

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Setembro de 2013

Valor médio de avaliação bancária aumenta ligeiramente

Em setembro de 2013, o valor médio de avaliação bancária¹ do total do País situou-se em 1014 euros/m², correspondendo a um ligeiro aumento (0,1%) face a agosto e a uma diminuição de 1,5% em termos homólogos. A *Área Metropolitana de Lisboa* registou aumentos de 0,6% e 0,2% em termos mensais e homólogos, respetivamente, enquanto na do *Porto* estas variações foram -0,2% e -2,3%, pela mesma ordem.

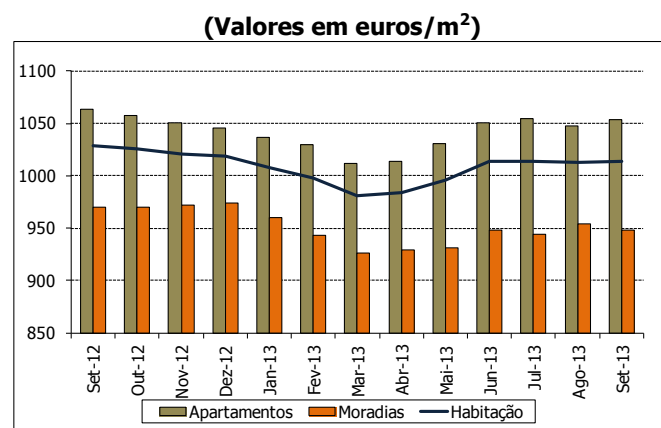
Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, registou um aumento marginal de 1€/m² face ao mês anterior, fixando-se em 1014 euros/m².

Apesar do aumento de 10 euros/m² observado na região do *Alentejo* (valor médio de avaliação de 915 euros/m²) foi a região de *Lisboa*, ao passar de um valor médio de avaliação de 1217 euros/m² em agosto para 1224 euros/m² em setembro, que determinou o crescimento em cadeia observado no agregado.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação no total do País registou, em setembro, uma diminuição de 1,5% (diminuição de 1,6% no mês anterior). Com exceção da região de *Lisboa* e da *Região Autónoma dos Açores*, que registaram aumentos homólogos de 0,2% e 6,4%, respetivamente, todas as restantes regiões apresentaram diminuições homólogas. A *Região Autónoma da Madeira*, com uma variação de -7,8%, registou, em setembro, a diminuição de maior intensidade (variação de -8,9% em agosto).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1054 euros/m² em setembro, o que representa um aumento de 6 euros (variação de 0,6%) face ao mês anterior. Este resultado refletiu, em particular, os contributos positivos das regiões do *Algarve* e de *Lisboa* (variações de 2,1% e de 1,0%, respetivamente).

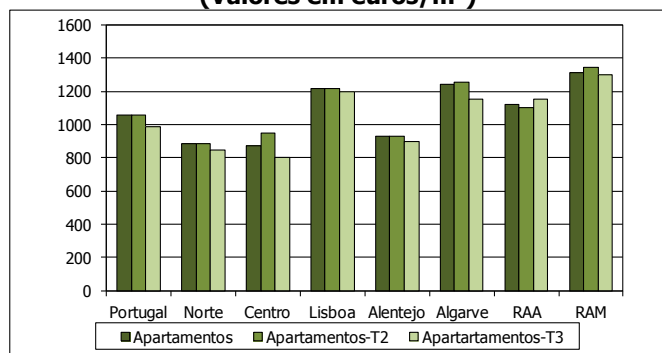
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País

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 associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

apresentou um decréscimo de 0,8%, igual ao observado em agosto. As regiões do Norte, Algarve e Madeira apresentaram variações homólogas menos negativas, tendo passado, pela mesma ordem, de -2,5%, -5,1% e -5,9% em agosto, para -2,0%, -4% e -3,5% em setembro. Por seu lado no Centro, Alentejo e Açores as variações homólogas registaram decréscimos de 1,6, 2,2 e 7,1 pontos percentuais, fixando-se a variação homóloga em -1,5%, 0,4% e 8,3%, pela mesma ordem. Em Lisboa a variação homóloga foi positiva (0,3%) em setembro, o que não se verificava desde agosto de 2010.

Os valores médios de avaliação para o total do País, no que respeita aos apartamentos das tipologias T2 e T3, foram 1059 euros/m² e 988 euros/m², respetivamente, aumentando 13 euros/m² (1,2%) nos apartamentos T2 e diminuindo 5 euros/m² (-0,5%) nos T3, face ao mês anterior.

