

05 de Maio de 2008

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 1º Trimestre de 2008

Descida do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

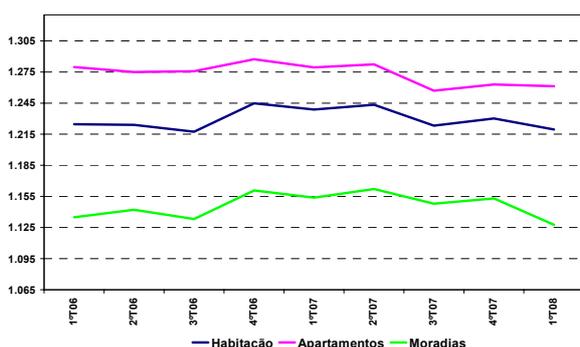
O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 1º trimestre de 2008, em 1220 euros/m², correspondendo a um decréscimo trimestral de 0,9% e homólogo de 1,5%. O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1553 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, a variação face ao trimestre anterior foi nula, enquanto na Área Metropolitana do Porto se verificou um aumento de 0,3%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente* situou-se, no 1º trimestre de 2008, em 1220 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação trimestral de -0,9% e uma variação homóloga de -1,5%.

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 *Alentejo* e do *Norte* registaram variações trimestrais positivas, de 1,4% e de 0,3%. Nas restantes regiões destaca-se o decréscimo de 2,9% verificado na região do *Centro*.

No que se refere à variação homóloga, todas as regiões registaram diminuições, a mais intensa das quais também na região do *Centro* (-4,9%).

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

	Habitação				
	1º/07	4º/07	1º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 239	1 230	1 220	-0,9%	-1,5%
Norte	1 074	1 070	1 073	0,3%	-0,1%
Centro	1 079	1 057	1 027	-2,9%	-4,9%
LVT	1 422	1 392	1 377	-1,0%	-3,2%
Alentejo	1 193	1 140	1 156	1,4%	-3,1%
Algarve	1 562	1 577	1 553	-1,5%	-0,5%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* diminuiu 0,1% face ao trimestre anterior e 1,4% face ao trimestre homólogo. Com excepção das regiões do *Alentejo* e do *Norte*, onde, à semelhança do agregado de habitação, se verificaram aumentos de 1,5% e de 0,5%, respectivamente, todas as restantes regiões apresentaram variações negativas, destacando-se o *Algarve* com -1,5%.

Em termos homólogos, registaram-se diminuições em todas as regiões, sendo a mais intensa a registada na região do *Alentejo* -3,5%.

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

	Apartamentos				
	1º/07	4º/07	1º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 279	1 263	1 261	-0,1%	-1,4%
Norte	1 091	1 075	1 081	0,5%	-1,0%
Centro	1 125	1 098	1 092	-0,5%	-2,9%
LVT	1 429	1 394	1 385	-0,7%	-3,1%
Alentejo	1 246	1 185	1 203	1,5%	-3,5%
Algarve	1 542	1 557	1 533	-1,5%	-0,6%

Moradias

Em relação às moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma variação trimestral de -2,2% (0,4% no trimestre anterior) e uma variação homóloga de -2,3% (-0,7% no trimestre homólogo).

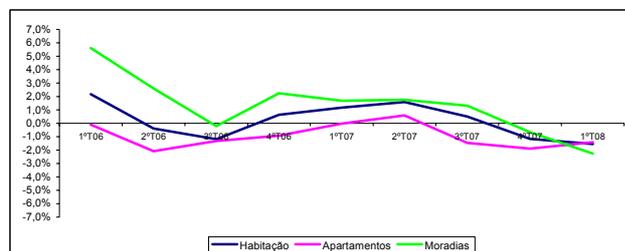
Por regiões, e relativamente às variações face ao trimestre anterior, destacam-se os crescimentos nas regiões do *Alentejo* e do *Norte*, de 1,3% e de 0,1%, respectivamente, verificando-se descidas nas restantes regiões, a mais significativa das quais na região do *Centro* (-5,4%).

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, com excepção da região do *Norte*, onde se verificou um crescimento (1,5%), todas as restantes regiões registaram variações negativas, com destaque, uma vez mais, para a região do *Centro* (-7,3%).

