

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Novembro de 2012

Valor médio de avaliação bancária acentuou tendência negativa

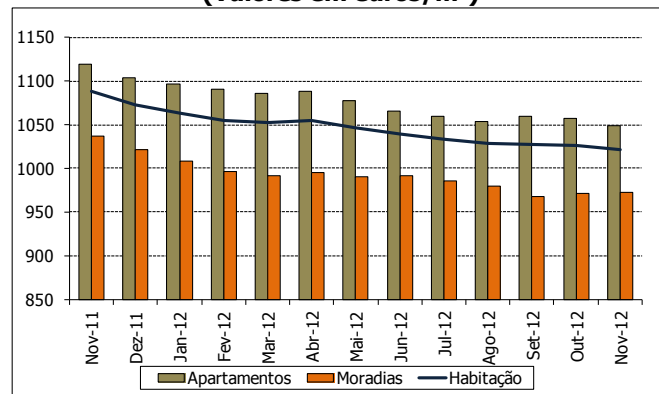
O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País foi 1021 euros/m² em novembro de 2012, correspondendo a uma diminuição de 0,5% comparativamente com o valor observado no mês anterior e a uma variação homóloga de -6,2% (variações de -0,1% e de -6,1%, em outubro, pela mesma ordem). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram -0,7% e -0,2% em novembro, respetivamente, enquanto as variações homólogas se fixaram em -7,7% e em -6,9%, pela mesma ordem.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1021 euros/m² em novembro, o que se traduziu numa diminuição de 5 euros/m² (-0,5%) quando comparado com o mês anterior. Este decréscimo esteve particularmente associado a uma diminuição mais intensa do valor médio relativo a *Apartamentos*, que passou de uma variação mensal de -0,3% em outubro para -0,8% em novembro.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 6,2% (variação de -6,1% em outubro). A maioria das regiões registou, em novembro, taxas de variação mais negativas que no mês anterior. A região de *Lisboa* e a *Região Autónoma dos Açores* registaram as diminuições homólogas mais significativas, -7,7% e -14,2%, respetivamente (diminuições de 8,5% e 13,0% no mês anterior). Pela mesma ordem, os valores médios de avaliação por m² daquelas regiões foram 1208 euros e 890 euros em novembro.

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



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1049 euros/m², em novembro, diminuindo 0,8% quando comparado com o mês anterior. Esta redução foi fortemente influenciada pelas variações observadas nas regiões do *Norte* (-0,8%), do *Centro* (-0,9%) e de *Lisboa* (-0,7%).

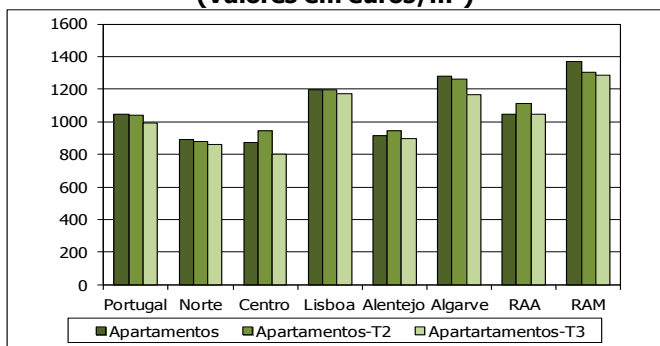
Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 6,3%, refletindo as variações negativas observadas em todas as regiões *NUTS II*. As regiões de *Lisboa* e do *Norte* deram os contributos mais influentes para a variação

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.

deste agregado, com valores de avaliação de 1194 euros/m² e 891 euros/m², associados a variações homólogas de -7,7% e de -6,1%, respetivamente.

O valor médio de avaliação para os apartamentos T2 e T3, para o total do País, situou-se em 1042 euros/m² e 991 euros/m², respetivamente, diminuindo 11 euros/m² (-1,0%) nos T2 e 3 euros/m² (-0,3%) nos T3, comparativamente com os valores verificados em outubro.

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



Moradias

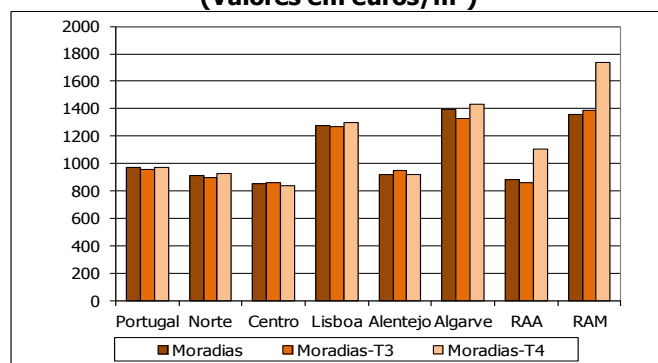
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, fixou-se em 972 euros/m² em novembro, o que traduziu um aumento de 1 euro/m² (0,1%) comparativamente ao valor observado em outubro.

