

02 de Maio 2007

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

(versão corrigida)

1º Trimestre de 2007

Na versão anterior foi detectado um erro no quadro da página 3, onde faltavam os subtítulos "Habitação, Apartamentos, Moradias".

LIGEIRO ABRANDAMENTO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO DURANTE O PRIMEIRO TRIMESTRE DE 2007

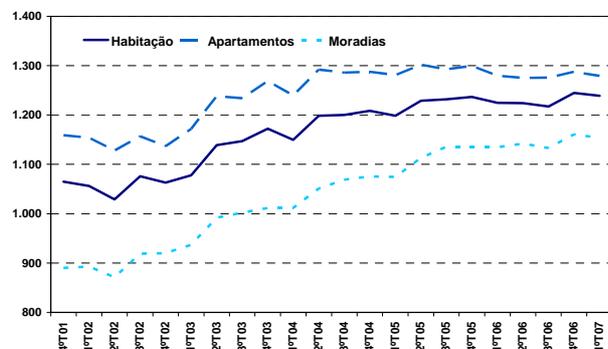
No 1º trimestre de 2007, o valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente ascendeu a 1239 euros/m², o que correspondeu a um decréscimo face ao 4º trimestre de 2006 de 0,5%, retomando a tendência de diminuição que ocorreu nos 3 primeiros trimestres de 2006. O valor médio da avaliação bancária de habitação mais elevado continuou a verificar-se na região do Algarve, sendo de 1562 euros/m². Na Área Metropolitana de Lisboa, o valor médio de avaliação bancária diminuiu 0,1% face ao trimestre anterior, enquanto na Área Metropolitana do Porto esta diminuição foi de 0,9%.

O valor médio de avaliação bancária de habitação no Continente registou no 1º trimestre de 2007 um aumento de 1,2%, face ao trimestre homólogo.

Habitação

O valor médio de avaliação bancária, realizada no âmbito da concessão de crédito à habitação, situou-se em 1239 euros/m² no Continente português, no 1º trimestre de 2007. Àquele valor correspondeu uma variação trimestral de -0,5% e uma variação homóloga de 1,2%.

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



Nas regiões NUTS II do Continente, apenas as regiões do Norte e do Alentejo registaram variações trimestrais positivas, de 0,1% e de 1,6%, respectivamente, tendo todas as restantes regiões apresentado variações negativas, destacando-se a região do Centro com um decréscimo de 2,3%. Esta região registou também a taxa de variação homóloga mais negativa (-3,4%).

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

	Habitação				
	1º/06	4º/06	1º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 225	1 245	1 239	-0,5%	1,2%
Norte	1 060	1 073	1 074	0,1%	1,3%
Centro	1 117	1 105	1 079	-2,3%	-3,4%
LVT	1 409	1 439	1 422	-1,2%	1,0%
Alentejo	1 208	1 174	1 193	1,6%	-1,3%
Algarve	1 481	1 575	1 562	-0,9%	5,4%

Apartamentos

No caso dos apartamentos, o valor médio da avaliação bancária no Continente diminuiu 0,6% face ao trimestre anterior, tendo decrescido 0,02% face ao trimestre homólogo. Em todas as regiões, nos alojamentos,

mentos desta natureza, registaram-se variações trimestrais negativas, excepto no *Alentejo*, onde se verificou um crescimento de 6,7%. Em termos homólogos, as únicas regiões que registaram crescimentos foram a do *Algarve* (4,8%) e a de *Lisboa e Vale do Tejo* (0,4%)..

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

	Apartamentos				
	1º/06	4º/06	1º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 280	1 287	1 279	-0,6%	0,0%
Norte	1 093	1 092	1 091	-0,1%	-0,2%
Centro	1 176	1 136	1 125	-1,0%	-4,3%
LVT	1 423	1 451	1 429	-1,5%	0,4%
Alentejo	1 267	1 168	1 246	6,7%	-1,6%
Algarve	1 471	1 552	1 542	-0,6%	4,8%

Moradias

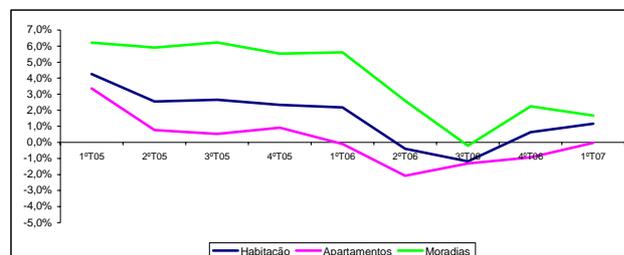
Quanto às moradias, o valor médio de avaliação bancária no *Continente* registou uma variação de -0,6% em termos trimestrais e um aumento de 1,7% relativamente ao trimestre homólogo, correspondendo esta última variação a uma desaceleração do ritmo de crescimento de 0,5 p.p.. Por regiões e relativamente às variações face ao trimestre anterior, destacam-se as quebras de 4,2% no *Centro* e de 2,9% no *Alentejo*, verificando-se subidas ligeiras nas restantes regiões.

