28 Maio de 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Abril de 2010

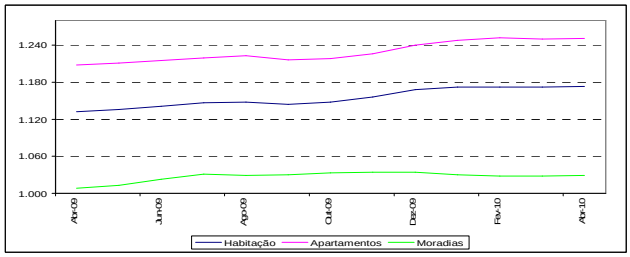
Aumento marginal do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

Em Abril de 2010, o valor médio de avaliação bancária[1] de habitação no *total do País* aumentou 0,1% face a Março, correspondendo a um valor médio de avaliação de 1173 euros/ m^2. A variação homóloga registada foi de 3,6%. A área metropolitana de *Lisboa* apresentou uma variação em cadeia nula enquanto na do *Porto* esta variação foi de -0,2%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se no mês de Abril de 2010, em 1173 euros/m^2. A este valor correspondeu um aumento marginal de 0,1% face ao mês anterior reflectindo, por regiões NUTS II, os aumentos das regiões *Norte* (0,2%), *Alentejo* (0,5%) e *Algarve* (0,8%), os decréscimos das regiões *Centro* (-0,2%), *Autónoma dos Açores* (-0,4%) e *Autónoma da Madeira* (-2,4%) e a variação nula na região de *Lisboa*.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m^2)



Em termos homólogos o valor médio de avaliação bancária aumentou 3,6% no *total do País*, com todas as regiões, excepto as *Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores*, a registar variações positivas, tendo sido nas do *Norte* (5,4%) e do *Centro* (4,9%) que se observaram as mais intensas.

Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi de 1251 euros/m^2, representando

[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.

recenseamento Agrícola 2009 de Novembro 2009 a Maio 2010,
O INE realiza o Recenseamento Agrícola junto de todos os agricultores portugueses, com o objectivo de caracterizar as explorações agrícolas, a mão-de-obra e os sistemas de produção agrícola, bem como as medidas de protecção e melhoria do ambiente e da biodiversidade. A discussão da nova PAC em 2010 beneficiará dos resultados do RA 09.

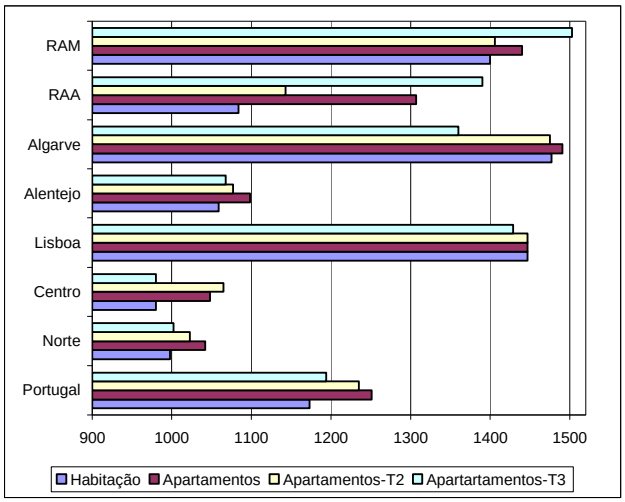
um aumento face ao mês anterior de 0,1%. Em termos de regiões NUTS II, as regiões do *Alentejo* (0,7%), do *Algarve* (1,4%), da *Região Autónoma dos Açores* (1,1%) e da *Região Autónoma da Madeira* (0,6%) apresentaram uma variação em cadeia positiva, enquanto que nas regiões do *Norte* (-0,1%), do *Centro* (-0,5%) e de *Lisboa* (-0,1%) esta variação foi negativa.

Quando comparado com o mês homólogo, o valor médio de avaliação bancária de apartamentos registou um aumento de 3,6%. Todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas destacando-se, pela sua intensidade, a da *Região Autónoma dos Açores* (11,7%).

O valor médio de avaliação para o *total do País*, para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, com valores na ordem dos 1235 euros/m2 e 1194 euros/m2 respectivamente, não apresenta um aumento expressivo face ao mês anterior, sendo as diferenças dos valores por metro quadrado de apenas 1 euro em ambas.

Por regiões, destacam-se a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* que com valores de avaliação de 1475 euros/m^2 e de 1503 euros/m^2 foram os mais elevados, para os apartamentos de tipologia *T2*, e para os apartamentos de tipologia *T3*, respectivamente.

Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m^2)



www.ine.pt | Informações adicionais: Serviço de Comunicação e Imagem [Tel: 21.842.61.00 _ Fax: 21.842.63.73 _ sci@ine.pt]

Moradias

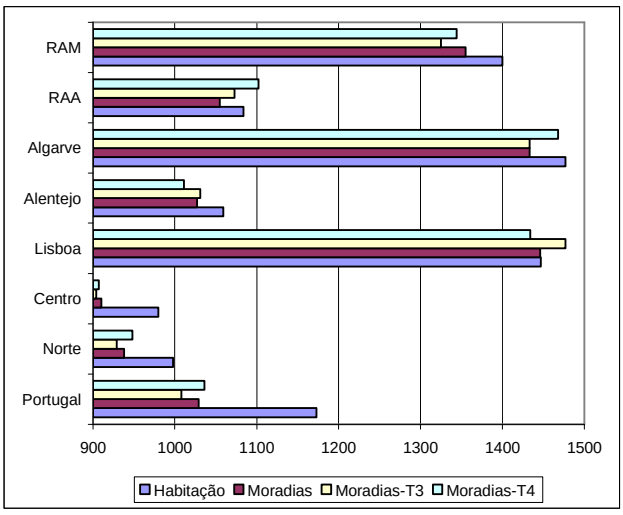
Quanto às moradias, o valor médio da avaliação bancária para o *total do País* foi de 1029 euros/m^2, sendo de 0,1% o acréscimo mensal observado.

As variações em cadeia foram positivas na maioria das regiões NUTS II tendo a do *Algarve*, a *Região Autónoma dos Açores* e a *Região Autónoma da Madeira* registado variações negativas.

Face a Abril de 2009 registou-se um aumento de 2,1% destacando-se a região *Norte*, com a variação homóloga mais elevada (4,2%) e a *Região Autónoma da Madeira* com a variação mais negativa (-7,4%).

Para o *total do País,* as tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1008 euros/m^2 e de 1036 euros/m^2, respectivamente. Os valores mais elevados, por regiões, foram os da região de *Lisboa* para as moradias *T3*, 1477 euros/m^2, e do *Algarve* para as moradias *T4*, com 1468 euros/m^2.

Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m^2)

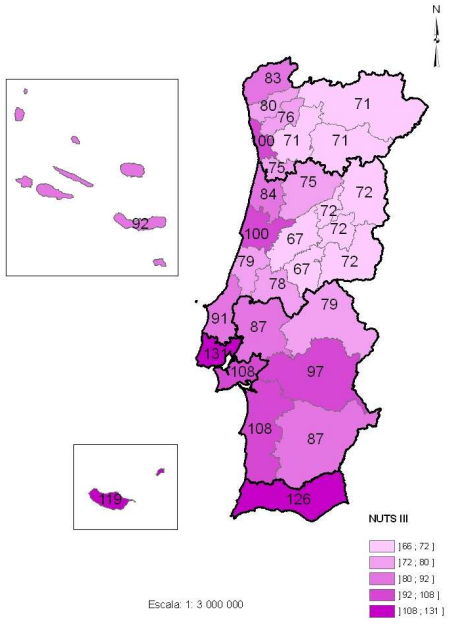


Análise por Regiões NUTS III

Face a Março de 2010, a análise dos índices de valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, revelou que, em Abril, se verificaram acréscimos em 16 das 30 regiões, tendo os maiores aumentos ocorrido nas regiões da *Serra da Estrela* e do *Pinhal Interior Sul*, com 5,1% e 2,9%, respectivamente.

Desta análise concluiu-se ainda que apresentaram os valores médios de avaliação mais elevados, posicionando-se acima da média do *País,* as regiões da *Grande Lisboa* (31,1%), do *Algarve* (25,9%), a *Região Autónoma da Madeira* (19,4%), a do *Alentejo Litoral* (8,2%) e a *Península de Setúbal* (7,8%). No extremo oposto situaram-se as regiões do *Pinhal Interior Sul* e do *Pinhal Interior Norte*, ambas 33,1% abaixo da média do *País*.

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



www.ine.pt | Informações adicionais: Serviço de Comunicação e Imagem [Tel: 21.842.61.00 _ Fax: 21.842.63.73 _ sci@ine.pt]

Análise das Áreas Metropolitanas

O valor médio de avaliação bancária estabilizou em 1447 euros/m^2 na *Área Metropolitana de Lisboa*, enquanto a *Área Metropolitana do Porto* registou uma diminuição mensal de 0,2%, com um valor médio de avaliação de 1121 euros/m^2. Em termos homólogos, registaram-se aumentos nas duas Áreas Metropolitanas, sendo estes de 3,1% na de *Lisboa* e de 5,0% na do *Porto*.

Os valores registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos valores médios de avaliação observados para o *País*, quer para o total de habitação, quer para apartamentos e moradias (com valores de 23,0%, 16,0% e 41,0%, respectivamente, acima da média do *País*).

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores de avaliação das moradias se situaram acima da média do *Total do País* (6,0%).

