

31 de Julho de 2007

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 2º Trimestre de 2007

### Ligeira subida do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu, no 2º trimestre de 2007, a 1243 euros/m<sup>2</sup>, o que corresponde a um ligeiro acréscimo trimestral de 0,4% e de 1,6 % face ao trimestre homólogo. O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1 562 euros/m<sup>2</sup>. Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio diminuiu 1,5% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto se verificou um aumento de 1,6%.

#### Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se, no 2º trimestre de 2007, em 1243 euros/m<sup>2</sup> a nível do *Continente*. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 0,4% e uma variação homóloga de 1,6%.

euros/m<sup>2</sup>. As restantes regiões apresentaram variações negativas, destacando-se a região do *Centro* com um decréscimo de 1,1%. Esta região registou também a taxa de variação homóloga mais negativa (-3,2%).

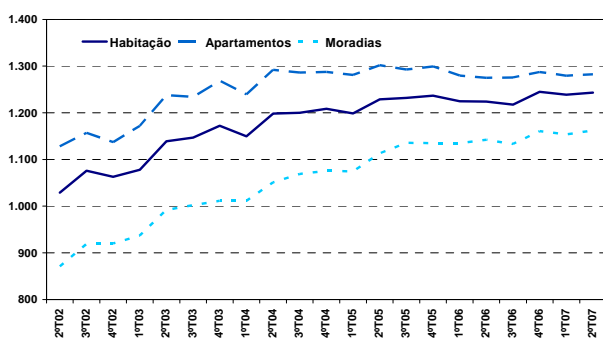
#### Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Habitação				
	2º06	1º07	2º07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 224	1 239	1 243	0,4%	1,6%
Norte	1 051	1 074	1 088	1,3%	3,5%
Centro	1 104	1 079	1 068	-1,1%	-3,2%
LVT	1 400	1 422	1 410	-0,9%	0,7%
Alentejo	1 236	1 193	1 197	0,3%	-3,2%
Algarve	1 519	1 562	1 562	0,0%	2,8%

#### Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Nas regiões NUTS II do *Continente*, apenas as regiões do *Norte* e do *Alentejo* registaram variações trimestrais positivas, de 1,3% e de 0,3%, respectivamente. O valor médio de avaliação bancária da região do *Algarve* estabilizou nos 1562

#### Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* aumentou 0,2% face ao trimestre anterior e 0,6% face ao trimestre homólogo. Em todas as regiões, os alojamentos desta natureza registaram variações trimestrais negativas, excepto na região *Norte*, onde se verificou um crescimento de 0,3%. Em termos homólogos, as regiões que registaram crescimentos foram a do *Norte* (0,7%), a de *Lisboa e Vale do Tejo* (1,1%) e a do *Algarve* (3,1%).

### Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Apartamentos				
	2º/06	1º/07	2º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 275	1 279	1 282	0,2%	0,6%
Norte	1 087	1 091	1 094	0,3%	0,7%
Centro	1 153	1 125	1 116	-0,8%	-3,2%
LVT	1 409	1 429	1 424	-0,4%	1,1%
Alentejo	1 267	1 246	1 237	-0,7%	-2,3%
Algarve	1 486	1 542	1 532	-0,7%	3,1%

### Moradias

Quanto às moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma variação trimestral de 0,7% e uma variação homóloga de 1,7%. Por regiões e relativamente às variações face ao trimestre anterior, destacam-se as quebras de 1,3% no *Centro* e de 2,8% em *Lisboa e Vale do Tejo*, verificando-se subidas nas restantes regiões.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, verificaram-se diminuições nas regiões do *Centro*, de *Lisboa e Vale do Tejo* e do *Alentejo*, respectivamente de -4,6%, -1,0% e -4,7%, tendo as restantes apresentado variações positivas, com destaque para a região do *Norte*, que registou um crescimento de 7,2%.

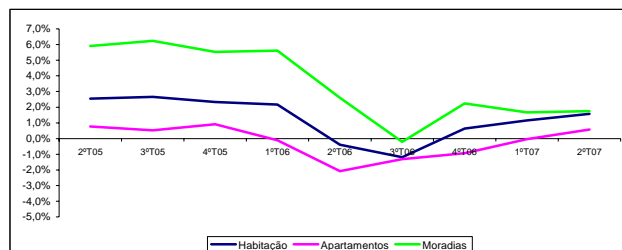
### Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Moradias				
	2º/06	1º/07	2º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 142	1 154	1 162	0,7%	1,7%
Norte	1 007	1 045	1 079	3,2%	7,2%
Centro	1 065	1 029	1 016	-1,3%	-4,6%
LVT	1 372	1 397	1 358	-2,8%	-1,0%
Alentejo	1 218	1 145	1 160	1,3%	-4,7%
Algarve	1 627	1 646	1 683	2,2%	3,4%

### Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária

(Valores em %)



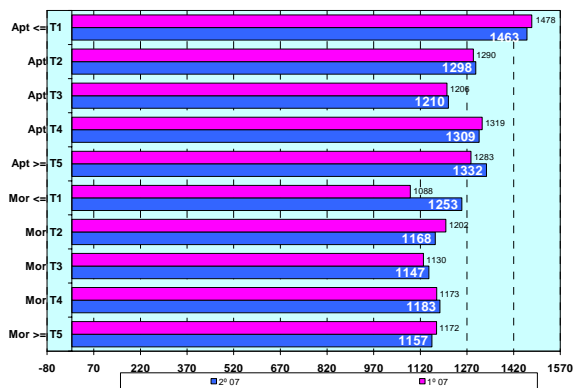
### Análise por Tipologias

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 (1463 euros/m<sup>2</sup>), tendo diminuído face ao trimestre anterior. Seguem-se os apartamentos T5 ou superior (1332 euros/m<sup>2</sup>), aumentando 3,8% face ao registado no 1º trimestre de 2007. No caso das moradias, com excepção das moradias T2 e T5 ou superior com variações de -2,8% e -1,3%, respectivamente, registam-se subidas nas restantes tipologias, com realce para as moradias T1, com 15,2% na variação trimestral.

