



24 de maio de 2024
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Abril de 2024

AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO AUMENTOU 16 EUROS, PARA 1 596 POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 596 euros por metro quadrado em abril de 2024, mais 16 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 7,0% (6,5% em março de 2024). Refira-se que o número de avaliações bancárias foi cerca de 31,9 mil, o que representa uma subida de 4,4% face ao período anterior e um aumento de 49,9% em termos homólogos.

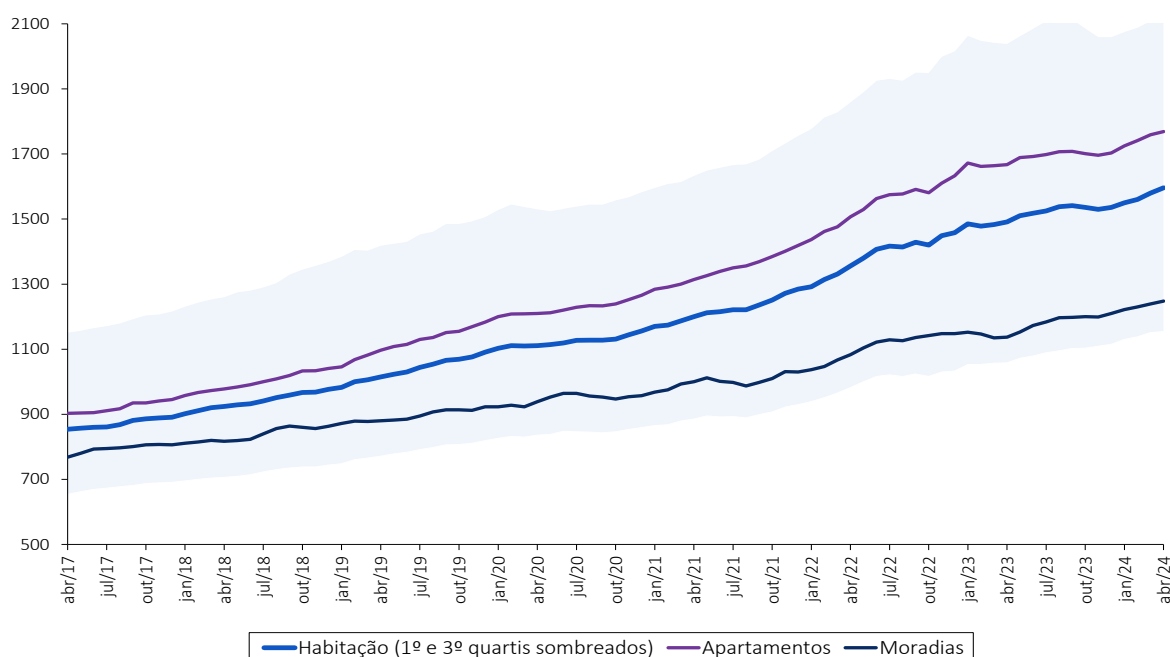
Habitação

Em abril de 2024, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 596 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 16 euros (1,0%) face a março de 2024.

A Região Autónoma dos Açores apresentou o aumento mais expressivo face ao mês anterior (2,5%), tendo as restantes regiões registado variações positivas, com exceção do Algarve que apresentou uma variação nula.

Em comparação com abril de 2023, o valor mediano das avaliações cresceu 7,0%, observando-se a variação mais intensa na Região Autónoma dos Açores (19,7%), não se tendo verificado qualquer descida.

