

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Setembro de 2012

Valor médio de avaliação bancária manteve-se em redução

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País diminuiu 0,1% em setembro comparativamente com o mês anterior e 7,0% em termos homólogos (variações de -0,5% e de -7,0% em agosto, respetivamente), situando-se em 1027 euros/m². Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, o valor médio de avaliação diminuiu 0,2% e 1,1% relativamente a agosto, situando-se em 1222 euros/m² e 959 euros/m², respetivamente. Em relação ao período homólogo o valor médio de avaliação destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 8,6% e 9,0%, pela mesma ordem.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1027 euros/m² em setembro, inferior em 0,1% ao valor observado no mês anterior (variação de -0,5% em agosto).

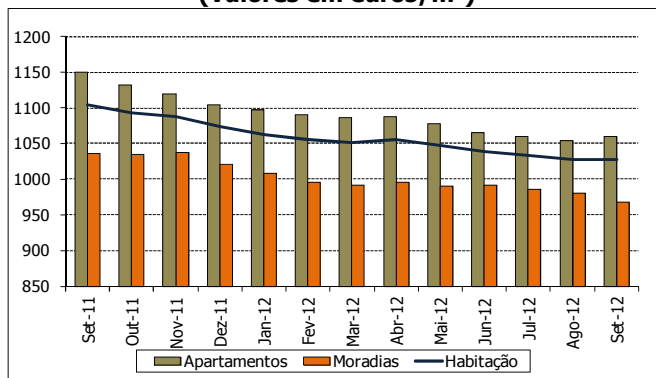
Este decréscimo resultou da diminuição observada no valor médio de avaliação de moradias (-1,2%), que mais que compensou o acréscimo de 0,6% do valor médio relativo a apartamentos.

A maioria das regiões *NUTS II* apresentou diminuições no valor médio de avaliação, com exceção das regiões do *Algarve* e da *Região Autónoma da Madeira*, que registaram aumentos de 1,1% e de 4,4%, respetivamente.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País apresentou uma variação de -7,0% (variação idêntica à observada em agosto). A diminuição de 8,6% do valor médio de avaliação na região de *Lisboa* para 1222 euros/m² foi a que mais contribuiu para a diminuição homóloga do valor médio do total do País.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou um aumento de 6 euros/m², face ao mês anterior, fixando-se em 1060 euros/m² em setembro. Os acréscimos verificados nas regiões de *Lisboa* (0,2%), do *Algarve* (1,0%) e na *Região Autónoma da Madeira* (9,4%), foram os que mais influenciaram a variação de 0,6% do valor médio agregado.

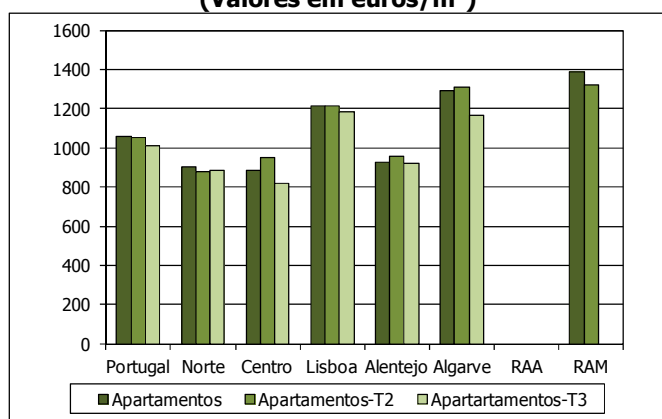
Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação diminuiu 7,8%, refletindo as variações negativas de grande parte das regiões *NUTS II*. As regiões de *Lisboa*, *Norte* e *Centro*, com taxas de variação de -8,5%, -7,3% e -9,0%, respetivamente, deram

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.

os contributos mais relevantes para a variação observada para o conjunto de apartamentos avaliados.

O valor médio de avaliação para o total do País, nas tipologias de apartamentos T2 e T3 situou-se, respetivamente, em 1053 euros/m² e em 1010 euros/m². Comparando com o mês anterior verificou-se um aumento de 9 euros/m² na tipologia T2 enquanto na T3 o valor médio manteve-se idêntico ao registado no mês anterior em 1010 euros/m².

