

27 de Janeiro de 2009

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 4º Trimestre de 2008

Redução do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação no 4º Trimestre

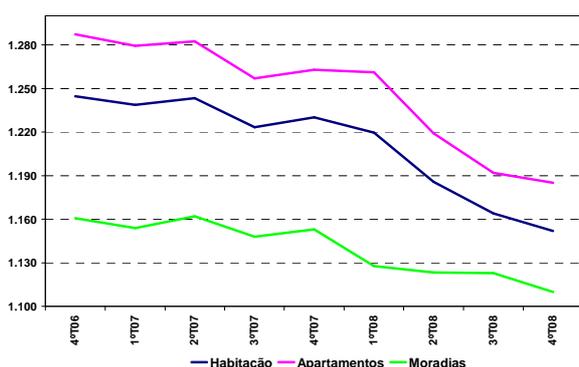
O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 4º trimestre de 2008, em 1152 euros/m², correspondendo a um decréscimo trimestral de 1,0% e homólogo de 6,0%. O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve (1448 euros/m²). Nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, as variações face ao trimestre anterior foram respectivamente de -0,9% e de -1,5%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente* situou-se, no 4º Trimestre de 2008, em 1152 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação trimestral de -1,0% e a uma variação homóloga de -6,0%.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente

(Valores em euros/m²)



Por regiões NUTS II do *Continente* todas as regiões registaram variações trimestrais e homólogas negativas, sendo as mais intensas as verificadas na região *Centro*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

	Habitação				
	4º/07	3º/08	4º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 230	1 164	1 152	-1,0%	-6,0%
Norte	1 070	1 019	1 004	-1,5%	-6,0%
Centro	1 057	986	956	-3,0%	-9,6%
LVT	1 392	1 315	1 302	-1,0%	-6,0%
Alentejo	1 140	1 081	1 074	-0,6%	-6,0%
Algarve	1 577	1 473	1 448	-1,7%	-8,0%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* diminuiu 0,6% face ao trimestre anterior (-2,2% no 3º Trimestre de 2008) e 6,2% face ao trimestre homólogo.

À semelhança do total de habitação, nos alojamentos desta natureza, todas as regiões apresentaram variações trimestrais e homólogas negativas, destacando-se também a região do *Centro*, com as diminuições mais intensas.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m²)

	Apartamentos				
	4º/07	3º/08	4º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 263	1 192	1 185	-0,6%	-6,2%
Norte	1 075	1 007	991	-1,6%	-8,0%
Centro	1 098	1 039	992	-4,5%	-10,0%
LVT	1 394	1 310	1 301	-0,7%	-6,7%
Alentejo	1 185	1 101	1 094	-0,6%	-8,0%
Algarve	1 557	1 424	1 417	-0,5%	-9,0%

Moradias

No que respeita a esta natureza de alojamentos, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma variação trimestral de -1,2% (nula no trimestre anterior) e uma variação homóloga de -4,0% (-2,2% no trimestre homólogo).

Por regiões, e relativamente às variações face ao trimestre anterior, com excepção da região do *Alentejo*, onde se verificou um ligeiro aumento (0,8%), todas as restantes regiões registaram variações negativas, a mais significativa das quais na região do *Algarve*.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, todas as regiões registaram variações negativas, com destaque uma vez mais para a região do *Centro* (-8,1%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m²)

	Moradias				
	4º/07	3º/08	4º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 153	1 123	1 110	-1,2%	-4,0%
Norte	1 060	1 048	1 037	-1,0%	-2,0%
Centro	1 009	935	927	-0,9%	-8,1%
LVT	1 381	1 353	1 313	-3,0%	-4,9%
Alentejo	1 105	1 065	1 073	0,8%	-3,0%
Algarve	1 653	1 655	1 563	-5,6%	-5,0%