**Valores Médios de Avaliação Bancária**

no Continente por Tipologia

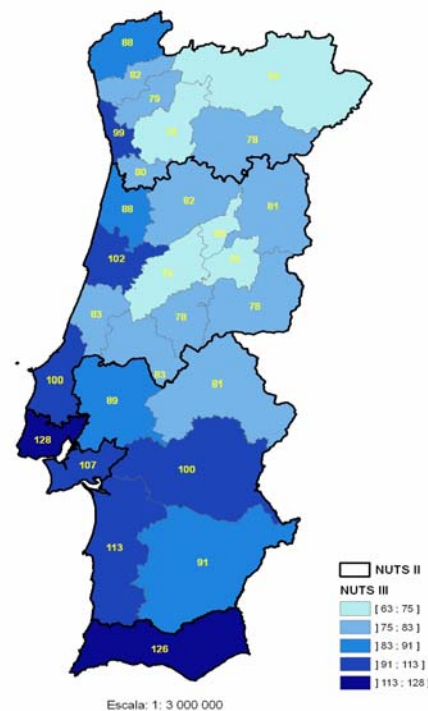
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)



**Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação**

NUTS III (Continente = 100)

2º Trimestre de 2007



**Análise por Regiões NUTS III**

Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que apenas em 11 das 28 regiões se verificaram acréscimos trimestrais.

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 27,8% e em 25,6%, respectivamente. A região do *Alentejo Litoral* (13,1% acima do *Continente*) ascendeu ao terceiro valor mais elevado, seguida das regiões da *Península de Setúbal* e do *Baixo Mondego*. O valor médio de avaliação bancária de habitação na região *Serra da Estrela*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 37%.

**Análise das Áreas Metropolitanas (AM)**

A evolução trimestral do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* foi negativa (-1,5%), enquanto que na *Área Metropolitana do Porto* foi positiva, situando-se em 1,6%. Face ao trimestre homólogo, a *Área Metropolitana de Lisboa* aumentou 2,1%, recuperando 0,5 p.p face à variação homóloga registada no trimestre anterior. A *Área Metropolitana do Porto* registou igualmente um aumento, de 4,0%, recuperando 3,9 p.p. face à variação homóloga registada no trimestre anterior. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1490 euros/m<sup>2</sup> e em 1227 euros/m<sup>2</sup>.

### Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas

(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

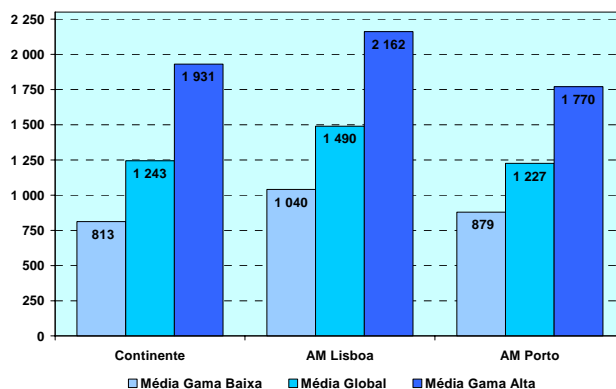
	2º/06	1º/07	2º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Habitação</b>					
AM Lisboa	1 460	1 512	1 490	-1,5%	2,1%
AM Porto	1 180	1 207	1 227	1,6%	4,0%
<b>Apartamentos</b>					
AM Lisboa	1 449	1 491	1 472	-1,3%	1,6%
AM Porto	1 182	1 195	1 198	0,2%	1,4%
<b>Moradias</b>					
AM Lisboa	1 526	1 658	1 620	-2,3%	6,1%
AM Porto	1 173	1 266	1 366	7,9%	16,4%

### Análise por segmentos de valor médio

No 2º trimestre de 2007, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 1040 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 879 euros/m<sup>2</sup> na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de -0,5% e de 2,3%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2162 euros/m<sup>2</sup> e a 1770 euros/m<sup>2</sup>, na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -2,0% e de 2,6%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o do *Continente* em 247 euros/m<sup>2</sup> e que na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 16 euros/m<sup>2</sup> 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* foi superior à média do *Continente*.

### Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

2º Trimestre de 2007 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>



### Análise por Concelhos das AM's

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 2º Trimestre de 2007, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 2007 euros/m<sup>2</sup> e 1430 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Análise por Zonas Urbanas de Lisboa e Porto

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana<sup>2</sup> denominada *Baixa* (composta pelas freguesias de Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa e São Nicolau), registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 2º trimestre de 2007, ascendendo a 2206 euros/m<sup>2</sup>. 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 1737 euros/m<sup>2</sup>.

**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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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](http://www.ine.pt) é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque.