

28 de Março de 2011

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Fevereiro de 2011

Valor médio de avaliação bancária de habitação aumenta

Em Fevereiro, o valor médio de avaliação bancária¹ do *total do País* fixou-se em 1139 euros/m², aumentando 0,5% face ao observado no mês anterior. Comparado com o período homólogo verificou-se uma diminuição de 2,8%. Nas áreas *Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto*, as variações em cadeia foram, respectivamente, de -0,1% e de 0,8%. Em relação ao período homólogo o valor médio destas *Áreas Metropolitanas* diminuiu 3,2% e 4,8%, pela mesma ordem.

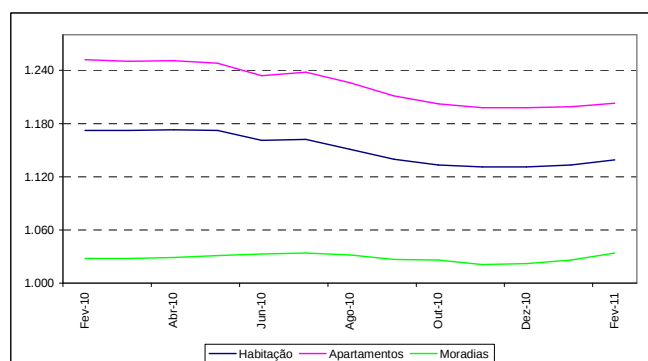
Habitação

Em Fevereiro de 2011, o valor médio de avaliação bancária para o *total do País*, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, fixou-se em 1139 euros/m², o que se traduziu num aumento de 6 euros (0,5%) quando comparado com o mês anterior. Por regiões NUTS II, este acréscimo reflectiu os aumentos das regiões *Norte* (0,9%), *Centro* (0,6%), *Região Autónoma dos Açores* (2,9%) e *Região Autónoma da Madeira* (2,2%) e os decréscimos das regiões de *Lisboa* (-0,1%), do *Alentejo* (-0,5%) e do *Algarve* (-1,4%).

O valor médio de avaliação registou uma diminuição homóloga de 2,8% no *total do País*, com todas as regiões, excepto as *Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira*, a registar variações negativas. As regiões que registaram as reduções mais intensas foram a de *Lisboa* (-3,2%), e a do *Norte* e do *Centro*, ambas com variações de -2,8%.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)



Apartamentos

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos fixou-se em 1203 euros/m², superior em 0,3% ao valor de Janeiro.

As variações em cadeia foram positivas na maioria das regiões NUTS II, excepto nas de *Lisboa* (-0,5%), do *Alentejo* (-0,8%) e do *Algarve* (-0,3%). Na região Norte observou-se um aumento de 1,1% do valor médio de avaliação bancária, reflectindo em parte um número mais elevado de avaliações de tipologia *T4* ou superior.

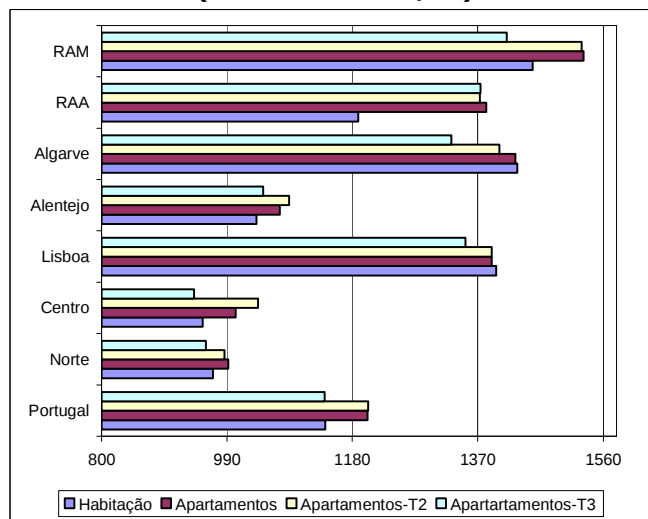
¹ Os resultados divulgados em cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Desta forma embora os resultados sejam divulgados mensalmente têm uma natureza próxima de médias móveis de 3 meses, o que permite diminuir o impacto de irregularidades associadas à frequência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

Comparativamente com Fevereiro de 2010 registou-se uma redução de 3,9%, destacando-se a região *Norte* pelo decréscimo homólogo mais intenso (-5,0%) e a *Região Autónoma dos Açores* com a variação mais elevada (9,2%).

