

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

4º Trimestre de 2006 e ano de 2006

CRESCIMENTO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO DURANTE O QUARTO TRIMESTRE DE 2006 ABRANDAMENTO DO CRESCIMENTO ANUAL EM 2006

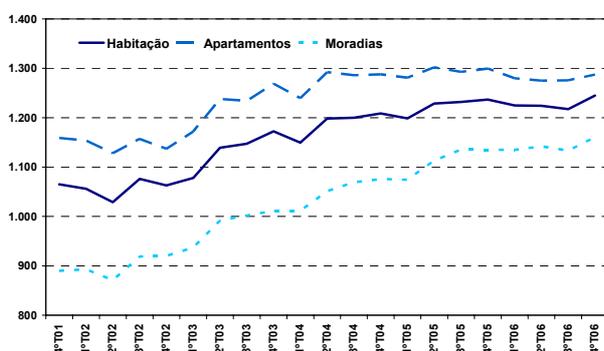
No 4º Trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1245 euros/m², o que correspondeu a um acréscimo face ao 3º trimestre de 2,2%, invertendo a tendência de diminuição que ocorria há 3 trimestres consecutivos. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado continuou a verificar-se na região do Algarve, sendo de 1575 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária aumentou 1,0% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto este aumento foi de 2,9%.

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente registou no ano de 2006 um ténue aumento de 0,2%, o que compara com o crescimento de 3,1% em, 2005.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1245 euros/m² no *Continente* português, no 4º trimestre de 2006. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 2,2% e uma variação homóloga de 0,6%.

comportamentos positivos, destacando-se a região do *Algarve* com um crescimento de 7,3%. Esta região registou, novamente, o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1575 euros/m²), bem como a taxa variação homóloga mais intensa (5,9%).

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



Nas regiões NUTS II do *Continente*, apenas a região do *Alentejo* registou variação trimestral negativa, de -3,0%, tendo todas as restantes regiões apresentado

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

| | Habitação | | | | |
|------------|-----------|-------|-------|------------|-----------|
| | 4º/05 | 3º/06 | 4º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 237 | 1 217 | 1 245 | 2,2% | 0,6% |
| Norte | 1 076 | 1 043 | 1 073 | 2,9% | -0,3% |
| Centro | 1 116 | 1 084 | 1 105 | 1,9% | -0,9% |
| LVT | 1 433 | 1 416 | 1 439 | 1,6% | 0,4% |
| Alentejo | 1 217 | 1 210 | 1 174 | -3,0% | -3,6% |
| Algarve | 1 487 | 1 468 | 1 575 | 7,3% | 5,9% |

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* aumentou 0,9% face ao trimestre anterior, tendo decrescido 0,9% face ao trimestre homólogo, o que, ainda assim, significa uma melhoria de 0,4 pontos percentuais

(p.p.) no ritmo de crescimento. Em todas as regiões, nos alojamentos desta natureza registaram-se variações trimestrais positivas, excepto no *Alentejo*, onde se verificou um decréscimo de 2,7%. Em termos homólogos, as únicas regiões que registaram crescimento foram, à semelhança do total de habitação, a do *Algarve* (4,1%) e a de *Lisboa e Vale do Tejo* (0,5%). O valor médio de avaliação bancária na região do *Algarve*, o mais elevado neste tipo de alojamentos, registou também as subidas mais acentuadas, de 6,8% face ao trimestre anterior e de 4,1% em termos homólogos.

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

| | Apartamentos | | | | |
|------------|--------------|-------|-------|------------|-----------|
| | 4º/05 | 3º/06 | 4º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 299 | 1 276 | 1 287 | 0,9% | -0,9% |
| Norte | 1 117 | 1 063 | 1 092 | 2,8% | -2,2% |
| Centro | 1 199 | 1 131 | 1 136 | 0,4% | -5,3% |
| LVT | 1 443 | 1 438 | 1 451 | 0,9% | 0,5% |
| Alentejo | 1 295 | 1 201 | 1 168 | -2,7% | -9,8% |
| Algarve | 1 491 | 1 454 | 1 552 | 6,8% | 4,1% |

