

26 de junho de 2014

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Maio de 2014

Valor médio de avaliação bancária aumentou ligeiramente

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do *País* foi de 995 euros/m² em maio, a que correspondeu um aumento de 0,5% face ao mês anterior. Em termos homólogos, o valor médio de avaliação diminuiu 0,1% (variação de 0,6% no mês anterior). Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação em cadeia situou-se em 1,4%, para um valor médio de avaliação de 1182 euros/m², enquanto na do *Porto* o valor médio de avaliação se manteve inalterado face ao observado em abril.

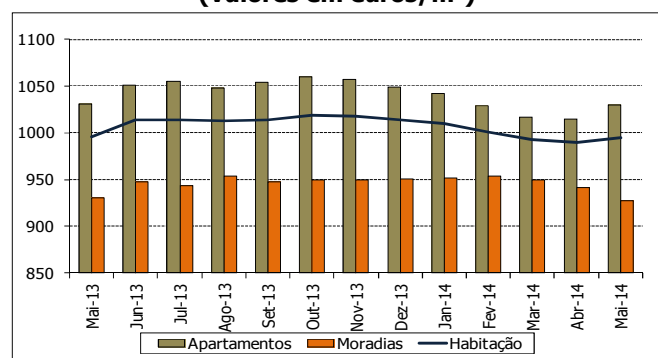
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 995 euros/m² em maio, o que representou um aumento de 0,5% comparativamente com o valor observado no mês anterior. A subida do valor médio de avaliação para o total do *País* refletiu, em particular, o aumento registado na região de *Lisboa*, cujo valor médio passou de 1166 euros/m² em abril para 1182 euros/m² em maio (variações de -1,2% e de 1,4%, pela mesma ordem).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do *País* registou uma ligeira descida de 0,1% (variação de 0,6% em abril). As diminuições mais significativas foram observadas na região do *Algarve* (31 euros/m²) e na *Região Autónoma da Madeira* (84 euros/m²). Os valores médios destas regiões foram respetivamente de 1197 euros/m² e 1126 euros/m². As regiões de *Lisboa* e do *Alentejo* foram as únicas a apresentar variações homólogas positivas de, respetivamente, 1,2% e 2,6%.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)



Apartamentos

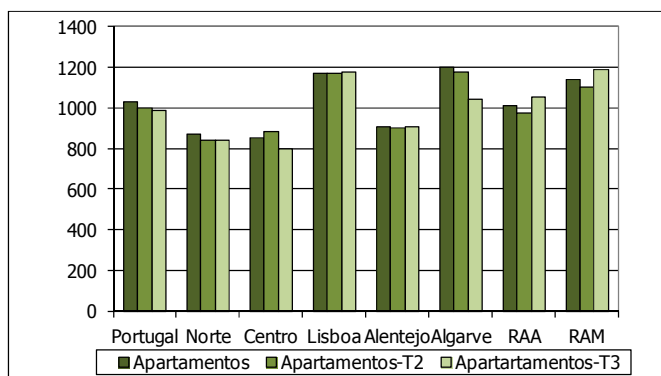
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 1,5% face ao mês anterior, fixando-se em 1030 euros/m² em maio. Por regiões NUTS II, e comparando com o mês anterior, a região de *Lisboa* registou o maior aumento do valor médio (21 euros/m²), fixando-se o valor de avaliação em 1173 euros/m². Apenas nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira os valores médios de avaliação foram inferiores aos observados em abril.

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.

Comparativamente com maio de 2013, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do *País* diminuiu 0,1%. Esta diminuição resultou da variação negativa registada nas regiões do *Centro*, do *Algarve* e das *Regiões Autónomas da Madeira* e dos *Açores*, que mais que compensou a variação positiva verificada nas restantes regiões.

Os valores médios de avaliação para o total do *País*, no que respeita aos apartamentos das tipologias *T2* e *T3*, foram 999 euros/m² e 987 euros/m², respetivamente, aumentando 17 euros/m² (1,7%) nos apartamentos *T2* e 21 euros/m² (2,2%) nos *T3*, face ao mês anterior.

**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* fixou-se em 928 euros/m², traduzindo-se numa redução mensal de 1,5% (diminuição de 0,8% em abril).

