

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Dezembro de 2020

Avaliação bancária subiu para 1 156 euros por metro quadrado

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 156 euros em dezembro, mais 12 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação situou-se em 6,0% (6,3% em novembro). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 26 mil, mais 4,4% que no mesmo período do ano anterior.

Em 2020, o valor mediano de avaliação situou-se em 1 129 euros/m², traduzindo um aumento de 7,7% relativamente ao ano anterior.

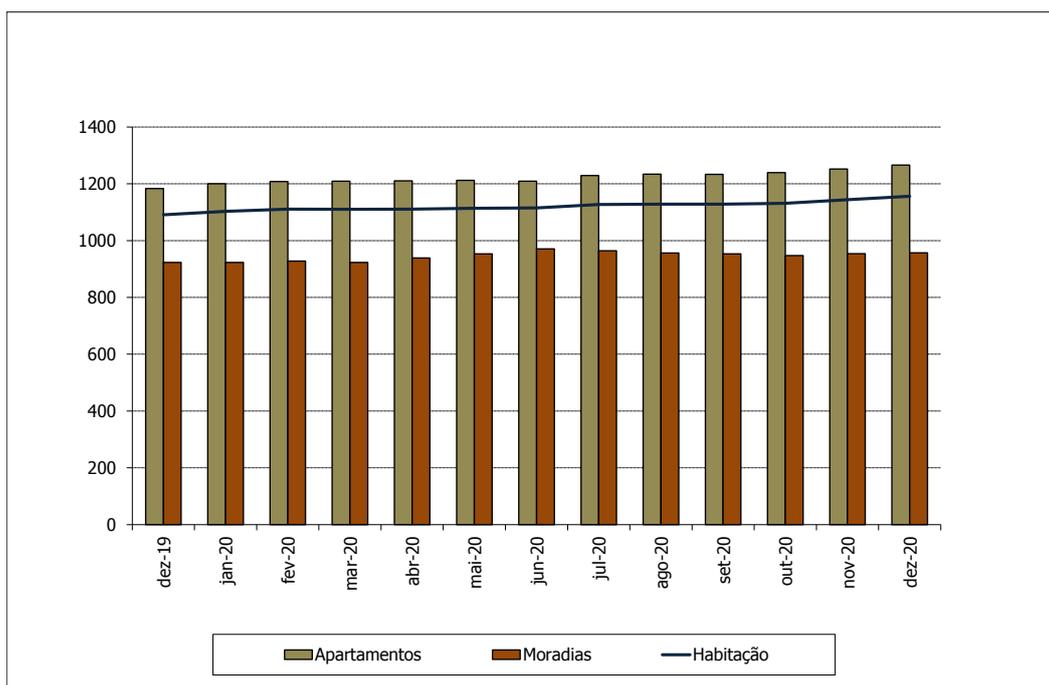
Apesar das circunstâncias determinadas pela pandemia COVID-19, o INE apela à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às solicitações do INE. A qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia COVID-19,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

Habitação

Em dezembro, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 156 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 1,0% face a novembro (1 144 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na *Área Metropolitana de Lisboa* (1,2%). A redução mais acentuada foi observada no *Algarve* (-1,9%). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 6,0%, registando-se a variação mais intensa no *Norte* (6,4%) e a menor no *Alentejo* (1,0%).

