



24 de fevereiro de 2023

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Janeiro de 2023

Versão corrigida em 27-02-2023

Na primeira linha do lead onde se lia “1 458 euros” passou a ler-se “1 485 euros”

AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO AUMENTOU PARA 1 485 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 485 euros em janeiro de 2023, mais 27 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 14,9% (13,5% em dezembro de 2022). Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas diminuiu pelo oitavo mês consecutivo, situando-se em cerca de 22 mil, o que representa uma redução de 25,8% face mesmo período do ano anterior e menos 33,3% que em maio último, mês em que se registou o máximo da série.

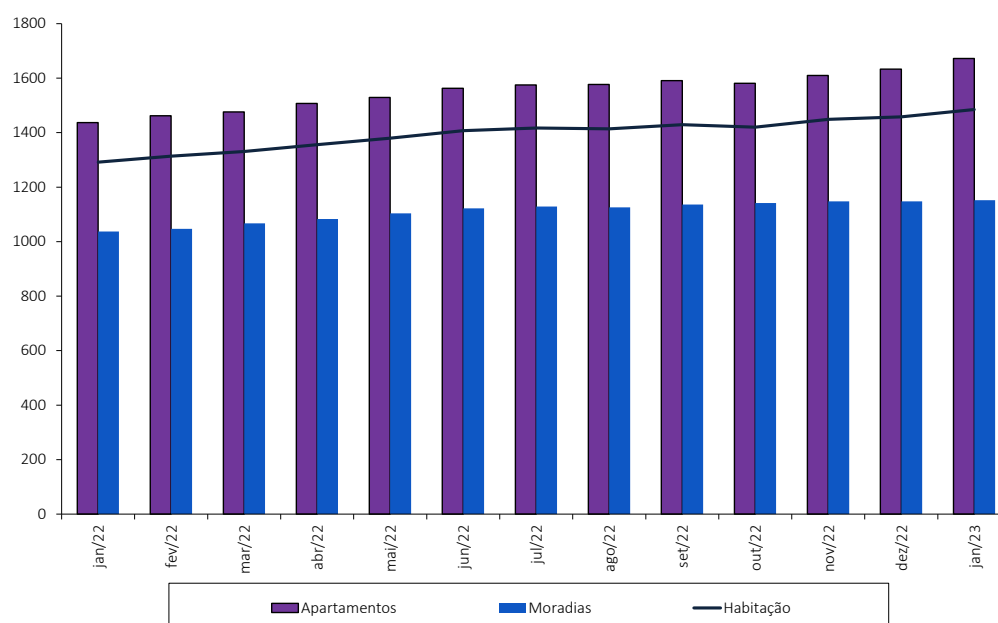
Habitação

Em janeiro de 2023, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 485 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 27 euros (1,9%) face a dezembro de 2022.

O maior aumento face ao mês anterior verificou-se no Algarve (2,2%), tendo-se verificado a única descida na Região Autónoma dos Açores (-0,8%).

Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o valor mediano das avaliações cresceu 14,9%, registando-se a variação mais intensa no Algarve (17,4%) e a menor na Região Autónoma dos Açores (7,5%).

