29 de abril de 2025
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITACÃO
março de 2025

AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO AUMENTOU 16,9% EM TERMOS HOMÓLOGOS

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 847 euros por metro quadrado em março de 2025, mais 37 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 16,9% (16,0% em fevereiro de 2025). Refira-se que o número de avaliações bancárias foi cerca de 36,6 mil avaliações bancárias, o que representa uma subida de 4,3% face ao mês anterior e um aumento de 19,9% em termos homólogos.

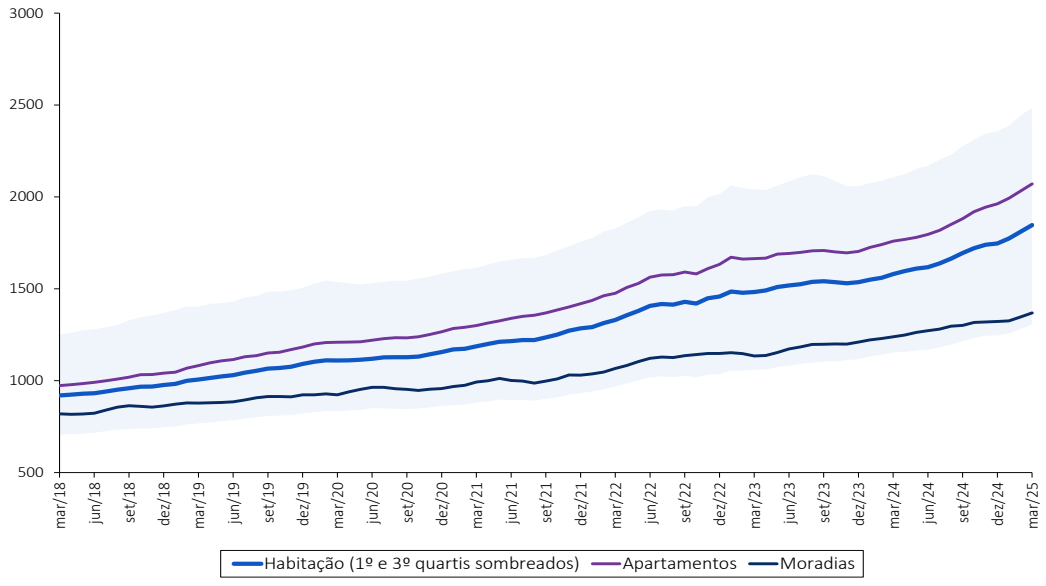
Habitação

Em março de 2025, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 847 euros por metro quadrado (euros/m2), tendo aumentado 37 euros (2,0%) relativamente a fevereiro.

O Alentejo apresentou o aumento mais expressivo face ao mês anterior (3,7%), não se tendo verificado qualquer descida.

Em comparação com março de 2024, o valor mediano das avaliações cresceu 16,9%, observando-se a variação mais intensa na Região Autónoma da Madeira (19,4%), não tendo ocorrido qualquer descida.

