

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Março de 2010

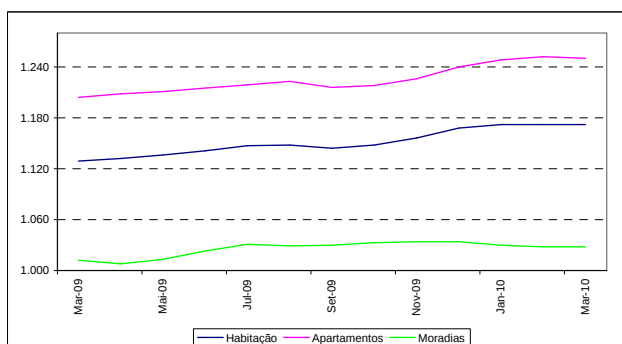
Estabilização do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

O valor médio de avaliação bancária¹ de habitação no total do País fixou-se, em Março de 2010², em 1172 euros/m², idêntico ao registado em Fevereiro. Em termos homólogos registou-se um acréscimo de 3,8%. Nas áreas metropolitanas de *Lisboa* e do *Porto*, as variações face ao período anterior foram de 0,2% e de -0,3%, respectivamente.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em Março de 2010, em 1172 euros/m², ao que correspondeu uma variação em cadeia nula. A variação homóloga registou um aumento de 3,8%.

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



Em todas as regiões NUTS II, com excepção do *Centro* e de *Lisboa*, que registaram ambas um aumento de 0,2%, verificaram-se variações em

cadeia negativas, com destaque para a *Região Autónoma dos Açores* com uma variação de -1,2%. Em termos homólogos, exceptuando a *Região Autónoma da Madeira* que registou um decréscimo de 1,2%, todas as restantes regiões NUTS II registaram variações positivas, com destaque para a região do *Centro* com um aumento de 5,8%.

Apartamentos

Em relação aos apartamentos, o valor médio de avaliação bancária registado foi de 1250 euros/m², representando um decréscimo de 0,2% face a Fevereiro e uma variação homóloga de 3,8%.

Somente as regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, no Continente e a *Região Autónoma dos Açores* apresentaram variações em cadeia positivas, de 0,1%, 0,8% e 2,1%, respectivamente.

Em termos homólogos em todas as regiões as variações foram positivas, destacando-se a *Região*

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.

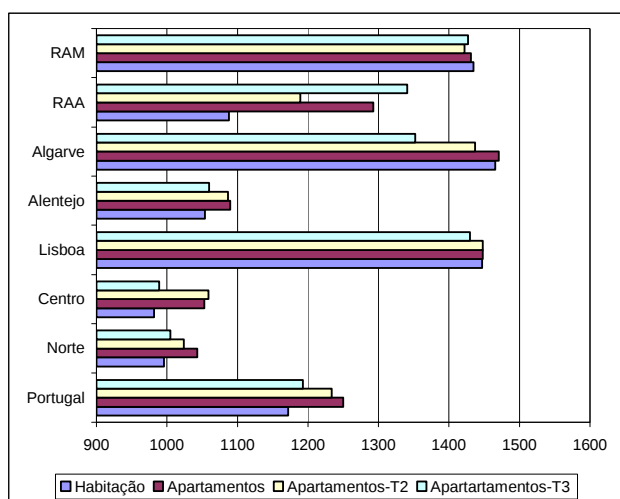
² Os valores de Dezembro de 2009 a Fevereiro de 2010 foram revistos por força da substituição de valores anteriormente reportados.
Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação – Março de 2010

Autónoma dos Açores (8,6%), a do *Centro* (5,8%) e a do *Norte* (5,4%).

O valor médio das tipologias T2 e T3 dos apartamentos situou-se, para o total do País, em 1234 euros/m² e 1193 euros/m², respectivamente.

Foi na região de *Lisboa* que se registaram os valores médios mais elevados para os apartamentos T2 e T3, 1448 euros/m² e 1430 euros/m², pela mesma ordem.

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



Moradias

O valor médio de avaliação bancária em Março foi de 1028 euros/m², valor idêntico ao registado no mês precedente. Quando comparado com o período homólogo, o valor das moradias registou uma variação positiva de 1,6%.

