

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação  
Maio de 2012

**Valor médio de avaliação bancária diminui**

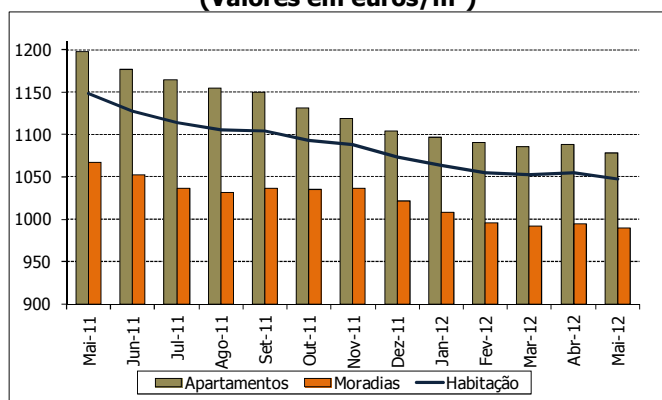
O valor médio de avaliação bancária de habitação<sup>1</sup> do total do País foi 1047 euros/m<sup>2</sup> em maio, correspondendo a uma diminuição de 0,8% comparativamente com o valor observado no mês anterior e a uma variação homóloga de -8,9% (variações de 0,3% e de -8,6%, em abril, pela mesma ordem). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram -0,6% e -1,5% em maio, respetivamente, enquanto as variações homólogas fixaram-se em -10,8% e -8,8%, pela mesma ordem.

**Habitação**

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1047 euros/m<sup>2</sup> em maio, o que se traduziu numa diminuição de 8 euros/m<sup>2</sup> (-0,8%) quando comparado com o mês anterior.

Todas as regiões NUTS II registaram, em maio, variações em cadeia negativas, à exceção do *Algarve*, com um aumento de 1,4% do respetivo valor médio para 1340 euros/m<sup>2</sup>. Relativamente às restantes regiões, os decréscimos mais intensos verificaram-se na *Região Autónoma dos Açores* (-5,8%) e no *Alentejo* (-1,7%).

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 8,9%.

Todas as regiões mantiveram taxas de variação negativas. As diminuições mais significativas foram observadas na região de *Lisboa* (-10,8%) e na *Região Autónoma dos Açores* (-16,2%).

**Apartamentos**

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1078 euros/m<sup>2</sup> em maio, diminuindo 0,9% quando comparado com o mês anterior. Os decréscimos verificados nas regiões de *Lisboa* (variação de -0,6%, para 1228 euros/m<sup>2</sup> em maio) e do *Norte* (-0,9%, para 914 euros/m<sup>2</sup>) determinaram a variação agregada. Apenas foram observados aumentos na região do *Algarve* e na *Região Autónoma da Madeira*, respetivamente de 2,7% e de 0,2%, para valores médios de avaliação de 1323 euros/m<sup>2</sup> e de 1269 euros/m<sup>2</sup>, pela mesma ordem.

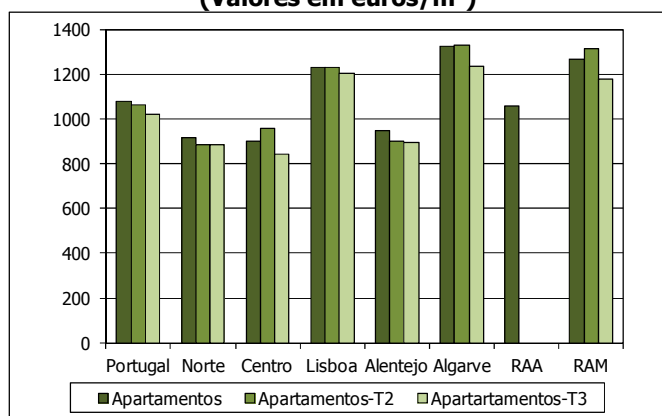
Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País diminuiu 10,0%, com todas as regiões a apresentarem diminuições do valor médio de avaliação. As reduções homólogas mais intensas observaram-se nas *Regiões Autónomas dos Açores* (-23,1%) e da *Madeira* (-11,6%) associadas a valores médios de avaliação de 1058 euros/m<sup>2</sup> e 1269 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente. Estas

<sup>1</sup> 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.

diminuições intensas estarão relacionadas, em grande medida, com mudanças significativas nas tipologias e segmentos avaliados.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do País, situou-se em 1061 euros/m<sup>2</sup> e 1022 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente, diminuindo 18 euros (-1,7%) nos *T2* e 14 euros (-1,4%) nos *T3*, comparativamente a abril.

**Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



### Moradias

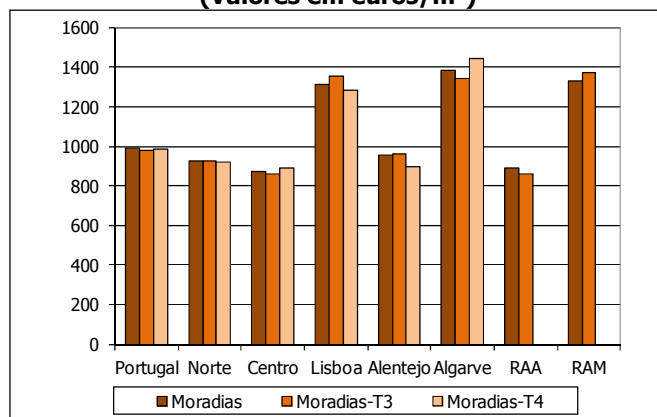
O valor médio de avaliação bancária de moradias, para o total do País, fixou-se em 990 euros/m<sup>2</sup>, correspondendo a um decréscimo de 0,5% face a abril.

