

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 4º Trimestre de 2005

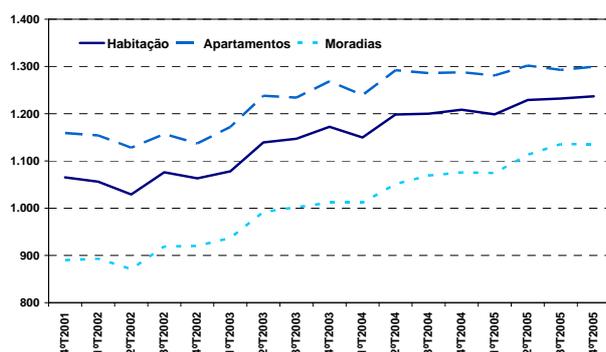
### VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO ESTABILIZA

No 4º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.237 euros/m<sup>2</sup>, o que corresponde a um ligeiro acréscimo trimestral de 0,4%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, tendo sido de 1.487 euros/m<sup>2</sup>. Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária diminuiu 0,4% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto este valor subiu 0,4%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1.237 euros/m<sup>2</sup> no *Continente* português, no 4º trimestre de 2005. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 0,4% e uma variação homóloga de 2,3% (superior à registada no trimestre anterior em 0,3 p.p.).

5,5%, pertenceu à região *Centro*. O *Algarve* voltou a destacar-se, por apresentar o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1.487 euros/m<sup>2</sup>), descendo, no entanto, 0,9% face ao trimestre anterior.

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Nas regiões NUTS II do *Continente* verificaram-se comportamentos diferenciados, tendo a maior subida na variação trimestral ocorrido na região do *Alentejo*, com 1,1%, enquanto a maior variação homóloga, de

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

	Habitação				
	4º/04	3º/05	4º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 209	1 232	1 237	0,4%	2,3%
Norte	1 055	1 066	1 076	1,0%	1,9%
Centro	1 057	1 108	1 116	0,7%	5,5%
LVT	1 407	1 436	1 433	-0,2%	1,9%
Alentejo	1 183	1 204	1 217	1,1%	2,9%
Algarve	1 467	1 500	1 487	-0,9%	1,3%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no *Continente* subiu 0,5% face ao trimestre anterior e subiu 0,9% face ao trimestre homólogo, significando uma aceleração de 0,4 p.p. no ritmo de crescimento. Os maiores acréscimos, em termos trimestrais e homólogos, ocorreram na região do *Alentejo* (3,5% e 4,1%). A região de *Lisboa e Vale do Tejo* registou uma descida trimestral de 0,3%, enquanto as regiões

do *Centro* (3,6%). As regiões do *Centro* e *Norte*, pelo contrário, apresentaram subidas trimestrais de 0,6%, e 1,7%, respectivamente. O valor médio de avaliação bancária da região do *Algarve* manteve-se estável face ao trimestre anterior.

#### Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Apartamentos				
	4º/04	3º/05	4º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 288	1 293	1 299	0,5%	0,9%
Norte	1 112	1 098	1 117	1,7%	0,4%
Centro	1 178	1 192	1 199	0,6%	1,8%
LVT	1 424	1 447	1 443	-0,3%	1,3%
Alentejo	1 244	1 252	1 295	3,5%	4,1%
Algarve	1 478	1 490	1 491	0,0%	0,9%

No caso das moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* estabilizou, em termos trimestrais, tendo subido 5,5% face ao trimestre homólogo de 2004. Este crescimento representa uma desaceleração no ritmo de crescimento de 0,3 p.p.. A estabilidade trimestral estendeu-se à região de *Lisboa e Vale do Tejo*, tendo esta região, por outro lado, registado uma variação homóloga menos intensa do que o *Continente* (4,4%).. As regiões do *Norte*, *Alentejo* e *Algarve* apresentaram variações negativas no valor médio de avaliação bancária de -0,2%, de -0,5% e de -3,9%, respectivamente. A região do *Centro* registou uma variação trimestral positiva de 0,8%.

