

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Abril de 2012

Valor médio de avaliação bancária aumenta ligeiramente

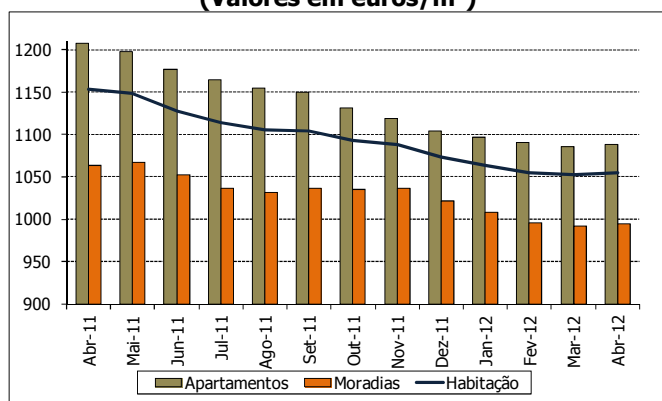
O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País fixou-se em 1055 euros/m² em abril de 2012, registando um ligeiro aumento de 3 euros face ao observado em março (variação de 0,3%). A variação homóloga foi -8,6%, idêntica à observada no mês precedente. As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* registaram variações em cadeia de -0,2% e de -0,3%, respetivamente. Em termos homólogos, o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 10,6% e 8,7%, pela mesma ordem.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1055 euros/m² em abril, o que correspondeu a uma variação de 0,3% face ao observado no mês anterior.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 8,6% em abril (variação idêntica à observada em março). A região de *Lisboa* destacou-se pela intensidade da diminuição (-10,6%).

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou um ligeiro aumento de 2 euros, face ao mês anterior, fixando-se em 1088 euros/m² em abril.

Os aumentos verificados na região do *Norte*, 0,2% (2€) e nas *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira*, 5,1% e 2,5% (55€ e 31€), respetivamente, determinaram o acréscimo desta componente. No entanto, estes aumentos foram atenuados pelas diminuições registadas nas restantes regiões. Note-se que as variações mais intensas observadas nas Regiões Autónomas poderão estar relacionadas com mudanças significativas nas tipologias e segmentos avaliados.

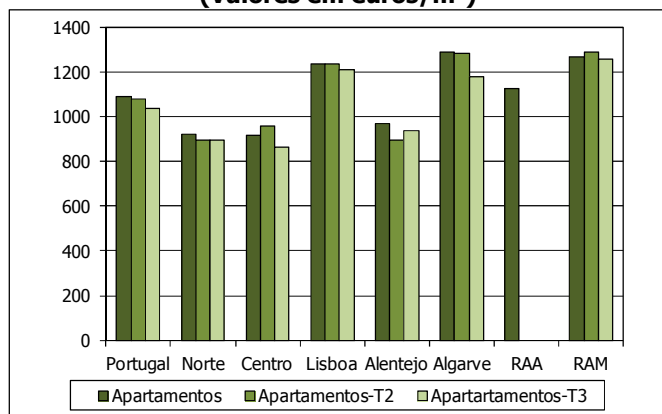
Comparativamente com abril de 2011 o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 9,9%, refletindo as variações negativas de todas as regiões NUTS II. Os contributos mais influentes para esta variação foram dados pelas regiões de *Lisboa*, do *Norte* e do *Centro*, com taxas de variação de -10,9%, -8,0% e de -8,6%, respetivamente.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do País, situou-se em 1079 euros/m² e 1036 euros/m² (1081 euros/m² e 1035 euros/m² em março), respetivamente.

Os valores médios de avaliação mais elevados para ambas as tipologias observaram-se na *Região Autónoma da Madeira*, que se fixaram em 1287 euros/m² para os apartamentos *T2* e em 1259 euros/m² para os *T3*.

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.

