

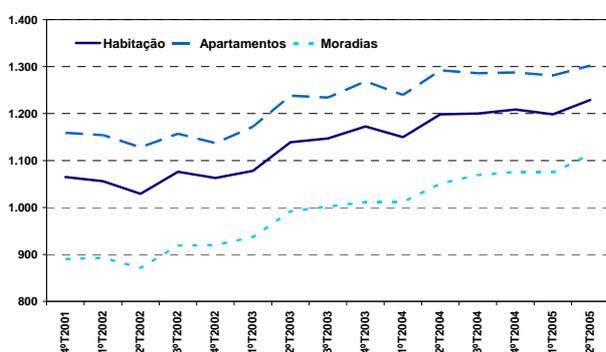
Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação 2º Trimestre de 2005

SUBIDA TRIMESTRAL DO VALOR MÉDIO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO

No 2º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1.229 euros/m², o que corresponde a uma subida trimestral de 2,5%. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado ocorreu na região do Algarve, tendo sido de 1.527 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária subiu 0,5% face ao trimestre anterior, enquanto que na Área Metropolitana do Porto subiu 1,0%.

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1.229 euros/m² no Continente, no 1º trimestre de 2005. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de 2,5%, superior à observada no trimestre anterior em 3,3 pontos percentuais (p.p.) e uma variação homóloga de 2,5%, inferior à registada no trimestre anterior em 1,8 p.p..

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



Esta evolução foi comum a todas as regiões NUTS II do Continente. A maior variação trimestral, de 5,6%, ocorreu na região do Algarve, enquanto a maior

variação homóloga, de 4,4%, foi observada na região Centro. O Algarve continua a destacar-se por deter o maior valor médio de avaliação bancária de habitação (1.527 euros/m²).

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

	Habitação				
	2º/04	1º/05	2º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 198	1 199	1 229	2,5%	2,5%
Norte	1 030	1 050	1 073	2,2%	4,2%
Centro	1 036	1 056	1 082	2,4%	4,4%
LVT	1 415	1 407	1 425	1,3%	0,7%
Alentejo	1 128	1 164	1 171	0,5%	3,8%
Algarve	1 483	1 446	1 527	5,6%	2,9%

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária dos alojamentos localizados no Continente aumentou 1,6% face ao trimestre anterior e 0,8% face ao trimestre homólogo, correspondendo a uma desaceleração de 1,6 p.p. no ritmo de crescimento. O maior acréscimo trimestral ocorreu na região do Algarve (5,8%), enquanto que o maior acréscimo homólogo se registou no Centro (2,8%). Todas as regiões apresentaram subidas trimestrais,

excepção feita à região do Alentejo com uma descida trimestral do valor médio de avaliação bancária de 3,7%.

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

	Apartamentos				
	2º/04	1º/05	2º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 292	1 281	1 302	1,6%	0,8%
Norte	1 094	1 105	1 123	1,6%	2,6%
Centro	1 146	1 161	1 178	1,5%	2,8%
LVT	1 449	1 428	1 442	1,0%	-0,5%
Alentejo	1 216	1 255	1 209	-3,7%	-0,6%
Algarve	1 486	1 442	1 527	5,8%	2,7%

O valor médio de avaliação bancária de moradias subiu, no Continente, 3,6% face ao trimestre anterior e 5,9% face ao trimestre homólogo de 2004. Este crescimento representa, no entanto, um abrandamento de 0,3 p.p.. O comportamento nas diversas regiões foi homogéneo, apresentando-se a região do Algarve com a variação trimestral mais intensa, 1 p.p. acima da média do Continente.

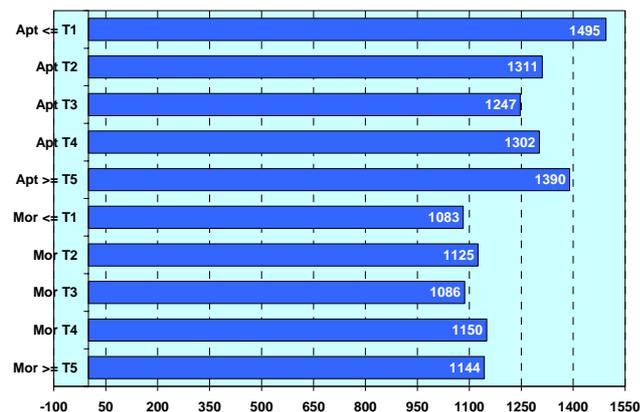
Valores Médios de Avaliação Bancária de Moradias (Valores em euros/m²)

