Fernando António
de Oliveira Tavares

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Entre a Ciência da Avaliação e a Arte da Apreciação

VidaEconómica

ÍNDICE

ÍNDICE DE GRÁFICOS 11

ÍNDICE DE QUADROS 13

ÍNDICE DE FIGURAS 16

SIGLAS E ABREVIATURAS 17

INTRODUÇÃO 21

CAPÍTULO I – CARACTERIZAÇÃO DO SETOR DO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL EM PORTUGAL

1.1 – Introdução 29
1.2 – Análise dos valores de Portugal Continental 31
1.3 – Evolução de outros dados económicos relacionados com o mercado da habitação 48
1.4 – Conclusão 64

CAPÍTULO II – A ASSIMETRIA DE INFORMAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO

2.1 – Introdução 69
2.2 – Distorções nos preços do mercado imobiliário 70
2.2.1 – Distorções de mercado por melhor informação 71
2.2.2 – Distorções por iliquidez no mercado 73
2.2.3 – Eficiência nos mercados mobiliário e imobiliário 75
2.3 – Assimetria de informação e seleção adversa 78
2.3.1 – O modelo de informação assimétrica 78
2.3.2 – O modelo de equilíbrio 79
2.3.3 – O modelo de reputação 80
2.3.3.1 – O processo de ajustamento da reputação 80
2.3.3.2 – O consumidor 81
2.3.3.3 – As empresas 81

2.3.3.4 – O equilíbrio de reputação 82
2.4 – A assimetria de informação e previsibilidade dos retornos no mercado imobiliário 84
2.4.1 – O fator proximidade no financiamento 88
2.5 – Assimetria de informação e depreciação imobiliária 89
2.5.1 – Os custos da procura de informação 90
2.5.2 – A assimetria de informação medida pelos preços de venda. 91
2.5.3 – A assimetria de informação medida pela idade da habitação . 92
2.6 – Conclusão 95

CAPÍTULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.1 – Introdução 99
3.2 – Método comparativo 103
3.2.1 – Composição do valor de comparação com o mercado 103
3.2.2 – Princípios base do método de comparação com o mercado . 105
3.2.3 – Requisitos para utilização do método de comparação 106
3.2.4 – Ajuste do valor de mercado obtido por comparação 107
3.2.5 – O método de comparação 108
3.2.6 – Técnicas de homogeneização 109
3.2.6.1 – Critérios de homogeneização 109
3.2.6.2 – Parâmetros de homogeneização 110
3.2.6.3 – Quadros de homogeneização 112
3.2.6.4 – Reconciliação de valores homogeneizados 113
3.2.6.5 – Determinação do valor homogeneizado 114
3.2.7 – Características, vantagens e inconvenientes do método comparativo 114
3.3 – Método do rendimento 116
3.3.1 – Introdução 117
3.3.2 – O método do rendimento 118
3.3.2.1 – Variáveis relacionadas com o método do rendimento 124
3.3.2.1.1 – Métodos de avaliação de propriedades especiais 125
3.3.2.2 – Rendas e benefícios 127
3.3.2.2.1 – *Vacancy rate* e duração 131
3.3.2.2.2 – A relação entre o preço da habitação e o rendimento 133
3.3.2.2.3 – Vantagens e inconvenientes do método do rendimento 134
3.3.3 – O investidor fundamental *versus* sentimental 135
3.3.4 – Método do rendimento e *cap rate* 137

3.3.4.1 – A natureza dinâmica dos preços dos imóveis e das *cap rates* ... 139
3.3.4.2 – *Cap rates*, crescimento das rendas e taxas de desconto ... 141
3.3.5 – Características, vantagens e inconvenientes do método do rendimento ... 143
3.4 – Método do custo ... 146
3.4.1 – Valor de substituição bruto ... 147
3.4.1.1 – Valor de mercado do solo ... 149
3.4.1.2 – Custos de construção de um imóvel novo ... 150
3.4.1.3 – Outros custos ... 152
3.4.2 – Valor de substituição líquido ... 153
3.4.3 – Características, vantagens e inconvenientes do método do custo ... 155
3.5 – Métodos de avaliação residual ... 157
3.5.1 – Método residual estático ... 158
3.5.1.1 – Metodologia do método residual estático ... 161
3.5.2 – Método residual dinâmico ... 164
3.5.2.1 – Metodologia do método residual dinâmico ... 165
3.5.3 – Comentários sobre a aplicação prática dos métodos residuais ... 170
3.5.4 – Características, vantagens e inconvenientes do método residual ... 173
3.6 – Modelos hedónicos ... 174
3.6.1 – O método dos preços hedónicos ... 175
3.6.2 – Vantagens e inconvenientes dos modelos hedónicos ... 176
3.7 – Conclusão ... 177

