



27 de setembro de 2021
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Agosto de 2021

AValiação Bancária Manteve-se em 1 221 Euros por Metro Quadrado

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 221 euros em agosto, valor idêntico ao observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação situou-se em 8,2% (8,3% em julho). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 29 mil, mais 35,3% que no mesmo período do ano anterior.

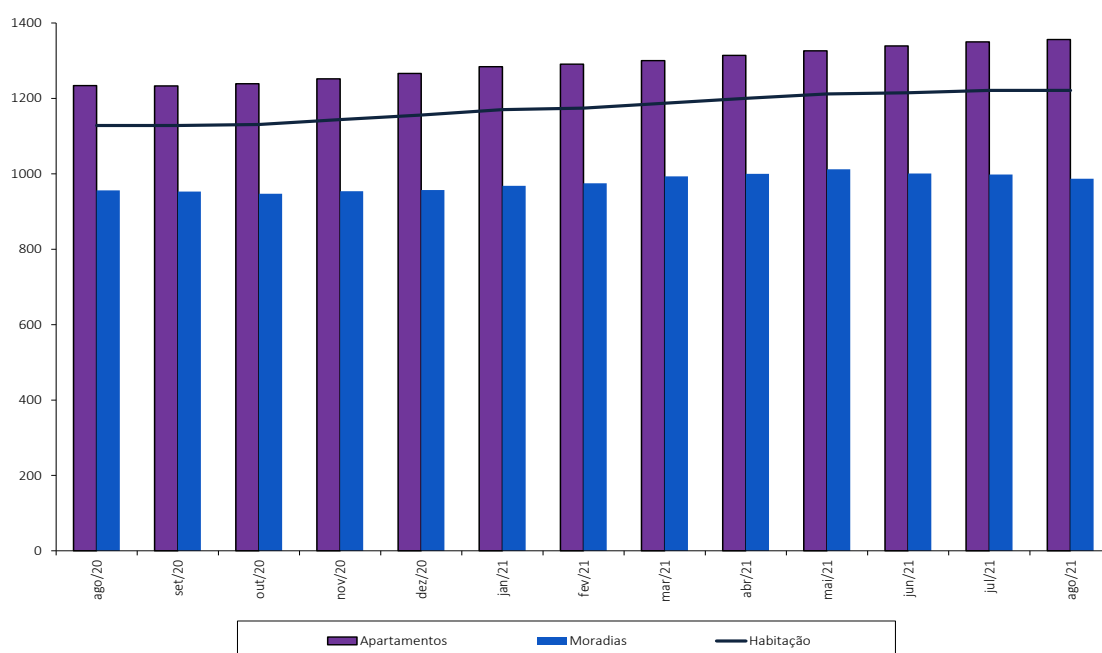
Habitação

Em agosto de 2021, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 221 euros por metro quadrado (euros/m²), o mesmo valor observado em julho.

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na Região Autónoma da Madeira (3,2%), tendo o Centro apresentado a descida mais acentuada (-0,8%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 8,2%, registando-se a variação mais intensa na Região Autónoma da Madeira (11,5%) e a menor no Centro (2,7%).

