



25 de outubro de 2024
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
setembro de 2024

AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO AUMENTOU 31 EUROS, PARA 1 695 POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 695 euros por metro quadrado em setembro de 2024, mais 31 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 10,0% (8,2% em agosto). Em setembro foram efetuadas cerca de 33,1 mil avaliações bancárias, o que representa uma subida de 4,3% face ao mês anterior e um aumento de 32,8% em termos homólogos.

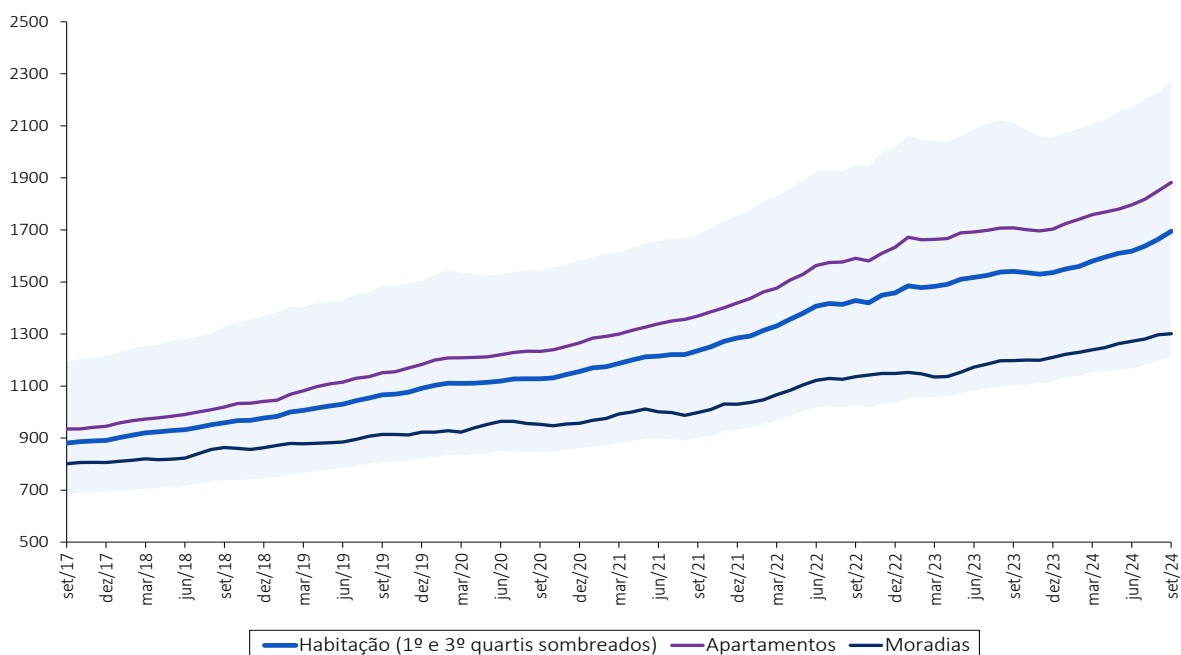
Habitação

Em setembro, o valor mediano de avaliação bancária realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 695 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 31 euros (1,9%) face a agosto.

O Algarve apresentou o aumento mais expressivo face ao mês anterior (2,6%), tendo-se verificado a descida mais intensa no Alentejo (-0,5%).

Em comparação com setembro de 2023, o valor mediano das avaliações cresceu 10,0%, observando-se a variação mais intensa no Oeste e Vale do Tejo (12,8%), não se tendo verificado qualquer descida.

