

25 de março de 2014

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Fevereiro de 2014

Valor médio de avaliação bancária registou variação homóloga positiva

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País fixou-se em 1001 euros/m² em fevereiro de 2014, diminuindo 9 euros/m² face ao observado no mês anterior (diminuição de 4 euros/m² em janeiro). Comparado com o período homólogo, verificou-se um aumento de 0,3% (variação de 0,2% no mês precedente). Nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram, respetivamente, de -2,2% e de 0,4%. Os valores de avaliação registados nestas áreas situaram-se em 1187 euros/m² e 936 euros/m² (1214 euros/m² e 932 euros/m² no mês anterior), pela mesma ordem.

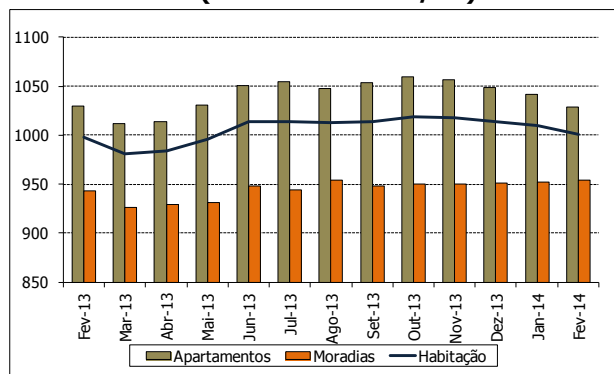
Habitação

O valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, para o total do País, fixou-se em 1001 euros/m² em fevereiro, o que se traduziu numa redução de 9 euros/m² (-0,9%) quando comparado com o mês anterior. Esta diminuição refletiu um decréscimo de 13 euros/m² no valor médio dos *Apartamentos*, atenuada pelo aumento de 2 euros/m² do valor médio das *Moradias*.

Com exceção da região do *Alentejo*, cujo valor (890 euros/m²) se manteve idêntico ao apresentado em janeiro, e da *Região Autónoma dos Açores*, que registou um aumento de 12 euros/m², para um valor de 956 euros/m², todas as regiões apresentaram valores médios de avaliação inferiores aos observados em janeiro. A região de *Lisboa*, com valor médio de avaliação de 1187 euros/m², registou a diminuição mais acentuada do valor de avaliação, 27 euros/m².

O valor médio de avaliação no total do País registou, pelo segundo mês consecutivo, um aumento homólogo (0,3%), depois de mais de 3 anos de variações negativas. A região de *Lisboa*, com uma variação de 0,3%, foi a que mais influência teve no resultado agregado.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m²)



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou um decréscimo de 1,2%, face ao mês anterior, fixando-se em 1029 euros/m² em fevereiro. A região de *Lisboa*, ao passar de um valor de avaliação de 1210 euros/m² em janeiro, para 1179 euros/m² em fevereiro, deu o maior contributo para a variação em cadeia do agregado. Apenas a região Centro apresentou um acréscimo do valor médio de avaliação (3 euros/m²), para 853 euros/m².

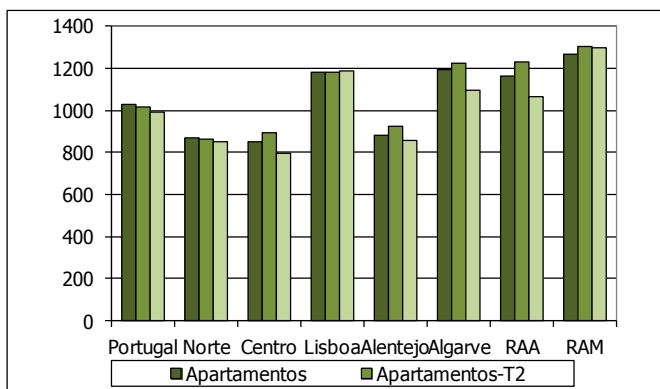
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência mais elevada do seu apuramento.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do País diminuiu 0,1%.

As diminuições verificadas na região do *Norte*, -0,9% (8€/m²), na região do *Alentejo*, -3,5% (32€/m²) e na *Região Autónoma da Madeira*, -8,8% (123€/m²), respetivamente, determinaram o decréscimo do valor médio de avaliação dos apartamentos.

O valor médio de avaliação para os apartamentos *T2* e *T3*, para o total do País, situou-se em 1017 euros/m² e 990 euros/m², respetivamente, diminuindo 12 euros/m² (-1,2%) nos *T2* e 10 euros/m² (-1,0%) nos *T3*, comparativamente com os valores verificados em janeiro.

