

29 de Janeiro de 2008

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 4º Trimestre de 2007 e ano 2007

### Ligeiro crescimento do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 4º trimestre de 2007, em 1230 euros/m<sup>2</sup>, correspondendo a um acréscimo trimestral de 0,6% e a uma diminuição de 1,2 % face ao trimestre homólogo.

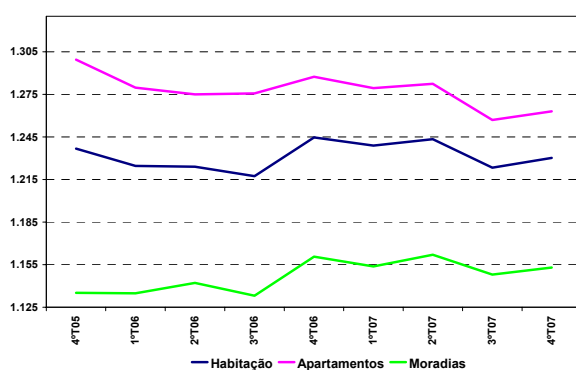
O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente registou no ano de 2007 um aumento de 0,7%, 0,5 pontos percentuais superior ao crescimento registado em 2006.

### Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se, no 4º trimestre de 2007, em 1230 euros/m<sup>2</sup> a nível do *Continente*. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 0,6% e uma variação homóloga de -1,2%.

### Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Por regiões NUTS II do *Continente* apenas as regiões do *Norte* e do *Algarve* registaram variações trimestrais positivas, de 0,3% e de 2,4%, respectivamente, tendo as restantes apresentado variações negativas, destacando-se a região do *Alentejo* com um decréscimo de 3,5%. No que se

refere à variação homóloga, a região do *Algarve* apresentou uma taxa de variação marginalmente positiva (0,1%), enquanto todas as outras registaram variações negativas, a mais intensa das quais, na região do *Centro*.

### Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Habitação				
	4º/06	3º/07	4º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 245	1 223	1 230	0,6%	-1,2%
Norte	1 073	1 067	1 070	0,3%	-0,3%
Centro	1 105	1 060	1 057	-0,3%	-4,4%
LVT	1 439	1 394	1 392	-0,1%	-3,3%
Alentejo	1 174	1 182	1 140	-3,5%	-2,9%
Algarve	1 575	1 540	1 577	2,4%	0,1%

### Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* aumentou 0,5% face ao trimestre anterior, tendo decrescido 1,9% face ao trimestre homólogo. Com excepção das regiões do *Algarve* e do *Norte*, onde se verificaram aumentos de 2,8% e de 0,7%, respectivamente, todas as restantes regiões apresentaram variações negativas, destacando-se o *Alentejo* com -5,5%. Em termos homólogos, apenas se registaram aumentos nas regiões do *Alentejo* (1,5%) e do *Algarve* (0,3%).

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

	Apartamentos				
	4º/06	3º/07	4º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Continente</b>	<b>1 287</b>	<b>1 257</b>	<b>1 263</b>	<b>0,5%</b>	<b>-1,9%</b>
Norte	1 092	1 068	1 075	0,7%	-1,6%
Centro	1 136	1 107	1 098	-0,9%	-3,4%
LVT	1 451	1 399	1 394	-0,3%	-3,9%
Alentejo	1 168	1 255	1 185	-5,5%	1,5%
Algarve	1 552	1 515	1 557	2,8%	0,3%

### Moradias

Em relação à natureza de alojamento moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou um aumento trimestral de 0,4% e uma diminuição de 0,7% relativamente ao trimestre homólogo, correspondendo, esta última variação a um abrandamento de 2 pontos percentuais (p.p.) face ao verificado no trimestre anterior.

Por regiões e relativamente às variações face ao trimestre anterior, destacam-se os crescimentos nas regiões de *Lisboa e Vale do Tejo* e do *Algarve*, de 0,7% e de 0,3%, respectivamente, verificando-se descidas nas restantes regiões.

