



2 de março de 2022
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Janeiro de 2022

AVALIAÇÃO BANCÁRIA SUBIU PARA 1 292 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 292 euros em janeiro de 2022, mais 7 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 10,4% (11,2% em dezembro de 2021). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 30 mil, mais 19,8% que no mesmo período do ano anterior.

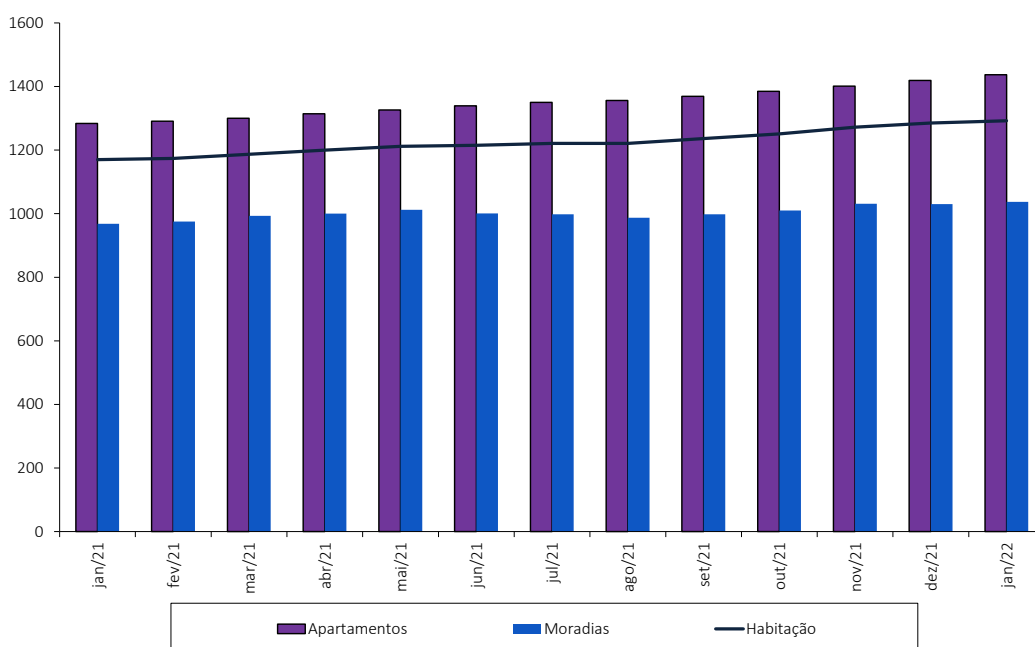
Habitação

Em janeiro de 2022, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 292 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 0,5% face a dezembro de 2021 (1 285 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na Região Autónoma dos Açores (3,4%). Todas as regiões apresentaram variações homólogas positivas, tendo-se verificado a menor na região Norte (0,5%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 10,4%, registando-se a variação mais intensa no Algarve (16,5%) e a menor no Alentejo (5,6%).

Figura 1. Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação (Valores em euros/m²)



