

28 de Setembro de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Agosto de 2011

Valor médio de avaliação bancária mantém tendência decrescente

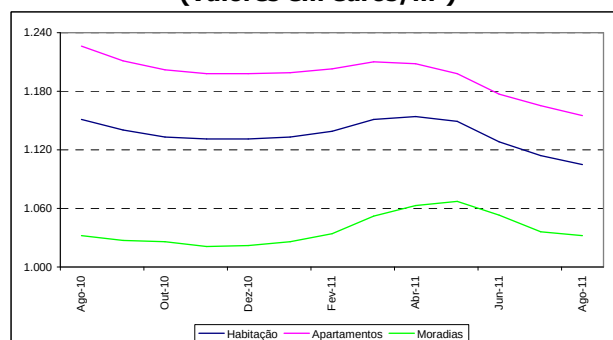
Em Agosto, o valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do *País* diminuiu 0,8% face a Julho, fixando-se em 1105 euros/m². A variação homóloga foi -4,0% (-4,1% no mês anterior). Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação em cadeia do valor médio de avaliação situou-se em -1,1%, enquanto na do *Porto* esta variação foi 0,7%. Em termos homólogos o valor médio de avaliação destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 5,7% e 4,7%, respectivamente.

Habitação

Em Agosto de 2011, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1105 euros/m², o que representou uma diminuição de 0,8% face ao mês anterior. A diminuição observada no total do *País* reflecte o decréscimo do valor de avaliação observado em 5 das 7 regiões NUTS II. Embora a *Região Autónoma dos Açores* tenha registado a diminuição mais intensa (variação de -4,6%), foi a região de *Lisboa* que, à semelhança dos meses anteriores, mais contribuiu para a variação observada no total do *País*, em resultado de uma variação em cadeia de -1,1%.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do *País* apresentou uma taxa de variação de -4,0% (-4,1% no mês anterior). Por região NUTS II os decréscimos mais acentuados verificaram-se nas regiões de *Lisboa* (-5,7%), do *Algarve* (-4,9%) e do *Alentejo* (-3,8%). A *Região Autónoma da Madeira* foi a única a registar um aumento do valor médio de avaliação bancária face ao período homólogo (variação de 0,3%).

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi 1155 euros/m² em Agosto, diminuindo 0,9% face ao mês anterior. Os decréscimos verificados nas regiões NUTS II do *Algarve* (-1,8% em Agosto, 0,4% em Julho) e de *Lisboa* (-1,4%, -1,2% no mês anterior) determinaram a variação agregada. Das restantes regiões apenas a região *Norte* e a *Região Autónoma dos Açores* apresentaram variações em cadeia positivas, de 0,6% e de 1,9%, respectivamente.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação registou uma variação de -5,8% (-5,9% em Julho). Todas as regiões apresentaram diminuições homólogas do valor de avaliação bancária, excepto a *Região Autónoma dos Açores*, onde se verificou um aumento de 22,1%. Contudo, este aumento significativo estará relacionado, em grande medida,

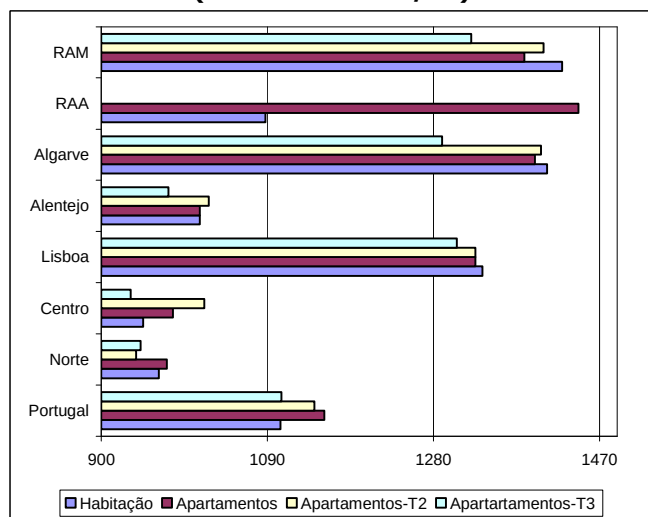
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.

com mudanças significativas nas tipologias e segmentos avaliados, comparativamente com os períodos anteriores, numa região com um número relativamente reduzido de avaliações efectuadas.

