

27 de janeiro de 2026
 INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
 Dezembro de 2025

AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO SUBIU 17,3% POR METRO QUADRADO EM 2025 E AUMENTOU 21 EUROS EM DEZEMBRO, PARA 2 081 EUROS

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 2 081 euros por metro quadrado em dezembro de 2025, mais 21 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 19,1% (18,4% em novembro). Refira-se que o número de avaliações bancárias considerado foi cerca de 34,5 mil, o que representa uma descida de 4,9% face ao mês anterior e uma descida de 7,2% em termos homólogos.

Em 2025, o valor mediano de avaliação situou-se em 1 949 euros/m², traduzindo um aumento de 17,3% relativamente ao ano anterior.

HABITAÇÃO

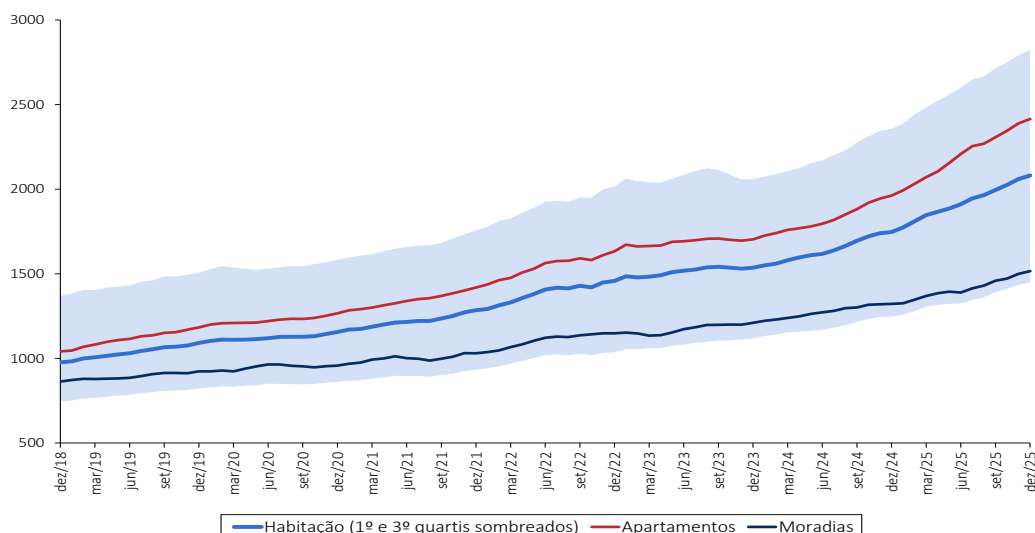
Em dezembro de 2025, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 2 081 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 21 euros (1,0%) relativamente a novembro.

A Grande Lisboa apresentou o aumento mais expressivo face ao mês anterior (1,7%), tendo-se observado apenas uma descida na Região Autónoma dos Açores (-0,1%).

Em comparação com dezembro de 2024, o valor mediano das avaliações cresceu 19,1%, registando-se a variação mais acentuada na Península de Setúbal (27,3%), não se tendo observado qualquer redução.

Figura 1

VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO (VALORES EM EUROS/M²)



