

26 de Fevereiro de 2010

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Janeiro de 2010

### Aumento do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

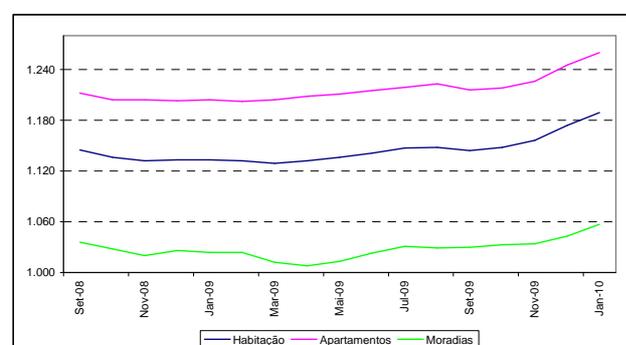
Em Janeiro de 2010, o valor médio de avaliação bancária<sup>1</sup> de habitação no total do País, fixou-se em 1189 euros/m<sup>2</sup>, correspondendo a um aumento de 1,3% face a Dezembro de 2009 e a uma variação homóloga de 4,9%. Nas áreas metropolitanas de *Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram de, respectivamente, 0,8% e 1,5%.

Com a publicação de resultados referentes a Janeiro de 2010, o INE inicia uma nova série de valores médios de avaliação bancária na habitação, com informação retrospectiva desde Setembro de 2008, cujas alterações mais relevantes correspondem ao alargamento da cobertura do inquérito respectivo, passando a abranger todas as instituições bancárias com peso significativo no crédito à habitação, à alteração da periodicidade da divulgação de resultados, que passa a ser mensal, e à melhoria da representação geográfica que passa a permitir obter resultados para o conjunto do país (consultar a nota de apresentação da página 5).

### Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se no mês de Janeiro de 2010, em 1189 euros/m<sup>2</sup>, o que correspondeu a uma variação em cadeia de 1,3% e a uma variação homóloga de 4,9%.

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Em todas as regiões NUTS II do País, exceptuando o *Algarve* que registou um decréscimo de 0,5%, verificaram-se variações em cadeia positivas, com destaque para a *Região Autónoma dos Açores* com um aumento de 3,6%. Em termos homólogos, a variação foi positiva em todas as regiões, sendo que os maiores aumentos se verificaram na *Região Autónoma dos Açores*, 8,4%, e na região do *Norte*, 6,2%.

<sup>1</sup> 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.

## Apartamentos

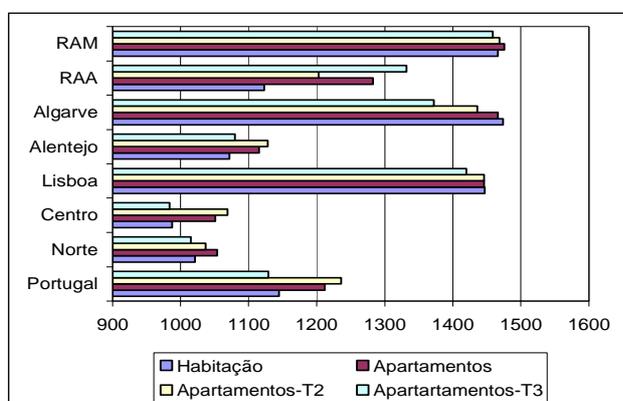
Em relação aos apartamentos, o valor médio de avaliação bancária foi de 1260 euros/m<sup>2</sup>, representando um aumento face ao mês anterior de 1,2%. Todas as regiões NUTS II, com excepção do *Algarve* que diminuiu 0,8%, registaram variações positivas, a mais intensa das quais na *Região Autónoma dos Açores*, de 5,6%.

A variação homóloga para o *total do País* foi de 4,7%, sendo que todas as regiões registaram aumentos, com a *Região Autónoma dos Açores* e a região *Norte* a apresentarem as taxas de variação mais elevadas, 14,9% e 6,3% respectivamente.

