



29 de Julho de 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Junho de 2010

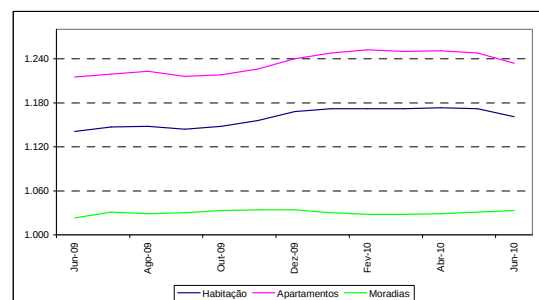
Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação continua a descer

Em Junho de 2010, o valor médio de avaliação bancária¹ do total do País, situou-se em 1161 euros/ m², correspondendo a uma diminuição de 0,9% face a Maio e a um aumento de 1,8% em termos homólogos. A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma variação em cadeia de -0,5%, enquanto na do *Porto* esta variação foi de -2,1%.

Habitação

Em Junho de 2010, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação situou-se para o total do País em 1161 euros/m². A este valor correspondeu uma diminuição de -0,9% face ao mês anterior. Por regiões NUTS II verificaram-se decréscimos das regiões *Norte* (-1,4%), *Centro* (-1,8%), *Lisboa* (-0,5%) e *Alentejo* (-1,0%) e aumentos das regiões *Algarve* (0,7%), *Região Autónoma dos Açores* (3,5%) e *Região Autónoma da Madeira* (0,8%).

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



Em termos homólogos o valor médio de avaliação aumentou 1,8%, no total do País e, com excepção da *Região Autónoma da Madeira* onde se verificou uma diminuição do valor médio de avaliação (-3,3%), todas as restantes regiões registaram variações positivas, sendo que as mais intensas foram observadas no *Norte* (2,9%) e na *Região Autónoma dos Açores* (4,3%).

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.

Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se, em Junho, em 1234 euros/m², diminuindo 1,1% face ao mês anterior. Relativamente às regiões NUTS II, a *Região Autónoma dos Açores* (0,6%) e a *Região Autónoma da Madeira* (2,7%) registaram variações em cadeia positivas, enquanto que nas restantes regiões o valor médio de avaliação diminuiu quando comparado com o mês de Maio. Das regiões com variação negativa destacam-se a do *Centro* (-2,2%), do *Alentejo* (-2,1%) e a do *Norte* (-2,0%).

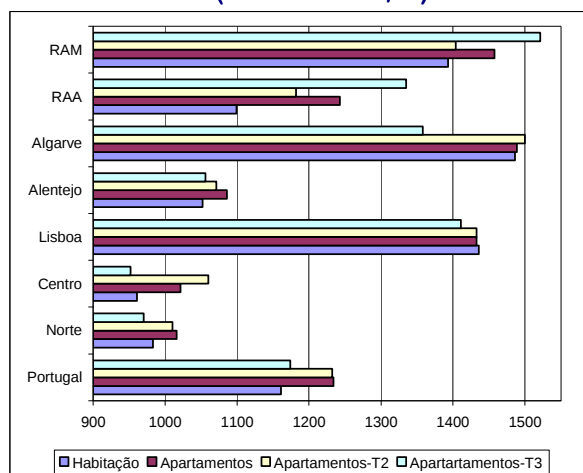
Quando comparado com o mesmo mês do ano precedente o valor médio de avaliação registou um aumento de 1,6%, reflectindo o decréscimo verificado na *Região Autónoma da Madeira* (-0,6%) e os aumentos registados nas restantes regiões NUTS II, *Norte* (2,6%), *Centro* (1,5%), *Lisboa* (1,6%), *Alentejo* (2,2%), *Algarve* (2,0%) e *Região Autónoma dos Açores* (10,2%).

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se em 1232 euros/m² e em 1174 euros/m². Comparando com o mês anterior o aumento verificado na tipologia *T2* foi de 5 euros por metro quadrado, enquanto que na *T3* o valor diminuiu 23 euros. Estas diferenças correspondem a taxas de variação, face ao mês anterior, de 0,4% e -1,9%, respectivamente.

Por regiões, a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* mantêm a posição de destaque pelos valores de avaliação mais elevados para os apartamentos de tipologia *T2* (1500 euros/m²) e *T3* (1521 euros/m²), respectivamente. Os valores mínimos de avaliação registaram-se na

região *Norte* 1010 euros/m² para as tipologias *T2* e na região *Centro* 952 euros/m² para as *T3*.

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



Moradias

No que se refere às moradias o valor médio de avaliação bancária para o *total do País* foi de 1033 euros/m², resultando num acréscimo mensal face ao mês anterior de 0,2% e num aumento de 1,0% em termos homólogos.

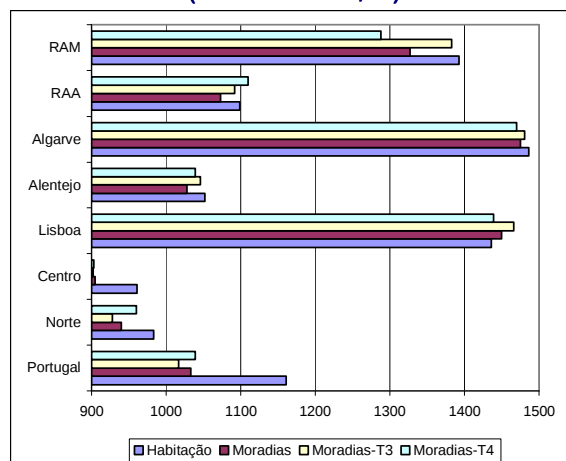
Na maioria das regiões NUTS II, as variações em cadeia foram positivas, destacando-se a região do *Algarve* (aumento de 4,2%). As regiões do *Norte*, do *Centro* e a *Região Autónoma da Madeira* registaram variações negativas.

