

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Julho de 2013

Valor médio de avaliação bancária estabilizou

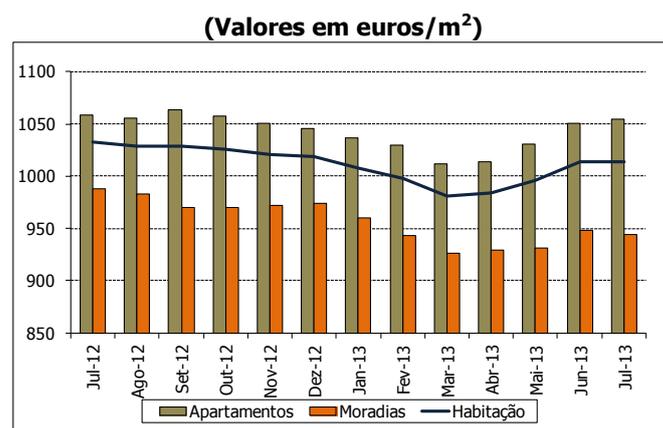
O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País fixou-se, em julho, em 1014 euros/m², idêntico ao registado em junho. Em termos homólogos, registou-se um decréscimo de 1,8% (variação de -2,4% em junho). As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, com valores médios de avaliação de 1218 euros/m² e 938 euros/m², registaram variações em cadeia de 1,8% e de -0,6%, respetivamente, enquanto as variações homólogas se fixaram em -1,1% e -3,0%, pela mesma ordem.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1014 euros/m² em julho, valor igual ao observado no mês anterior (variação em cadeia de 1,8% em junho). A maioria das regiões NUTS II registou, neste mês, taxas de variação em cadeia menores que as observadas no mês anterior.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País apresentou uma variação de -1,8% (variação de -2,4% em junho). O contributo mais expressivo para a diminuição homóloga do valor médio do total do País foi dado pela região do *Norte*, onde o valor médio de avaliação bancária diminuiu 3,6% em termos homólogos, para 879 euros/m² em julho.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1055 euros/m² em julho, aumentando 0,4% quando comparado com o mês anterior. A região de *Lisboa*, ao passar de um valor médio de avaliação de 1191 euros/m² em junho para 1211 euros/m² em julho (variação de 1,7%), determinou a variação do valor médio para o total do País.

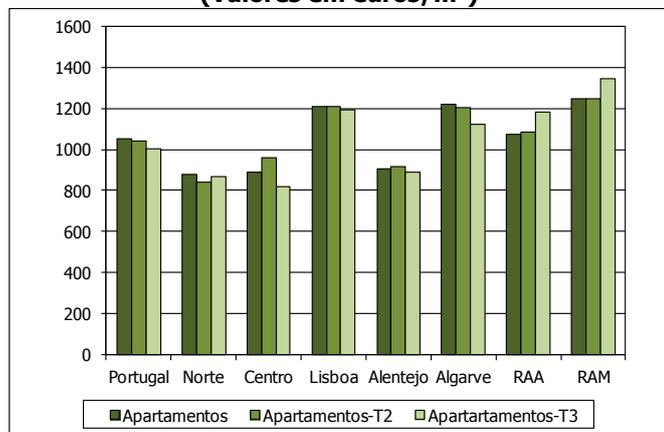
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma, embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.



Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos diminuiu 0,4%, refletindo as variações negativas de grande parte das regiões NUTS II. As regiões do *Norte* e do *Algarve*, com valores de avaliação de 880 euros/m² e 1222 euros/m², associados a taxas de variação de -2,9% e -7,1%, respetivamente, deram os contributos mais relevantes para a variação observada no conjunto de apartamentos avaliados.

O valor médio de avaliação para o total do *País*, nas tipologias de apartamentos *T2* e *T3* situou-se, respetivamente, em 1042 euros/m² e em 1001 euros/m². Comparando com o mês anterior, verificou-se um aumento de 8 euros/m² na tipologia *T2* enquanto na *T3* o valor médio diminuiu 2 euros/m².

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



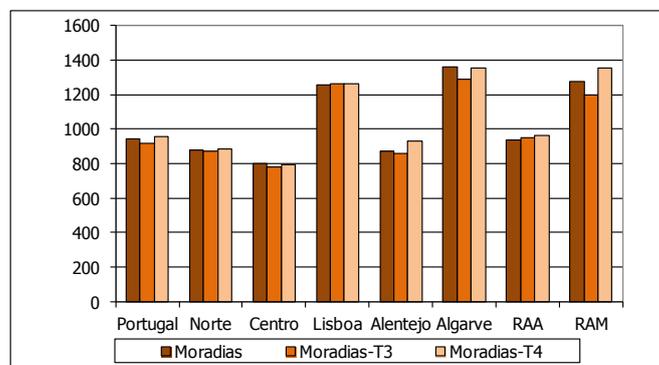
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do *País* situou-se, em julho, em 944 euros/m², o que traduziu uma diminuição de 4 euros/m² comparativamente com o valor observado em junho (variação de -0,4%). Em junho, comparativamente com o valor observado em maio, tinha-se registado um aumento de 17 euros/m². As regiões do *Norte* (878 euros/m²), *Centro* (798 euros/m²) e *Alentejo* (870 euros/m²) registaram variações em cadeia negativas (-1,3%, -1,5% e

-1,6%, respetivamente). O valor médio de avaliação das restantes regiões aumentou entre 0,1%, na *Região Autónoma dos Açores*, e 6,9%, na *Região Autónoma da Madeira*, correspondendo a valores médios de avaliação de 940 euros/m² e 1279 euros/m², pela mesma ordem. Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 4,5%, o que compara com a variação de -4,7% observada em junho. As diminuições verificadas nos valores médios de avaliação nas regiões do *Norte* (-4,7%), *Centro* (-7,4%) e *Lisboa* (-5,4%) foram determinantes na variação global do valor médio de avaliação desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 919 euros/m² e 955 euros/m² (932 euros/m² e 954 euros/m² em junho), respetivamente.

