

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Fevereiro de 2020

Avaliação bancária subiu para 1 337 euros por metro quadrado

O valor médio de avaliação bancária foi 1 337 euros em fevereiro, mais 7 euros que o observado no mês precedente. Este valor representa um aumento de 0,5% relativamente a janeiro e de 7,9% face ao mesmo mês do ano anterior.

A informação deste destaque não reflete ainda a situação atual determinada pela pandemia Covid19. É de esperar que as tendências aqui analisadas se alterem substancialmente. De qualquer modo, a informação hoje disponibilizada é útil para estabelecer uma referência para avaliar desenvolvimentos futuros. Apesar das circunstâncias, tentaremos manter o calendário de produção e divulgação, embora seja natural alguma perturbação associada ao impacto da pandemia na obtenção de informação primária. Por esse motivo apelamos à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às solicitações do INE, utilizando a Internet e o telefone como canais alternativos aos contatos presenciais. Na verdade a qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia Covid19, depende crucialmente dessa colaboração que o INE antecipadamente agradece.

Habitação

Em fevereiro, o valor médio de avaliação bancária realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 337 euros por metro quadrado (euros/m²), mais 7 euros que no mês anterior.

A nível regional, a maior subida face ao mês anterior registou-se na *Região Autónoma da Madeira* (1,3%). A descida mais acentuada foi observada no *Alentejo* (-2,0%).

Em comparação com o período homólogo, o valor médio das avaliações cresceu 7,9%. A taxa de variação homóloga mais elevada para o conjunto das avaliações verificou-se no *Norte* e na *Área Metropolitana de Lisboa* (9,1%) e a menor foi registada no *Alentejo* (2,4%).

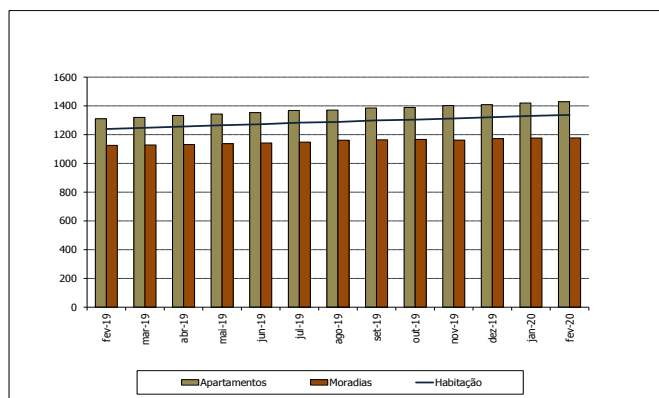
Apartamentos

No mês em análise, o valor médio de avaliação bancária de apartamentos foi 1 429 euros/m², aumentando 9,1% relativamente ao mês homólogo. O valor mais elevado foi observado na região do *Algarve* (1 752 euros/m²) e o mais baixo no *Centro* (1 115 euros/m²). Comparativamente com o mês anterior, o valor subiu 0,6%, tendo a *Região Autónoma da Madeira* apresentado a maior subida (3,1%) e o *Alentejo* a descida mais acentuada (-2,4%).

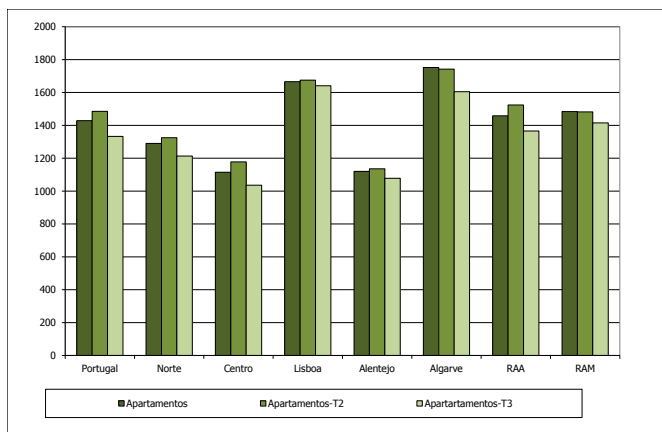
Em termos homólogos, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou o crescimento mais expressivo (18,9%) e o *Algarve* o mais baixo (6,4%).

