

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Fevereiro de 2013

Varição homóloga do valor médio de avaliação bancária situou-se em -5,5%

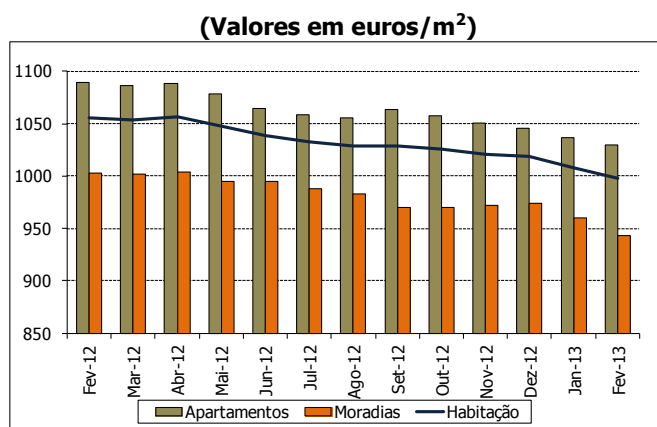
O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País situou-se em 998 euros/m² em fevereiro, o que se traduziu em variações de -1,0% comparativamente com o mês anterior e de -5,5% em termos homólogos (variações de -1,1% e -5,2% no mês precedente pela mesma ordem). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, o valor médio de avaliação diminuiu 0,8% e 0,4% relativamente a janeiro, para 1183 euros/m² e 947 euros/m², respetivamente. Em termos homólogos, o valor médio observado naquelas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 6,0% e 4,1%, pela mesma ordem.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 998 euros/m² em fevereiro, diminuindo 1,0% quando comparado com o valor observado no mês anterior. Os valores médios de avaliação registaram variações em cadeia mais negativas em fevereiro que em janeiro em todas as regiões, com exceção das regiões do *Norte* e de *Lisboa*, onde se observaram diminuições de 0,8% nos dois casos (reduções de 1,2%, também em ambas as regiões, no mês anterior).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou uma descida de 5,5% (variação de -5,2% em janeiro). As diminuições de maior intensidade foram observadas na *Região Autónoma dos Açores* (-9,5%) e na região do *Algarve* (-8,6%).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 0,7% em fevereiro relativamente ao observado no mês anterior, para 1030 euros/m², refletindo as diminuições registadas na maioria das regiões NUTS II, parcialmente atenuadas pelos aumentos de 0,5% e de 5,5% observados na região *Norte* e na *Região Autónoma da Madeira*, respetivamente.

Comparativamente com fevereiro de 2012, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País

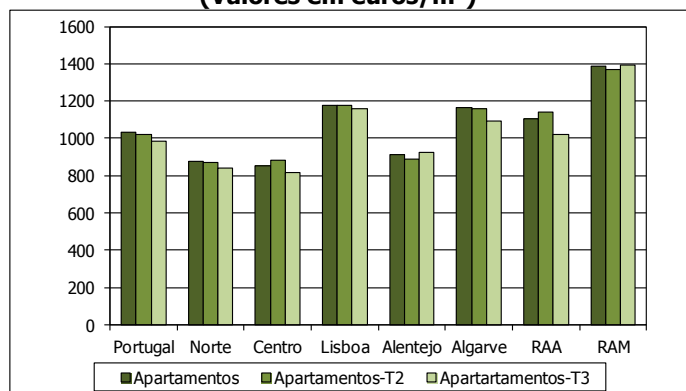
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.



diminuiu 5,4%, o que compara com a diminuição de 5,2% observada em janeiro. Todas as regiões registaram, em fevereiro, variações homólogas negativas, à exceção da *Região Autónoma da Madeira*, onde se observou um aumento de 5,5% do respetivo valor médio para 1390 euros/m². Relativamente às restantes regiões, os decréscimos mais intensos verificaram-se na *Região Autónoma dos Açores* (-9,6%), no *Algarve* (-9,5%) e no *Alentejo* (-9,3%).

