



27 de janeiro de 2022
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Dezembro de 2021

AVALIAÇÃO BANCÁRIA SUBIU PARA 1 285 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 285 euros em dezembro, mais 13 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 11,2% (valor igual ao verificado em novembro). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 30 mil, mais 14,8% que no mesmo período do ano anterior.

Em 2021, o valor mediano de avaliação situou-se em 1 231 euros/m², traduzindo um aumento de 9,0% relativamente ao ano anterior.

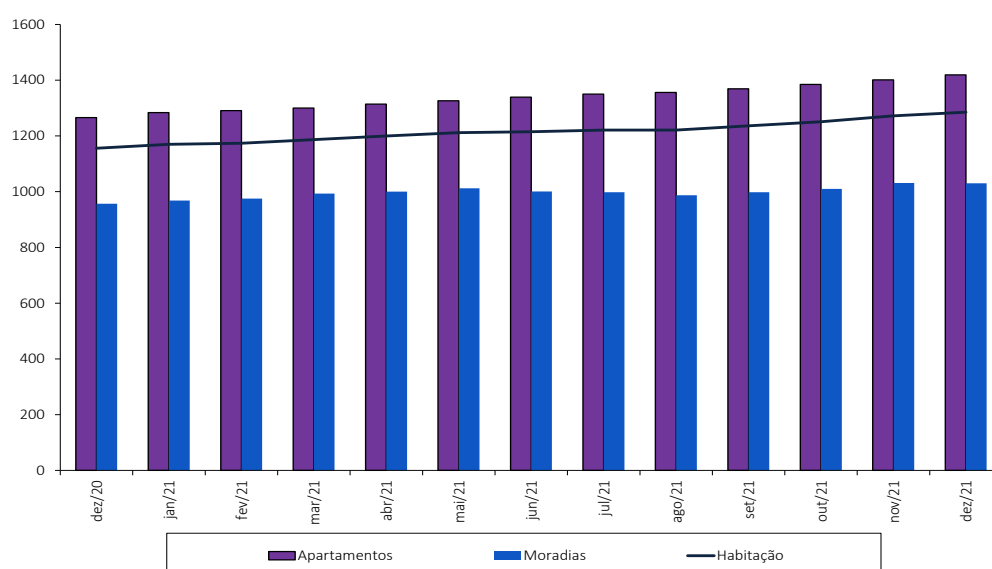
Habitação

Em dezembro de 2021, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 285 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 1,0% face a novembro (1 272 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se na Região Autónoma dos Açores (2,6%), tendo a Região Autónoma da Madeira apresentado a maior descida (-1,2%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 11,2%, registando-se a variação mais intensa no Algarve (12,9%) e a menor na Região Autónoma dos Açores (3,4%).