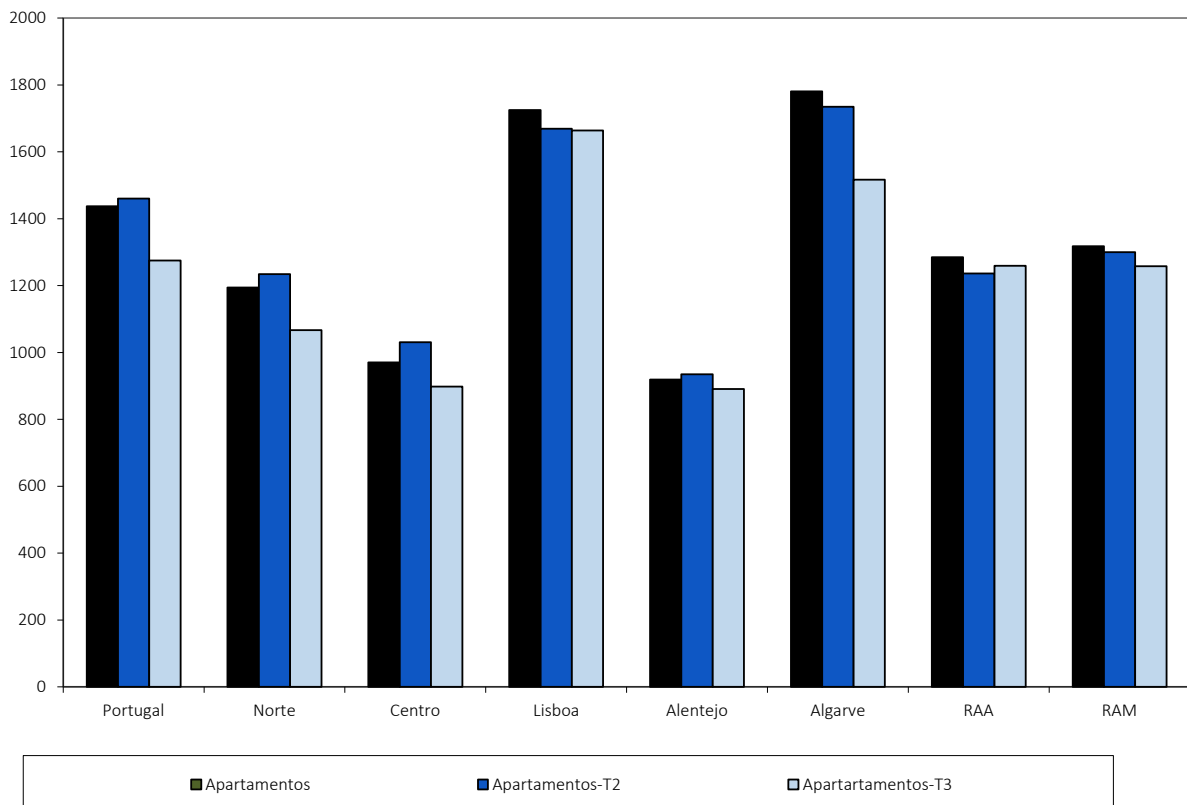


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 437 euros/m², tendo aumentado 11,9% relativamente a janeiro de 2021. O valor mais elevado foi observado no Algarve (1 781 euros/m²) e o mais baixo no Alentejo (919 euros/m²). O Algarve apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (17,1%), tendo o Alentejo apresentado o menor (6,4%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,3%, tendo o Algarve registado a maior subida (3,5%). A única descida verificou-se na Região Autónoma dos Açores (-0,4%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 13 euros, para 1 460 euros/m², tendo os T3 subido 12 euros, para 1 275 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,7% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

Figura 2. Valor Mediano de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m²)



