

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Novembro de 2020

Avaliação bancária subiu para 1 144 euros por metro quadrado

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 144 euros em novembro, mais 13 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação situou-se em 6,3% (5,8% em outubro). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 27 mil, mais 8,2% que no mesmo período do ano anterior.

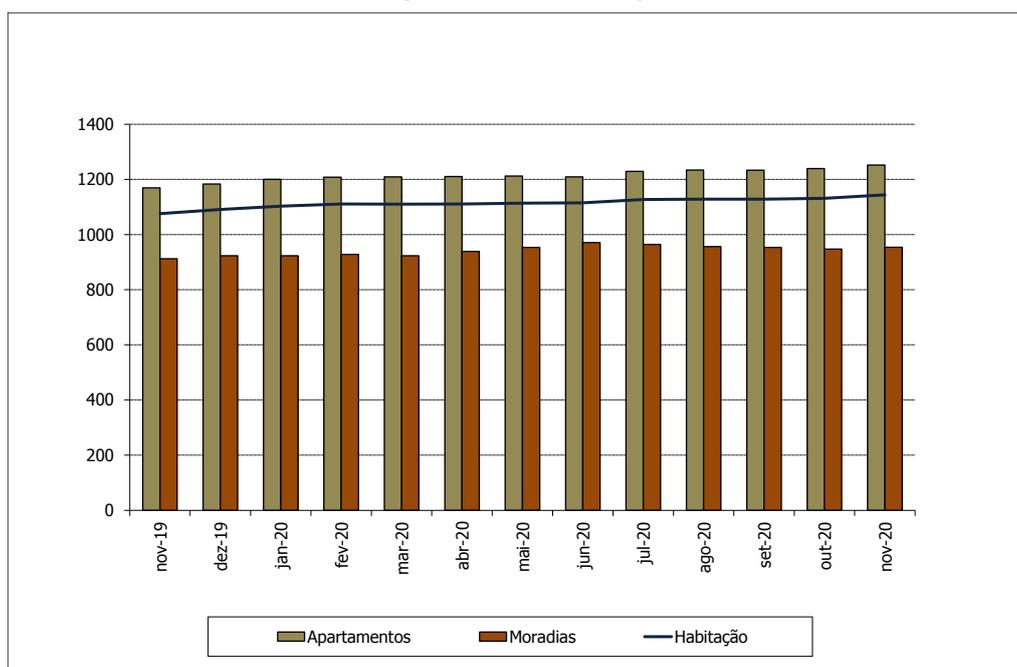
Apesar das circunstâncias determinadas pela pandemia COVID-19, o INE apela à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às solicitações do INE. A qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia COVID-19,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

Habitação

Em novembro, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 144 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 1,1% face a outubro (1 131 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na *Região Autónoma dos Açores* (1,1%). A única redução foi observada na *Região Autónoma da Madeira* (-0,1%). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 6,3%, registando-se a variação mais intensa no *Algarve* (7,3%) e a menor na Região Autónoma da Madeira (2,5%).

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

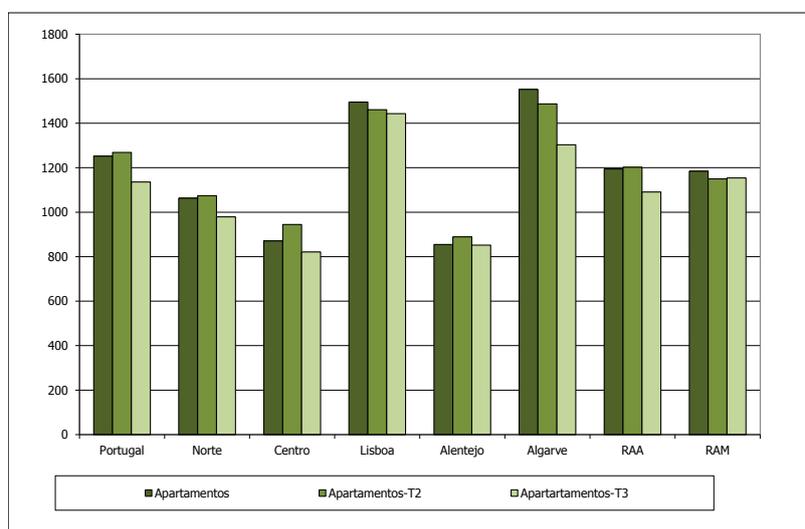


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 252 euros/m², aumentando 7,1% relativamente ao mês homólogo. O valor mais elevado foi observado no *Algarve* (1 552 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (855 euros/m²). O *Norte* apresentou o crescimento mais expressivo (8,4%) e o *Centro* o menor (2,7%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,0%, tendo a *Região Autónoma dos Açores* apresentado a maior subida (4,6%) e a *Região Autónoma da Madeira* a descida mais acentuada (-0,3%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 14 euros, para 1 269 euros/m², tendo os T3 subido 9 euros, para 1 136 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,4% das avaliações de apartamentos realizadas em novembro.

