

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Maio de 2013

Valor médio de avaliação bancária aumentou

O valor médio de avaliação bancária de habitação¹ do total do País fixou-se em 996 euros/m² em maio, correspondendo a uma variação de 1,2% quando comparado com o mês anterior e de -5,0% em termos homólogos (variações de 0,3% e de -6,9% no mês anterior, pela mesma ordem). Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação em cadeia situou-se em 1,9%, enquanto na do *Porto* esta variação foi -0,8%. Comparando com o período homólogo, o valor médio desta *Áreas Metropolitanas* diminuiu 5,6% e 3,8%, pela mesma ordem.

Habitação

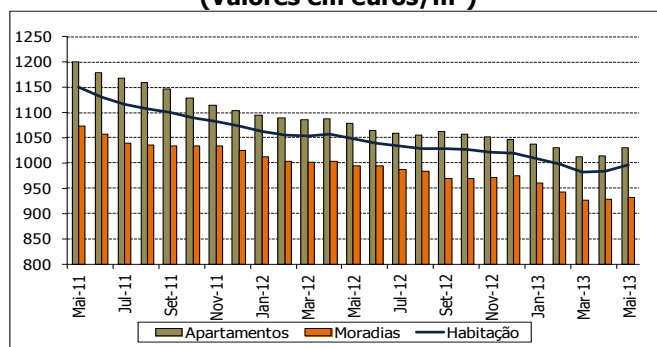
O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 996 euros/m² em maio, o que se traduziu num aumento de 12 euros/m² (1,2%) quando comparado com o valor observado no mês anterior.

Esta variação, que estará influenciada por mudanças significativas nas tipologias das habitações avaliadas, resultou, em grande medida, dos aumentos de 1,9% e 3,8% nos valores médios de avaliação nas regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, respetivamente (variações de -0,2% e -0,8% no mês anterior). Os valores de avaliação observados naquelas regiões foram 1168 euros/m² e 1228 euros/m² em maio, pela mesma ordem.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou uma descida de 5,0% (variação de -6,9% em abril). A maioria das regiões NUTS II registou taxas de variação homóloga menos negativas que as observadas no mês precedente. A região de *Lisboa*, com uma diminuição de 5,6% do respetivo valor médio de avaliação, continuou

a ser a região 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 fixou-se em 1031 euros/m² em maio, representando um aumento de 1,7% face a abril, refletindo em particular os aumentos de 2,1% e de 4,7% observados nas regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, respetivamente. Os valores médios de avaliação daquelas regiões foram 1167 euros/m² e 1224 euros/m², pela mesma ordem.

Comparativamente com o mesmo período de 2012, todas as regiões NUTS II registaram diminuições do

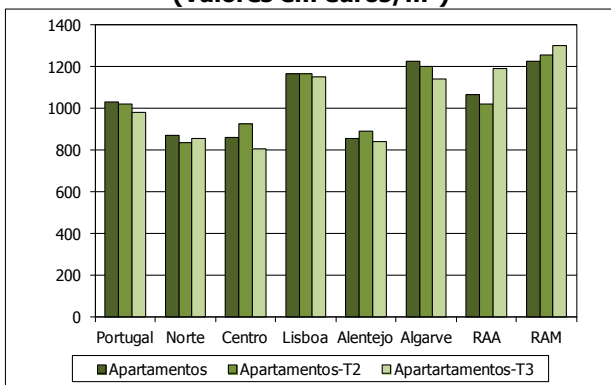
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades.



valor médio de avaliação, traduzindo-se num decréscimo de 4,4% (menos 47 euros/m²) no total dos *País*.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1020 euros/m² e em 980 euros/m² em maio (1004 euros/m² e 975 euros/m² em abril), respetivamente.

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



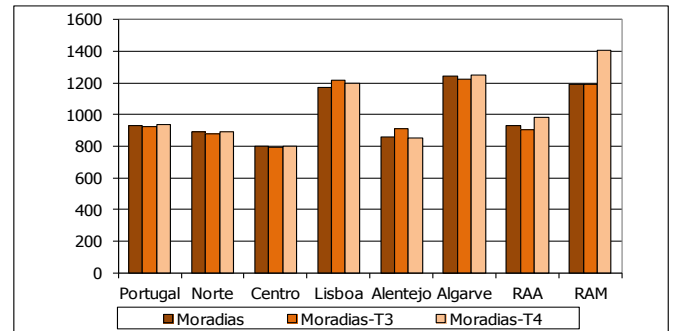
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, passou de 929 euros/m² em abril para 931 euros/m² em maio, em resultado de aumentos na maioria das regiões, com particular destaque para as regiões do *Norte* e *Lisboa* (variações de 0,7% e de 0,6%, respetivamente). Apenas as regiões do *Centro* (-0,7%) e do *Alentejo* (-2,9%) apresentaram variações em cadeia negativas.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias reduziu-se 6,4% em maio, em resultado das diminuições homólogas registadas em todas as regiões NUTS II. As regiões de *Lisboa* e *Alentejo*, com valores médios de avaliação de 1173 euros/m² e de 860 euros/m², apresentaram as reduções homólogas mais intensas (-10,6% e -10,1%, respetivamente).

