

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Setembro de 2020

Avaliação bancária manteve-se em 1 128 euros por metro quadrado

O valor mediano de avaliação bancária em setembro foi igual ao observado no mês anterior: 1 128 euros. Este valor representou uma desaceleração em termos homólogos, tendo a taxa de variação abrandado de 7,0% em agosto para 5,8% em setembro. Refira-se que o número de avaliações bancárias ascendeu a cerca de 24 mil em setembro de 2020, mais 3,0% que no mesmo período do ano anterior.

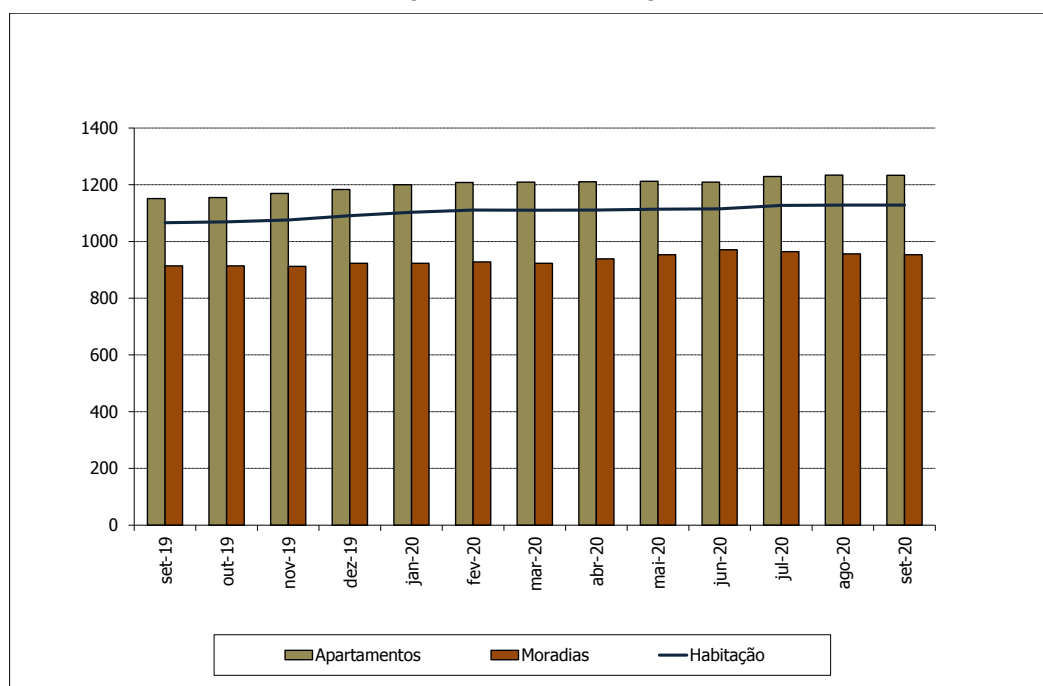
Apesar das circunstâncias determinadas pela pandemia COVID-19, o INE apela à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às solicitações do INE. A qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia COVID-19, depende crucialmente dessa colaboração que o INE antecipadamente agradece.

Habitação

Em setembro, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 128 euros por metro quadrado (euros/m²), valor idêntico ao observado em agosto.

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na *Região Autónoma da Madeira* (3,2%). A maior redução foi observada no *Centro* (-1,4%). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 5,8%, registando-se a variação mais intensa no *Norte* (7,4%) e uma única diminuição, na *Região Autónoma da Madeira* (-0,2%).

Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação
(Valores em euros/m²)