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1023 euros/m² e 984 euros/m² (1032 euros/m² e 989 euros/m² em janeiro), respetivamente.

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



Moradias

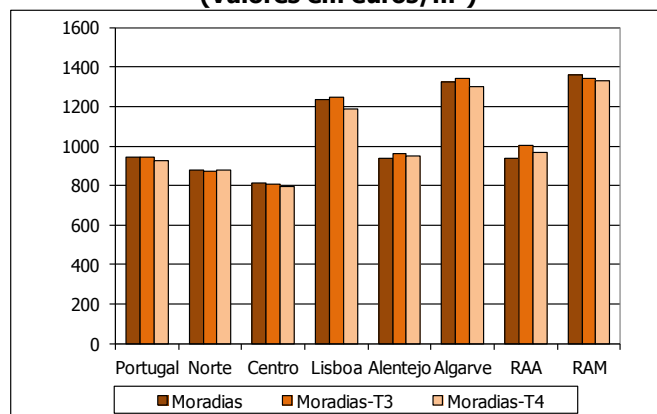
O valor médio de avaliação bancária de moradias, para o total do *País*, fixou-se em 943 euros/m² em fevereiro, o que traduziu uma diminuição de 17 euros (variação de -1,8%) comparativamente com o valor observado em janeiro. A maioria das regiões registou variações negativas mais intensas em fevereiro que no mês anterior. As variações mais influentes para a variação do total do *País* foram registadas nas regiões *Norte* e *Centro*, onde os valores médios diminuíram 2,7% para 876

euros/m² e 814 euros/m², em fevereiro, respetivamente.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária das moradias diminuiu 6,0% (redução de 5,1% em janeiro), em resultado das diminuições observadas em todas as regiões. A região do *Centro*, com uma variação homóloga de -7,9% (-6,1% no mês anterior) deu o contributo mais expressivo para a redução observada no valor médio de avaliação do total do *País*.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 941 euros/m² e 924 euros/m² (947 euros/m² e 953 euros/m² em janeiro), respetivamente.

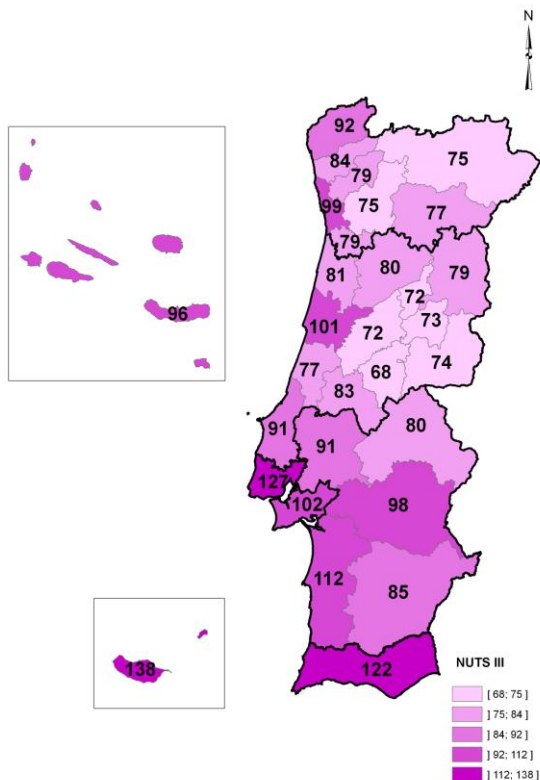
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com janeiro, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, permite observar que se registaram decréscimos em 15 das 30 regiões analisadas, tendo a região da *Serra da Estrela* registado a diminuição mais acentuada (-6,6%). O maior acréscimo, 4,5%, ocorreu na região do *Pinhal Interior Norte*.