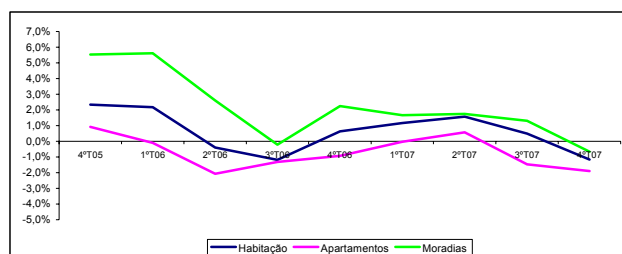
Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, verificaram-se aumentos nas regiões do *Norte* e do *Algarve*, respectivamente de 1,6% e de 0,4%, tendo as restantes apresentado variações negativas, com destaque para as regiões do *Alentejo* (-6,3%) e do *Centro* (-6,1%).

### Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Moradias				
	4º/06	3º/07	4º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Continente</b>	<b>1 161</b>	<b>1 148</b>	<b>1 153</b>	<b>0,4%</b>	<b>-0,7%</b>
Norte	1 043	1 065	1 060	-0,5%	1,6%
Centro	1 074	1 010	1 009	0,0%	-6,1%
LVT	1 394	1 371	1 381	0,7%	-0,9%
Alentejo	1 179	1 115	1 105	-1,0%	-6,3%
Algarve	1 647	1 649	1 653	0,3%	0,4%

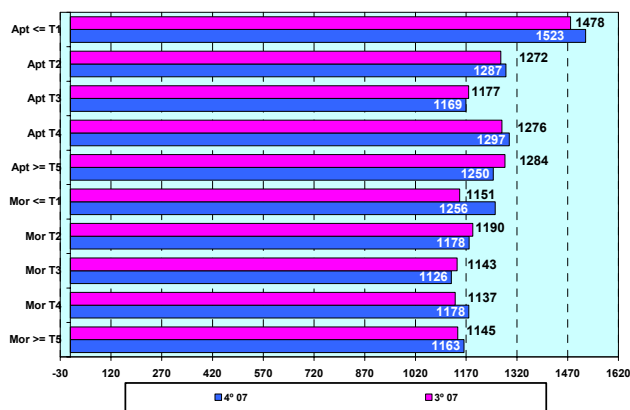
### Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária (Valores em %)



### Análise por Tipologias

O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária das tipologias consideradas. É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores relativos a apartamentos é maior do que nas moradias e que o maior valor continua a ser de apartamentos T1 ou inferior (1523 euros/m<sup>2</sup>), subindo 3,0% face ao trimestre anterior. Seguem-se os apartamentos T4 (1297 euros/m<sup>2</sup>), aumentando 1,7% face ao registado no 3º trimestre de 2007. No caso das moradias, com excepção das tipologias T3 e T2, com variações de -1,4% e de -1,0%, respectivamente, registaram-se subidas nas restantes com realce para as moradias T1, com 9,1% de variação trimestral.

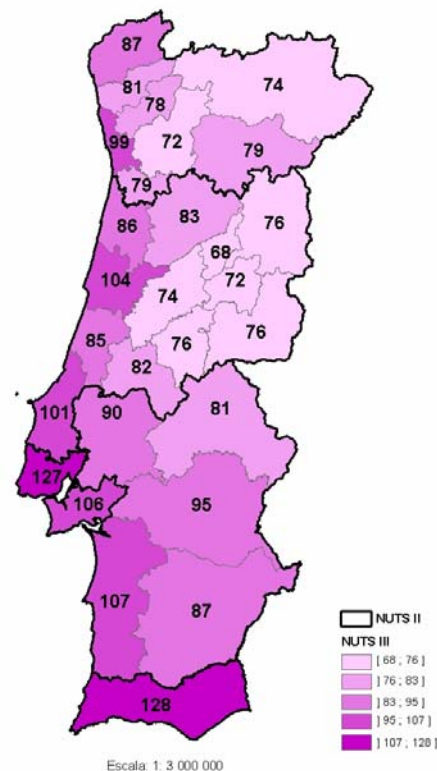
### Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia (Valores em euros/m<sup>2</sup>)



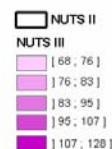
Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

4º Trimestre de 2007



Escala: 1:3 000 000



**Análise por Regiões NUTS III**

Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que apenas em 11 das 28 regiões se verificaram acréscimos trimestrais, tendo as subidas mais intensas ocorrido nas regiões da *Beira Interior Sul* (cerca de 5,9%) e da *Serra da Estrela* (cerca de 5,7%).

