

27 de fevereiro de 2012

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Janeiro de 2012

Valor médio de avaliação bancária mantém tendência decrescente

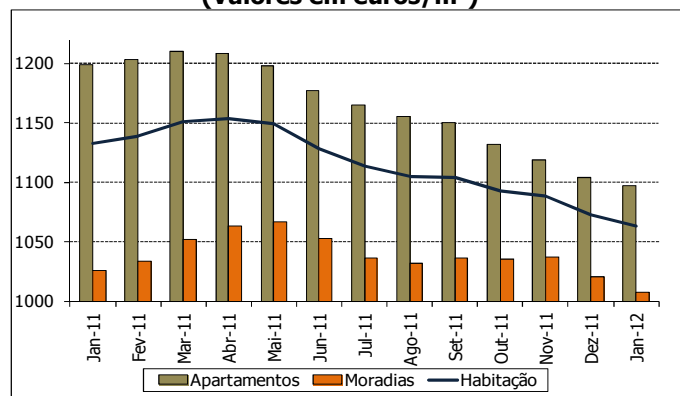
O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País situou-se, em janeiro, em 1063 euros/m², correspondendo a diminuições de 0,9% comparativamente com o mês anterior e de 6,2% em termos homólogos. Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, o valor médio de avaliação diminuiu 1,2% e 0,6% relativamente a dezembro, atingindo 1268 euros/m² e 1007 euros/m², respetivamente. Em relação ao período homólogo o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 9,4% e 5,3%, pela mesma ordem.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1063 euros/m² em janeiro, a que correspondeu uma diminuição de 0,9% face ao mês anterior. Em dezembro tinha-se verificado uma diminuição de 1,4%.

Todas as regiões NUTS II registaram, em Janeiro, variações em cadeia negativas, à exceção da *Região Autónoma dos Açores*, cujo valor aumentou 1,0%. Relativamente às restantes regiões, os decréscimos mais intensos verificaram-se na região *Autónoma da Madeira* (-4,0%) e no *Algarve* (-3,1%).

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



Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou uma diminuição de 6,2% (variação de -5,1% no mês anterior), com todas as regiões a apresentarem variações mais negativas que as observadas em dezembro. A região de *Lisboa*, com uma variação de -9,4%, registou o contributo mais influente para o resultado agregado.

Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1097 euros/m² em janeiro, diminuindo 0,6% quando comparado com o mês anterior. Os decréscimos verificados nas regiões de *Lisboa* (-1,3%) e do *Algarve* (-3,6%) determinaram a variação agregada. As regiões do *Centro* e do *Alentejo* foram as únicas a registar aumentos dos valores médios de avaliação, que se fixaram em 0,8% e em 2,8%, respetivamente.

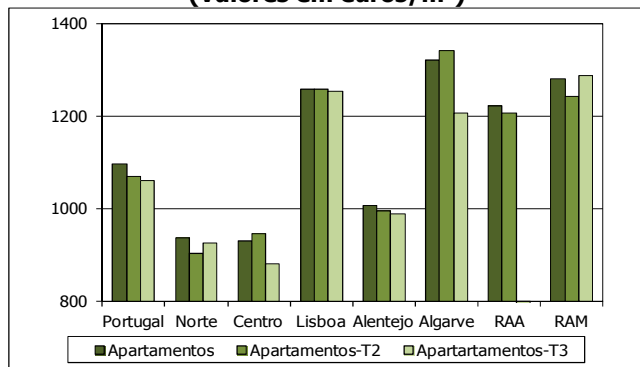
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos registou uma variação de -8,5% (-7,8% em dezembro), com todas as regiões a apresentarem diminuições homólogas do valor médio de avaliação. As reduções homólogas mais intensas observaram-se na região de *Lisboa* (-10,1%), com um valor médio de avaliação de 1257 euros/m² e

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.

na *Região Autónoma da Madeira*, onde o valor médio de avaliação diminuiu 10,6%, fixando-se em 1281 euros/m² em janeiro.

Os valores médios de avaliação para o total do *País*, nas tipologias de apartamentos *T2* e *T3* diminuíram 0,8% face a dezembro, para valores de avaliação de 1068 euros/m² e em 1060 euros/m². Os valores mais elevados foram observados na região do *Algarve* para os apartamentos de tipologia *T2* (1341 euros/m²) e na *Região Autónoma da Madeira* para os de tipologia *T3* (1287 euros/m²).

