

24 de outubro de 2014

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Setembro de 2014

Valor médio de avaliação bancária diminuiu 0,3%

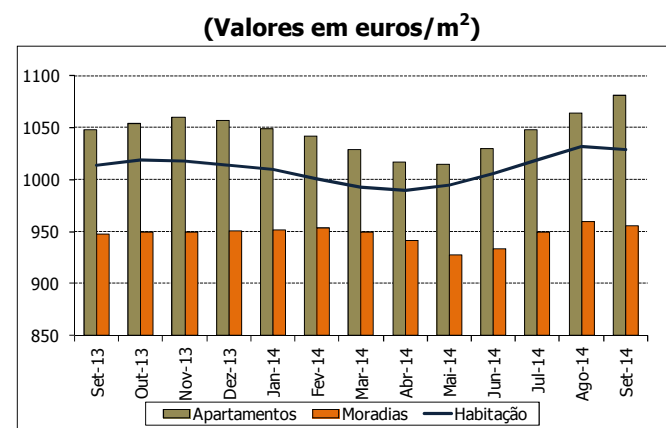
O valor médio de avaliação bancária¹ do total do *País* fixou-se em 1029 euros/m² em setembro, registando uma diminuição 0,3% (3 euros/m²) face ao observado em agosto. A variação homóloga foi 1,5% em setembro (1,9% no mês anterior). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, os valores médios de avaliação foram 1241 euros/m² e 958 euros/m², respetivamente, a que corresponderam variações em cadeia de 0,2% e -0,7%, e variações homólogas de 1,4% e 3,1%, pela mesma ordem.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do *País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1029 euros/m² em setembro, o que representou uma diminuição de 0,3% comparativamente com o mês anterior. A região *Norte* foi a única a apresentar redução no valor médio de avaliação (-0,3%), tendo a variação nas restantes regiões oscilado entre 0,0% na região *Centro* e 1,9% na região do *Alentejo*.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do *País* aumentou 1,5% (variação de 1,9% em agosto). O abrandamento observado foi determinado pelas regiões de *Lisboa* (1,4% em setembro e 1,8% no mês anterior) e do *Norte* (2,4% em agosto e 2,0% no mês seguinte), únicas regiões a apresentar taxas de variação de menor intensidade que as observadas no período anterior. Os valores médios de avaliação por m² destas regiões situaram-se, em setembro, em 1241 euros e 898 euros, pela mesma ordem.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou um decréscimo de 0,3%, face ao mês anterior, fixando-se em 1078 euros/m² em agosto. A região do *Centro*, ao passar de um valor de avaliação de 884 euros/m² em agosto, para 870 euros/m² em setembro, deu o maior contributo para a variação em cadeia do agregado.

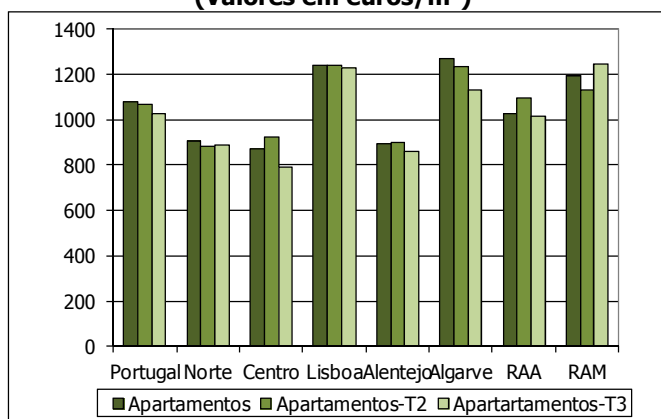
Em comparação com setembro de 2013, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do *País* aumentou 2,3% (variação de 3,1% em agosto). Os aumentos

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.

verificados na região do *Norte*, 2,6% (23€/m²), na região de *Lisboa*, 1,9% (23€/m²) e no *Algarve*, 2,1% (26€/m²), respetivamente, foram determinantes para o acréscimo do valor médio de avaliação dos apartamentos.

O valor médio de avaliação para o total do *País*, nas tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, em setembro, situou-se, respetivamente, em 1066 euros/m² e 1025 euros/m². Comparativamente com os valores observados no mês anterior, verificou-se um acréscimo de 20 euros/m² na tipologia *T2* enquanto na *T3* o valor médio registou uma diminuição de igual intensidade (20 euros/m²).

Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m²)



Moradias

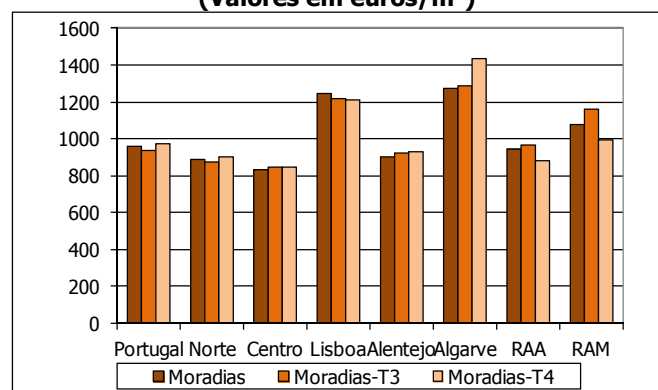
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, fixou-se em 956 euros/m² em setembro, traduzindo uma diminuição de 4 euros/m² comparativamente ao valor observado em agosto. A maioria das regiões registou variações negativas, destacando-se a do *Norte*, com uma redução de 0,8%, como a mais influente para a diminuição do total do *País*. O valor médio de avaliação nesta região situou-se em 889 euros/m².

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias aumentou 0,8% em setembro. As regiões do *Algarve* (1273 euros/m²) e do *Centro* (835

euros/m²) destacaram-se pelos aumentos verificados, que se situaram em 30 euros/m² e 19 euros/m², respetivamente.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 937 euros/m² e de 972 euros/m² (diminuições face ao mês anterior de 3 euros/m² e de 2 euros/m²) respetivamente.

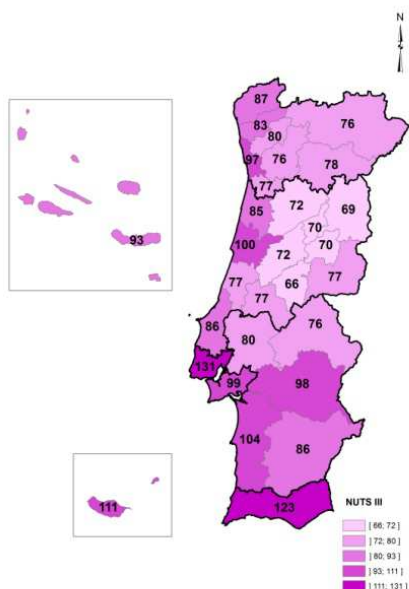
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



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, concluiu-se que, em setembro, se registaram decréscimos em 13 das 30 regiões analisadas, tendo a região da *Pinhal Interior Norte* registado a diminuição mais acentuada (-2,8%). Na região do *Baixo Alentejo* observou-se o maior aumento, 6,4%.

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

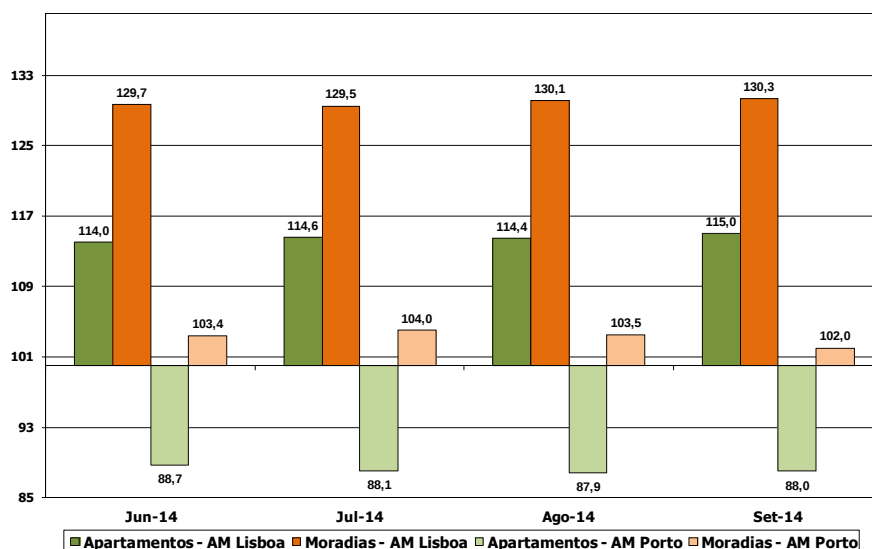


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1241 euros/m², em setembro, a que correspondeu um aumento de 0,2% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação diminuiu 0,7%, situando-se nos 958 euros/m².

Comparativamente com o mês homólogo observaram-se variações de 1,4% e de 3,1% 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)



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.

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.

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