

**Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação**  
Julho de 2012

**Variação homóloga do valor médio de avaliação bancária situou-se em -7,3%**

O valor médio de avaliação bancária de habitação<sup>1</sup> do total do País situou-se em 1033 euros/m<sup>2</sup> em julho de 2012, correspondendo a uma diminuição de 0,6% face a junho e uma variação homóloga de -7,3% (no mês anterior as variações em cadeia e homóloga foram, respetivamente, -0,8% e -7,9%). Na *Área Metropolitana de Lisboa*, o valor médio de avaliação bancária diminuiu 0,3% face ao mês anterior e 8,5% face ao período homólogo, enquanto na *Área Metropolitana do Porto* estas variações se situaram em 0,2% e -6,8%, respetivamente.

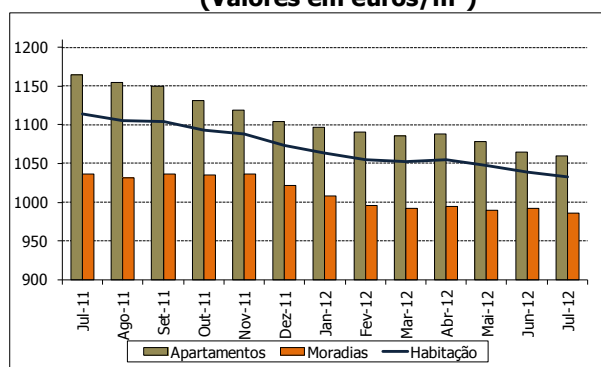
**Habitação**

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação situou-se no mês de julho em 1033 euros/m<sup>2</sup>, o que correspondeu a uma variação em cadeia de -0,6% (-0,8% no mês anterior).

As regiões do *Centro* (variação de -1,0%) e *Lisboa* (-0,3%) foram as mais influentes para o decréscimo mensal observado para o total do País. Por sua vez, a região do *Algarve* e a *Região Autónoma da Madeira* registaram aumentos mensais do valor médio de avaliação, de 0,5% e de 0,6%, respetivamente.

Em comparação com o período homólogo, o valor médio de avaliação registou uma descida de 7,3% (variação de -7,9% em junho). As diminuições de maior intensidade foram observadas na região do *Alentejo* (-9,0%) e na *Região Autónoma dos Açores* (-21%).

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



**Apartamentos**

O valor médio de avaliação bancária dos apartamentos diminuiu 0,5% face ao mês anterior, fixando-se em 1060 euros/m<sup>2</sup> em julho. Por regiões NUTS II e comparativamente com o mês precedente, a região do *Centro*, com redução de 10 euros/m<sup>2</sup> do valor médio de avaliação, registou a diminuição mais intensa (-1,1%).

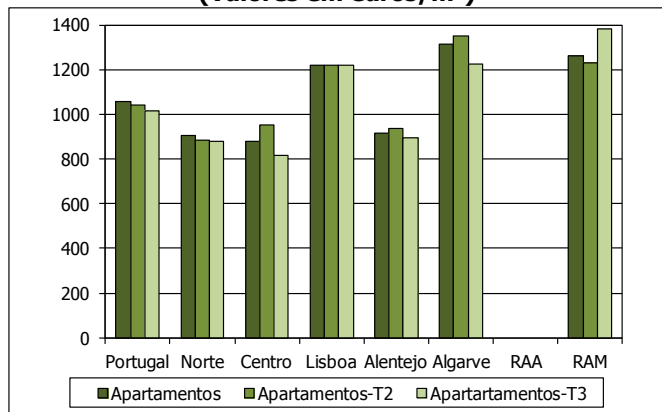
Quando comparado com o período homólogo, o valor médio de avaliação dos apartamentos no total do País diminuiu 9,0%, refletindo as variações negativas de todas as regiões NUTS II.

O valor médio de avaliação para o total do País, nas tipologias de apartamentos T2 e T3 situou-se, respetivamente, em 1042 euros/m<sup>2</sup> e em 1016 euros/m<sup>2</sup>. Comparando com o mês anterior verificou-se um

<sup>1</sup> 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.

aumento de 2 euros/m<sup>2</sup> na tipologia T2 e, inversamente, uma diminuição de 1 euro/m<sup>2</sup> nos apartamentos T3.

**Valores Médios de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



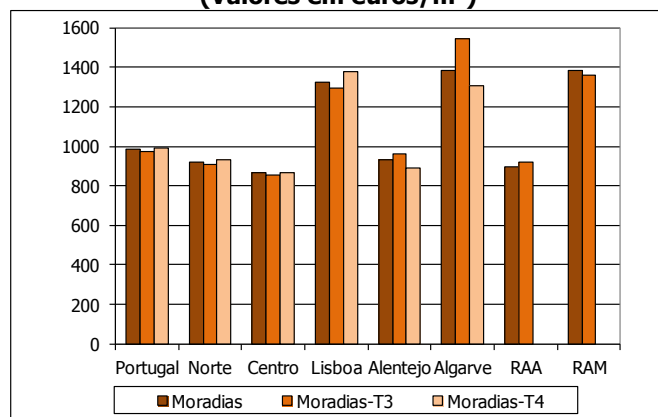
**Moradias**

O valor médio de avaliação bancária das moradias, para o total do País, fixou-se em 986 euros/m<sup>2</sup>, representando uma diminuição de 6 euros/m<sup>2</sup> (-0,6%) face a junho. A maioria das regiões registou variações negativas mais intensas, sendo as da região do Centro e do Alentejo as mais influentes para a variação do total do País. Os valores médios destas regiões diminuíram, respetivamente, 0,9% e 1,9%.

