

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

4º Trimestre de 2009 e ano 2009

Redução do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação face ao trimestre anterior.
Ligeiro aumento em termos homólogos

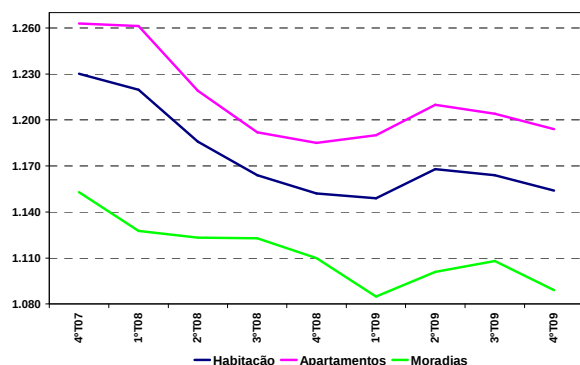
O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 4º Trimestre de 2009, em 1154 euros/m², correspondendo a uma diminuição trimestral de 0,9% e a um acréscimo de 0,2% face ao trimestre homólogo. Nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto, as variações face ao trimestre anterior foram, respectivamente, de -1,2% e de -1,0%. O valor médio de avaliação bancária registou no ano de 2009 uma redução de 2,6% face ao ano anterior.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, no *Continente*, situou-se no 4º Trimestre de 2009, em 1154 euros/m², o que correspondeu a uma variação trimestral de -0,9% e a uma variação homóloga de 0,2%.

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 *Alentejo* e do *Algarve* registaram variações trimestrais positivas, de 2,0% e de 2,3%, respectivamente, tendo as restantes apresentado variações negativas, destacando-se a região do *Centro* com um decréscimo de 4,4%.

No que se refere à variação homóloga, com excepção das regiões de *Lisboa e Vale do Tejo* e do *Alentejo*, onde se registaram aumentos nos valores de avaliação, de 0,2% e de 2,0%, respectivamente, as restantes regiões apresentaram reduções do valor médio de avaliação, com destaque, novamente, para a região do *Centro* que apresentou uma diminuição de 2,1%.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

	Habitação				
	4º/08	3º/09	4º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 152	1 164	1 154	-0,9%	0,2%
Norte	1 004	1 015	995	-2,0%	-0,9%
Centro	956	979	936	-4,4%	-2,1%
LVT	1 302	1 312	1 305	-0,5%	0,2%
Alentejo	1 074	1 074	1 095	2,0%	2,0%
Algarve	1 448	1 409	1 442	2,3%	-0,4%

Apartamentos

O valor médio da avaliação bancária no *Continente* relativo a apartamentos, diminuiu 0,8% face ao trimestre anterior (-0,5% no 3º Trimestre) e aumentou 0,8% face ao trimestre homólogo. Com excepção da região do *Algarve*, cuja variação foi positiva (2,0%), todas as outras regiões registaram diminuições, a mais intensa das quais no *Centro*, -6,1%.

Em termos homólogos, apenas as regiões do *Norte* e de *Lisboa e Vale do Tejo* registaram variações positivas, de 0,3% e de 0,9%, respectivamente. O decréscimo homólogo mais intenso foi observado na região do *Centro* situando-se em -1,7%.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m²)

	Apartamentos				
	4º/08	3º/09	4º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 185	1 204	1 194	-0,8%	0,8%
Norte	991	1 007	994	-1,3%	0,3%
Centro	992	1 038	975	-6,1%	-1,7%
LVT	1 301	1 323	1 313	-0,8%	0,9%
Alentejo	1 094	1 100	1 084	-1,5%	-0,9%
Algarve	1 417	1 383	1 410	2,0%	-0,5%

Moradias

O valor médio de avaliação bancária no *Continente* respeitante a esta natureza de alojamentos situou-se em 1089 euros/m², registando um decréscimo de 1,7% face ao trimestre anterior (em que aumentara 0,6%) e uma variação homóloga de -1,9 %.

Por regiões, e relativamente às variações face ao trimestre anterior, destacam-se os aumentos nas regiões do *Alentejo* e do *Algarve*, de 4,4% e de 3,2%, respectivamente, verificando-se diminuições nas restantes regiões, com particular destaque para a região do *Norte* (-3,0%).

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, com excepção do *Alentejo*, com 3,4%, e do *Algarve*, com variação nula, em todas as restantes regiões se registaram variações negativas.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m²)

	Moradias				
	4º/08	3º/09	4º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 110	1 108	1 089	-1,7%	-1,9%
Norte	1 037	1 042	1 011	-3,0%	-2,5%
Centro	927	925	905	-2,2%	-2,4%
LVT	1 313	1 305	1 287	-1,4%	-2,0%
Alentejo	1 073	1 062	1 109	4,4%	3,4%
Algarve	1 563	1 514	1 563	3,2%	0,0%

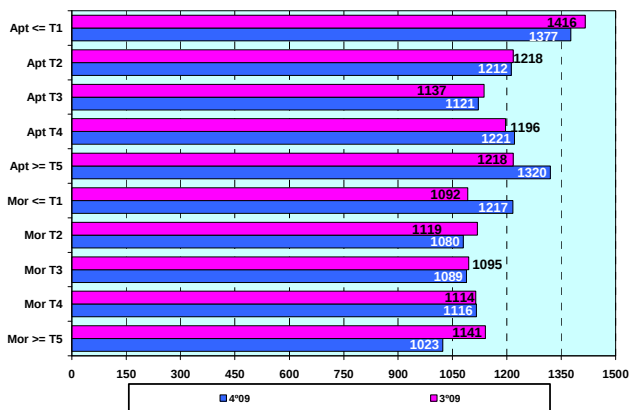
Análise por Tipologias

O valor médio de avaliação de apartamentos registou, face ao trimestre anterior, aumentos nas tipologias *T4* e *T5 ou superior*, tendo-se observado diminuições nas restantes tipologias consideradas. No caso das moradias, somente as tipologias *T4* e *T1 ou inferior* registaram aumentos relativamente ao trimestre anterior. Nas restantes, destaque-se as *Moradias T5 ou superior* que apresentaram a variação negativa mais acentuada (-10,3%).

Valores Médios de Avaliação Bancária

no Continente por Tipologia

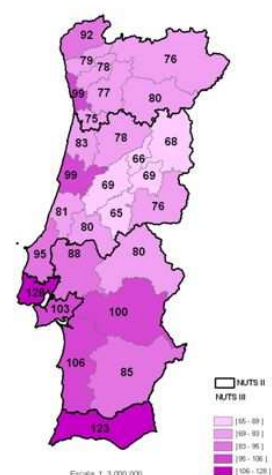
(Valores em euros/m²)



Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (Continente = 100)

4º Trimestre de 2009



Análise por Regiões NUTS III

A análise do valor médio de avaliação bancária de habitação, por NUTS III, evidenciou que se verificaram acréscimos trimestrais em 9 das 28 regiões, tendo ocorrido os maiores aumentos nas regiões *Alto Trás-os-Montes*, com 3,1%, e *Dão-Lafões*, com 2,7%.

Concluiu-se, ainda, 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 28,3% e em 23,3%, respectivamente. Além destas regiões apenas as regiões do *Alentejo Litoral* (6,4%), *Península de Setúbal* (3,4%) e *Alentejo Central* (0,5%) apresentaram valores acima do valor médio do *Continente*. No extremo oposto, o valor médio de avaliação bancária de habitação na região do *Pinhal Interior Sul* situou-se 35,4% abaixo da média do *Continente*.

Análise das Áreas Metropolitanas

A evolução trimestral dos valores médios de avaliação bancária de habitação nas *Áreas Metropolitanas de Lisboa* e do *Porto* foi negativa.

A *Área Metropolitana de Lisboa* registou um valor médio de avaliação de 1362 euros/m² correspondendo a diminuições de 1,2% e de 0,4% em termos trimestrais e homólogos, respectivamente. Na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi de 1148 euros/m² diminuindo 1,0% na variação trimestral e 0,3% em termos homólogos.

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 4º Trimestre de 2009, com os valores médios de

avaliação bancária de alojamentos mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, com 1941 euros/m² e 1467 euros/m², respectivamente.

