

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/m², correspondendo a um acréscimo trimestral de 0,6% e a uma diminuição de 1,2 % face ao trimestre homólogo.

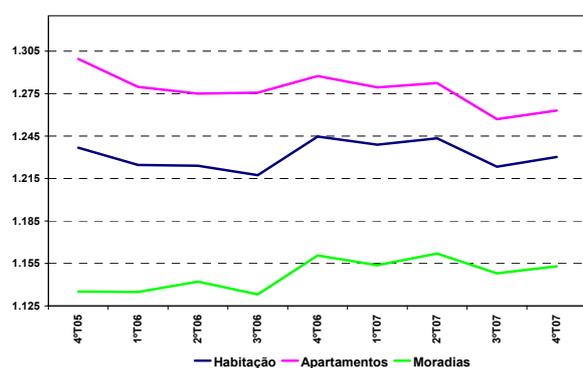
O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente registou no ano de 2007 um aumento de 0,7%, 0,5 pontos percentuais superior ao crescimento registado em 2006.

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/m² 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/m²)



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/m²)

| | 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/m²)

| | Apartamentos | | | | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | 4º/06 | 3º/07 | 4º/07 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 287 | 1 257 | 1 263 | 0,5% | -1,9% |
| 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.

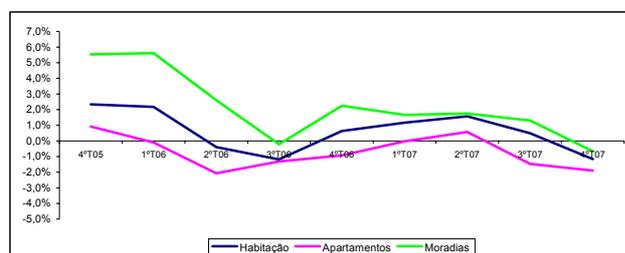
Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, verificaram-se aumentos nas regiões do *Norte* e do *Algarve*, respectivamente de 1,6% e de 0,4%, tendo as restantes apresentado variações negativas, com destaque para as regiões do *Alentejo* (-6,3%) e do *Centro* (-6,1%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m²)

| | Moradias | | | | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | 4º/06 | 3º/07 | 4º/07 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 161 | 1 148 | 1 153 | 0,4% | -0,7% |
| 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% |

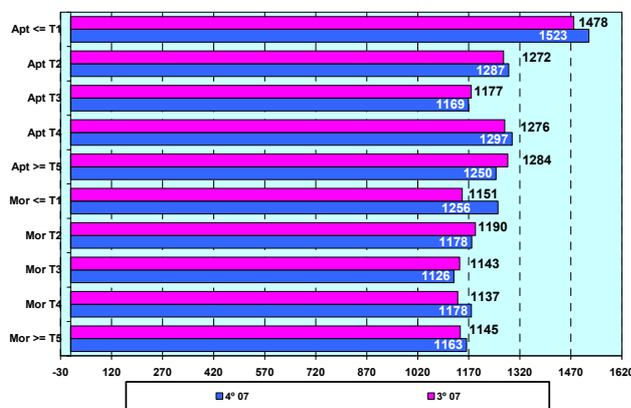
Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária (Valores em %)



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/m²), subindo 3,0% face ao trimestre anterior. Seguem-se os apartamentos T4 (1297 euros/m²), 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/m²)



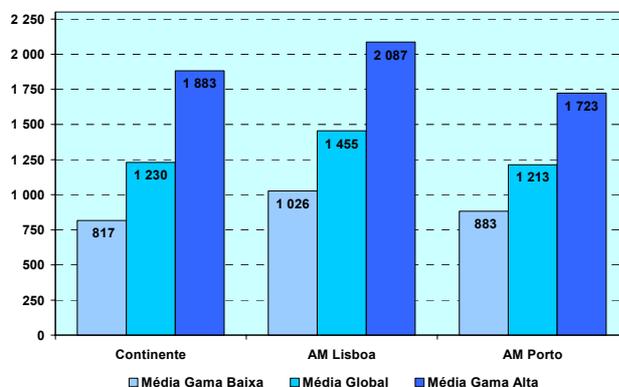
Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas (Valores em euros/m²)

| | 4º/06 | 3º/07 | 4º/07 | Var. Trim. | Var. Hom. |
|---------------------|-------|-------|-------|------------|-----------|
| Habitação | | | | | |
| AM Lisboa | 1 513 | 1 463 | 1 455 | -0,6% | -3,9% |
| AM Porto | 1 218 | 1 198 | 1 213 | 1,3% | -0,4% |
| Apartamentos | | | | | |
| AM Lisboa | 1 498 | 1 443 | 1 438 | -0,3% | -4,0% |
| AM Porto | 1 206 | 1 172 | 1 186 | 1,2% | -1,7% |
| Moradias | | | | | |
| 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/m² na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 883 euros/m² 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/m² e a 1723 euros/m², 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/m² e que na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 17 euros/m² 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/m²)¹



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/m² e 1505 euros/m², respectivamente.

Análise por Zonas Urbanas de Lisboa e Porto

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana² 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/m². 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/m².

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 |
| Continente | 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 |
| AM Lisboa | 1494 | 1479 | 1480 | -1,0 | 0,1 |
| AM Porto | 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 |
| Continente | 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 |
| AM Lisboa | 1485 | 1466 | 1461 | -1,3 | -0,4 |
| AM Porto | 1248 | 1186 | 1188 | -5,0 | 0,1 |

| | Moradias | | | | |
|-------------------|----------|------|------|------------|------------|
| | 2005 | 2006 | 2007 | Var. 06/05 | Var. 07/06 |
| Continente | 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 |
| AM Lisboa | 1548 | 1562 | 1620 | 1,0 | 3,7 |
| AM Porto | 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

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).