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



Moradias

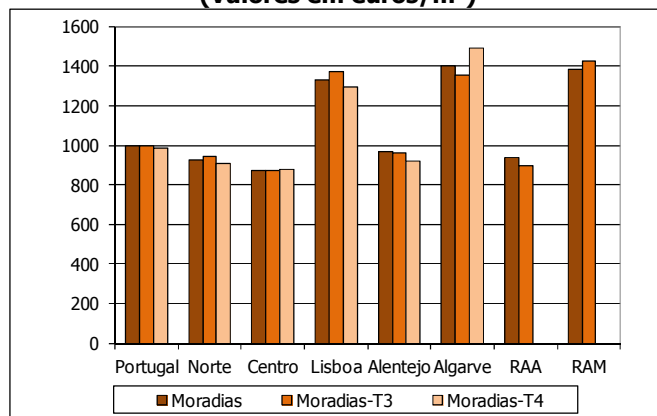
O valor médio de avaliação bancária de moradias, para o total do País, fixou-se em 995 euros/m² em abril, o que traduziu um aumento de 3 euros comparativamente com o valor observado em março.

As regiões do *Centro* (valor de avaliação de 874 euros/m²), do *Alentejo* (966 euros/m²) e as *Regiões Autónomas dos Açores* e da *Madeira* com valores de avaliação de 939 euros m² e de 1382 euros m², apresentaram variações mensais positivas de 0,2%, de 1,5%, de 0,2% e de 2,6%, respetivamente. As restantes regiões NUTS II registaram decréscimos mensais, tendo o decréscimo mais intenso sido observado na região de *Lisboa* (variação de -0,8%), para um valor de avaliação de 1328 euros m².

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 6,4%, (diminuição de 5,7% em março). Todas as regiões registaram variações homólogas negativas, sendo as das regiões de *Lisboa* e do *Norte* as mais influentes para a variação do total do País. Os valores médios destas regiões diminuíram, respetivamente, 8,7% e 4,7%. As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 995 euros/m² e 983 euros/m², respetivamente. O valor mais elevado para a tipologia *T3* foi observado na *Região Autónoma da Madeira*

(1423 euros/m²), enquanto na tipologia *T4* registou-se no *Algarve* (1493 euros/m²).

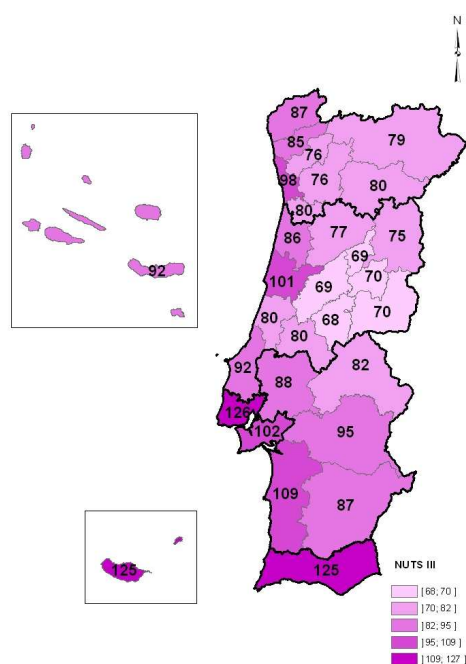
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com março, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III mostrou decréscimos em 20 das 30 regiões analisadas, tendo a região da *Serra da Estrela* registado a diminuição mais acentuada (-4,7%). Na região do *Baixo Mondego* observou-se o maior acréscimo (3,3%).

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 de 1248 euros/m², do qual resultaram decréscimos de 0,2% e de 10,6% face aos meses anterior e homólogo, respetivamente.