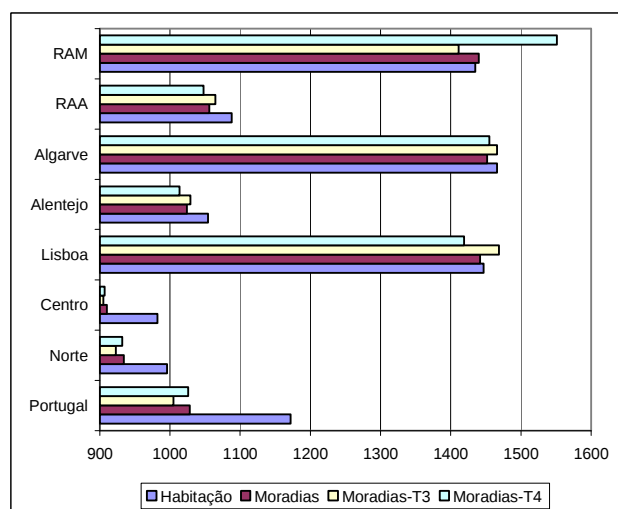
Ao analisar as variações em cadeia desta natureza de alojamento, verifica-se que, com excepção da região do *Norte*, com -0,2%, do *Algarve*, com -3,1% e da *Região Autónoma dos Açores*, com -0,3%, todas as restantes regiões registaram variações

positivas, a maior das quais na *Região Autónoma da Madeira*, de 0,9%.

Em termos homólogos, exceptuando a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira*, com -2,6% e -3,0%, respectivamente, em todas as restantes regiões as variações foram positivas. A região *Centro*, com uma taxa homóloga de 4,2% e a do *Norte*, com 2,6%, atingiram as variações mais elevadas.

Para o *total do País*, por tipologias T3 e T4 os valores médios de avaliação foram de 1005 euros/m² e de 1026 euros/m², respectivamente, com os valores mais elevados a ocorrerem na região de *Lisboa* para as moradias T3, 1469 euros/m² e na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias T4, com 1551 euros/m².

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



Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos índices por NUTS III, reflectidos no cartograma abaixo, concluiu-se que, em Março, se verificaram acréscimos, face ao índice de Fevereiro

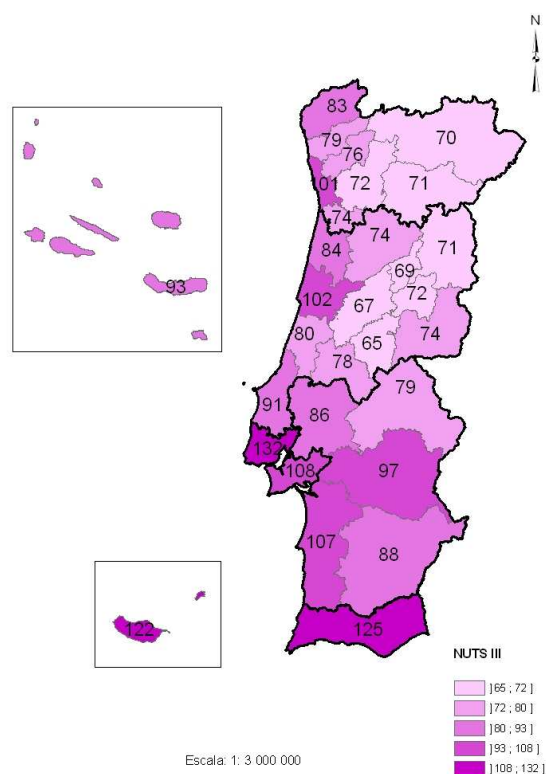
de 2010, em 14 das 30 regiões, tendo ocorrido os maiores aumentos nas regiões da *Serra da Estrela* e *Beira Interior Norte*, com 5,4% e 3,7%.