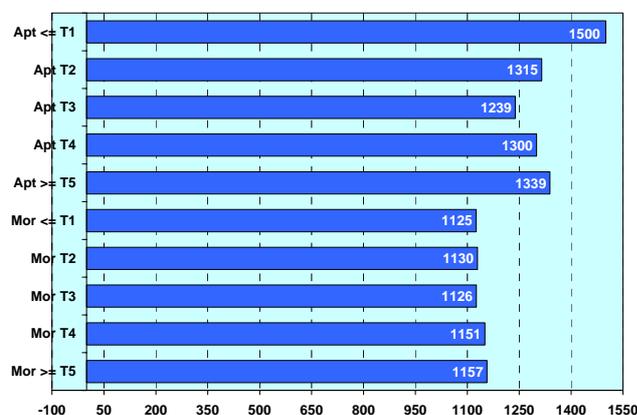
#### Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Moradias				
	4º/04	3º/05	4º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 076	1 136	1 135	0,0%	5,5%
Norte	983	1 027	1 026	-0,2%	4,3%
Centro	954	1 035	1 043	0,8%	9,3%
LVT	1 341	1 401	1 400	0,0%	4,4%
Alentejo	1 144	1 174	1 168	-0,5%	2,1%
Algarve	1 429	1 534	1 474	-3,9%	3,2%

No gráfico seguinte são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias

tipologias consideradas (em euros/m<sup>2</sup>). É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores médios de avaliação bancária de apartamentos é maior do que no caso das moradias e que o maior valor pertenceu, novamente, aos apartamentos de tipologia T1 ou inferior (1.500 euros/m<sup>2</sup>), ao qual se seguiu o dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1.339 euros/m<sup>2</sup>).

#### Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 4º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em treze das vinte e oito regiões se verifica uma variação do valor médio de avaliação bancária negativa, sendo a mais intensa a registada na região *Pinhal Interior Sul* (-11,6%). Na região *Serra da Estrela* ocorreu a maior taxa de variação trimestral, 11,5%.

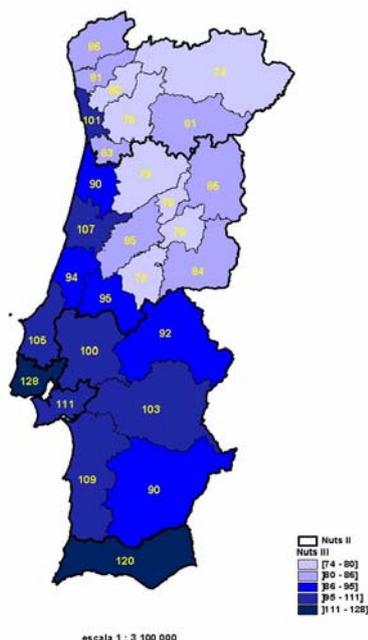
A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 28% e 20%, respectivamente. A região *Península de*

Setúbal, superior em 11%. à média do *Continente*, retomou o terceiro valor mais elevado, ultrapassando a região do *Alentejo Litoral* (9% mais elevada do que a do *Continente*). O valor médio de avaliação bancária na habitação na região NUTS III *Alto Trás-os-Montes*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 26%.

#### Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

1º Trimestre de 2005



A evolução do valor médio de avaliação bancária da habitação na *Área Metropolitana do Porto* foi idêntica à do *Continente*, situando-se em, 0,4%. Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação trimestral foi negativa, em -0,4%. Face ao trimestre homólogo, a

variação na *Área Metropolitana do Porto* foi de -0,4%, enquanto a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou uma variação positiva de 1,0%, fixando-se os valores médios de avaliação em 1.245 e 1.494 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

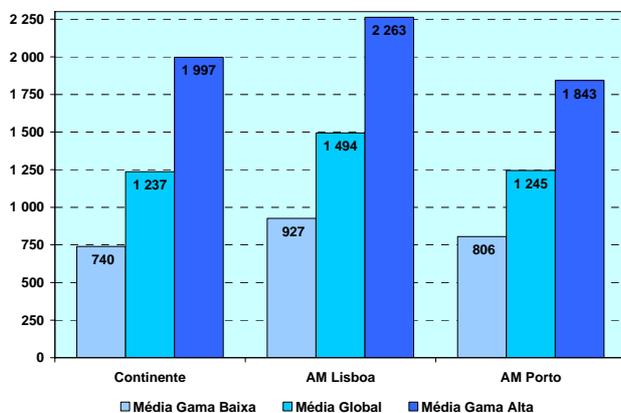
#### Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	4º/04	3º/05	4º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Habitação</b>					
AM Lisboa	1 479	1 501	1 494	-0,4%	1,0%
AM Porto	1 250	1 240	1 245	0,4%	-0,4%
<b>Apartamentos</b>					
AM Lisboa	1 471	1 492	1 488	-0,3%	1,1%
AM Porto	1 261	1 237	1 242	0,3%	-1,6%
<b>Moradias</b>					
AM Lisboa	1 529	1 548	1 531	-1,1%	0,1%
AM Porto	1 204	1 249	1 257	0,6%	4,4%

