

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

2º Trimestre de 2003

AVALIAÇÃO BANCÁRIA DOS ALOJAMENTOS EM 1 139 EUROS/m²

No 2º trimestre do corrente ano, os alojamentos localizados no Continente foram avaliados em 1 139 Euros/m², valor que reflecte um acréscimo de 61 Euros/m² face ao trimestre anterior. Nos Apartamentos este valor aumentou para 1 238 Euros/m², enquanto que nas Moradias subiu para 992 Euros/m².

No 2º trimestre de 2003 observou-se um aumento trimestral de 5,7% no valor médio da avaliação bancária, que se situou em 1 139 Euros/m². Este valor é 10,7% superior ao verificado em igual período do ano 2002.

Valor Médio de Avaliação Bancária na Habitação (Euros/m²)

	Habitação				
	2º/02	1º/03	2º/03	Var. Tri.	Var. Hom.
Continente	1 029	1 078	1 139	5,7%	10,7%
Norte	906	952	981	3,0%	8,3%
Centro	903	965	980	1,6%	8,5%
LVT	1 235	1 290	1 375	6,6%	11,3%
Alentejo	927	964	1 040	7,9%	12,2%
Algarve	1 233	1 296	1 376	6,2%	11,6%

Numa análise por natureza dos alojamentos, e à semelhança do observado ao nível agregado, o valor médio dos Apartamentos e das Moradias subiu 5,6% e 5,9% respectivamente, fixando-se em 1 238 Euros/m² no primeiro estrato e em 992 Euros/m² no último.

No gráfico da página seguinte é possível verificar que no período em análise, o valor médio da avaliação bancária dos Apartamentos de gama baixa

foi de 795 Euros/m², enquanto que o valor dos de gama alta foi de 1 915 Euros/m².

Valor Médio de Avaliação Bancária nos Apartamentos (Euros/m²)

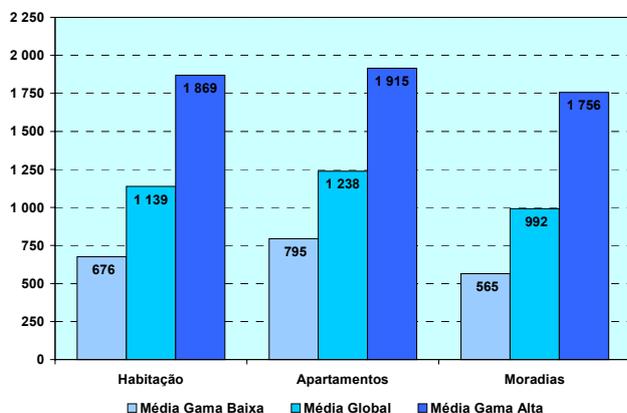
	Apartamentos				
	2º/02	1º/03	2º/03	Var. Tri.	Var. Hom.
Continente	1 128	1 172	1 238	5,6%	9,8%
Norte	1 002	1 030	1 052	2,1%	5,0%
Centro	1 035	1 067	1 085	1,7%	4,8%
LVT	1 258	1 324	1 408	6,3%	11,9%
Alentejo	1 052	1 028	1 144	11,3%	8,7%
Algarve	1 257	1 310	1 402	7,0%	11,5%

No que diz respeito às Moradias, os valores médios de avaliação bancária foram de 565 Euros/m² e de 1 756 Euros/m² nas gamas baixa e alta, respectivamente.

