



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
PORTUGAL

do INE

DESTAQUE

Informação à
Comunicação Social

19 de Novembro de 2001

SISTEMA DE INDICADORES DE PREÇOS NA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO - Novas Estatísticas Oficiais

1º Semestre de 2001

O INE dá início à difusão de estatísticas sobre preços no mercado da habitação. Trata-se de uma bateria de indicadores de preços, com periodicidade mensal ou trimestral e que, nesta fase, abrange tópicos como:

- a evolução dos custos de construção;*
- o nível dos valores de avaliação da habitação, por metro quadrado;*
- a evolução dos preços de manutenção e reparação regular e*
- o nível do preço do crédito e dos valores do capital médio em dívida.*

Da análise dos primeiros resultados ressalta que:

- em Janeiro de 2001, a taxa média de crescimento nos últimos doze meses¹ dos custos de construção de habitação foi de 4,6%;*
- no 2º trimestre de 2001, o valor médio de avaliação da habitação no Continente situou-se em 209 contos/m²;*
- foi na região de Lisboa e Vale do Tejo que se registaram os mais elevados valores de avaliação da habitação;*
- foi o Algarve a segunda região com valores de avaliação mais elevados e o Centro a que observou valores de avaliação menores;*
- no concelho de Lisboa o valor de avaliação médio/m² foi de 327 contos, sendo de 251 contos no concelho do Porto;*
- ao nível dos preços de manutenção e reparação regular da habitação, a taxa de variação média nos 12 meses terminados em Junho de 2001² foi de 4,9%;*
- em Junho de 2001, a média da taxa de juro implícita no crédito à habitação foi de 7,0%;*
- nesse mês, foram liquidados, em média por contrato, 44 contos de juros e o capital médio em dívida era de 7633 contos.*

¹ Corresponde à variação percentual do valor médio do índice nos últimos 12 meses, face ao seu valor médio nos 12 meses imediatamente anteriores.

² Idem.

Nota Introdutória

O Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação (SIPCH) enquadra um conjunto de estatísticas conjunturais de acompanhamento dos preços no mercado da construção, com especial enfoque na sua vertente habitacional.

A pertinência do desenvolvimento deste tipo de estatísticas, num contexto de ausência de informação oficial sobre a matéria, resultou num esforço de concepção metodológica e de produção de novos indicadores sobre preços na construção e habitação. Este projecto do INE, realizado em parceria com as Comissões de Coordenação Regional e por solicitação da Secretaria de Estado da Habitação, foi parte integrante do Projecto Habitação iniciado em 1998, entrando agora em rotina de difusão.

Trata-se de um projecto de produção estatística que pretende dar resposta às necessidades de informação de um vasto conjunto de utilizadores, como sejam o Governo, as Autarquias Locais, as Comissões de Coordenação Regional, os agentes do mercado e as famílias, entre outros. Os dados em causa visam melhorar as condições de tomada de decisão por parte das entidades intervenientes no mercado habitacional, já que se trata de um importante contributo para o conhecimento das suas realidades e especificidades regionais.

Estas novas estatísticas oficiais serão divulgadas trimestralmente. Neste destaque, faz-se a apresentação dos primeiros resultados dos seguintes produtos estatísticos:

- ***Índice de Custos de Construção de Habitação*** - pretende medir a evolução do custo de construção de edifícios residenciais, no Continente, mediante apuramentos de periodicidade mensal;
- ***Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação*** - tem como objectivo o cálculo dos valores de avaliação por m² de alojamentos objecto de financiamento bancário, para diferentes níveis geográficos, tendo os respectivos apuramentos periodicidade trimestral;
- ***Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação*** - visa possibilitar a análise da evolução do nível dos preços dos produtos e serviços relacionados com a manutenção regular dos alojamentos familiares. Trata-se de uma exploração dos dados do Inquérito aos Preços no Consumidor (IPC), com vista à valorização dessa informação no contexto do SIPCH. Assume a periodicidade de apuramento do IPC, ou seja, mensal;
- ***Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação*** - produz informação sobre o custo médio do serviço da dívida suportado, quer pelas famílias, quer pelo Estado, resultante do crédito à habitação; permite, também, acompanhar o nível do capital em dívida, por contrato. Trata-se de uma estatística com periodicidade de apuramento mensal.

A informação agora disponibilizada corresponde à primeira fase de divulgação de resultados sobre o SIPCH. Com efeito, estão em curso trabalhos com vista à disponibilização de valores médios de transacção de terrenos e de habitação e, ainda, de um índice que separe a evolução pura dos preços do efeito da heterogeneidade que caracteriza o mercado habitacional.

Em anexo, encontra-se uma breve ficha técnica, para cada uma das operações estatísticas anteriores.

1. Índice de Custos de Construção de Habitação Nova³

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCH) registou nos meses de Dezembro de 2000 e Janeiro de 2001 uma variação média nos últimos doze meses de 4,8% e 4,6%, respectivamente.

No mesmo período e pela mesma ordem, as variações mensais foram de 0,1% e 0,2%. Relativamente ao período homólogo do ano anterior, a taxa de variação situou-se nos 2,8% e 3,3%.

Quadro I – Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Continente
(Ano 2000:100)

	Dezembro de 2000				Janeiro de 2001			
	Índice	Variação Mensal	Var. Homóloga	Variação Média (12 meses)	Índice	Variação Mensal	Var. Homóloga	Variação Média (12 meses)
Habitação	101.1	0.1%	2.7%	4.8%	101.3	0.2%	3.3%	4.6%
Apartamentos	101.1	0.1%	2.5%	4.5%	101.3	0.2%	3.2%	4.3%
Moradias	101.0	0.1%	3.1%	5.2%	101.3	0.3%	3.5%	5.0%

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova pode ser obtido por duas ópticas complementares: por um lado, através da desagregação dos custos de construção de edifícios de apartamentos e de moradias, e, por outro lado, como resultado de um processo de incorporação dos custos dos factores mão-de-obra e materiais.

No que se refere às desagregações do índice por *Apartamentos* e *Moradias*, observa-se que as variações mensal, homóloga e média dos respectivos índices são superiores no estrato *Moradias* (Quadro I).

Globalmente, o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova exibiu uma tendência de crescimento, apesar de em alguns meses terem ocorrido ligeiras descidas pontuais, logo corrigidas nos meses seguintes. Este facto verificou-se não só ao nível da evolução do seu valor para a *Habitação* (ICCH) mas, também, nas correspondentes desagregações por tipo de construção, designadamente, *Apartamentos* e *Moradias* (Gráfico 1).

³ Esta é uma estatística derivada, cuja difusão depende da disponibilização dos dados de cada um dos inquéritos a montante.

Gráfico 1 – ICCH Total, por Apartamentos e Moradias
Contínente
(Ano 2000: 100)

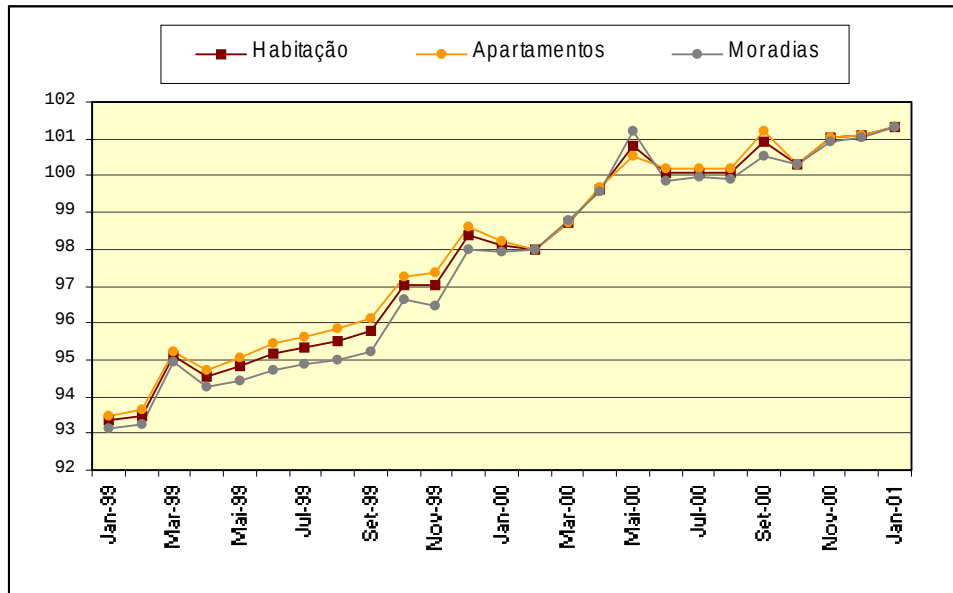
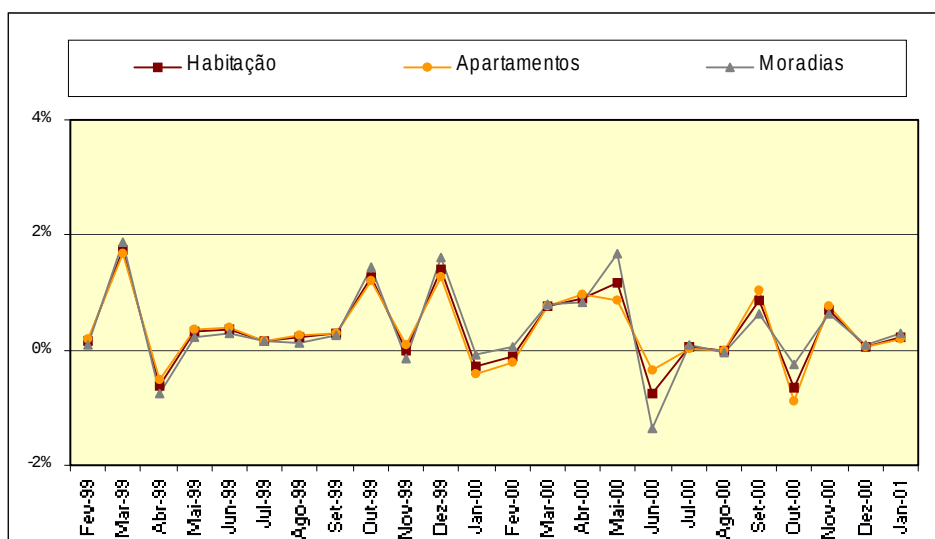
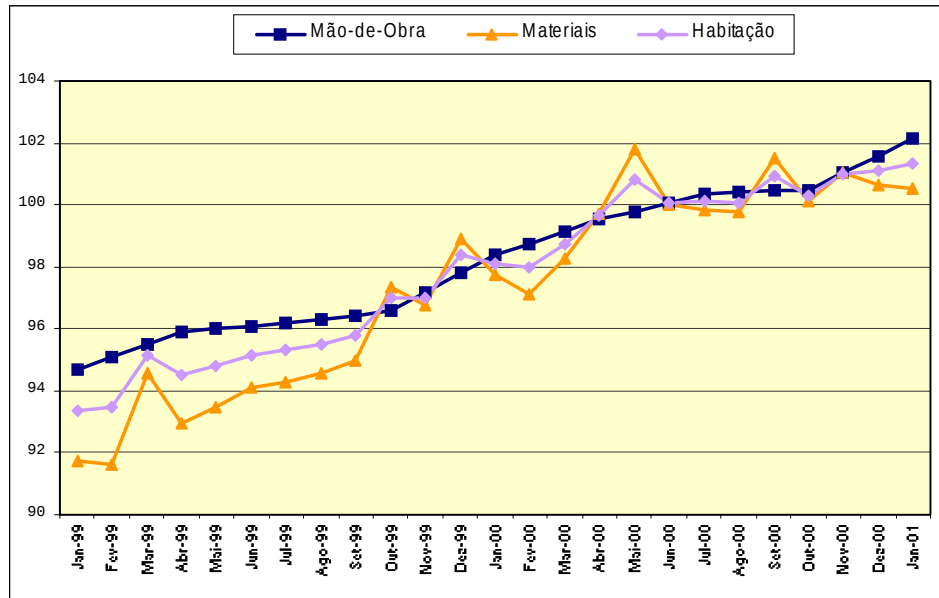


Gráfico 2 – ICCH Total, por Apartamentos e Moradias
Variação mensal dos últimos 24 meses (%)
Contínente
(Ano 2000: 100)



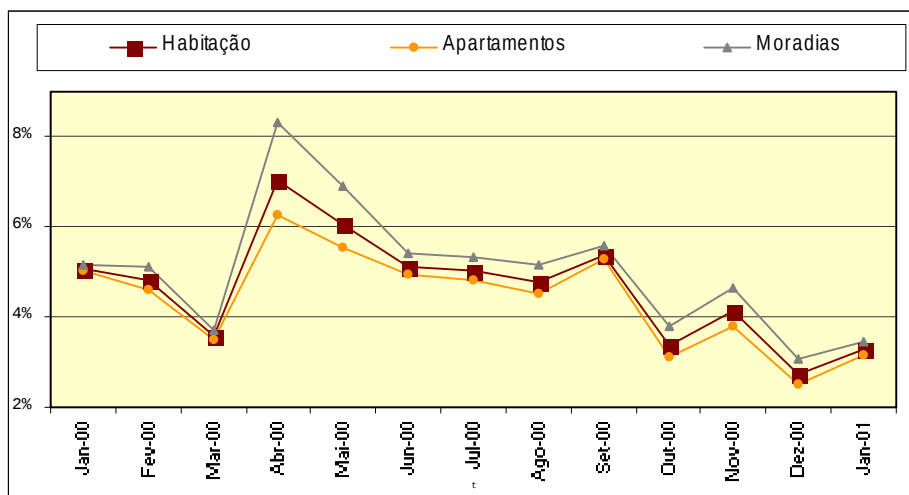
As flutuações mensais de maior amplitude têm todas, na sua génese, comportamentos no mesmo sentido da sua componente de *Materiais de Construção*. Esta constatação procede do facto de as séries de custos dos restantes factores de produção de habitação evoluírem de acordo com uma tendência mais regular.

Gráfico 3– ICCH Total, por Mão-de-Obra e Materiais de Construção
Continente
(Ano 2000: 100)



As taxas de variação homóloga do ICCH e dos correspondentes estratos exibiram algumas flutuações ao longo do ano 2000 (Gráfico 4).

Gráfico 4 – ICCH Total, por Tipo de Edifício
Variação Anual Homóloga (%)
Continente
(Ano 2000: 100)



Contudo, o facto de, em todos os meses, as referidas taxas terem apresentado valores positivos, indica que, mesmo a ritmos diferenciados, a tendência de crescimento dos índices em análise é persistente.

No ano 2000, os registos mais elevados da taxa de variação homóloga situaram-se nos meses de Abril, Maio e Setembro, em que o índice relativo à *Habitação* observou variações de 7,1%, 6,1% e 5,4%, respectivamente.

2. Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação⁴⁵

Os valores apurados por intermédio deste inquérito correspondem ao resultado da avaliação dos alojamentos que é realizada pelas instituições financeiras, no contexto da cedência de crédito para aquisição de habitação.

No 2º trimestre de 2001, o **valor médio atribuído aos alojamentos situados no Continente foi de 209 contos/m²**. Conforme se pode observar no Quadro II, esse valor é de 202 contos/m² no 1º trimestre desse ano.

O comportamento daqueles valores diverge consoante a tipologia a que se refere. De entre os apartamentos, são os *T1 ou inferior*⁶ os que apresentam um valor/m² mais elevado, com 275 contos/m² (Gráfico 5). No que concerne às moradias, as de maior dimensão (*T4 ou superior*) apresentaram um valor superior às demais (*T3 ou inferior*), com valores de 179 e 171 contos/m², respectivamente (Gráfico 6).

Quadro II – Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Continente e NUTS II, por tipologia, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

	Continente		Norte		Centro		LVT		Alentejo		Algarve	
	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01
Total	202	209	179	183	167	173	238	248	172	179	218	225
Apartamentos	215	224	190	194	185	196	242	253	189	200	224	232
T1 ou Inferior	247	257	223	224	220	223	271	284	225	228	265	263
T2	220	229	196	201	196	204	244	253	191	207	220	234
T3	200	210	174	179	175	188	232	242	185	194	197	201
T4 ou Superior	210	224	181	186	169	187	242	260	170	182	187	206
Moradias	167	174	155	160	147	152	216	227	158	164	198	201
T3 ou Inferior	166	171	155	158	148	152	210	220	163	166	201	201
T4 ou Superior	169	179	155	163	145	152	225	238	147	160	191	200

⁴ Para além dos valores médios/m² apresentados neste documento, também são apuradas as médias das observações pertencentes ao 1º e 4º quartis. Essa informação encontra-se nos Quadros Estatísticos difundidos.

⁵ Os períodos objecto de difusão são o primeiro e segundo trimestres de 2001. Nessa medida, as análises que se seguem ou incluem referência a ambos os trimestres, ou se centram no segundo, por ser o mais actual. Assim, salvo indicação em contrário, os dados e conclusões referem-se ao segundo trimestre de 2001. Quando for relevante, o primeiro trimestre será mencionado.

⁶ A tipologia dos fogos é definida consoante o respectivo número de quartos de dormir.

Gráfico 5 – Valores Unitários de Avaliação Bancária de Apartamentos
Continente, por tipologia, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

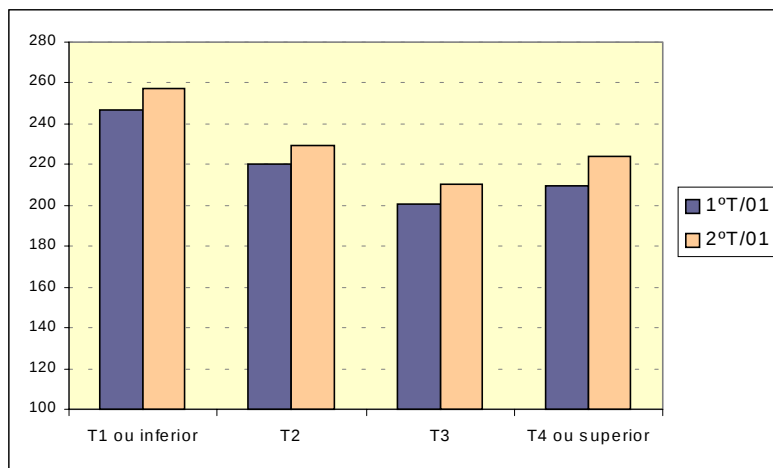
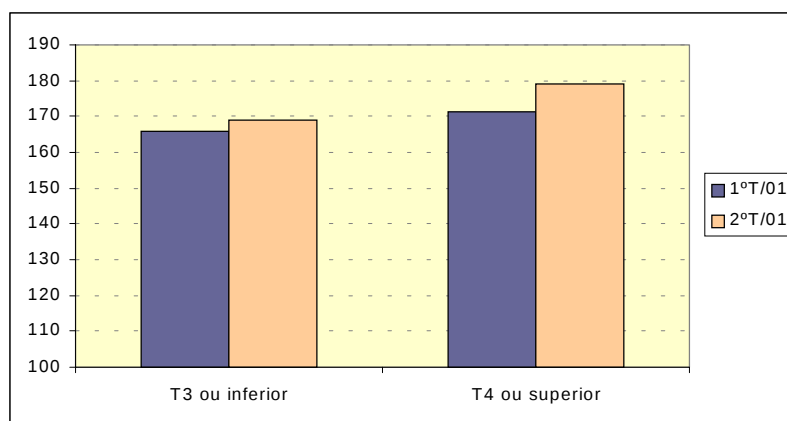


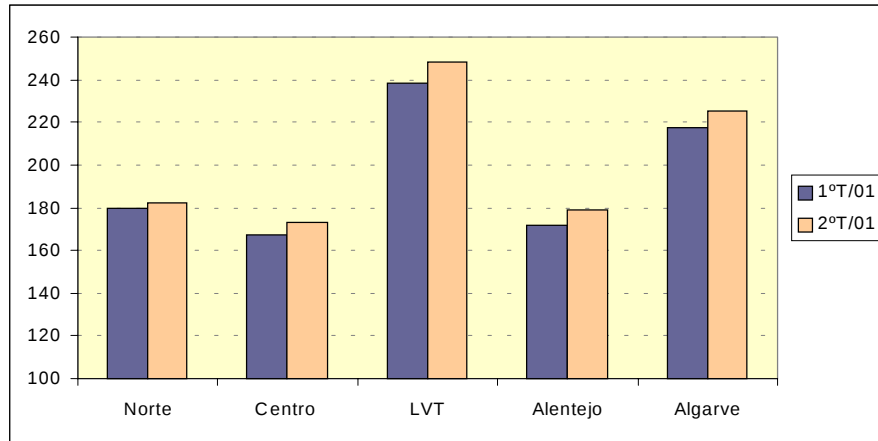
Gráfico 6 - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Moradias
Continente, por tipologia, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)



Numa análise ao nível de cada região NUTS II, o destaque vai para **a região de Lisboa e Vale do Tejo, cujos valores são, para qualquer dos trimestres e para todas as tipologias, superiores relativamente às restantes regiões**. A saber, em média, os alojamentos situados na região Norte são avaliados em 183 contos/m², na região Centro em 173 contos/m², na região de Lisboa e Vale do Tejo em 248 contos/m², na região do Alentejo em 179 contos/m² e na região do Algarve em 225 contos/m² (Quadro II).

Saliente-se o facto de ser o **Algarve a segunda região com valores mais elevados e o Centro a que apresenta valores mais reduzidos** (Gráfico 7). Mais adiante neste documento, vai poder constatar-se que estas regiões incorporam realidades muito distintas, em especial no que respeita à região Centro.

Gráfico 7 - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS II, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)



Em cada região, nem sempre os padrões de posicionamento relativo das tipologias se assemelham ao descrito para o Continente. Aqueles onde há coincidência são o do Norte e o de Lisboa e Vale do Tejo, afinal as regiões onde é maior a dinâmica do mercado habitacional e que, por esse facto, mais influenciam o seu comportamento geral (Gráficos 8 e 9). No essencial, o que distingue estas duas regiões das restantes é o facto de, tanto para os apartamentos como para as moradias, as tipologias *T4* ou superior terem valores/m² mais elevados do que as *T3*.

Gráfico 8 - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Apartamentos
NUTS II por tipologia, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

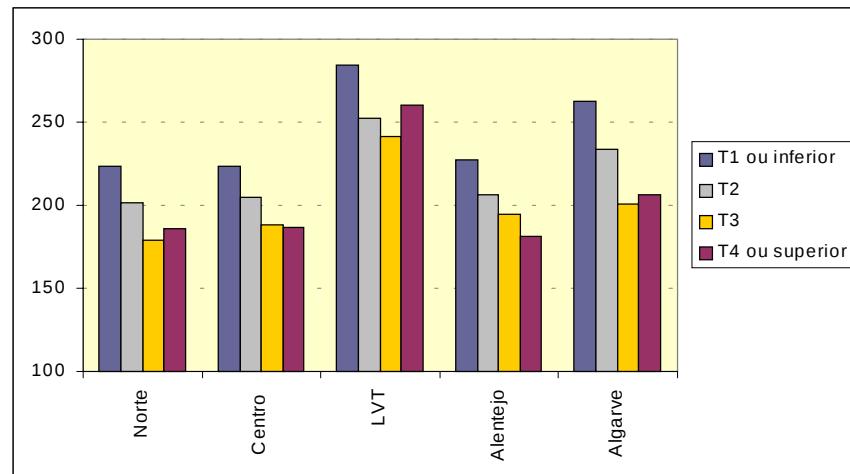
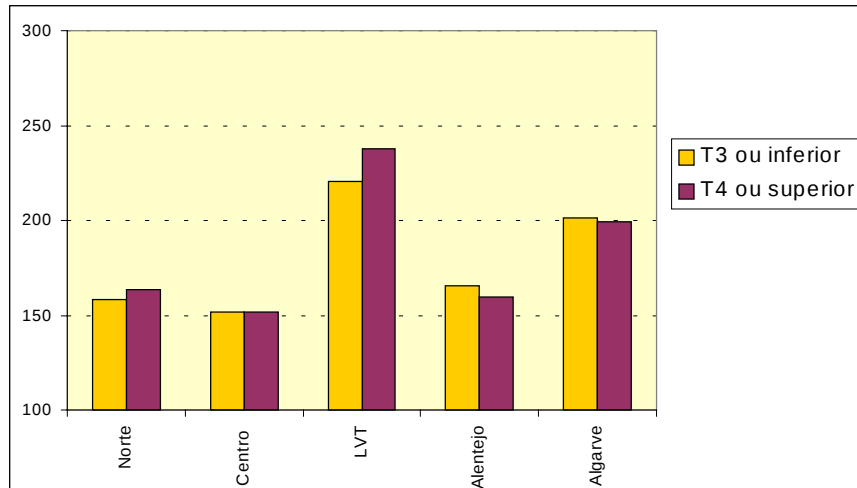


Gráfico 9 - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Moradias
NUTS II por tipologia, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

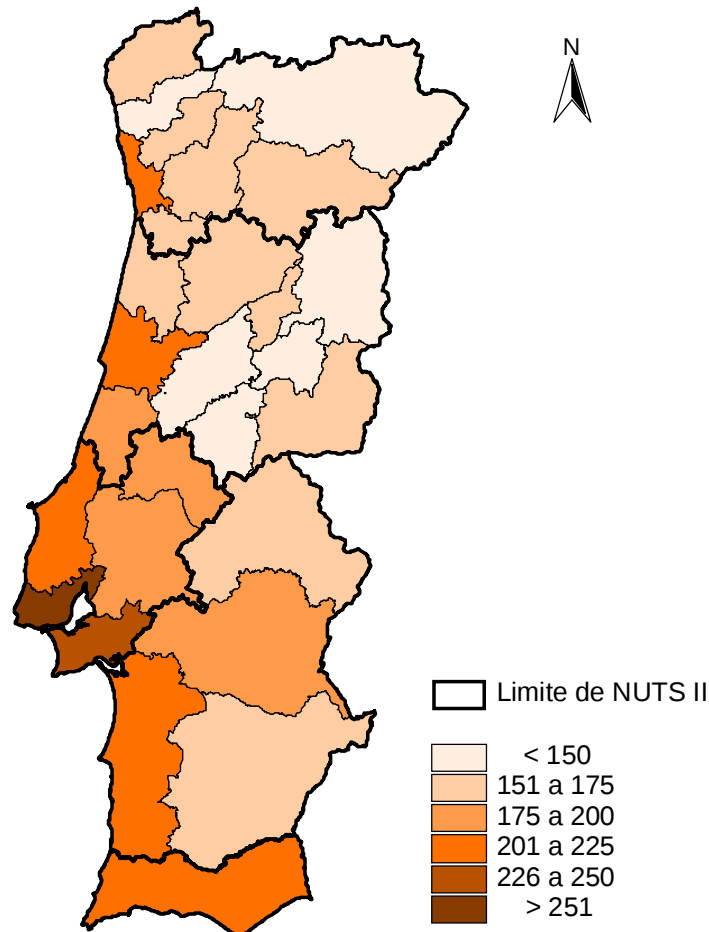


Apresentam-se agora o quadro de resultados ao nível das NUTS III (Quadro III) e o respectivo cartograma (Figura A):

Quadro III – Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação, Apartamentos e Moradias
NUTS II e NUTS III, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

	Total		Apartamentos		Moradias	
	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01
Continente	202	209	215	224	167	174
Norte	179	183	190	194	155	160
Alto Trás-os-Montes	141	148	146	147	137	148
Ave	155	160	159	162	149	155
Cávado	154	150	158	155	147	141
Douro	153	161	159	164	147	157
Entre Douro e Vouga	169	170	183	189	143	147
Grande Porto	211	215	213	218	194	198
Minho-Lima	160	165	176	167	149	164
Tâmega	159	159	168	166	151	155
Centro	167	173	185	196	147	152
Baixo Mondego	203	203	231	236	168	163
Baixo Vouga	173	174	193	205	143	144
Beira Interior Norte	139	144	156	170	128	134
Beira Interior Sul	158	166	165	174	144	153
Cova da Beira	147	148	150	154	140	132
Dão-Lafões	157	168	164	178	152	162
Pinhal Interior Norte	144	149	163	164	135	141
Pinhal Interior Sul	147	135	158	160	141	129
Pinhal Litoral	165	179	173	183	152	173
Serra da Estrela	136	153	142	169	132	150
Lisboa e Vale do Tejo	238	248	242	253	216	227
Grande Lisboa	272	281	271	280	280	296
Lezíria do Tejo	182	191	185	191	177	191
Médio Tejo	165	177	159	169	175	185
Oeste	199	216	207	230	186	196
Península de Setúbal	230	237	226	232	270	272
Alentejo	172	179	189	200	158	164
Alentejo Central	167	182	182	202	158	170
Alentejo Litoral	194	209	208	212	177	203
Alto Alentejo	171	170	185	199	160	156
Baixo Alentejo	166	166	189	188	144	148
Algarve	218	225	224	232	198	201
Algarve	218	225	224	232	198	201

Figura A– Cartograma das NUTS III,
Segundo a Respectiva Classe de Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
2º trimestre de 2001
(milhares de escudos / m²)



Da análise conjunta do quadro anterior e do cartograma (Figura A) anexo, constata-se que **é na Grande Lisboa que, quer os apartamentos, quer as moradias, têm valores mais elevados**, situando-se em média em 280 e 296 contos/m², respectivamente.

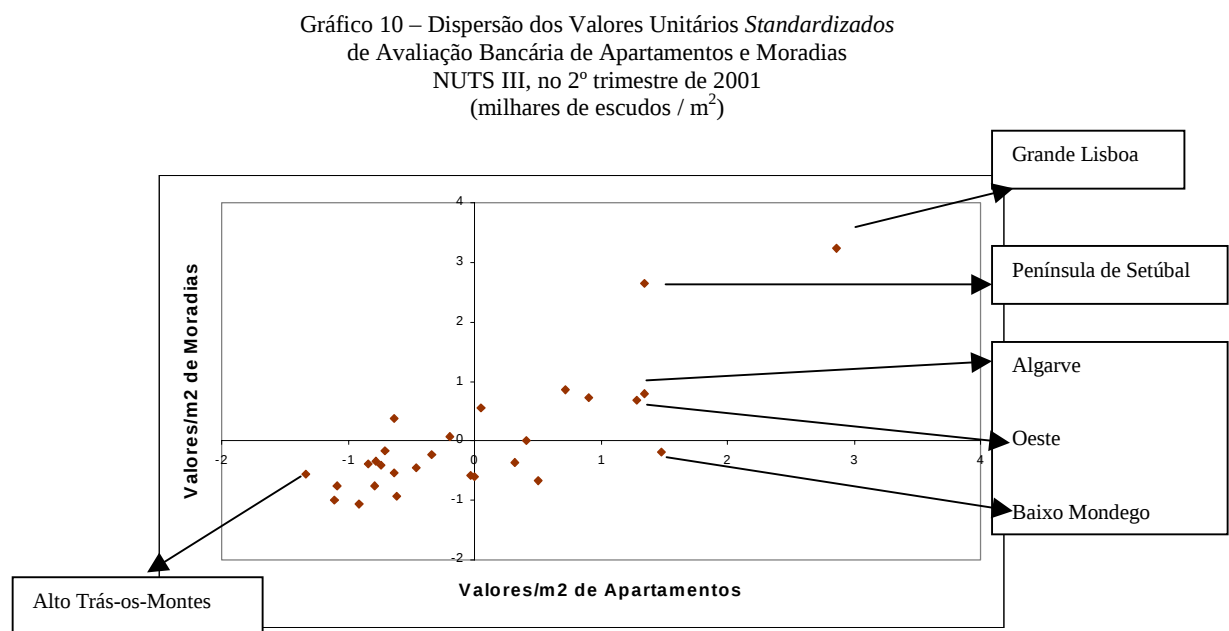
Note-se que, nesta região, os alojamentos valem, em média, mais 34,2% do que o valor médio no Continente. Aquela percentagem é de 24,8% nos apartamentos, ascendendo a 69,7% nas moradias (Quadro IV). Esta região tem um comportamento diferenciado no contexto das NUTS III, destacando-se das regiões que lhe estão mais próximas em termos de valor.

Quadro IV – *Ranking* de Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação,
Apartamentos e Moradias
NUTS III, nos 1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

Ranking de Valores para NUTS III - Continente = 100					
		1º T/01		2º T/01	
		Total			
Mais Elevado	1º	Grande Lisboa	134.7	Grande Lisboa	134.2
	2º	Península de Setúbal	114.1	Península de Setúbal	113.1
	3º	Algarve	107.9	Algarve	107.6
	4º	Grande Porto	104.6	Oeste	103.1
	5º	Baixo Mondego	100.7	Grande Porto	102.9
Menos Elevado	1º	Serra da Estrela	67.3	Pinhal Interior Sul	64.6
	2º	Beira Interior Norte	69.0	Beira Interior Norte	68.7
	3º	Alto Trás-os-Montes	70.1	Cova da Beira	70.5
	4º	Pinhal Interior Norte	71.5	Alto Trás-os-Montes	70.5
	5º	Pinhal Interior Sul	72.7	Pinhal Interior Norte	71.2
		Apartamentos			
Mais Elevado	1º	Grande Lisboa	126.3	Grande Lisboa	124.8
	2º	Baixo Mondego	107.8	Baixo Mondego	105.2
	3º	Península de Setúbal	105.2	Península de Setúbal	103.3
	4º	Algarve	104.2	Algarve	103.3
	5º	Grande Porto	99.2	Oeste	102.5
Menos Elevado	1º	Serra da Estrela	66.2	Alto Trás-os-Montes	65.4
	2º	Alto Trás-os-Montes	67.8	Cova da Beira	68.5
	3º	Cova da Beira	69.9	Cávado	68.9
	4º	Beira Interior Norte	72.5	Pinhal Interior Sul	71.2
	5º	Cávado	73.4	Ave	72.4
		Moradias			
Mais Elevado	1º	Grande Lisboa	167.4	Grande Lisboa	169.7
	2º	Península de Setúbal	161.9	Península de Setúbal	156.4
	3º	Algarve	118.5	Alentejo Litoral	116.8
	4º	Grande Porto	116.4	Algarve	115.3
	5º	Oeste	111.5	Grande Porto	113.7
Menos Elevado	1º	Beira Interior Norte	76.9	Pinhal Interior Sul	74.0
	2º	Serra da Estrela	78.7	Cova da Beira	75.8
	3º	Pinhal Interior Norte	80.7	Beira Interior Norte	76.9
	4º	Alto Trás-os-Montes	82.3	Pinhal Interior Norte	81.1
	5º	Cova da Beira	83.7	Cávado	81.1

Ainda com base no *ranking* apresentado no quadro anterior, salienta-se o facto de serem as regiões Norte e Centro aquelas onde se situam as NUTS III com valores mais baixos.

No gráfico seguinte (Gráfico 10), cruzam-se os valores/m² *standardizados* para apartamentos e moradias.



Esta análise evidencia a forte correlação entre o valor/m² daqueles dois tipos de alojamento, já que a maior parte das observações se situam no 1º e 3º quadrantes. Uma vez mais, destacam-se a Grande Lisboa e a Península de Setúbal, no contexto das NUTS III. O Baixo Mondego salienta-se por apresentar valores relativamente mais elevados nos apartamentos do que nas moradias. O mesmo padrão pode ser identificado no caso do Algarve e do Oeste. Do lado das regiões com valores mais reduzidos e com o padrão contrário, destaca-se a do Alto Trás-os-Montes, onde os apartamentos têm valores/m² relativamente mais baixos do que as moradias.

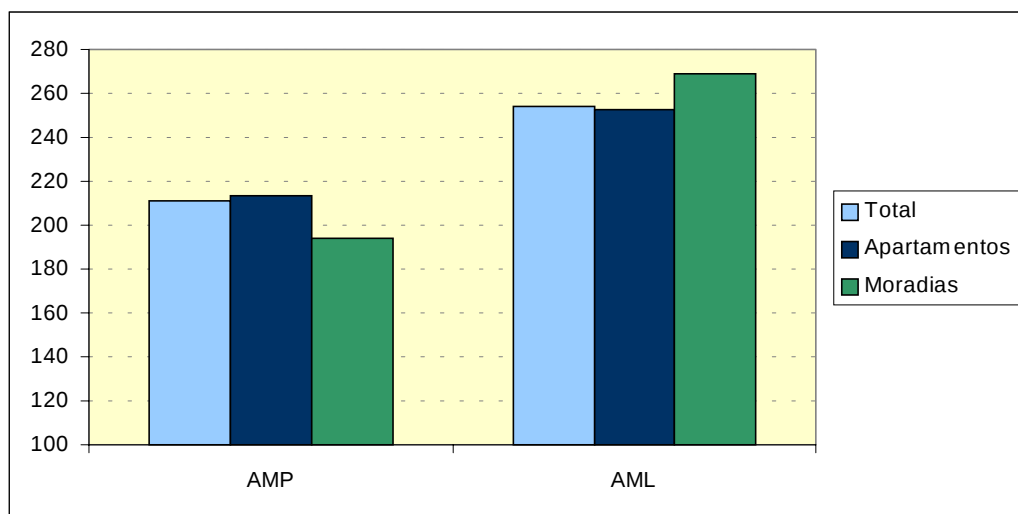
Na medida em que são zonas com grande importância económica e social, é dedicada especial atenção às Áreas Metropolitanas, onde se observa o comportamento do mercado habitacional ao nível de concelho e, nos concelhos de Lisboa e do Porto, ao nível de grupos de freguesias.

Quadro V - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, por tipologia
1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

	Área Metropolitana do Porto		Área Metropolitana de Lisboa	
	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01
Total	211	215	254	263
Apartamentos	213	218	253	261
T1 ou Inferior	232	236	277	290
T2	209	215	250	258
T3	207	212	248	254
T4 ou Superior	225	227	259	277
Moradias	194	198	269	278
T3 ou Inferior	197	195	267	278
T4 ou Superior	191	202	271	278

Constata-se que o valor da habitação **na AMLisboa**, com valores de 263 contos/m² (261 contos/m² para apartamentos e 278 contos/m² para moradias) **apresenta, para todos estes níveis valores mais elevados do que a AMPorto**, onde aqueles imóveis têm valores na ordem dos 215, 218 e 198 contos/m². É isso que se pretende evidenciar através do gráfico seguinte (Gráfico 11). Esta conclusão aplica-se, também, ao nível de cada tipologia (Quadro V).

Gráfico 11 - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Apartamentos e Moradias
Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, por tipologia
2º trimestre de 2001
(milhares de escudos / m²)



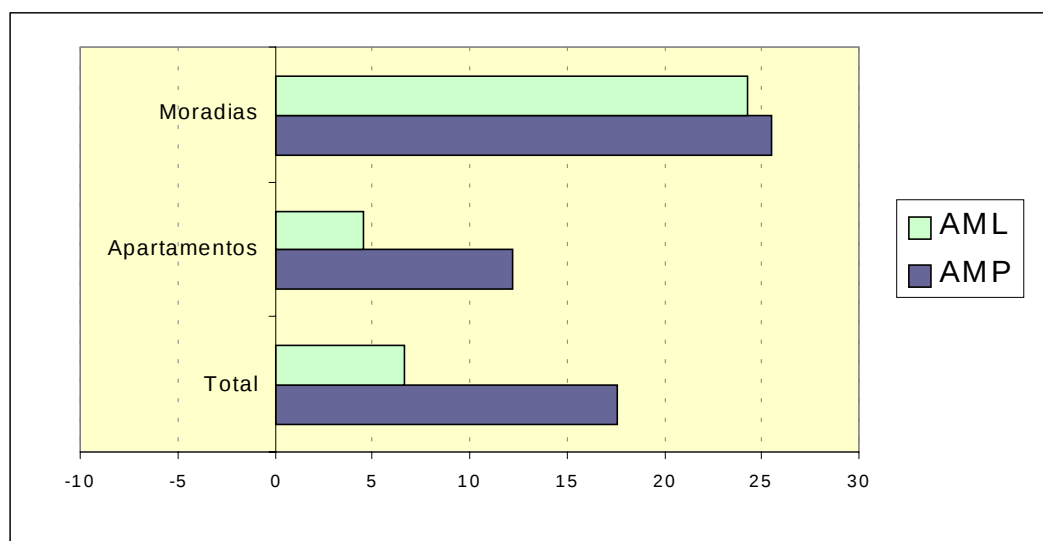
Fazendo uma comparação entre os valores dos alojamentos situados em cada AM e a média das respectivas NUTS II (Quadro VI), pode concluir-se que **a AMPorto é sistematicamente mais diferenciada em relação à região Norte do que a AMLisboa em relação à região de Lisboa e Vale do Tejo**. De facto, a AMPorto tem em média valores aproximadamente 18% mais elevados do que a NUTS II respectiva, sendo esse valor cerca de 6% na AMLisboa. A diferença entre o posicionamento relativo de cada AM mantém-se no caso dos apartamentos, tendo a AMPorto valores relativamente mais elevados em 12,3% e a AMLisboa em somente 3,5%. Quanto às moradias, as diferenças observadas são de 23,9% e de 24,3%, respectivamente. Assim, **quando comparadas com as NUTS II onde se inserem, verifica-se que, em ambas as Áreas Metropolitanas, a diferença relativa do valor das moradias é superior à registada nos apartamentos** (Gráfico 12).

Quadro VI – Diferença percentual dos Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação, das Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, relativamente ao valor médio das NUTS II respectivas, por tipologia 1º e 2º trimestres de 2001 (%)

Diferença % sobre a respectiva NUT2	Total		Apartamentos		Moradias	
	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01
Área Metropolitana do Porto	17.55	17.99	12.24	12.29	25.54	23.92
Área Metropolitana de Lisboa	6.68	5.88	4.55	3.52	24.31	22.47

No que respeita aos apartamentos, a diferença relativa na AMPorto é maior do que a observada na AMLisboa.

Gráfico 12 - Diferença percentual dos Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação, das Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa, relativamente ao valor médio das NUTS II respectivas, por tipologia 2º trimestre de 2001 (%)



Ao nível dos concelhos das Áreas Metropolitanas, o quadro anexo (Quadro VII)

Quadro VII - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação, Apartamentos e Moradias
Concelhos das Áreas Metropolitanas do Porto e de Lisboa
1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

	Total		Apartamentos		Moradias	
	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01	1ºT/01	2ºT/01
Área Metropolitana do Porto	211	215	213	218	194	198
Espinho	212	221	220	234	x	x
Gondomar	197	200	201	202	174	192
Maia	216	223	214	223	233	223
Matosinhos	234	243	235	244	226	226
Porto	251	247	252	251	246	221
Póvoa de Varzim	185	198	191	206	168	167
Valongo	199	201	198	202	215	196
Vila do Conde	187	191	193	198	175	179
Vila Nova de Gaia	203	206	205	208	179	185
Área Metropolitana de Lisboa	254	263	253	261	269	278
Alcochete	232	237	234	236	x	x
Almada	266	268	264	264	288	313
Amadora	265	260	265	260	x	x
Azambuja	212	218	218	218	205	218
Barreiro	208	219	203	217	274	244
Cascais	305	337	300	334	342	355
Lisboa	328	327	329	327	304	324
Loures	243	254	243	251	241	x
Mafra	247	290	252	294	231	271
Moita	192	205	190	199	x	273
Montijo	223	211	221	210	x	x
Odivelas	248	251	248	253	x	x
Oeiras	296	311	299	311	269	311
Palmela	215	229	208	218	254	255
Seixal	242	247	238	242	276	287
Sesimbra	244	259	237	248	266	278
Setúbal	225	226	220	222	285	265
Sintra	250	252	249	249	270	279
Vila Franca de Xira	231	233	232	235	220	213

Obs: X – valores não publicados

permite analisar o posicionamento relativo de cada concelho. Desse estudo, o destaque vai para os concelhos de **Lisboa e de Cascais, que seja qual for o nível de análise são os que apresentam maiores valores/m²**. A estes segue-se Oeiras para os apartamentos e Almada para as moradias.

No extremo oposto, **os concelhos da Póvoa de Varzim e de Vila do Conde são aqueles com valores mais baixos**. Os valores nesses concelhos encontram-se ao nível de 198 e 191 contos/m² para habitação, sendo 206 e 198 contos/m² para os apartamentos e 167 e 179 contos/m² para as moradias. Outros dois concelhos que surgem entre os com valores menores são Gondomar e a Moita. Este último (o único da AMLisboa) unicamente ao nível dos apartamentos.

Ainda em relação ao *ranking* do universo de concelhos das duas Áreas Metropolitanas, observa-se a ausência dos concelhos da AMPorto nos lugares cimeiros. De facto, o Porto oscila entre um sexto posto (para a classe *Habitação*, no 1º trimestre de 2001) e um 15º posto (nas *Moradias*, 2º trimestre de 2001). Na AMPorto, Matosinhos é o concelho cujos valores médios/m² mais se aproximam do concelho do Porto. No entanto, no contexto das duas Áreas Metropolitanas, aquele concelho situa-se entre as 12ª e 15ª posições do *ranking* global.

Apresentam-se seguidamente dois gráficos com os valores da habitação/m² dos concelhos por AM:

Gráfico 13 - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação, Apartamentos e Moradias
Concelhos das Áreas Metropolitanas de Lisboa
2º trimestre de 2001
(milhares de escudos / m²)

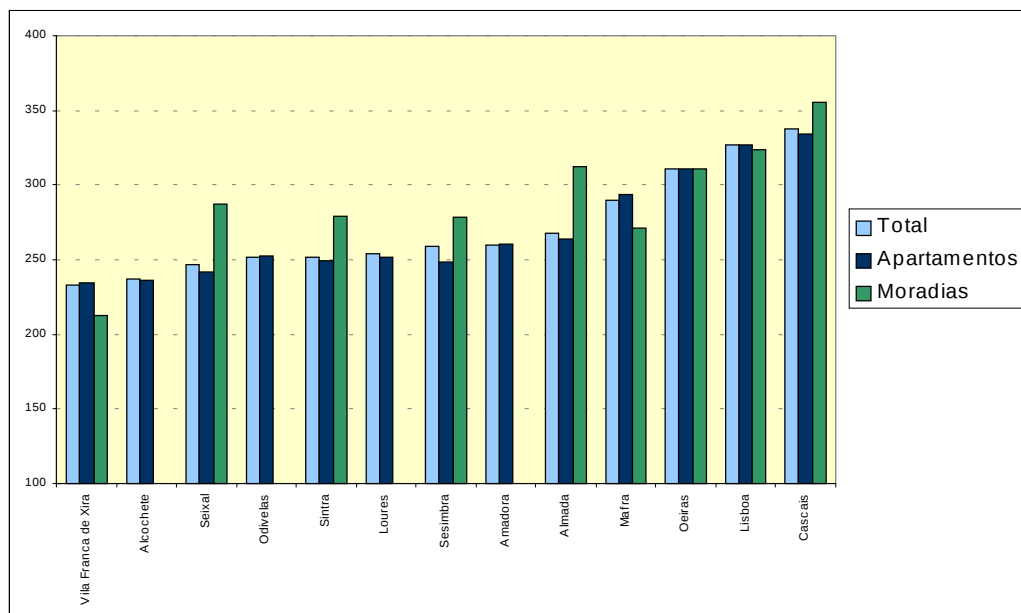
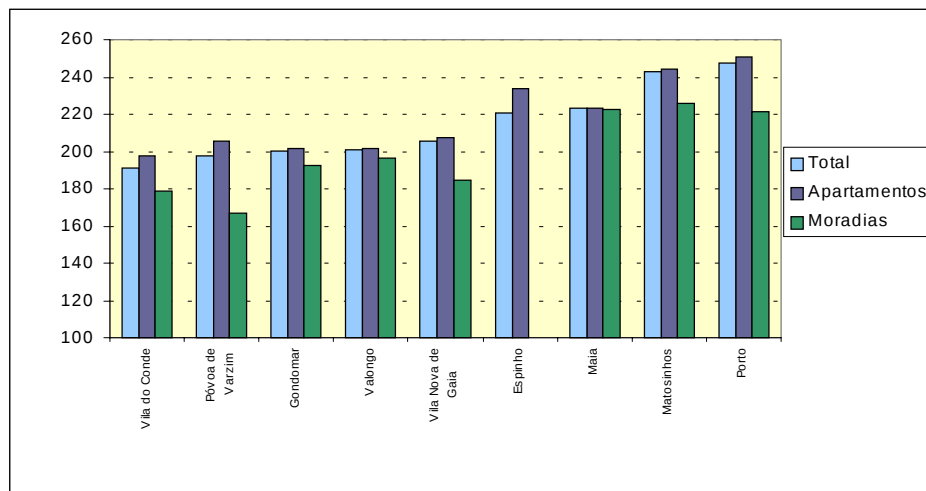
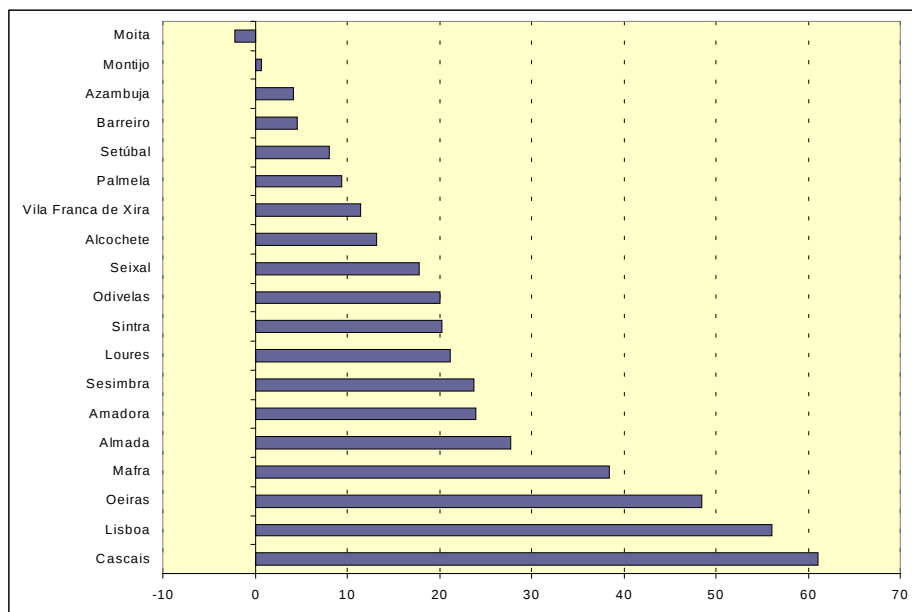


Gráfico 14 - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação, Apartamentos e Moradias
Concelhos da Áreas Metropolitanas do Porto
2º trimestre de 2001
(milhares de escudos/ m²)



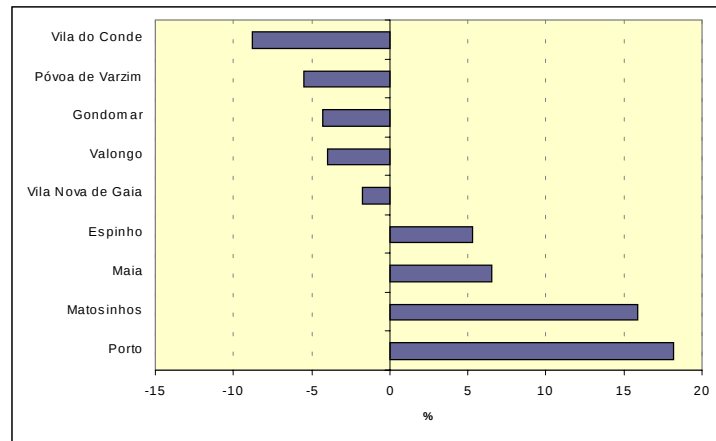
Se se retiver o valor médio da habitação no Continente como medida de comparação (209 contos/m²), percebe-se que, com a excepção da Moita, todos os concelhos da AMLisboa se situam acima desse valor. Note-se o facto de **Cascais e Lisboa estarem respectivamente 61,1% e 56,1% acima da média do Continente** (Gráfico 15).

Gráfico 15 – Diferença percentual entre os Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação dos Concelhos da Área Metropolitana de Lisboa em relação ao valor médio do Continente
2º Trimestre de 2001 (%)



Em relação à AMPorto, essa referência separa os concelhos em dois grupos. Acima encontram-se o Porto, Matosinhos, a Maia e Espinho. Abaixo, situam-se Vila Nova de Gaia, Valongo, Gondomar, a Póvoa de Varzim e Vila do Conde (Gráfico 16).

Gráfico 16 - Diferença percentual entre os Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação dos Concelhos da Área Metropolitana do Porto em relação ao valor médio do Continente 2º Trimestre de 2001 (%)



O inquérito que está na base dos presentes dados permite refinar a análise ao nível dos concelhos com capitais de distrito. No contexto dos valores apresentados no Quadro VIII, pode observar-se a forma como se dispõem aqueles concelhos, em relação aos respectivos valores de avaliação da habitação.

Quadro VIII – Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação Concelhos com Capitais de Distrito 1º e 2º trimestres de 2001 (milhares de escudos/ m²)

	Total	
	1ºT/01	2ºT/01
Aveiro	198	197
Beja	183	189
Braga	152	147
Bragança	153	155
Castelo Branco	159	170
Coimbra	233	229
Évora	220	231
Faro	217	237
Guarda	148	156
Leiria	170	187
Lisboa	328	327
Portalegre	196	205
Porto	251	247
Santarém	196	192
Setúbal	225	226
Viana do Castelo	183	189
Vila Real	163	178
Viseu	184	207

Excluindo Lisboa e Porto, **Faro, Évora, Coimbra e Setúbal** são os concelhos com capitais de distrito onde são mais elevados os valores de avaliação da habitação, por m². Os valores associados oscilam entre 226 e 237 contos/m².

Quadro IX - Ranking das Diferenças entre os Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação,
em relação ao valor médio do Continente
Concelhos com Capitais de Distrito
1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos/ m²)

Ranking de Valores*	Total			
	1ºT/01		2ºT/01	
	Concelho	Continente = 100	Concelho	Continente = 100
Mais Elevado	1º Coimbra	15.41	Faro	13.08
	2º Setúbal	11.58	Évora	10.16
	3º Évora	9.00	Coimbra	9.58
	4º Faro	7.77	Setúbal	8.05
	5º Aveiro	-2.02	Viseu	-1.27
Menos Elevado	1º Guarda	-26.66	Braga	-29.58
	2º Braga	-24.79	Bragança	-26.10
	3º Bragança	-23.88	Guarda	-25.35
	4º Castelo Branco	-21.03	Castelo Branco	-18.62
	5º Vila Real	-18.97	Vila Real	-15.23

* Excluindo Lisboa e Porto

Em Faro, em média os alojamentos valem mais 13% do que a média do Continente. Em Évora, essa percentagem ronda 10% (Quadro IX).

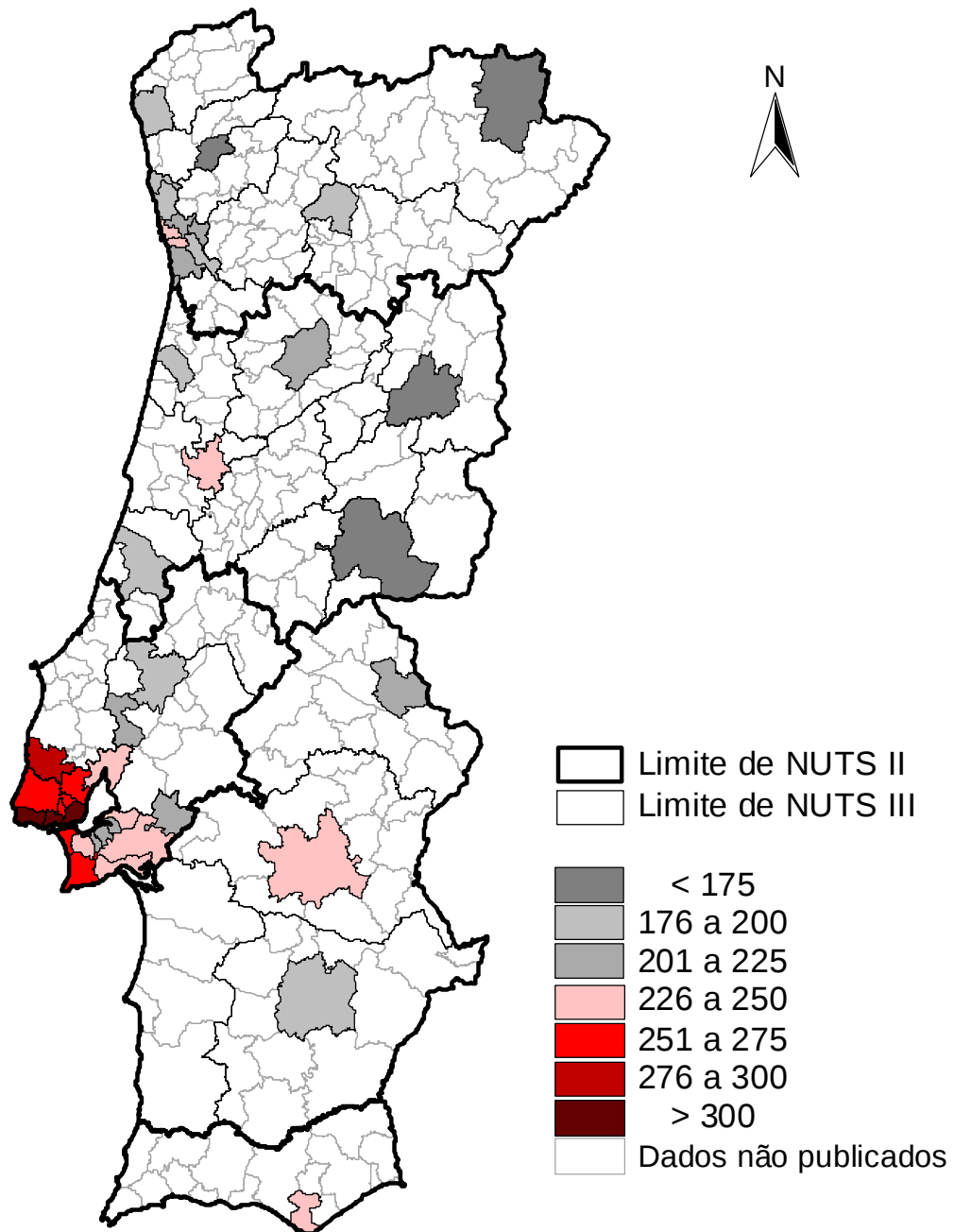
Braga, Guarda, Bragança, Castelo Branco e Vila Real são os concelhos com capitais de distrito cujos alojamentos têm menor cotação. Nos trimestres de referência, Braga chega a situar-se entre 25 e 30% abaixo da média do Continente, seguida da Guarda com uma média de desconto entre 25 e 27%, face ao mesmo valor de referência.

É interessante relembrar que já se havia notado que eram as regiões Norte e Centro aquelas onde se situavam as NUTS III com habitações menos valorizadas. De igual forma, estes resultados são concordantes com a presença do Baixo Mondego e do Algarve entre as NUTS III onde os alojamentos têm valores de avaliação superiores.

Segue-se um cartograma (Figura B) onde se representam os concelhos pertencentes às Áreas Metropolitanas e os concelhos com capitais de distrito, donde se extrai uma imagem reveladora da distribuição geográfica da variável em estudo.

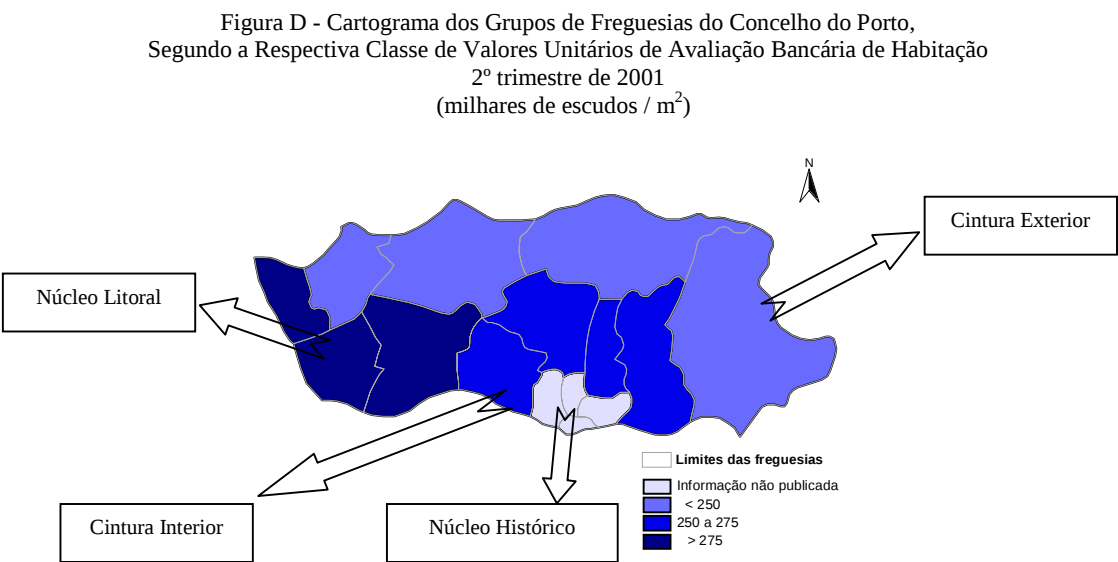
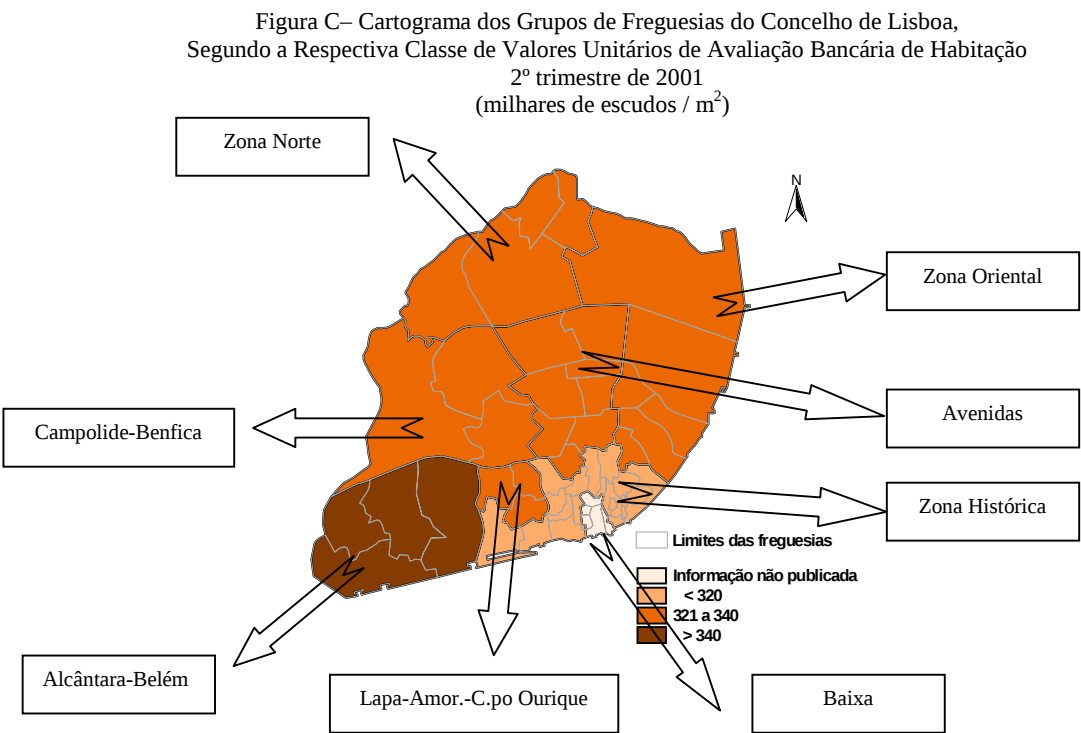
Figura B– Cartograma dos Concelhos das Áreas Metropolitanas e Capitais de Distrito,
Segundo a Respetiva Classe de Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação

(milhares de escudos / m²)



O nível geográfico mais fino de análise previsto corresponde a grupos de freguesias dos concelhos de Lisboa e Porto.

A esse nível de estratificação, podem desenhar-se os cartogramas anexos, dos quais se retira o posicionamento relativo de cada zona considerada:



A análise conjunta dos cartogramas e do quadro de resultados (Quadro X) permite concluir que **no concelho de Lisboa** são as zonas de Alcântara-Belém e da Lapa-Amoreiras-Campo de Ourique

as que se destacam, sendo que os respectivos alojamentos assumem valores médios de avaliação de 354 e 334 contos/m².

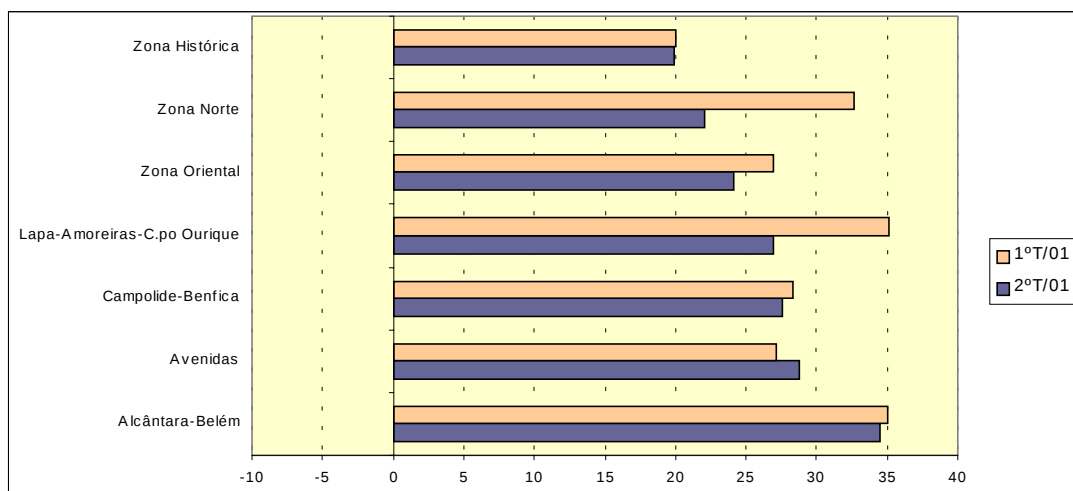
Quadro X - Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
Grupos de Freguesias dos Concelhos do Porto e de Lisboa
1º e 2º trimestres de 2001
(milhares de escudos / m²)

	Total	
	1ºT/01	2ºT/01
Porto		
Cintura Exterior	244	238
Cintura Interior	250	258
Núcleo Histórico	x	x
Núcleo Litoral	279	280
Lisboa		
Alcântara-Belém	343	354
Avenidas	323	339
Campolide-Benfica	326	335
Lapa-Amoreiras-Campo de Ourique	343	334
Baixa	x	x
Zona Histórica	305	315
Zona Norte	337	321
Zona Oriental	323	326

Obs: X – valores não publicados

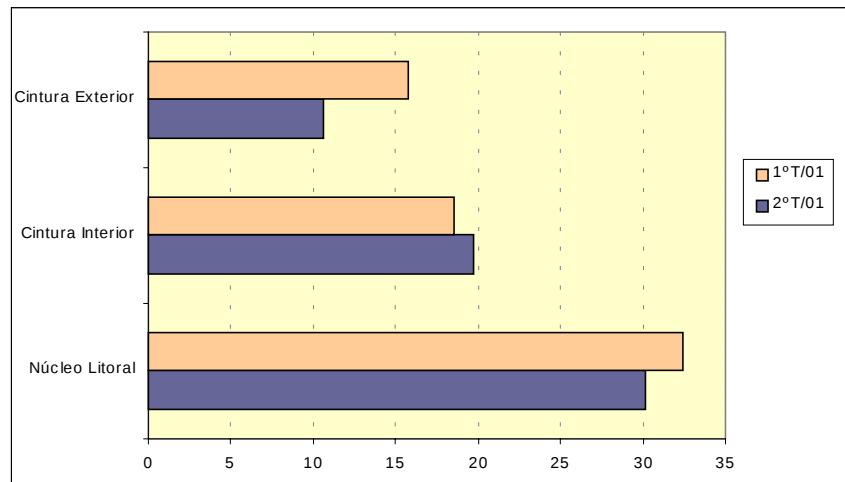
Ainda no que concerne ao concelho de Lisboa, as zonas consideradas valorizam-se entre aproximadamente 20 e 34,5% a mais em relação à AMLisboa, a qual por sua vez já se valorizava em 18,6% relativamente à média do Continente.

Gráfico 17 – Diferença percentual dos Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação
entre os Grupos de Freguesias do Concelho de Lisboa e o valor médio da respectiva Área Metropolitana
1º e 2º trimestres de 2001 (%)



Por seu turno, **no concelho do Porto é no Núcleo Litoral que se encontram os alojamentos melhor cotados**, valendo em média 280 contos/m². Neste concelho, não é tão acentuada a disparidade relativamente à AMPorto, sendo que os diferenciais se situam entre os 10,5% na Cintura Exterior e os 30,2% no Núcleo Litoral.

Gráfico 18 – Diferença percentual dos Valores Unitários de Avaliação Bancária de Habitação entre os Grupos de Freguesias do Concelho do Porto e o valor médio da respectiva Área Metropolitana 1º e 2º trimestres de 2001 (%)



3. Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação

3.1 Índice Nacional

Entre Janeiro e Junho de 2001, o Índice de Preços da classe de despesa *Manutenção e Reparação Regular da Habitação* cresceu 3,2%.

Nos meses de Maio e Junho, registaram-se variações mensais de 0,8% e 0,4% nos preços daquela classe de despesa.

Quadro XI – Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
Continente, no 1º semestre de 2001
(Ano 2000: 100)

	Índice de Preços	Variações		
		Mensal	Homóloga	Média dos últimos 12 meses
Janeiro	102.2	0.4%	5.0%	4.6%
Fevereiro	102.8	0.6%	4.5%	4.6%
Março	103.2	0.4%	4.7%	4.6%
Abril	104.2	0.9%	5.2%	4.7%
Maio	105.0	0.8%	5.5%	4.9%
Junho	105.5	0.4%	5.2%	4.9%

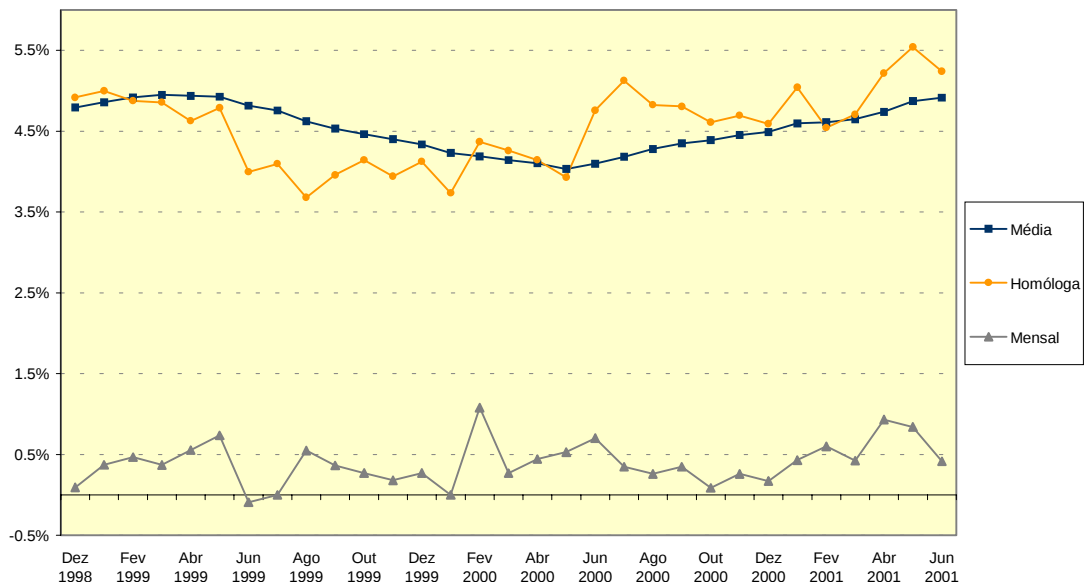
No período referido, a variação mensal do índice apresentou valores positivos em todos os meses, evidenciando uma tendência de crescimento. Salienta-se que, no mês de Junho, a variação média daquela classe de despesa se situou em 4,9%, valor mais elevado desde 1997 (Quadro XI).

Tendo em conta a manutenção da variação média do índice da componente *Serviços para Manutenção e Reparação Regular da Habitação* entre Janeiro (6,5%) e Junho (6,4%), conclui-se que, contrariamente ao que se verificava até ao primeiro semestre de 2001, a evolução da taxa de variação média do *Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação* se explica pelo crescimento da variação média do índice da componente *Produtos para a Manutenção e Reparação Regular da Habitação* de 1,6% em Janeiro para 2,5% em Junho. Esta última componente é responsável em cerca de 37% pelo andamento do índice global.

Relativamente ao período homólogo, o índice de preços apresenta uma taxa de variação relativamente estável, destacando-se a dinâmica verificada nos meses de Abril (5,2%) e Maio (5,5%), explicada pelo aumento dos preços dos *Serviços* que registaram nos meses referidos variações de 6,2% e 6,8%. No mês de Junho, relativamente ao mês de Maio, a variação homóloga do índice global sofreu um ligeiro abrandamento de 0,3 pontos percentuais.

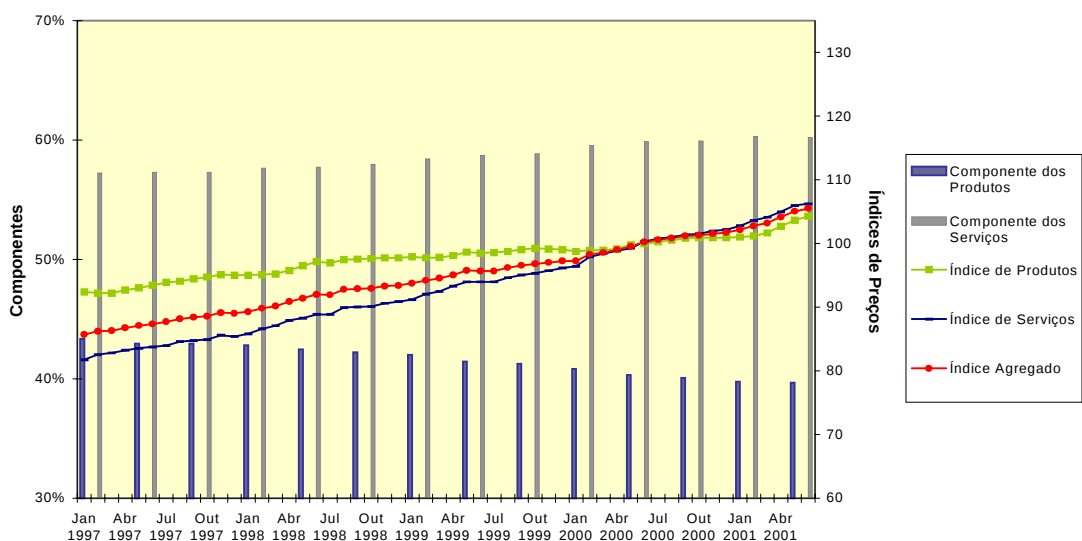
Apesar das variações mensais apresentarem algumas oscilações ao longo do primeiro semestre de 2001, verifica-se uma tendência de crescimento médio sustentado dos preços da classe despesa *Manutenção e Reparação Regular da Habitação*, como se pode observar no (Gráficos 19 e 20).

Gráfico 19 – Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
Variações mensal, média e homóloga dos últimos 31 meses
Continente (%)
(Ano 2000: 100)



No que respeita à repartição daquela classe de despesa, verifica-se que a importância da componente *Serviços* é superior à dos *Produtos*. Num contexto de estabilidade da estrutura de consumo, ao longo do tempo, essa preponderância torna-se ainda mais evidente, em resultado da maior dinâmica de crescimento dos preços dos *Serviços*.

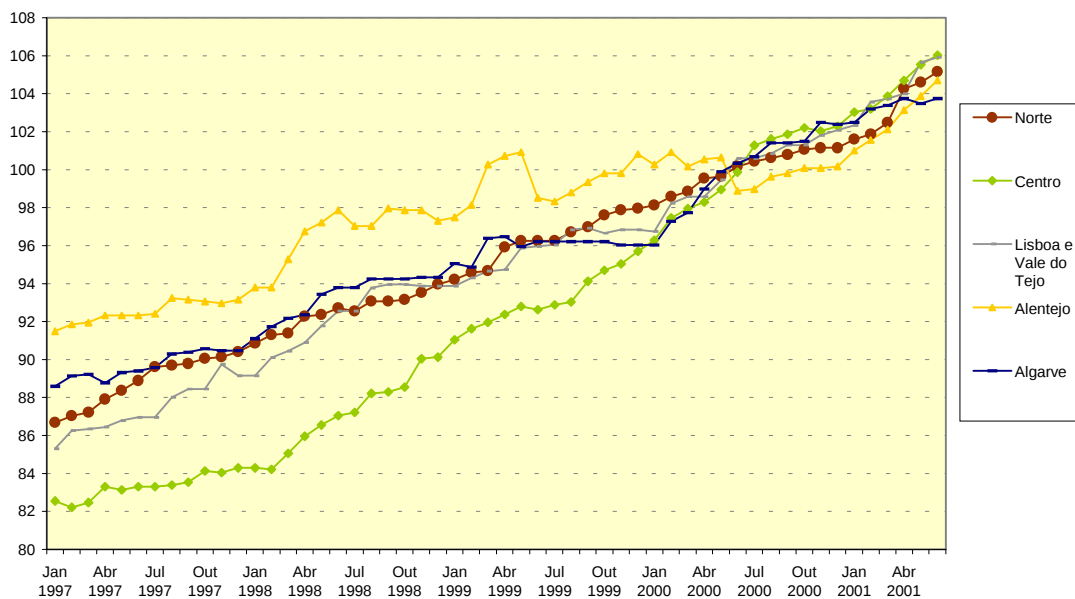
Gráfico 20 – Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
Total, por Serviços e Produtos
Índices de Preços e sua partição nas componentes de Produtos e Serviços
Continente
(Ano 2000: 100)



3.2. Índices Regionais

Pela observação do gráfico que se segue constata-se **que o perfil de crescimento do índice agregado é comum a todas as regiões**. No entanto, é de referir que o seu comportamento é distinto em cada uma delas.

Gráfico 21 - Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
NUTS II
(Ano 2000: 100)



Note-se que **é na região Centro que a taxa de crescimento do índice é mais elevada**, sendo cerca de 29% entre Janeiro de 1999 e Junho de 2001. Nas regiões Norte, Lisboa e Vale do Tejo e Algarve a taxa de crescimento dos preços é mais ténue, sendo de 21%, 24% e 17%, respectivamente. A região do Alentejo é onde se verifica uma evolução menos elevada, somente de 14%.

Em Junho de 2001, verifica-se uma aceleração no crescimento médio dos preços da classe de despesa *Manutenção e Reparação Regular da Habitação*, particularmente relevante nas regiões do Centro (7,3%), Lisboa e Vale do Tejo (5,2%) e Algarve (5,3%).

4. Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

4.1. Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Nota prévia

De uma forma simplificada, pode interpretar-se a taxa de juro implícita no crédito à habitação como sendo aquela que resulta da relação entre os juros vencidos numa dado mês e o capital vincendo no mês anterior.

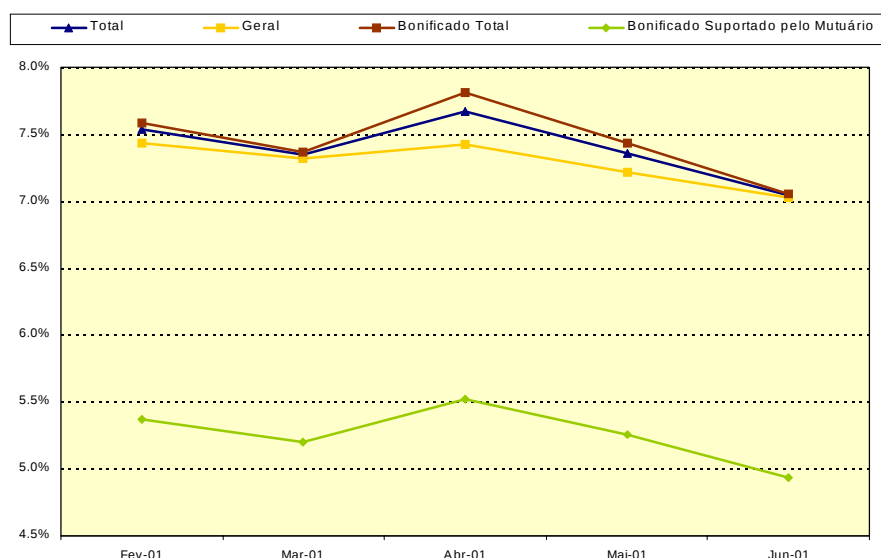
Tendo em conta os regimes de bonificação actualmente existentes e as respectivas classes de bonificação, aquela taxa será apurada em função dos juros totais, assim como dos juros da responsabilidade dos mutuários e dos suportados pelo Estado. Em paralelo, a variável em apreço tem em consideração os possíveis objectos do financiamento – a saber: aquisição de terrenos, construção ou compra de habitação.

Todos os resultados são apresentados sob a forma de taxas anuais equivalentes.

A Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação (TJICH) decresceu de 7,5% para 7,3% entre Fevereiro e Março de 2001, subindo em Abril para os 7,7%. Nesta altura, inicia-se uma nova fase de diminuição que se prolonga até ao mês de Junho, momento no qual se regista o seu valor mínimo: 7,0%.

No gráfico seguinte, pode observar-se o comportamento da taxa de juro para cada regime de bonificação, nas categorias de Regime Geral e Regime Bonificado. Encontra-se também a taxa associada aos juros suportados pelos mutuários, no âmbito do regime bonificado. Verifica-se que o comportamento destas taxas é semelhante ao descrito para a taxa de juro global - TJICH (Gráfico 22).

Gráfico 22 – Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação, Segundo o Regime de Bonificação e a Suportada pelo Mutuário (Fevereiro a Junho de 2001)



Da mesma forma, o perfil de evolução das taxas de juro acima descrito mantém-se inalterado para os Regimes Bonificado Jovem e Bonificado não-Jovem e respectivas classes de bonificação (Quadro XII).

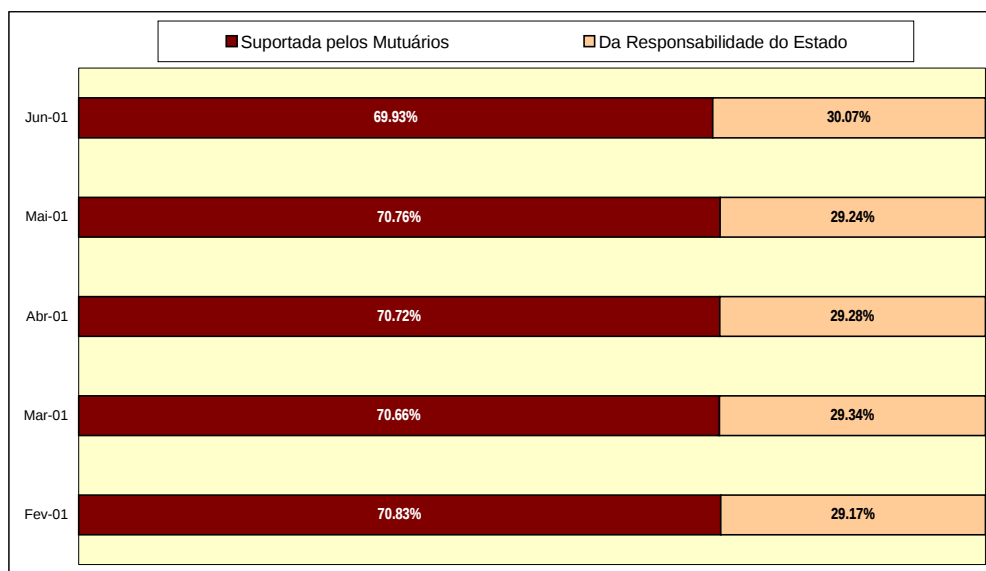
Quadro XII – Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação, Segundo o Regime de Bonificação, Suportada pelo Mutuário e pelo Estado (Fevereiro a Junho de 2001)

	Total	Regime Geral	Regime Bonificado								
			Total			Bonificado Jovem			Bonificado Não Jovem		
			Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado	Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado	Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado
Fev-01	7.5%	7.4%	7.6%	5.4%	2.2%	7.6%	5.2%	2.3%	7.6%	5.6%	2.1%
Mar-01	7.3%	7.3%	7.4%	5.2%	2.2%	7.3%	5.0%	2.3%	7.4%	5.4%	2.0%
Abr-01	7.7%	7.4%	7.8%	5.5%	2.3%	7.8%	5.4%	2.4%	7.9%	5.7%	2.1%
Mai-01	7.4%	7.2%	7.4%	5.3%	2.2%	7.4%	5.1%	2.3%	7.4%	5.5%	2.0%
Jun-01	7.0%	7.0%	7.1%	4.9%	2.1%	7.0%	4.8%	2.2%	7.1%	5.1%	2.0%

Observa-se, também, que a taxa de juro do regime geral é inferior à média verificada no regime bonificado. Entre os regimes bonificados, é o bonificado não-jovem aquele que sistematicamente apresenta taxas superiores.

Quanto à fracção do juro que é da responsabilidade do Estado, a taxa respectiva foi de 2,1%, sendo de 2,2% no regime bonificado jovem e de 2,0% no não-jovem. Aquela taxa representa cerca de 30% da taxa de juro total dos créditos bonificados, sendo ligeiramente superior no bonificado jovem em relação ao não-jovem (Gráfico 23). No gráfico pode observar-se a percentagem que é suportada pelos mutuários (SM) e a que é suportada pelo Estado (SE):

Gráfico 23 – Repartição da Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação do Regime Bonificado entre Mutuário e Estado (Fevereiro a Junho de 2001)

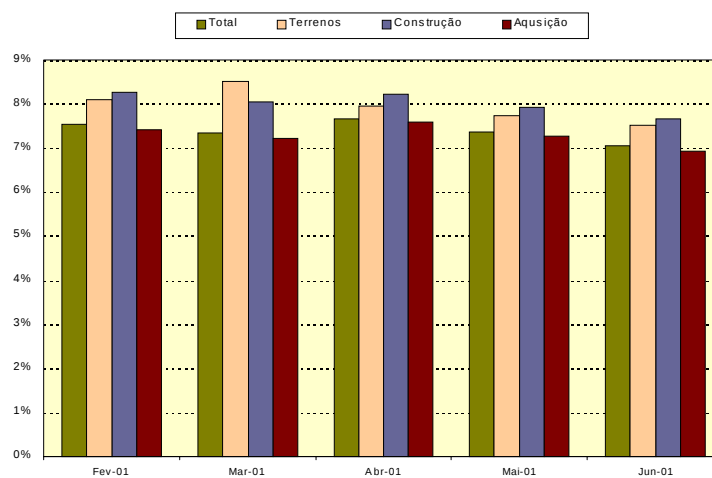


Analisando a taxa de juro em função do destino do financiamento, constata-se que a operação em que se tende a praticar taxas mais elevadas é a construção de habitação, seguidas das taxas para aquisição de terrenos. Conclui-se que é a *Aquisição de Habitação* que beneficia de taxas mais reduzidas. As taxas para cada um destes três destinos eram, em Junho, de 7,7%, 7,5% e 6,9%, respectivamente.

Relembrando que a taxa de juro total era de 7,0%, torna-se claro que é a modalidade *Aquisição de Habitação* que mais contribui para o apuramento desse valor. Esta conclusão decorre do facto desse ser o destino do crédito à habitação cujo volume é mais expressivo.

Por intermédio do quadro seguinte, pode observar-se que para o caso da *Aquisição de Habitação*, a TJICH do regime geral se encontra abaixo das correspondentes taxas para o regime bonificado (Quadro XIII).

Gráfico 24 – Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação,
Segundo o Destino do Financiamento
(Fevereiro a Junho de 2001)



Tal como se havia constatado ao nível da taxa de juro global, também no que respeita ao destino *Aquisição de Habitação* as taxas no regime bonificado jovem são inferiores às do bonificado não-jovem (exceptuando uma ligeira inversão no mês de Maio). Uma vez mais, é também neste regime que é maior a comparticipação do Estado.