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

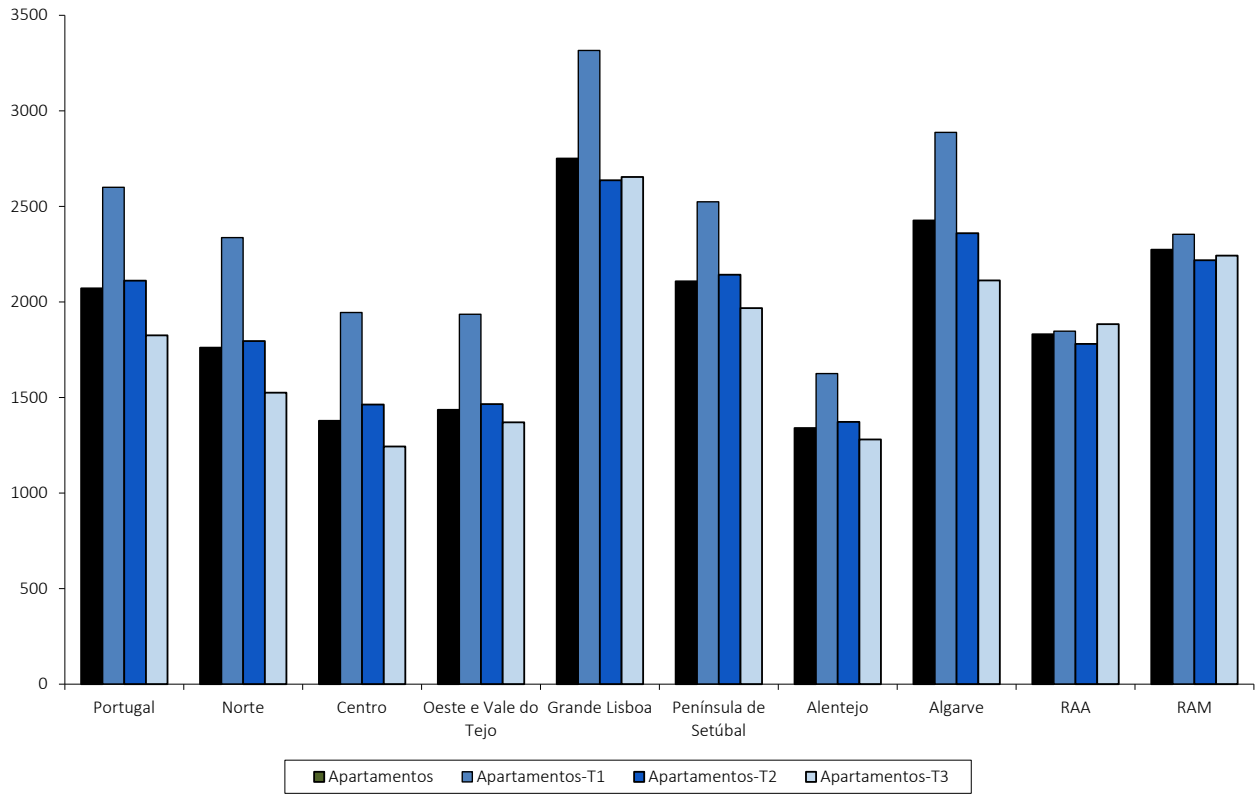


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 2 071 euros/m2, 17,7% superior a março de 2024. Os valores mais elevados foram observados na Grande Lisboa (2 750 euros/m2) e no Algarve (2 426 euros/m2), tendo o Alentejo apresentado o valor mais baixo (1 340 euros/m2). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (20,1%), não se tendo verificado qualquer descida.

Comparativamente com fevereiro de 2025, o valor de avaliação subiu 1,9%, registando o Alentejo o maior aumento (5,3%) e a Região Autónoma dos Açores o menor (1,3%). O valor mediano dos apartamentos T1 subiu 48 euros, para 2 600 euros/m2, tendo os T2 e T3 aumentado 31 euros e 24 euros, respetivamente, para 2 111 euros/m2 e 1 825 euros/m2. No seu conjunto, estas tipologias representaram 91,6% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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

