

26 de maio de 2014

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Abril de 2014

Valor médio de avaliação bancária continuou a diminuir

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País diminuiu 0,3% face a março, a que correspondeu um valor médio de avaliação de 990 euros/m². Em termos homólogos, o valor médio de avaliação desacelerou, passando de uma taxa de variação de 1,2% em março para 0,6% em abril. A *Área Metropolitana de Lisboa* (valor médio de avaliação bancária 1166 euros/m² em abril) apresentou uma variação de -1,2% face ao mês anterior, enquanto na do *Porto* o valor de avaliação aumentou 0,4% para 931 euros/m².

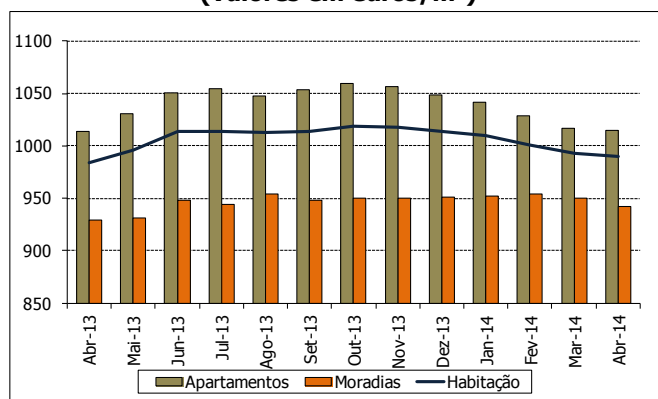
Habitação

O valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, para o total do País, situou-se em 990 euros/m² em abril, correspondendo a uma redução 0,3% comparativamente com o valor observado no mês anterior. Todas as regiões NUTS II registaram, em abril, variações em cadeia negativas dos valores médios de avaliação, com exceção da região do *Algarve*, onde se observou um aumento de 1,7% para 1206 euros/m². As diminuições mais intensas, face ao mês precedente, foram observadas nas *Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores*, de 53 euros/m² (variação de -4,4%) e de 17 euros/m² (-1,8%), respetivamente, para valores de 1146 euros/m² e de 938 euros/m², pela mesma ordem.

Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País aumentou 0,6% (variação de 1,2% em março). A região de *Lisboa* foi a que mais contribuiu para o aumento homólogo no total do país, embora o valor de avaliação tenha passado de

uma variação homóloga de 2,8% em março para 1,7% em abril (1166 euros/m²).

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



Apartamentos

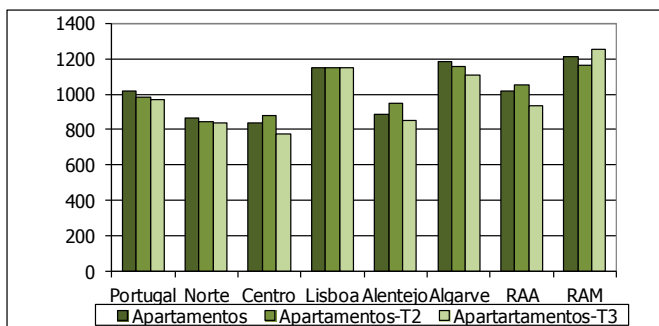
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos apresentou uma diminuição de 0,2%, em abril, relativamente ao observado no mês anterior, para 1015 euros/m², refletindo as diminuições registadas na maioria das regiões NUTS II.

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.

Comparativamente com abril de 2013, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do País aumentou 0,1%. Para este resultado contribuíram em particular as regiões de *Lisboa* (1152 euros/m²), *Alentejo* (887 euros/m²) e *Algarve* (1183 euros/m²) com taxas de variação de 0,8%, 3,1% e 1,2%, respetivamente.

O valor médio de avaliação para o total do País, nas tipologias de apartamentos T2 e T3 situou-se, respetivamente, em 982 euros/m² e em 966 euros/m². Comparando com o mês anterior verificaram-se diminuições de 17 euros na tipologia T2 e de 9 euros nos apartamentos T3.

