

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 2º Trimestre de 2008

Redução do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 2º trimestre de 2008, em 1186 euros/m², correspondendo a um decréscimo trimestral de 2,8% e homólogo de 4,6%. O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1485 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, a variação face ao trimestre anterior foi -3,6%, enquanto na Área Metropolitana do Porto foi de -3,7%.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

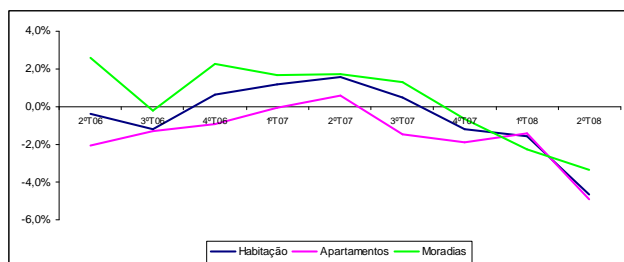
	Habitação				
	2º/07	1º/08	2º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 243	1 220	1 186	-2,8%	-4,6%
Norte	1 088	1 073	1 030	-4,0%	-5,3%
Centro	1 068	1 027	980	-4,5%	-8,2%
LVT	1 410	1 377	1 338	-2,8%	-5,1%
Alentejo	1 197	1 156	1 083	-6,3%	-9,5%
Algarve	1 562	1 553	1 485	-4,4%	-4,9%

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente* situou-se, no 2º trimestre de 2008, em 1186 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação trimestral de -2,8% e uma variação homóloga de -4,6%.

Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária

(Valores em %)



Por regiões NUTS II do *Continente* todas as regiões registaram variações trimestrais e homologas negativas sendo as mais intensas as registadas na região *Centro* e no *Alentejo*.

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* diminuiu 3,3% face ao trimestre anterior e 4,9% face ao trimestre homólogo.

À semelhança do agregado de habitação todas as regiões apresentaram variações trimestrais e homologas negativas, destacando-se, novamente, a região do *Alentejo*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m²)

	Apartamentos				
	2º/07	1º/08	2º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 282	1 261	1 219	-3,3%	-4,9%
Norte	1 094	1 081	1 022	-5,4%	-6,6%
Centro	1 116	1 092	1 051	-3,8%	-5,8%
LVT	1 424	1 385	1 337	-3,4%	-6,1%
Alentejo	1 237	1 203	1 117	-7,1%	-9,7%
Algarve	1 532	1 533	1 443	-5,9%	-5,8%

Moradias

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

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 0,5% e de 0,1%, respectivamente, verificando-se descidas nas restantes regiões, a mais significativa das quais, uma vez mais, na região do *Alentejo*.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias todas as restantes regiões registaram variações negativas, com destaque para a região do *Centro*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m²)

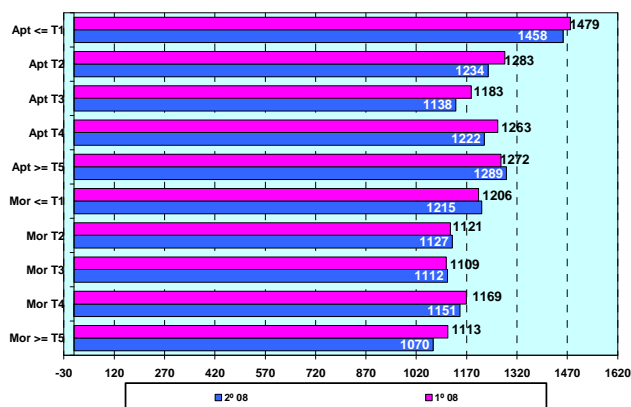
	Moradias				
	2º/07	1º/08	2º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 162	1 128	1 123	-0,4%	-3,3%
Norte	1 079	1 061	1 048	-1,2%	-2,9%
Centro	1 016	955	917	-3,9%	-9,7%
LVT	1 358	1 347	1 353	0,5%	-0,3%
Alentejo	1 160	1 119	1 062	-5,1%	-8,5%
Algarve	1 683	1 640	1 643	0,1%	-2,4%