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

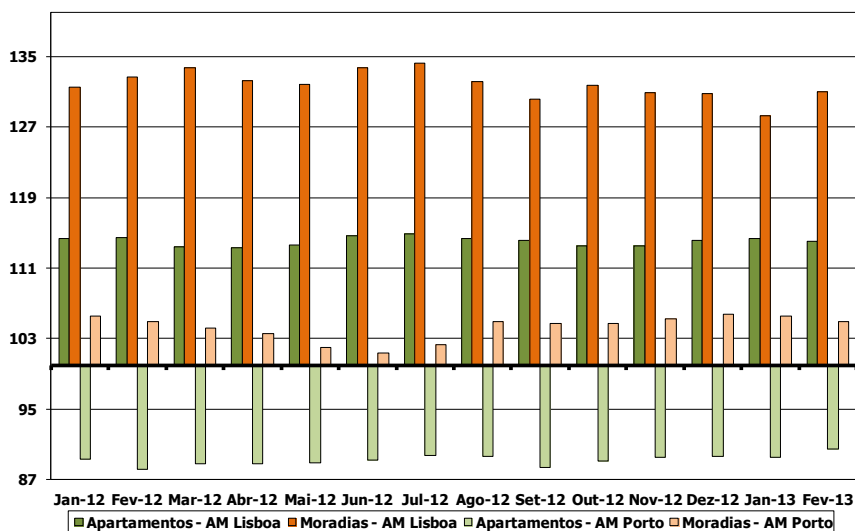


Análise das Áreas Metropolitanas

A Área Metropolitana de Lisboa registou, em fevereiro, um valor médio de avaliação de 1183 euros/m², a que correspondeu uma variação em cadeia de -0,8%. Na Área Metropolitana do Porto esta variação foi -0,4%, com o valor médio de avaliação a situar-se em 947 euros/m².

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação registou reduções de 6,0% na Área Metropolitana de Lisboa e de 4,1% na Área Metropolitana do Porto.

