



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

28 de junho de 2021
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Maio de 2021

AVALIAÇÃO BANCÁRIA SUBIU PARA 1 212 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 212 euros em maio, mais 12 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação situou-se em 8,8% (8,0% em abril). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 31 mil, mais 66% que no mesmo período do ano anterior. Recorde-se que em maio de 2020 tinha ocorrido pelo segundo mês consecutivo uma redução significativa do número de avaliações em consequência da pandemia COVID-19.

Habitação

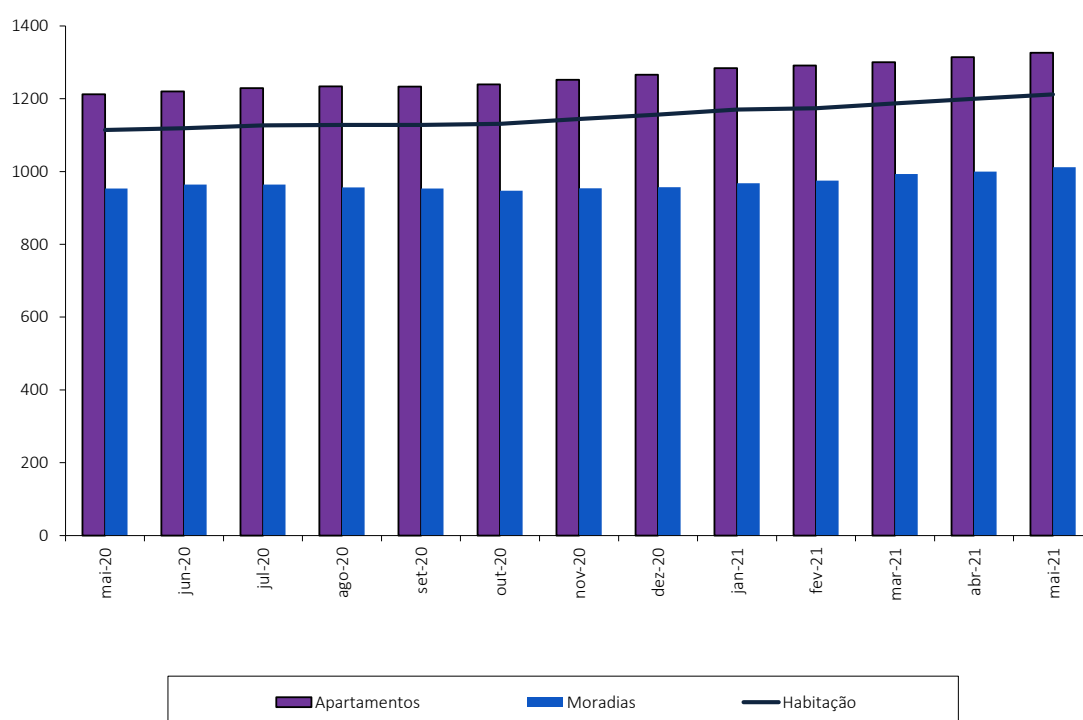
Em maio de 2021, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 212 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 1,0% face a abril (1 200 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se no Centro (1,0%), tendo a Região Autónoma da Madeira apresentado a descida mais acentuada (-0,8%). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 8,8%, registando-se a variação mais intensa no Norte (7,6%) e a menor na Região Autónoma dos Açores (1,5%).



Figura 1. Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação

(Valores em euros/m²)



Apartamentos

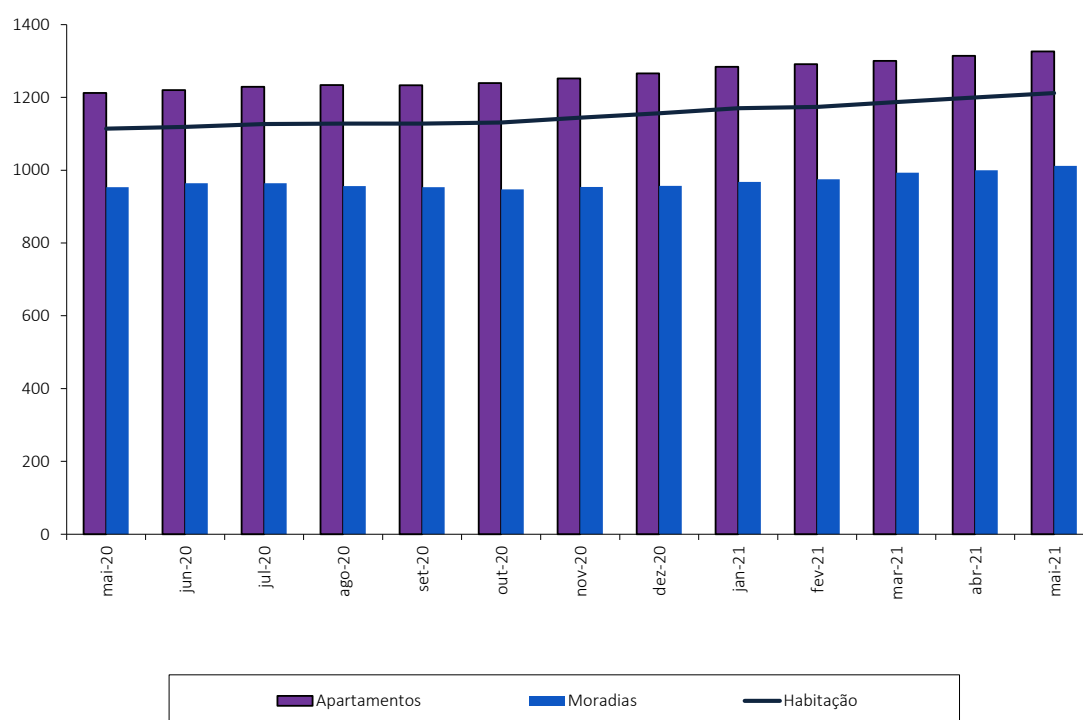
No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 326 euros/m², tendo aumentado 9,4% relativamente a maio de 2020. O valor mais elevado foi observado na Área Metropolitana de Lisboa (1 586 euros/m²) e o mais baixo no Alentejo (851 euros/m²). O Norte apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (9,0%) e a Região Autónoma dos Açores a descida mais acentuada (-6,6%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,9%, tendo o Centro apresentado a maior subida (1,2%) e a Região Autónoma dos Açores a diminuição mais intensa (-5,9%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 19 euros, para 1 355 euros/m², tendo os T3 subido 10 euros, para 1 188 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 81,1% das avaliações de apartamentos realizadas em maio.