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



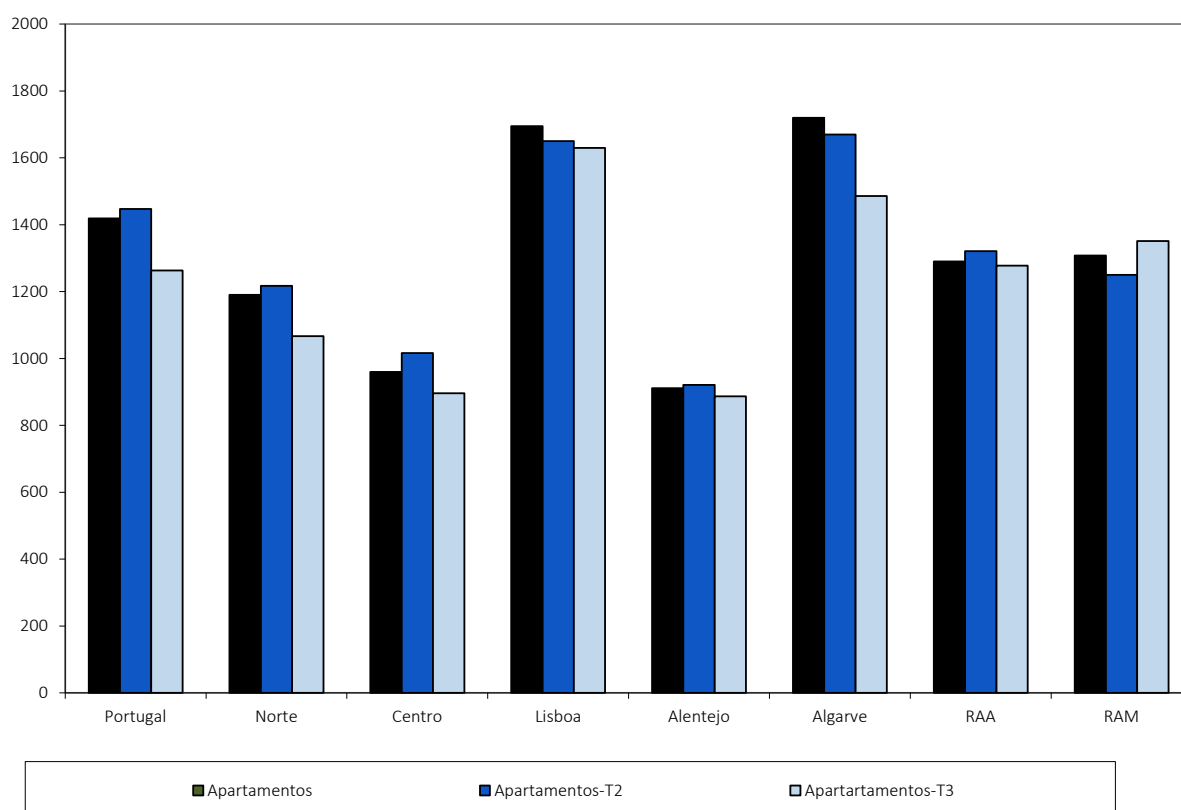


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 419 euros/m², tendo aumentado 12,1% relativamente a dezembro de 2020. O valor mais elevado foi observado no Algarve (1 720 euros/m²) e o mais baixo no Alentejo (911 euros/m²). O Algarve apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (12,8%), tendo o Alentejo apresentado o menor (5,4%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,3%, tendo a Região Autónoma dos Açores registado a maior subida (5,9%). A única descida verificou-se na Região Autónoma da Madeira (-0,8%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 25 euros, para 1 447 euros/m², tendo os T3 subido 15 euros, para 1 263 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,8% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