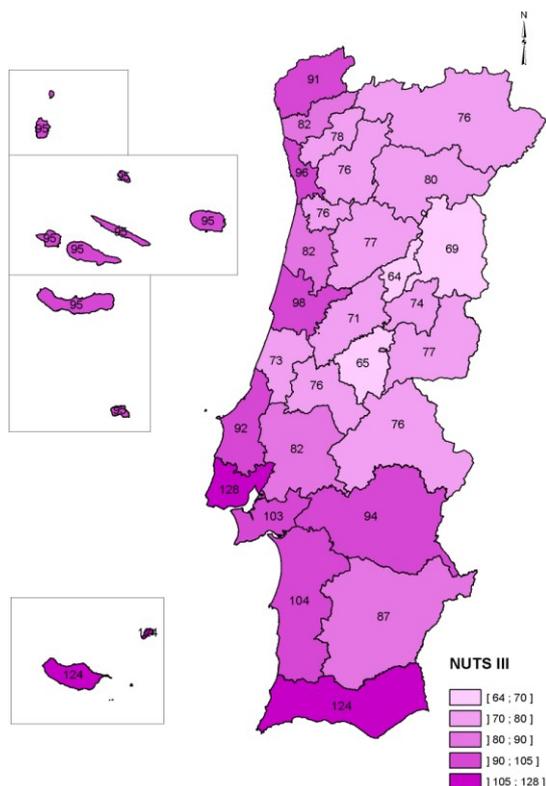
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com junho, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, permite observar que se registaram decréscimos em 16 das 30 regiões analisadas, tendo a região do *Pinhal Interior Sul* registado a diminuição mais acentuada (-19,0%). O maior acréscimo, 5,2%, ocorreu na região da *Serra da Estrela*.

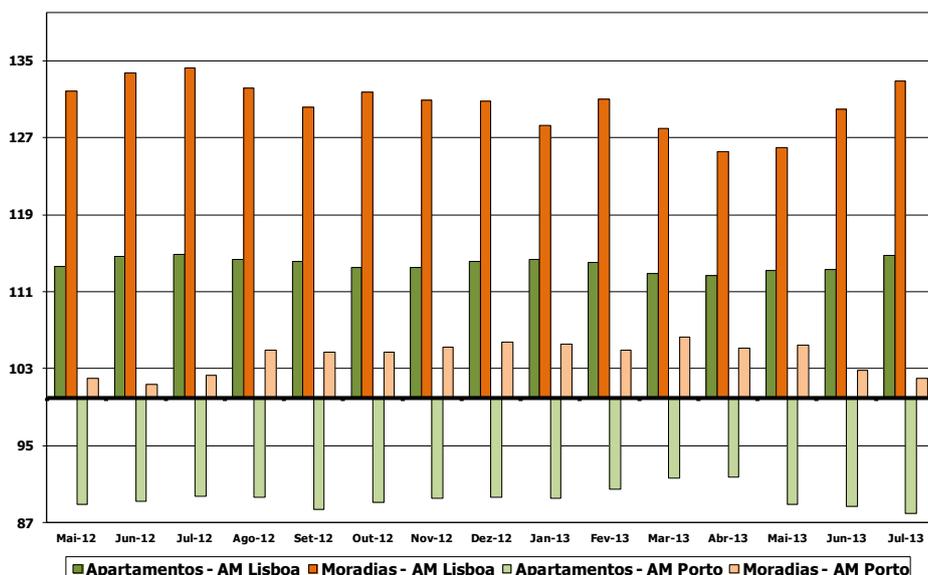
Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1218 euros/m², em julho, a que correspondeu um aumento de 1,8% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação foi 938 euros/m² (944 euros/m² no mês anterior). Comparativamente com o mesmo mês do ano precedente, os valores médios das *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* diminuíram 1,1% e 3,0% (variações de -3,2% e de -2,1% em junho), respetivamente.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM Natureza de alojamento (País = 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 objeto 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 refletir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período. Atualmente, são consideradas nove instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, correspondendo a cerca de 90% do montante total de crédito à habitação concedido. O reporte destas instituições tem âmbito geográfico País. Para mais informações sobre a metodologia utilizada ver em www.ine.pt documento metodológico nº 156.

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.

Confidencialidade dos dados

Aplicam-se as regras de segredo estatístico em vigor para a divulgação de informação estatística, não sendo divulgados resultados para os casos com menos de 10 observações, após exclusão de outliers.

Siglas

NUTS – Nomenclatura das unidades territoriais

AM – Áreas Metropolitanas

... - Valor confidencial

Data do próximo destaque: 25 de setembro de 2013