

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Junho de 2014

Valor médio de avaliação bancária aumentou 1,1%

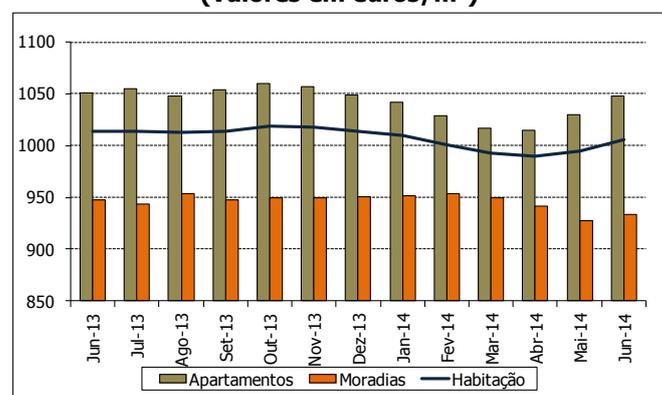
O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País fixou-se em 1006 euros/m² em junho, registando um aumento de 11 euros/m² face ao observado em maio (variação de 1,1%). A variação homóloga foi -0,8% em junho, que compara com -0,1% no mês anterior. As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* registaram aumentos do valor médio de avaliação de 1,4% e de 1,1% face a maio, respetivamente, fixando-se em 1198 euros/m² e 941 euros/m² em junho.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1006 euros/m² em junho, traduzindo-se num aumento de 1,1% face ao mês anterior (valor médio de avaliação de 995 euros/m²). Entre maio e junho, a maioria das regiões NUTS II registou acréscimos do respetivo valor médio de avaliação. A região de *Lisboa* (valor médio de avaliação de 1198 euros/m²) foi a que mais influenciou o aumento do total do País, registando uma variação mensal de 1,4%.

Na comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 0,8% em junho (redução homóloga de 0,1% no mês anterior). As diminuições mais intensas foram observadas na região do *Algarve* (-4,4%) e na *Região Autónoma da Madeira* (-4,9%). A região de *Lisboa* foi a única a apresentar um acréscimo do valor médio de avaliação face ao período homólogo (variação de 0,1%).

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou, em junho, um aumento de 1,7% relativamente ao observado no mês anterior, para 1048 euros/m², refletindo acréscimos registados na maioria das regiões NUTS II. A região de *Lisboa* (valor de avaliação de 1195 euros/m²) e a *Região Autónoma dos Açores* (1049 euros/m²), com taxas de variação de 1,9% e 3,5%, respetivamente, apresentaram as subidas mais acentuadas.

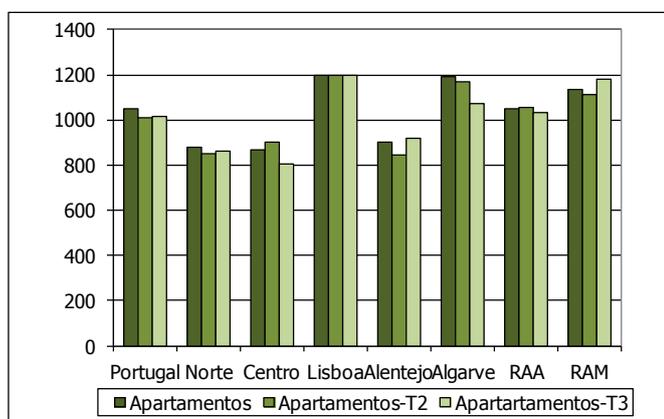
Comparando os meses de junho de 2013 e 2014, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no

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.

total do *País* diminuiu 0,3% (diminuição de 0,1% em maio). As regiões do *Centro* e *Algarve*, com taxas de variação de -2,6% e -3,8%, respetivamente, deram os contributos mais relevantes para a variação observada no total do *País* para este segmento.

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação para o total do *País*, respetivamente, de 1011 euros/m² e 1017 euros/m². Comparativamente com o mês anterior, o valor médio de avaliação dos apartamentos de tipologia *T2* aumentou 2 euros/m² (variação de 0,2%) enquanto nos *T3* verificou-se um aumento de 25 euros/m², ao que correspondeu uma variação de 2,5%.