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



Moradias

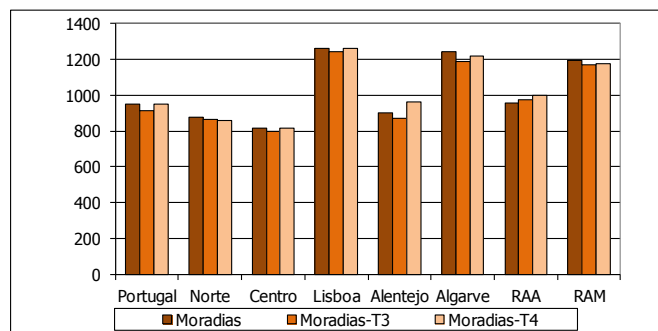
Nas moradias, o valor médio de avaliação bancária para o total do País fixou-se em 948 euros/m², traduzindo-se numa redução mensal de 0,6% (aumento de 1,1% em agosto).

Esta diminuição refletiu essencialmente as diminuições observadas nas regiões de Lisboa (-0,9%) e do Algarve (-6,0%), cujos valores médios de avaliação se situaram em 1260 euros/m² e 1243 euros/m², respetivamente.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária das moradias diminuiu 2,3% para o total do País. Por regiões NUTS II, com exceção da *Região Autónoma dos Açores*, que registou uma variação homóloga positiva de 5,6%, todas as restantes regiões apresentaram variações negativas. A região Norte, com uma taxa de variação de -3,5%, a que correspondeu um valor de 875 euros/m², deu o maior contributo para a variação do total do País.

As tipologias T3 e T4 registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 916 euros/m² e de 948 euros/m², a que corresponderam reduções, face a agosto, de 7 euros/m² e 3 euros/m², respetivamente.

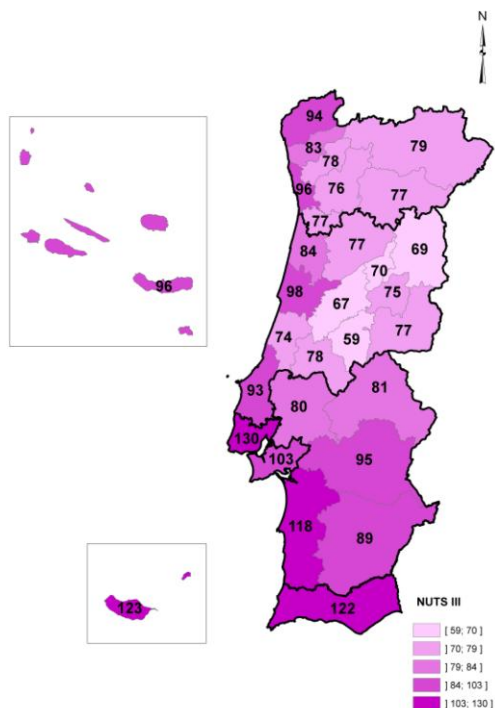
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com agosto, 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 acréscimos em 14 das 30 regiões analisadas, tendo a região da *Beira Interior Norte* registado o aumento mais acentuado (variação de 3,9%). A diminuição mais expressiva ocorreu na região do *Pinhal Interior Sul* (-4,6%).

