

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Agosto de 2013

Valor médio de avaliação bancária diminuiu ligeiramente

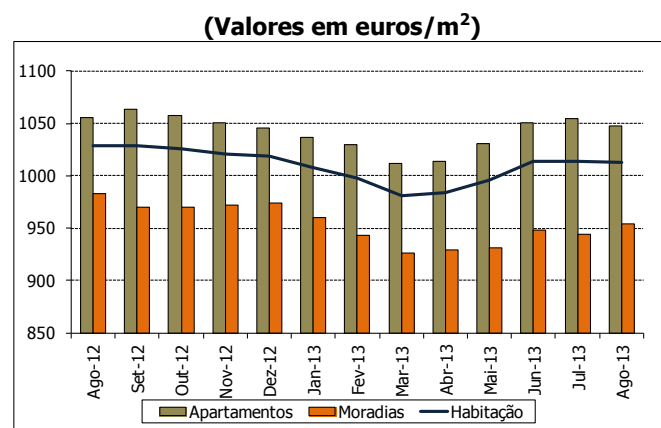
O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do *País* diminuiu 0,1% face a julho, a que correspondeu um valor médio de avaliação de 1013 euros/m². A variação homóloga foi -1,6% em agosto (variação de -1,8% em julho). A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma variação de -0,1% face ao mês anterior, enquanto a do *Porto* foi 0,1%. Pela mesma ordem, o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 0,4% e 3,1% em termos homólogos.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do *País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1013 euros/m² no mês de agosto de 2013, traduzindo-se numa diminuição de 0,1% face ao mês anterior. Ao nível das regiões NUTS II, as descidas verificadas na *Região Autónoma da Madeira* (-1,3%), na região do *Algarve* (-0,9%) e na de *Lisboa* (-0,1%), mais que compensaram os aumentos observados nas restantes regiões.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação registou uma diminuição de 1,6% no total do *País*, com todas as regiões, exceto a *Região Autónoma dos Açores* (variação de 5,1%), a registarem variações negativas. As regiões que registaram as reduções mais intensas foram a *Região Autónoma da Madeira* (-8,9%), do *Algarve* (-4,3%), e a do *Norte* (-3,3%).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1048 euros/m², inferior em 0,7% ao valor observado em julho. As diminuições verificadas nas regiões do *Centro* (-0,8%), de *Lisboa* (-0,5%) e do *Algarve* (-0,7%), determinaram o decréscimo deste segmento, parcialmente compensado pelos aumentos verificados nas restantes regiões.

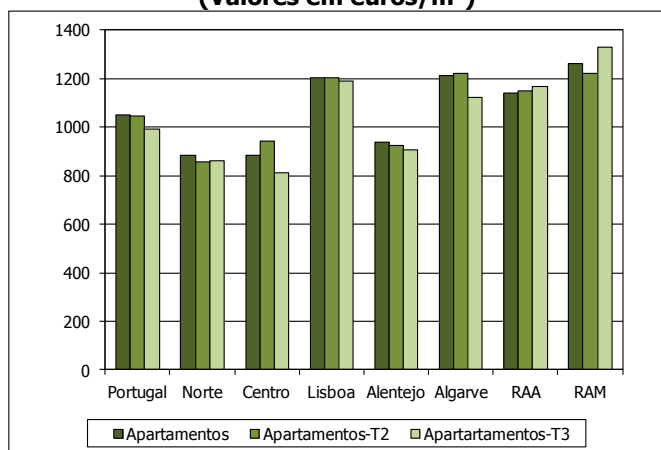
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do *País*

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.

apresentou um decréscimo de 0,8%, mais intenso em 0,4 pontos percentuais que o observado em julho. As regiões do *Norte* e do *Algarve*, que registaram diminuições homólogas de -2,5% e de -5,1% em agosto, foram as que mais influenciaram a variação do valor agregado. Os valores médios de avaliação destas regiões situaram-se em 884 euros/m² e em 1214 euros/m², pela mesma ordem.

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação para o total do *País*, respetivamente, de 1046 euros/m² e de 993 euros/m². Comparando com o mês anterior, os valores médios de avaliação de apartamentos de tipologia *T2* aumentaram 4 euros/m² e os de tipologia *T3* diminuíram 8 euros/m². Estas diferenças correspondem a taxas de variação, face ao mês anterior, de 0,4% e -0,8%, pela mesma ordem.

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*, fixou-se em 954 euros/m² em junho, traduzindo um aumento de 10 euros/m² comparativamente ao valor observado em julho.

