



Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação 4º Trimestre de 2001

em www.ine.pt, já é possível **visualizar gratuitamente** todos os quadros estatísticos (solicite um login e password)

Neste Destaque, actualizam-se e analisam-se as estatísticas sobre preços na construção e habitação, evidenciando-se as seguintes conclusões:

- entre Agosto e Outubro de 2001, o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova¹ manteve-se estável. Neste período, a taxa de variação média dos últimos 12 meses² decresceu de 2,9% para 2,7%;
- no 4º trimestre de 2001, o valor médio dos alojamentos situados no Continente e que foram alvo de avaliação foi superior em 0,6% face ao valor do trimestre anterior, cifrando-se em 1 065 Euros/m²;
- a estabilidade do valor da habitação no Continente reflecte uma variação trimestral de 2,6% na região do Alentejo, inferior a 1% nas regiões do Centro e do Algarve, de -1,0% na região do Norte e -1,2% na de Lisboa e Vale do Tejo;
- no 4º trimestre de 2001, reduziu-se o diferencial entre os valores médios de avaliação de habitação na AML e na AMP, cujos valores foram de 1 322 e 1 113 Euros/m², respectivamente;
- em todos os meses do 4º trimestre de 2001, a taxa de variação média dos últimos 12 meses³ dos preços de manutenção e reparação regular na habitação rondou os 5,0%, cerca de 0,6 pontos percentuais acima do registado nos meses homólogos do ano anterior;
- a taxa de juro implícita no crédito à habitação⁴ decresceu ao longo de todo o 4º trimestre de 2001, passando de 6,8% em Outubro para 6,4% em Dezembro;
- nesse período, o valor médio de capital em dívida subiu, sendo em Dezembro de 37,4 milhares de Euros por contrato. Não obstante, no período em causa, os juros médios por contrato decresceram de 200 para 192 Euros.

¹ Este índice é uma estatística derivada cuja difusão depende da disponibilização dos dados de cada um dos inquiridos a montante.

² Corresponde à variação percentual do valor médio do índice nos últimos 12 meses, face ao seu valor médio nos 12 meses imediatamente anteriores.

³ Idem.

⁴ As presentes estatísticas sobre taxas de juro, capital médio em dívida e juros médios suportados, são relativas a todos os contratos de crédito à habitação em vigor no respectivo período de referência, não incluindo, portanto, qualquer indicador sobre novos contratos.

1. Índice de Custos de Construção de Habitação Nova⁵

Entre Agosto e Outubro de 2001, o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCHN) manteve-se relativamente estável, evoluindo de 102,8 para 102,9. A taxa de variação média dos últimos 12 meses decresceu de 2,9% em Agosto para 2,7% em Outubro, confirmando a tendência de descida que se tinha vindo a verificar desde o início do ano de 2001.

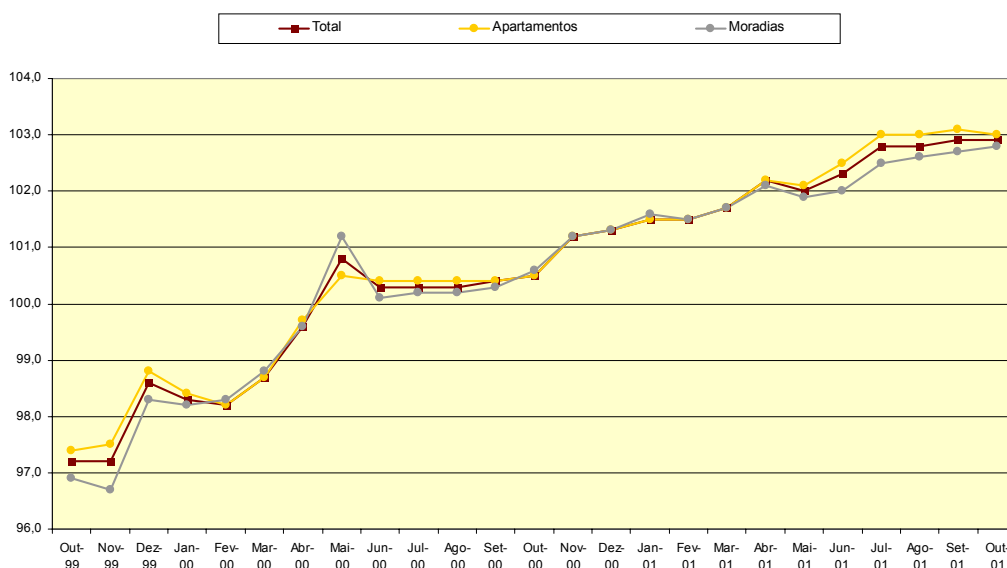
No período em análise, observaram-se taxas de variação mensal nulas, com a excepção do mês de Setembro, no qual aquela taxa foi de 0,1%. Em termos homólogos, a taxa de variação foi de 2,5% em Agosto e Setembro, sendo de 2,4% em Outubro. Saliente-se que, comparativamente aos mesmos meses do ano anterior, o ritmo de crescimento do índice tem vindo a diminuir.