Para o total do *País*, as tipologias de apartamentos *T2* e *T3* registaram valores médios de avaliação de 1204 euros/m² e de 1138 euros/m², respectivamente.

Os valores médios de avaliação mais elevados registaram-se na *Região Autónoma da Madeira*, que foram 1527 euros/m² na tipologia *T2* e 1414 euros/m², nos apartamentos *T3*. Os valores mínimos de avaliação observaram-se na região *Norte* para os apartamentos *T2* (986 euros/m²) e na região *Centro* para os *T3* (940 euros/m²).

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



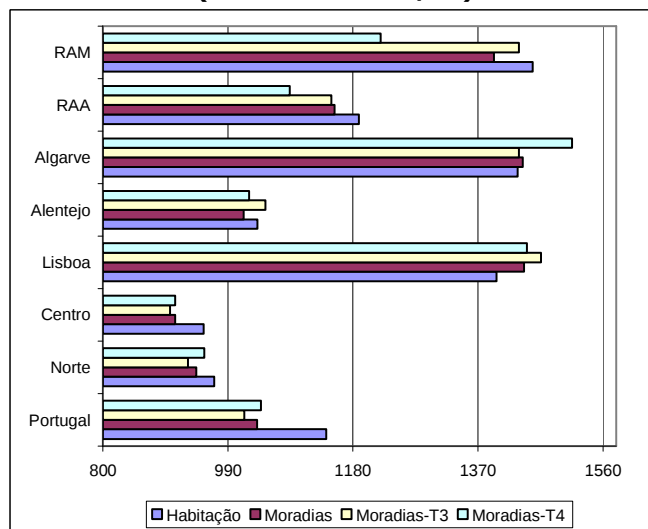
Moradias

Nas moradias o valor médio de avaliação bancária para o *total do País* foi 1034 euros/m², valor superior em 0,8% ao observado em Janeiro. Com excepção da região do *Algarve* (variação de -3,6%) e da *região Autónoma da Madeira* (-1,3%), todas as restantes regiões apresentaram acréscimos face ao mês anterior. Os mais intensos foram observados na *Região Autónoma dos Açores* (2,8%) e da região de *Lisboa* (2,1%), com valores médios de avaliação de 1394 euros/m² e de 1440 euros/m², respectivamente.

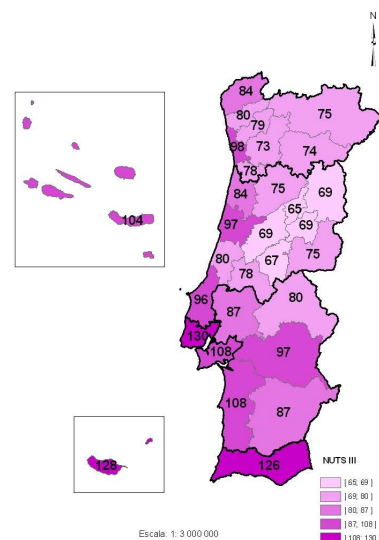
Em termos homólogos o valor médio de avaliação bancária das moradias aumentou 0,6%. Esta variação reflecte os acréscimos registados na *Região Autónoma dos Açores* (8,8%) e nas regiões de *Lisboa* (0,7%), do *Norte* (0,6%) e do *Centro* (0,3%), parcialmente compensados pelas diminuições observadas nas restantes regiões.