O valor médio de avaliação por tipologias T2 e T3, no que se refere aos apartamentos, situou-se, para o *total do País*, em 1236 euros/m<sup>2</sup> e em 1129 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

Por regiões, verificou-se que a *Região Autónoma da Madeira* registou os valores da avaliação mais elevados para os apartamentos T2 e T3, 1469 euros/m<sup>2</sup> e 1459 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

**Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



## Moradias

O valor médio de avaliação bancária respeitante a esta natureza de alojamentos situou-se em 1057 euros/m<sup>2</sup>, correspondendo a uma variação em cadeia de 1,3% e a um aumento homólogo de 3,2%.

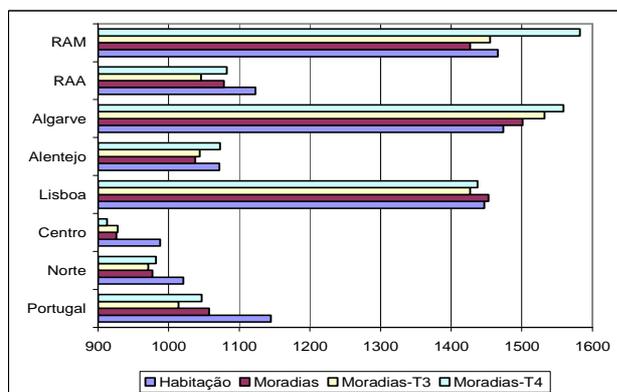
As variações em cadeia foram positivas em todas as regiões NUTS II, destacando-se os aumentos de 3,1% e de 2,5% na *Região Autónoma dos Açores* e na região *Norte*, respectivamente.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, com excepção do *Alentejo*, com -0,4%, e do *Algarve*, com -0,1%, todas as restantes regiões registaram variações positivas, as maiores das quais nas *Regiões Autónomas da Madeira* e *dos Açores* com 6,5% e com 6,2%, respectivamente.

Para o *total do País*, por tipologias T3 e T4, os valores médios de avaliação foram de 1014 euros/m<sup>2</sup> e de 1047 euros/m<sup>2</sup>.

Os valores mais elevados, por tipologias, registaram-se na região do *Algarve* para as moradias T3, 1532 euros/m<sup>2</sup> e na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias T4, com 1582 euros/m<sup>2</sup>.

