

26 de Março 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

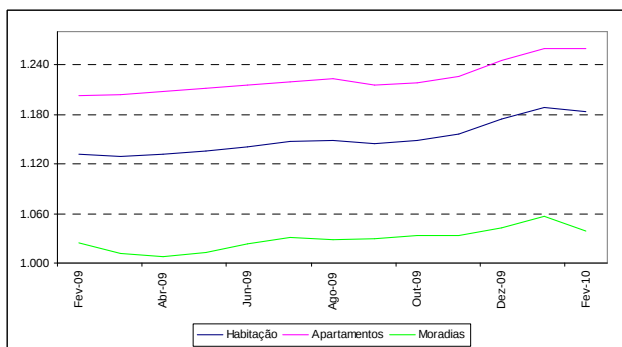
Fevereiro de 2010

Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação com ligeira diminuição

O valor médio de avaliação bancária¹ de habitação no total do País fixou-se, em Fevereiro de 2010, em 1183 euros/m², a que correspondeu uma diminuição de 0,5% face a Janeiro de 2010. Em termos homólogos registou-se um acréscimo de 4,5%. Nas áreas metropolitanas de *Lisboa* e do *Porto*, as variações face ao período anterior foram de -0,1% e de -0,2%, respectivamente.

Habitação

Em Fevereiro de 2010, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1183 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação em cadeia de -0,5% e a uma variação homóloga de 4,5%.

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

Por regiões NUTS II apenas a região do *Centro* e a *Região Autónoma da Madeira* registaram variações em cadeia positivas, 0,3% em ambas as regiões, tendo as restantes apresentado variações em cadeia

negativas, a mais intensa das quais na região do *Norte*, com -1,6%. Em termos homólogos, todas as regiões NUTS II registaram variações positivas, com destaque para a região do *Centro* com um aumento de 6,4%.

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio de avaliação bancária manteve-se idêntico ao registado em Janeiro de 2010, 1260 euros/m². Face ao período homólogo verificou-se um aumento de 4,8%. Somente as regiões do *Centro* e de *Lisboa* apresentaram variações em cadeia positivas, 1,0% e 0,1%, respectivamente.

Quando comparado com Fevereiro de 2009, os destaques vão para a *Região Autónoma dos Açores* e para a região *Centro* com as taxas de variação mais elevadas, 9,4% e 6,7%, respectivamente.

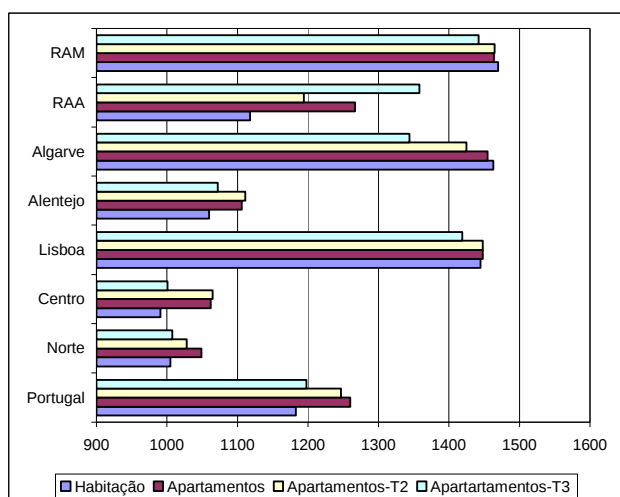
No que respeita aos apartamentos das tipologias *T2* e *T3*, os valores médios de avaliação foram, para o

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 associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

total do País, 1247 euros/m² e 1198 euros/m², respectivamente.

Por regiões, verificou-se que a *Região Autónoma da Madeira* registou os valores mais elevados para os apartamentos T2 e T3, 1465 euros/m² e 1442 euros/m², respectivamente.

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



Moradias

Quanto às moradias, o valor médio de avaliação bancária registou uma diminuição de 1,7% face ao período precedente e um aumento de 1,5% em termos homólogos. O valor de avaliação médio para esta natureza de alojamentos situou-se em 1039 euros/m².

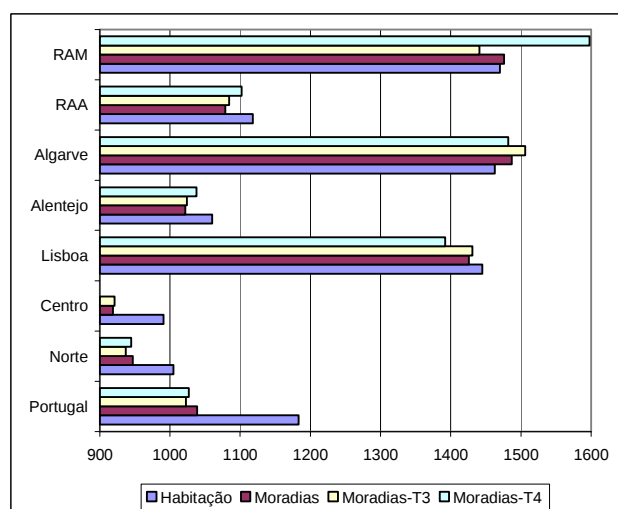
Apenas as *Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira* apresentaram variações em cadeia positivas, 0,1% e 1,3%, respectivamente.

