

28 de Abril de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Março de 2011

Valor médio de avaliação bancária de habitação aumenta

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do *País* fixou-se, em Março de 2011, em 1151 euros/m², correspondendo a um aumento de 1,1% comparativamente com o mês anterior e a um decréscimo de 1,8% em termos homólogos. Nas áreas *Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia situaram-se, respectivamente, em 0,2% e em 0,7%. Em relação ao período homólogo o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 3,2% e 3,8%, pela mesma ordem.

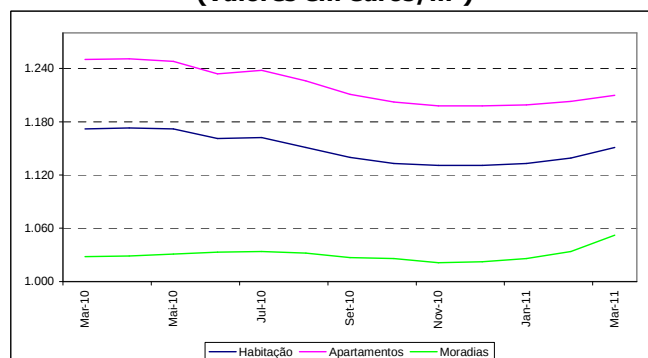
Habitação

Em Março de 2011, o valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1151 euros/m² para o total do *País*, a que correspondeu um aumento de 1,1% face ao mês anterior. Com variações positivas face ao mês anterior destacaram-se as regiões NUTS II do *Norte* (1,2%) e do *Centro* (1,3%). Os valores médios de avaliação observados nas *Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira* diminuíram 2,5% e 1,9%, respectivamente, entre Fevereiro e Março. Todas as restantes regiões apresentaram variações em cadeia positivas.

Este aumento do valor médio de avaliação bancária em Março foi sobretudo determinado pelo segmento moradias, que em parte terá reflectido um número mais elevado de avaliações de tipologias superiores.

O valor médio de avaliação no total do *País* tem vindo a apresentar variações homólogas progressivamente menos negativas nos últimos cinco meses, fixando-se em -1,8% em Março. Com excepção da *Região Autónoma dos Açores*, que registou um aumento de 6,5%, todas as regiões apresentaram diminuições homólogas, tendo-se verificado na região de *Lisboa* a diminuição mais expressiva (-3,2%).

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi 1210 euros/m² em Março, aumentando 0,6% face ao mês anterior. Este resultado foi determinado sobretudo pelo acréscimo de 0,9% observado na região do *Norte*. Adicionalmente, salientaram-se ainda a *Região Autónoma dos Açores* e as regiões do *Algarve* e de *Lisboa* com variações de 0,9%, 0,4% e 0,1%, respectivamente. Os valores médios de avaliação nas regiões do *Alentejo*, do *Centro* e da *Região Autónoma da Madeira* diminuíram 0,2%, 0,3% e 1,7% em Março, pela mesma ordem, em comparação com os valores registados em Fevereiro.

Quando comparado com o período homólogo, verificou-se uma redução de 3,2% no valor médio de avaliação

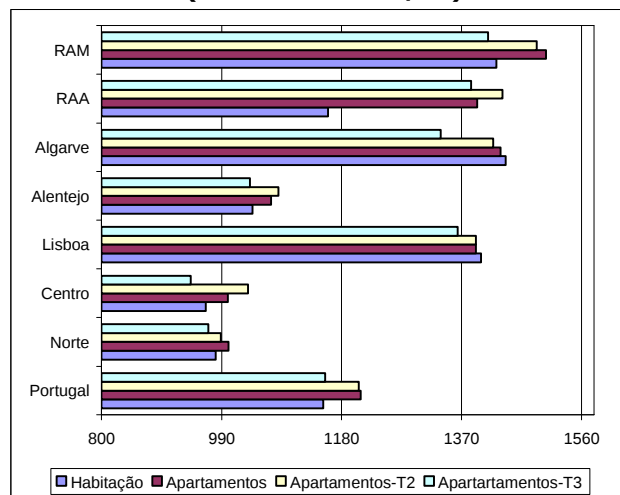
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência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

bancária de apartamento no total do *País*, em resultado das diminuições observadas em cinco das sete regiões NUTS II. As regiões de *Lisboa* (-3,8%), do *Norte* (-4,0%) e a do *Centro* (-5,0%), deram os contributos mais expressivos para a variação observada no total do *País*. As *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* respectivamente, com valores médios de avaliação de 1395 euros/m² e de 1504 euros/m², voltaram a ser as únicas a registar acréscimos em termos homólogos, de 7,9% e de 5,1%, pela mesma ordem.