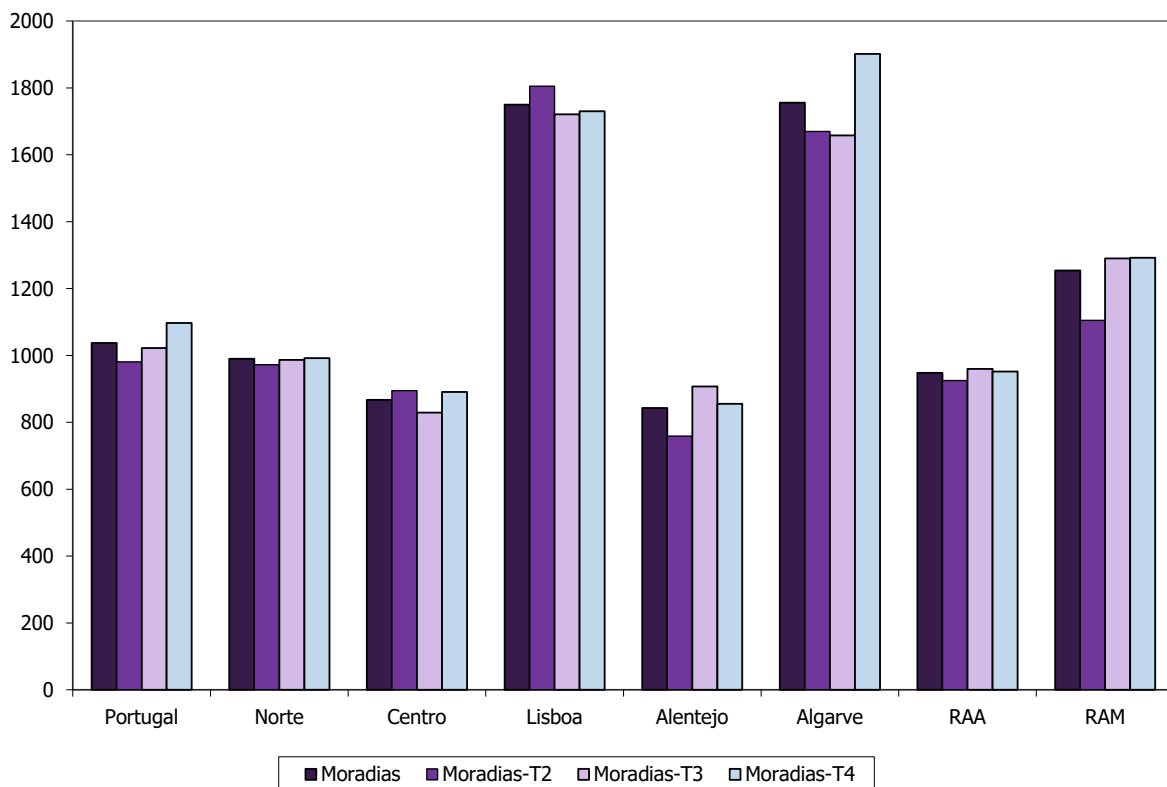


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 037 euros/m² em janeiro de 2022, o que representa um acréscimo de 7,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (1 756 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 750 euros/m²), tendo o Alentejo registado o valor mais baixo (843 euros/m²). O Algarve apresentou o maior crescimento homólogo (13,3%) e o menor ocorreu no Alentejo (3,6%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação aumentou 0,7%. A Região Autónoma da Madeira apresentou o aumento mais acentuado (5,4%), tendo-se verificado no Algarve o menor (0,2%). O valor mediano das moradias T2 subiu 8 euros para 981 euros/m², tendo as T3 subido 5 euros para 1 022 euros/m² e as T4 diminuído 2 euros para 1 097 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 89,1% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

Figura 3. Valor Mediano de Avaliação Bancária das Moradias por Tipologia (Valores em euros/m²)

