

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Setembro de 2010

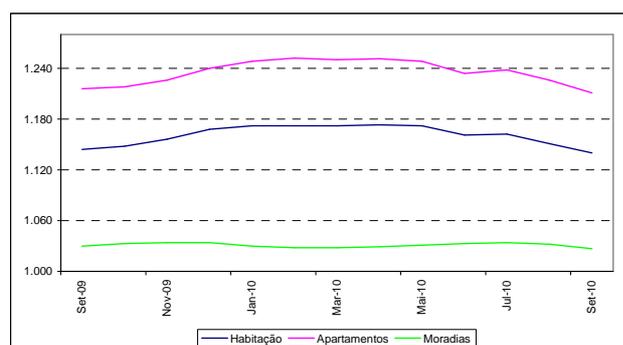
Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação manteve tendência de redução

Em Setembro, o valor médio de avaliação bancária¹ do *total do País* situou-se em 1140 euros/m², o que se traduziu numa diminuição de 1,0% face ao valor registado em Agosto e de 0,3% em termos homólogos. Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto* as variações foram de -1,1% e de -0,3%, respectivamente, por comparação com o mês anterior.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se no mês de Setembro de 2010, para o *total do País*, em 1140 euros/m². A este valor correspondeu uma redução de 1,0% face a Agosto, a qual reflectiu, por regiões NUTS II, as diminuições em 6 das 7 regiões: *Norte* (-0,4%), *Centro* (-0,2%), *Lisboa* (-1,1%), *Algarve* (-0,5%), *Região Autónoma dos Açores* (-0,9%) e *Região Autónoma da Madeira* (-1,2%). O único aumento face ao mês anterior verificou-se na região do *Alentejo* (0,3%).

Em termos homólogos, a variação de -0,3% no *total do País* foi determinada pelas variações negativas das regiões do *Centro* e de *Lisboa* (-0,2% e -0,7%, respectivamente), que mais do que compensaram os aumentos nas restantes regiões (com excepção da região *Norte* que apresentou uma variação homóloga nula).

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

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi de 1211 euros/m², representando uma diminuição de 15 euros (-1,2%) face ao mês anterior. Nas regiões NUTS II, quando comparado com o mês precedente, destacam-se as reduções registadas na região de *Lisboa* (-18 euros) e na *Região Autónoma da Madeira* (-27 euros). A região do *Alentejo* e a *Região Autónoma dos Açores* foram

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.

as únicas a apresentar aumentos do valor médio de avaliação, de 6 euros e de 1 euro, respectivamente.

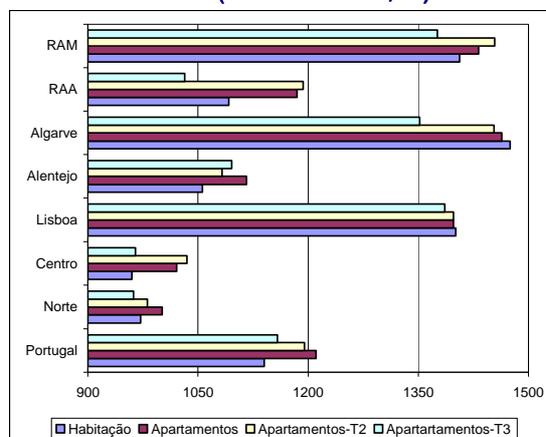
Comparativamente com o mesmo período do ano anterior, verifica-se que o valor médio de avaliação dos apartamentos diminuiu 0,4% para o *total do País*. Por regiões, a do *Centro* (-1,2%) e a de *Lisboa* (-0,5%) apresentaram variações homólogas negativas, enquanto nas regiões do *Alentejo* (3,7%), do *Algarve* (1,5%), na *Região Autónoma dos Açores* (9,6%) e na *Região Autónoma da Madeira* (4,5%) esta variação foi positiva.

No que respeita aos apartamentos das tipologias *T2* e *T3*, os valores médios de avaliação para o *total do País* foram de 1195 euros/m² e de 1158 euros/m², respectivamente, diminuindo 14 euros nos apartamentos *T2* e 13 euros nos *T3*, face ao mês anterior.

