

**Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação**  
Janeiro de 2013

**Valor médio de avaliação bancária manteve tendência negativa**

O valor médio de avaliação bancária de habitação<sup>1</sup> do total do País fixou-se em 1008 euros/m<sup>2</sup> em janeiro de 2013, correspondendo a uma diminuição de 1,1% comparativamente com o valor observado no mês anterior e a uma variação homóloga de -5,2% (variações de -0,2% e -5,1%, em dezembro, respetivamente). As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, com valores médios de avaliação de 1193 euros/m<sup>2</sup> e 951 euros/m<sup>2</sup>, registaram variações em cadeia de -1,2% e de -1,3%, respetivamente, enquanto as variações homólogas fixaram-se em -5,5% e -5,2%, pela mesma ordem.

**Habitação**

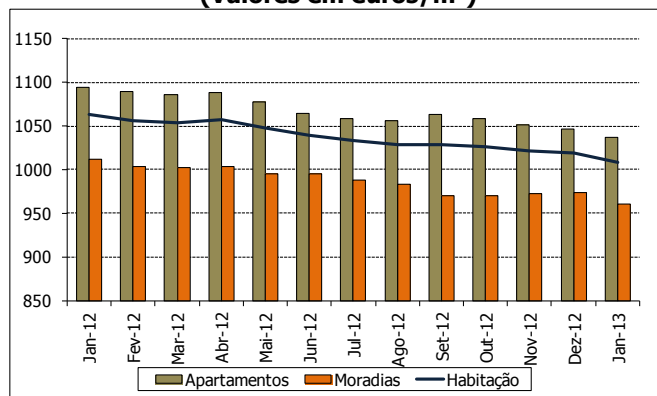
O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, foi 1008 euros/m<sup>2</sup> em janeiro, a que correspondeu a uma variação de -1,1% comparativamente com o valor observado no mês anterior.

A região do *Algarve*, com um valor médio de avaliação de 1268 euros/m<sup>2</sup>, destacou-se pela intensidade da diminuição face ao mês anterior (-1,8%), enquanto na Região de *Lisboa*, o valor médio diminuiu 1,2% para 1193 euros/m<sup>2</sup>. A região do *Alentejo* (com um valor médio de avaliação de 925 euros/m<sup>2</sup> em janeiro) e as *Regiões Autónomas da Madeira* (1366 euros/m<sup>2</sup>) e dos *Açores* (964 euros/m<sup>2</sup>) registaram aumentos mensais de 1,4%, 4,9% e de 2,0%.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 5,2% (variação de -5,1% em dezembro), refletindo as variações negativas da maioria das regiões. A *Região Autónoma da Madeira* apresentou uma variação homóloga positiva (2,7%).

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação**

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



**Apartamentos**

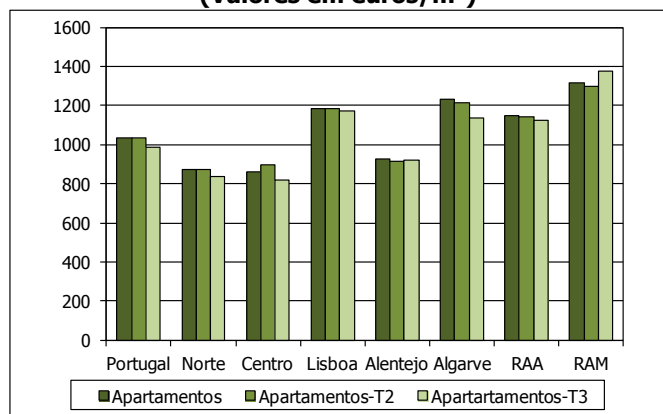
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1037 euros/m<sup>2</sup> em janeiro, o que representou uma diminuição de 9 euros (variação de -0,9%) face a dezembro de 2012. As reduções observadas nas regiões de *Lisboa* (variação de -0,7% para 1186 euros/m<sup>2</sup>) e do *Norte* (-1,0% para 874 euros/m<sup>2</sup>) foram as que mais influenciaram a variação agregada.

<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.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 5,2%. A *Região Autónoma dos Açores* destacou-se por registar a redução mais acentuada do valor médio de avaliação (menos 114 euros e variação de -9,0%), mas foram as regiões de *Lisboa* e do *Norte*, com taxas de variação de -5,2% e -6,2%, que deram o maior contributo para a diminuição observada no total do País. Apenas na *Região Autónoma da Madeira* se verificou um aumento, 0,8%, para um valor médio de avaliação de 1318 euros/m<sup>2</sup>.

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação de 1032 euros/m<sup>2</sup> e de 989 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente, para o total do País, diminuindo 10 euros/m<sup>2</sup> (-1,0%) nos *T2* e 2 euros/m<sup>2</sup> (-0,2%) nos *T3*, comparativamente com dezembro.

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



### Moradias

Nas moradias, o valor médio de avaliação bancária para o total do País fixou-se em 960 euros/m<sup>2</sup>, representando uma redução de 1,4% face ao valor observado em dezembro e um decréscimo de 5,1% em termos homólogos.