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



Moradias

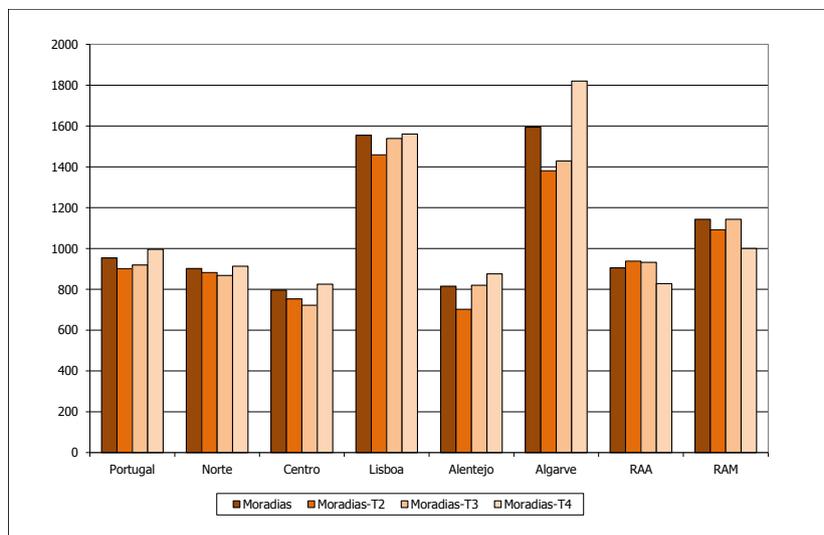
O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 954 euros/m² em novembro, o que representa um acréscimo de 4,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Os valores mais elevados observaram-se no *Algarve* (1 594 euros/m²) e na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 555 euros/m²), tendo o *Centro* registado o valor mais baixo (796 euros/m²). A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou o maior crescimento (9,9%), sendo que o menor ocorreu na *Região Autónoma da Madeira* (0,3%).

Comparativamente com o mês anterior, a *Região Autónoma da Madeira* apresentou o maior aumento (1,5%) tendo-se verificado a descida mais acentuada no *Algarve* (-0,8%).

Comparando com outubro, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 80,4% das avaliações, atingiram os 901 euros/m² (mais 46 euros), 919 euros/m² (mais 33 euros) e 996 euros/m² (mais 27 euros).

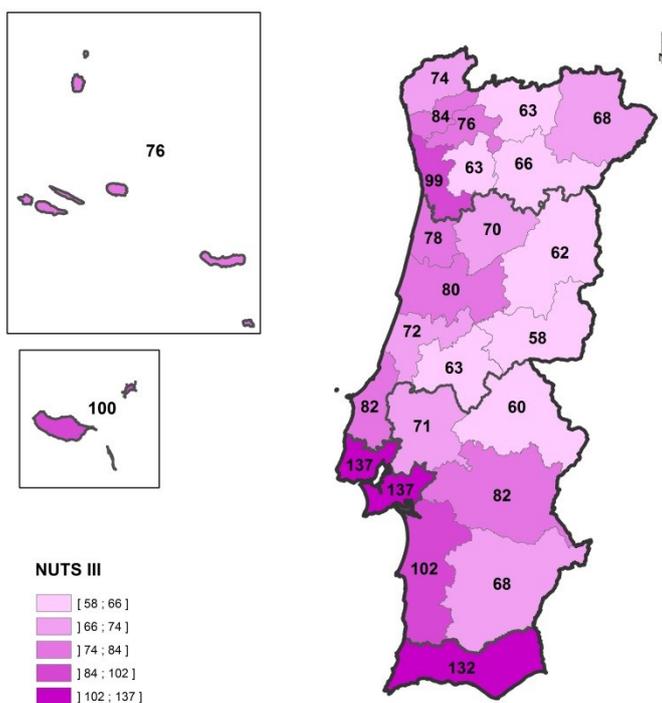
**Valor Mediano de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia
(Valores em euros/m²)**



Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária¹, em novembro, a *Área Metropolitana de Lisboa*, o *Algarve* e o *Alentejo Litoral* apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (37%, 32% e 2% respetivamente). A região da *Beira Baixa* foi a que apresentou o valor mais baixo em relação à mediana do país (-42%).

