

27 de Janeiro de 2005

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

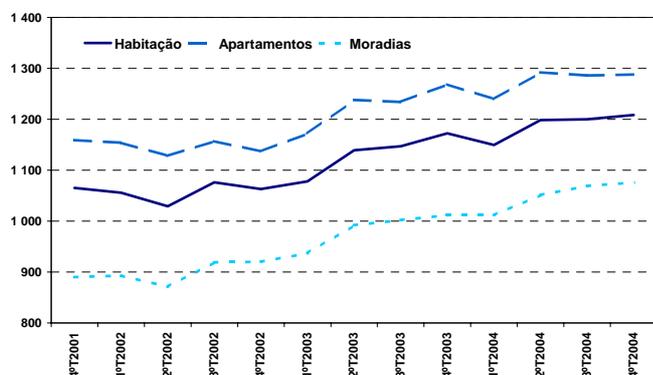
4º Trimestre de 2004

SUBIDA TRIMESTRAL DO VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO SUPERIOR À DO TRIMESTRE ANTERIOR

No 4º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.209 euros/m², o que corresponde a um aumento trimestral de 0,7%, superior ao registado no trimestre anterior (0,2%). O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, tendo sido de 1.467 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária desceu 2,0% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto subiu 0,5%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1.209 euros/m² no Continente português, no 4º trimestre de 2004. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 0,7%, superior à observada no trimestre anterior em 0,5 pontos percentuais (p.p.), e uma variação homóloga, face ao mesmo trimestre de 2003, de 3,1% (inferior à registada no trimestre anterior em 1,5 p.p.).

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



O sentido daquelas evoluções (de acréscimo face aos trimestres anterior e homólogo) foi comum às regiões Norte, Centro e do Alentejo. Em Lisboa e Vale do Tejo e no Algarve, registaram-se quedas trimestrais, de 1,3% e 0,7%, respectivamente, nos valores médios de avaliação bancária da habitação. A variação trimestral mais intensa, de 1,5%, pertenceu às regiões Norte e Alentejo, e a variação homóloga mais elevada, de 7,2%, ocorreu no Alentejo. O Algarve voltou a destacar-se por exibir o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação (1.467 euros/m²).

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

	Habitação				
	4º/03	3º/04	4º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 172	1 200	1 209	0,7%	3,1%
Norte	1 006	1 040	1 055	1,5%	4,9%
Centro	1 028	1 051	1 057	0,6%	2,8%
LVT	1 400	1 426	1 407	-1,3%	0,4%
Alentejo	1 103	1 165	1 183	1,5%	7,2%
Algarve	1 414	1 478	1 467	-0,7%	3,7%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no Continente subiu 0,1% face ao trimestre anterior e 1,5% face ao trimestre homólogo de 2003. O acréscimo trimestral mais intenso ocorreu na região Centro (2,4%), enquanto o acréscimo homólogo mais elevado se registou no Alentejo (7,3%).

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

	Apartamentos				
	4º/03	3º/04	4º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 269	1 286	1 288	0,1%	1,5%
Norte	1 086	1 099	1 112	1,2%	2,3%
Centro	1 138	1 151	1 178	2,4%	3,5%
LVT	1 432	1 446	1 424	-1,5%	-0,5%
Alentejo	1 160	1 250	1 244	-0,4%	7,3%
Algarve	1 419	1 474	1 478	0,3%	4,2%

