

28 de Setembro de 2010

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Agosto de 2010

Valor médio de Avaliação Bancária de Habitação diminui

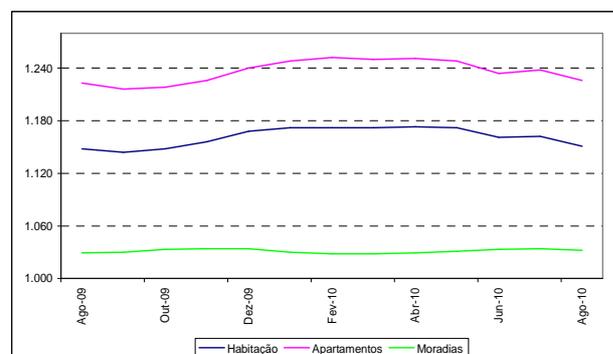
Em Agosto, o valor médio de avaliação bancária¹ do *total do País* diminuiu 0,9% face ao observado no mês anterior, situando-se em 1151 euros/m². Quando comparado com o período homólogo verificou-se um aumento de 0,3%. Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram de -1,0% e de -1,2%, respectivamente.

Habitação

Em Agosto de 2010, o valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1151 euros/m² para o *total do País*, correspondendo a uma redução de 0,9% face ao mês anterior. Este decréscimo reflecte as diminuições observadas em cinco das sete regiões NUTS II, sobretudo as ocorridas nas regiões *Norte* (-1,3%), *Lisboa* (-1,0%) e *Centro* (-0,9%), embora atenuado pelos aumentos na região do *Algarve* (0,7%) e na *Região Autónoma dos Açores* (1,9%),

O valor médio de avaliação bancária registou um aumento homólogo de 0,3% (1,3% em Julho). Verificaram-se aumentos em todas as regiões, com

excepção da de *Lisboa* cujo valor médio foi idêntico ao registado em Agosto de 2009, destacando-se a região do *Algarve* e a *Região Autónoma dos Açores* com acréscimos de 31€ e de 66€, respectivamente.

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

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

Em Agosto, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1226 euros/m², inferior em 1,0% ao valor do mês anterior. Exceptuando a *Região Autónoma da Madeira*, que registou um aumento de 34 euros (2,4%) do valor médio de avaliação entre Julho e Agosto, todas as restantes regiões NUTS II apresentaram reduções do valor médio dos apartamentos. O maior decréscimo, 42 euros, registou-se na *Região Autónoma dos Açores*, correspondendo a uma taxa de variação em cadeia de -3,4%. Destacam-se ainda as regiões do *Norte* e de *Lisboa*, com uma redução idêntica de 15 euros (taxas de variação em cadeia de -1,5% e de -1,0%, respectivamente) e a do *Centro* (-11 euros, -1,1%).

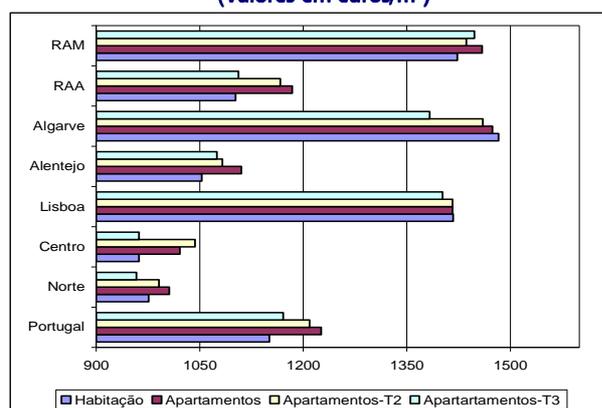
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação bancária aumentou 0,2%. Os aumentos verificados nas regiões do *Norte* e de *Lisboa* (ambos de 0,4%), do *Alentejo* (3,3%), do *Algarve* (2,2%), da *Região Autónoma dos Açores* (10,2%) e da *Região Autónoma da Madeira* (3,5%) determinaram o aumento desta componente, o qual foi atenuado pela diminuição de 0,6% registada na região *Centro*.

Para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, os valores médios de avaliação situaram-se em 1209 euros/m² e em 1171 euros/m², respectivamente, diminuindo 8 euros (-0,7%) nos apartamentos *T2* e 15 euros (-1,3%) nos *T3*, face ao mês anterior.

Por regiões, o *Algarve* manteve o valor de avaliação mais elevado para os apartamentos de tipologia *T2* pelo 5º mês consecutivo (1460 euros/m²). Nos apartamentos *T3*, uma vez mais, o valor de avaliação mais elevado registou-se na *Região Autónoma da Madeira*, 1448 euros/m². Os valores

mínimos de avaliação registaram-se na região *Norte*, 991 euros/m² para a tipologia *T2* e 958 euros/m² para a tipologia *T3*.

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



Moradias

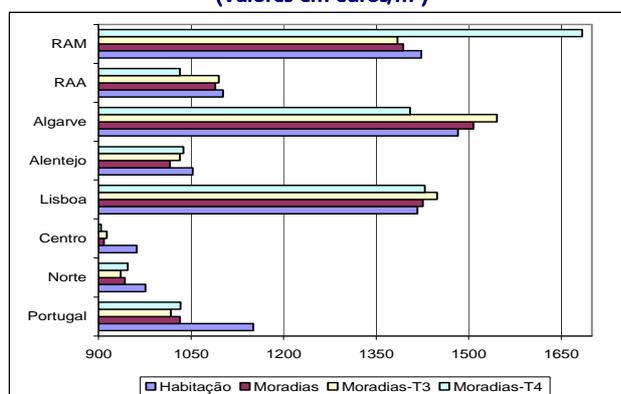
Nas moradias o valor médio de avaliação situou-se em 1032 euros/m², representando uma diminuição de 2 euros (-0,2%) face a Julho. Em termos homólogos registou-se um acréscimo de 0,3%, a que correspondeu um aumento de 3 euros.