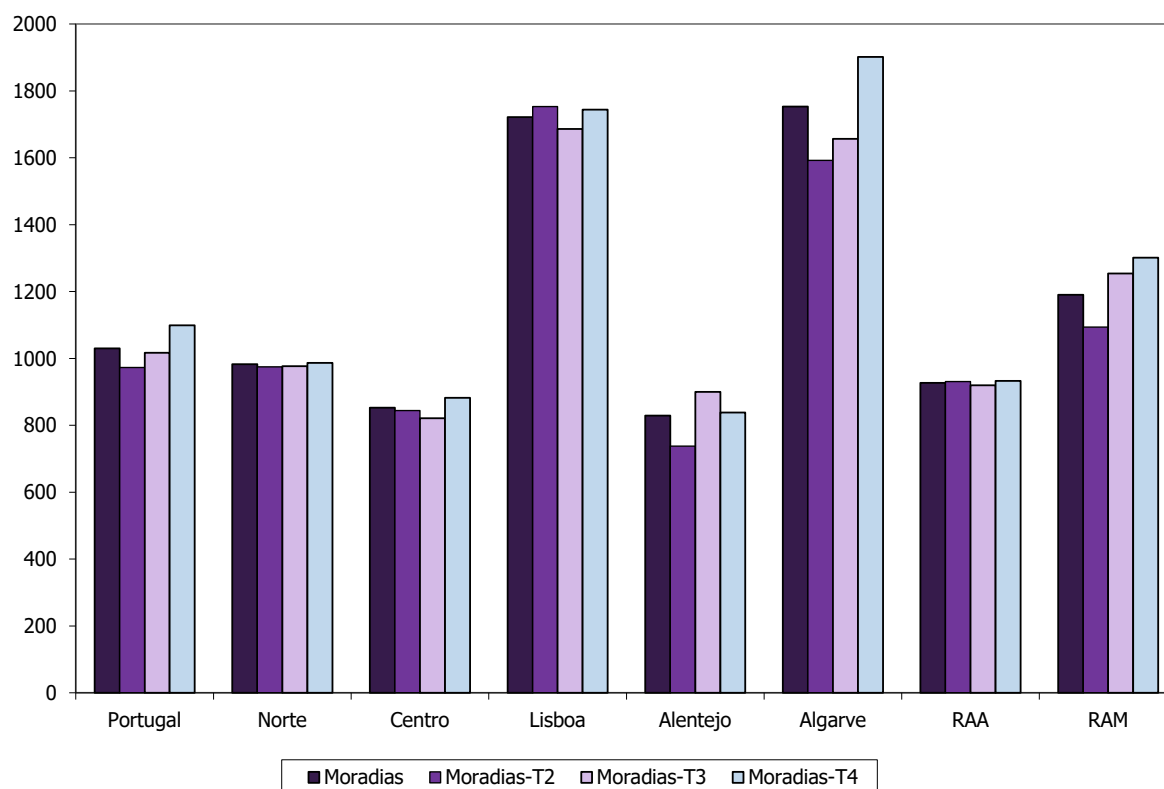


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 030 euros/m² em dezembro, o que representa um acréscimo de 7,6% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (1 753 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 722 euros/m²), tendo o Alentejo registado o valor mais baixo (829 euros/m²). O Algarve apresentou o maior crescimento homólogo (13,5%) e o menor ocorreu na Região Autónoma dos Açores (2,5%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação diminuiu 0,1%. A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o aumento mais acentuado (1,7%), tendo o Alentejo apresentado a redução mais intensa (-1,3%). O valor mediano das moradias T2 desceu 3 euros, para 973 euros/m², tendo as T3 descido 2 euros, para 1 017 euros/m² e as T4 aumentado 7 euros, para 1 099 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 89,0% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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

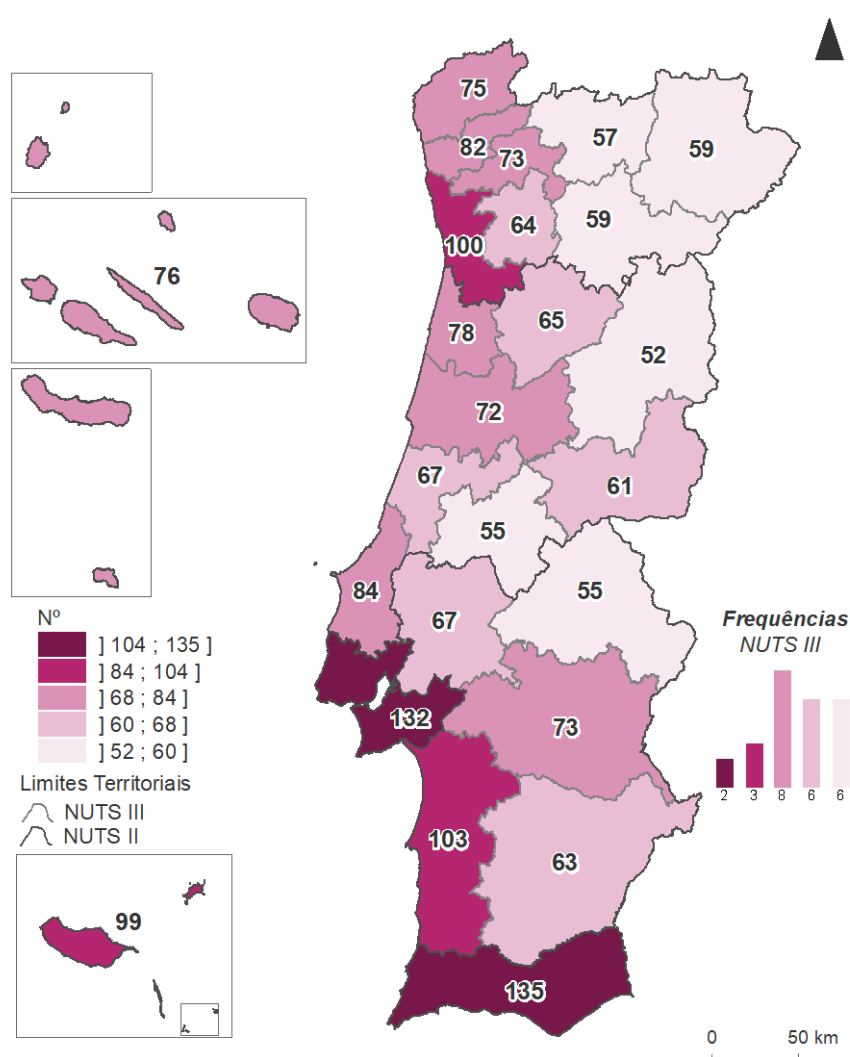




Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em dezembro de 2021, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa e o Alentejo Litoral apresentaram valores de avaliação superiores à mediana do país (35%, 32% e 3%, respetivamente). Beirase Serra da Estrela foi a região que apresentou o valor mais baixo em relação à mediana do país (-48%).