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

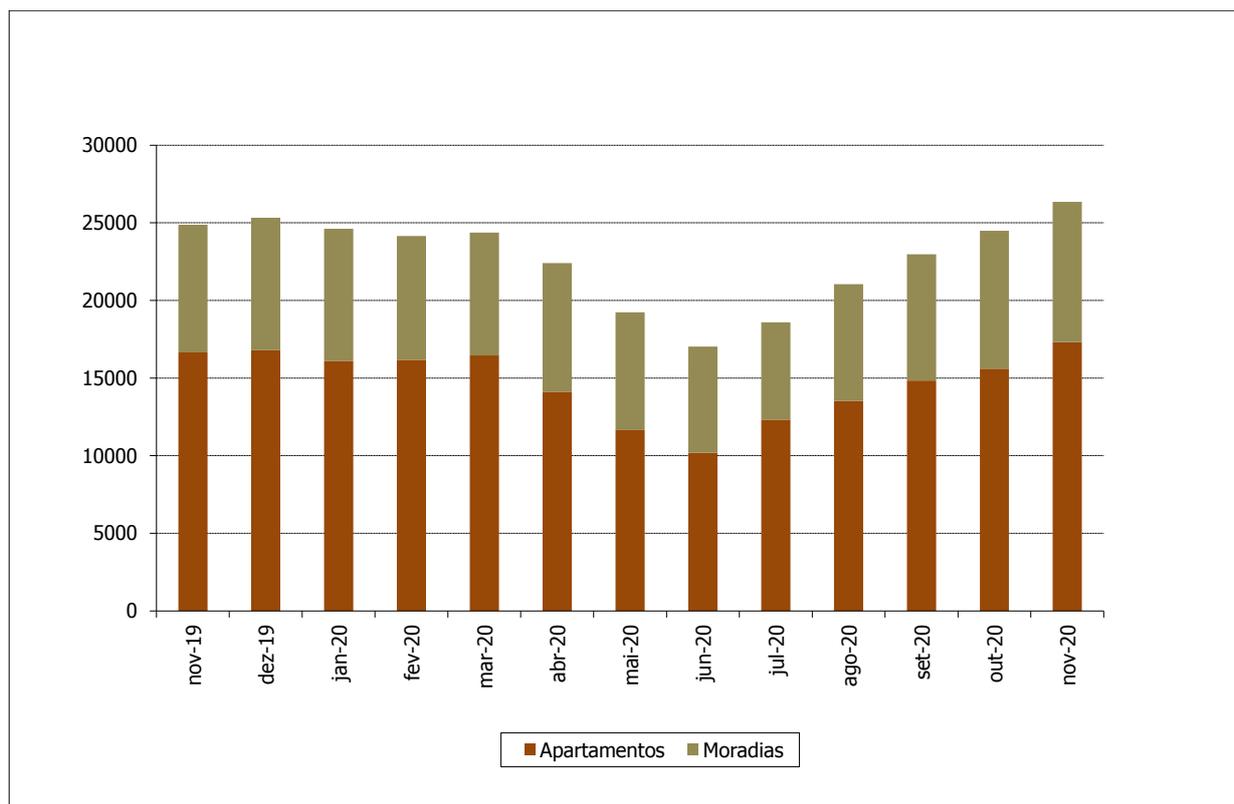


¹ Índice calculado com base 100 igual ao valor mediano para o total do país – ver notas explicativas.

Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de novembro, foram consideradas 27 243 avaliações bancárias, mais 8,2% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 17 314 foram de apartamentos e 9 929 de moradias. Em comparação com o mês de outubro foram consideradas mais 2 601 avaliações bancárias, o que corresponde a um aumento de 10,6%.

Número de avaliações bancárias



Valor mediano de Avaliação Bancária (euros/m2), novembro 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
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
out-20	1 131	1 239	947	993	1 061	903	830	870	789	1 504	1 496	1 533	826	852	804	1 550	1 535	1 607	930	1 141	894	1 169	1 187	1 126
nov-20	1 144	1 252	954	994	1 063	902	833	871	796	1 507	1 495	1 555	833	855	815	1 562	1 552	1 594	940	1 194	905	1 168	1 184	1 143
	Variação em cadeia, em % (*)																							
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	2,7	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
out-20	0,3	0,5	-0,6	0,1	0,3	-0,1	-0,2	0,0	-1,0	0,7	0,7	0,3	0,1	1,2	-0,9	2,1	1,9	3,8	0,3	6,5	0,9	2,4	2,5	1,2
nov-20	1,1	1,0	0,7	0,1	0,2	-0,1	0,4	0,1	0,9	0,2	-0,1	1,4	0,8	0,4	1,4	0,8	1,1	-0,8	1,1	4,6	1,2	-0,1	-0,3	1,5
	Variação homóloga, em % (*)																							
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
out-20	5,8	7,3	3,6	7,0	8,8	5,2	4,1	3,8	5,3	6,7	6,1	9,0	2,4	5,7	-0,5	7,5	8,0	6,4	4,5	2,5	3,5	2,7	3,3	-0,2
nov-20	6,3	7,1	4,6	6,5	8,4	5,3	3,9	2,7	6,1	5,8	4,8	9,9	2,8	3,4	1,2	7,3	7,6	4,1	3,4	7,3	3,9	2,5	4,0	0,3

(*) 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, 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 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: 28 de janeiro de 2021.