O valor médio da avaliação para apartamentos T2 subiu 11 euros, para 1 485 euros/m², tendo os T3 subido 8 euros, para 1 333 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 83,9% das avaliações de apartamentos realizadas em fevereiro.

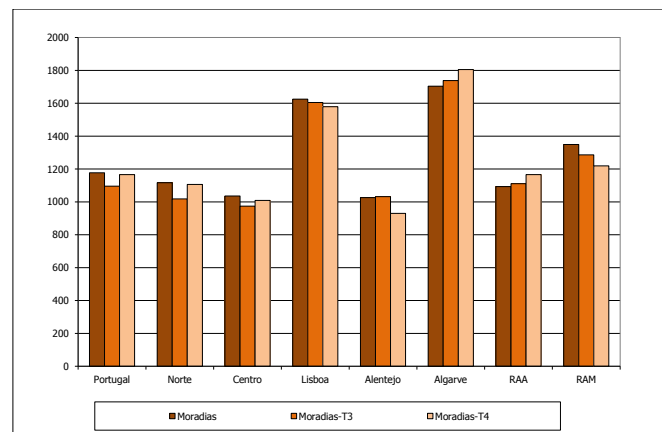
Valores Médios de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m²)



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



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



Moradias

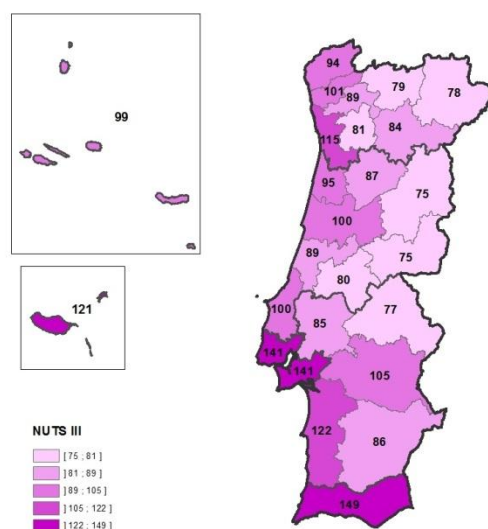
O valor médio da avaliação bancária das moradias foi de 1 177 euros/m² em fevereiro, o que representa uma subida de 4,6% em relação mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no *Algarve* (1 704 euros/m²) e na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 625 euros/m²), tendo o *Alentejo* registado o valor mais baixo (1 026 euros/m²). Comparativamente com o mês anterior, o *Centro* apresentou o maior aumento (1,1%), enquanto o *Alentejo* registou a maior descida (-2,1%). Em termos homólogos, o *Centro* apresentou o maior crescimento (6,6%) e a única descida ocorreu no *Alentejo* (-1,9%).

Comparando com o mês anterior, os valores dos T3 e T4, tipologias responsáveis por 47,6% das avaliações, atingiram os 1 096 euros/m² e 1 166 euros/m² (mais 6 euros e menos 7 euros, respetivamente). Já as moradias T5 ou superior, com um peso de 38,6% nas avaliações de moradias em fevereiro, subiram 8 euros, para 1 289 euros/m².

Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor médio de avaliação bancária¹, em fevereiro, o *Algarve*, a *Área Metropolitana de Lisboa*, a *Região Autónoma da Madeira*, o *Alentejo Litoral*, a *Área Metropolitana do Porto*, o *Cávado*, o *Oeste* e a *Região de Coimbra*, apresentaram valores de avaliação superiores à média nacional (50%, 43%, 23%, 22%, 17%, 2%, 1% e 1% acima, respetivamente). As regiões da *Beira Baixa* e das *Beiras e Serra da Estrela* foram as que apresentaram os valores mais baixos em relação à média nacional (-24% ambas).

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



¹ Índice calculado com base 100 igual ao valor médio nacional. Ver notas explicativas.

