

22 de dezembro de 2025  
 INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO  
 Novembro de 2025

## AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO AUMENTOU 18,4% EM TERMOS HOMÓLOGOS

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 2 060 euros por metro quadrado em novembro de 2025, mais 35 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 18,4% (17,7% em outubro). Refira-se que o número de avaliações bancárias considerado foi cerca de 36,3 mil, o que representa uma subida de 7,1% face ao mês anterior e uma descida de 2,4% em termos homólogos.

### HABITAÇÃO

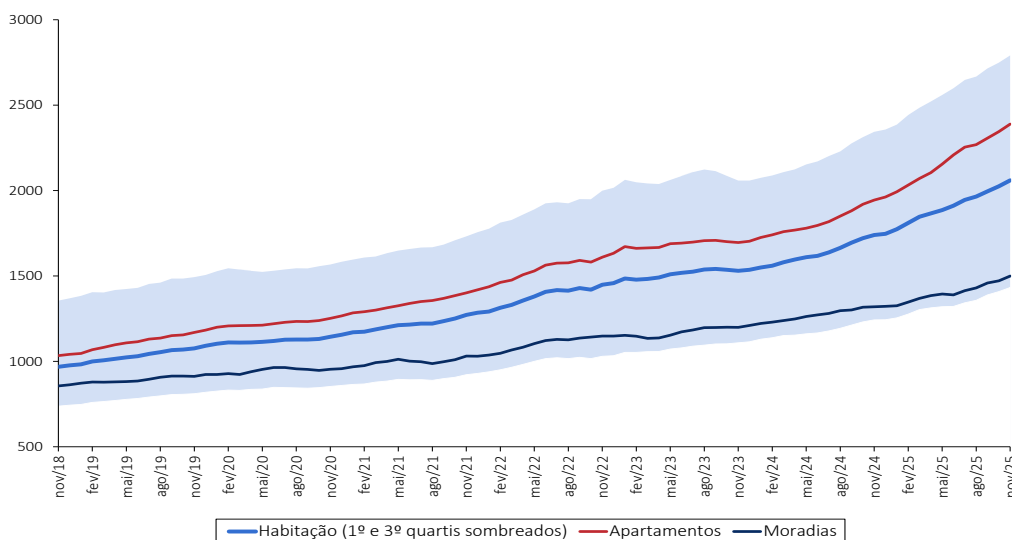
Em novembro de 2025, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 2 060 euros por metro quadrado (euros/m<sup>2</sup>), tendo aumentado 35 euros (1,7%) relativamente a outubro.

A Região Autónoma dos Açores apresentou o aumento mais expressivo face ao mês anterior (3,8%), não se tendo observado qualquer descida.

Em comparação com novembro de 2024, o valor mediano das avaliações cresceu 18,4%, registando-se a variação mais acentuada na Península de Setúbal (26,9%), não se tendo observado qualquer redução.

Figura 1

VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO (VALORES EM EUROS/M2)