CAPÍTULO IV – EXTERNALIDADES

4.1 – Introdução ... 183
4.2 – Externalidades positivas urbanas ... 185
4.2.1 – Valorização de externalidades positivas urbanas ... 185
4.2.1.1 – A importância da visão panorâmica ... 189
4.2.2 – Externalidades e variações de *layout* nas avaliações de condomínio ... 190
4.2.3 – A preferência revelada e arbitragem espacial ... 194
4.2.4 – Arquitetura bioclimática – uma amenidade ... 196
4.3 – Externalidades negativas ... 200
4.3.1 – Externalidades negativas urbanas – O impacto da informação 202

4.3.2 – A meta-análise aplicada ao estudo de externalidades negativas 206
4.3.3 – A suburbanização e as cidades modernas..... 207
4.3.4 – Os escritórios e os centros das cidades 208
4.3.4.1 – Uso do solo na cidade moderna..... 209
4.4 – Análise de riscos naturais 210
4.4.1 – Análise do efeito do risco de cheia no valor dos imóveis... 210
4.4.2 – Perigos naturais e impactos na avaliação..... 212
4.4.3 – Evidências da migração urbana 213
4.4.4 – Síntese de externalidades positivas e externalidades negativas 214
4.5 – Conclusão 218

CAPÍTULO V – METODOLOGIA DE INVESTIGAÇÃO

5.1 – Dados e metodologia de investigação usada para análise de externalidades na avaliação imobiliária 223
5.2 – Metodologia de investigação usada na análise do rendimento na avaliação imobiliária..... 227
5.3 – Metodologia de investigação usada no tratamento do inquérito 231

CAPÍTULO VI - TRABALHOS EMPÍRICOS

6.1 – Análise de externalidades na avaliação imobiliária 239
6.1.1 – Análise dos preços do empreendimento de Espinho 239
6.1.2 – Análise dos preços do empreendimento de Troia Resort ... 242
6.1.3 – Discussão e conclusões..... 245
6.2 – Análise do rendimento na avaliação imobiliária..... 248
6.2.1 – Dados-base para estudo 248
6.2.2 – Análise dos valores dos concelhos 250
6.2.3 – Análise dos valores das freguesias de Lisboa 257
6.2.4 – Análise dos valores das freguesias do Porto..... 265
6.2.5 – Síntese das regressões 271
6.2.6 – Conclusões 272
6.3 – Análise dos fatores de procura de habitação 273
6.3.1 – Análise descritiva de resultados..... 273
6.3.2 – Análise das preferências nas escolhas relacionadas com a localização do edifício de apartamentos..... 276
6.3.2.1 – Análise fatorial às preferências nas escolhas relacionadas com a localização do edifício de apartamentos 278
6.3.3 – Análise às preferências na escolha do edifício de apartamentos relacionadas com a utilização comum do edifício 281

6.3.3.1 – Análise fatorial às preferências na escolha relacionadas com a utilização comum do edifício de apartamentos . 283
6.3.4 – Análise às preferências da localização do edifício de apartamentos (externalidades negativas) 286
6.3.4.1 – Análise fatorial às preferências na escolha da localização do edifício de apartamentos (externalidades negativas) 288
6.3.5 – Análise das preferências na escolha relacionadas com as vistas da habitação (externalidades positivas)..... 289
6.3.5.1 – Análise fatorial às preferências na escolha relacionadas com as vistas na habitação (externalidades positivas) . 291
6.3.6 – Análise às preferências na escolha relacionadas com a localização no rés do chão de um negócio 293
6.3.6.1 – Análise fatorial à localização de um negócio no rés do chão do apartamento 295
6.3.7 – Análise às preferências na escolha de apartamentos relacionadas com a dimensão dos compartimentos 296
6.3.7.1 – Análise fatorial às variáveis relacionadas com a dimensão dos compartimentos 298
6.3.8 – Análise às preferências das diferentes formas de procura de habitação..... 300
6.3.8.1 – Análise fatorial às variáveis que apresentam várias formas de procura de habitação..... 302
6.3.9 – Análise fatorial global 303
6.3.10 – Síntese e conclusões do inquérito 307

CONCLUSÕES GERAIS DA TESE 315

LIMITAÇÕES DO ESTUDO E PISTAS DE INVESTIGAÇÃO FUTURA 325

BIBLIOGRAFIA 329

ANEXOS

Anexo A – Estudos sobre eficiência no mercado imobiliário..... 351
Anexo B – *Outputs* de SPSS do tratamento do inquérito 361
Anexo C – Scree Plot 441
Anexo D – Quadros de Variância da ACPAF do Inquérito..... 447
Anexo E – Inquérito..... 459