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



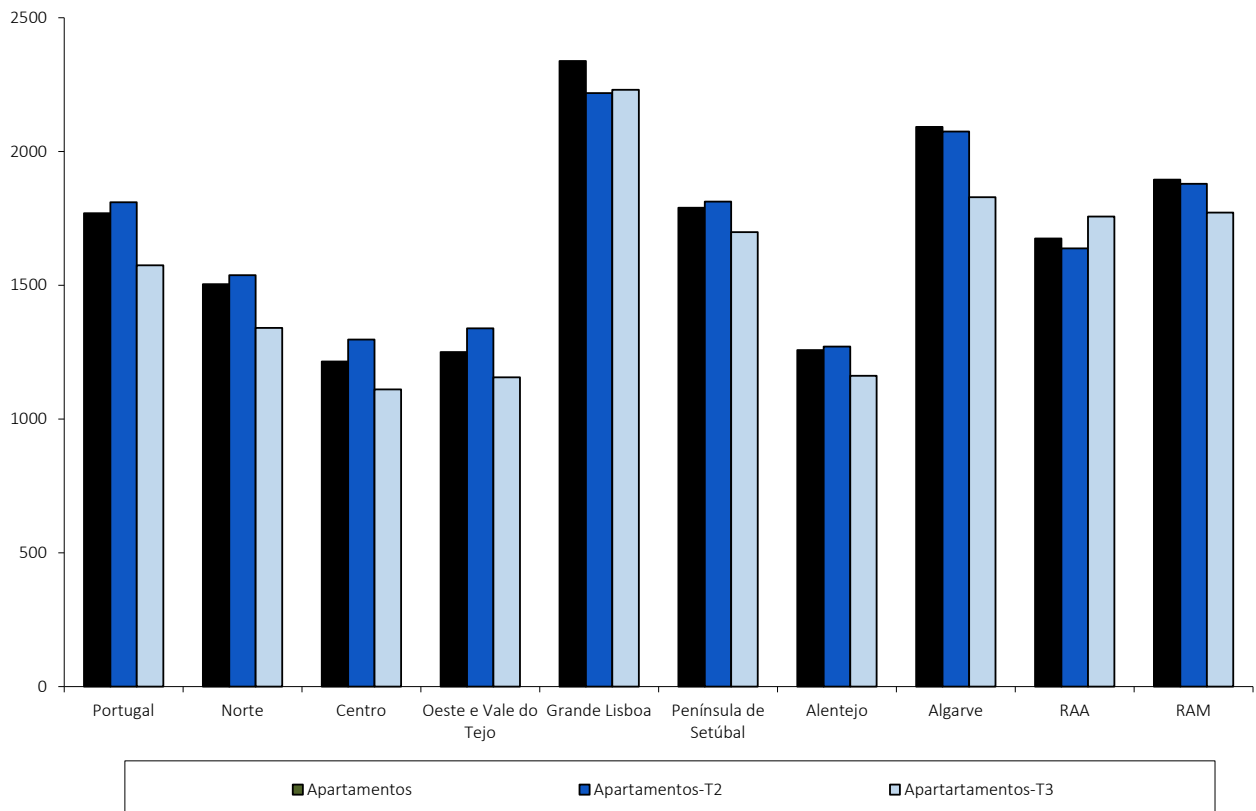


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 769 euros/m², tendo aumentado 6,1% relativamente a abril de 2023. Os valores mais elevados foram observados na Grande Lisboa (2 338 euros/m²) e no Algarve (2 092 euros/m²), tendo o Centro registado o valor mais baixo (1 215 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (19,5%) e o Algarve o menor face ao mesmo período do ano anterior (1,2%).

Comparativamente com o mês de março de 2024, o valor de avaliação subiu 0,6%, registando o Centro a maior subida (2,4%) ocorrendo a única descida no Norte (-0,3%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 16 euros, para 1 810 euros/m², tendo os T3 subido 13 euros, para 1 575 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 79,9% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



