

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

1º Trimestre de 2004

### DESCIDA DO VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

No 1º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária de habitação, no Continente, situou-se em 1.150 euros/m<sup>2</sup>, o que correspondeu a uma queda trimestral de 1,9%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, ascendendo a 1.373 euros/m<sup>2</sup>. Nas Áreas Metropolitanas, onde o valor médio de avaliação bancária de habitação excede a média continental, também se assistiu a reduções trimestrais, de 4,1%, na Área Metropolitana de Lisboa, e de 1,6%, na Área Metropolitana do Porto.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito para aquisição de habitação, situou-se em 1.150 euros/m<sup>2</sup> no Continente português, no 1º trimestre de 2004. Àquele valor correspondeu uma queda trimestral de 1,9% e um crescimento de 6,6% face ao trimestre homólogo de 2003. Esta situação (decréscimo face ao trimestre anterior, mas acréscimo em termos homólogos) foi comum a todas as regiões NUTSII do Continente. A maior queda trimestral, de 3,2%, pertenceu à região de Lisboa e Vale do Tejo, enquanto o maior crescimento homólogo, de 11,3%, ocorreu no Alentejo. Mantendo o que se tem observado nos últimos trimestres, o Algarve destacou-se por exibir o maior valor médio de avaliação bancária de habitação.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Habitação				
	1º/03	4º/03	1º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Continente</b>	<b>1 078</b>	<b>1 172</b>	<b>1 150</b>	<b>-1,9%</b>	<b>6,6%</b>
Norte	952	1 006	1 000	-0,6%	5,0%
Centro	965	1 028	1 010	-1,8%	4,6%
LVT	1 290	1 400	1 356	-3,2%	5,1%
Alentejo	964	1 103	1 073	-2,8%	11,3%
Algarve	1 296	1 414	1 373	-2,9%	5,9%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no Continente diminuiu 2,3%, face ao trimestre anterior, e subiu 15,0%, face ao trimestre homólogo de 2003. Também no caso dos apartamentos, Lisboa e Vale do Tejo foi a região NUTSII que verificou o maior decréscimo trimestral naquele indicador. Esta circunstância veio contribuir para o facto de o Algarve ter recuperado a posição de região com o maior valor médio de avaliação bancária de apartamentos, a qual tinha trocado com Lisboa e Vale do Tejo no trimestre anterior. Ao mesmo tempo, o Alentejo registou o maior crescimento homólogo no valor médio de avaliação bancária de apartamentos.

**Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Apartamentos				
	1º/03	4º/03	1º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Continente</b>	<b>1 078</b>	<b>1 269</b>	<b>1 239</b>	<b>-2,3%</b>	<b>15,0%</b>
Norte	952	1 086	1 068	-1,7%	12,2%
Centro	965	1 138	1 106	-2,9%	14,6%
LVT	1 290	1 432	1 388	-3,1%	7,6%
Alentejo	964	1 160	1 147	-1,1%	19,0%
Algarve	1 296	1 419	1 411	-0,5%	8,9%

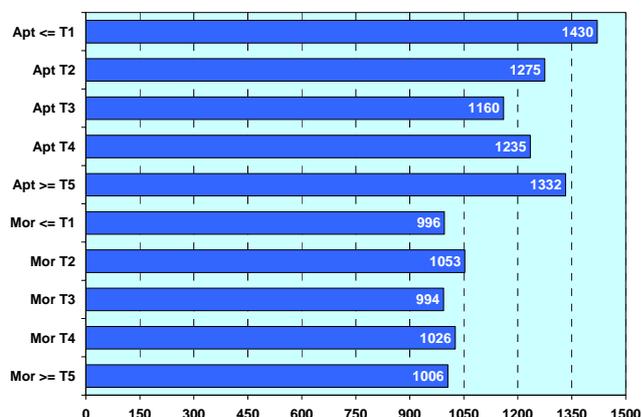
O valor médio de avaliação bancária de moradias, no Continente, manteve-se no nível registado no trimestre anterior e aumentou 8% face ao trimestre homólogo de 2003. Importa salientar que apenas a região Norte verificou um acréscimo trimestral neste indicador, de 1,9%, tendo pertencido ao Algarve a maior decréscimo, de 9,4%.

**Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Moradias				
	1º/03	4º/03	1º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Continente</b>	<b>937</b>	<b>1 012</b>	<b>1 012</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,0%</b>
Norte	861	904	921	1,9%	7,0%
Centro	880	932	926	-0,6%	5,3%
LVT	1 173	1 280	1 253	-2,2%	6,8%
Alentejo	926	1 072	1 028	-4,0%	11,0%
Algarve	1 253	1 397	1 266	-9,4%	1,0%

No gráfico seguinte são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas (euros/m<sup>2</sup>). É possível constatar que a dispersão dos valores médios de avaliação bancária de apartamentos é maior do que no caso das moradias e que o maior valor pertenceu aos apartamentos de tipologia T1 ou inferior, imediatamente seguido do dos apartamentos de tipologia T5 ou superior.

