

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação  
Junho de 2013

**Aumento do Valor médio de avaliação bancária**

O valor médio de avaliação bancária de habitação<sup>1</sup> do total do País fixou-se em 1014 euros/m<sup>2</sup> em junho, registando um aumento de 18 euros/m<sup>2</sup>, face ao observado em maio, ao que correspondeu uma variação em cadeia de 1,8% (1,2% em maio) e uma diminuição homóloga de 2,4% (-5,0% no mês anterior). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram 2,5% e 1,0%, em junho, respetivamente, enquanto as variações homólogas fixaram-se em -3,2% e -2,1%, pela mesma ordem. Os valores de avaliação registados nestas áreas foram 1197 euros/m<sup>2</sup> e 944 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente.

**Habitação**

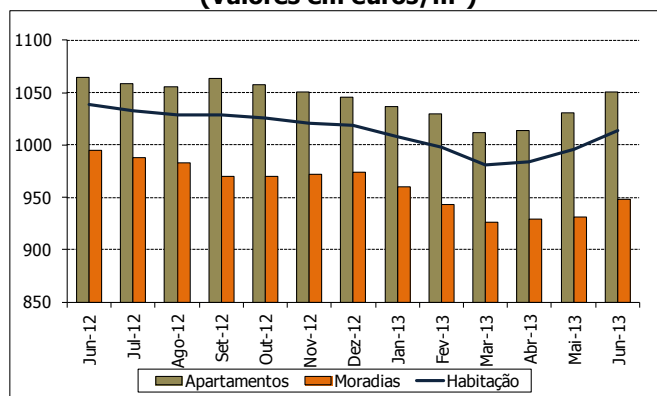
O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1014 euros/m<sup>2</sup> em junho, o que se traduziu num aumento de 18 euros/m<sup>2</sup> (1,8%) quando comparado com o mês anterior.

Todas as regiões NUTS II registaram, em junho, variações em cadeia positivas, à exceção da *Região Autónoma da Madeira*, em que se observou uma diminuição de 0,5% do respetivo valor médio, para 1204 euros/m<sup>2</sup>. Relativamente às restantes regiões, a região do *Alentejo*, com valor médio de avaliação de 885 euros/m<sup>2</sup>, registou o acréscimo mensal mais intenso, 3,1%.

Comparativamente com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou uma diminuição de 2,4% (variação de -5,0% em maio), com a maioria das regiões NUTS II a apresentar variações menos negativas que as observadas em maio. A região de *Lisboa*, com uma variação de -3,2% (valor de ava-

liação de 1197 euros/m<sup>2</sup>), registou o maior contributo para o resultado agregado.

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



**Apartamentos**

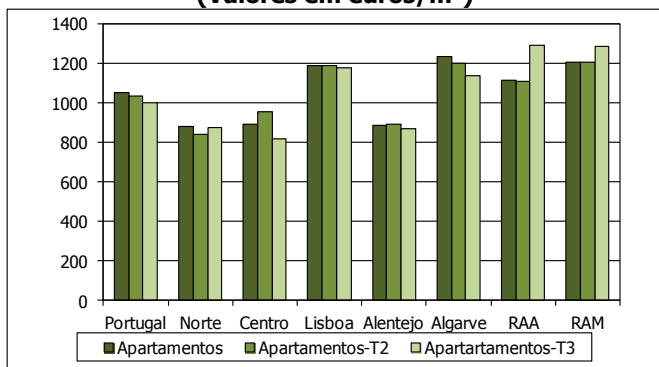
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 20 euros/m<sup>2</sup> quando comparado com o mês anterior, fixando-se em 1051 euros/m<sup>2</sup> (variação de 1,9%). Os aumentos observados nas regiões de *Lisboa* (variação de 2,1%, para 1191 euros/m<sup>2</sup> em junho), do *Centro* (3,4%, para 891 euros/m<sup>2</sup>) e do *Norte* (1,5%,

<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.

para um valor de avaliação de 882 euros/m<sup>2</sup>) determinaram a variação agregada. A *Região Autónoma da Madeira* com um valor de avaliação de 1210 euros/m<sup>2</sup>, registou a única diminuição mensal (-1,2%), em junho. Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos diminuiu 1,2% (variação de -4,4% em maio). A região do *Algarve* destacou-se por registar a redução homóloga mais acentuada do valor médio de avaliação (menos 72 euros e variação de -5,5%). Apenas na *Região Autónoma dos Açores* se verificou um aumento, 4,8%, para um valor médio de avaliação de 1114 euros/m<sup>2</sup>.

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do *País*, situou-se em 1034 euros/m<sup>2</sup> e 1003 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente, aumentando 14 euros (1,4%) nos *T2* e 23 euros (2,3%) nos *T3*, comparativamente a maio.

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



### Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do *País*, fixou-se em 948 euros/m<sup>2</sup>, correspondendo a um aumento de 1,8% face a maio.