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, situou-se em 968 euros/m², em setembro, o que traduziu uma diminuição de 12 euros/m² comparativamente com o valor observado em agosto.

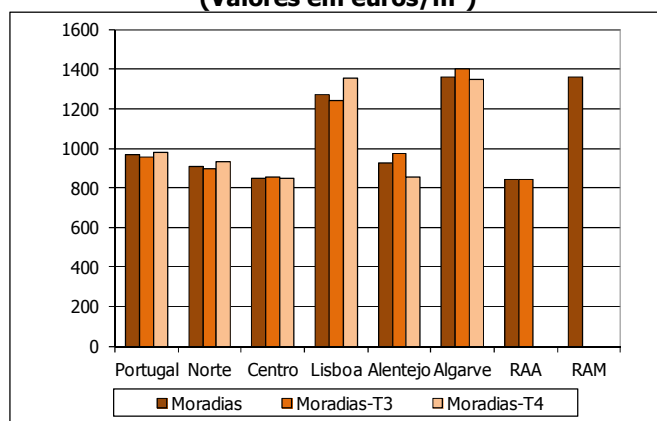
As regiões do Algarve e a Região Autónoma da Madeira registaram variações em cadeia positivas, de 1,9% e 0,7%, tendo o valor médio de avaliação decrescido em todas as restantes regiões. As regiões Norte (valor de avaliação de 908 euros/m²), do Centro (850 euros/m²), de Lisboa (1270 euros/m²), com variações mensais de -0,7%, de -0,5% e de -2,2% respetivamente, foram as que mais influenciaram o decréscimo do valor agregado.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 6,6%, o que compara com a variação de -5,0% observada em agosto. A diminuição veri-

ficada na região de Lisboa (-9,4%) foi determinante na variação global do valor médio de avaliação de moradias.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram em setembro e para o total do País, valores médios de avaliação de 953 euros/m² e 977 euros/m² (diminuições face ao mês anterior de 18 euros/m² e de 12 euros/m², respetivamente).

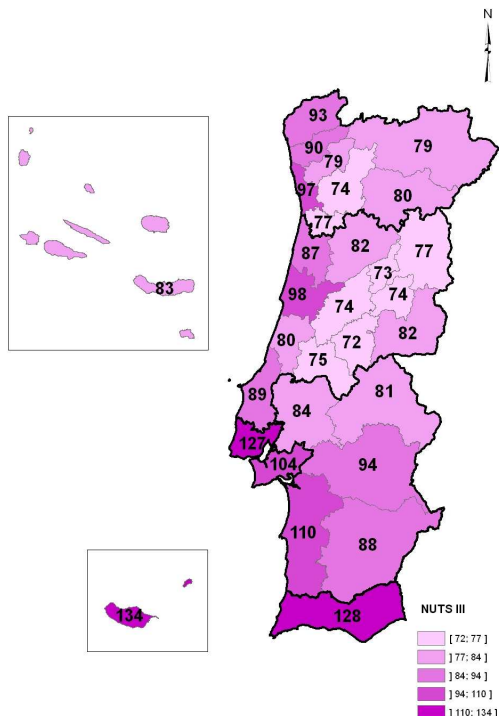
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com agosto e face à média do País, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III mostrou decréscimos em 14 das 30 regiões analisadas, tendo a região do Pinhal Interior Sul registado a diminuição mais acentuada (-9,2%). Na Região Autónoma da Madeira observou-se o maior acréscimo do índice (4,5%).

