

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 3º Trimestre de 2006

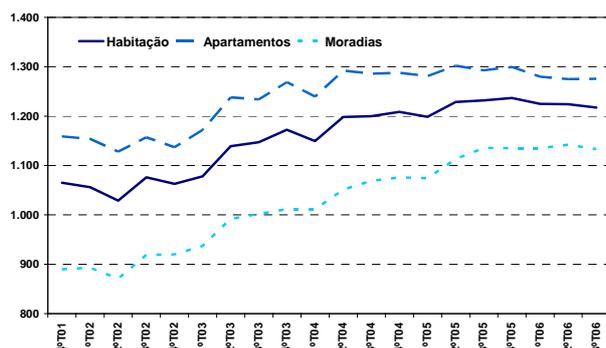
VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO DIMINUI PELO 3º TRIMESTRE CONSECUTIVO

No 3º trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1217 euros/m², o que corresponde a um decréscimo face ao 2º trimestre de 0,6%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado continua a verificar-se na região do Algarve, 1468 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária aumentou 2,6% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto este aumento foi de 0,3%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1217 euros/m² no *Continente* português, no 3º trimestre de 2006. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de -0,6% e uma variação homóloga de -1,2%.

maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1468 euros/m²), registando, contudo, descidas acentuadas, quer face ao trimestre anterior (-3,3%), quer em termos homólogos (-2,1%).

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



Nas regiões NUTS II do *Continente* apenas a região *Lisboa e Vale do Tejo*, registou variação trimestral positiva, de 1,1%, tendo todas as restantes regiões apresentado comportamentos negativos. Em termos de variações homólogas, a região do *Alentejo* foi a única a registar um crescimento, de 0,5%. A região do *Algarve* voltou a destacar-se, por apresentar o

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

| | Habitação | | | | |
|-------------------|-----------|-------|-------|------------|-----------|
| | 3º/05 | 2º/06 | 3º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 232 | 1 224 | 1 217 | -0,6% | -1,2% |
| Norte | 1 066 | 1 051 | 1 043 | -0,8% | -2,2% |
| Centro | 1 108 | 1 104 | 1 084 | -1,8% | -2,1% |
| LVT | 1 436 | 1 400 | 1 416 | 1,1% | -1,4% |
| Alentejo | 1 204 | 1 236 | 1 210 | -2,2% | 0,5% |
| Algarve | 1 500 | 1 519 | 1 468 | -3,3% | -2,1% |

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* aumentou 0,1% face ao trimestre anterior, tendo decrescido 1,3% face ao trimestre homólogo, o que, ainda assim, significa uma melhoria de 0,8 pontos percentuais (p.p.) no ritmo de crescimento. Em todas as regiões, nos alojamentos desta natureza, registaram-se variações trimestrais negativas, excepto em *Lisboa e Vale do Tejo*, região na qual se verificou um acréscimo de 2,1%. Em termos homólogos, todas as regiões apresentaram diminuições cujas intensidades variaram entre -0,6%, em *Lisboa e Vale*

do Tejo, e -5,1%, no Centro. O valor médio de avaliação bancária na região do Algarve, o mais elevado neste tipo de alojamentos, registou, no entanto, quebras de -2,2% face ao trimestre anterior e de -2,5% em termos homólogos.

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

| | Apartamentos | | | | |
|------------|--------------|-------|-------|------------|-----------|
| | 3º/05 | 2º/06 | 3º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 293 | 1 275 | 1 276 | 0,1% | -1,3% |
| Norte | 1 098 | 1 087 | 1 063 | -2,2% | -3,2% |
| Centro | 1 192 | 1 153 | 1 131 | -1,8% | -5,1% |
| LVT | 1 447 | 1 409 | 1 438 | 2,1% | -0,6% |
| Alentejo | 1 252 | 1 267 | 1 201 | -5,2% | -4,1% |
| Algarve | 1 490 | 1 486 | 1 454 | -2,2% | -2,5% |