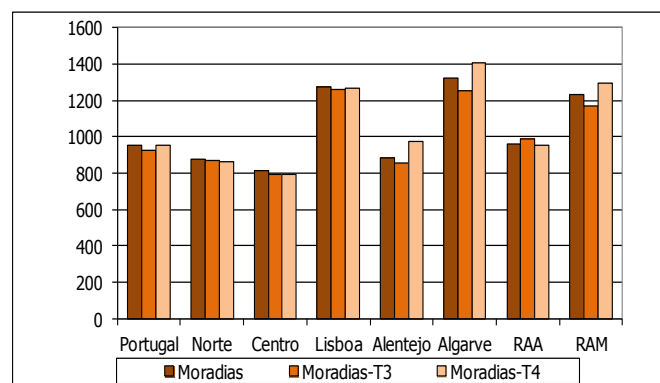
Os aumentos de 1,8% e de 1,4% observados na região do *Centro* e de *Lisboa* (valores de avaliação de 812

euros/m² e 1272 euros/m²) influenciaram significativamente o acréscimo do valor para o total do país.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 3,0% em agosto, em resultado das diminuições homólogas registadas na maioria das regiões. A região *Norte*, com uma taxa de variação de -4,3%, registou o contributo mais expressivo para a diminuição homóloga observada no total do *País*.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 951 euros/m² e 923 euros/m² (955 euros/m² e 919 euros/m² em julho), respetivamente.

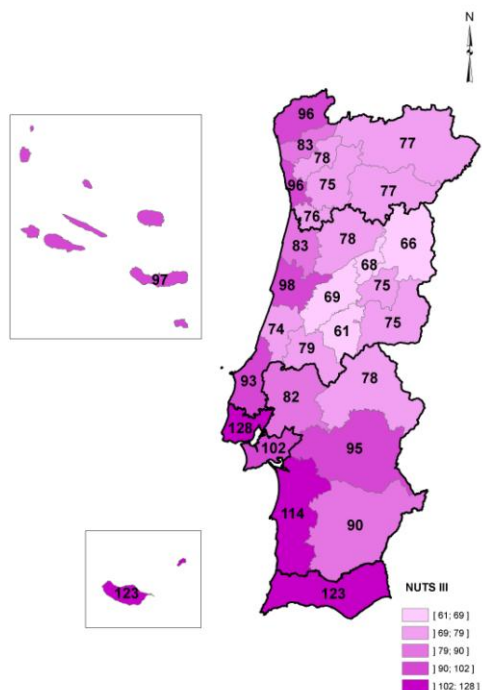
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com julho, 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 12 das 30 regiões analisadas, tendo a região do *Pinhal Interior Sul* registado a diminuição mais acentuada (variação de -5,2%). O acréscimo mais expressivo ocorreu na região do *Alentejo Litoral* (9,8%).

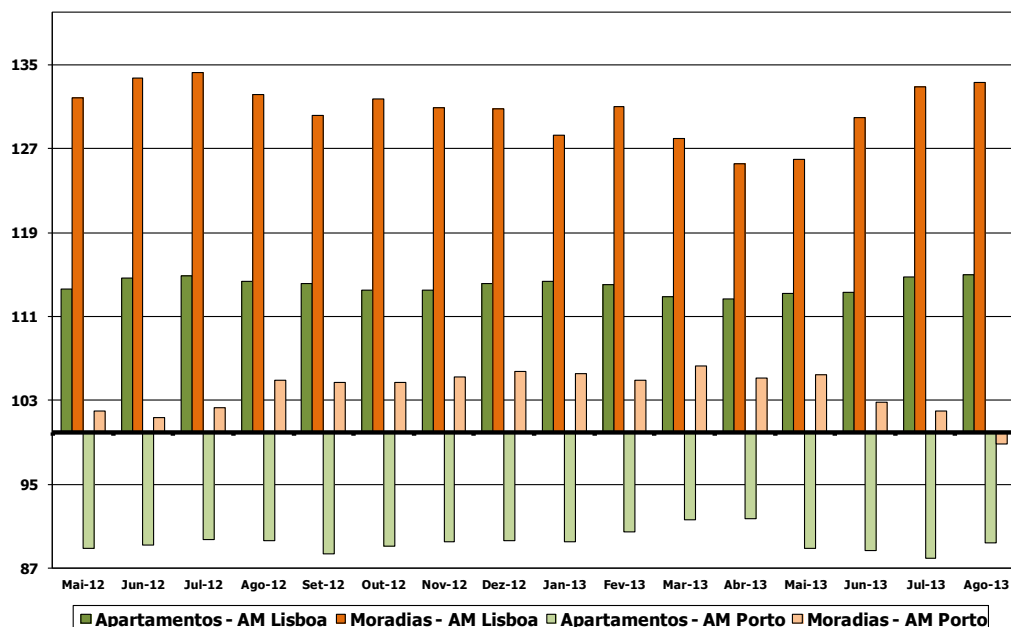
Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1217 euros/m², em agosto, a que correspondeu um decréscimo de 0,1% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação foi 939 euros/m² (938 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 0,4% e 3,1% (variações de -1,1% e de -3,0% em julho), respetivamente.