Valor Médio de Avaliação Bancária nas Moradias (Euros/m²)

	Moradias				
	2º/02	1º/03	2º/03	Var. Tri.	Var. Hom.
Continente	871	937	992	5,9%	13,9%
Norte	779	861	898	4,3%	15,3%
Centro	793	880	899	2,2%	13,4%
LVT	1 149	1 173	1 264	7,8%	10,0%
Alentejo	870	926	989	6,8%	13,7%
Algarve	1 166	1 253	1 301	3,8%	11,6%

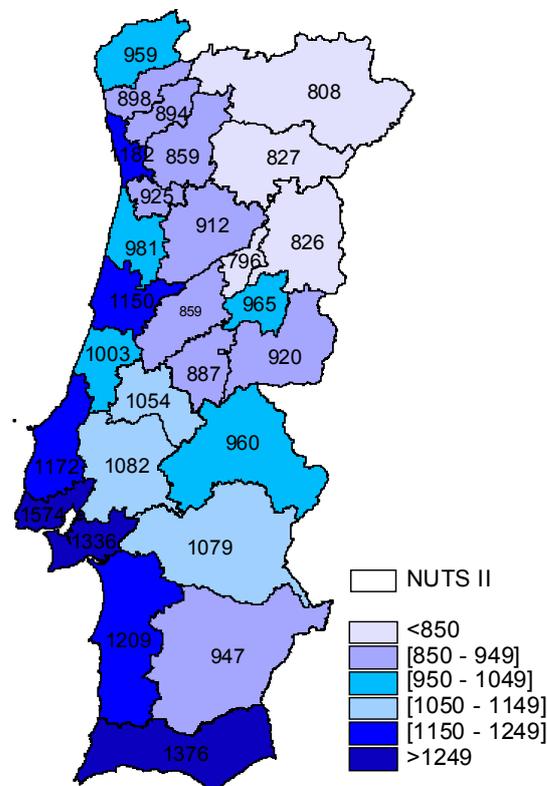
**Valor Médio de Avaliação Bancária na Habitação¹
Continente (Euros/m²)**



Ao nível das NUTS II e face ao trimestre anterior, observaram-se acréscimos no valor médio da avaliação bancária em todas as regiões. Importa assinalar que ao nível agregado bem como no estrato Apartamentos, a NUTS II Alentejo foi aquela onde se registaram os valores mais elevados: 7,9% e 11,3%, respectivamente. Já no estrato Moradias, a NUTS II onde o valor mais subiu face ao 1º trimestre de 2003 foi a de Lisboa e Vale do Tejo, com uma taxa de 7,8%.

Quanto às regiões NUTS III, refira-se que apenas em três delas (Pinhal Litoral, Serra da Estrela e Baixo Alentejo) se registaram diminuições no valor médio dos alojamentos. Nas restantes regiões, este valor subiu, destacando-se a do Alentejo Central como aquela onde o acréscimo foi superior, com uma taxa de 11,0%. No cartograma seguinte pode-se observar que foi nas NUTS III Grande Lisboa (1 574 Euros/m²) e Serra Estrela (796 Euros/m²) que se verificaram o valor da avaliação bancária mais alto e mais baixo, respectivamente.

**Valor Médio de Avaliação Bancária na Habitação
NUTS III (Euros/m²)**



O valor médio dos alojamentos localizados na AML e objecto de avaliação bancária, foi de 1 479 Euros/m², tendo sido de 1 182 Euros/m² para os alojamentos situados na AMP. Estes valores traduzem crescimentos trimestrais de 6,1% e 1,2%, respectivamente.

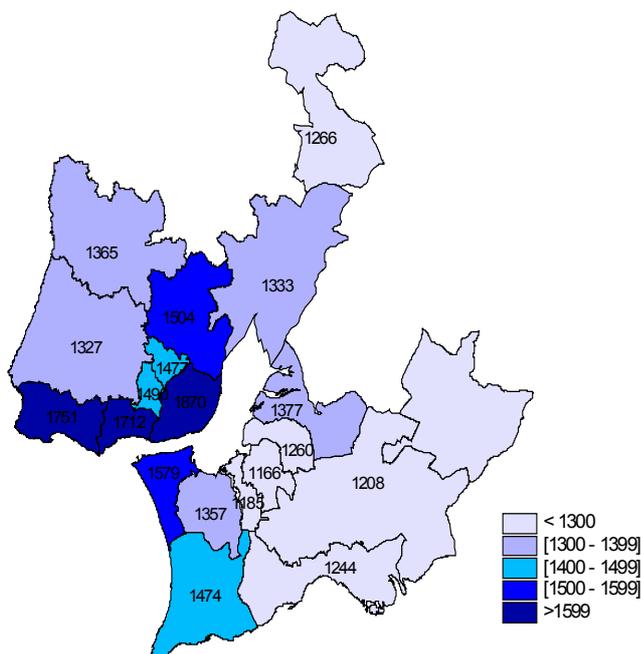
**Valor Médio de Avaliação Bancária na Habitação
AML e AMP (Euros/m²)**

