

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação
Abril de 2020

Avaliação bancária subiu um euro, para 1 111 euros por metro quadrado

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 111 euros em abril, mais 1 euro que o observado no mês precedente. Este valor representa uma subida de 0,1% relativamente a março e um aumento de 9,5% face ao mesmo mês do ano anterior. Refira-se que, não obstante as circunstâncias excecionais, o número de avaliações bancárias reportado ascendeu a cerca de 22 mil, ligeiramente inferior (-2%) ao reportado no mesmo mês do ano anterior.

Apesar das circunstâncias determinadas pela pandemia COVID-19, o INE irá procurar manter o calendário de produção e divulgação, embora seja natural alguma perturbação associada ao impacto da pandemia na obtenção de informação primária. Por esse motivo apelamos à melhor colaboração das empresas, das famílias e das entidades públicas na resposta às solicitações do INE, utilizando a Internet e o telefone como canais alternativos aos contatos presenciais. A qualidade das estatísticas oficiais, particularmente a sua capacidade para identificar os impactos da pandemia Covid19, depende crucialmente dessa colaboração que o INE antecipadamente agradece.

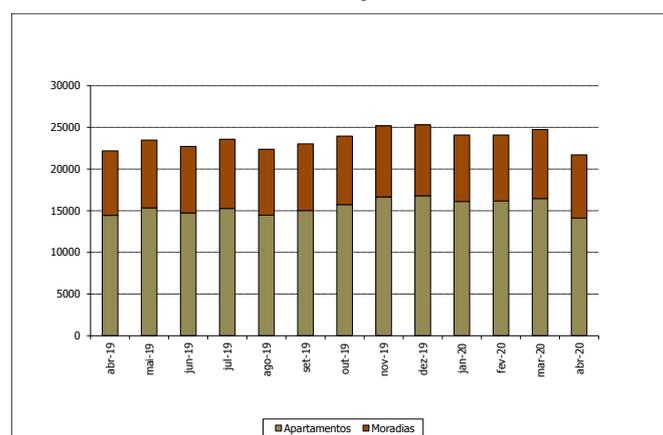
Habitação

Em abril, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 111 euros por metro quadrado (euros/m²), mais 1 euro que em março. Note-se que no mês em análise, apesar da situação de pandemia, o número de avaliações subjacente aos resultados apresentados diminuiu 12% face a março e 2% face ao mês homólogo.

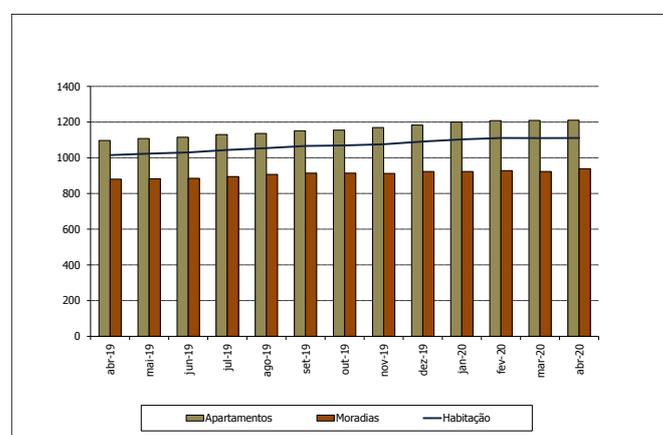
A nível regional, a maior subida face ao mês anterior registou-se na *Região Autónoma dos Açores* (3,2%). A descida mais acentuada foi observada no *Alentejo* (-0,2%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 9,5%. A taxa de variação homóloga mais elevada para o conjunto das avaliações verificou-se na *Área Metropolitana de Lisboa* (11,0%) e a menor no *Alentejo* (0,0%).

Número de avaliações bancárias



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



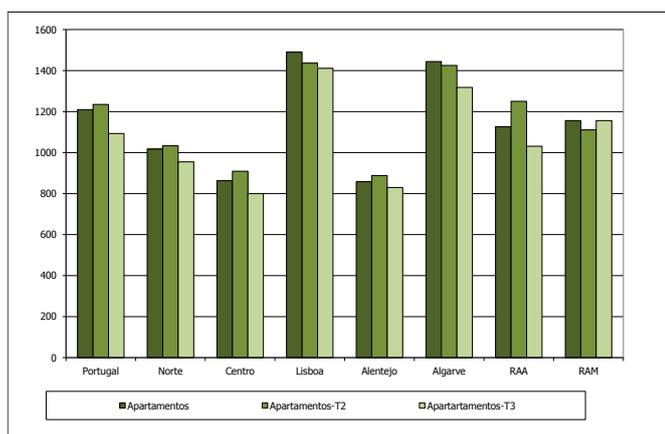
Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 210 euros/m², aumentando 10,3% relativamente ao mês homólogo. O valor mais elevado foi observado na *Área Metropolitana de Lisboa* (1 490 euros/m²) e o mais baixo no *Alentejo* (858 euros/m²). Comparativamente com o mês anterior, o valor subiu 0,1%, tendo o *Centro* apresentado a maior subida (2,0%) e a *Região Autónoma da Madeira* a descida mais acentuada (-0,7%).

Em termos homólogos, a *Área Metropolitana de Lisboa* apresentou o crescimento mais expressivo (11,9%) e o *Algarve* o mais baixo (4,7%).

O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 1 euro, para 1 235 euros/m², tendo os T3 descido 1 euro, para 1 093 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,7% das avaliações de apartamentos realizadas em abril.

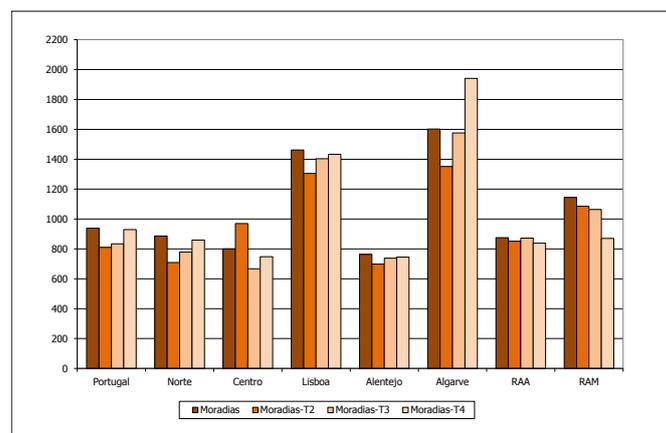
Valor Mediano de Avaliação Bancária dos Apartamentos por Tipologia (Valores em euros/m²)



(1 462 euros/m²), tendo o *Alentejo* registado o valor mais baixo (763 euros/m²). Comparativamente com o mês anterior, a *Região Autónoma da Madeira* apresentou o maior aumento (4,9%), enquanto o *Alentejo* registou a maior descida (-0,5%). Em termos homólogos, o *Algarve* apresentou o maior crescimento (14,8%) e a única descida ocorreu no *Alentejo* (-7,0%).

Comparando com o mês anterior, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 58,8% das avaliações, atingiram os 810 euros/m², 834 euros/m² e 929 euros/m² (mais 7 euros, 13 euros e 36 euros, respetivamente).

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



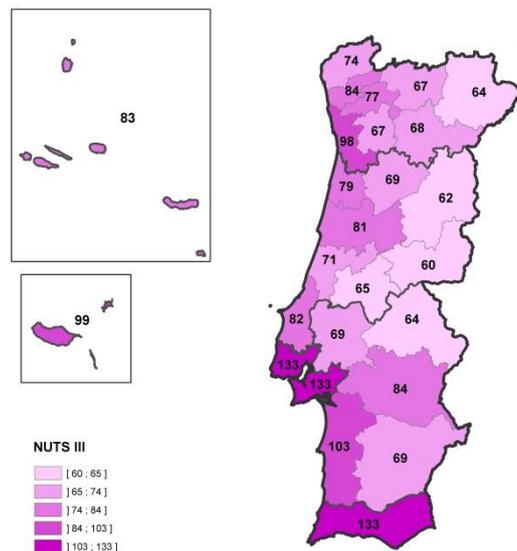
Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 939 euros/m² em abril, o que representa uma subida de 6,7% em relação mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no *Algarve* (1 602 euros/m²) e na *Área Metropolitana de Lisboa*

Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária¹, em abril, o Algarve, a *Área Metropolitana de Lisboa* e o *Alentejo Litoral*, apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (33% nas duas primeiras regiões e 3% na última). As regiões da *Beira Baixa* e das *Beiras e Serra da Estrela* e foram as que apresentaram os valores mais baixos em relação à mediana do país (-40% e -38% respetivamente).

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



¹ Índice calculado com base 100 igual ao valor mediano para o total do país – ver notas explicativas.