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM Natureza de alojamento (País = 100)



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Agosto de 2013
Valores médios 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
Jul-12	1,033	1,059	988	912	906	921	871	880	862	1,232	1,217	1,326	925	915	932	1,342	1,316	1,396	929	1,009	919	1,308	1,289	1,326	1,232	1,217	1,326	967	950	1,011
Ago-12	1,029	1,056	983	910	907	913	869	883	855	1,222	1,208	1,299	930	914	941	1,301	1,279	1,351	935	986	928	1,367	1,341	1,394	1,222	1,208	1,299	969	946	1,031
Set-12	1,029	1,063	970	904	901	907	867	885	849	1,221	1,213	1,263	926	928	925	1,311	1,292	1,361	919	1,032	907	1,350	1,358	1,340	1,221	1,213	1,263	959	939	1,016
Dez-12	1,026	1,058	970	901	898	905	865	883	847	1,214	1,201	1,278	919	911	923	1,309	1,281	1,395	897	1,051	881	1,328	1,353	1,293	1,214	1,201	1,278	962	943	1,016
Nov-12	1,021	1,051	972	900	887	917	862	872	853	1,205	1,193	1,272	914	929	906	1,308	1,278	1,399	908	1,106	887	1,320	1,297	1,349	1,205	1,193	1,272	964	941	1,023
Dez-12	1,019	1,046	974	896	883	914	858	863	854	1,207	1,194	1,274	912	918	909	1,291	1,254	1,383	945	1,108	921	1,302	1,278	1,335	1,207	1,194	1,274	964	938	1,030
Jan-13	1,008	1,037	960	885	874	900	848	861	837	1,193	1,186	1,232	925	927	923	1,268	1,233	1,349	964	1,151	936	1,366	1,318	1,431	1,193	1,186	1,232	951	928	1,013
Fev-13	998	1,030	943	878	878	876	832	852	814	1,183	1,175	1,235	927	913	936	1,213	1,165	1,323	962	1,106	940	1,376	1,390	1,360	1,183	1,175	1,235	947	932	989
Mar-13	981	1,012	926	874	871	878	814	841	787	1,148	1,142	1,185	893	888	897	1,192	1,162	1,279	948	1,098	922	1,355	1,394	1,313	1,148	1,142	1,185	942	927	984
Abr-13	984	1,014	929	880	874	887	828	846	807	1,146	1,143	1,166	876	860	886	1,183	1,169	1,222	935	1,095	913	1,246	1,306	1,185	1,146	1,143	1,166	943	930	977
Mai-13	996	1,031	931	879	869	893	833	862	801	1,168	1,167	1,173	858	855	860	1,228	1,224	1,242	949	1,067	932	1,210	1,225	1,191	1,168	1,167	1,173	935	917	982
Jun-13	1,014	1,051	948	886	882	890	852	891	810	1,197	1,191	1,232	885	888	884	1,256	1,236	1,308	959	1,114	939	1,204	1,210	1,197	1,197	1,191	1,232	944	932	975
Jul-13	1,014	1,055	944	879	880	878	844	891	798	1,218	1,211	1,254	884	907	870	1,256	1,222	1,358	959	1,076	940	1,262	1,248	1,279	1,218	1,211	1,254	938	928	963
