

01 de Agosto de 2006

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

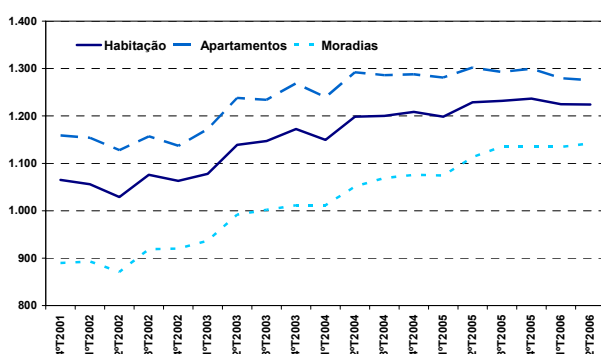
2º Trimestre de 2006

VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO DIMINUI

No 2º trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.224 euros/m², o que corresponde a um decréscimo trimestral de 0,04%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado continua a verificar-se na região do Algarve, tendo sido de 1.519 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária diminuiu 1,9% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto esta diminuição foi de 2,3%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente*, situou-se em 1.224 euros/m², no 2º trimestre de 2006. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de -0,04% e uma variação homóloga de -0,4%.

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



Nas regiões NUTS II do *Continente* apenas as regiões *Alentejo* e *Algarve*, registaram variações trimestrais positivas, com 2,3% e 2,6% respectivamente, compensadas em grande parte pelo comportamento negativo apresentado pelas restantes regiões. Em termos de variações

homólogas, apenas as regiões do *Centro* e do *Alentejo* registaram aumentos, de 2,0% e 5,6% respectivamente. O *Algarve* voltou a destacar-se, por apresentar o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1.519 euros/m²), embora apresentando uma redução de 0,5% face ao trimestre homólogo.

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

	Habitação				
	2º/05	1º/06	2º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 229	1 225	1 224	0,0%	-0,4%
Norte	1 073	1 060	1 051	-0,9%	-2,0%
Centro	1 082	1 117	1 104	-1,2%	2,0%
LVT	1 425	1 409	1 400	-0,6%	-1,8%
Alentejo	1 171	1 208	1 236	2,3%	5,6%
Algarve	1 527	1 481	1 519	2,6%	-0,5%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no *Continente* desceu 0,4% face ao trimestre anterior, e 2,1% face ao trimestre homólogo, significando uma desaceleração de 2 pontos percentuais (p.p.) no ritmo de crescimento. Por regiões registaram-se variações trimestrais negativas em todas as regiões

excepto no *Algarve* (1,0%) e no *Alentejo*, em que se verificou uma estabilização, enquanto que, em termos homólogos, apenas no *Alentejo* se registou uma subida de 4,8%, tendo todas as restantes regiões apresentado diminuições com intensidades que variaram entre -2,2% no *Centro* e -3,2% no *Norte*. O valor médio de avaliação bancária da região do *Algarve*, também o mais elevado neste tipo de alojamentos, registou, no entanto, uma quebra de 2,7% face ao trimestre homólogo.

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

	Apartamentos				
	2º/05	1º/06	2º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 302	1 280	1 275	-0,4%	-2,1%
Norte	1 123	1 093	1 087	-0,6%	-3,2%
Centro	1 178	1 176	1 153	-2,0%	-2,2%
LVT	1 442	1 423	1 409	-1,0%	-2,3%
Alentejo	1 209	1 267	1 267	0,0%	4,8%
Algarve	1 527	1 471	1 486	1,0%	-2,7%

No caso das moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* aumentou, quer em termos trimestrais (0,6%), quer face ao trimestre homólogo de 2005 (2,6%), correspondendo esta variação a uma desaceleração em cerca de 3 p.p. do ritmo de crescimento. Face ao trimestre anterior, assinalam-se variações diferenciadas nas várias regiões, registando-se uma descida apenas na região *Norte* (-1,2%), tendo as restantes registado aumentos, sendo os mais intensos os verificados no *Algarve* (7,8%) e no *Alentejo* (3,6%).

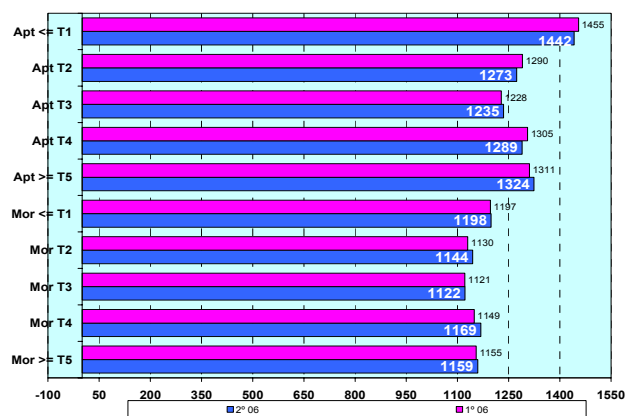
Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, o comportamento é similar ao da variação trimestral, com a região *Norte* a decrescer 0,7% e as restantes a apresentarem variações positivas, com destaque para as regiões do *Algarve*, *Centro* e *Alentejo* com taxas de 6,6%, 6,5% e 6,2%, respectivamente.

