

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Dezembro de 2010

Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação mantém-se

Em Dezembro, o valor médio de avaliação bancária¹ do *total do País* situou-se em 1131 euros/m², valor idêntico ao observado no mês anterior. Quando comparado com o período homólogo, a variação foi -3,2%. Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, o valor médio de avaliação diminuiu 0,1% e 0,9%, face a Novembro, e 2,5% e 3,2% em termos homólogos, respectivamente.

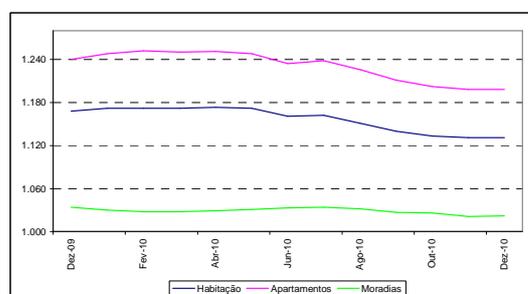
Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o *total do País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se, em Dezembro de 2010, em 1131 euros/m², valor idêntico ao observado em Novembro. A maioria das regiões NUTS II registou em Dezembro valores de avaliação inferiores aos observados em Novembro. As regiões *Autónoma dos Açores* e do *Algarve* foram aquelas em que o valor de avaliação mais diminuiu face ao mês precedente, em termos absolutos, com menos 12 euros (-1,1%) e 8 euros (-0,5%), respectivamente.

Comparativamente ao período homólogo, o valor médio de avaliação registou a descida mais acentuada dos últimos 4 meses no *total do País*, que se fixou em -3,2%. Para esta variação contribuíram as diminuições observadas em 5 das 7 regiões NUTS II do *País*, destacando-se as regiões *Norte* e *Centro* com uma redução do valor médio de avaliação na ordem

dos 2,6% em ambas as regiões, a que corresponderam descidas de 26 e 25 euros, respectivamente. As variações positivas da *Região Autónoma da Madeira* (2,0%) e da *Região Autónoma dos Açores* (0,8%) não foram suficientes para compensar as descidas observadas nas restantes regiões.

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi 1198 euros/m², valor idêntico ao registado em Novembro. A *Região Autónoma da Madeira*, com um

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.
Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação – Dezembro de 2010

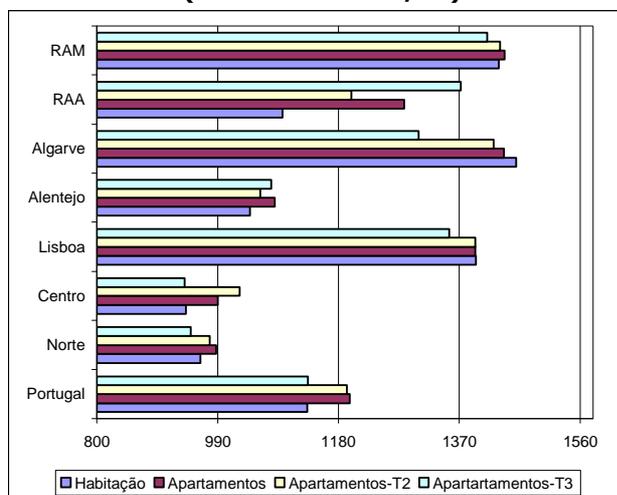
valor de avaliação de 1441 euros/m², foi a única em que esse valor médio aumentou (1,8%). O *Alentejo*, com uma diminuição de 12 euros, foi a região em que o valor médio mais desceu (-1,1%).

Em termos homólogos o valor médio de avaliação decresceu 3,4%. Para esta diminuição contribuíram as variações negativas verificadas em grande parte das regiões NUTS II, em particular as das regiões *Norte* e *Centro*, ambas com uma variação homóloga de -3,6%, a que corresponderam diminuições de 37 euros no valor de avaliação. As *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* registaram aumentos homólogos de 7,4% e 1,5%, respectivamente.

Para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* o valor médio de avaliação fixou-se em 1193 euros/m² e 1132 euros/m², respectivamente, traduzindo-se num aumento face a Novembro de 0,4% no caso das tipologias *T2* e numa diminuição de 0,6% nas *T3*.

Quer para os apartamentos de tipologia *T2*, quer para os *T3*, foi na *Região Autónoma da Madeira* que se registou o valor mais elevado das regiões NUTS II, 1434 euros/m² e 1414 euros/m², respectivamente. Os valores mais baixos de avaliação verificaram-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (978 euros/m²) e na região *Centro* para os *T3* (938 euros/m²).

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 1022 euros/m², o que se traduziu num aumento de 0,1% face ao valor observado em Novembro e numa diminuição de 1,2% em termos homólogos.

