



Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

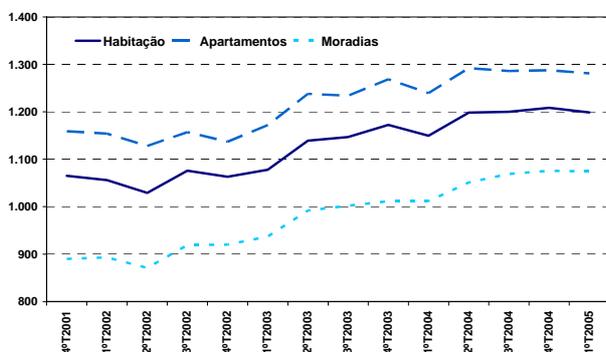
1º Trimestre de 2005

VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO DESCE

No 1º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.199 euros/m², o que corresponde a uma descida trimestral de 0,8%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, tendo sido de 1.446 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária subiu 0,7% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto desceu 0,3%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1.199 euros/m² no Continente português, no 1º trimestre de 2005. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de -0,8% (inferior à observada no trimestre anterior em 1,5 pontos percentuais p.p.) e uma variação homóloga, face ao mesmo trimestre de 2004, de 4,3% (superior à registada no trimestre anterior em 1,2 p.p.).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente
(Valores em euros/m²)



Aquela evolução, traduzida numa quebra face ao trimestre anterior e numa subida face ao trimestre

homólogo, foi comum a todas as regiões NUTS II do Continente, com excepção da região de Lisboa e Vale do Tejo, que registou uma estagnação nos valores médios de avaliação bancária da habitação face ao trimestre anterior. A maior variação trimestral, de -1,6%, pertenceu à região do Alentejo, que também apresentou a variação homóloga mais elevada, de 8,6%. O Algarve voltou a destacar-se por exibir o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1.446 euros/m²).

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

	Habitação				
	1º/04	4º/04	1º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 150	1 209	1 199	-0,8%	4,3%
Norte	1 000	1 055	1 050	-0,5%	5,0%
Centro	1 010	1 057	1 056	-0,1%	4,6%
LVT	1 356	1 407	1 407	0,0%	3,8%
Alentejo	1 073	1 183	1 164	-1,6%	8,6%
Algarve	1 373	1 467	1 446	-1,4%	5,3%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no Continente desceu 0,5% face ao trimestre anterior, e apresentou uma variação positiva de 3,4% face ao

trimestre homólogo de 2004. O maior decréscimo trimestral ocorreu na região do Algarve (-2,4%), enquanto o maior acréscimo homólogo se registou no Alentejo (9,4%). As regiões de Lisboa e Vale do Tejo e Alentejo apresentaram subidas trimestrais, ao contrário das restantes regiões, de 0,2% e 0,9% respectivamente.

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

	Apartamentos				
	1º/04	4º/04	1º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 239	1 288	1 281	-0,5%	3,4%
Norte	1 068	1 112	1 105	-0,6%	3,4%
Centro	1 106	1 178	1 161	-1,5%	5,0%
LVT	1 388	1 424	1 428	0,2%	2,9%
Alentejo	1 147	1 244	1 255	0,9%	9,4%
Algarve	1 411	1 478	1 442	-2,4%	2,2%

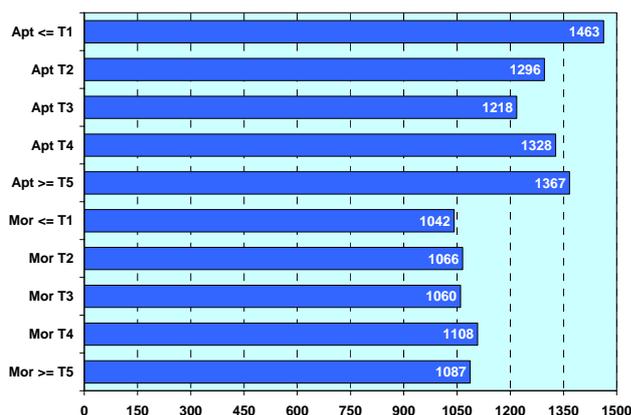
O valor médio de avaliação bancária de moradias no Continente reduziu-se em 0,1% face ao trimestre anterior, mas apresentou um acréscimo de 6,2%, face ao trimestre homólogo de 2004. O comportamento nas diversas regiões foi diferenciado, apresentando-se as regiões de Lisboa e Vale do Tejo e Alentejo com variações trimestrais negativas, de intensidade suficiente para determinar o sentido da evolução do índice geral, e as restantes regiões revelando variações positivas. O crescimento homólogo no Continente foi de 6,2%, sendo de registar a variação homóloga da região do Algarve, pela sua intensidade 15,4%.