Face ao mês homólogo verificou-se um aumento do valor médio de avaliação de 1,0%. Embora positiva esta variação foi inferior em 0,8 pontos percentuais à registada em Maio. Por regiões NUTS II, a *Região Autónoma dos Açores* e a região *Norte* (valores médios de avaliação de 1073 euros/m² e 940 euros/m², respectivamente) destacaram-se com as variações homólogas mais elevadas, 3,2% e 3,0%, pela mesma ordem. A *Região Autónoma da Madeira*

registou a variação homóloga mais negativa (-6,4%).

Para o *total do País*, as moradias das tipologias *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de 1017 euros/m² e de 1039 euros/m², respectivamente. Os valores médios mais elevados, destas tipologias foram observados no *Algarve*, sendo de 1481 euros/m² e 1470 euros/m², respectivamente para as tipologias *T3* e *T4*. Os valores mais baixos situaram-se, para ambas as tipologias, na região *Centro*, sendo de 902 euros/m² para a tipologia *T3* e de 903 euros/m² para a tipologia *T4*.

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



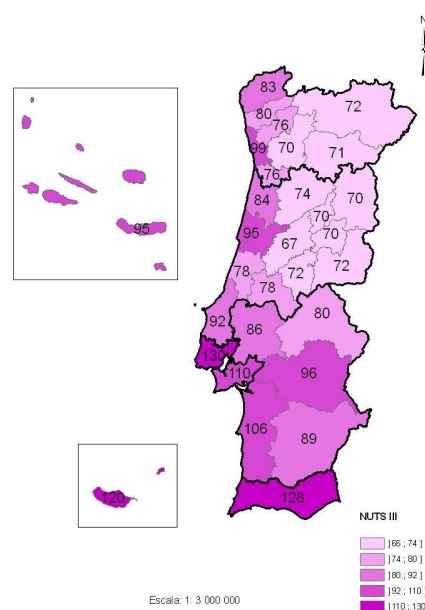
Análise por Regiões NUTS III

Face a Maio de 2010, a análise dos [índices](#) de valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, revelou que, em Junho, se verificaram acréscimos em 14 das 30 regiões, tendo o maior aumento (4,5%) ocorrido na *Região Autónoma dos Açores*.

Concluiu-se ainda que os valores médios de avaliação mais elevados se mantiveram nas regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* e na *Região Autónoma da Madeira*, posicionando-se acima da média do *País* 31%, 28% e 20%, respectivamente

(31%, 26% e 18%, pela mesma ordem, em Maio). No extremo oposto situaram-se as regiões do *Pinhal Interior Norte* com -33% (-32% em Maio), da *Beira Interior Norte* com -30% (-28% no mês anterior) e a da *Serra da Estrela* com -30% (-30% em Maio) por referência à média do *País*.

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



Análise das Áreas Metropolitanas

O valor médio de avaliação bancária nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, situou-se em 1436 euros/m² e em 1096 euros/m², respectivamente, inferiores em 0,5% e 2,1%, ao observado em Maio.

Os valores registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos valores médios do *País*, quer para o total de habitação, quer para apartamentos e moradias (em 23,7%, em 16,1% e em 40,4%, respectivamente).



Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores de avaliação das moradias se situaram acima da média do *Total do País* (5,6%).

Os concelhos de *Lisboa* (valor de avaliação de 2013 euros/m²) e do *Porto* (1398 euros/m²) mantiveram, em Junho de 2010, os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem.



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
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
Mai-10	1.172	1.248	1.031	997	1.037	943	979	1.044	914	1.443	1.442	1.448	1.063	1.109	1.025	1.475	1.493	1.416	1.062	1.236	1.039	1.382	1.420	1.347	1.443	1.442	1.448	1.120	1.128	1.097
Jun-10	1.161	1.234	1.033	983	1.016	940	961	1.021	905	1.436	1.433	1.450	1.052	1.086	1.028	1.486	1.489	1.475	1.099	1.243	1.073	1.393	1.458	1.327	1.436	1.433	1.450	1.096	1.098	1.091
Variação em cadeia (%)																														
Jun-09	0,5	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	-2,6	-0,9	-2,8	0,6	0,3	0,8	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
Mai-10	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	-0,5	0,5	-0,1	-0,4	0,4	-0,3	-0,3	0,1	0,4	1,0	-0,2	-0,1	0,1	-1,2	-2,0	-5,4	-1,5	-1,3	-1,4	-0,6	-0,3	-0,3	0,1	-0,1	-0,4	0,4
Jun-10	-0,9	-1,1	0,2	-1,4	-2,0	-0,3	-1,8	-2,2	-1,0	-0,5	-0,6	0,1	-1,0	-2,1	0,3	0,7	-0,3	4,2	3,5	0,6	3,3	0,8	2,7	-1,5	-0,5	-0,6	0,1	-2,1	-2,7	-0,5
Variação homóloga (%)																														
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
Mai-10	3,3	3,1	1,8	4,8	5,0	4,1	4,3	4,1	3,6	2,3	2,8	0,2	2,7	3,8	1,1	-0,2	1,7	-5,9	-1,8	8,6	-2,9	-3,5	-2,9	-4,3	2,3	2,8	0,2	5,2	5,3	4,3
Jun-10	1,8	1,6	1,0	2,9	2,6	3,0	1,8	1,5	1,7	1,1	1,6	-1,0	1,8	2,2	1,4	1,2	2,0	-0,9	4,3	10,2	3,2	-3,3	-0,6	-6,4	1,1	1,6	-1,0	3,0	2,9	3,1
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

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 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.

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 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.