



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DESTAQUE

27 de maio de 2021
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Abril de 2021

AValiação Bancária Subiu Para 1 200 Euros Por Metro Quadrado

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 200 euros em abril, mais 13 euros que o observado no mês precedente¹. Em termos homólogos, a taxa de variação situou-se em 8,0% (6,9% em março). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 28 mil, mais 29,6% que no mesmo período do ano anterior.

Habitação

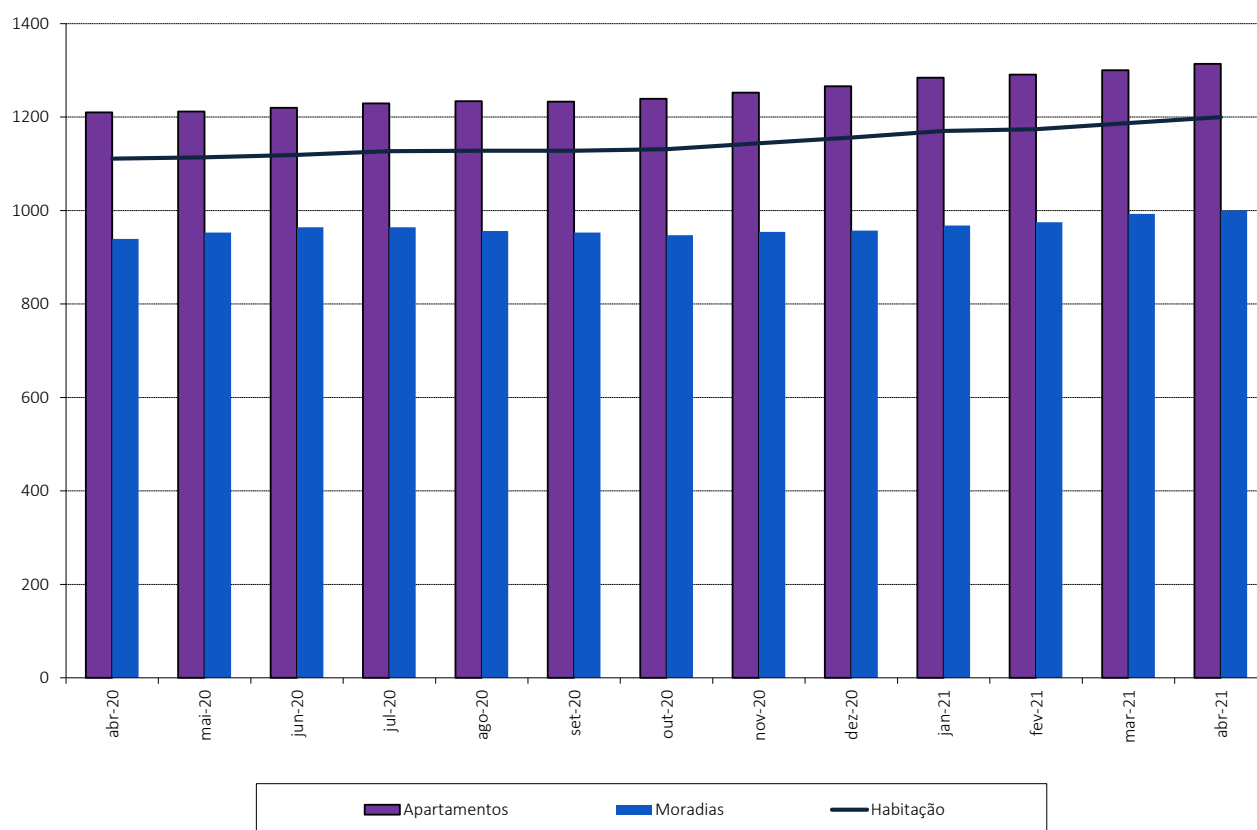
Em abril de 2021, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 200 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 1,1% face a março (1 187 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na Região Autónoma da Madeira (2,3%), tendo o Alentejo apresentado a única descida (-0,5%). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 8,0%, registando-se a variação mais intensa no Norte (7,9%) e a menor na Região Autónoma dos Açores (3,6%).

¹ Os valores apurados no último destaque foram revistos na sequência da integração de informação adicional, não disponível à data de divulgação do IABH de março. Os valores revistos estão disponíveis na base de dados do INE (ver p.10 deste destaque).

