

28 de Dezembro de 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Novembro de 2010

Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação diminuiu

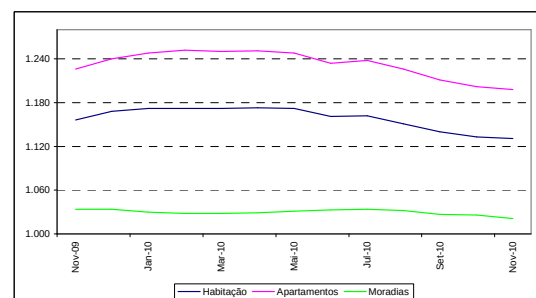
O valor médio de avaliação bancária¹ do *total do País* situou-se em 1131 euros/m² em Novembro, a que correspondeu uma diminuição de 0,2% face a Outubro e de 2,2% em termos homólogos. Comparativamente ao mês anterior, a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou um aumento de 0,1%, enquanto a do *Porto* diminuiu 0,9%.

Habitação

Em Novembro de 2010, o valor médio de avaliação bancária para o *total do País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1131 euros/m², correspondendo a uma variação de -0,2% face ao mês anterior. Os aumentos verificados na região de *Lisboa* e nas *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* não foram suficientes para compensar as variações negativas registadas nas restantes regiões. A região do *Algarve* destacou-se pela diminuição de 20 euros no preço por m² em relação ao valor observado em Outubro (variação de -1,3%).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no *total do País* diminuiu 2,2%, reflectindo as variações negativas da maioria das regiões NUTSII. As variações negativas mais intensas foram observadas na região de *Lisboa* (-1,7%) e nas regiões do *Norte* e do *Centro* (ambas com -1,6%). A estas variações corresponderam diminuições de 24 euros, 16 euros e 15 euros, respectivamente.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1198 euros/m², diminuindo 0,3% face ao valor registado em Outubro. Apenas foram observados aumentos na região de *Lisboa* e na *Região Autónoma dos Açores*, respectivamente de 0,4% e de 8,5%, fixando-se em 1397 euros/m² e 1286 euros/m².

A variação homóloga do valor médio de avaliação dos apartamentos diminuiu 2,3%, influenciada pelas diminuições registadas nas regiões do *Centro* (-2,3%), do *Norte* (-2,0%), de *Lisboa* (-1,5%) e do *Algarve* (-1,6%). As *Regiões Autónomas dos Açores*

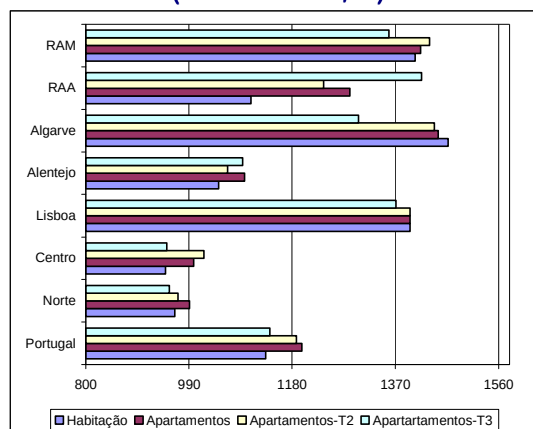
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência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

e da *Madeira* registaram aumentos de 8,5% e de 1,3%, respectivamente.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se em 1188 euros/m² e em 1139 euros/m², respectivamente, tendo-se mantido o valor observado no mês anterior nos apartamentos *T2* e diminuído 0,7% nos apartamentos *T3*.

A região do *Algarve* registou o valor mais elevado das regiões NUTSII para os apartamentos de tipologia *T2*, 1449 euros/m², enquanto para os de tipologia *T3* o valor mais elevado foi observado na *Região Autónoma dos Açores*, 1418 euros/m². Os valores mínimos de avaliação verificaram-se na região Norte (970 euros/m²) para os apartamentos *T2* e na região Centro (949 euros/m²) para os *T3*.

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



Moradias

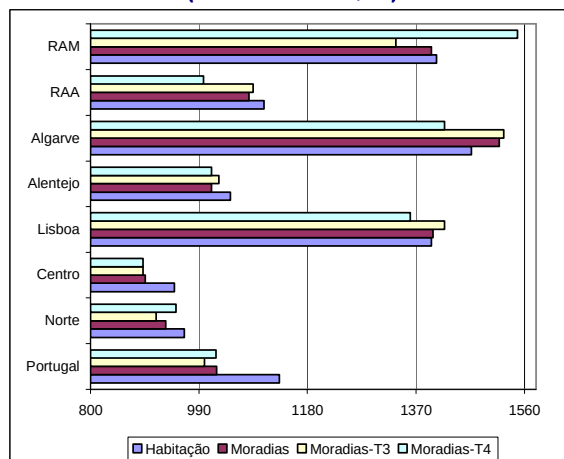
Nas moradias, o valor médio de avaliação bancária para o *total do País* fixou-se em 1021 euros/m², representando um decréscimo de 0,5%, face ao valor observado em Outubro e uma diminuição de 1,3% em termos homólogos.

As regiões do *Norte* (valor de avaliação de 932 euros/m²), a de *Lisboa* (1400 euros/m²) e a do *Alentejo* (1012 euros/m²), apresentaram variações mensais de -0,1%, de -1,1% e de -1,3%. A região do *Algarve* (1516 euros/m²) e a *Região Autónoma dos Açores* (1078 euros/m²) registaram ambas igual variação mensal de -0,6%.