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

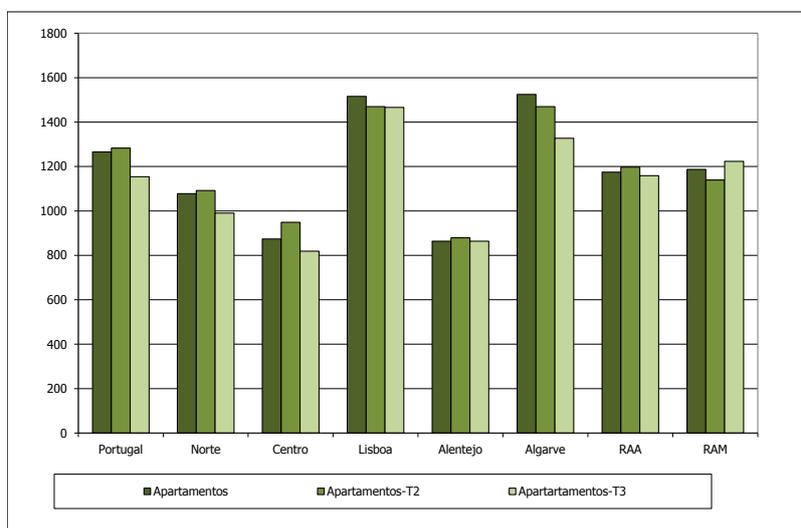


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 266 euros/m², aumentando 7,0% relativamente ao mês homólogo. O valor mais elevado foi observado no *Algarve* (1 525 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (864 euros/m²). O *Norte* apresentou o crescimento mais expressivo (9,0%) e o *Alentejo* o menor (2,1%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,1%, tendo o *Norte* e a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentado a maior subida (1,4% ambos) e a *Região Autónoma dos Açores* a descida mais acentuada (-1,7%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 14 euros, para 1 283 euros/m², tendo os T3 subido 18 euros, para 1 154 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,1% das avaliações de apartamentos realizadas em dezembro.

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



Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 957 euros/m² em dezembro, o que representa um acréscimo de 3,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Os valores mais elevados observaram-se na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 563 euros/m²) e no *Algarve* (1 545 euros/m²), tendo o *Centro* registado o valor mais baixo (800 euros/m²). A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou o maior crescimento (9,1%), sendo que a única descida ocorreu no *Alentejo* (-0,1%).

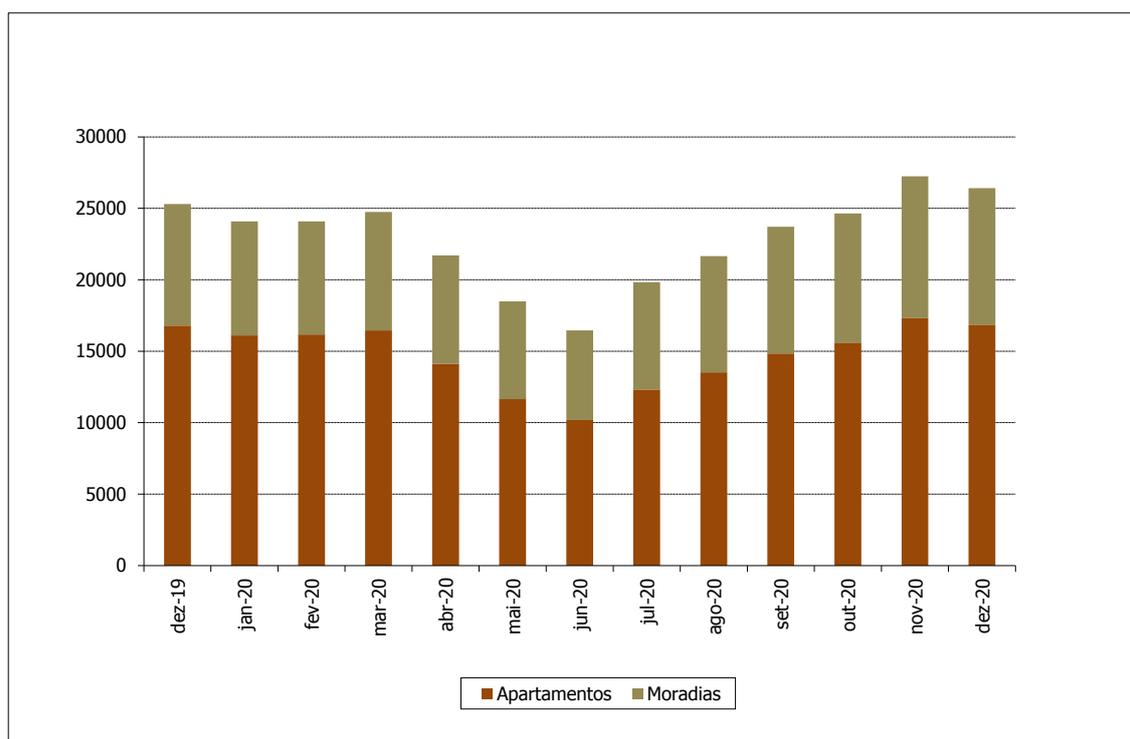
Comparativamente com o mês anterior, o *Norte* apresentou o maior aumento (1,2%) tendo-se verificado a descida mais acentuada no *Algarve* (-3,1%).

Comparando com novembro, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 89,1% das avaliações, atingiram os 920 euros/m² (mais 19 euros), 941 euros/m² (mais 22 euros) e 1009 euros/m² (mais 13 euros).

Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de dezembro, foram consideradas 26 408 avaliações bancárias, mais 4,4% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 16 862 foram de apartamentos e 9 546 de moradias. Em comparação com o mês de novembro foram consideradas menos 835 avaliações bancárias, o que corresponde a uma descida de 3,1%.

Número de avaliações bancárias



Análise anual

O valor mediano de avaliação para o ano 2020 fixou-se em 1 129 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 7,7% relativamente ao ano anterior. Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo a *Área Metropolitana de Lisboa* e o *Norte* apresentado as variações mais intensas (8,5% e 8,4%, respetivamente) e o *Alentejo* o menor aumento (1,7%).

Por natureza de alojamentos, no ano de 2020, o valor mediano de avaliação bancária aumentou 8,8% nos apartamentos e 5,6% nas moradias, para valores médios de avaliação de 1 235 euros/m² e de 949 euros/m² (1 135 euros/m² e 899 euros/m², em 2019, pela mesma ordem).

A tabela abaixo apresenta as taxas de variação anual por tipologia e por NUTS II. Destacam-se os aumentos mais intensos nos valores de avaliação bancária no 1º quartil na *Área Metropolitana de Lisboa* (11,1%) e no 3º quartil na *Região Autónoma da Madeira* (9,1%) e as menores variações no 1º quartil e na mediana no *Alentejo*.

Observa-se alguma heterogeneidade na dinâmica de variação do valor de avaliação bancária, não apenas entre regiões mas também entre os diferentes quartis. Na *Área Metropolitana de Lisboa* e no *Norte*, existe um aumento do valor de avaliação para os apartamentos mais intenso no 1º quartil (11,7% e 10,5%, respetivamente) que no 3º quartil (3,1% e 9,4%, pela mesma ordem), fundamentalmente refletindo uma maior valorização nos escalões de mais baixo valor. Destacam-se ainda as moradias na região do *Alentejo*, onde os valores do 3º quartil apresentam um crescimento de 2,7% e uma redução de 1,8% no 1º quartil.

Taxa de variação anual do valor de avaliação bancária por NUTS II, 2020/2019

		Norte	Algarve	Centro	Área Metropolitana de Lisboa	Alentejo	Região Autónoma dos Açores	Região Autónoma da Madeira	País
Apartamentos	1º Quartil	10,5%	8,0%	6,2%	11,7%	4,0%	6,4%	6,7%	8,7%
	Mediana	9,8%	7,7%	5,0%	8,2%	5,3%	8,3%	7,5%	8,8%
	3º Quartil	9,4%	8,2%	5,8%	3,1%	4,5%	11,9%	9,5%	5,8%
Moradias	1º Quartil	7,7%	7,3%	7,5%	8,6%	-1,8%	7,4%	3,4%	6,0%
	Mediana	7,4%	6,5%	6,7%	8,8%	-0,7%	6,1%	4,3%	5,6%
	3º Quartil	6,4%	5,3%	5,9%	9,1%	2,7%	5,0%	8,2%	5,9%
Total	1º Quartil	8,7%	7,9%	6,5%	11,1%	0,2%	7,6%	5,7%	6,8%
	Mediana	8,4%	7,5%	5,7%	8,5%	1,7%	7,9%	6,5%	7,7%
	3º Quartil	7,8%	8,1%	6,0%	3,9%	3,4%	5,5%	9,1%	6,3%

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

Período	País			Norte			Centro			Área metropolitana de Lisboa			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias
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
dez-20	1 156	1 266	957	1 000	1 078	913	837	874	800	1 525	1 516	1 563	826	864	806	1 533	1 525	1 545	939	1 175	901	1 179	1 187	1 143
Variação em cadeia, em % (*)																								
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	1,5	-1,4	-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	0,3	0,1	1,2	-0,9	2,1	1,9	3,8	0,3	6,5	0,9	2,4	2,5	1,2	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
dez-20	1,0	1,1	0,3	0,6	1,4	1,2	0,5	0,3	0,5	1,2	1,4	0,5	-0,8	1,1	-1,1	-1,9	-1,7	-3,1	-0,1	-1,6	-0,4	0,9	0,3	0,0
Variação homóloga, em % (*)																								
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
dez-20	6,0	7,0	3,7	6,4	9,0	5,8	2,6	2,2	4,8	6,0	5,2	9,1	1,0	2,1	-0,1	5,8	6,1	1,5	1,5	3,3	3,0	4,4	6,0	1,1

(*) 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: 2 de março de 2021.