



27 de abril de 2022

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Março de 2022

AVALIAÇÃO BANCÁRIA SUBIU PARA 1 331 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária foi 1 331 euros em março, mais 17 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 12,1% (11,9% em fevereiro). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas ascendeu a cerca de 32 mil, mais 23,5% que no mesmo período do ano anterior, pese embora esta evolução deva estar influenciada por um efeito base decorrente das medidas de contenção da pandemia, implementadas no início de 2021.

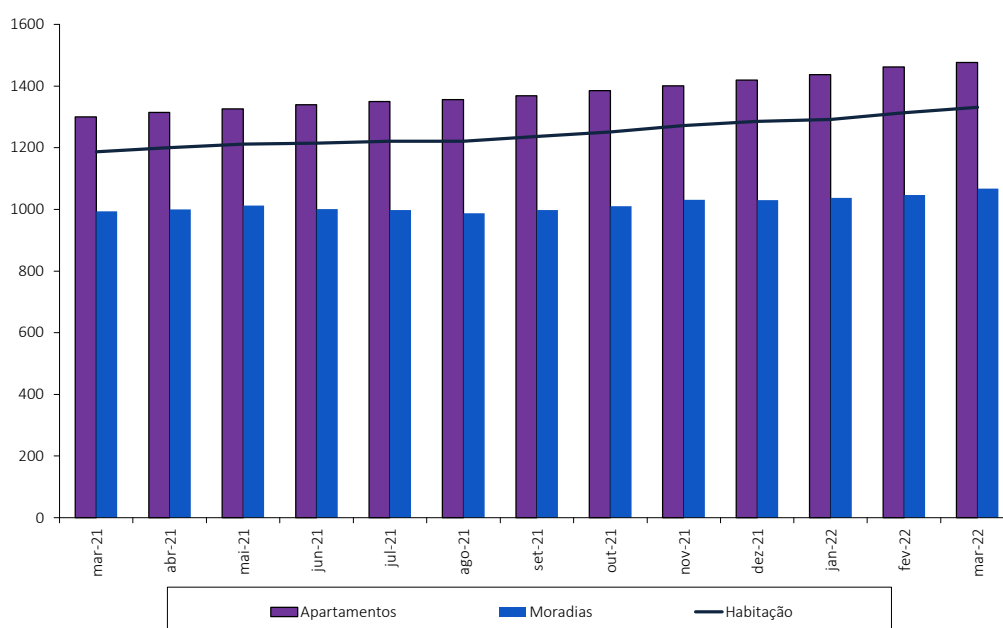
Habitação

Em março, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 331 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 1,3% face a fevereiro (1 314 euros/m²).

O maior aumento face ao mês anterior registou-se no Alentejo (2,8%). A única região que apresentou uma variação em cadeia negativa foi o algarve (-0,6%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 12,1%, registando-se a variação mais intensa no Algarve (16,4%) e a menor no Alentejo (8,0%).