INTRODUÇÃO

A atividade da avaliação imobiliária tem características muito heterogéneas devido à diversidade de atividades que aglomera. A falta de normalização, a diversidade das atividades e a importância da avaliação de imóveis contribui para o aumento da pressão de dotar os avaliadores de informação pertinente, com dados relevantes e fiáveis e formas de cálculo que lhes permitam chegar ao valor real dos imóveis – o justo valor. A avaliação imobiliária é uma atividade essencialmente solicitada por investidores que pretendem redefinir estratégias e por entidades financeiras que pretendem reestruturar o serviço da dívida, onde os imóveis servem de garantia colateral. A fim de se reconhecer a cientificidade da tese, cumpriram-se quatro requisitos básicos:

– Em primeiro lugar, debruça-se sobre um objeto que é imutável e reconhecido. O mercado imobiliário tem reconhecida importância no panorama económico nacional e internacional;

– Em segundo lugar, o estudo diz algo que não foi dito e revê numa ótica diferente aspetos que já foram ditos, contribuindo assim para o conhecimento científico;

– Em terceiro lugar, é de crer que o estudo é útil aos outros. Profissionais, consumidores, investigadores e estudantes podem obter informações sobre os conceitos abordados ao longo do trabalho;

– Por último, o estudo fornece elementos para a sua continuação e, portanto, fornece elementos para a sua continuação académico-científica.

A avaliação imobiliária como atividade de primordial importância nas economias modernas sofreu um grande impacto com a globalização, pois as economias estão cada vez mais inter-relacionadas e os investidores podem escolher o local onde pretendem aplicar o capital. O mercado imobiliário é um mercado de vital importância nas economias de mercado: seja ao nível das rendas que pode gerar ou como forma de investimento.

No mundo dos negócios não existem fronteiras e o capital pode atingir a velocidade da luz. Ao investidor e ao avaliador interessa a estandardização da

avaliação, pois assim torna-se mais fácil comparar o que pode ser comparável, sendo que esta necessidade aplica-se tanto à atividade imobiliária como a outras áreas. Com a introdução do Sistema de Normalização Contabilística é imperioso que se estandardizem as práticas de avaliação para que os investidores fiquem seguros de que os imóveis são avaliados pela mesma bitola. De facto, para se aquilatar da importância do mercado imobiliário, é necessário ter presente que os imóveis são a primeira forma de garantia para empréstimos bancários e as contas das empresas incluem nos seus ativos não correntes os imóveis. A estandardização é importante também porque o investimento imobiliário é um negócio internacional e existem fundos que detêm portefólios compostos por propriedades em diferentes regiões geográficas.

Tornou-se imperioso estandardizar as práticas de avaliação. A estandardização de práticas de avaliação imobiliária é essencial. Nos tempos mais recentes, verificou-se que diferenças de práticas e metodologias de avaliação conduziram em 1996 ao colapso do Bangkok Bank of Commerce e, mais recentemente, o assunto voltou a ser de primordial importância com a crise do *Subprime*.

O conhecimento da avaliação imobiliária permite melhores decisões de investimento. É importante saber com exatidão quanto vale uma propriedade ou um portfólio face à rápida mudança nos mercados. A nível dos métodos de avaliação imobiliária mais utilizados destacam-se: o método comparativo, o método do rendimento e o método do custo. O método comparativo é o mais utilizado e apresenta como grande vantagem o facto de ser baseado em valores de mercado (Nebreda, Padura e Sanchéz, 2006), mas, apesar de não existir melhor valor que o de mercado (Fu e Ng, 2002), ele é circunscrito a um espaço local concreto (Molina, 2003) e pouco adequado para a determinação do valor da propriedade a longo prazo (Rebelo, 2002), o que o método do rendimento permite.

Na avaliação imobiliária pelo método do rendimento é necessário avaliar o contrato de arrendamento (Molina, 2003) e verificar a composição das rendas, da *vacancy rate*, da duração do arrendamento (Deng, Gabriel e Nothaft, 2002), não esquecendo de utilizar a *cap rate* correspondente (Ghysels, Plazzi e Valkanov, 2006).

O método do custo é simples e de fácil aplicação e por vezes as vendas do mercado não justificam de forma cabal o valor (Barlowe, 1986), mas este método tem dificuldades em calcular o valor das depreciações (Molina, 2003).

O modelo ideal de avaliação imobiliária deveria fazer a equidade entre estes três modelos, mas o estádio de conhecimento da arte torna difícil almejar tamanha ambição.

No contexto mundial, são poucos os países com associações de peritos avaliadores imobiliários e menos ainda os que seguem as Normas Internacionais de Avaliação Imobiliária. Contudo, nos últimos anos esta tendência tem sido contrariada, o que levou à exigência de inscrição na Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) para os peritos avaliadores de fundos imobiliários mediante formação na área.

