

26 de junho de 2014

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Maio de 2014

Valor médio de avaliação bancária aumentou ligeiramente

O valor médio de avaliação bancária¹ do total do País foi de 995 euros/m² em maio, a que correspondeu um aumento de 0,5% face ao mês anterior. Em termos homólogos, o valor médio de avaliação diminuiu 0,1% (variação de 0,6% no mês anterior). Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação em cadeia situou-se em 1,4%, para um valor médio de avaliação de 1182 euros/m², enquanto na do *Porto* o valor médio de avaliação se manteve inalterado face ao observado em abril.

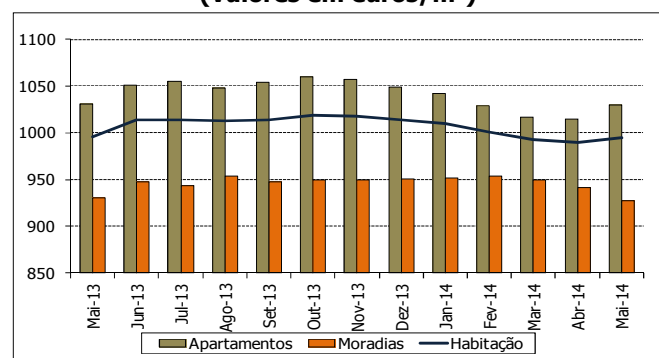
Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 995 euros/m² em maio, o que representou um aumento de 0,5% comparativamente com o valor observado no mês anterior. A subida do valor médio de avaliação para o total do País refletiu, em particular, o aumento registado na região de *Lisboa*, cujo valor médio passou de 1166 euros/m² em abril para 1182 euros/m² em maio (variações de -1,2% e de 1,4%, pela mesma ordem).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação no total do País registou uma ligeira descida de 0,1% (variação de 0,6% em abril). As diminuições mais significativas foram observadas na região do *Algarve* (31 euros/m²) e na *Região Autónoma da Madeira* (84 euros/m²). Os valores médios destas regiões foram respetivamente de 1197 euros/m² e 1126 euros/m². As regiões de *Lisboa* e do *Alentejo* foram as únicas a apresentar variações homólogas positivas de, respetivamente, 1,2% e 2,6%.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)



Apartamentos

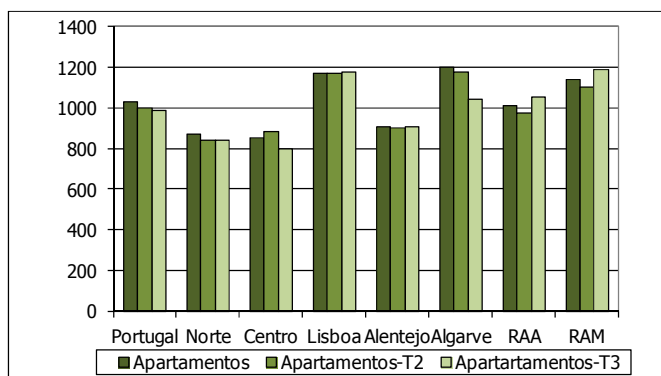
O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos aumentou 1,5% face ao mês anterior, fixando-se em 1030 euros/m² em maio. Por regiões NUTS II, e comparando com o mês anterior, a região de *Lisboa* registou o maior aumento do valor médio (21 euros/m²), fixando-se o valor de avaliação em 1173 euros/m². Apenas nas Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira os valores médios de avaliação foram inferiores aos observados em abril.

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 maio de 2013, o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos no total do País diminuiu 0,1%. Esta diminuição resultou da variação negativa registada nas regiões do *Centro*, do *Algarve* e das *Regiões Autónomas da Madeira* e dos *Açores*, que mais que compensou a variação positiva verificada nas restantes regiões.

Os valores médios de avaliação para o total do País, no que respeita aos apartamentos das tipologias T2 e T3, foram 999 euros/m² e 987 euros/m², respetivamente, aumentando 17 euros/m² (1,7%) nos apartamentos T2 e 21 euros/m² (2,2%) 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 928 euros/m², traduzindo-se numa redução mensal de 1,5% (diminuição de 0,8% em abril).

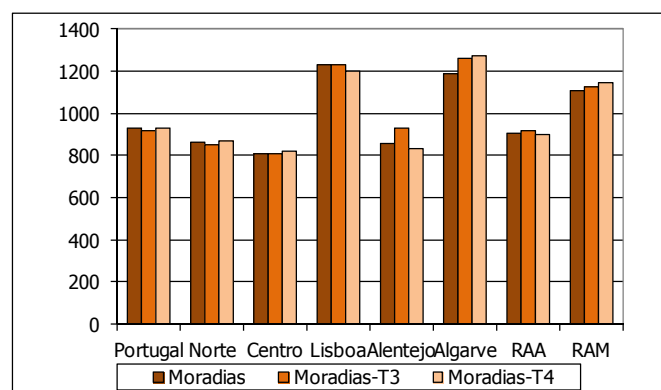
Todas as regiões, com exceção da *Região Autónoma da Madeira* que registou, em maio, um aumento de 24 euros/m², para um valor de 1109 euros/m², apresentaram valores médios de avaliação inferiores aos observados em abril. A região do *Algarve*, com um valor médio de avaliação de 1188 euros/m², destacou-se pela intensidade da diminuição face ao mês anterior (-5,8%).

