



27 de janeiro de 2023
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Dezembro de 2022

AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO AUMENTOU PARA 1 458 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 458 euros em dezembro, mais 9 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 13,5% (13,9% em novembro). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas diminuiu pelo sétimo mês consecutivo, situando-se em cerca de 24,2 mil, o que representa uma redução de 20,2% face mesmo período do ano anterior e menos 27,0% que em maio último, mês em que se registou o máximo da série.

Em 2022, o valor mediano de avaliação situou-se em 1 400 euros/m², traduzindo um aumento de 13,7% relativamente ao ano anterior.

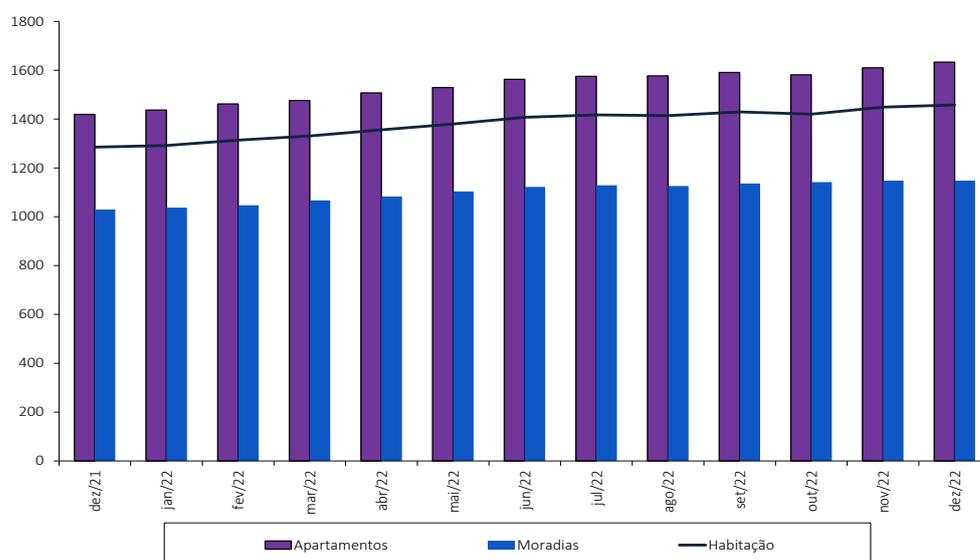
Habitação

Em dezembro, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 458 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 9 euros (0,6%) face a novembro.

O maior aumento face ao mês anterior verificou-se no Algarve (1,8%) e o menor verificou-se no Alentejo (0,4%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 13,5%, registando-se a variação mais intensa no Algarve (18,1%) e a menor no Norte (11,6%).