	Moradias				
	2º/04	1º/05	2º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 051	1 075	1 113	3,6%	5,9%
Norte	954	990	1 014	2,4%	6,2%
Centro	947	967	1 000	3,4%	5,7%
LVT	1 298	1 337	1 371	2,5%	5,6%
Alentejo	1 079	1 113	1 147	3,1%	6,3%
Algarve	1 472	1 460	1 527	4,6%	3,7%

No gráfico seguinte são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas (em euros/m²). É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores médios de avaliação bancária de apartamentos é maior do que no caso das moradias, e que o maior valor correspondeu, novamente, aos apartamentos de tipologia T1 ou inferior (1.465 euros/m²), ao qual

se seguiu o dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1.390 euros/m²).

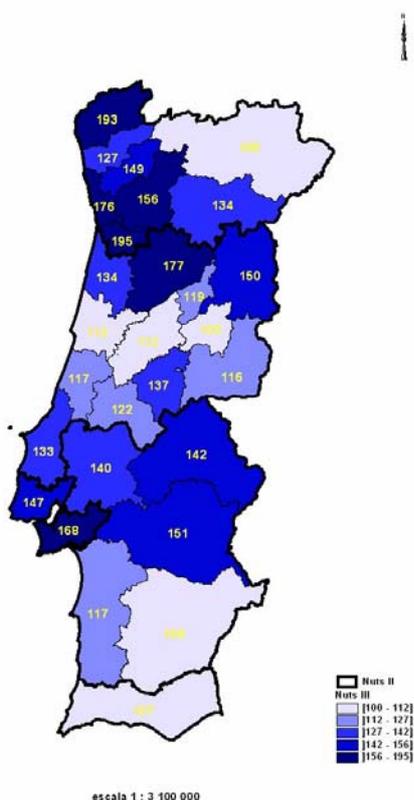
Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia 2º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m²)



Ao nível das regiões NUTS III, a análise da evolução recente do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que apenas na região Pinhal Interior Norte se verifica uma variação negativa. Às regiões Pinhal Interior Sul e Serra da Estrela couberam as maiores taxas de variação trimestral, 13% e 10%, respectivamente.

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da Grande Lisboa, do Algarve e da Península de Setúbal continuaram a apresentar os maiores valores médios de avaliação bancária de habitação, posicionando-se acima da média do Continente em 28%, 24% e 14%, respectivamente. Por outro lado, a região NUTS III Alto Trás-os-Montes registou o menor valor médio de avaliação bancária na habitação, abaixo da média do Continente em cerca de 28%.

**Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
1º Trimestre de 2005**



A evolução do valor médio de avaliação bancária da habitação na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto reflectiu o que sucedeu ao nível do Continente face ao trimestre anterior, embora de forma menos intensa, com variações de 0,5% e 1,0%, respectivamente. Face ao trimestre homólogo, a Área Metropolitana do Porto apresentou uma variação positiva de 2,4%, enquanto na Área Metropolitana de Lisboa esta variação foi negativa (-1,1%), fixando-se o valor médio da avaliação bancária de habitação em 1.497 euros/m². Por outro lado, na Área Metropolitana do Porto o valor médio

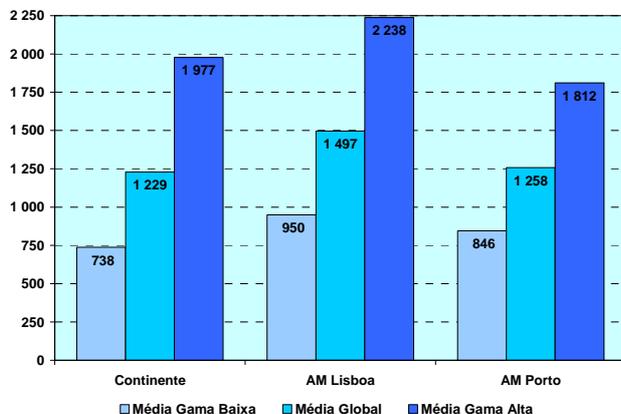
da avaliação bancária de habitação foi de 1.258 euros/m².

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

	2º/04	1º/05	2º/05	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 513	1 489	1 497	0,5%	-1,1%
AM Porto	1 229	1 246	1 258	1,0%	2,4%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 510	1 480	1 484	0,3%	-1,7%
AM Porto	1 242	1 253	1 261	0,7%	1,6%
Moradias					
AM Lisboa	1 534	1 548	1 574	1,7%	2,6%
AM Porto	1 178	1 225	1 248	1,9%	6,0%

No 2º trimestre de 2005, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 950 euros/m² na Área Metropolitana de Lisboa, e de 846 euros/m² na Área Metropolitana do Porto, correspondendo a um acréscimo trimestral de 2,2% e de 3,7%, respectivamente. Em relação aos alojamentos de gama alta, aqueles valores ascenderam a 2.238 euros/m² e a 1.812 euros/m², respectivamente na Área Metropolitana de Lisboa e na Área Metropolitana do Porto. Importa ainda salientar que os valores médios de avaliação bancária de habitação em cada uma das duas Áreas Metropolitanas excederam os do Continente. Esta situação é válida para ambas as gamas consideradas com excepção dos alojamentos de gama alta situados na Área Metropolitana do Porto, cujo valor médio de avaliação bancária foi inferior ao registado globalmente no Continente.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação 1º Trimestre de 2005 (Valores em euros/m²)¹



Aos alojamentos do concelho de Oeiras e do Porto corresponderam, no 2º trimestre de 2005, os maiores valores médios de avaliação bancária de cada uma das Áreas Metropolitanas a que pertencem, respectivamente, 1.808 e 1.465 euros/m².

Aqueles valores traduzem um acréscimo trimestral de 3,6%, no primeiro caso, e um decréscimo de

2,0%, no segundo. No outro extremo, os concelhos da Moita, na Área Metropolitana de Lisboa, e de Gondomar, na Área Metropolitana do Porto, registaram os valores mais baixos de avaliação bancária da habitação, de 1.183 e de 1.102 euros/m², respectivamente.

No concelho de Lisboa, foi na zona urbana² denominada *Alcântara-Belém* (composta pelas freguesias Ajuda, Alcântara, Santa Maria de Belém e São Francisco Xavier) que se verificou o maior valor médio de avaliação bancária de habitação no 2º trimestre de 2005, ascendendo a 2.100 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, que se fixou em 1.745 euros/m². Nas duas zonas urbanas referidas, assistiu-se a um acréscimo trimestral no valor médio de avaliação bancária na habitação, de 14,6% e de 3,5%, respectivamente.

NOTAS EXPLICATIVAS

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

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

Taxa de variação trimestral

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

Taxa de variação homóloga

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

Índice do valor médio de avaliação bancária na Habitação

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

NOTAS DO TEXTO

¹ Neste gráfico, para o Continente, Área Metropolitana de Lisboa e Área Metropolitana do Porto, são apresentados o valor médio da avaliação bancária e, a partir de uma ordenação crescente dos valores de avaliação bancária, a média dos 25% mais baixos e a média dos 25% mais elevados. Estes dois últimos valores representarão, assim, indicadores do valor das habitações de “gama baixa” e de “gama alta”, respectivamente.

² As zonas urbanas dos concelhos de Lisboa e Porto consideradas são as seguintes: no concelho de Lisboa, Alcântara-Belém (composta pelas freguesias Ajuda, Alcântara, Santa Maria de Belém e São Francisco Xavier), Avenidas (Alvalade, Campo Grande, Coração de Jesus, Nossa Senhora de Fátima, São João de Brito, São João de Deus, São Jorge de Arroios e São Sebastião da Pedreira), Baixa (Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa e São Nicolau), Campolide - Benfica (Benfica, Campolide e São Domingos de Benfica), Lapa – Amoreiras – Campo de Ourique (Lapa, Santa Isabel e Santo Condestável), Zona Histórica (Anjos, Castelo, Encarnação, Graça, Mercês, Pena, Prazeres, Santa Catarina, Santa Engrácia, Santiago, Santo Estêvão, Santos-o-Velho, São Cristóvão e São Lourenço, São José, São Mamede, São Miguel, São Paulo, São Vicente de Fora, Sé e Socorro), Zona Norte (Ameixoeira, Carnide, Charneca e Lumiar) e Zona Oriental (Alto do Pina, Beato, Marvila, Penha de França, Santa Maria dos Olivais e São João); no concelho do Porto, Cintura Exterior (Aldoar, Campanhã, Paranhos e Ramalde), Cintura Interior (Bonfim, Cedofeita, Massarelos e Santo Ildefonso), Núcleo Histórico (Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória) e Núcleo Litoral (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde).

DATA DO PRÓXIMO DESTAQUE

Outubro de 2005.

Em www.ine.pt/prodser/quadros/periodo.asp?pub_cod=360 é possível visualizar gratuitamente todos os quadros estatísticos associados a este destaque. Para tal, solicite um *login* e uma *password*.