**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**







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															
Set-08	1.145	1.212	1.036	970	999	933	964	1.024	910	1.430	1.417	1.501	1.055	1.083	1.036	1.514	1.488	1.591	1.053	1.148	1.038	1.400	1.409	1.390	1.430	1.417	1.501	1.089	1.086	1.096
Out-08	1.136	1.204	1.028	967	997	930	954	1.016	900	1.420	1.407	1.495	1.044	1.075	1.025	1.503	1.485	1.555	1.041	1.120	1.025	1.421	1.404	1.437	1.420	1.407	1.495	1.081	1.081	1.082
Nov-08	1.132	1.204	1.020	963	995	924	943	1.007	889	1.414	1.402	1.480	1.041	1.075	1.022	1.484	1.469	1.525	1.021	1.123	994	1.420	1.423	1.417	1.414	1.402	1.480	1.085	1.084	1.087
Dez-08	1.133	1.203	1.026	962	989	928	942	1.004	891	1.408	1.398	1.464	1.039	1.067	1.024	1.488	1.481	1.505	1.033	1.104	1.011	1.403	1.407	1.398	1.408	1.398	1.464	1.081	1.076	1.091
Jan-09	1.133	1.204	1.024	961	992	924	932	996	881	1.404	1.397	1.444	1.053	1.072	1.042	1.468	1.453	1.503	1.036	1.117	1.015	1.395	1.421	1.368	1.404	1.397	1.444	1.082	1.079	1.087
Fev-09	1.132	1.202	1.024	960	990	923	931	995	880	1.403	1.396	1.441	1.040	1.049	1.034	1.442	1.428	1.479	1.077	1.158	1.058	1.397	1.376	1.415	1.403	1.396	1.441	1.080	1.076	1.089
Mar-09	1.129	1.204	1.012	953	990	910	928	995	873	1.400	1.394	1.435	1.037	1.060	1.023	1.445	1.429	1.490	1.081	1.191	1.056	1.453	1.417	1.484	1.400	1.394	1.435	1.075	1.080	1.064
Abr-09	1.132	1.208	1.008	947	987	900	934	1.001	876	1.404	1.398	1.438	1.030	1.061	1.010	1.451	1.441	1.480	1.086	1.170	1.066	1.447	1.428	1.463	1.404	1.398	1.438	1.068	1.075	1.053
Mai-09	1.136	1.211	1.013	951	988	906	939	1.003	882	1.410	1.403	1.445	1.035	1.068	1.014	1.478	1.468	1.505	1.070	1.138	1.201	1.451	1.463	1.441	1.410	1.403	1.445	1.065	1.071	1.052
Jun-09	1.141	1.215	1.023	955	990	913	944	1.006	890	1.420	1.411	1.465	1.033	1.063	1.014	1.468	1.460	1.489	1.054	1.128	1.040	1.441	1.467	1.418	1.420	1.411	1.465	1.064	1.067	1.058
Jul-09	1.147	1.219	1.031	965	995	928	950	1.014	896	1.419	1.412	1.460	1.038	1.072	1.017	1.461	1.451	1.492	1.047	1.089	1.038	1.438	1.426	1.449	1.419	1.412	1.460	1.078	1.074	1.086
Ago-09	1.148	1.223	1.029	969	1.002	930	957	1.027	898	1.417	1.411	1.448	1.035	1.075	1.011	1.452	1.442	1.479	1.036	1.074	1.026	1.414	1.409	1.420	1.417	1.411	1.448	1.088	1.085	1.094
Set-09	1.144	1.216	1.030	972	1.001	937	962	1.033	902	1.411	1.405	1.442	1.034	1.076	1.009	1.450	1.443	1.471	1.049	1.081	1.040	1.377	1.370	1.384	1.411	1.405	1.442	1.093	1.087	1.107
Out-09	1.148	1.218	1.033	975	1.005	939	965	1.029	907	1.416	1.412	1.435	1.040	1.080	1.014	1.461	1.459	1.467	1.044	1.131	1.021	1.387	1.369	1.404	1.416	1.412	1.435	1.096	1.092	1.107
Nov-09	1.156	1.226	1.034	980	1.011	941	962	1.023	903	1.421	1.418	1.440	1.048	1.090	1.018	1.470	1.472	1.464	1.048	1.185	1.015	1.417	1.398	1.433	1.421	1.418	1.440	1.096	1.095	1.100
Dez-09	1.174	1.245	1.043	999	1.032	953	971	1.031	911	1.435	1.434	1.444	1.063	1.114	1.026	1.482	1.478	1.494	1.084	1.215	1.046	1.435	1.427	1.442	1.435	1.434	1.444	1.119	1.119	1.120
Jan-10	1.189	1.260	1.057	1.021	1.054	977	988	1.051	926	1.447	1.446	1.453	1.072	1.115	1.038	1.474	1.466	1.501	1.123	1.283	1.078	1.466	1.476	1.457	1.447	1.446	1.453	1.136	1.138	1.131