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



Moradias

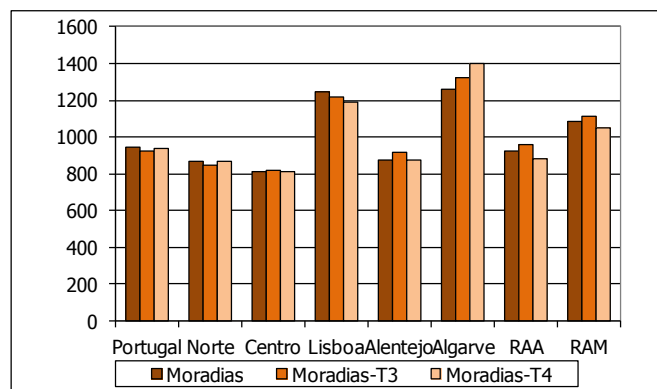
O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, situou-se, em abril, em 942 euros/m², diminuindo 8 euros/m² comparativamente com o valor observado em março. As regiões de *Lisboa* e do *Alentejo* registaram diminuições em cadeia de 1,8% e 2,6%, respetivamente, atingindo valores de avaliação de 1245 euros/m² e 878 euros/m², pela mesma ordem. A região do *Algarve* (valor médio de avaliação de 1261 euros/m²) registou a única variação positiva entre março e abril (3,1%).

Em termos homólogos, a variação do valor médio de avaliação das moradias foi 1,4% (2,6% em março). Os

aumentos verificados nas regiões de *Lisboa* (6,8%) e *Algarve* (3,2%) foram determinantes para a variação do valor médio de avaliação do total das moradias, o que em parte esteve associado a um efeito de base devido às reduções expressivas observadas em abril de 2013.

As tipologias T3 e T4 registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 923 euros/m² e de 935 euros/m², a que corresponderam reduções, face a março, de 10 euros/m² e 18 euros/m², respetivamente.

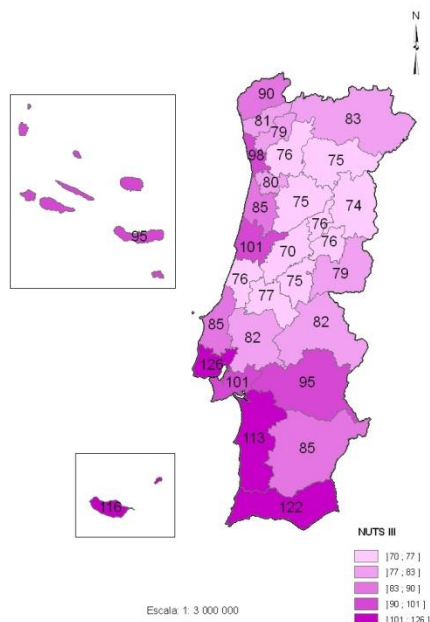
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com março, 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 18 das 30 regiões analisadas, tendo-se observado a diminuição mais acentuada na região do *Douro* (-4,6%).