Para o total do *País*, os valores médios de avaliação da tipologia de apartamentos *T2* diminuiu 2,0% para um valor de 1144 euros/m² enquanto na tipologia *T3* o valor de avaliação se manteve inalterado, face a Julho, em 1106 euros/m².

Por regiões, verificou-se que os valores mais elevados para os apartamentos de tipologia *T2* (1406 euros/m²) e *T3* (1323 euros/m²) se registaram na *Região Autónoma da Madeira*. Os valores mínimos de avaliação voltaram a verificar-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (940 euros/m²) e na região *Centro* para os *T3* (934 euros/m²).

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



Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do *País* fixou-se em 1032 euros/m², traduzindo-se num decréscimo mensal de 0,4%.

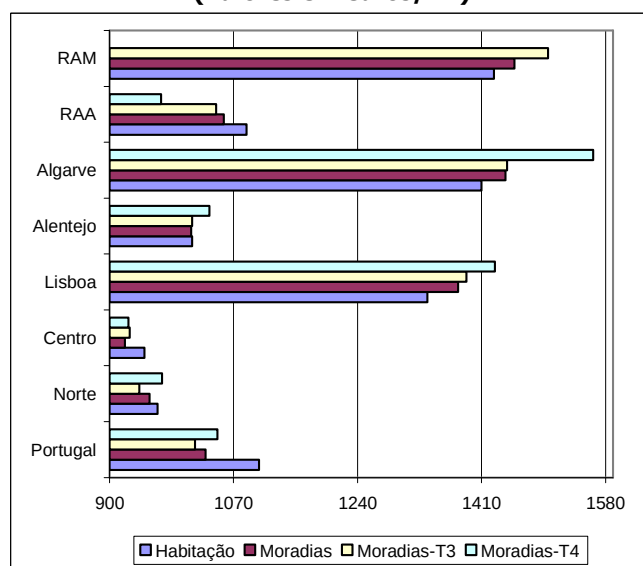
As regiões do *Norte*, do *Alentejo* e a *Região Autónoma dos Açores*, com valores médios de avaliação de 955

euros/m², 1012 euros/m² e de 1057 euros/m², registaram variações em cadeia negativas, respectivamente de 0,4%, de 0,6% e de 3,6%, determinando a diminuição mensal do valor agregado.

Face a Agosto de 2010, a maioria das regiões registou variações homólogas negativas, a mais intensa das quais na região do *Algarve* (-4,3%). As excepções foram as regiões do *Norte*, do *Centro* e da *Região Autónoma da Madeira*, onde se observaram variações homólogas positivas.

Para o total do *País*, nas tipologias *T3* e *T4*, os valores médios de avaliação situaram-se em 1017 euros/m² e em 1048 euros/m², respectivamente, com os valores mais elevados a ocorrerem na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias *T3* (1501 euros/m²) e no *Algarve* para as moradias *T4* (1563 euros/m²). Na região *Centro* observaram-se os valores de avaliação mais baixos para ambas as tipologias: 928 euros/m² e 926 euros/m² para *T3* e *T4*, respectivamente.

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

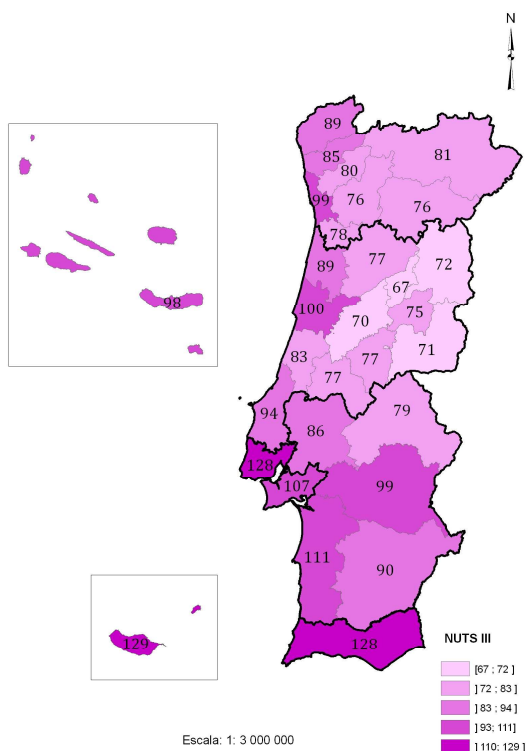


Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com Julho, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III revelou que, em Agosto, se verificaram acréscimos em 17 das 30 regiões. O acréscimo mais relevante ocorreu na região do *Pinhal Interior Norte* (6,4%).