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

	4º/08	3º/09	4º/09	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
Continente	1 152	1 164	1 154	-0,9%	0,2%
AM Lisboa	1 367	1 379	1 362	-1,2%	-0,4%
AM Porto	1 151	1 160	1 148	-1,0%	-0,3%
Apartamentos					
Continente	1 185	1 204	1 194	-0,8%	0,8%
AM Lisboa	1 342	1 362	1 348	-1,0%	0,4%
AM Porto	1 112	1 127	1 105	-2,0%	-0,6%
Moradias					
Continente	1 110	1 108	1 089	-1,7%	-1,9%
AM Lisboa	1 544	1 514	1 479	-2,3%	-4,2%
AM Porto	1 294	1 280	1 303	1,8%	0,7%

Análise Anual

Em 2009 o valor médio das avaliações continuou a diminuir, fixando-se a respectiva variação em -2,6%, embora menos intensivamente que em 2008 (-6%).

	2006	2007	2008	2009	Var. 07/06	Var. 08/07	Var. 09/08
Habitação							
Continente	1225	1234	1160	1130	0,7	-6,0	-2,6
Norte	1056	1075	992	955	1,8	-7,7	-3,7
Centro	1101	1066	967	921	-3,2	-9,3	-4,8
LVT	1407	1404	1335	1312	-0,2	-4,9	-1,7
Alentejo	1211	1179	1078	1061	-2,6	-8,6	-1,6
Algarve	1506	1560	1493	1421	3,6	-4,3	-4,8

Em todas as regiões do *Continente*, observaram-se variações negativas em 2009, mais intensas nas regiões do *Centro* e do *Algarve*, ambas de -4,8%, embora, com a excepção desta última região, menos acentuadas que as verificadas em 2008.

Por natureza de alojamentos, verificou-se que o valor médio de avaliação bancária nos apartamentos, após uma diminuição de 3,9% em 2008, registou em 2009, uma diminuição de 1,1%.

Também nas moradias, a diminuição registada em 2008 (-9,0%) foi mais acentuada que a observada em 2009, -4,6%.

	2006	2007	2008	2009	Var. 07/06	Var. 08/07	Var. 09/08
Apartamentos							
Continente	1274	1270	1220	1207	-0,3	-3,9	-1,1
Norte	1083	1082	1013	988	-0,1	-6,4	-2,5
Centro	1148	1112	1045	1010	-3,1	-6,0	-3,3
LVT	1420	1411	1359	1351	-0,6	-3,7	-0,6
Alentejo	1238	1232	1154	1131	-0,5	-6,3	-2,0
Algarve	1486	1537	1475	1412	3,4	-4,0	-4,3

	2006	2007	2008	2009	Var. 07/06	Var. 08/07	Var. 09/08
Moradias							
Continente	1141	1154	1050	1002	1,1	-9,0	-4,6
Norte	1021	1062	963	915	4,0	-9,3	-5,0
Centro	1061	1016	891	841	-4,2	-12,3	-5,6
LVT	1366	1376	1253	1191	0,7	-8,9	-4,9
Alentejo	1194	1132	1030	1020	-5,2	-9,0	-1,0
Algarve	1570	1656	1547	1446	5,5	-6,6	-6,5

As Áreas Metropolitanas de *Lisboa* e do *Porto*, apresentaram diminuições face ao ano transacto, de -1,1% e de -2,8%, respectivamente.

	2006	2007	2008	2009	Var. 07/06	Var. 08/07	Var. 09/08
Habitação							
Continente	1225	1234	1160	1130	0,7	-6,0	-2,6
AM Lisboa	1479	1480	1421	1406	0,1	-4,0	-1,1
AM Porto	1194	1211	1158	1125	1,4	-4,4	-2,8
Apartamentos							
Continente	1274	1270	1220	1207	-0,3	-3,9	-1,1
AM Lisboa	1466	1461	1409	1405	-0,3	-3,6	-0,3
AM Porto	1186	1188	1140	1112	0,2	-4,0	-2,5
Moradias							
Continente	1141	1154	1050	1002	1,1	-9,0	-4,6
AM Lisboa	1562	1620	1496	1411	3,7	-7,7	-5,7
AM Porto	1223	1324	1220	1163	8,3	-7,9	-4,7



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.