Em termos da variação em cadeia, verificou-se que, com excepção da região do *Alentejo* (0,6%), do *Algarve* (3,1%) e da *Região Autónoma dos Açores* (2,9%), as restantes regiões registaram variações negativas, destacando-se a redução observada na *Região Autónoma da Madeira* (-2,4%), com um valor médio de avaliação de 1394 euros/m².

Face a Agosto de 2009, exceptuando a região de *Lisboa* e a *Região Autónoma da Madeira* (com variações de -1,5% e com -1,8%, respectivamente), as restantes regiões registaram variações positivas. A *Região Autónoma dos Açores* e a região do *Algarve*, com taxas de variação homóloga de 6,1% e de 2,0%, apresentaram as variações mais elevadas.

Para o *total do País*, por tipologias *T3* e *T4*, os valores médios de avaliação foram de 1017 euros/m² e de 1033 euros/m², respectivamente, com os valores mais elevados a ocorrerem na região do *Algarve* para as moradias *T3*, 1546 euros/m², e na *Região Autónoma da Madeira* para as moradias *T4*, 1684 euros/m².

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

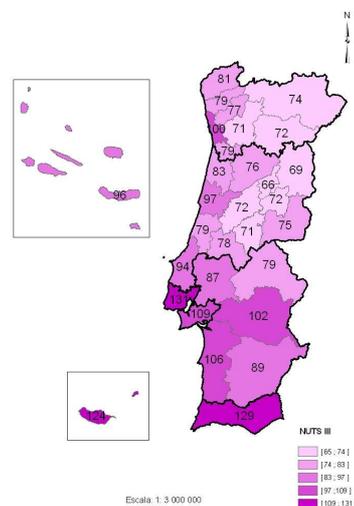


Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos [índices](#) de valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, reflectidos no cartograma seguinte, concluiu-se que, em Agosto, se verificaram acréscimos face ao índice de Julho de 2010, em 19 das 30 regiões, tendo ocorrido os maiores aumentos nas regiões da *Serra da Estrela* e do *Alentejo Central*, com 6,6% e 3,0%, respectivamente.

Verificou-se, ainda, que a região da *Grande Lisboa*, a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* apresentaram os valores médios mais elevados, posicionando-se acima da média do País em 31%, 29% e 24%, respectivamente. No extremo oposto situaram-se as regiões da *Serra da Estrela*, 35% abaixo da média do país, da *Beira Interior Norte*, com -31%, e do *Pinhal Interior Sul*, com -30%.

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



Análise das Áreas Metropolitanas

Os valores médios de avaliação das *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* apresentaram diminuições de 14€ e de 13€, respectivamente, face a Julho, tendo-se situado em 1417 euros/m² e em 1099 euros/m², pela mesma ordem.

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 23,1%, em 15,6% e em 38,8%, respectivamente).

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores de avaliação das moradias se situaram acima da média do *total do País* (7,1%).

Os concelhos de *Lisboa* (valor de avaliação de 1981 euros/m²) e do *Porto* (1403 euros/m²), mantiveram os valores médios mais elevados das respectivas *Áreas Metropolitanas*.



Período	País			Norte			Centro			Lisboa			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira			Área Metropolitana de Lisboa			Área Metropolitana do Porto		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias															
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	1.444	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
Jul-10	1.162	1.238	1.034	989	1.021	951	971	1.032	916	1.431	1.431	1.435	1.055	1.116	1.010	1.472	1.475	1.462	1.081	1.226	1.058	1.427	1.425	1.429	1.431	1.431	1.435	1.112	1.115	1.107
Ago-10	1.151	1.226	1.032	976	1.006	943	962	1.021	909	1.417	1.416	1.426	1.053	1.110	1.016	1.483	1.474	1.508	1.102	1.184	1.089	1.423	1.459	1.394	1.417	1.416	1.426	1.099	1.098	1.102
Varição em cadeia (%)																														
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
Jul-10	0,1	0,3	0,1	0,6	0,5	1,2	1,0	1,1	1,2	-0,3	-0,1	-1,0	0,3	2,8	-1,8	-0,9	-0,9	-0,9	-1,6	-1,4	-1,4	2,4	-2,3	7,7	-0,3	-0,1	-1,0	1,5	1,5	1,5
Ago-10	-0,9	-1,0	-0,2	-1,3	-1,5	-0,8	-0,9	-1,1	-0,8	-1,0	-1,0	-0,6	-0,2	-0,5	0,6	0,7	-0,1	3,1	1,9	-3,4	2,9	-0,3	2,4	-2,4	-1,0	-1,0	-0,6	-1,2	-1,5	-0,5
Varição 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
Jul-10	1,3	1,6	0,3	2,5	2,6	2,5	2,2	1,8	2,2	0,8	1,3	-1,7	1,6	4,1	-0,7	0,8	1,7	-2,0	3,2	12,6	1,9	-0,8	-0,1	-1,4	0,8	1,3	-1,7	3,2	3,8	1,9
Ago-10	0,3	0,2	0,3	0,7	0,4	1,4	0,5	-0,6	1,2	0,0	0,4	-1,5	1,7	3,3	0,5	2,1	2,2	2,0	6,4	10,2	6,1	0,6	3,5	-1,8	0,0	0,4	-1,5	1,0	1,2	0,7

NOTAS

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

Varição 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 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.