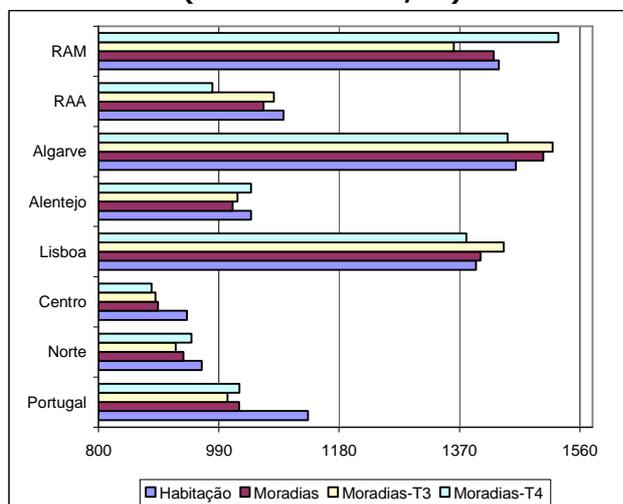
Os aumentos, face ao mês anterior, verificados nas regiões do *Norte* (0,2%), de *Lisboa* (0,2%) e na *Região Autónoma dos Açores* (1,9%), mais que compensaram as diminuições observadas nas restantes regiões. A região do *Alentejo* manteve o valor médio de avaliação registado em Novembro (1012 euros/m²).

Comparando o valor de avaliação médio de Dezembro de 2010 com o registado no mês homólogo, constata-se que o mesmo diminuiu 1,2%. A redução com maior destaque foi a observada na região de *Lisboa*, de 33 euros (-2,3%). Apenas três regiões registaram aumentos do valor médio de avaliação: *Algarve* (1,1%), *Região Autónoma dos Açores* (2,5%) e *Região Autónoma da Madeira* (0,1%).

Para o *total do País*, o valor médio de avaliação das moradias de tipologia *T3* e *T4* fixou-se, respectiva-

mente, em 1004 euros/m² e em 1023 euros/m². Os valores mais elevados, por regiões e tipologia, foram observados na região do *Algarve* para as moradias T3, 1517 euros/m², e na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias T4, 1526 euros/m², enquanto os valores mais baixos, para ambas as tipologias, se situaram na região *Centro*, 890 euros/m² e 884 euros/m², respectivamente.

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

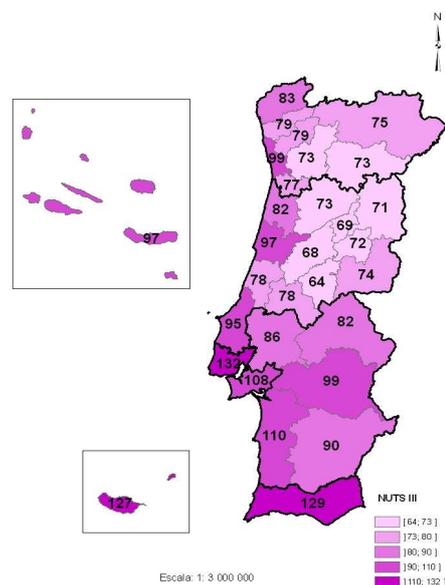


Análise por Regiões NUTS III

Face a Novembro verificaram-se acréscimos nos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, em 10 das 30 regiões NUTS III. O acréscimo mais relevante ocorreu na região do *Alto Alentejo* (2,2%).

Concluiu-se ainda que os valores médios de avaliação mais elevados se mantiveram nas regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* e na *Região Autónoma da Madeira*, posicionando-se estas, respectivamente, em cerca de 32%, 29% e 27% acima da média do País. No extremo oposto situou-se a região do *Pinhal Interior Sul*, com -36% relativamente à média geral.

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



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1396 euros/m², correspondendo a uma variação em cadeia de -0,1%. Na *Área Metropolitana do Porto*, esta variação foi -0,9%, para um valor médio de avaliação de 1075 euros/m². Comparativamente com o mês de Dezembro do ano anterior, a *Área Metropolitana de Lisboa* registou uma variação de -2,5% e a do *Porto* diminuiu 3,2%. Em Dezembro, os valores médios registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos do *total do País*, quer para o total da habitação (23,4%), quer para os apartamentos e moradias (16,4% e 37,3%, respectivamente).

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores médios de avaliação das moradias se situaram acima da média do País (7,5%).

Os concelhos de *Lisboa* (valor de avaliação de 1212 euros/m²) e do *Porto* (1367 euros/m²) mantiveram os valores médios mais elevados das respectivas *Áreas Metropolitanas*.

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																
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	
Feb-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	
Dez-10	1.131	1.198	1.022	963	988	934	940	990	894	1.396	1.395	1.403	1.041	1.080	1.012	1.459	1.440	1.502	1.092	1.283	1.061	1.432	1.441	1.424	1.396	1.395	1.403	1.075	1.065	1.099	
Varição 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	0,4	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	
Feb-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	
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	
Dez-10	0,0	0,0	0,1	-0,1	-0,3	0,2	-0,7	-0,9	-0,2	0,1	-0,1	0,2	-0,4	-1,1	0,0	-0,5	-0,6	-0,9	-1,1	-0,2	-1,6	1,8	1,8	1,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,9	-1,0	-0,5	
Varição 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	-1,6	-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	
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	
Dez-10	-3,2	-3,4	-1,2	-2,6	-3,6	-0,7	-2,6	-3,6	-1,0	-2,5	-2,5	-2,3	-1,7	-2,7	-0,8	-1,4	-2,4	1,1	2,0	7,4	2,5	0,8	1,5	0,1	-2,5	-2,5	-2,3	-3,2	-4,1	-0,8	

NOTAS

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

Varição 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.