

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Dezembro de 2013

Valor médio de avaliação bancária manteve-se em redução

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País foi 1014 euros/m² em dezembro de 2013, correspondendo a uma diminuição de 0,4% comparativamente com o valor observado no mês anterior e a uma variação homóloga de -0,5% (variações de -0,1% e de -0,3% em novembro, pela mesma ordem). Na *Área Metropolitana de Lisboa*, o valor médio de avaliação diminuiu 1,0%, face a novembro, para 1219 euros/m², enquanto na *Área Metropolitana do Porto* este valor aumentou 0,9% situando-se em 935 euros/m². No ano 2013 o valor médio de avaliação fixou-se em 1006 euros/m², o que se traduziu numa diminuição de 2,8% relativamente ao ano anterior.

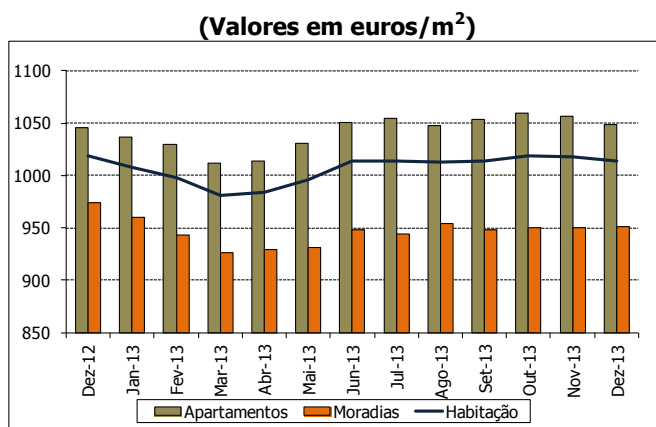
Habitação

O valor médio de avaliação bancária para o total do País, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1014 euros/m² em dezembro, inferior em 0,4% ao valor observado no mês anterior (variação de -0,1% em novembro). Este decréscimo resultou em particular da diminuição de 0,8% registada no valor médio dos *Apartamentos*, o que compara com a variação mensal de -0,3% observada em novembro

A maioria das regiões NUTS II apresentou diminuições no valor médio de avaliação, com exceção das regiões do *Norte* e do *Algarve*, que registaram aumentos de 0,5% e de 0,4%, respetivamente.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País diminuiu 0,5% (variação de -0,3% em novembro). Esta redução foi em grande parte determinada pelas variações observadas nas regiões do *Norte* (-1,7%) e do *Alentejo* (-3,8%). Os valores médios de avaliação por m² destas regiões foram 881 euros e 877 euros em dezembro, pela mesma ordem.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação



Apartamentos

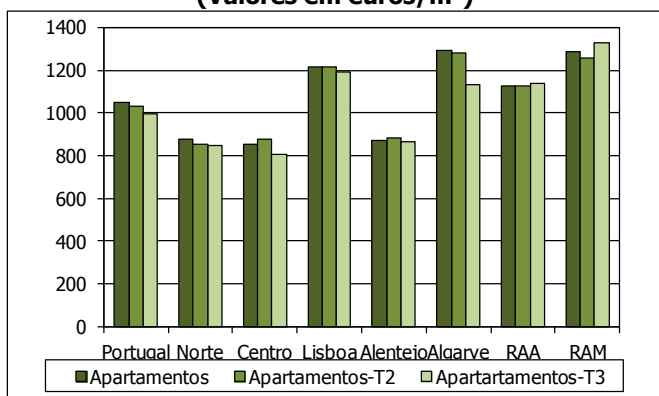
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos situou-se em 1049 euros/m², o que corresponde a uma diminuição de 8 euros quando comparado com o mês anterior. As reduções mais intensas foram observadas na região do *Alentejo* (variação de -1,5%) e na *Região Autónoma da Madeira* (-3,3%), para valores médios de avaliação de 873 euros/m² e de 1285 euros/m², respetivamente.

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.

Em comparação com igual período de 2012, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do País aumentou 0,3%. A região do *Algarve* registou o aumento de maior intensidade, 3,2%, para um valor médio de avaliação de 1294 euros/m².

O valor médio de avaliação para as tipologias de apartamentos *T2* e *T3*, para o total do País, situou-se em 1032 euros/m² e 995 euros/m², respetivamente. Comparando com o mês anterior verificou-se uma diminuição de 11 euros/m² (-1,1%) na tipologia *T2* enquanto na *T3* o valor médio aumentou 1 euro/m² (0,1%).

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



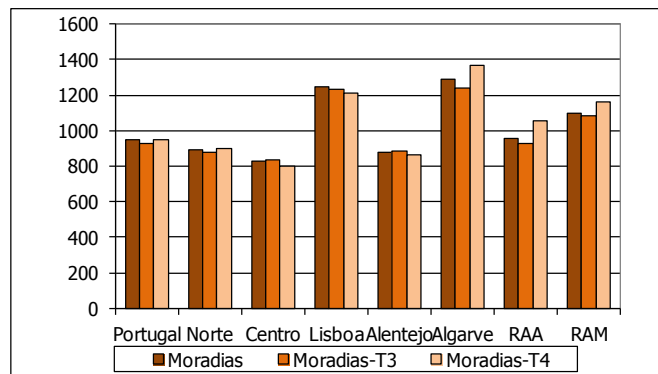
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias para o total do País, situou-se em 951 euros/m² em dezembro, o que traduziu um aumento de 1 euro/m² comparativamente com o valor observado em novembro.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 2,4% em dezembro, o que compara com a variação de -2,3% observada no mês anterior.