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



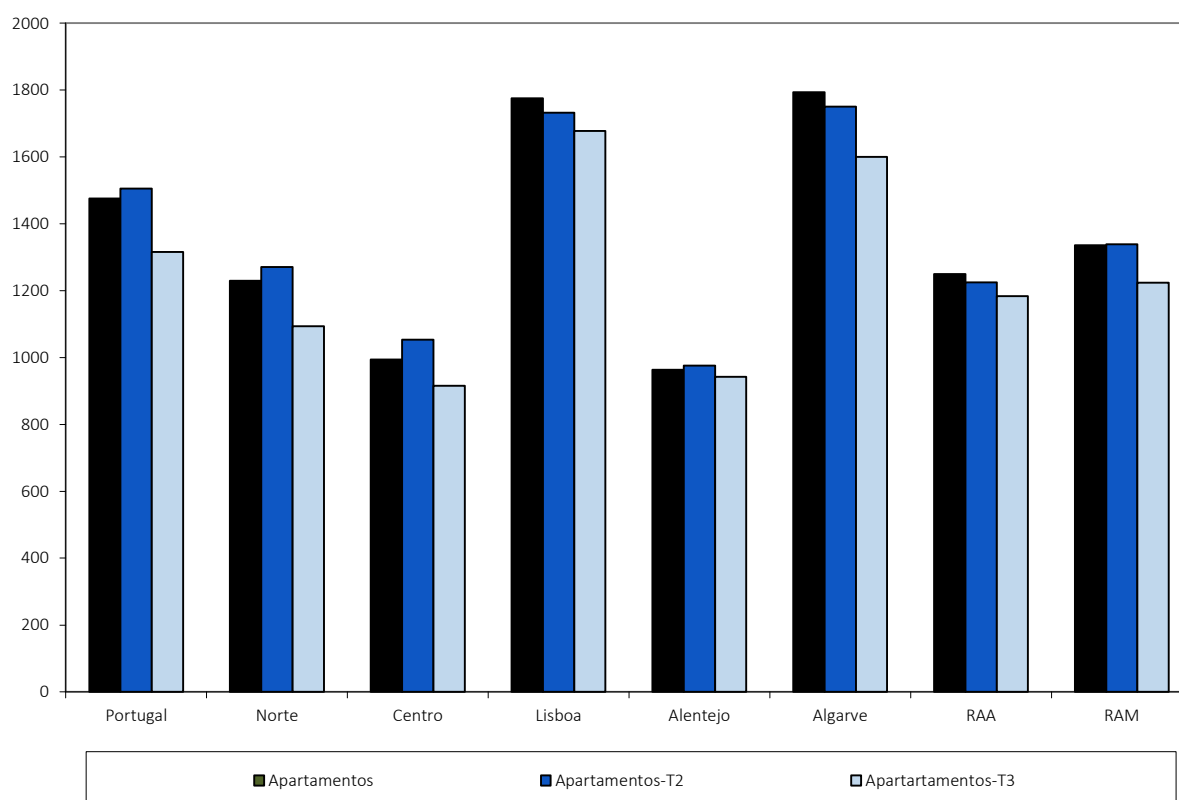


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 476 euros/m², tendo aumentado 13,5% relativamente a março de 2021. O valor mais elevado foi observado no Algarve (1 794 euros/m²) e o mais baixo no Alentejo (964 euros/m²). O Algarve apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (19,0%), tendo a Região Autónoma dos Açores apresentado o menor (4,2%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,0%, tendo o Alentejo registado a maior subida (3,3%). A maior descida verificou-se na Região Autónoma dos Açores (-1,0%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 13 euros, para 1 505 euros/m², tendo os T3 subido 17 euros, para 1 316 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 80,2% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