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



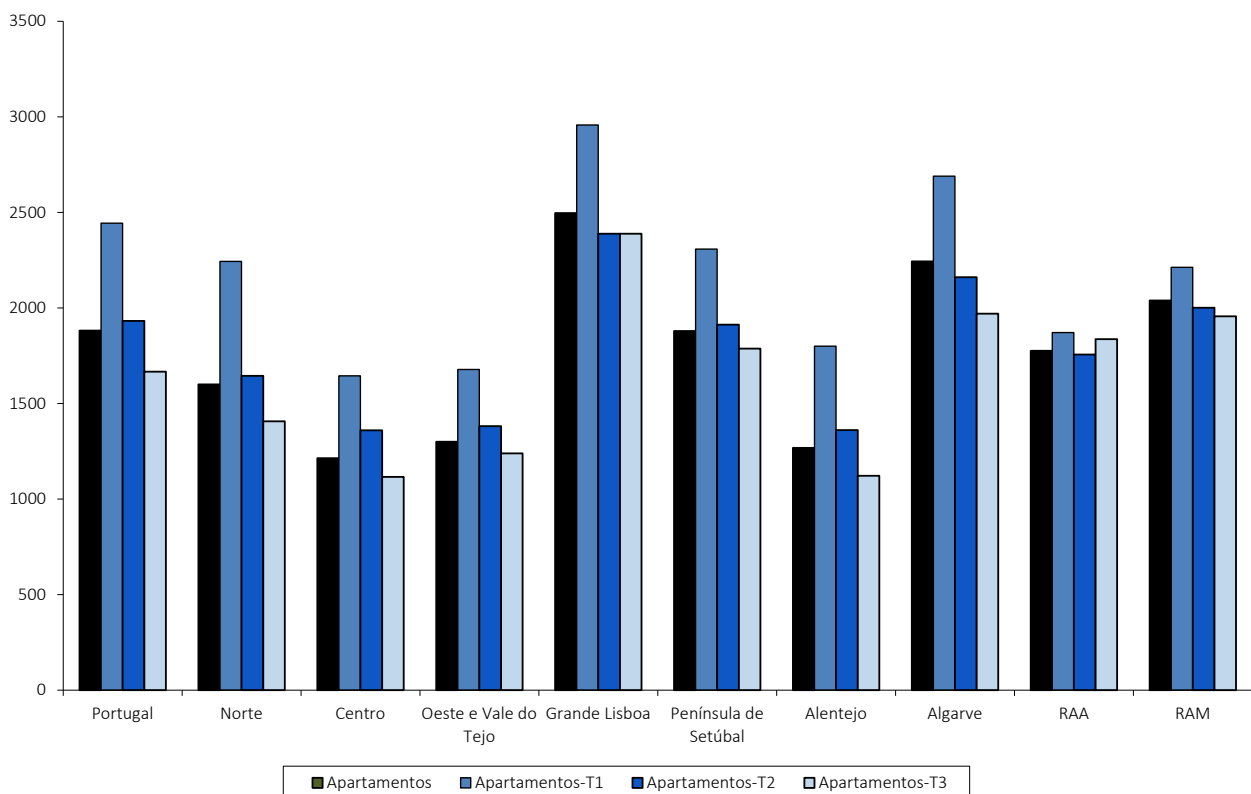


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 882 euros/m², 10,2% superior a setembro de 2023. Os valores mais elevados foram observados na Grande Lisboa (2 497 euros/m²) e no Algarve (2 244 euros/m²), tendo o Centro apresentado o valor mais baixo (1 214 euros/m²). A Região Autónoma dos Açores apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (17,9%), não se tendo verificado qualquer descida.

Comparativamente com o mês de agosto, o valor de avaliação subiu 1,7%, registando a Região Autónoma da Madeira a maior subida (2,8%), não se tendo verificado qualquer descida. O valor mediano da avaliação para apartamentos T1 aumentou 51 euros, para 2 444 euros/m², tendo os T2 subido 37 euros, para 1 932 euros/m², e os T3 aumentado 25 euros, para 1 667 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 93,2% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



