

27 de Outubro de 2008

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 3º Trimestre de 2008

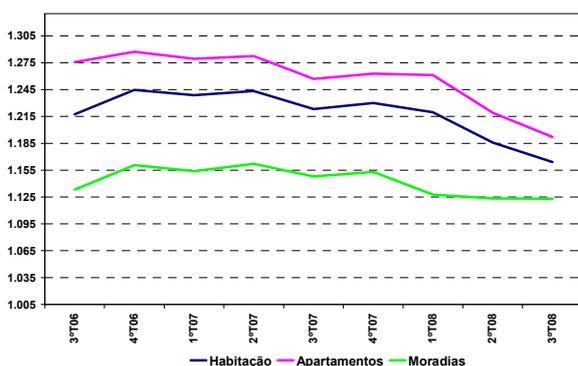
Redução do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 3º trimestre de 2008, em 1164 euros/m², correspondendo a um decréscimo trimestral de 1,8% e homólogo de 4,8%. O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1473 euros/m². Nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, as variações face ao trimestre anterior foram respectivamente de -1,6% e de -0,3%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente* situou-se, no 3º Trimestre de 2008, em 1164 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação trimestral de -1,8% e uma variação homóloga de -4,8%.

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



Por regiões NUTS II do *Continente* apenas a região do *Centro* registou variação trimestral positiva, de 0,6%. Das restantes regiões destaque-se a região de *Lisboa e Vale do Tejo* com o decréscimo mais acentuado de -1,7%. No que se refere à variação

homóloga, a região do *Alentejo* foi aquela em que se registou a diminuição mais intensa (-8,5%).

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

	Habitação				
	3º/07	2º/08	3º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 223	1 186	1 164	-1,8%	-4,8%
Norte	1 067	1 030	1 019	-1,1%	-4,5%
Centro	1 060	980	986	0,6%	-7,0%
LVT	1 394	1 338	1 315	-1,7%	-5,7%
Alentejo	1 182	1 083	1 081	-0,2%	-8,5%
Algarve	1 540	1 485	1 473	-0,8%	-4,4%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* diminuiu 2,2% face ao trimestre anterior e 5,2% face ao trimestre homólogo.

Em todas as regiões, os alojamentos desta natureza apresentaram variações trimestrais e homólogas negativas. A região do *Alentejo* registou o decréscimo mais intenso em termos homólogos (-12,2%) enquanto que, face ao trimestre anterior, a redução mais significativa ocorreu na região de *Lisboa e Vale do Tejo* (-2,0%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m²)

	Apartamentos				
	3º/07	2º/08	3º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 257	1 219	1 192	-2,2%	-5,2%
Norte	1 068	1 022	1 007	-1,5%	-5,7%
Centro	1 107	1 051	1 039	-1,2%	-6,2%
LVT	1 399	1 337	1 310	-2,0%	-6,4%
Alentejo	1 255	1 117	1 101	-1,5%	-12,2%
Algarve	1 515	1 443	1 424	-1,3%	-6,0%

Moradias

No que respeita a esta tipologia, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma variação trimestral nula (-0,4% no trimestre anterior) e uma variação homóloga de -2,2% (-3,3% no trimestre homólogo).

Por regiões, e relativamente às variações face ao trimestre anterior as regiões do *Norte* e de *Lisboa e Vale do Tejo* apresentaram variação nula, determinando a variação agregada. Das restantes regiões destaque-se a variação registada na região do *Centro*, de 1,9%.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, com excepção da região do *Algarve*, onde se verificou um ligeiro crescimento (0,4%) todas as restantes regiões registaram variações negativas, sendo a mais intensa a verificada na região do *Centro* (-7,4%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m²)

	Moradias				
	3º/07	2º/08	3º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 148	1 123	1 123	0,0%	-2,2%
Norte	1 065	1 048	1 048	0,0%	-1,6%
Centro	1 010	917	935	1,9%	-7,4%
LVT	1 371	1 353	1 353	0,0%	-1,3%
Alentejo	1 115	1 062	1 065	0,3%	-4,5%
Algarve	1 649	1 643	1 655	0,7%	0,4%