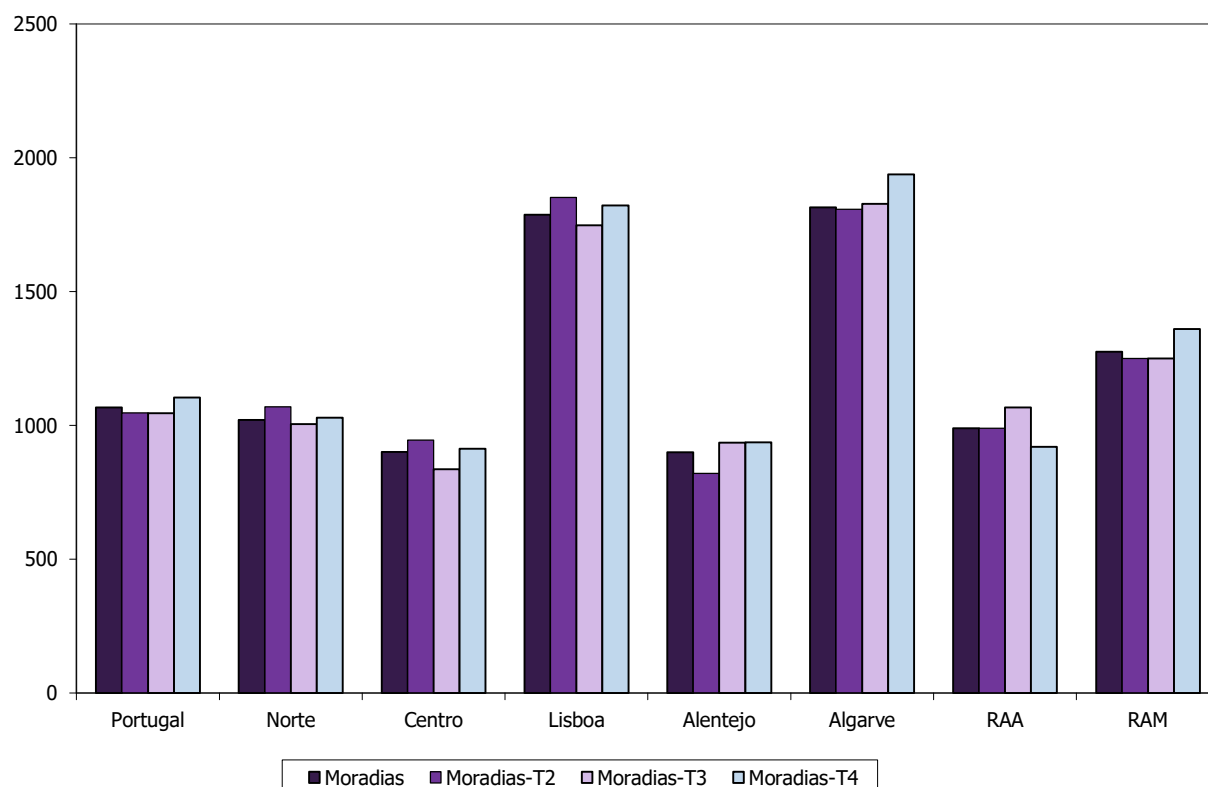


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 067 euros/m² em março, o que representa um acréscimo de 7,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (1 815 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 788 euros/m²), tendo o Alentejo e o Centro registado os valores mais baixos (900 euros/m² e 901 euros/m², respetivamente). A Área Metropolitana de Lisboa apresentou o maior crescimento homólogo (15,3%) e o menor ocorreu no Alentejo (5,9%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação aumentou 1,9%. A Região Autónoma da Madeira apresentou o aumento mais acentuado (3,3%), tendo-se verificado a maior descida no Algarve (-0,8%). O valor mediano das moradias T2 subiu 46 euros, para 1 047 euros/m², tendo as T3 subido 19 euros, para 1 045 euros/m² e as T4 5 euros, para 1 104 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 88,8% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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