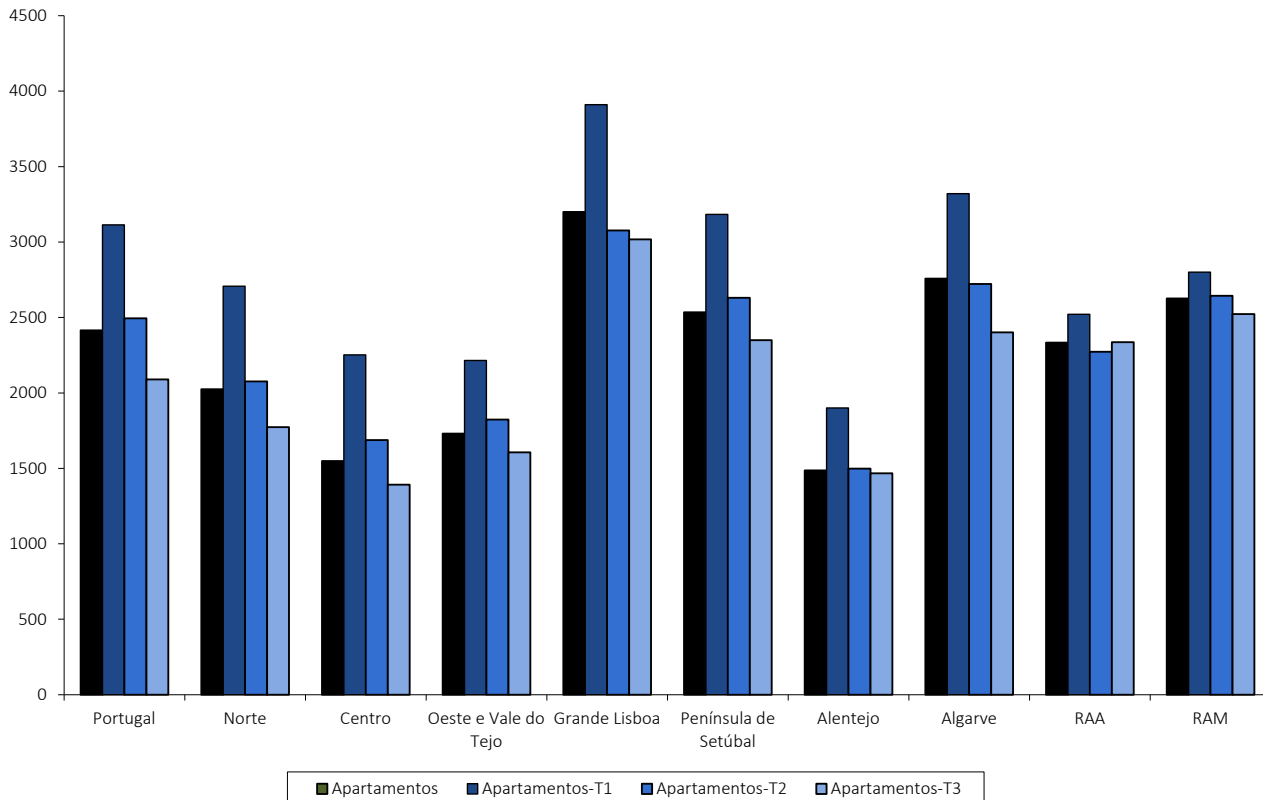
APARTAMENTOS

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 2 415 euros/m², superior em 23,1% face a dezembro de 2024. Os valores mais elevados foram observados na Grande Lisboa (3 199 euros/m²) e no Algarve (2 758 euros/m²), tendo o Alentejo e o Centro apresentado os valores mais baixos (1 487 euros/m² e 1 548 euros/m² respetivamente). A Península de Setúbal apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (29,2%) não se tendo verificado qualquer descida.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,1% em dezembro, tendo a Região Autónoma dos Açores registado o maior aumento (2,8%) e o Alentejo a descida mais acentuada (-3,6%). O valor mediano dos apartamentos T1 desceu 10 euros, para 3 113 euros/m², tendo os T2 e T3 aumentado 30 euros e 43 euros, respetivamente, para 2 495 euros/m² e 2 090 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 92,8% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

Figura 2

VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DOS APARTAMENTOS POR TIPOLOGIA (VALORES EM EUROS/M2)



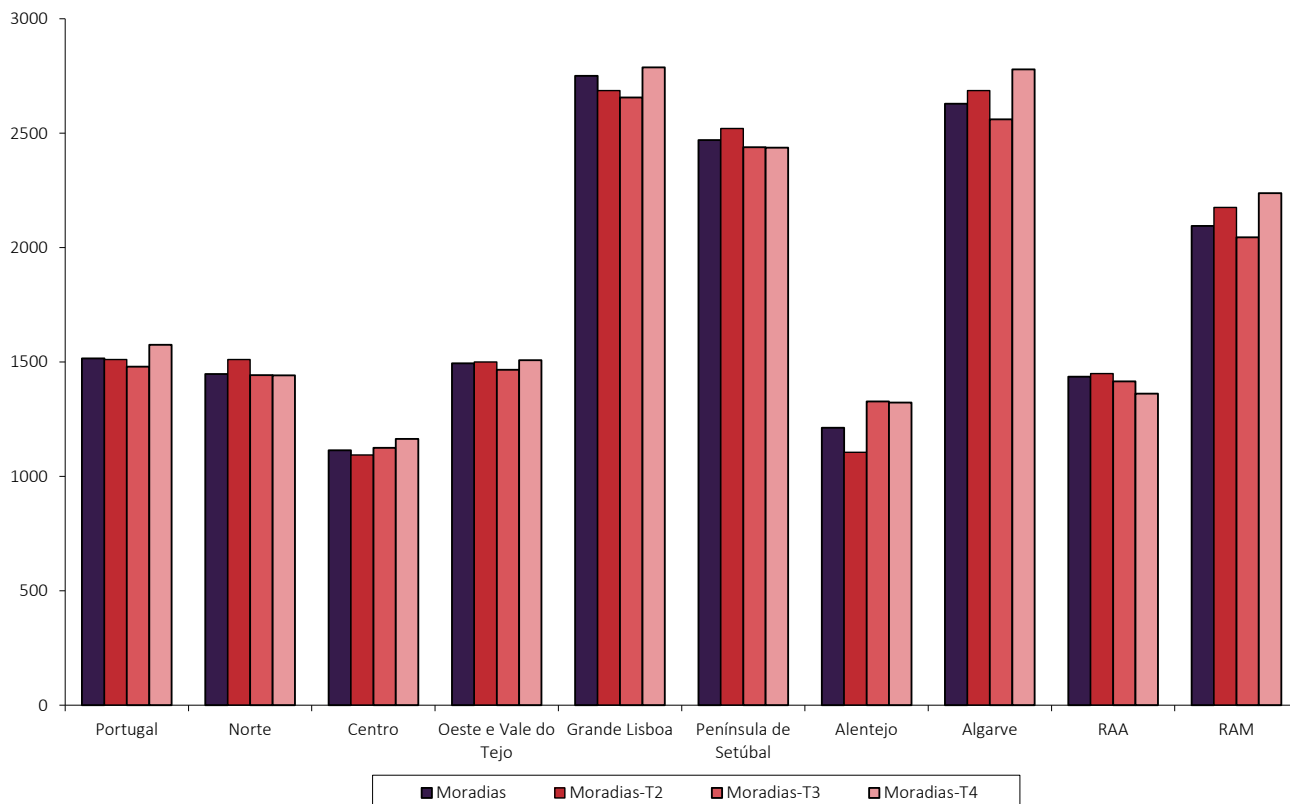
MORADIAS

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 516 euros/m² em dezembro de 2025, o que representa um acréscimo de 14,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se na Grande Lisboa (2 751 euros/m²) e no Algarve (2 629 euros/m²), registando o Centro e o Alentejo os valores mais baixos (1 114 euros/m² e 1 213 euros/m² respetivamente). A Península de Setúbal apresentou o crescimento homólogo mais elevado (20,3%), não se tendo registado qualquer descida.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,1%. A Região Autónoma da Madeira foi a região com o crescimento mais elevado (5,2%), tendo-se verificado uma única descida no Oeste e Vale do Tejo (-0,1%). O valor mediano das moradias T2 e T3 aumentou, em ambas, 16 euros, para 1 511 euros/m² e 1 480 euros/m², respetivamente, sendo que o das T4 desceu 2 euros, para 1 575 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 88,1% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

Figura 3

VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DAS MORADIAS POR TIPOLOGIA (VALORES EM EUROS/M2)

