

29 de Outubro de 2004

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

3º Trimestre de 2004

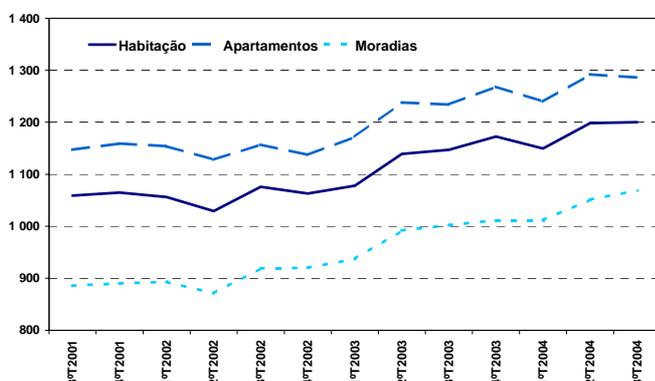
AUMENTO MARGINAL DO VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO FACE AO TRIMESTRE ANTERIOR

No 3º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.200 euros/m², o que corresponde a um aumento trimestral de 0,2%, inferior ao registado no trimestre anterior (4,2%). O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, tendo sido de 1.478 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária desceu 0,2% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto subiu 1,2%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1.200 euros/m² no Continente português, no 3º trimestre de 2004. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 0,2% e uma variação homóloga, face ao mesmo trimestre de 2003, de 4,6%. Ambas as taxas de variação são inferiores às registadas no trimestre anterior. O valor médio de avaliação bancária no 3º trimestre de 2004 atingiu o valor máximo registado dos últimos três anos.

Aquela evolução (de acréscimo face aos trimestres anterior e homólogo) foi comum a todas as regiões NUTS II do Continente, com excepção do Algarve, que registou uma queda trimestral de 0,3%. A variação trimestral mais intensa, de 3,4%, pertenceu à região do Alentejo, enquanto a variação homóloga mais intensa, de 6,1%, ocorreu em Lisboa e Vale do Tejo. Tal como observado nos últimos trimestres, o Algarve destacou-se por exibir o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1.478 euros/m²).

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



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

	3º/03	2º/04	3º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 147	1 198	1 200	0,2%	4,6%
Norte	995	1 030	1 040	0,9%	4,5%
Centro	1 007	1 036	1 051	1,4%	4,3%
LVT	1 344	1 415	1 426	0,8%	6,1%
Alentejo	1 103	1 128	1 165	3,4%	5,7%
Algarve	1 397	1 483	1 478	-0,3%	5,8%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no Continente diminuiu 0,4% face ao trimestre anterior,

e aumentou 4,2% face ao trimestre homólogo de 2003. Os maiores acréscimos, trimestral e homólogo, do valor médio de avaliação bancária registaram-se no Alentejo, na ordem de 2,8% e 8,5%, respectivamente.

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

	3º/03	2º/04	3º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 234	1 292	1 286	-0,4%	4,2%
Norte	1 069	1 094	1 099	0,5%	2,8%
Centro	1 109	1 146	1 151	0,4%	3,8%
LVT	1 368	1 449	1 446	-0,2%	5,7%
Alentejo	1 152	1 216	1 250	2,8%	8,5%
Algarve	1 424	1 486	1 474	-0,8%	3,5%

O valor médio de avaliação bancária de moradias no Continente, ao contrário do sucedido no caso dos apartamentos, aumentou 1,7% face ao trimestre anterior. Em termos homólogos, registou-se uma taxa de variação de 6,7%, superior à verificada no caso dos apartamentos. Importa salientar que os crescimentos trimestral e homólogo do valor médio de avaliação bancária de moradias ocorreu em todas as regiões NUTS II do Continente, tendo pertencido ao Algarve a maior taxa de variação homóloga, de 15,6%, e a Lisboa e Vale do Tejo a maior taxa de variação trimestral, de 4,2%.