**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
Fev-12	1,056	1,089	1,003	925	919	933	904	928	884	1,259	1,246	1,331	973	1,007	951	1,327	1,287	1,414	1,063	1,224	1,040	1,344	1,318	1,364	1,259	1,246	1,331	988	960	1,052
Mar-12	1,054	1,086	1,002	922	916	930	895	920	872	1,247	1,232	1,340	966	986	954	1,328	1,296	1,402	1,041	1,141	1,027	1,329	1,309	1,343	1,247	1,232	1,340	989	964	1,044
Abr-12	1,057	1,088	1,004	921	919	925	894	915	873	1,246	1,233	1,328	965	962	967	1,319	1,287	1,401	1,023	1,113	1,010	1,340	1,316	1,359	1,246	1,233	1,328	986	966	1,040
Mai-12	1,048	1,078	995	916	911	924	886	901	871	1,237	1,225	1,312	948	936	957	1,337	1,321	1,378	976	1,083	962	1,294	1,294	1,294	1,237	1,225	1,312	972	958	1,015
Jun-12	1,039	1,064	995	913	907	922	881	892	870	1,236	1,220	1,331	932	908	949	1,333	1,308	1,393	959	1,063	945	1,290	1,269	1,307	1,236	1,220	1,331	964	949	1,009
Jul-12	1,033	1,059	988	912	906	921	871	880	862	1,232	1,217	1,326	925	915	932	1,342	1,316	1,396	929	1,009	919	1,308	1,289	1,326	1,232	1,217	1,326	967	950	1,011
Ago-12	1,029	1,056	983	910	907	913	869	883	855	1,222	1,208	1,299	930	914	941	1,301	1,279	1,351	935	986	928	1,367	1,341	1,394	1,222	1,208	1,299	969	946	1,011
Set-12	1,029	1,063	970	904	901	907	867	885	849	1,221	1,213	1,263	926	928	925	1,311	1,292	1,361	919	1,032	907	1,350	1,358	1,340	1,221	1,213	1,263	959	939	1,016
Dez-12	1,026	1,058	970	901	898	905	865	883	847	1,214	1,201	1,278	919	911	923	1,309	1,281	1,395	897	1,051	881	1,328	1,353	1,293	1,214	1,201	1,278	962	943	1,016
Nov-12	1,021	1,051	972	900	887	917	862	872	853	1,205	1,193	1,272	914	929	906	1,308	1,278	1,399	908	1,106	887	1,320	1,297	1,349	1,205	1,193	1,272	964	941	1,023
Dez-12	1,019	1,046	974	896	883	914	858	863	854	1,207	1,194	1,274	912	918	909	1,291	1,254	1,383	945	1,108	921	1,302	1,278	1,335	1,207	1,194	1,274	964	938	1,030
Jan-13	1,008	1,037	960	885	874	900	848	861	837	1,193	1,186	1,232	925	927	923	1,268	1,233	1,349	964	1,151	936	1,366	1,318	1,431	1,193	1,186	1,232	951	928	1,013
Fev-13	998	1,030	943	878	878	876	832	852	814	1,183	1,175	1,235	927	913	936	1,213	1,165	1,323	962	1,106	940	1,376	1,390	1,360	1,183	1,175	1,235	947	932	989
Variação em cadeia (%)																														
Fev-12	-0,7	-0,5	-0,9	-1,6	-1,4	-2,0	-0,4	-0,1	-0,8	-0,3	-0,4	0,0	-1,2	0,0	-2,1	-1,0	-2,1	1,1	0,8	-3,2	1,5	1,1	0,8	1,2	-0,3	-0,4	0,0	-1,5	-1,7	-1,5
