

## Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

### 4º Trimestre de 2003

#### LISBOA E VALE DO TEJO REGISTA O MAIOR CRESCIMENTO DO VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

No 4º trimestre de 2003, o valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, ascendendo a 1 414 euros/m<sup>2</sup>. No território do Continente, aquele valor situou-se em 1 172 euros/m<sup>2</sup> e correspondeu a uma variação trimestral de 2,2%. Nas Áreas Metropolitanas, onde o valor médio de avaliação bancária de habitação excede a média continental, assistiu-se a um crescimento trimestral de 5,7%, na Área Metropolitana de Lisboa, e de 1,2%, na Área Metropolitana do Porto.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito para aquisição de habitação, atingiu 1 172 euros/m<sup>2</sup> no Continente português, no 4º trimestre de 2003. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 2,2% e uma variação de 10,3%, face ao trimestre homólogo de 2002. Todas as regiões NUTS II do Continente, com excepção do Alentejo, registaram subidas trimestrais no valor médio de avaliação bancária dos alojamentos. O maior crescimento, de 4,2%, pertenceu à região de Lisboa e Vale do Tejo. À semelhança do que se tem verificado nos últimos trimestres, o Algarve destacou-se por exibir o maior valor médio de avaliação bancária de habitação.

#### Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Habitação				
	4º/02	3º/03	4º/03	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 063	1 147	1 172	2,2%	10,3%
Norte	943	995	1 006	1,1%	6,7%
Centro	952	1 007	1 028	2,1%	8,0%
LVT	1 216	1 344	1 400	4,2%	15,2%
Alentejo	962	1 103	1 103	0,0%	14,7%
Algarve	1 251	1 397	1 414	1,2%	13,1%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação dos alojamentos localizados no Continente aumentou 2,8%, face ao trimestre anterior, e 11,6%, face ao trimestre homólogo de 2002. O Algarve foi a única região que verificou um decréscimo trimestral naquele indicador. Esta circunstância veio contribuir para o facto do Algarve, que era a região do Continente com maior valor médio de avaliação bancária de apartamentos, ter trocado de posição com a região de Lisboa e Vale do Tejo.

#### Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Apartamentos				
	4º/02	3º/03	4º/03	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 137	1 234	1 269	2,8%	11,6%
Norte	1 019	1 069	1 086	1,6%	6,6%
Centro	1 042	1 109	1 138	2,6%	9,2%
LVT	1 230	1 368	1 432	4,7%	16,4%
Alentejo	1 008	1 152	1 160	0,7%	15,1%
Algarve	1 264	1 424	1 419	-0,3%	12,3%

O valor médio de avaliação bancária de moradias, no Continente, subiu 1,0% face ao trimestre anterior e 10,0% face ao trimestre homólogo. Apenas a região

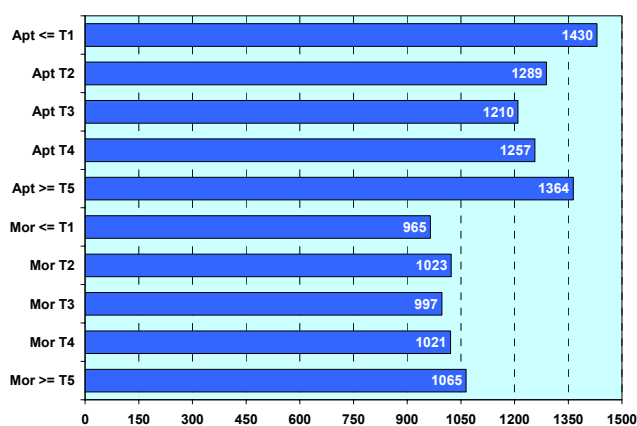
Norte verificou um decréscimo trimestral neste indicador, de 0,2%, tendo pertencido ao Algarve a maior taxa de crescimento (8,2%).

#### Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	Moradias				
	4º/02	3º/03	4º/03	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	920	1 002	1 012	1,0%	10,0%
Norte	846	906	904	-0,2%	6,9%
Centro	861	919	932	1,4%	8,2%
LVT	1 143	1 257	1 280	1,9%	12,0%
Alentejo	924	1 069	1 072	0,2%	16,0%
Algarve	1 194	1 291	1 397	8,2%	17,0%

No gráfico seguinte pode-se observar o valor médio de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas. Consta-se que a dispersão dos valores médios de avaliação bancária de apartamentos é maior do que no caso das moradias.

#### Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 4º Trimestre de 2003 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)

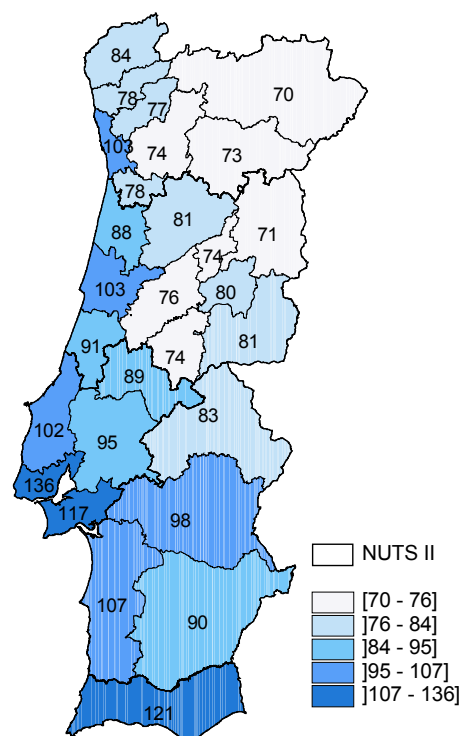


Ao nível das regiões NUTS III, a evolução trimestral do valor médio de avaliação bancária de habitação revelou um comportamento misto: em 9 unidades territoriais ocorreram variações trimestrais negativas, enquanto que nas restantes 19 regiões do

Continente se registaram variações positivas. Às regiões do Alentejo Litoral e do Baixo Alentejo couberam, respectivamente, a menor e a maior taxa de variação (-6,0% e +11,1%).