	2º/02	1º/03	2º/03	Var. Tri.	Var. Hom.
	Total				
AM Porto	1 120	1 168	1 182	1,2%	5,5%
AM Lisboa	1 324	1 394	1 479	6,1%	11,7%
	Apartamentos				
AM Porto	1 143	1 186	1 192	0,5%	4,3%
AM Lisboa	1 309	1 394	1 475	5,8%	12,7%
	Moradias				
AM Porto	1 000	1 099	1 139	3,6%	13,9%
AM Lisboa	1 430	1 392	1 508	8,3%	5,5%

A AML registou as maiores taxas de variação trimestral: 5,8% nos Apartamentos e 8,3% nas Moradias. No que se refere à variação homóloga, a AMP registou a maior taxa nas Moradias (13,9%) e a AML nos Apartamentos (12,7%).

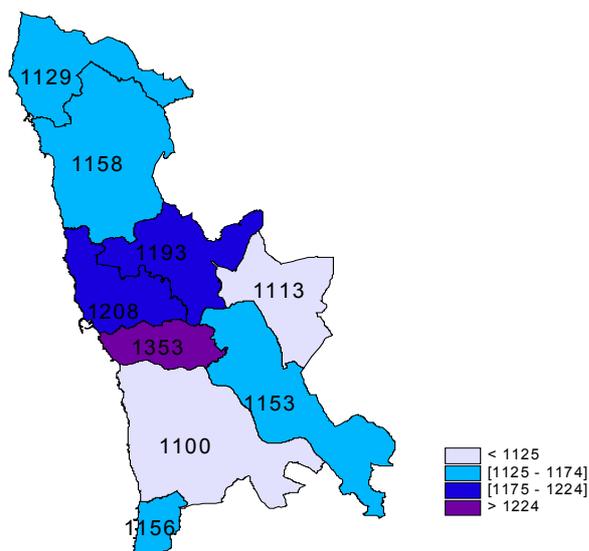
Na Área Metropolitana de Lisboa, os concelhos de Lisboa (1 870 Euros/m²) e de Cascais (1 751 Euros/m²) foram aqueles onde o valor médio da avaliação bancária foi mais elevado. No entanto, comparativamente ao trimestre anterior, aquele valor cresceu mais nos concelhos de Oeiras (12,6%) e da Amadora (11,5%). O Montijo foi o único concelho da AML onde aquele valor decresceu: -5,2%.

Valor Médio de Avaliação Bancária na Habitação
Área Metropolitana de Lisboa (Euros/m²)



Na Área Metropolitana do Porto registaram-se diminuições no valor dos alojamentos avaliados em 4 concelhos, tendo sido no do Porto que a descida, que atingiu -4,2%, foi maior. Simultaneamente, foi nesta zona geográfica que se registou o valor médio de avaliação bancária mais elevado de toda a AMP (1 353 Euros/m²). As taxas de crescimento trimestrais mais elevadas verificaram-se nos concelhos da Póvoa de Varzim (10,1%) e Vila do Conde (9,5%).

Valor Médio de Avaliação Bancária na Habitação
Área Metropolitana do Porto (Euros/m²)



Nos grupos de freguesias Lapa-Amoreiras-Campo de Ourique, em Lisboa (2 045 Euros/m²), e Foz do Douro-Lordelo do Ouro-Nevogilde, no Porto (1 684 Euros/m²), registaram-se os valores médios mais elevados de avaliação bancária.

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.

NOTAS DO TEXTO

¹ Neste gráfico, para o Continente, 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 Outubro de 2003

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