Em termos homólogos, com excepção de *Lisboa* e *Alentejo*, com -1,0% e -1,2%, respectivamente, em todas as restantes regiões as variações foram positivas. A *região Centro*, com uma variação

homóloga de 4,4% e a *Região Autónoma da Madeira*, com 4,3%, atingiram os aumentos mais elevados.

Para o *total do País*, as moradias das tipologias T3 e T4 registaram valores médios de 1023 euros/m² e de 1027 euros/m², respectivamente, com os valores mais elevados a ocorrerem uma vez mais na região do *Algarve* para as moradias T3, 1506 euros/m² e na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias T4, com 1598 euros/m².

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



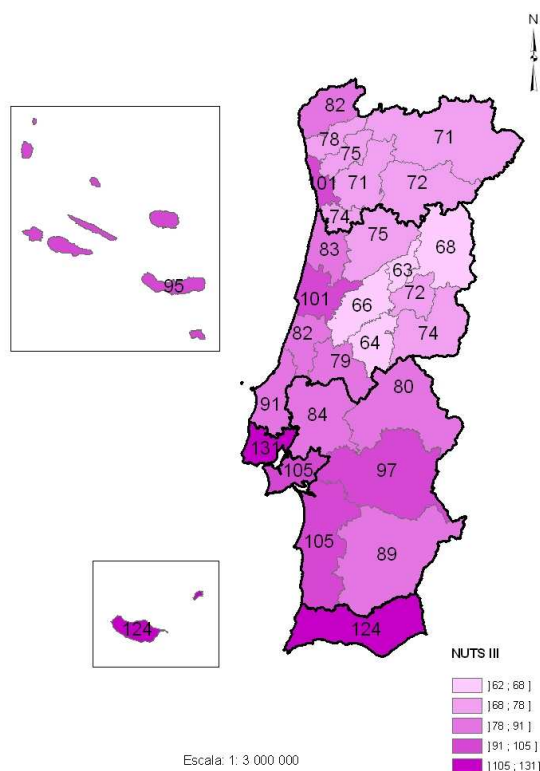
Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos índices por NUTS III, reflectidos no cartograma abaixo concluiu-se que, em Fevereiro, se verificaram acréscimos, face ao índice de Janeiro de 2010, em 17 das 30 regiões, tendo ocorrido os maiores aumentos nas regiões da *Beira Interior Norte*, *Baixo Mondego* e *Cova da Beira*, com 4,9%, 3,1% e 2,3%, respectivamente.

Verificou-se, ainda, que a região da *Grande Lisboa*, a *Região Autónoma da Madeira* e a região do

Algarve apresentaram os valores médios de avaliação mais elevados, posicionando-se acima da média do *País* em 30,9%, 24,3% e 23,7%, respectivamente. Além destas, apenas as regiões, da *Península de Setúbal* (5,5%), do *Alentejo Litoral* (5,0%), do *Baixo Mondego* (0,8%) e do *Grande Porto* (0,7%), ficaram acima da média do *País*. O valor médio de avaliação na região da *Serra da Estrela*, no outro extremo, foi inferior em 37,4% à média do *País*.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (País = 100)
Fevereiro de 2010



Análise das Áreas Metropolitanas

A variação em cadeia dos valores médios de avaliação bancária foi negativa nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, enquanto que a variação homóloga, foi positiva.

Na *Área Metropolitana de Lisboa* o valor médio de avaliação foi de 1445 euros/m², correspondendo a uma diminuição de 0,1% face ao período anterior e a um aumento de 3,0% em termos homólogos. Na *Área Metropolitana do Porto* o valor fixou-se em 1134 euros/m², diminuindo 0,2%, face a Janeiro de 2010 e aumentando 5,0% face ao período homólogo.

Os valores da *Área Metropolitana de Lisboa* foram, no entanto, quer para o total de habitação, quer para apartamentos e moradias, superiores aos correspondentes valores médios de avaliação do *País*. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor das moradias se situou acima da média do *Total do País*.

Os concelhos de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em Fevereiro de 2010, os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados das respectivas *Áreas Metropolitanas*, com 2041 euros/m² e 1447 euros/m², pela mesma ordem.



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
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
Fev-10	1.183	1.260	1.039	1.005	1.049	947	991	1.062	919	1.445	1.448	1.426	1.060	1.106	1.022	1.463	1.455	1.487	1.118	1.267	1.079	1.470	1.464	1.476	1.445	1.448	1.426	1.134	1.141	1.116
Variação em cadeia (%)																														
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	0,3	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
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
Fev-10	-0,5	0,0	-1,7	-1,6	-0,5	-3,1	0,3	1,0	-0,8	-0,1	0,1	-1,9	-1,1	-0,8	-1,5	-0,7	-0,8	-0,9	-0,4	-1,2	0,1	0,3	-0,8	1,3	-0,1	0,1	-1,9	-0,2	0,3	-1,3
Variação homóloga (%)																														
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	0,4	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
Fev-10	4,5	4,8	1,5	4,7	6,0	2,6	6,4	6,7	4,4	3,0	3,7	-1,0	1,9	5,4	-1,2	1,5	1,9	0,5	3,8	9,4	2,0	5,2	6,4	4,3	3,0	3,7	-1,0	5,0	6,0	2,5



Nota de Apresentação

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Com a publicação de resultados referentes a Janeiro de 2010, o INE iniciou 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.

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 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.

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 em cada período de referência e o valor médio de avaliação bancária na Habitação do País nesse mesmo período.

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.