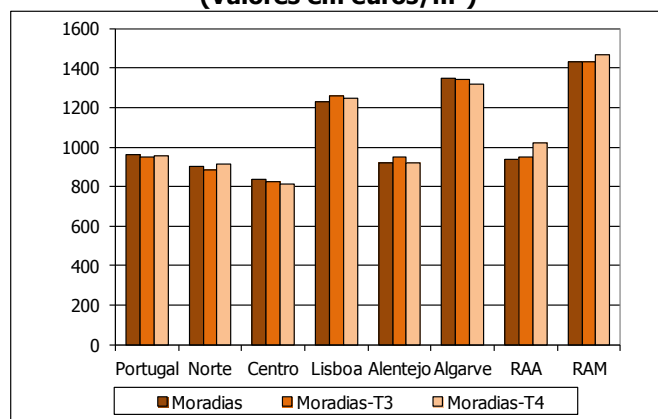
A um nível mais desagregado, com exceção do *Alentejo* e da *Região Autónoma da Madeira*, todas as regiões registaram variações em cadeia inferiores às observadas no mês anterior. As regiões de *Lisboa* e do *Norte*

foram as que mais contribuíram para a variação negativa em cadeia das moradias, com variações de -3,3% e -1,5%, correspondendo a valores de avaliação de 1232 euros/m<sup>2</sup> e 900 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente.

Comparativamente com janeiro de 2012, o valor médio de avaliação bancária das moradias diminuiu 5,1%, destacando-se as regiões de *Lisboa* (variação de -7,4%) e a *Região Autónoma dos Açores* (-8,7%) com as variações negativas mais acentuadas. A *Região Autónoma da Madeira*, com um valor médio de avaliação de 1431 euros/m<sup>2</sup>, foi a única a registar um aumento em termos homólogos (6,2%).

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 947 euros/m<sup>2</sup> e 953 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente (965 euros/m<sup>2</sup>, em ambas as tipologias, no mês precedente).

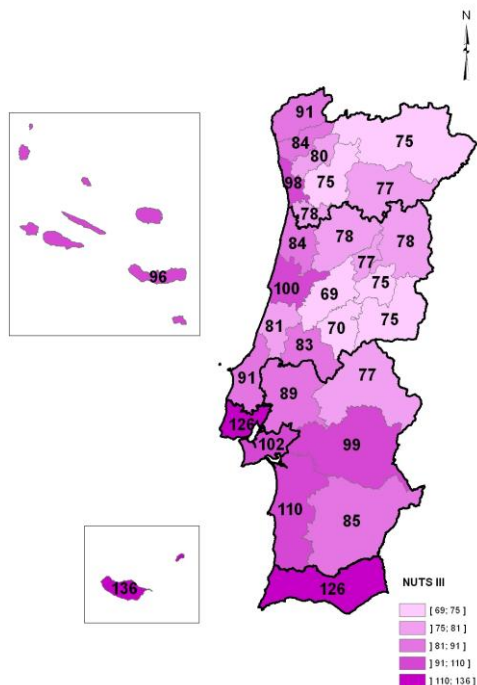
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



### Análise por Regiões NUTS III

Da análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, verifica-se que se registaram decréscimos em 9 das 30 regiões analisadas, entre dezembro e janeiro, tendo a maior redução ocorrido na região da *Cova da Beira* (-4,6%). Na *Região Autónoma da Madeira* observou-se o maior acréscimo do índice (6,1%).

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

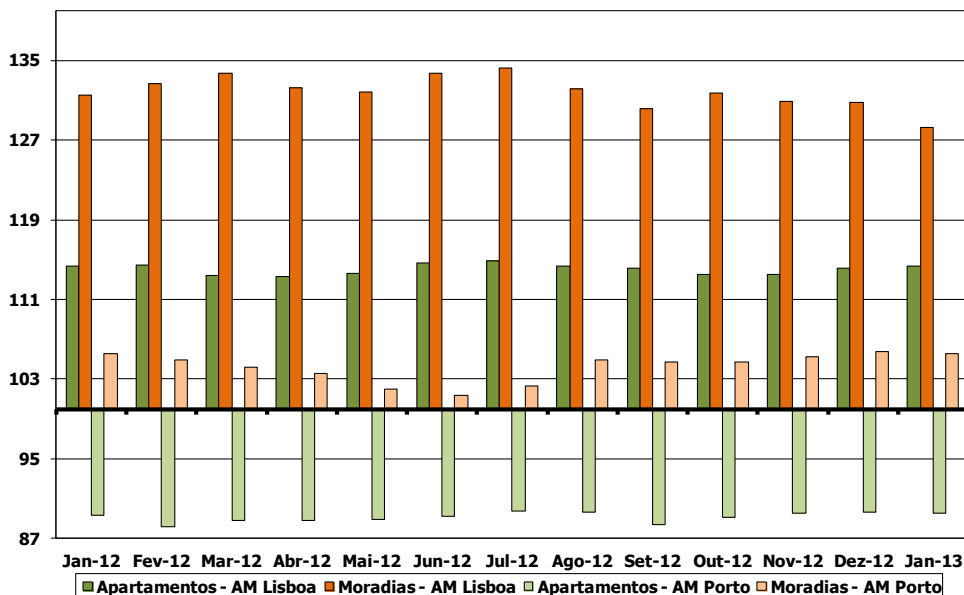


**Análise das Áreas Metropolitanas**

As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* apresentaram diminuições nos respetivos valores médios de avaliação de 14€ e 13€, face a dezembro, tendo-se situado em 1193 euros/m<sup>2</sup> e em 951 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente. Comparativamente com o mês homólogo observaram-se variações de -5,5% e de -5,2% para a *Área Metropolitana de Lisboa* e para a *Área Metropolitana do Porto*, pela mesma ordem.

Os municípios de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em janeiro de 2013, os valores médios de avaliação bancária mais elevados das respetivas *Áreas Metropolitanas*, com 1811 euros/m<sup>2</sup> e 1226 euros/m<sup>2</sup>, 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 janeiro de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde setembro 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

... - Valor confidencial

**Data do próximo destaque:** 26 de março de 2013