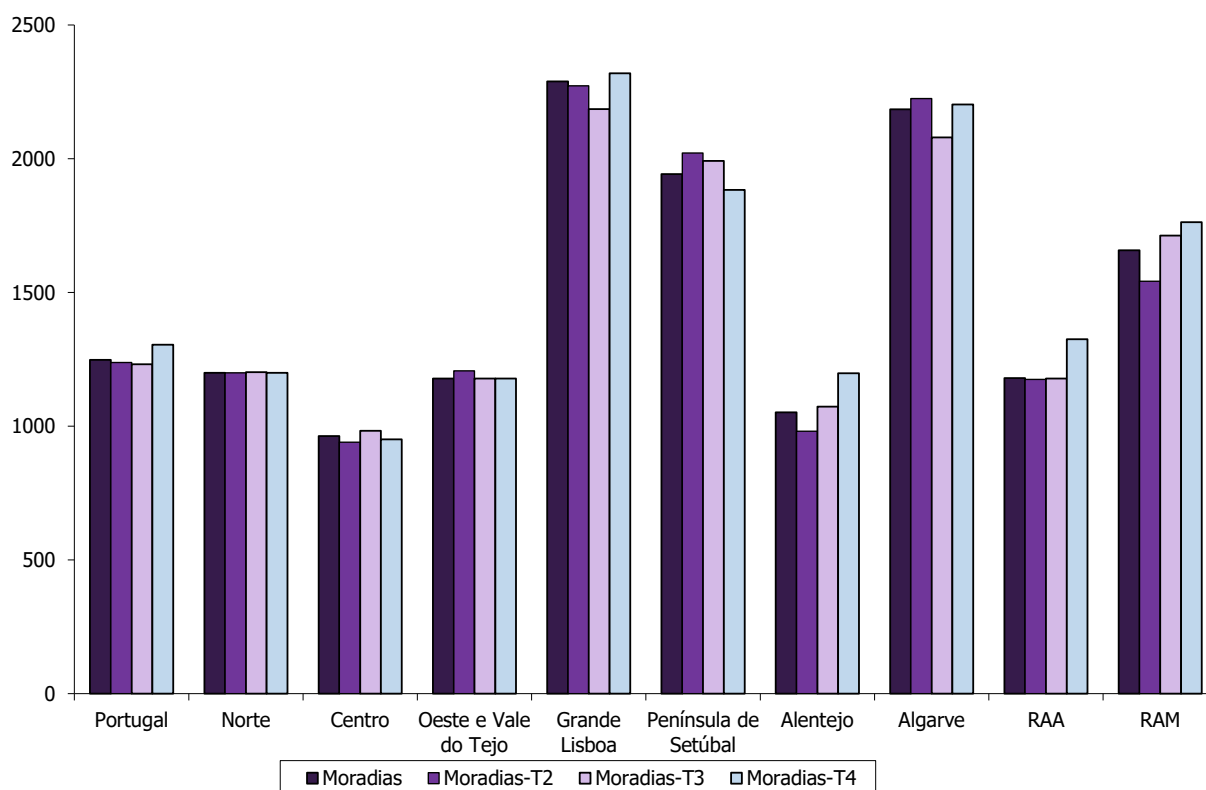


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 248 euros/m² em abril de 2024, o que representa um acréscimo de 9,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se na Grande Lisboa (2 289 euros/m²) e no Algarve (2 185 euros/m²), registando o Centro e o Alentejo os valores mais baixos (963 euros/m² e 1 052 euros/m², respetivamente). A Região Autónoma da Madeira apresentou o maior crescimento homólogo (16,7%), tendo-se registado o menor no Algarve (3,0%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,7%. A Grande Lisboa apresentou o crescimento mais elevado (2,1%), ocorrendo a descida mais acentuada no Centro (-0,7%). O valor mediano das moradias T2 e T3 subiu 7 euros em ambas, para 1 238 euros/m² e 1 232 euros/m² respetivamente, e as T4 subiram 17 euros, para 1 305 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 90,1% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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



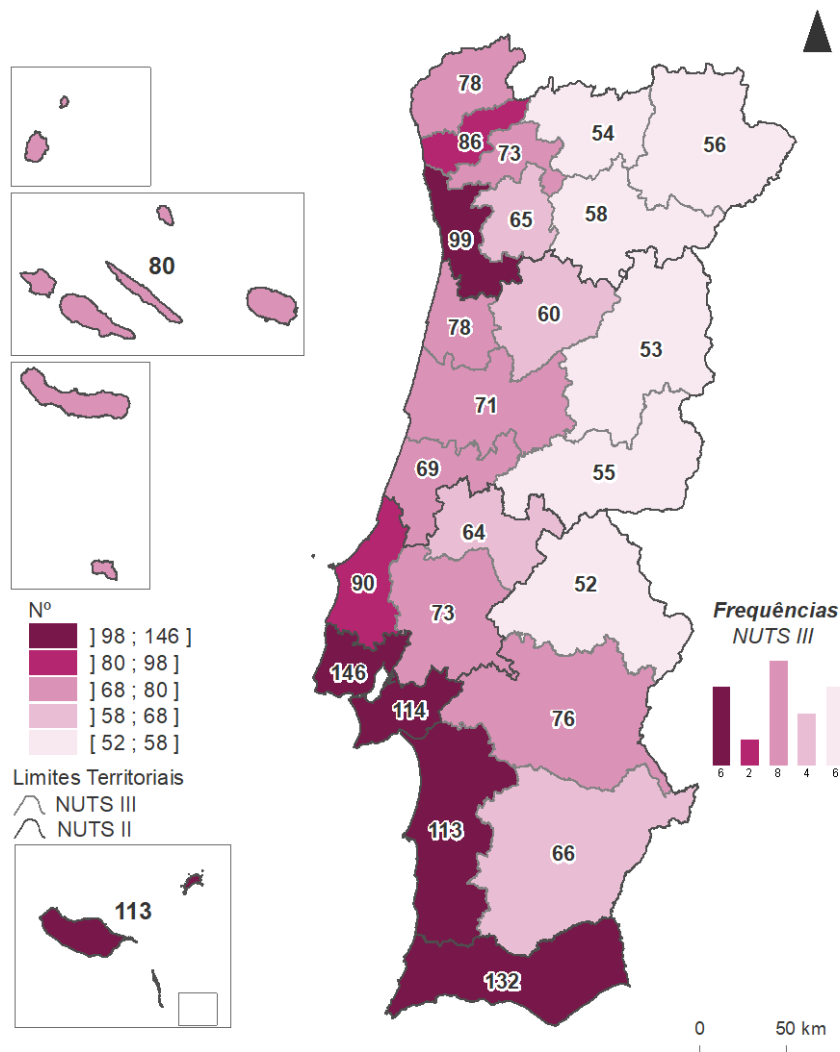


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em abril de 2024, a Grande Lisboa, o Algarve, a Península de Setúbal, o Alentejo Litoral e a Região Autónoma da Madeira apresentaram valores de avaliação 46,2%, 32,2%, 13,9%, 12,7% e 12,5%, respetivamente, superiores à mediana do país. Alto Alentejo, Beiras e Serra da Estrela e Alto Tâmega e Barroso foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-48,3%, -46,7% e -45,8% respetivamente).

Figura 4. Índice do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação

NUTS III (País = 100)