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



Moradias

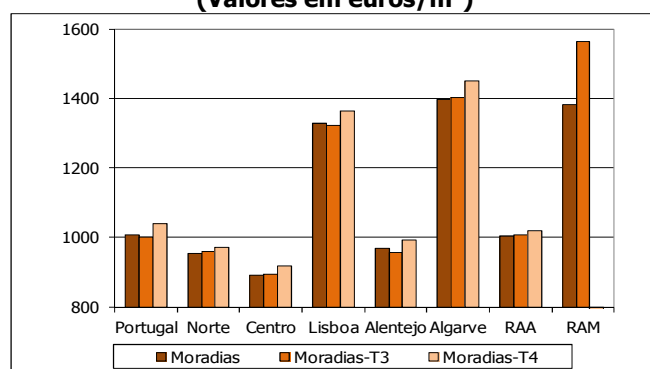
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, fixou-se em 1008 euros/m², correspondendo a um decréscimo de 1,3% face a dezembro.

Os valores médios de avaliação de todas as regiões registaram diminuições em cadeia, à exceção da *Região Autónoma dos Açores* (aumento de 1,6%). A diminuição mais intensa foi observada na *Região Autónoma da Madeira* (-4,0%).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 1,8%, o que compara com a variação de -0,1% observada em dezembro. A diminuição verificada na região de *Lisboa* (-5,8%) foi determinante na variação global desta natureza de alojamento.

Para o total do *País*, nas tipologias *T3* e *T4*, os valores médios de avaliação situaram-se em 1002 euros/m² e em 1041 euros/m², respetivamente. Os valores médios mais elevados foram observados na *Região Autónoma da Madeira* para as tipologias *T3* (1562 euros/m²) e no *Algarve* para as moradias *T4* (1451 euros/m²).

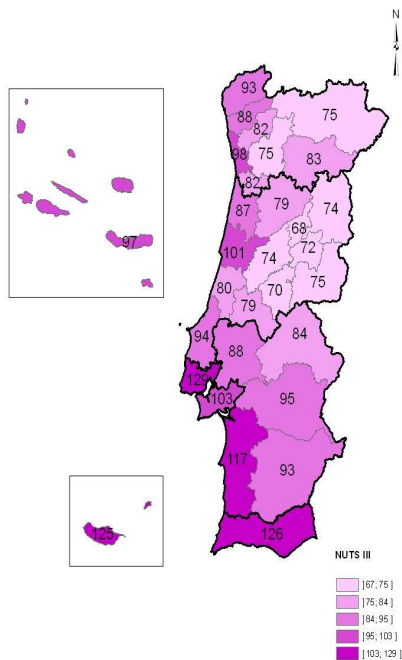
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com Dezembro, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III revelou que se verificaram decréscimos em 12 das 30 regiões analisadas, tendo a região do Alentejo Central registado a diminuição mais acentuada (-3,8%). O maior acréscimo, de 11,1%, ocorreu na região do *Pinhal Interior Sul*.

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



Análise das Áreas Metropolitanas

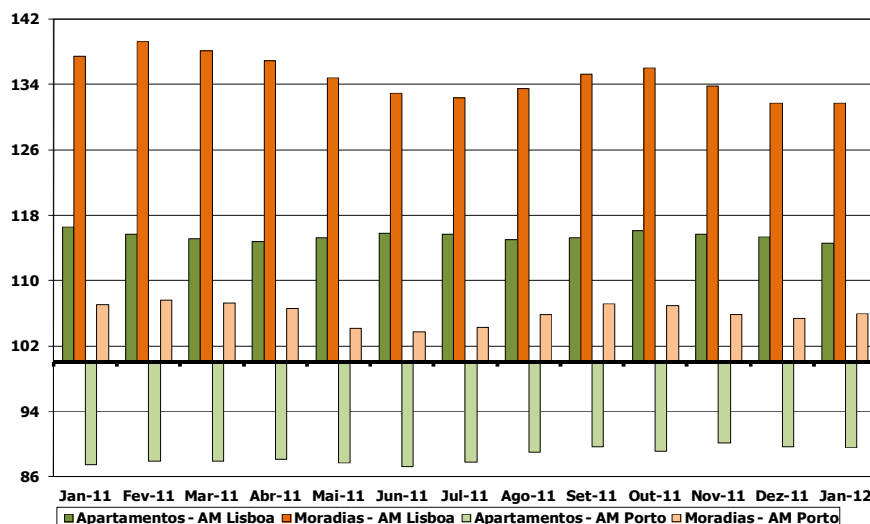
A *Área Metropolitana de Lisboa* registou, em janeiro, um valor médio de avaliação de 1268 euros/m², a que correspondeu uma variação em cadeia de -1,2%. Na *Área Metropolitana do Porto* esta variação foi -0,6%, com o valor médio de avaliação a situar-se em 1007 euros/m².

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação registou reduções de 9,4% na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 5,3% na *Área Metropolitana do Porto*.

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.

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situa acima da média total do *País*.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM 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 caracterizadora 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.

Confidencialidade dos dados

Aplicam-se as regras de segredo estatístico em vigor para a divulgação de informação estatística, não sendo divulgados resultados para os casos com menos de 10 observações, após exclusão de outliers.

Siglas

AM – Áreas Metropolitanas