

28 de dezembro de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Novembro de 2011

Valor médio de avaliação bancária mantém tendência decrescente

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País fixou-se, em novembro de 2011, em 1088 euros/m², correspondendo a diminuições de 0,5% face ao mês anterior e de 3,8% em termos homólogos. Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram, respetivamente, -1,6% e de -0,4%. Comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação nestas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 6,3% e 4,8%, pela mesma ordem.

Habitação

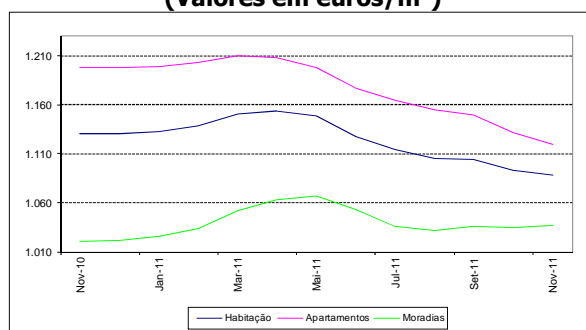
O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1088 euros/m² em novembro de 2011, traduzindo uma variação de -0,5% face ao mês anterior (-0,2% em novembro de 2010).

As variações observadas nas regiões de *Lisboa* (-1,6%) e do *Centro* (-0,7%) foram as mais influentes para o decréscimo mensal observado para o total do País. Por sua vez, a região do *Norte* e a *Região Autónoma dos Açores* registaram aumentos mensais do valor médio de avaliação de 0,1% e de 3,2%, respetivamente. As restantes regiões apresentaram variações em cadeia negativas.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 3,8% (variação de -3,5% em outubro), refletindo as variações negativas da maioria das regiões. As diminuições mais intensas observaram-se nas regiões de *Lisboa*, com uma variação de -6,3% (-4,7% em outubro) e na *Região Autónoma dos Açores*, com uma variação de -6,1% (-8,3% no mês anterior). A *Região Autónoma da Madeira* foi a única a apresentar uma taxa de variação positiva (2,1%), aumento que pode estar parcialmente associado ao reduzido número de avaliações efetuadas, bem como a eventuais dife-

renças qualitativas, nomeadamente ao nível das moradias.

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 1,1% face a outubro, para 1119 euros/m². Comparativamente com o mês anterior, destacam-se, pelo seu contributo para a diminuição do valor agregado, as variações verificadas nas regiões de *Lisboa* (variação de -1,5%) e *Centro* (-1,1%). A *Região Autónoma dos Açores* foi a única a apresentar um aumento do valor médio de avaliação dos apartamentos (4,3%), que se fixou em 1320 euros/m².

Quando comparado com o período homólogo registou-se uma redução de 6,6% no valor médio de avaliação bancária dos apartamentos (variação de -5,8% em outubro). Deve ser destacada a região do *Alentejo*, por

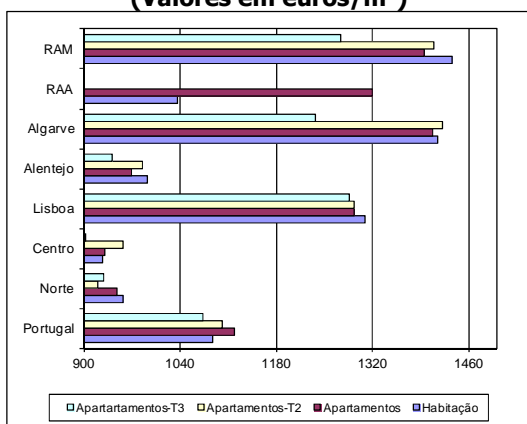
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.

registar o decréscimo mais intenso (variação de -11,2%), com um valor médio de avaliação de 970 euros/m² e a *Região Autónoma dos Açores* por ter a única variação positiva (2,6%), atingindo um valor médio de avaliação de 1320 euros/m² em novembro.

Para o total do *País*, as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação de 1102 euros/m² e de 1073 euros/m², respetivamente, correspondendo a decréscimos, comparativamente com o verificado em Outubro, de 2,0% para os apartamentos de tipologia *T2* e de 1,0% para os de tipologia *T3*.

Por regiões, os valores de avaliação bancária mais elevados para os apartamentos de tipologia *T2* e *T3* registaram-se nas regiões do *Algarve* e *Lisboa* cujos valores de avaliação foram, respetivamente, 1422 euros/m² e 1287 euros/m² (1458 euros/m² e 1304 euros/m² em outubro). Os valores mínimos de avaliação destas tipologias observaram-se, tal como verificado nos meses anteriores, nas regiões *Norte* e *Centro* com valores de avaliação de 920 euros/m² e de 902 euros/m² (926 euros/m² e 895 euros/m² no mês anterior, pela mesma ordem).

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* situou-se em 1037 euros/m², com aumentos de 2 euros (0,2%) em relação ao mês anterior e de 16 euros (1,6%) relativamente ao mesmo mês do ano precedente.