Figura 4. Índice do Valor Mediano de Avaliação Bancária de Habitação
NUTS III (País = 100)

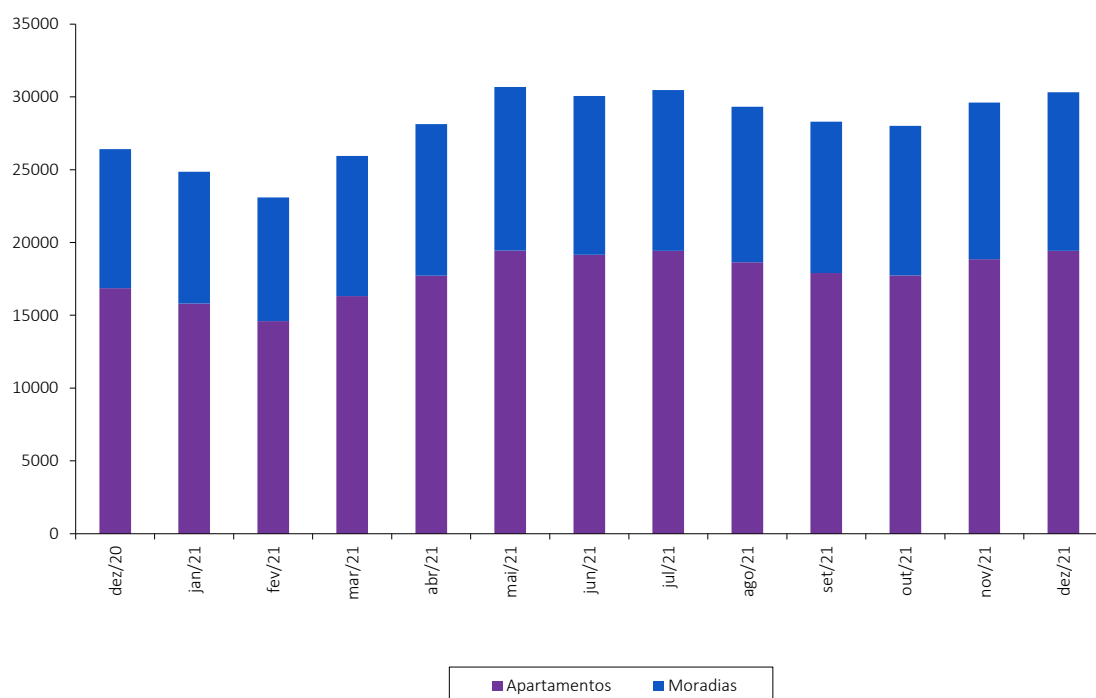




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de dezembro, foram consideradas 30 312 avaliações, mais 14,8% que no mesmo período do ano anterior. Destas, 19 421 foram apartamentos e 10 891 moradias. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 700 avaliações bancárias, o que corresponde a um aumento de 2,4%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias





Análise anual

O valor mediano de avaliação para o ano 2021 fixou-se em 1 231 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 9,0% relativamente ao ano anterior. Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo a Área Metropolitana de Lisboa apresentado a variação mais intensa (8,7%) e a Região Autónoma do Açores o menor aumento (3,9%)¹.

Por natureza de alojamentos, no ano de 2021, o valor mediano de avaliação bancária aumentou 10,0% nos apartamentos e 5,9% nas moradias, para, respetivamente, 1 359 euros/m² e de 1 005 euros/m² (1 235 euros/m² e 949 euros/m², em 2020, pela mesma ordem).

A tabela abaixo apresenta as taxas de variação anual por tipologia e por NUTS II. Destacam-se os aumentos mais intensos nos valores de avaliação bancária no 1º quartil na Área Metropolitana de Lisboa (10,7%) e no 3º quartil no Norte (8,8%) e as menores variações no 1º quartil no Alentejo e Centro (3,7% e 3,8%, respetivamente).

Observa-se alguma heterogeneidade na dinâmica de variação do valor de avaliação bancária, não apenas entre regiões, mas também entre os diferentes quartis. Na Área Metropolitana de Lisboa existe um aumento do valor de avaliação para os apartamentos mais intenso no 1º quartil (10,8%) que no 3º quartil (6,3%), fundamentalmente refletindo uma maior valorização nos escalões de mais baixo valor.

