

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

2º Trimestre de 2004

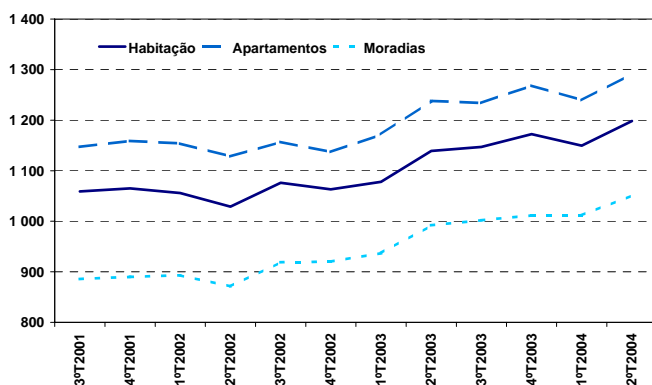
SUBIDA DO VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

No 2º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária de habitação, no Continente, ascendeu a 1 198 euros/m², o que correspondeu a um aumento trimestral de 4,2%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, tendo sido de 1 483 euros/m². Nas Áreas Metropolitanas, também se assistiu a crescimentos trimestrais, de 4,6%, na Área Metropolitana de Lisboa, e de 3,2%, na Área Metropolitana do Porto.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1 198 euros/m² no Continente português, no 2º trimestre de 2004. Este valor traduz uma subida de 4,2% face ao trimestre anterior e de 5,2% por confronto com o trimestre homólogo de 2003. Nos últimos dois anos, a tendência dominante foi de aumento dos valores médios de avaliação bancária de habitação, culminando nos valores observados no 2º trimestre do ano em curso.

O padrão de evolução observado no 2º trimestre (acréscimos face aos trimestres anterior e homólogo) foi comum a todas as regiões NUTS II do Continente. O maior crescimento trimestral, de 8,0%, pertenceu à região do Algarve, enquanto o maior crescimento homólogo, de 8,4%, ocorreu no Alentejo. Mantendo o que se tem observado nos últimos trimestres, o Algarve destacou-se por exibir o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1 483 euros/m²).

Evolução dos Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação no Continente
(Valores em euros/m²)



Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
(Valores em euros/m²)

	2º/03	1º/04	2º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 139	1 150	1 198	4,2%	5,2%
Norte	981	1 000	1 030	3,0%	5,0%
Centro	980	1 010	1 036	2,6%	5,7%
LVT	1 375	1 356	1 415	4,3%	2,9%
Alentejo	1 040	1 073	1 128	5,1%	8,4%
Algarve	1 376	1 373	1 483	8,0%	7,8%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no Continente subiu 4,2%, face ao trimestre anterior, e 4,4% face ao trimestre homólogo de 2003. Os maiores acréscimos, trimestral e homólogo, do valor

médio de avaliação bancária couberam ao Alentejo, tendo sido de 6,0% e 6,3%, respectivamente.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Apartamentos (Valores em euros/m²)

	2º/03	1º/04	2º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 238	1 239	1 292	4,2%	4,4%
Norte	1 052	1 068	1 094	2,4%	4,0%
Centro	1 085	1 106	1 146	3,7%	5,7%
LVT	1 408	1 388	1 449	4,4%	2,9%
Alentejo	1 144	1 147	1 216	6,0%	6,3%
Algarve	1 402	1 411	1 486	5,3%	6,0%

O valor médio de avaliação bancária de moradias no Continente também aumentou, em termos trimestrais, embora menos do que no caso dos apartamentos (3,9%). No entanto, face ao trimestre homólogo de 2003, apresentou um crescimento de 6,0%, superior ao verificado para os apartamentos. Importa salientar que o crescimento trimestral e homólogo no valor médio de avaliação bancária de moradias ocorreu em todas as regiões NUTS II do Continente, tendo pertencido ao Algarve os maiores acréscimos, de 16,3% e 13,2%, respectivamente.

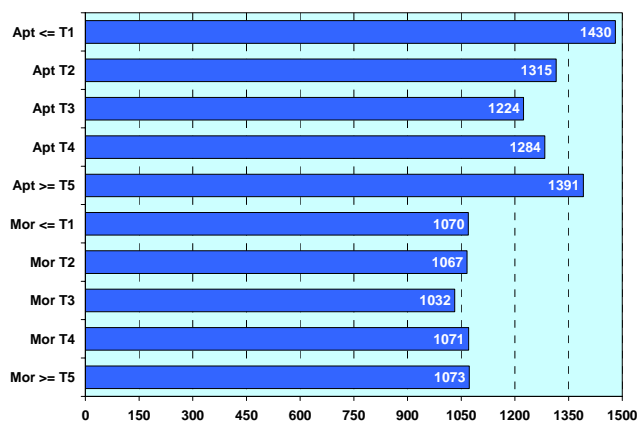
Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m²)

	2º/03	1º/04	2º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	992	1 012	1 051	3,9%	6,0%
Norte	898	921	954	3,6%	6,3%
Centro	899	926	947	2,2%	5,3%
LVT	1 264	1 253	1 298	3,6%	2,7%
Alentejo	989	1 028	1 079	4,9%	9,1%
Algarve	1 301	1 266	1 472	16,3%	13,2%

No gráfico seguinte são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas (euros/m²). É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores médios de avaliação bancária de apartamentos é

superior à das moradias e que o maior valor pertenceu aos apartamentos de tipologia T1 ou inferior (1 430 euros/m²), imediatamente seguido dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1 391 euros/m²).

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 2º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m²)

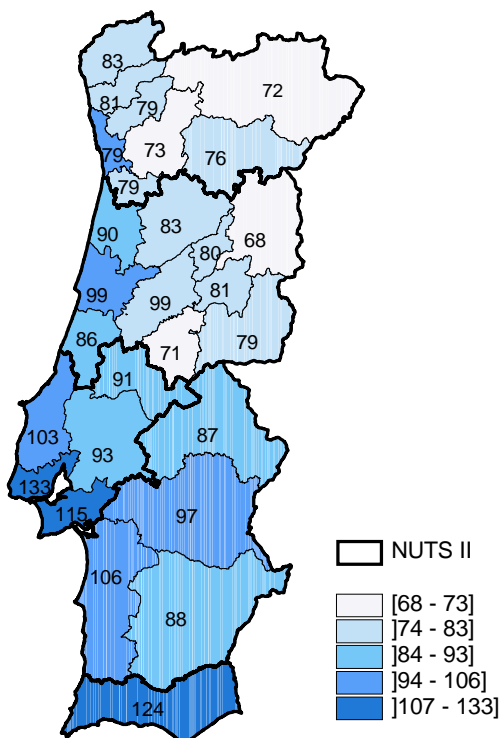


Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária de habitação revelou que em apenas 3 unidades territoriais ocorreram variações trimestrais negativas (Baixo Mondego, Beira Interior Sul e Pinhal Interior Sul), enquanto que nas restantes 25 regiões do Continente se registaram variações positivas. Às regiões de Pinhal Interior Sul e de Cova da Beira couberam, respectivamente, a menor e a maior taxa de variação (de -4,3% e +10,9%, respectivamente).

Da análise do cartograma seguinte conclui-se que as regiões da Grande Lisboa e do Algarve apresentam os maiores valores médios de avaliação bancária de habitação, posicionando-se acima da média do Continente em 33% e 24% respectivamente. As regiões da Beira Interior Norte, do Pinhal Interior Sul e do Alto Trás-os-Montes, no outro extremo,

encontram-se abaixo da média do Continente, em 32%, 29% e 28%, respectivamente.

**Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
2º Trimestre de 2004**



A evolução do valor médio de avaliação bancária da habitação nas duas áreas metropolitanas reflectiu o que sucedeu ao nível do Continente.

