

Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação

4º Trimestre de 2002

VALOR DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DA HABITAÇÃO BAIXA NO 4º TRIMESTRE DE 2002

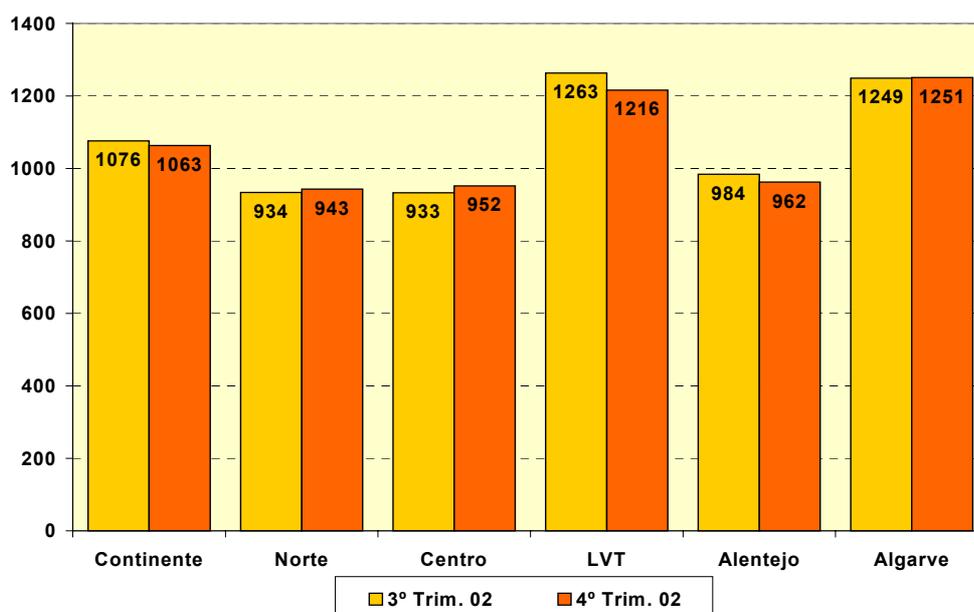
No 4º trimestre de 2002, o valor médio dos alojamentos avaliados desceu para 1 063 Euros/m². Nos Apartamentos este valor foi de 1 137 Euros/m² e nas Moradias foi de 920 Euros/m².

Em Dezembro de 2002, a taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 5,384%, traduzindo os decréscimos de 0,242 e 0,267 pontos percentuais registados, respectivamente, nos regimes Geral e Bonificado. No Regime Bonificado, a taxa de juro suportada pelos mutuários diminuiu para 3,929%. O montante médio de capital em dívida para o destino aquisição de habitação aumentou para 42 945 Euros.

A taxa de variação média dos últimos 12 meses do índice de preços de manutenção e reparação regular da habitação manteve-se em crescimento, registando, em Dezembro, o valor de 5,8%.

Durante o ano de 2002, o índice de custos de construção de habitação nova registou um aumento de 1,8 pontos, passando de 103,7 em Janeiro, para 105,5 em Dezembro. Nos estratos Apartamentos e Moradias, os acréscimos registados foram de 1,8 e de 1,7 pontos, respectivamente.

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação (Euros/m²)

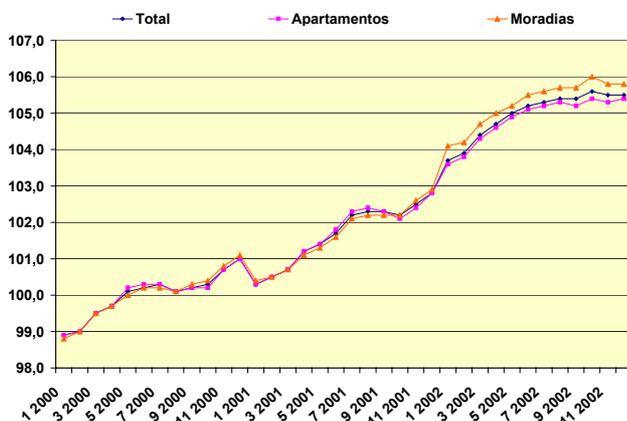


Índice de Custos de Construção de Habitação Nova ¹

Durante o ano de 2002, o Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCHN – Ano Base: 2000) registou um aumento de 1,8 pontos, tendo evoluído de 103,7 em Janeiro, para 105,5 em Dezembro.

Conforme se observa no gráfico seguinte, registaram-se evoluções semelhantes ao nível das suas desagregações Apartamentos e Moradias, com acréscimos de 1,8 e 1,7 pontos, respectivamente. Apesar do menor aumento observado no estrato Moradias, verifica-se que o respectivo índice, é, no período em análise, o mais elevado.

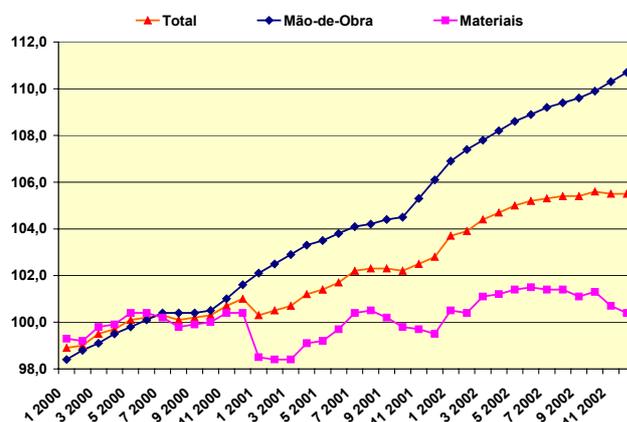
Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Continente (Ano Base: 2000)



O comportamento de crescimento acima descrito resulta de uma maior contribuição da evolução dos custos com Mão-de-Obra. No que respeita às suas oscilações, verifica-se uma maior preponderância da evolução dos custos com os Materiais de

Construção. Estes factos são corroborados pelo gráfico que se segue.