Valor mediano de Avaliação Bancária (euros/m2), abril de 2020

Período	País			Norte			Centro			Área metropolitana de Lisboa			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	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias
abr-19	1 015	1 097	880	882	925	832	774	793	749	1 336	1 331	1 358	802	791	820	1 381	1 379	1 395	852	1 054	821	1 080	1 100	1 029
mai-19	1 023	1 108	882	891	944	825	778	806	748	1 336	1 333	1 360	807	806	807	1 366	1 360	1 375	866	1 017	837	1 058	1 063	1 019
jun-19	1 030	1 115	885	895	948	827	783	816	744	1 343	1 336	1 373	812	815	810	1 375	1 379	1 369	854	1 026	820	1 075	1 085	1 067
jul-19	1 044	1 130	895	902	953	834	788	828	742	1 367	1 364	1 387	811	830	800	1 402	1 386	1 450	854	1 100	819	1 073	1 072	1 074
ago-19	1 054	1 136	907	911	959	845	792	829	751	1 386	1 383	1 405	813	821	809	1 414	1 393	1 464	841	1 108	805	1 138	1 149	1 119
set-19	1 066	1 151	914	924	973	852	794	833	750	1 408	1 409	1 404	813	813	814	1 421	1 404	1 512	864	1 097	808	1 144	1 148	1 139
out-19	1 069	1 155	914	928	975	858	797	838	749	1 409	1 410	1 406	807	806	808	1 442	1 421	1 511	890	1 113	864	1 138	1 149	1 128
nov-19	1 076	1 169	912	933	981	857	802	848	750	1 424	1 426	1 415	810	827	805	1 456	1 442	1 531	909	1 113	871	1 139	1 139	1 140
dez-19	1 091	1 183	923	940	989	863	816	855	763	1 439	1 441	1 433	818	846	807	1 449	1 437	1 522	925	1 138	875	1 129	1 120	1 131
jan-20	1 103	1 200	923	955	1 002	867	820	854	777	1 459	1 466	1 429	839	885	813	1 452	1 428	1 544	893	1 143	842	1 106	1 126	1 091
fev-20	1 111	1 208	928	962	1 008	875	823	849	788	1 480	1 487	1 433	818	859	774	1 465	1 441	1 544	896	1 110	848	1 114	1 143	1 076
mar-20	1 110	1 209	923	960	1 014	875	818	846	780	1 483	1 493	1 441	804	859	767	1 483	1 450	1 564	908	1 126	853	1 138	1 164	1 091
abr-20	1 111	1 210	939	963	1 017	887	831	863	800	1 483	1 490	1 462	802	858	763	1 482	1 444	1 602	937	1 126	875	1 147	1 156	1 144
Variação em cadeia, em % (*)																								
abr-19	0,9	1,4	0,2	1,0	2,3	-0,2	0,5	0,1	0,3	1,0	1,1	0,3	1,5	1,7	2,5	0,6	1,7	-4,9	0,6	1,5	-0,2	2,0	3,3	0,2
mai-19	0,8	1,0	0,2	1,0	2,1	-0,8	0,5	1,6	-0,1	0,0	0,2	0,1	0,6	1,9	-1,6	-1,1	-1,4	-1,4	1,6	-3,5	1,9	-2,0	-3,4	-1,0
jun-19	0,7	0,6	0,3	0,4	0,4	0,2	0,6	1,2	-0,5	0,5	0,2	1,0	0,6	1,1	0,4	0,7	1,4	-0,4	-1,4	0,9	-2,0	1,6	2,1	4,7
jul-19	1,4	1,3	1,1	0,8	0,5	0,8	0,6	1,5	-0,3	1,8	2,1	1,0	-0,1	1,8	-1,2	2,0	0,5	5,9	0,0	7,2	-0,1	-0,2	-1,2	0,7
ago-19	1,0	0,5	1,3	1,0	0,6	1,3	0,5	0,1	1,2	1,4	1,4	1,3	0,2	-1,1	1,1	0,9	0,5	1,0	-1,5	0,7	-1,7	6,1	7,2	4,2
set-19	1,1	1,3	0,8	1,4	1,5	0,8	0,3	0,5	-0,1	1,6	1,9	-0,1	0,0	-1,0	0,6	0,5	0,8	3,3	2,7	-1,0	0,4	0,5	-0,1	1,8