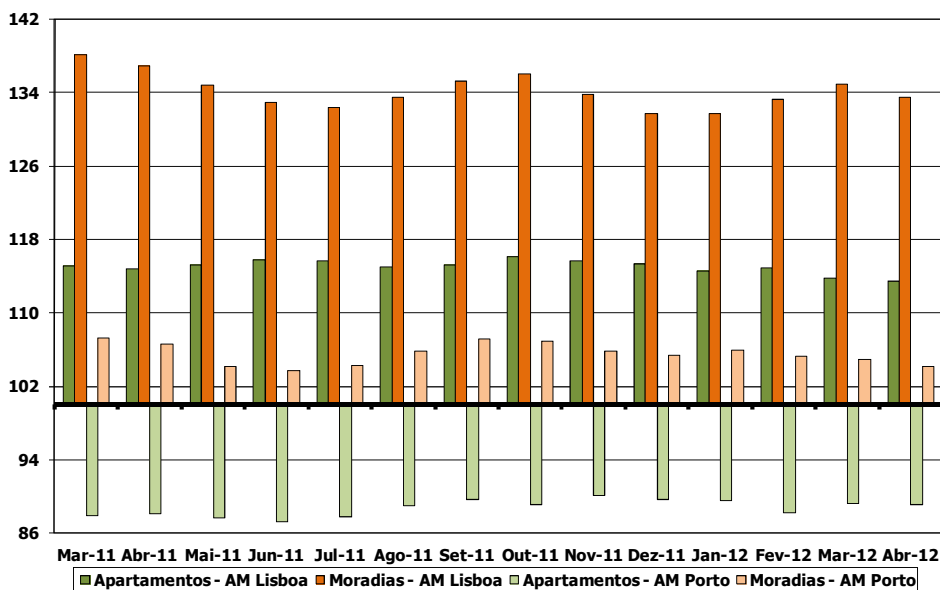
Ao valor de 989 euros/m² registado na *Área Metropolitana do Porto* correspondeu uma diminuição em cadeia de 0,3%. Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação para esta *Área Metropolitana* registou um decréscimo de 8,7%.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* para apartamentos e moradias apresentaram decréscimos de 0,1% e de 0,8%, respetivamente, para

valores de avaliação de 1235 euros/m² e 1328 euros/m². Em ambos os casos os valores médios mantiveram-se superiores aos valores médios registados para o total do *País*.

Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 0,5% (para 1036 euros/m²), mantendo-se ainda assim acima da média para o total do *País*. O valor médio de avaliação dos apartamentos nesta área metropolitana aumentou 1 euro face ao mês anterior (para 970 euros/m²), mantendo um valor de avaliação inferior ao nível médio do *País*.

