

02 de março de 2021

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação Janeiro de 2021

Avaliação bancária subiu para 1 170 euros por metro quadrado

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 170 euros em janeiro de 2021, mais 14 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação situou-se em 6,1% (6,0% em dezembro de 2020). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 25 mil, mais 3,2% que no mesmo período do ano anterior.

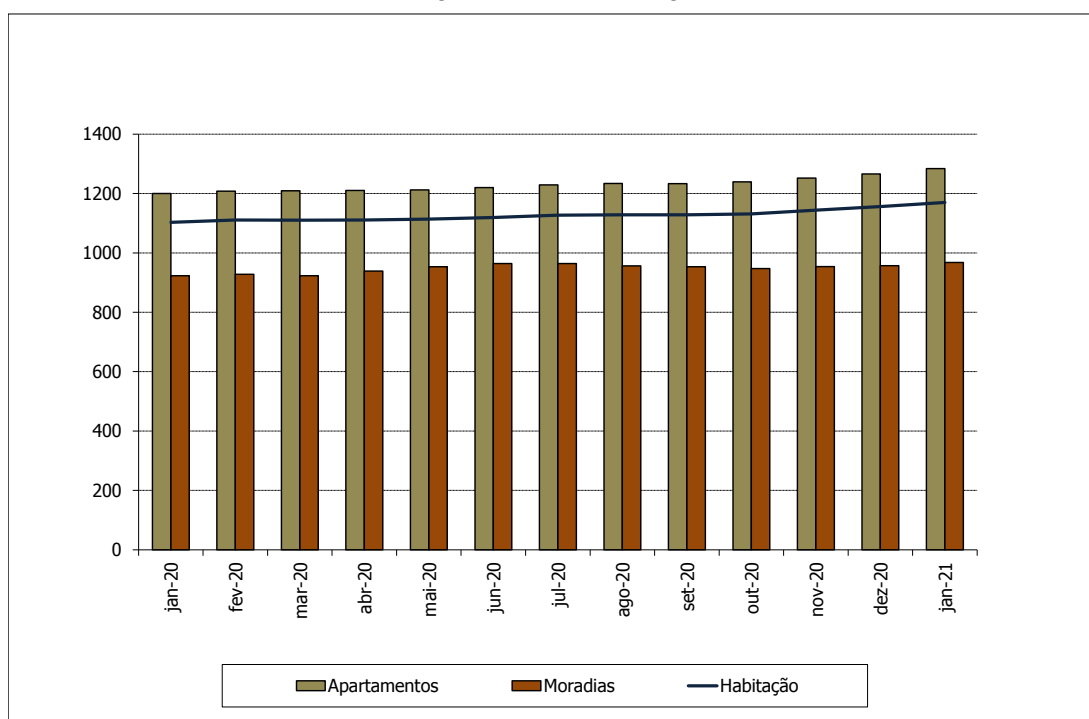
Apesar das circunstâncias determinadas pela pandemia COVID-19, o INE apela à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às solicitações do INE. A qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia COVID-19,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

Habitação

Em janeiro de 2021¹, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 170 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 1,2% face a dezembro de 2020 (1 156 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se no *Norte* (0,9%). A redução mais acentuada foi observada na *Região Autónoma da Madeira* (-1,3%). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 6,1%, registando-se a variação mais intensa no *Norte* (5,7%) e a única descida no *Alentejo* (-0,7%).