Verificou-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 30%, 29% e 27% acima da média do *País*. No extremo oposto situaram-se as regiões da *Serra da Estrela*, do *Pinhal Interior Norte* e da *Beira Interior Norte*, respectivamente com 34%, 33% e 26% abaixo da média do *País*.

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



Análise das Áreas Metropolitanas

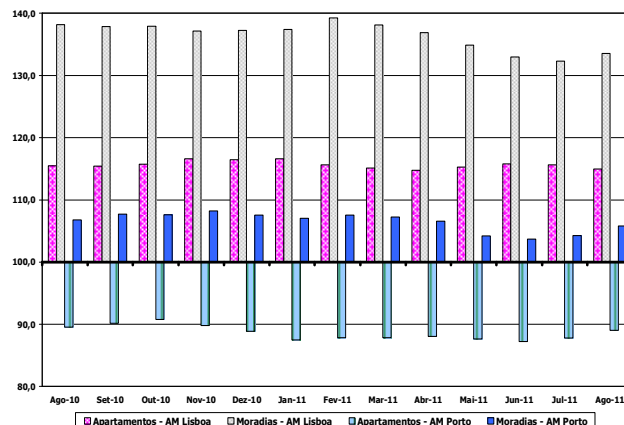
A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1336 euros/m², que se traduziu em decréscimos de 1,1% e de 5,7%, face ao mês anterior e ao período homólogo, respectivamente.

Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação foi 1047 euros/m², a que corresponderam variações de 0,7% e de -4,7%, comparativamente com o mês anterior e homólogo, pela mesma ordem.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantêm-se superiores aos valores médios registados ao nível do *País*, quer para o total de habitação, quer para os apartamentos e moradias (em 20,9%, 15,0% e 33,5%, respectivamente). Verificou-se que, no segmento de moradias, o desvio face à média do total do *País* registou um ligeiro aumento, facto que já não ocorria desde Janeiro de 2011. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação das moradias continua a situar-se acima da média total do *País*, enquanto no segmento de apartamentos continua a situar-se abaixo da média do total do país.

Os municípios de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em Agosto, os valores médios de avaliação bancária mais elevados das respectivas *Áreas Metropolitanas*, que se situaram em 1924 euros/m² e em 1366 euros/m², pela mesma ordem.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AMs Natureza de alojamento (País = 100)