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



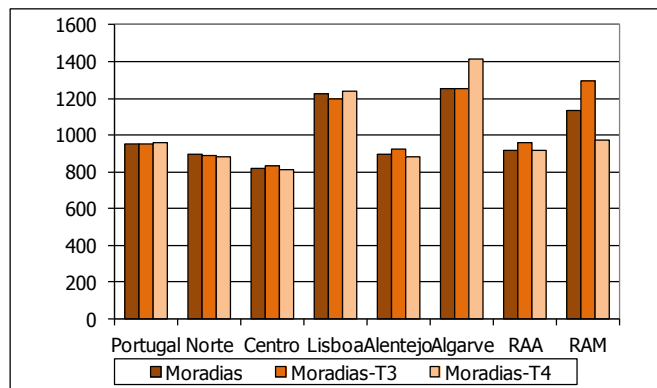
Moradias

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, passou de um valor de 952 euros/m², em janeiro, para 954 euros/m² em fevereiro (aumento de 0,2%).

Este acréscimo de valor resultou dos aumentos observados em quatro regiões, atenuado pelas diminuições registadas nas restantes três. A região do *Algarve* apresentou o aumento mais intenso, 37 euros/m², para um valor de 1250 euros/m², enquanto as regiões do *Norte* (893 euros/m²) e do *Centro* (821 euros/m²) registaram as variações em cadeia negativas mais significativas (-1,1% e -1,2%, respetivamente).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias aumentou 1,2% em fevereiro (redução de 0,8% em janeiro). A região *Norte*, com uma taxa de variação de 1,9%, registou o contributo mais expressivo para o aumento de valor observado no total do País. Para o total do País, nas tipologias *T3* e *T4*, os valores médios de avaliação situaram-se em 950 euros/m² e em 951 euros/m² (valores de 947 euros/m² e de 956 euros/m² no mês anterior), respetivamente.

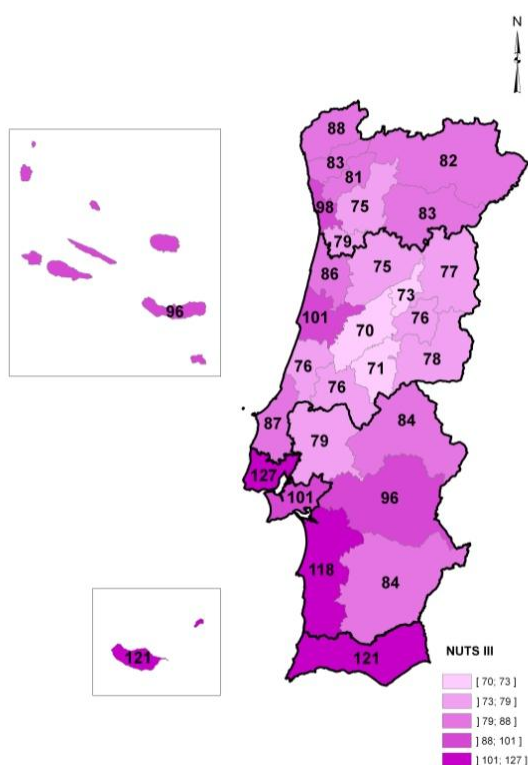
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Tendo como referência a média do País, a análise por NUTS III dos [índices](#) de valor médio de avaliação bancária da habitação apresentou decréscimos relativamente ao mês anterior em 11 das 30 regiões analisadas.

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

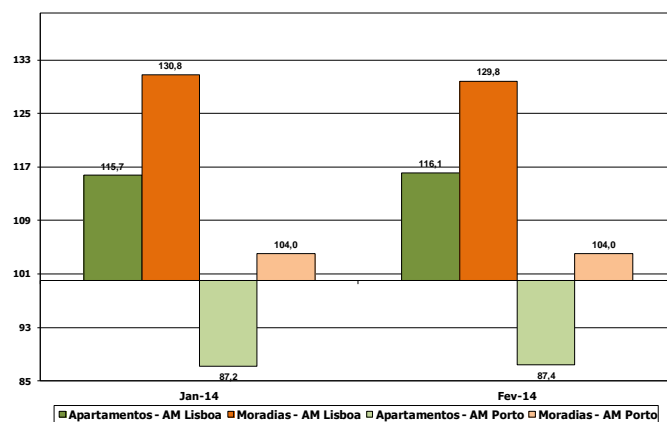


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1187 euros/m², em fevereiro, do qual resultou um decréscimo de 2,2% relativamente ao mês precedente. O valor médio da *Área Metropolitana do Porto* aumentou 0,4% face a janeiro, para 936 euros/m².

Os valores de avaliação de *Apartamentos e Moradias* da *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores à média do País, destas tipologias, em cerca de 15% e 29%, respetivamente. Na *Área Metropolitana do Porto* os valores de avaliação de *Moradias* foram 4% superiores à média do País, enquanto os valores de *Apartamentos* se situaram cerca de 11% abaixo do valor médio.

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. 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