As regiões do Norte (valor de avaliação de 914 euros/m²), do Centro (853 euros/m²) e as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com valores de avaliação de 880 euros/m² e de 1356 euros/m², apresentaram variações mensais positivas de 0,7%, de 0,6%, de 1,7% e de 5,0%, respetivamente. As restantes regiões NUTS II registaram decréscimos mensais, tendo o mais intenso sido observado na região de Lisboa (variação de -1,2%), para um valor de avaliação de 1275 euros/m².

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 6,3%, tendo-se observado reduções homólogas em todas as regiões.

Para o total do País, as moradias de tipologia T3 registaram um valor médio de avaliação de 957 euros/m² (958 euros/m² no mês anterior), enquanto nas de tipologia T4 este valor se manteve em 974 euros/m², igual ao observado no mês precedente.

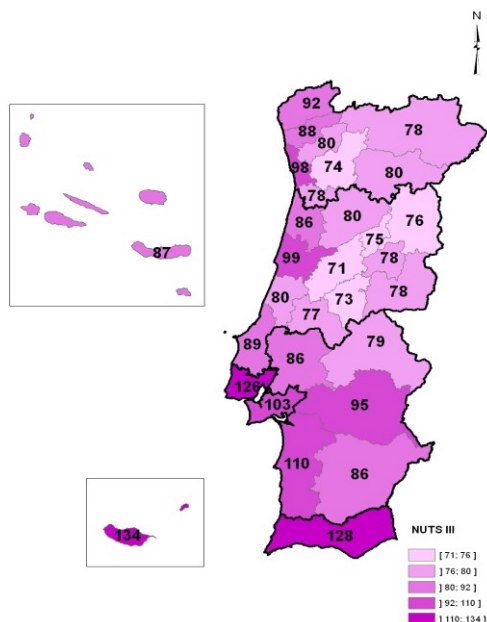
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Tendo como referência a média do País, a análise por NUTS III dos índices de valor médio de avaliação bancária de habitação mostrou decréscimos relativamente ao mês anterior em 16 das 30 regiões analisadas, tendo a região do Pinhal Interior Norte registado a diminuição mais acentuada (-2,8%). Na região do Médio Tejo observou-se o maior acréscimo do índice (3,4%).

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

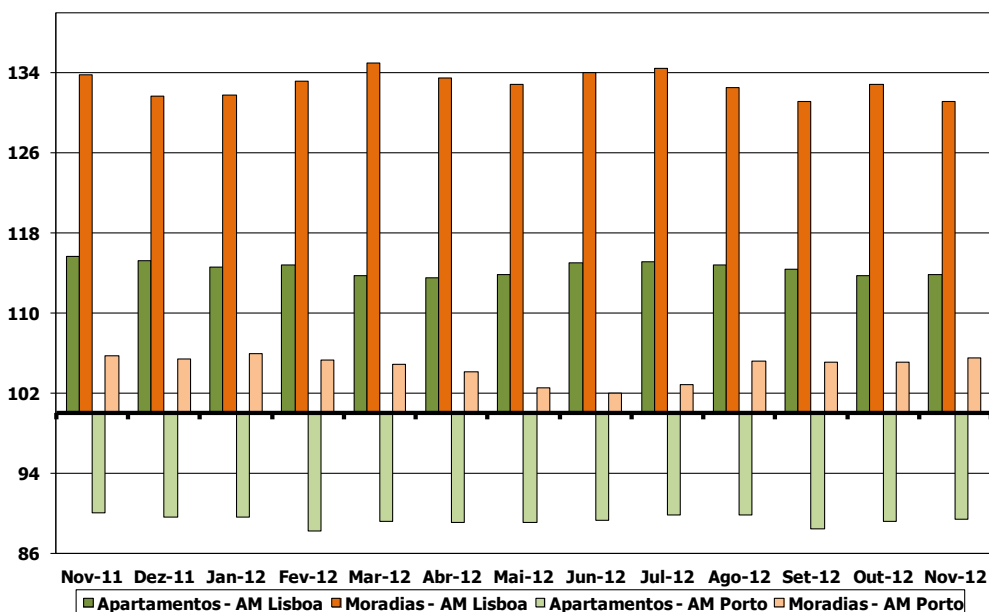


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1208 euros/m², em novembro, a que correspondeu um decréscimo de 0,7% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação foi 962 euros/m² (964 euros/m² no mês anterior). Comparativamente com o mesmo mês do ano precedente, os valores médios das *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* diminuíram 7,7% e 6,9% (variações de -8,5% e de -6,5% em outubro), respetivamente.

Nos municípios de *Lisboa* e do *Porto* continuaram a observar-se os valores médios de avaliação mais elevados das respetivas *Áreas Metropolitanas*, de 1768 euros/m² e 1280 euros/m², respetivamente (1767 euros/m² e 1303 euros/m², em outubro, 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 novembro de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde novembro 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