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



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-11	1.154	1.208	1.063	988	1.002	971	967	1.000	939	1.396	1.386	1.455	1.035	1.067	1.014	1.441	1.425	1.480	1.123	1.384	1.092	1.450	1.527	1.398	1.396	1.386	1.455	1.083	1.064	1.133
Mai-11	1.149	1.198	1.067	986	990	981	961	980	944	1.390	1.381	1.439	1.040	1.051	1.033	1.456	1.441	1.492	1.091	1.376	1.060	1.404	1.436	1.383	1.390	1.381	1.439	1.068	1.050	1.112
Jun-11	1.128	1.177	1.053	972	970	973	951	981	924	1.369	1.363	1.400	1.036	1.038	1.035	1.429	1.417	1.456	1.131	1.408	1.093	1.415	1.449	1.389	1.369	1.363	1.400	1.047	1.027	1.092
Jul-11	1.114	1.165	1.036	965	969	959	949	983	921	1.351	1.347	1.371	1.018	1.018	1.018	1.423	1.422	1.424	1.140	1.419	1.096	1.398	1.412	1.388	1.351	1.347	1.371	1.040	1.023	1.080
Ago-11	1.105	1.155	1.032	966	975	955	948	982	921	1.336	1.328	1.378	1.013	1.013	1.012	1.410	1.396	1.443	1.088	1.446	1.057	1.427	1.384	1.455	1.336	1.328	1.378	1.047	1.028	1.092
Set-11	1.104	1.150	1.036	965	972	956	950	974	931	1.337	1.325	1.401	1.003	1.002	1.003	1.416	1.405	1.440	1.045	1.329	1.019	1.462	1.381	1.512	1.337	1.325	1.401	1.054	1.031	1.110
Out-11	1.093	1.132	1.035	956	951	961	934	941	927	1.330	1.314	1.408	999	988	1.008	1.418	1.412	1.435	1.005	1.265	981	1.479	1.430	1.514	1.330	1.314	1.408	1.037	1.009	1.107
Nov-11	1.088	1.119	1.037	957	949	968	927	931	923	1.309	1.294	1.388	992	970	1.008	1.415	1.407	1.436	1.037	1.320	1.000	1.436	1.476	1.309	1.294	1.388	1.033	1.008	1.097	
Dez-11	1.073	1.104	1.021	947	938	961	916	923	910	1.284	1.273	1.345	990	980	998	1.387	1.370	1.430	1.021	1.313	988	1.389	1.339	1.440	1.284	1.273	1.345	1.013	990	1.076
Jan-12	1.063	1.097	1.008	943	936	953	909	930	891	1.268	1.257	1.328	985	1.007	969	1.344	1.321	1.398	1.031	1.222	1.004	1.333	1.281	1.383	1.268	1.257	1.328	1.007	983	1.068
Fev-12	1.055	1.091	996	927	922	933	905	930	884	1.264	1.253	1.327	972	1.006	950	1.330	1.292	1.412	1.020	1.175	995	1.314	1.237	1.392	1.264	1.253	1.327	990	963	1.049
Mar-12	1.052	1.086	992	924	920	930	895	919	872	1.251	1.236	1.339	966	986	952	1.333	1.301	1.406	960	1.073	937	1.290	1.236	1.347	1.251	1.236	1.339	992	969	1.041