Valores médios de Avaliação Bancária (euros/m2), fevereiro 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 |
| fev-19 | 1 239 | 1 310 | 1 125 | 1 117 | 1 163 | 1 058 | 1 006 | 1 041 | 972 | 1 521 | 1 517 | 1 540 | 1 041 | 1 034 | 1 046 | 1 642 | 1 647 | 1 627 | 1 071 | 1 226 | 1 038 | 1 346 | 1 368 | 1 315 |
| mar-19 | 1 247 | 1 320 | 1 128 | 1 129 | 1 177 | 1 068 | 1 020 | 1 056 | 983 | 1 527 | 1 523 | 1 546 | 1 042 | 1 038 | 1 046 | 1 647 | 1 665 | 1 592 | 1 071 | 1 229 | 1 039 | 1 321 | 1 345 | 1 284 |
| abr-19 | 1 256 | 1 333 | 1 131 | 1 137 | 1 192 | 1 067 | 1 029 | 1 067 | 991 | 1 530 | 1 526 | 1 551 | 1 052 | 1 055 | 1 050 | 1 658 | 1 691 | 1 567 | 1 084 | 1 326 | 1 034 | 1 361 | 1 395 | 1 310 |
| mai-19 | 1 265 | 1 343 | 1 137 | 1 148 | 1 210 | 1 069 | 1 037 | 1 080 | 993 | 1 539 | 1 535 | 1 559 | 1 052 | 1 066 | 1 041 | 1 655 | 1 685 | 1 567 | 1 104 | 1 294 | 1 062 | 1 333 | 1 368 | 1 286 |
| jun-19 | 1 272 | 1 353 | 1 142 | 1 153 | 1 215 | 1 074 | 1 038 | 1 085 | 991 | 1 547 | 1 543 | 1 568 | 1 055 | 1 069 | 1 045 | 1 672 | 1 700 | 1 584 | 1 095 | 1 303 | 1 055 | 1 373 | 1 419 | 1 318 |
| jul-19 | 1 283 | 1 368 | 1 148 | 1 161 | 1 224 | 1 078 | 1 042 | 1 094 | 990 | 1 571 | 1 570 | 1 575 | 1 055 | 1 063 | 1 049 | 1 678 | 1 695 | 1 630 | 1 103 | 1 358 | 1 062 | 1 367 | 1 401 | 1 326 |
| ago-19 | 1 288 | 1 371 | 1 161 | 1 175 | 1 233 | 1 101 | 1 041 | 1 088 | 997 | 1 583 | 1 579 | 1 600 | 1 055 | 1 064 | 1 049 | 1 690 | 1 702 | 1 660 | 1 090 | 1 419 | 1 046 | 1 427 | 1 463 | 1 382 |
| set-19 | 1 299 | 1 385 | 1 164 | 1 184 | 1 248 | 1 104 | 1 046 | 1 095 | 999 | 1 604 | 1 603 | 1 610 | 1 054 | 1 068 | 1 045 | 1 696 | 1 704 | 1 674 | 1 092 | 1 417 | 1 048 | 1 433 | 1 449 | 1 411 |
| out-19 | 1 304 | 1 389 | 1 167 | 1 190 | 1 251 | 1 113 | 1 049 | 1 098 | 1 000 | 1 614 | 1 610 | 1 632 | 1 052 | 1 071 | 1 039 | 1 719 | 1 732 | 1 680 | 1 107 | 1 373 | 1 072 | 1 434 | 1 461 | 1 398 |
| nov-19 | 1 312 | 1 402 | 1 162 | 1 188 | 1 253 | 1 101 | 1 054 | 1 106 | 999 | 1 631 | 1 631 | 1 632 | 1 062 | 1 095 | 1 039 | 1 736 | 1 748 | 1 696 | 1 124 | 1 424 | 1 083 | 1 430 | 1 443 | 1 413 |
| dez-19 | 1 321 | 1 408 | 1 172 | 1 196 | 1 259 | 1 110 | 1 063 | 1 112 | 1 009 | 1 639 | 1 638 | 1 644 | 1 075 | 1 113 | 1 050 | 1 742 | 1 755 | 1 696 | 1 150 | 1 475 | 1 105 | 1 413 | 1 445 | 1 372 |