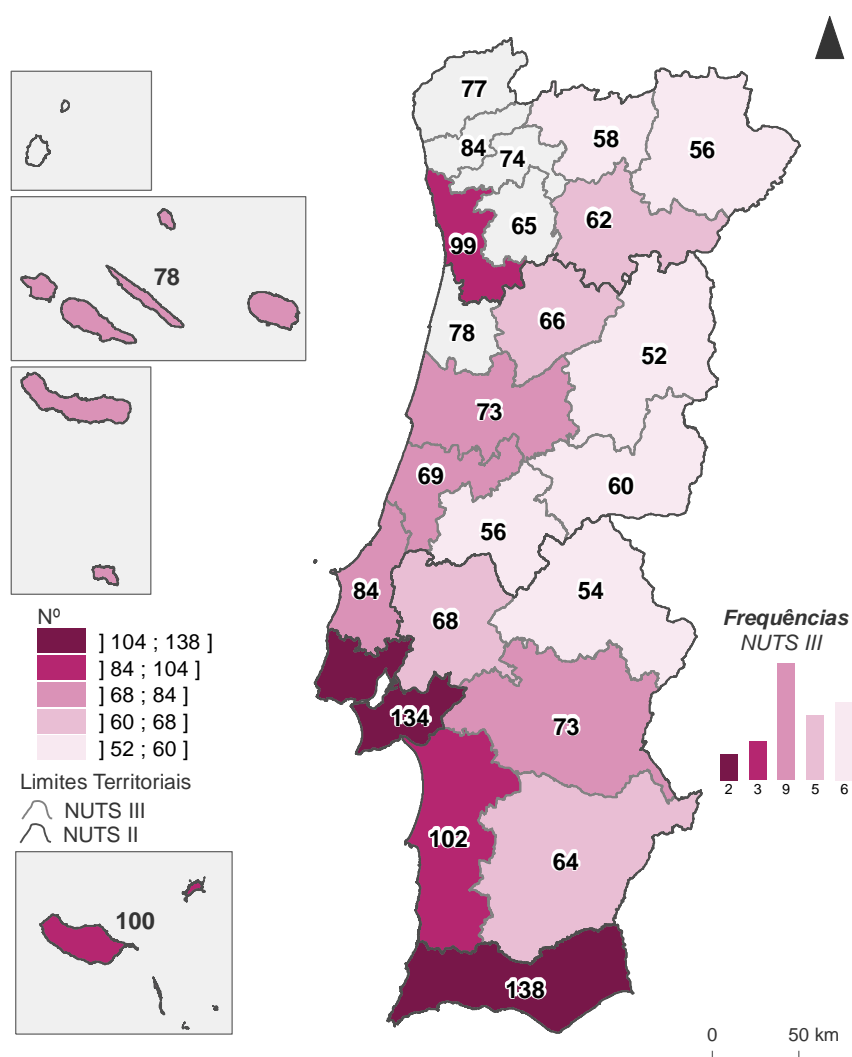




Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em janeiro de 2022, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa e o Alentejo Litoral apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (38%, 34% e 2%, respetivamente). Beiras e Serra da Estrela foi a região que apresentou o valor mais baixo em relação à mediana do país (-48%).

Figura 4. Índice do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (País = 100)

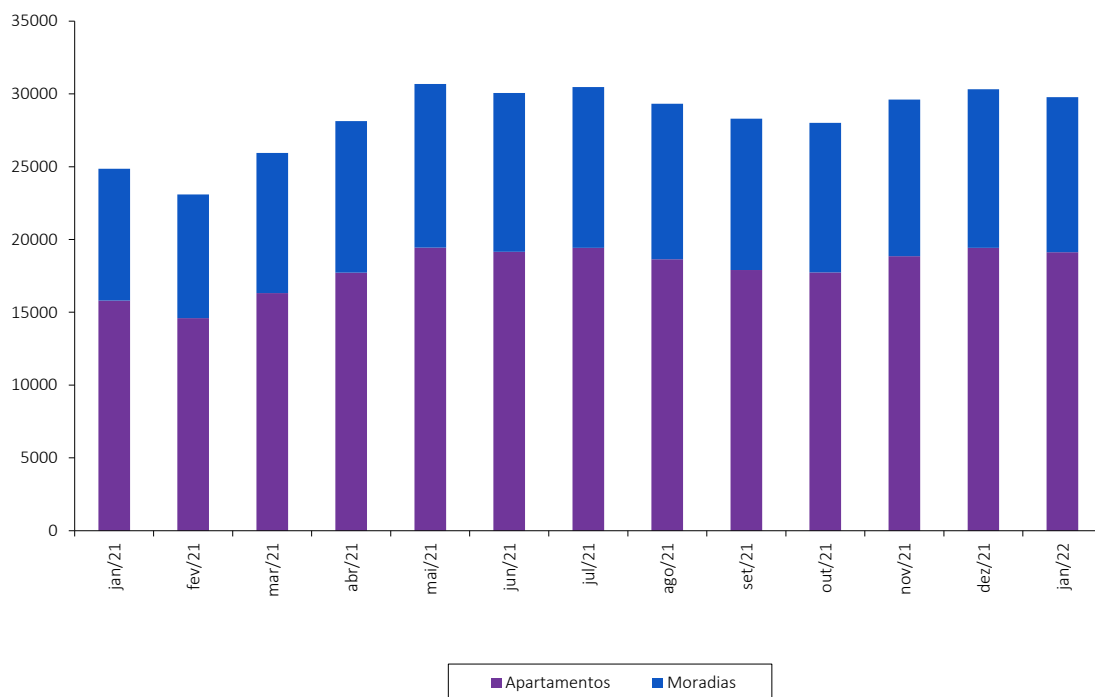




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de janeiro, foram consideradas 29 768 avaliações, mais 19,8% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 19 131 foram apartamentos e 10 637 moradias. Em comparação com o período anterior, realizaram-se menos 544 avaliações bancárias, o que corresponde a uma quebra de 1,8%.