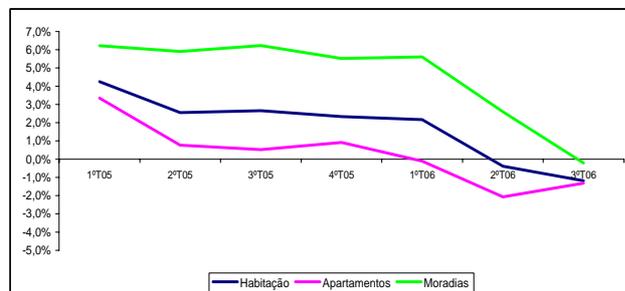
Quanto às moradias, o valor médio de avaliação bancária no Continente diminuiu, quer em termos trimestrais (-0,8%), quer face ao trimestre homólogo de 2005 (-0,2%), correspondendo esta última variação a uma quebra do ritmo de crescimento de 2,8 p.p., aliás idêntica à que já ocorrera no trimestre passado. A variação face ao trimestre anterior foi consequência de variações diferenciadas nas várias regiões, verificando-se uma subida apenas na região Norte (1,4%), tendo as restantes registado quebras, a mais intensa das quais na região do Algarve (-6,6%).

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, verificaram-se aumentos nas regiões Centro e Alentejo, de 1,5% e 3,5% respectivamente, tendo as restantes apresentado variações negativas, com destaque para a região de Lisboa e Vale do Tejo, com -3,4%.

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

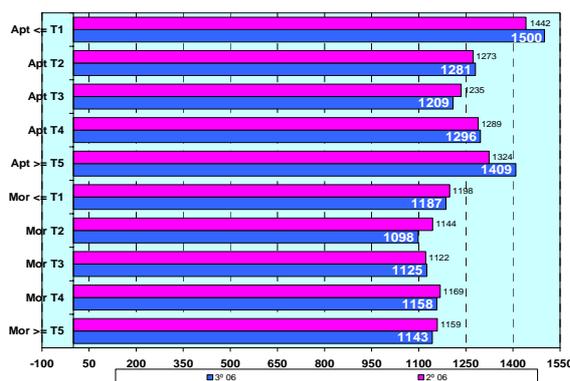
| | Moradias | | | | |
|------------|----------|-------|-------|------------|-----------|
| | 3º/05 | 2º/06 | 3º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
| Continente | 1 136 | 1 142 | 1 133 | -0,8% | -0,2% |
| Norte | 1 027 | 1 007 | 1 021 | 1,4% | -0,6% |
| Centro | 1 035 | 1 065 | 1 051 | -1,3% | 1,5% |
| LVT | 1 401 | 1 372 | 1 353 | -1,4% | -3,4% |
| Alentejo | 1 174 | 1 218 | 1 215 | -0,3% | 3,5% |
| Algarve | 1 534 | 1 627 | 1 520 | -6,6% | -0,9% |

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



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 (1500 euros/m²), aumentando 4,1% face ao trimestre anterior, ao qual se seguiu o dos apartamentos T5 ou superior (1409 euros/m²), 6,4% acima do registado no 2º trimestre de 2006. No caso das moradias, pelo contrário, registam-se descidas em quase todas as tipologias, com realce para as moradias T2, com -4,1%.

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

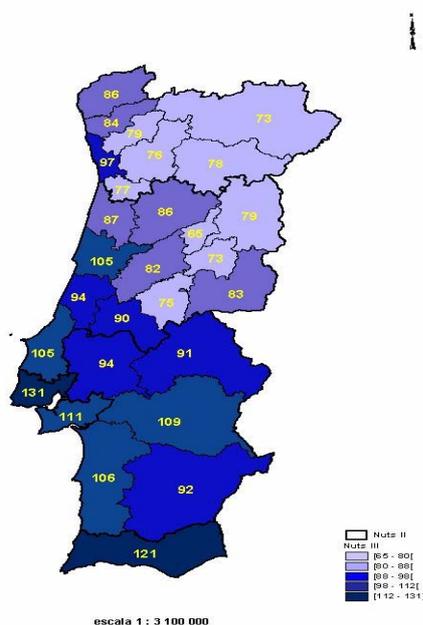


Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que em 21 das 28 regiões se verificou uma evolução

negativa, registando-se decréscimos trimestrais próximos dos 5% em metade destas, tendo a quebra sido de particularmente intensa na região *Serra da Estrela* (-25,7%).