A importância do tema e a falta de literatura e de dados existentes em Portugal sobre o mesmo levaram a efetuar este estudo com dois objetivos principais. Em primeiro lugar apresentar os diferentes aspetos teóricos relacionados com os diferentes métodos de avaliação imobiliária, tendo sempre presente as Normas Internacionais de Avaliação Imobiliária, as Normas Europeias de Avaliação Imobiliária e os fatores que pressionam, desviam e influem a avaliação imobiliária. Afinal, a avaliação imobiliária tem um carácter subjetivo. O segundo objetivo vem depois de conhecer com profundidade o primeiro: criar ferramentas para avaliar na perspetiva do investidor. Isso é conseguido por três formas:

1. Saber como valorizar externalidades;

2. Conhecer as *yields* e avaliar pelo rendimento;

3. Saber entender a procura, isto é, conhecer o que de facto dinamiza o mercado.

Para atingir o primeiro objetivo, analisou-se a literatura internacional, aproximando-se desta forma de uma abordagem descritiva. Para conquista do segundo objetivo, baseámo-nos em técnicas estatísticas apresentadas no sexto capítulo: regressão linear, análise de *clusters* e análise de componentes principais da análise fatorial.

O trabalho assenta em seis capítulos.

No primeiro capítulo, faz-se uma caracterização do mercado imobiliário residencial em Portugal nos anos mais recentes através de informação disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística e pelo Banco de Portugal. São apresentados os valores médios em euros por m2 da evolução da avaliação bancária e a sua evolução para Portugal continental dos apartamentos T1

ou inferior, T2, T3, T4 e T5. Por fim, neste capítulo são apresentados alguns indicadores relacionados com a atividade imobiliária residencial que ajudam à caracterização da situação da mesma e do setor.

No segundo capítulo discute-se a problemática da assimetria de informação, da iliquidez do mercado imobiliário, da eficiência dos mercados imobiliários, que poderá induzir na decisão de seleção adversa. Ponto fulcral neste capítulo é a assimetria de informação motivada pela idade da habitação.

No terceiro capítulo são apresentados os métodos de avaliação imobiliária mais relevantes. São apresentados os métodos: comparativo, do rendimento, do custo, de avaliação residual e os modelos hedónicos. Para cada um dos métodos, além da revisão da literatura relativa à sua profunda exposição teórica, são apresentados resumos das suas características, as suas vantagens e os seus inconvenientes.

No quarto capítulo são apresentadas as várias externalidades positivas e negativas com impacto direto e indireto na avaliação imobiliária. Nas externalidades urbanas positivas destacam-se as vistas panorâmicas para o mar e a recente preocupação com a arquitetura bioclimática. Nas externalidades negativas distinguem-se os aterros sanitários e outros tipos de poluição. Preocupação atual com o crescente aquecimento global é o risco de cheias e outros perigos naturais. Também neste capítulo é apresentada a síntese das externalidades positivas e negativas.

O quinto capítulo é o capítulo que expõe a metodologia científica utilizada. Para cada um dos três casos práticos apresentados no capítulo seis as metodologias são diferentes. É descrita a metodologia utilizada para análise das externalidades na avaliação imobiliária, a metodologia usada na análise do rendimento na avaliação imobiliária e a metodologia usada no tratamento do inquérito.

Por fim, no sexto capítulo são apresentados os trabalhos empíricos que fazem a ligação entre a revisão da literatura e a economia real. É analisada a problemática do impacto das externalidades através do estudo de dois casos de imobiliário residencial. Um edifício em Espinho na primeira linha em frente ao mar e o empreendimento do Troia Resort, em Troia. Um segundo trabalho prático é a análise da avaliação através do modelo do rendimento e a sua aderência ao mercado imobiliário em Portugal. São estudadas 63 séries de dados de 2006 a 2009 referentes ao mercado imobiliário português, são

apresentadas as rendas médias, as suas *yields*, faz-se uma análise de *clusters* e por fim apresentam-se os modelos de regressão linear. O terceiro trabalho desta parte empírica é a análise dum inquérito às preferências do tipo de apartamentos preferidos e às amenidades (externalidades) percebidas. Neste terceiro trabalho é apresentada uma análise às respostas e é feita uma análise fatorial, a fim de determinar as preferências nas escolhas relacionadas com apartamentos.

No fim do trabalho são resumidas e sintetizadas as principais conclusões do trabalho desenvolvido ao longo da tese e evidenciadas algumas sugestões para futuras investigações.

CAPÍTULO I – CARACTERIZAÇÃO DO SETOR DO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL EM PORTUGAL

Neste capítulo faz-se uma caracterização do setor imobiliário residencial em Portugal, nomeadamente o mercado de apartamentos e as suas diferentes tipologias. É feita uma análise à evolução dos preços médios de avaliação bancária em Portugal Continental segundo as diferentes tipologias e a sua comparação nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto e com as Regiões Norte, Centro, Lisboa e Vale do Tejo, Alentejo e Algarve.