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

	Moradias				
	1º/07	4º/07	1º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 154	1 153	1 128	-2,2%	-2,3%
Norte	1 045	1 060	1 061	0,1%	1,5%
Centro	1 029	1 009	955	-5,4%	-7,3%
LVT	1 397	1 381	1 347	-2,5%	-3,6%
Alentejo	1 145	1 105	1 119	1,3%	-2,3%
Algarve	1 646	1 653	1 640	-0,8%	-0,3%

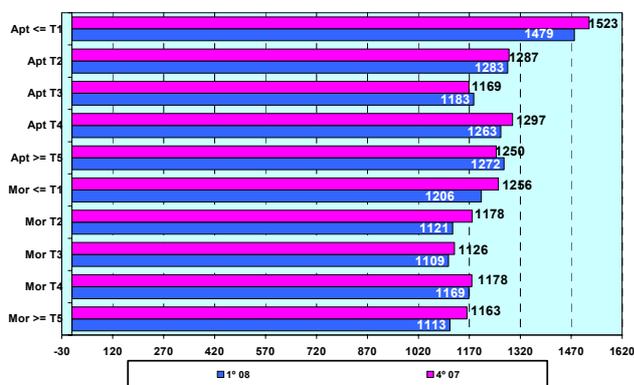
Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária
(Valores em %)



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 (1479 euros/m²), embora descendo 2,9% face ao trimestre anterior. Seguem-se os apartamentos T2 (1283 euros/m²), diminuindo 0,3% face ao registado no 4º trimestre de 2007. No caso das moradias registaram-se descidas em todas as tipologias, com realce para as moradias T2, com -4,8% de variação trimestral e para as T5 ou superior (-4,3%).

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia
(Valores em euros/m²)



valores registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram, quer para habitação, apartamentos e moradias superiores aos valores médios de avaliação observados para o *Continente*. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores de avaliação de *Moradias* se situaram acima da média do *Continente*.

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

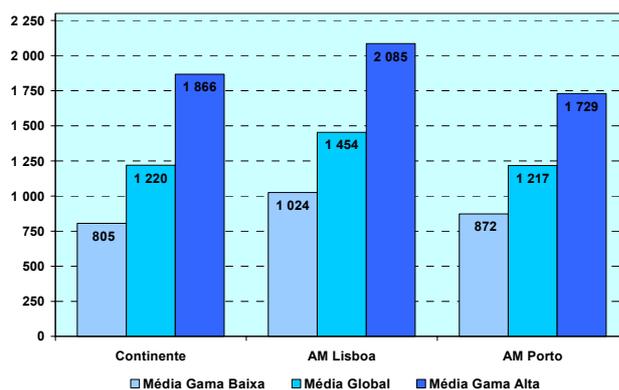
	1º/07	4º/07	1º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 239	1 230	1 220	-0,9%	-1,5%
AM Lisboa	1 512	1 455	1 454	0,0%	-3,9%
AM Porto	1 207	1 213	1 217	0,3%	0,8%
Apartamentos					
Continente	1 279	1 263	1 261	-0,1%	-1,4%
AM Lisboa	1 491	1 438	1 434	-0,3%	-3,9%
AM Porto	1 195	1 186	1 191	0,4%	-0,4%
Moradias					
Continente	1 154	1 153	1 128	-2,2%	-2,3%
AM Lisboa	1 658	1 583	1 610	1,7%	-2,9%
AM Porto	1 266	1 348	1 325	-1,7%	4,7%

Análise por segmentos de valor médio

No 1º trimestre de 2008, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 1024 euros/m² na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 872 euros/m² na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de -0,2% e de -1,3%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2085 euros/m² e a 1729 euros/m², na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -0,1% e de 0,4%. Importa ainda salientar que o valor

médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o da média do *Continente* em 234 euros/m² e que na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 3 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*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação 1º Trimestre de 2008 (Valores em euros/m²)¹



Análise por Concelhos das AM's

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 1º trimestre de 2008, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 2025 euros/m² e 1477 euros/m², 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 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).