

**Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação**  
Junho de 2012

**Valor médio de avaliação bancária mantém tendência descendente**

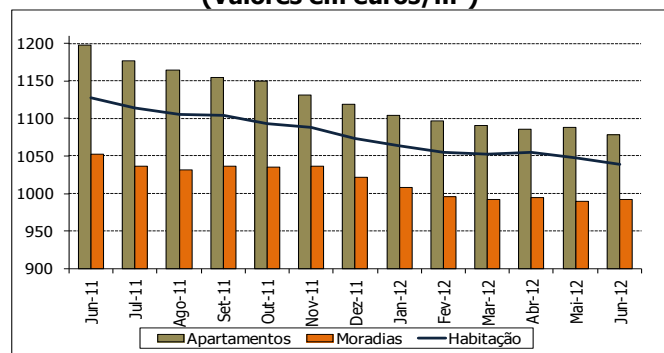
O valor médio de avaliação bancária de habitação<sup>1</sup> do total do País fixou-se em 1039 euros/m<sup>2</sup> em junho de 2012, o que se traduziu em variações em cadeia de -0,8% (variação idêntica à observada em maio) e de -7,9% em termos homólogos (-8,9% no mês precedente). A *Área Metropolitana de Lisboa* manteve o valor médio de avaliação observado em maio, 1240 euros/m<sup>2</sup>, enquanto na do *Porto* este valor diminuiu 0,7% para 967 euros/m<sup>2</sup>. Em termos homólogos, o valor médio verificado naquelas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 9,4% e 7,6%, pela mesma ordem.

**Habitação**

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1039 euros/m<sup>2</sup> em junho, diminuindo 0,8% face ao valor observado no mês anterior (variação igual à verificada em maio). Este decréscimo esteve associado a uma diminuição mais intensa dos apartamentos (-0,9% em maio e -1,2% em junho) e a um ligeiro aumento nas moradias (-0,5% em maio, 0,2% em junho).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação diminuiu 7,9% (variação de -8,9% em maio). Todas as regiões NUTS II registaram variações homólogas menos negativas que as observadas no mês anterior, exceto a região do *Alentejo* e a *Região Autónoma dos Açores*, que passaram respetivamente de -8,5% e de -16,2%, em maio, para -9,7% e -17,7% em junho.

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



**Apartamentos**

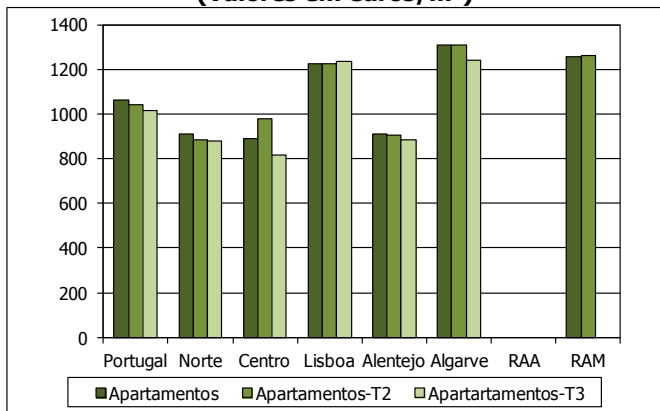
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 1,2% face ao mês anterior, para 1065 euros/m<sup>2</sup>. As reduções mais intensas foram as observadas nas regiões do *Alentejo* (variação de -3,5%) e do *Centro* (-1,1%).

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País apresentou um decréscimo de 9,5%, menos intenso em 0,5 pontos percentuais que o observado em maio. Este comportamento foi influenciado pelas variações das regiões de *Lisboa* e do *Norte*, que passaram de diminuições homólogas de -11,1% e de -7,7% em maio para -10,1% e de -6,3% em junho. Os valores médios de avaliação situaram-se em 1225 euros/m<sup>2</sup> e em 909 euros/m<sup>2</sup>, pela mesma ordem.