Para o *total do País*, os valores médios de avaliação das moradias de tipologias *T3* e *T4* foram 1015 euros/m² e 1040 euros/m², respectivamente. Os valores mais elevados verificaram-se na região de *Lisboa* para a tipologia *T3* (1466 euros/m²) e na região do *Algarve* para a tipologia *T4* (1513 euros/m²). A região do *Centro* registou os valores mais baixos de avaliação para estas tipologias, que se fixaram em 902 euros/m² nas *T3* e 910 euros/m² nas *T4*.

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



Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100) Fevereiro de 2011



Análise por Regiões NUTS III

Face a Janeiro, a análise dos [índices](#) do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III, revelou que, em Fevereiro, se verificaram acréscimos em 17 das 30 regiões, sendo que os maiores se registaram nas regiões do *Pinhal Interior Sul* (4,1%) e na *Região Autónoma dos Açores* (2,4%).

As regiões da *Grande Lisboa*, do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* registaram valores médios de avaliação que se posicionam, respectivamente, em cerca de 31%, 28% e 26% acima da média do *País*. O *Alentejo Litoral*, a *Península de Setúbal* e a *Região Autónoma dos Açores* foram, das restantes regiões, as que apresentaram valores médios de avaliação bancária acima da média do *País* (8,3%, 7,7% e 4,4%, respectivamente). No extremo oposto, entre as regiões com valor médio de avaliação inferior à média do *País*, salientem-se as da *Serra da Estrela* e do *Pinhal Interior Sul*, inferiores em 35% e 33% à referida média.

Análise das Áreas Metropolitanas

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1398 euros/m² em Fevereiro, do qual resultaram decréscimos de 0,1% face ao mês anterior e de 3,2% em termos homólogos. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio fixou-se em 1072 euros/m² ao que correspondeu um acréscimo de 0,8% em termos mensais e uma redução de 4,8% quando comparado com o período homólogo.

Os valores médios registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram superiores aos correspondentes valores médios de avaliação do *País*, quer para o total da habitação quer para apartamentos e moradias. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situou acima da média do *País*. Os municípios de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram, em Fevereiro de 2011 os valores médios mais elevados das *Áreas Metropolitanas* respectivas, tendo estes sido de 1982 euros/m² e 1342 euros/m², pela mesma ordem.