out-19	0,3	0,3	0,0	0,4	0,2	0,7	0,4	0,6	-0,1	0,1	0,1	0,1	-0,7	-0,9	-0,7	1,5	1,2	-0,1	3,0	1,5	6,9	-0,5	0,1	-1,0
nov-19	0,7	1,2	-0,2	0,5	0,6	-0,1	0,6	1,2	0,1	1,1	1,1	0,6	0,4	2,6	-0,4	1,0	1,5	1,3	2,1	0,0	0,8	0,1	-0,9	1,1
dez-19	1,4	1,2	1,2	0,8	0,8	0,7	1,7	0,8	1,7	1,1	1,1	1,3	1,0	2,3	0,2	-0,5	-0,3	-0,6	1,8	2,2	0,5	-0,9	-1,7	-0,8
jan-20	1,1	1,4	0,0	1,6	1,3	0,5	0,5	-0,1	1,8	1,4	1,7	-0,3	2,6	4,6	0,7	0,2	-0,6	1,4	-3,5	0,4	-3,8	-2,0	0,5	-3,5
fev-20	0,7	0,7	0,5	0,7	0,6	0,9	0,4	-0,6	1,4	1,4	1,4	0,3	-2,5	-2,9	-4,8	0,9	0,9	0,0	0,3	-2,9	0,7	0,7	1,5	-1,4
mar-20	-0,1	0,1	-0,5	-0,2	0,6	0,0	-0,6	-0,4	-1,0	0,2	0,4	0,6	-1,7	0,0	-0,9	1,2	0,6	1,3	1,3	1,4	0,6	2,2	1,8	1,4
abr-20	0,1	0,1	1,7	0,3	0,3	1,4	1,6	2,0	2,6	0,0	-0,2	1,5	-0,2	-0,1	-0,5	-0,1	-0,4	2,4	3,2	0,0	2,6	0,8	-0,7	4,9
Variação homóloga, em % (*)																								
abr-19	9,8	12,2	7,7	10,1	12,5	7,6	7,9	6,7	8,2	12,6	12,9	12,0	9,6	8,4	11,3	16,1	16,5	14,2	1,9	12,8	1,2	7,0	7,4	4,1
mai-19	10,1	12,6	7,7	10,3	13,7	5,9	8,8	8,0	9,5	11,9	12,7	11,2	9,5	8,9	9,8	13,7	13,9	9,2	4,2	8,4	4,6	3,6	1,3	5,4
jun-19	10,5	12,5	7,5	10,0	13,5	6,0	8,3	9,1	7,7	10,3	10,9	9,3	9,1	5,8	10,8	13,3	14,3	9,3	5,6	7,8	5,0	2,0	1,5	6,1
jul-19	10,9	13,0	6,5	9,1	13,0	3,6	7,1	9,7	4,5	11,0	12,6	7,4	8,4	7,7	9,3	13,9	13,1	14,7	6,1	14,6	6,2	3,2	1,9	7,9
ago-19	10,8	12,6	6,0	9,4	13,0	4,1	6,0	8,5	2,7	10,3	11,4	8,1	6,3	4,9	8,2	12,0	10,1	18,5	2,1	15,4	0,6	7,4	9,7	3,9
set-19	11,2	13,0	5,8	10,0	13,7	4,3	5,2	7,1	2,5	11,3	12,8	7,1	5,3	2,4	7,5	10,0	9,9	15,0	4,0	10,7	0,4	9,7	14,5	3,9
out-19	10,5	11,8	6,3	10,5	12,8	6,3	5,6	6,6	3,3	10,9	11,9	8,0	4,1	0,9	7,2	9,6	7,6	16,1	8,0	8,5	8,3	9,1	14,2	0,7
nov-19	11,2	13,1	6,5	11,1	13,0	6,3	7,4	9,1	4,5	11,7	13,3	6,2	6,6	8,1	7,3	10,2	10,0	13,5	10,9	7,6	11,1	11,1	13,6	7,3
dez-19	11,7	13,6	7,0	11,0	12,5	6,8	8,9	10,5	5,8	11,8	12,8	8,1	7,9	11,3	6,9	5,8	9,2	0,9	11,9	7,9	11,7	6,7	6,1	5,4
jan-20	12,2	14,7	5,8	12,2	13,9	6,3	8,6	10,1	7,0	12,0	13,4	6,6	10,0	17,2	5,6	4,8	8,9	-2,5	6,3	15,9	5,5	4,3	7,8	0,6
fev-20	11,1	13,1	5,6	11,3	13,1	6,1	7,6	7,9	7,4	12,6	13,8	7,0	5,3	11,0	-1,0	4,0	7,0	-3,1	5,9	8,5	3,3	3,3	5,7	0,0
mar-20	10,3	11,7	5,1	10,0	12,2	4,9	6,2	6,8	4,4	12,1	13,4	6,4	1,8	10,4	-4,1	8,0	6,9	6,6	7,2	8,5	3,6	7,5	9,3	6,2
abr-20	9,5	10,3	6,7	9,2	9,9	6,6	7,4	8,8	6,8	11,0	11,9	7,7	0,0	8,5	-7,0	7,3	4,7	14,8	10,0	6,8	6,6	6,2	5,1	11,2

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

NOTAS EXPLICATIVAS

Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação

O “Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação” tem periodicidade mensal, 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](#)

Data do próximo destaque: 29 de junho de 2020.