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões do *Algarve* e da *Grande Lisboa* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 28,2% e em 26,8%, respectivamente. A região do *Alentejo Litoral* (7,0% acima da média do *Continente*) manteve o terceiro valor mais elevado, seguida das regiões da *Península de Setúbal* e do *Baixo Mondego*. O valor médio de avaliação bancária de habitação na região *Serra da Estrela*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 32,4%.

**Análise das Áreas Metropolitanas (AM)**

A evolução trimestral do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* foi negativa (-0,6%), enquanto que na *Área Metropolitana do Porto* foi positiva, situando-se em 1,3%. Face ao trimestre homólogo, ambas as Áreas Metropolitanas registaram variações negativas, tendo a de *Lisboa* diminuído 3,9% (-2,3% no trimestre anterior) e a do *Porto* diminuído 0,4% (+1,2% no trimestre anterior). Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1455 euros/m<sup>2</sup> e em 1213 euros/m<sup>2</sup>.

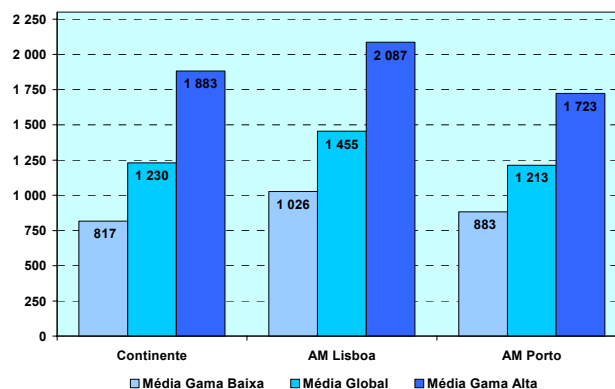
### Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	4º/06	3º/07	4º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Habitação</b>					
AM Lisboa	1 513	1 463	1 455	-0,6%	-3,9%
AM Porto	1 218	1 198	1 213	1,3%	-0,4%
<b>Apartamentos</b>					
AM Lisboa	1 498	1 443	1 438	-0,3%	-4,0%
AM Porto	1 206	1 172	1 186	1,2%	-1,7%
<b>Moradias</b>					
AM Lisboa	1 623	1 616	1 583	-2,0%	-2,5%
AM Porto	1 277	1 327	1 348	1,6%	5,5%

### Análise por segmentos de valor médio

No 4º trimestre de 2007, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 1026 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 883 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de -0,4% e de 1,0%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2087 euros/m<sup>2</sup> e a 1723 euros/m<sup>2</sup>, na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -1,5% e de 0,3%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o da média do *Continente* em 225 euros/m<sup>2</sup> e que na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 17 euros/m<sup>2</sup> ao da média do *Continente*. Este escalonamento foi válido para os alojamentos de gama alta situados nas duas Áreas Metropolitanas, sendo que na gama baixa o valor da *Área Metropolitana do Porto* foi superior à média do *Continente* para esta gama.

### Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação 4º Trimestre de 2007 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



### Análise por Concelhos das AM's

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 4º trimestre de 2007, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1964 euros/m<sup>2</sup> e 1505 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Análise por Zonas Urbanas de Lisboa e Porto

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana<sup>2</sup> denominada *Lapa – Amoreiras – Campo de Ourique* (composta pelas freguesias da Lapa, Santa Isabel e Santo Condestável), registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 4º trimestre de 2007, ascendendo a 2313 euros/m<sup>2</sup>. No concelho do *Porto*, foi no grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Histórico* (Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória), que se verificou o valor médio de avaliação bancária de habitação mais elevado, que se fixou em 2070 euros/m<sup>2</sup>.

### Análise anual

Numa breve análise anual, para o período 2005 a 2007, destacam-se os seguintes aspectos:

Os valores da avaliação bancária de habitação no *Continente*, mantiveram-se relativamente estáveis, assistindo-se a uma valorização média de 0,2% em 2006 e de 0,7% em 2007. Esta variação nominal ficou assim abaixo da variação média registada pelo IPC (3,1% e 2,5 %, respectivamente, em 2006 e 2007).