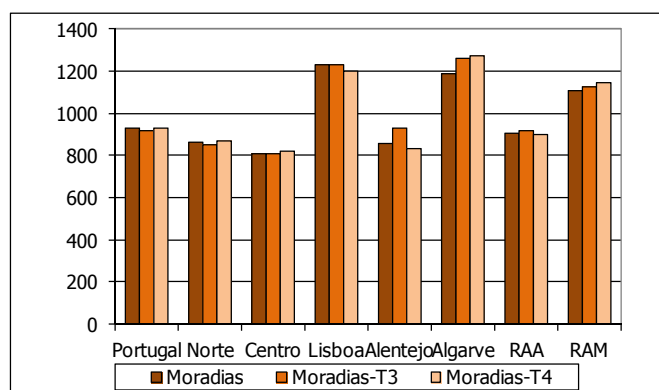
Todas as regiões, com exceção da *Região Autónoma da Madeira* que registou, em maio, um aumento de 24 euros/m², para um valor de 1109 euros/m², apresentaram valores médios de avaliação inferiores aos observados em abril. A região do *Algarve*, com um valor médio de avaliação de 1188 euros/m², destacou-se pela intensidade da diminuição face ao mês anterior (-5,8%).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária das moradias diminuiu 0,3%, depois de em abril ter registado um aumento homólogo de 1,4%.

As diminuições verificadas nos valores médios de avaliação nas regiões *Norte* (-3,0%) e *Algarve* (-4,3%) foram determinantes na variação global do valor médio de avaliação desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram em maio, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 921 euros/m² e 928 euros/m² (923 euros/m² e 935 euros/m² em abril), respetivamente.

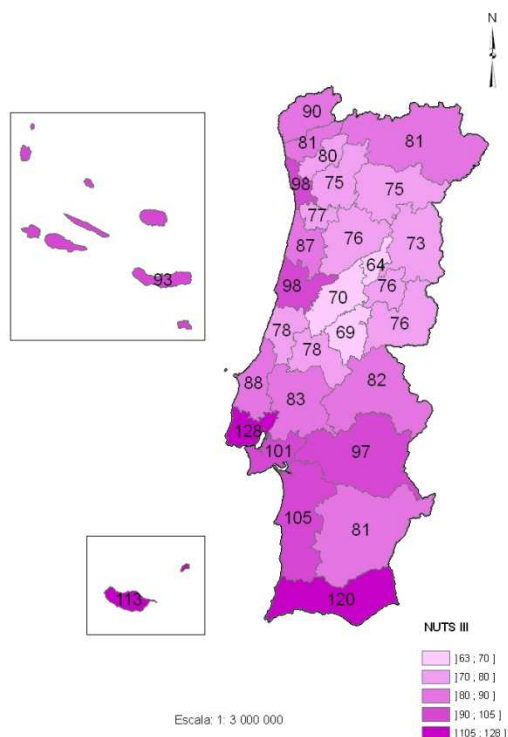
**Valores Médios de Avaliação Bancária
das Moradias por Tipologia
(Valores em euros/m²)**



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com abril, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, permite observar que se registaram acréscimos em 11 das 30 regiões analisadas, tendo a região do *Oeste* registado o aumento mais acentuado (variação de 2,9%).

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



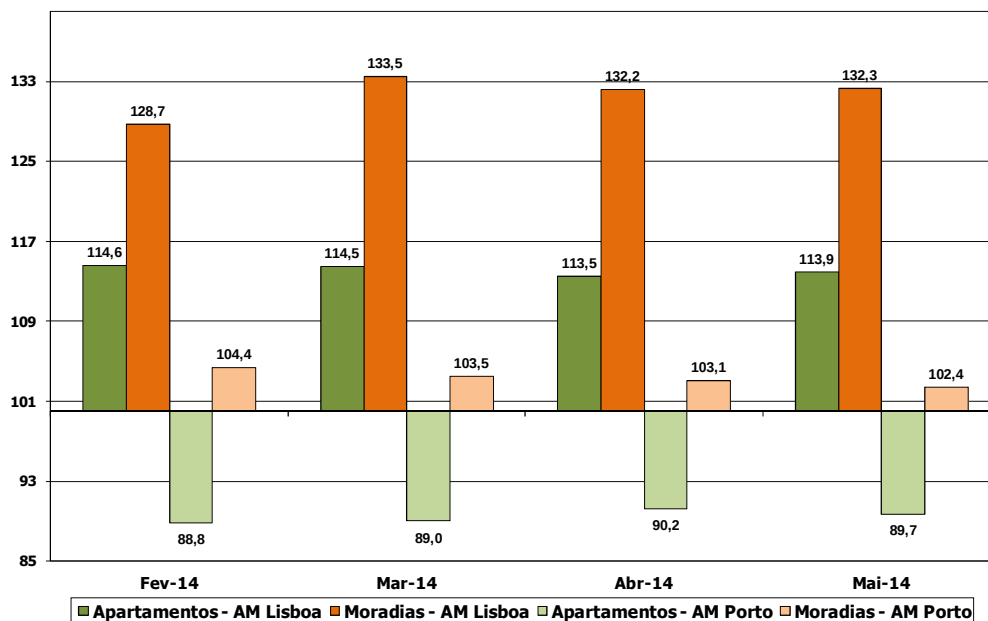
Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1182 euros/m², em maio, a que correspondeu um aumento de 1,4% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação manteve-se nos 931 euros/m² registados no mês precedente.