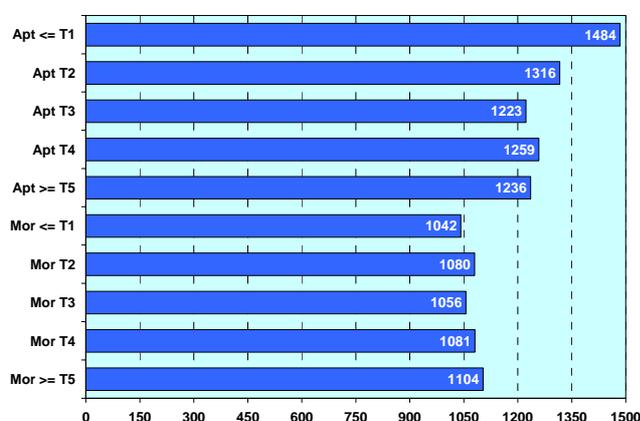
Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m²)

	3º/03	2º/04	3º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 002	1 051	1 069	1,7%	6,7%
Norte	906	954	971	1,8%	7,2%
Centro	919	947	973	2,7%	5,8%
LVT	1 257	1 298	1 353	4,2%	7,6%
Alentejo	1 069	1 079	1 121	3,9%	4,9%
Algarve	1 291	1 472	1 492	1,4%	15,6%

No gráfico seguinte são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas (em euros/m²). É possível

constatar que a dispersão, por tipologia, 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 (1.484 euros/m²), ao qual se seguiu o dos apartamentos de tipologia T2 (1.316 euros/m²).

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 3º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m²)



Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em 9 unidades territoriais ocorreram variações trimestrais negativas (Ave, Cávado, Entre Douro e Vouga, Baixo Vouga, Cova da Beira, Dão-Lafões, Serra da Estrela, Grande Lisboa e Algarve), enquanto nas restantes 19 regiões do Continente se registaram variações positivas. Às regiões de Cova da Beira e de Pinhal Interior Sul couberam, respectivamente, a menor e a maior taxa de variação trimestral (de -5,3% e +7,9%, respectivamente).

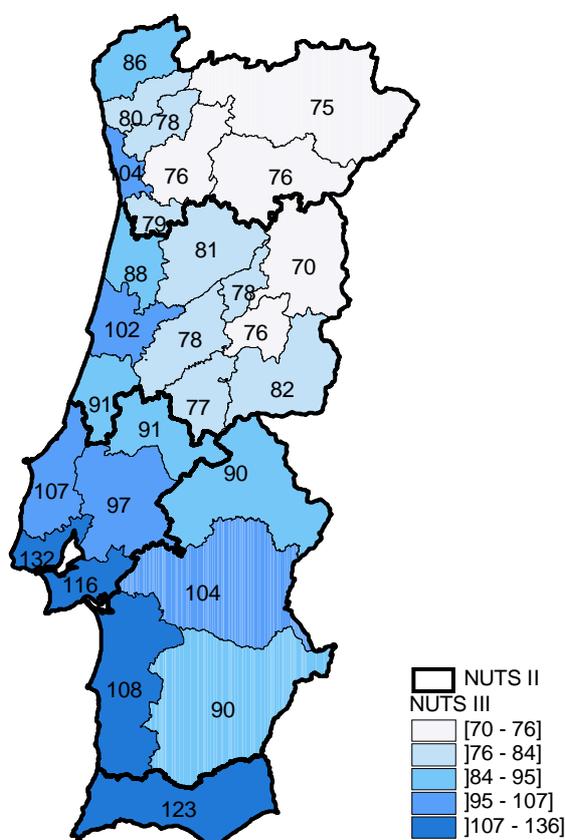
Da análise do cartograma seguinte conclui-se que as regiões da Grande Lisboa, do Algarve e da Península de Setúbal apresentaram os maiores valores médios de avaliação bancária de habitação,

posicionando-se acima da média do Continente em 32%, 23% e 16%, respectivamente. O valor médio de avaliação bancária na habitação na Beira Interior Norte, no outro extremo, encontra-se abaixo da média do Continente em 30%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

3º Trimestre de 2004



A evolução do valor médio de avaliação bancária da habitação na Área Metropolitana do Porto foi semelhante à que sucedeu ao nível do Continente, tendo subido quer face ao trimestre anterior quer homólogo, mas o mesmo não ocorreu na Área Metropolitana de Lisboa. No 3º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos

localizados na Área Metropolitana de Lisboa desceu 0,2%, face ao trimestre anterior, fixando-se em 1.510 euros/m². Por outro lado, na Área Metropolitana do Porto, o valor médio da avaliação bancária de habitação foi de 1.244 euros/m², o que traduz um aumento trimestral de 1,2%. Na Área Metropolitana de Lisboa, no entanto, assistiu-se a uma variação homóloga superior à da Área Metropolitana do Porto.