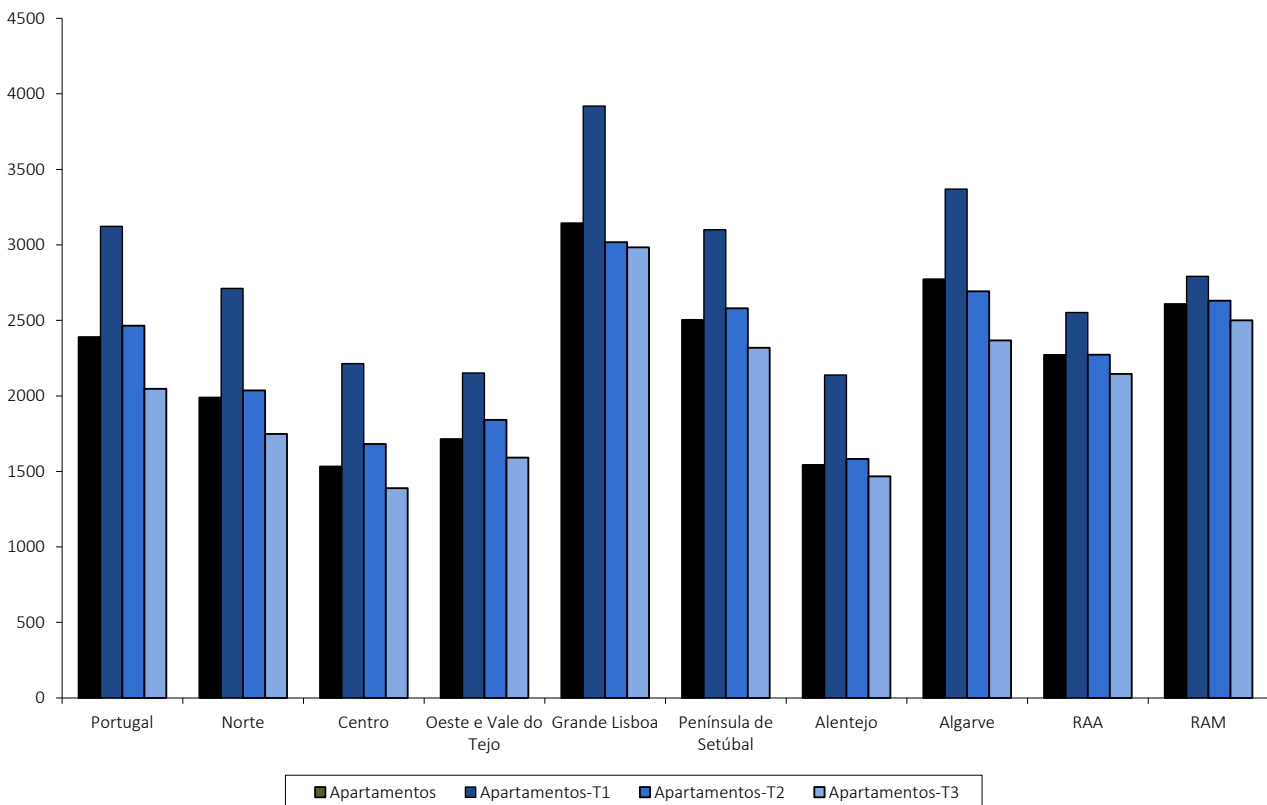
## APARTAMENTOS

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 2 389 euros/m<sup>2</sup>, superior em 22,9% a novembro de 2024. Os valores mais elevados foram observados na Grande Lisboa (3 143 euros/m<sup>2</sup>) e no Algarve (2 772 euros/m<sup>2</sup>), tendo o Centro e o Alentejo apresentado os valores mais baixos (1 532 euros/m<sup>2</sup> e 1 543 euros/m<sup>2</sup>, respetivamente). A Península de Setúbal apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (29,3%), não se tendo verificado qualquer descida.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,9% em novembro, tendo a Região Autónoma dos Açores registado o maior aumento (3,1%) e o Alentejo a descida mais acentuada (-0,3%). O valor mediano dos apartamentos T1 subiu 47 euros, para 3 123 euros/m<sup>2</sup>, tendo os T2 e T3 aumentado 40 euros e 37 euros, respetivamente, para 2 465 euros/m<sup>2</sup> e 2 047 euros/m<sup>2</sup>. No seu conjunto, estas tipologias representaram 92,7% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

Figura 2

VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DOS APARTAMENTOS POR TIPOLOGIA (VALORES EM EUROS/M<sup>2</sup>)