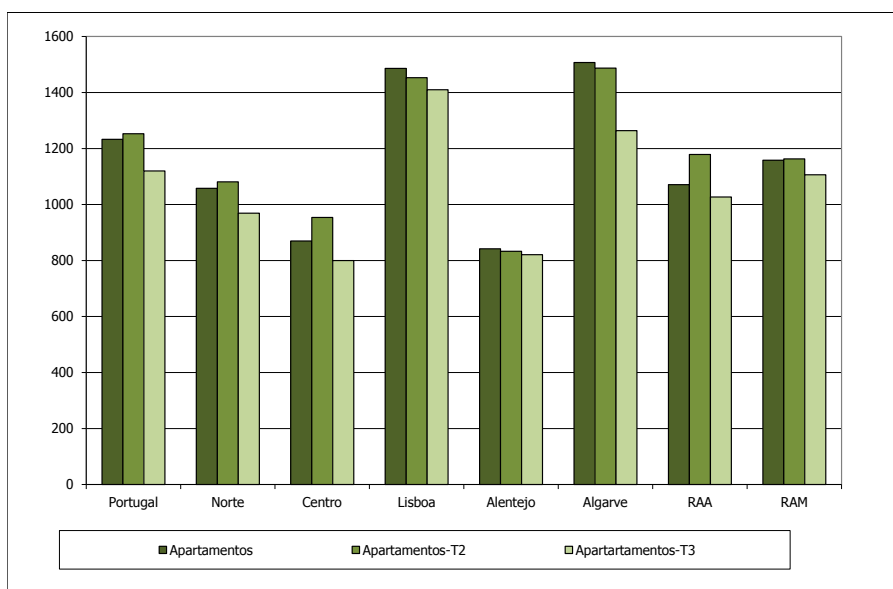


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 233 euros/m², aumentando 7,1% relativamente ao mês homólogo. O valor mais elevado foi observado no *Algarve* (1 507 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (842 euros/m²). O *Norte* apresentou o crescimento mais expressivo (8,7%) e a *Região Autónoma dos Açores* o único decréscimo (-2,4%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação desceu 0,1%, tendo a *Região Autónoma da Madeira* apresentado a maior subida (3,4%) e a *Região Autónoma dos Açores* a descida mais acentuada (-4,5%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 1 euro, para 1 253 euros/m², tendo os T3 descido 4 euros, para 1 120 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 81,0% das avaliações de apartamentos realizadas em setembro.

Valor Mediano de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia
(Valores em euros/m²)



Moradias

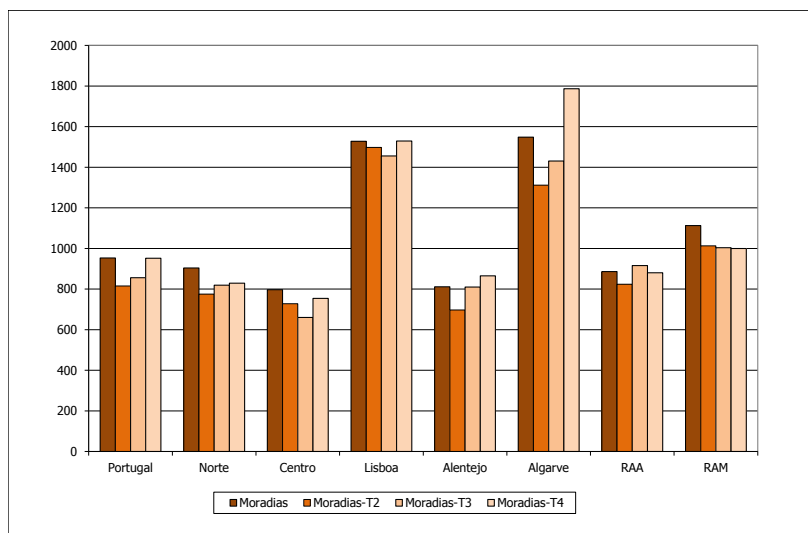
O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 953 euros/m² em setembro, o que representa um acréscimo de 4,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Os valores mais elevados observaram-se no *Algarve* (1 548 euros/m²) e na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 528 euros/m²), tendo o *Centro* registado o valor mais baixo (797 euros/m²). A *Região Autónoma dos Açores* apresentou o maior crescimento (9,7%), sendo que a descida mais intensa ocorreu na *Região Autónoma da Madeira* (-2,3%).

Comparativamente com o mês anterior, a *Região Autónoma da Madeira* apresentou o maior aumento (3,3%) tendo-se verificado a descida mais acentuada no *Algarve* (-1,8%).

Comparando com agosto, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 58,4% das avaliações, atingiram os 815 euros/m² (menos 8 euros), 856 euros/m² (menos 6 euros) e 952 euros/m² (mais 6 euros).

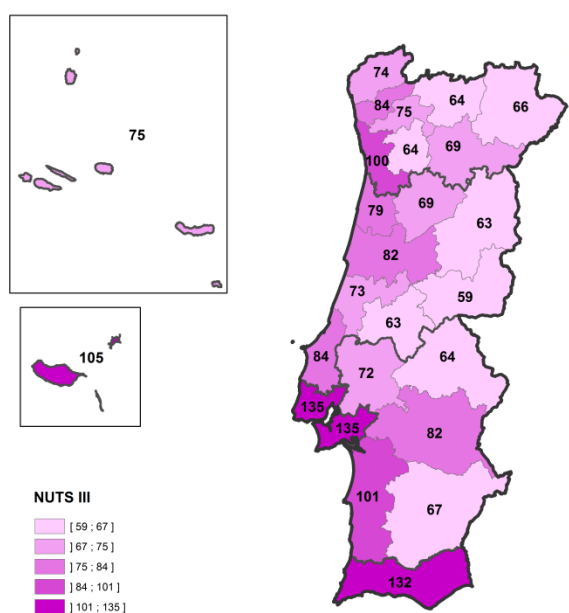
Valor Mediano de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m2)



Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária¹, em setembro, a *Área Metropolitana de Lisboa*, o *Algarve*, a *Região Autónoma da Madeira* e o *Alentejo Litoral* apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (35%, 32%, 5% e 1% respetivamente). A região da *Beira Baixa* foi a que apresentou o valor mais baixo em relação à mediana do país (-41%).

Índice do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação NUTS III (País = 100)

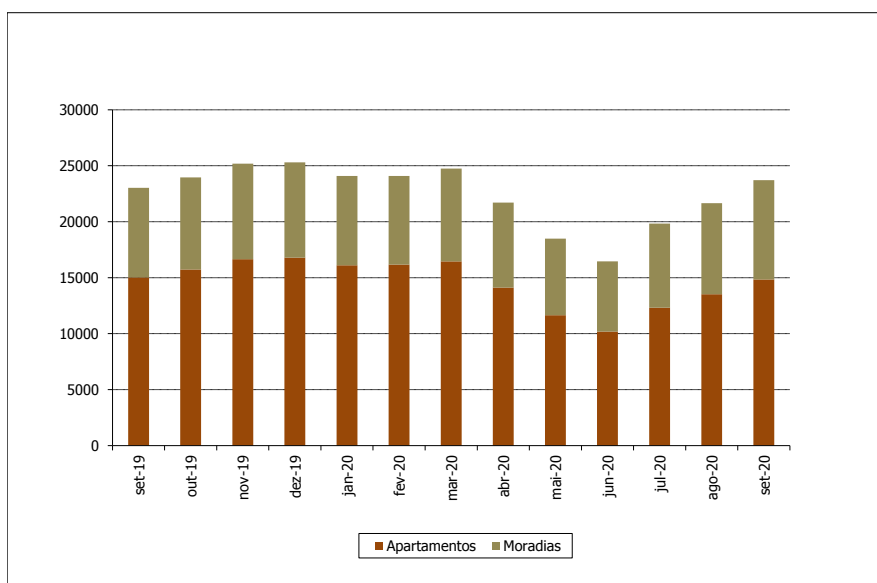


¹ Índice calculado com base 100 igual ao valor mediano para o total do país – ver notas explicativas.

Número de avaliações bancárias

Em setembro, o número de avaliações bancárias ascendeu a de 23 711, mais 3,0% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 14 837 foram de apartamentos e 8 874 de moradias. Em comparação com o mês de agosto realizaram-se mais 2 052 avaliações bancárias.

