,6	-0,6	0,0	-0,1	0,1	-0,6	-1,4	0,5	0,6	1,0	-0,9	1,0	-0,6	2,3	-0,4	2,1	-6,0	-0,5	-1,8	-0,1	-0,1	3,9	-3,0	x	x	x	x	x	x
Out-13	0,5	0,6	0,2	-0,7	-0,9	-0,1	0,6	1,3	-0,1	0,4	0,3	1,0	-0,9	-2,1	-0,1	4,7	5,3	2,4	3,7	-1,1	4,7	-2,2	-2,8	-2,1	0,4	0,3	1,0	-0,1	-0,6	1,4
Nov-13	-0,1	-0,3	0,0	0,3	-0,3	1,4	-0,4	-1,7	1,1	0,2	0,2	-0,5	-0,9	-2,9	0,2	-0,8	-0,7	-1,5	-3,5	-2,1	-3,4	2,0	4,3	-1,8	0,2	0,2	-0,5	-0,1	-1,1	2,3
Dez-13	-0,4	-0,8	0,1	0,5	0,2	0,7	-0,2	-1,4	0,8	-1,0	-0,8	-1,8	-2,3	-1,5	-2,8	0,4	-0,2	3,0	-1,0	4,2	-1,7	-2,7	-3,3	-4,1	-1,0	-0,8	-1,8	0,9	0,4	2,2
Jan-14	-0,4	-0,7	0,1	0,6	0,0	1,2	-0,4	-0,7	0,0	-0,4	-0,3	-0,6	1,5	1,0	1,8	-5,2	-4,9	-6,0	-2,6	6,2	-4,4	1,2	0,9	-0,1	-0,4	-0,3	-0,6	-0,3	-0,4	0,1
Fev-14	-0,9	-1,2	0,2	-0,8	-0,5	-1,1	-0,5	0,4	-1,2	-2,2	-2,6	-0,6	0,0	-0,1	0,1	-1,1	-2,9	3,1	1,3	-2,8	0,7	-0,8	-2,2	2,8	-2,2	-2,6	-0,6	0,4	0,3	0,6
Variação homóloga (%)																														
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
Jul-13	-1,8	-0,4	-4,5	-3,6	-2,9	-4,7	-3,1	1,3	-7,4	-1,1	-0,5	-5,4	-4,4	-0,9	-6,7	-6,4	-7,1	-2,7	3,2	6,6	2,3	-3,5	-3,2	-3,5	-1,1	-0,5	-5,4	-3,0	-2,3	-4,7
Ago-13	-1,6	-0,8	-3,0	-3,3	-2,5	-4,3	-2,3	0,1	-5,0	-0,4	-0,2	-2,1	-2,7	2,6	-6,1	-4,3	-5,1	-2,1	5,1	15,4	3,3	-8,9	-5,9	-11,7	-0,4	-0,2	-2,1	-3,1	-1,0	-8,5
Set-13	-1,5	-0,8	-2,3	-2,7	-2,0	-3,5	-2,7	-1,5	-3,9	0,2	0,3	-0,2	-1,3	0,4	-2,3	-5,4	-4,0	-8,7	6,4	8,3	5,6	-7,8	-3,5	-10,9	x	x	x	x	x	x
Out-13	-0,7	0,2	-2,1	-3,0	-2,6	-3,4	-1,8	0,0	-3,8	1,2	1,7	-0,4	-1,4	0,1	-2,2	-0,8	2,0	-8,7	13,0	5,2	13,8	-8,3	-5,8	-9,6	x	x	x	x	x	x
Nov-13	-0,3	0,6	-2,3	-2,6	-1,7	-3,4	-1,9	-0,5	-3,4	2,2	2,6	-0,4	-1,8	-4,6	-0,1	-1,5	1,5	-10,4	7,8	-2,1	9,2	-5,9	2,5	-14,9	x	x	x	x	x	x
Dez-13	-0,5	0,3	-2,4	-1,7	-1,0	-2,4	-1,6	-0,8	-2,7	1,0	1,7	-2,4	-3,8	-4,9	-3,2	0,2	3,2	-6,7	2,5	1,8	3,5	-7,2	0,5	-17,5	x	x	x	x	x	x
Jan-14	0,2	0,5	-0,8	0,1	0,0	0,3	-0,8	-1,3	-0,7	1,8	2,0	0,3	-3,8	-4,9	-2,9	-3,3	-0,2	-10,1	-2,1	4,1	-2,7	-10,5	-1,7	-23,1	x	x	x	x	x	x
Fev-14	0,3	-0,1	1,2	0,1	-0,9	1,9	0,6	0,1	0,9	0,3	0,3	-0,6	-4,0	-3,5	-4,2	0,0	2,6	-5,5	-0,6	5,3	-2,4	-11,9	-8,8	-16,8	x	x	x	x	x	x

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 retrospetivos desde setembro 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 setembro, que incorpora a partir de 30 de setembro 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 a partir de setembro de 2013, não sendo possível estabelecer qualquer comparação com o período homólogo.

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 caraterizadora 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

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt