

28 de Outubro de 2009

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

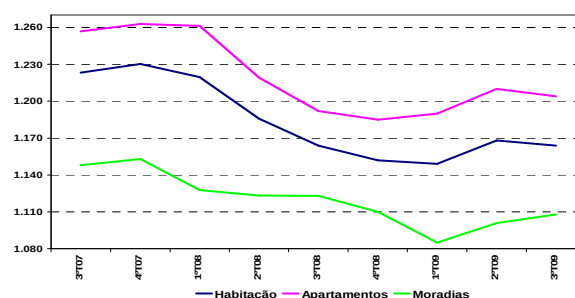
3º Trimestre de 2009

Ligeira redução do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação face ao trimestre anterior

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 3º Trimestre de 2009, em 1164 euros/m², correspondendo a um decréscimo trimestral de 0,3%. A variação face ao trimestre homólogo foi nula, resultando, no entanto, de variações de sinal contrário em apartamentos (+1,0%) e em moradias (-1,3%). O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1409 euros/m². Nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, as variações face ao trimestre anterior foram, respectivamente, de -1,1% e de 0,9%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação no *Continente*, situou-se em 1164 euros/m². Este valor correspondeu a uma variação trimestral de -0,3% (1,7% no trimestre anterior) e a uma variação homóloga nula (-1,5% no trimestre anterior). A ligeira redução trimestral traduziu o efeito conjugado da diminuição (-0,5%) nos *Apartamentos* e do aumento (0,6%) nas *Moradias*, enquanto a variação homóloga nula ficou a dever-se também a variações contrárias registadas nas duas naturezas, com um aumento nos *Apartamentos* (1,0%) e uma redução nas *Moradias* (-1,3%).

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

Por regiões NUTS II do *Continente* apenas as regiões do *Centro* e do *Norte* registaram variações trimestrais positivas, de 1,9% e de 1,1%. Das restantes regiões destaque-se a região do *Alentejo* com um decréscimo de 1,6%.

No que se refere à variação homóloga, todas as regiões registaram reduções ligeiras, com excepção da região do *Algarve* que diminuiu -4,3%.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

	Habitação				
	3º/08	2º/09	3º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 164	1 168	1 164	-0,3%	0,0%
Norte	1 019	1 004	1 015	1,1%	-0,4%
Centro	986	961	979	1,9%	-0,7%
LVT	1 315	1 320	1 312	-0,6%	-0,2%
Alentejo	1 081	1 092	1 074	-1,6%	-0,6%
Algarve	1 473	1 429	1 409	-1,4%	-4,3%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* diminuiu 0,5% face ao trimestre anterior (em que aumentara 1,7%) e aumentou 1,0% face ao trimestre homólogo. As regiões de *Lisboa e Vale do Tejo* e do *Algarve* explicaram a diminuição trimestral (com -0,4% e -1,4%, respectivamente), enquanto na região do *Norte* a variação foi nula e as regiões *Centro* e *Alentejo* apresentaram variações positivas.

Em termos homólogos, somente a região de *Lisboa e Vale do Tejo* registou um aumento (1,0%). A variação homóloga mais negativa foi a observada na região do *Algarve* (-2,9%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m²)

	Apartamentos				
	3º/08	2º/09	3º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 192	1 210	1 204	-0,5%	1,0%
Norte	1 007	1 007	1 007	0,0%	0,0%
Centro	1 039	1 016	1 038	2,2%	-0,1%
LVT	1 310	1 328	1 323	-0,4%	1,0%
Alentejo	1 101	1 091	1 100	0,8%	-0,1%
Algarve	1 424	1 402	1 383	-1,4%	-2,9%

Moradias

No que respeita a esta natureza de alojamentos, o valor médio de avaliação bancária no *Continente*

registou um aumento trimestral de 0,6% (1,5% no trimestre anterior) e uma variação homóloga de -1,3%.

Por regiões, e relativamente às variações face ao trimestre anterior, destacam-se os aumentos nas regiões do *Norte* e do *Centro*, de 2,7% e de 1,3%, respectivamente, verificando-se descidas nas restantes regiões, com particular destaque para a região do *Alentejo* (-3,2%).

