

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Outubro de 2013

Valor médio de avaliação bancária aumentou 0,5%

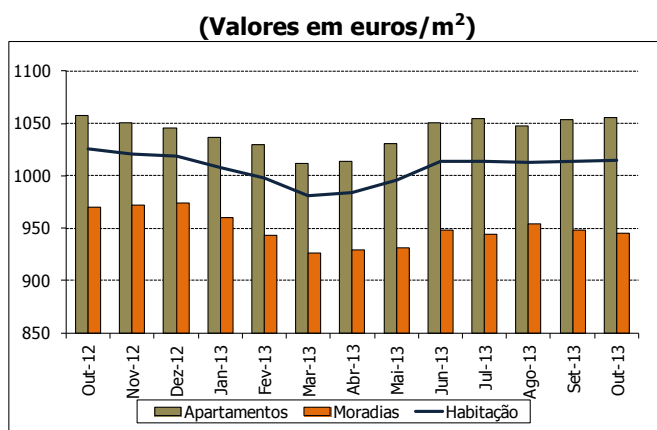
O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País fixou-se em 1019 euros/m² em outubro de 2013, registando um ligeiro aumento de 5 euros/m² face ao observado em setembro (variação de 0,5%). A variação homóloga foi -0,7% (-1,5% em setembro). As *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, com valores médios de avaliação de 1229 euros/m² e 928 euros/m², registaram variações em cadeia de 0,4% e de -0,1%, respetivamente.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1019 euros/m² em outubro (1014 euros/m² no mês anterior). Comparativamente com o mês anterior, a maioria das regiões NUTS II registou acréscimos do valor médio de avaliação. As regiões do *Algarve* (valor médio de avaliação de 1298 euros/m²) e de *Lisboa* (1229 euros/m²) foram as que mais influenciaram o aumento para o total do país (variações de 4,7% e 0,4%, respetivamente).

Em comparação com o período homólogo o valor médio de avaliação no total do País registou, em outubro, uma descida de 0,7%, quando no mês anterior esta variação tinha sido -1,5%. As diminuições mais significativas foram observadas na região do *Norte* (-3,0%) e na *Região Autónoma da Madeira* (-8,3%).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 0,6% face ao mês anterior, fixando-se em 1060 euros/m² em outubro. Por regiões NUTS II, e comparativamente com o mês precedente, destacaram-se os acréscimos registados na região do *Algarve* (66 euros/m²) e na do *Centro* (11 euros/m²) situando-se os valores médios de avaliação, em outubro, em 1306 euros/m² e em 883 euros/m², respetivamente. Estes

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.

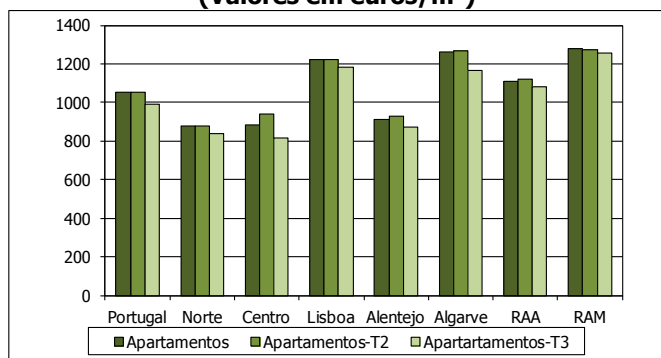


acréscimos de valor refletem em parte, alterações de estrutura de tipologias nos dois meses em análise.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos aumentou 0,2%, refletindo as variações positivas de grande parte das regiões NUTS II. As regiões de *Lisboa* e do *Algarve*, com taxas de variação de 1,7% e 2,0%, respetivamente, deram os contributos mais relevantes para a variação observada no total do *País*.

As tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação para o total do *País*, respetivamente, de 1056 euros/m² e 991 euros/m². Comparativamente com o mês anterior, o valor médio de avaliação dos apartamentos de tipologia *T2* diminuiu 3 euros/m² (variação de -0,3%) enquanto nos *T3* verificou-se um aumento no mesmo valor, ao que correspondeu uma variação de 0,3%.

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* fixou-se em 950 euros/m² em outubro, traduzindo um aumento de 2 euros/m² comparativamente ao valor observado em setembro.

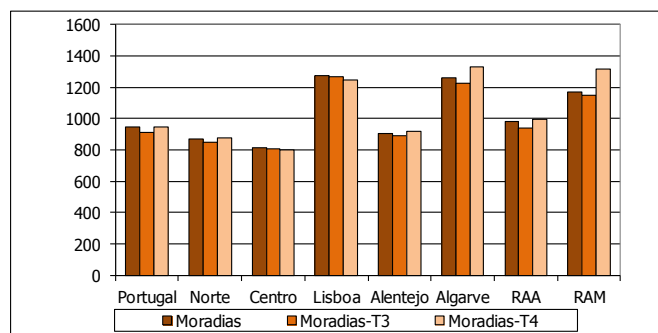
A *Região Autónoma dos Açores* (1003 euros/m²) e as regiões de *Lisboa* e do *Algarve* (ambas com valor médio de avaliação de 1273 euros/m²) registaram variações em cadeia positivas de 4,7%, 1,0% e de 2,4%, pela

mesma ordem, que influenciaram significativamente o aumento do valor agregado. O valor médio de avaliação nas restantes regiões diminuiu.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 2,1% em outubro, em resultado das diminuições homólogas registadas em 6 das 7 regiões. A diminuição de maior intensidade registou-se na *Região Autónoma da Madeira* (variação de -9,6%), mas a diminuição observada na região *Norte* (-3,4%) foi a que mais influenciou a variação total. A *Região Autónoma dos Açores* registou a única variação homóloga positiva (13,8%).