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação bancária das moradias diminuiu 0,3%, depois de em abril ter registado um aumento homólogo de 1,4%.

As diminuições verificadas nos valores médios de avaliação nas regiões *Norte* (-3,0%) e *Algarve* (-4,3%) foram determinantes na variação global do valor médio de avaliação desta natureza de alojamento.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram em maio, para o total do País, valores médios de avaliação de 921 euros/m² e 928 euros/m² (923 euros/m² e 935 euros/m² em abril), respetivamente.

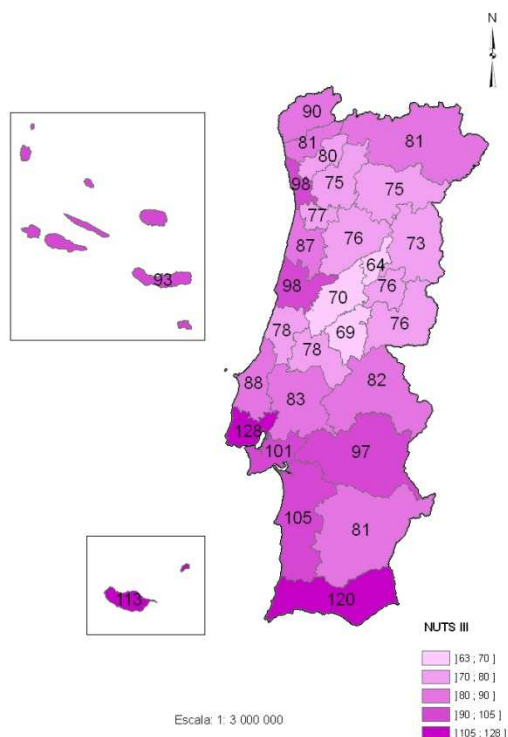
Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia
(Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

Por comparação com abril, 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 11 das 30 regiões analisadas, tendo a região do *Oeste* registado o aumento mais acentuado (variação de 2,9%)

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



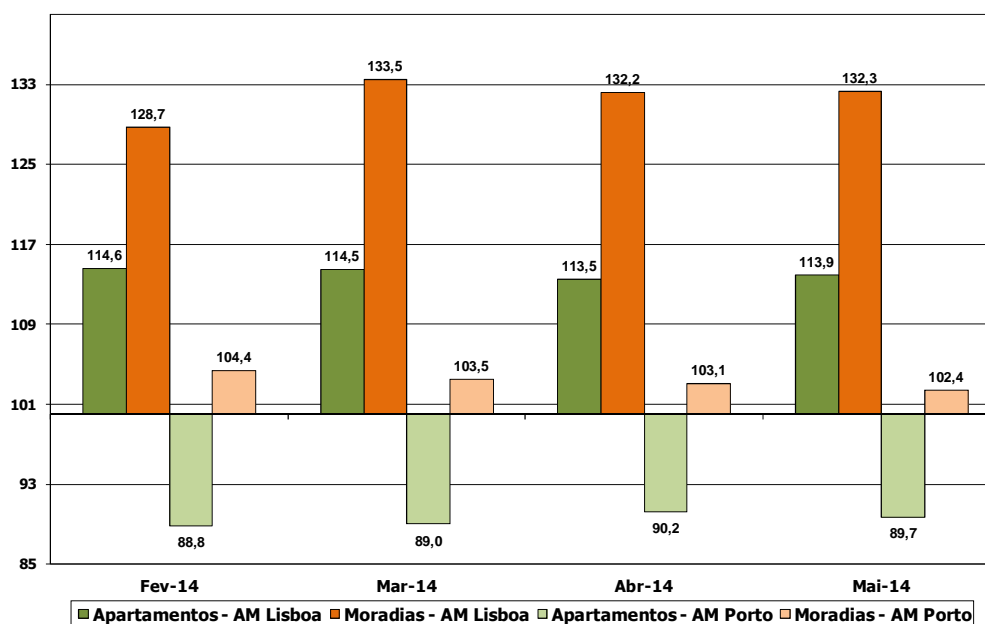
Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação bancária de 1182 euros/m², em maio, a que correspondeu um aumento de 1,4% face ao mês anterior. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação manteve-se nos 931 euros/m² registados no mês precedente.

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)



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.

Contribuições

A contribuição representa o efeito individual de uma região na formação de uma taxa de variação do valor agregado. Este indicador é apresentado em termos de pontos percentuais em relação à variação total.

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