Em termos homólogos, e ainda considerando as moradias, verificaram-se diminuições nas regiões do *Centro* e do *Alentejo*, de -3,1% e de -2,5%, respectivamente, tendo as restantes apresentado variações positivas, com destaque para a região do *Algarve*, na ordem de 9,1%.

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

	Moradias				
	1º/06	4º/06	1º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Continente	1 135	1 161	1 154	-0,6%	1,7%
Norte	1 019	1 043	1 045	0,2%	2,5%
Centro	1 063	1 074	1 029	-4,2%	-3,1%
LVT	1 359	1 394	1 397	0,2%	2,8%
Alentejo	1 175	1 179	1 145	-2,9%	-2,5%
Algarve	1 509	1 647	1 646	0,0%	9,1%

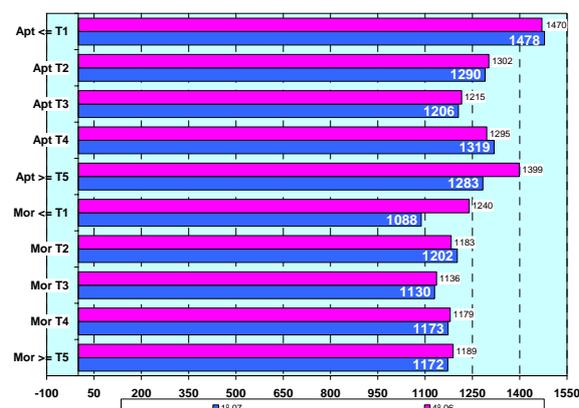
Taxas de Variação homóloga de Avaliação Bancária (Valores em %)



Análise por Tipologias

O gráfico seguinte apresenta os valores médios de avaliação bancária das tipologias consideradas. É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores relativos a apartamentos é maior do que nas moradias e que o maior valor continua a ser de apartamentos T1 ou inferior (1478 euros/m²), tendo aumentado face ao trimestre anterior. Seguem-se os apartamentos T4 (1319 euros/m²), aumentando 1,8% face ao registado no 4º trimestre de 2006. No caso das moradias, com excepção das moradias T2 com uma variação de 1,6%, registam-se descidas nas restantes tipologias, com realce para as moradias T1, com -12,3% na variação trimestral.

Valores Médios de Avaliação Bancária no Continente por Tipologia (Valores em euros/m²)

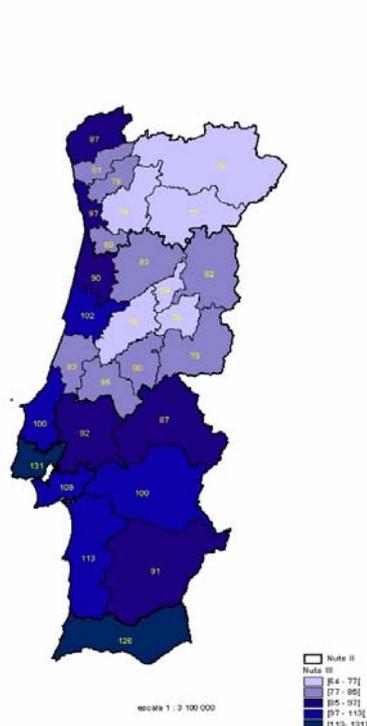


Análise por Regiões NUTS III

Ao nível das regiões NUTS III, a análise do valor médio de avaliação bancária da habitação revela que apenas em 12 das 28 regiões se verificaram acréscimos trimestrais, dois dos quais superiores a 5,0%. A subida mais intensa ocorreu na região do *Pinhal Interior Sul* (7,7%).

A análise do cartograma seguinte permite concluir que as regiões da *Grande Lisboa* e do *Algarve* continuaram a apresentar os valores médios de avaliação bancária de habitação mais elevados, posicionando-se acima da média do *Continente* em 31% e em 26%, respectivamente. A região do *Alentejo Litoral* (13% acima do *Continente*) ascendeu ao terceiro valor mais elevado, seguida das regiões da *Península de Setúbal* e do *Baixo Mondego*. O valor médio de avaliação bancária de habitação na região *Serra da Estrela*, no outro extremo, situou-se abaixo da média do *Continente* em cerca de 36%.

