

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

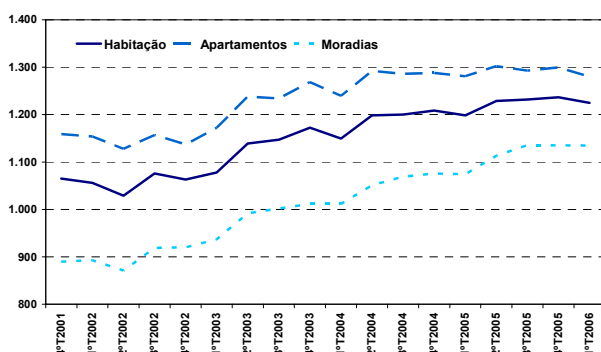
1º Trimestre de 2006

### VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO DIMINUI

No 1º trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.225 euros/m<sup>2</sup>, o que corresponde a um decréscimo trimestral de 1,0%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado continuou a verificar-se na região do Algarve, tendo sido de 1.481 euros/m<sup>2</sup>. Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária diminuiu 0,4% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto a diminuição foi mais acentuada, atingindo uma taxa de -3,0%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1.225 euros/m<sup>2</sup> no Continente português, no 1º trimestre de 2006. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de -1,0% e uma variação homóloga de 2,2%.

**Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Nas regiões NUTS II do Continente apenas a região Centro registou uma variação trimestral positiva, de 0,2%, tendo todas as restantes regiões apresentado comportamento negativo, destacando-se pelas suas

intensidades as variações trimestrais das regiões de Lisboa e Vale do Tejo (-1,7%) e do Norte (-1,5%). Todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas, sendo a mais intensa a referente à região Centro, que se situou em 5,8%. O Algarve voltou a destacar-se, por apresentar o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1.481 euros/m<sup>2</sup>), descendo, no entanto, 0,4% face ao trimestre anterior.

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

	Habitação				
	1º/05	4º/05	1º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 199	1 237	1 225	-1,0%	2,2%
Norte	1 050	1 076	1 060	-1,5%	1,0%
Centro	1 056	1 116	1 117	0,2%	5,8%
LVT	1 407	1 433	1 409	-1,7%	0,1%
Alentejo	1 164	1 217	1 208	-0,8%	3,8%
Algarve	1 446	1 487	1 481	-0,4%	2,4%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no Continente desceu 1,5% face ao trimestre anterior e

0,1% face ao trimestre homólogo, significando uma desaceleração de 1 p.p. no ritmo de crescimento. Por regiões, registaram-se variações trimestrais negativas em todas elas, enquanto em termos homólogos houve aumentos no *Algarve* (2,0%), na região *Centro* (1,3%) e no *Alentejo* (0,9%). Os maiores decréscimos, em termos trimestrais e homólogos, ocorreram nas regiões do *Alentejo* (-2,2%) e do *Norte* (-1,1%), respectivamente.

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

	Apartamentos				
	1º/05	4º/05	1º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 281	1 299	1 280	-1,5%	-0,1%
Norte	1 105	1 117	1 093	-2,1%	-1,1%
Centro	1 161	1 199	1 176	-2,0%	1,3%
LVT	1 428	1 443	1 423	-1,4%	-0,3%
Alentejo	1 255	1 295	1 267	-2,2%	0,9%
Algarve	1 442	1 491	1 471	-1,3%	2,0%

No caso das moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* estabilizou, em termos trimestrais, tendo subido 5,6% face ao trimestre homólogo de 2005, um ritmo de crescimento idêntico ao verificado no período anterior. A estabilidade trimestral do valor médio foi, contudo, consequência de variações diferenciadas entre as várias regiões, tendo as regiões de *Lisboa* e *Vale do Tejo* e *Norte* registado variações negativas, de -3,0% e de -0,6%, respectivamente, face ao trimestre anterior, compensadas pelas variações positivas das restantes regiões. As variações trimestrais mais intensas, de 2,4% e 1,9%, verificaram-se no *Algarve* e na região *Centro*, respectivamente.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, todas as regiões apresentaram variações positivas, com destaque para as regiões do *Centro* e do *Alentejo*, com taxas de 9,9% e 5,6%, respectivamente.

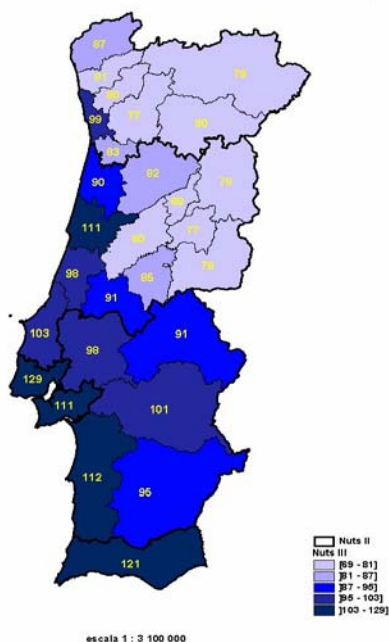
#### Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Moradias				
	1º/05	4º/05	1º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 075	1 135	1 135	0,0%	5,6%
Norte	990	1 026	1 019	-0,6%	2,9%
Centro	967	1 043	1 063	1,9%	9,9%
LVT	1 337	1 400	1 359	-3,0%	1,6%
Alentejo	1 113	1 168	1 175	0,6%	5,6%
Algarve	1 460	1 474	1 509	2,4%	3,4%

Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em 17 das 28 regiões se verificou uma evolução negativa, sendo a mais intensa a registada na região *Serra da Estrela* (-13,5%). Na região *Pinhal Interior* ocorreu a maior taxa de variação trimestral, 13,4%.

