

29 de Junho de 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Maio de 2010

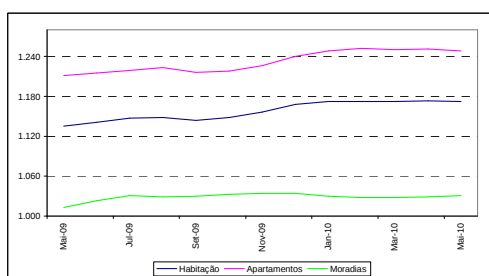
Ligeira diminuição do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

O valor médio de avaliação bancária¹ de habitação no *total do País* fixou-se, em Maio de 2010, em 1172 euros/ m², correspondendo a uma diminuição de 0,1% face a Abril e a um aumento de 3,3% em termos homólogos. A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma variação em cadeia de -0,3%, enquanto na do *Porto* esta variação foi de -0,1%.

Habitação

Em Maio de 2010, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação situou-se em 1172 euros/m², ao que correspondeu uma variação de -0,1% face ao mês anterior. As diminuições verificadas nos valores médios de avaliação de todas as regiões NUTS II, com excepção do *Alentejo* (variação de 0,4%), determinaram o ligeiro decréscimo mensal do valor relativo ao *total do País*.

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



Em termos homólogos o valor médio de avaliação aumentou 3,3%, reflectindo variações positivas da maioria das regiões. A região do *Algarve* e as *Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira* apresentaram variações negativas de 0,2%, de 1,8% e de 3,5%, respectivamente. Foi nas regiões *Norte* (4,8%) e *Centro* (4,3%) que se observaram as variações positivas mais intensas.

Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos, 1248 euros/m², diminuiu 0,2% face ao mês anterior. No que se refere às regiões NUTS II, somente as do *Alentejo* (1109 euros/m²) e do *Algarve* (1493 euros/m²) viram aumentado o valor médio de avaliação bancária em 1,0% e em 0,1%, respectivamente.

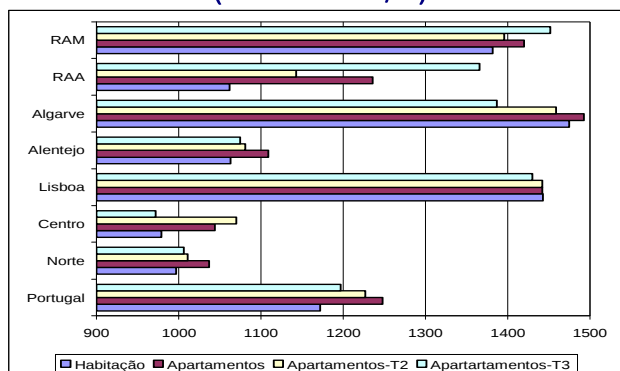
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

Em termos homólogos, apenas a *Região Autónoma da Madeira* registou uma redução de 2,9%, para um valor médio de avaliação de 1420 euros/m². As variações homólogas das restantes regiões situaram-se entre 1,7% na região do *Algarve* e 8,6% na *Região Autónoma dos Açores*. O *total do País* apresentou um aumento de 3,1%.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se em 1227 euros/m² e em 1197 euros/m², respectivamente, tendo diminuído 0,6% nos apartamentos *T2* e aumentado 0,3% nos apartamentos *T3*.

Por regiões, tal como em Abril, a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* destacaram-se pelos valores de avaliação mais elevados para os apartamentos de tipologia *T2* (1459 euros/m²) e *T3* (1452 euros/m²), respectivamente. O valor mínimo de avaliação, 972 euros/m², registou-se na região *Centro* na tipologia *T3*.

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



Moradias

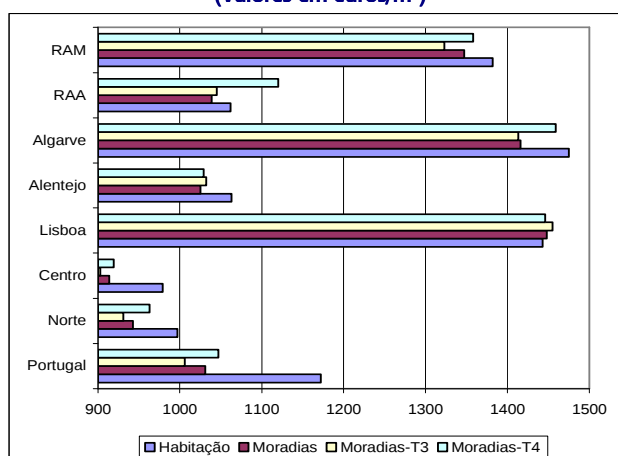
Nas moradias o valor médio da avaliação bancária para o *total do País* fixou-se em 1031 euros/m² representando um ligeiro acréscimo de 0,2% face ao valor observado em Abril e um aumento de 1,8% em termos homólogos.

As regiões do *Norte* (valor de avaliação de 943 euros/m²), do *Centro* (914 euros/m²) e de *Lisboa* (1448 euros/m²) apresentaram variações mensais positivas de 0,5%, de 0,4% e de 0,1%, respectivamente. As restantes regiões NUTS II registaram variações em cadeia negativas.

