

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Junho de 2020

Avaliação bancária: 1 115 euros por metro quadrado

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 115 euros em junho, mais um euro que o observado no mês precedente. Este valor representou uma desaceleração em termos homólogos, tendo a taxa de variação passado de 8,9% em maio para 8,3% em junho. Refira-se que o número de avaliações bancárias diminuiu de forma acentuada, ascendendo a cerca de 16 mil em junho de 2020, menos 27,5% que no mesmo período do ano anterior.

Apesar das circunstâncias determinadas pela pandemia COVID-19, o INE irá procurar 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. 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.

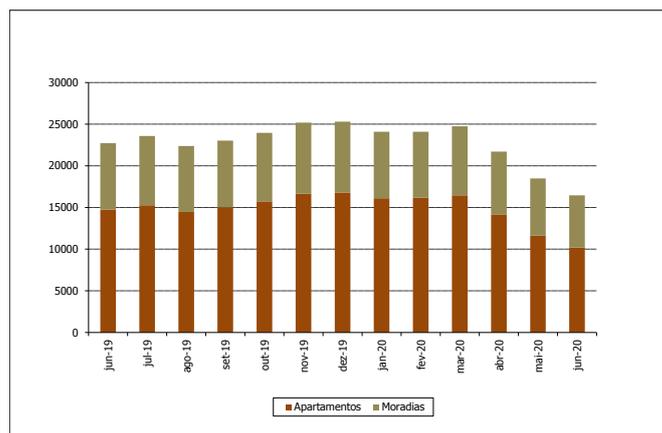
Habitação

Em junho, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 115 euros por metro quadrado (euros/m²), mais 1 euro que em maio. Note-se que no período em análise, o número de avaliações subjacente aos resultados apresentados diminuiu 27,5% face ao período homólogo, em resultado das variações homólogas de -33,7%, -37,3% e -8,8% nos meses de abril, maio e junho, respetivamente.

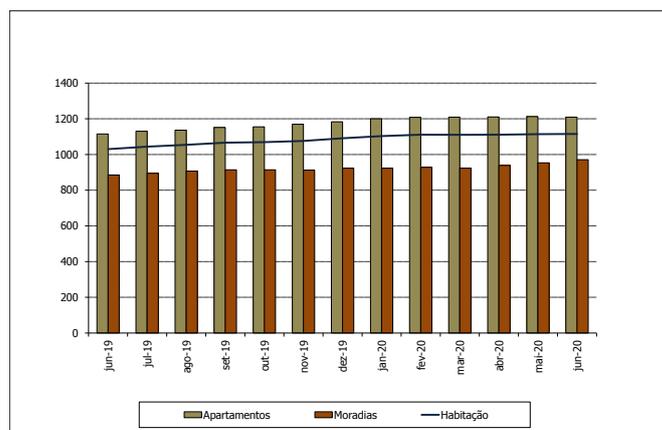
O maior aumento face ao mês anterior registou-se no *Alentejo* (3,9%). A única redução foi observada na *Área Metropolitana de Lisboa* (-0,5%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 8,3%. A taxa de variação homóloga mais elevada para o conjunto das avaliações verificou-se na *Região Autónoma dos Açores* (12,9%) e a menor no *Alentejo* (5,8%).

Número de avaliações bancárias



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



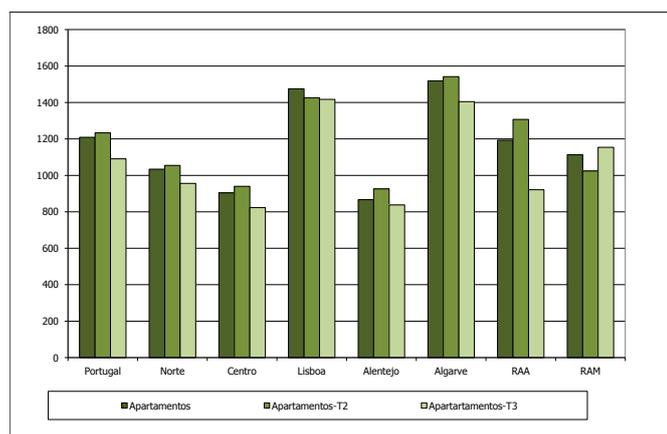
Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 209 euros/m², aumentando 8,4% relativamente ao mês homólogo. O valor mais elevado foi observado no *Algarve* (1 519 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (867 euros/m²). Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação desceu 0,2%, tendo o *Algarve* apresentado a maior subida (2,8%) e a *Região Autónoma da Madeira* a descida mais acentuada (-2,2%).