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Continente (Ano Base: 2000)



As variações mensais da componente de custos com Mão-de-Obra exibiram, em 2002, valores sempre positivos, tendo atingido o máximo de 0,8% em Janeiro e o mínimo de 0,2% nos meses de Agosto e Setembro. Para o estrato Materiais de Construção, a irregularidade patenteada pelas respectivas variações mensais exibe-se no quadro que se segue.

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Taxas de Variação Mensal
Continente (Ano Base: 2000)

Mês	Total	Mão-de-Obra	Materiais	Apartamentos	Moradias
Jan-02	0.9%	0.8%	1.0%	0.8%	1.2%
Fev-02	0.2%	0.5%	-0.1%	0.2%	0.1%
Mar-02	0.5%	0.4%	0.7%	0.5%	0.5%
Abr-02	0.3%	0.4%	0.1%	0.3%	0.3%
Mai-02	0.3%	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%
Jun-02	0.2%	0.3%	0.1%	0.2%	0.3%
Jul-02	0.1%	0.3%	-0.1%	0.1%	0.1%
Ago-02	0.1%	0.2%	0.0%	0.1%	0.1%
Set-02	0.0%	0.2%	-0.3%	-0.1%	0.0%
Out-02	0.2%	0.3%	0.2%	0.2%	0.3%
Nov-02	-0.1%*	0.4%*	-0.6%	-0.1%*	-0.2%*
Dez-02	0,0%*	0,4%*	-0.3%	0,1%*	0,0%*

* Dados provisórios

Este índice registou variações mensais negativas nos meses de Fevereiro, Julho, Setembro, Novembro e Dezembro, salientando-se a variação de -0,1% em Fevereiro, para 0,7% em Março. Ainda no que respeita às variações mensais, destaca-se o facto do ICCHN e todas as suas desagregações terem registado o seu valor máximo no mês de Janeiro.

No que respeita às variações homólogas, também é a componente custos com Mão-de-Obra a que regista maiores valores: entre 4,3% em Dezembro e 5,2% em Outubro. A componente Materiais de Construção oscilou entre os 0,9% em Agosto, Setembro e Dezembro e os 2,7% em Março.

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Taxas de Variação Homóloga
Continente (Ano Base: 2000)

Mês	Total	Mão-de-Obra	Materiais	Apartamentos	Moradias
Jan-02	3.4%	4.7%	2.0%	3.3%	3.7%
Fev-02	3.4%	4.8%	2.0%	3.3%	3.7%
Mar-02	3.7%	4.8%	2.7%	3.6%	4.0%
Abr-02	3.5%	4.7%	2.1%	3.4%	3.9%
Mai-02	3.6%	4.9%	2.2%	3.5%	3.8%
Jun-02	3.4%	4.9%	1.8%	3.2%	3.8%
Jul-02	3.0%	4.9%	1.0%	2.8%	3.4%
Ago-02	3.0%	5.0%	0.9%	2.8%	3.4%
Set-02	3.0%	5.0%	0.9%	2.8%	3.4%
Out-02	3.3%	5.2%	1.5%	3.2%	3.7%
Nov-02	2.9%*	4.7%*	1.0%	2.8%*	3.1%*
Dez-02	2.6%*	4.3%*	0.9%	2.5%*	2.8%*

* Dados provisórios

As taxas de variação homóloga do índice agregado e dos seus estratos Apartamentos e Moradias registaram o valor mínimo em Dezembro e o valor máximo em Março.

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova
Taxas de Variação dos Últimos 12 Meses
Continente (Ano Base: 2000)

Mês	Total	Mão-de-Obra	Materiais	Apartamentos	Moradias
Jan-02	1.8%	4.0%	-0.3%	1.8%	1.8%
Fev-02	2.0%	4.1%	-0.1%	2.0%	2.0%
Mar-02	2.2%	4.1%	0.3%	2.2%	2.2%
Abr-02	2.4%	4.2%	0.5%	2.3%	2.4%
Mai-02	2.6%	4.3%	0.8%	2.5%	2.6%
Jun-02	2.7%	4.4%	1.0%	2.7%	2.8%
Jul-02	2.8%	4.5%	1.1%	2.7%	3.0%
Ago-02	2.9%	4.6%	1.1%	2.8%	3.1%
Set-02	3.0%	4.7%	1.2%	2.8%	3.2%
Out-02	3.1%	4.8%	1.3%	3.0%	3.4%
Nov-02	3,2%*	4,8%*	1.4%	3,0%*	3,5%*
Dez-02	3,2%*	4,8%*	1.6%	3,1%*	3,6%*

* Dados provisórios

O comportamento das taxas de variação média dos últimos 12 meses é, em termos de posição relativa, equivalente ao exibido pelas taxas de variação homóloga. Refira-se ainda que as variações médias associadas à componente Mão-de-Obra foram sempre superiores às observadas na componente Materiais. Comportamento semelhante verificou-se no estrato Moradias relativamente ao estrato Apartamentos, apesar de se ter observado uma igualdade no primeiro trimestre. Este aspecto decorre do facto de, face aos Apartamentos, a construção das Moradias ser mais intensiva na utilização da Mão-de-Obra. Sublinha-se ainda que, ao contrário do que se verificou em termos de variação homóloga, a variação média dos últimos 12 meses atingiu o seu máximo em Dezembro de 2002.