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



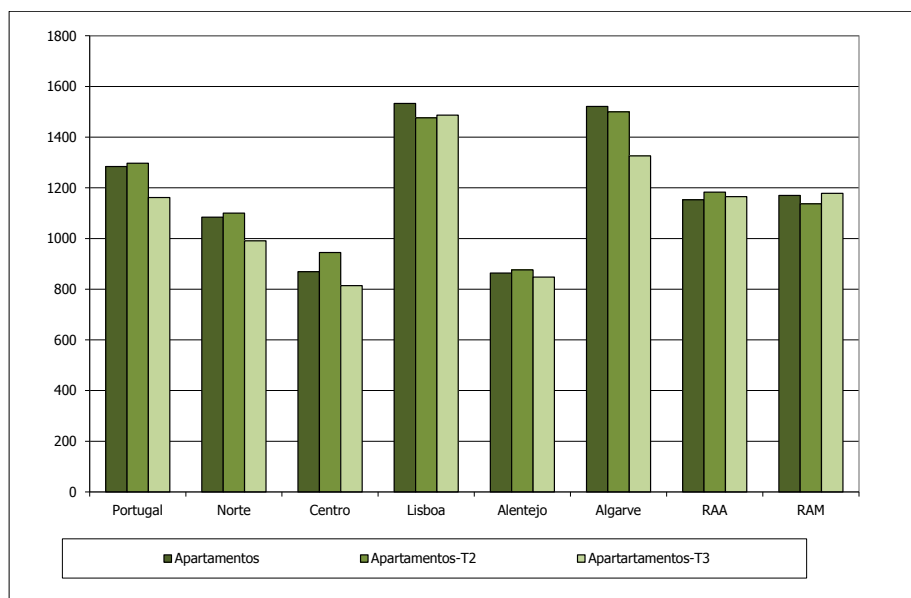
¹ Devido a problemas de consistência em algumas dimensões do "valor mediano da avaliação bancária", os dados foram revistos em 16/02/2021. Ver o [portal do INE](https://portal.ine.pt)

Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 284 euros/m², aumentando 7,0% relativamente ao mês homólogo. O valor mais elevado foi observado na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 533 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (864 euros/m²). O *Norte* apresentou o crescimento mais expressivo (8,2%), verificando-se a descida mais acentuada no *Alentejo* (-2,4%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,4%, tendo a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentado a maior subida (1,1%) e a *Região Autónoma dos Açores* a descida mais intensa (-2,0%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 14 euros, para 1 297 euros/m², tendo os T3 subido 8 euros, para 1 162 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,0% das avaliações de apartamentos realizadas em janeiro.

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



Moradias

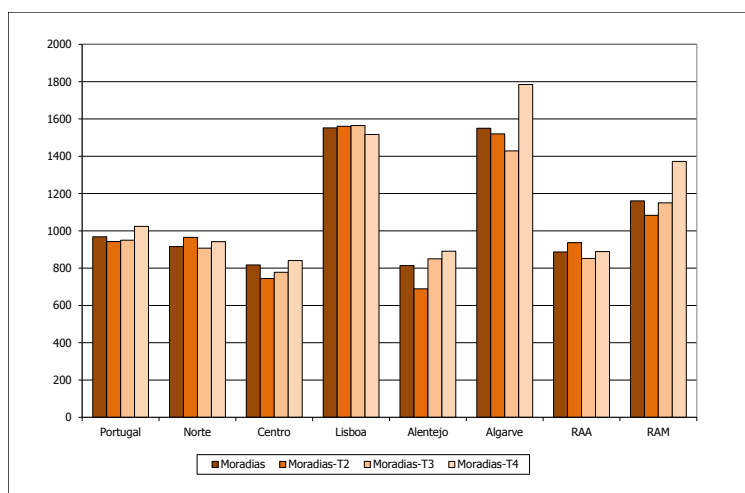
O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 968 euros/m² em janeiro de 2021, o que representa um acréscimo de 4,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Os valores mais elevados observaram-se na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 552 euros/m²) e no *Algarve* (1 550 euros/m²), tendo o *Alentejo* registado o valor mais baixo (814 euros/m²). A *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou o maior crescimento (8,6%), e o menor ocorreu no *Alentejo* (0,1%).

Comparativamente com o mês anterior, o *Centro* apresentou o maior aumento (2,1%) tendo-se verificado a descida mais acentuada na *Região Autónoma dos Açores* (-1,9%).