Por regiões, verificou-se que os valores mais elevados para os apartamentos se registaram na *Região Autónoma da Madeira* para a tipologia *T2*, 1454 euros/m², e na região de *Lisboa* para os *T3*, 1386 euros/m².

A região *Norte* apresentou os valores mínimos de avaliação para os apartamentos *T2* e *T3*, 981 euros/m² e 962 euros/m², respectivamente.

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



Moradias

Quanto às moradias, o valor médio de avaliação bancária para o *total do País* foi de 1027 euros/m², o que se traduziu num decréscimo mensal de 0,5% (5 euros).

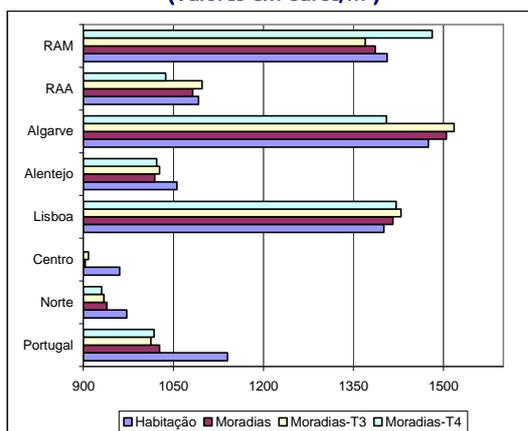
Apenas a região do *Alentejo* apresentou uma variação em cadeia positiva (0,3%, mais 3 euros do que no mês anterior), verificando-se um valor médio de avaliação de 1019 euros/m². O valor médio de avaliação diminuiu nas restantes regiões, com particular destaque para as regiões do *Centro* (903 euros/m²) e de *Lisboa* (1416 euros/m²), ambas com uma redução de 0,7% face ao observado em Agosto.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 0,3% para o *total do País*. Por regiões NUTS II, com excepção de *Lisboa* que, com uma variação de -1,8%, determinou a variação negativa do total, todas as restantes regiões apresentaram variações positivas.

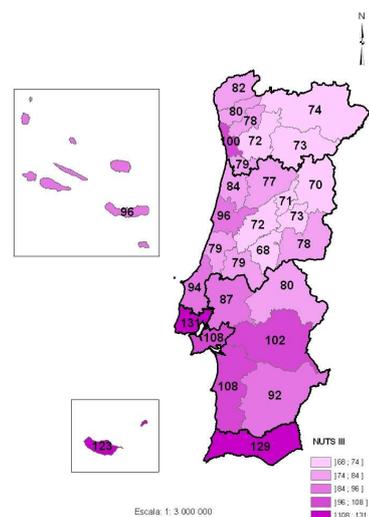
Para o *total do País*, as moradias das tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1012 euros/m² e de 1018 euros/m², respectivamente, com os valores mais elevados a ocorrerem, tal como nos

meses anteriores, na região do *Algarve* para as moradias T3, 1518 euros/m², e na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias T4, 1481 euros/m².

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) Setembro de 2010



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com Agosto, a análise dos [índices](#) de valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, revelou que, em Setembro, o índice subiu em 26 das 30 regiões, tendo os maiores aumentos ocorrido nas regiões da *Serra da Estrela* e da *Beira Interior Sul* com 8,1% e 3,8%, respectivamente.

Concluiu-se ainda que as regiões da *Grande Lisboa*, do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação mais elevados, posicionando-se acima da média do *País* em 31%, em 29% e em 23%, respectivamente. Além destas regiões apenas as regiões do *Alentejo Litoral* (8,3%), da *Península de Setúbal* (8,1%), do *Alentejo Central* (2,0%) e do *Grande Porto* (0,3%), apresentaram valores acima do valor médio do *País*. Quanto às regiões com valores inferiores à média do *País*, saliente-se o *Pinhal Interior Sul*, com -32%, a *Beira Interior Norte*, com -30%, a *Serra da Estrela*, com -29% e a região do *Tâmega*, com -28%.

Análise das Áreas Metropolitanas

Na *Área Metropolitana de Lisboa* o valor médio de avaliação foi de 1401 euros/m², correspondendo a diminuições de 1,1% e de 0,7%, face aos meses anterior e homólogo, respectivamente. Na *Área Metropolitana do Porto* o valor fixou-se em 1096 euros/m², diminuindo 0,3% face a Agosto de 2010 e aumentando 0,3% face ao período homólogo.