Figura 1. Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)



Apartamentos

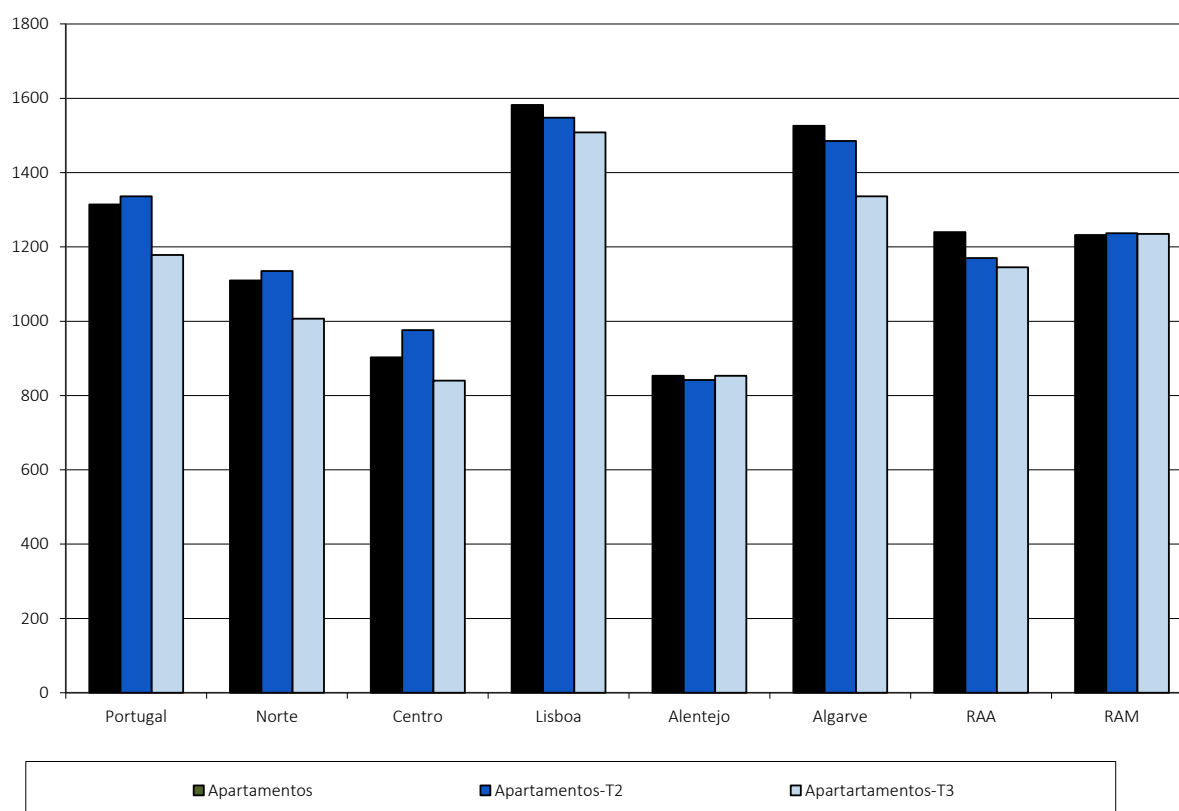
No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 314 euros/m², tendo aumentado 8,6% relativamente a abril de 2020. O valor mais elevado foi observado na Área Metropolitana de Lisboa (1 582 euros/m²) e o mais baixo no Alentejo (853 euros/m²). O Norte apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (9,1%) e o Alentejo a única descida (-0,6%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,1%, tendo a Região Autónoma dos Açores apresentado a maior subida (3,3%) e o Alentejo a única diminuição (-2,0%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 20 euros, para 1 336 euros/m², tendo os T3 subido 8 euros, para 1 178 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 81,4% das avaliações de apartamentos realizadas em abril.



Figura 2. Valor Mediano de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia

(Valores em euros/m²)



Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 000 euros/m² em abril, o que representa um acréscimo de 6,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (1 621 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 581 euros/m²), tendo o Centro registado o valor mais baixo (820 euros/m²). O Alentejo apresentou o maior crescimento homólogo (12,6%) e o menor ocorreu no Algarve (1,2%).

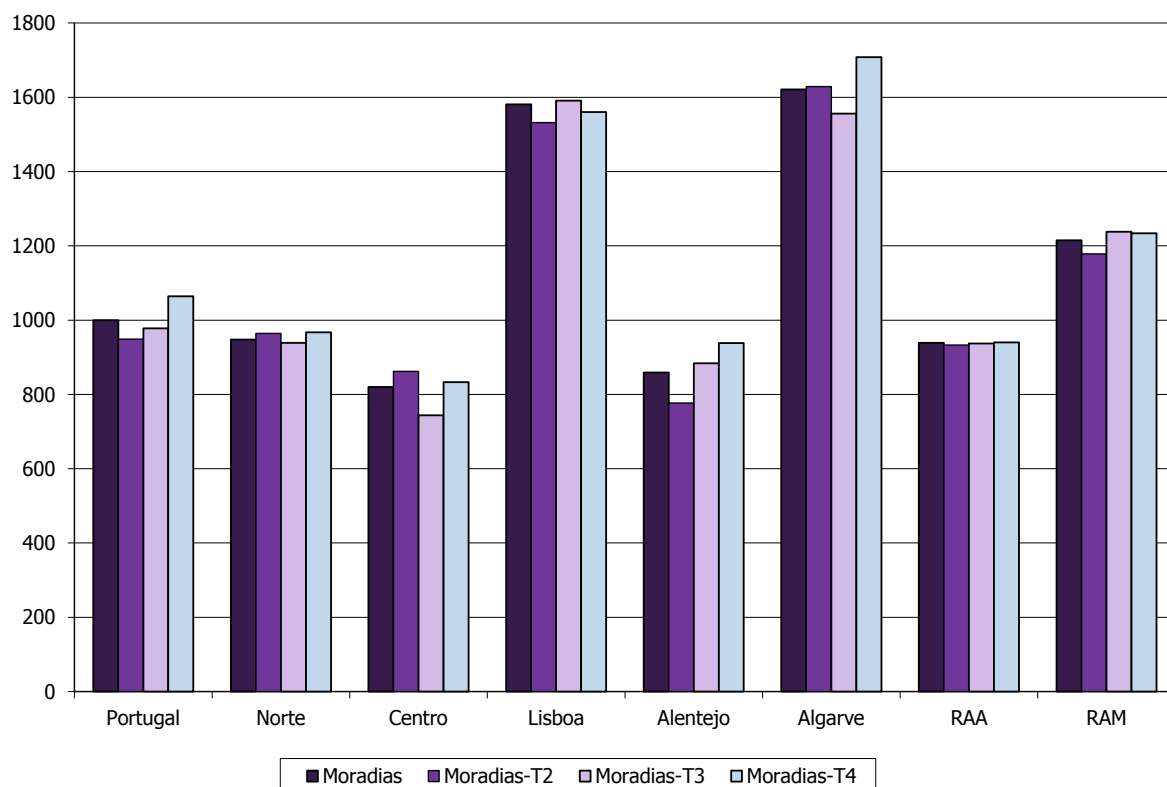
Comparativamente com o mês anterior, a Área Metropolitana de Lisboa apresentou o maior aumento (1,9%), e a maior descida aconteceu no Algarve (-1,4%).

Comparando com março, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 89,1% das avaliações, atingiram os 949 euros/m² (menos 16 euros), 978 euros/m² (mais 10 euros) e 1 064 euros/m² (mais 19 euros).



Figura 3. Valor Mediano de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia

(Valores em euros/m2)