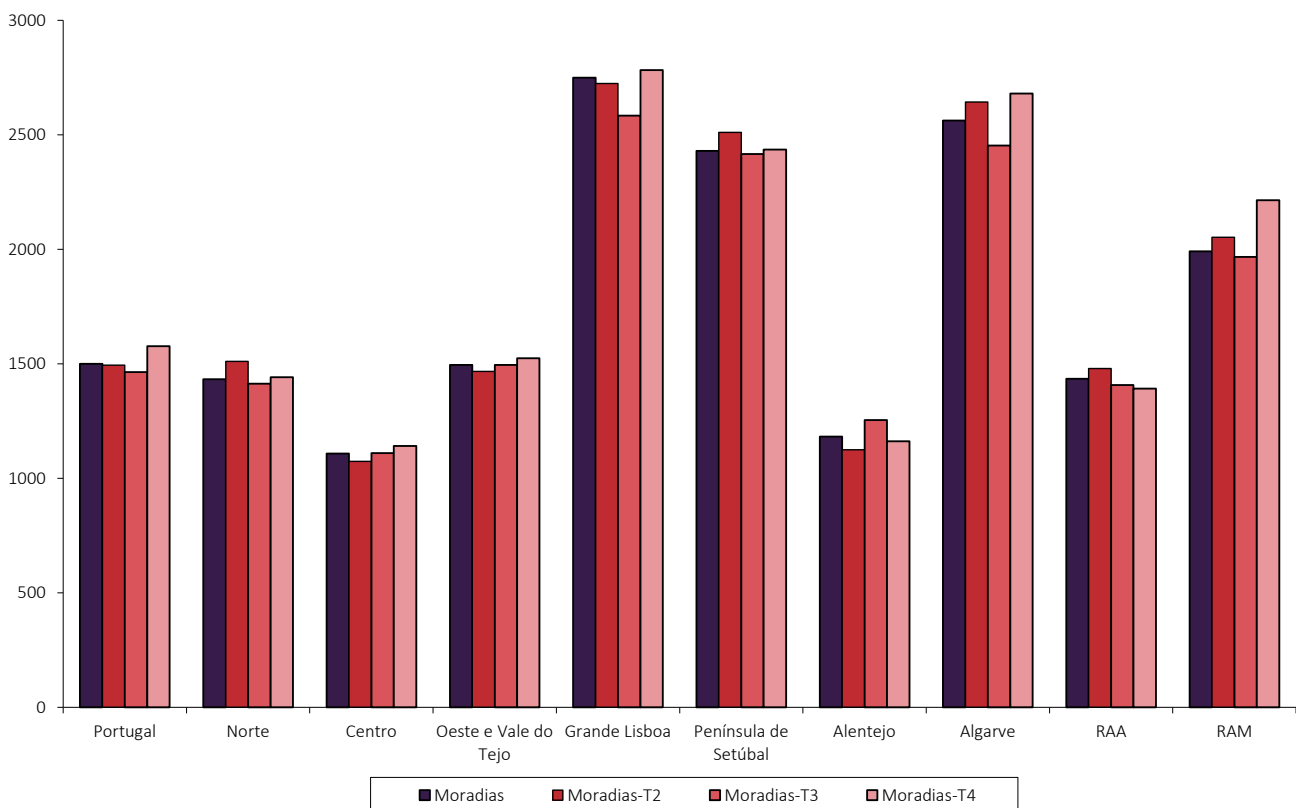
## MORADIAS

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 500 euros/m<sup>2</sup> em novembro de 2025, o que representa um acréscimo de 13,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se na Grande Lisboa (2 750 euros/m<sup>2</sup>) e no Algarve (2 563 euros/m<sup>2</sup>), registando o Centro e o Alentejo os valores mais baixos (1 109 euros/m<sup>2</sup> e 1 183 euros/m<sup>2</sup> respetivamente). O Oeste e Vale do Tejo apresentou o crescimento homólogo mais elevado (21,2%), não se tendo registado qualquer descida.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,9%. O Alentejo foi a região com o crescimento mais elevado (3,2%), não tendo ocorrido qualquer descida. O valor mediano das moradias T2 aumentou 33 euros, para 1 495 euros/m<sup>2</sup>, o das T3 subiu 22 euros (1 464 euros/m<sup>2</sup>) e o das T4 17 euros, para 1 577 euros/m<sup>2</sup>. No seu conjunto, estas tipologias representaram 88,1% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

Figura 3

VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DAS MORADIAS POR TIPOLOGIA (VALORES EM EUROS/M<sup>2</sup>)