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



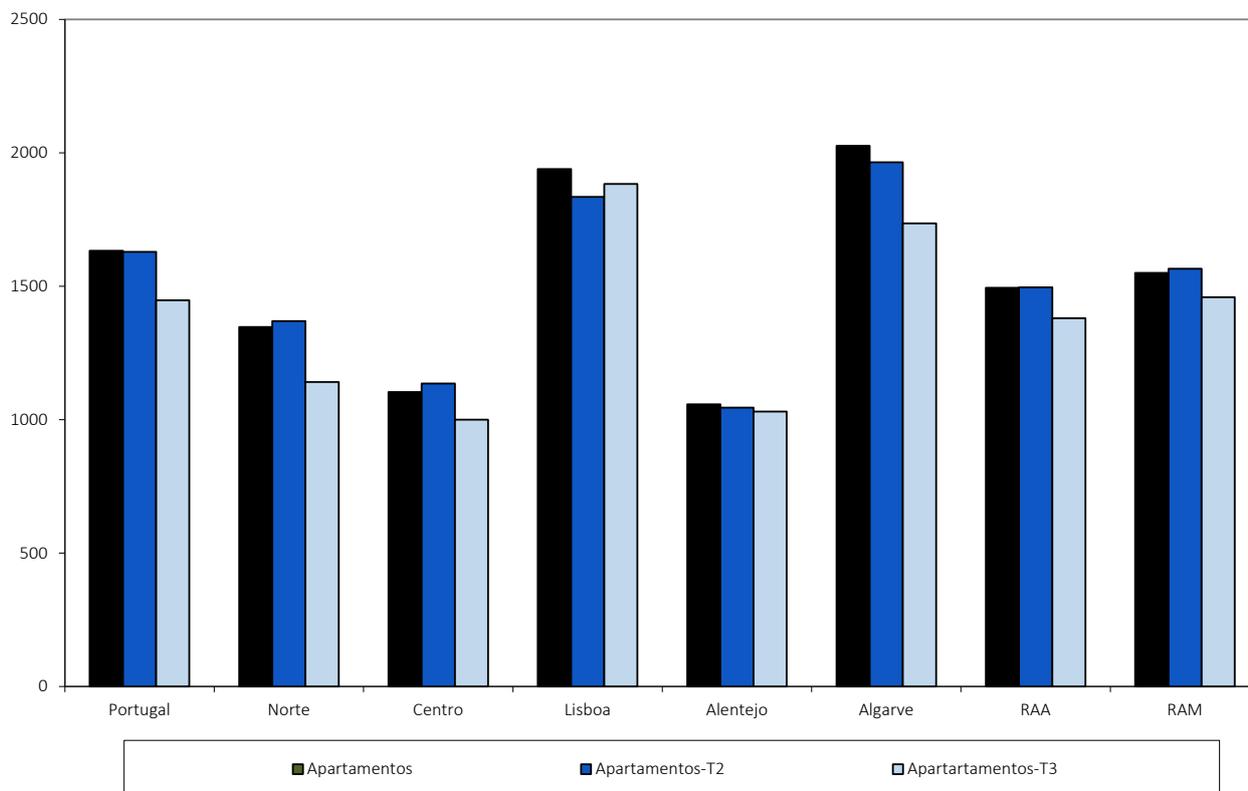


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 633 euros/m², tendo aumentado 15,1% relativamente a dezembro de 2021. Os valores mais elevados foram observados no Algarve (2 026 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 939 euros/m²), tendo o Alentejo registado o valor mais baixo (1 057 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (18,5%), ocorrendo o menor (13,2%) no Norte.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,4%, registando-se a maior subida na Região Autónoma da Madeira (3,3%) e a menor na Região Autónoma dos Açores (0,9%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 9 euros, para 1 629 euros/m², tendo os T3 subido 25 euros, para 1 447 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 76,7% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