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 |
| 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 |
| jun/21 | 1 215 | 1 339 | 1 001 | 1 043 | 1 117 | 945 | 870 | 918 | 825 | 1 600 | 1 599 | 1 611 |
| jul/21 | 1 221 | 1 350 | 998 | 1 051 | 1 129 | 944 | 873 | 928 | 824 | 1 608 | 1 606 | 1 612 |
| ago/21 | 1 221 | 1 356 | 987 | 1 050 | 1 143 | 943 | 866 | 927 | 807 | 1 625 | 1 626 | 1 613 |
| set/21 | 1 236 | 1 369 | 998 | 1 068 | 1 165 | 952 | 876 | 939 | 819 | 1 638 | 1 634 | 1 652 |
| out/21 | 1 251 | 1 385 | 1 010 | 1 084 | 1 183 | 964 | 880 | 944 | 826 | 1 659 | 1 650 | 1 683 |
| nov/21 | 1 272 | 1 401 | 1 031 | 1 095 | 1 185 | 980 | 899 | 950 | 855 | 1 675 | 1 669 | 1 694 |
| dez/21 | 1 285 | 1 419 | 1 030 | 1 102 | 1 190 | 983 | 904 | 960 | 853 | 1 701 | 1 695 | 1 722 |
| jan/22 | 1 292 | 1 437 | 1 037 | 1 108 | 1 194 | 990 | 914 | 970 | 867 | 1 730 | 1 725 | 1 750 |
| Varição em cadeia, em % (*) | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| jun/21 | 0,2 | 1,0 | -1,1 | -0,3 | 0,0 | -0,5 | -0,6 | 0,4 | -1,2 | 0,6 | 0,8 | 0,3 |
| jul/21 | 0,5 | 0,8 | -0,3 | 0,8 | 1,1 | -0,1 | 0,3 | 1,1 | -0,1 | 0,5 | 0,4 | 0,1 |
| ago/21 | 0,0 | 0,4 | -1,1 | -0,1 | 1,2 | -0,1 | -0,8 | -0,1 | -2,1 | 1,1 | 1,2 | 0,1 |
| set/21 | 1,2 | 1,0 | 1,1 | 1,7 | 1,9 | 1,0 | 1,2 | 1,3 | 1,5 | 0,8 | 0,5 | 2,4 |
| out/21 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,5 | 1,5 | 1,3 | 0,5 | 0,5 | 0,9 | 1,3 | 1,0 | 1,9 |
| nov/21 | 1,7 | 1,2 | 2,1 | 1,0 | 0,2 | 1,7 | 2,2 | 0,6 | 3,5 | 1,0 | 1,2 | 0,7 |
| dez/21 | 1,0 | 1,3 | -0,1 | 0,6 | 0,4 | 0,3 | 0,6 | 1,1 | -0,2 | 1,6 | 1,6 | 1,7 |
| jan/22 | 0,5 | 1,3 | 0,7 | 0,5 | 0,3 | 0,7 | 1,1 | 1,0 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,6 |
| Varição homóloga, em % (*) | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| jun/21 | 8,6 | 9,8 | 3,8 | 5,2 | 6,6 | 2,3 | 1,4 | 3,5 | -0,8 | 7,7 | 8,0 | 6,8 |
| jul/21 | 8,3 | 9,8 | 3,5 | 5,5 | 7,0 | 2,4 | 3,1 | 5,0 | 1,0 | 8,1 | 8,5 | 6,5 |
| ago/21 | 8,2 | 9,9 | 3,2 | 5,0 | 7,1 | 3,6 | 2,7 | 5,5 | 0,6 | 8,4 | 9,0 | 5,5 |
| set/21 | 9,6 | 11,0 | 4,7 | 7,7 | 10,1 | 5,3 | 5,3 | 8,1 | 2,8 | 9,7 | 10,0 | 8,1 |
| out/21 | 10,6 | 11,8 | 6,7 | 9,2 | 11,5 | 6,8 | 6,2 | 8,5 | 4,8 | 10,3 | 10,3 | 9,8 |
| nov/21 | 11,2 | 11,9 | 8,1 | 10,2 | 11,5 | 8,6 | 7,9 | 9,3 | 7,5 | 11,1 | 11,6 | 8,9 |
| dez/21 | 11,2 | 12,1 | 7,6 | 10,2 | 10,4 | 7,7 | 8,1 | 10,1 | 6,6 | 11,5 | 11,8 | 10,2 |
| jan/22 | 10,4 | 11,9 | 7,1 | 9,8 | 10,1 | 8,1 | 8,6 | 11,6 | 6,1 | 12,6 | 12,5 | 12,8 |