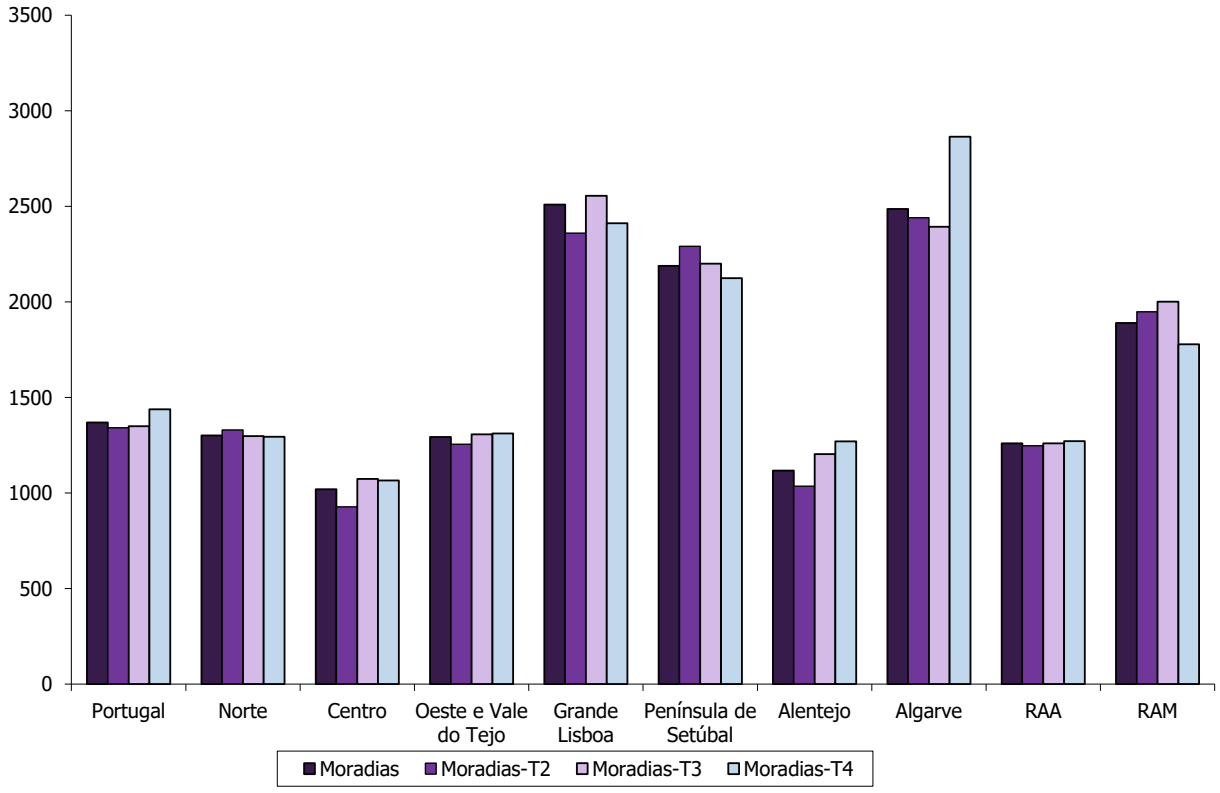


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 369 euros/m2 em março de 2025, o que representa um acréscimo de 10,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se na Grande Lisboa (2 509 euros/m2) e no Algarve (2 487 euros/m2), registando o Centro e o Alentejo os valores mais baixos (1 020 euros/m2 e 1 117 euros/m2, respetivamente). A Região Autónoma da Madeira apresentou o maior crescimento homólogo (16,2%), não se tendo registado qualquer descida.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,6%. A Região Autónoma dos Açores apresentou o crescimento mais elevado (1,8%), enquanto as únicas descidas ocorreram na Região Autónoma da Madeira e Grande Lisboa (-0,9% e -0,8% respetivamente). O valor mediano das moradias T2 aumentou 20 euros, para 1 342 euros/m2, as T3 subiram 15 euros, para 1 350 euros/m2 e as T4 subiram 42 euros, para 1 438 euros/m2. No seu conjunto, estas tipologias representaram 88,7% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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