Análise por Regiões NUTS III

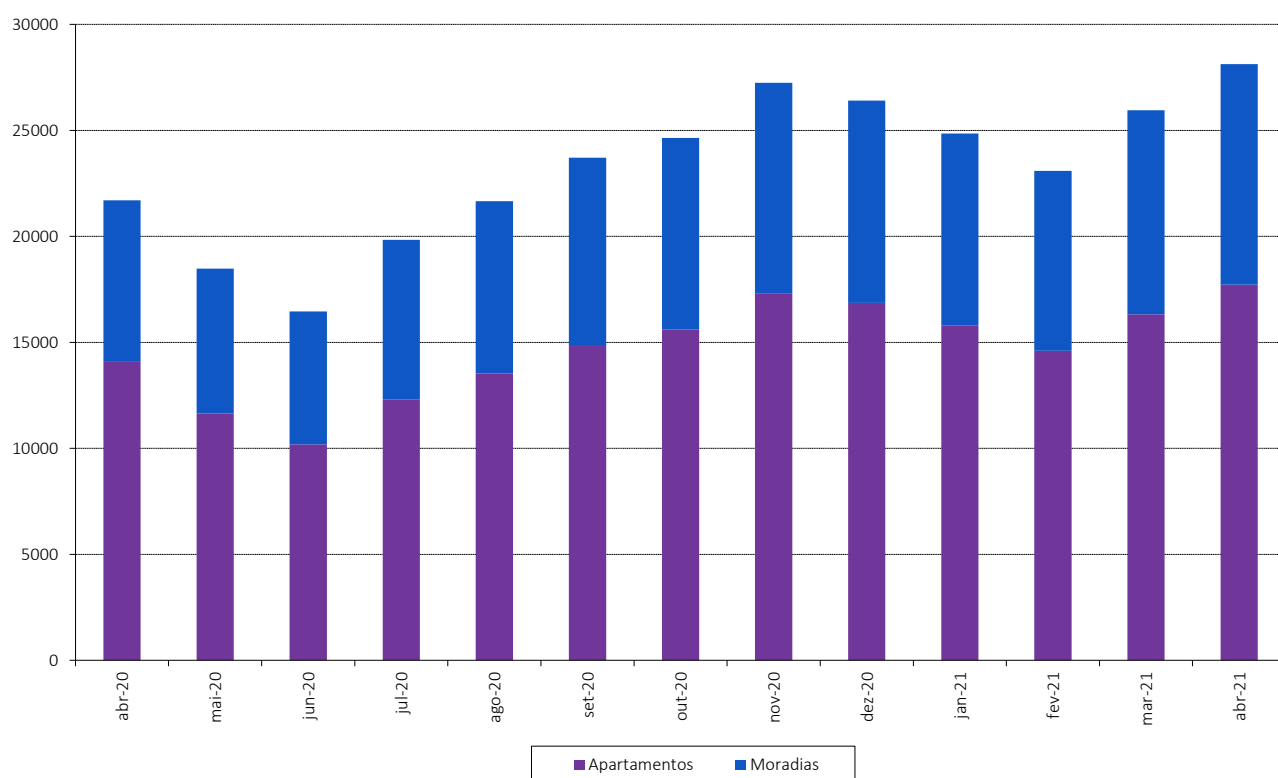
De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em abril de 2021, a Área Metropolitana de Lisboa, o Algarve e a Região Autónoma da Madeira apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (32%, 30% e 2% respetivamente). A região Beiras e Serra da Estrela foi a que apresentou o valor mais baixo em relação à mediana do país (-44%).



Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de abril, foram consideradas 28 132 avaliações bancárias, mais 29,6% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 17 719 foram de apartamentos e 10 413 de moradias. Em comparação com o mês de março realizaram-se mais 2 183 avaliações bancárias, o que corresponde a uma subida de 8,4%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias





INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Período	País			Norte			Centro			Área metropolitana de Lisboa		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
abr-20	1 111	1 210	939	963	1 017	887	830	861	798	1 483	1 490	1 462
mai-20	1 114	1 212	953	972	1 025	908	844	880	815	1 485	1 485	1 486
jun-20	1 119	1 220	964	991	1 048	924	858	887	832	1 485	1 480	1 508
jul-20	1 127	1 229	964	996	1 055	922	847	884	816	1 488	1 480	1 513
ago-20	1 128	1 234	956	1 000	1 067	910	843	879	802	1 499	1 492	1 529
set-20	1 128	1 233	953	992	1 058	904	832	869	797	1 493	1 486	1 528
out-20	1 131	1 239	947	993	1 061	903	829	870	788	1 504	1 496	1 533
nov-20	1 144	1 252	954	994	1 063	902	833	869	795	1 507	1 495	1 555
dez-20	1 156	1 266	957	1 000	1 078	913	836	872	800	1 525	1 516	1 563
jan-21	1 170	1 284	968	1 009	1 084	916	842	869	817	1 537	1 533	1 552
fev-21	1 174	1 291	975	1 024	1 092	933	843	882	812	1 558	1 562	1 545
mar-21 **	1 187	1 300	993	1 033	1 100	943	861	899	825	1 567	1 570	1 551
abr-21	1 200	1 314	1 000	1 039	1 110	948	866	903	820	1 582	1 582	1 581
Variação em cadeia, em % (*)												
abr-20	0,1	0,1	1,7	0,3	0,3	1,4	1,7	1,9	2,6	0,0	-0,2	1,4
mai-20	0,3	0,2	1,5	0,9	0,8	2,4	1,7	2,2	2,1	0,1	-0,3	1,6
jun-20	0,4	0,7	1,2	2,0	2,2	1,8	1,7	0,8	2,1	0,0	-0,3	1,5
jul-20	0,7	0,7	0,0	0,5	0,7	-0,2	-1,3	-0,3	-1,9	0,2	0,0	0,3
ago-20	0,1	0,4	-0,8	0,4	1,1	-1,3	-0,5	-0,6	-1,7	0,7	0,8	1,1
set-20	0,0	-0,1	-0,3	-0,8	-0,8	-0,7	-1,3	-1,1	-0,6	-0,4	-0,4	-0,1
out-20	0,3	0,5	-0,6	0,1	0,3	-0,1	-0,4	0,1	-1,1	0,7	0,7	0,3
nov-20	1,1	1,0	0,7	0,1	0,2	-0,1	0,5	-0,1	0,9	0,2	-0,1	1,4
dez-20	1,0	1,1	0,3	0,6	1,4	1,2	0,4	0,3	0,6	1,2	1,4	0,5
jan-21	1,2	1,4	1,1	0,9	0,6	0,3	0,7	-0,3	2,1	0,8	1,1	-0,7
fev-21	0,3	0,5	0,7	1,5	0,7	1,9	0,1	1,5	-0,6	1,4	1,9	-0,5
mar-21 **	1,1	0,7	1,8	0,9	0,7	1,1	2,1	1,9	1,6	0,6	0,5	0,4
abr-21	1,1	1,1	0,7	0,6	0,9	0,5	0,6	0,4	-0,6	1,0	0,8	1,9
Variação homóloga, em % (*)												
abr-20	9,5	10,3	6,7	9,2	9,9	6,6	7,2	8,6	6,5	11,0	11,9	7,7
mai-20	8,9	9,4	8,0	9,1	8,6	10,1	8,5	9,2	9,0	11,2	11,4	9,3
jun-20	8,6	9,4	8,9	10,7	10,5	11,7	9,6	8,7	11,8	10,6	10,8	9,8
jul-20	8,0	8,8	7,7	10,4	10,7	10,6	7,5	6,8	10,0	8,9	8,5	9,1
ago-20	7,0	8,6	5,4	9,8	11,3	7,7	6,4	6,0	6,8	8,2	7,9	8,8
set-20	5,8	7,1	4,3	7,4	8,7	6,1	4,8	4,3	6,3	6,0	5,5	8,8
out-20	5,8	7,3	3,6	7,0	8,8	5,2	4,0	3,8	5,2	6,7	6,1	9,0
nov-20	6,3	7,1	4,6	6,5	8,4	5,3	3,9	2,5	6,0	5,8	4,8	9,9
dez-20	6,0	7,0	3,7	6,4	9,0	5,8	2,5	2,0	4,8	6,0	5,2	9,1
jan-21	6,1	7,0	4,9	5,7	8,2	5,7	2,9	2,0	5,3	5,3	4,6	8,6
fev-21	5,7	6,9	5,1	6,4	8,3	6,6	2,6	4,1	3,4	5,3	5,0	7,8
mar-21 **	6,9	7,5	7,6	7,6	8,5	7,8	5,5	6,4	6,0	5,7	5,2	7,6
abr-21	8,0	8,6	6,5	7,9	9,1	6,9	4,3	4,9	2,8	6,7	6,2	8,1



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO (continuação)