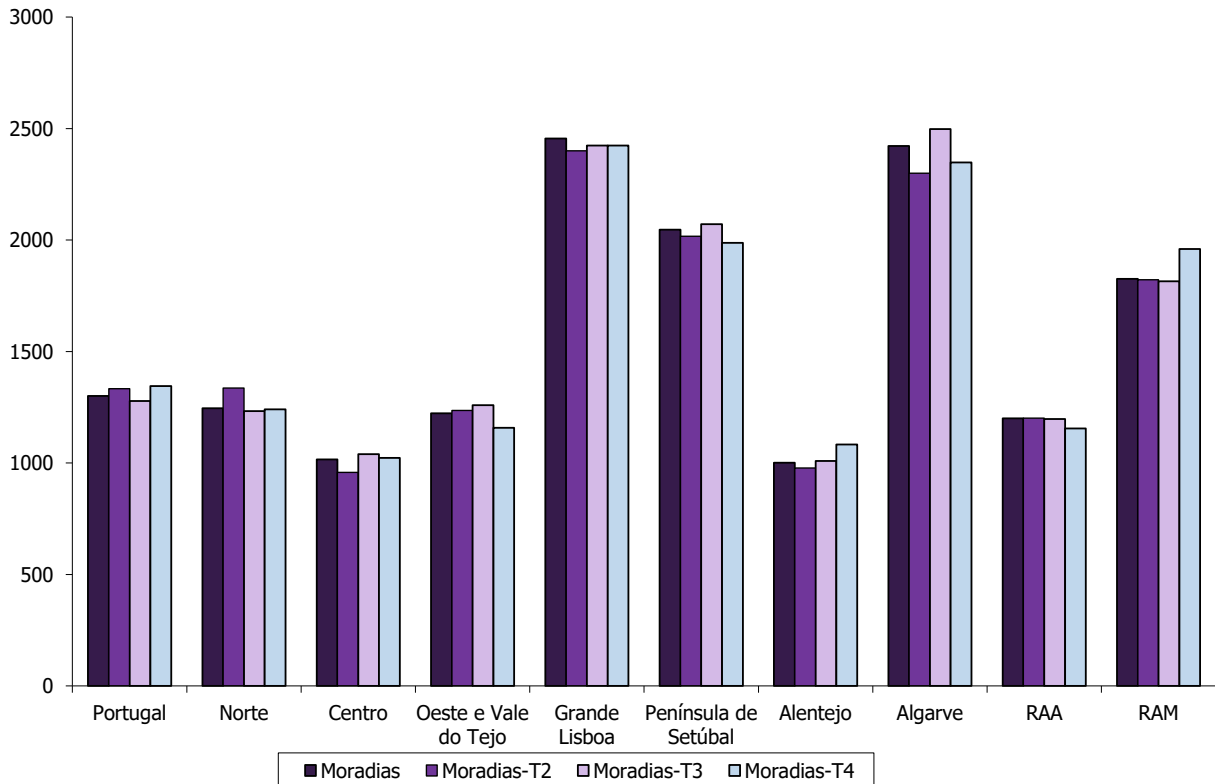


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 301 euros/m² em setembro, o que representa um acréscimo de 8,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se na Grande Lisboa (2 455 euros/m²) e no Algarve (2 422 euros/m²), registando o Alentejo e o Centro os valores mais baixos (1 001 euros/m² e 1 016 euros/m², respetivamente). A Região Autónoma da Madeira apresentou o maior crescimento homólogo (14,6%), tendo-se registado uma única descida no Alentejo (-2,3%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,3%. A Península de Setúbal apresentou o crescimento mais elevado (2,8%) e o Alentejo a descida mais acentuada (-2.6%). O valor mediano das moradias T2 subiu 32 euros, para 1 333 euros/m², as T3 subiram 12 euros, para 1 278 euros/m² e as T4 desceram 15 euros, para 1 345 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 88,8% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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