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 1 012 euros/m² em maio, o que representa um acréscimo de 6,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (1 633 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 606 euros/m²), tendo o Centro registado o valor mais baixo (835 euros/m²). O Alentejo apresentou o maior crescimento homólogo (8,2%) e o menor ocorreu no Algarve (1,3%).

Comparativamente com o mês anterior, o Centro apresentou o maior aumento (1,8%), e a maior descida aconteceu na Região Autónoma da Madeira (-1,7%).

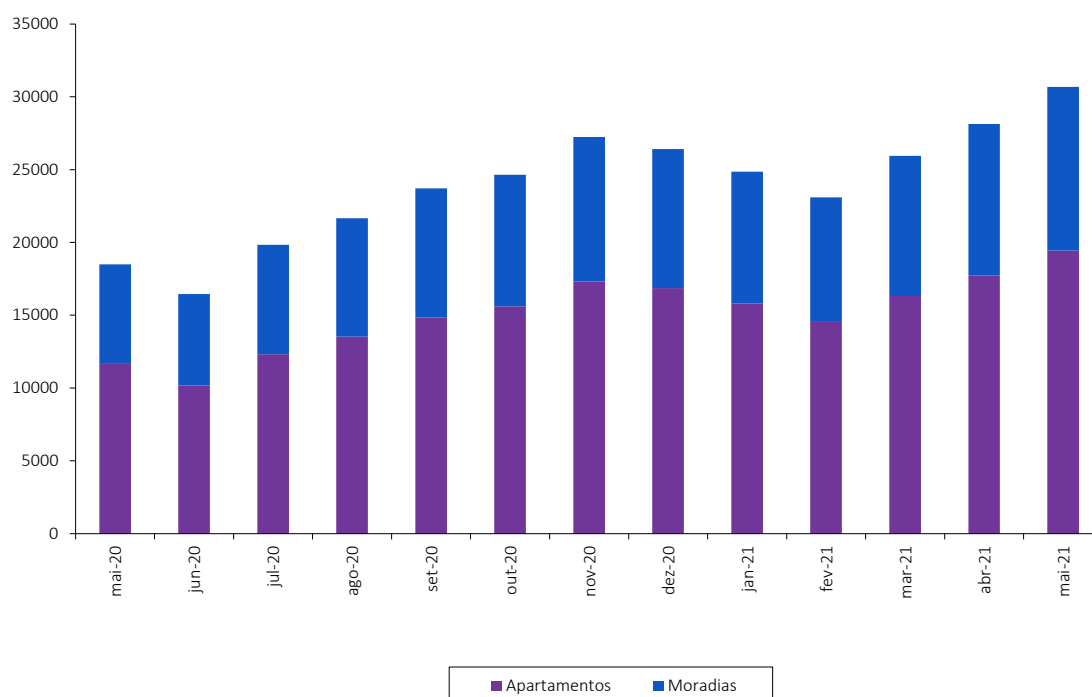
Comparando com abril, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 88,7% das avaliações, atingiram os 957 euros/m² (mais 8 euros), 991 euros/m² (mais 13 euros) e 1 067 euros/m² (mais 3 euros).



Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de maio, foram consideradas 30 687 avaliações bancárias, mais 66,0% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 19 448 foram de apartamentos e 11 239 de moradias. Em comparação com o mês de abril realizaram-se mais 2 555 avaliações bancárias, o que corresponde a uma subida de 9,1%. Recorde-se que em maio de 2020 tinha ocorrido pelo segundo mês consecutivo uma redução significativa do número de avaliações (-17,5% quando comparado com o mês anterior) em consequência da pandemia COVID-19.

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
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
mai-21	1 212	1 326	1 012	1 046	1 117	950	875	914	835	1 591	1 586	1 606
Variação em cadeia, em % (*)												
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
mai-21	1,0	0,9	1,2	0,7	0,6	0,2	1,0	1,2	1,8	0,6	0,3	1,6
Variação homóloga, em % (*)												
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
mai-21	8,8	9,4	6,2	7,6	9,0	4,6	3,7	3,9	2,5	7,1	6,8	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
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
mai-21	860	851	871	1 559	1 526	1 633	971	1 167	929	1 216	1 226	1 194
Variação em cadeia, em % (*)												
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
mai-21	0,6	-0,2	1,4	0,0	0,0	0,7	-0,4	-5,9	-1,1	-0,8	-0,5	-1,7
Variação homóloga, em % (*)												
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
mai-21	4,0	-1,5	8,2	3,1	3,2	1,3	1,5	-6,6	1,6	5,8	7,2	3,7

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

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

DIISTAQUE

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 julho de 2021
