

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Março de 2013

Valor médio de avaliação bancária acentua tendência decrescente

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País diminuiu 1,7%, em março, quando comparado com o valor observado em fevereiro (diminuição de 1,0% no mês anterior), situando-se em 981 euros/m². Em termos homólogos passou de uma variação de -5,5% em fevereiro para -6,9% em março. Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, o valor médio de avaliação diminuiu 3,0% e 0,5%, face a fevereiro e 7,9% e 4,8% em termos homólogos, respetivamente.

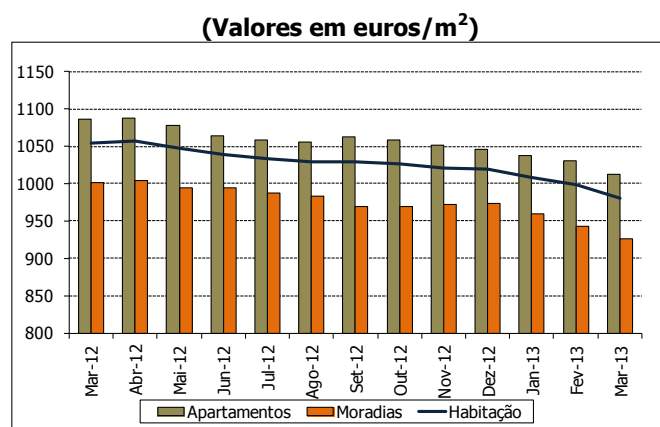
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 981 euros/m² em março, correspondendo a uma redução de 17 euros/m² (-1,7%) face a fevereiro.

Todas as regiões registaram valores médios de avaliação inferiores aos observados no mês anterior, destacando-se as diminuições de 3,0% em *Lisboa* e de 3,7% no *Alentejo*.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 6,9% (-5,5% no mês anterior). A região de *Lisboa*, com um valor de 1148 euros/m² (variação homóloga de -7,9%), deu o contributo mais relevante para o resultado do agregado.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos foi, em março, 1012 euros/m², valor inferior em 1,7% ao verificado no mês anterior. As reduções mais intensas foram observadas nas regiões de *Lisboa* (variação de -2,8%) e do *Alentejo* (-2,7%), para valores de 1142 euros/m² e de 888 euros/m², respetivamente.

Em comparação com igual período de 2012, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País diminuiu 6,8%, com todas as regiões a apresentarem

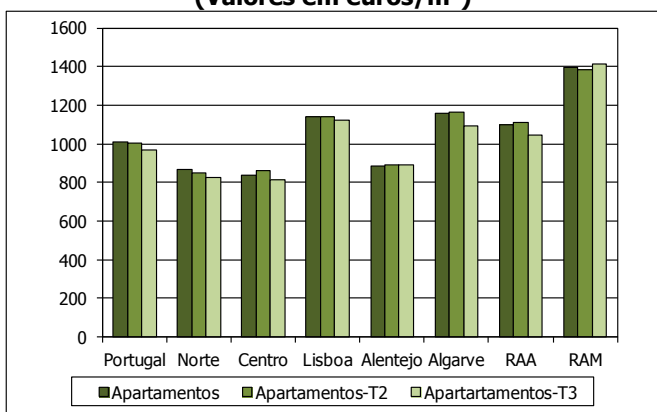
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.



reduções do valor médio de avaliação, exceto a *Região Autónoma da Madeira*. A região do Algarve registou a diminuição de maior intensidade, -10,3%, para um valor médio de avaliação de 1162 euros/m², valor inferior em 134 euros/m² ao observado em março de 2012.

O valor médio de avaliação para as tipologias *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1004 euros/m² e 969 euros/m², respetivamente, diminuindo 19 euros (-1,9%) nos apartamentos *T2* e 15 euros (-1,5%) nos *T3*, em relação a fevereiro.

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* foi 926 euros/m², que se traduziu num decréscimo em cadeia de 1,8% e numa diminuição homóloga de 7,6%.

