

30 de Outubro de 2003

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

3º Trimestre de 2003

ALGARVE E AML REGISTRARAM OS VALORES MÉDIOS DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA MAIS ELEVADOS

No 3º trimestre de 2003, o valor médio da avaliação bancária na Habitação mais elevado registou-se na região NUTS II do Algarve: 1 397 Euros/m². O valor aumentou para 1 147 Euros/m² no Continente e para 1 196 Euros/m² na AMP, enquanto que na AML diminuiu para 1 425 Euros/m².

No 3º trimestre do corrente ano, o valor médio da avaliação bancária na Habitação aumentou 8 Euros/m², fixando-se em 1 147 Euros/m². Este valor traduz taxas de variação trimestral e homóloga de 0,7% e 6,6%, respectivamente. A NUTS II Lisboa e Vale do Tejo foi a única região onde se registou uma diminuição no valor médio de avaliação bancária dos alojamentos (-2,3%), tendo o Alentejo sido a unidade territorial onde este valor mais cresceu: 6,1%. À semelhança do que havia já sucedido no 2º trimestre de 2003, o Algarve foi a NUTS II que apresentou o valor médio de avaliação bancária na Habitação mais elevado: 1 397 Euros/m².

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação (Valores em Euros/m²)

	Habitação				
	3º/02	2º/03	3º/03	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 076	1 139	1 147	0,7%	6,6%
Norte	934	981	995	1,4%	6,5%
Centro	933	980	1 007	2,8%	7,9%
LVT	1 263	1 375	1 344	-2,3%	6,4%
Alentejo	984	1 040	1 103	6,1%	12,1%
Algarve	1 249	1 376	1 397	1,5%	11,8%

No estrato Apartamentos, o valor médio dos alojamentos localizados no Continente diminuiu 0,3% face ao trimestre anterior, reflectindo assim a variação negativa que ocorreu ao nível daquela variável na região de Lisboa e Vale do Tejo (-2,8%). Nas restantes NUTS II observaram-se taxas de variação positivas e relativamente próximas.

Valores Médios de Avaliação Bancária nos Apartamentos (Valores em Euros/m²)

	Apartamentos				
	3º/02	2º/03	3º/03	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 157	1 238	1 234	-0,3%	6,7%
Norte	1 011	1 052	1 069	1,6%	5,7%
Centro	1 011	1 085	1 109	2,2%	9,7%
LVT	1 287	1 408	1 368	-2,8%	6,3%
Alentejo	1 082	1 144	1 152	0,7%	6,5%
Algarve	1 272	1 402	1 424	1,6%	11,9%

No que diz respeito às Moradias, o valor médio de avaliação bancária subiu 1,0% no Continente face ao trimestre anterior. Destacam-se ainda as descidas verificadas nas regiões de Lisboa e Vale do Tejo e do Algarve (-0,6% e -0,8%, respectivamente), bem

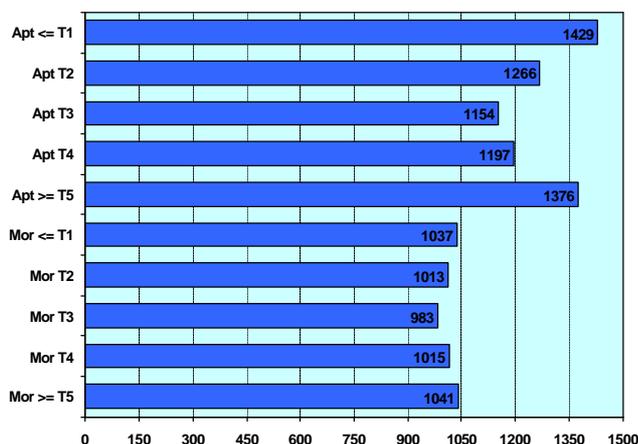
como o crescimento da variável em apreço na NUTS II do Alentejo: 8,1%.

Valores Médios de Avaliação Bancária nas Moradias
(Valores em Euros/m²)

	Moradias				
	3º02	2º03	3º03	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	919	992	1 002	1,0%	9,0%
Norte	826	898	906	0,9%	9,7%
Centro	854	899	919	2,2%	7,6%
LVT	1 159	1 264	1 257	-0,6%	8,5%
Alentejo	910	989	1 069	8,1%	17,5%
Algarve	1 174	1 301	1 291	-0,8%	10,0%

No gráfico seguinte pode observar-se o valor médio de avaliação bancária nas diversas desagregações tipológicas consideradas, verificando-se que os Apartamentos exibiram um nível de dispersão superior ao das Moradias.