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

Os concelhos de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em Setembro de 2010, os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, tendo estes sido de 1981 euros/m² e de 1415 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		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias															
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	1.431	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
Jun-10	1.161	1.234	1.033	983	1.016	940	961	1.021	905	1.436	1.433	1.450	1.052	1.086	1.028	1.486	1.489	1.475	1.099	1.243	1.073	1.393	1.458	1.327	1.436	1.433	1.450	1.096	1.098	1.091
Jul-10	1.162	1.238	1.034	989	1.021	951	971	1.032	916	1.431	1.431	1.435	1.055	1.116	1.010	1.472	1.475	1.462	1.081	1.226	1.058	1.427	1.425	1.429	1.431	1.431	1.435	1.112	1.115	1.107
Ago-10	1.151	1.226	1.032	976	1.006	943	962	1.021	909	1.417	1.416	1.426	1.053	1.110	1.016	1.483	1.474	1.508	1.102	1.184	1.089	1.423	1.459	1.394	1.417	1.416	1.426	1.099	1.098	1.102
Set-10	1.140	1.211	1.027	972	1.001	939	960	1.021	903	1.401	1.398	1.416	1.056	1.116	1.019	1.475	1.464	1.505	1.092	1.185	1.082	1.406	1.452	1.386	1.401	1.398	1.416	1.096	1.092	1.106
Varição em cadeia (%)																														
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
Jun-10	-0,9	-1,1	0,2	-1,4	-2,0	-0,3	-1,8	-2,2	-1,0	-0,5	-0,6	0,1	-1,0	-2,1	0,3	0,7	-0,3	4,2	3,5	0,6	3,3	0,8	2,7	-1,5	-0,5	-0,6	0,1	-2,1	-2,7	-0,5
Jul-10	0,1	0,3	0,1	0,6	0,5	1,2	1,0	1,1	1,2	-0,3	-0,1	-1,0	0,3	2,8	-1,8	-0,9	-0,9	-0,9	-1,6	-1,4	-1,4	2,4	-2,3	7,7	-0,3	-0,1	-1,0	1,5	1,5	1,5
Ago-10	-0,9	-1,0	-0,2	-1,3	-1,5	-0,8	-0,9	-1,1	-0,8	-1,0	-1,0	-0,6	-0,2	-0,5	0,6	0,7	-0,1	3,1	1,9	-3,4	2,9	-0,3	2,4	-2,4	-1,0	-1,0	-0,6	-1,2	-1,5	-0,5
Set-10	-1,0	-1,2	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4	-0,2	0,0	-0,7	-1,1	-1,3	-0,7	0,3	0,5	0,3	-0,5	-0,7	-0,2	-0,9	0,1	-0,6	-1,2	-1,9	-0,6	-1,1	-1,3	-0,7	-0,3	-0,5	0,4
Varição homogênea (%)																														
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	5,4	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
Jun-10	1,8	1,6	1,0	2,9	2,6	3,0	1,8	1,5	1,7	1,1	1,6	-1,0	1,8	2,2	1,4	1,2	2,0	-0,9	4,3	10,2	3,2	-3,3	-0,6	-6,4	1,1	1,6	-1,0	3,0	2,9	3,1
Jul-10	1,3	1,6	0,3	2,5	2,6	2,5	2,2	1,8	2,2	0,8	1,3	-1,7	1,6	4,1	-0,7	0,8	1,7	-2,0	3,2	12,6	1,9	-0,8	-0,1	-1,4	0,8	1,3	-1,7	3,2	3,8	1,9
Ago-10	0,3	0,2	0,3	0,7	0,4	1,4	0,5	-0,6	1,2	0,0	0,4	-1,5	1,7	3,3	0,5	2,1	2,2	2,0	6,4	10,2	6,1	0,6	3,5	-1,8	0,0	0,4	-1,5	1,0	1,2	0,7
Set-10	-0,3	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,2	-0,2	-1,2	0,1	-0,7	-0,5	-1,8	2,1	3,7	1,0	1,7	1,5	2,3	4,1	9,6	4,0	2,1	4,5	0,1	-0,7	-0,5	-1,8	0,3	0,5	-0,1

NOTAS

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

Varição homogênea = [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.

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 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 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.