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



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO – Agosto de 2021

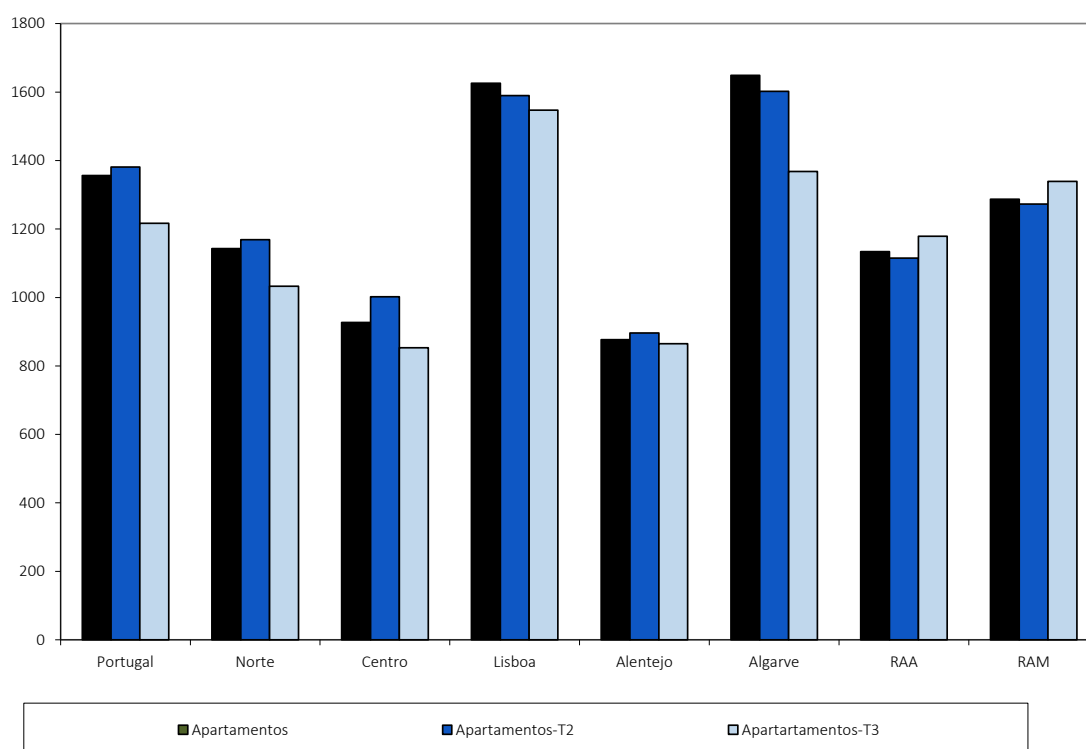


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 356 euros/m², tendo aumentado 9,9% relativamente a agosto de 2020. O valor mais elevado foi observado no Algarve (1 649 euros/m²) e o mais baixo no Alentejo (877 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (13,1%), tendo a Região Autónoma dos Açores apresentado o menor (0,8%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,4%, tendo a Região Autónoma da Madeira apresentado a maior subida (4,2%) e o Centro a única descida (-0,1%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 14 euros, para 1 381 euros/m², tendo os T3 subido 3 euros, para 1 217 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 81,0% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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





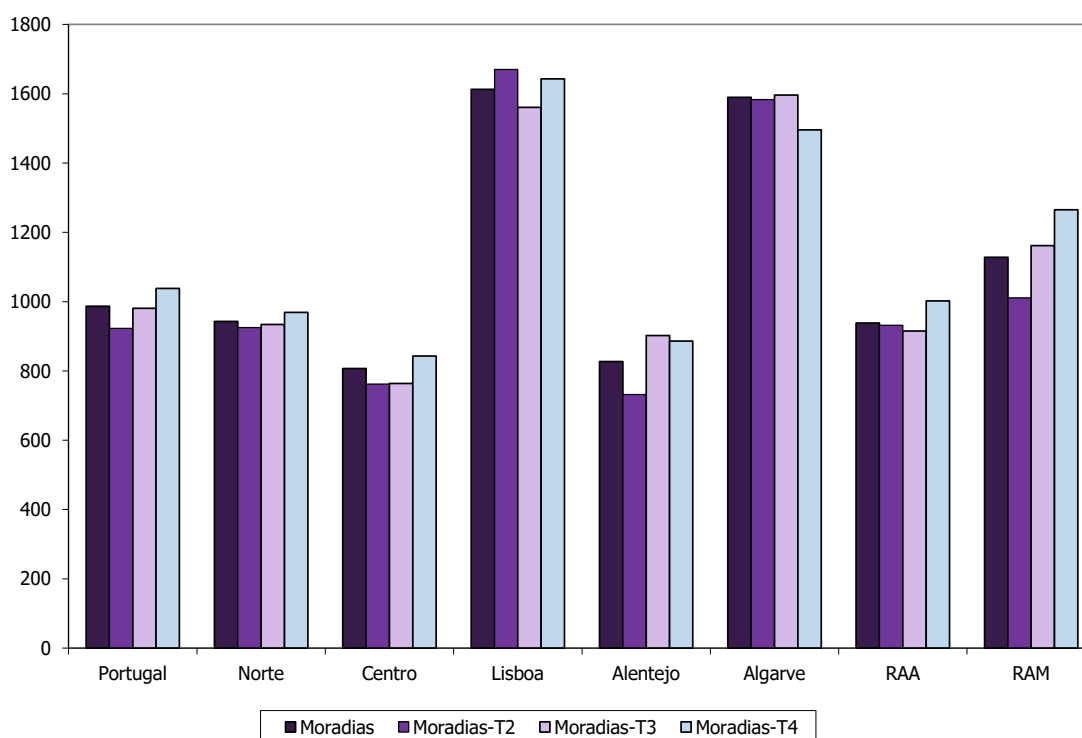
Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 987 euros/m² em agosto, o que representa um acréscimo de 3,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se na Área Metropolitana de Lisboa (1 613 euros/m²) e no Algarve (1 590 euros/m²), tendo o Centro registado o valor mais baixo (807 euros/m²). A Região Autónoma dos Açores apresentou o maior crescimento homólogo (7,9%) e o menor ocorreu no Centro (0,6%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação diminuiu 1,1%. A Região Autónoma dos Açores apresentou o aumento mais acentuado (1,1%), e a maior descida aconteceu no Algarve (-2,3%).