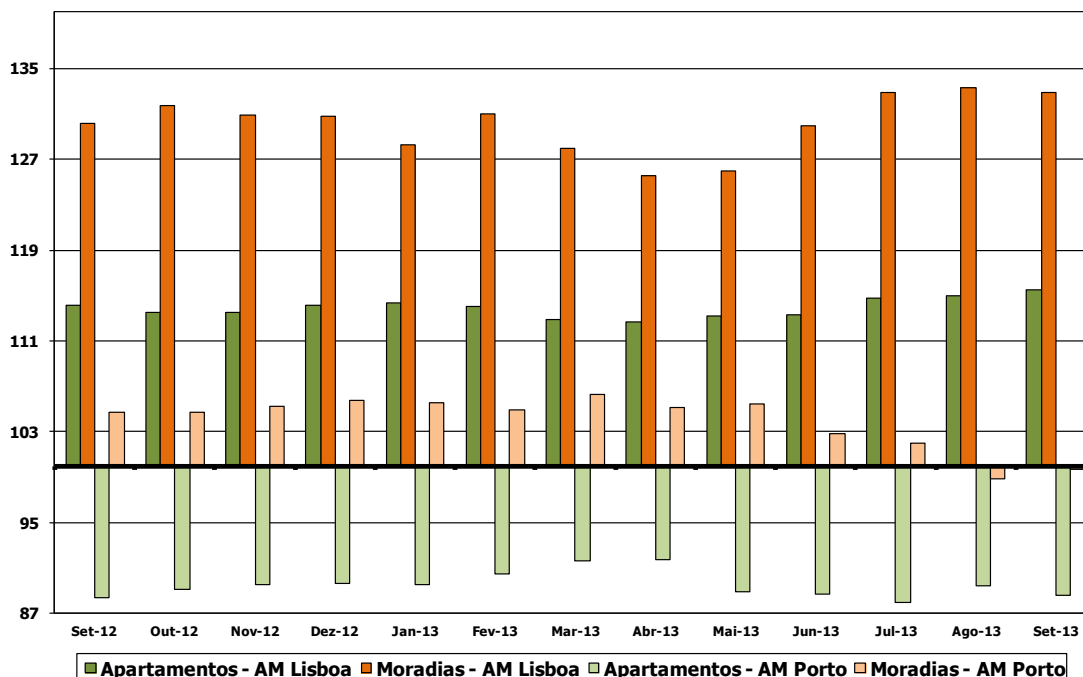
Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1224 euros/m², em setembro, a que corresponderam aumentos de 0,6% e de 0,2%, face ao meses anterior e homólogo, respetivamente. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação fixou-se em 937 euros/m² diminuindo 0,2% comparativamente a agosto e 2,3% face ao período homólogo.