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 31% e 21%, respectivamente. A região da *Península de Setúbal* (11% acima do *Continente*) passou a ser o terceiro valor mais elevado, antes das regiões *Alentejo Central* e *Alentejo Litoral*. O valor médio de avaliação bancária na habitação na região *Serra da Estrela*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 35%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
3º Trimestre de 2006



As evoluções trimestrais do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de*

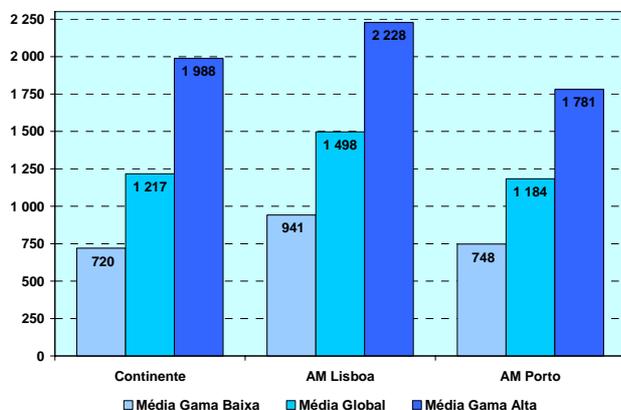
Lisboa e na *Área Metropolitana do Porto* foram positivas, situando-se, respectivamente, em 2,6% e 0,3%. Face ao trimestre homólogo, a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou um acréscimo, embora muito ténue (0,2%) e na *Área Metropolitana do Porto* registou-se uma quebra acentuada de -4,9%, fixando-se os respectivos valores médios de avaliação em 1498 e 1184 euros/m².

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

| | 3º/05 | 2º/06 | 3º/06 | Var. Trim. | Var. Hom. |
|---------------------|-------|-------|-------|------------|-----------|
| Habitação | | | | | |
| AM Lisboa | 1 494 | 1 460 | 1 498 | 2,6% | 0,2% |
| AM Porto | 1 245 | 1 180 | 1 184 | 0,3% | -4,9% |
| Apartamentos | | | | | |
| AM Lisboa | 1 488 | 1 449 | 1 487 | 2,6% | -0,1% |
| AM Porto | 1 242 | 1 182 | 1 169 | -1,1% | -5,9% |
| Moradias | | | | | |
| AM Lisboa | 1 531 | 1 526 | 1 559 | 2,1% | 1,8% |
| AM Porto | 1 257 | 1 173 | 1 236 | 5,3% | -1,7% |

No 3º trimestre de 2006, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 941 euros/m² na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 748 euros/m² na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de 5,4% e 5,2%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2228 euros/m² e 1781 euros/m², na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de 0,4% e de -2,2%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o do *Continente* em 280 euros/m² e que na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 33 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* também foi inferior à média do *Continente*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
3º Trimestre de 2006 (Valores em euros/m²)¹



Aos alojamentos dos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 3º trimestre de 2006, os valores médios de avaliação bancária mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1962 e 1368 euros/m², respectivamente.

Aqueles valores traduzem um acréscimo trimestral de 3,0% para o concelho de *Lisboa* e um decréscimo de 6,1% para o concelho do *Porto*. No outro extremo, os concelhos da *Moita*, na *Área Metropolitana de Lisboa*, e de *Valongo*, na *Área Metropolitana do Porto*, registaram os valores mais baixos de avaliação bancária da habitação, de 1077 e 900 euros/m², respectivamente, associados a variações trimestrais de -5,9% e de -14,0%.

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana² denominada *Avenidas* (composta pelas freguesias 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), registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 3º trimestre de 2006, ascendendo a 2084 euros/m². 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 1633 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).

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*.