O valor médio de avaliação para o *total* do *País*, nas tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se, respectivamente, em 1207 euros/m² e em 1154 euros/m². Comparando com o mês anterior, o aumento verificado na tipologia *T2* foi 3 euros por metro quadrado, enquanto o acréscimo na tipologia *T3* foi 16 euros, a que corresponderam, pela mesma ordem, taxas de variação de 0,2% e de 1,4%.

Por regiões, embora com valores inferiores aos observados em Fevereiro, a *Região Autónoma da Madeira* continua a merecer destaque por registar os valores de avaliação mais elevados para as tipologias *T2* e *T3*, 1489 euros/m² e 1412 euros/m², respectivamente. Os valores mínimos de avaliação continuaram a verificar-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (989 euros/m²) e na região *Centro* para os *T3* (941 euros/m²) sendo, no entanto, superiores aos valores registados em Fevereiro.

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



Moradias

Em Março, o valor médio de avaliação bancária para o total do *País* fixou-se em 1052 euros/m², traduzindo acréscimos de 1,7% face a Fevereiro e de 2,3% face ao período homólogo. Este resultado poderá reflectir em parte um número mais elevado de avaliações de tipologias superiores.

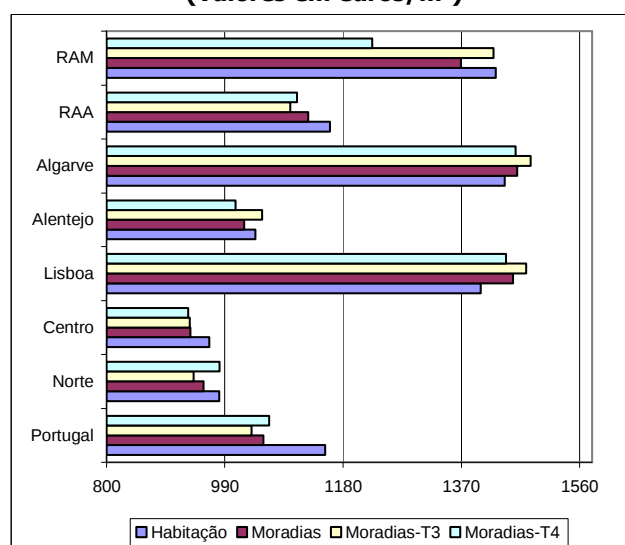
Comparando com o mês anterior, com excepção da *Região Autónoma dos Açores* (-2,4%) e da *Região Autónoma da Madeira* (-1,8%), as restantes regiões registaram variações positivas. Destaque-se o aumento observado na região *Centro* (2,7%), para um valor médio de avaliação de 935 euros/m².

Face a Março de 2010, o valor médio de avaliação bancária das moradias aumentou 2,3%, destacando-se as regiões *Norte* (2,4%) e *Centro* (2,7%) com as variações positivas mais elevadas. Inversamente, os valores médios da *Região Autónoma da Madeira* e da região do *Alentejo* registaram as únicas diminuições, em termos homólogos, deste segmento, que se fixaram em -4,9% e -0,3%, pela mesma ordem.

Para o total do *País*, as tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1033 euros/m² e 1061

euros/m², respectivamente. Por regiões, os valores mais elevados destas tipologias foram observados no *Algarve*, respectivamente, de 1481 euros/m² e de 1457 euros/m², para as tipologias *T3* e *T4*. Os valores mais baixos para ambas as tipologias registaram-se na região *Centro*, fixando-se em 934 euros/m² e 931 euros/m², respectivamente para as tipologias *T3* e *T4*.

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

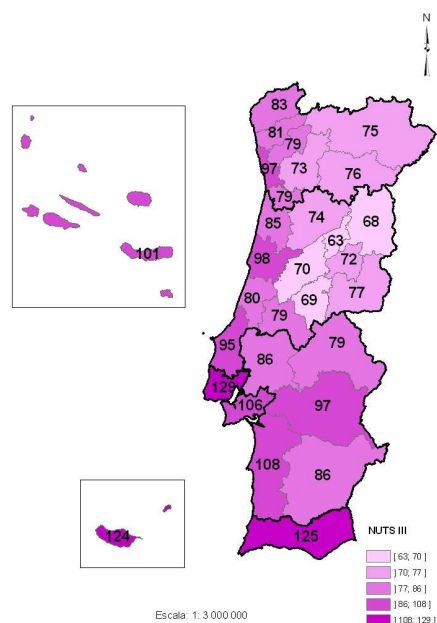


Análise por Regiões NUTS III

Face a Fevereiro, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, mostrou que, em Março, se verificaram acréscimos em 12 das 30 regiões, tendo os maiores aumentos ocorrido nas regiões da *Cova da Beira* (3,1%) e *Beira Interior Sul* (3,0%).