Comparando com julho, os valores das moradias T2, T3 e T4, tipologias responsáveis por 89,1% das avaliações, atingiram os 923 euros/m² (menos 16 euros), 981 euros/m² (menos 7 euros) e 1 038 euros/m² (menos 12 euros).

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



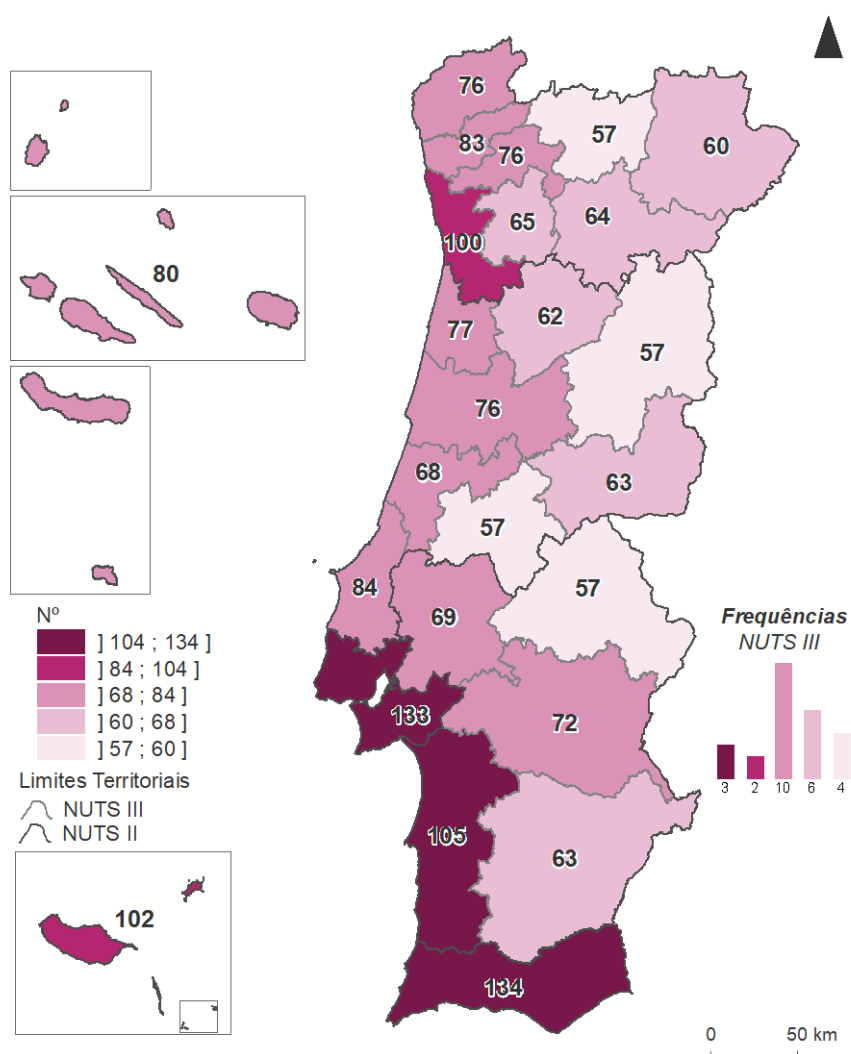


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em agosto de 2021, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa, o Alentejo Litoral e a Região Autónoma da Madeira apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (34%, 33%, 5% e 2% respetivamente). As regiões Beiras e Serra da Estrela, Alto Tâmega, Alto Alentejo e Médio Tejo foram as que apresentaram o valor mais baixo em relação à mediana do país (-43%).