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do *País*, valores médios de avaliação de 911 euros/m² e de 952 euros/m² (valores de 916 euros/m² e 948 euros/m² em setembro) respetivamente.

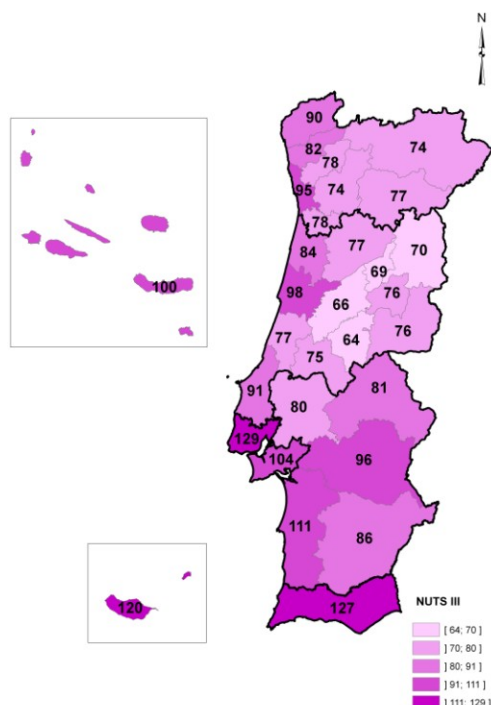
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com setembro e face à média do *País*, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, mostrou acréscimos em 13 das 30 regiões analisadas, tendo a região do *Pinhal Interior Sul* registado o aumento mais acentuado (10,1%). Na região de *Alto Trás-os-Montes* observou-se o maior decréscimo -5,9%.

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

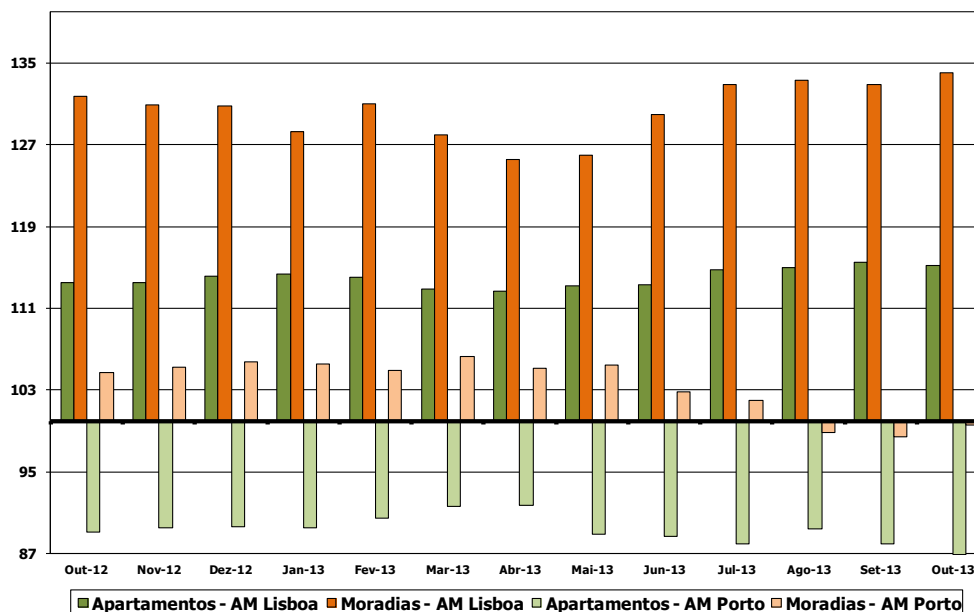


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou, em outubro, um valor médio de avaliação bancária de 1229 euros/m² aumento de 0,4% face ao mês anterior. Ao valor de 928 euros/m² registado na *Área Metropolitana do Porto* correspondeu uma diminuição de -0,1% face a setembro.

De notar que os resultados agora divulgados para as áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto refletem as reorganizações administrativas em vigor desde as eleições autárquicas de 29 de setembro (ver caixa de notas). Por esse motivo a informação é apenas apresentada para os meses de setembro e outubro, não sendo comparável com a informação anteriormente publicada.

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 outubro de 2008. Com a publicação de resultados referentes a outubro de 2013 o INE introduz as alterações decorrentes da Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que incorpora a partir de 30 de setembro o município de Paredes na Área Metropolitana do Porto. São ainda introduzidas ao nível das zonas urbanas de Lisboa e do Porto as alterações decorrentes da Lei nº 11-A/2013 relativa à reorganização administrativa do território ao nível das freguesias. Devido a estas alterações a informação relativa às áreas Metropolitanas é apenas apresentada para os meses de setembro e outubro, não sendo comparável com a informação anteriormente publicada.

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