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

No 4º trimestre de 2002, o valor médio da avaliação dos alojamentos situados no Continente foi de 1 063 Euros/m², o que traduz uma diminuição de 1,2% face ao trimestre anterior e de 0,2% face ao 4º trimestre de 2001.

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação (Euros/m²)

	Total				
	4º/01	3º/02	4º/02	Var. Tri.	Var. Hom.
Continente	1 065	1 076	1 063	-1,2%	-0,2%
Norte	913	934	943	1,0%	3,3%
Centro	896	933	952	2,0%	6,3%
LVT	1 257	1 263	1 216	-3,7%	-3,3%
Alentejo	921	984	962	-2,2%	4,5%
Algarve	1 167	1 249	1 251	0,2%	7,2%

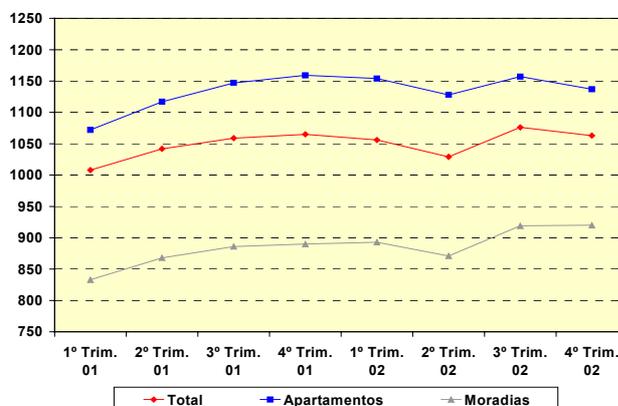
No estrato Apartamentos, o valor médio da avaliação bancária foi de 1 137 Euros/m², tendo sido de 920 Euros/m² no estrato Moradias. Face ao trimestre anterior, estes valores têm associadas taxas de variação de -1,7% e de 0,1%, respectivamente, reflectindo, assim, sentidos de variação opostos.

Valores Médios de Avaliação Bancária nos Apartamentos (Euros/m²)

	Apartamentos				
	4º/01	3º/02	4º/02	Var. Tri.	Var. Hom.
Continente	1 159	1 157	1 137	-1,7%	-1,9%
Norte	1 000	1 011	1 019	0,8%	1,9%
Centro	1 026	1 011	1 042	3,1%	1,6%
LVT	1 279	1 287	1 230	-4,4%	-3,8%
Alentejo	1 062	1 082	1 008	-6,8%	-5,1%
Algarve	1 199	1 272	1 264	-0,6%	5,4%

No período em análise e à semelhança dos períodos anteriores, a evolução dos valores médios de avaliação ao nível Total é justificada pelo comportamento exibido pelo estrato Apartamentos.

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação Continente (Euros/m²)



A diminuição trimestral do valor da habitação no Continente, reflecte as variações negativas ocorridas nas regiões NUTS II Lisboa e Vale do Tejo (-3,7%) e Alentejo (-2,2%), uma vez que nas restantes regiões se registaram taxas de variação positivas. Numa análise por tipo de construção, ao nível das NUTS II, o valor médio de avaliação bancária nos Apartamentos diminuiu em 3 regiões (Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve), enquanto que nas Moradias apenas diminuiu na região de Lisboa e Vale do Tejo (-1,4%).

Valores Médios de Avaliação Bancária nas Moradias (Euros/m²)

	Moradias				
	4º/01	3º/02	4º/02	Var. Tri.	Var. Hom.
Continente	890	919	920	0,1%	3,4%
Norte	791	826	846	2,4%	7,0%
Centro	799	854	861	0,8%	7,8%
LVT	1 161	1 159	1 143	-1,4%	-1,6%
Alentejo	855	910	924	1,5%	8,1%
Algarve	1 091	1 174	1 194	1,7%	9,4%

Observaram-se diferentes comportamentos ao nível do valor de avaliação bancária nas diversas unidades territoriais NUTS III, tendo a variável em apreço exibido taxas de variação trimestral que se situaram entre os -9,2% (Grande Lisboa) e os 7,2%

(Beira Interior Sul). Note-se que esta última região, inverteu o comportamento registado no trimestre anterior, dado que o valor da habitação tinha, nessa altura, descido 7,5% face ao 2º trimestre de 2002.

No 4º trimestre de 2002, os alojamentos localizados na Área Metropolitana de Lisboa (AML) foram avaliados em 1 273 Euros/m², valor que reflecte uma descida de 5,1% face ao 3º trimestre. Na Área Metropolitana do Porto (AMP), o valor de avaliação bancária foi de 1 143 Euros/m², superior em 1,1% ao verificado no trimestre anterior, e 130 Euros/m² inferior face ao observado na AML.

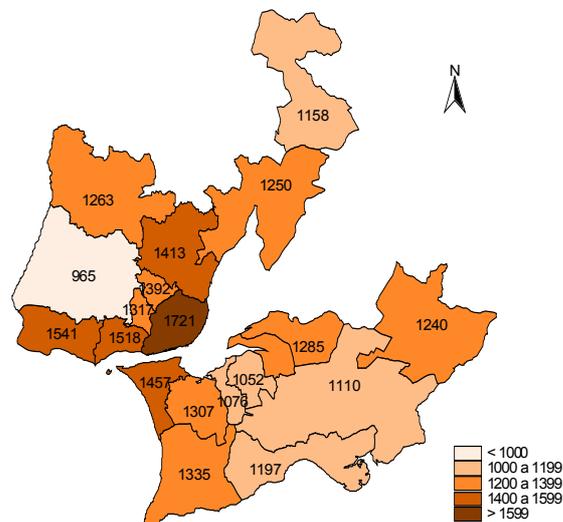
Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação (Euros/m²)

	4º/01	3º/02	4º/02	Var. Tri.	Var. Hom.
	Total				
AM Porto	1 113	1 131	1 143	1,1%	2,7%
AM Lisboa	1 322	1 342	1 273	-5,1%	-3,7%
	Apartamentos				
AM Porto	1 138	1 150	1 157	0,6%	1,7%
AM Lisboa	1 313	1 337	1 267	-5,2%	-3,5%
	Moradias				
AM Porto	998	1 029	1 070	4,0%	7,2%
AM Lisboa	1 394	1 388	1 329	-4,3%	-4,7%

O comportamento registado pelo valor médio de avaliação bancária nas áreas metropolitanas ao nível Total, também se verificou nos estratos Apartamentos e Moradias. Assim, no período em análise foram observadas variações trimestrais positivas na AMP (0,6% nos Apartamentos e 4,0% nas Moradias) e negativas na AML (-5,2% nos Apartamentos e -4,3% nas Moradias).

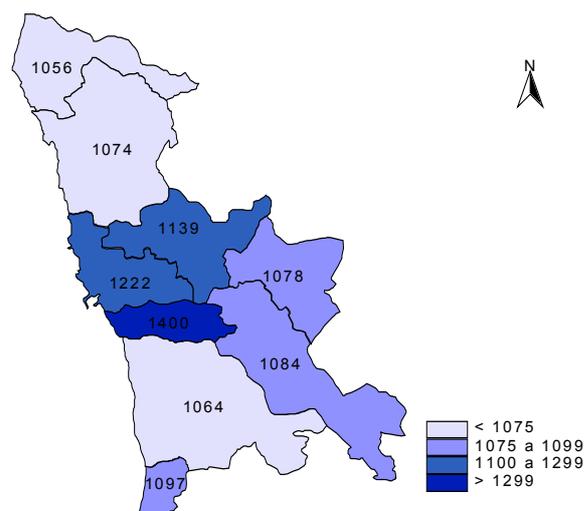
Numa análise ao nível dos concelhos da AML, o concelho com o valor de avaliação bancária mais elevado foi o de Lisboa (1 721 Euros/m²), enquanto que o de Sintra (965 Euros/m²) foi o que registou o valor mais baixo.

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação AML - (Euros/m²)



No que diz respeito à AMP, o concelho onde os alojamentos foram avaliados com o valor médio superior foi o do Porto (1 400 Euros/m²), tendo o concelho da Póvoa de Varzim (1 056 Euros/m²) sido aquele onde a variável em análise exibiu o valor mais baixo.

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação AMP - (Euros/m²)



Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação

Índice Nacional

Em Dezembro de 2002 a taxa de variação média dos últimos 12 meses do Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação (IPMRRH – Ano 2000: 100) foi de 5,8%, tendo evidenciado acréscimos em todos os meses do quarto trimestre, bem como nos restantes meses do ano.

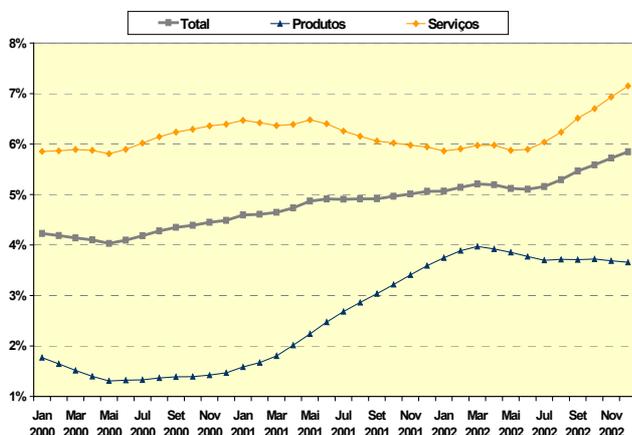
IPMRRH
Continente - (Ano 2000: 100)

	IPMRRH		VM 12 meses	
	2001	2002	2001	2002
Outubro	106.6	113.7	5.0%	5.6%
Novembro	106.8	114.1	5.0%	5.7%
Dezembro	107.0	114.2	5.1%	5.8%

VM 12 meses - variação média dos últimos 12 meses

Ao nível da componente Produtos de Manutenção e Reparação Regular da Habitação, registou-se uma taxa de variação média dos últimos 12 meses de 3,7% em todo o trimestre, valor que se mantém desde Julho de 2002.

IPMRRH – Taxa de Variação Média dos Últimos 12 meses
Continente – (Ano 2000: 100)



IPMRRH
Continente – (Ano 2000: 100)

	Variação mensal		Variação homóloga	
	2001	2002	2001	2002
Outubro	0.5%	0.3%	5.2%	6.7%
Novembro	0.2%	0.4%	5.2%	6.8%
Dezembro	0.2%	0.1%	5.2%	6.7%

Analisando o gráfico anterior, verifica-se um ritmo de crescimento superior na componente Serviços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação. Entre o primeiro e o último mês do trimestre, registou-se um acréscimo de 0,5 pontos percentuais na respectiva taxa de variação média dos últimos 12 meses, tendo-se registado a taxa de 7,2% em Dezembro, superior em 1,4 pontos percentuais à variação média do índice agregado deste mês.

Nos meses de Outubro e Novembro, o IPMRRH registou variações mensais de 0,3% e 0,4%, respectivamente. Este ritmo de crescimento mensal observou um abrandamento no mês seguinte, tendo-se registado um decréscimo de 0,3 pontos percentuais na taxa de variação mensal do mês de Dezembro, que se fixou em 0,1%.

Esta tendência também se verificou ao nível da componente Serviços, cuja taxa de variação mensal cresceu de 0,1% em Outubro, para 0,6% em Novembro, tendo a taxa do mês seguinte decrescido em 0,4 pontos percentuais. Já no que se refere à componente Produtos, em Novembro observou-se uma taxa de variação mensal de -0,2%, inferior em 0,5 pontos percentuais à taxa apurada no mês anterior, tendo, no último mês do trimestre, registado o valor de 0,1%.

taxas de variação homóloga evidenciaram um comportamento muito estável ao longo do trimestre.

Índices Regionais

Foi na região do Algarve que, no quarto trimestre de 2002, se verificou o maior ritmo de crescimento da taxa de variação média dos últimos 12 meses do IPMRRH, tendo-se registado no mês de Dezembro uma taxa de 6,4%, superior em 0,9 pontos percentuais face à do mês de Outubro.

Contudo, foi na região do Centro que, em Dezembro, se observou a taxa de variação média dos últimos 12 meses mais elevada, 6,5%.

As regiões do Norte e do Alentejo foram as únicas que apresentaram decréscimos nas respectivas taxas de variação média dos últimos 12 meses do IPMRRH.

IPMRRH
(Ano 2000: 100)

	Out-02	Nov-02	Dez-02
Norte			
<i>IPMRRH</i>	112.5	112.6	112.8
<i>VM 12 meses</i>	5.5%	5.4%	5.3%
Centro			
<i>IPMRRH</i>	114.5	115.3	115.4
<i>VM 12 meses</i>	5.9%	6.2%	6.5%
Lisboa e Vale do Tejo			
<i>IPMRRH</i>	115.1	115.6	115.6
<i>VM 12 meses</i>	5.5%	5.7%	5.9%
Alentejo			
<i>IPMRRH</i>	111.7	110.2	110.2
<i>VM 12 meses</i>	6.0%	5.9%	5.7%
Algarve			
<i>IPMRRH</i>	111.4	113.2	113.2
<i>VM 12 meses</i>	5.5%	6.0%	6.4%

VM 12 meses - variação média dos últimos 12 meses

Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação ²

Taxas de Juro

No 4º trimestre de 2002, a taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu 0,258 pontos percentuais, fixando-se no último mês do trimestre em 5,384%.

Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação (Valores em percentagem)

	Total	Reg. Geral	Reg. Bonificado
Out-02	5,642	5,465	5,774
Nov-02	5,466	5,318	5,577
Dez-02	5,384	5,223	5,507

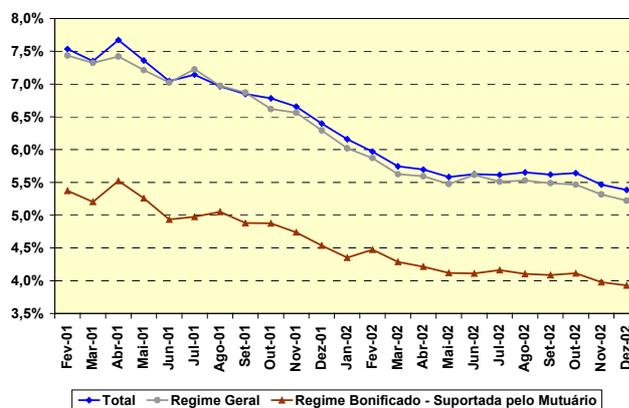
À semelhança do que aconteceu ao nível Total, também nos Regimes Geral e Bonificado se observaram decréscimos nas taxas de juro: 0,242 e 0,267 pontos percentuais, respectivamente. Desta forma, em Dezembro de 2002 as taxas de juro implícitas foram de 5,223% no Regime Geral e de 5,507% no Regime Bonificado.

Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação Regime Bonificado - (Valores em percentagem)

	Mês	Total	Jovem	Não Jovem
Total	Out-02	5,774	5,647	5,959
	Nov-02	5,577	5,440	5,779
	Dez-02	5,507	5,380	5,693
Sup. Mutuário	Out-02	4,114	3,968	4,326
	Nov-02	3,979	3,826	4,205
	Dez-02	3,929	3,780	4,147
Sup. Estado	Out-02	1,660	1,679	1,633
	Nov-02	1,598	1,614	1,574
	Dez-02	1,578	1,600	1,546

Neste último regime, a taxa suportada pelos mutuários, no final do trimestre, foi de 3,929%, traduzindo uma diminuição de 0,185 pontos percentuais face a Outubro de 2002.

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação



Refira-se ainda que, a descida da taxa de juro associada ao Regime Bonificado tem por base os decréscimos verificados ao nível dos Regimes Bonificado Jovem e Não Jovem. Assim, no mês de Dezembro, as taxas suportadas pelos beneficiários daqueles regimes foram, respectivamente, de 3,780% e de 4,147%.

Ao longo do trimestre em análise, as taxas associadas aos destinos construção de habitação e aquisição de habitação diminuíram para 5,579% e para 5,339%, respectivamente. No que concerne aos contratos para aquisição de terrenos para construção de habitação, a respectiva taxa de juro aumentou para 7,547%.