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

NUTS III (País = 100)

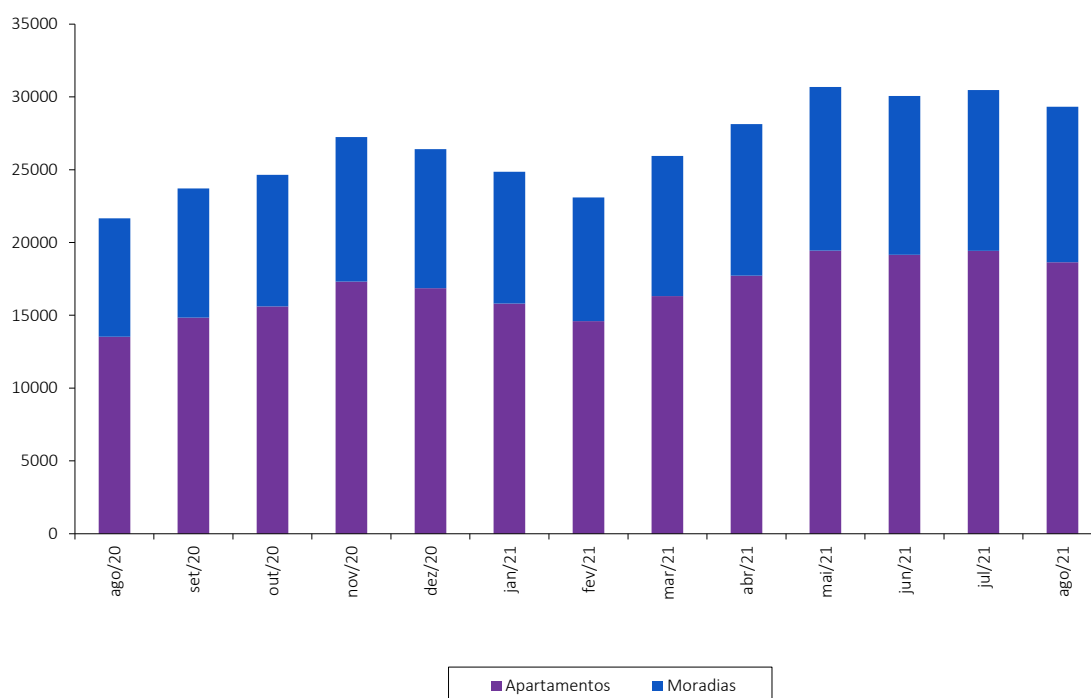




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de agosto, foram consideradas 29 315 avaliações, mais 35,3% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 18 642 foram apartamentos e 10 673 moradias. Em comparação com o período anterior, realizaram-se menos 1 147 avaliações bancárias, o que corresponde a uma diminuição de 3,8%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias





INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Período	País			Norte			Centro			Área metropolitana de Lisboa		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
ago/20	1 128	1 234	956	1 000	1 067	910	843	879	802	1 499	1 492	1 529
set/20	1 128	1 233	953	992	1 058	904	832	869	797	1 493	1 486	1 528
out/20	1 131	1 239	947	993	1 061	903	829	870	788	1 504	1 496	1 533
nov/20	1 144	1 252	954	994	1 063	902	833	869	795	1 507	1 495	1 555
dez/20	1 156	1 266	957	1 000	1 078	913	836	872	800	1 525	1 516	1 563
jan/21	1 170	1 284	968	1 009	1 084	916	842	869	817	1 537	1 533	1 552
fev/21	1 174	1 291	975	1 024	1 092	933	843	882	812	1 558	1 562	1 545
mar/21	1 187	1 300	993	1 033	1 100	943	861	899	825	1 567	1 570	1 551
abr/21	1 200	1 314	1 000	1 039	1 110	948	866	903	820	1 582	1 582	1 581
mai/21	1 212	1 326	1 012	1 046	1 117	950	875	914	835	1 591	1 586	1 606
jun/21	1 215	1 339	1 001	1 043	1 117	945	870	918	825	1 600	1 599	1 611
jul/21	1 221	1 350	998	1 051	1 129	944	873	928	824	1 608	1 606	1 612
ago/21	1 221	1 356	987	1 050	1 143	943	866	927	807	1 625	1 626	1 613
Variação em cadeia, em % (*)												
ago/20	0,1	0,4	-0,8	0,4	1,1	-1,3	-0,5	-0,6	-1,7	0,7	0,8	1,1
set/20	0,0	-0,1	-0,3	-0,8	-0,8	-0,7	-1,3	-1,1	-0,6	-0,4	-0,4	-0,1
out/20	0,3	0,5	-0,6	0,1	0,3	-0,1	-0,4	0,1	-1,1	0,7	0,7	0,3
nov/20	1,1	1,0	0,7	0,1	0,2	-0,1	0,5	-0,1	0,9	0,2	-0,1	1,4
dez/20	1,0	1,1	0,3	0,6	1,4	1,2	0,4	0,3	0,6	1,2	1,4	0,5
jan/21	1,2	1,4	1,1	0,9	0,6	0,3	0,7	-0,3	2,1	0,8	1,1	-0,7
fev/21	0,3	0,5	0,7	1,5	0,7	1,9	0,1	1,5	-0,6	1,4	1,9	-0,5
mar/21	1,1	0,7	1,8	0,9	0,7	1,1	2,1	1,9	1,6	0,6	0,5	0,4
abr/21	1,1	1,1	0,7	0,6	0,9	0,5	0,6	0,4	-0,6	1,0	0,8	1,9
mai/21	1,0	0,9	1,2	0,7	0,6	0,2	1,0	1,2	1,8	0,6	0,3	1,6
jun/21	0,2	1,0	-1,1	-0,3	0,0	-0,5	-0,6	0,4	-1,2	0,6	0,8	0,3
jul/21	0,5	0,8	-0,3	0,8	1,1	-0,1	0,3	1,1	-0,1	0,5	0,4	0,1
ago/21	0,0	0,4	-1,1	-0,1	1,2	-0,1	-0,8	-0,1	-2,1	1,1	1,2	0,1
Variação homóloga, em % (*)												
ago/20	7,0	8,6	5,4	9,8	11,3	7,7	6,4	6,0	6,8	8,2	7,9	8,8
set/20	5,8	7,1	4,3	7,4	8,7	6,1	4,8	4,3	6,3	6,0	5,5	8,8
out/20	5,8	7,3	3,6	7,0	8,8	5,2	4,0	3,8	5,2	6,7	6,1	9,0
nov/20	6,3	7,1	4,6	6,5	8,4	5,3	3,9	2,5	6,0	5,8	4,8	9,9
dez/20	6,0	7,0	3,7	6,4	9,0	5,8	2,5	2,0	4,8	6,0	5,2	9,1
jan/21	6,1	7,0	4,9	5,7	8,2	5,7	2,9	2,0	5,3	5,3	4,6	8,6
fev/21	5,7	6,9	5,1	6,4	8,3	6,6	2,6	4,1	3,4	5,3	5,0	7,8
mar/21	6,9	7,5	7,6	7,6	8,5	7,8	5,5	6,4	6,0	5,7	5,2	7,6
abr/21	8,0	8,6	6,5	7,9	9,1	6,9	4,3	4,9	2,8	6,7	6,2	8,1
mai/21	8,8	9,4	6,2	7,6	9,0	4,6	3,7	3,9	2,5	7,1	6,8	8,1
jun/21	8,6	9,8	3,8	5,2	6,6	2,3	1,4	3,5	-0,8	7,7	8,0	6,8
jul/21	8,3	9,8	3,5	5,5	7,0	2,4	3,1	5,0	1,0	8,1	8,5	6,5
ago/21	8,2	9,9	3,2	5,0	7,1	3,6	2,7	5,5	0,6	8,4	9,0	5,5



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO (continuação)