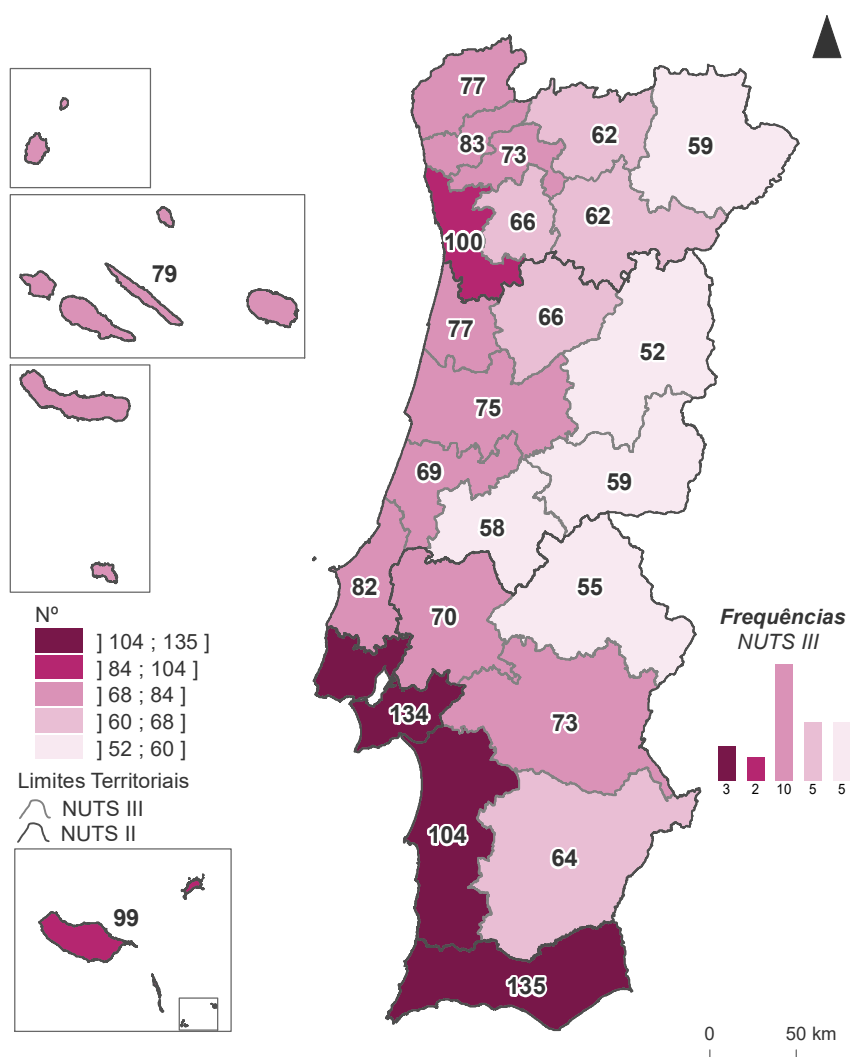


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em março de 2022, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa e o Alentejo Litoral, apresentaram valores de avaliação 35,2%, 33,6% e 4,2%, respetivamente, superiores à mediana do país. Beiras e Serra da Estrela foi a região que apresentou o valor mais baixo em relação à mediana do país (-48,2%).

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

NUTS III (País = 100)