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
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
Abr-11	1.154	1.208	1.063	988	1.002	971	967	1.000	939	1.396	1.386	1.455	1.035	1.067	1.014	1.441	1.425	1.480	1.123	1.384	1.092	1.450	1.527	1.398	1.396	1.386	1.455	1.083	1.064	1.133
Mai-11	1.149	1.198	1.067	986	990	981	961	980	944	1.390	1.381	1.439	1.040	1.051	1.033	1.456	1.441	1.492	1.091	1.376	1.060	1.404	1.436	1.383	1.390	1.381	1.439	1.068	1.050	1.112
Jun-11	1.128	1.177	1.053	972	970	973	951	981	924	1.369	1.363	1.400	1.036	1.038	1.035	1.429	1.417	1.456	1.131	1.408	1.093	1.415	1.449	1.389	1.369	1.363	1.400	1.047	1.027	1.092
Jul-11	1.114	1.165	1.036	965	969	959	949	983	921	1.351	1.347	1.371	1.018	1.018	1.018	1.423	1.422	1.424	1.140	1.419	1.096	1.398	1.412	1.388	1.351	1.347	1.371	1.040	1.023	1.080
Ago-11	1.105	1.155	1.032	966	975	955	948	982	921	1.336	1.328	1.378	1.013	1.013	1.012	1.410	1.396	1.443	1.088	1.446	1.057	1.427	1.384	1.455	1.336	1.328	1.378	1.047	1.028	1.092
Variação em cadeia (%)																														
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
Abr-11	0.3	-0.2	1.0	0.7	0.1	1.6	0.2	0.0	0.4	-0.4	-0.5	0.1	-0.4	-0.1	-0.7	0.1	-0.5	1.4	-3.1	-0.8	-2.8	1.8	1.5	2.1	-0.4	-0.5	0.1	0.3	0.1	0.4
Mai-11	-0.4	-0.8	0.4	-0.2	-1.2	1.0	-0.6	-2.0	0.5	-0.4	-0.4	-1.1	0.5	-1.5	1.9	1.0	1.1	0.8	-2.8	-0.6	-2.9	-3.2	-6.0	-1.1	-0.4	-0.4	-1.1	-1.4	-1.3	-1.9
Jun-11	-1.8	-1.8	-1.3	-1.4	-2.0	-0.8	-1.0	0.1	-2.1	-1.5	-1.3	-2.7	-0.4	-1.2	0.2	-1.9	-1.7	-2.4	3.7	2.3	3.1	0.8	0.9	0.4	-1.5	-1.3	-2.7	-2.0	-2.2	-1.8
Jul-11	-1.2	-1.0	-1.6	-0.7	-0.1	-1.4	-0.2	0.2	-0.3	-1.3	-1.2	-2.1	-1.7	-1.9	-1.6	-0.4	0.4	-2.2	0.8	0.8	0.3	-1.2	-2.6	-0.1	-1.3	-1.2	-2.1	-0.7	-0.4	-1.1
Ago-11	-0.8	-0.9	-0.4	0.1	0.6	-0.4	-0.1	-0.1	0.0	-1.1	-1.4	0.5	-0.5	-0.5	-0.6	-0.9	-1.8	1.3	-4.6	1.9	-3.6	2.1	-2.0	4.8	-1.1	-1.4	0.5	0.7	0.5	1.1
Variação homóloga (%)																														
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	-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	0.5
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
Abr-11	-1.6	-3.4	3.3	-1.0	-3.8	3.5	-1.3	-4.6	3.2	-3.5	-4.2	0.6	-2.3	-2.8	-1.3	-2.4	-4.4	3.3	3.6	5.9	3.5	3.6	6.0	3.2	-3.5	-4.2	0.6	-3.4	-6.0	3.7
Mai-11	-2.0	-4.0	3.5	-1.1	-4.5	4.0	-1.8	-6.1	3.3	-3.7	-4.2	-0.6	-2.2	-5.2	0.8	-1.3	-3.5	5.4	2.7	11.3	2.0	1.6	1.1	2.7	-3.7	-4.2	-0.6	-4.6	-6.9	1.4
Jun-11	-2.8	-4.6	1.9	-1.1	-4.5	3.5	-1.0	-3.9	2.1	-4.7	-4.9	-3.4	-1.5	-4.4	0.7	-3.8	-4.8	-1.3	2.9	13.3	1.9	1.6	-0.6	4.7	-4.7	-4.9	-3.4	-4.5	-6.5	0.1
Jul-11	-4.1	-5.9	0.2	-2.4	-5.1	0.8	-2.3	-4.7	0.5	-5.6	-5.9	-4.5	-3.5	-8.8	0.8	-3.3	-3.6	-2.6	5.5	15.7	3.6	-2.0	-0.9	-2.9	-5.6	-5.9	-4.5	-6.5	-8.3	-2.4
Ago-11	-4.0	-5.8	0.0	-1.0	-3.1	1.3	-1.5	-3.8	1.3	-5.7	-6.2	-3.4	-3.8	-8.7	-0.4	-4.9	-5.3	-4.3	-1.3	22.1	-2.9	0.3	-5.1	4.4	-5.7	-6.2	-3.4	-4.7	-6.4	-0.9
Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																														
NOTAS																														
Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100																														

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. 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 www.ine.pt documento metodológico nº 156.

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.

Siglas

AMs – Áreas Metropolitanas