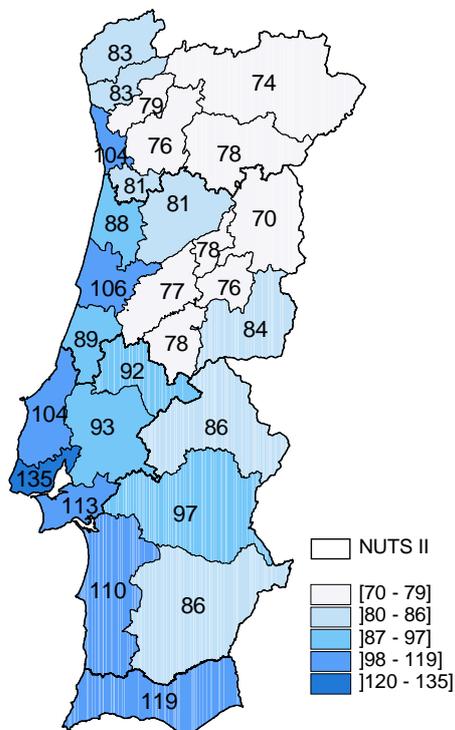
**Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia**  
1º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária de habitação revelou que em 16 unidades territoriais ocorreram variações trimestrais negativas, enquanto que nas restantes 12 regiões do Continente se registaram variações positivas. Às regiões da Cova da Beira e do Douro couberam, respectivamente, a menor e a maior taxa de variação (de -6,6% e +5,2%, respectivamente).

Da análise do cartograma seguinte sobressai que as regiões da Grande Lisboa e do Algarve apresentaram os maiores valores médios de avaliação bancária de habitação, posicionando-se acima da média do Continente em 35% e 19% respectivamente. As regiões da Beira Interior Norte e de Alto Trás-os-Montes, no outro extremo, encontram-se abaixo da média do Continente, em 30% e 26%, respectivamente.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação  
NUTS III (Continente = 100)  
1º Trimestre de 2004



A evolução do valor médio de avaliação bancária da habitação nas duas áreas metropolitanas não foi alheia ao sucedido ao nível do Continente.

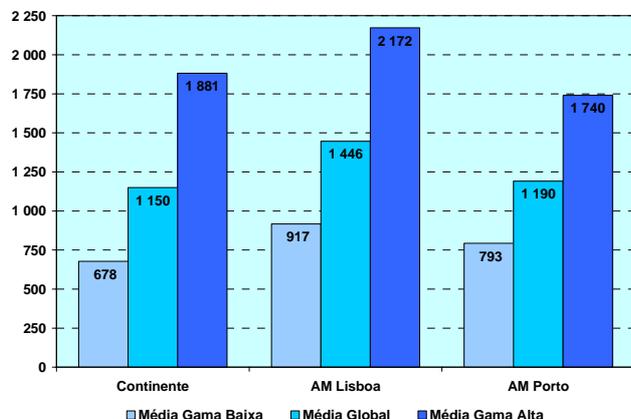
Assim, no 1º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos localizados na Área Metropolitana de Lisboa diminuiu 4,1%, face ao trimestre anterior, fixando-se em 1.446 euros/m<sup>2</sup>. Ao mesmo tempo, na Área Metropolitana do Porto, o valor médio da avaliação bancária de habitação foi de 1.190 euros/m<sup>2</sup>, o que traduz uma diminuição trimestral de 1,6%.

Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	1º/03	4º/03	1º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Habitação</b>					
AM Lisboa	1 394	1 507	1 446	-4,1%	3,7%
AM Porto	1 168	1 210	1 190	-1,6%	1,9%
<b>Apartamentos</b>					
AM Lisboa	1 394	1 502	1 449	-3,5%	3,9%
AM Porto	1 186	1 231	1 205	-2,1%	1,6%
<b>Moradias</b>					
AM Lisboa	1 392	1 545	1 426	-7,7%	2,5%
AM Porto	1 099	1 126	1 139	1,2%	3,6%

No 1º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 917 euros/m<sup>2</sup> na Área Metropolitana de Lisboa e de 793 euros/m<sup>2</sup> na Área Metropolitana do Porto, traduzindo um decréscimo trimestral no primeiro caso e um acréscimo no segundo. Na gama alta, aqueles valores ascenderam a 2.172 euros/m<sup>2</sup> e a 1.740 euros/m<sup>2</sup> na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto respectivamente, tendo ambos descido face ao trimestre precedente. Importa ainda salientar que os valores médios de avaliação bancária de habitação em cada uma das duas áreas metropolitanas excederam os do Continente, com excepção dos alojamentos de gama alta situados na Área Metropolitana do Porto.

## Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação<sup>1</sup> 1º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Os alojamentos do concelho de Lisboa e do Porto apresentaram no 1º trimestre de 2004 os maiores valores médios de avaliação bancária em cada uma das Áreas Metropolitanas, de 1.779 e 1.426 euros/m<sup>2</sup> respectivamente. Estes valores traduzem um decréscimo trimestral, no primeiro caso, e de um acréscimo, no segundo. No outro extremo, os

concelhos de Azambuja, na Área Metropolitana de Lisboa, e de Gondomar, na Área Metropolitana do Porto, registaram os valores mais baixos, de 1.085 e 1.046 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi a zona urbana denominada *Zona Histórica* (composta pelas freguesias 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) onde se verificou o maior valor médio de avaliação bancária de habitação no 1º trimestre de 2004, ascendendo a 1.838 euros/m<sup>2</sup>. 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, o qual se fixou em 1.629 euros/m<sup>2</sup>.

## 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

<sup>1</sup> 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.

## DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE

30 de Julho de 2004.

Em [www.ine.pt](http://www.ine.pt) é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque. Para tal, solicite um *login* e uma *password*.