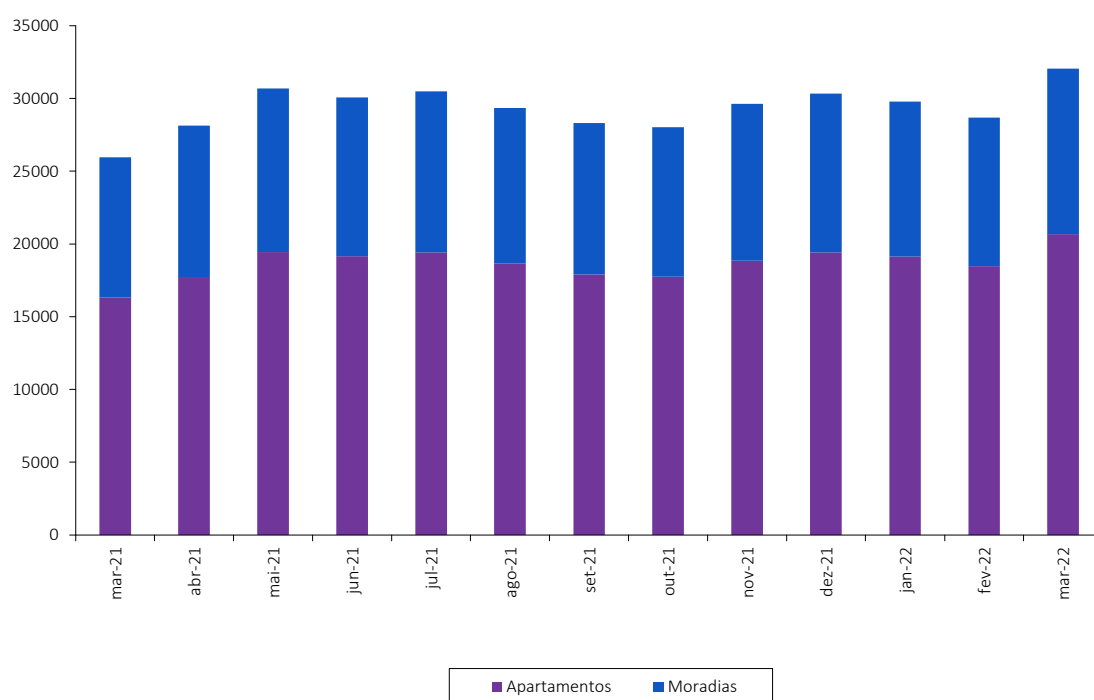




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de março, foram consideradas 32 043 avaliações, mais 23,5% que no mesmo período do ano anterior, das quais 20 674 foram apartamentos e 11 369 moradias. Note-se, no entanto, que esta evolução deverá refletir um efeito base, na medida em os primeiros meses de 2021 foram afetados pelo agravamento das medidas de contenção associadas à situação pandémica vivida. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 3 362 avaliações bancárias, o que corresponde a um aumento de 11,7%.

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
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
jan-22	1 292	1 437	1 037	1 108	1 194	990	914	970	867	1 730	1 725	1 750
fev-22	1 314	1 462	1 047	1 125	1 219	1 000	928	982	875	1 767	1 762	1 792
mar-22	1 331	1 476	1 067	1 138	1 230	1 020	946	994	901	1 778	1 775	1 788
Variação em cadeia, em % (*)												
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
jan-22	0,5	1,3	0,7	0,5	0,3	0,7	1,1	1,0	1,6	1,7	1,8	1,6
fev-22	1,7	1,7	1,0	1,5	2,1	1,0	1,5	1,2	0,9	2,1	2,1	2,4
mar-22	1,3	1,0	1,9	1,2	0,9	2,0	1,9	1,2	3,0	0,6	0,7	-0,2
Variação homóloga, em % (*)												
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
jan-22	10,4	11,9	7,1	9,8	10,1	8,1	8,6	11,6	6,1	12,6	12,5	12,8
fev-22	11,9	13,2	7,4	9,9	11,6	7,2	10,1	11,3	7,8	13,4	12,8	16,0
mar-22	12,1	13,5	7,5	10,2	11,8	8,2	9,9	10,6	9,2	13,5	13,1	15,3



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
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
jan-22	880	919	843	1 780	1 781	1 756	1 010	1 285	948	1 294	1 318	1 254
fev-22	903	933	881	1 811	1 803	1 830	1 031	1 263	967	1 292	1 330	1 234
mar-22	928	964	900	1 800	1 794	1 815	1 045	1 250	989	1 316	1 336	1 275
Variação em cadeia, em % (*)												
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
jan-22	1,5	0,9	1,7	2,8	3,5	0,2	3,4	-0,4	2,3	1,8	0,8	5,4
fev-22	2,6	1,5	4,5	1,7	1,2	4,2	2,1	-1,7	2,0	-0,2	0,9	-1,6
mar-22	2,8	3,3	2,2	-0,6	-0,5	-0,8	1,4	-1,0	2,3	1,9	0,5	3,3
Variação homóloga, em % (*)												
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
jan-22	5,6	6,4	3,6	16,5	17,1	13,3	7,7	11,4	6,9	10,9	12,6	8,0
fev-22	7,9	7,9	8,2	19,0	19,6	17,2	10,5	10,0	10,6	8,4	12,1	2,5
mar-22	8,0	10,8	5,9	16,4	19,0	10,4	8,1	4,2	7,0	9,8	11,6	6,2

(*) 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.