Análise por Tipologias

O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária das tipologias consideradas. A descida dos valores médios de avaliação de apartamentos reflectiu descidas em todas as tipologias consideradas excepto nos apartamentos de maior dimensão que registou uma subida de 1,3% face ao trimestre anterior. As descidas mais

influentes na variação agregada foram as registadas nos *Apartamentos T2* e *Apartamentos T3* ambas de 3,8%. No caso das moradias registaram-se subidas nas tipologias inferiores a T4, com realce para as moradias T1 ou inferior, com +0,8% de variação trimestral. São no entanto as descidas de -3,9% e -1,6% das moradias T4 e T5 ou superior que determinam a variação negativa do valor agregado.

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



Análise por Regiões NUTS III

Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária de habitação revela que apenas numa das 28 regiões registou acréscimo de valor, a região da Serra da Estrela com 0,3%.

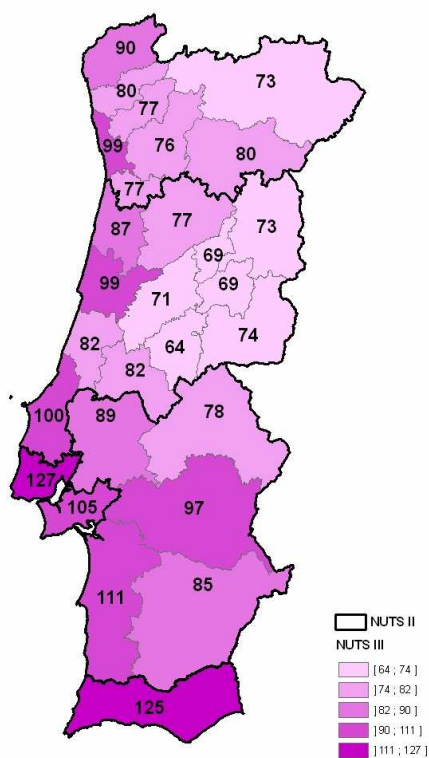
A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 27,2% e em 25,3%, respectivamente. A região do

Alentejo Litoral (9,7% acima da média do *Continente*) manteve o terceiro valor mais elevado, seguida da região da *Península de Setúbal*. No outro extremo, o valor médio de avaliação bancária de habitação na região *Pinhal Interior Sul*, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 35,6%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

2º Trimestre de 2008



Escala: 1: 3 000 000

Análise das Áreas Metropolitanas (AM)

A evolução trimestral e homologa do valor médio de avaliação bancária de habitação nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* foi mais

negativa que a registada ao nível do *Continente*. Assim, a *Área Metropolitana de Lisboa* registou uma diminuição de 3,6% e de 5,9%, em termos trimestrais e homólogos, respectivamente. A *Área Metropolitana do Porto* registou um decréscimo trimestral de 3,7% e homólogo de 4,5. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1402 euros/m² e em 1172 euros/m². Os 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)

	2º07	1º08	2º08	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 243	1 220	1 186	-2,8%	-4,6%
AM Lisboa	1 490	1 454	1 402	-3,6%	-5,9%
AM Porto	1 227	1 217	1 172	-3,7%	-4,5%
Apartamentos					
Continente	1 282	1 261	1 219	-3,3%	-4,9%
AM Lisboa	1 472	1 434	1 374	-4,2%	-6,7%
AM Porto	1 198	1 191	1 144	-3,9%	-4,5%
Moradias					
Continente	1 162	1 128	1 123	-0,4%	-3,3%
AM Lisboa	1 620	1 610	1 615	0,3%	-0,3%
AM Porto	1 366	1 325	1 284	-3,1%	-6,0%

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 2º Trimestre de 2008, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das *Áreas Metropolitanas* a que pertencem, 2005 euros/m² e 1475 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).