

31 de Outubro de 2005

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

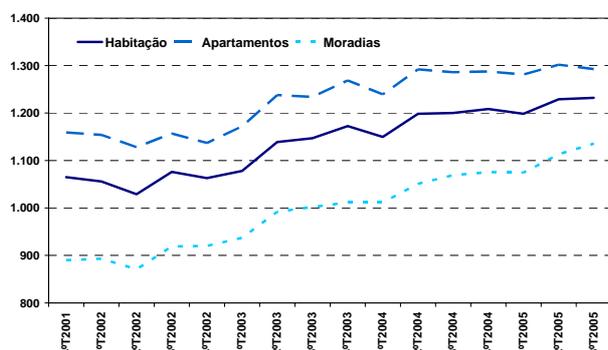
3º Trimestre de 2005

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO ESTABILIZA

No 3º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.232 euros/m², o que corresponde a um ligeiro acréscimo trimestral de 0,2%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, tendo sido de 1.500 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária subiu 0,3% face ao trimestre anterior, enquanto que na Área Metropolitana do Porto este valor caiu 1,5%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1.232 euros/m² no *Continente* português, no 3º trimestre de 2005. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 0,2% e uma variação homóloga, face ao mesmo trimestre de 2004, de 2,6% (superior à registada no trimestre anterior em 0,1 p.p.).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente
(Valores em euros/m²)



As regiões NUTS II do *Continente* apresentaram comportamentos diferenciados, tendo a maior subida na variação trimestral ocorrido na região do *Alentejo*,

com 2,8%, enquanto a maior variação homóloga, de 5,4%, pertenceu à região *Centro*. O *Algarve* voltou a destacar-se por exibir o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1.500 euros/m²), descendo no entanto face ao trimestre anterior 1,7%.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
(Valores em euros/m²)

	Habitação				
	3º/04	2º/05	3º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 200	1 229	1 232	0,2%	2,6%
Norte	1 040	1 073	1 066	-0,7%	2,5%
Centro	1 051	1 082	1 108	2,4%	5,4%
LVT	1 426	1 425	1 436	0,8%	0,7%
Alentejo	1 165	1 171	1 204	2,8%	3,3%
Algarve	1 478	1 527	1 500	-1,7%	1,5%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no *Continente* desceu 0,7% face ao trimestre anterior e subiu 0,5% face ao trimestre homólogo, significando uma desaceleração de 0,3 p.p. no ritmo de crescimento. O maior acréscimo trimestral ocorreu na região do *Alentejo* (3,6%), enquanto que o maior acréscimo homólogo se registou no *Centro* (3,6%). As regiões do *Centro*, *Lisboa* e *Vale do Tejo* e

Alentejo apresentaram subidas trimestrais, de 1,2%, 0,4% e 3,6%. As regiões do *Norte* e *Algarve*, pelo contrário, registaram uma descida trimestral do valor médio de avaliação bancária de 2,2% e 2,4%, respectivamente.

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

	Apartamentos				
	3º/04	2º/05	3º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 286	1 302	1 293	-0,7%	0,5%
Norte	1 099	1 123	1 098	-2,2%	-0,1%
Centro	1 151	1 178	1 192	1,2%	3,6%
LVT	1 446	1 442	1 447	0,4%	0,1%
Alentejo	1 250	1 209	1 252	3,6%	0,2%
Algarve	1 474	1 527	1 490	-2,4%	1,1%

O valor médio de avaliação bancária de moradias no *Continente* subiu 2,0% face ao trimestre anterior e 6,2% face ao trimestre homólogo de 2004. Este crescimento representa, uma aceleração no ritmo de crescimento de 0,3 p.p.. O comportamento nas diversas regiões foi homogéneo, apresentando-se a região do *Centro* com a variação trimestral mais intensa, 1,5 p.p. acima da média do *Continente*.

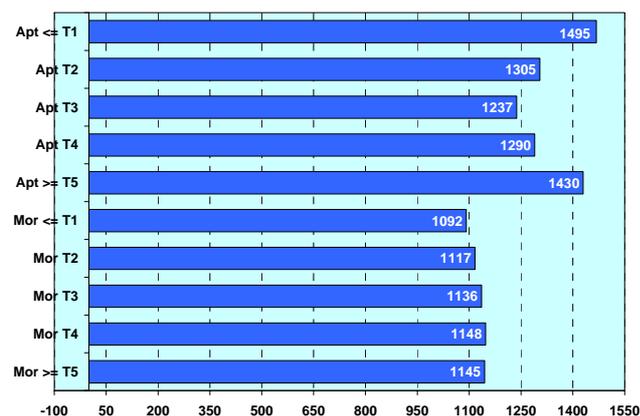
Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m²)

	Moradias				
	3º/04	2º/05	3º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 069	1 113	1 136	2,0%	6,2%
Norte	971	1 014	1 027	1,4%	5,8%
Centro	973	1 000	1 035	3,5%	6,4%
LVT	1 353	1 371	1 401	2,2%	3,5%
Alentejo	1 121	1 147	1 174	2,3%	4,7%
Algarve	1 492	1 527	1 534	0,5%	2,8%

No gráfico seguinte são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas (em euros/m²). 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 (1.468 euros/m²), ao qual se

seguiu o dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1.430 euros/m²).

