

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação  
Agosto de 2013

**Valor médio de avaliação bancária diminuiu ligeiramente**

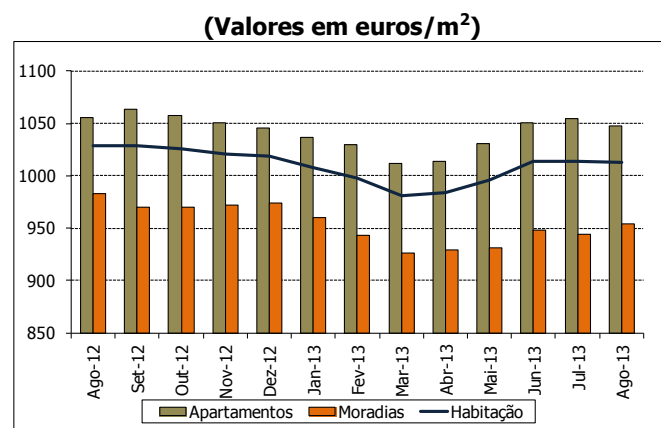
O valor médio de avaliação bancária de habitação<sup>1</sup> do total do País diminuiu 0,1% face a julho, a que correspondeu um valor médio de avaliação de 1013 euros/m<sup>2</sup>. A variação homóloga foi -1,6% em agosto (variação de -1,8% em julho). A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma variação de -0,1% face ao mês anterior, enquanto a do *Porto* foi 0,1%. Pela mesma ordem, o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 0,4% e 3,1% em termos homólogos.

**Habitação**

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1013 euros/m<sup>2</sup> no mês de agosto de 2013, traduzindo-se numa diminuição de 0,1% face ao mês anterior. Ao nível das regiões NUTS II, as descidas verificadas na *Região Autónoma da Madeira* (-1,3%), na região do *Algarve* (-0,9%) e na de *Lisboa* (-0,1%), mais que compensaram os aumentos observados nas restantes regiões.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação registou uma diminuição de 1,6% no total do País, com todas as regiões, exceto a *Região Autónoma dos Açores* (variação de 5,1%), a registarem variações negativas. As regiões que registaram as reduções mais intensas foram a *Região Autónoma da Madeira* (-8,9%), do *Algarve* (-4,3%), e a do *Norte* (-3,3%).

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



**Apartamentos**

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1048 euros/m<sup>2</sup>, inferior em 0,7% ao valor observado em julho. As diminuições verificadas nas regiões do *Centro* (-0,8%), de *Lisboa* (-0,5%) e do *Algarve* (-0,7%), determinaram o decréscimo deste segmento, parcialmente compensado pelos aumentos verificados nas restantes regiões.

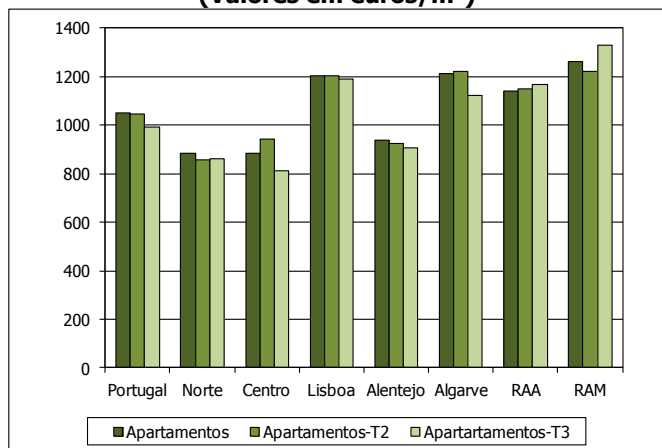
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País

<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.

apresentou um decréscimo de 0,8%, mais intenso em 0,4 pontos percentuais que o observado em julho. As regiões do *Norte* e do *Algarve*, que registaram diminuições homólogas de -2,5% e de -5,1% em agosto, foram as que mais influenciaram a variação do valor agregado. Os valores médios de avaliação destas regiões situaram-se em 884 euros/m<sup>2</sup> e em 1214 euros/m<sup>2</sup>, pela mesma ordem.

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação para o total do *País*, respetivamente, de 1046 euros/m<sup>2</sup> e de 993 euros/m<sup>2</sup>. Comparando com o mês anterior, os valores médios de avaliação de apartamentos de tipologia *T2* aumentaram 4 euros/m<sup>2</sup> e os de tipologia *T3* diminuíram 8 euros/m<sup>2</sup>. Estas diferenças correspondem a taxas de variação, face ao mês anterior, de 0,4% e -0,8%, pela mesma ordem.

**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 954 euros/m<sup>2</sup> em junho, traduzindo um aumento de 10 euros/m<sup>2</sup> comparativamente ao valor observado em julho.

