

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

2º Trimestre de 2009

Ligeiro aumento do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação no 2º Trimestre face ao trimestre precedente

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 2º Trimestre de 2009, em 1168 euros/m², correspondendo a um acréscimo trimestral de 1,7% e a uma diminuição de 1,5% face ao trimestre homólogo. A variação homóloga, embora negativa, foi menos intensa que a do trimestre anterior, enquanto, entre dois períodos consecutivos, já não se verificava um aumento desde o 4º Trimestre de 2007. O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1429 euros/m². Nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, as variações face ao trimestre anterior foram respectivamente de 2,2% e de 1,0%.

Habitação

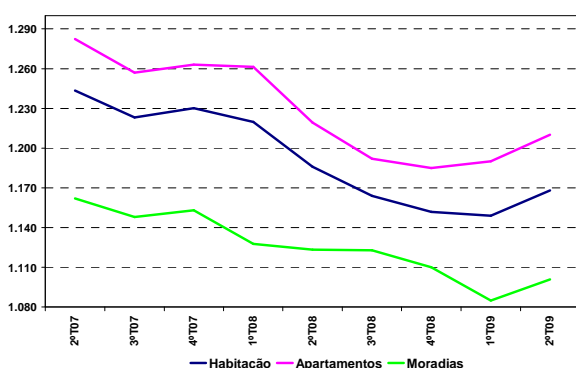
O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente* situou-se, no 2º Trimestre de 2009, em 1168 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação trimestral de 1,7% (-0,3% no trimestre anterior) e a uma variação homóloga de -1,5% (-5,8%, no trimestre anterior). O aumento trimestral traduziu o efeito conjugado dos aumentos verificados nas duas naturezas de alojamentos – apartamentos e moradias.

Todas as regiões NUTS II do *Continente* registaram variações trimestrais positivas, destacando-se as regiões do *Centro*, de *Lisboa e Vale do Tejo* e do *Algarve*, com variações de, respectivamente, 2,5%, 1,8% e 2,1%.

No que se refere à variação homóloga, apenas a região do *Alentejo* apresentou uma taxa de variação positiva (0,8%), tendo todas as outras regiões registado variações negativas, a mais intensa das quais na região do *Algarve* com -3,8%.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente

(Valores em euros/m²)



Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

	Habitação				
	2º/08	1º/09	2º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 186	1 149	1 168	1,7%	-1,5%
Norte	1 030	997	1 004	0,7%	-2,6%
Centro	980	938	961	2,5%	-2,0%
LVT	1 338	1 297	1 320	1,8%	-1,4%
Alentejo	1 083	1 089	1 092	0,3%	0,8%
Algarve	1 485	1 400	1 429	2,1%	-3,8%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* aumentou 1,7% face ao trimestre anterior (0,4% no 1º Trimestre de 2009) e diminuiu 0,8% face ao trimestre homólogo. Com exceção da região do *Alentejo*, onde se verificou uma diminuição trimestral de -0,7%, todas as restantes regiões apresentaram variações positivas, destacando-se o *Algarve* com 2,6% e a região *Centro* com 2,5%.

Em termos homólogos, registaram-se diminuições em todas as regiões, sendo a mais intensa a verificada na região *Centro* com -3,3%.

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

	Apartamentos				
	2º/08	1º/09	2º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 219	1 190	1 210	1,7%	-0,8%
Norte	1 022	1 000	1 007	0,7%	-1,5%
Centro	1 051	991	1 016	2,5%	-3,3%
LVT	1 337	1 305	1 328	1,8%	-0,7%
Alentejo	1 117	1 099	1 091	-0,7%	-2,4%
Algarve	1 443	1 366	1 402	2,6%	-2,8%

Moradias

No que respeita a esta natureza de alojamentos, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma variação trimestral de 1,5%, superior em 3,8 pontos percentuais (p.p.) à taxa observada no trimestre anterior, e uma variação homóloga de -2,0%.

Por regiões, e relativamente às variações face ao trimestre anterior, todas as regiões registaram aumentos, o mais significativo das quais na região *Centro* (1,8%).

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, com exceção da região do *Alentejo*, onde se verificou um aumento de 3,3%, todas as restantes regiões registaram diminuições, com destaque para a região do *Algarve* (-6,4%).