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 3º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m²)

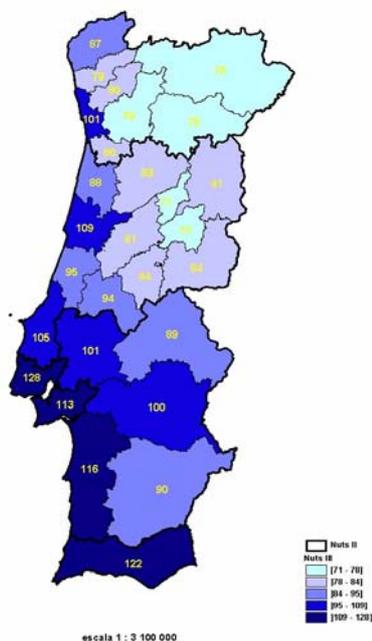


Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em nove das vinte e oito regiões se verifica uma variação do valor médio de avaliação bancária negativa, sendo a mais intensa a registada na região da *Serra da Estrela* (-13,3%). Nas regiões *Baixo Mondego* e *Pinhal Interior Sul* ocorreram as maiores taxas de variação trimestral, 9,5% e 8,2%, respectivamente.

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os maiores valores médios de avaliação bancária de habitação, posicionando-se acima da média do *Continente* em 28% e 21%, respectivamente. A região *Alentejo Litoral*, com 16% acima da média do *Continente*, registou o terceiro valor mais elevado, face à média do *Continente*, ultrapassando a *Península de Setúbal* (13%) no seu posicionamento. O valor médio de avaliação bancária na habitação na região NUTS III *Serra da*

Estrela, no outro extremo, situou-se abaixo da média do Continente em cerca de 29%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
1º Trimestre de 2005



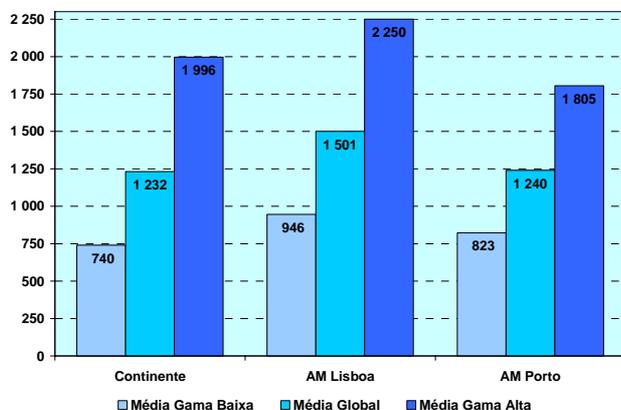
A evolução do valor médio de avaliação bancária da habitação na *Área Metropolitana do Porto* reflectiu o que sucedeu ao nível do *Continente* face ao trimestre anterior, mais intensamente, com uma variação negativa de 1,5%. Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação trimestral foi positiva situando-se em 0,3%. Face ao trimestre homólogo quer a *Área Metropolitana do Porto* quer a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentaram variações negativas de 0,6% e 0,3% respectivamente, fixando-se os valores médios de avaliação em 1 501 e 1.240 euros/m².

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

	3º/05	2º/05	3ºT05	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 510	1 497	1 501	0,3%	-0,6%
AM Porto	1 244	1 258	1 240	-1,5%	-0,3%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 501	1 484	1 492	0,5%	-0,6%
AM Porto	1 260	1 261	1 237	-1,9%	-1,8%
Moradias					
AM Lisboa	1 567	1 574	1 548	-1,6%	-1,2%
AM Porto	1 187	1 248	1 249	0,1%	5,3%

No 3º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 946 euros/m² na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 823 euros/m² na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo a um decréscimo trimestral de 2,6% e 0,4%. Em relação aos alojamentos de gama alta, aqueles valores ascenderam a 2.250 euros/m² e 1.850 euros/m², na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, 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 é válida para ambas as gamas consideradas, com excepção dos alojamentos de gama alta situados na *Área Metropolitana do Porto*, cujo valor médio de avaliação bancária foi inferior ao registado globalmente no *Continente*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação 3º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m²)¹



Aos alojamentos do concelho de *Oeiras* e do *Porto* couberam, no 3º trimestre de 2005, os maiores valores médios de avaliação bancária de cada uma das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1.733 e 1.451 euros/m², respectivamente.

Aqueles valores traduzem um decréscimo trimestral de 4,3 e de 3,0%. No outro extremo, os concelhos da *Moita*, na *Área Metropolitana de Lisboa*, e de *Gondomar*, na *Área Metropolitana do Porto*, registaram os valores mais baixos de avaliação bancária da habitação, de 1.139 e 1.078 euros/m², respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi na zona urbana² 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 3º trimestre de 2005, ascendendo a 2.076 euros/m². 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 1.629 euros/m².

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

¹ 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.

² 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

Janeiro de 2006.

Em 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*.