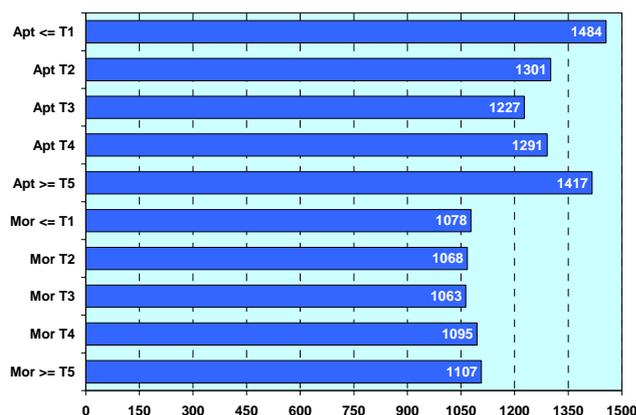
O valor médio de avaliação bancária de moradias no Continente aumentou 0,6% face ao trimestre anterior e 6,3% face ao trimestre homólogo de 2003. Ambas as taxas de variação são superiores às observadas nos apartamentos. Acresce que ocorreram variações homólogas positivas do valor médio de avaliação bancária de moradias em todas as regiões NUTS II do Continente, tendo a mais intensa sido registada no Norte (8,8%). Por seu turno, nas regiões do Algarve, do Centro e de Lisboa e Vale do Tejo registaram-se decréscimos trimestrais no valor médio de avaliação bancária de moradias, de 4,2%, 1,9% e 0,9%, respectivamente.

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

	Moradias				
	4º/03	3º/04	4º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 012	1 069	1 076	0,6%	6,3%
Norte	904	971	983	1,3%	8,8%
Centro	932	973	954	-1,9%	2,4%
LVT	1 280	1 353	1 341	-0,9%	4,7%
Alentejo	1 072	1 121	1 144	2,1%	6,7%
Algarve	1 397	1 492	1 429	-4,2%	2,3%

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 valor mais elevado pertenceu aos apartamentos de tipologia T1 ou inferior (1.484 euros/m²), ao qual se seguiu o dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1.417 euros/m²).

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 4º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m²)

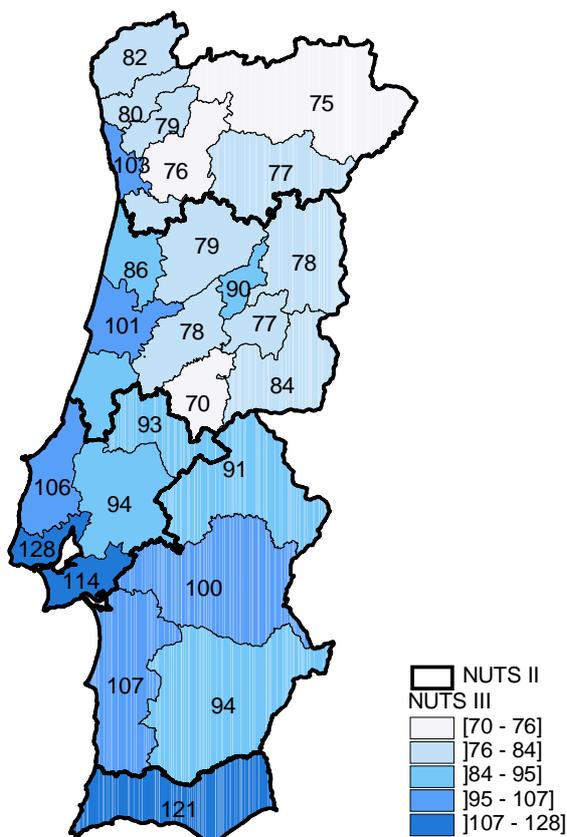


Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em 10 unidades territoriais ocorreram variações trimestrais negativas (Minho-Lima, Baixo Mondego, Baixo Vouga, Dão-Lafões, Pinhal Interior Sul, Grande Lisboa, Lezíria do Tejo, Península de Setúbal, Alentejo Central e Alentejo Litoral), enquanto nas restantes 18 regiões do Continente se registaram variações positivas. Às regiões Pinhal Interior Sul e Serra da Estrela couberam, respectivamente, a menor e a maior taxa

de variação trimestral (-7,6% e +16,2%, respectivamente).