Os concelhos de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em Abril de 2010, os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, tendo estes sido de 2029 euros/m^2 e de 1455 euros/m^2, respectivamente.

www.ine.pt | Informações adicionais: Serviço de Comunicação e Imagem [Tel: 21.842.61.00 _ Fax: 21.842.63.73 _ sci@ine.pt]

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Abril de 2010

Valores unitários de Avaliação Bancária (euros/m2)

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
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	1.168	1.240	1.034	989	1.025	941	965	1.027	903	1.432	1.431	1.436	1.059	1.110	1.020	1.479	1.476	1.485	1.071	1.195	1.035	1.421	1.420	1.423	1.432	1.431	1.436	1.110	1.111	1.108
Jan-10	1.172	1.248	1.030	994	1.035	940	971	1.040	902	1.438	1.438	1.434	1.061	1.107	1.025	1.465	1.459	1.486	1.083	1.233	1.040	1.431	1.449	1.415	1.438	1.438	1.434	1.114	1.119	1.102
Fev-10	1.172	1.252	1.028	997	1.044	936	980	1.054	907	1.444	1.447	1.430	1.060	1.107	1.023	1.469	1.459	1.499	1.101	1.266	1.059	1.436	1.443	1.427	1.444	1.447	1.430	1.126	1.134	1.106
Mar-10	1.172	1.250	1.028	996	1.043	934	982	1.053	910	1.447	1.448	1.442	1.054	1.090	1.024	1.466	1.471	1.452	1.088	1.293	1.056	1.435	1.431	1.440	1.447	1.448	1.442	1.123	1.136	1.091
Abr-10	1.173	1.251	1.029	998	1.042	938	980	1.048	910	1.447	1.447	1.446	1.059	1.098	1.027	1.477	1.491	1.433	1.084	1.307	1.055	1.400	1.440	1.355	1.447	1.447	1.446	1.121	1.132	1.093
Variação em cadeia (%)																														
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	1,0	1,1	0,0	0,9	1,4	0,0	0,3	0,4	0,0	0,8	0,9	-0,3	1,0	1,8	0,2	0,6	0,3	1,4	2,2	0,8	2,0	0,3	1,6	-0,7	0,8	0,9	-0,3	1,3	1,5	0,7
Jan-10	0,3	0,6	-0,4	0,5	1,0	-0,1	0,6	1,3	-0,1	0,4	0,5	-0,1	0,2	-0,3	0,5	-0,9	-1,2	0,1	1,1	3,2	0,5	0,7	2,0	-0,6	0,4	0,5	-0,1	0,4	0,7	-0,5
Fev-10	0,0	0,3	-0,2	0,3	0,9	-0,4	0,9	1,3	0,6	0,4	0,6	-0,3	-0,1	0,0	-0,2	0,3	0,0	0,9	1,7	2,7	1,8	0,3	-0,4	0,8	0,4	0,6	-0,3	1,1	1,3	0,4
Mar-10	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	0,3	0,2	0,1	0,8	-0,6	-1,5	0,1	-0,2	0,8	-3,1	-1,2	2,1	-0,3	-0,1	-0,8	0,9	0,2	0,1	0,8	-0,3	0,2	-1,4
Abr-10	0,1	0,1	0,1	0,2	-0,1	0,4	-0,2	-0,5	0,0	0,0	-0,1	0,3	0,5	0,7	0,3	0,8	1,4	-1,3	-0,4	1,1	-0,1	-2,4	0,6	-5,9	0,0	-0,1	0,3	-0,2	-0,4	0,2
Variação homóloga (%)																														
Fev-10	3,5	4,2	0,4	3,9	5,5	1,4	5,3	5,9	3,1	2,9	3,7	-0,8	1,9	5,5	-1,1	1,9	2,2	1,4	2,2	9,3	0,1	2,8	4,9	0,8	2,9	3,7	-0,8	4,3	5,4	1,6
Mar-10	3,8	3,8	1,6	4,5	5,4	2,6	5,8	5,8	4,2	3,4	3,9	0,5	1,6	2,8	0,1	1,5	2,9	-2,6	0,6	8,6	0,0	-1,2	1,0	-3,0	3,4	3,9	0,5	4,5	5,2	2,5
Abr-10	3,6	3,6	2,1	5,4	5,6	4,2	4,9	4,7	3,9	3,1	3,5	0,6	2,8	3,5	1,7	1,8	3,5	-3,2	-0,2	11,7	-1,0	-3,2	0,8	-7,4	3,1	3,5	0,6	5,0	5,3	3,8

NOTAS

Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100

Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100

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.

www.ine.pt | Informações adicionais: Serviço de Comunicação e Imagem [Tel: 21.842.61.00 _ Fax: 21.842.63.73 _ sci@ine.pt]