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		
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	1 031		
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		
Mar-13	981	1 012	926	874	871	878	814	841	787	1 148	1 142	1 185	893	888	897	1 192	1 162	1 279	948	1 098	922	1 355	1 394	1 313	1 148	1 142	1 185	942	927	984		
Abr-13	984	1 014	929	880	874	887	828	846	807	1 146	1 143	1 166	876	860	886	1 183	1 169	1 222	935	1 095	913	1 246	1 306	1 185	1 146	1 143	1 166	943	930	977		
Mai-13	996	1 031	931	879	869	893	833	862	801	1 168	1 167	1 173	858	855	860	1 228	1 224	1 242	949	1 067	932	1 210	1 225	1 191	1 168	1 167	1 173	935	917	982		
Jun-13	1 014	1 051	948	886	882	890	852	891	810	1 197	1 191	1 232	885	888	884	1 256	1 236	1 308	959	1 114	939	1 204	1 210	1 197	1 197	1 191	1 232	944	932	975		
Jul-13	1 014	1 055	944	879	880	878	844	891	798	1 218	1 211	1 254	884	907	870	1 256	1 222	1 358	959	1 076	940	1 262	1 248	1 279	1 218	1 211	1 254	938	928	963		
Ago-13	1 013	1 048	954	880	884	874	849	884	812	1 217	1 205	1 272	905	938	884	1 245	1 214	1 322	983	1 138	959	1 246	1 262	1 231	1 217	1 205	1 272	939	937	943		
Set-13	1 014	1 054	948	880	883	875	844	872	816	1 224	1 217	1 260	915	932	904	1 240	1 240	1 243	978	1 118	958	1 245	1 311	1 194	1 224	1 217	1 260	937	934	945		
Variação em cadeia (%)																																
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	-0,5	-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		
Mar-13	-1,7	-1,7	-1,8	-0,5	-0,8	0,2	-2,2	-1,3	-3,3	-3,0	-2,8	-4,0	-3,7	-2,7	-4,2	-1,7	-0,3	-3,3	-1,5	-0,7	-1,9	-1,5	0,3	-3,5	-3,0	-2,8	-4,0	-0,5	-0,5	-0,5		
Abr-13	0,3	0,2	0,3	0,7	0,3	1,0	1,7	0,6	2,5	-0,2	0,1	-1,6	-1,9	-3,2	-1,2	-0,8	0,6	-4,5	-1,4	-0,3	-1,0	-8,0	-6,3	-9,7	-0,2	0,1	-1,6	0,1	0,3	-0,7		
Mai-13	1,2	1,7	0,2	-0,1	-0,6	0,7	0,6	1,9	-0,7	1,9	2,1	0,6	-2,1	-0,6	-2,9	3,8	4,7	1,6	1,5	-2,6	2,1	-2,9	-6,2	0,5	1,9	2,1	0,6	-0,8	-1,4	0,5		
Jun-13	1,8	1,9	1,8	0,8	1,5	-0,3	2,3	3,4	1,1	2,5	2,1	5,0	3,1	3,9	2,8	2,3	1,0	5,3	1,1	4,4	0,8	-0,5	-1,2	0,5	2,5	2,1	5,0	1,0	1,6	-0,7		
Jul-13	0,0	0,4	-0,4	-0,8	-0,2	-1,3	-0,9	0,0	-1,5	1,8	1,7	1,8	-0,1	2,1	-1,6	0,0	-1,1	3,8	0,0	-3,4	0,1	4,8	3,1	6,9	1,8	1,7	1,8	-0,6	-0,4	-1,2		
Ago-13	-0,1	-0,7	1,1	0,1	0,5	-0,5	0,6	-0,8	1,8	-0,1	-0,5	1,4	2,4	3,4	1,6	-0,9	-0,7	-2,7	2,5	5,8	2,0	-1,3	1,1	-3,8	-0,1	-0,5	1,4	0,1	1,0	-2,1		
Set-13	0,1	0,6	-0,6	0,0	-0,1	0,1	-0,6	-1,4	0,5	0,6	1,0	-0,9	1,1	-0,6	2,3	-0,4	2,1	-6,0	-0,5	-1,8	-0,1	-0,1	3,9	-3,0	0,6	1,0	-0,9	-0,2	-0,3	0,2		
Variação homóloga (%)																																
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	-8,2	-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		
Mar-13	-6,9	-6,8	-7,6	-5,2	-4,9	-5,6	-9,1	-8,6	-9,7	-7,9	-7,3	-11,6	-7,6	-9,9	-6,0	-10,2	-10,3	-8,8	-8,9	-3,8	-10,2	2,0	6,5	-2,2	-7,9	-7,3	-11,6	-4,8	-3,8	-5,7		
Abr-13	-6,9	-6,8	-7,5	-4,5	-4,9	-4,1	-7,4	-7,5	-7,6	-8,0	-7,3	-12,2	-9,2	-10,6	-8,4	-10,3	-9,2	-12,8	-8,6	-1,6	-9,6	-7,0	-0,8	-12,8	-8,0	-7,3	-12,2	-4,4	-3,7	-6,1		
Mai-13	-5,0	-4,4	-6,4	-4,0	-4,6	-3,4	-6,0	-4,3	-8,0	-5,6	-4,7	-10,6	-9,5	-8,7	-10,1	-8,2	-7,3	-9,9	-2,8	-1,5	-3,1	-6,5	-5,3	-8,0	-5,6	-4,7	-10,6	-3,8	-4,3	-3,3		
Jun-13	-2,4	-1,2	-4,7	-3,0	-2,8	-3,5	-3,3	-0,1	-6,9	-3,2	-2,4	-7,4	-5,0	-2,2	-6,8	-5,8	-5,5	-6,1	0,0	4,8	-0,6	-6,7	-4,6	-8,4	-3,2	-2,4	-7,4	-2,1	-1,8	-3,4		
Jul-13	-1,8	-0,4	-4,5	-3,6	-2,9	-4,7	-3,1	1,3	-7,4	-1,1	-0,5	-5,4	-4,4	-0,9	-6,7	-6,4	-7,1	-2,7	3,2	6,6	2,3	-3,5	-3,2	-3,5	-1,1	-0,5	-5,4	-3,0	-2,3	-4,7		
Ago-13	-1,6	-0,8	-3,0	-3,3	-2,5	-4,3	-2,3	0,1	-5,0	-0,4	-0,2	-2,1	-2,7	2,6	-6,1	-4,3	-5,1	-2,1	5,1	15,4	3,3	-8,9	-5,9	-11,7	-0,4	-0,2	-2,1	-3,1	-1,0	-8,5		
Set-13	-1,5	-0,8	-2,3	-2,7	-2,0	-3,5	-2,7	-1,5	-3,9	0,2	0,3	-0,2	-1,2	0,4	-2,3	-5,4	-4,0	-8,7	6,4	8,3	5,6	-7,8	-3,5	-10,9	0,2	0,3	-0,2	-2,3	-0,5	-7,0		

NOTAS

Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100

Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 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 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 novembro de 2013