Período	País			Norte			Centro			Lisboa			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira			Área Metropolitana de Lisboa			Área Metropolitana do Porto				
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias		
Fev-10	1.172	1.252	1.028	997	1.044	936	980	1.054	907	1.444	1.447	1.430	1.060	1.107	1.023	1.469	1.459	1.499	1.101	1.266	1.059	1.436	1.443	1.427	1.444	1.447	1.430	1.126	1.134	1.106		
Mar-10	1.172	1.250	1.028	996	1.043	934	982	1.053	910	1.447	1.448	1.442	1.054	1.090	1.024	1.466	1.471	1.452	1.088	1.293	1.056	1.435	1.431	1.440	1.447	1.448	1.442	1.123	1.136	1.091		
Abr-10	1.173	1.251	1.029	998	1.042	938	980	1.048	910	1.447	1.447	1.446	1.059	1.098	1.027	1.477	1.491	1.433	1.084	1.307	1.055	1.400	1.440	1.355	1.447	1.447	1.446	1.121	1.132	1.093		
Mai-10	1.172	1.248	1.031	997	1.037	943	979	1.044	914	1.443	1.442	1.448	1.063	1.109	1.025	1.475	1.493	1.416	1.062	1.236	1.039	1.382	1.420	1.347	1.443	1.442	1.448	1.120	1.128	1.097		
Jun-10	1.161	1.234	1.033	983	1.016	940	961	1.021	905	1.436	1.433	1.450	1.052	1.086	1.028	1.486	1.489	1.475	1.099	1.243	1.073	1.393	1.458	1.327	1.436	1.433	1.450	1.096	1.098	1.091		
Jul-10	1.162	1.238	1.034	989	1.021	951	971	1.032	916	1.431	1.431	1.435	1.055	1.116	1.010	1.472	1.475	1.462	1.081	1.226	1.058	1.427	1.425	1.429	1.431	1.431	1.435	1.112	1.115	1.107		
Ago-10	1.151	1.226	1.032	976	1.006	943	962	1.021	909	1.417	1.416	1.426	1.053	1.110	1.016	1.483	1.474	1.508	1.102	1.184	1.089	1.423	1.459	1.394	1.417	1.416	1.426	1.099	1.098	1.102		
Set-10	1.140	1.211	1.027	972	1.001	939	960	1.021	903	1.401	1.398	1.416	1.056	1.116	1.019	1.475	1.464	1.505	1.092	1.185	1.082	1.406	1.432	1.386	1.401	1.398	1.416	1.096	1.092	1.106		
Out-10	1.133	1.202	1.026	969	999	933	950	1.005	896	1.395	1.391	1.415	1.052	1.097	1.025	1.487	1.474	1.525	1.096	1.185	1.085	1.399	1.432	1.373	1.395	1.391	1.415	1.095	1.091	1.104		
Nov-10	1.131	1.198	1.021	964	991	932	947	999	896	1.397	1.397	1.400	1.045	1.092	1.012	1.467	1.449	1.516	1.104	1.286	1.078	1.406	1.416	1.397	1.397	1.397	1.400	1.085	1.076	1.105		
Dez-10	1.131	1.198	1.022	963	988	934	940	990	894	1.396	1.395	1.403	1.041	1.080	1.012	1.459	1.440	1.502	1.092	1.283	1.061	1.432	1.441	1.424	1.396	1.395	1.403	1.075	1.065	1.099		
Jan-11	1.133	1.199	1.026	960	981	936	947	996	903	1.399	1.398	1.410	1.040	1.079	1.014	1.450	1.431	1.492	1.155	1.399	1.121	1.422	1.433	1.412	1.399	1.398	1.410	1.063	1.049	1.098		