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 |
| 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 |
| jun/21 | 851 | 850 | 851 | 1 574 | 1 562 | 1 611 | 967 | 1 124 | 913 | 1 210 | 1 228 | 1 181 |
| jul/21 | 849 | 863 | 832 | 1 607 | 1 600 | 1 628 | 971 | 1 127 | 928 | 1 205 | 1 235 | 1 152 |
| ago/21 | 851 | 877 | 827 | 1 632 | 1 649 | 1 590 | 976 | 1 134 | 938 | 1 244 | 1 287 | 1 128 |
| set/21 | 863 | 892 | 836 | 1 659 | 1 669 | 1 626 | 967 | 1 134 | 924 | 1 267 | 1 310 | 1 138 |
| out/21 | 873 | 888 | 859 | 1 673 | 1 674 | 1 658 | 951 | 1 179 | 913 | 1 286 | 1 319 | 1 179 |
| nov/21 | 873 | 905 | 840 | 1 708 | 1 701 | 1 758 | 952 | 1 218 | 917 | 1 286 | 1 318 | 1 200 |
| dez/21 | 867 | 911 | 829 | 1 731 | 1 720 | 1 753 | 977 | 1 290 | 927 | 1 271 | 1 308 | 1 190 |
| jan/22 | 880 | 919 | 843 | 1 780 | 1 781 | 1 756 | 1 010 | 1 285 | 948 | 1 294 | 1 318 | 1 254 |
| Variação em cadeia, em % (*) | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| jun/21 | -1,0 | -0,1 | -2,3 | 1,0 | 2,4 | -1,3 | -0,4 | -3,7 | -1,7 | -0,5 | 0,2 | -1,1 |
| jul/21 | -0,2 | 1,5 | -2,2 | 2,1 | 2,4 | 1,1 | 0,4 | 0,3 | 1,6 | -0,4 | 0,6 | -2,5 |
| ago/21 | 0,2 | 1,6 | -0,6 | 1,6 | 3,1 | -2,3 | 0,5 | 0,6 | 1,1 | 3,2 | 4,2 | -2,1 |
| set/21 | 1,4 | 1,7 | 1,1 | 1,7 | 1,2 | 2,3 | -0,9 | 0,0 | -1,5 | 1,8 | 1,8 | 0,9 |
| out/21 | 1,2 | -0,4 | 2,8 | 0,8 | 0,3 | 2,0 | -1,7 | 4,0 | -1,2 | 1,5 | 0,7 | 3,6 |
| nov/21 | 0,0 | 1,9 | -2,2 | 2,1 | 1,6 | 6,0 | 0,1 | 3,3 | 0,4 | 0,0 | -0,1 | 1,8 |
| dez/21 | -0,7 | 0,7 | -1,3 | 1,3 | 1,1 | -0,3 | 2,6 | 5,9 | 1,1 | -1,2 | -0,8 | -0,8 |
| jan/22 | 1,5 | 0,9 | 1,7 | 2,8 | 3,5 | 0,2 | 3,4 | -0,4 | 2,3 | 1,8 | 0,8 | 5,4 |
| Variação homóloga, em % (*) | | | | | | | | | | | | |
| 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 |
| jun/21 | 0,9 | -2,9 | 4,0 | 1,5 | 2,0 | -2,1 | 0,7 | -4,8 | 0,3 | 6,1 | 10,5 | 2,3 |
| jul/21 | 2,4 | 2,3 | 1,2 | 4,9 | 4,6 | 5,8 | 3,2 | -2,2 | 2,5 | 6,1 | 8,3 | 4,0 |
| ago/21 | 3,9 | 3,9 | 3,4 | 8,2 | 10,3 | 0,8 | 6,0 | 0,8 | 7,9 | 11,5 | 13,1 | 4,3 |
| set/21 | 4,6 | 5,9 | 3,1 | 9,3 | 10,7 | 5,0 | 4,3 | 5,9 | 3,9 | 10,4 | 12,6 | 2,2 |
| out/21 | 5,7 | 4,2 | 6,8 | 7,9 | 9,1 | 3,2 | 2,0 | 1,4 | 2,1 | 9,5 | 10,7 | 4,6 |
| nov/21 | 4,8 | 5,8 | 3,1 | 9,3 | 9,6 | 10,3 | 0,5 | 2,0 | 1,2 | 9,7 | 11,2 | 4,7 |
| dez/21 | 5,0 | 5,4 | 2,9 | 12,9 | 12,8 | 13,5 | 3,4 | 9,7 | 2,5 | 7,5 | 9,8 | 2,9 |
| jan/22 | 5,6 | 6,4 | 3,6 | 16,5 | 17,1 | 13,3 | 7,7 | 11,4 | 6,9 | 10,9 | 12,6 | 8,0 |

(*) 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 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 mensal - 25 de março de 2022