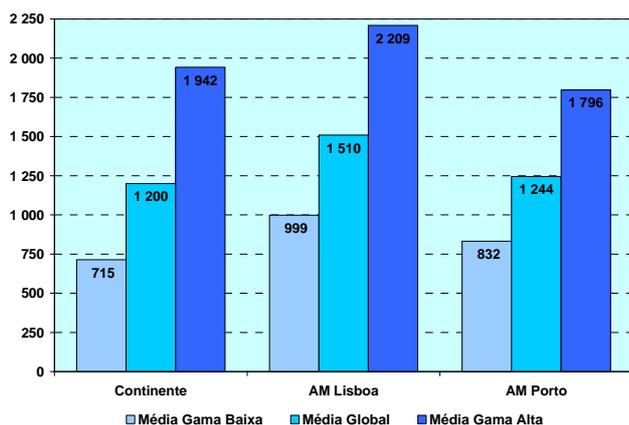
Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas (Valores em euros/m²)

	3º/03	2º/04	3º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 425	1 513	1 510	-0,2%	5,9%
AM Porto	1 196	1 229	1 244	1,2%	4,0%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 420	1 510	1 501	-0,6%	5,7%
AM Porto	1 224	1 242	1 260	1,5%	2,9%
Moradias					
AM Lisboa	1 460	1 534	1 567	2,1%	7,3%
AM Porto	1 033	1 178	1 187	0,7%	14,9%

No 3º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 999 euros/m² na Área Metropolitana de Lisboa e de 832 euros/m² na Área Metropolitana do Porto, correspondendo a decréscimos trimestrais de 1,7% e 1,2%, respectivamente. Em relação aos alojamentos de gama alta, aqueles valores ascenderam a 2.209 euros/m² e a 1.796 euros/m², na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto, respectivamente, tendo ambos subido face ao trimestre precedente (0,1% e 2,2%, respectivamente). Importa ainda salientar que os valores médios de avaliação bancária de habitação em cada uma das duas áreas metropolitanas excederam os do Continente. Esta situação é válida para ambas as gamas consideradas, com excepção dos alojamentos de gama alta situados na Área Metropolitana do Porto, cujo valor médio de

avaliação bancária é inferior ao registado globalmente no Continente.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação 3º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m²)¹



Aos alojamentos do concelho de Cascais e do Porto couberam, no 3º trimestre de 2004, os mais elevados valores médios de avaliação bancária de cada uma das Áreas Metropolitanas a que pertencem, de 1.820 e 1.425 euros/m² respectivamente. A posição agora alcançada pelo concelho de Cascais, sucedendo ao

de Lisboa nos trimestres anteriores, ficou associada a uma forte queda trimestral (de 7,1%) no valor médio de avaliação bancária dos alojamentos em Lisboa.

No outro extremo, os concelhos de Moita, na Área Metropolitana de Lisboa, e de Gondomar, na Área Metropolitana do Porto, registaram os valores mais baixos, de 1.122 e 1.199 euros/m², respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi na zona urbana² denominada de *Lapa – Amoreiras - Campo de Ourique* (composta pelas freguesias Lapa, Santa Isabel e Santo Condestável) onde se verificou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 3º trimestre de 2004, ascendendo a 2.129 euros/m². No concelho do Porto, foi o grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Litoral* (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde) que registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação, o qual se fixou em 1.616 euros/m². Nas duas zonas urbanas, assistiu-se a um acréscimo trimestral no valor médio de avaliação bancária na habitação, de 10,7% e 1,1%, 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).

DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE

27 de Janeiro de 2005.

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