Os valores de avaliação observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantiveram-se superiores aos valores médios registados para o total do *País*, tanto para os apartamentos como para as moradias.

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situa acima da média total do *País*.

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



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
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	1 098	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
Mar-14	993	1 017	950	868	860	878	831	846	814	1 180	1 164	1 268	895	888	901	1 186	1 167	1 223	955	1 093	929	1 199	1 296	1 092	1 180	1 164	1 268	927	905	983
Abr-14	990	1 015	942	866	863	870	824	835	812	1 166	1 152	1 245	882	887	878	1 206	1 183	1 261	938	1 017	922	1 146	1 210	1 085	1 166	1 152	1 245	931	916	971
Mai-14	995	1 030	928	869	871	866	830	853	806	1 182	1 173	1 228	880	906	858	1 197	1 200	1 188	921	1 014	905	1 126	1 141	1 109	1 182	1 173	1 228	931	924	950
Variação em cadeia (%)																														
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
Mar-14	-0,8	-1,2	-0,4	-1,3	-1,1	-1,7	-0,7	-0,8	-0,9	-0,6	-1,3	3,3	0,6	0,8	0,4	-2,2	-2,3	-2,2	-0,1	-6,2	1,3	-1,1	2,3	-4,4	-0,6	-1,3	3,3	-1,0	-1,0	-1,3
Abr-14	-0,3	-0,2	-0,8	-0,2	0,3	-0,9	-0,8	-1,3	-0,2	-1,2	-1,0	1,8	-1,5	-0,1	-2,6	1,7	1,4	3,1	-1,8	-7,0	-0,8	-4,4	-6,6	-0,6	-1,2	-1,0	-1,8	0,4	1,2	-1,2
Mai-14	0,5	1,5	-1,5	0,3	0,9	-0,5	0,7	2,2	-0,7	1,4	1,8	-1,4	-0,2	2,1	-2,3	-0,7	1,4	-5,8	-1,8	-0,3	-1,8	-1,7	-5,7	2,2	1,4	1,8	-1,4	0,0	0,9	-2,2
Variação homóloga (%)																														
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
Mar-14	1,2	0,5	2,6	-0,7	-1,3	0,0	2,1	0,6	3,4	2,8	1,9	7,0	0,2	0,0	0,4	-0,5	0,4	-4,4	0,7	-0,5	0,8	-11,5	-7,0	-16,8	x	x	x	x	x	x
Abr-14	0,6	0,1	1,4	-1,6	-1,3	-1,9	-0,5	-1,3	0,6	1,7	0,8	6,8	0,7	3,1	-0,9	1,9	1,2	3,2	0,3	-7,1	1,0	-8,0	-7,4	-8,4	x	x	x	x	x	x
Mai-14	-0,1	-0,1	-0,3	-1,1	0,2	-3,0	-0,4	-1,0	0,6	1,2	0,5	4,7	2,6	6,0	-0,2	-2,5	-2,0	-4,3	-3,0	-5,0	-2,9	-6,9	-6,9	-6,9	x	x	x	x	x	x
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. 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 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.

Contribuições

A contribuição representa o efeito individual de uma região na formação de uma taxa de variação do valor agregado. Este indicador é apresentado em termos de pontos percentuais em relação à variação total.

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