Número de avaliações bancárias



Valor mediano de Avaliação Bancária (euros/m2), setembro de 2020

Período	País			Norte			Centro			Área metropolitana de Lisboa			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
set-19	1 066	1 151	914	924	973	852	794	833	750	1 408	1 409	1 404	813	813	814	1 421	1 404	1 512	864	1 097	808	1 144	1 148	1 139
out-19	1 069	1 155	914	928	975	858	797	838	749	1 409	1 410	1 406	807	806	808	1 442	1 421	1 511	890	1 113	864	1 138	1 149	1 128
nov-19	1 076	1 169	912	933	981	857	802	848	750	1 424	1 426	1 415	810	827	805	1 456	1 442	1 531	909	1 113	871	1 139	1 139	1 140
dez-19	1 091	1 183	923	940	989	863	816	855	763	1 439	1 441	1 433	818	846	807	1 449	1 437	1 522	925	1 138	875	1 129	1 120	1 131
jan-20	1 103	1 200	923	955	1 002	867	820	854	777	1 459	1 466	1 429	839	885	813	1 452	1 428	1 544	893	1 143	842	1 106	1 126	1 091
fev-20	1 111	1 208	928	962	1 008	875	823	849	788	1 480	1 487	1 433	818	859	774	1 465	1 441	1 544	896	1 110	848	1 114	1 143	1 076
mar-20	1 110	1 209	923	960	1 014	875	818	846	780	1 483	1 493	1 441	804	859	767	1 483	1 450	1 564	908	1 126	853	1 138	1 164	1 091
abr-20	1 111	1 210	939	963	1 017	887	831	863	800	1 483	1 490	1 462	802	858	763	1 482	1 444	1 602	937	1 126	875	1 147	1 156	1 144
mai-20	1 114	1 212	953	972	1 025	908	847	884	815	1 485	1 485	1 485	827	864	805	1 512	1 478	1 612	949	1 176	910	1 141	1 138	1 147
jun-20	1 115	1 209	971	982	1 034	924	869	904	844	1 477	1 475	1 483	859	867	845	1 538	1 519	1 612	964	1 193	928	1 141	1 113	1 150
jul-20	1 127	1 229	964	996	1 055	922	849	886	818	1 488	1 480	1 513	829	844	822	1 532	1 530	1 539	934	1 140	901	1 110	1 125	1 105
ago-20	1 128	1 234	956	1 000	1 067	910	844	881	804	1 499	1 492	1 529	819	844	800	1 508	1 495	1 577	916	1 122	864	1 107	1 120	1 077
set-20	1 128	1 233	953	992	1 058	904	832	870	797	1 493	1 486	1 528	825	842	811	1 518	1 507	1 548	927	1 071	886	1 142	1 158	1 113
Variação em cadeia, em % (*)																								
set-19	1,1	1,3	0,8	1,4	1,5	0,8	0,3	0,5	-0,1	1,6	1,9	-0,1	0,0	-1,0	0,6	0,5	0,8	3,3	2,7	-1,0	0,4	0,5	-0,1	1,8
out-19	0,3	0,3	0,0	0,4	0,2	0,7	0,4	0,6	-0,1	0,1	0,1	0,1	-0,7	-0,9	-0,7	1,5	1,2	-0,1	3,0	1,5	6,9	-0,5	0,1	-1,0
nov-19	0,7	1,2	-0,2	0,5	0,6	-0,1	0,6	1,2	0,1	1,1	1,1	0,6	0,4	2,6	-0,4	1,0	1,5	1,3	2,1	0,0	0,8	0,1	-0,9	1,1
dez-19	1,4	1,2	1,2	0,8	0,8	0,7	1,7	0,8	1,7	1,1	1,1	1,3	1,0	2,3	0,2	-0,5	-0,3	-0,6	1,8	2,2	0,5	-0,9	-1,7	-0,8
jan-20	1,1	1,4	0,0	1,6	1,3	0,5	0,5	-0,1	1,8	1,4	1,7	-0,3	2,6	4,6	0,7	0,2	-0,6	1,4	-3,5	0,4	-3,8	-2,0	0,5	-3,5
fev-20	0,7	0,7	0,5	0,7	0,6	0,9	0,4	-0,6	1,4	1,4	1,4	0,3	-2,5	-2,9	-4,8	0,9	0,9	0,0	0,3	-2,9	0,7	0,7	1,5	-1,4
mar-20	-0,1	0,1	-0,5	-0,2	0,6	0,0	-0,6	-0,4	-1,0	0,2	0,4	0,6	-1,7	0,0	-0,9	1,2	0,6	1,3	1,3	1,4	0,6	2,2	1,8	1,4
