

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 3º Trimestre de 2007

Descida da variação trimestral do valor médio de Avaliação Bancária de Habitação

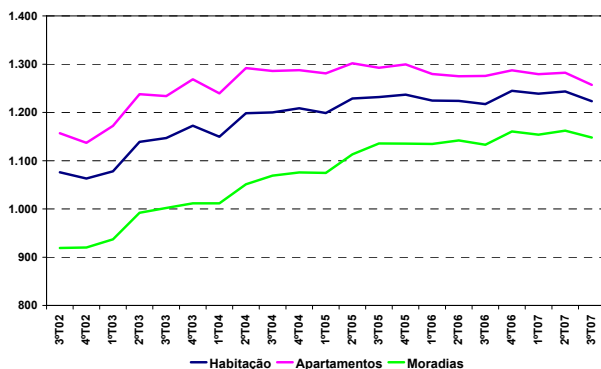
O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente fixou-se, no 3º trimestre de 2007, em 1223 euros/m², o que correspondeu a um decréscimo trimestral de 1,6% e a um aumento de 0,5% face ao trimestre homólogo. O valor médio mais elevado continuou a verificar-se no Algarve, 1 540 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio diminuiu 1,8% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto a diminuição foi de 2,3%.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se, no 3º trimestre de 2007, em 1223 euros/m² a nível do *Continente*. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de -1,6% e uma variação homóloga de 0,5%.

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente

(Valores em euros/m²)



Todas as regiões NUTS II do *Continente* registaram variações trimestrais negativas, destacando-se a região *Norte* (-2,0%), única variação superior à média do *Continente*. No que se refere à variação homóloga, as regiões do *Algarve* e do *Norte* apresentaram taxas de variação de 4,9% e de 2,3%

respectivamente, enquanto as restantes regiões registaram taxas de variação homólogas negativas, as mais intensas das quais as das regiões do *Alentejo* e do *Centro*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)

	Habitação				
	3º/06	2º/07	3º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 217	1 243	1 223	-1,6%	0,5%
Norte	1 043	1 088	1 067	-2,0%	2,3%
Centro	1 084	1 068	1 060	-0,7%	-2,2%
LVT	1 416	1 410	1 394	-1,2%	-1,6%
Alentejo	1 210	1 197	1 182	-1,3%	-2,3%
Algarve	1 468	1 562	1 540	-1,4%	4,9%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no *Continente* diminuiu 2,0% face ao trimestre anterior e 1,5% face ao trimestre homólogo. Com excepção da região do *Alentejo*, onde se verificou um crescimento de 1,4%, em todas as restantes regiões, os alojamentos desta natureza registaram variações trimestrais negativas, destacando-se a região *Norte* com -2,4%. Em termos homólogos, as regiões que registaram os aumentos mais acentuados foram a do *Alentejo* (4,5%) e a do *Algarve* (4,2%).

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos

(Valores em euros/m²)

	Apartamentos				
	3º/06	2º/07	3º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 276	1 282	1 257	-2,0%	-1,5%
Norte	1 063	1 094	1 068	-2,4%	0,5%
Centro	1 131	1 116	1 107	-0,8%	-2,1%
LVT	1 438	1 424	1 399	-1,8%	-2,7%
Alentejo	1 201	1 237	1 255	1,4%	4,5%
Algarve	1 454	1 532	1 515	-1,1%	4,2%

Moradias

Quanto às moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma diminuição trimestral de -1,2% e um aumento de 1,3% relativamente ao trimestre homólogo, correspondendo, esta última variação a um abrandamento de 0,4 pontos percentuais (p.p.).

Por regiões e relativamente às variações face ao trimestre anterior, destaca-se a subida de 1,0% na região de *Lisboa e Vale do Tejo*, verificando-se descidas nas restantes regiões, com destaque para o *Alentejo* (-3,9%) e o *Algarve* (-2,0%).

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, verificaram-se diminuições nas regiões do *Centro*, e do *Alentejo*, respectivamente de -3,9% e de -8,2%, tendo as restantes apresentado variações positivas, com destaque para a região do *Algarve* (8,5%) e para a região *Norte* (4,3%).

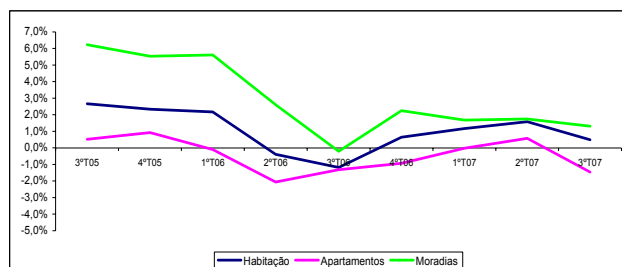
Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias

(Valores em euros/m²)

	Moradias				
	3º/06	2º/07	3º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 133	1 162	1 148	-1,2%	1,3%
Norte	1 021	1 079	1 065	-1,3%	4,3%
Centro	1 051	1 016	1 010	-0,7%	-3,9%
LVT	1 353	1 358	1 371	1,0%	1,4%
Alentejo	1 215	1 160	1 115	-3,9%	-8,2%
Algarve	1 520	1 683	1 649	-2,0%	8,5%

Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária

(Valores em %)