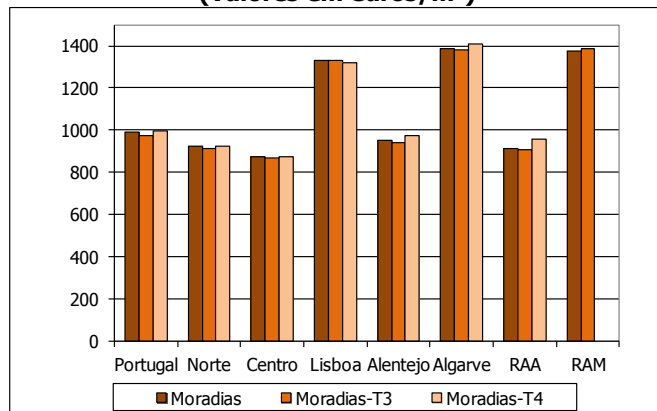
As tipologias de apartamentos T2 e T3 registaram valores médios de avaliação para o total do País, respetivamente, de 1040 euros/m<sup>2</sup> e de 1017 euros/m<sup>2</sup>. Comparando com o mês anterior, os valores médios de avaliação de apartamentos de tipologia T2 diminuíram 21 euros/m<sup>2</sup> e os de tipologia T3, 5 euros/m<sup>2</sup>. Estas diferenças correspondem a taxas de variação, face ao mês anterior, de -2,0% e -0,5%, pela mesma ordem.

<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.

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



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



**Moradias**

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, fixou-se em 992 euros/m<sup>2</sup> em junho, traduzindo um aumento de 2 euros/m<sup>2</sup> comparativamente ao valor observado em maio.

O aumento de 1,1% observado na região de Lisboa, (valor de avaliação de 1330 euros/m<sup>2</sup>) influenciou significativamente o acréscimo do valor agregado.

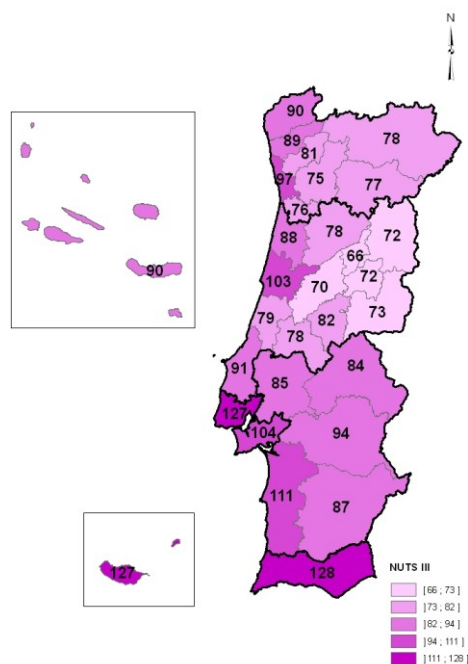
Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 5,8% em junho, em resultado das diminuições homólogas registadas em todas as regiões. A região Norte, com uma taxa de variação de -5,0%, registou o contributo mais expressivo para a redução de valor observada no total do País.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 974 euros/m<sup>2</sup> e 996 euros/m<sup>2</sup> (valores de 984 euros/m<sup>2</sup> e 977 euros/m<sup>2</sup> em maio) respetivamente.

**Análise por Regiões NUTS III**

Por comparação com maio e face à média País, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III mostrou decréscimos em 9 das 30 regiões analisadas, tendo a região de Entre Douro e Vouga registado a diminuição mais acentuada (-4,4%). Na região do Pinhal Interior Sul observou-se o maior acréscimo (16,6%).

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



### Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* manteve o valor médio de avaliação registado em maio, 1240 euros/m<sup>2</sup>, enquanto em termos homólogos registou uma diminuição de 9,4%.