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da Grande Lisboa, do Algarve e da Península de Setúbal apresentaram os mais elevados valores médios de avaliação bancária de habitação, posicionando-se acima da média do Continente em 28%, 21% e 14%, respectivamente. no outro extremo, o menor valor médio de avaliação bancária na habitação encontra-se no Pinhal Interior Sul, , abaixo da média do Continente em 30%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
4º Trimestre de 2004



As evoluções do valor médio de avaliação bancária da habitação na Área Metropolitana do Porto foram idênticas às do Continente, tendo sido registadas subidas, quer face ao trimestre anterior, quer face ao homólogo. O mesmo não sucedeu na Área Metropolitana de Lisboa, onde tanto a variação trimestral como a variação homóloga foram negativas. No 4º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos localizados na Área Metropolitana de Lisboa desceu 2,0% face ao trimestre anterior, fixando-se em 1.479 euros/m². Por outro lado, na Área Metropolitana do Porto, o valor médio da avaliação bancária de habitação foi de 1.250 euros/m², o que traduz um aumento trimestral de 0,5%.

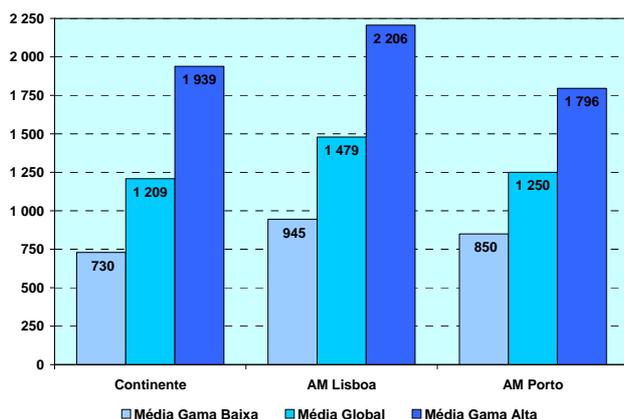
Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas
(Valores em euros/m²)

	4º/03	3º/04	4º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 507	1 510	1 479	-2,0%	-1,9%
AM Porto	1 210	1 244	1 250	0,5%	3,3%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 502	1 501	1 471	-2,0%	-2,0%
AM Porto	1 231	1 260	1 261	0,1%	2,5%
Moradias					
AM Lisboa	1 545	1 567	1 529	-2,4%	-1,0%
AM Porto	1 126	1 187	1 204	1,5%	7,0%

No 4º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 945 euros/m² na Área Metropolitana de Lisboa e de 850 euros/m² na Área Metropolitana do Porto, correspondendo a um decréscimo trimestral de 5,4%, no primeiro caso, e a um acréscimo de 2,1%, no segundo caso. Em relação aos alojamentos de gama alta, aqueles valores ascenderam a 2.206 euros/m² e a 1.796 euros/m², na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto, respectivamente. No primeiro caso, assistiu-se a

uma descida (-0,1%) face ao verificado no trimestre precedente, enquanto no segundo se assistiu à manutenção do nível do trimestre anterior. 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 foi inferior ao registado globalmente no Continente.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
4º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m²)¹



Aos alojamentos do concelho de Cascais e do Porto couberam, no 4º trimestre de 2004, os maiores valores médios de avaliação bancária de cada uma

das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1.793 e 1.461 euros/m², respectivamente.

Aqueles valores traduzem um decréscimo trimestral de 1,5%, no primeiro caso, e um acréscimo de 2,5%, 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 avaliação bancária da habitação, de 1.081 e 1.104 euros/m², respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi na zona urbana² denominada *Lapa – Amoreiras - Campo de Ourique* (composta pelas freguesias Lapa, Santa Isabel e Santo Condestável) que se verificou o maior valor médio de avaliação bancária de habitação no 4º trimestre de 2004, ascendendo a 2.093 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 verificou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação, o qual se fixou em 1.612 euros/m². Nas duas zonas urbanas referidas, assistiu-se a um decréscimo trimestral no valor médio de avaliação bancária na habitação, de 1,7% e 0,3%, 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

Abril de 2005.

Em www.ine.pt/prodserv/quadros/periodo.asp?pub_cod=360 é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque. Para tal, solicite um *login* e uma *password*.