



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
PORTUGAL

do INE

DESTAQUE

Informação à
Comunicação Social

28 de Dezembro de 2001

SISTEMA DE INDICADORES DE PREÇOS NA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO - Novas Estatísticas Oficiais

1º Semestre de 2001

O INE dá início à difusão de estatísticas sobre preços no mercado da habitação. Trata-se de uma bateria de indicadores de preços, com periodicidade mensal ou trimestral e que, nesta fase, abrange tópicos como:

- *a evolução dos custos de construção;*
- *o nível dos valores de avaliação da habitação, por metro quadrado;*
- *a evolução dos preços de manutenção e reparação regular e*
- *o nível do preço do crédito e dos valores do capital médio em dívida.*

Da análise dos primeiros resultados ressalta que:

- *em Janeiro de 2001, a taxa média de crescimento nos últimos doze meses¹ dos custos de construção de habitação, no Continente foi de 4,6%;*
- *no 2º trimestre de 2001, o valor médio de avaliação da habitação na Região do Alentejo situou-se em 179 contos/m², enquanto que no total do Continente esse valor foi de 209 contos/m²;*
- *nas NUTS III da Região do Alentejo foi no Alentejo Litoral que se registaram os mais elevados valores de avaliação da habitação, 209 contos/m²;*
- *no concelho de Évora o valor de avaliação médio/m² foi de 231 contos, sendo de 189 contos/m² em Beja e 205 contos/m² em Portalegre;*
- *ao nível dos preços de manutenção e reparação regular da habitação, a taxa de variação média nos 12 meses terminados em Junho de 2001² foi de 4,9%;*
- *em Junho de 2001, a média da taxa de juro implícita no crédito à habitação foi de 7,0%;*
- *nesse mês, foram liquidados, em média por contrato, 44 contos de juros e o capital médio em dívida era de 7633 contos.*

¹ Corresponde à variação percentual do valor médio do índice nos últimos 12 meses, face ao seu valor médio nos 12 meses imediatamente anteriores.

² Idem.

1. Índice de Custos de Construção de Habitação Nova³

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCH) registou nos meses de Dezembro de 2000 e Janeiro de 2001 uma variação média nos últimos doze meses de 4,8% e 4,6%, respectivamente.

No mesmo período e pela mesma ordem, as variações mensais foram de 0,1% e 0,2%. Relativamente ao período homólogo do ano anterior, a taxa de variação situou-se nos 2,8% e 3,3%.

Quadro I – Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Continente
(Ano 2000:100)

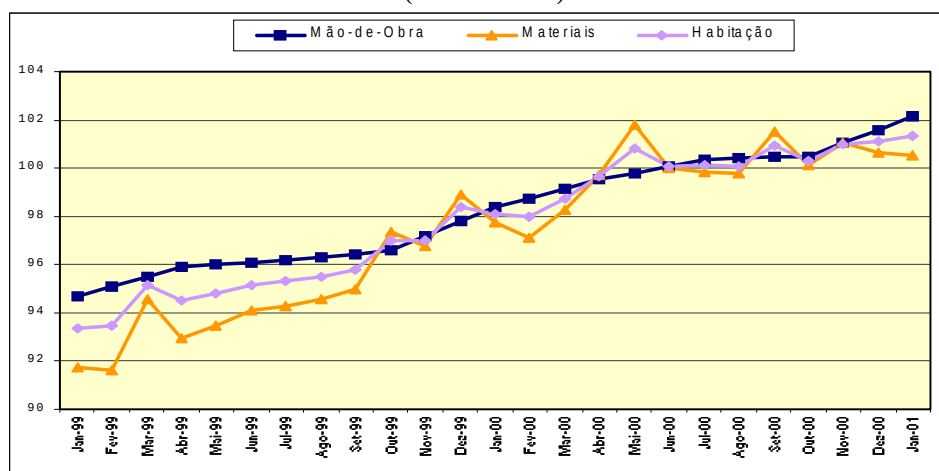
	Dezembro de 2000				Janeiro de 2001			
	Índice	Variação Mensal	Var. Homóloga	Variação Média (12 meses)	Índice	Variação Mensal	Var. Homóloga	Variação Média (12 meses)
Habitação	101.1	0.1%	2.7%	4.8%	101.3	0.2%	3.3%	4.6%
Apartamentos	101.1	0.1%	2.5%	4.5%	101.3	0.2%	3.2%	4.3%
Moradias	101.0	0.1%	3.1%	5.2%	101.3	0.3%	3.5%	5.0%