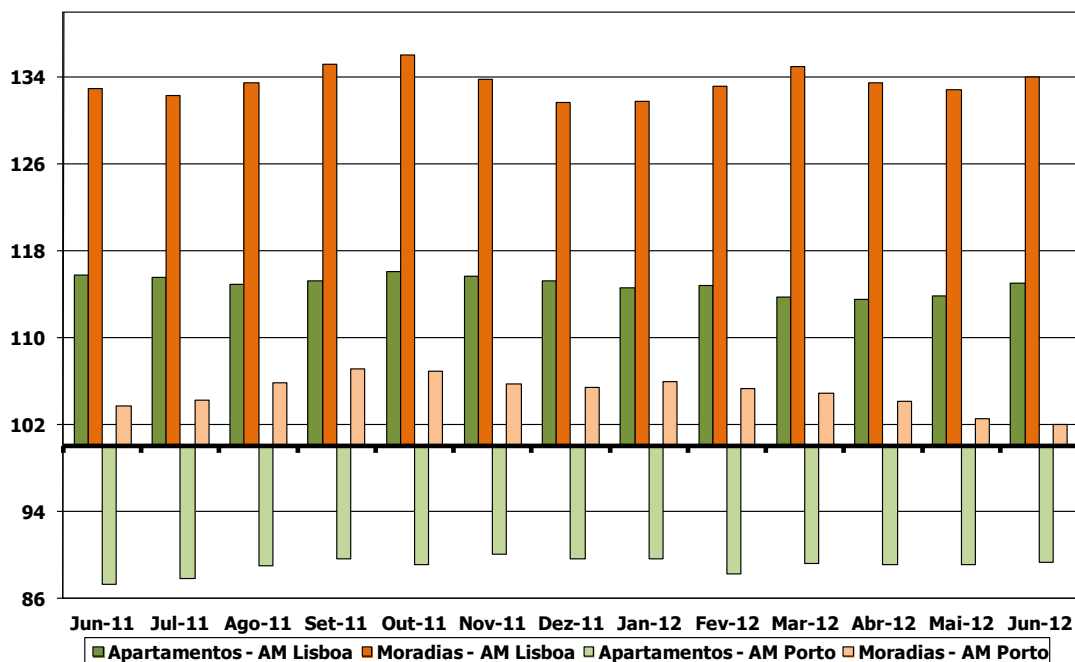
Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação bancária reduziu-se 0,7% em junho comparativamente com o mês anterior (variação homóloga de -7,6%), fixando-se em 967 euros/m<sup>2</sup>.

Os valores médios de avaliação dos municípios de *Lisboa* (1875 euros/m<sup>2</sup>) e do *Porto* (1288 euros/m<sup>2</sup>) foram superiores aos registados nas respetivas *Áreas Metropolitanas* em cerca de 51% e 33%.

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 situou 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		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias
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
Jun-12	1.039	1.065	992	915	909	924	882	891	872	1.240	1.225	1.330	935	913	950	1.332	1.310	1.384	931	...	911	1.323	1.256	1.375	1.240	1.225	1.330	967	951	1.012
	Variação em cadeia (%)																													
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
Jun-12	-0,8	-1,2	0,2	-0,3	-0,5	-0,1	-0,6	-1,1	-0,2	0,0	-0,2	1,1	-1,8	-3,5	-0,7	-0,6	-1,0	0,0	1,9	...	2,2	1,8	-1,0	3,2	0,0	-0,2	1,1	-0,7	-1,0	-0,3
	Variação homóloga (%)																													
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
Jun-12	-7,9	-9,5	-5,8	-5,9	-6,3	-5,0	-7,3	-9,2	-5,6	-9,4	-10,1	-5,0	-9,7	-12,0	-8,2	-6,8	-7,6	-4,9	-17,7	...	-16,7	-6,5	-13,3	-1,0	-9,4	-10,1	-5,0	-7,6	-7,4	-7,3

## NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a junho 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

... - Dado não disponível