

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Janeiro de 2011

### Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação aumenta ligeiramente face a Dezembro

Em Janeiro de 2011, o valor médio de avaliação bancária<sup>1</sup> do *total do País* aumentou 0,2% face a Dezembro, a que correspondeu um valor médio de avaliação de 1133 euros/m<sup>2</sup>. A variação homóloga registada foi -3,3%. A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma variação em cadeia de 0,2%, enquanto na do *Porto* foi -1,1%. Em termos homólogos o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 2,7% e 4,6%, respectivamente.

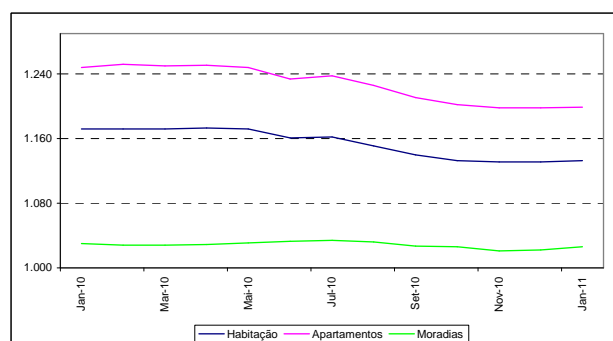
#### Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o *total do País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação situou-se em 1133 euros/m<sup>2</sup> no mês de Janeiro de 2011. A este valor correspondeu um aumento de 0,2% face ao mês anterior. Ao nível das regiões NUTS II, as subidas verificadas na *Região Autónoma dos Açores* (5,8%), na região do *Centro* (0,7%) e na de *Lisboa* (0,2%), mais que compensaram as diminuições observadas nas restantes regiões.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação diminuiu 3,3% no *total do País*. Por regiões NUTS II os decréscimos mais acentuados verificaram-se nas regiões do *Norte* (-3,4%), na de *Lisboa* (-2,7%) e na do *Centro* (-2,5%). A região *Autónoma dos Açores*, com um aumento do valor médio de avaliação bancária de 6.6%, foi a única a registar uma variação positiva face ao mesmo mês do ano anterior. O aumento nesta região esteve parcialmente associado a oscilações significativas nas tipologias e segmentos avaliados, comparativamente com os períodos anteriores.

#### Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



#### Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi 1199 euros/m<sup>2</sup> em Janeiro, aumentando 0,1% (1 euro) face ao mês anterior. Os aumentos verificados nas regiões do *Centro* (0,6%), de *Lisboa* (0,2%) e na *Região Autónoma dos Açores* (4,4%), determinaram o acréscimo desta componente, tendo este sido atenuado pelas diminuições verificadas nas restantes regiões.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos diminuiu 3,9%. Todas as regiões, à excepção da *Região Autónoma dos*

<sup>1</sup> 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.

*Açores* que apresentou um aumento do valor médio de avaliação (8,6%), apresentaram diminuições homólogas do seu valor médio. As regiões do *Norte* e do *Centro* foram as que mais contribuíram para a diminuição registada no total dos apartamentos, com variações de -5,2% e de -4,2%, respectivamente.

O valor médio de avaliação para o total do *País*, nas tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se, respectivamente, em 1197 euros/m<sup>2</sup> e nos 1131 euros/m<sup>2</sup>. Comparando com o mês anterior o aumento verificado na tipologia *T2* foi 4 euros por metro quadrado, enquanto que na *T3* o valor diminuiu 1 euro. Estas diferenças correspondem a taxas de variação, face ao mês anterior, de 0,3% e -0,1%, respectivamente.

Por regiões, destacam-se a *Região Autónoma da Madeira* e a região do *Algarve* cujos valores de avaliação de 1439 euros/m<sup>2</sup> e 1471 euros/m<sup>2</sup> foram os mais elevados para os apartamentos de tipologias *T2* e *T3*, respectivamente. Os valores mínimos de avaliação verificaram-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (977 euros/m<sup>2</sup>) e na região *Centro* para os *T3* (937 euros/m<sup>2</sup>).

## Moradias

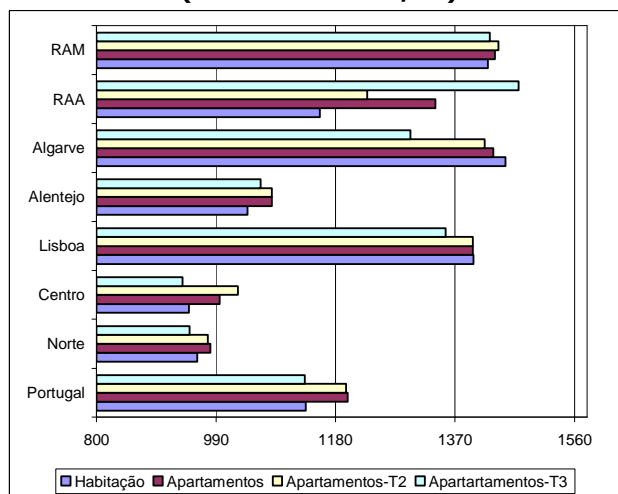
O valor médio de avaliação bancária das moradias para o *total do País* foi 1026 euros/m<sup>2</sup>, o que se traduziu num acréscimo de 0,4% face a Dezembro e numa diminuição homóloga de 0,4%.