<b>Varição cadeia (%)</b>																														
Out-08	-0,8	-0,7	-0,8	-0,3	-0,2	-0,3	-1,0	-0,8	-1,1	-0,7	-0,7	-0,4	-1,0	-0,7	-1,1	-0,7	-0,2	-2,3	-1,1	-2,4	-1,3	1,5	-0,4	3,4	-0,7	-0,7	-0,4	-0,7	-0,5	-1,3
Nov-08	-0,4	0,0	-0,8	-0,4	-0,2	-0,6	-1,2	-0,9	-1,2	-0,4	-0,4	-1,0	-0,3	0,0	-0,3	-1,3	-1,1	-1,9	-1,9	0,3	-3,0	-0,1	1,4	-1,4	-0,4	-0,4	-1,0	0,4	0,3	0,5
Dez-08	0,1	-0,1	0,6	-0,1	-0,6	0,4	-0,1	-0,3	0,2	-0,4	-0,3	-1,1	-0,2	-0,7	0,2	0,3	0,8	-1,3	1,2	-1,7	1,7	-1,2	-1,1	-1,3	-0,4	-0,3	-1,1	-0,4	-0,7	0,4
Jan-09	0,0	0,1	-0,2	-0,1	0,3	-0,4	-1,1	-0,8	-1,1	-0,3	-0,1	-1,4	1,3	0,5	1,8	-1,3	-1,9	-0,1	0,3	1,2	0,4	-0,6	1,0	-2,1	-0,3	-0,1	-1,4	0,1	0,3	-0,4
Fev-09	-0,1	-0,2	0,0	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-1,2	-2,1	-0,8	-1,8	-1,7	-1,6	4,0	3,7	4,2	0,1	-3,2	3,4	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	0,2
Mar-09	-0,3	0,2	-1,2	-0,7	0,0	-1,4	-0,3	0,0	-0,8	-0,2	-0,1	-0,4	-0,3	1,0	-1,1	0,2	0,1	0,7	0,4	2,8	-0,2	4,0	3,0	4,9	-0,2	-0,1	-0,4	-0,5	0,4	-2,3
Abr-09	0,3	0,3	-0,4	-0,6	-0,3	-1,1	0,6	0,6	0,3	0,3	0,2	-0,7	0,1	-1,3	0,4	0,8	-0,7	0,5	-1,8	0,9	-0,4	0,8	-1,4	0,3	0,3	0,2	-0,7	-0,5	-1,0	-1,0
Mai-09	0,4	0,2	0,5	0,4	0,1	0,7	0,5	0,2	0,7	0,4	0,4	0,5	0,5	0,7	0,4	1,9	1,9	1,7	-1,5	-2,7	12,7	0,3	2,5	-1,5	0,4	0,4	0,5	-0,3	-0,4	-0,1
Jun-09	0,4	0,3	1,0	0,4	0,2	0,8	0,5	0,3	0,9	0,7	0,6	1,4	-0,2	-0,5	0,0	-0,7	-0,5	-1,1	-1,5	-0,9	-13,4	-0,7	0,3	-1,6	0,7	0,6	1,4	-0,1	-0,4	0,6
Jul-09	0,5	0,3	0,8	1,0	0,5	1,6	0,6	0,8	0,7	-0,1	0,1	-0,3	0,5	0,8	0,3	-0,5	-0,6	0,2	-0,7	-3,5	-0,2	-0,2	-2,8	2,2	-0,1	0,1	-0,3	1,3	0,7	2,6
Ago-09	0,1	0,3	-0,2	0,4	0,7	0,2	0,7	1,3	0,2	-0,1	-0,1	-0,8	-0,3	0,3	-0,6	-0,6	-0,6	-0,9	-1,1	-1,4	-1,2	-1,7	-1,2	-2,0	-0,1	-0,1	-0,8	0,9	1,0	0,7
Set-09	-0,3	-0,6	0,1	0,3	-0,1	0,8	0,5	0,6	0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,1	0,1	-0,2	-0,1	0,1	-0,5	1,3	0,7	1,4	-2,6	-2,8	-2,5	-0,4	-0,4	-0,4	0,5	0,2	1,2
Out-09	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2	0,3	-0,4	0,6	0,4	0,5	-0,5	0,6	0,4	0,5	0,8	1,1	-0,3	-0,5	4,6	-1,8	0,7	-0,1	1,4	0,4	0,5	-0,5	0,3	0,5	0,0
Nov-09	0,7	0,7	0,1	0,5	0,6	0,2	-0,3	-0,6	-0,4	0,4	0,4	0,3	0,8	0,9	0,4	0,6	0,9	-0,2	0,4	4,8	-0,6	2,2	2,1	2,1	0,4	0,4	0,3	0,0	0,3	-0,6
Dez-09	1,6	1,5	0,9	1,9	2,1	1,3	0,9	0,8	0,9	1,0	1,1	0,3	1,4	2,2	0,8	0,8	0,4	2,0	3,4	2,5	3,1	1,3	2,1	0,6	1,0	1,1	0,3	2,1	2,2	1,8
Jan-10	1,3	1,2	1,3	2,2	2,1	2,5	1,8	1,9	1,6	0,8	0,8	0,6	0,8	0,1	1,2	-0,5	-0,8	0,5	3,6	5,6	3,1	2,2	3,4	1,0	0,8	0,8	0,6	1,5	1,7	1,0
<b>Varição homóloga (%)</b>																														
Set-09	-0,1	0,3	-0,6	0,2	0,2	0,4	-0,2	0,9	-0,9	-1,3	-0,8	-3,9	-2,0	-0,6	-2,6	-4,2	-3,0	-7,5	-0,4	-5,8	0,2	-1,6	-2,8	-0,4	-1,3	-0,8	-3,9	0,4	0,1	1,0
Out-09	1,1	1,2	0,5	0,8	0,8	1,0	1,2	1,3	0,8	-0,3	0,4	-4,0	-0,4	0,5	-1,1	-2,8	-1,8	-5,7	0,3	1,0	-0,4	-2,4	-2,5	-2,3	-0,3	0,4	-4,0	1,4	1,0	2,3
Nov-09	2,1	1,8	1,4	1,8	1,6	1,8	2,0	1,6	1,6	0,5	1,1	-2,7	0,7	1,4	-0,4	-0,9	0,2	-4,0	2,6	5,5	2,1	-0,2	-1,8	1,1	0,5	1,1	-2,7	1,0	1,0	1,2
Dez-09	3,6	3,5	1,7	3,8	4,3	2,7	3,1	2,7	2,2	1,9	2,6	-1,4	2,3	4,4	0,2	-0,4	-0,2	-0,7	4,9	10,1	3,5	2,3	1,4	3,1	1,9	2,6	-1,4	3,5	4,0	2,7
Jan-10	4,9	4,7	3,2	6,2	6,3	5,7	6,0	5,5	5,1	3,1	3,5	0,6	1,8	4,0	0,4	0,9	-0,1	8,4	14,9	6,2	5,1	3,9	6,5	3,1	3,5	0,6	5,0	5,5	4,0	4,0