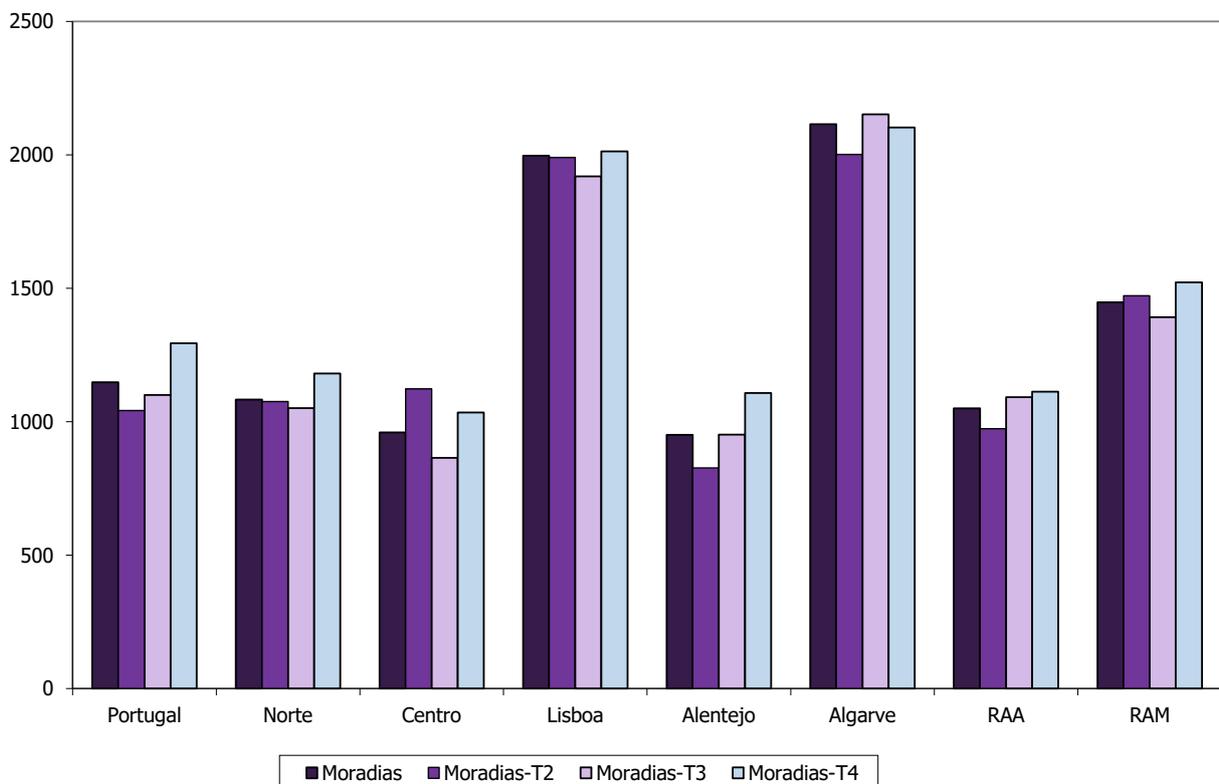


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 148 euros/m² em dezembro, o que representa um acréscimo de 11,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (2 115 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 997 euros/m²), tendo o Alentejo e o Centro registado os valores mais baixos (951 euros/m² e 960 euros/m², respetivamente). A Região Autónoma da Madeira apresentou o maior crescimento homólogo (21,7%) e o menor ocorreu no Norte (10,2%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação manteve-se igual. A Região Autónoma dos Açores teve o crescimento mais acentuado (2,9%), ocorrendo a única descida no Norte (-0,1%). O valor mediano das moradias T2 desceu 34 euros, para 1 042 euros/m², tendo as T3 descido 6 euros, para 1 100 euros/m² e as T4 subido 19 euros, para 1 294 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 87,0% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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



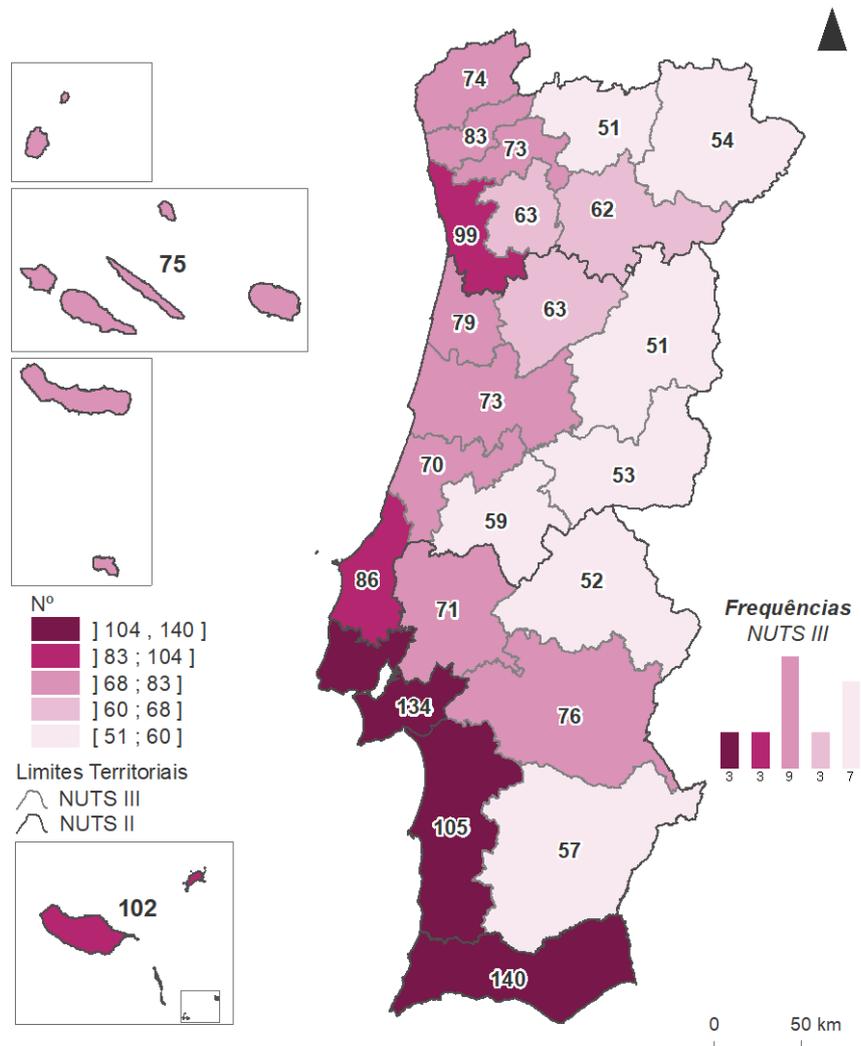


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em dezembro de 2022, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa, o Alentejo Litoral e a Região Autónoma da Madeira apresentaram valores de avaliação 40,3%, 33,7%, 4,9% e 2,0%, 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 (-49,2%).