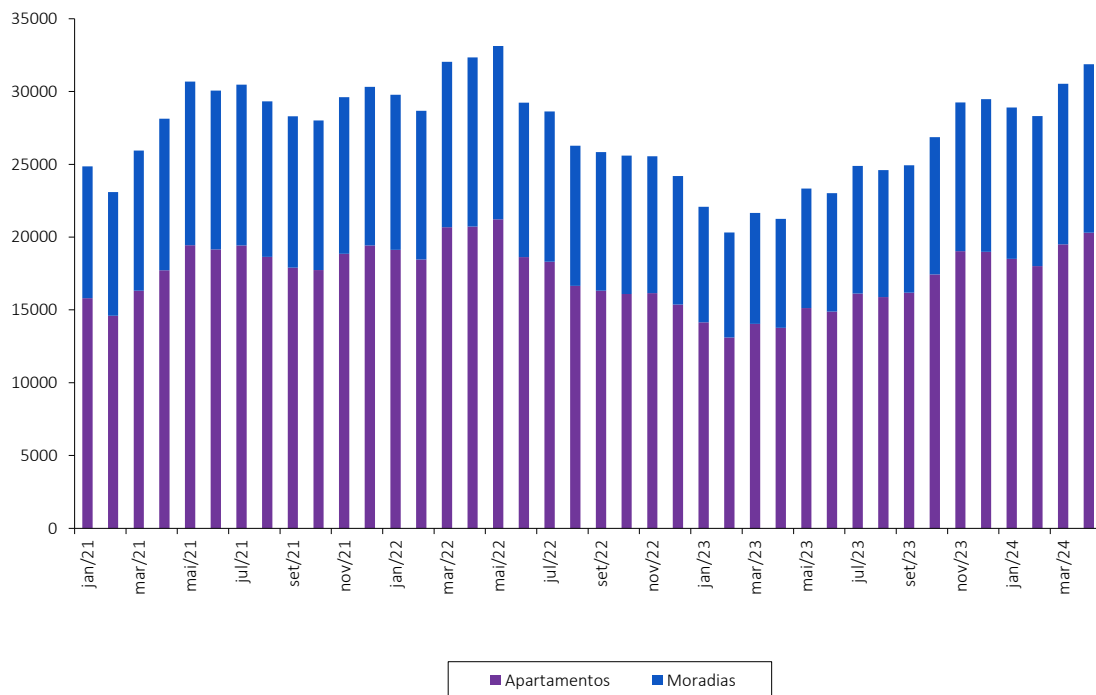




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de abril de 2024, foram consideradas 31 868 avaliações (20 294 apartamentos e 11 574 moradias), mais 49,9% que no período homólogo. Esta variação reflete essencialmente o menor número de avaliações realizadas em abril de 2023, mês em que registou uma redução homóloga de 34,3%. Consequentemente, o número de avaliações bancárias efetuadas em abril de 2024 é 1,5% inferior ao valor de abril de 2022. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 1 345 avaliações bancárias, o que corresponde a um acréscimo de 4,4%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias





INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Período	País			Norte			Centro			Oeste e Vale do Tejo			Grande Lisboa		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
abr/23	1 491	1 667	1 137	1 257	1 375	1 082	977	1 092	864	1 077	1 116	1 027	2 225	2 250	2 064
mai/23	1 510	1 689	1 153	1 271	1 393	1 090	989	1 119	870	1 100	1 125	1 056	2 255	2 274	2 117
jun/23	1 518	1 692	1 173	1 280	1 396	1 105	1 013	1 129	891	1 100	1 127	1 068	2 275	2 296	2 141
jul/23	1 525	1 698	1 184	1 285	1 400	1 112	1 027	1 153	904	1 122	1 143	1 087	2 282	2 300	2 143
ago/23	1 538	1 707	1 197	1 295	1 419	1 121	1 032	1 157	925	1 125	1 156	1 087	2 285	2 300	2 185
set/23	1 541	1 708	1 198	1 306	1 430	1 124	1 028	1 176	911	1 128	1 154	1 102	2 280	2 293	2 204
out/23	1 536	1 701	1 200	1 300	1 416	1 124	1 034	1 160	916	1 140	1 167	1 108	2 268	2 273	2 234
nov/23	1 530	1 696	1 199	1 304	1 413	1 140	1 034	1 131	921	1 157	1 191	1 117	2 265	2 272	2 218
dez/23	1 536	1 703	1 210	1 313	1 421	1 153	1 040	1 130	937	1 181	1 205	1 158	2 267	2 277	2 196
jan/24	1 550	1 725	1 222	1 333	1 450	1 173	1 049	1 132	952	1 181	1 204	1 158	2 292	2 304	2 194
fev/24	1 560	1 741	1 230	1 344	1 475	1 183	1 060	1 162	952	1 188	1 219	1 164	2 300	2 319	2 185
mar/24	1 580	1 759	1 239	1 366	1 508	1 196	1 074	1 187	970	1 195	1 237	1 171	2 312	2 323	2 243
abr/24	1 596	1 769	1 248	1 371	1 504	1 200	1 084	1 215	963	1 211	1 250	1 178	2 333	2 338	2 289
	Varição em cadeia, em % (*)														
abr/23	0,5	0,2	0,2	0,8	0,4	0,7	-1,1	-1,6	0,0	0,2	-0,4	1,1	-0,4	-0,1	-0,3
mai/23	1,3	1,3	1,4	1,1	1,3	0,7	1,2	2,5	0,7	2,1	0,8	2,8	1,3	1,1	2,6
jun/23	0,5	0,2	1,7	0,7	0,2	1,4	2,4	0,9	2,4	0,0	0,2	1,1	0,9	1,0	1,1
jul/23	0,5	0,4	0,9	0,4	0,3	0,6	1,4	2,1	1,5	2,0	1,4	1,8	0,3	0,2	0,1
ago/23	0,9	0,5	1,1	0,8	1,4	0,8	0,5	0,3	2,3	0,3	1,1	0,0	0,1	0,0	2,0
set/23	0,2	0,1	0,1	0,8	0,8	0,3	-0,4	1,6	-1,5	0,3	-0,2	1,4	-0,2	-0,3	0,9
out/23	-0,3	-0,4	0,2	-0,5	-1,0	0,0	0,6	-1,4	0,5	1,1	1,1	0,5	-0,5	-0,9	1,4
nov/23	-0,4	-0,3	-0,1	0,3	-0,2	1,4	0,0	-2,5	0,5	1,5	2,1	0,8	-0,1	0,0	-0,7
dez/23	0,4	0,4	0,9	0,7	0,6	1,1	0,6	-0,1	1,7	2,1	1,2	3,7	0,1	0,2	-1,0
jan/24	0,9	1,3	1,0	1,5	2,0	1,7	0,9	0,2	1,6	0,0	-0,1	0,0	1,1	1,2	-0,1
fev/24	0,6	0,9	0,7	0,8	1,7	0,9	1,0	2,7	0,0	0,6	1,2	0,5	0,3	0,7	-0,4
mar/24	1,3	1,0	0,7	1,6	2,2	1,1	1,3	2,2	1,9	0,6	1,5	0,6	0,5	0,2	2,7
abr/24	1,0	0,6	0,7	0,4	-0,3	0,3	0,9	2,4	-0,7	1,3	1,1	0,6	0,9	0,6	2,1
	Varição homóloga, em % (*)														
abr/23	10,0	10,6	5,0	8,7	9,8	4,5	3,5	6,7	-0,1	10,3	14,9	4,5	9,2	10,5	1,1
mai/23	9,4	10,5	4,4	8,2	9,7	3,3	3,5	7,8	0,3	11,7	13,8	7,4	8,2	8,9	2,8
jun/23	7,9	8,3	4,5	6,7	7,5	2,8	5,3	7,3	2,6	10,0	11,4	8,8	7,4	8,4	2,0
jul/23	7,6	7,8	4,9	6,7	7,4	3,0	6,3	8,6	3,3	11,6	11,8	11,1	7,8	8,4	2,2
ago/23	8,8	8,2	6,3	7,9	8,3	4,0	7,8	9,0	7,4	10,0	11,3	9,1	8,6	9,5	2,3
set/23	7,8	7,4	5,5	8,6	8,8	3,8	6,9	10,2	4,7	8,8	9,3	8,7	6,5	7,0	3,2
out/23	8,2	7,6	5,1	8,3	9,0	3,4	7,0	9,3	4,9	8,0	9,9	6,4	5,2	5,8	-0,2
nov/23	5,6	5,3	4,4	6,6	6,0	5,2	3,9	4,2	1,5	9,2	11,4	6,8	3,4	3,8	0,5
dez/23	5,3	4,3	5,4	6,7	5,5	6,5	3,4	3,8	2,2	10,1	10,7	10,5	3,0	3,5	-0,5
jan/24	4,4	3,2	6,1	6,5	4,7	8,6	3,8	1,3	3,8	9,9	8,4	11,3	1,9	1,9	-0,8
fev/24	5,5	4,8	7,2	8,3	8,3	8,7	5,9	4,0	6,8	10,8	9,3	13,6	2,5	2,7	2,6
mar/24	6,5	5,7	9,2	9,5	10,1	11,3	8,7	6,9	12,3	11,2	10,3	15,3	3,5	3,2	8,3
abr/24	7,0	6,1	9,8	9,1	9,4	10,9	11,0	11,3	11,5	12,4	12,0	14,7	4,9	3,9	10,9