Período	Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
abr-20	802	858	763	1 482	1 444	1 602	941	1 148	875	1 154	1 166	1 147
mai-20	827	864	805	1 512	1 478	1 612	957	1 250	914	1 149	1 144	1 151
jun-20	843	875	818	1 551	1 531	1 646	960	1 181	910	1 140	1 111	1 155
jul-20	829	844	822	1 532	1 530	1 539	941	1 152	905	1 136	1 140	1 108
ago-20	819	844	800	1 508	1 495	1 577	921	1 125	869	1 116	1 138	1 082
set-20	825	842	811	1 518	1 507	1 548	927	1 071	889	1 148	1 163	1 113
out-20	826	852	804	1 550	1 535	1 607	932	1 163	894	1 174	1 192	1 127
nov-20	833	855	815	1 562	1 552	1 594	947	1 194	906	1 172	1 185	1 146
dez-20	826	864	806	1 533	1 525	1 545	945	1 176	904	1 182	1 191	1 157
jan-21	833	864	814	1 528	1 521	1 550	938	1 153	887	1 167	1 170	1 161
fev-21	837	865	814	1 522	1 507	1 561	933	1 148	874	1 192	1 186	1 204
mar-21 **	859	870	850	1 546	1 508	1 644	967	1 200	924	1 198	1 197	1 201
abr-21	855	853	859	1 559	1 526	1 621	975	1 240	939	1 226	1 232	1 215
Variação em cadeia, em % (*)												
abr-20	-0,2	-0,1	-0,5	-0,1	-0,4	2,4	3,4	0,9	2,6	0,5	-0,3	4,2
mai-20	3,1	0,7	5,5	2,0	2,4	0,6	1,7	8,9	4,5	-0,4	-1,9	0,3
jun-20	1,9	1,3	1,6	2,6	3,6	2,1	0,3	-5,5	-0,4	-0,8	-2,9	0,3
jul-20	-1,7	-3,5	0,5	-1,2	-0,1	-6,5	-2,0	-2,5	-0,5	-0,4	2,6	-4,1
ago-20	-1,2	0,0	-2,7	-1,6	-2,3	2,5	-2,1	-2,3	-4,0	-1,8	-0,2	-2,3
set-20	0,7	-0,2	1,4	0,7	0,8	-1,8	0,7	-4,8	2,3	2,9	2,2	2,9
out-20	0,1	1,2	-0,9	2,1	1,9	3,8	0,5	8,6	0,6	2,3	2,5	1,3
nov-20	0,8	0,4	1,4	0,8	1,1	-0,8	1,6	2,7	1,3	-0,2	-0,6	1,7
dez-20	-0,8	1,1	-1,1	-1,9	-1,7	-3,1	-0,2	-1,5	-0,2	0,9	0,5	1,0
jan-21	0,8	0,0	1,0	-0,3	-0,3	0,3	-0,7	-2,0	-1,9	-1,3	-1,8	0,3
fev-21	0,5	0,1	0,0	-0,4	-0,9	0,7	-0,5	-0,4	-1,5	2,1	1,4	3,7
mar-21 **	2,6	0,6	4,4	1,6	0,1	5,3	3,6	4,5	5,7	0,5	0,9	-0,2
abr-21	-0,5	-2,0	1,1	0,8	1,2	-1,4	0,8	3,3	1,6	2,3	2,9	1,2
Variação homóloga, em % (*)												
abr-20	0,0	8,5	-7,0	7,3	4,7	14,8	10,4	8,9	6,6	6,9	6,0	11,5
mai-20	2,5	7,2	-0,2	10,7	8,7	17,2	10,5	22,9	9,2	8,6	7,6	13,0
jun-20	3,8	7,4	1,0	12,8	11,0	20,2	12,4	15,1	11,0	6,0	2,4	8,2
jul-20	2,2	1,7	2,8	9,3	10,4	6,1	10,2	4,7	10,5	5,9	6,3	3,2
ago-20	0,7	2,8	-1,1	6,6	7,3	7,7	9,5	1,5	8,0	-1,9	-1,0	-3,3
set-20	1,5	3,6	-0,4	6,8	7,3	2,4	7,3	-2,4	10,0	0,3	1,3	-2,3
out-20	2,4	5,7	-0,5	7,5	8,0	6,4	4,7	4,5	3,5	3,2	3,7	-0,1
nov-20	2,8	3,4	1,2	7,3	7,6	4,1	4,2	7,3	4,0	2,9	4,0	0,5
dez-20	1,0	2,1	-0,1	5,8	6,1	1,5	2,2	3,3	3,3	4,7	6,3	2,3
jan-21	-0,7	-2,4	0,1	5,2	6,5	0,4	5,0	-0,9	5,3	3,4	3,2	5,0
fev-21	2,3	0,7	5,2	3,9	4,6	1,1	4,1	2,4	3,1	5,1	1,9	10,6
mar-21 **	6,8	1,3	10,8	4,2	4,0	5,1	6,3	5,4	8,3	4,4	2,4	9,1
abr-21	6,6	-0,6	12,6	5,2	5,7	1,2	3,6	8,0	7,3	6,2	5,7	5,9