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

NUTS III (País = 100)

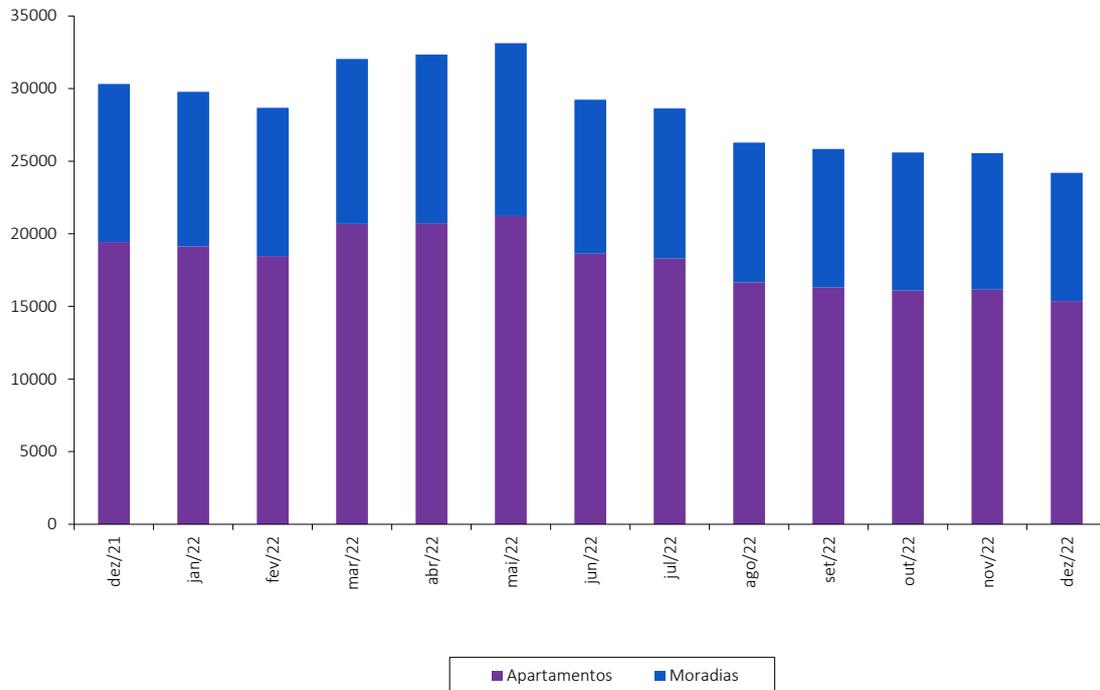




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de dezembro, foram consideradas 24 193 avaliações (15 369 apartamentos e 8 824 moradias), menos 20,2% que no mesmo período de 2021, e menos 27,0% que em maio último, mês em que se registou o máximo da série. Em comparação com o período anterior, realizaram-se menos 1 361 avaliações bancárias, o que corresponde a um decréscimo de 5,3%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias





Análise anual

O valor mediano de avaliação para o ano 2022 fixou-se em 1 400 euros/m², o que se traduziu num acréscimo de 13,7% relativamente ao ano anterior. Observou-se um crescimento do valor de avaliação em todas as regiões NUTS II, tendo o Algarve apresentado a variação mais intensa (16,7%) e a Região Autónoma dos Açores o menor aumento (8,8%).

Por natureza de alojamentos, no ano de 2022, o valor mediano de avaliação bancária aumentou 14,6% nos apartamentos e 11,0% nas moradias, para, respetivamente, 1 558 euros/m² e 1 116 euros/m² (1 359 euros/m² e 1 005 euros/m², em 2021).

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 3º quartil (18,4%) e no 1º quartil (16,8%) no Algarve, e as menores variações no 1º quartil na Região Autónoma dos Açores e no Centro (5,6% e 9,2%, respetivamente).