As moradias de tipologia *T3* e *T4* registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 928 euros/m² e de 951 euros/m² (aumentos face ao mês anterior de 11 euros/m² e de 2 euros/m², respetivamente).

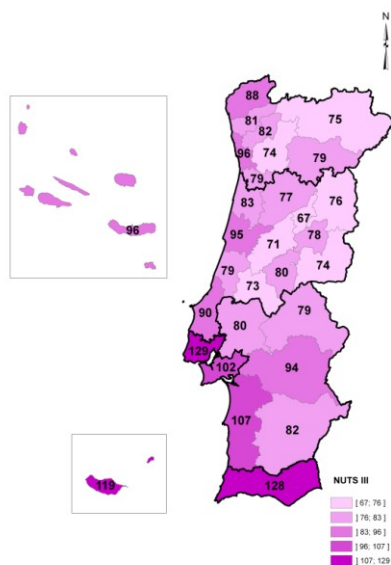
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com novembro e face à média do País, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, mostrou decréscimos, relativamente ao mês anterior, em 17 das 30 regiões analisadas, tendo a região da *Serra da Estrela* registado a diminuição mais acentuada (-7,5%). Na região do *Pinhal Interior Sul* observou-se o maior aumento, 13,0%.

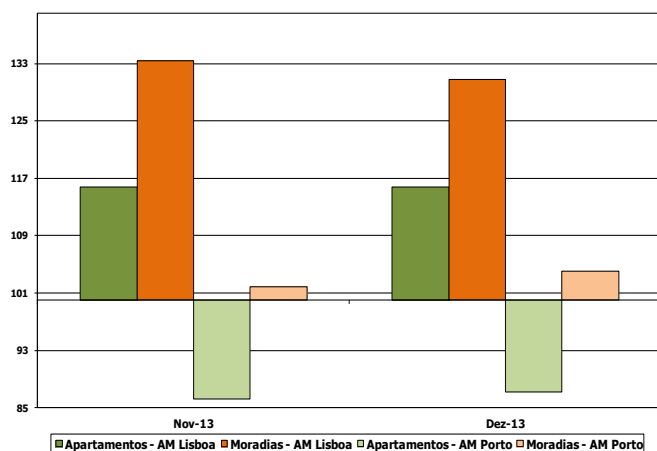
Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)



Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1219 euros/m², em dezembro, do qual resultou uma diminuição de 1,0% relativamente ao mês anterior. O valor médio de avaliação da *Área Metropolitana do Porto* aumentou 0,9%, situando-se em 935 euros/m².

Índice do Valor Médio de Avaliação das AM
Natureza de alojamento (País = 100)



Análise anual

O valor médio de avaliação fixou-se em 1006 euros/m² em 2013, do qual resultou uma diminuição de 2,8% relativamente ao ano anterior. Todas as regiões registaram variações negativas entre 2012 e 2013, destacando-se, pela intensidade apresentada, as regiões do *Alentejo* (-4,7%) e do *Algarve* (-4,9%).

Valores Médios de Avaliação Bancária

Habitação – 2013 (Valores em Euros/m²)

	Habitação		
	2012	2013	Var. 13/12
País	1 035	1 006	-2,8%
Norte	909	880	-3,1%
Centro	876	839	-4,2%
Lisboa	1 227	1 197	-2,5%
Alentejo	935	891	-4,7%
Algarve	1 315	1 250	-4,9%
Região Autónoma dos Açores	965	963	-0,2%
Região Autónoma da Madeira	1 314	1 255	-4,5%

Os apartamentos e as moradias registaram diminuições de 2,2% e 4,2% em 2013, com os respetivos valores médio de avaliação bancária a situarem-se em 1041 euros/m² e de 943 euros/m².

Valores Médios de Avaliação Bancária

Apartamentos – 2013 (Valores em Euros/m²)

	Apartamentos		
	2012	2013	Var. 13/12
País	1 064	1 041	-2,2%
Norte	902	877	-2,7%
Centro	890	865	-2,8%
Lisboa	1 215	1 191	-2,0%
Alentejo	937	893	-4,7%
Algarve	1 287	1 239	-3,7%
Região Autónoma dos Açores	1 095	1 112	1,6%
Região Autónoma da Madeira	1 291	1 297	0,5%

Valores Médios de Avaliação Bancária

Moradias – 2013 (Valores em Euros/m²)

	Moradias		
	2012	2013	Var. 13/12
País	985	943	-4,2%
Norte	918	884	-3,7%
Centro	861	811	-5,8%
Lisboa	1 299	1 232	-5,1%
Alentejo	934	890	-4,7%
Algarve	1 383	1 281	-7,3%
Região Autónoma dos Açores	948	942	-0,6%
Região Autónoma da Madeira	1 336	1 208	-9,6%

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. 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 a partir de setembro de 2013, não sendo possível estabelecer qualquer comparação com o período homólogo.

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
x – Dado não disponível