Verificou-se, ainda, que a região da *Grande Lisboa*, a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* apresentaram os valores médios de avaliação mais elevados, posicionando-se acima da média do *País* em 31,7%, 25,1% e 22,4%, respectivamente. Além destas, apenas as regiões, da *Península de Setúbal* (7,8%), do *Alentejo Litoral* (6,6%), do *Baixo Mondego* (1,5%) e do *Grande Porto* (0,6%), suplantaram a média nacional. O valor médio de avaliação na região do *Pinhal Interior Sul*, no outro extremo, foi inferior em 35% à média do *País*.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (País = 100)

Março de 2010



Análise das Áreas Metropolitanas

Na *Área Metropolitana de Lisboa* o valor médio de avaliação bancária foi de 1447 euros/m², correspondendo, respectivamente, a variações em cadeia e homóloga positivas de 0,2% e de 3,4%. Na *Área Metropolitana do Porto* o valor médio de avaliação foi de 1123 euros/m², diminuindo 0,3% face ao período precedente e aumentando 4,5% em termos homólogos.

Os valores da *Área Metropolitana de Lisboa* foram, quer para o total de habitação, quer para apartamentos e moradias, superiores aos correspondentes valores médios de avaliação do *País*. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor das moradias se situou acima da média nacional.

Os concelhos de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em Março de 2010, os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados das respectivas Áreas Metropolitanas, com 2031 euros/m² e 1457 euros/m², respectivamente.