## Nota de Apresentação

### Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Com a publicação de resultados referentes a Janeiro de 2010, o INE inicia uma nova série de valores médios de avaliação bancária na habitação, com informação retrospectiva desde Setembro de 2008, cujas alterações mais relevantes correspondem ao alargamento da cobertura do inquérito respectivo, passando a abranger novas instituições bancárias aderentes, à alteração da periodicidade da divulgação de resultados, que passa a ser mensal, e à melhoria da representação geográfica que passa a permitir obter resultados para o conjunto do País.

#### Aumento de cobertura

Os valores médios da série agora disponibilizada são calculados a partir de um número de observações superior em cerca de um terço, em média, ao número de observações da anterior série, em resultado da inclusão de dados recolhidos junto de novas instituições aderentes.

#### Periodicidade da divulgação

A disponibilidade regular de maior volume de informação mensal, permitiu que a divulgação dos resultados passe a ser feita mensalmente. Em todo o caso, 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, permitindo diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

#### Âmbito geográfico

Esta nova série abrange informação das Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, o que permite a divulgação de resultados para o conjunto do País. Os resultados serão também divulgados de acordo com a actual Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins Estatísticos (NUTS 2002), ao nível de NUTS II. Tal implicou alterações nas regiões de *Lisboa* (anteriormente Lisboa e Vale do Tejo), do *Centro* e do *Alentejo*. Foi também incorporada a nova composição das *Áreas Metropolitanas* (de Setembro de 2008), cujo impacto é maior ao nível da *Área Metropolitana do Porto*.

#### Outras alterações de nível metodológico e de apresentação de resultados

Embora em termos metodológicos se tenham mantido globalmente os procedimentos da série anterior, a nova série agora disponibilizada apresenta também os valores médios de avaliação correspondentes aos 50% das observações interquartis. Tal como acontece com outras séries de elevada frequência, também esta série será sujeita a revisões correntes, abrangendo os resultados dos 2 meses anteriores ao da difusão, devido à inclusão de informação adicional entrada após o momento do 1º apuramento dos resultados. Embora no destaque apenas se comentem resultados para as tipologias correspondentes aos alojamentos T2 e T3, no caso dos *Apartamentos* e aos alojamentos T3 e T4 no caso das *Moradias*, estará disponível mediante solicitação informação por outras tipologias e por maior pormenor geográfico, desde que abranjam mais de 10 observações.



## NOTAS EXPLICATIVAS

O INE inicia 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.

Mais informações sobre as novas séries podem ser obtidas através da consulta da Nota de Apresentação inserida no presente destaque e disponível no Portal do INE.

## Revisões

A informação divulgada no presente destaque poderá incorporar revisões dos índices dos dois meses anteriores, 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.

## 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 mês corrente e o mês anterior. 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 trimestre terminado no mês corrente e o mesmo período do ano anterior. 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.