Em termos homólogos, o valor médio de avaliação das moradias diminuiu 4,8% (redução de -5,8% em junho), em resultado das diminuições observadas em todas as regiões. A região do Centro, com uma variação homóloga de -6,2% (-5,6% no mês anterior) deu o contributo mais expressivo para a redução de valor observada no total do País.

As moradias de tipologia T3 e T4 registaram, para o total do País, valores médios de avaliação de 971 euros/m<sup>2</sup> e 992 euros/m<sup>2</sup> (974 euros/m<sup>2</sup> e 996 euros/m<sup>2</sup> em junho), respetivamente.

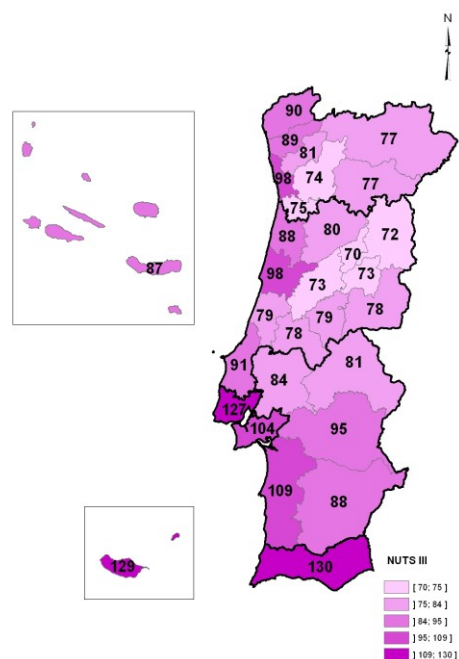
**Valores Médios de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)**



**Análise por Regiões NUTS III**

Por comparação com junho e face à média do País, a análise dos índices do valor médio de avaliação bancária de habitação por NUTS III mostrou decréscimos em 15 das 30 regiões analisadas, tendo a região do Baixo Mondego registado a diminuição mais acentuada (-5,2%). Na região da Beira Interior Sul observou-se o maior acréscimo (6,9%).

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



### Análise das Áreas Metropolitanas

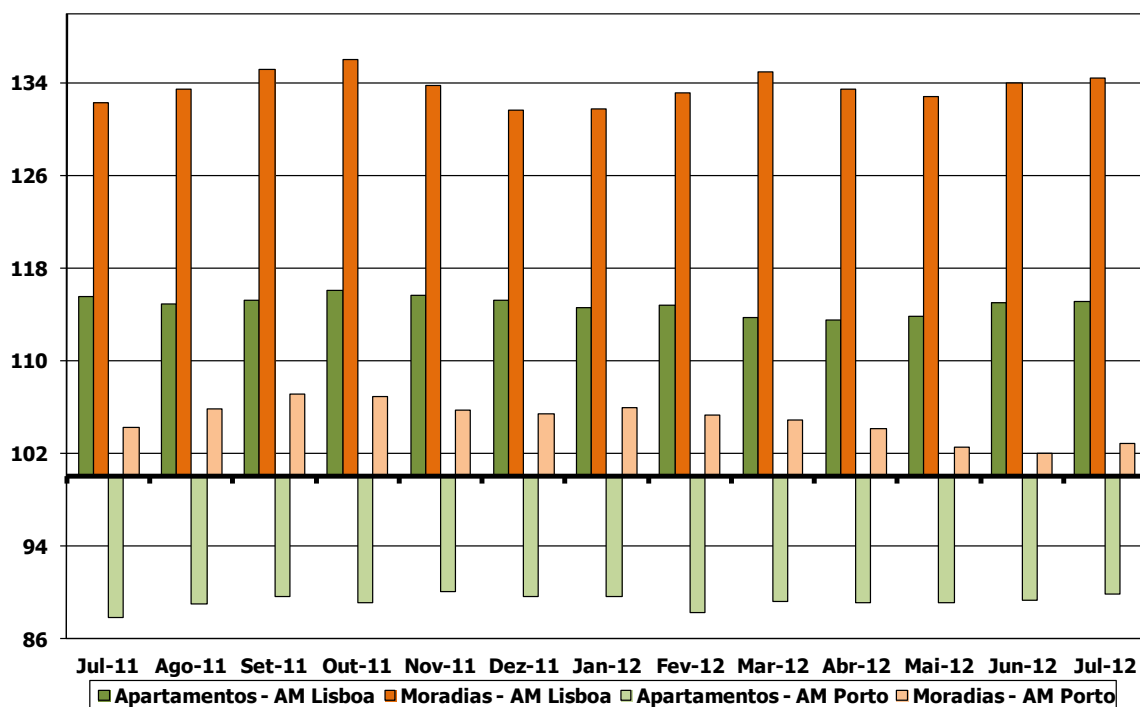
A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1236 euros/m<sup>2</sup>, ao qual corresponderam decréscimos de 0,3% e de 8,5%, comparativamente com o mês anterior e homólogo, respetivamente. Na *Área Metropolitana do Porto*, o valor médio de avaliação bancária foi 969 euros/m<sup>2</sup>, traduzindo variações em cadeia e homóloga de 0,2% e de -6,8%, pela mesma ordem.

Os municípios de *Lisboa* e do *Porto* mantiveram os valores médios de avaliação mais elevados das respetivas *Áreas Metropolitanas*, que se situaram em 1788 euros/m<sup>2</sup> e em 1320 euros/m<sup>2</sup>, pela mesma ordem.

Os valores médios observados na *Área Metropolitana de Lisboa* mantêm-se superiores aos valores médios registados para o total do *País*, quer para os apartamentos quer para as moradias.

Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas o valor médio de avaliação das moradias se situou 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 julho de 2010 e inclusão de valores retrospectivos desde outubro 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 caraterizadora 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](http://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

... - Dado não disponível