Quanto ao enquadramento do mercado, são relacionados os valores e evolução da avaliação bancária com alguns indicadores, tais como a evolução da taxa de juro, a evolução do crédito às famílias, o índice de confiança dos portugueses, a evolução do investimento direto estrangeiro na habitação, entre outros. Na caracterização apresentada cremos ter espelhado a realidade portuguesa, apesar de não haver muitos estudos nesta área.

Finalmente, é apresentada uma conclusão sobre a evolução do mercado dos apartamentos pelas diferentes tipologias em Portugal e da análise macroeconómica relacionada com este setor. Claramente, este capítulo pretende constituir-se como uma introdução integradora à dissertação, posicionando e alinhando a investigação dentro de um contexto geral do mercado imobiliário em Portugal, analisando a sua evolução na última década em termos do desenvolvimento da avaliação bancária e a sua relação com vários indicadores macroeconómicos.

1.1 – Introdução

A avaliação imobiliária é uma ferramenta essencial na gestão de ativos e na mediação do desempenho, quer a nível individual do desempenho do ativo quer a nível global da carteira de investimento. A avaliação tem como objetivo estimar o valor em mercado aberto, de acordo com as definições e metodologias de instituições e associações de referência internacionais como

o *International Valuation Standards Committee* (IVCS), *The European Group of Valuers' Associations* (TEGOVA), ou o *Royal Institute of Charters Surveyors* (RICS).

A comparação de valores de avaliação bancária é importante para se poder aquilatar da evolução do mercado. O mercado habitacional em Portugal, na última década, supriu as necessidades e carências, através da construção em massa de habitação. No entanto, no momento atual, o investimento imobiliário diminuiu, como consequência do excesso de oferta que conduziu a que o mercado começasse a ficar saturado, embora as taxas de juro, que em 2007 estavam aos mesmos valores do ano 2000, voltassem a baixar, mas as perspetivas de melhorias financeiras das famílias acabaram por se desvanecer.

Já era conhecido desde os primeiros anos da década de 2000 que os ciclos económicos dos três grandes blocos económicos (América, Europa e Japão) eram coincidentes e estavam no seu ponto mais baixo, pelo que a sua recuperação iria ser lenta (em L e não em V). No caso português, as taxas de crescimento têm sido nos últimos anos sempre inferiores à média da União Europeia (Aubyn, 2007).

Neste capítulo analisa-se a evolução dos valores de avaliação bancária de apartamentos no mercado português, completando-se com uma comparação dos preços por metro quadrado das Áreas Metropolitanas e das Regiões Norte, Centro, Alentejo, Alentejo e Algarve, entre o 1º Trimestre de 2003 e o 4º Trimestre de 2011. Os dados utilizados são os registos do Instituto Nacional de Estatística (INE) dos valores unitários (euros/m2) de avaliação bancária de habitação por Natureza e Tipologia dos Apartamentos, por este ser um produto, dentro do mercado imobiliário, mais homogéneo.

De referir que algumas séries do INE findaram em 2009 e outras tiveram continuação, razão por que não existe homogeneidade de datas de algumas séries, mas não se quis deixar de as referir no estudo, pelo contributo e enriquecimento que permitem nas conclusões.

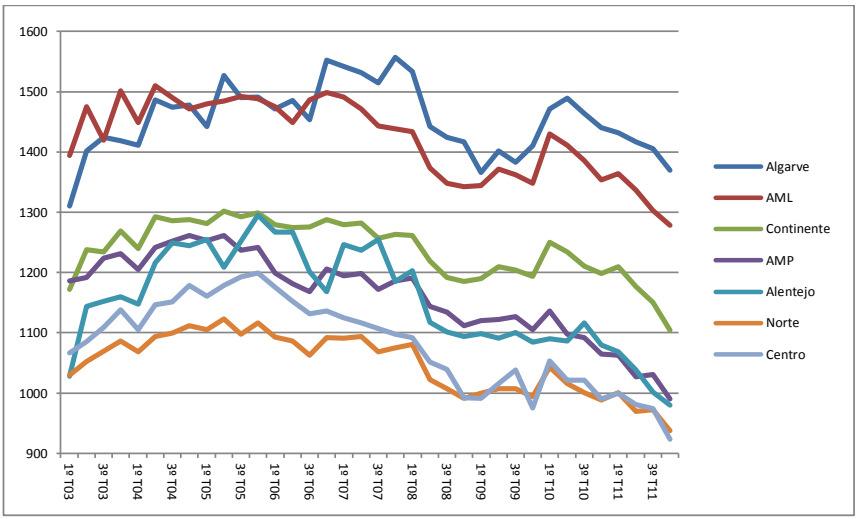
As taxas de juro, depois da adesão de Portugal à moeda única em 1999, começaram a descer, o que trouxe um incremento ao mercado imobiliário, mantendo-se entre 2003-2005 os níveis mais baixos desde a 2ª Guerra Mundial. No entanto, a partir de 2006 aumentaram até ao final do ano de 2008, tendo voltado posteriormente a cair para valores nunca antes observados depois de ter acontecido a crise do imobiliário e do mercado financeiro.