Taxa de variação anual do valor de avaliação bancária por NUTS II, 2022/2021

		Norte	Centro	Área Metropolitana de Lisboa	Alentejo	Algarve	Região Autónoma dos Açores	Região Autónoma da Madeira	País
Apartamentos	1º Quartil	11,6%	11,5%	15,1%	13,0%	16,5%	10,6%	10,6%	13,6%
	Mediana	12,9%	13,8%	14,3%	14,4%	16,1%	14,3%	11,0%	14,6%
	3º Quartil	14,7%	14,5%	13,3%	14,4%	18,4%	14,3%	9,5%	14,4%
Moradias	1º Quartil	11,1%	7,0%	15,4%	9,7%	18,7%	5,0%	10,8%	9,3%
	Mediana	11,4%	10,7%	16,5%	8,6%	18,4%	8,6%	13,0%	11,0%
	3º Quartil	11,3%	12,1%	16,1%	10,2%	18,6%	7,4%	11,2%	12,3%
Total	1º Quartil	10,9%	9,2%	15,2%	10,7%	16,8%	5,6%	12,8%	11,4%
	Mediana	11,9%	12,3%	14,6%	11,6%	16,7%	8,8%	11,8%	13,7%
	3º Quartil	13,0%	13,3%	14,2%	12,1%	18,4%	10,3%	10,2%	14,3%



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/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
abr/22	1 356	1 507	1 083	1 156	1 252	1 035	962	1 015	911	1 806	1 801	1 824
mai/22	1 380	1 529	1 104	1 175	1 270	1 055	977	1 043	912	1 829	1 825	1 847
jun/22	1 407	1 563	1 122	1 200	1 299	1 075	984	1 061	910	1 870	1 861	1 903
jul/22	1 417	1 575	1 129	1 204	1 303	1 080	987	1 067	912	1 883	1 881	1 897
ago/22	1 414	1 577	1 126	1 200	1 310	1 078	985	1 067	913	1 884	1 875	1 926
set/22	1 429	1 591	1 136	1 203	1 314	1 083	995	1 075	923	1 900	1 888	1 961
out/22	1 420	1 581	1 142	1 200	1 299	1 087	1 003	1 071	927	1 900	1 878	2 009
nov/22	1 449	1 610	1 148	1 223	1 333	1 084	1 026	1 089	945	1 929	1 917	1 996
dez/22	1 458	1 633	1 148	1 230	1 347	1 083	1 036	1 103	960	1 950	1 939	1 997
Varição em cadeia, em % (*)												
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
abr/22	1,9	2,1	1,5	1,6	1,8	1,5	1,7	2,1	1,1	1,6	1,5	2,0
mai/22	1,8	1,5	1,9	1,6	1,4	1,9	1,6	2,8	0,1	1,3	1,3	1,3
jun/22	2,0	2,2	1,6	2,1	2,3	1,9	0,7	1,7	-0,2	2,2	2,0	3,0
jul/22	0,7	0,8	0,6	0,3	0,3	0,5	0,3	0,6	0,2	0,7	1,1	-0,3
ago/22	-0,2	0,1	-0,3	-0,3	0,5	-0,2	-0,2	0,0	0,1	0,1	-0,3	1,5
set/22	1,1	0,9	0,9	0,3	0,3	0,5	1,0	0,7	1,1	0,8	0,7	1,8
out/22	-0,6	-0,6	0,5	-0,2	-1,1	0,4	0,8	-0,4	0,4	0,0	-0,5	2,4
nov/22	2,0	1,8	0,5	1,9	2,6	-0,3	2,3	1,7	1,9	1,5	2,1	-0,6
dez/22	0,6	1,4	0,0	0,6	1,1	-0,1	1,0	1,3	1,6	1,1	1,1	0,1
Varição homóloga, em % (*)												
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
abr/22	13,0	14,7	8,3	11,3	12,8	9,2	11,1	12,4	11,1	14,2	13,8	15,4
mai/22	13,9	15,3	9,1	12,3	13,7	11,1	11,7	14,1	9,2	15,0	15,1	15,0
jun/22	15,8	16,7	12,1	15,1	16,3	13,8	13,1	15,6	10,3	16,9	16,4	18,1
jul/22	16,1	16,7	13,1	14,6	15,4	14,4	13,1	15,0	10,7	17,1	17,1	17,7
ago/22	15,8	16,3	14,1	14,3	14,6	14,3	13,7	15,1	13,1	15,9	15,3	19,4
set/22	15,6	16,2	13,8	12,6	12,8	13,8	13,6	14,5	12,7	16,0	15,5	18,7
out/22	13,5	14,2	13,1	10,7	9,8	12,8	14,0	13,5	12,2	14,5	13,8	19,4
nov/22	13,9	14,9	11,3	11,7	12,5	10,6	14,1	14,6	10,5	15,2	14,9	17,8
dez/22	13,5	15,1	11,5	11,6	13,2	10,2	14,6	14,9	12,5	14,6	14,4	16,0