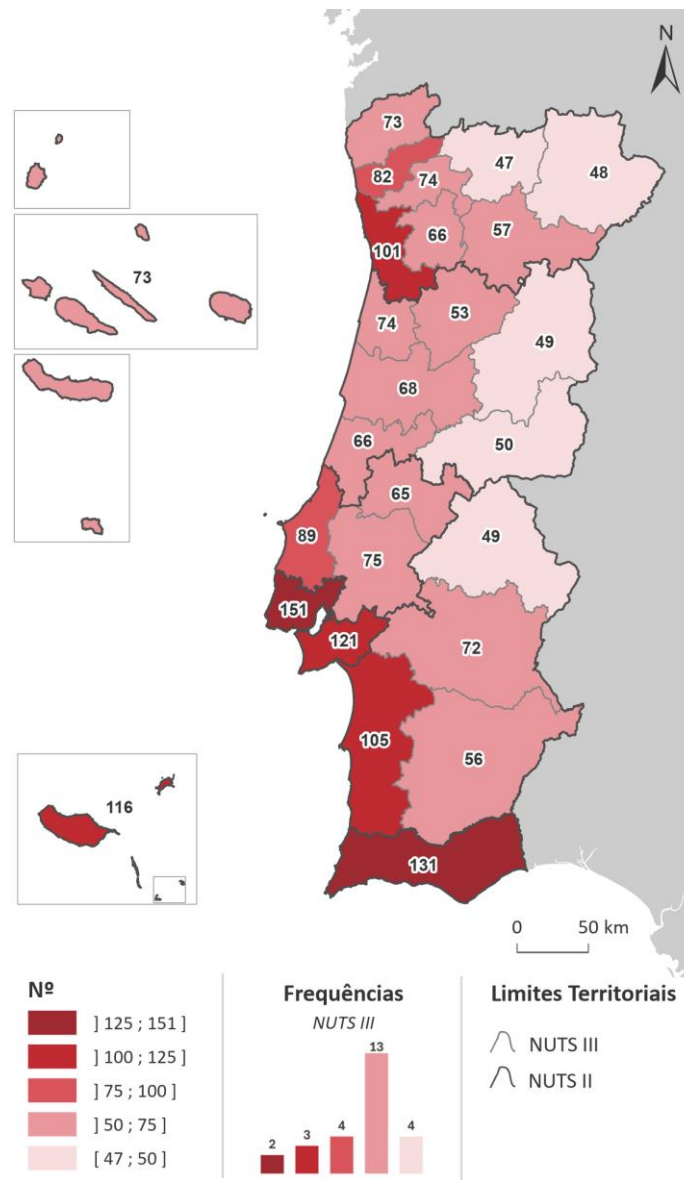


ANÁLISE POR REGIÕES NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em dezembro de 2025, a Grande Lisboa, o Algarve e a Península de Setúbal apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país em 51,1%, 31,0%, 21,1%, respetivamente. Alto Tâmega e Barroso, Terras de Trás-os-Montes e Alto Alentejo foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-52,7%, -52,1% e -51,0%, respetivamente).

Figura 4

ÍNDICE DO VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO - NUTS III (PAÍS = 100)

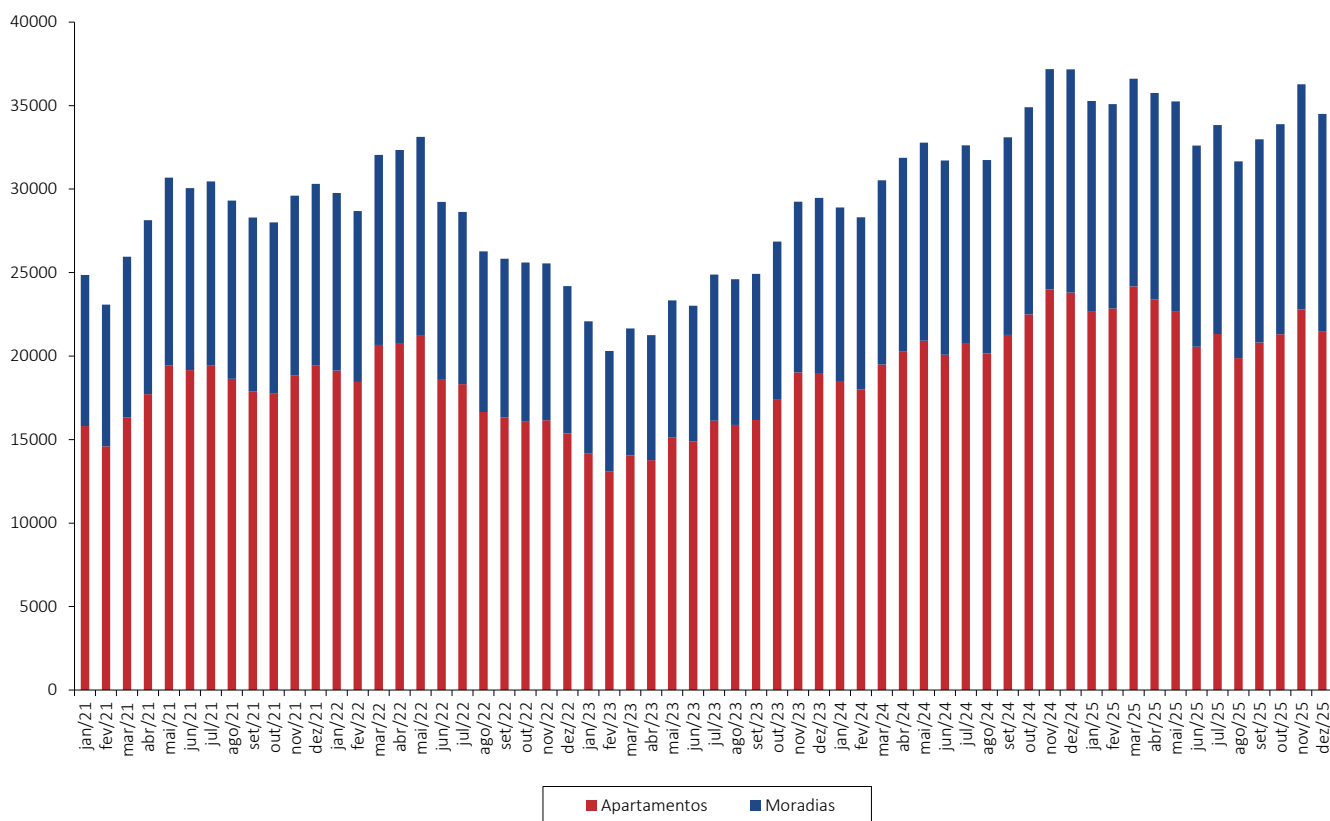


NÚMERO DE AVALIAÇÕES BANCÁRIAS

No apuramento do valor mediano de avaliação bancária de dezembro de 2025, foram consideradas 34 496 avaliações (21 488 apartamentos e 13 008 moradias), menos 7,2% que no período homólogo. Em comparação com o período anterior, realizaram-se menos 1 786 avaliações bancárias, o que corresponde a um decréscimo de 4,9%.

Figura 5

NÚMERO DE AVALIAÇÕES BANCÁRIAS



RESULTADOS ANUAIS DE 2025

O valor mediano de avaliação para o ano 2025 fixou-se em 1 949 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 17,3% relativamente ao ano anterior. Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo a Península de Setúbal apresentado a variação mais intensa (23,0%) e a Região Autónoma dos Açores o menor aumento (11,9%).

Por natureza de alojamentos, no ano de 2025, o valor mediano de avaliação bancária aumentou 21,0% nos apartamentos e 11,5% nas moradias, para, respetivamente, 2 239 euros/m² e 1 435 euros/m² (1 851 euros/m² e 1 287 euros/m², em 2024).

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 3º quartil (22,5%) da Península de Setúbal e 1º quartil (21,5%) da Grande Lisboa, e as menores variações no 1º quartil no Centro e no Alentejo (9,2% e 12,3%, respetivamente).

Figura 6

TAXA DE VARIAÇÃO ANUAL DO VALOR DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA POR NUTS II, 2025/2024

		Norte	Centro	Oeste e Vale do Tejo	Grande Lisboa	Península de Setúbal	Alentejo	Algarve	Região Autónoma dos Açores	Região Autónoma da Madeira	País
Apartamentos	1º Quartil	18,7%	17,6%	22,1%	22,9%	22,6%	12,0%	18,7%	8,6%	23,9%	18,9%
	Mediana	19,7%	18,3%	21,7%	20,9%	24,5%	16,7%	18,6%	15,3%	22,7%	21,0%
	3º Quartil	19,4%	19,0%	24,0%	16,5%	24,9%	18,8%	18,3%	18,5%	17,8%	19,7%
Moradias	1º Quartil	9,6%	5,5%	12,6%	11,0%	14,7%	10,6%	6,5%	13,2%	9,8%	8,9%
	Mediana	11,1%	7,6%	15,6%	11,0%	15,7%	11,0%	8,3%	13,5%	11,0%	11,5%
	3º Quartil	12,9%	10,4%	15,9%	11,8%	15,0%	14,5%	6,3%	14,6%	14,0%	11,8%
Total	1º Quartil	14,2%	9,2%	16,3%	21,5%	21,3%	12,3%	16,3%	15,0%	13,8%	14,1%
	Mediana	16,8%	12,8%	18,3%	19,7%	23,0%	13,1%	16,8%	11,9%	18,1%	17,3%
	3º Quartil	18,0%	15,4%	20,5%	16,2%	22,5%	16,4%	15,1%	14,2%	16,9%	18,8%

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 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 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 \(NUTS II - 2024\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Juros totais \(Série 2012 - €\) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro; Mensal](#)
- [Taxa de variação homóloga \(%\) por Localização geográfica \(NUTS II - 2024\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Avaliações bancárias de alojamentos familiares nos últimos 3 meses por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipo de construção; Mensal](#)

Data do próximo destaque - 25 de fevereiro de 2026