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Continente
(Ano 2000:100)

	Índice do Mês		Variação mensal		Variação homóloga		Variação média dos últimos 12 meses
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2001
Agosto	100,3	102,8	0,0%	0,0%	4,8%	2,5%	2,9%
Setembro	100,4	102,9	0,1%	0,1%	4,6%	2,5%	2,8%
Outubro	100,5	102,9	0,1%	0,0%	3,4%	2,4%	2,7%

Analisando o gráfico seguinte, conclui-se que, no período em análise, a evolução dos índices relativos a cada tipo de construção foi idêntica ao índice agregado. A excepção terá sido o mês de Outubro, no qual se verificou um aumento no estrato *Moradias* e um decréscimo no estrato *Edifícios de Apartamentos*.

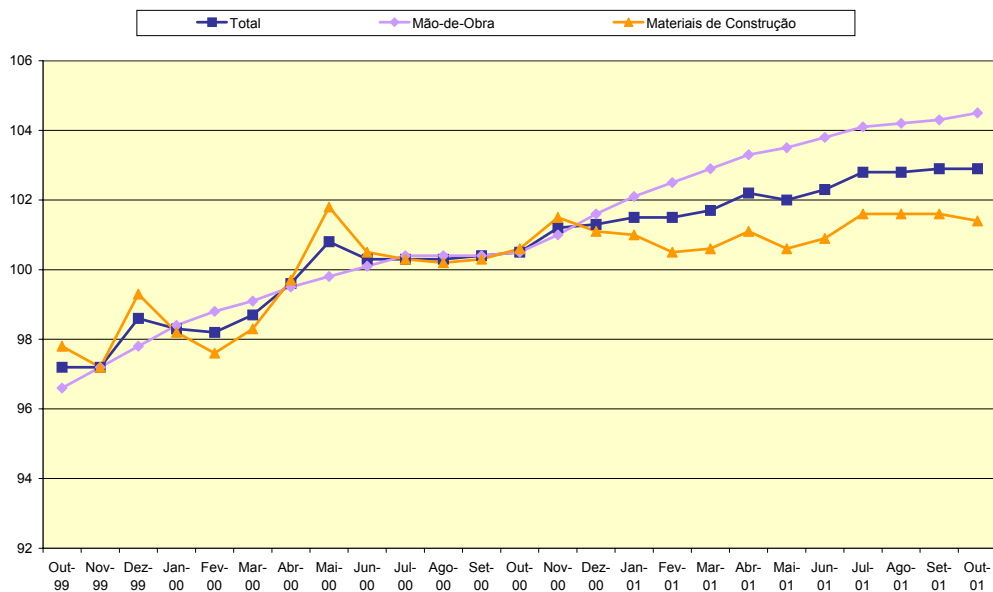
Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Total, Edifícios de Apartamentos e Moradias - Continente
(Ano 2000: 100)



⁵ Este índice é uma estatística derivada cuja difusão depende da disponibilização dos dados de cada um dos inquéritos a montante.

Numa análise por factor de produção, constata-se que a tendência exibida pelo ICCHN reflecte sobretudo a evolução dos *Materiais de Construção*, destacando-se a variação negativa de 0,2% verificada nesta componente no mês de Outubro. Essa diminuição contribui para justificar o decréscimo de 0,1% ocorrido no índice associado aos *Edifícios de Apartamentos*, já que é este o tipo de construção onde o peso dos *Materiais de Construção* é maior.

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Total, Mão-de-Obra e Materiais - Continente
(Ano 2000: 100)



2. Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

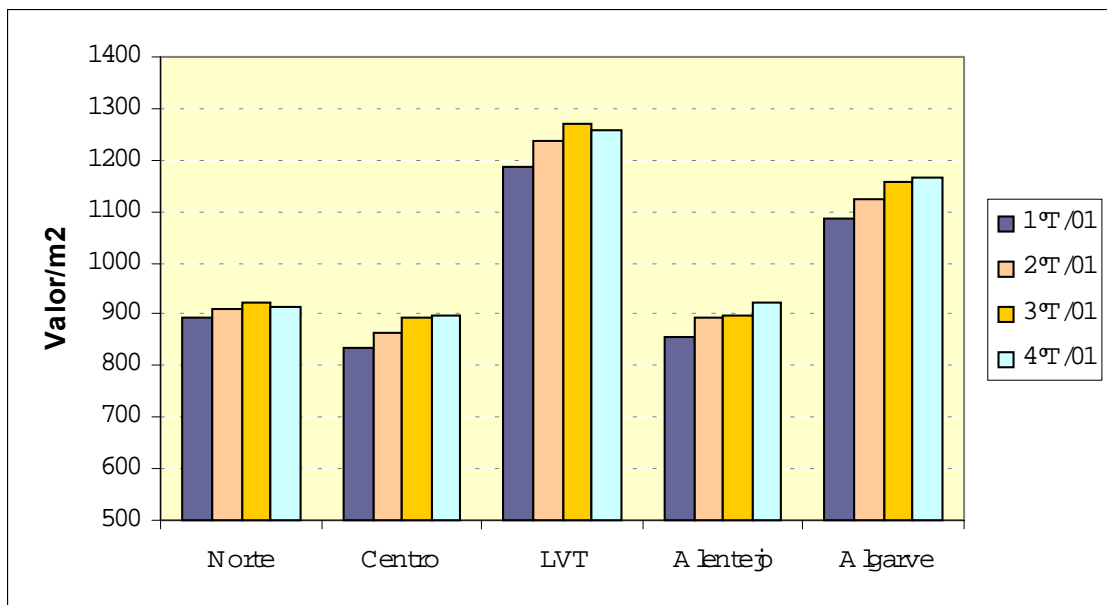
No 4º trimestre de 2001, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos situados no Continente foi de 1 065 Euros/m², o que traduz alguma estabilização face ao trimestre anterior. Com efeito, a este valor corresponde uma taxa de variação trimestral de 0,6%. Quanto aos estratos *Apartamentos* e *Moradias*, as taxas de variação trimestral foram de 1,0% e 0,5%, respectivamente.