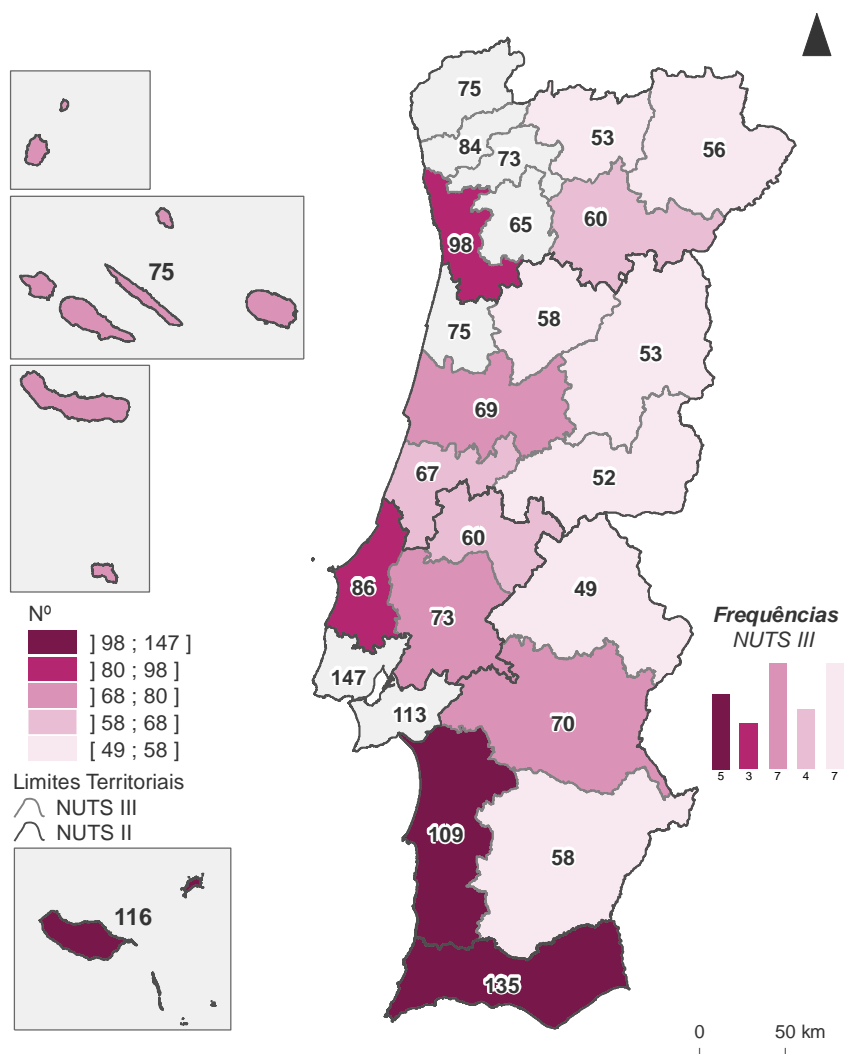


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em setembro de 2024, a Grande Lisboa, o Algarve, a Região Autónoma da Madeira, a Península de Setúbal e o Alentejo Litoral e apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país em 46,8%, 34,8%, 15,6%, 12,6% e 9,1%, respetivamente. Alto Alentejo, Beira Baixa e Alto Tâmega e Barroso foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-50,5%, -48,1% e -47,4%, respetivamente).

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

NUTS III (País = 100)

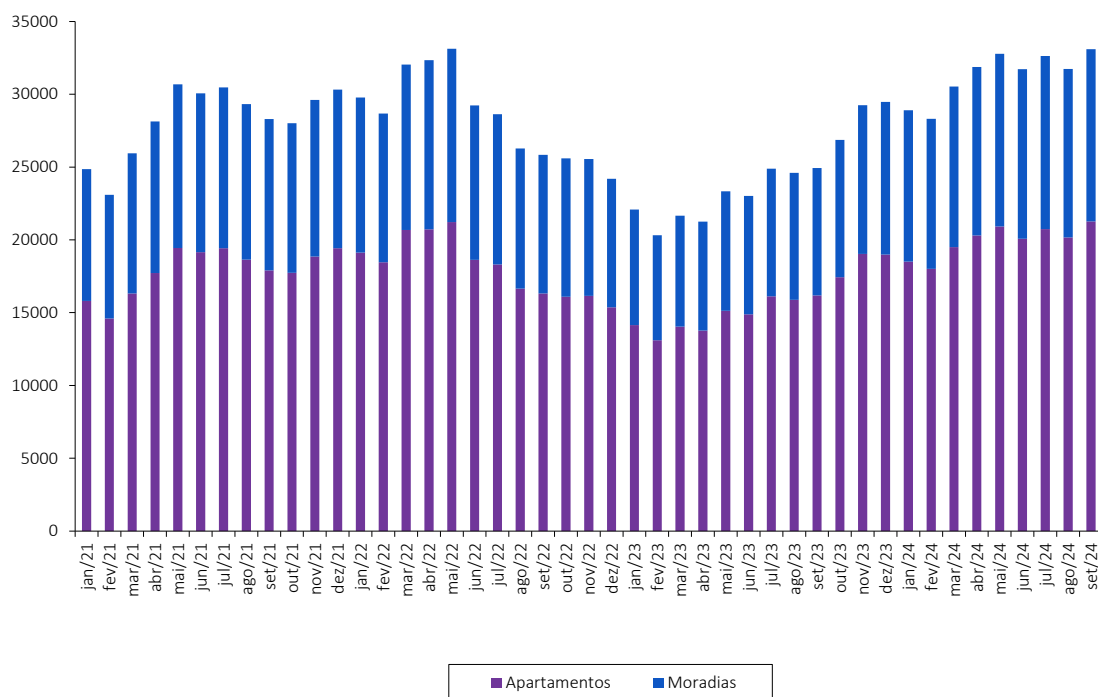




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de setembro, foram consideradas 33 100 avaliações (21 267 apartamentos e 11 833 moradias), mais 32,8% que no período homólogo. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 1 362 avaliações bancárias, o que corresponde a um acréscimo de 4,3%.