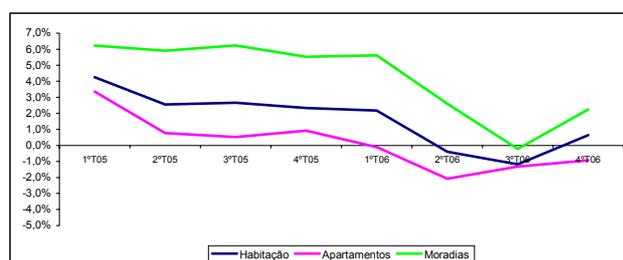
Quanto às moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou os aumentos mais elevados, quer em termos trimestrais (2,4%), quer face ao trimestre homólogo de 2005 (2,2%), correspondendo esta última variação a uma aceleração do ritmo de crescimento de 2,4 p.p.. Quanto às variações face ao trimestre anterior, destaca-se a quebra de -2,9% no *Alentejo*, verificando-se subidas nas restantes regiões, a mais intensa das quais na região do *Algarve* (8,3%).

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, verificou-se uma diminuição na região de *Lisboa e Vale do Tejo*, de -0,4%, tendo as restantes apresentado variações positivas, com destaque para a região do *Algarve*, com 11,7%.

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

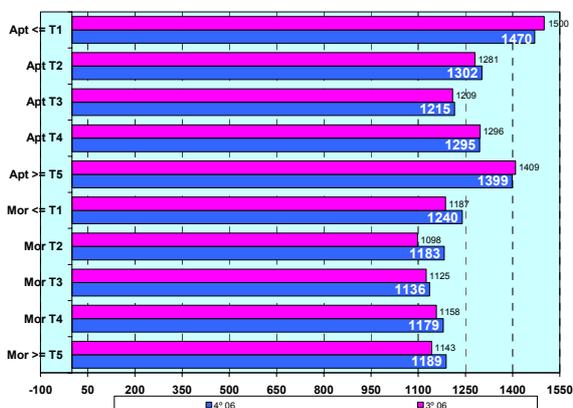
| | Moradias | | | | |
|------------|----------|-------|-------|------------|-----------|
| | 4º/05 | 3º/06 | 4º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 135 | 1 133 | 1 161 | 2,4% | 2,2% |
| Norte | 1 026 | 1 021 | 1 043 | 2,2% | 1,7% |
| Centro | 1 043 | 1 051 | 1 074 | 2,2% | 3,0% |
| LVT | 1 400 | 1 353 | 1 394 | 3,1% | -0,4% |
| Alentejo | 1 168 | 1 215 | 1 179 | -2,9% | 0,9% |
| Algarve | 1 474 | 1 520 | 1 647 | 8,3% | 11,7% |

Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária (Valores em %)

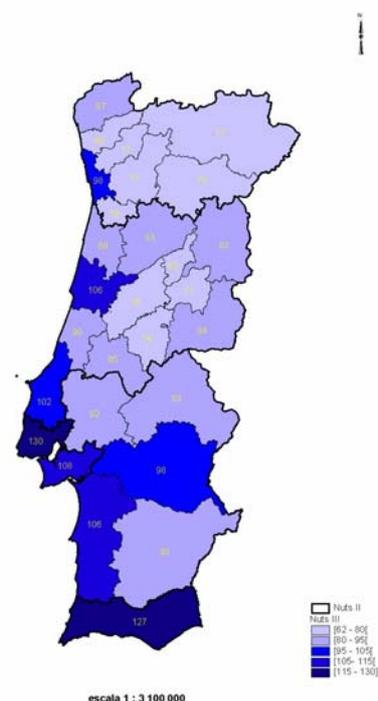


O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária das tipologias consideradas. É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores relativos a apartamentos é maior do que nas moradias e que o maior valor continua a ser de apartamentos T1 ou inferior (1470 euros/m²), diminuindo, no entanto, 2,0% face ao trimestre anterior. Seguem-se os apartamentos T5 ou superior (1399 euros/m²), diminuindo 0,8% face ao registado no 3º trimestre de 2006. No caso das moradias, pelo contrário, registam-se subidas em todas as tipologias, com realce para as moradias T2, com 7,7% na variação trimestral.

**Valores Médios de Avaliação Bancária
no Continente por Tipologia
(Valores em euros/m²)**



**Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
4º Trimestre de 2006**



Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em 16 das 28 regiões se verificou uma evolução positiva, com acréscimos trimestrais superiores a 5,0% em 5 casos, tendo a subida mais intensa ocorrido na região da *Beira Interior Norte* (8,4%).