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
Dez-08	1.133	1.203	1.026	962	989	928	942	1.004	891	1.408	1.398	1.464	1.039	1.067	1.024	1.488	1.481	1.505	1.033	1.104	1.011	1.403	1.407	1.398	1.408	1.398	1.464	1.081	1.076	1.091
Jan-09	1.133	1.204	1.024	961	992	924	932	996	881	1.404	1.397	1.444	1.053	1.072	1.042	1.468	1.453	1.503	1.036	1.117	1.015	1.395	1.421	1.368	1.404	1.397	1.444	1.082	1.079	1.087
Fev-09	1.132	1.202	1.024	960	990	923	931	995	880	1.403	1.396	1.441	1.040	1.049	1.034	1.442	1.428	1.479	1.077	1.158	1.058	1.397	1.376	1.415	1.403	1.396	1.441	1.080	1.076	1.089
Mar-09	1.129	1.204	1.012	953	990	910	928	995	873	1.400	1.394	1.435	1.037	1.060	1.023	1.445	1.429	1.490	1.081	1.191	1.056	1.453	1.417	1.484	1.400	1.394	1.435	1.075	1.080	1.064
Abr-09	1.132	1.208	1.008	947	987	900	934	1.001	876	1.404	1.398	1.438	1.030	1.061	1.010	1.451	1.441	1.480	1.086	1.170	1.066	1.447	1.428	1.463	1.404	1.398	1.438	1.068	1.075	1.053
Mai-09	1.136	1.211	1.013	951	988	906	939	1.003	882	1.410	1.403	1.445	1.035	1.068	1.014	1.478	1.468	1.505	1.070	1.138	1.201	1.451	1.463	1.441	1.410	1.403	1.445	1.065	1.071	1.052
Jun-09	1.141	1.215	1.023	955	990	913	944	1.006	890	1.420	1.411	1.465	1.033	1.063	1.014	1.468	1.460	1.489	1.054	1.128	1.040	1.441	1.467	1.418	1.420	1.411	1.465	1.064	1.067	1.058
Jul-09	1.147	1.219	1.031	965	995	928	950	1.014	896	1.419	1.412	1.460	1.038	1.072	1.017	1.461	1.451	1.492	1.047	1.089	1.038	1.438	1.426	1.449	1.419	1.412	1.460	1.078	1.074	1.086
Ago-09	1.148	1.223	1.029	969	1.002	930	957	1.027	898	1.417	1.411	1.448	1.035	1.075	1.011	1.452	1.442	1.479	1.036	1.074	1.026	1.414	1.409	1.420	1.417	1.411	1.448	1.088	1.085	1.094
Set-09	1.144	1.216	1.030	972	1.001	937	962	1.033	902	1.411	1.405	1.442	1.034	1.076	1.009	1.450	1.443	1.471	1.049	1.081	1.040	1.377	1.370	1.384	1.411	1.405	1.442	1.093	1.087	1.107
Out-09	1.148	1.218	1.033	975	1.005	939	965	1.029	907	1.416	1.412	1.435	1.040	1.080	1.014	1.461	1.459	1.467	1.044	1.131	1.021	1.387	1.369	1.404	1.416	1.412	1.435	1.096	1.092	1.107
Nov-09	1.156	1.226	1.034	980	1.011	941	962	1.023	903	1.421	1.418	1.440	1.048	1.090	1.018	1.470	1.472	1.464	1.048	1.185	1.015	1.417	1.398	1.433	1.421	1.418	1.440	1.096	1.095	1.100
*Dez-09	1.168	1.240	1.034	989	1.025	941	965	1.027	903	1.432	1.431	1.436	1.059	1.110	1.020	1.479	1.476	1.485	1.071	1.195	1.035	1.421	1.420	1.423	1.432	1.431	1.436	1.110	1.111	1.108
*Jan-10	1.172	1.248	1.030	994	1.035	940	971	1.040	902	1.438	1.438	1.434	1.061	1.107	1.025	1.465	1.459	1.486	1.083	1.233	1.040	1.431	1.449	1.415	1.438	1.438	1.434	1.114	1.119	1.102
*Fev-10	1.172	1.252	1.028	997	1.044	936	980	1.054	907	1.444	1.447	1.430	1.060	1.107	1.023	1.469	1.459	1.499	1.101	1.266	1.059	1.436	1.443	1.427	1.444	1.447	1.430	1.126	1.134	1.106
Mar-10	1.172	1.250	1.028	996	1.043	934	982	1.053	910	1.447	1.448	1.442	1.054	1.090	1.024	1.466	1.471	1.452	1.088	1.293	1.056	1.435	1.431	1.440	1.447	1.448	1.442	1.123	1.136	1.091
Variação em cadeia (%)																														
Fev-09	-0,1	-0,2	0,0	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-1,2	-2,1	-0,8	-1,8	-1,7	-1,6	4,0	3,7	4,2	0,1	-3,2	3,4	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	0,2
Mar-09	-0,3	0,2	-1,2	-0,7	0,0	-1,4	-0,3	0,0	-0,8	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3	1,0	-1,1	0,2	0,1	0,7	0,4	2,8	-0,2	4,0	3,0	4,9	-0,2	-0,1	-0,4	-0,5	0,4	-2,3
Abr-09	0,3	0,3	-0,4	-0,6	-0,3	-1,1	0,6	0,6	0,3	0,3	0,3	0,2	-0,7	0,1	-1,3	0,4	0,8	-0,7	0,5	-1,8	0,9	-0,4	0,8	-1,4	0,3	0,3	0,2	-0,7	-0,5	-1,0