Comparativamente com Dezembro, com excepção da região do *Algarve* (-0,7%) e da *Região Autónoma da Madeira* (-0,8%), as restantes regiões registaram variações positivas. Destaque-se o aumento observado na *Região Autónoma dos Açores* (5,7%), para um valor médio de avaliação de 1121 euros/m<sup>2</sup>.

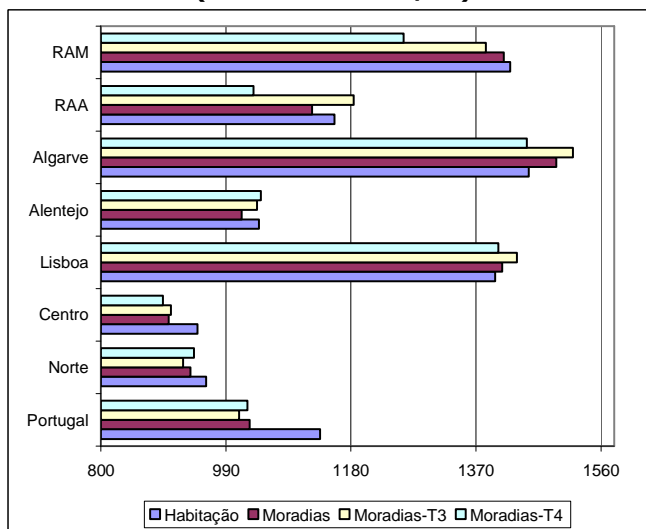
Face ao mês homólogo, exceptuando a região do *Centro*, do *Algarve* e a *Região Autónoma da Açores* (com variações de 0,1%, 0,4% e 7,8%, respectivamente), as restantes regiões registaram variações negativas. As regiões de *Lisboa* e do *Alentejo*, com taxas de variação homóloga de -1,7% e de -1,1%, apresentaram as variações negativas mais expressivas.

Para o *total do País*, as moradias das tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação, respectivamente, de 1010 euros/m<sup>2</sup> e de 1023 euros/m<sup>2</sup>. Os valores médios mais elevados destas tipologias foram observados no *Algarve*, respectivamente, de 1517 euros/m<sup>2</sup> e de 1447 euros/m<sup>2</sup>, para as tipologias *T3* e *T4*. Os valores mais baixos, para ambas as tipologias, situaram-se na região *Centro*, sendo de 906 euros/m<sup>2</sup> e de 894 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente, para as tipologias *T3* e *T4*.

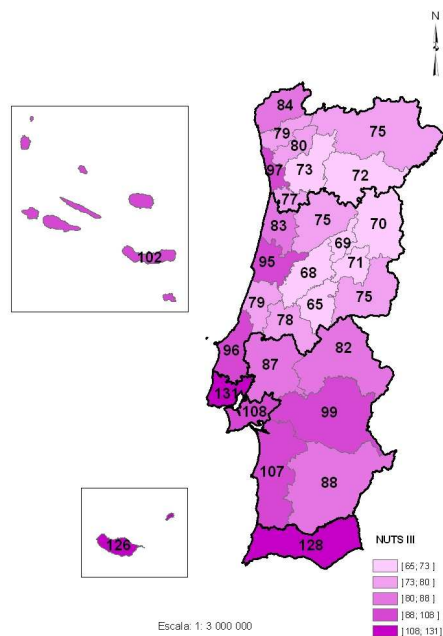
**Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



**Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100) Janeiro de 2011**



**Análise por Regiões NUTS III**

Da análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, reflectidos no cartograma que se segue, concluiu-se que em Janeiro se registaram acréscimos, face a Dezembro, em 14 das 30 regiões, tendo os maiores aumentos ocorrido na *Região Autónoma dos Açores* e na região do *Dão-Lafões*, com 5,6% e 3,7%, respectivamente.

Verificou-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 31%, 28% e 26% acima da média do País. No extremo oposto situaram-se as regiões do *Pinhal Interior Sul* 35% abaixo da média do País, do *Pinhal Interior Norte*, com 33%, e da *Serra da Estrela*, com 31%.

**Análise das Áreas Metropolitanas**

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1399 euros/m<sup>2</sup>, do qual resultou um acréscimo de 0,2% relativamente ao mês anterior e um decréscimo de 2,7% face ao período homólogo.

Ao valor de 1063 euros/m<sup>2</sup> registado na *Área Metropolitana do Porto*, corresponderam diminuições de 1,1% e 4,6% face aos meses anterior e homólogo, respectivamente.

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

Nos municípios de *Lisboa* e do *Porto* continuaram a observar-se os valores médios mais elevados das *Áreas Metropolitanas* respectivas, tendo estes sido de 2007 euros/m<sup>2</sup> e 1345 euros/m<sup>2</sup>, pela mesma ordem.



## 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.