

25 de novembro de 2014

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Outubro de 2014

Valor médio de avaliação bancária acentua diminuição

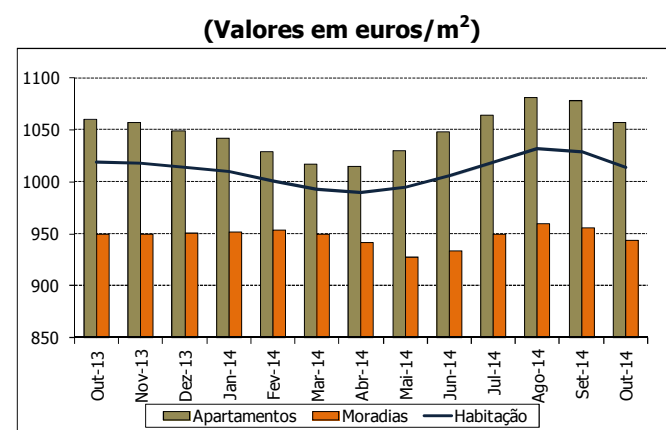
O valor médio de avaliação bancária¹ do total do *País* diminuiu 1,5% face a setembro, a que correspondeu um valor médio de avaliação de 1014 euros/m². A variação homóloga foi -0,5% em outubro (aumento de 1,5% em setembro). As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, com valores médios de avaliação de 1221 euros/m² e 952 euros/m², registaram variações em cadeia de -1,6% e de -0,6%, respetivamente, enquanto as variações homólogas se fixaram em -0,7% e 2,6%, 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 1014 euros/m² em outubro, traduzindo-se numa diminuição de 1,5% face ao valor observado no mês anterior. Com a exceção das regiões autónomas, as taxas de variação em cadeia foram negativas nas outras regiões NUTS II.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação registou uma diminuição de 0,5% no total do *País* (variação de 1,5% em setembro). O *Norte* foi a única região que registou uma variação homóloga positiva (1,8%). A diminuição do valor agregado foi, em grande medida, influenciada pelas regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, com valores médios de avaliação de 1221 euros/m² e 1242 euros/m², respetivamente (1229 euros/m² e 1298 euros/m² em outubro de 2013). As reduções homólogas de maior intensidade foram observadas nas *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* (respetivamente -5,5% e -5,6%).

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 1,9% ao valor observado em setembro. A região de *Lisboa*, ao passar de um valor médio de avaliação de 1240 euros/m² em setembro para 1220 euros/m² em outubro (variação de -1,6%), foi determinante para a variação do valor médio do total do *País*.

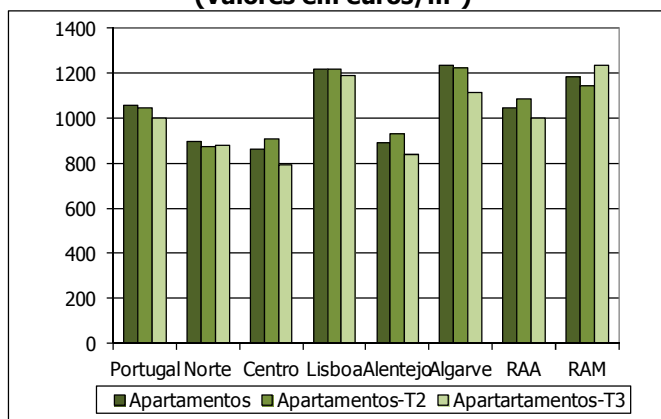
Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do *País*

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.

apresentou um decréscimo de 0,3%, depois de em setembro ter registado um aumento de 2,3%. As regiões do *Algarve* e do *Centro*, que registaram diminuições homólogas de 5,3% e de 2,4% em outubro, foram as que mais influenciaram a variação do valor agregado. Os valores médios de avaliação destas regiões situaram-se em 1237 euros/m² e em 862 euros/m², pela mesma ordem.

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação para o total do *País*, respetivamente, de 1047 euros/m² e 1000 euros/m² em outubro. Comparando com o mês anterior, os valores médios de avaliação de apartamentos de tipologia *T2* diminuíram 19 euros/m² e os de tipologia *T3* diminuíram 25 euros/m². Estas diferenças corresponderam a taxas de variação, face ao mês anterior, de -1,8% e -2,4%, pela mesma ordem.