Em termos homólogos, a *Região Autónoma dos Açores* apresentou o crescimento mais expressivo (16,3%) e a *Região Autónoma da Madeira* o mais baixo (2,6%).

O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 desceu 1 euro, para 1 233 euros/m², tendo os T3 descido 3 euros, para 1 091 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 81,3% das avaliações de apartamentos realizadas em junho.

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



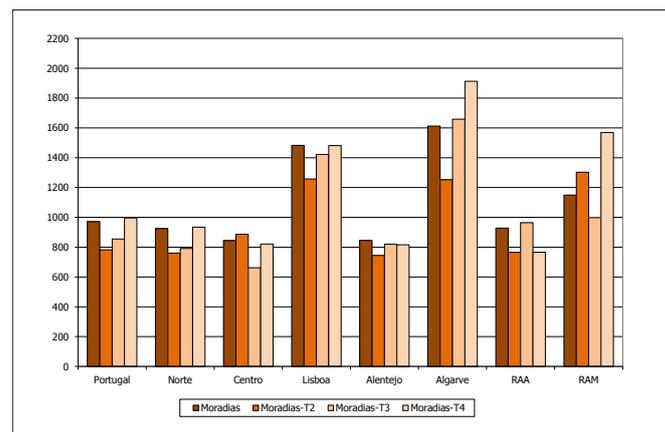
Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 971 euros/m² em junho, o que representa um acréscimo de 9,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no *Algarve* (1 612 euros/m²) e na *Área Metropolitana de*

Lisboa (1 483 euros/m²), tendo o *Centro* registado o valor mais baixo (844 euros/m²). Comparativamente com o mês anterior, a *Alentejo* apresentou o maior aumento (5,0%) e a *Área Metropolitana de Lisboa* a única descida (-0,1%). Em termos homólogos, o *Algarve* apresentou o maior crescimento (17,8%) sendo que o menor ocorreu no *Alentejo* (4,3%).

Comparando com maio, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 56,3% das avaliações, atingiram os 782 euros/m² (menos 31 euros), 855 euros/m² (mais 6 euros) e 996 euros/m² (mais 35 euros).

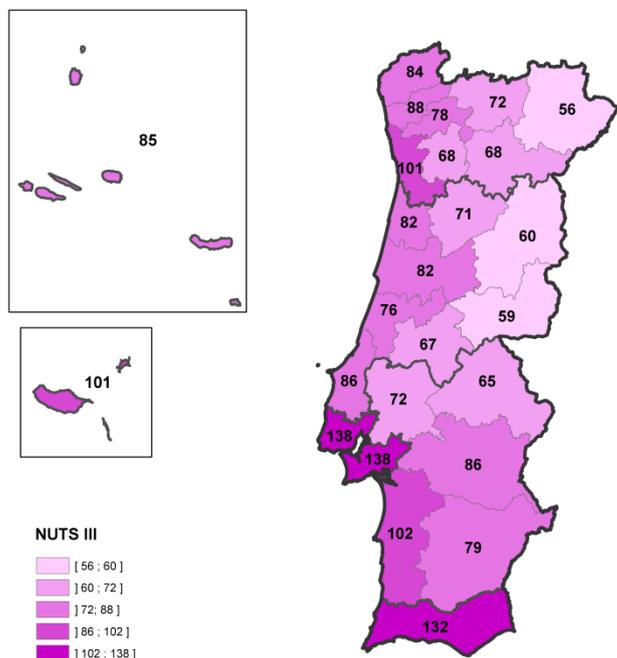
Valor Mediano de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)



Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária¹, em junho, a *Área Metropolitana de Lisboa*, o *Algarve*, o *Alentejo Litoral*, a *Área Metropolitana do Porto* e a *Região Autónoma da Madeira* apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (38%, 32%, 2%, 1% e 1% respetivamente). A região das *Terras de Trás-os-Montes* foi a que apresentou os valores mais baixos em relação à mediana do país (-44%).

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



¹ Índice calculado com base 100 igual ao valor mediano para o total do país – ver notas explicativas.

Valor mediano de Avaliação Bancária (euros/m2), junho 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
jun-19	1 030	1 115	885	895	948	827	783	816	744	1 343	1 336	1 373	812	815	810	1 375	1 379	1 369	854	1 026	820	1 075	1 085	1 067
jul-19	1 044	1 130	895	902	953	834	788	828	742	1 367	1 364	1 387	811	830	800	1 402	1 386	1 450	854	1 100	819	1 073	1 072	1 074
ago-19	1 054	1 136	907	911	959	845	792	829	751	1 386	1 383	1 405	813	821	809	1 414	1 393	1 464	841	1 108	805	1 138	1 149	1 119
set-19	1 066	1 151	914	924	973	852	794	833	750	1 408	1 409	1 404	813	814	814	1 421	1 404	1 512	864	1 097	808	1 144	1 148	1 139
out-19	1 069	1 155	914	928	975	858	797	838	749	1 409	1 410	1 406	807	806	808	1 442	1 421	1 511	890	1 113	864	1 138	1 149	1 128
nov-19	1 076	1 169	912	933	981	857	802	848	750	1 424	1 426	1 415	810	827	805	1 456	1 442	1 531	909	1 113	871	1 139	1 139	1 140
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
Variação em cadeia, em % (*)																								
jun-19	0,7	0,6	0,3	0,4	0,4	0,2	0,6	1,2	-0,5	0,5	0,2	1,0	0,6	1,1	0,4	0,7	1,4	-0,4	-1,4	0,9	-2,0	1,6	2,1	4,7
jul-19	1,4	1,3	1,1	0,8	0,5	0,8	0,6	1,5	-0,3	1,8	2,1	1,0	-0,1	1,8	-1,2	2,0	0,5	5,9	0,0	7,2	-0,1	-0,2	-1,2	0,7
ago-19	1,0	0,5	1,3	1,0	0,6	1,3	0,5	0,1	1,2	1,4	1,4	1,3	0,2	-1,1	1,1	0,9	0,5	1,0	-1,5	0,7	-1,7	6,1	7,2	4,2
set-19	1,1	1,3	0,8	1,4	1,5	0,8	0,3	0,5	-0,1	1,6	1,9	-0,1	0,0	-1,0	0,6	0,5	0,8	3,3	2,7	-1,0	0,4	0,5	-0,1	1,8
out-19	0,3	0,3	0,0	0,4	0,2	0,7	0,4	0,6	-0,1	0,1	0,1	0,1	-0,7	-0,9	-0,7	1,5	1,2	-0,1	3,0	1,5	6,9	-0,5	0,1	-1,0
nov-19	0,7	1,2	-0,2	0,5	0,6	-0,1	0,6	1,2	0,1	1,1	1,1	0,6	0,4	2,6	-0,4	1,0	1,5	1,3	2,1	0,0	0,8	0,1	-0,9	1,1
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	0,7	1,5	-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
Variação homóloga, em % (*)																								
jun-19	10,5	12,5	7,5	10,0	13,5	6,0	8,3	9,1	7,7	10,3	10,9	9,3	9,1	5,8	10,8	13,3	14,3	9,3	5,6	7,8	5,0	2,0	1,5	6,1
jul-19	10,9	13,0	6,5	9,1	13,0	3,6	7,1	9,7	4,5	11,0	12,6	7,4	8,4	7,7	9,3	13,9	13,1	14,7	6,1	14,6	6,2	3,2	1,9	7,9
ago-19	10,8	12,6	6,0	9,4	13,0	4,1	6,0	8,5	2,7	10,3	11,4	8,1	6,3	4,9	8,2	12,0	10,1	18,5	2,1	15,4	0,6	7,4	9,7	3,9
set-19	11,2	13,0	5,8	10,0	13,7	4,3	5,2	7,1	2,5	11,3	12,8	7,1	5,3	2,4	7,5	10,0	9,9	15,0	4,0	10,7	0,4	9,7	14,5	3,9
out-19	10,5	11,8	6,3	10,5	12,8	6,3	5,6	6,6	3,3	10,9	11,9	8,0	4,1	0,9	7,2	9,6	7,6	16,1	8,0	8,5	8,3	9,1	14,2	0,7
nov-19	11,2	13,1	6,5	11,1	13,0	6,3	7,4	9,1	4,5	11,7	13,3	6,2	6,6	8,1	7,3	10,2	10,0	13,5	10,9	7,6	11,1	11,1	13,6	7,3
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

(*) 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, 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.

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: 27 de agosto de 2020.