(*) Para a definição das variações em cadeia e homóloga ver as Notas explicativas deste Destaque.

(**) valores revistos na sequência da integração de informação adicional, não disponível à data de divulgação do IABH de março.

NOTA METODOLÓGICA

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O “Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação” tem periodicidade mensal, é apurado com base na informação do mês de referência e dos dois meses anteriores, sendo o âmbito geográfico o país. A unidade estatística observada é a habitação e a população alvo são as habitações avaliadas pelas Instituições bancárias, no âmbito dos processos de pedido de crédito para aquisição de habitação. O Inquérito recolhe informação caraterizadora dos alojamentos que são objeto de pedido 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. A utilização desta informação deve ter em conta o facto das estimativas dos valores de avaliação dos alojamentos poderem refletir parcialmente variações qualitativas das habitações avaliadas em cada período. São consideradas sete instituições financeiras nos resultados apurados por este inquérito, que cobrem cerca de 90% do montante total de novos créditos à habitação concedidos em 2018 no País. Para mais informações sobre a metodologia utilizada ver [documento metodológico](#).

Índice do valor mediano de avaliação bancária na habitação

O índice do valor mediano de avaliação bancária na habitação é calculado através do rácio entre o valor mediano de avaliação bancária na habitação de cada região NUTS III e o valor mediano de avaliação bancária na habitação do País.

Valor mediano de avaliação bancária

O valor mediano por metro quadrado de avaliação bancária de habitação considera as habitações com área bruta privativa entre 35 m² e 600 m². Os resultados divulgados mensalmente têm por base as avaliações bancárias efetuadas no mês de referência e nos dois meses anteriores. Embora os resultados possam ser lidos mensalmente, os mesmos refletem um comportamento associado aos dados de um trimestre, o que permite diminuir o impacto das irregularidades associadas à heterogeneidade dos imóveis avaliados, sem deixar de fazer refletir a tendência de evolução do valor das avaliações por metro quadrado.

Taxa de variação em cadeia

A variação em cadeia compara o nível da variável em estudo entre o período corrente e o anterior. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável em análise, o valor desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos, localizados nos períodos comparados.

Taxa de variação homóloga

A variação homóloga compara o nível da variável em estudo entre o período corrente e o mesmo período do ano anterior. A evolução desta taxa de variação está menos sujeita a oscilações de natureza sazonal podendo, no entanto, ser influenciada por este tipo de efeitos localizados num período específico.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIIIISTAQUE

Confidencialidade dos dados

Aplicam-se as regras de segredo estatístico em vigor para a divulgação de informação estatística, não sendo divulgados resultados para os casos com menos de 33 observações, após aplicação das regras de validação aos dados primários.

Informação disponibilizada

Com a publicação de cada destaque são disponibilizados dois conjuntos de informação: i) um ficheiro em formato excel (e csv) anexos ao próprio destaque; ii) três indicadores de periodicidade mensal e um anual na “base de dados”, no portal do INE.

- [Valor mediano de avaliação bancária \(€/ m²\) por Localização geográfica \(Município - 2013\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Valor mediano de avaliação bancária \(€/ m²\) por Localização geográfica \(Município - 2013\) e Tipo de construção; Anual](#)
- [Taxa de variação mensal \(%\) por Localização geográfica \(NUTS II - 2013\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Taxa de variação homóloga \(%\) por Localização geográfica \(NUTS II - 2013\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Avaliações bancárias de alojamentos familiares nos últimos 3 meses por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipo de construção; Mensal](#)

Data do próximo destaque mensal - 28 de junho de 2021