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 29,4% e 20,9%, respectivamente. A região *Alentejo Litoral*, superior em 11,8% à média do *Continente*, retomou o terceiro valor mais elevado, ultrapassando a região da *Península de Setúbal* (11,4% mais elevada do que a do *Continente*). O valor médio de avaliação bancária na habitação na região NUTS III *Serra da Estrela*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 31,5%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação  
NUTS III (Continente = 100)  
1º Trimestre de 2006



A evolução trimestral do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana do Porto* foi mais negativa que a do *Continente*, situando-se em -3,0%. Na *Área Metropolitana de Lisboa* a variação trimestral foi também negativa, embora não tão acentuadamente, fixando-se em -0,4%. Face ao trimestre homólogo, a variação na *Área Metropolitana do Porto* foi de -3,1%, tendo sido quase nula a variação na *Área Metropolitana de Lisboa*, fixando-se os valores médios de avaliação em 1.207 e 1.488 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

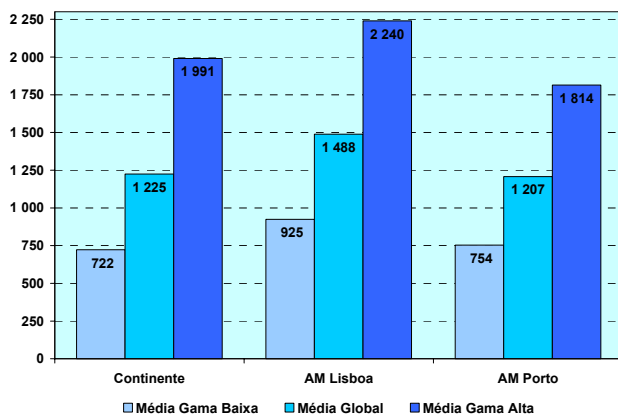
Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas  
Metropolitanas  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	1º/05	4º/05	1º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Habitação</b>					
AM Lisboa	1 489	1 494	1 488	-0,4%	0,0%
AM Porto	1 246	1 245	1 207	-3,0%	-3,1%
<b>Apartamentos</b>					
AM Lisboa	1 480	1 488	1 475	-0,9%	-0,3%
AM Porto	1 253	1 242	1 200	-3,4%	-4,2%
<b>Moradias</b>					
AM Lisboa	1 548	1 531	1 576	3,0%	1,8%
AM Porto	1 225	1 257	1 237	-1,6%	1,0%

No 1º trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 925 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 754 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de -0,2% e -6,5%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2.240 euros/m<sup>2</sup> e 1.814 euros/m<sup>2</sup>, na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -1,1% e de -1,6%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o do *Continente* em 264 euros/m<sup>2</sup>, enquanto na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 18 euros/m<sup>2</sup> ao da média do *Continente*.

Este escalonamento só não foi válido para os alojamentos de gama baixa, tendo aqueles situados na *Área Metropolitana do Porto* apresentado um valor médio de avaliação bancária 4,3% superior ao correspondente do *Continente*.

## Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação 1º trimestre de 2006 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



Aos alojamentos dos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* couberam, no 1º trimestre de 2006, os valores médios de avaliação bancária mais elevados de cada uma das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1.923 e 1.429 euros/m<sup>2</sup> respectivamente.

Aqueles valores traduzem um acréscimo trimestral de 1,3%, para o concelho de *Lisboa*, e um decréscimo de 4,7%, para o concelho do *Porto*. No outro extremo, os concelhos da *Moita*, na *Área Metropolitana de Lisboa*, e de *Valongo*, na *Área Metropolitana do Porto*, registaram os valores mais baixos de avaliação bancária da habitação, de 1.149 e 1.039 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente, associados a variações trimestrais de -3,0% e de -2,6%.

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana<sup>2</sup> denominada *Baixa* (composta pelas freguesias Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa e São Nicolau) registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 1º trimestre de 2006, ascendendo a 2.239 euros/m<sup>2</sup>. No concelho do *Porto*, foi no grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Litoral* (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde) que se verificou o valor médio de avaliação bancária de habitação mais elevado, que se fixou em 1.510 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.

<sup>2</sup> 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

Julho de 2006.

Em [www.ine.pt/prodserv/quadros/periodo.asp?pub\\_cod=360](http://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*.