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia
3º Trimestre de 2003 (Valores em Euros/m²)

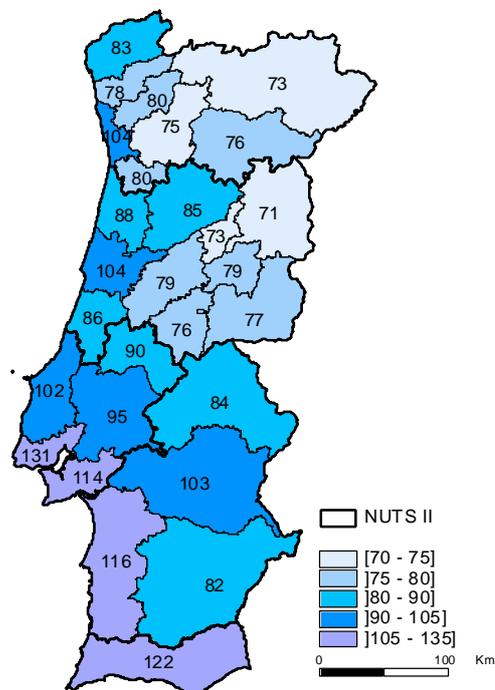


Ao nível das regiões NUTS III, o valor médio de avaliação bancária na Habitação revelou um comportamento misto: em 13 unidades territoriais verificaram-se taxas de variação trimestral negativas, enquanto que nas outras 15 NUTS III do Continente

se registaram variações positivas. As regiões Alentejo Litoral (10,5%) e Cova da Beira (-6,4%) demarcaram-se das restantes ao apresentarem as taxas de variação trimestral máxima e mínima, respectivamente.

O cartograma seguinte apresenta para cada unidade territorial NUTS III, o índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação, destacando-se da sua análise as regiões Grande Lisboa (131 pontos) e Algarve (122 pontos) como aquelas onde o valor do índice foi superior, bem como as NUTS III Beira Interior Norte (71 pontos) e Serra da Estrela (73 pontos) por terem exibido o valor do índice mais baixo.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária na Habitação NUTS III (Continente = 100)
3º Trimestre de 2003



No período em estudo, o valor médio dos alojamentos localizados na Área Metropolitana de

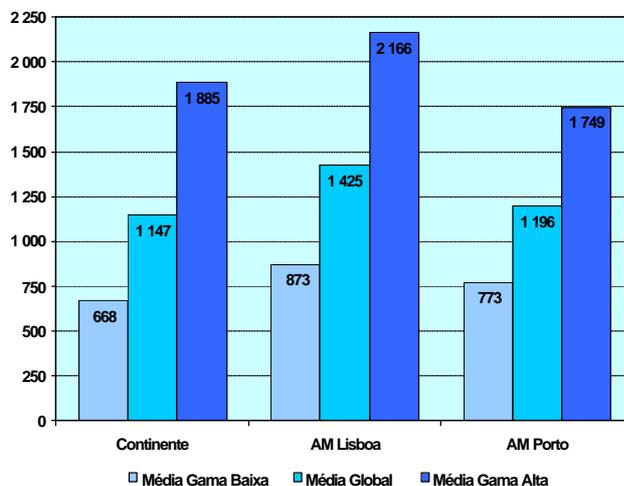
Lisboa (AML) decresceu 3,7% face ao 2º trimestre de 2003, fixando-se em 1 425 Euros/m². Nos dois estratos considerados também se registaram taxas de variação negativas: -3,7% nos Apartamentos e -3,2% nas Moradias. Na Área Metropolitana do Porto (AMP), o valor médio da avaliação bancária na Habitação foi de 1 196 Euros/m², o que traduz uma taxa de variação trimestral de 1,2%. Nos Apartamentos este valor foi de 2,7%, enquanto que nas Moradias foi de -4,0%.

**Valores Médios de Avaliação Bancária
(Valores em Euros/m²)**

	3º/02	2º/03	3º/03	Var. Trim.	Var. Hom.
Total					
AM Lisboa	1 342	1 479	1 425	-3,7%	6,2%
AM Porto	1 131	1 182	1 196	1,2%	5,7%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 337	1 475	1 420	-3,7%	6,2%
AM Porto	1 150	1 192	1 224	2,7%	6,4%
Moradias					
AM Lisboa	1 388	1 508	1 460	-3,2%	5,2%
AM Porto	1 029	1 139	1 093	-4,0%	6,2%

Conforme se pode observar no gráfico que se segue, o valor médio dos alojamentos de gama baixa foi de 873 Euros/m² na AML e de 773 Euros/m² na AMP. Na gama alta, este valor foi de 2 166 Euros/m² na AML e de 1 749 Euros/m² na AMP. Refira-se ainda que os valores médios de avaliação bancária na Habitação associados às duas áreas metropolitanas foram superiores aos do Continente, exceptuando os alojamentos de gama alta situados na AMP.

**Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação¹
3º Trimestre de 2003 (Valores em Euros/m²)**



Os concelhos de Lisboa (1 818 Euros/m²) na AML e do Porto (1 431 Euros/m²) na AMP foram aqueles onde o valor médio dos alojamentos foi superior, tendo sido nos concelhos da Moita (1 129 Euros/m²), na AML, e de Gondomar (1 057 Euros/m²), na AMP, que aquele valor foi mais baixo.

No concelho de Lisboa, a zona urbana constituída pelas freguesias de Campolide, São Domingos de Benfica e Benfica registou o valor médio de avaliação bancária na Habitação mais elevado (1 916 Euros/m²). No concelho do Porto, foi no grupo de freguesias Foz do Douro-Lordelo do Ouro-Nevogilde que a variável em análise apresentou o valor superior: 1 590 Euros/m².

NOTAS EXPLICATIVAS

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH) recolhe informação caracterizadora dos alojamentos objecto de financiamento bancário, 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, AML e AMP, 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.

DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE

30 de Janeiro de 2004

Em www.ine.pt é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque. Para tal, solicite um login e uma password.