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



Moradias

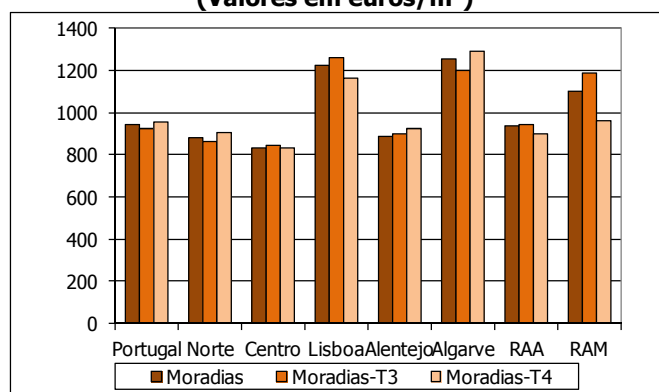
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, passou de 956 euros/m² em setembro para 944 euros/m² em outubro, em resultado de decréscimos na maioria das regiões, destacando-se em particular os contributos das regiões do *Norte* e de *Lisboa* (variações de -0,7% e de -1,5%, respetivamente). A *Região Autónoma da Madeira*, com um valor de

avaliação de 1104 euros/m² apresentou a única variação em cadeia positiva (2,3%).

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 0,6% (aumento de 0,8% em setembro). A diminuição verificada na região de *Lisboa* (-3,6%) foi determinante na evolução do valor agregado.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de, respetivamente, 927 euros/m² e 953 euros/m² (valores de 937 euros/m² e 972 euros/m² em setembro) respetivamente.

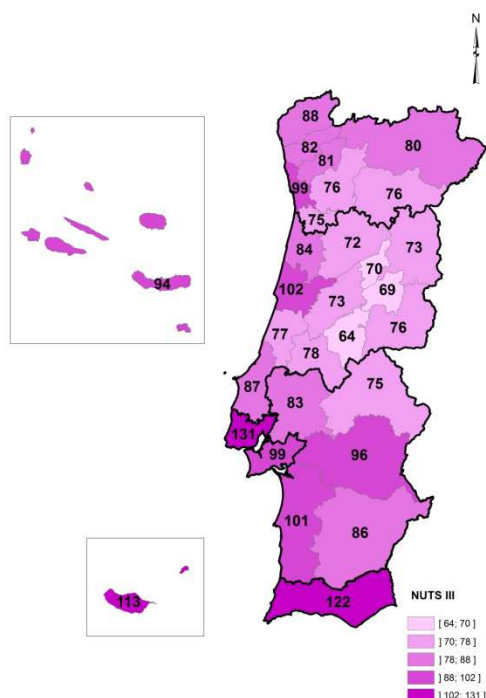
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com setembro, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, permite observar decréscimos em 13 das 30 regiões analisadas.

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

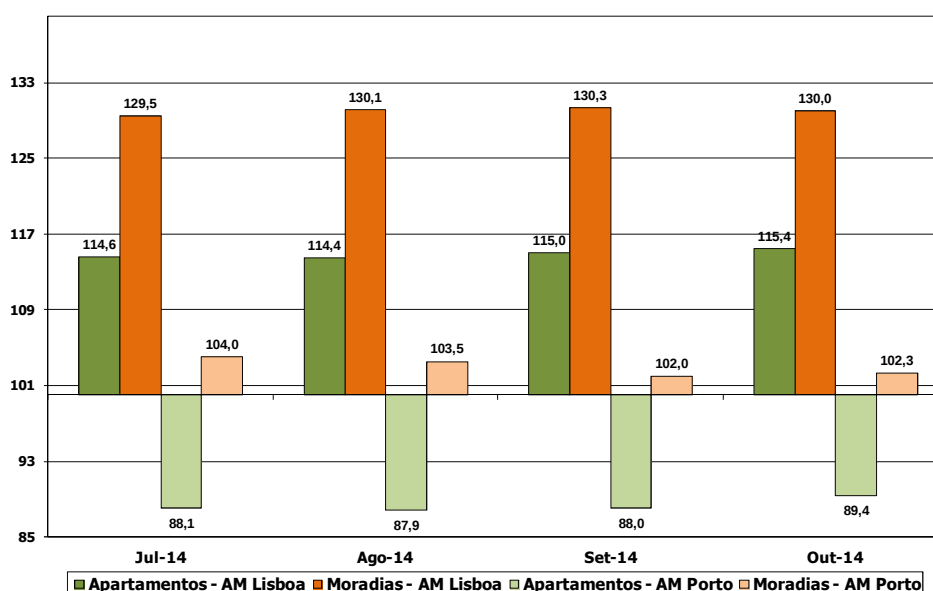


Análise das Áreas Metropolitanas

Comparativamente com setembro, as *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, apresentaram diminuições de 20 euros/m² (-1,6%) e 6 euros/m² (-0,6%) nos respetivos valores médios de avaliação, que se situaram em 1221 euros/m² e em 952 euros/m².

Em comparação com igual período de 2013, o valor médio de avaliação da *Área Metropolitana de Lisboa* diminuiu 0,7%, enquanto na *Área Metropolitana do Porto* este valor aumentou 2,6%.

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



[illegible]

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