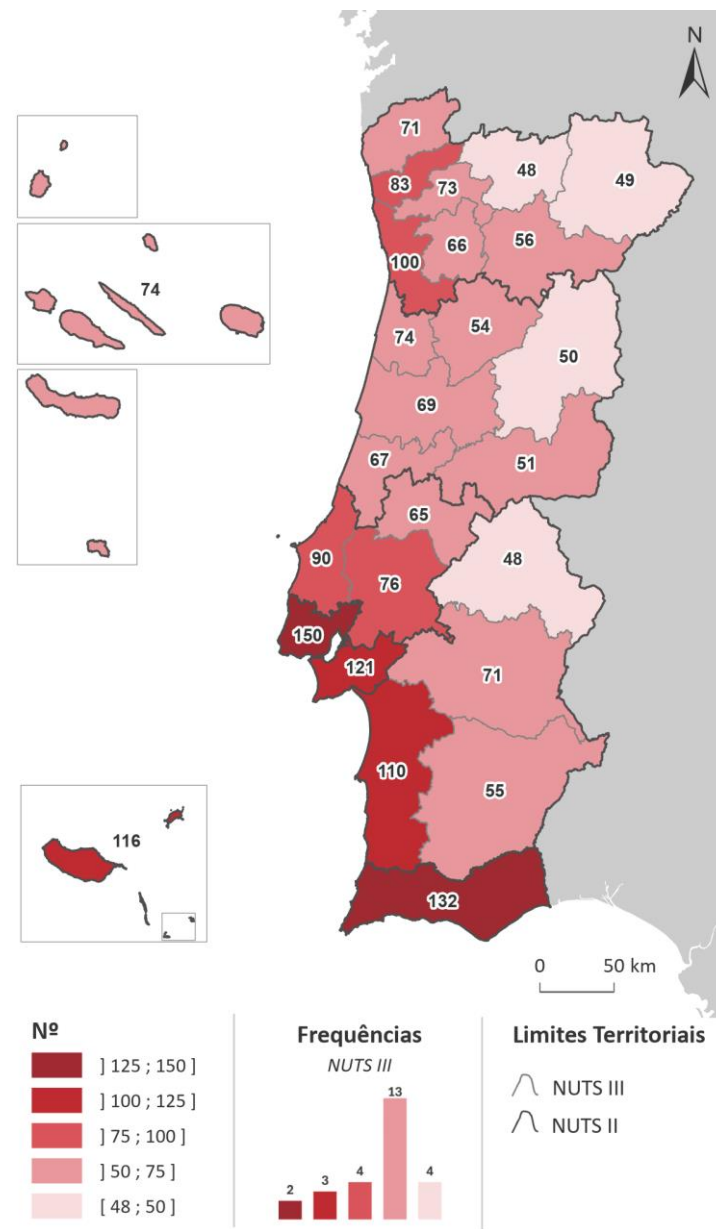


### ANÁLISE POR REGIÕES NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em novembro de 2025, a Grande Lisboa, o Algarve e a Península de Setúbal apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país em 50,0%, 31,6%, 21,0%, respetivamente. Alto Tâmega e Barroso, Alto Alentejo e Terras de Trás-os-Montes foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-52,2%, -52,0% e -50,6%, respetivamente).

Figura 4

ÍNDICE DO VALOR MEDIANO DE AVALIAÇÃO BANCÁRIA DE HABITAÇÃO - NUTS III (PAÍS = 100)