Fev-11	1.139	1.203	1.034	969	992	942	953	1.003	910	1.398	1.391	1.440	1.035	1.070	1.014	1.430	1.427	1.438	1.189	1.383	1.152	1.453	1.530	1.394	1.398	1.391	1.440	1.072	1.057	1.112		
Variação em cadeia (%)																																
Fev-10	0,0	0,3	-0,2	0,3	0,9	-0,4	0,9	1,3	0,6	0,4	0,6	-0,3	-0,1	0,0	-0,2	0,3	0,0	0,9	1,7	2,7	1,8	0,3	-0,4	0,8	0,4	0,6	-0,3	1,1	1,3	0,4		
Mar-10	0,0	-0,2	0,0	-0,1	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	0,3	0,2	0,1	0,8	-0,6	-1,5	0,1	-0,2	0,8	-3,1	-1,2	2,1	-0,3	-0,1	-0,8	0,9	0,2	0,1	0,8	-0,3	0,2	-1,4		
Abr-10	0,1	0,1	0,1	0,2	-0,1	0,4	-0,2	-0,5	0,0	0,0	-0,1	0,3	0,5	0,7	0,3	0,8	1,4	-1,3	-0,4	1,1	-0,1	-2,4	0,6	-5,9	0,0	-0,1	0,3	-0,2	-0,4	0,2		
Mai-10	-0,1	-0,2	0,2	-0,1	-0,5	0,5	-0,1	-0,4	0,4	-0,3	-0,3	0,1	0,4	1,0	-0,2	-0,1	0,1	-1,2	-2,0	-5,4	-1,5	-1,3	-1,4	-0,6	-0,3	-0,3	0,1	-0,1	-0,4	0,4		
Jun-10	-0,9	-1,1	0,2	-1,4	-2,0	-0,3	-1,8	-2,2	-1,0	-0,5	-0,6	0,1	-1,0	-2,1	0,3	0,7	-0,3	4,2	3,5	0,6	3,3	0,8	2,7	-1,5	-0,5	-0,6	0,1	-2,1	-2,7	-0,5		
Jul-10	0,1	0,3	0,1	0,6	0,5	1,2	1,0	1,1	1,2	-0,3	-0,1	-1,0	0,3	2,8	-1,8	-0,9	-0,9	-0,9	-1,6	-1,4	-1,4	2,4	-2,3	7,7	-0,3	-0,1	-1,0	1,5	1,5	1,5		
Ago-10	-0,9	-1,0	-0,2	-1,3	-1,5	-0,8	-0,9	-1,1	-0,8	-1,0	-1,0	-0,6	-0,2	-0,5	0,6	0,7	-0,1	3,1	1,9	-3,4	2,9	-0,3	2,4	-2,4	-1,0	-1,0	-0,6	-1,2	-1,5	-0,5		
Set-10	-1,0	-1,2	-0,5	-0,4	-0,5	-0,4	-0,2	0,0	-0,7	-1,1	-1,3	-0,7	0,3	0,5	0,3	-0,5	-0,7	-0,2	-0,9	0,1	-0,6	-1,2	-1,9	-0,6	-1,1	-1,3	-0,7	-0,3	-0,5	0,4		
Out-10	-0,6	-0,7	-0,1	-0,3	-0,2	-0,6	-1,0	-1,6	-0,8	-0,4	-0,5	-0,1	-0,4	-1,7	0,6	0,8	0,7	1,3	0,4	0,0	0,3	-0,5	0,0	-0,9	-0,4	-0,5	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2		
Nov-10	-0,2	-0,3	-0,5	-0,5	-0,8	-0,1	-0,3	-0,6	0,0	0,1	0,4	-1,1	-0,7	-0,5	-1,3	-1,3	-1,7	-0,6	0,7	8,5	-0,6	0,5	-1,1	1,7	0,1	0,4	-1,1	-0,9	-1,4	0,1		
Dez-10	0,0	0,0	0,1	-0,1	-0,3	0,2	-0,7	-0,9	-0,2	-0,1	-0,1	0,2	-0,4	-1,1	0,0	-0,5	-0,6	-0,9	-1,1	-0,2	-1,6	1,8	1,8	1,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,9	-1,0	-0,5		
Jan-11	0,2	0,1	0,4	-0,3	-0,7	0,2	0,7	0,6	1,0	0,2	0,2	0,5	-0,1	-0,1	0,2	-0,6	-0,6	-0,7	5,8	4,4	5,7	-0,7	-0,6	-0,8	0,2	0,2	0,5	-1,1	-1,5	-0,1		
Fev-11	0,5	0,3	0,8	0,9	1,1	0,6	0,6	0,7	0,8	-0,1	-0,5	2,1	-0,5	-0,8	0,0	-1,4	-0,3	-3,6	2,9	3,3	2,8	2,2	6,8	-1,3	-0,1	-0,5	2,1	0,8	0,8	1,3		
Variação homóloga (%)																																
Fev-10	3,5	4,2	0,4	3,9	5,5	1,4	5,3	5,9	3,1	2,9	3,7	-0,8	1,9	5,5	-1,1	1,9	2,2	1,4	2,2	9,3	0,1	2,8	4,9	0,8	2,9	3,7	-0,8	4,3	5,4	1,6		