Comparando com dezembro de 2020, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 89,2% das avaliações, atingiram os 943 euros/m² (mais 23 euros), 950 euros/m² (mais 9 euros) e 1024 euros/m² (mais 15 euros).

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

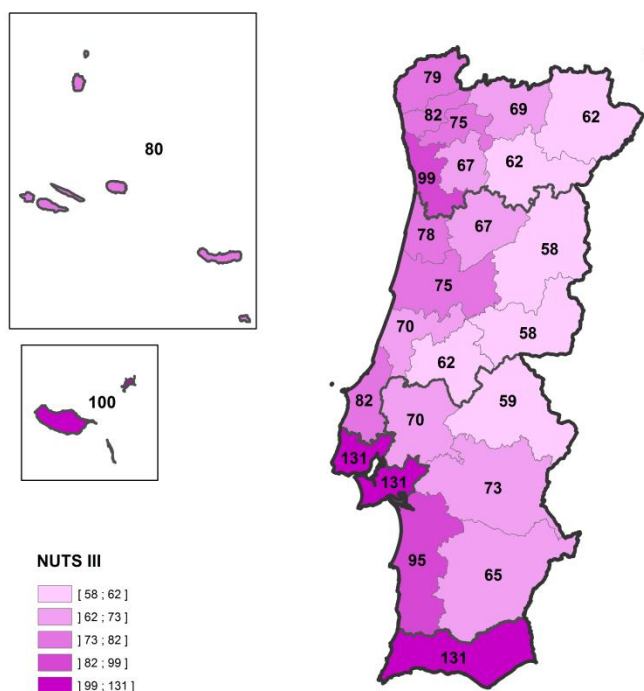


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária², em janeiro de 2021, a *Área Metropolitana de Lisboa*, e o *Algarve* apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (31% ambas). As regiões da *Beira Baixa* e *Beiras e Serra da Estrela* foram as que apresentaram o valor mais baixo em relação à mediana do país (-42%).

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

Janeiro 2021

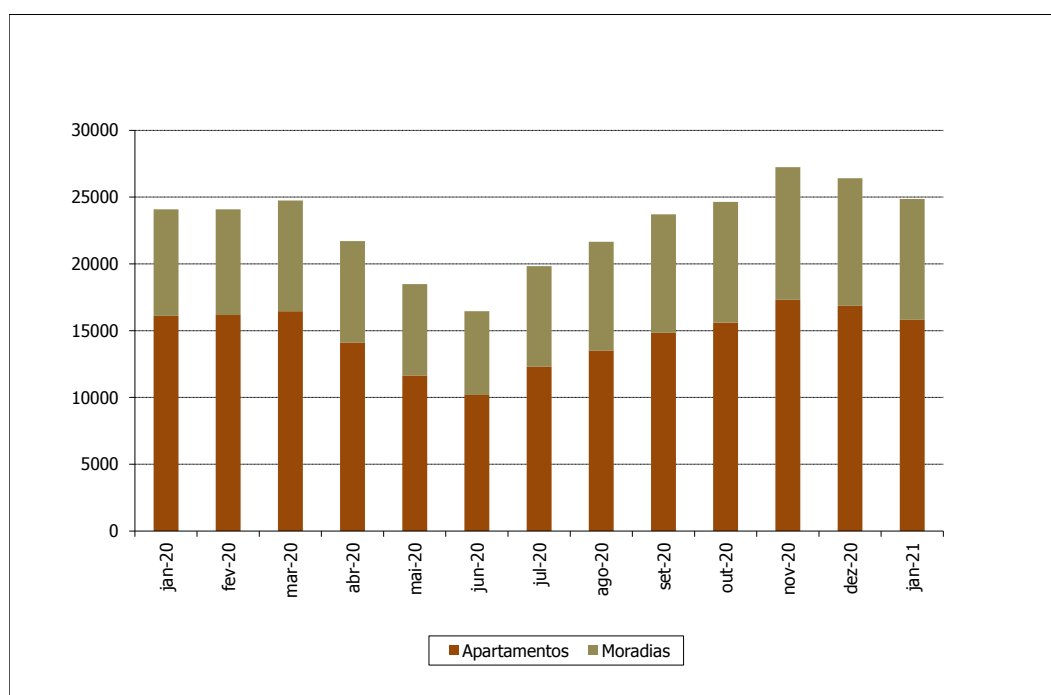


² Índice calculado com base 100 igual ao valor mediano para o total do país – ver notas explicativas.

Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de janeiro de 2021, foram consideradas 24 857 avaliações bancárias, mais 3,2% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 15 805 foram de apartamentos e 9 052 de moradias. Em comparação com o mês de dezembro de 2020 houve uma redução de 1 553 avaliações bancárias, o que corresponde a uma descida de 5,9%.

Número de avaliações bancárias



Valor mediano de Avaliação Bancária (euros/m2), janeiro de 2021

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
jan-20	1 103	1 200	923	955	1 002	867	818	852	776	1 459	1 466	1 429	839	885	813	1 452	1 428	1 544	893	1 163	842	1 129	1 134	1 106
fev-20	1 111	1 208	928	962	1 008	875	822	847	785	1 480	1 487	1 433	818	859	774	1 465	1 441	1 544	896	1 121	848	1 134	1 164	1 089
mar-20	1 110	1 209	923	960	1 014	875	816	845	778	1 483	1 493	1 442	804	859	767	1 483	1 450	1 564	910	1 138	853	1 148	1 169	1 101
abr-20	1 111	1 210	939	963	1 017	887	830	861	798	1 483	1 490	1 462	802	858	763	1 482	1 444	1 602	941	1 148	875	1 154	1 166	1 147
mai-20	1 114	1 212	953	972	1 025	908	844	880	815	1 485	1 485	1 486	827	864	805	1 512	1 478	1 612	957	1 250	914	1 149	1 144	1 151
jun-20	1 119	1 220	964	991	1 048	924	858	887	832	1 485	1 480	1 508	843	875	818	1 551	1 531	1 646	960	1 181	910	1 140	1 111	1 155
jul-20	1 127	1 229	964	996	1 055	922	847	884	816	1 488	1 480	1 513	829	844	822	1 532	1 530	1 539	941	1 152	905	1 136	1 140	1 108
ago-20	1 128	1 234	956	1 000	1 067	910	843	879	802	1 499	1 492	1 529	819	844	800	1 508	1 495	1 577	921	1 125	869	1 116	1 138	1 082
set-20	1 128	1 233	953	992	1 058	904	832	869	797	1 493	1 486	1 528	825	842	811	1 518	1 507	1 548	927	1 071	889	1 148	1 163	1 113
out-20	1 131	1 239	947	993	1 061	903	829	870	788	1 504	1 496	1 533	826	852	804	1 550	1 535	1 607	932	1 163	894	1 174	1 192	1 127
nov-20	1 144	1 252	954	994	1 063	902	833	869	795	1 507	1 495	1 555	833	855	815	1 562	1 552	1 594	947	1 194	906	1 172	1 185	1 146
dez-20	1 156	1 266	957	1 000	1 078	913	836	872	800	1 525	1 516	1 563	826	864	806	1 533	1 525	1 545	945	1 176	904	1 182	1 191	1 157
jan-21	1 170	1 284	968	1 009	1 084	916	842	869	817	1 537	1 533	1 552	833	864	814	1 528	1 521	1 550	938	1 153	887	1 167	1 170	1 161
Variação em cadeia, em % (*)																								
jan-20	1,1	1,4	0,0	1,6	1,3	0,5	0,2	-0,4	1,7	1,4	1,7	-0,3	2,6	4,6	0,7	0,2	-0,6	1,4	-3,5	2,2	-3,8	0,0	1,3	-2,2
fev-20	0,7	0,7	0,5	0,7	0,6	0,9	0,5	-0,6	1,2	1,4	1,4	0,3	-2,5	-2,9	-4,8	0,9	0,9	0,0	0,3	-3,6	0,7	0,4	2,6	-1,5
mar-20	-0,1	0,1	-0,5	-0,2	0,6	0,0	-0,7	-0,2	-0,9	0,2	0,4	0,6	-1,7	0,0	-0,9	1,2	0,6	1,3	1,6	1,5	0,6	1,2	0,4	1,1