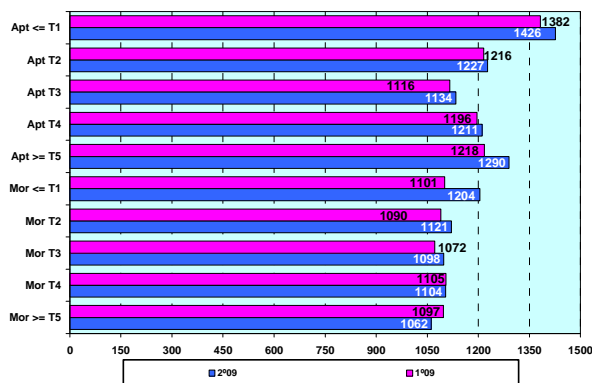
Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m²)

	Moradias				
	2º/08	1º/09	2º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 123	1 085	1 101	1,5%	-2,0%
Norte	1 048	1 008	1 015	0,7%	-3,2%
Centro	917	897	913	1,8%	-0,5%
LVT	1 353	1 293	1 311	1,4%	-3,1%
Alentejo	1 062	1 092	1 097	0,5%	3,3%
Algarve	1 643	1 531	1 537	0,4%	-6,4%

Análise por Tipologias

O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária por tipologias. A subida trimestral do valor médio de avaliação de apartamentos resultou de aumentos em todas as tipologias consideradas, o maior dos quais foi o registado nos *Apartamentos T5 ou superior*, com 5,9% face ao trimestre anterior. No caso das moradias, registaram-se aumentos nas tipologias inferiores, com realce para as *Moradias T1 ou inferior*, com 9,4% de variação trimestral, tendo as tipologias *T4 e T5 ou superior* registado diminuições de 0,1% e de 3,2%, respectivamente.

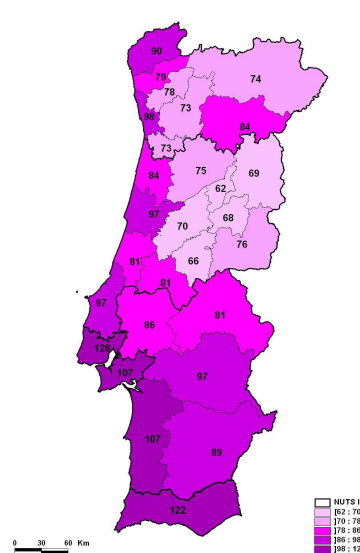
**Valores Médios de Avaliação Bancária
no Continente por Tipologia
(Valores em euros/m²)**



Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

2º Trimestre de 2009



Análise por Regiões NUTS III

Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária de habitação revela que em 19 das 28 regiões se verificaram acréscimos trimestrais, tendo ocorrido o maior aumento na região *Douro* com 5,0%.

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 28,3% e em 22,3%, respectivamente.

Em apenas mais duas regiões se verificou esta diferença positiva, no *Alentejo Litoral* e na *Península de Setúbal* (7,1% e 6,6% acima daquele valor). No outro extremo, o valor médio de avaliação bancária de habitação na região da *Serra da Estrela*, situou-se 37,5% abaixo da média do *Continente*.

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 positiva. A *Área Metropolitana de Lisboa* registou variações de 2,2% e de -0,5%, em termos trimestrais e homólogos, respectivamente, e a *Área Metropolitana do Porto* registou um acréscimo de 1,0% na variação trimestral e um decréscimo de 1,8% na homóloga. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1395 euros/m² e em 1150 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)

	2º/08	1º/09	2º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 186	1 149	1 168	1,7%	-1,5%
AM Lisboa	1 402	1 365	1 395	2,2%	-0,5%
AM Porto	1 172	1 139	1 150	1,0%	-1,8%
Apartamentos					
Continente	1 219	1 190	1 210	1,7%	-0,8%
AM Lisboa	1 374	1 344	1 372	2,1%	-0,1%
AM Porto	1 144	1 120	1 122	0,2%	-1,9%
Moradias					
Continente	1 123	1 085	1 101	1,5%	-2,0%
AM Lisboa	1 615	1 518	1 559	2,7%	-3,5%
AM Porto	1 284	1 218	1 258	3,3%	-2,0%

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 2º Trimestre de 2009, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1958 euros/m² e 1462 euros/m², 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. 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.