Capital em Dívida

No último mês do 4º trimestre de 2002, o valor do capital médio em dívida por contrato foi de 39 959 Euros, valor que reflecte um acréscimo de 504 Euros face ao primeiro mês do trimestre.

Relativamente ao valor dos juros médios por contrato, assinala-se a descida de 3 Euros ocorrida entre os meses de Outubro e Dezembro. Tal facto

deveu-se à diminuição da própria taxa de juro implícita no crédito à habitação.

No Regime Bonificado Não Jovem aqueles valores foram 34 396 e 159 Euros, respectivamente.

**Capital Médio em Dívida e Juros Médios por Contrato
(Valores em Euros)**

	Mês	Total	Regime Geral	Regime Bonificado
Capital em Dívida	Out-02	39 455	35 584	42 914
	Nov-02	39 739	36 146	42 966
	Dez-02	39 959	36 651	42 953
Juros Totais	Out-02	177	155	197
	Nov-02	176	154	195
	Dez-02	174	153	193

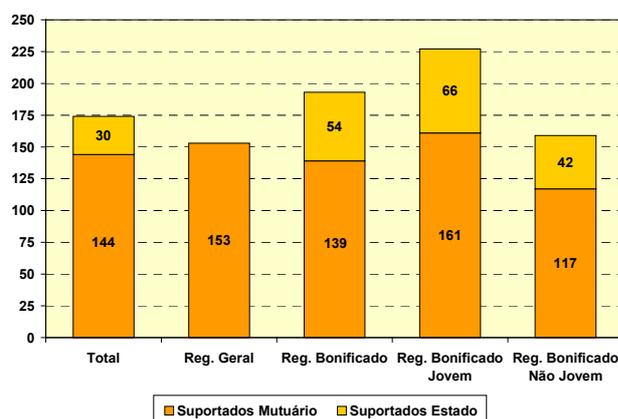
Em Dezembro de 2002, o valor do capital médio em dívida no Regime Geral foi 36 651 Euros, tendo o valor médio de juros sido de 153 Euros. No Regime Bonificado, aqueles valores foram, respectivamente, de 42 953 e 193 Euros.

**Capital Médio em Dívida e Juros Médios por Contrato
Regime Bonificado - (Valores em Euros)**

	Mês	Capital em Dívida	Juros Totais	Juros Sup. Mutuário	Juros Sup. Estado
Total	Out-02	42 914	197	141	56
	Nov-02	42 966	195	140	55
	Dez-02	42 953	193	139	54
Jovem	Out-02	51 661	231	163	68
	Nov-02	51 713	229	162	67
	Dez-02	51 684	227	161	66
Não Jovem	Out-02	34 336	163	119	44
	Nov-02	34 400	162	119	43
	Dez-02	34 396	159	117	42

Neste mês, o Regime Bonificado Jovem registou os valores médios mais elevados de juros e de capital em dívida: 51 684 e 227 Euros.

**Juros Médios no Crédito à Habitação
Dezembro de 2002 (Valores em Euros)**



Numa análise por destino de financiamento, refira-se que ao longo do 4º trimestre, o capital médio em dívida aumentou em todos os destinos. Nos contratos para construção de habitação o valor da variável em análise foi de 30 796 Euros, nos contratos para aquisição de habitação foi de 42 945 Euros e de 19 684 Euros nos contratos para aquisição de terrenos para construção de habitação. Note-se ainda que, no destino aquisição de habitação, os juros médios foram de 185 Euros, dos quais 150 Euros foram suportados pelos mutuários.

Anexos

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação 4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
	Continente	626	1 063	1 734	716	1 137	1 756	520	920
Norte	589	943	1 462	692	1 019	1 477	511	846	1 423
Centro	560	952	1 604	680	1 042	1 624	486	861	1 562
LVT	724	1 216	1 914	757	1 230	1 892	594	1 143	2 024
Alentejo	578	962	1 547	630	1 008	1 527	550	924	1 562
Algarve	807	1 251	1 876	843	1 264	1 852	688	1 194	1 973

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação 4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Apartamentos								
	Total			T1 ou inferior			T2		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	716	1 137	1 756	787	1 286	2 000	749	1 153	1 711
Norte	692	1 019	1 477	773	1 165	1 705	756	1 059	1 467
Centro	680	1 042	1 624	658	1 150	1 808	735	1 091	1 603
LVT	757	1 230	1 892	828	1 372	2 135	754	1 210	1 814
Alentejo	630	1 008	1 527	562	1 016	1 648	628	1 007	1 503
Algarve	843	1 264	1 852	948	1 483	2 140	868	1 273	1 798

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação 4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Apartamentos					
	T3			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	690	1 088	1 693	643	1 121	1 914
Norte	652	957	1 390	593	960	1 515
Centro	670	1 004	1 592	654	1 003	1 615
LVT	751	1 209	1 858	728	1 310	2 141
Alentejo	685	1 047	1 545	455	810	1 226
Algarve	806	1 144	1 576	712	1 131	1 643

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Moradias								
	Total			T3 ou inferior			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Continente	520	920	1 655	516	908	1 624	528	946	1 711
Norte	511	846	1 423	511	848	1 426	512	841	1 416
Centro	486	861	1 562	474	840	1 505	506	894	1 641
LVT	594	1 143	2 024	581	1 115	2 003	617	1 189	2 049
Alentejo	550	924	1 562	552	921	1 551	544	931	1 576
Algarve	688	1 194	1 973	707	1 237	2 040	650	1 100	1 718