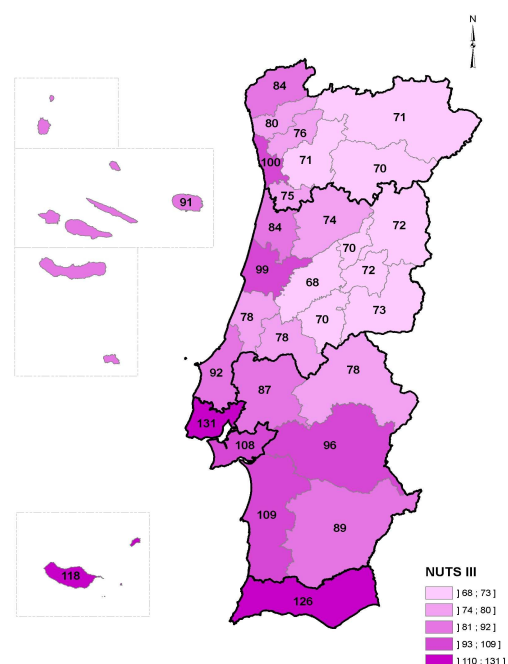
Em termos homólogos e por regiões, o *Norte* e o *Centro* apresentaram os acréscimos mais elevados, de 4,1% e de 3,6%, respectivamente. O *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira*, com valores de avaliação na ordem dos 1416 euros/m² e 1347 euros/m², apresentaram as variações homólogas mais negativas, -5,9% e -4,3%, pela mesma ordem.

Para o *total do País*, as moradias das tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1006 euros/m² (1008 euros/m² em Abril) e de 1047 euros/m² (1036 euros/m² no mês anterior), respectivamente. Os valores mais elevados, por regiões e tipologia, foram observados na região de *Lisboa* para as moradias *T3*, 1455 euros/m², e na do *Algarve* para as moradias *T4*, 1459 euros/m², enquanto os valores mais baixos se situaram, para ambas as tipologias, na região *Centro*, sendo de 903 e de 919 euros/m², respectivamente para as tipologias *T3* e *T4*.

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



Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100) Maio de 2010



Análise por Regiões NUTS III

Face a Abril de 2010, a análise dos índices de valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, revelou que, em Maio, se verificaram acréscimos em 14 das 30 regiões, tendo o maior aumento (4,9%) ocorrido na região do *Pinhal Interior Sul*.

Concluiu-se ainda que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* mantiveram os valores médios de avaliação mais elevados, posicionando-se acima da média do *País* em 31%, 26% e 18%, respectivamente (31%, 26% e 19%, pela mesma ordem, em Abril). No extremo oposto situaram-se as regiões do *Pinhal Interior Norte* com -32% (-33% em Abril), do *Pinhal Interior Sul* com -30% (-33% no mês anterior) e a da *Serra da Estrela* com -30% (-28% em Abril) por referência à média do *País*.

Análise das Áreas Metropolitanas

As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, apresentaram diminuições nos seus valores médios de avaliação de 4€ e de 1€, respectivamente, face a Abril, tendo-se situado em 1443 euros/m² e em 1120 euros/m².

Os valores registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos valores médios do *País*, quer para o total de habitação, quer para apartamentos e moradias (em 23,1%, em 15,5% e em 40,4%, respectivamente).



Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores de avaliação das moradias se situaram acima da média do *Total do País* (6,4%).

Os concelhos de *Lisboa* (valor de avaliação de 2042 euros/m²) e do *Porto* (1477 euros/m²) mantiveram, em Maio de 2010, os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem.



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-09	1.135	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	1.082	1.138	1.070	1.432	1.463	1.407	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
Abr-10	1.173	1.251	1.029	998	1.042	938	980	1.048	910	1.447	1.447	1.446	1.059	1.098	1.027	1.477	1.491	1.433	1.084	1.307	1.055	1.400	1.440	1.355	1.447	1.447	1.446	1.121	1.132	1.093
Mai-10	1.172	1.248	1.031	997	1.037	943	979	1.044	914	1.443	1.442	1.448	1.063	1.109	1.025	1.475	1.493	1.416	1.062	1.236	1.039	1.382	1.420	1.347	1.443	1.442	1.448	1.120	1.128	1.097
Variação em cadeia (%)																														
Mai-09	0,3	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	-0,4	-2,7	0,4	-1,0	2,5	-3,8	0,4	0,4	0,5	-0,3	-0,4	-0,1
Jun-09	0,5	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	-2,6	-0,9	-2,8	0,6	0,3	0,8	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
Abr-10	0,1	0,1	0,1	0,2	-0,1	0,4	-0,2	-0,5	0,0	0,0	-0,1	0,3	0,5	0,7	0,3	0,8	1,4	-1,3	-0,4	1,1	-0,1	-2,4	0,6	-5,9	0,0	-0,1	0,3	-0,2	-0,4	0,2
Mai-10	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	-0,5	0,5	-0,1	-0,4	0,4	-0,3	-0,3	0,1	0,4	1,0	-0,2	-0,1	0,1	-1,2	-2,0	-5,4	-1,5	-1,3	-1,4	-0,6	-0,3	-0,3	0,1	-0,1	-0,4	0,4
Variação homóloga (%)																														
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
Abr-10	3,6	3,6	2,1	4,4	5,6	4,2	4,9	4,7	3,9	3,1	3,5	0,6	2,8	3,5	1,7	1,8	3,5	-3,2	-0,2	11,7	-1,0	-3,2	0,8	-7,4	3,1	3,5	0,6	5,0	5,3	3,8
Mai-10	3,3	3,1	1,8	4,8	5,0	4,1	4,3	4,1	3,6	2,3	2,8	0,2	2,7	3,8	1,1	-0,2	1,7	-5,9	-1,8	8,6	-2,9	-3,5	-2,9	-4,3	2,3	2,8	0,2	5,2	5,3	4,3

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.

Revisões

A informação divulgada no presente destaque incorporou uma revisão extraordinária no mês de Maio de 2009 dos valores médios de avaliação bancária nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, 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 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 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.