Este resultado refletiu reduções no valor médio de avaliação bancária na maioria das regiões NUTS II. A Região Autónoma dos Açores, com um valor de avaliação de 891 euros/m<sup>2</sup> e a Região Autónoma da Madeira com 1332 euros/m<sup>2</sup>, apresentaram as variações em cadeia de maior intensidade, respetivamente de -5,1% e -3,6%.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 7,2%, o que compara com a variação de -6,4% observada em abril. As diminuições verificadas nas regiões do Centro (-7,4%), Norte (-5,7%) e Lisboa (-8,6%) foram determinantes na variação global desta natureza de alojamento. As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do País, valores

médios de avaliação de 977 euros/m<sup>2</sup> e 984 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente.

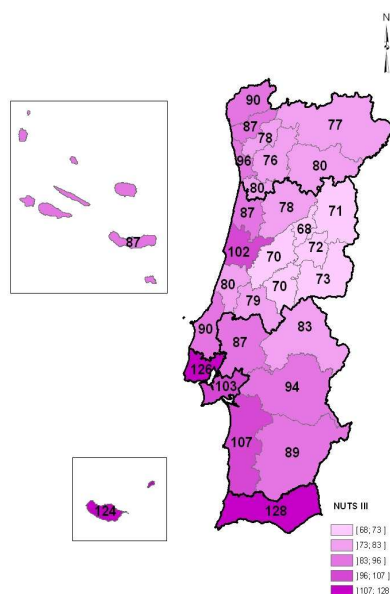
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



### Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com abril, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III mostrou decréscimos, face à média País, em 15 das 30 regiões analisadas, tendo a região da Beira Interior Norte registado a diminuição mais acentuada (-5,4%). Na região do Beira Interior Sul observou-se o maior acréscimo (4,5%).

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



### Análise das Áreas Metropolitanas

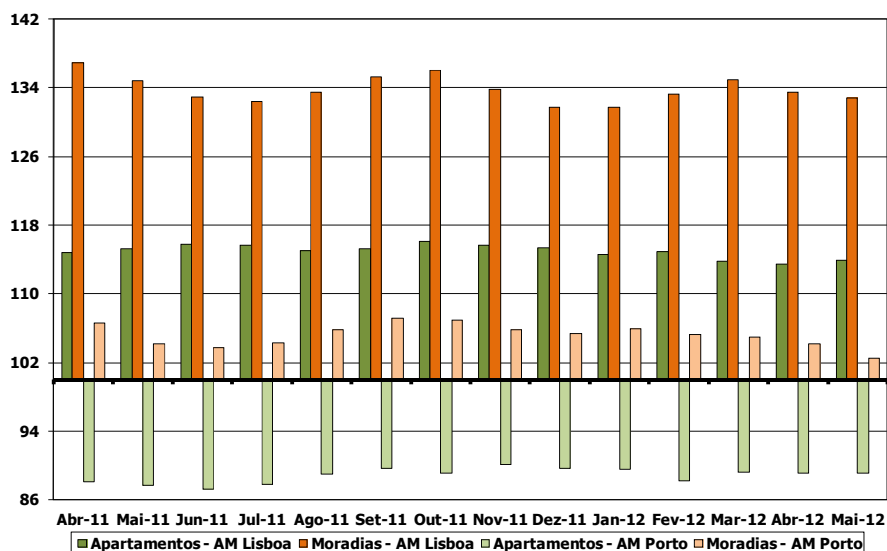
A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1240 euros/m<sup>2</sup>, traduzindo decréscimos de 0,6% e de 10,8% face aos meses anterior e homólogo, respetivamente.

Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação bancária reduziu-se 1,5% em maio comparativamente com o mês anterior (variação homóloga de -8,8%), fixando-se em 974 euros/m<sup>2</sup>.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantiveram-se superiores aos valores médios registados para o total do País, quer para os apartamentos quer para as moradias.

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situa acima da média total 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	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias	Habitação	Apartamentos	Mo-rádias		
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	1.396	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		
Mai-12	1.047	1.078	990	918	914	925	887	901	874	1.240	1.228	1.315	952	946	957	1.340	1.323	1.384	914	1.058	891	1.300	1.269	1.332	1.240	1.228	1.315	974	961	1.015		
<b>Varição em cadeia (%)</b>																																
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	0,2	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		
Mai-12	-0,8	-0,9	-0,5	-0,6	-0,9	0,0	-0,8	-1,4	0,0	-0,6	-0,6	-1,0	-1,7	-2,5	-0,9	1,4	2,7	-1,3	-5,8	-6,2	-5,1	-1,4	0,2	-3,6	-0,6	-0,6	-1,0	-1,5	-0,9	-2,0		
<b>Varição homóloga (%)</b>																																
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	-4,0	-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	-10,9	-8,7	-6,5	-9,1	-4,7	-8,3	-9,6	-5,3	-13,6	-18,5	-14,0	-9,0	-17,0	-1,1	-10,6	-10,9	-8,7	-8,7	-8,8	-8,6		
Mai-12	-8,9	-10,0	-7,2	-6,9	-7,7	-5,7	-7,7	-8,1	-7,4	-10,8	-11,1	-8,6	-8,5	-10,0	-7,4	-8,0	-8,2	-7,2	-16,2	-23,1	-15,9	-7,4	-11,6	-3,7	-10,8	-11,1	-8,6	-8,8	-8,5	-8,7		

## NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a maio 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](http://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