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

	Moradias				
	2º/05	1º/06	2º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 113	1 135	1 142	0,6%	2,6%
Norte	1 014	1 019	1 007	-1,2%	-0,7%
Centro	1 000	1 063	1 065	0,2%	6,5%
LVT	1 371	1 359	1 372	0,9%	0,1%
Alentejo	1 147	1 175	1 218	3,6%	6,2%
Algarve	1 527	1 509	1 627	7,8%	6,6%

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 relativos a apartamentos é maior do que no caso das moradias e que o maior valor continua a ser de apartamentos de tipologia T1 ou inferior (1.442 euros/m²), diminuindo 0,9% face ao trimestre anterior, ao qual se seguiu o dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1.324 euros/m²), 1,0% superior ao registado no 1º trimestre de 2006.

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



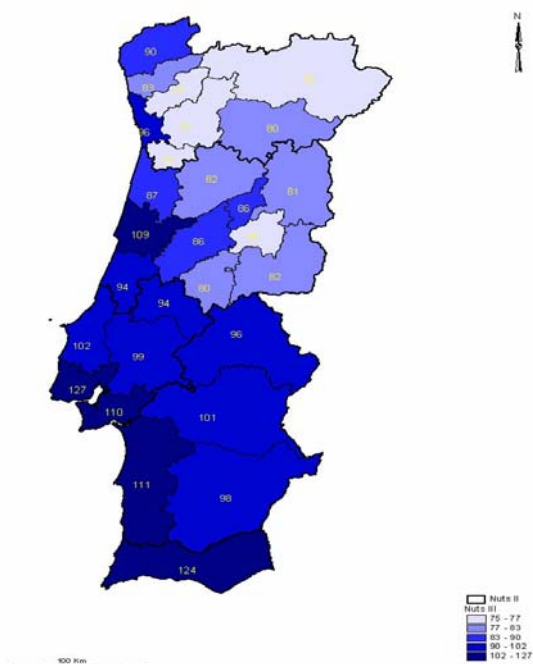
Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em 15 das 28 regiões se verificou uma evolução

negativa, sendo a mais intensa a registada na região *Entre Douro e Vouga* (-7,3%). Na região *Serra da Estrela* ocorreu a taxa de variação trimestral mais intensa, 26,1%.

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% e 24%, respectivamente. A região *Alentejo Litoral*, superior em 11% à média do *Continente*, manteve o terceiro valor mais elevado, antes da região da *Península de Setúbal* (10% mais elevada do que a do *Continente*). O valor médio de avaliação bancária na habitação na região NUTS III *Alto Trás-os-Montes*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 25,3%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)
2º Trimestre de 2006



As evoluções trimestrais do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto* foram negativas, situando-se em -1,9% e -2,3% respectivamente. Face ao trimestre homólogo, as quebras foram mais acentuadas, -2,5% na *Área Metropolitana de Lisboa* e -6,2% na *Área Metropolitana do Porto*, fixando-se os valores médios de avaliação em 1.460 e 1.180 euros/m², respectivamente.

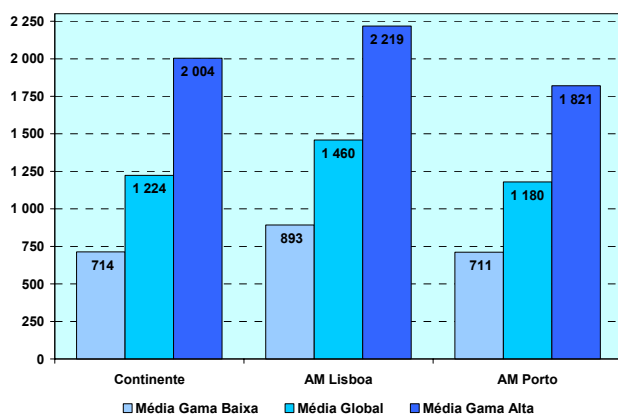
Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas (Valores em euros/m²)

	2º/05	1º/06	2º/06	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 497	1 488	1 460	-1,9%	-2,5%
AM Porto	1 258	1 207	1 180	-2,3%	-6,2%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 484	1 475	1 449	-1,8%	-2,4%
AM Porto	1 261	1 200	1 182	-1,5%	-6,3%
Moradias					
AM Lisboa	1 574	1 576	1 526	-3,2%	-3,1%
AM Porto	1 248	1 237	1 173	-5,2%	-6,0%

No 2º trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 893 euros/m² na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 711 euros/m² na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de -3,4% e -5,6%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2.219 euros/m² e 1.821 euros/m², na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -0,9% e 0,4%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o do *Continente* em 235 euros/m² e que, na *Área Metropolitana do Porto*, este valor foi inferior em 44 euros/m² ao da média do *Continente*. Este escalonamento foi válido

também para os alojamentos de gama baixa e de gama alta situados nas 2 Áreas Metropolitanas.

**Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
2º Trimestre de 2006 (Valores em euros/m²)¹**



No 2º trimestre de 2006, os valores médios de avaliação bancária mais elevados observados nas Áreas Metropolitanas localizaram-se nos concelhos de *Lisboa* e do *Porto*, 1.904 e 1.457 euros/m², respectivamente.

Aqueles valores traduzem um decréscimo trimestral de 1,0% para o concelho de *Lisboa* e um acréscimo de 1,9% para o concelho do *Porto*. 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 1.145 e 1.045 euros/m², respectivamente, associados a variações trimestrais de -0,4% e de -0,9%.

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana² denominada *Baixa* (composta pelas freguesias (Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa e São Nicolau), registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 2º trimestre de 2006. No concelho do *Porto*, foi no grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Litoral* (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde), que se verificou o valor médio de avaliação bancária de habitação mais elevado, que se fixou em 1.865 euros/m².

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 - Outubro de 2006.

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*.