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de, respetivamente, 925 euros/m² e 936 euros/m² (valores de 935 euros/m² e 911 euros/m² em abril) respetivamente.

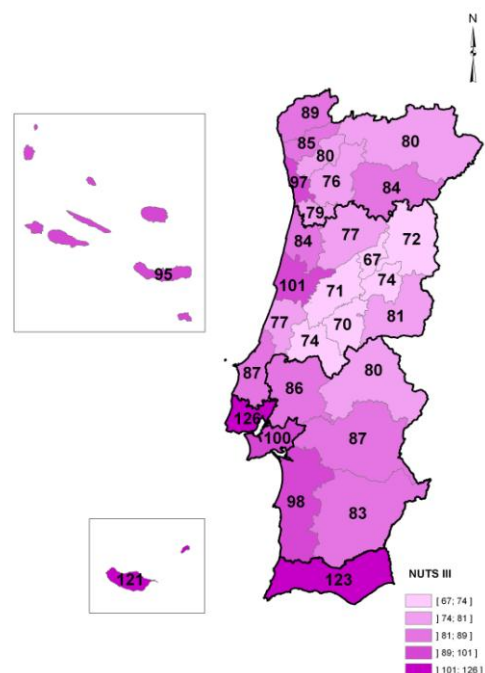
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com abril e face à média do *País*, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III mostrou acréscimos em 11 das 30 regiões analisadas. As regiões do *Pinhal Interior Sul* e da *Beira Interior Sul*, ambas com acréscimo do índice de 5,8%, registaram os aumentos mais intensos. O maior decréscimo do índice foi registado na região do *Alentejo Litoral* (-6,6%).

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

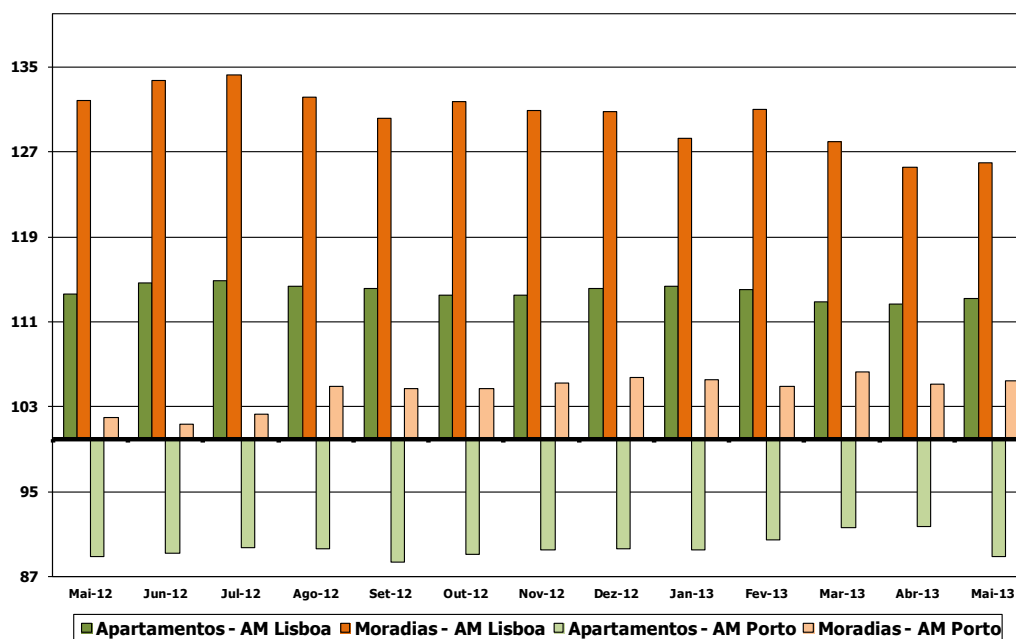


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1168 euros/m² em maio, correspondendo a uma variação em cadeia de 1,9% e a um decréscimo homólogo de 5,6%. Na *Área Metropolitana*

do Porto observou-se um valor médio de avaliação de 935 euros/m² em maio, o que se traduziu em diminuições de -0,8% e de -3,8% em cadeia e em termos homólogos, respetivamente.

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 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 julho de 2013