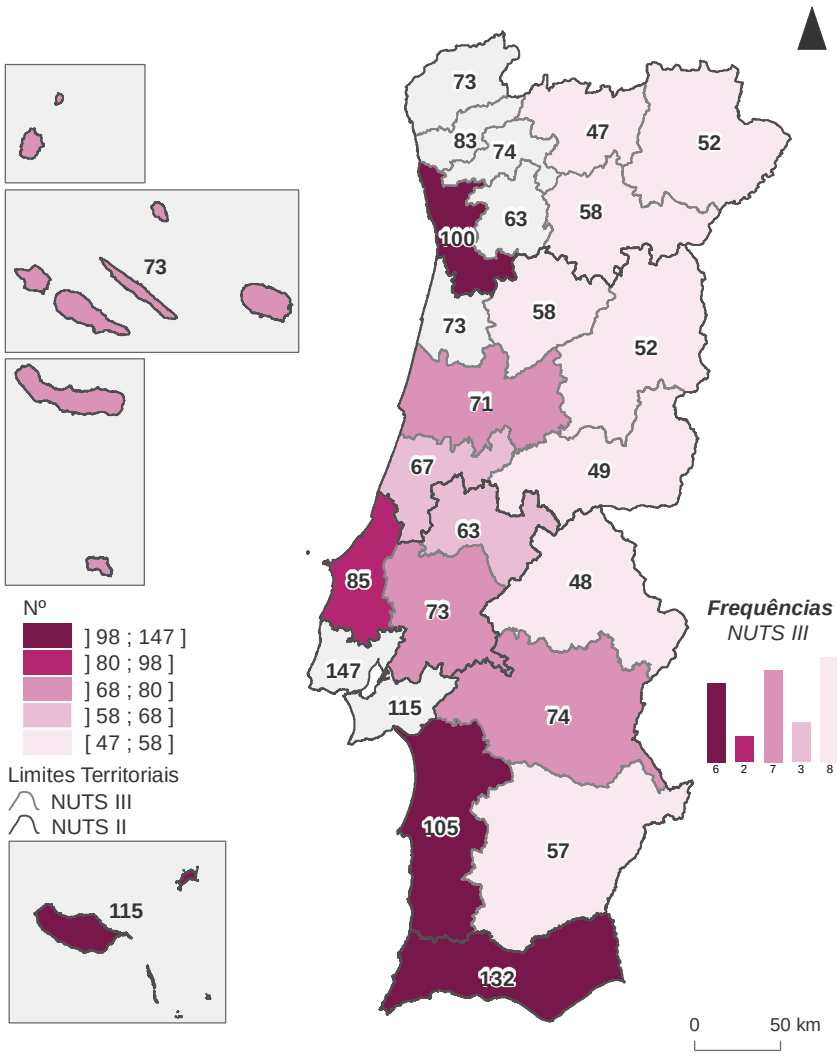


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em março de 2025, a Grande Lisboa, o Algarve, a Região Autónoma da Madeira, a Península de Setúbal e o Alentejo Litoral apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país em 47,1%, 32,0%, 15,5%, 15,1% e 5,4%, respetivamente. Alto Tâmega e Barroso, Alto Alentejo e Beira Baixa foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-52,6%, -51,5% e -50,7%, respetivamente).

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

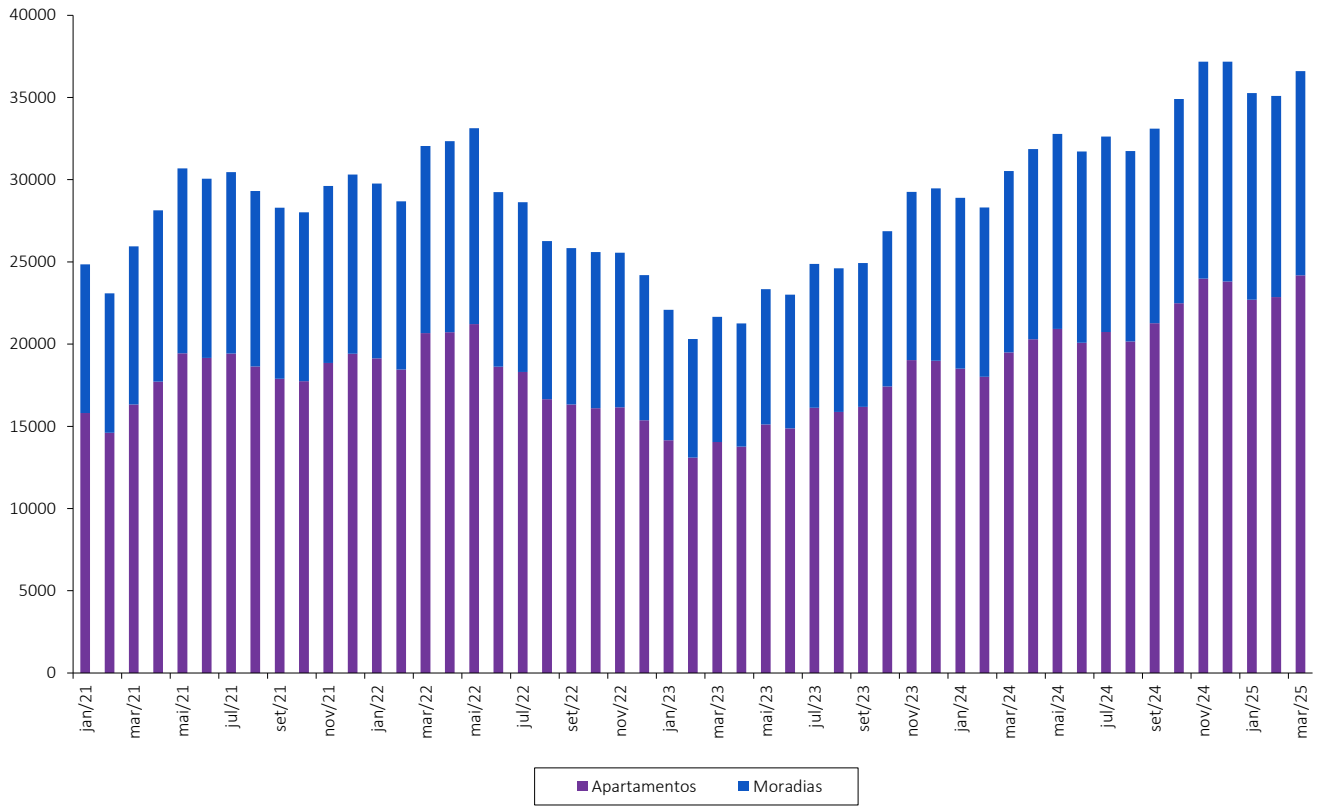
NUTS III (País = 100)



Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de março de 2025, foram consideradas 36 605 avaliações (24 182 apartamentos e 12 423 moradias), mais 19,9% que no período homólogo. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 1 510 avaliações bancárias, o que corresponde a um acréscimo de 4,3%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITACÃO

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
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
out/24	1 721	1 920	1 317	1 472	1 632	1 260	1 125	1 250	1 000	1 288	1 327	1 244	2 523	2 534	2 461
nov/24	1 740	1 944	1 320	1 495	1 661	1 272	1 146	1 288	1 015	1 291	1 347	1 234	2 559	2 569	2 466
dez/24	1 747	1 962	1 322	1 498	1 681	1 270	1 156	1 299	1 019	1 306	1 370	1 245	2 585	2 596	2 445
jan/25	1 774	1 993	1 326	1 515	1 708	1 266	1 177	1 322	1 029	1 326	1 399	1 244	2 611	2 641	2 445
fev/25	1 810	2 032	1 347	1 534	1 735	1 282	1 187	1 354	1 019	1 352	1 411	1 282	2 675	2 699	2 529
mar/25	1 847	2 071	1 369	1 574	1 761	1 301	1 206	1 378	1 020	1 370	1 436	1 293	2 717	2 750	2 509
Variação em cadeia, em % (*)															
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
out/24	1,5	2,0	1,2	1,7	2,0	1,1	1,2	3,0	-1,6	1,3	2,1	1,7	1,4	1,5	0,2
nov/24	1,1	1,3	0,2	1,6	1,8	1,0	1,9	3,0	1,5	0,2	1,5	-0,8	1,4	1,4	0,2
dez/24	0,4	0,9	0,2	0,2	1,2	-0,2	0,9	0,9	0,4	1,2	1,7	0,9	1,0	1,1	-0,9
jan/25	1,5	1,6	0,3	1,1	1,6	-0,3	1,8	1,8	1,0	1,5	2,1	-0,1	1,0	1,7	0,0
fev/25	2,0	2,0	1,6	1,3	1,6	1,3	0,8	2,4	-1,0	2,0	0,9	3,1	2,5	2,2	3,4
mar/25	2,0	1,9	1,6	2,6	1,5	1,5	1,6	1,8	0,1	1,3	1,8	0,9	1,6	1,9	-0,8
Variação homóloga, em % (*)															
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
out/24	12,0	12,9	9,7	13,2	15,3	12,1	8,8	7,8	9,2	13,0	13,7	12,3	11,2	11,5	10,2
nov/24	13,7	14,6	10,1	14,6	17,6	11,6	10,8	13,9	10,2	11,6	13,1	10,5	13,0	13,1	11,2
dez/24	13,7	15,2	9,3	14,1	18,3	10,1	11,2	15,0	8,8	10,6	13,7	7,5	14,0	14,0	11,3
jan/25	14,5	15,5	8,5	13,7	17,8	7,9	12,2	16,8	8,1	12,3	16,2	7,4	13,9	14,6	11,4
fev/25	16,0	16,7	9,5	14,1	17,6	8,4	12,0	16,5	7,0	13,8	15,8	10,1	16,3	16,4	15,7
mar/25	16,9	17,7	10,5	15,2	16,8	8,8	12,3	16,1	5,2	14,6	16,1	10,4	17,5	18,4	11,9