Análise por Tipologias

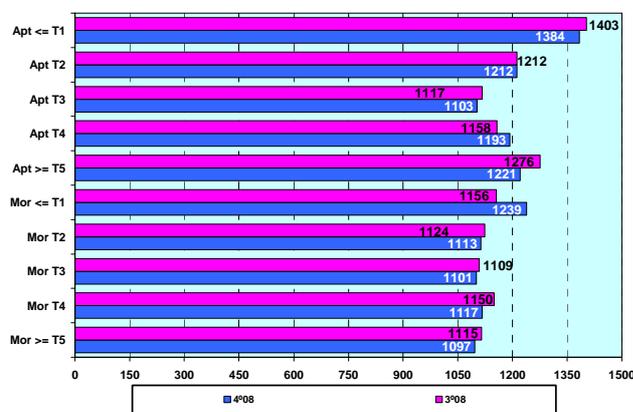
O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária das tipologias consideradas. A descida dos valores médios de avaliação de apartamentos verificou-se nas tipologias *T1 ou inferior*, *T3* e *T5 ou superior*, tendo a tipologia *T4* registado um aumento de 3,0% e a tipologia *T2* estabilizado o seu valor. A descida mais influente na variação agregada foi a registada nos *Apartamentos*

T5 ou superior com -4,3% face ao trimestre anterior. No caso das moradias, com excepção das *Moradias T1 ou inferior* cujo valor de avaliação registou um aumento relativamente ao trimestre anterior, registaram-se reduções em todas as restantes tipologias, destacando-se as *Moradias T4*, que apresentaram a variação negativa mais acentuada.

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 9 das 28 regiões se verificaram acréscimos trimestrais, tendo ocorrido o maior aumento na região *Dão-Lafões* com 2,0%.

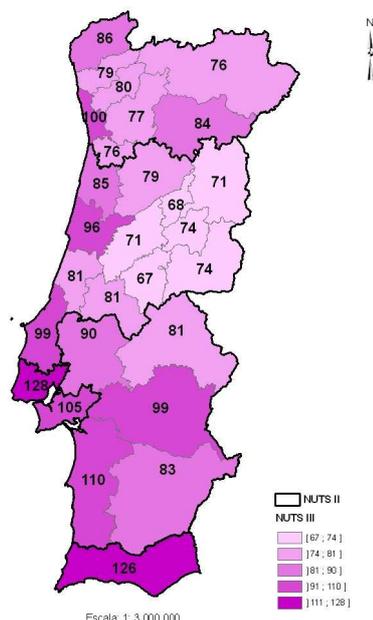
A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 28,1% e em 25,7%, respectivamente. A região do *Alentejo Litoral* (10,0% acima da média do *Continente*) manteve o terceiro valor mais elevado.

No outro extremo, o valor médio de avaliação bancária de habitação na região do *Pinhal Interior Sul*, 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)

4º Trimestre de 2008



se em 1367 euros/m² e em 1151 euros/m². Os valores registados na *Área Metropolitana de Lisboa* foram, no entanto, quer para o total de 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 das moradias se situaram acima da média do *Continente*.

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

	4º/07	3º/08	4º/08	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 230	1 164	1 152	-1,0%	-6,0%
AM Lisboa	1 455	1 380	1 367	-0,9%	-6,0%
AM Porto	1 213	1 168	1 151	-1,5%	-5,1%
Apartamentos					
Continente	1 263	1 192	1 185	-0,6%	-6,2%
AM Lisboa	1 438	1 348	1 342	-0,4%	-6,7%
AM Porto	1 186	1 134	1 112	-1,9%	-6,2%
Moradias					
Continente	1 153	1 123	1 110	-1,2%	-4,0%
AM Lisboa	1 583	1 605	1 544	-3,8%	-2,4%
AM Porto	1 348	1 298	1 294	-0,3%	-4,0%

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 4º Trimestre de 2008, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das *Áreas Metropolitanas* a que pertencem, 1910 euros/m² e 1379 euros/m², respectivamente.

Análise das Áreas Metropolitanas (AM)

A evolução trimestral dos valores médios de avaliação bancária de habitação nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* foi negativa. Assim, a *Área Metropolitana de Lisboa* registou diminuições de 0,9% e de 6,0%, em termos trimestrais e homólogos, respectivamente, e a *Área Metropolitana do Porto* registou decréscimos de 1,5% na variação trimestral e de 5,1% na homóloga. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-



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.