Concluiu-se ainda que os valores médios de avaliação mais elevados se mantiveram nas regiões da *Grande Lisboa*, do *Algarve* e na *Região Autónoma da Madeira*, posicionando-se estas, respectivamente, em cerca de 29%, 25% e 24% acima da média do *País*. No extremo oposto, entre as regiões com valor médio de avaliação inferior à média do *País*, salientam-se as da *Serra da Estrela* e da *Beira Interior Norte*, inferiores em cerca de 37% e 32% à referida média.

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



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1401 euros/m² em Março, a que correspondeu uma variação em cadeia de 0,2%. Na *Área Metropolitana do Porto*, esta variação foi 0,7%, com um valor médio de avaliação de 1080 euros/m². Comparativamente com o mesmo mês do ano precedente, os valores médios das *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* diminuíram 3,2% e 3,8%, respectivamente.

Em Março, 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 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 1982 euros/m² e 1372 euros/m², pela mesma ordem.

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
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
Jan-11	1.133	1.199	1.026	960	981	936	947	996	903	1.399	1.398	1.410	1.040	1.079	1.014	1.450	1.431	1.492	1.155	1.339	1.121	1.422	1.433	1.412	1.399	1.398	1.410	1.063	1.049	1.098
Fev-11	1.139	1.203	1.034	969	992	942	953	1.003	910	1.398	1.391	1.440	1.035	1.070	1.014	1.430	1.427	1.438	1.189	1.383	1.152	1.453	1.530	1.394	1.398	1.391	1.440	1.072	1.057	1.112
Mar-11	1.151	1.210	1.052	981	1.001	956	965	1.000	935	1.401	1.393	1.453	1.039	1.068	1.021	1.440	1.432	1.460	1.159	1.395	1.124	1.425	1.504	1.369	1.401	1.393	1.453	1.080	1.063	1.128
Variação em cadeia (%)																														
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
Jan-11	0,2	0,1	0,4	-0,3	-0,7	0,2	0,7	0,6	1,0	0,2	0,2	0,5	-0,1	-0,1	0,2	-0,6	-0,6	-0,7	5,8	4,4	5,7	-0,7	-0,6	-0,8	0,2	0,2	0,5	-1,1	-1,5	-0,1
Fev-11	0,5	0,3	0,8	0,9	1,1	0,6	0,6	0,7	0,8	-0,1	-0,5	2,1	-0,5	-0,8	0,0	-1,4	-0,3	-3,6	2,9	3,3	2,8	2,2	6,8	-1,3	-0,1	-0,5	2,1	0,8	0,8	1,3
Mar-11	1,1	0,6	1,7	1,2	0,9	1,5	1,3	-0,3	2,7	0,2	0,1	0,9	0,4	-0,2	0,7	0,7	0,4	1,5	-2,5	0,9	-2,4	-1,9	-1,7	-1,8	0,2	0,1	0,9	0,7	0,6	1,4
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	-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
Jan-11	-3,3	-3,9	-0,4	-3,4	-5,2	-0,4	-2,5	-4,2	0,1	-2,7	-2,8	-1,7	-2,0	-2,5	-1,1	-1,0	-1,9	0,4	6,6	8,6	7,8	-0,6	-1,1	-0,2	-2,7	-2,8	-1,7	-4,6	-6,3	-0,4
Fev-11	-2,8	-3,9	0,6	-2,8	-5,0	0,6	-2,8	-4,8	0,3	-3,2	-3,9	0,7	-2,4	-3,3	-0,9	-2,7	-2,2	-4,1	8,0	9,2	8,8	1,2	6,0	-2,3	-3,2	-3,9	0,7	-4,8	-6,8	0,5
Mar-11	-1,8	-3,2	2,3	-1,5	-4,0	2,4	-1,7	-5,0	2,7	-3,2	-3,8	0,8	-1,4	-2,0	-0,3	-1,8	-2,7	0,6	6,5	7,9	6,4	-0,7	5,1	-4,9	-3,2	-3,8	0,8	-3,8	-6,4	3,4
NOTAS																														
Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																														
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 Março 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. Actualmente, são consideradas nove instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, correspondendo a cerca de 90% do montante total de crédito à habitação concedido. O reporte destas instituições tem âmbito geográfico País. Para mais informações sobre a metodologia utilizada ver em http://metaweb.ine.pt/SIM/OPERACOES/DOCMET_PDF/DOCMET_PDF_156_2_0.pdf

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.