Abr-12	1.055	1.088	995	924	922	925	894	914	874	1.248	1.235	1.328	968	970	966	1.321	1.288	1.402	970	1.128	939	1.319	1.267	1.382	1.248	1.235	1.328	989	970	1.036
Varição em cadeia (%)																														
Abr-11	0,3	-0,2	1,0	0,7	0,1	1,6	0,2	0,0	0,4	-0,4	-0,5	0,1	-0,4	-0,1	-0,7	0,1	-0,5	1,4	-3,1	-0,8	-2,8	1,8	1,5	2,1	-0,4	-0,5	0,1	0,3	0,1	0,4
Mai-11	-0,4	-0,8	0,4	-0,2	-1,2	1,0	-0,6	-2,0	0,5	-0,4	-0,4	-1,1	0,5	-1,5	1,9	1,0	1,1	0,8	-2,8	-0,6	-2,9	-3,2	-6,0	-1,1	-0,4	-0,4	-1,1	-1,4	-1,3	-1,9
Jun-11	-1,8	-1,8	-1,3	-1,4	-2,0	-0,8	-1,0	0,1	-2,1	-1,5	-1,3	-2,7	-0,4	-1,2	0,2	-1,9	-1,7	-2,4	3,7	2,3	3,1	0,8	0,9	0,4	-1,5	-1,3	-2,7	-2,0	-2,2	-1,8
Jul-11	-1,2	-1,0	-1,6	-0,7	-0,1	-1,4	-0,2	0,2	-0,3	-1,3	-1,2	-2,1	-1,7	-1,9	-1,6	-0,4	0,4	-2,2	0,8	0,8	0,3	-1,2	-2,6	-0,1	-1,3	-1,2	-2,1	-0,7	-0,4	-1,1
Ago-11	-0,8	-0,9	-0,4	0,1	0,6	-0,4	-0,1	-0,1	0,0	-1,1	-1,4	0,5	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-1,8	1,3	-4,6	1,9	-3,6	2,1	-2,0	4,8	-1,1	-1,4	0,5	0,7	0,5	1,1
Set-11	-0,1	-0,4	0,4	-0,1	-0,3	0,1	0,2	-0,8	1,1	0,1	-0,2	1,7	-1,0	-1,1	-0,9	0,4	0,6	-0,2	-4,0	-8,1	-3,6	2,5	-0,2	3,9	0,1	-0,2	1,7	0,7	0,3	1,6
Out-11	-1,0	-1,6	-0,1	-0,9	-2,2	0,5	-1,7	-3,4	-0,4	-0,5	-0,8	0,5	-0,4	-1,4	0,5	0,1	0,5	-0,3	-3,8	-4,8	-3,7	1,2	3,5	0,1	-0,5	-0,8	0,5	-1,6	-2,1	-0,3
Nov-11	-0,5	-1,1	0,2	0,1	-0,2	0,7	-0,7	-1,1	-0,4	-1,6	-1,5	-1,4	-0,7	-1,8	0,0	-0,2	-0,4	0,1	3,2	4,3	1,9	-2,9	-2,4	-2,5	-1,6	-1,5	-1,4	-0,4	-0,1	-0,9
Dez-11	-1,4	-1,3	-1,5	-1,0	-1,2	-0,7	-1,2	-0,9	-1,4	-1,9	-1,6	-3,1	-0,2	1,0	-1,0	-2,0	-2,6	-0,4	-1,5	-0,5	-1,2	-3,3	-4,1	-2,4	-1,9	-1,6	-3,1	-1,9	-1,8	-1,9
Jan-12	-0,9	-0,6	-1,3	-0,4	-0,2	-0,8	-0,8	0,8	-2,1	-1,2	-1,3	-1,3	-0,5	2,8	-2,9	-3,1	-3,6	-2,2	1,0	-6,9	1,6	-4,0	-4,3	-4,0	-1,2	-1,3	-1,3	-0,6	-0,7	-0,7
Fev-12	-0,8	-0,5	-1,2	-1,7	-1,5	-2,1	-0,4	0,0	-0,8	-0,3	-0,3	-0,1	-1,3	-0,1	-2,0	-1,0	-2,2	1,0	-1,1	-3,8	-0,9	-1,4	-3,4	0,7	-0,3	-0,3	-0,1	-1,7	-2,0	-1,8
Mar-12	-0,3	-0,5	-0,4	-0,3	-0,2	-0,3	-1,1	-1,2	-1,4	-1,0	-1,4	0,9	-0,6	-2,0	0,2	0,7	-0,4	-5,9	-8,7	-5,8	-1,8	-0,1	-3,2	-1,0	-1,4	0,9	0,2	0,6	-0,8	
Abr-12	0,3	0,2	0,3	0,0	0,2	-0,5	-0,1	-0,5	0,2	-0,2	-0,1	-0,8	0,2	-1,6	1,5	-0,9	-1,0	-0,3	1,0	5,1	0,2	2,2	2,5	2,6	-0,2	-0,1	-0,8	-0,3	0,1	-0,5