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
	Continente	626	1 063	1 734	716	1 137	1 756	520	920
Norte	589	943	1 462	692	1 019	1 477	511	846	1 423
Alto Trás-os-Montes	526	783	1 166	630	798	1 025	479	774	1 254
Ave	587	866	1 250	628	864	1 131	560	868	1 345
Cávado	548	839	1 261	625	892	1 231	497	781	1 289
Douro	473	779	1 250	508	787	1 138	463	775	1 320
Entre Douro e Vouga	577	896	1 303	722	976	1 262	497	812	1 344
Grande Porto	797	1 143	1 627	833	1 157	1 609	640	1 070	1 731
Minho-Lima	552	915	1 600	570	903	1 445	549	922	1 693
Tâmega	512	807	1 267	598	835	1 146	489	797	1 314
Centro	560	952	1 604	680	1 042	1 624	486	861	1 562
Baixo Mondego	632	1 140	1 872	848	1 327	1 964	514	931	1 649
Baixo Vouga	579	971	1 597	744	1 074	1 583	475	853	1 589
Beira Interior Norte	457	755	1 203	560	836	1 170	432	715	1 215
Beira Interior Sul	587	896	1 345	682	931	1 276	500	841	1 450
Cova da Beira	495	847	1 316	525	878	1 341	469	756	1 197
Dão-Lafões	557	901	1 488	635	912	1 312	515	893	1 616
Pinhal Interior Norte	518	834	1 302	622	856	1 164	480	823	1 375
Pinhal Interior Sul	499	798	1 276	569	819	1 122	466	786	1 365
Pinhal Litoral	592	960	1 583	707	998	1 465	471	899	1 789
Serra da Estrela	475	790	1 249	x	x	x	482	823	1 331
Lisboa e Vale do Tejo	724	1 216	1 914	757	1 230	1 892	594	1 143	2 024
Grande Lisboa	718	1 291	2 040	734	1 296	2 026	544	1 225	2 222
Lezíria do Tejo	611	981	1 541	668	979	1 416	538	983	1 697
Médio Tejo	616	967	1 555	636	920	1 322	595	1 018	1 778
Oeste	683	1 096	1 638	822	1 154	1 567	543	997	1 770
Península de Setúbal	870	1 241	1 792	863	1 205	1 691	976	1 494	2 196
Alentejo	578	962	1 547	630	1 008	1 527	550	924	1 562
Alentejo Central	554	958	1 551	525	986	1 548	573	941	1 547
Alentejo Litoral	739	1 131	1 724	800	1 160	1 672	671	1 085	1 810
Alto Alentejo	552	898	1 425	623	916	1 318	510	882	1 509
Baixo Alentejo	562	911	1 455	641	969	1 448	512	864	1 451
Algarve	807	1 251	1 876	843	1 264	1 852	688	1 194	1 973
Algarve	807	1 251	1 876	843	1 264	1 852	688	1 194	1 973

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
AM Porto	797	1 143	1 627	833	1 157	1 609	640	1 070	1 731
AM Lisboa	769	1 273	1 965	777	1 267	1 937	700	1 329	2 178

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Apartamentos								
	Total			T1 ou inferior			T2		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
AM Porto	833	1 157	1 609	882	1 264	1 789	846	1 144	1 552
AM Lisboa	777	1 267	1 937	848	1 404	2 169	759	1 229	1 843

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Apartamentos					
	T3			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
AM Porto	795	1 120	1 565	886	1 222	1 728
AM Lisboa	783	1 263	1 917	770	1 385	2 205

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Moradias								
	Total			T3 ou inferior			T4 ou superior		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
AM Porto	640	1 070	1 731	642	1 078	1 745	639	1 057	1 688
AM Lisboa	700	1 329	2 178	709	1 342	2 224	690	1 314	2 120

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Total			Apartamentos			Moradias		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
AM Porto	797	1 143	1 627	833	1 157	1 609	882	1 264	1 789
Espinho	738	1 097	1 463	897	1 158	1 424	x	x	x
Gondomar	769	1 084	1 501	775	1 077	1 444	751	1 108	1 695
Maia	880	1 139	1 446	906	1 140	1 419	710	1 130	1 639
Matosinhos	849	1 222	1 755	873	1 231	1 750	701	1 153	1 770
Porto	938	1 400	1 961	959	1 408	1 938	745	1 310	2 179
Póvoa de Varzim	666	1 056	1 623	808	1 116	1 564	481	936	1 689
Valongo	763	1 078	1 460	780	1 081	1 430	699	1 062	1 573
Vila do Conde	722	1 074	1 538	766	1 086	1 482	608	1 038	1 682
Vila Nova de Gaia	763	1 064	1 443	806	1 079	1 421	553	957	1 608
AM Lisboa	769	1 273	1 965	777	1 267	1 937	848	1 404	2 169
Alcochete	919	1 285	1 843	976	1 297	1 805	x	x	x
Almada	1 019	1 457	2 052	1 028	1 445	2 015	949	1 586	2 260
Amadora	886	1 317	1 796	883	1 315	1 791	x	x	x
Azambuja	697	1 158	1 682	674	1 195	1 755	692	1 130	1 624
Barreiro	757	1 076	1 448	746	1 059	1 414	1 081	1 349	1 696
Cascais	894	1 541	2 296	916	1 528	2 235	737	1 653	2 539
Lisboa	1 185	1 721	2 303	1 199	1 728	2 306	689	1 351	2 042
Loures	969	1 413	1 968	990	1 415	1 941	794	1 398	2 135
Mafra	861	1 263	1 741	991	1 316	1 723	601	1 120	1 796
Moita	738	1 052	1 481	727	1 005	1 312	1 055	1 541	2 162
Montijo	930	1 240	1 738	940	1 207	1 627	920	1 438	2 074
Odivelas	1 009	1 392	1 876	1 007	1 392	1 875	x	x	x
Oeiras	997	1 518	2 109	999	1 505	2 058	987	1 753	2 566
Palmela	820	1 110	1 647	845	1 045	1 346	778	1 320	2 060
Seixal	984	1 307	1 783	975	1 262	1 626	1 128	1 678	2 402
Sesimbra	947	1 335	1 921	913	1 243	1 658	1 071	1 571	2 237
Setúbal	869	1 197	1 639	849	1 155	1 550	1 087	1 441	1 935
Sintra	510	965	1 558	521	962	1 515	422	991	1 899
Vila Franca de Xira	861	1 250	1 742	861	1 247	1 734	843	1 291	1 793