Período	Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
ago/20	819	844	800	1 508	1 495	1 577	921	1 125	869	1 116	1 138	1 082
set/20	825	842	811	1 518	1 507	1 548	927	1 071	889	1 148	1 163	1 113
out/20	826	852	804	1 550	1 535	1 607	932	1 163	894	1 174	1 192	1 127
nov/20	833	855	815	1 562	1 552	1 594	947	1 194	906	1 172	1 185	1 146
dez/20	826	864	806	1 533	1 525	1 545	945	1 176	904	1 182	1 191	1 157
jan/21	833	864	814	1 528	1 521	1 550	938	1 153	887	1 167	1 170	1 161
fev/21	837	865	814	1 522	1 507	1 561	933	1 148	874	1 192	1 186	1 204
mar/21	859	870	850	1 546	1 508	1 644	967	1 200	924	1 198	1 197	1 201
abr/21	855	853	859	1 559	1 526	1 621	975	1 240	939	1 226	1 232	1 215
mai/21	860	851	871	1 559	1 526	1 633	971	1 167	929	1 216	1 226	1 194
jun/21	851	850	851	1 574	1 562	1 611	967	1 124	913	1 210	1 228	1 181
jul/21	849	863	832	1 607	1 600	1 628	971	1 127	928	1 205	1 235	1 152
ago/21	851	877	827	1 632	1 649	1 590	976	1 134	938	1 244	1 287	1 128
Variação em cadeia, em % (*)												
ago/20	-1,2	0,0	-2,7	-1,6	-2,3	2,5	-2,1	-2,3	-4,0	-1,8	-0,2	-2,3
set/20	0,7	-0,2	1,4	0,7	0,8	-1,8	0,7	-4,8	2,3	2,9	2,2	2,9
out/20	0,1	1,2	-0,9	2,1	1,9	3,8	0,5	8,6	0,6	2,3	2,5	1,3
nov/20	0,8	0,4	1,4	0,8	1,1	-0,8	1,6	2,7	1,3	-0,2	-0,6	1,7
dez/20	-0,8	1,1	-1,1	-1,9	-1,7	-3,1	-0,2	-1,5	-0,2	0,9	0,5	1,0
jan/21	0,8	0,0	1,0	-0,3	-0,3	0,3	-0,7	-2,0	-1,9	-1,3	-1,8	0,3
fev/21	0,5	0,1	0,0	-0,4	-0,9	0,7	-0,5	-0,4	-1,5	2,1	1,4	3,7
mar/21	2,6	0,6	4,4	1,6	0,1	5,3	3,6	4,5	5,7	0,5	0,9	-0,2
abr/21	-0,5	-2,0	1,1	0,8	1,2	-1,4	0,8	3,3	1,6	2,3	2,9	1,2
mai/21	0,6	-0,2	1,4	0,0	0,0	0,7	-0,4	-5,9	-1,1	-0,8	-0,5	-1,7
jun/21	-1,0	-0,1	-2,3	1,0	2,4	-1,3	-0,4	-3,7	-1,7	-0,5	0,2	-1,1
jul/21	-0,2	1,5	-2,2	2,1	2,4	1,1	0,4	0,3	1,6	-0,4	0,6	-2,5
ago/21	0,2	1,6	-0,6	1,6	3,1	-2,3	0,5	0,6	1,1	3,2	4,2	-2,1
Variação homóloga, em % (*)												
ago/20	0,7	2,8	-1,1	6,6	7,3	7,7	9,5	1,5	8,0	-1,9	-1,0	-3,3
set/20	1,5	3,6	-0,4	6,8	7,3	2,4	7,3	-2,4	10,0	0,3	1,3	-2,3
out/20	2,4	5,7	-0,5	7,5	8,0	6,4	4,7	4,5	3,5	3,2	3,7	-0,1
nov/20	2,8	3,4	1,2	7,3	7,6	4,1	4,2	7,3	4,0	2,9	4,0	0,5
dez/20	1,0	2,1	-0,1	5,8	6,1	1,5	2,2	3,3	3,3	4,7	6,3	2,3
jan/21	-0,7	-2,4	0,1	5,2	6,5	0,4	5,0	-0,9	5,3	3,4	3,2	5,0
fev/21	2,3	0,7	5,2	3,9	4,6	1,1	4,1	2,4	3,1	5,1	1,9	10,6
mar/21	6,8	1,3	10,8	4,2	4,0	5,1	6,3	5,4	8,3	4,4	2,4	9,1
abr/21	6,6	-0,6	12,6	5,2	5,7	1,2	3,6	8,0	7,3	6,2	5,7	5,9
mai/21	4,0	-1,5	8,2	3,1	3,2	1,3	1,5	-6,6	1,6	5,8	7,2	3,7
jun/21	0,9	-2,9	4,0	1,5	2,0	-2,1	0,7	-4,8	0,3	6,1	10,5	2,3
jul/21	2,4	2,3	1,2	4,9	4,6	5,8	3,2	-2,2	2,5	6,1	8,3	4,0
ago/21	3,9	3,9	3,4	8,2	10,3	0,8	6,0	0,8	7,9	11,5	13,1	4,3

(*) 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 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 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.