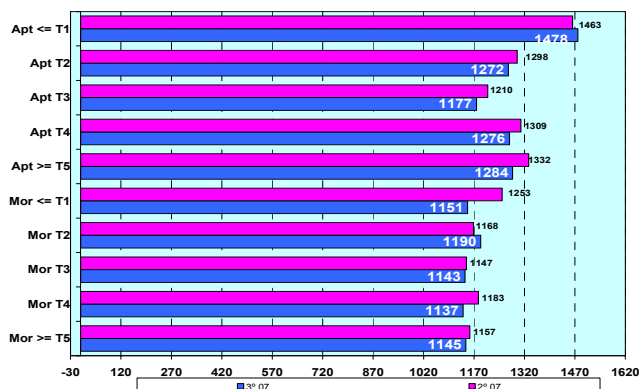
Análise por Tipologias

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 (1478 euros/m²), subindo face ao trimestre anterior. Seguem-se os apartamentos T5 ou superior (1284 euros/m²), diminuindo 3,6% face ao registado no 2º trimestre de 2007. No caso das moradias, com excepção da tipologia T2, com variação positiva de 1,9%, registaram-se descidas com realce para as moradias T1, -8,2% de variação trimestral.

Valores Médios de Avaliação Bancária

no Continente por Tipologia

(Valores em euros/m²)



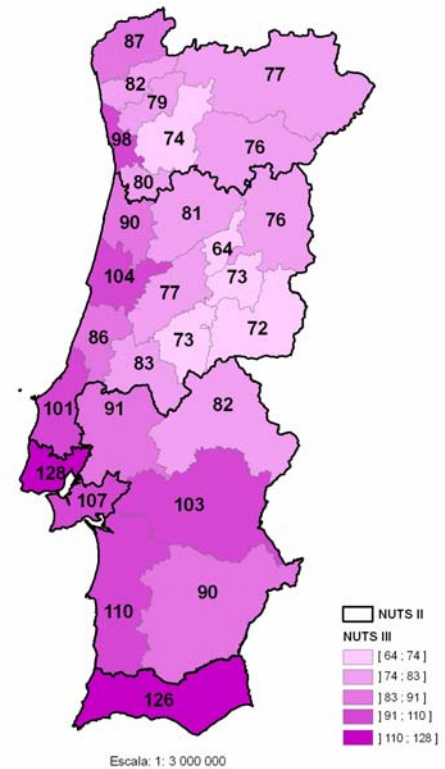
Análise por Regiões NUTS III

Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que apenas em 8 das 28 regiões se verificaram acréscimos trimestrais, tendo a subida mais intensa ocorrido na região de *Pinhal Litoral* (cerca de 2,5%).

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 25,9%, respectivamente. A região do *Alentejo Litoral* (10,1% acima da média do *Continente*) manteve o 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 35,7%.

NUTS III (Continente = 100)

3º Trimestre de 2007



Análise das Áreas Metropolitanas (AM)

A evolução trimestral do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto* foram negativas, em -1,8% e em -2,3%, respectivamente. Face ao trimestre homólogo, a *Área Metropolitana de Lisboa* diminuiu -2,3% (2,1% no trimestre anterior). Por sua vez, a *Área Metropolitana do Porto* registou um aumento de 1,2%, ao qual correspondeu um abrandamento de 2,8 p.p. face à variação homóloga registada no trimestre anterior. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1463 euros/m² e em 1119 euros/m².

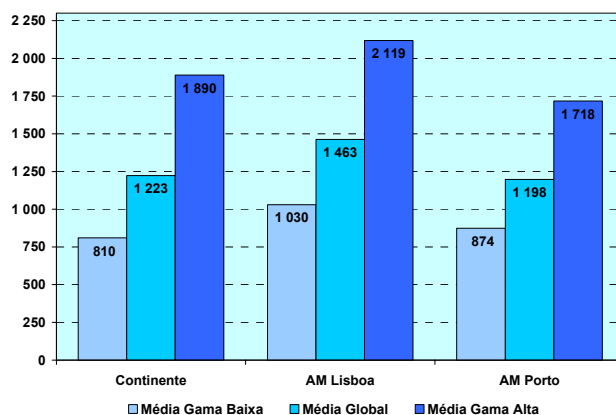
Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas
(Valores em euros/m²)

	3º/06	2º/07	3º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 498	1 490	1 463	-1,8%	-2,3%
AM Porto	1 184	1 227	1 198	-2,3%	1,2%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 487	1 472	1 443	-1,9%	-2,9%
AM Porto	1 169	1 198	1 172	-2,1%	0,3%
Moradias					
AM Lisboa	1 559	1 620	1 616	-0,3%	3,6%
AM Porto	1 236	1 366	1 327	-2,9%	7,3%

Análise por segmentos de valor médio

No 3º trimestre de 2007, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 1030 euros/m² na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 874 euros/m² na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais de -1,0% e de -0,6%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2119 euros/m² e a 1718 euros/m², na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -2,0% e de -3,0%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o da média do *Continente* em 240 euros/m² e que na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 25 euros/m² 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
3º Trimestre de 2007 (Valores em euros/m²)¹



Análise por Concelhos das AM's

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 3º trimestre de 2007, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1984 euros/m² e 1412 euros/m², respectivamente.

Análise por Zonas Urbanas de Lisboa e Porto

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana² denominada *Avenidas* (composta pelas freguesias de 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), registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 3º trimestre de 2007, ascendendo a 2076 euros/m². No concelho do *Porto*, foi no grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Histórico* (Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória), que se verificou o valor médio de avaliação bancária de habitação mais elevado, que se fixou em 2216 euros/m².

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

¹ 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.

² 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).