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Habitação		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Porto	938	1 400	1 961
Cintura Exterior	922	1 375	1 922
Cintura Interior	987	1 429	2 004
Núcleo Histórico	x	x	x
Núcleo Litoral	1 044	1 536	2 017
Lisboa	1 185	1 721	2 303
Alcântara-Belém	1 102	1 676	2 310
Avenidas	1 132	1 744	2 311
Baixa	x	x	x
Campolide-Benfica	1 416	1 854	2 298
Lapa-Amoreiras-Campo de Ourique	734	1 483	2 226
Zona Histórica	1 080	1 622	2 233
Zona Norte	1 382	1 818	2 269
Zona Oriental	1 121	1 611	2 222

Valores Médios de Avaliação Bancária na Habitação
4º trimestre de 2002 - (Euros/m²)

	Habitação		
	Média 25% Menores (1)	Média Global (2)	Média 25% Maiores (3)
Aveiro	813	1 224	1 818
Beja	670	1 038	1 579
Braga	582	868	1 286
Bragança	601	817	1 130
Castelo Branco	641	921	1 338
Coimbra	748	1 291	2 009
Évora	691	1 162	1 803
Faro	892	1 263	1 693
Guarda	567	860	1 333
Leiria	682	1 042	1 659
Lisboa	1 185	1 721	2 303
Portalegre	705	1 101	1 629
Porto	938	1 400	1 961
Santarém	656	984	1 481
Setúbal	869	1 197	1 639
Viana do Castelo	640	1 060	1 847
Vila Real	517	843	1 289
Viseu	651	1 006	1 583

NOTAS EXPLICATIVAS

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova

O Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (ICCHN) pretende medir a evolução do custo de construção de edifícios residenciais no Continente, mediante apuramentos de periodicidade mensal. Esta é uma estatística derivada, que resulta da compilação de 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.

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH) 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.

Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação

O Índice de Preços de Manutenção e Reparação Regular da Habitação (IPMRRH) visa possibilitar a análise da evolução do nível dos preços dos produtos e serviços relacionados com a despesa em manutenção e reparação 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 Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação (SIPCH). 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.

Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

O objectivo do Inquérito às Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação (ITJICH) é fornecer um meio de análise do custo do serviço da dívida, decorrente da cedência de crédito à habitação. O procedimento adoptado passa por apurar a taxa de juro implícita na relação entre o valor do capital em dívida num determinado período e o valor dos juros a pagar no período seguinte.

Taxa de variação mensal

A variação mensal compara o nível da variável em estudo entre dois meses consecutivos. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento dos preços/custos, o cálculo desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos, localizados num ou em ambos os meses comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o mês corrente e o mesmo mês 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 mês específico.

Taxa de variação média dos últimos 12 meses

A variação média dos últimos 12 meses compara o nível do índice médio dos últimos 12 meses, com o dos doze meses imediatamente anteriores. Esta taxa de variação é menos sensível a alterações esporádicas na variável em estudo, em virtude de se tratar de uma média móvel.

Notas do texto:

¹ Devido a alterações prosseguidas nas fórmulas de cálculo do ICCHN, com o objectivo do apuramento de um índice encadeado, bem como na metodologia de recolha e apuramento dos preços dos materiais de construção, a série actual não é directamente comparável com a anterior. Por este motivo, neste destaque, a análise prosseguida para o ICCHN não é uma análise trimestral, mas sim, anual.

² As presentes estatísticas sobre taxas de juro, capital médio em dívida e juros médios suportados, são relativas a todos os contratos de crédito à habitação em vigor no respectivo período de referência, para os seguintes destinos de financiamento: aquisição de terrenos para construção de habitação, construção de habitação e aquisição de habitação. Esta informação foi objecto de destaque em 03 de Fevereiro de 2003.

Notas dos anexos:

- (1) A partir de uma ordenação crescente dos valores de avaliação bancária de habitação foi calculada a média dos 25% mais baixos.
 - (2) Corresponde à média de todos os valores de avaliação bancária de habitação.
 - (3) A partir de uma ordenação crescente dos valores de avaliação bancária de habitação foi calculada a média dos 25% mais elevados.
- x – Valores não publicados

Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação

A partir do 4º trimestre de 2002, suspende-se a publicação trimestral do Sistema de Indicadores de Preços na Construção e Habitação. A partir de 2003, os indicadores que compõem este sistema passarão a ser publicados em destaques separados. Assim, haverá um destaque trimestral para a informação do IABH, um destaque mensal para a difusão do ITJICH e um destaque mensal para a difusão conjunta do ICCHN e IPMRRH.

Em www.ine.pt é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque, para tal, solicite um *login* e *password*.