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

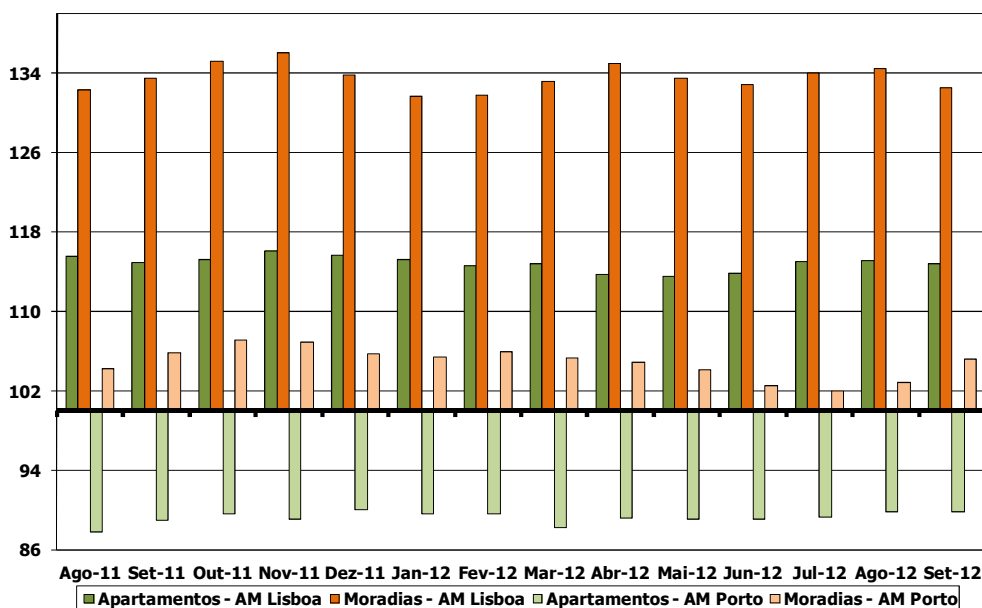


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou, em setembro, um valor médio de avaliação bancária de 1222 euros/m², do qual resultaram decréscimos de 0,2% face ao mês anterior e de 8,6% em termos homólogos. Ao valor de 959 euros/m² registado na *Área Metropolitana do Porto* correspondeu uma diminuição em cadeia de 1,1%. Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação para esta *Área Metropolitana* registou um decréscimo de 9,0%.

Os municípios de *Lisboa* e do *Porto*, mantiveram os valores médios de avaliação mais elevados das respetivas *Áreas Metropolitanas*, que se situaram em 1704 euros/m² e em 1313 euros/m², respetivamente (1746 euros/m² e 1334 euros/m², em agosto, pela mesma ordem).

**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	
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	987	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	
Ago-12	1,028	1,054	980	910	908	914	870	884	854	1,225	1,210	1,299	930	914	941	1,298	1,279	1,338	917	...	902	1,320	1,272	1,353	1,225	1,210	1,299	970	947	1,031	
Set-12	1,027	1,060	968	904	901	908	868	886	850	1,222	1,213	1,270	926	927	925	1,312	1,292	1,363	848	...	844	1,378	1,391	1,363	1,222	1,213	1,270	959	938	1,018	
Variação em cadeia (%)																															
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	-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	
Ago-12	-0,5	-0,6	-0,6	-0,4	0,1	-1,0	-0,3	0,3	-1,2	-0,9	-0,9	-2,0	0,4	-0,1	1,0	-3,0	-2,8	-3,2	1,8	...	0,9	-0,8	0,7	-2,2	-0,9	-0,9	-2,0	0,1	-0,5	1,7	
Set-12	-0,1	0,6	-1,2	-0,7	-0,8	-0,7	-0,2	0,2	-0,5	-0,2	0,2	-2,2	-0,4	1,4	-1,7	1,1	1,0	1,9	-7,5	...	-6,4	4,4	9,4	0,7	-0,2	0,2	-2,2	-1,1	-1,0	-1,3	
Variação homóloga (%)																															
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	
Ago-12	-7,0	-8,7	-5,0	-5,8	-6,9	-4,3	-8,2	-10,0	-7,3	-8,3	-8,9	-5,7	-8,2	-9,8	-7,0	-7,9	-8,4	-7,3	-15,7	...	-14,7	-7,5	-8,1	-7,0	-8,3	-8,9	-5,7	-7,4	-7,9	-5,6	
Set-12	-7,0	-7,8	-6,6	-6,3	-7,3	-5,0	-8,6	-9,0	-8,7	-8,6	-8,5	-9,4	-7,7	-7,5	-7,8	-7,3	-8,0	-5,3	-18,9	...	-17,2	-5,7	0,7	-9,9	-8,6	-8,5	-9,4	-9,0	-9,0	-8,3	
NOTAS																															
Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																															
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 setembro 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

... - Valor confidencial