Mar-10	3,8	3,8	1,6	4,5	5,4	2,6	5,8	5,8	4,2	3,4	3,9	0,5	1,6	2,8	0,1	1,5	2,9	-2,6	0,6	8,6	0,0	-1,2	1,0	-3,0	3,4	3,9	0,5	4,5	5,2	2,5		
Abr-10	3,6	3,6	2,1	5,4	5,6	4,2	4,9	4,7	3,9	3,1	3,5	0,6	2,8	3,5	1,7	1,8	3,5	-3,2	-0,2	11,7	-1,0	-3,2	0,8	-7,4	3,1	3,5	0,6	5,0	5,3	3,8		
Mai-10	3,3	3,1	1,8	4,8	5,0	4,1	4,3	4,1	3,6	2,3	2,8	0,2	2,7	3,8	1,1	-0,2	1,7	-5,9	-1,8	8,6	-2,9	-3,5	-2,9	-4,3	2,3	2,8	0,2	5,2	5,3	4,3		
Jun-10	1,8	1,6	1,0	2,9	2,6	3,0	1,8	1,5	1,7	1,1	1,6	-1,0	1,8	2,2	1,4	1,2	2,0	-0,9	4,3	10,2	3,2	-3,3	-0,6	-6,4	1,1	1,6	-1,0	3,0	2,9	3,1		
Jul-10	1,3	1,6	0,3	2,5	2,6	2,5	2,2	1,8	2,2	0,8	1,3	-1,7	1,6	4,1	-0,7	0,8	1,7	-2,0	3,2	12,6	1,9	-0,8	-0,1	-1,4	0,8	1,3	-1,7	3,2	3,8	1,9		
Ago-10	0,3	0,2	0,3	0,7	0,4	1,4	0,5	-0,6	1,2	0,0	0,4	-1,5	1,7	3,3	0,5	2,1	2,2	2,0	6,4	10,2	6,1	0,6	3,5	-1,8	0,0	0,4	-1,5	1,0	1,2	0,7		
Set-10	-0,3	-0,4	-0,3	0,0	0,0	0,2	-0,2	-1,2	0,1	-0,7	-0,5	-1,8	2,1	3,7	1,0	1,7	1,5	2,3	4,1	9,6	4,0	2,1	4,5	0,1	-0,7	-0,5	-1,8	0,3	0,5	-0,1		
Out-10	-1,3	-1,3	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6	-1,6	-2,3	-1,2	-1,5	-1,5	-1,4	1,2	1,6	1,1	1,8	1,0	4,0	5,0	4,8	6,3	0,9	4,6	-2,2	-1,5	-1,5	-1,4	-0,1	-0,1	-0,3		
Nov-10	-2,2	-2,3	-1,3	-1,6	-2,0	-1,0	-1,6	-2,3	-0,8	-1,7	-1,5	-2,8	-0,3	0,2	-0,6	-0,2	-1,6	3,6	5,3	8,5	6,2	-0,8	1,3	-2,5	-1,7	-1,5	-2,8	-1,0	-1,7	0,5		
Dez-10	-3,2	-3,4	-1,2	-2,6	-3,6	-0,7	-2,6	-3,6	-1,0	-2,5	-2,5	-2,3	-1,7	-2,7	-0,8	-1,4	-2,4	1,1	2,0	7,4	2,5	0,8	1,5	0,1	-2,5	-2,5	-2,3	-3,2	-4,1	-0,8		
Jan-11	-3,3	-3,9	-0,4	-3,4	-5,2	-0,4	-2,5	-4,2	0,1	-2,7	-2,8	-1,7	-2,0	-2,5	-1,1	-1,0	-1,9	0,4	6,6	8,6	7,8	-0,6	-1,1	-0,2	-2,7	-2,8	-1,7	-4,6	-6,3	-0,4		
Fev-11	-2,8	-3,9	0,6	-2,8	-5,0	0,6	-2,8	-4,8	0,3	-3,2	-3,9	0,7	-2,4	-3,3	-0,9	-2,7	-2,2	-4,1	8,0	9,2	8,8	1,2	6,0	-2,3	-3,2	-3,9	0,7	-4,8	-6,8	0,5		
Variação em cadeia = [mês n / mês n-1] * 100 - 100																																
NOTAS																																
Variação homóloga = [mês n (ano N) / mês n (ano N-1)] * 100 - 100																																

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 Fevereiro de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde Setembro de 2008.

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 objecto 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 reflectir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período. Actualmente, 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 http://metaweb.ine.pt/SIM/OPERACOES/DOCMET_PDF/DOCMET_PDF_156_2_0.pdf

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.