abr-20	0,1	0,1	1,7	0,3	0,3	1,4	1,6	2,0	2,6	0,0	-0,2	1,5	-0,2	-0,1	-0,5	-0,1	-0,4	2,4	3,2	0,0	2,6	0,8	-0,7	4,9
mai-20	0,3	0,2	1,5	0,9	0,8	2,4	1,9	2,4	1,9	0,1	-0,3	1,6	3,1	0,7	5,5	2,0	2,4	0,6	1,3	4,4	4,0	-0,5	-1,6	0,3
jun-20	0,1	-0,2	1,9	1,0	0,9	1,8	2,6	2,3	3,6	-0,5	-0,7	-0,1	3,9	0,3	5,0	1,7	2,8	0,0	1,6	1,4	2,0	0,0	-2,2	0,3
jul-20	1,1	1,7	-0,7	1,4	2,0	-0,2	-2,3	-2,0	-3,1	0,7	0,3	2,0	-3,5	-2,7	-2,7	-0,4	0,7	-4,5	-3,1	-4,4	-2,9	-2,7	1,1	-3,9
ago-20	0,1	0,4	-0,8	0,4	1,1	-1,3	-0,6	-0,6	-1,7	0,7	0,8	1,1	-1,2	0,0	-2,7	-1,6	-2,3	2,5	-1,9	-1,6	-4,1	-0,3	-0,4	-2,5
set-20	0,0	-0,1	-0,3	-0,8	-0,8	-0,7	-1,4	-1,2	-0,9	-0,4	-0,4	-0,1	0,7	-0,2	1,4	0,7	0,8	-1,8	1,2	-4,5	2,5	3,2	3,4	3,3
Variação homóloga, em % (*)																								
set-19	11,2	13,0	5,8	10,0	13,7	4,3	5,2	7,1	2,5	11,3	12,8	7,1	5,3	2,4	7,5	10,0	9,9	15,0	4,0	10,7	0,4	9,7	14,5	3,9
out-19	10,5	11,8	6,3	10,5	12,8	6,3	5,6	6,6	3,3	10,9	11,9	8,0	4,1	0,9	7,2	9,6	7,6	16,1	8,0	8,5	8,3	9,1	14,2	0,7
nov-19	11,2	13,1	6,5	11,1	13,0	6,3	7,4	9,1	4,5	11,7	13,3	6,2	6,6	8,1	7,3	10,2	10,0	13,5	10,9	7,6	11,1	11,1	13,6	7,3
dez-19	11,7	13,6	7,0	11,0	12,5	6,8	8,9	10,5	5,8	11,8	12,8	8,1	7,9	11,3	6,9	5,8	9,2	0,9	11,9	7,9	11,7	6,7	6,1	5,4
jan-20	12,2	14,7	5,8	12,2	13,9	6,3	8,6	10,1	7,0	12,0	13,4	6,6	10,0	17,2	5,6	4,8	8,9	-2,5	6,3	15,9	5,5	4,3	7,8	0,6
fev-20	11,1	13,1	5,6	11,3	13,1	6,1	7,6	7,9	7,4	12,6	13,8	7,0	5,3	11,0	-1,0	4,0	7,0	-3,1	5,9	8,5	3,3	3,3	5,7	0,0
mar-20	10,3	11,7	5,1	10,0	12,2	4,9	6,2	6,8	4,4	12,1	13,4	6,4	1,8	10,4	-4,1	8,0	6,9	6,6	7,2	8,5	3,6	7,5	9,3	6,2
abr-20	9,5	10,3	6,7	9,2	9,9	6,6	7,4	8,8	6,8	11,0	11,9	7,7	0,0	8,5	-7,0	7,3	4,7	14,8	10,0	6,8	6,6	6,2	5,1	11,2
mai-20	8,9	9,4	8,0	9,1	8,6	10,1	8,9	9,7	9,0	11,2	11,4	9,2	2,5	7,2	-0,2	10,7	8,7	17,2	9,6	15,6	8,7	7,8	7,1	12,6
jun-20	8,3	8,4	9,7	9,7	9,1	11,7	11,0	10,8	13,4	10,0	10,4	8,0	5,8	6,4	4,3	11,9	10,2	17,8	12,9	16,3	13,2	6,1	2,6	7,8
jul-20	8,0	8,8	7,7	10,4	10,7	10,6	7,7	7,0	10,2	8,9	8,5	9,1	2,2	1,7	2,8	9,3	10,4	6,1	9,4	3,6	10,0	3,4	4,9	2,9
ago-20	7,0	8,6	5,4	9,8	11,3	7,7	6,6	6,3	7,1	8,2	7,9	8,8	0,7	2,8	-1,1	6,6	7,3	7,7	8,9	1,3	7,3	-2,7	-2,5	-3,8
set-20	5,8	7,1	4,3	7,4	8,7	6,1	4,8	4,4	6,3	6,0	5,5	8,8	1,5	3,6	-0,4	6,8	7,3	2,4	7,3	-2,4	9,7	-0,2	0,9	-2,3

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

NOTAS EXPLICATIVAS

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O “Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação” tem periodicidade mensal, 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 caracterizadora 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.

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](#)

Data do próximo destaque: 27 de novembro de 2020.