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITACÃO (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
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
out/24	1 938	1 906	2 065	1 114	1 269	1 027	2 321	2 291	2 470	1 295	1 811	1 203	2 010	2 140	1 852
nov/24	1 964	1 937	2 070	1 111	1 276	1 019	2 312	2 289	2 423	1 324	1 855	1 237	2 040	2 221	1 816
dez/24	1 979	1 962	2 054	1 112	1 240	1 029	2 294	2 275	2 450	1 316	1 812	1 243	2 000	2 136	1 827
jan/25	2 015	2 002	2 086	1 132	1 248	1 064	2 311	2 293	2 376	1 298	1 781	1 236	2 000	2 123	1 818
fev/25	2 071	2 050	2 156	1 171	1 272	1 098	2 367	2 350	2 448	1 314	1 808	1 238	2 080	2 164	1 908
mar/25	2 126	2 108	2 189	1 214	1 340	1 117	2 438	2 426	2 487	1 340	1 831	1 260	2 133	2 273	1 890
Variação em cadeia, em % (*)															
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
out/24	1,6	1,4	0,9	1,8	0,1	2,6	1,6	2,1	2,0	1,6	2,0	0,3	2,6	5,0	1,4
nov/24	1,3	1,6	0,2	-0,3	0,6	-0,8	-0,4	-0,1	-1,9	2,2	2,4	2,8	1,5	3,8	-1,9
dez/24	0,8	1,3	-0,8	0,1	-2,8	1,0	-0,8	-0,6	1,1	-0,6	-2,3	0,5	-2,0	-3,8	0,6
jan/25	1,8	2,0	1,6	1,8	0,6	3,4	0,7	0,8	-3,0	-1,4	-1,7	-0,6	0,0	-0,6	-0,5
fev/25	2,8	2,4	3,4	3,4	1,9	3,2	2,4	2,5	3,0	1,2	1,5	0,2	4,0	1,9	5,0
mar/25	2,7	2,8	1,5	3,7	5,3	1,7	3,0	3,2	1,6	2,0	1,3	1,8	2,5	5,0	-0,9
Variação homóloga, em % (*)															
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
out/24	11,3	11,5	5,7	4,5	-1,1	6,6	10,1	8,8	16,0	7,2	19,3	3,4	17,4	20,0	15,8
nov/24	12,6	13,1	8,3	3,7	0,9	6,7	12,0	10,8	17,3	10,1	27,1	6,4	19,2	23,1	13,5
dez/24	12,9	14,3	6,4	3,0	-1,7	3,9	11,1	10,8	17,3	9,8	24,6	8,7	16,4	17,4	14,2
jan/25	14,6	16,1	8,5	3,4	1,0	3,5	11,1	10,7	11,1	8,1	19,3	5,8	11,9	14,4	11,7
fev/25	17,1	17,8	11,9	5,7	-0,6	5,6	11,8	12,1	10,4	6,7	11,5	5,4	16,4	16,2	17,6
mar/25	18,5	19,6	13,8	9,8	7,5	6,8	15,6	16,0	13,5	8,2	10,9	7,6	19,4	20,1	16,2

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

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt

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 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 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.

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt

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 – 27 de maio de 2025

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt