

28 de novembro de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Outubro de 2011

Valor médio de avaliação bancária mantém tendência decrescente

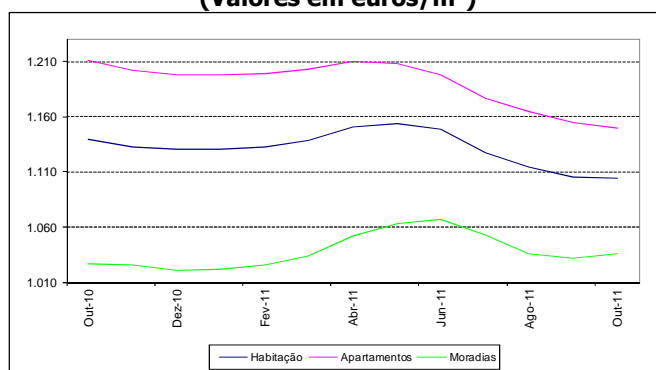
O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País situou-se em 1093 euros/m² em outubro, o que correspondeu a diminuições de 1,0% e de 3,5%, respetivamente, face a setembro e face ao período homólogo (diminuições de 0,1% e de 3,2%, no mês anterior, pela mesma ordem). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, o valor médio de avaliação bancária diminuiu 0,5% e 1,6%, face a setembro e 4,7% e 5,3% em termos homólogos, respetivamente.

Habitação

Em outubro de 2011, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1093 euros/m², traduzindo uma variação de -1,0% relativamente ao mês anterior. A maioria das regiões NUTS II registou diminuições dos valores de avaliação entre setembro e outubro. As regiões *Autónoma dos Açores* e do *Centro* foram aquelas em que o valor de avaliação diminuiu mais face ao mês precedente, que foram de 40 euros (variação de -3,8%) e de 16 euros (-1,7%), respetivamente.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 3,5% (variação de -3,2% em setembro). Apenas a *Região Autónoma da Madeira* apresentou uma taxa de variação positiva (5,7%), registando-se variações negativas em todas as restantes regiões. As regiões *Autónoma dos Açores* e do *Algarve* registaram as diminuições mais intensas do respetivo valor médio de avaliação bancária, em termos absolutos, que se cifraram em 91 euros (variação de -8,3%) e de 61 euros (-4,6%).

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 1132 euros/m², diminuindo 1,6% face ao valor registado em setembro. Apenas foram observados aumentos na região do *Algarve* e na *Região Autónoma da Madeira*, respetivamente de 0,5% e de 3,5%. Os respetivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1412 euros/m² e em 1430 euros/m² em outubro.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação de apartamentos decresceu 5,8%. Para esta variação contribuíram as reduções no valor de avaliação verificadas na maioria das regiões NUTS II, em particular as das regiões de *Lisboa* e do *Alentejo*, com diminuições de, respetivamente, 77 euros (variação de -5,5%) e de 109

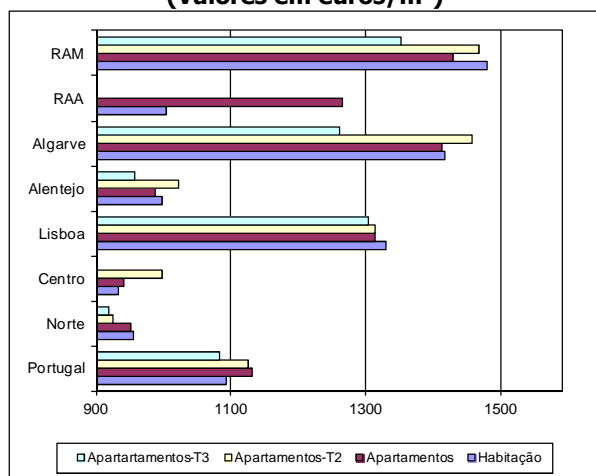
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.

euros (-9,9%). Apenas se verificou uma variação homóloga positiva, de 6,6%, na *Região Autónoma dos Açores* resultante de um valor de avaliação de 1265 euros/m².

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se, para o total do *País*, em 1125 euros/m² e em 1084 euros/m², respetivamente, diminuindo 16 euros (-1,4%) nos *T2* e 13 euros (-1,2%) nos *T3*, comparativamente a setembro.

Por regiões, os valores médios mais elevados destas tipologias foram observados na *Região Autónoma da Madeira*, respetivamente de 1467 euros/m² e de 1352 euros/m² (1427 euros/m² e 1294 euros/m² em setembro) para os apartamentos de tipologia *T2* e *T3*. Os valores mínimos de avaliação destas tipologias observaram-se, uma vez mais, nas regiões *Norte* e *Centro*, 926 euros/m² e 895 euros/m² (948 euros/m² e 920 euros/m² no mês anterior, pela mesma ordem).

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



Moradias

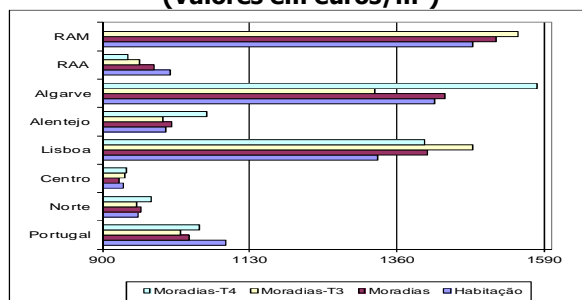
Nas moradias, o valor médio de avaliação bancária para o total do *País* situou-se em 1035 euros/m², com um ligeiro decréscimo de 0,1% face ao mês anterior e um aumento de 0,9% face ao período homólogo.

As regiões do *Centro*, do *Algarve* e a *Região Autónoma dos Açores*, com valores médios de avaliação de 927 euros/m², de 1435 euros/m² e de 981 euros/m² respetivamente, registaram variações em cadeia negativas (-0,4%, -0,3% e -3,7%, pela mesma ordem). As restantes regiões NUTS II registaram variações positivas em outubro face ao mês anterior.

Quando comparado com o mesmo mês do ano anterior, o valor médio de avaliação registou um aumento de 0,9%, destacando-se a *Região Autónoma da Madeira* com a variação homóloga mais elevada (10,3%) e a *Região Autónoma dos Açores* com a variação mais negativa (-9,6%). Os valores médios de avaliação nestas regiões estão, em grande medida, influenciados por um baixo número de observações e mudanças significativas das tipologias e segmentos avaliados.

Para o total do *País*, as moradias das tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação, respetivamente, de 1023 euros/m² e de 1052 euros/m². Os valores médios mais elevados para as moradias de tipologia *T3*, foram os observados na *Região Autónoma da Madeira* (1548 euros/m²) e no *Algarve* para as moradias *T4* (1579 euros/m²). Na região *Centro* observaram-se os valores de avaliação mais baixos para ambas as tipologias, que se fixaram em 936 euros/m² para a tipologia *T3* e em 938 euros/m² para a *T4*.

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

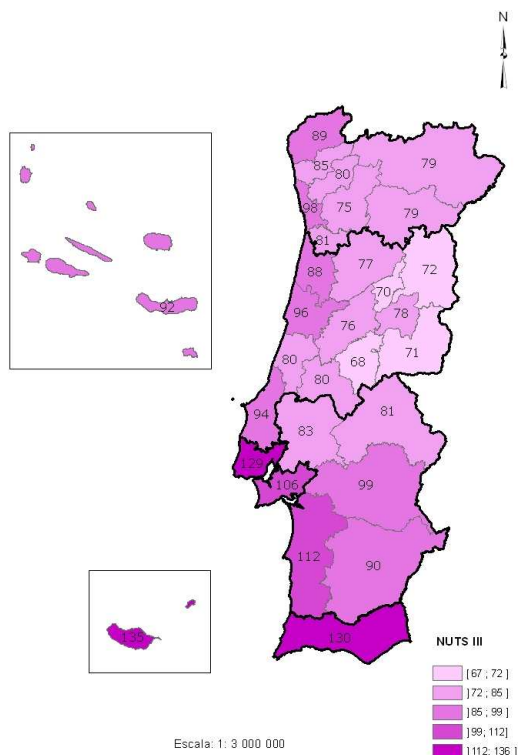


Análise por Regiões NUTS III

Face a setembro de 2011, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, evidenciou que se registaram acréscimos em 18 das 30 regiões, entre setembro e outubro, tendo o maior aumento ocorrido na região do *Douro* (5,3%).

Verificou-se ainda que as regiões da *Grande Lisboa*, 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 29%, 30% e 35%, respetivamente. No extremo oposto situaram-se as regiões da *Beira Interior Sul* e da *Serra da Estrela*, respetivamente com cerca de 32% e de 30% abaixo da média do *País*.

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



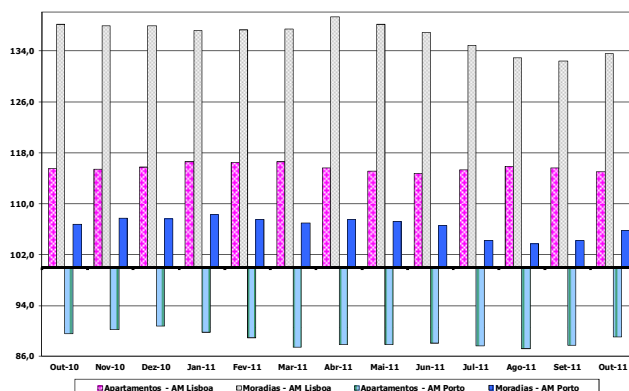
Análise das Áreas Metropolitanas

Em outubro, a *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1330 euros/m², ao qual corresponderam decréscimos de 0,5% e de 4,7%, comparativamente com o mês anterior e homólogo, pela mesma ordem. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor de avaliação foi 1037 euros/m² em outubro, traduzindo variações em cadeia e homóloga de -1,6% e de -5,3%, respetivamente.

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 as moradias. O município de *Lisboa*, com um valor médio de avaliação de 1863 euros/m², continuou a registar o valor médio de avaliação mais elevado da *Área Metropolitana de Lisboa*. Em outubro este valor foi superior em cerca de 40% ao observado nesta área metropolitana.

À semelhança dos meses anteriores, na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situa acima da média total do *País*. Nesta área metropolitana o valor médio de avaliação bancária mais elevado foi observado no município do *Porto*, 1352 euros/m². Este valor foi superior em cerca de 30% ao verificado na sua área metropolitana.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AMs Natureza de alojamento (País = 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 caraterizadora dos alojamentos que são objeto 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 refletir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período. Atualmente, 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