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/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
abr/22	938	974	902	1 811	1 814	1 804	1 040	1 297	980	1 312	1 332	1 251
mai/22	940	973	903	1 840	1 840	1 842	1 037	1 298	972	1 336	1 346	1 319
jun/22	954	990	921	1 895	1 889	1 927	1 030	1 276	988	1 360	1 376	1 327
jul/22	956	1 008	911	1 908	1 887	1 994	1 050	1 292	1 005	1 371	1 377	1 332
ago/22	963	1 019	898	1 942	1 913	2 037	1 078	1 397	1 015	1 385	1 392	1 384
set/22	967	1 024	907	1 954	1 949	2 019	1 072	1 442	992	1 400	1 406	1 387
out/22	981	1 033	937	1 988	1 967	2 079	1 086	1 442	1 018	1 431	1 447	1 390
nov/22	996	1 041	950	2 009	1 993	2 102	1 079	1 481	1 020	1 463	1 501	1 435
dez/22	1 000	1 057	951	2 045	2 026	2 115	1 095	1 494	1 050	1 487	1 550	1 448
Varição em cadeia, em % (*)												
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
abr/22	1,1	1,0	0,2	0,6	1,1	-0,6	-0,5	3,8	-0,9	-0,3	-0,3	-1,9
mai/22	0,2	-0,1	0,1	1,6	1,4	2,1	-0,3	0,1	-0,8	1,8	1,1	5,4
jun/22	1,5	1,7	2,0	3,0	2,7	4,6	-0,7	-1,7	1,6	1,8	2,2	0,6
jul/22	0,2	1,8	-1,1	0,7	-0,1	3,5	1,9	1,3	1,7	0,8	0,1	0,4
ago/22	0,7	1,1	-1,4	1,8	1,4	2,2	2,7	8,1	1,0	1,0	1,1	3,9
set/22	0,4	0,5	1,0	0,6	1,9	-0,9	-0,6	3,2	-2,3	1,1	1,0	0,2
out/22	1,4	0,9	3,3	1,7	0,9	3,0	1,3	0,0	2,6	2,2	2,9	0,2
nov/22	1,5	0,8	1,4	1,1	1,3	1,1	-0,6	2,7	0,2	2,2	3,7	3,2
dez/22	0,4	1,5	0,1	1,8	1,7	0,6	1,5	0,9	2,9	1,6	3,3	0,9
Varição homóloga, em % (*)												
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
abr/22	9,7	14,2	5,0	16,2	18,9	11,3	6,7	4,6	4,4	7,0	8,1	3,0
mai/22	9,3	14,3	3,7	18,0	20,6	12,8	6,8	11,2	4,6	9,9	9,8	10,5
jun/22	12,1	16,5	8,2	20,4	20,9	19,6	6,5	13,5	8,2	12,4	12,1	12,4
jul/22	12,6	16,8	9,5	18,7	17,9	22,5	8,1	14,6	8,3	13,8	11,5	15,6
ago/22	13,2	16,2	8,6	19,0	16,0	28,1	10,5	23,2	8,2	11,3	8,2	22,7
set/22	12,1	14,8	8,5	17,8	16,8	24,2	10,9	27,2	7,4	10,5	7,3	21,9
out/22	12,4	16,3	9,1	18,8	17,5	25,4	14,2	22,3	11,5	11,3	9,7	17,9
nov/22	14,1	15,0	13,1	17,6	17,2	19,6	13,3	21,6	11,2	13,8	13,9	19,6
dez/22	15,3	16,0	14,7	18,1	17,8	20,7	12,1	15,8	13,3	17,0	18,5	21,7

(*) 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.



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 - 24 de fevereiro de 2023