Índice do Valor Médio de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (Continente = 100)
1º Trimestre de 2007



Análise das Áreas Metropolitanas (AM)

As evoluções trimestrais do valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto* foram negativas, situando-se, respectivamente, em -0,1% e em -0,9%. Face ao trimestre homólogo, a *Área Metropolitana de Lisboa* aumentou 1,6% e a *Área Metropolitana do Porto* registou uma estabilização, recuperando 2,2 p.p. face à variação homóloga registada no trimestre anterior. Os respectivos valores médios de avaliação fixaram-se em 1512 euros/m² e em 1207 euros/m².

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

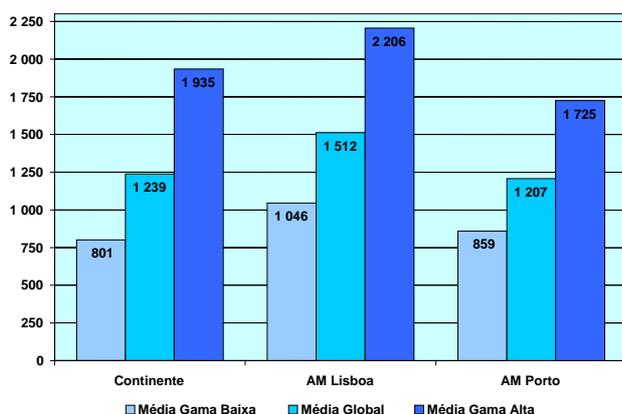
	1º/06	4º/06	1º/07	Var. Trim.	Var. Hom.
Habitação					
AM Lisboa	1 488	1 513	1 512	-0,1%	1,6%
AM Porto	1 207	1 218	1 207	-0,9%	0,0%
Apartamentos					
AM Lisboa	1 475	1 498	1 491	-0,5%	1,1%
AM Porto	1 200	1 206	1 195	-0,9%	-0,4%
Moradias					
AM Lisboa	1 576	1 623	1 658	2,1%	5,1%
AM Porto	1 237	1 277	1 266	-0,9%	2,3%

Análise por segmentos de valor médio

No 1º trimestre de 2007, o valor médio de avaliação bancária dos alojamentos de gama baixa foi de 1046 euros/m² na *Área Metropolitana de Lisboa* e de 859 euros/m² na *Área Metropolitana do Porto*, correspondendo tais valores a variações trimestrais positivas de 4,9% e de 5,9%. Em relação aos alojamentos de gama alta, os valores ascenderam a 2206 euros/m² e a 1725 euros/m², na *Área Metropolitana de Lisboa* e na *Área Metropolitana do Porto*, respectivamente, a que corresponderam variações trimestrais de -0,7% e de -4,2%. Importa ainda salientar que o valor médio de avaliação bancária de habitação na *Área Metropolitana de Lisboa* excedeu o do *Continente* em 273 euros/m² e que na *Área Metropolitana do Porto* este valor foi inferior em 32 euros/m² ao da

média do *Continente*. Este escalonamento foi válido para os alojamentos de gama alta situados nas duas Áreas Metropolitanas, sendo que na gama baixa o valor da *Área Metropolitana do Porto* foi superior à média do *Continente*.

Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação
1º Trimestre de 2007 (Valores em euros/m²)¹



Análise por Concelhos das AM's

Aos concelhos de *Lisboa* e do *Porto* voltaram a corresponder, no 1º Trimestre de 2007, os valores médios de avaliação bancária de alojamentos mais

elevados das Áreas Metropolitanas a que pertencem, 1975 euros/m² e 1423 euros/m², respectivamente.

No outro extremo, os concelhos da *Moita*, na *Área Metropolitana de Lisboa*, e de *Gondomar* e *Valongo*, na *Área Metropolitana do Porto*, registaram os valores mais baixos de avaliação bancária da habitação, de 1141 euros/m², no primeiro e de 1056 euros/m², nos dois últimos.

Análise por Zonas Urbanas de Lisboa e Porto

No concelho de *Lisboa*, a zona urbana² denominada *Avenidas* (composta pelas freguesias de 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), registou o mais elevado valor médio de avaliação bancária de habitação no 1º trimestre de 2007, ascendendo a 2267 euros/m². No concelho do *Porto*, foi no grupo de freguesias que compõem o *Núcleo Litoral* (Foz do Douro, Lordelo do Ouro e Nevogilde), que se verificou o valor médio de avaliação bancária de habitação mais elevado, que se fixou em 1790 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 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).

Em www.ine.pt/prodserv/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*.