| jan-20 | 1 330 | 1 420 | 1 176 | 1 208 | 1 277 | 1 111 | 1 070 | 1 112 | 1 025 | 1 650 | 1 653 | 1 632 | 1 088 | 1 147 | 1 048 | 1 742 | 1 750 | 1 717 | 1 151 | 1 490 | 1 091 | 1 411 | 1 440 | 1 369 |
| fev-20 | 1 337 | 1 429 | 1 177 | 1 219 | 1 290 | 1 117 | 1 077 | 1 115 | 1 036 | 1 659 | 1 666 | 1 625 | 1 066 | 1 120 | 1 026 | 1 741 | 1 752 | 1 704 | 1 156 | 1 458 | 1 093 | 1 429 | 1 484 | 1 349 |
| Variação em cadeia, em % (*) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| fev-19 | 1,1 | 1,7 | 0,0 | 1,0 | 1,7 | 0,3 | 0,9 | 1,4 | 0,6 | 0,6 | 0,9 | -0,5 | 2,3 | 2,0 | 2,3 | 2,8 | 3,1 | 1,7 | 0,5 | 0,7 | 0,9 | 1,7 | 2,2 | 0,9 |
| mar-19 | 0,6 | 0,8 | 0,3 | 1,1 | 1,2 | 0,9 | 1,4 | 1,4 | 1,1 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,1 | 0,4 | 0,0 | 0,3 | 1,1 | -2,2 | 0,0 | 0,2 | 0,1 | -1,9 | -1,7 | -2,4 |
| abr-19 | 0,7 | 1,0 | 0,3 | 0,7 | 1,3 | -0,1 | 0,9 | 1,0 | 0,8 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 1,0 | 1,6 | 0,4 | 0,7 | 1,6 | -1,6 | 1,2 | 7,9 | -0,5 | 3,0 | 3,7 | 2,0 |
| mai-19 | 0,7 | 0,8 | 0,5 | 1,0 | 1,5 | 0,2 | 0,8 | 1,2 | 0,2 | 0,6 | 0,6 | 0,5 | 0,0 | 1,0 | -0,9 | -0,2 | -0,4 | 0,0 | 1,8 | -2,4 | 2,7 | -2,1 | -1,9 | -1,8 |
| jun-19 | 0,6 | 0,7 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,5 | 0,1 | 0,5 | -0,2 | 0,5 | 0,5 | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 1,0 | 0,9 | 1,1 | -0,8 | 0,7 | -0,7 | 3,0 | 3,7 | 2,5 |
| jul-19 | 0,9 | 1,1 | 0,5 | 0,7 | 0,7 | 0,4 | 0,4 | 0,8 | -0,1 | 1,6 | 1,7 | 0,4 | 0,0 | -0,6 | 0,4 | 0,4 | -0,3 | 2,9 | 0,7 | 4,2 | 0,7 | -0,4 | -1,3 | 0,6 |
| ago-19 | 0,4 | 0,2 | 1,1 | 1,2 | 0,7 | 2,1 | -0,1 | -0,5 | 0,7 | 0,8 | 0,6 | 1,6 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,7 | 0,4 | 1,8 | -1,2 | 4,5 | -1,5 | 4,4 | 4,4 | 4,2 |
| set-19 | 0,9 | 1,0 | 0,3 | 0,8 | 1,2 | 0,3 | 0,5 | 0,6 | 0,2 | 1,3 | 1,5 | 0,6 | -0,1 | 0,4 | -0,4 | 0,4 | 0,1 | 0,8 | 0,2 | -0,1 | 0,2 | 0,4 | -1,0 | 2,1 |
| out-19 | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,2 | 0,8 | 0,3 | 0,3 | 0,1 | 0,6 | 0,4 | 1,4 | -0,2 | 0,3 | -0,6 | 1,4 | 1,6 | 0,4 | 1,4 | -3,1 | 2,3 | 0,1 | 0,8 | -0,9 |
| nov-19 | 0,6 | 0,9 | -0,4 | -0,2 | 0,2 | -1,1 | 0,5 | 0,7 | -0,1 | 1,1 | 1,3 | 0,0 | 1,0 | 2,2 | 0,0 | 1,0 | 0,9 | 1,0 | 1,5 | 3,7 | 1,0 | -0,3 | -1,2 | 1,1 |
| dez-19 | 0,7 | 0,4 | 0,9 | 0,7 | 0,5 | 0,8 | 0,9 | 0,5 | 1,0 | 0,5 | 0,4 | 0,7 | 1,2 | 1,6 | 1,1 | 0,3 | 0,4 | 0,0 | 2,3 | 3,6 | 2,0 | -1,2 | 0,1 | -2,9 |