Varição homóloga (%)																														
Abr-11	-1,6	-3,4	3,3	-1,0	-3,8	3,5	-1,3	-4,6	3,2	-3,5	-4,2	0,6	-2,3	-2,8	-1,3	-2,4	-4,4	3,3	3,6	5,9	3,5	3,6	6,0	3,2	-3,5	-4,2	0,6	-3,4	-6,0	3,7
Mai-11	-2,0	-4,0	3,5	-1,1	-4,5	4,0	-1,8	-6,1	3,3	-3,7	-4,2	-0,6	-2,2	-5,2	0,8	-1,3	-3,5	5,4	2,7	11,3	2,0	1,6	1,1	2,7	-3,7	-4,2	-0,6	-4,6	-6,9	1,4
Jun-11	-2,8	-4,6	1,9	-1,1	-4,5	3,5	-1,0	-3,9	2,1	-4,7	-4,9	-3,4	-1,5	-4,4	0,7	-3,8	-4,8	-1,3	2,9	13,3	1,9	1,6	-0,6	4,7	-4,7	-4,9	-3,4	-4,5	-6,5	0,1
Jul-11	-4,1	-5,9	0,2	-2,4	-5,1	0,8	-2,3	-4,7	0,5	-5,6	-5,9	-4,5	-3,5	-8,8	0,8	-3,3	-3,6	-2,6	5,5	15,7	3,6	-2,0	-0,9	-2,9	-5,6	-5,9	-4,5	-6,5	-8,3	-2,4
Ago-11	-4,0	-5,8	0,0	-1,0	-3,1	1,3	-1,5	-3,8	1,3	-5,7	-6,2	-3,4	-3,8	-8,7	-0,4	-4,9	-5,3	-4,3	-1,3	22,1	-2,9	0,3	-5,1	4,4	-5,7	-6,2	-3,4	-4,7	-6,4	-0,9
Set-11	-3,2	-5,0	0,9	-0,7	-2,9	1,8	-1,0	-4,6	3,1	-4,6	-5,2	-1,1	-5,0	-10,2	-1,6	-4,0	-4,3	-4,3	12,2	-5,8	4,0	-3,6	9,1	-4,6	-5,2	-1,1	-3,8	-5,6	0,4	
Out-11	-3,5	-5,8	0,9	-1,3	-4,8	3,0	-1,7	-6,4	3,5	-4,7	-5,5	-0,5	-5,0	-9,9	-1,7	-4,6	-4,2	-5,9	-8,3	6,8	-9,6	5,7	-0,1	10,3	-4,7	-5,5	-0,5	-5,3	-7,5	0,3
Nov-11	-3,8	-6,6	1,6	-0,7	-4,2	3,9	-2,1	-6,8	3,0	-6,3	-7,4	-0,9	-5,1	-11,2	-0,4	-3,5	-2,9	-5,3	-6,1	2,6	-7,2	2,1	-1,4	5,7	-6,3	-7,4	-0,9	-4,8	-6,3	-0,7
Dez-11	-5,1	-7,8	-0,1	-1,7	-5,1	2,9	-2,6	-6,8	1,8	-8,0	-8,7	-4,1	-4,9	-9,3	-1,4	-4,9	-4,9	-4,8	-6,5	2,3	-6,9	-3,0	-7,1	1,1	-8,0	-8,7	-4,1	-5,8	-7,0	-2,1
Jan-12	-6,2	-8,5	-1,8	-1,8	-4,6	1,8	-4,0	-6,6	-1,3	-9,4	-10,1	-5,8	-5,3	-6,7	-4,4	-7,3	-7,7	-6,3	-10,7	-8,7	-10,4	-6,3	-10,6	-2,1	-9,4	-10,1	-5,8	-5,3	-6,3	-2,7
Fev-12	-7,4	-9,3	-3,7	-4,3	-7,1	-1,0	-5,0	-7,3	-2,9	-9,6	-9,9	-7,8	-6,1	-6,0	-6,3	-7,0	-9,5	-1,8	-14,2	-15,0	-13,6	-9,6	-19,2	-0,1	-9,6	-9,9	-7,8	-7,6	-8,9	-5,7
Mar-12	-8,6	-10,2	-5,7	-5,8	-8,1	-2,7	-7,3	-8,1	-6,7	-10,7	-11,3	-7,8	-7,0	-7,7	-6,8	-7,4	-9,1	-3,7	-17,2	-23,1	-16,6	-9,5	-17,8	-1,6	-10,7	-11,3	-7,8	-8,1	-8,8	-7,7
Abr-12	-8,6	-9,9	-6,4	-6,5	-8,0	-4,7	-7,5	-8,6	-6,9	-10,6																				

NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a abril de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde outubro 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