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova pode ser obtido por duas ópticas complementares: por um lado, através da desagregação dos custos de construção de edifícios de apartamentos e de moradias, e, por outro lado, como resultado de um processo de incorporação dos custos dos factores mão-de-obra e materiais.

No que se refere às desagregações do índice por *Apartamentos* e *Moradias*, observa-se que as variações mensal, homóloga e média dos respectivos índices são superiores no estrato *Moradias* (Quadro I).

Na desagregação por Custo dos factores *Mão-de-Obra* e *Materiais de Construção*, as flutuações mensais de maior amplitude têm todas, na sua génese, comportamentos no mesmo sentido da sua componente de *Materiais de Construção*. Esta constatação procede do facto de as séries de custos dos restantes factores de produção de habitação evoluírem de acordo com uma tendência mais regular.

Gráfico 2– ICCH Total, por Mão-de-Obra e Materiais de Construção
Continente
(Ano 2000: 100)



³ Esta é uma estatística derivada, cuja difusão depende da disponibilização dos dados de cada um dos inquéritos a montante.

2. Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação ^{4 e 5}

Os valores apurados por intermédio deste inquérito correspondem ao resultado da avaliação dos alojamentos que é realizada pelas instituições financeiras, no contexto da cedência de crédito para aquisição de habitação.

No 2º trimestre de 2001, o **valor médio atribuído aos alojamentos situados na Região do Alentejo foi de 179 contos/m²**, enquanto no Continente esse valor foi de 209 contos/m². Conforme se pode observar no Quadro II, esses valores são de 172 contos/m² e 202 contos/m², respectivamente, no 1º trimestre desse ano.

Para a Região do Alentejo o comportamento daqueles valores diverge consoante a tipologia a que se refere. De entre os apartamentos, são os *T1 ou inferior*⁶ os que apresentam um valor/m² mais elevado, com 228 contos/m². No que concerne às moradias, as de maior dimensão (*T4 ou superior*) apresentaram um valor inferior às demais (*T3 ou inferior*), com valores de 160 e 166 contos/m², respectivamente.

Quadro II – Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Continente e NUTS II, por tipologia, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

	Continente		Norte		Centro		LVT		Alentejo		Algarve	
	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01
Total	202	209	179	183	167	173	238	248	172	179	218	225
Apartamentos	215	224	190	194	185	196	242	253	189	200	224	232
T1 ou Inferior	247	257	223	224	220	223	271	284	225	228	265	263
T2	220	229	196	201	196	204	244	253	191	207	220	234
T3	200	210	174	179	175	188	232	242	185	194	197	201
T4 ou Superior	210	224	181	186	169	187	242	260	170	182	187	206
Moradias	167	174	155	160	147	152	216	227	158	164	198	201
T3 ou Inferior	166	171	155	158	148	152	210	220	163	166	201	201
T4 ou Superior	169	179	155	163	145	152	225	238	147	160	191	200

Apresentam-se agora o quadro de resultados ao nível das NUTS III da Região do Alentejo:

Quadro III – Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação, Apartamentos e Moradias
Região Alentejo e NUTS III, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

	Total		Apartamentos		Moradias	
	1º.T/01	2ºT/01	1º.T/01	2ºT/01	1º.T/01	2ºT/01
Continente	202	209	215	224	167	174
Região do Alentejo	172	179	189	200	158	164
Alentejo Central	167	182	182	202	158	170
Alentejo Litoral	194	209	208	212	177	203
Alto Alentejo	171	170	185	199	160	156
Baixo Alentejo	166	166	189	188	144	148

⁴ Para além dos valores médios/m² apresentados neste documento, também são apuradas as médias das observações pertencentes ao 1º e 4º quartis. Essa informação encontra-se nos Quadros Estatísticos difundidos.