A relação crédito-à-habitação/crédito-particular subiu para valores elevados em resultado da descida das taxas de juro. Ao longo desta análise faz-se uma abordagem ao problema da inflação e do nível de emprego, além de outros indicadores que têm impacto na evolução do mercado imobiliário. Sendo o investimento internacional um fator de desenvolvimento e de crescimento das economias, é de primordial importância analisar como evoluiu o mercado em Portugal.

1.2 – Análise dos valores de Portugal Continental

O fraco dinamismo da economia portuguesa nos anos recentes teve um impacto negativo no setor da habitação. Os valores unitários médios da avaliação bancária por regiões, com a exceção do Algarve, decresceram ou mantiveram-se ao mesmo nível de 2003. A Região do Algarve é a única que se valorizou de uma forma continuada até 2007, apresentando depois em 2008 e 2009 um decréscimo dos seus valores médios de avaliação. Na Região do Alentejo houve uma valorização entre 2003 e o final de 2005, verificando-se uma desvalorização nos últimos anos.

Gráfico 1 - Valores Unitários Médios (€/m2) da Avaliação Bancária de Apartamentos em Portugal Continental



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do INE

No Gráfico 1 é visível tendo por base de comparação os valores unitários médios de avaliação bancária de apartamentos em Portugal Continental que, acima desses valores unitários médios se situam os valores da Região do Algarve e Área Metropolitana de Lisboa, enquanto abaixo desse valor médio do continente situam-se as restantes Regiões: Área Metropolitana do Porto, Alentejo, Centro e Norte.

No Quadro 1 e na Figura 1 é visível o que foi referido anteriormente. Em termos de valores unitários médios de avaliação bancária de apartamentos, apresentados no período (1º Trimestre de 2003 ao 4º Trimestre de 2011), o Algarve apresenta um valor médio de 1453,58 €/m2 e mediana de 1448,50 €/m2 que são os valores mais elevados das regiões apresentadas. A Área Metropolitana de Lisboa apresenta valores próximos mas ligeiramente inferiores, com uma média de 1422,08 €/m2 e uma mediana de 1436,00 €/m2.

Quadro 1 - Valores Unitários Médios (€/m2) da Avaliação Bancária de Apartamentos em Portugal Continental

	Média	Mediana	Mínimo	Máximo	Desvio Padrão
Algarve - Global	1453,58	1448,50	1310,00	1557,00	57,519
Área Metropolitana do Lisboa - Global	1422,08	1436,00	1278,00	1510,00	64,814
Continente - Global	1238,36	1244,50	1104,00	1302,00	48,406
Área Metropolitana do Porto - Global	1162,53	1184,00	990,00	1261,00	71,586
Alentejo - Global	1153,53	1149,50	980,00	1295,00	84,388
Centro - Global	1080,81	1095,00	923,00	1199,00	74,579
Norte - Global	1048,72	1065,50	938,00	1123,00	49,759

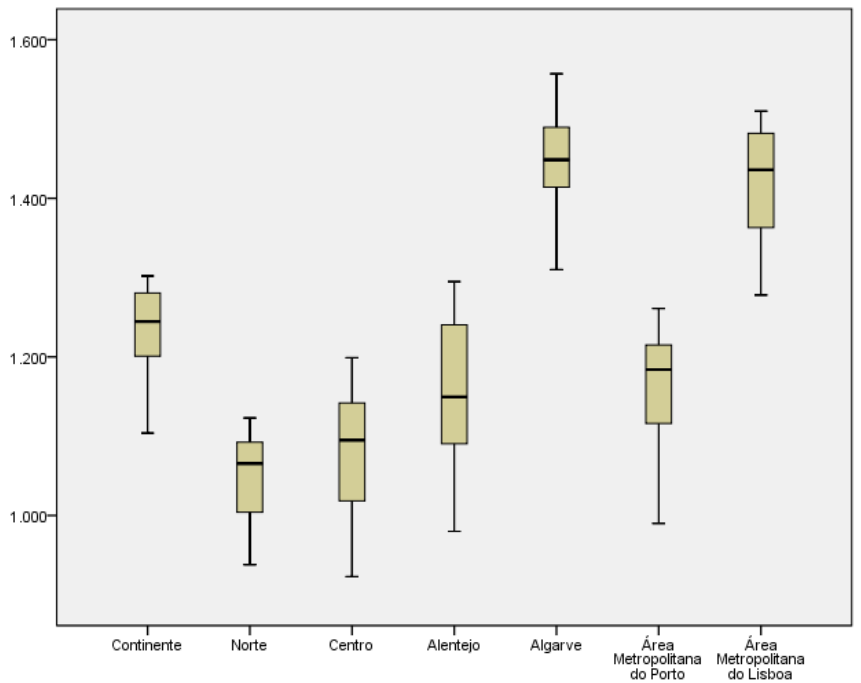
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do INE