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
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
mai/24	1 610	1 780	1 263	1 377	1 506	1 210	1 094	1 211	975	1 227	1 250	1 198	2 350	2 350	2 367
jun/24	1 618	1 796	1 272	1 383	1 510	1 209	1 096	1 217	975	1 246	1 266	1 217	2 390	2 387	2 409
jul/24	1 638	1 818	1 281	1 403	1 541	1 224	1 100	1 216	1 000	1 255	1 277	1 236	2 411	2 410	2 419
ago/24	1 664	1 850	1 297	1 429	1 567	1 233	1 108	1 213	1 019	1 274	1 300	1 248	2 456	2 461	2 420
set/24	1 695	1 882	1 301	1 448	1 600	1 246	1 112	1 214	1 016	1 272	1 300	1 223	2 489	2 497	2 455
Variação em cadeia, em % (*)															
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
mai/24	0,9	0,6	1,2	0,4	0,1	0,8	0,9	-0,3	1,2	1,3	0,0	1,7	0,7	0,5	3,4
jun/24	0,5	0,9	0,7	0,4	0,3	-0,1	0,2	0,5	0,0	1,5	1,3	1,6	1,7	1,6	1,8
jul/24	1,2	1,2	0,7	1,4	2,1	1,2	0,4	-0,1	2,6	0,7	0,9	1,6	0,9	1,0	0,4
ago/24	1,6	1,8	1,2	1,9	1,7	0,7	0,7	-0,2	1,9	1,5	1,8	1,0	1,9	2,1	0,0
set/24	1,9	1,7	0,3	1,3	2,1	1,1	0,4	0,1	-0,3	-0,2	0,0	-2,0	1,3	1,5	1,4
Variação homóloga, em % (*)															
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
mai/24	6,6	5,4	9,5	8,3	8,1	11,0	10,6	8,2	12,1	11,5	11,1	13,4	4,2	3,3	11,8
jun/24	6,6	6,1	8,4	8,0	8,2	9,4	8,2	7,8	9,4	13,3	12,3	14,0	5,1	4,0	12,5
jul/24	7,4	7,1	8,2	9,2	10,1	10,1	7,1	5,5	10,6	11,9	11,7	13,7	5,7	4,8	12,9
ago/24	8,2	8,4	8,4	10,3	10,4	10,0	7,4	4,8	10,2	13,2	12,5	14,8	7,5	7,0	10,8
set/24	10,0	10,2	8,6	10,9	11,9	10,9	8,2	3,2	11,5	12,8	12,7	11,0	9,2	8,9	11,4



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO (continuação)

Período	Península de Setúbal			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
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
mai/24	1 835	1 814	1 933	1 097	1 215	1 052	2 171	2 149	2 206	1 211	1 652	1 131	1 847	1 925	1 726
jun/24	1 849	1 829	1 938	1 095	1 216	1 052	2 195	2 186	2 243	1 218	1 684	1 132	1 886	1 968	1 775
jul/24	1 860	1 843	1 945	1 083	1 233	1 023	2 217	2 184	2 343	1 226	1 668	1 134	1 928	1 989	1 803
ago/24	1 886	1 866	1 991	1 099	1 243	1 028	2 228	2 192	2 388	1 269	1 745	1 168	1 929	1 984	1 817
set/24	1 908	1 879	2 047	1 094	1 268	1 001	2 285	2 244	2 422	1 274	1 776	1 200	1 959	2 039	1 826
Variação em cadeia, em % (*)															
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
mai/24	0,9	1,3	-0,5	-2,1	-3,4	0,0	2,9	2,7	1,0	-4,6	-1,4	-4,2	2,8	1,6	4,1
jun/24	0,8	0,8	0,3	-0,2	0,1	0,0	1,1	1,7	1,7	0,6	1,9	0,1	2,1	2,2	2,8
jul/24	0,6	0,8	0,4	-1,1	1,4	-2,8	1,0	-0,1	4,5	0,7	-1,0	0,2	2,2	1,1	1,6
ago/24	1,4	1,2	2,4	1,5	0,8	0,5	0,5	0,4	1,9	3,5	4,6	3,0	0,1	-0,3	0,8
set/24	1,2	0,7	2,8	-0,5	2,0	-2,6	2,6	2,4	1,4	0,4	1,8	2,7	1,6	2,8	0,5
Variação homóloga, em % (*)															
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
mai/24	6,6	6,6	5,7	10,9	1,6	15,7	1,6	0,4	4,1	11,7	12,5	10,4	16,8	18,3	16,8
jun/24	6,6	7,6	3,1	8,8	8,2	10,7	2,3	1,2	6,1	8,3	7,9	7,8	17,9	16,3	18,3
jul/24	7,6	9,2	1,5	3,7	8,0	6,1	1,9	-0,1	9,3	9,1	10,3	7,0	16,7	13,5	20,4
ago/24	8,6	9,9	2,3	3,1	9,5	0,8	3,0	1,5	9,6	6,9	13,8	7,1	13,1	11,1	25,3
set/24	9,9	10,4	4,8	0,4	3,5	-2,3	6,2	4,5	11,7	5,2	17,9	3,2	11,8	11,1	14,6

(*) 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 novembro de 2024