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

	Moradias				
	1º/04	4º/04	1º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 012	1 076	1 075	-0,1%	6,2%
Norte	921	983	990	0,7%	7,5%
Centro	926	954	967	1,3%	4,4%
LVT	1 253	1 341	1 337	-0,3%	6,7%
Alentejo	1 028	1 144	1 113	-2,7%	8,2%
Algarve	1 266	1 429	1 460	2,2%	15,4%

No gráfico seguinte são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas (em euros/m²). É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores médios de avaliação bancária de apartamentos é maior do que no caso das moradias e que o maior valor pertenceu aos apartamentos de tipologia T1 ou inferior (1.463 euros/m²), ao qual se seguiu o dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1.367 euros/m²).

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 1º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m²)

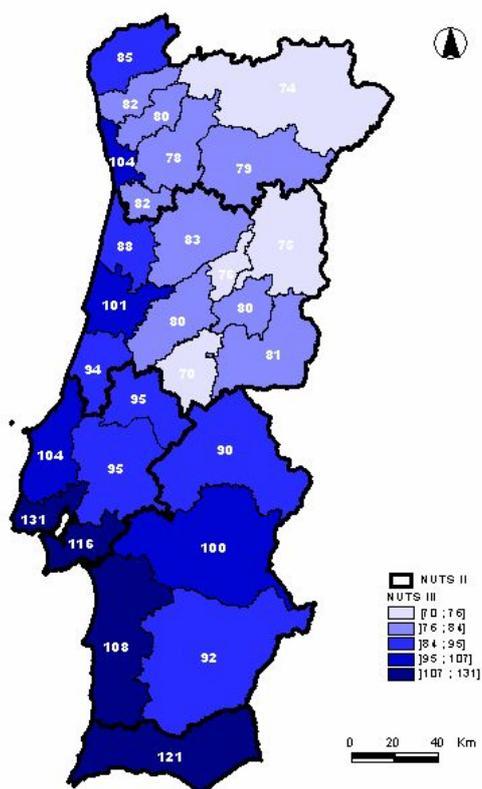


Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em 15 unidades territoriais ocorreram variações trimestrais negativas (Alto Trás-os-Montes, Entre Douro e Vouga, Grande Porto, Baixo Mondego, Beira Interior Norte, Beira Interior Sul, Pinhal Interior Sul, Serra da Estrela, Oeste, Alentejo Central, Alto Alentejo, Baixo Alentejo e Algarve), enquanto nas restantes 13 regiões do Continente se registaram variações positivas. Às regiões Serra da Estrela e Dão Lafões couberam,

respectivamente, a menor e a maior taxa de variação trimestral (-16,3% e +4,0%, respectivamente).

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da Grande Lisboa, do Algarve e da Península de Setúbal continuaram a apresentar os maiores valores médios de avaliação bancária de habitação, posicionando-se acima da média do Continente em 31%, 21% e 16%, respectivamente. No outro extremo, o valor médio de avaliação bancária na habitação no Pinhal Interior Sul, encontra-se abaixo da média do Continente em 30%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
1º Trimestre de 2005



A evolução do valor médio de avaliação bancária da habitação na Área Metropolitana do Porto reflectiu o que sucedeu ao nível do Continente face ao

trimestre anterior, verificando-se uma variação de -0,3% e crescimento de 4,7% face ao trimestre homólogo, mais 0,4 p.p que no Continente. O mesmo não sucedeu na Área Metropolitana de Lisboa, onde tanto a variação trimestral, como a variação homóloga foram positivas. No 1º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos localizados na Área Metropolitana de Lisboa cresceu 0,7% face ao trimestre anterior, fixando-se em 1.489 euros/m². Por outro lado, na Área Metropolitana do Porto, o valor médio da avaliação bancária de habitação foi de 1.246 euros/m², o que se traduziu numa variação trimestral de -0,3%.

