

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Julho de 2012

Variação homóloga do valor médio de avaliação bancária situou-se em -7,3%

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País situou-se em 1033 euros/m² em julho de 2012, correspondendo a uma diminuição de 0,6% face a junho e uma variação homóloga de -7,3% (no mês anterior as variações em cadeia e homóloga foram, respetivamente, -0,8% e -7,9%). Na *Área Metropolitana de Lisboa*, o valor médio de avaliação bancária diminuiu 0,3% face ao mês anterior e 8,5% face ao período homólogo, enquanto na *Área Metropolitana do Porto* estas variações se situaram em 0,2% e -6,8%, respetivamente.

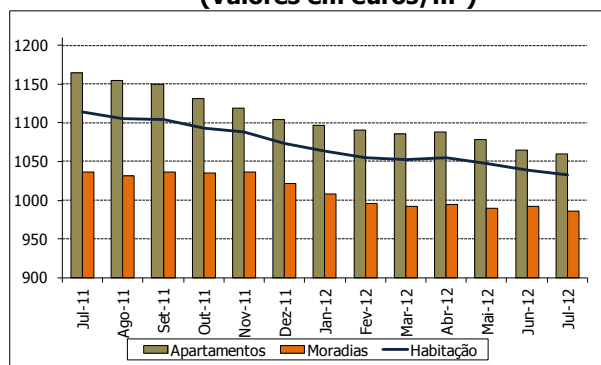
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação situou-se no mês de julho em 1033 euros/m², o que correspondeu a uma variação em cadeia de -0,6% (-0,8% no mês anterior).

As regiões do *Centro* (variação de -1,0%) e *Lisboa* (-0,3%) foram as mais influentes para o decréscimo mensal observado para o total do País. Por sua vez, a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* registaram aumentos mensais do valor médio de avaliação, de 0,5% e de 0,6%, respetivamente.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação registou uma descida de 7,3% (variação de -7,9% em junho). As diminuições de maior intensidade foram observadas na região do *Alentejo* (-9,0%) e na *Região Autónoma dos Açores* (-21%).

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 0,5% face ao mês anterior, fixando-se em 1060 euros/m² em julho. Por regiões NUTS II e comparativamente com o mês precedente, a região do *Centro*, com redução de 10 euros/m² do valor médio de avaliação, registou a diminuição mais intensa (-1,1%). Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País diminuiu 9,0%, refletindo as variações negativas de todas as regiões NUTS II.

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 1016 euros/m². Comparando com o mês anterior verificou-se um

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.

Análise das Áreas Metropolitanas

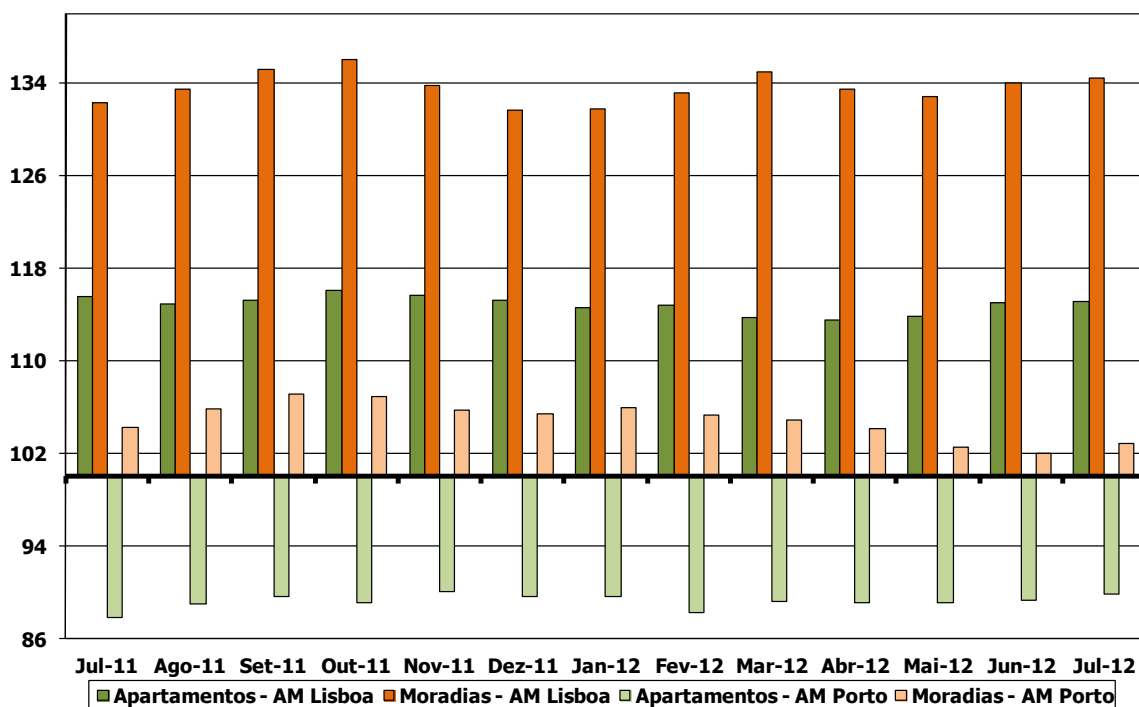
A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1236 euros/m², ao qual corresponderam decréscimos de 0,3% e de 8,5%, comparativamente com o mês anterior e homólogo, respetivamente. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação bancária foi 969 euros/m², traduzindo variações em cadeia e homóloga de 0,2% e de -6,8%, pela mesma ordem.

Os municípios de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram os valores médios de avaliação mais elevados das respetivas *Áreas Metropolitanas*, que se situaram em 1788 euros/m² e em 1320 euros/m², pela mesma ordem.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantêm-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
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	1.514	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
Jul-12	1.033	1.060	986	914	907	923	873	881	864	1.236	1.221	1.326	926	915	932	1.338	1.316	1.382	901	...	894	1.331	1.263	1.384	1.236	1.221	1.326	969	952	1.014
Variação em cadeia (%)																														
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
Jul-12	-0,6	-0,5	-0,6	-0,1	-0,2	-0,1	-1,0	-1,1	-0,9	-0,3	-0,3	-1,0	0,2	-1,9	0,5	0,5	-0,1	-3,2	...	-1,9	0,6	0,6	0,7	-0,3	-0,3	-0,3	0,2	0,1	0,2	0,2
Variação homóloga (%)																														
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
Jul-12	-7,3	-9,0	-4,8	-5,3	-6,4	-3,8	-8,0	-10,4	-6,2	-8,5	-9,4	-3,3	-9,0	-10,1	-8,4	-6,0	-7,5	-2,9	-21,0	...	-18,4	-4,8	-10,6	-0,3	-8,5	-9,4	-3,3	-6,8	-6,9	-6,1

Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100

NOTAS

Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100

NOTAS EXPLICATIVAS

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

... - Dado não disponível