Taxa de variação anual do valor de avaliação bancária por NUTS II, 2021/2020

		Norte	Centro	Área Metropolitana de Lisboa	Alentejo	Algarve	Região Autónoma dos Açores	Região Autónoma da Madeira	País
Apartamentos	1º Quartil	7,3%	5,1%	10,8%	4,5%	8,1%	4,1%	8,5%	9,0%
	Mediana	8,9%	7,0%	8,9%	3,0%	8,3%	2,4%	8,3%	10,0%
	3º Quartil	8,9%	8,4%	6,2%	4,0%	7,0%	1,9%	4,8%	8,2%
Moradias	1º Quartil	4,4%	1,8%	9,4%	3,3%	4,2%	4,7%	2,9%	4,4%
	Mediana	5,4%	3,9%	8,2%	5,3%	5,7%	4,3%	4,3%	5,9%
	3º Quartil	7,1%	4,9%	7,2%	5,8%	5,2%	5,6%	5,8%	8,2%
Total	1º Quartil	6,4%	3,8%	10,7%	3,7%	7,4%	4,6%	4,5%	6,5%
	Mediana	7,6%	5,3%	8,7%	4,4%	7,6%	3,9%	6,8%	9,0%
	3º Quartil	8,8%	6,7%	6,3%	5,0%	6,2%	4,1%	4,8%	8,4%

¹ Note-se que a mediana para o país não corresponde a uma média das medianas apuradas para as regiões.



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
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
set/21	1 236	1 369	998	1 068	1 165	952	876	939	819	1 638	1 634	1 652
out/21	1 251	1 385	1 010	1 084	1 183	964	880	944	826	1 659	1 650	1 683
nov/21	1 272	1 401	1 031	1 095	1 185	980	899	950	855	1 675	1 669	1 694
dez/21	1 285	1 419	1 030	1 102	1 190	983	904	960	853	1 701	1 695	1 722
Variação em cadeia, em % (*)												
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
set/21	1,2	1,0	1,1	1,7	1,9	1,0	1,2	1,3	1,5	0,8	0,5	2,4
out/21	1,2	1,2	1,2	1,5	1,5	1,3	0,5	0,5	0,9	1,3	1,0	1,9
nov/21	1,7	1,2	2,1	1,0	0,2	1,7	2,2	0,6	3,5	1,0	1,2	0,7
dez/21	1,0	1,3	-0,1	0,6	0,4	0,3	0,6	1,1	-0,2	1,6	1,6	1,7
Variação homóloga, em % (*)												
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
set/21	9,6	11,0	4,7	7,7	10,1	5,3	5,3	8,1	2,8	9,7	10,0	8,1
out/21	10,6	11,8	6,7	9,2	11,5	6,8	6,2	8,5	4,8	10,3	10,3	9,8
nov/21	11,2	11,9	8,1	10,2	11,5	8,6	7,9	9,3	7,5	11,1	11,6	8,9
dez/21	11,2	12,1	7,6	10,2	10,4	7,7	8,1	10,1	6,6	11,5	11,8	10,2



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
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
set/21	863	892	836	1 659	1 669	1 626	967	1 134	924	1 267	1 310	1 138
out/21	873	888	859	1 673	1 674	1 658	951	1 179	913	1 286	1 319	1 179
nov/21	873	905	840	1 708	1 701	1 758	952	1 218	917	1 286	1 318	1 200
dez/21	867	911	829	1 731	1 720	1 753	977	1 290	927	1 271	1 308	1 190
Variação em cadeia, em % (*)												
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
set/21	1,4	1,7	1,1	1,7	1,2	2,3	-0,9	0,0	-1,5	1,8	1,8	0,9
out/21	1,2	-0,4	2,8	0,8	0,3	2,0	-1,7	4,0	-1,2	1,5	0,7	3,6
nov/21	0,0	1,9	-2,2	2,1	1,6	6,0	0,1	3,3	0,4	0,0	-0,1	1,8
dez/21	-0,7	0,7	-1,3	1,3	1,1	-0,3	2,6	5,9	1,1	-1,2	-0,8	-0,8
Variação homóloga, em % (*)												
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
set/21	4,6	5,9	3,1	9,3	10,7	5,0	4,3	5,9	3,9	10,4	12,6	2,2
out/21	5,7	4,2	6,8	7,9	9,1	3,2	2,0	1,4	2,1	9,5	10,7	4,6
nov/21	4,8	5,8	3,1	9,3	9,6	10,3	0,5	2,0	1,2	9,7	11,2	4,7
dez/21	5,0	5,4	2,9	12,9	12,8	13,5	3,4	9,7	2,5	7,5	9,8	2,9

(*) 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 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.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
STATISTICS PORTUGAL

informação à comunicação social

DIISTAQUE

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](#)
- [Avaliações bancárias de alojamentos familiares nos últimos 3 meses por Localização geográfica \(NUTS - 2013\) e Tipo de construção; Mensal](#)

Data do próximo destaque mensal - 2 de março de 2022