Mar-12	-0,2	-0,3	-0,1	-0,3	-0,3	-0,3	-1,0	-0,9	-1,4	-1,0	-1,1	0,7	-0,7	-2,1	0,3	0,1	0,7	-0,8	-2,1	-6,8	-1,3	-1,1	-0,7	-1,5	-1,0	-1,1	0,7	0,1	0,4	-0,8
Abr-12	0,3	0,2	0,2	-0,1	0,3	-0,5	-0,1	-0,5	0,1	-0,1	0,1	-0,9	-0,1	-2,4	1,4	-0,7	-0,7	-0,1	-1,7	-2,5	-1,7	0,8	0,5	1,2	-0,1	0,1	-0,9	-0,3	0,2	-0,4
Mai-12	-0,9	-0,9	-0,9	-0,5	-0,9	-0,1	-0,9	-1,5	-0,2	-0,7	-0,6	-1,2	-1,8	-2,7	-1,0	1,4	2,6	-1,6	-4,6	-2,7	-4,8	-3,4	-1,7	-4,8	-0,7	-0,6	-1,2	-1,4	-0,8	-2,4
Jun-12	-0,9	-1,3	0,0	-0,3	-0,4	-0,2	-0,6	-1,0	-0,1	-0,1	-0,4	1,4	-1,7	-3,0	-0,8	-0,3	-1,0	1,1	-1,7	-1,8	-1,8	-0,3	-1,9	1,0	-0,1	-0,4	1,4	-0,8	-0,9	-0,6
Jul-12	-0,6	-0,5	-0,7	-0,1	-0,1	-0,1	-1,1	-1,3	-0,9	-0,3	-0,2	-0,4	-0,8	0,8	-1,8	0,7	0,6	0,2	-3,1	-5,1	-2,8	1,4	1,6	1,5	-0,3	-0,2	-0,4	0,3	0,1	0,2
Ago-12	-0,4	-0,3	-0,5	-0,2	0,1	-0,9	-0,2	0,3	-0,8	-0,8	-0,7	-2,0	0,5	-0,1	1,0	-3,1	-2,8	-3,2	0,6	-2,3	1,0	4,5	4,0	5,1	-0,8	-0,7	-2,0	0,2	-0,4	2,0
Set-12	0,0	0,7	-1,3	-0,7	-0,7	-0,7	-0,2	0,2	-0,7	-0,1	0,4	-2,8	-0,4	1,5	-1,7	0,8	1,0	0,7	-1,7	4,7	-2,3	-1,2	1,3	-3,9	-0,1	0,4	-2,8	-1,0	-0,7	-1,5
Dez-12	-0,3	-0,5	0,0	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,6	-1,0	1,2	-0,8	-1,8	-0,2	-0,2	-0,9	2,5	-2,4	1,8	-2,9	-1,6	-0,4	-3,5	-0,6	-1,0	1,2	0,3	0,4	0,0
Nov-12	-0,5	-0,7	0,2	-0,1	-1,2	1,3	-0,3	-1,2	0,7	-0,7	-0,7	-0,5	0,5	2,0	-1,8	-0,1	-0,2	0,3	1,2	5,2	0,7	-0,6	-4,1	4,3	-0,7	-0,7	-0,5	0,2	-0,2	0,7
Dez-12	-0,2	-0,5	0,2	-0,4	-0,5	-0,3	-0,5	-1,0	0,1	0,2	0,1	0,2	-0,2	-1,2	0,3	-1,3	-1,9	-1,1	4,1	0,2	3,8	-1,4	-1,5	-1,0	0,2	0,1	0,2	0,0	-0,3	0,7
Jan-13	-1,1	-0,9	-1,4	-1,2	-1,0	-1,5	-1,2	-0,2	-2,0	-1,2	-0,7	-3,3	1,4	1,0	1,5	-1,8	-1,7	-2,5	2,0	3,9	1,6	4,9	3,1	7,2	-1,2	-0,7	-3,3	-1,3	-1,1	-1,7
Fev-13	-1,0	-0,7	-1,8	-0,8	0,5	-2,7	-1,9	-1,0	-2,7	-0,8	-0,9	0,2	0,2	-1,5	1,4	-4,3	-5,5	-1,9	-0,2	-3,9	0,4	0,7	5,5	-5,0	-0,8	-0,9	0,2	-0,4	0,4	-2,4
Variação homóloga (%)																														
Fev-12	-7,6	-9,6	-3,7	-4,7	-7,4	-1,2	-5,3	-7,5	-3,1	-10,1	-10,4	-8,6	-6,2	-5,7	-6,6	-7,5	-9,9	-2,3	-4,0	-7,1	-3,0	-5,8	-9,5	-2,6	-10,1	-10,4	-8,6	-7,7	-9,2	-5,3
Mar-12	-8,7	-10,3	-5,6	-6,1	-8,5	-2,7	-7,3	-8,0	-6,9	-11,1	-11,5	-8,2	-7,2	-7,6	-6,8	-7,9	-9,6	-4,4	-7,1	-11,8	-6,3	-7,0	-8,8	-5,6	-11,1	-11,5	-8,2	-8,4	-9,3	-7,4
Abr-12	-8,6	-10,1	-6,2	-6,8	-8,3	-4,6	-7,6	-8,5	-7,2	-10,8	-11,0	-9,0	-6,9	-9,8	-4,8	-8,6	-9,7	-5,6	-6,6	-12,5	-5,8	-6,0	-10,0	-2,9	-10,8	-11,0	-9,0	-9,0	-9,2	-8,1
Mai-12	-8,9	-10,2	-7,3	-6,9	-7,8	-5,6	-7,7	-8,1	-7,6	-10,9	-11,2	-8,6	-8,9	-10,9	-7,4	-8,1	-8,6	-7,1	-10,7	-13,2	-10,5	-8,8	-9,2	-8,5	-10,9	-11,2	-8,6	-8,9	-8,6	-8,8
Jun-12	-8,1	-9,8	-5,9	-5,9	-6,4	-5,0	-7,3	-9,0	-5,8	-9,6	-10,4	-4,8	-10,0	-12,6	-8,2	-6,8	-7,9	-4,1	-13,2	-17,5	-12,6	-8,4	-12,6	-4,7	-9,6	-10,4	-4,8	-7,9	-7,5	-7,7
Jul-12	-7,4	-9,3	-4,9	-5,3	-6,3	-3,8	-8,2	-10,4	-6,3	-8,7	-9,6	-3,1	-9,1	-10,2	-8,4	-5,8	-7,8	-1,5	-16,8	-24,9	-15,1	-6,6	-10,5	-3,0	-8,7	-9,6	-3,1	-6,8	-7,0	-6,1
Ago-12	-7,2	-9,0	-5,3	-5,6	-6,8	-4,1	-8,3	-10,2	-7,2	-8,5	-9,0	-5,6	-8,1	-9,8	-6,9	-7,7	-8,4	-6,2	-14,2	-22,2	-12,4	-4,0	-6,4	-2,2	-8,5	-9,0	-5,6	-7,3	-7,9	-5,3
Set-12	-6,5	-7,3	-6,2	-5,7	-6,7	-4,6	-8,4	-9,0	-8,4	-8,1	-7,8	-9,1	-7,7	-7,6	-7,7	-7,3	-8,3	-4,6	-12,8	-19,4	-11,1	-4,3	-2,3	-5,9	-8,1	-7,8	-9,1	-8,3	-8,2	-8,1
Dez-12	-5,9	-6,2	-6,2	-5,3	-5,1	-5,3	-7,0	-6,0	-8,3	-8,0	-7,9	-8,5	-8,0	-8,0	-8,2	-7,7	-9,4	-2,4	-13,0	-13,4	-12,2	-6,1	-2,2	-10,1	-8,0	-7,9	-8,5	-6,7	-5,8	-8,4
Nov-12	-5,7	-5,7	-6,0	-5,4	-5,7	-4,9	-6,6	-6,1	-7,1	-7,2	-6,9	-7,6	-8,0	-4,5	-9,9	-7,6	-9,2	-2,6	-12,4	-11,3	-11,5	-4,3	-2,4	-5,3	-7,2	-6,9	-7,6	-5,8	-5,4	-6,7
Dez-12	-5,1	-5,3	-4,9	-5,1	-5,5	-4,7	-6,2	-6,5	-6,1	-5,9	-6,0	-5,6	-7,9	-6,2	-8,9	-7,0	-8,4	-3,9	-8,9	-11,9	-8,4	-6,1	-4,8	-6,8	-5,9	-6,0	-5,6	-4,4	-4,6	-4,5
Jan-13	-5,2	-5,2	-5,1	-5,9	-6,2	-5,5	-6,6	-7,3	-6,1	-5,5	-5,2	-7,4	-6,1	-7,9	-4,9	-5,4	-6,2	-3,5	-8,6	-9,0	-8,7	2,7	0,8	6,2	-5,5	-5,2	-7,4	-5,2	-5,0	-5,1
Fev-13	-5,5	-5,4	-6,0	-5,1	-4,5	-6,1	-8,0	-8,2	-7,9	-6,0	-5,7	-7,2	-4,7	-9,3	-1,6	-8,6	-9,5	-6,4	-9,5	-9,6	-9,6	2,4	5,5	-0,3	-6,0	-5,7	-7,2	-4,1	-2,9	-6,0

NOTAS

$$\text{Variação em cadeia} = \left[\frac{\text{mês } n}{\text{mês } n-1} \right] * 100 - 100$$

$$\text{Variação homóloga} = \left[\frac{\text{mês } n \text{ (ano } N)}{\text{mês } n \text{ (ano } N-1)} \right] * 100 - 100$$

NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou a publicação das presentes séries de Valores médios de avaliação bancária na habitação com os resultados referentes a fevereiro 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 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 abril de 2013