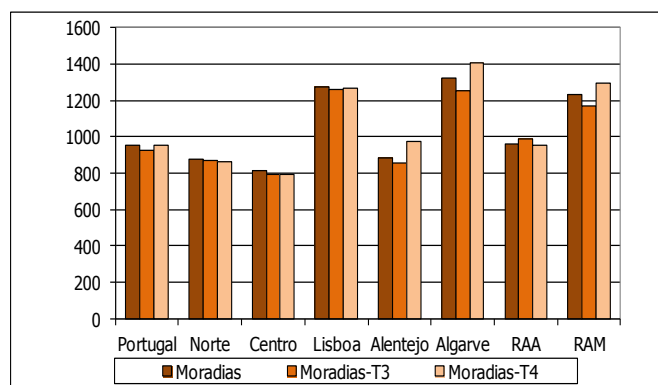
Os aumentos de 1,8% e de 1,4% observados na região do *Centro* e de *Lisboa* (valores de avaliação de 812

euros/m<sup>2</sup> e 1272 euros/m<sup>2</sup>) influenciaram significativamente o acréscimo do valor para o total do país.

Face ao período homólogo, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 3,0% em agosto, em resultado das diminuições homólogas registadas na maioria das regiões. A região *Norte*, com uma taxa de variação de -4,3%, registou o contributo mais expressivo para a diminuição homóloga observada no total do *País*.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 951 euros/m<sup>2</sup> e 923 euros/m<sup>2</sup> (955 euros/m<sup>2</sup> e 919 euros/m<sup>2</sup> em julho), respetivamente.

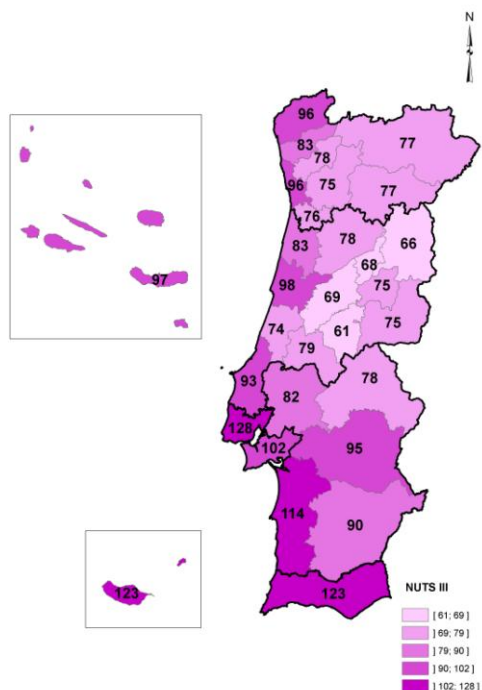
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



### Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com julho, 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 12 das 30 regiões analisadas, tendo a região do *Pinhal Interior Sul* registado a diminuição mais acentuada (variação de -5,2%). O acréscimo mais expressivo ocorreu na região do *Alentejo Litoral* (9,8%).

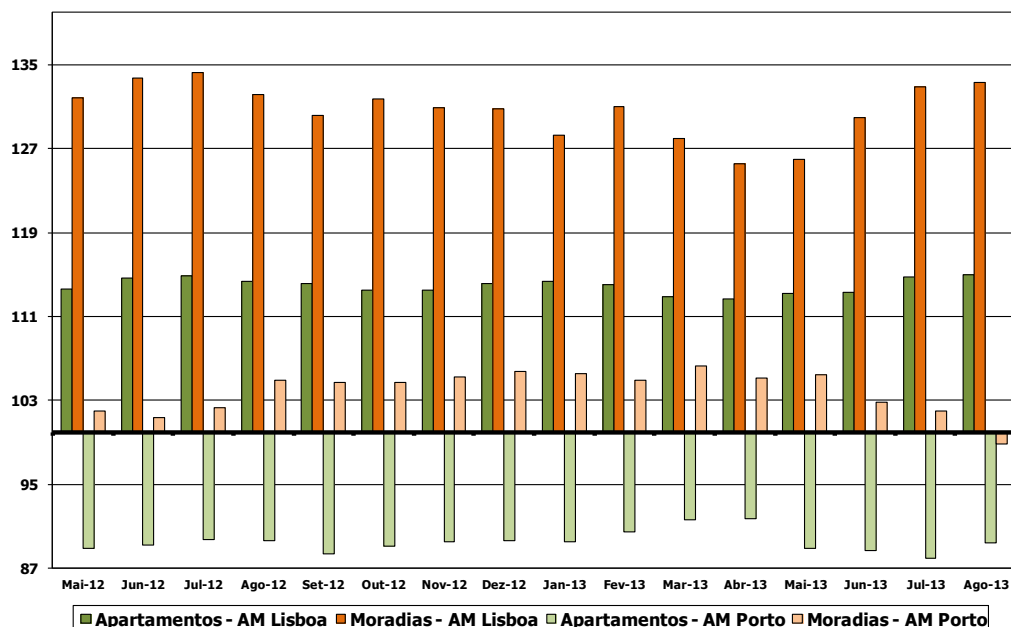
## Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)



## Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1217 euros/m<sup>2</sup>, em agosto, a que correspondeu um decréscimo de 0,1% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação foi 939 euros/m<sup>2</sup> (938 euros/m<sup>2</sup> no mês anterior). Comparativamente com o mesmo mês do ano precedente, os valores médios das *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* diminuíram 0,4% e 3,1% (variações de -1,1% e de -3,0% em julho), 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](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:** 25 de outubro de 2013