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 30% e em 27%, respectivamente. A região da *Península de Setúbal* (8% acima do *Continente*) manteve o terceiro valor mais elevado, seguida das regiões do *Baixo Mondego* e do *Alentejo Litoral*. O valor médio de avaliação bancária de habitação na região *Serra da Estrela*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 38%.

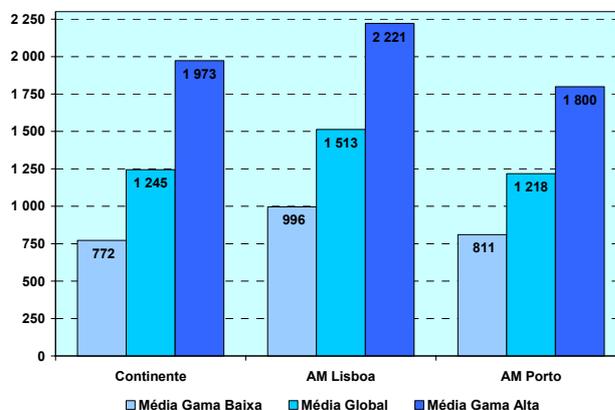
As evoluções trimestrais do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto* foram positivas, situando-se, respectivamente, em 1,0% e em 2,9%. Face ao trimestre homólogo, a *Área Metropolitana de Lisboa* aumentou 1,3% e na *Área Metropolitana do Porto* registou-se uma quebra de -2,2%, recuperando 2,7 p.p. face à variação homóloga registada no trimestre anterior. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1513 euros/m² e em 1218 euros/m².

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

| | 4º/05 | 3º/06 | 4º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
|---------------------|-------|-------|-------|------------|-----------|
| Habitação | | | | | |
| AM Lisboa | 1 494 | 1 498 | 1 513 | 1,0% | 1,3% |
| AM Porto | 1 245 | 1 184 | 1 218 | 2,9% | -2,2% |
| Apartamentos | | | | | |
| AM Lisboa | 1 488 | 1 487 | 1 498 | 0,8% | 0,7% |
| AM Porto | 1 242 | 1 169 | 1 206 | 3,2% | -2,9% |
| Moradias | | | | | |
| AM Lisboa | 1 531 | 1 559 | 1 623 | 4,1% | 6,0% |
| AM Porto | 1 257 | 1 236 | 1 277 | 3,3% | 1,6% |

No 4º Trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 996 euros/m² na Área Metropolitana de Lisboa e de 811 euros/m² na Área Metropolitana do Porto, correspondendo tais valores a variações trimestrais positivas de 5,9% e de 8,4%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2221 euros/m² e a 1800 euros/m², na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -0,3% e de 1,0%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na Área Metropolitana de Lisboa excedeu o do Continente em 269 euros/m² e que na Área Metropolitana do Porto este valor foi inferior em 27 euros/m² ao da média do Continente. Este escalonamento foi válido para os alojamentos de gama alta situados nas duas Áreas Metropolitanas, sendo que na gama baixa o valor da Área Metropolitana do Porto também foi superior à média do Continente.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
4º Trimestre de 2006 (Valores em euros/m²)¹



Aos alojamentos dos concelhos de Lisboa e do Porto voltaram a corresponder, no 4º Trimestre de 2006, os valores médios de avaliação bancária mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1996 euros/m² e 1450 euros/m², respectivamente.

Aqueles valores traduzem acréscimos trimestrais de 1,7% para o concelho de Lisboa e de 6,0% para o concelho do Porto. 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 1141 euros/m² e de 1061 euros/m².

No concelho de Lisboa, a zona urbana² denominada Lapa – Amoreiras – Campo de Ourique (composta pelas freguesias da Lapa, Santa Isabel e Santo Condestável), registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 4º Trimestre de 2006, ascendendo a 2278 euros/m². No concelho do Porto, foi no grupo de freguesias que compõem o Núcleo Litoral (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde), que se verificou o valor médio de avaliação bancária de habitação mais elevado, que se fixou em 1844 euros/m².