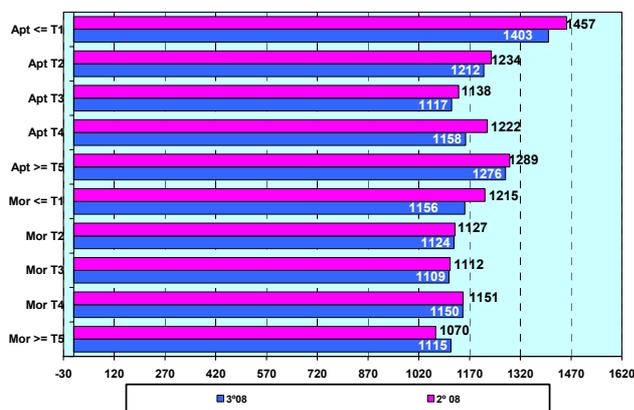
Análise por Tipologias

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. As descidas mais influentes na variação agregada foram as registadas nos *Apartamentos T4* e *Apartamentos T1 ou inferior*, de -5,3% e -3,7%, respectivamente. No caso das moradias, registaram-se reduções em todas as tipologias com excepção das *Moradias T5 ou superior* que registaram um crescimento de 4,2% relativamente ao trimestre anterior. Nas restantes tipologias, destaque-se as *Moradias T1 ou inferior*, que apresentaram a variação negativa mais acentuada (-4,9%).

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 em apenas 12 das 28 regiões se verificaram

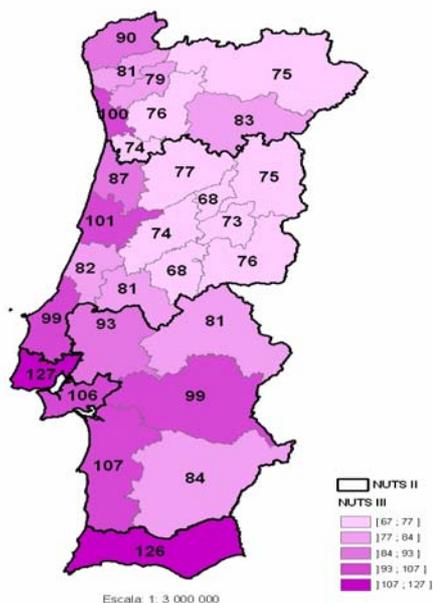
acréscimos trimestrais, tendo ocorrido o maior aumento na região do Pinhal Interior Sul com 4,2%.

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 25,1% e em 24,2%, respectivamente. A região do *Alentejo Litoral* (5,0% acima da média do *Continente*) manteve o terceiro valor mais elevado. No outro extremo, o valor médio de avaliação bancária de habitação na região da *Serra da Estrela*, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 33,3%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

3º Trimestre de 2008



Análise das Áreas Metropolitanas (AM)

A evolução trimestral e homóloga 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 1,6% e de 5,7%, em termos trimestrais e homólogos, respectivamente. A *Área Metropolitana do Porto* registou um decréscimo trimestral de 0,3% e homólogo de 2,5. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1380 euros/m² e em 1168 euros/m². Os valores registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram, no entanto, quer para habitação, quer para apartamentos e moradias, superiores aos valores médios de avaliação observados para o *Continente*. Na *Área Metropolitana do Porto*, apenas os valores de avaliação de *apartamentos* se situaram abaixo da média do *Continente*.

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

	3º/07	2º/08	3º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 223	1 186	1 164	-1,8%	-4,8%
AM Lisboa	1 463	1 402	1 380	-1,6%	-5,7%
AM Porto	1 198	1 172	1 168	-0,3%	-2,5%
Apartamentos					
Continente	1 257	1 219	1 192	-2,2%	-5,2%
AM Lisboa	1 443	1 374	1 348	-1,9%	-6,6%
AM Porto	1 172	1 144	1 134	-0,9%	-3,3%
Moradias					
Continente	1 148	1 123	1 123	0,0%	-2,2%
AM Lisboa	1 616	1 615	1 605	-0,6%	-0,7%
AM Porto	1 327	1 284	1 298	1,1%	-2,2%

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 3º Trimestre de 2008, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das *Áreas Metropolitanas* a que pertencem, 1955 euros/m² e 1409 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. A utilização desta informação deve ter em conta o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos poderem reflectir parcialmente variações qualitativas 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).