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

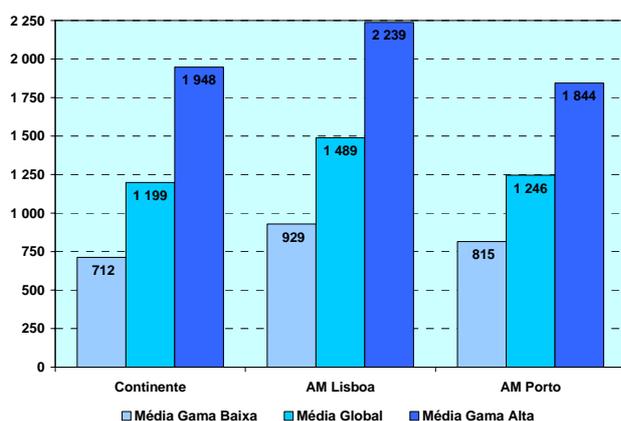
	1º/04	4º/04	1º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 446	1 479	1 489	0,7%	3,0%
AM Porto	1 190	1 250	1 246	-0,3%	4,7%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 449	1 471	1 480	0,6%	2,1%
AM Porto	1 205	1 261	1 253	-0,7%	4,0%
Moradias					
AM Lisboa	1 426	1 529	1 548	1,2%	8,5%
AM Porto	1 139	1 204	1 225	1,7%	7,6%

No 1º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 929 euros/m² na Área Metropolitana de Lisboa e de 815 euros/m² na Área Metropolitana do Porto, correspondendo a decréscimos trimestrais de 1,7% e de 4,0%, respectivamente. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2.239 euros/m² e 1.844 euros/m², na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto, respectivamente. Ambas as Áreas Metropolitanas apresentaram acréscimos nos valores médios de avaliação bancária de gama alta



(de 1,5% e de 2,7%, pela mesma ordem). Importa ainda salientar que os valores médios de avaliação bancária de habitação em cada uma das duas Áreas Metropolitanas excederam os do Continente. Esta situação é válida para ambas as gamas consideradas, com excepção dos alojamentos de gama alta situados na Área Metropolitana do Porto, cujo valor médio de avaliação bancária foi inferior ao registado globalmente no Continente.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
1º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m²)¹



Os maiores valores médios de avaliação bancária de cada uma das Áreas Metropolitanas couberam aos

concelhos de Lisboa e do Porto, na ordem de 1.864 e de 1.495 euros/m², respectivamente.

Aqueles valores traduzem um acréscimo trimestral de 4,3%, no primeiro caso, e de 2,3%, no segundo. No outro extremo, os concelhos da Moita, na Área Metropolitana de Lisboa, e de Gondomar, na Área Metropolitana do Porto, registaram os valores mais baixos de avaliação bancária da habitação, de 1.167 e de 1.108 euros/m², respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi na zona urbana² denominada *Baixa* (composta pelas freguesias Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa e São Nicolau) que se verificou o maior valor médio de avaliação bancária de habitação no 1º trimestre de 2005, ascendendo a 2.447 euros/m². No concelho do Porto, foi o grupo de freguesias compondo o *Núcleo Litoral* (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde) que registou o maior valor médio, que se fixou em 1.687 euros/m². Nas duas zonas urbanas referidas, assistiu-se a um decréscimo trimestral no valor médio de avaliação bancária na habitação, de 4,1% e 2,3%, 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 cálculo 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. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afectada por oscilações desta natureza, podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num trimestre 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).

DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE

Julho de 2005.

Em www.ine.pt/prodserv/quadros/periodo.asp?pub_cod=360 é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque. Para tal, solicite um *login* e uma *password*.