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO (continuação)

Período	Península de Setúbal			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
abr/23	1 715	1 693	1 846	988	1 212	931	2 083	2 067	2 121	1 060	1 457	1 014	1 538	1 586	1 421
mai/23	1 722	1 702	1 828	989	1 196	909	2 137	2 141	2 119	1 084	1 468	1 024	1 581	1 627	1 478
jun/23	1 735	1 700	1 880	1 006	1 124	950	2 145	2 160	2 115	1 125	1 560	1 050	1 600	1 692	1 500
jul/23	1 728	1 687	1 916	1 044	1 142	964	2 176	2 187	2 144	1 124	1 512	1 060	1 652	1 753	1 497
ago/23	1 737	1 698	1 947	1 066	1 135	1 020	2 164	2 159	2 178	1 187	1 533	1 091	1 705	1 785	1 450
set/23	1 736	1 702	1 953	1 090	1 225	1 025	2 152	2 148	2 169	1 211	1 506	1 163	1 753	1 836	1 593
out/23	1 742	1 709	1 953	1 066	1 283	963	2 109	2 106	2 130	1 208	1 518	1 163	1 712	1 784	1 600
nov/23	1 744	1 712	1 911	1 071	1 264	955	2 065	2 065	2 066	1 202	1 459	1 163	1 712	1 804	1 600
dez/23	1 753	1 717	1 930	1 080	1 261	990	2 064	2 054	2 088	1 199	1 454	1 143	1 718	1 819	1 600
jan/24	1 759	1 724	1 922	1 095	1 236	1 028	2 080	2 071	2 139	1 201	1 493	1 168	1 787	1 855	1 628
fev/24	1 768	1 740	1 927	1 108	1 280	1 040	2 118	2 096	2 218	1 232	1 621	1 175	1 787	1 863	1 623
mar/24	1 794	1 762	1 923	1 106	1 246	1 046	2 109	2 092	2 191	1 238	1 651	1 171	1 786	1 892	1 627
abr/24	1 818	1 790	1 943	1 120	1 258	1 052	2 110	2 092	2 185	1 269	1 675	1 180	1 796	1 895	1 658
Varição em cadeia, em % (*)															
abr/23	1,1	1,3	0,6	0,0	0,8	0,1	-0,2	-0,1	0,1	0,6	-1,4	0,5	1,2	0,5	2,1
mai/23	0,4	0,5	-1,0	0,1	-1,3	-2,4	2,6	3,6	-0,1	2,3	0,8	1,0	2,8	2,6	4,0
jun/23	0,8	-0,1	2,8	1,7	-6,0	4,5	0,4	0,9	-0,2	3,8	6,3	2,5	1,2	4,0	1,5
jul/23	-0,4	-0,8	1,9	3,8	1,6	1,5	1,4	1,3	1,4	-0,1	-3,1	1,0	3,3	3,6	-0,2
ago/23	0,5	0,7	1,6	2,1	-0,6	5,8	-0,6	-1,3	1,6	5,6	1,4	2,9	3,2	1,8	-3,1