Valores Unitários de Avaliação Bancária na Habitação
Total, Apartamentos e Moradias, por NUTS II
4º Trimestre (Euros/m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	3ºT/01	4ºT/01	Var. Trim.	3ºT/01	4ºT/01	Var. Trim.	3ºT/01	4ºT/01	Var. Trim.
Continente	1 059	1 065	0,6%	1 147	1 159	1,0%	886	890	0,5%
Norte	922	913	-1,0%	996	1 000	0,4%	797	791	-0,8%
Centro	895	896	0,1%	1 002	1 026	2,4%	797	799	0,3%
LVT	1 272	1 257	-1,2%	1 302	1 279	-1,8%	1 149	1 161	1,0%
Alentejo	898	921	2,6%	996	1 062	6,6%	839	855	1,9%
Algarve	1 158	1 167	0,8%	1 199	1 199	0,0%	1 043	1 091	4,6%

A estabilidade do valor da habitação no Continente reflecte variações distintas ao nível das NUTS II. De facto, **enquanto na região do Alentejo se verificou um acréscimo de 2,6% no valor médio da habitação, nas regiões do Norte e de Lisboa e Vale do Tejo aquele valor diminuiu em 1% e 1,2%, respectivamente.** Na região do Centro, aquela variação foi quase nula e na do Algarve foi positiva, mas inferior a 1%.

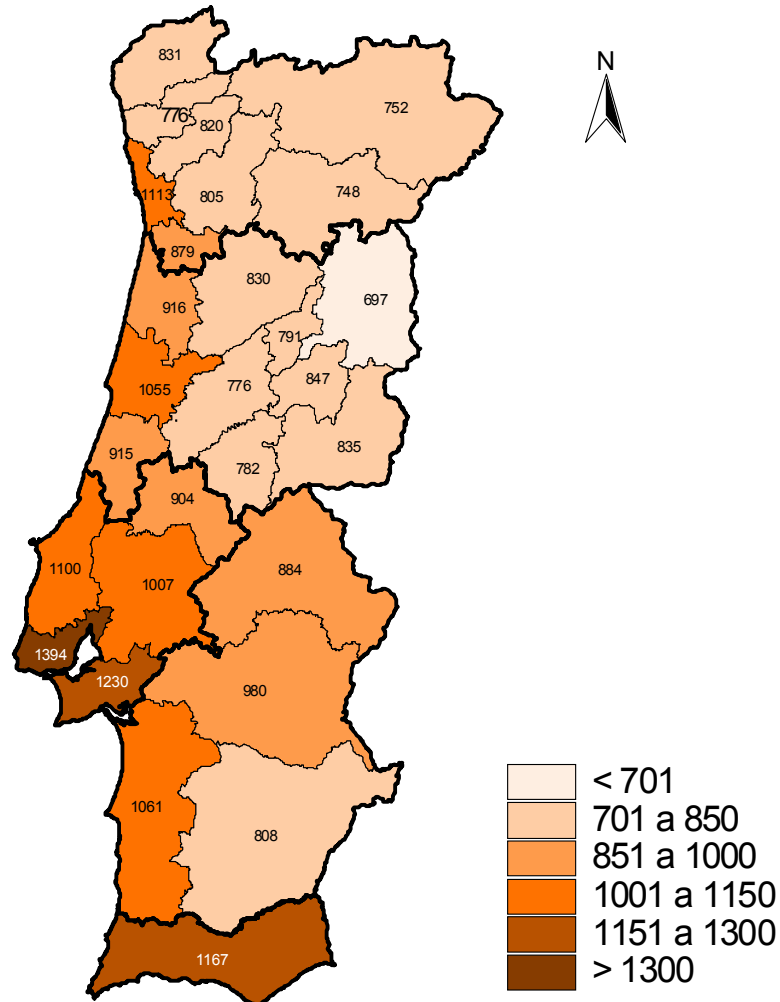
Valores Unitários de Avaliação Bancária na Habitação
NUTS II - 2001
(Euros/m²)



Numa análise por tipologia, refira-se que no Continente os Apartamentos foram avaliados em média em 1 159 Euros/m² e as Moradias em 890 Euros/m², representando acréscimos absolutos de 12 e 4 Euros/m², relativamente ao trimestre anterior. Nos estratos em análise, **apenas se verificaram diminuições no valor dos Apartamentos na região de Lisboa e Vale do Tejo** (tendo passado de 1 302 para 1 279 Euros/m²) **e no valor das Moradias na região do Norte** (de 797 para 791 Euros/m²).

Quanto às NUTS III, registaram-se evoluções muito diversas: das 28 sub-regiões, em 13 o valor médio da habitação subiu, em duas manteve-se, descendo nas restantes 13. Salienta-se que, no 4º trimestre, o valor médio dos alojamentos avaliados, localizados na região da Grande Lisboa, diminuiu 4,7% face ao valor médio dos alojamento avaliados no trimestre anterior. Neste período, o valor médio de avaliação de habitação no Grande Porto subiu em 1,6%.