⁵ Os períodos objecto de difusão são o primeiro e segundo trimestres de 2001. Nessa medida, as análises que se seguem ou incluem referência a ambos os trimestres, ou se centram no segundo, por ser o mais actual. Assim, salvo indicação em contrário, os dados e conclusões referem-se ao segundo trimestre de 2001. Quando for relevante, o primeiro trimestre será mencionado.

O inquérito que está na base dos presentes dados permite refinar a análise ao nível dos concelhos com capitais de distrito. No contexto dos valores apresentados no Quadro IV, pode observar-se a forma como se dispõem aqueles concelhos, em relação aos respectivos valores de avaliação da habitação.

Quadro IV – Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Concelhos com Capitais de Distrito
1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos/ m²)

	Total	
	1ºT/01	2ºT/01
Aveiro	198	197
Beja	183	189
Braga	152	147
Bragança	153	155
Castelo Branco	159	170
Coimbra	233	229
Évora	220	231
Faro	217	237
Guarda	148	156
Leiria	170	187
Lisboa	328	327
Portalegre	196	205
Porto	251	247
Santarém	196	192
Setúbal	225	226
Viana do Castelo	183	189
Vila Real	163	178
Viseu	184	207

3. Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação

Entre Janeiro e Junho de 2001, o Índice de Preços da classe de despesa *Manutenção e Reparação Regular da Habitação* cresceu 3,2%. Nos meses de Maio e Junho, registaram-se variações mensais de 0,8% e 0,4% nos preços daquela classe de despesa.

Quadro V – Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
Continente, no 1º semestre de 2001
(Ano 2000: 100)

	Índice de Preços	Variações		
		Mensal	Homóloga	Média dos últimos 12 meses
Janeiro	102.2	0.4%	5.0%	4.6%
Fevereiro	102.8	0.6%	4.5%	4.6%
Março	103.2	0.4%	4.7%	4.6%
Abril	104.2	0.9%	5.2%	4.7%
Maio	105.0	0.8%	5.5%	4.9%
Junho	105.5	0.4%	5.2%	4.9%

⁶ A tipologia dos fogos é definida consoante o respectivo número de quartos de dormir.

4. Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

4.1. Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Nota prévia

De uma forma simplificada, pode interpretar-se a taxa de juro implícita no crédito à habitação como sendo aquela que resulta da relação entre os juros vencidos numa dado mês e o capital vincendo no mês anterior.

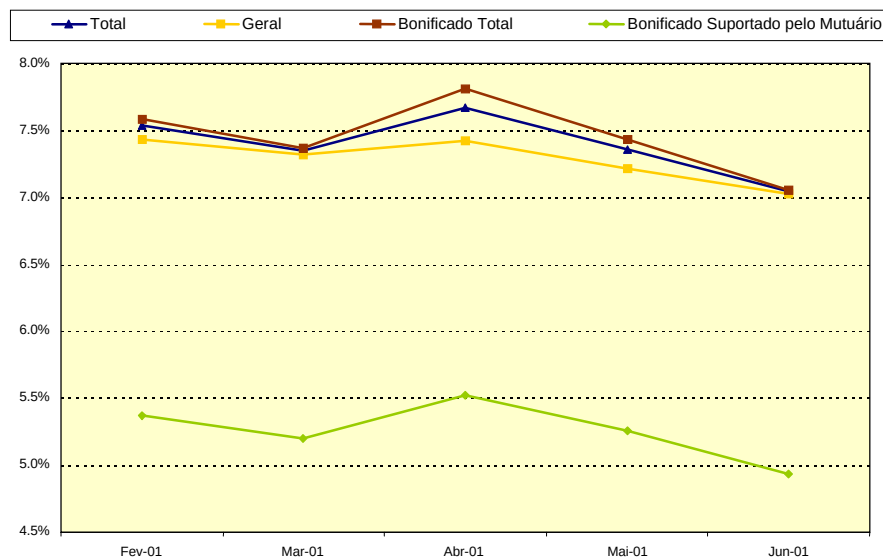
Tendo em conta os regimes de bonificação actualmente existentes e as respectivas classes de bonificação, aquela taxa será apurada em função dos juros totais, assim como dos juros da responsabilidade dos mutuários e dos suportados pelo Estado. Em paralelo, a variável em apreço tem em consideração os possíveis objectos do financiamento – a saber: aquisição de terrenos, construção ou compra de habitação.