Da análise do cartograma que se segue, sobressai que as regiões da Grande Lisboa e do Algarve apresentaram os maiores valores para o índice de valor médio de avaliação bancária de habitação, posicionando-se 36% e 21%, respectivamente, acima da média do Continente. As regiões do Alto Trás-os-Montes e da Beira Interior Norte, num outro extremo, encontram-se abaixo da média do Continente, em 30% e 29%, respectivamente.

#### Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (Continente = 100) 4º Trimestre de 2003



No 4º trimestre de 2003, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos localizados na Área Metropolitana de Lisboa aumentou 5,7%, face ao

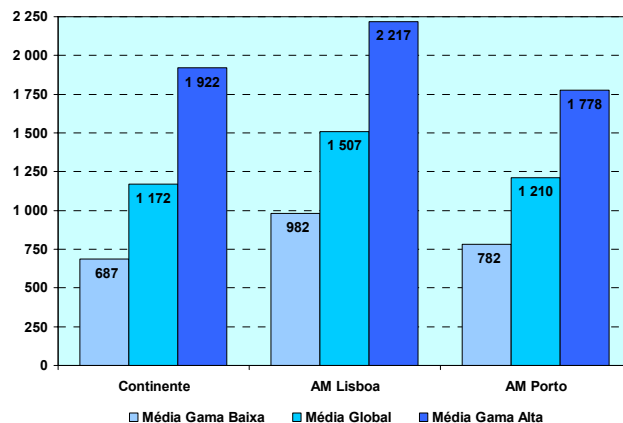
trimestre anterior, fixando-se em 1 507 euros/m<sup>2</sup>. Na Área Metropolitana do Porto, o valor médio da avaliação bancária de habitação ascendeu a 1 210 euros/m<sup>2</sup>, o que traduz uma taxa de variação trimestral de 1,2%.

**Valores Médios de Avaliação Bancária nas Áreas Metropolitanas**  
(Valores em euros/m<sup>2</sup>)

	4º/02	3º/03	4º/03	Var. Trim.	Var. Hom.
<b>Habitação</b>					
AM Lisboa	1 273	1 425	1 507	5,7%	18,4%
AM Porto	1 143	1 196	1 210	1,2%	5,9%
<b>Apartamentos</b>					
AM Lisboa	1 267	1 420	1 502	5,7%	18,5%
AM Porto	1 157	1 224	1 231	0,6%	6,4%
<b>Moradias</b>					
AM Lisboa	1 329	1 460	1 545	5,8%	16,3%
AM Porto	1 070	1 093	1 126	3,0%	5,2%

O valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi, no 4º trimestre de 2003, de 982 euros/m<sup>2</sup>, na Área Metropolitana de Lisboa, e de 782 euros/m<sup>2</sup>, na Área Metropolitana do Porto. Na gama alta, este valor ascendeu a 2 217 euros/m<sup>2</sup>, na Área Metropolitana de Lisboa, e a 1 778 euros/m<sup>2</sup>, na Área Metropolitana do Porto. Importa salientar que os valores médios de avaliação bancária de habitação em cada uma das duas áreas metropolitanas excederam os do Continente, com excepção dos alojamentos de gama alta situados na Área Metropolitana do Porto.

**Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação<sup>1</sup>**  
4º Trimestre de 2003 (Valores em euros/m<sup>2</sup>)



Os alojamentos do concelho de Lisboa, na Área Metropolitana de Lisboa, e do Porto, na Área Metropolitana do Porto, apresentavam, no 4º trimestre de 2003, os maiores valores médios de avaliação bancária de cada um daqueles espaços, de 1 915 e 1 410 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente. Num outro extremo, os concelhos da Moita, na Área Metropolitana de Lisboa, e de Gondomar e Valongo, na Área Metropolitana do Porto, surgiam com os valores mais baixos, de 1 192 e 1 132 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

No concelho de Lisboa, a zona urbana da *Lapa – Amoreiras - Campo de Ourique*, composta pelas freguesias de Santo Condestável, Lapa e Santa Isabel, registou o valor médio de avaliação bancária de Habitação mais elevado (2 142 euros/m<sup>2</sup>). No concelho do Porto, foi o grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Litoral* (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde) que verificou o valor médio de avaliação bancária de habitação mais elevado (1 663 euros/m<sup>2</sup>).

## 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

<sup>1</sup> 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.

## DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE

30 de Abril de 2004.

Em [www.ine.pt](http://www.ine.pt) é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque. Para tal, solicite um *login* e uma *password*.