set/23	-0,1	0,2	0,3	2,3	7,9	0,5	-0,6	-0,5	-0,4	2,0	-1,8	6,6	2,8	2,9	9,9
out/23	0,3	0,4	0,0	-2,2	4,7	-6,0	-2,0	-2,0	-1,8	-0,2	0,8	0,0	-2,3	-2,8	0,4
nov/23	0,1	0,2	-2,2	0,5	-1,5	-0,8	-2,1	-1,9	-3,0	-0,5	-3,9	0,0	0,0	1,1	0,0
dez/23	0,5	0,3	1,0	0,8	-0,2	3,7	0,0	-0,5	1,1	-0,2	-0,3	-1,7	0,4	0,8	0,0
jan/24	0,3	0,4	-0,4	1,4	-2,0	3,8	0,8	0,8	2,4	0,2	2,7	2,2	4,0	2,0	1,8
fev/24	0,5	0,9	0,3	1,2	3,6	1,2	1,8	1,2	3,7	2,6	8,6	0,6	0,0	0,4	-0,3
mar/24	1,5	1,3	-0,2	-0,2	-2,7	0,6	-0,4	-0,2	-1,2	0,5	1,9	-0,3	-0,1	1,6	0,2
abr/24	1,3	1,6	1,0	1,3	1,0	0,6	0,0	0,0	-0,3	2,5	1,5	0,8	0,6	0,2	1,9
Varição homóloga, em % (*)															
abr/23	13,4	14,9	8,9	6,0	15,4	5,6	15,0	13,9	17,6	1,9	12,3	3,5	17,2	19,1	13,6
mai/23	12,1	13,7	5,8	5,7	13,4	3,2	16,1	16,4	15,0	4,5	13,1	5,3	18,3	20,9	12,1
jun/23	10,4	10,9	5,4	5,1	6,2	5,1	13,2	14,3	9,8	9,2	22,3	6,3	17,6	23,0	13,0
jul/23	8,4	8,5	6,9	9,3	3,9	7,7	14,0	15,9	7,5	7,0	17,0	5,5	20,5	27,3	12,4
ago/23	8,2	8,8	6,3	12,2	2,5	16,0	11,4	12,9	6,9	10,1	9,7	7,5	23,1	28,2	4,8
set/23	8,4	9,5	5,9	16,2	11,6	18,5	10,1	10,2	7,4	13,0	4,4	17,2	25,2	30,6	14,9
out/23	8,5	9,2	4,8	12,2	16,7	10,1	6,1	7,1	2,5	11,2	5,3	14,2	19,6	23,3	15,1
nov/23	7,7	8,4	2,7	12,0	11,4	8,3	2,8	3,6	-1,7	11,4	-1,5	14,0	17,0	20,2	11,5
dez/23	5,2	5,3	3,7	12,1	8,5	13,3	0,9	1,4	-1,3	9,5	-2,7	8,9	15,5	17,4	10,5
jan/24	4,4	4,0	5,0	12,4	7,5	15,6	-0,5	-0,9	2,7	10,6	-0,2	14,6	19,0	18,9	12,8
fev/24	4,2	4,7	3,8	11,1	9,8	9,5	1,7	0,7	6,1	13,9	16,9	14,1	19,1	19,6	15,1
mar/24	5,8	5,4	4,8	11,9	3,7	12,5	1,1	1,1	3,4	17,5	11,8	16,1	17,5	19,9	16,9
abr/24	6,0	5,7	5,3	13,4	3,8	13,0	1,3	1,2	3,0	19,7	15,0	16,4	16,8	19,5	16,7

(*) 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 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](#)
- [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 mensal - 26 de junho de 2024