Em termos homólogos, todas as regiões registaram variações negativas, com destaque para a região do *Algarve* (-8,5%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

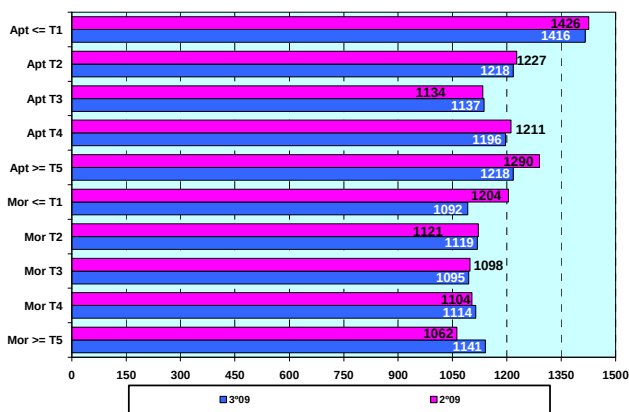
(Valores em euros/m²)

	Moradias				
	3º/08	2º/09	3º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 123	1 101	1 108	0,6%	-1,3%
Norte	1 048	1 015	1 042	2,7%	-0,6%
Centro	935	913	925	1,3%	-1,1%
LVT	1 353	1 311	1 305	-0,5%	-3,5%
Alentejo	1 065	1 097	1 062	-3,2%	-0,3%
Algarve	1 655	1 537	1 514	-1,5%	-8,5%

Análise por Tipologias

O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária por tipologias. Nos apartamentos todas as tipologias registaram diminuições trimestrais, a mais significativa das quais nos *Apartamentos T5 ou superior* (-5,6%), com excepção da tipologia *T3* com um aumento de 0,3%. No caso das moradias, somente as tipologias *T5 ou superior* (7,4%) e *T4* (0,9%) registaram aumentos relativamente ao trimestre anterior. Nas restantes tipologias, destaque-se as *Moradias T1 ou inferior* que apresentaram a variação negativa mais acentuada (-9,3%).

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



Análise por Regiões NUTS III

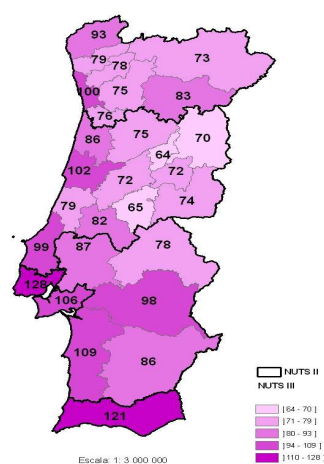
Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária de habitação revela que se verificaram acréscimos trimestrais em 17 das 28 regiões, tendo ocorrido os maiores aumentos nas regiões *Baixo Mondego*, com 5,2% e *Cova da Beira*, com 5,0%.

Da análise do cartograma seguinte conclui-se que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 27,9% e em 21,1%, respectivamente.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

3º Trimestre de 2009



O *Alentejo Litoral* e a *Península de Setúbal* (8,9% e 5,9% acima daquela média) foram, das restantes regiões, as únicas em que também se verificou esta diferença positiva. No extremo oposto, o valor médio de avaliação bancária de habitação na região da *Serra da Estrela* situou-se 35,9% abaixo da média do *Continente*.

Análise das Áreas Metropolitanas (AM)

A evolução trimestral dos valores médios de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* (-1,1%) foi mais negativa que a registada ao nível do Continente (-0,3%), enquanto na *Área Metropolitana do Porto* esta evolução foi positiva (0,9%). Em termos homólogos a *Área Metropolitana de Lisboa* registou uma variação de -0,1% e a *Área Metropolitana do Porto* registou um decréscimo de 0,7%. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1379

euros/m² e em 1160 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*.

Os concelhos de *Lisboa* e do *Porto* mantêm-se, no 3º Trimestre de 2009, com os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, com 1961 euros/m² e 1424 euros/m², respectivamente.

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

	3º/08	2º/09	3º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 164	1 168	1 164	-0,3%	0,0%
AM Lisboa	1 380	1 395	1 379	-1,1%	-0,1%
AM Porto	1 168	1 150	1 160	0,9%	-0,7%
Apartamentos					
Continente	1 192	1 210	1 204	-0,5%	1,0%
AM Lisboa	1 348	1 372	1 362	-0,7%	1,0%
AM Porto	1 134	1 122	1 127	0,4%	-0,6%
Moradias					
Continente	1 123	1 101	1 108	0,6%	-1,3%
AM Lisboa	1 605	1 559	1 514	-2,9%	-5,7%
AM Porto	1 298	1 258	1 280	1,7%	-1,4%



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.