Ago-13	1,013	1,048	954	880	884	874	849	884	812	1,217	1,205	1,272	905	938	884	1,245	1,214	1,322	983	1,138	959	1,246	1,262	1,231	1,217	1,205	1,272	939	937	943
Variação em cadeia (%)																														
Jul-12	-0,6	-0,5	-0,7	-0,1	-0,1	-0,1	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	-0,2	-0,4	-0,8	0,8	-1,8	0,7	0,6	0,2	-3,1	-5,1	-2,8	1,4	1,6	1,5	-0,3	-0,2	-0,4	0,3	0,1	0,2
Ago-12	-0,4	-0,3	-0,5	-0,2	0,1	-0,9	-0,2	0,3	-0,8	-0,8	-0,7	-2,0	0,5	-0,1	1,0	-3,1	-2,8	-3,2	0,6	-2,3	1,0	4,5	4,0	5,1	-0,8	-0,7	-2,0	0,2	-0,4	2,0
Set-12	0,0	0,7	-1,3	-0,7	-0,7	-0,7	-0,2	0,2	-0,7	-0,1	0,4	-2,8	-0,4	1,5	-1,7	0,8	1,0	0,7	-1,7	4,7	-2,3	-1,2	1,3	-3,9	-0,1	0,4	-2,8	-1,0	-0,7	-1,5
Dez-12	-0,3	-0,5	0,0	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,6	-1,0	1,2	-0,8	-1,8	-0,2	-0,2	-0,9	2,5	-2,4	1,8	-2,9	-1,6	-0,4	-3,5	-0,6	-1,0	1,2	0,3	0,4	0,0
Nov-12	-0,5	-0,7	0,2	-0,1	-1,2	1,3	-0,3	-1,2	0,7	-0,7	-0,7	-0,5	-0,5	2,0	-1,8	-0,1	-0,2	0,3	1,2	5,2	0,7	-0,6	-4,1	4,3	-0,7	-0,7	-0,5	0,2	-0,2	0,7
Dez-12	-0,2	-0,5	0,2	-0,4	-0,5	-0,3	-0,5	-1,0	0,1	0,2	0,1	0,2	-0,2	-1,2	0,3	-1,3	-1,9	-1,1	4,1	0,2	3,8	-1,4	-1,5	-1,0	0,2	0,1	0,2	0,0	-0,3	0,7
Jan-13	-1,1	-0,9	-1,4	-1,2	-1,0	-1,5	-1,2	-0,2	-2,0	-1,2	-0,7	-3,3	1,4	1,0	1,5	-1,8	-1,7	-2,5	2,0	3,9	1,6	4,9	3,1	7,2	-1,2	-0,7	-3,3	-1,3	-1,1	-1,7
Fev-13	-1,0	-0,7	-1,8	-0,8	0,5	-2,7	-1,9	-1,0	-2,7	-0,8	-0,9	0,2	0,2	-1,5	1,4	-4,3	-5,5	-1,9	-0,2	-3,9	0,4	0,7	5,5	-5,0	-0,8	-0,9	0,2	-0,4	0,4	-2,4
Mar-13	-1,7	-1,7	-1,8	-0,5	-0,8	0,2	-2,2	-1,3	-3,3	-3,0	-2,8	-4,0	-3,7	-2,7	-4,2	-1,7	-0,3	-3,3	-1,5	-0,7	-1,9	-1,5	0,3	-3,5	-3,0	-2,8	-4,0	-0,5	-0,5	-0,5
Abr-13	0,3	0,2	0,3	0,7	0,3	1,0	1,7	0,6	2,5	-0,2	0,1	-1,6	-1,9	-3,2	-1,2	-0,8	0,6	-4,5	-1,4	-0,3	-1,0	-8,0	-6,3	-9,7	-0,2	0,1	-1,6	0,1	0,3	-0,7
Mai-13	1,2	1,7	0,2	-0,1	-0,6	0,7	0,6	1,9	-0,7	1,9	2,1	0,6	-2,1	-0,6	-2,9	3,8	4,7	1,6	1,5	-2,6	2,1	-2,9	-6,2	0,5	1,9	2,1	0,6	-0,8	-1,4	0,5
Jun-13	1,8	1,9	1,8	0,8	1,5	-0,3	2,3	3,4	1,1	2,5	2,1	5,0	3,1	3,9	2,8	2,3	1,0	5,3	1,1	4,4	0,8	-0,5	-1,2	0,5	2,5	2,1	5,0	1,0	1,6	-0,7
Jul-13	0,0	0,4	-0,4	-0,8	-0,2	-1,3	-0,9	0,0	-1,5	1,8	1,7	1,8	-0,1	2,1	-1,6	0,0	-1,1	3,8	0,0	-3,4	0,1	4,8	3,1	6,9	1,8	1,7	1,8	-0,6	-0,4	-1,2
Ago-13	-0,1	-0,7	1,1	0,1	0,5	-0,5	0,6	-0,8	1,8	-0,1	-0,5	1,4	2,4	3,4	1,6	-0,9	-0,7	-2,7	2,5	5,8	2,0	-1,3	1,1	-3,8	-0,1	-0,5	1,4	0,1	1,0	-2,1
Variação homóloga (%)																														
Jul-12	-7,4	-9,3	-4,9	-5,3	-6,3	-3,8	-8,2	-10,4	-6,3	-8,7	-9,6	-3,1	-9,1	-10,2	-8,4	-5,8	-7,8	-1,5	-16,8	-24,9	-15,1	-6,6	-10,5	-3,0	-8,7	-9,6	-3,1	-6,8	-7,0	-6,1
Ago-12	-7,2	-9,0	-5,3	-5,6	-6,8	-4,1	-8,3	-10,2	-7,2	-8,5	-9,0	-5,6	-8,1	-9,8	-6,9	-7,7	-8,4	-6,2	-14,2	-22,2	-12,4	-4,0	-6,4	-2,2	-8,5	-9,0	-5,6	-7,3	-7,9	-5,3
Set-12	-6,5	-7,3	-6,2	-5,7	-6,7	-4,6	-8,4	-9,0	-8,4	-8,1	-7,8	-9,1	-7,7	-7,6	-7,7	-7,3	-8,3	-4,6	-12,8	-19,4	-11,1	-4,3	-2,3	-5,9	-8,1	-7,8	-9,1	-8,3	-8,2	-8,1
Dez-12	-5,9	-6,2	-6,2	-5,3	-5,1	-5,3	-7,0	-6,0	-8,3	-8,0	-7,9	-8,5	-8,0	-8,0	-8,2	-7,7	-9,4	-2,4	-13,0	-13,4	-12,2	-6,1	-2,2	-10,1	-8,0	-7,9	-8,5	-6,7	-5,8	-8,4
Nov-12	-5,7	-5,7	-6,0	-5,4	-5,7	-4,9	-6,6	-6,1	-7,1	-7,2	-6,9	-7,6	-8,0	-4,5	-9,9	-7,6	-9,2	-2,6	-12,4	-11,3	-11,5	-4,3	-2,4	-5,3	-7,2	-6,9	-7,6	-5,8	-5,4	-6,7
Dez-12	-5,1	-5,3	-4,9	-5,1	-5,5	-4,7	-6,2	-6,5	-6,1	-5,9	-6,0	-5,6	-7,9	-6,2	-8,9	-7,0	-8,4	-3,9	-8,9	-11,9	-8,4	-6,1	-4,8	-6,8	-5,9	-6,0	-5,6	-4,4	-4,6	-4,5
Jan-13	-5,2	-5,2	-5,1	-5,9	-6,2	-5,5	-6,6	-7,3	-6,1	-5,5	-5,2	-7,4	-6,1	-7,9	-4,9	-5,4	-6,2	-3,5	-8,6	-9,0	-8,7	2,7	0,8	6,2	-5,5	-5,2	-7,4	-5,2	-5,0	-5,1
Fev-13	-5,5	-5,4	-6,0	-5,1	-4,5	-6,1	-8,0	-8,2	-7,9	-6,0	-5,7	-7,2	-4,7	-9,3	-1,6	-8,6	-9,5	-6,4	-9,5	-9,6	-9,6	2,4	5,5	-0,3	-6,0	-5,7	-7,2	-4,1	-2,9	-6,0
Mar-13	-6,9	-6,8	-7,6	-5,2	-4,9	-5,6	-9,1	-8,6	-9,7	-7,9	-7,3	-11,6	-7,6	-9,9	-6,0	-10,2	-10,3	-8,8	-8,9	-3,8	-10,2	2,0	6,5	-2,2	-7,9	-7,3	-11,6	-4,8	-3,8	-5,7
Abr-13	-6,9	-6,8	-7,5	-4,5	-4,9	-4,1	-7,4	-7,5	-7,6	-8,0	-7,3	-12,2	-9,2	-10,6	-8,4	-10,3	-9,2	-12,8	-8,6	-1,6	-9,6	-7,0	0,8	-12,8	-8,0	-7,3	-12,2	-4,4	-3,7	-6,1
Mai-13	-5,0	-4,4	-6,4	-4,0	-4,6	-3,4	-6,0	-4,3	-8,0	-5,6	-4,7	-10,6	-9,5	-8,7	-10,1	-8,2	-7,3	-9,9	-2,8	-1,5	-3,1	-6,5	-5,3	-8,0	-5,6	-4,7	-10,6	-3,8	-4,3	-3,3
Jun-13	-2,4	-1,2	-4,7	-3,0	-2,8	-3,5	-3,3	-0,1	-6,9	-3,2	-2,4	-7,4	-5,0	-2,2	-6,8	-5,8	-5,5	-6,1	0,0	4,8	-0,6	-6,7	-4,6	-8,4	-3,2	-2,4	-7,4	-2,1	-1,8	-3,4
Jul-13	-1,8	-0,4	-4,5	-3,6	-2,9																									

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 outubro de 2013