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	-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	0,3	0,2	1,5	0,9	0,8	2,4	1,7	2,2	2,1	0,1	-0,3	1,6	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	0,4	0,7	1,2	2,0	2,2	1,8	1,7	0,8	2,1	0,0	-0,3	1,5	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	0,7	0,7	0,0	0,5	0,7	-0,2	-1,3	-0,3	-1,9	0,2	0,0	0,3	-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	0,1	0,4	-0,8	0,4	1,1	-1,3	-0,5	-0,6	-1,7	0,7	0,8	1,1	-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	0,0	-0,1	-0,3	-0,8	-0,8	-0,7	-1,3	-1,1	-0,6	-0,4	-0,4	-0,1	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	0,3	0,5	-0,6	0,1	0,3	-0,1	-0,4	0,1	-1,1	0,7	0,7	0,3	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	1,1	1,0	0,7	0,1	0,2	-0,1	0,5	-0,1	0,9	0,2	-0,1	1,4	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	1,0	1,1	0,3	0,6	1,4	1,2	0,4	0,3	0,6	1,2	1,4	0,5	-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	1,2	1,4	1,1	0,9	0,6	0,3	0,7	-0,3	2,1	0,8	1,1	-0,7	0,8	0,0	1,0	-0,3	-0,3	0,3	-0,7	-2,0	-1,9	-1,3	-1,8	0,3
Variação homóloga, em % (*)																								
jan-20	12,2	14,7	5,8	12,2	13,9	6,3	8,3	9,8	6,9	12,0	13,4	6,6	10,0	17,2	5,6	4,8	8,9	-2,5	6,3	18,0	5,5	6,5	8,5	1,9
fev-20	11,1	13,1	5,6	11,3	13,1	6,1	7,5	7,6	6,9	12,6	13,8	7,0	5,3	11,0	-1,0	4,0	7,0	-3,1	5,9	9,6	3,3	5,2	7,7	1,2
mar-20	10,3	11,7	5,1	10,0	12,2	4,9	6,0	6,7	4,1	12,1	13,4	6,5	1,8	10,4	-4,1	8,0	6,9	6,6	7,4	9,6	3,6	8,4	9,8	7,2
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	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	8,9	9,4	8,0	9,1	8,6	10,1	8,5	9,2	9,0	11,2	11,4	9,3	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	8,6	9,4	8,9	10,7	10,5	11,7	9,6	8,7	11,8	10,6	10,8	9,8	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	8,0	8,8	7,7	10,4	10,7	10,6	7,5	6,8	10,0	8,9	8,5	9,1	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	7,0	8,6	5,4	9,8	11,3	7,7	6,4	6,0	6,8	8,2	7,9	8,8	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	5,8	7,1	4,3	7,4	8,7	6,1	4,8	4,3	6,3	6,0	5,5	8,8	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	5,8	7,3	3,6	7,0	8,8	5,2	4,0	3,8	5,2	6,7	6,1	9,0	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	6,3	7,1	4,6	6,5	8,4	5,3	3,9	2,5	6,0	5,8	4,8	9,9	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	6,0	7,0	3,7	6,4	9,0	5,8	2,5	2,0	4,8	6,0	5,2	9,1	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	6,1	7,0	4,9	5,7	8,2	5,7	2,9	2,0	5,3	5,3	4,6	8,6	-0,7	-2,4	0,1	5,2	6,5	0,4	5,0	-0,9	5,3	3,4	3,2	5,0

(*) 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](#)
- [Avaliações bancárias de alojamentos familiares nos últimos 3 meses por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipo de construção; Mensal](#)

Data do próximo destaque: 25 de março de 2021.