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

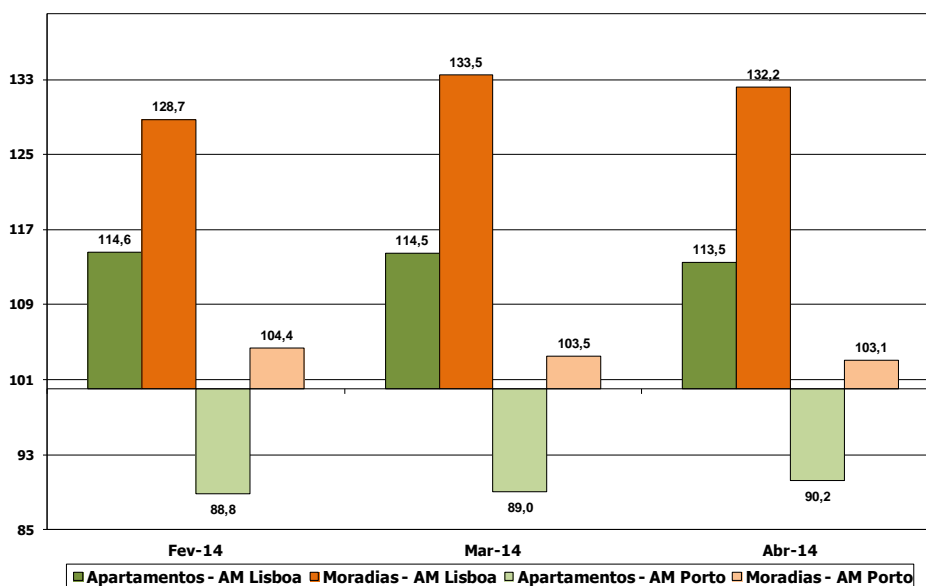


Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1166 euros/m² a que correspondeu uma diminuição de 1,2% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação foi 931 euros/m² (927 euros/m² no mês anterior). Os valores de avaliação observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantiveram-se superiores aos valores médios registados para o total do País, tanto para os apartamentos como para as moradias.

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situa acima da média total do País.