INFORMAÇÃO À  
COMUNICAÇÃO SOCIAL

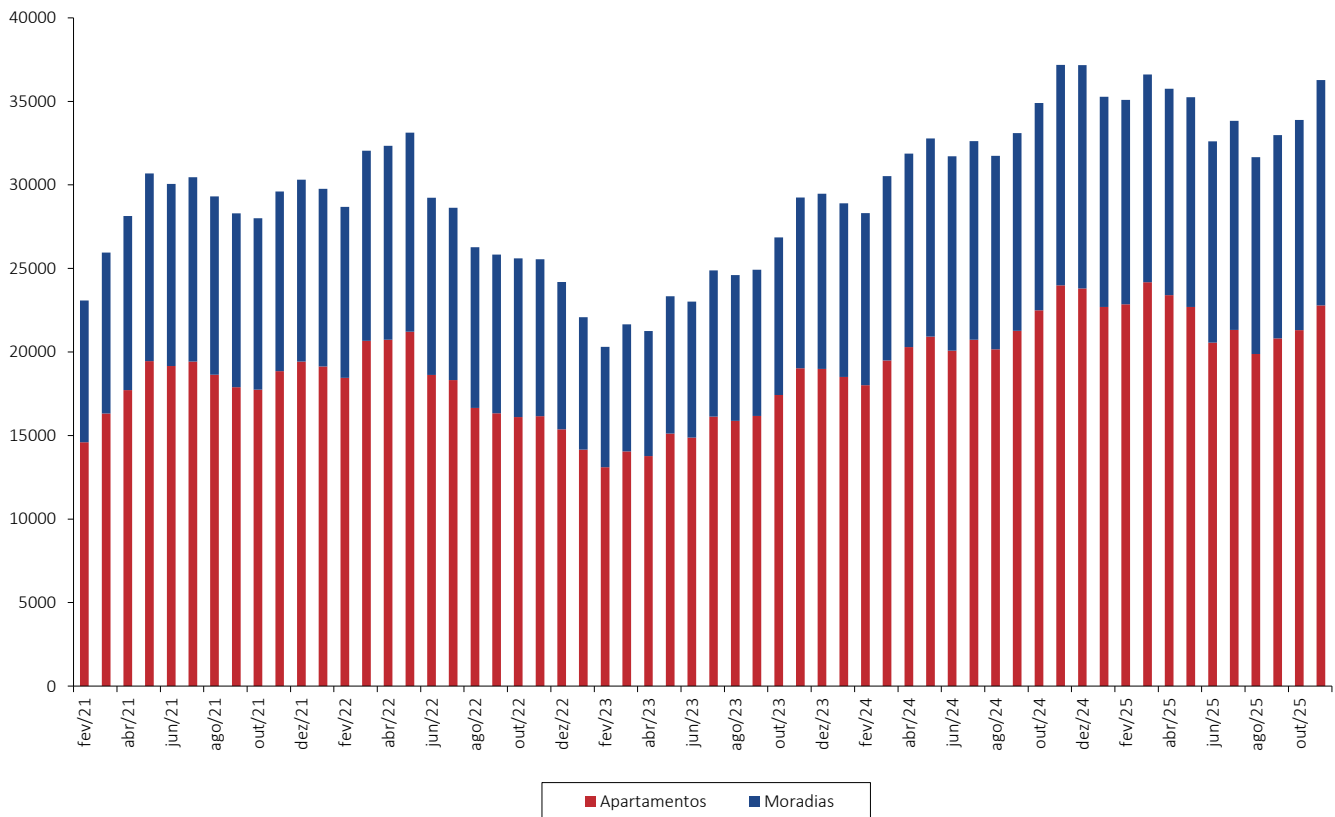


## NÚMERO DE AVALIAÇÕES BANCÁRIAS

No apuramento do valor mediano de avaliação bancária de novembro de 2025, foram consideradas 36 282 avaliações (22 787 apartamentos e 13 495 moradias), menos 2,4% que no período homólogo. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 2 397 avaliações bancárias, o que corresponde a um acréscimo de 7,1%.

Figura 5

### NÚMERO DE AVALIAÇÕES BANCÁRIAS



## 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 m<sup>2</sup> e 600 m<sup>2</sup>. 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 \(€/ m<sup>2</sup>\) por Localização geográfica \(Município - 2013\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Valor mediano de avaliação bancária \(€/ m<sup>2</sup>\) 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](#)
- [Juros totais \(Série 2012 - €\) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro; 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 - 27 de janeiro de 2026**

---