

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 1º Trimestre de 2009

Redução do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação no 1º Trimestre

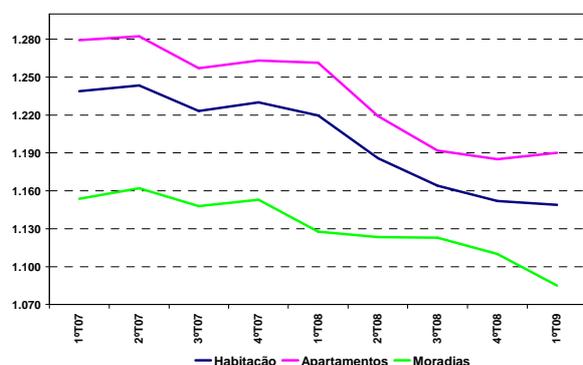
O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 1º Trimestre de 2009, em 1149 euros/m², correspondendo a um decréscimo trimestral de 0,3% e homólogo de 5,8%. Em ambos os casos as reduções observadas foram menos intensas que as do trimestre anterior (-1,0% e -6,0%, respectivamente). O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1400 euros/m². Nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, as variações face ao trimestre anterior foram respectivamente de -0,1% e de -1,0%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente* situou-se, no 1º Trimestre de 2009, em 1149 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação trimestral de -0,3% (-1,0% no trimestre anterior) e a uma variação homóloga de -5,8% (-6,0%, no trimestre anterior). A redução trimestral menos intensa no 1º trimestre traduziu o efeito conjunto de uma redução mais acentuada do valor médio de avaliação das moradias e de um ligeiro aumento do valor médio de avaliação dos apartamentos.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente

(Valores em euros/m²)



Por regiões NUTS II do *Continente* apenas a região do *Alentejo* registou uma variação trimestral positiva, de 1,4%. Das restantes regiões destaque-se a região do *Algarve* com o decréscimo mais acentuado de 3,3%. No que se refere à variação homóloga, foi igualmente na região do *Algarve* que se registou a diminuição mais intensa (-9,9%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

	Habitação				
	1º08	4º08	1º09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 220	1 152	1 149	-0,3%	-5,8%
Norte	1 073	1 004	997	-0,7%	-7,1%
Centro	1 027	956	938	-1,9%	-8,6%
LVT	1 377	1 302	1 297	-0,4%	-5,8%
Alentejo	1 156	1 074	1 089	1,4%	-5,8%
Algarve	1 553	1 448	1 400	-3,3%	-9,9%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* aumentou 0,4% face ao trimestre anterior (-0,6% no 4º Trimestre de 2008) e diminuiu 5,6% face ao trimestre homólogo (-6,2% de variação homóloga no trimestre anterior). Com excepção das regiões do *Centro* e do *Algarve*, onde se verificaram diminuições trimestrais de 0,1% e de 3,6%, respectivamente, todas as restantes

regiões apresentaram variações positivas, destacando-se o *Norte* com 0,9%.

Em termos homólogos, registaram-se diminuições em todas as regiões, sendo a mais intensa a verificada na região do *Algarve* com -10,9%.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m²)

	Apartamentos				
	1º/08	4º/08	1º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 261	1 185	1 190	0,4%	-5,6%
Norte	1 081	991	1 000	0,9%	-7,5%
Centro	1 092	992	991	-0,1%	-9,3%
LVT	1 385	1 301	1 305	0,3%	-5,7%
Alentejo	1 203	1 094	1 099	0,5%	-8,6%
Algarve	1 533	1 417	1 366	-3,6%	-10,9%

Moradias

No que respeita a esta natureza de alojamentos, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma variação trimestral de -2,3%, menos 1,1 pontos percentuais (p.p.) que a taxa observada no trimestre anterior e uma variação homóloga de -3,8% (-4,0% no trimestre anterior).

Por regiões, e relativamente às variações face ao trimestre anterior, com excepção da região do *Alentejo*, onde se verificou um aumento (1,8%), todas as restantes regiões registaram variações negativas, a mais significativa das quais na região do *Centro*.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, todas as regiões registaram diminuições, com destaque para a região do *Algarve* (-6,7%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m²)

	Moradias				
	1º/08	4º/08	1º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 128	1 110	1 085	-2,3%	-3,8%
Norte	1 061	1 037	1 008	-2,8%	-5,0%
Centro	955	927	897	-3,2%	-6,0%
LVT	1 347	1 313	1 293	-1,5%	-4,0%
Alentejo	1 119	1 073	1 092	1,8%	-2,4%
Algarve	1 640	1 563	1 531	-2,0%	-6,7%

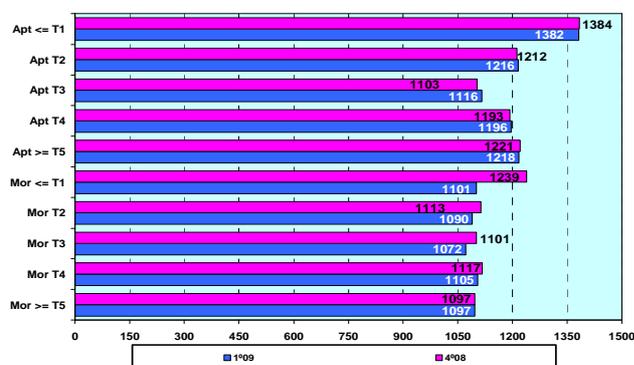
Análise por Tipologias

O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária das tipologias consideradas. A subida trimestral dos valores médios de avaliação de apartamentos verificou-se nas tipologias *T2*, *T3* e *T4*, tendo as tipologias *T1* ou inferior e *T5* ou superior registado diminuições de 0,1% e de 0,2%, respectivamente. A subida mais influente na variação agregada foi a registada nos *Apartamentos T3* com 1,2% face ao trimestre anterior. No caso das moradias, com excepção das *Moradias T5* ou superior cuja variação trimestral foi nula, registaram-se reduções em todas as restantes tipologias, destacando-se as *Moradias T1* ou inferior, que apresentaram a variação negativa mais acentuada, -11,1%.

Valores Médios de Avaliação Bancária

no Continente por Tipologia

(Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

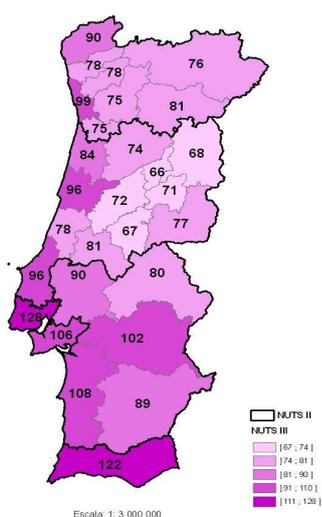
Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária de habitação revela que em apenas 7 das 28 regiões se verificaram acréscimos trimestrais, tendo ocorrido o maior aumento na região *Baixo Alentejo* com 7,1%.

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 28,3% e em 21,9%, respectivamente. A região do *Alentejo Litoral* (8,3% acima da média do *Continente*) manteve o terceiro valor mais elevado. No outro extremo, o valor médio de avaliação bancária de habitação na região da *Serra da Estrela*, situou-se 33,7% abaixo da média do *Continente*.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

1º Trimestre de 2009



Análise das Áreas Metropolitanas (AM)

A evolução trimestral dos valores médios de avaliação bancária de habitação nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* foi negativa.

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou diminuições de 0,1% e de 6,1%, em termos trimestrais e homólogos, respectivamente, e a *Área Metropolitana do Porto* registou decréscimos de 1,0% na variação trimestral e de 6,4% na homóloga. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1365 euros/m² e em 1139 euros/m². Os valores registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram, no entanto, quer para o total de habitação, quer para apartamentos e moradias, superiores aos valores médios de avaliação observados para o *Continente*. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores de avaliação das moradias se situaram acima da média do *Continente*.

Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas (Valores em euros/m²)

	1º/08	4º/08	1º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 220	1 152	1 149	-0,3%	-5,8%
AM Lisboa	1 454	1 367	1 365	-0,1%	-6,1%
AM Porto	1 217	1 151	1 139	-1,0%	-6,4%
Apartamentos					
Continente	1 261	1 185	1 190	0,4%	-5,6%
AM Lisboa	1 434	1 342	1 344	0,1%	-6,3%
AM Porto	1 191	1 112	1 120	0,7%	-5,9%
Moradias					
Continente	1 128	1 110	1 085	-2,3%	-3,8%
AM Lisboa	1 610	1 544	1 518	-1,7%	-5,7%
AM Porto	1 325	1 294	1 218	-5,9%	-8,1%

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 1º Trimestre de 2009, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das *Áreas Metropolitanas* a que pertencem, 1959 euros/m² e 1390 euros/m², respectivamente.



NOTAS EXPLICATIVAS

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.

Taxa de variação trimestral

A variação trimestral compara o nível da variável em estudo entre dois trimestres consecutivos. 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 num ou em ambos os trimestres comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o trimestre de referência e o mesmo trimestre do ano anterior. 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.

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 Continente.