	Habitação				
	2005	2006	2007	Var. 06/05	Var. 07/06
<b>Continente</b>	1223	1225	1234	0,2	0,7
Norte	1065	1056	1075	-0,9	1,7
Centro	1087	1101	1066	1,3	-3,2
LVT	1423	1407	1404	-1,1	-0,2
Alentejo	1186	1211	1179	2,1	-2,7
Algarve	1489	1506	1560	1,1	3,6
<b>AM Lisboa</b>	1494	1479	1480	-1,0	0,1
<b>AM Porto</b>	1247	1194	1211	-4,3	1,5

Por natureza dos alojamentos, também no *Continente*, verificou-se que o valor médio de avaliação bancária nos apartamentos, após uma diminuição média de 1,4% em 2006, registou, em 2007, ainda uma diminuição, menos intensa, de 0,3%. Nas moradias assistiu-se a um crescimento em ambos os períodos, com um ritmo mais forte em 2006 (2,6%), abrandando em 2007 para uma taxa positiva de 1,1%.

	Apartamentos				
	2005	2006	2007	Var. 06/05	Var. 07/06
<b>Continente</b>	1293	1274	1270	-1,4	-0,3
Norte	1110	1083	1082	-2,4	-0,1
Centro	1180	1148	1112	-2,8	-3,1
LVT	1438	1420	1411	-1,3	-0,6
Alentejo	1249	1238	1232	-0,9	-0,4
Algarve	1488	1486	1537	-0,1	3,4
<b>AM Lisboa</b>	1485	1466	1461	-1,3	-0,4
<b>AM Porto</b>	1248	1186	1188	-5,0	0,1

	Moradias				
	2005	2006	2007	Var. 06/05	Var. 07/06
<b>Continente</b>	1112	1141	1154	2,6	1,1
Norte	1013	1021	1062	0,8	4,0
Centro	1007	1061	1016	5,4	-4,3
LVT	1373	1366	1376	-0,5	0,7
Alentejo	1148	1194	1132	4,1	-5,2
Algarve	1492	1570	1656	5,2	5,5
<b>AM Lisboa</b>	1548	1562	1620	1,0	3,7
<b>AM Porto</b>	1242	1223	1324	-1,5	8,2

Em termos regionais, no que se refere ao valor médio de avaliação global de habitação, em 2006, quando comparado com 2005, observou-se que nas regiões *Norte* e *Lisboa e Vale do Tejo* se verificaram diminuições, enquanto que nas restantes regiões houve um crescimento ainda que ligeiro, destacando-se a região do *Alentejo* com o crescimento mais intenso, 2,1%. Note-se que as áreas metropolitanas de *Lisboa* e do *Porto* integrantes das regiões de *Lisboa e Vale do Tejo* e do *Norte*, também registaram reduções.

No ano de 2007, período em que se assistiu a reduções no valor médio das avaliações na maioria das regiões NUTS II, a região do *Algarve* apresentou um crescimento de 3,6%, mais intenso que o verificado que no ano anterior. As áreas metropolitanas de *Lisboa* e do *Porto* registaram crescimentos de 0,1% e de 1,5%, respectivamente.



Segundo as naturezas dos alojamentos, para as variações de 2006 foram determinantes os crescimentos dos valores médios de avaliação verificados nas moradias no *Centro* (5,4%), seguido de perto pelo *Algarve* (5,2%) e pelo *Alentejo* (4,1%). Nos apartamentos verificou-se uma tendência inversa, apresentando todas as regiões decréscimos. Destaquem-se as regiões do *Centro* (-2,8%) e do *Norte* (-2,4%), bem como a *Área Metropolitana do Porto* (-5,0%).

No ano de 2007, o crescimento de 0,7% da habitação voltou a ser sustentado pelo crescimento

das moradias nas regiões do *Algarve* (5,5%) e também do *Norte* (4,0%). Neste período no que se refere aos apartamentos, com exceção da região do *Algarve* que registou um crescimento de 3,4%, nas restantes regiões analisadas verificaram-se quebras, sendo a mais intensa na região do *Centro* (-3,1%). Na *Área Metropolitana de Lisboa*, ainda que menos negativa, manteve-se a tendência decrescente verificada no ano anterior, tendo, em 2007, registado uma variação de -0,4% (-1,3% em 2006), enquanto que na *Área Metropolitana do Porto* se verificou um pequeno acréscimo de 0,1% após uma redução significativa (5,0%) em 2006.

## 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 valor 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. A evolução desta taxa de variação está menos sujeita a oscilações de natureza sazonal podendo, no entanto, ser influenciada por este tipo de efeitos localizados num período 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).