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 934 euros/m² em junho, traduzindo um aumento de 6 euros/m² comparativamente com o valor observado em maio.

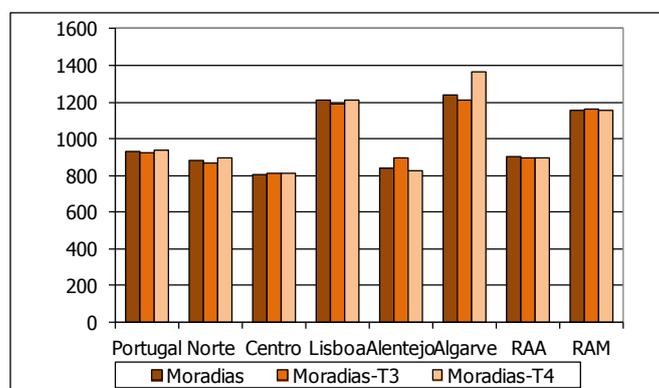
A *Região Autónoma da Madeira* (1157 euros/m²) e as regiões do *Algarve* e do *Norte*, com valores de avaliação de 1238 euros/m² e 881 euros/m², respetivamente, registaram variações em cadeia positivas de 4,3%, 4,2% e 1,7%, pela mesma ordem. Estes acréscimos mais que compensaram as diminuições registadas nas

restantes regiões, determinando o aumento do valor agregado.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação bancária das moradias diminuiu 1,5% em junho, em resultado das diminuições homólogas registadas em todas as regiões. A região do *Alentejo*, com um valor de avaliação de 842 euros/m², registou um dos contributos mais expressivos para a redução de valor observada no total do *País* ao registar uma taxa de variação de -4,8%.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 924 euros/m² (valor idêntico ao observado em maio) e 940 euros/m² (927 euros/m² no mês anterior), respetivamente.

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

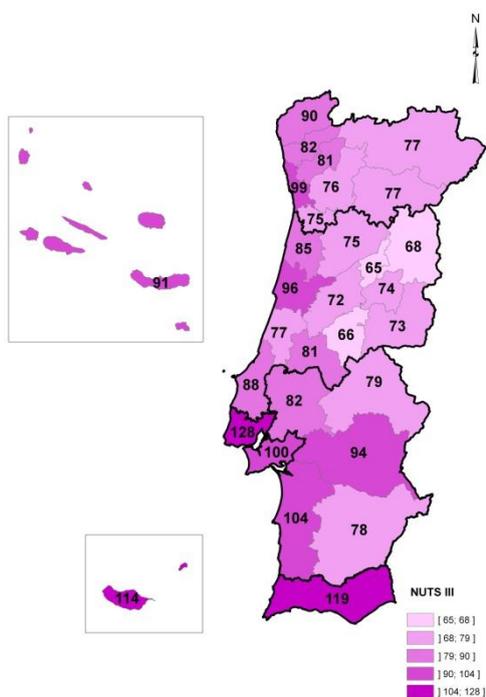


Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com maio e face à média do *País*, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, mostrou acréscimos em 12 das 30 regiões analisadas, tendo a região do *Pinhal Interior Norte* registado o maior acréscimo (3,6%). Na região da *Beira Interior Norte* observou-se a diminuição mais acentuada (-6,2%).

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (País = 100)