Cartograma das NUTS III,
Segundo a Respectiva Classe de Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
4º trimestre de 2001
(Euros/ m²)



Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio da avaliação bancária foi de 1 322 Euros/m², 209 Euros acima do da Área Metropolitana do Porto. Este padrão mantém-se na comparação ao nível da desagregação por *Apartamentos* e *Moradias*. Contudo, apesar da manutenção das suas posições relativas, no trimestre em análise verificou-se uma redução nos diferenciais exibidos pelos respectivos valores de ambos os estratos.

Valores Unitários de Avaliação Bancária na Habitação
Áreas Metropolitanas de Lisboa e do Porto
Total, Apartamentos e Moradias - 2001
(Euros/m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	3º Trim.	4º Trim.	Var. Trim.	3º Trim.	4º Trim.	Var. Trim.	3º Trim.	4º Trim.	Var. Trim.
Área Metropolitana do Porto	1 096	1 113	1,6%	1 112	1 138	2,3%	999	998	-0,1%
Área Metropolitana de Lisboa	1 363	1 322	-3,0%	1 359	1 313	-3,4%	1 397	1 394	-0,2%

Dentro das áreas metropolitanas, os concelhos onde se observaram maiores valores de avaliação foram, na Área Metropolitana de Lisboa, os concelhos de Lisboa (com 1 642 Euros/m²) e de Cascais (com 1 607 Euros/m²) e, na Área Metropolitana do Porto, os concelhos do Porto (com 1 327 Euros/m²) e de Matosinhos (com 1 206 Euros/m²).

Nas zonas urbanas do concelho do Porto verificou-se um aumento generalizado dos valores de avaliação bancária. Neste concelho, foi na zona urbana Núcleo Litoral que se registou o valor mais elevado (1 539 Euros/m²). Nas zonas urbanas do concelho de Lisboa, apenas se observaram aumentos na Zona Norte e na Zona Histórica. A zona urbana com maior valor de avaliação foi a Avenidas, com 1 790 Euros/m².

Juntam-se alguns quadros estatísticos relevantes:

Notas:

- (1) A partir de uma ordenação crescente dos valores de avaliação bancária de habitação foi calculada a média dos 25% mais baixos.
- (2) Corresponde à média de todos os valores de avaliação bancária de habitação.
- (3) A partir de uma ordenação crescente dos valores de avaliação bancária de habitação foi calculada a média dos 25% mais elevados.

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Continente e NUTS II, por Tipologia
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	618	1 065	1 721	741	1 159	1 745	494	890	1 632
Norte	568	913	1 404	687	1 000	1 422	478	791	1 332
Centro	506	896	1 532	648	1 026	1 586	443	799	1 459
LVT	785	1 257	1 892	833	1 279	1 871	635	1 161	1 991
Alentejo	515	921	1 595	649	1 062	1 676	475	855	1 533
Algarve	729	1 167	1 786	784	1 199	1 781	630	1 091	1 795

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Continente e NUTS II, Apartamentos
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Apartamentos								
	Total			T1 ou inferior			T2		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	741	1 159	1 745	864	1 315	1 944	795	1 188	1 717
Norte	687	1 000	1 422	840	1 202	1 694	759	1 048	1 408
Centro	648	1 026	1 586	786	1 163	1 766	692	1 071	1 579
LVT	833	1 279	1 871	895	1 390	2 044	865	1 288	1 839
Alentejo	649	1 062	1 676	795	1 391	1 934	640	1 027	1 565
Algarve	784	1 199	1 781	947	1 421	2 028	799	1 190	1 708

	Apartamentos					
	T3			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	690	1 092	1 674	622	1 102	1 879
Norte	636	911	1 285	545	887	1 430
Centro	616	969	1 498	599	1 012	1 807
LVT	794	1 238	1 823	762	1 276	2 013
Alentejo	699	1 056	1 580	396	798	1 396
Algarve	701	1 060	1 482	615	1 054	1 613

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Continente e NUTS II, Moradias
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Moradias								
	Total			T3 ou inferior			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	494	890	1 632	500	881	1 598	484	907	1 692
Norte	478	791	1 332	481	790	1 324	470	795	1 349
Centro	443	799	1 459	450	792	1 390	431	811	1 576
LVT	635	1 161	1 991	626	1 143	1 982	651	1 189	2 000
Alentejo	475	855	1 533	507	881	1 557	422	804	1 472
Algarve	630	1 091	1 795	667	1 142	1 855	571	993	1 632

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III, por Tipologia
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	618	1 065	1 721	741	1 159	1 745	494	890	1 632
Norte	568	913	1 404	687	1 000	1 422	478	791	1 332
Minho-Lima	488	831	1 425	641	921	1 304	447	784	1 489
Cávado	504	776	1 146	585	828	1 133	447	714	1 159
Ave	557	820	1 160	611	839	1 077	520	801	1 253
Grande Porto	763	1 113	1 567	817	1 138	1 556	584	998	1 620
Tâmega	520	805	1 212	683	893	1 172	474	760	1 230
Entre Douro e Vouga	560	878	1 238	714	969	1 228	463	750	1 224
Douro	478	747	1 161	540	783	1 098	454	722	1 210
Alto Trás-os-Montes	494	752	1 120	570	790	1 053	466	731	1 155
Centro	506	896	1 532	648	1 026	1 586	443	799	1 459
Baixo Vouga	531	916	1 482	712	1 056	1 529	432	781	1 375
Baixo Mondego	559	1 055	1 832	782	1 251	1 911	457	874	1 700
Pinhal Litoral	540	915	1 475	603	943	1 369	494	888	1 584
Pinhal Interior Norte	471	776	1 224	537	815	1 150	451	760	1 256
Dão-Lafões	484	830	1 446	590	899	1 335	459	803	1 488
Pinhal Interior Sul	464	782	1 300	540	816	1 115	449	768	1 354
Serra da Estrela	434	791	1 294	x	x	x	431	804	1 388
Beira Interior Norte	408	697	1 162	575	823	1 180	372	646	1 138
Beira Interior Sul	447	835	1 445	581	979	1 569	377	725	1 288
Cova da Beira	533	847	1 308	604	906	1 327	409	710	1 170
Lisboa e Vale do Tejo	785	1 257	1 892	833	1 279	1 871	635	1 161	1 991
Oeste	691	1 100	1 670	797	1 163	1 646	602	1 021	1 699
Grande Lisboa	888	1 394	2 042	893	1 390	2 024	834	1 452	2 200
Península de Setúbal	852	1 230	1 725	849	1 205	1 641	873	1 391	2 114
Médio Tejo	534	904	1 539	586	902	1 364	500	906	1 673
Lezíria do Tejo	637	1 007	1 596	699	1 023	1 464	597	992	1 722
Alentejo	515	921	1 595	649	1 062	1 676	475	855	1 533
Alentejo Litoral	624	1 061	1 680	763	1 174	1 716	557	968	1 628
Alto Alentejo	490	884	1 477	595	973	1 444	462	850	1 489
Alentejo Central	537	980	1 790	658	1 129	1 849	503	919	1 715
Baixo Alentejo	467	808	1 319	606	972	1 471	433	729	1 180
Algarve	729	1 167	1 786	784	1 199	1 781	630	1 091	1 795
Algarve	729	1 167	1 786	784	1 199	1 781	630	1 091	1 795

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, por Tipologia
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
	AM Porto	763	1 113	1 567	817	1 138	1 556	584	998
AM Lisboa	867	1 322	1 930	871	1 313	1 898	839	1 394	2 140

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, Apartamentos
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Apartamentos														
	Total			T1 ou inferior			T2			T3			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
AM Porto	817	1 138	1 556	943	1 285	1 748	840	1 131	1 489	758	1 074	1 474	653	1 061	1 736
AM Lisboa	871	1 313	1 898	907	1 407	2 059	887	1 307	1 856	850	1 292	1 864	809	1 320	2 039

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, Moradias
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Moradias								
	Total			T3 ou inferior			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
AM Porto	584	998	1 620	594	1 006	1 652	570	984	1 559
AM Lisboa	839	1 394	2 140	858	1 421	2 180	819	1 366	2 091

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Concelhos das Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, por Tipologia
4º Trimestre de 2001
(Euros/ m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média Primeiros 25% (1)	Média Global (2)	Média Últimos 25% (3)	Média Primeiros 25% (1)	Média Global (2)	Média Últimos 25% (3)	Média Primeiros 25% (1)	Média Global (2)	Média Últimos 25% (3)
AM Porto	763	1 113	1 567	817	1 138	1 556	584	998	1 620
Espinho	565	953	1 440	704	1 052	1 474	x	x	x
Gondomar	800	1 098	1 439	850	1 115	1 410	648	1 026	1 570
Maia	825	1 115	1 451	873	1 140	1 446	659	986	1 458
Matosinhos	817	1 206	1 697	845	1 218	1 678	671	1 128	1 803
Porto	1 038	1 327	1 941	887	1 344	1 933	715	1 214	1 996
Póvoa de Varzim	583	944	1 419	630	997	1 443	539	835	1 321
Valongo	771	1 068	1 424	807	1 073	1 388	640	1 049	1 556
Vila do Conde	722	1 052	1 480	818	1 065	1 338	617	1 033	1 667
Vila Nova de Gaia	727	1 044	1 423	790	1 069	1 411	497	909	1 485
AM Lisboa	867	1 322	1 930	871	1 313	1 898	839	1 394	2 140
Alcochete	1 132	1 427	1 844	1 113	1 386	1 739	x	x	x
Almada	856	1 349	1 993	856	1 336	1 941	844	1 435	2 277
Amadora	674	1 231	1 818	673	1 227	1 804	x	x	x
Azambuja	710	1 103	1 648	874	1 200	1 577	652	1 016	1 619
Barreiro	865	1 153	1 467	857	1 138	1 420	1 014	1 432	2 027
Cascais	1 050	1 607	2 212	1 050	1 597	2 198	1 055	1 664	2 251
Lisboa	1 283	1 642	2 312	1 069	1 642	2 308	931	1 637	2 395
Loures	822	1 278	1 868	816	1 275	1 868	918	1 311	1 822
Mafra	971	1 366	1 795	1 043	1 398	1 775	796	1 271	1 834
Moita	743	1 071	1 455	734	1 038	1 357	857	1 336	2 064
Montijo	923	1 261	1 599	971	1 269	1 568	554	1 183	1 764
Odivelas	1 039	1 358	1 709	1 056	1 367	1 713	x	x	x
Oeiras	910	1 461	2 073	936	1 468	2 056	642	1 372	2 245
Palmela	813	1 169	1 662	795	1 125	1 518	870	1 300	1 913
Seixal	852	1 280	1 835	851	1 253	1 738	857	1 435	2 255
Sesimbra	963	1 341	1 861	1 012	1 276	1 639	913	1 424	2 030
Setúbal	1 012	1 193	1 546	865	1 177	1 487	938	1 381	1 969
Sintra	856	1 270	1 721	862	1 254	1 651	803	1 432	2 170
Vila Franca de Xira	829	1 258	1 749	829	1 261	1 757	819	1 216	1 649