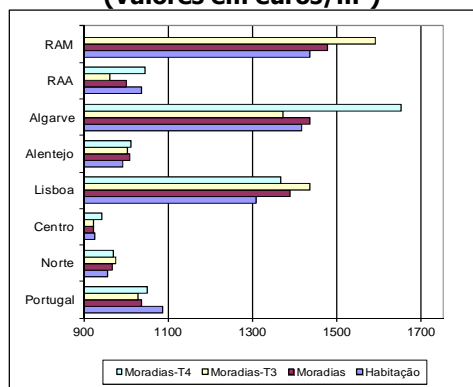
A um nível mais desagregado, as regiões do *Norte* e *Autónoma dos Açores*, foram as que mais contribuíram para a variação em cadeia positiva das moradias, com variações de 0,7% e de 1,9%, respetivamente, correspondendo a valores de avaliação de 968 euros/m² e de 1000 euros/m². Os decréscimos mais intensos observaram-se na região de *Lisboa* (-1,4%) e na *Região Autónoma da Madeira* (-2,5%), para valores médios de avaliação de 1388 euros/m² e de 1476 euros/m², respetivamente.

Comparativamente com o mesmo mês do ano anterior, as regiões do *Norte* (valor de avaliação de 968 euros/m²), do *Centro* (923 euros/m²) e a *Região Autónoma da Madeira* (1476 euros/m²), apresentaram variações homólogas positivas de 3,9%, 3,0% e 5,7% (3,0%, 3,5% e 10,3% no mês anterior), respetivamente. As restantes regiões NUTS II registaram variações homólogas negativas.

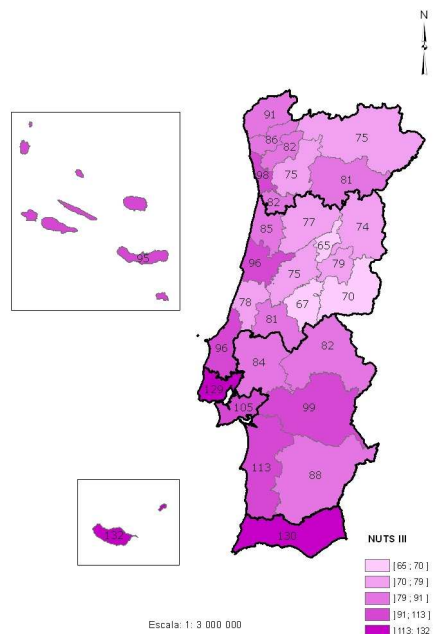
As moradias de tipologias *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação bancária de 1030 euros/m² e de 1051 euros/m², respetivamente, traduzindo um aumento de 0,7% nas *T3* e uma diminuição de 0,1% nas *T4* em relação ao mês de outubro. Os valores médios mais elevados para as moradias de tipologia *T3* foram observados na *Região Autónoma da Madeira* (1591 euros/m²) e para as moradias de tipologia *T4* no *Algarve* (1651 euros/m²), observando-se em ambos os casos valores médios superiores aos registados em outubro. Na região *Centro* registaram-se os valores de avaliação mais baixos para ambas as tipolo-

gias, que se fixaram em 923 euros/m² para a tipologia T3 e em 943 euros/m² para a T4.

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



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



Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, verifica-se que se registaram acréscimos em 17 das 30 regiões, entre outubro e novembro, tendo o maior aumento ocorrido na região da *Beira Interior Norte* (3,7%).

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 32%, respetivamente. No extremo oposto situaram-se as regiões da *Serra da Estrela* e do *Pinhal Interior Sul*, respetivamente com cerca de 35% e de 33% abaixo da média do País.

Análise das Áreas Metropolitanas

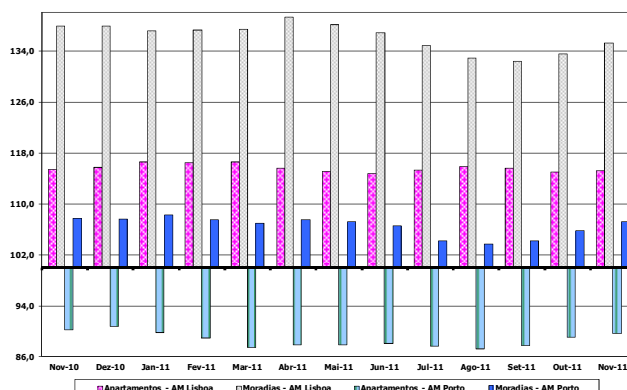
As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* apresentaram diminuições nos respetivos valores médios de avaliação de 21€ e de 4€, face a outubro, tendo-se situado em 1309 euros/m² e em 1033 euros/m², respetivamente. Comparativamente com o mês homólogo observaram-se variações de -6,3% e de -4,8% para a *Área Metropolitana de Lisboa* e para a *Área Metropolitana do Porto*, pela mesma ordem.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantêm-se superiores aos valores médios registados para o conjunto do País, quer para o total de habitação, quer para os apartamentos e as moradias. O município de *Lisboa* (valor de avaliação de 1844 euros/m²), embora com uma tendência decrescente desde março, continuou a registar o valor médio de avaliação mais elevado da *Área Metropolitana de Lisboa*. Em novembro este valor foi superior em cerca de 41% ao observado nesta área metropolitana. O município da *Moita* apresentou o valor médio de avaliação

mais baixo (936 euros/m²), inferior em 39% ao valor médio desta 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*, 1333 euros/m², enquanto o município de *Oliveira de Azeméis* apresentou o valor médio de avaliação mais baixo, 804 euros/m². O valor no município do *Porto* foi superior em cerca de 29% ao verificado na sua área metropolitana, enquanto o valor do município de *Oliveira de Azeméis* foi inferior em 22% à média observada na *Área Metropolitana do Porto*.

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 outubro 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