Análise das Áreas Metropolitanas

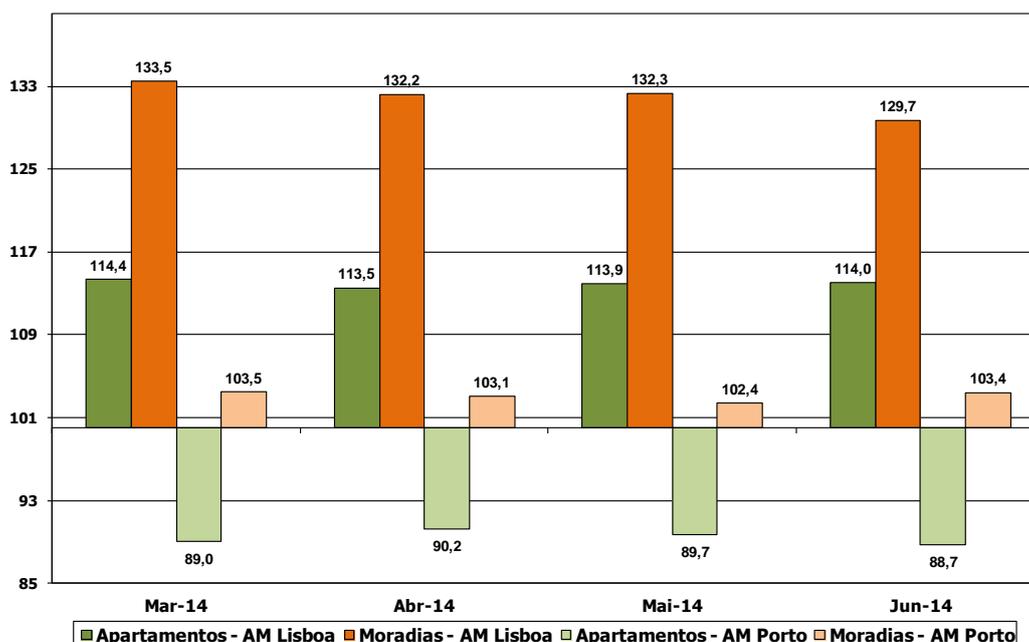
A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1198 euros/m², aumentando 1,4% face ao mês anterior. A *Área Metropolitana do Porto* apresentou, em junho, o valor médio de avaliação mais elevado dos últimos 10 meses, que se fixou em 941 euros/m² (931 euros/m² no mês anterior).

Os valores de avaliação observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantiveram-se superiores aos valores médios registados para o total do *País*, quer para os apartamentos quer 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			
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias																
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	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	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	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	1 273	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	
*Mar-14	993	1 017	950	868	860	878	831	846	814	1 180	1 163	1 268	895	888	901	1 186	1 167	1 223	955	1 093	929	1 199	1 296	1 092	1 180	1 163	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	1 181	1 173	1 228	880	906	858	1 197	1 200	1 188	921	1 014	905	1 126	1 141	1 109	1 181	1 173	1 228	931	924	950	
Jun-14	1 006	1 048	934	881	881	881	835	868	805	1 198	1 195	1 211	866	901	842	1 201	1 189	1 238	918	1 049	901	1 145	1 133	1 157	1 198	1 195	1 211	941	930	966	
Variação em cadeia (%)																															
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	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	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	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	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	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	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	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	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	0,6
*Mar-14	-0,8	-1,2	-0,4	-1,3	-1,1	-1,7	-0,7	-0,8	-0,9	-0,6	-1,4	3,3	0,6	0,8	0,4	-2,2	-2,3	-2,2	-0,1	-6,2	1,3	-1,1	2,3	-3,4	-0,6	-1,4	3,3	-1,0	-1,0	-1,3	-1,3
*Abr-14	-0,3	-0,2	-0,8	-0,2	0,3	-0,9	-0,8	-1,3	-0,2	-1,2	-0,9	-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	-0,9	-1,8	0,4	1,2	-1,2	-1,2
*Mai-14	0,5	1,5	-1,5	0,3	0,9	-0,5	0,7	2,2	-0,7	1,3	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	1,3	1,8	-1,4	0,0	0,9	-2,2	-2,2
Jun-14	1,1	1,7	0,6	1,4	1,1	1,7	0,6	1,8	-0,1	1,4	1,9	-1,4	-1,6	-0,6	-1,9	0,3	-0,9	4,2	-0,3	3,5	-0,4	1,7	-0,7	4,3	1,4	1,9	-1,4	1,1	0,6	1,7	1,7
Variação homóloga (%)																															
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	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	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	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	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	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	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	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	x
*Mai-14	-0,1	-0,1	-0,3	-1,1	0,2	-3,0	-0,4	-1,0	0,6	1,1	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	x
Jun-14	-0,8	-0,3	-1,5	-0,6	-0,1	-1,0	-2,0	-2,6	-0,6	0,1	0,3	-1,7	-2,1	1,5	-4,8	-4,4	-3,8	-5,4	-4,3	-5,8	-4,0	-4,9	-6,4	-3,3	x	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 introduziu 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. Foram 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