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
 Grupos de Freguesias dos Concelhos do Porto e de Lisboa
 4º Trimestre de 2001
 (Euros/ m²)

	Habitação		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Porto			
Cintura Exterior	861	1 311	1 892
Cintura Interior	857	1 322	1 865
Núcleo Histórico	x	x	x
Núcleo Litoral	988	1 539	2 168
Lisboa			
Alcântara-Belém	1 073	1 682	2 298
Avenidas	1 262	1 790	2 412
Campolide-Benfica	1 206	1 752	2 357
Lapa-Amoreiras-Campo de Ourique	1 159	1 660	2 302
Baixa	x	x	x
Zona Histórica	1 107	1 621	2 216
Zona Norte	1 181	1 785	2 339
Zona Oriental	975	1 513	2 203

Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
 Cidades Capitais de Distrito
 4º Trimestre de 2001
 (Euros/ m²)

	Habitação		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Aveiro	742	1 145	1 677
Beja	592	1 003	1 488
Braga	526	787	1 123
Bragança	584	864	1 238
Castelo Branco	464	841	1 437
Coimbra	624	1 186	2 037
Évora	851	1 410	2 059
Faro	868	1 273	1 741
Guarda	558	842	1 293
Leiria	581	956	1 479
Lisboa	1 283	1 642	2 312
Portalegre	749	1 130	1 694
Porto	1 038	1 327	1 941
Santarém	639	1 062	1 792
Setúbal	1 012	1 193	1 546
Viana do Castelo	591	975	1 631
Vila Real	561	848	1 284
Viseu	550	1 002	1 724

3. Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação

3.1. Índice Nacional

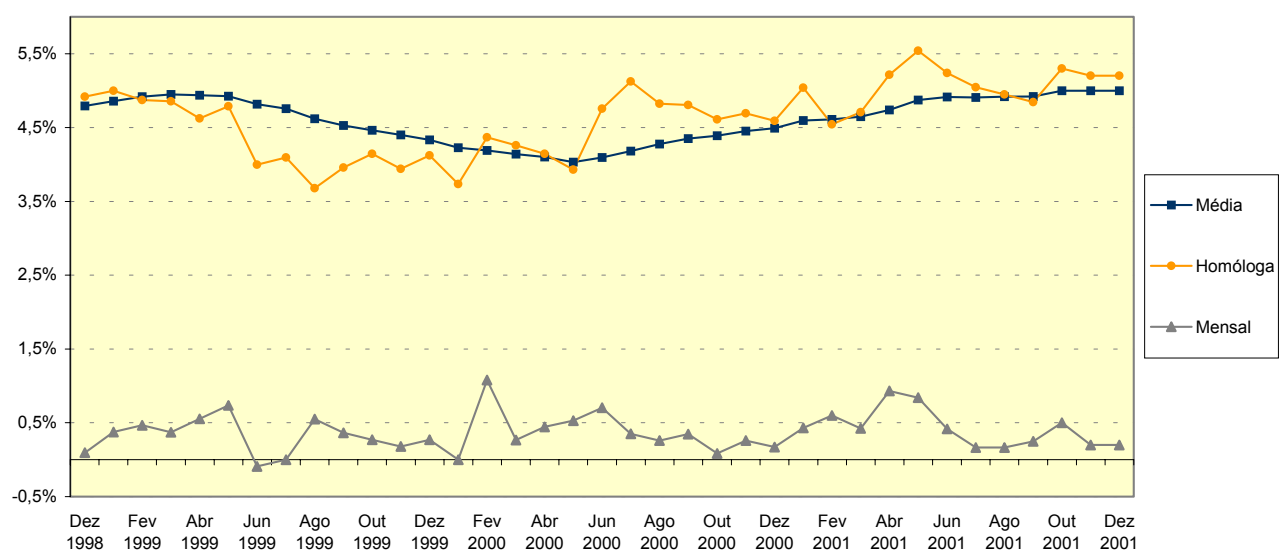
Em Dezembro de 2001, o índice de preços da classe de despesa *Manutenção e Reparação Regular da Habitação* apresentou um crescimento de 0,8% face ao último mês do trimestre anterior.

Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
Continente
(Ano 2000: 100)

	Índice de Preços do Mês		Variação mensal		Variação homóloga		Variação média dos últimos 12 meses	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Outubro	101,3	106,6	0,1%	0,5%	4,6%	5,3%	4,4%	5,0%
Novembro	101,5	106,8	0,2%	0,2%	4,7%	5,2%	4,5%	5,0%
Dezembro	101,7	107,0	0,2%	0,2%	4,6%	5,2%	4,5%	5,1%

Nos meses de Outubro, Novembro e Dezembro de 2001, as variações médias dos últimos 12 meses do índice foram as mais elevadas desde Janeiro de 2001, cifrando-se em 5,0% nos dois primeiros meses do trimestre e em 5,1% no mês de Dezembro. Na componente *Serviços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação*, a variação média foi estável, apresentando em todos os meses do trimestre a mesma taxa de 6%. Já no que se refere à componente *Produtos de Manutenção e Reparação Regular da Habitação*, confirma-se a tendência de crescimento da variação média observada desde Janeiro de 2001, sendo no último trimestre do ano que se verificam as maiores taxas, entre 3,2% em Outubro e 3,6% em Dezembro.

Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
Variações média, homóloga e mensal, no Continente (%)



Relativamente ao período homólogo, foi no primeiro mês do trimestre que se registou a maior variação, com uma taxa de 5,3%, superior em 0,1 pontos percentuais à observada nos restantes meses do trimestre. Constata-se que, neste trimestre, as taxas de variação homóloga foram, entre 0,5 e 0,7 pontos percentuais, superiores às dos meses correspondentes do ano 2000.

No mês de Outubro de 2001, os preços desta classe de despesa registaram uma variação mensal de 0,5%, tendo sido a taxa mais elevada do trimestre em análise. Relativamente ao mês homólogo do ano 2000, esta taxa corresponde a um acréscimo de 0,4 pontos percentuais. A subida desta taxa é explicada em 60% pela subida da variação mensal ocorrida neste mês ao nível da componente *Serviços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação*. Neste mês, o índice desta componente da despesa registou uma variação mensal de 0,6%, superior em 0,3 pontos percentuais face à registada nos meses de Novembro e Dezembro de 2001.

3.2. Índices Regionais

No último trimestre de 2001, foi na região do Centro que se registou a variação média mais elevada do índice de preços da classe de despesa *Manutenção e Reparação Regular de Habitação*, apesar da taxa de variação ter diminuído de 6,0% em Outubro para 5,5% em Dezembro. Em Lisboa e Vale do Tejo, a variação média do índice foi estável ao longo de todo o trimestre (5,4%), o mesmo acontecendo na região do Norte, onde o crescimento médio do índice foi de cerca de 4,5%. No Alentejo, verificou-se uma subida na taxa de variação média de 3,0% em Outubro, para 3,9% no último mês do trimestre. Na região do Algarve, verificou-se uma quebra da taxa de crescimento, que diminuiu em cerca de 0,6 pontos percentuais ao longo de todo o trimestre, sendo em Dezembro de 2001 de 3,9%.

4. Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação⁶

4.1. Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

No 4º trimestre de 2001, a taxa de juro implícita no crédito à habitação decresceu 0,4 pontos percentuais, de 6,8% em Outubro para 6,4% em Dezembro.

Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação
Total e segundo o Regime de Bonificação
(4º Trimestre de 2001)

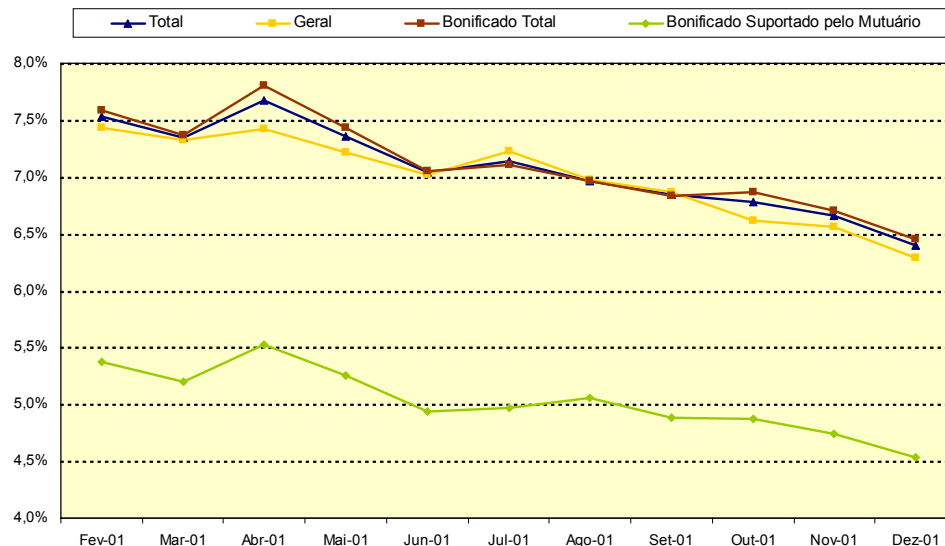
	Total	Regime Geral	Regime Bonificado								
			Total			Bonificado Jovem			Bonificado Não Jovem		
			Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado	Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado	Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado
Out-01	6,8%	6,6%	6,9%	4,9%	2,0%	6,7%	4,7%	2,0%	7,1%	5,1%	2,0%
Nov-01	6,7%	6,6%	6,7%	4,7%	2,0%	6,6%	4,6%	2,0%	6,9%	5,0%	1,9%
Dez-01	6,4%	6,3%	6,4%	4,5%	1,9%	6,3%	4,4%	1,9%	6,7%	4,8%	1,9%

Naquele período, a taxa de juro registou uma descida de 0,3 pontos percentuais no Regime Geral e de 0,5 pontos percentuais no Regime Bonificado. Em consequência, em Dezembro de 2001, as taxas de

⁶ Esta informação foi objecto de destaque em 28 de Fevereiro de 2002.

juro naqueles regimes cifraram-se em 6,3% e 6,4%, respectivamente. Em paralelo, a taxa de juro suportada pelos mutuários, beneficiários do Regime Bonificado, decresceu de 4,9% em Outubro para 4,5% em Dezembro.

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Segundo o Regime de Bonificação e a Suportada pelos Mutuários Beneficiários do Regime Bonificado



A descida da taxa de juro no Regime Bonificado é o reflexo do comportamento das taxas nos regimes Bonificado Jovem e Bonificado Não-Jovem que, no mês de Dezembro, se situaram em 6,3% e 6,7%, respectivamente.

Pode verificar-se que, ao longo de todo o período em análise, o destino de financiamento que beneficiou de menores taxas foi a aquisição de habitação, com 6,3% em Dezembro. Nesse mês, as taxas de juro para construção de habitação e para aquisição de terrenos para construção de habitação situaram-se em 6,8% e 7,9%, respectivamente. Foi também ao nível dos processos de financiamento para aquisição de habitação que a comparticipação do Estado foi superior, tendo os beneficiários do Regime Bonificado suportado, em média, uma taxa de juro de 4,5% (Dezembro).

4.2. Capital Médio em Dívida e Juros Médios Suportados

De Outubro a Dezembro de 2001, o capital médio em dívida aumentou 378 Euros, passando de 37 052 para 37 430 Euros.

No entanto, regista-se uma evolução em sentido contrário do valor médio de juros. Naquele período, os juros médios decresceram de 200 para 192 Euros. Verifica-se portanto que, apesar do aumento do capital médio em dívida, o valor médio de juros reduziu-se. Tal decorre do decréscimo observado nas taxas de juro implícitas no crédito à habitação.

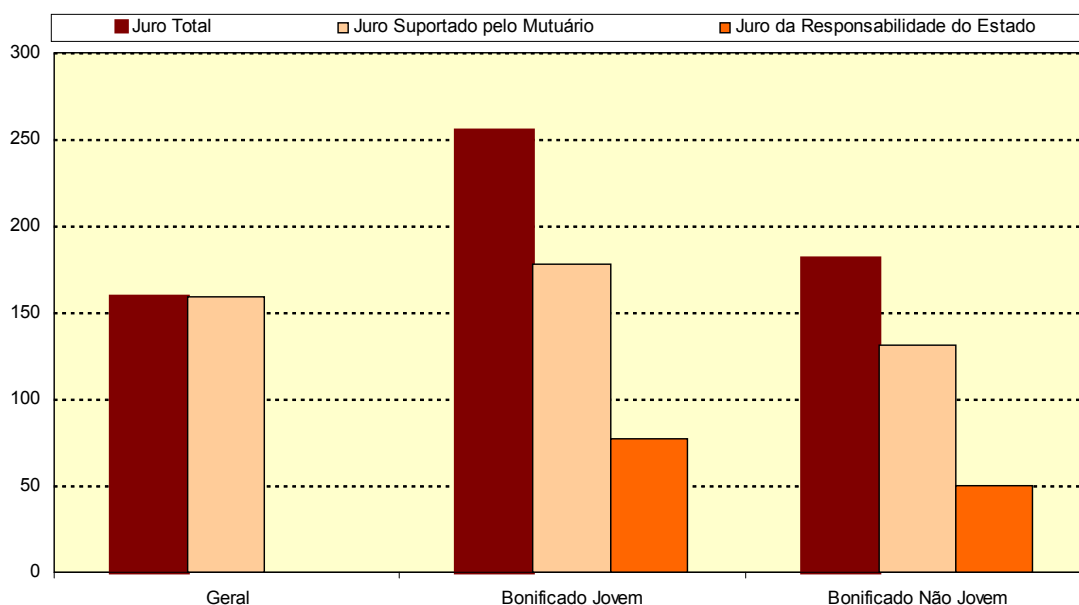
Capital Médio em Dívida e
Juro Médio no Crédito à Habitação - Suportado pelo Mutuário e pelo Estado
Regimes Geral e Bonificado (4º Trimestre de 2001) (Euros)

	Total			Regime Geral		Regime Bonificado		
	Capital Dívida	Juro	Juro Suport. Mutuário	Capital Dívida	Juro	Capital Dívida	Juro	Juro Suport. Mutuário
Out-01	37 052	200	162	31 199	164	41 110	225	161
Nov-01	37 300	197	159	31 586	163	41 294	221	158
Dez-01	37 430	192	155	31 844	159	41 366	216	153

Em Dezembro, o valor médio de capital em dívida dos contratos celebrados no Regime Geral foi de 31 844 Euros, traduzindo-se num valor médio de juros de 159 Euros. No Regime Bonificado, aqueles valores foram de 41 366 e 216 Euros, respectivamente. Neste regime, em média, o valor de juros suportados pelos mutuários foi de 153 Euros, em virtude da bonificação garantida pelo Estado.

O Regime Bonificado Jovem foi aquele em que, em resultado de um maior valor de capital médio em dívida (50 032 Euros em Dezembro), a cada contrato estava associado um valor superior de juros médios: 255 Euros no total, dos quais 178 foram suportados pelos mutuários.

Juros Médios por Contrato
Segundo os Regimes de Bonificação, Suportados pelo Mutuário e pelo Estado
(Dezembro de 2001) (Euros)



Ao contrário do sucedido com os contratos para aquisição de terrenos para construção de habitação, o capital médio em dívida registou uma subida nos contratos para aquisição bem como para construção de habitação. Em Dezembro, os montantes respectivos foram de 18 603, 29 675 e 39 453 Euros.

Nesse mês, os juros médios associados aos contratos de cada um daqueles destinos de financiamento foram de 114, 162 e 200 Euros, respectivamente. **No caso da aquisição de habitação, os juros médios suportados pelos mutuários foram de 158 Euros, traduzindo uma descida de 7 Euros ao longo do trimestre em análise.**