Abaixo destas duas regiões, que apresentam valores acima da média do Continente e com uma diferença de preços de avaliação médios inferiores, com um hiato superior a 250,00 €/m2, aparecem as quatro restantes regiões: Área Metropolitana do Porto, com um valor médio de 1162,53 €/m2 e uma mediana de 1184,00 €/m2; Alentejo, com um valor médio de 1153,53 €/m2 e uma mediana de 1149,50 €/m2; a Região Centro com um valor médio de 1080,81 €/m2 e uma mediana de 1095,00 €/m2 e, por último, onde os valores são mais baixos, a Região Norte que apresenta valores médios de avaliação de apartamentos de 1048,72 €/m2 e de 1065,50 €/m2 para a mediana.

Os valores unitários médios da avaliação bancária de apartamentos, no Continente, situam-se no período do 1º trimestre de 2003 ao 4º trimestre de 2011 nos 1238,36 €/m2 e apresentam uma mediana de 1244,50 €/m2 (Quadro 1).

Num estudo elaborado pela Câmara Municipal de Lisboa em 2005, os autores concluíram que o mercado tinha afastado os novos habitantes de Lisboa, baseando-se para tal nos preços por metro quadrado e em entrevistas efetuadas, sendo que dentro da Área Metropolitana de Lisboa as casas no concelho de Lisboa apresentavam os preços mais elevados. Neste estudo refere-se que não existem opções a nível do arrendamento, pois o mercado é limitado e não apresenta preços que constituam alternativa aos custos associados à propriedade.

Figura 1 - Valores Unitários Médios (€/m2) da Avaliação Bancária de Apartamentos em Portugal Continental



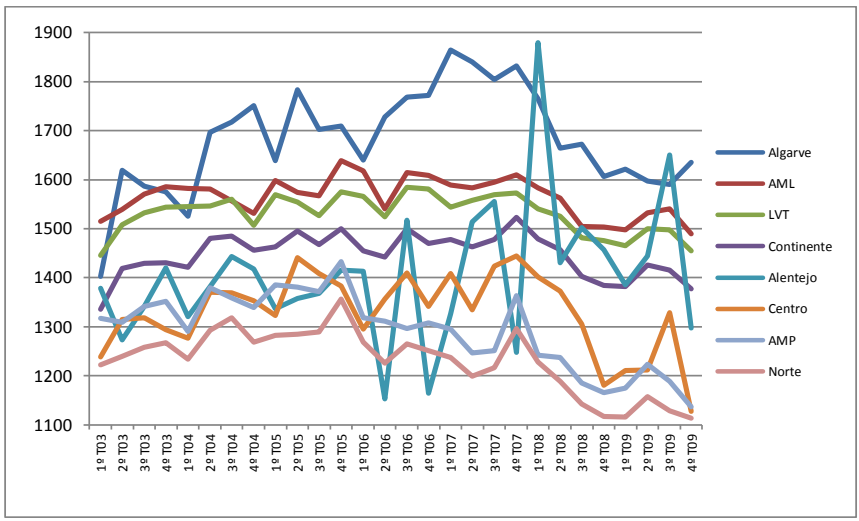
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do INE

Compreende-se assim que, pelo facto de os preços de Lisboa serem mais elevados, os potenciais compradores acabem por ir para fora de Lisboa, provocando um impacto nos preços da área metropolitana.

O Gráfico 2 apresenta a evolução dos valores unitários médios de avaliação bancária de Apartamentos T1 ou inferiores. A Região do Algarve aparece claramente em destaque, com valores em crescimento de forma continuada

até 2007, aumentando até essa data o hiato que a separava do Continente, mas posteriormente os valores apresentam uma descida até 2009. É percetível uma grande variação de preços dos T1 no Alentejo, principalmente nos anos anteriores a 2009. Existe aqui há uma forte ligação entre as variações de preços da área Metropolitana de Lisboa e da Região de Lisboa e Vale do Tejo e entre a Área Metropolitana do Porto e a Região Norte. Nos valores unitários médios de avaliação bancária de apartamentos T1 ou inferiores, acima da média do Continente, situam-se a Região do Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa e a Região de Lisboa e Vale do Tejo. Abaixo da média do Continente a Região do Alentejo, Região Centro, a Área Metropolitana do Porto e a Região Norte.

Gráfico 2 - Valores Unitários Médios (€/m2) da Avaliação Bancária de Apartamentos T1 ou inferiores



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do INE

No Quadro 2 e Figura 2 são apresentados os diferentes valores de avaliação para os T1. A Região do Algarve apresenta uma maior variação de preços (entre os 1403,00 €/m2 e os 1865,00 €/m2) e a Região do Alentejo apresenta diversos *outliers*. A Região do Algarve apresenta valores médios unitários de avaliação de 1682,54 €/m2 e uma mediana de 1684,00 €/m2; seguem-se em termos de valor médio os valores de avaliação da Área Metropolitana de Lisboa com um valor médio de avaliação de 1564,75 €/m2 e uma mediana de 1572,50 €/m2, sendo que ao longo do tempo a diferença máxima entre o valor médio mínimo e máximo situa-se nos 149,00 €/m2.