Todos os resultados são apresentados sob a forma de taxas anuais equivalentes.

A Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação (TJICH) decresceu de 7,5% para 7,3% entre Fevereiro e Março de 2001, subindo em Abril para os 7,7%. Nesta altura, inicia-se uma nova fase de diminuição que se prolonga até ao mês de Junho, momento no qual se regista o seu valor mínimo: 7,0%.

No gráfico seguinte, pode observar-se o comportamento da taxa de juro para cada regime de bonificação, nas categorias de Regime Geral e Regime Bonificado. Encontra-se também a taxa associada aos juros suportados pelos mutuários, no âmbito do regime bonificado. Verifica-se que o comportamento destas taxas é semelhante ao descrito para a taxa de juro global - TJICH (Gráfico 4).

Gráfico 4 – Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação, Segundo o Regime de Bonificação e a Suportada pelo Mutuário (Fevereiro a Junho de 2001)



4.2. Montantes Médios em Dívida e Juros Médios Suportados

Em termos médios, **a cada contrato de crédito para aquisição de habitação está associado um montante de juros mensais na ordem dos 44 contos**⁷. Por outro lado, no mês de Junho de 2001, **o montante médio de capital em dívida por contrato era de 7633 contos**. Estes valores correspondem à média dos contratos em curso no sistema financeiro nacional, não se circunscrevendo aos celebrados em cada período de análise (Quadro VI).

Quadro VI – Capital Médio em Dívida e Juro Médio Total para a Aquisição de Habitação, Suportado pelos Mutuários e pelo Estado (Fevereiro a Junho de 2001) (milhares de escudos)

Total				Regime Geral		Regime Bonificado											
Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado	Crédito	Juro	Total				Regime Bonificado Jovem				Regime Bonificado Não Jovem			
						Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado	Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado	Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado
7455	44	35	9	6486	37	7985	48	34	14	9852	59	41	18	6282	38	28	10
7451	44	35	9	6499	37	7978	48	34	14	9844	59	41	18	6278	38	28	10
7540	45	36	9	6639	38	8033	48	35	14	9891	59	41	18	6329	38	28	10
7740	45	36	9	6709	38	8265	49	35	14	10067	59	41	18	6599	39	29	10
7633	44	35	9	6619	37	8161	48	34	14	9948	58	41	18	6517	38	28	11

Tendo em conta os regimes de bonificação vigentes, **os beneficiários do regime bonificado jovem são aqueles que em média têm um maior nível de capital em dívida**, com um valor médio de 9948 milhares de escudos, em Junho de 2001. Em consequência, **é neste estrato que são suportados valores de juros mensais superiores**, na ordem dos 58 contos por mês. Contudo, daquele montante, a parte da responsabilidade dos mutuários é de cerca de 41 contos, cabendo ao Estado a responsabilidade sobre a parte restante.

Os beneficiários do regime de bonificação não-jovem suportam 28 contos de um total de 38 contos de juros médios mensais, sendo o remanescente da responsabilidade do Estado. Neste regime, o valor médio do capital em dívida era de 6517 milhares de escudos, em Junho de 2001.

Finalmente, em média, os titulares de contratos celebrados no regime geral de crédito suportam um valor mensal de juros de cerca de 37 contos. O respectivo montante em dívida era de 6619 contos em Junho de 2001.

Para informações sobre Metodologia, Conceitos e informação mais detalhada contactar:

Dr. Silvestre Guerra

Instituto Nacional de Estatística – Direcção Regional do Alentejo

Telefone: 266757722 - E-mail: silvestre.guerra@ine.pt

⁷ Este valor não equivale à prestação média paga mensalmente, já que a prestação, para além dos juros, inclui uma componente relativa à amortização do capital em dívida.