

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Outubro de 2012

Valor médio de avaliação bancária manteve tendência decrescente

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País fixou-se em 1026 euros/m² em outubro de 2012, o que se traduziu em variações em cadeia de -0,1% (variação idêntica à observada em setembro) e de -6,1% em termos homólogos (-7,0% no mês anterior). Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação em cadeia situou-se em -0,4%, enquanto na do *Porto* esta variação foi 0,5%. Em termos homólogos o valor médio de avaliação bancária nas duas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 8,5% e 7,0%, respetivamente.

Habitação

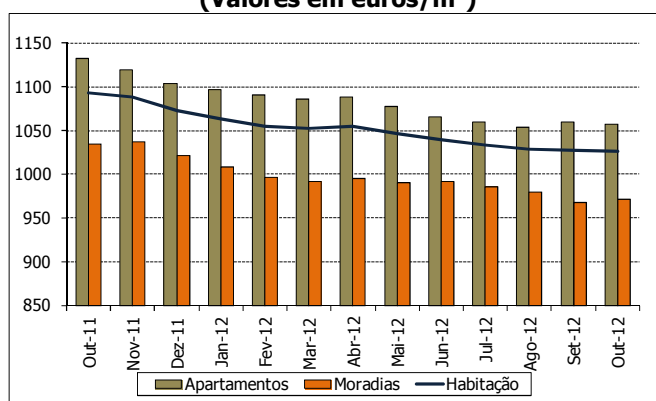
O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1026 euros/m² em outubro, diminuindo 0,1% face ao valor observado no mês anterior (em setembro, esta variação tinha sido também de -0,1%).

Esta evolução resultou de uma diminuição de 0,3% do valor médio de avaliação dos *Apartamentos* e do aumento de 0,3% observado nas *Moradias*.

As regiões de *Lisboa* (variação de -0,4%), do *Norte* (-0,2%) e do *Centro* (-0,3%) foram as que mais influenciaram o decréscimo mensal do valor médio de avaliação para o total do País.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou uma descida de 6,1% (variação de -7,0% em setembro). A generalidade das regiões NUTS II registou taxas de variação homóloga menos negativas que as observadas no período anterior. A região de *Lisboa*, com um valor médio de avaliação de 1217 euros/m², ao qual correspondeu uma diminuição de 8,5%, 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, diminuiu 0,3% em outubro face ao mês anterior, para 1057 euros/m². A redução mais intensa foi observada na região do *Alentejo* (variação de -1,9%), para um valor de 909 euros/m².

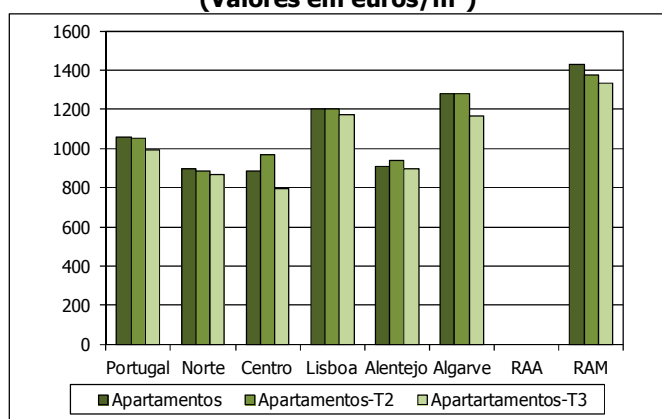
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País apresentou um decréscimo de 6,6%, menos intenso em 1,2 pontos percentuais (p.p.) que o observado em setembro. Os contributos mais influentes para esta variação foram dados pelas regiões de *Lisboa*, *Norte* e *Centro*, com

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.

taxas de variação de -8,5%, -5,6% e -6,1%, respetivamente.

Para o total do País, os apartamentos de tipologia T2 mantiveram o valor observado no mês precedente, 1053 euros/m², enquanto os da tipologia T3 registaram uma diminuição de 16 euros em outubro, face a setembro, para 994 euros/m².

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



Moradias

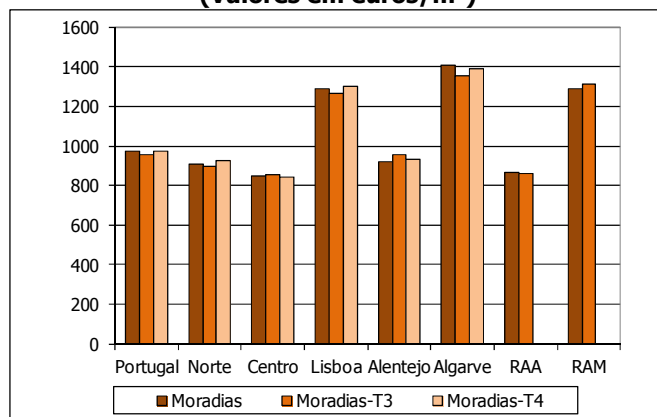
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, fixou-se em 971 euros/m², valor superior em 0,3% ao observado em setembro.