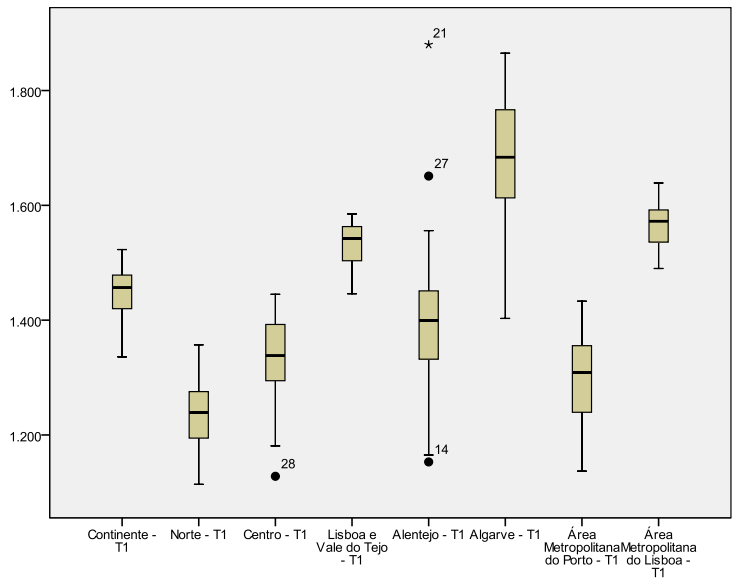
Quadro 2- Valores Unitários Médios (€/m2) da Avaliação Bancária de Apartamentos T1 ou inferiores

	Média	Mediana	Mínimo	Máximo	Desvio Padrão
Algarve - T1	1682,54	1684,00	1403,00	1865,00	104,762
Área Metropolitana do Lisboa - T1	1564,75	1572,50	1490,00	1639,00	40,024
Lisboa e Vale do Tejo - T1	1530,61	1542,50	1446,00	1585,00	39,613
Continente - T1	1446,96	1456,50	1336,00	1523,00	43,778
Alentejo - T1	1407,07	1399,50	1153,00	1880,00	142,945
Centro - T1	1330,29	1338,00	1128,00	1445,00	80,207
Área Metropolitana do Porto - T1	1293,07	1308,50	1137,00	1433,00	77,020
Norte - T1	1231,00	1239,00	1114,00	1357,00	64,881

Fonte: Elaboração própria a partir de dados do INE

O valor médio seguinte em valor de avaliação é o da Região de Lisboa e Vale do Tejo, com um valor médio 1530,61 €/m2 e com a mediana de 1542,50 €/m2. Estes valores apresentados anteriormente estão situados acima da média do Continente que se situa nos 1446,96 €/m2 e apresenta uma mediana de 1456,50 €/m2 (Quadro 2).

Figura 2 - Valores Unitários Médios (€/m2) da Avaliação Bancária de Apartamentos T1 ou inferiores



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do INE

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O livro "Avaliação Imobiliária – Entre a Ciência da Avaliação e a Arte da Apreciação" apresenta os vários métodos de avaliação imobiliária e refere fatores preponderantes na avaliação imobiliária, como a problemática da assimetria de informação, e a importância das externalidades.

Apresenta três casos de estudo. O primeiro é direcionado à avaliação das externalidades, onde os resultados indicam que as principais externalidades positivas são as vistas de marina e as vistas de mar e existem diferenças de valorização ao nível do piso de acordo com o tipo de habitação (residência ou férias).

O segundo estudo analisa como o método do rendimento ajuda na explicação da realidade portuguesa. Os resultados demonstram que o valor da oferta é explicado pelo método do rendimento, pelas *yields* que proporciona e pela densidade populacional.

No terceiro estudo obtiveram-se sete fatores determinantes na procura de apartamento: as externalidades negativas, as externalidades positivas, a localização de negócios no rés do chão do edifício de apartamentos, os interesses racionais de proximidade, as variáveis secundárias na utilização do edifício, as variáveis de rendimento e as variáveis de interesses pessoais.

A principal conclusão é que como é uma área transdisciplinar, é difícil chegar a um único modelo que incorpore os métodos de avaliação e as diferentes dinâmicas da procura. O avaliador, deve analisar e fazer o seu *scoring*, tendo em conta o equilíbrio entre a ciência da avaliação e a arte da apreciação.

www.vidaeconomica.pt

ISBN: 978-972-788-849-8

9 789727 888498 >

Visite-nos em
livraria.vidaeconomica.pt