Mai-09	0,4	0,2	0,5	0,4	0,1	0,7	0,5	0,2	0,7	0,4	0,4	0,5	0,5	0,7	0,4	1,9	1,9	1,7	-1,5	-2,7	12,7	0,3	2,5	-1,5	0,4	0,4	0,5	-0,3	-0,4	-0,1
Jun-09	0,4	0,3	1,0	0,4	0,2	0,8	0,5	0,3	0,9	0,7	0,6	1,4	-0,2	-0,5	0,0	-0,7	-0,5	-1,1	-1,5	-0,9	-13,4	-0,7	0,3	-1,6	0,7	0,6	1,4	-0,1	-0,4	0,6
Jul-09	0,5	0,3	0,8	1,0	0,5	1,6	0,6	0,8	0,7	-0,1	0,1	-0,3	0,5	0,8	0,3	-0,5	-0,6	0,2	-0,7	-3,5	-0,2	-0,2	-2,8	2,2	-0,1	0,1	-0,3	1,3	0,7	2,6
Ago-09	0,1	0,3	-0,2	0,4	0,7	0,2	0,7	1,3	0,2	-0,1	-0,1	-0,8	-0,3	0,3	-0,6	-0,6	-0,6	-0,9	-1,1	-1,4	-1,2	-1,7	-1,2	-2,0	-0,1	-0,1	-0,8	0,9	1,0	0,7
Set-09	-0,3	-0,6	0,1	0,3	-0,1	0,8	0,5	0,6	0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,1	-0,2	-0,1	0,1	-0,5	1,3	0,7	1,4	-2,6	-2,8	-2,5	-0,4	-0,4	-0,4	0,5	0,2	1,2
Out-09	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2	0,3	-0,4	0,6	0,4	0,5	-0,5	0,6	0,4	0,5	0,8	1,1	-0,3	-0,5	4,6	-1,8	0,7	-0,1	1,4	0,4	0,5	-0,5	0,3	0,5	0,0
Nov-09	0,7	0,7	0,1	0,5	0,6	0,2	-0,3	-0,6	-0,4	0,4	0,4	0,3	0,8	0,9	0,4	0,6	0,9	-0,2	0,4	4,8	-0,6	2,2	2,1	2,1	0,4	0,4	0,3	0,0	0,3	-0,6
*Dez-09	1,0	1,1	0,0	0,9	1,4	0,0	0,3	0,4	0,0	0,8	0,9	-0,3	1,0	1,8	0,2	0,6	0,3	1,4	2,2	0,8	2,0	0,3	1,6	-0,7	0,8	0,9	-0,3	1,3	1,5	0,7
*Jan-10	0,3	0,6	-0,4	0,5	1,0	-0,1	0,6	1,3	-0,1	0,4	0,5	-0,1	0,2	-0,3	0,5	-0,9	-1,2	0,1	1,1	3,2	0,5	0,7	2,0	-0,6	0,4	0,5	-0,1	0,4	0,7	-0,5
*Fev-10	0,0	0,3	-0,2	0,3	0,9	-0,4	0,9	1,3	0,6	0,4	0,6	-0,3	-0,1	0,0	-0,2	0,3	0,0	0,9	1,7	2,7	1,8	0,3	-0,4	0,8	0,4	0,6	-0,3	1,1	1,3	0,4
Mar-10	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	0,3	0,2	0,1	0,8	-0,6	-1,5	0,1	-0,2	0,8	-3,1	-1,2	2,1	-0,3	-0,1	-0,8	0,9	0,2	0,1	0,8	-0,3	0,2	-1,4
Variação homóloga (%)																														
*Dez-09	3,1	3,1	0,8	2,8	3,6	1,4	2,4	2,3	1,3	1,7	2,4	-1,9	1,9	4,0	-0,4	-0,6	-0,3	-1,3	3,7	8,2	2,4	1,3	0,9	1,8	1,7	2,4	-1,9	2,7	3,3	1,6
*Jan-10	3,4	3,7	0,6	3,4	4,3	1,7	4,2	4,4	2,4	2,4	2,9	-0,7	0,8	3,3	-1,6	-0,2	0,4	-1,1	4,5	10,4	2,5	2,6	2,0	3,4	2,4	2,9	-0,7	3,0	3,7	1,4
*Fev-10	3,5	4,2	0,4	3,9	5,5	1,4	5,3	5,9	3,1	2,9	3,7	-0,8	1,9	5,5	-1,1	1,9	2,2	1,4	2,2	9,3	0,1	2,8	4,9	0,8	2,9	3,7	-0,8	4,3	5,4	1,6
Mar-10	3,8	3,8	1,6	4,5	5,4	2,6	5,8	5,8	4,2	3,4	3,9	0,5	1,6	2,8	0,1	1,5	2,9	-2,6	0,6	8,6	0,0	-1,2	1,0	-3,0	3,4	3,9	0,5	4,5	5,2	2,5

NOTAS

Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100

Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100

(*) Revisão em resultado da rectificação de valores.



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.

Mais informações sobre as novas séries podem ser obtidas através da consulta da Nota de Apresentação inserida no presente destaque e disponível no Portal do INE.

Revisões

A informação divulgada no presente destaque incorpora revisões dos valores médios de avaliação bancária desde Dezembro de 2009, 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 objecto 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 reflectir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período.

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 em cada período de referência e o valor médio de avaliação bancária na Habitação do País nesse mesmo período.

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 mês corrente e o mês anterior. 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 trimestre terminado no mês corrente e o mesmo período do ano anterior. 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.