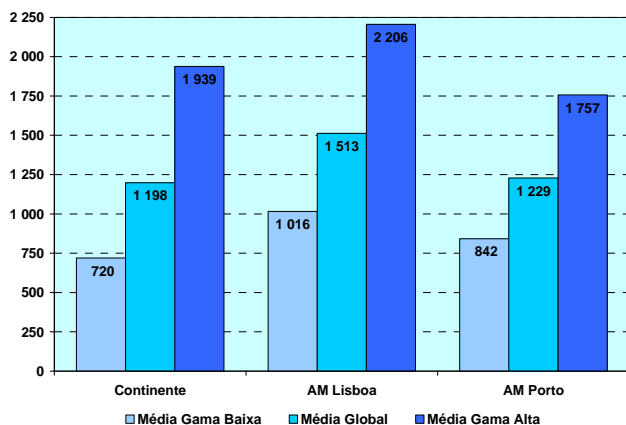
Assim, no 2º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos localizados na Área Metropolitana de Lisboa aumentou 4,6%, face ao trimestre anterior, fixando-se em 1 513 euros/m². Ao mesmo tempo, na Área Metropolitana do Porto, o valor médio da avaliação bancária de habitação foi de 1 229 euros/m², o que traduz um aumento trimestral de 3,2%.

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

	2º/03	1º/04	2º/04	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 479	1 446	1 513	4,6%	2,3%
AM Porto	1 182	1 190	1 229	3,2%	3,9%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 475	1 449	1 510	4,2%	2,3%
AM Porto	1 192	1 205	1 242	3,1%	4,2%
Moradias					
AM Lisboa	1 508	1 426	1 534	7,5%	1,7%
AM Porto	1 139	1 139	1 178	3,4%	3,4%

No 2º trimestre de 2004, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 1 016 euros/m² na Área Metropolitana de Lisboa e de 842 euros/m² na Área Metropolitana do Porto, traduzindo acréscimos trimestrais, nos dois casos, de 10,8% e 6,2%, respectivamente. Em relação aos alojamentos de gama alta, aqueles valores ascenderam a 2 206 euros/m² e a 1 757 euros/m², na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto, respectivamente. Ambos subiram face ao trimestre precedente (1,6% e 1,0%, respectivamente). Importa ainda 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 2º Trimestre de 2004 (Valores em euros/m²)



Os alojamentos do concelho de Lisboa e do Porto apresentaram, no 2º trimestre de 2004, os maiores valores médios de avaliação bancária em cada uma das Áreas Metropolitanas, de 1 919 e 1 407 euros/m² respectivamente. Estes valores traduzem um acréscimo trimestral no primeiro caso e um

decréscimo no segundo. No outro extremo, os concelhos de Moita, na Área Metropolitana de Lisboa, e de Valongo, na Área Metropolitana do Porto, registaram os valores mais baixos, de 1 189 e 1 108 euros/m², respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi a zona urbana denominada *Avenidas* (composta pelas freguesias Alvalade, Campo Grande, Coração de Jesus, Nossa Senhora de Fátima, São João de Brito, São João de Deus, São Jorge de Arroios e São Sebastião da Pedreira) onde se verificou o maior valor médio de avaliação bancária de habitação no 2º trimestre de 2004, ascendendo a 2 059 euros/m². 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 maior valor médio de avaliação bancária de habitação, o qual se fixou em 1 599 euros/m².

NOTAS EXPLICATIVAS

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH) recolhe informação caracterizadora dos alojamentos que são objecto de financiamento bancário e em cujo processo há lugar a uma avaliação técnica de cada imóvel. Assim, os seus resultados são representativos para o universo de alojamentos em que há recurso a esse meio de financiamento. O manuseamento desta informação deve precaver o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos estarem dependentes da variação qualitativa das habitações avaliadas em cada período.

Taxa de variação trimestral

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

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o trimestre de referência e o mesmo trimestre do ano anterior. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afectada por oscilações desta natureza, podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num trimestre específico.

Índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação

O índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação é calculado através do rácio entre o valor médio de avaliação bancária na Habitação de cada região NUTS III e o valor médio de avaliação bancária na Habitação do Continente.

NOTAS DO TEXTO

¹ No último 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

29 de Outubro de 2004.

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