Quadro XIII – Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação para a Aquisição de Habitação,
Segundo o Regime de Bonificação
(Fevereiro a Junho de 2001)

	Total	Regime Geral	Regime Bonificado								
			Total			Bonificado Jovem			Bonificado Não Jovem		
			Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado	Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado	Total	Suportada Mutuário	Respons. Estado
Fev-01	7.4%	7.2%	7.5%	5.4%	2.2%	7.5%	5.2%	2.3%	7.5%	5.5%	2.0%
Mar-01	7.2%	7.1%	7.3%	5.1%	2.1%	7.3%	5.0%	2.3%	7.3%	5.3%	2.0%
Abr-01	7.6%	7.3%	7.7%	5.5%	2.3%	7.7%	5.3%	2.4%	7.7%	5.6%	2.1%
Mai-01	7.3%	7.0%	7.4%	5.2%	2.2%	7.4%	5.1%	2.3%	7.3%	5.4%	2.0%
Jun-01	6.9%	6.8%	7.0%	4.9%	2.1%	7.0%	4.8%	2.2%	7.0%	5.0%	2.0%

4.2. Montantes Médios em Dívida e Juros Médios Suportados

Em termos médios, **a cada contrato de crédito para aquisição de habitação está associado um montante de juros mensais na ordem dos 44 contos**⁷. Por outro lado, no mês de Junho de 2001, **o montante médio de capital em dívida por contrato era de 7633 contos**. Estes valores correspondem à média dos contratos em curso no sistema financeiro nacional, não se circunscrevendo aos celebrados em cada período de análise (Quadro XIV).

Quadro XIV – Capital Médio em Dívida e Juro Médio Total para a Aquisição de Habitação,
Suportado pelos Mutuários e pelo Estado
(Fevereiro a Junho de 2001)
(milhares de escudos)

Total				Regime Geral		Regime Bonificado											
Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado	Crédito	Juro	Total				Regime Bonificado Jovem				Regime Bonificado Não Jovem			
						Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado	Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado	Crédito	Juro	Juro Suport. Mutuário	Juro da Resp. Estado
7455	44	35	9	6486	37	7985	48	34	14	9852	59	41	18	6282	38	28	10
7451	44	35	9	6499	37	7978	48	34	14	9844	59	41	18	6278	38	28	10
7540	45	36	9	6639	38	8033	48	35	14	9891	59	41	18	6329	38	28	10
7740	45	36	9	6709	38	8265	49	35	14	10067	59	41	18	6599	39	29	10
7633	44	35	9	6619	37	8161	48	34	14	9948	58	41	18	6517	38	28	11

Tendo em conta os regimes de bonificação vigentes, **os beneficiários do regime bonificado jovem são aqueles que em média têm um maior nível de capital em dívida**, com um valor médio de 9948 milhares de escudos, em Junho de 2001. Em consequência, **é neste estrato que são suportados valores de juros mensais superiores**, na ordem dos 58 contos por mês. Contudo, daquele montante, a parte da responsabilidade dos mutuários é de cerca de 41 contos, cabendo ao Estado a responsabilidade sobre a parte restante.

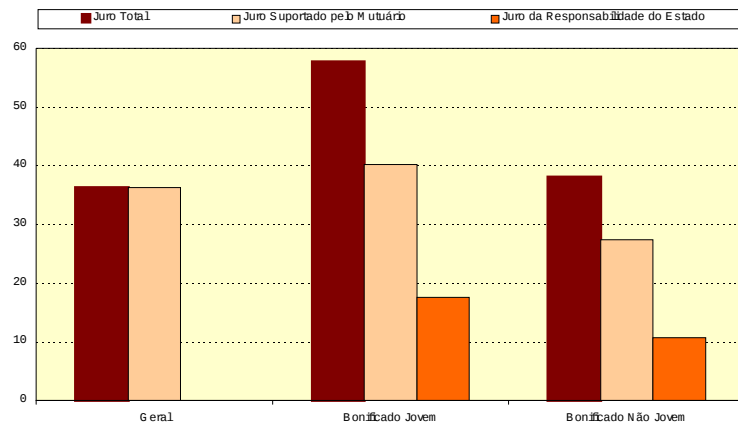
Os beneficiários do regime de bonificação não-jovem suportam 28 contos de um total de 38 contos de juros médios mensais, sendo o remanescente da responsabilidade do Estado. Neste regime, o valor médio do capital em dívida era de 6517 milhares de escudos, em Junho de 2001.

Finalmente, em média, os titulares de contratos celebrados no regime geral de crédito suportam um valor mensal de juros de cerca de 37 contos. O respectivo montante em dívida era de 6619 contos em Junho de 2001.

Nos gráficos seguintes, fica evidente que, apesar dos contratos em regime bonificado jovem apresentarem níveis de juros totais mais elevados, o diferencial face à situação do regime geral reduz-se quando se passa a considerar a fracção que é efectivamente suportada pelo mutuário (Gráfico 25).

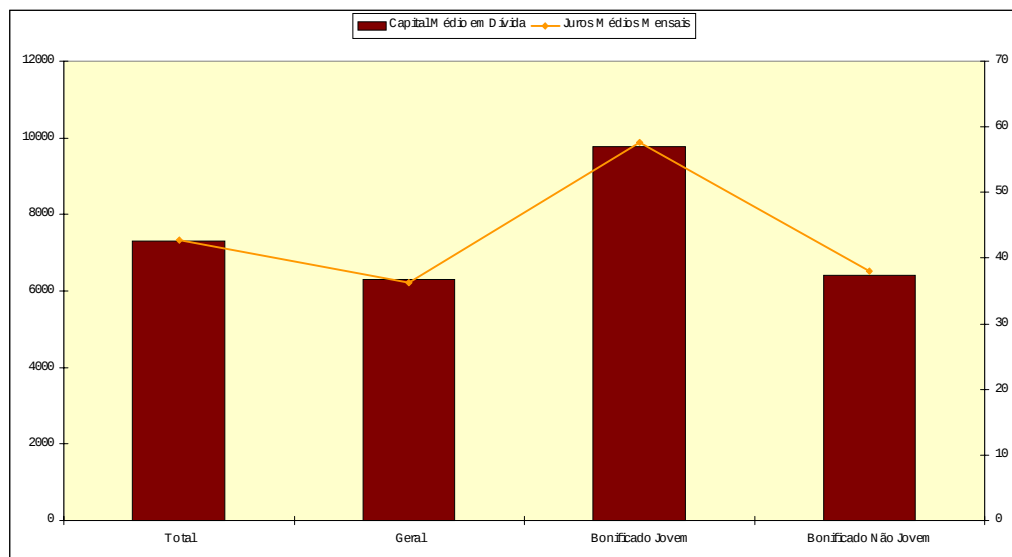
⁷ Este valor não equivale à prestação média paga mensalmente, já que a prestação, para além dos juros, inclui uma componente relativa à amortização do capital em dívida.

Gráfico 25 – Juro Mensal Médio, Segundo o Regime de Bonificação, Suportado pelo Mutuário e pelo Estado (Junho de 2001) (milhares de escudos)



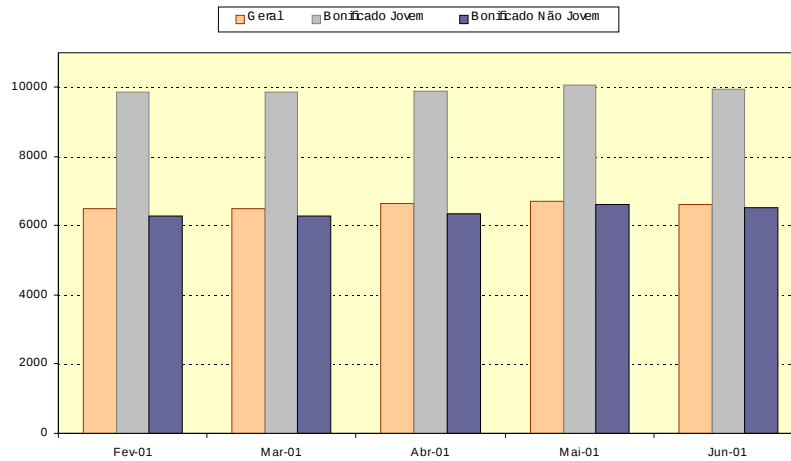
Esta situação decorre do facto dos contratos em regime bonificado jovem terem em média capitais em dívida superiores comparativamente aos demais estratos. Para isso, deverá contribuir o facto de haver um limite etário para os destinatários desse regime, o que fará com que sejam relativamente recentes os empréstimos concedidos e relativamente reduzida a fracção do capital inicial em dívida entretanto amortizada (Gráfico 26).

Gráfico 26 – Capital Médio em Dívida e Juro Mensal Médio, Segundo o Regime de Bonificação (Junho de 2001) (milhares de escudos)



Em média, o capital em dívida no regime bonificado jovem é 30,3% superior à média global. No caso do regime geral, o nível do capital médio em dívida é 13,3% menor face à mesma referência (Gráfico 27).

Gráfico 27 – Capital Médio em Dívida, Segundo o Regime de Bonificação
(Fevereiro a Junho de 2001)
(milhares de escudos)



ANEXO - Metainformação

1. Índice de Custos de Construção de Habitação

Ficha Técnica

1. Tipo de Operação	Estatística derivada
2. Fontes de Informação	Inquéritos aos Preços de Materiais de Construção (INE) Inquérito aos Salários por Profissões na Construção Civil e Obras Públicas (Ministério do Trabalho) Laboratório Nacional de Engenharia Civil
3. Periodicidade de Apuramento	Mensal
4. Níveis de Estratificação	Edifícios de apartamentos e de moradias
5. Variável de Difusão	Número índice de base 100
6. Ano de Referência	2000
7. Série Disponível	Desde Janeiro 1999

Breve descrição

O Índice de Custos de Construção de Habitação é uma estatística derivada, que resulta da compilação da informação sobre preços dos factores de produção afectos à construção de edifícios habitacionais. A ponderação de cada factor provém dos coeficientes técnicos de utilização, tal como definidos pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Esta é uma estatística mensal, cuja difusão depende da disponibilização dos dados de cada um dos inquéritos a montante.

2. Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

Ficha Técnica

1. Tipo de Operação	Inquérito exaustivo
2. Universo de Referência	Alojamentos objecto de processo bancário para concessão de crédito à habitação, localizados no Continente
3. Unidade Inquirida	Instituições de crédito – CAE (Rev. 2) 65121
4. Periodicidade de Apuramento	Trimestral
5. Níveis de Estratificação	NUTS III Áreas metropolitanas e respectivos concelhos Grupos de freguesias nos concelhos de Lisboa e do Porto Concelhos com capitais de distrito Tipologia do alojamento
6. Variável de Difusão	Valores de avaliação bancária em milhares de escudos, por m ² de área útil
7. Série Disponível	Desde o 1º trimestre de 2001

Breve descrição

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação recolhe informação caracterizadora dos alojamentos objecto de financiamento bancário, 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.

3. Índice de Preços de Manutenção Regular da Habitação**Ficha Técnica**

1. Tipo de Operação	Estatística derivada
2. Fontes de Informação	Inquérito aos Preços no Consumidor – Classe de Manutenção e Reparação Regular da Habitação
3. Periodicidade de Apuramento	Mensal
4. Níveis de Estratificação	NUTS II Produtos e serviços de manutenção e reparação regular da habitação
5. Variável de Difusão	Número índice de base 100
6. Ano de Referência	2000
7. Ano Base	1997
8. Série Disponível	Desde Janeiro de 1997

Breve descrição

O Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação é uma estatística derivada, que já constitui matéria de análise no âmbito do Índice de Preços no Consumidor (IPC), mais especificamente na classe *Habitação, água, electricidade, gás e outros combustíveis*. Este índice mede a variação, em termos relativos, do preço dos produtos e serviços relacionados com a manutenção e reparação regular da habitação que são representativos na estrutura de despesa das famílias.

4. Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação**Ficha Técnica**

1. Tipo de Operação	Inquérito exaustivo
2. Universo de Referência	Contratos de crédito à habitação
3. Unidade Inquirida	Instituições de crédito – CAE (Rev. 2) 65121
4. Periodicidade de Apuramento	Mensal
5. Níveis de Estratificação	Regimes de bonificação

	Classes de bonificação Destino do financiamento (terrenos, construção ou habitação)
6. Variáveis de Difusão	Taxas de juro Capital médio em dívida, por contrato Juro médio, por contrato
7. Série Disponível	Desde Fevereiro de 2001

Breve descrição

A análise do custo do serviço da dívida, decorrente da cedência de crédito à habitação, é o objectivo do Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação.

O procedimento passa por encontrar a taxa de juro implícita na relação entre o valor do capital em dívida num dado período e o valor dos juros a pagar no período seguinte.