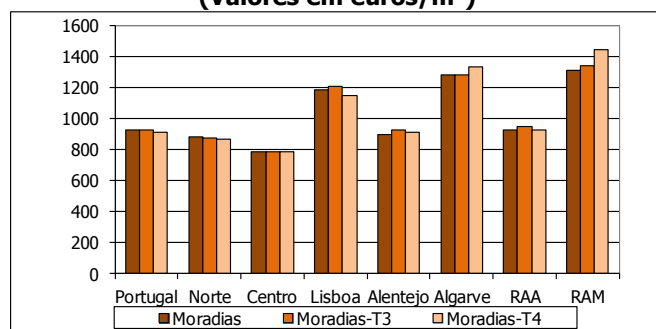
Todas as regiões, com exceção do *Norte* que registou um aumento de 2 euros para um valor de 878 euros/m², registaram variações mensais negativas. A região do *Alentejo*, com um valor médio de avaliação de 897 euros/m², destacou-se pela intensidade da diminuição face ao mês anterior (-4,2%).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária das moradias diminuiu 7,6% (diminuição de 6,0% em fevereiro). As diminuições verificadas nas regiões

de *Lisboa* (-11,6%) e *Centro* (-9,7%) foram determinantes na evolução do valor agregado.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 925 euros/m² e 910 euros/m², respetivamente.

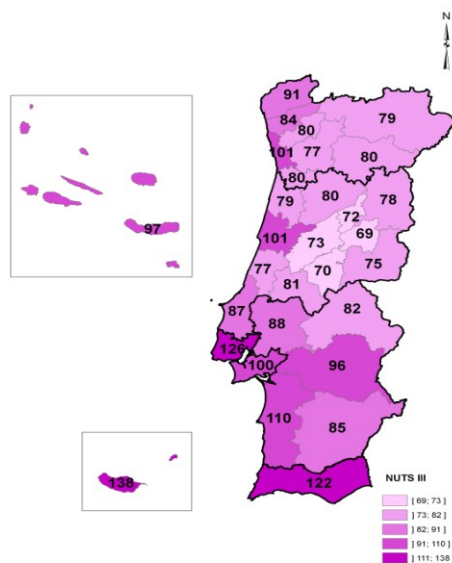
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com fevereiro, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, refletidos no cartograma que se segue, permite observar decréscimos em 14 das 30 regiões analisadas, tendo a região da *Cova da Beira* registado a diminuição mais acentuada (-5,0%). Na região de *Alto-Trás-os-Montes* observou-se o maior acréscimo (4,8%).

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

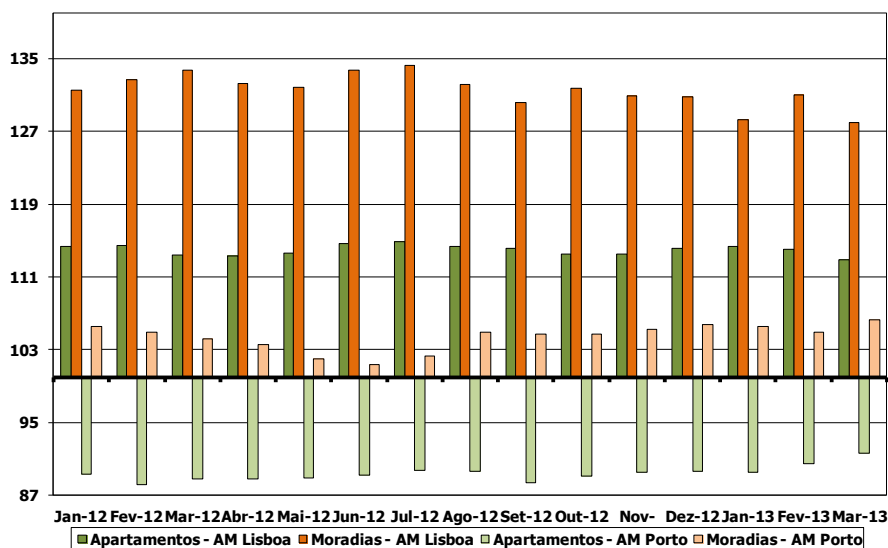


Análise das Áreas Metropolitanas

Comparativamente a fevereiro, as Áreas Metropolitanas de Lisboa e do *Porto*, apresentaram diminuições de 35€ (-3,0%) e 5€ (-0,5%) nos respetivos valores médios de avaliação, que se situaram em 1148 euro/m² e em 942

euros/m². Em termos homólogos, o valor médio de avaliação registou reduções de 7,9% na Área Metropolitana de Lisboa e de 4,8% na Área Metropolitana do Porto.

**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 março 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: 24 de maio de 2013