No 4º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 927 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 806 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de 2,0% e 2,1%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2.263 euros/m<sup>2</sup> e 1.843 euros/m<sup>2</sup>, na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de 0,6% e de 2,1%, respectivamente. Importa ainda salientar que os valores médios de avaliação bancária de habitação em cada uma das duas Áreas Metropolitanas excederam os do *Continente*. Esta situação só não é válida para os alojamentos de gama alta situados na *Área Metropolitana do Porto*, cujo valor médio de avaliação bancária foi inferior, em 7,7%, ao registado globalmente no *Continente*.

## Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação 4º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



Aos alojamentos do concelho de *Lisboa* e do *Porto* couberam, no 4º trimestre de 2005, os valores médios de avaliação bancária mais elevados de cada uma das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1.898 e 1.500 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

Aqueles valores traduzem um acréscimo trimestral de 3,7 e de 5,5%. No outro extremo, os concelhos da *Moita*, na *Área Metropolitana de Lisboa*, e de *Gondomar*, na *Área Metropolitana do Porto*, voltaram a registar os valores mais baixos de avaliação bancária da habitação, de 1.184 e 1.115 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente, associados a variações trimestrais de -5,0% e de 1,0%, respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi na zona urbana<sup>2</sup> denominada *Lapa – Amoreiras -Campo de Ourique* (composta pelas freguesias (Lapa, Santa Isabel e Santo Condestável) que se verificou o maior valor médio de avaliação bancária de habitação no 4º trimestre de 2005, ascendendo a 2.092 euros/m<sup>2</sup>. No concelho do Porto, foi o grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Litoral* (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde) que verificou o maior valor médio de avaliação bancária de habitação, que se fixou em 1.876 euros/m<sup>2</sup>.

## 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. O manuseamento desta informação deve precaver o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos estarem dependentes da variação qualitativa 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 cálculo 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. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afectada por oscilações desta natureza, podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num trimestre 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.

## NOTAS DO TEXTO

<sup>1</sup> Neste gráfico, para o Continente, Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto, são apresentados o valor médio da avaliação bancária e, a partir de uma ordenação crescente dos valores de avaliação bancária, a média dos 25% mais baixos e a média dos 25% mais elevados. Estes dois últimos valores representarão, assim, indicadores do valor das habitações de “gama baixa” e de “gama alta”, respectivamente.

<sup>2</sup> As zonas urbanas dos concelhos de Lisboa e Porto consideradas são as seguintes: no concelho de Lisboa, Alcântara-Belém (composta pelas freguesias Ajuda, Alcântara, Santa Maria de Belém e São Francisco Xavier), Avenidas (Alvalade, Campo Grande, Coração de Jesus, Nossa Senhora de Fátima, São João de Brito, São João de Deus, São Jorge de Arroios e São Sebastião da Pedreira), Baixa (Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa e São Nicolau), Campolide - Benfica (Benfica, Campolide e São Domingos de Benfica), Lapa – Amoreiras – Campo de Ourique (Lapa, Santa Isabel e Santo Condestável), Zona Histórica (Anjos, Castelo, Encarnação, Graça, Mercês, Pena, Prazeres, Santa Catarina, Santa Engrácia, Santiago, Santo Estêvão, Santos-o-Velho, São Cristóvão e São Lourenço, São José, São Mamede, São Miguel, São Paulo, São Vicente de Fora, Sé e Socorro), Zona Norte (Ameixoeira, Carnide, Charneca e Lumiar) e Zona Oriental (Alto do Pina, Beato, Marvila, Penha de França, Santa Maria dos Olivais e São João); no concelho do Porto, Cintura Exterior (Aldoar, Campanhã, Paranhos e Ramalde), Cintura Interior (Bonfim, Cedofeita, Massarelos e Santo Ildefonso), Núcleo Histórico (Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória) e Núcleo Litoral (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde).

## DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE

Abril de 2006.

Em [www.ine.pt/prodserv/quadros/periodo.asp?pub\\_cod=360](http://www.ine.pt/prodserv/quadros/periodo.asp?pub_cod=360) é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque. Para tal, solicite um *login* e uma *password*.