| jan-20 | 0,7 | 0,9 | 0,3 | 1,0 | 1,4 | 0,1 | 0,7 | 0,0 | 1,6 | 0,7 | 0,9 | -0,7 | 1,2 | 3,1 | -0,2 | 0,0 | -0,3 | 1,2 | 0,1 | 1,0 | -1,3 | -0,1 | -0,3 | -0,2 |
| fev-20 | 0,5 | 0,6 | 0,1 | 0,9 | 1,0 | 0,5 | 0,7 | 0,3 | 1,1 | 0,5 | 0,8 | -0,4 | -2,0 | -2,4 | -2,1 | -0,1 | 0,1 | -0,8 | 0,4 | -2,1 | 0,2 | 1,3 | 3,1 | -1,5 |
| Variação homóloga, em % (*) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| fev-19 | 6,8 | 8,0 | 5,2 | 7,0 | 9,1 | 4,3 | 5,3 | 6,2 | 4,7 | 7,0 | 7,1 | 6,6 | 6,1 | 6,6 | 5,8 | 12,9 | 13,4 | 11,8 | 4,3 | -1,0 | 5,7 | 5,9 | 6,4 | 5,0 |
| mar-19 | 6,9 | 8,4 | 4,7 | 7,1 | 9,3 | 4,6 | 5,9 | 6,8 | 5,4 | 7,5 | 7,9 | 5,7 | 7,1 | 7,9 | 6,5 | 12,6 | 13,7 | 9,3 | 1,7 | -1,0 | 2,5 | 4,2 | 2,7 | 5,2 |
| abr-19 | 7,3 | 8,9 | 5,3 | 8,2 | 10,7 | 5,1 | 7,3 | 8,1 | 6,8 | 7,5 | 7,7 | 6,8 | 8,1 | 9,3 | 7,3 | 13,0 | 14,4 | 9,9 | 0,9 | 7,0 | -0,8 | 5,3 | 3,7 | 6,1 |
| mai-19 | 7,6 | 9,0 | 5,9 | 8,7 | 11,8 | 5,0 | 8,0 | 8,8 | 7,6 | 7,8 | 7,7 | 7,9 | 7,2 | 8,8 | 6,0 | 11,3 | 12,3 | 9,0 | 4,5 | 5,6 | 3,5 | 3,1 | 1,2 | 4,6 |
| jun-19 | 7,8 | 9,3 | 6,0 | 9,1 | 11,9 | 5,8 | 7,6 | 8,9 | 6,7 | 6,9 | 7,2 | 5,8 | 7,5 | 7,7 | 7,6 | 11,2 | 11,5 | 11,0 | 5,8 | 9,1 | 5,2 | 4,3 | 3,6 | 5,0 |
| jul-19 | 8,1 | 10,1 | 5,3 | 8,4 | 11,6 | 4,4 | 7,1 | 9,2 | 5,2 | 7,9 | 8,9 | 3,6 | 7,3 | 6,4 | 8,0 | 10,1 | 9,4 | 13,6 | 8,7 | 16,2 | 7,9 | 4,0 | 2,4 | 6,4 |
| ago-19 | 7,7 | 9,5 | 5,4 | 9,0 | 11,4 | 6,1 | 5,3 | 7,2 | 3,6 | 7,8 | 8,6 | 4,6 | 5,8 | 5,1 | 6,3 | 9,2 | 7,9 | 14,2 | 6,1 | 23,0 | 4,7 | 6,0 | 6,4 | 5,8 |
| set-19 | 7,8 | 9,6 | 4,8 | 8,6 | 11,6 | 4,9 | 4,9 | 6,3 | 3,4 | 8,7 | 9,7 | 5,1 | 4,2 | 3,8 | 4,5 | 8,2 | 7,6 | 10,7 | 5,1 | 19,0 | 4,2 | 6,9 | 8,4 | 4,8 |
| out-19 | 7,6 | 8,8 | 5,1 | 9,0 | 10,9 | 6,7 | 4,3 | 5,1 | 3,0 | 8,8 | 9,6 | 6,0 | 3,5 | 3,4 | 3,7 | 8,4 | 7,8 | 9,9 | 6,8 | 13,6 | 7,0 | 7,1 | 10,8 | 2,2 |
| nov-19 | 8,0 | 9,8 | 4,2 | 8,4 | 10,8 | 5,0 | 5,3 | 6,3 | 3,5 | 9,5 | 10,7 | 4,6 | 6,1 | 7,9 | 4,7 | 10,3 | 10,0 | 10,6 | 7,7 | 12,8 | 8,6 | 8,2 | 9,2 | 6,8 |
| dez-19 | 8,3 | 9,7 | 4,7 | 8,9 | 10,7 | 6,2 | 6,4 | 7,9 | 4,1 | 9,1 | 9,9 | 5,8 | 7,2 | 9,8 | 5,4 | 10,0 | 10,2 | 8,4 | 8,7 | 13,8 | 9,5 | 5,4 | 6,6 | 3,6 |
| jan-20 | 8,5 | 10,2 | 4,5 | 9,2 | 11,6 | 5,3 | 7,3 | 8,3 | 6,1 | 9,1 | 9,9 | 5,5 | 6,9 | 13,1 | 2,5 | 9,0 | 9,6 | 7,3 | 8,0 | 22,3 | 6,0 | 6,7 | 7,5 | 5,1 |
| fev-20 | 7,9 | 9,1 | 4,6 | 9,1 | 10,9 | 5,6 | 7,1 | 7,1 | 6,6 | 9,1 | 9,8 | 5,5 | 2,4 | 8,3 | -1,9 | 6,0 | 6,4 | 4,7 | 7,9 | 18,9 | 5,3 | 6,2 | 8,5 | 2,6 |

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

NOTAS EXPLICATIVAS

O INE iniciou em janeiro de 2016 a publicação de valores médios de avaliação bancária, com dados retrospectivos a janeiro 2011, de acordo com a Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS) definida pelo Regulamento (UE) N.º 868/2016 da Comissão, de 8 de setembro de 2014, que altera os anexos do Regulamento (CE) N.º 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho. Em simultâneo foi integrada a 39ª Deliberação da Seção Permanente de Coordenação estatística do Conselho Superior de Estatística (CSE) relativa à “Tipologia de áreas Urbanas”, passando a ser divulgada informação do valor médio de avaliação bancária para os municípios/área urbana com população superior a 100 000 habitantes, com base nos dados dos Censos 2011.

Revisões

A informação divulgada no presente destaque poderá incorporar revisões dos valores médios de avaliação bancária, em consequência da inclusão de mais informação entrada após o momento do 1º apuramento dos resultados desses meses.

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH) recolhe informação caracterizadora dos alojamentos que são objeto 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 89% 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 médio de avaliação bancária na habitação

O índice do valor médio de avaliação bancária na habitação é calculado através do rácio entre o valor médio de avaliação bancária na habitação de cada região NUTS III e o valor médio de avaliação bancária na habitação do País.

Valor médio de avaliação bancária

Média geométrica do valor por metro quadrado das avaliações bancárias observadas no mês de referência e nos dois meses anteriores ao Destaque. Assim, os resultados divulgados para cada mês correspondem à informação reportada para todo o trimestre acabado nesse mês. Embora os resultados possam ser lidos mensalmente, os mesmos refletem um comportamento associado ao uso de médias móveis de 3 meses, 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. Por ser baseado em rácios de médias geométricas, a variação para o total pode situar-se fora do intervalo de variação das componentes.

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 10 observações, após exclusão de valores extremos.

Data do próximo destaque: 27 de abril de 2020.