Análise anual

Numa breve análise anual, relativa aos resultados comparados dos anos de 2004, 2005 e 2006, através das taxas de variação dos valores médios anuais de avaliação bancária do total de habitação, dos apartamentos e das moradias, para o Continente, nas 5 regiões NUTS II e nas Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto, destacam-se os seguintes aspectos:

Quanto aos valores globais de habitação no *Continente*, assistiu-se a uma valorização média de 3,1%, em 2005 e de apenas 0,2% em 2006.

| | Habitação | | | | |
|-------------------|-----------|------|------|------------|------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
| Continente | 1186 | 1223 | 1225 | 3,1 | 0,2 |
| Norte | 1029 | 1065 | 1056 | 3,5 | -0,9 |
| Centro | 1036 | 1087 | 1101 | 4,9 | 1,3 |
| LVT | 1398 | 1423 | 1408 | 1,8 | -1,1 |
| Alentejo | 1132 | 1186 | 1212 | 4,8 | 2,2 |
| Algarve | 1444 | 1489 | 1506 | 3,1 | 1,2 |
| AM Lisboa | 1485 | 1494 | 1479 | 0,6 | -1,0 |
| AM Porto | 1225 | 1247 | 1193 | 1,8 | -4,3 |

| | Apartamentos | | | | |
|-------------------|--------------|------|------|------------|------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
| Continente | 1274 | 1293 | 1274 | 1,5 | -1,4 |
| Norte | 1091 | 1110 | 1084 | 1,7 | -2,4 |
| Centro | 1141 | 1180 | 1148 | 3,5 | -2,8 |
| LVT | 1425 | 1438 | 1419 | 0,9 | -1,3 |
| Alentejo | 1211 | 1249 | 1238 | 3,1 | -0,8 |
| Algarve | 1458 | 1488 | 1486 | 2,1 | -0,1 |
| AM Lisboa | 1481 | 1485 | 1466 | 0,3 | -1,3 |
| AM Porto | 1239 | 1248 | 1186 | 0,8 | -5,0 |

| | Moradias | | | | |
|-------------------|----------|------|------|------------|------------|
| | 2004 | 2005 | 2006 | Var. 05/04 | Var. 06/05 |
| Continente | 1048 | 1112 | 1141 | 6,1 | 2,6 |
| Norte | 954 | 1013 | 1020 | 6,2 | 0,7 |
| Centro | 948 | 1007 | 1061 | 6,2 | 5,4 |
| LVT | 1303 | 1373 | 1367 | 5,3 | -0,4 |
| Alentejo | 1087 | 1148 | 1195 | 5,6 | 4,1 |
| Algarve | 1399 | 1492 | 1571 | 6,6 | 5,3 |
| AM Lisboa | 1505 | 1548 | 1563 | 2,8 | 1,0 |
| AM Porto | 1172 | 1242 | 1223 | 6,0 | -1,6 |

Por natureza dos alojamentos, também no *Continente*, verificou-se que o valor médio de avaliação bancária dos apartamentos, após um crescimento médio mais moderado, de 1,5%, em 2005, acabou por recuar, em 2006, para os níveis de 2004. Nas moradias registou-se um crescimento em ambos os períodos, com um ritmo mais forte em 2005, 6,1%, abrindo em 2006 para uma taxa positiva de 2,6%.

Em termos regionais, no que se refere ao valor médio de avaliação global de habitação, em 2005, quando comparado com 2004, observou-se que os maiores crescimentos ocorreram na *Região Centro* (4,9%) e no *Alentejo* (4,8%), tendo a *Área Metropolitana de Lisboa* registado o crescimento menos intenso (0,6%).

No ano de 2006, período em que já se assistiu a quebras no valor médio das avaliações em algumas regiões, o maior crescimento verificou-se no *Alentejo* (2,2%), tendo o maior decréscimo ocorrido na *Área Metropolitana do Porto* (-4,3%).

Segundo as naturezas dos alojamentos, para as variações de 2005 foram determinantes os crescimentos dos valores médios de avaliação verificados nas moradias no *Algarve* (6,6%), seguido de perto por todas as regiões, e nos apartamentos na *Região Centro* (3,5%). No ano de 2006, o ténue crescimento de 0,2% da habitação foi sustentado pelo crescimento das moradias nas regiões do *Centro* (5,4%), do *Algarve* (5,3%) e do *Alentejo* (4,1%). Neste período, no que se refere aos apartamentos, verificaram-se quebras em todas as regiões analisadas, sendo as mais intensas na *Área Metropolitana do Porto* (decréscimo de 5,0%) e nas regiões do *Centro* e do *Norte*, na ordem de -2,8% e de -2,4%, 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. 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).

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*.