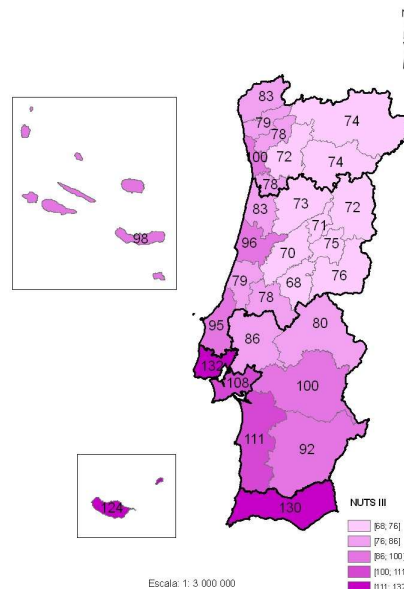
Em termos homólogos e por regiões, a de *Lisboa* e a *Região Autónoma da Madeira* apresentaram as variações homólogas mais negativas, -2,8% e -2,5%, pela mesma ordem. O *Algarve* e a *Região Autónoma dos Açores* apresentaram os únicos acréscimos, que foram 3,6% e 6,2%, respectivamente.

Para o *total do País*, as moradias das tipologias *T3* e *T4* registaram respectivamente valores médios de avaliação de 1000 euros/m² (1006 euros/m² em Outubro) e de 1020 euros/m² (o mesmo valor que no mês anterior). Os valores mais elevados, por regiões e tipologia, foram observados na região do *Algarve* para as moradias *T3*, 1524 euros/m², e na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias *T4*, 1548 euros/m², enquanto os valores mais baixos, 892 euros/m² para ambas as tipologias, se situaram na região *Centro*.

**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)
Novembro de 2010**



Análise por Regiões NUTS III

Face a Outubro, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, revelou que, em Novembro, se verificaram acréscimos em 11 das 30 regiões, tendo o maior aumento ocorrido na região da *Beira Interior Norte* (2,8%). 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 cerca de 32%, 30% e 24%, respectivamente. Também com valores médios de avaliação acima da média do *País*, destacaram-se as regiões do *Alentejo Litoral*, 10,5%, da *Península de Setúbal*, 7,8% e do *Alentejo Central*, 0,2%. No extremo oposto, entre as regiões com valor médio de avaliação inferior à média do *País*, destacou-se o *Pinhal Interior Sul* com valor médio de avaliação de -32,3% relativamente à média do *País*.

Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1397 euros/m², correspondendo a uma variação de 0,1% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, esta variação foi de -0,9%, com um valor médio de avaliação de 1085 euros/m². Comparativamente com o mês homólogo observaram-se diminuições de 1,7% e 1,0%, respectivamente para as *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*.

Em Novembro, os valores médios registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos do *total do País*, quer para o total da habitação (23,5%), quer para os apartamentos e moradias (16,6% e 37,1%, respectivamente).

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores médios de avaliação das moradias se situaram acima da média do *País* (8,2%).

Os concelhos de *Lisboa* (valor de avaliação de 2016 euros/m²) e do *Porto* (1412 euros/m²) mantiveram os



valores médios mais elevados das respectivas Áreas
Metropolitanas.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Novembro de 2010

Valores médios de Avaliação Bancária (euros/m²)

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
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
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	1.432	1.386	1.401	1.398	1.416	1.096	1.092	1.106
Out-10	1.133	1.202	1.026	969	999	933	950	1.005	896	1.395	1.391	1.415	1.052	1.097	1.025	1.487	1.474	1.525	1.096	1.185	1.085	1.399	1.432	1.373	1.395	1.391	1.415	1.095	1.091	1.104
Nov-10	1.131	1.198	1.021	964	991	932	947	999	896	1.397	1.397	1.400	1.045	1.092	1.012	1.467	1.449	1.516	1.104	1.286	1.078	1.406	1.416	1.397	1.397	1.397	1.400	1.085	1.076	1.105
Variação em cadeia (%)																														
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	0,1	-0,1	-0,4	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	2,4	-2,3	7,7	-0,3	-0,1	-1,0	1,5	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	-1,0	-1,0	-0,6	-1,2	-1,5	-0,5	-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
Out-10	-0,6	-0,7	-0,1	-0,3	-0,2	-0,6	-1,0	-1,6	-0,8	-0,4	-0,5	-0,1	-0,4	-1,7	0,6	0,8	0,7	1,3	0,4	0,0	0,3	-0,5	0,0	-0,9	-0,4	-0,5	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Nov-10	-0,2	-0,3	-0,5	-0,5	-0,8	-0,1	-0,3	-0,6	0,0	0,1	0,4	-1,1	-0,7	-0,5	-1,3	-1,3	-1,7	-0,6	0,7	8,5	-0,6	0,5	-1,1	1,7	0,1	0,4	-1,1	-0,9	-1,4	0,1
Variação homóloga (%)																														
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
Out-10	-1,3	-1,3	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-2,3	-1,2	-1,5	-1,5	-1,4	1,2	1,6	1,1	1,8	1,0	4,0	5,0	4,8	6,3	0,9	4,6	-2,2	-1,5	-1,5	-1,4	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
Nov-10	-2,2	-2,3	-1,3	-1,6	-2,0	-1,0	-1,6	-2,3	-0,8	-1,7	-1,5	-2,8	-0,3	0,2	-0,6	-0,2	-1,6	3,6	5,3	8,5	6,2	-0,8	1,3	-2,5	-1,7	-1,5	-2,8	-1,0	-1,7	0,5

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

NOTAS

Variação homóloga = [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.