Apenas as regiões do Centro (848 euros/m²) do Alentejo (922 euros/m²) e a Região Autónoma da Madeira (1291 euros/m²) apresentaram variações em cadeia negativas (-0,2%, -0,3% e -5,3%, respetivamente).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 6,2% (redução de 6,6% em setembro). A região Centro, com uma taxa de variação de -8,5%, 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 958 euros/m² e 974 euros/m² (valores de 953 euros/m² e de 977 euros/m² em setembro), respetivamente.

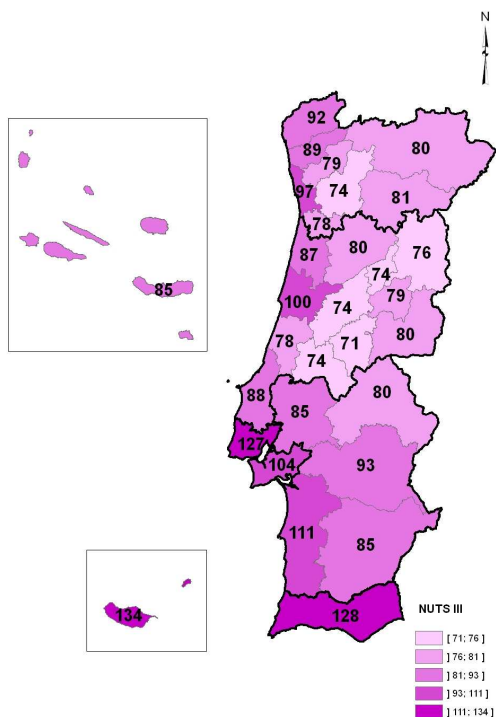
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com setembro e face à média do País, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III mostrou decréscimos em 18 das 30 regiões analisadas, tendo a região do Baixo Alentejo registado a diminuição mais acentuada (-3,1%). Na região da Cova da Beira observou-se o maior acréscimo do índice (6,0%).

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



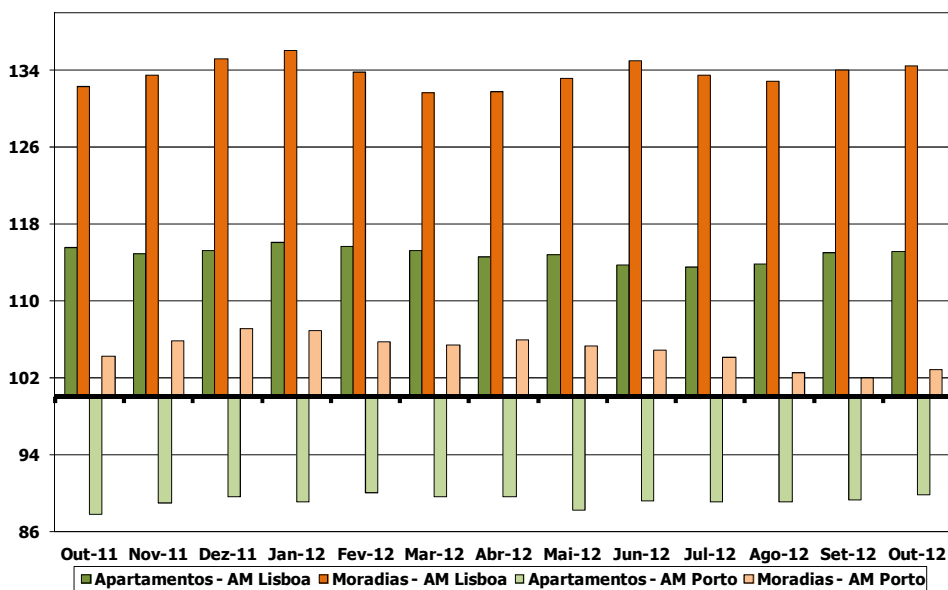
Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou, em outubro, um valor médio de avaliação bancária de 1217 euros/m², ao qual corresponderam decréscimos de 0,4% e de 8,5%, comparativamente com o mês anterior e homólogo, respetivamente.

Na *Área Metropolitana do Porto* o valor médio de avaliação foi 964 euros/m², traduzindo variações em cadeia e homóloga de 0,5% e de -7,0%, 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 1767 euros/m² e em 1303 euros/m². A estes valores corresponderam variações, face ao mês anterior, de 3,7% e de -0,8%, pela mesma ordem.

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



NOTAS EXPLICATIVAS

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

... - Valor confidencial