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			
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
Set-13	1 014	1 054	948	880	883	875	844	872	816	1 224	1 217	1 260	914	932	904	1 240	1 240	1 243	978	1 118	958	1 245	1 311	1 194	1 224	1 217	1 260	929	927	933	933
Out-13	1 019	1 060	950	874	875	874	849	883	815	1 229	1 221	1 273	906	912	903	1 298	1 306	1 273	1 014	1 106	1 003	1 218	1 274	1 169	1 229	1 221	1 273	928	921	946	946
Nov-13	1 018	1 057	950	877	872	886	846	868	824	1 231	1 224	1 267	898	886	905	1 288	1 297	1 254	979	1 083	969	1 242	1 279	1 148	1 231	1 224	1 267	927	911	968	968
Dez-13	1 014	1 049	951	881	874	892	844	856	831	1 219	1 214	1 244	877	873	880	1 293	1 294	1 291	969	1 128	953	1 208	1 285	1 101	1 219	1 214	1 244	935	915	989	989
Jan-14	1 010	1 042	952	886	874	903	841	850	831	1 214	1 210	1 236	890	882	896	1 226	1 231	1 213	944	1 198	911	1 222	1 296	1 100	1 214	1 210	1 236	932	911	990	990
Fev-14	1 001	1 029	954	879	870	893	837	853	821	1 187	1 179	1 228	890	881	897	1 213	1 195	1 250	956	1 165	917	1 212	1 267	1 131	1 187	1 179	1 228	936	914	996	996
Mar-14	993	1 017	950	868	860	878	831	846	814	1 180	1 164	1 268	895	888	901	1 186	1 167	1 223	955	1 093	929	1 199	1 296	1 092	1 180	1 164	1 268	927	905	983	983
Abr-14	990	1 015	942	866	863	870	824	835	812	1 166	1 152	1 245	882	887	878	1 206	1 183	1 261	938	1 017	922	1 146	1 210	1 085	1 166	1 152	1 245	931	916	971	971
Variação em cadeia (%)																															
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	x	x	x	x	x	x	x
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	1,0	-0,6	2,3	-0,4	2,1	-6,0	-0,5	-1,8	-0,1	-0,1	3,9	-3,0	x	x	x	x	x	x	x
Out-13	0,5	0,6	0,2	-0,7	-0,9	-0,1	0,6	1,3	-0,1	0,4	0,3	1,0	-0,9	-2,1	-0,1	4,7	5,3	2,4	3,7	-1,1	4,7	-2,2	-2,8	-2,1	0,4	0,3	1,0	-0,1	-0,6	1,4	1,4
Nov-13	-0,1	-0,3	0,0	0,3	-0,3	1,4	-0,4	-1,7	1,1	0,2	0,2	-0,5	-0,9	-2,9	0,2	-0,8	-0,7	-1,5	-3,5	-2,1	-3,4	2,0	4,3	-1,8	0,2	0,2	-0,5	-0,1	-1,1	-2,3	2,3
Dez-13	-0,4	-0,8	0,1	0,5	0,2	0,7	-0,2	-1,4	0,8	-1,0	-0,8	-1,8	-2,3	-1,5	-2,8	0,4	-0,2	3,0	-1,0	4,2	-1,7	-2,7	-3,3	-4,1	-1,0	-0,8	-1,8	0,9	0,4	2,2	2,2
Jan-14	-0,4	-0,7	0,1	0,6	0,0	1,2	-0,4	-0,7	0,0	-0,4	-0,3	-0,6	1,5	1,0	1,8	-5,2	-4,9	-6,0	-2,6	6,2	-4,4	1,2	0,9	-0,1	-0,4	-0,3	-0,6	-0,3	-0,4	0,1	0,1
Fev-14	-0,9	-1,2	0,2	-0,8	-0,5	-1,1	-0,5	0,4	-1,2	-2,2	-2,6	-0,6	0,0	-0,1	0,1	-1,1	-2,9	3,1	1,3	-2,8	0,7	-0,8	-2,2	2,8	-2,2	-2,6	-0,6	0,4	0,3	0,6	0,6
Mar-14	-0,8	-1,2	-0,4	-1,3	-1,1	-1,7	-0,7	-0,8	-0,9	-0,6	-1,3	3,3	0,6	0,8	0,4	-2,2	-2,3	-2,2	-0,1	-6,2	1,3	-1,1	2,3	-3,4	-0,6	-1,3	3,3	-1,0	-1,0	-1,3	-1,3
Abr-14	-0,3	-0,2	-0,8	-0,2	0,3	-0,9	-0,8	-1,3	-0,2	-1,2	-1,0	-1,8	-1,5	-0,1	-2,6	1,7	1,4	3,1	-1,8	-7,0	-0,8	-4,4	-6,6	-0,6	-1,2	-1,0	-1,8	0,4	1,2	-1,2	-1,2
Variação homóloga (%)																															
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	-8,8	-12,8	-8,0	-7,3	-12,2	-4,4	-3,7	-6,1	-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	-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	-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	-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	-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	-1,3	0,4	-2,3	-5,4	-4,0	-8,7	6,4	8,3	5,6	-7,8	-3,5	-10,9	x	x	x	x	x	x	x
Out-13	-0,7	0,2	-2,1	-3,0	-2,6	-3,4	-1,8	0,0	-3,8	1,2	1,7	-0,4	-1,4	0,1	-2,2	-0,8	2,0	-8,7	13,0	5,2	13,8	-8,3	-5,8	-9,6	x	x	x	x	x	x	x
Nov-13	-0,3	0,6	-2,3	-2,6	-1,7	-3,4	-1,9	-0,5	-3,4	2,2	2,6	-0,4	-1,8	-4,6	-0,1	-1,5	1,5	-10,4	7,8	-2,1	9,2	-5,9	2,5	-14,9	x	x	x	x	x	x	x
Dez-13	-0,5	0,3	-2,4	-1,7	-1,0	-2,4	-1,6	-0,8	-2,7	1,0	1,7	-2,4	-3,8	-4,9	-3,2	0,2	3,2	-6,7	2,5	1,8	3,5	-7,2	0,5	-17,5	x	x	x	x	x	x	x
Jan-14	0,2	0,5	-0,8	0,1	0,0	0,3	-0,8	-1,3	-0,7	1,8	2,0	0,3	-3,8	-4,9	-2,9	-3,3	-0,2	-10,1	-2,1	4,1	-2,7	-10,5	-1,7	-23,1	x	x	x	x	x	x	x
Fev-14	0,3	-0,1	1,2	0,1	-0,9	1,9	0,6	0,1	0,9	0,3	0,3	-0,6	-4,0	-3,5	-4,2	0,0	2,6	-5,5	-0,6	5,3	-2,4	-11,9	-8,8	-16,8	x	x	x	x	x	x	x
Mar-14	1,2	0,5	2,6	-0,7	-1,3	0,0	2,1	0,6	3,4	2,9	1,9	7,0	0,2	0,0	0,4	-0,5	0,4	-4,4	0,7	-0,5	0,8	-11,5	-7,0	-16,8	x	x	x	x	x	x	x
Abr-14	0,6	0,1	1,4	-1,6	-1,3	-1,9	-0,5	-1,3	0,6	1,8	0,8	6,8	0,7	3,1	-0,9	1,9	1,2	3,2	0,3	-7,1	1,0	-8,0	-7,4	-8,4	x	x	x	x	x	x	x

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. 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