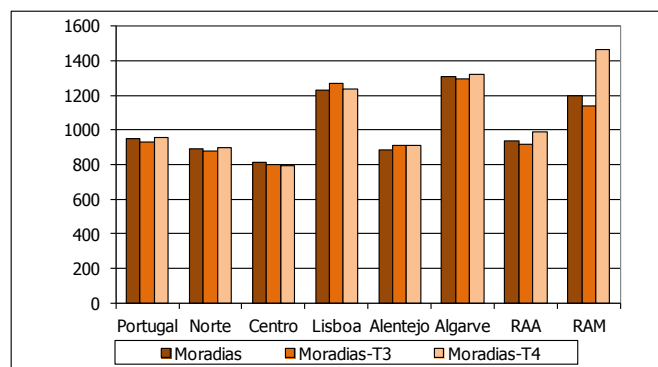
Esta redução refletiu aumentos, face ao mês anterior, na maioria das regiões, com particular destaque para as regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, cujos valores de avaliação se situaram em 1232 euros/m<sup>2</sup> e 1308 euros/m<sup>2</sup>, associados a variações de 5,0% e de 5,3%, respetivamente. Apenas a região do *Norte* (valor de

avaliação de 893 euros/m<sup>2</sup>) apresentou variação em cadeia negativa (-0,3%).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 4,7% em junho, em resultado das diminuições homólogas registadas em todas as regiões NUTS II. As diminuições verificadas nas regiões de *Lisboa* (-7,4%), *Centro* (-6,9%) e *Norte* (-3,5%) foram determinantes na variação global desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram valores médios de avaliação de, respetivamente, 932 euros/m<sup>2</sup> e 954 euros/m<sup>2</sup>, a que corresponderam aumentos mensais de 7 e de 18 euros/m<sup>2</sup> e taxas de variação de 0,8% e 1,9%, pela mesma ordem.

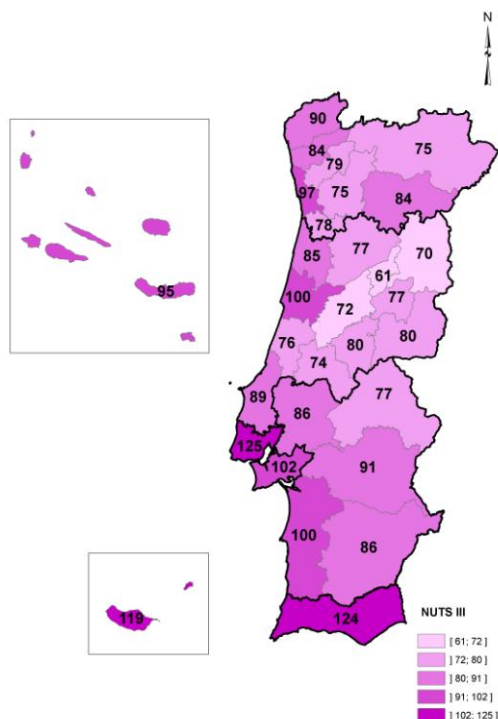
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



### 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 acréscimos em 13 das 30 regiões analisadas, entre maio e junho, tendo o aumento mais intenso ocorrido na região do *Pinhal Interior Sul* (13,8%), para um Índice de 80,0. Na região da *Serra da Estrela* observou-se o maior decréscimo mensal do índice (-9,2%).

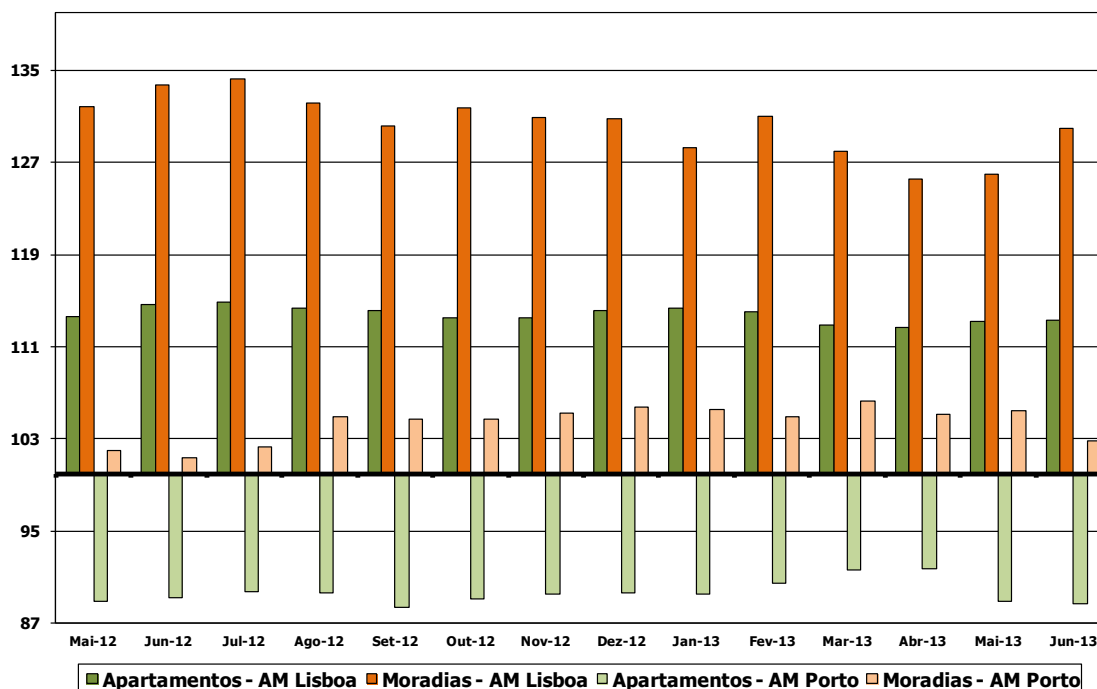
## Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)



## Análise das Áreas Metropolitanas

As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* apresentaram aumentos nos respetivos valores médios de avaliação de 29€ e 9€, face a maio, tendo-se situado em 1197 euros/m<sup>2</sup> e em 944 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente. Comparativamente com o mês homólogo, observaram-se variações de -3,2% e de -2,1% para a *Área Metropolitana de Lisboa* e para a *Área Metropolitana do Porto*, 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 agosto de 2013