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



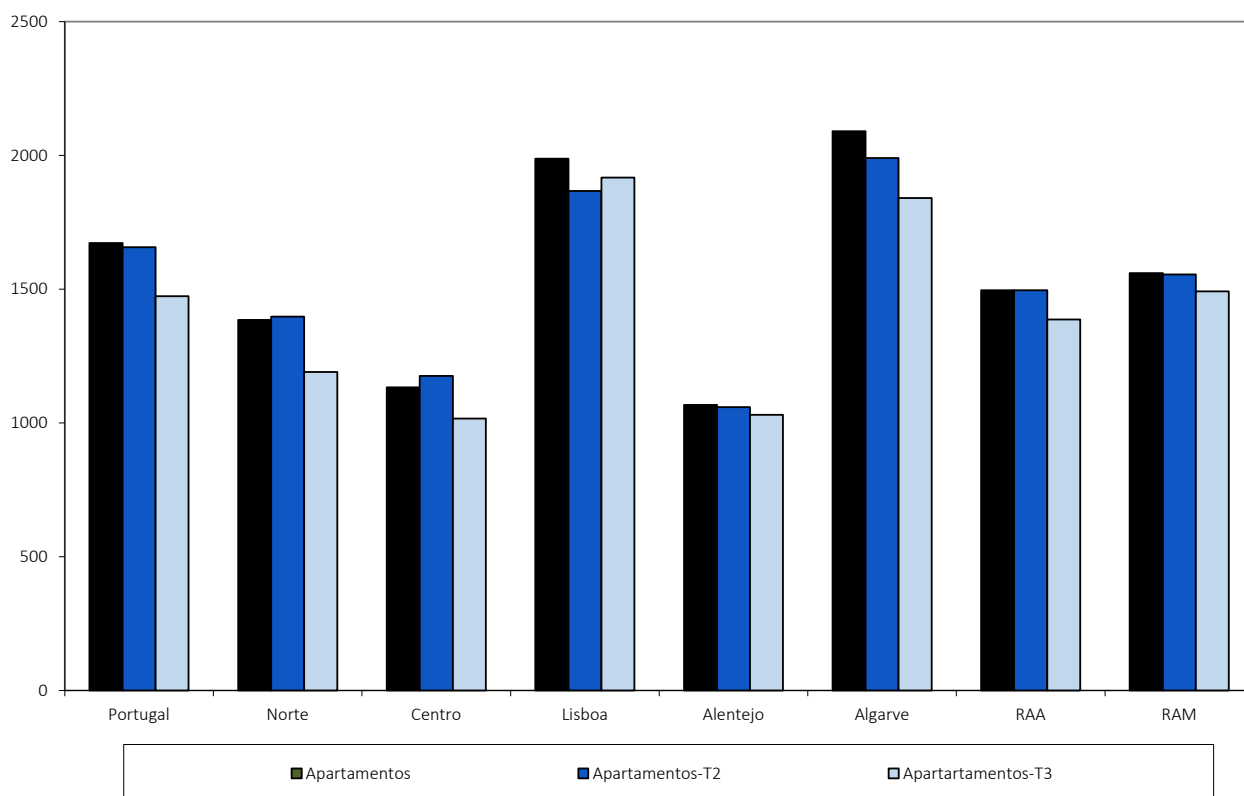


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 672 euros/m², tendo aumentado 16,4% relativamente a janeiro de 2022. Os valores mais elevados foram observados no Algarve (2 090 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 988 euros/m²), tendo o Alentejo registado o valor mais baixo (1 067 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (18,4%) e a Área Metropolitana de Lisboa o menor (15,2%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 2,4%, registando o Algarve a maior subida (3,2%) e a Região Autónoma dos Açores a menor (0,1%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 28 euros, para 1 657 euros/m², tendo os T3 subido 27 euros, para 1 474 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 76,4% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



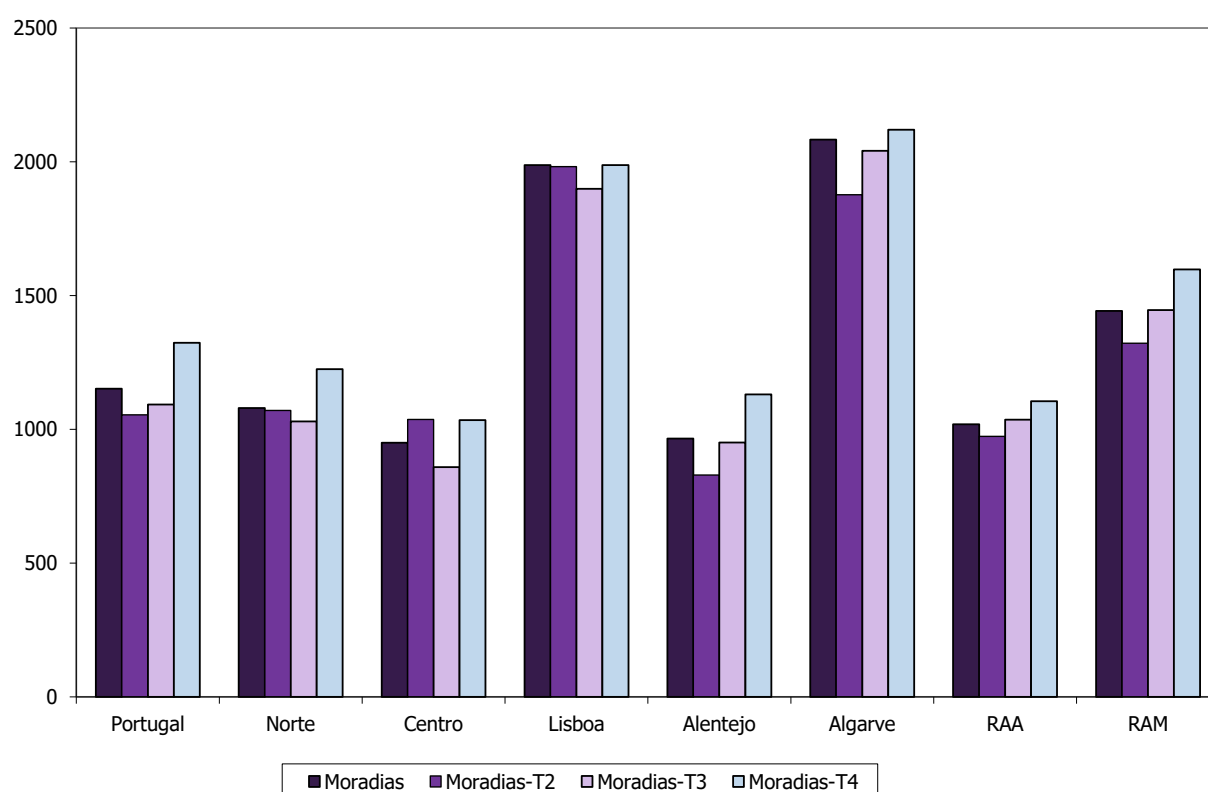


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 152 euros/m² em janeiro de 2023, o que representa um acréscimo de 11,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (2 083 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 988 euros/m²), tendo o Centro e o Alentejo registado os valores mais baixos (950 euros/m² e 966 euros/m², respetivamente). O Algarve apresentou o maior crescimento homólogo (18,6%) e o menor ocorreu na Região Autónoma dos Açores (7,5%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,3%. O Alentejo apresentou o único crescimento (1,6%), ocorrendo a maior descida na Região Autónoma dos Açores (-3,0%). O valor mediano das moradias T2 subiu 12 euros, para 1 054 euros/m², tendo as T3 descido 7 euros, para 1 093 euros/m² e as T4 subido 30 euros, para 1 324 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)



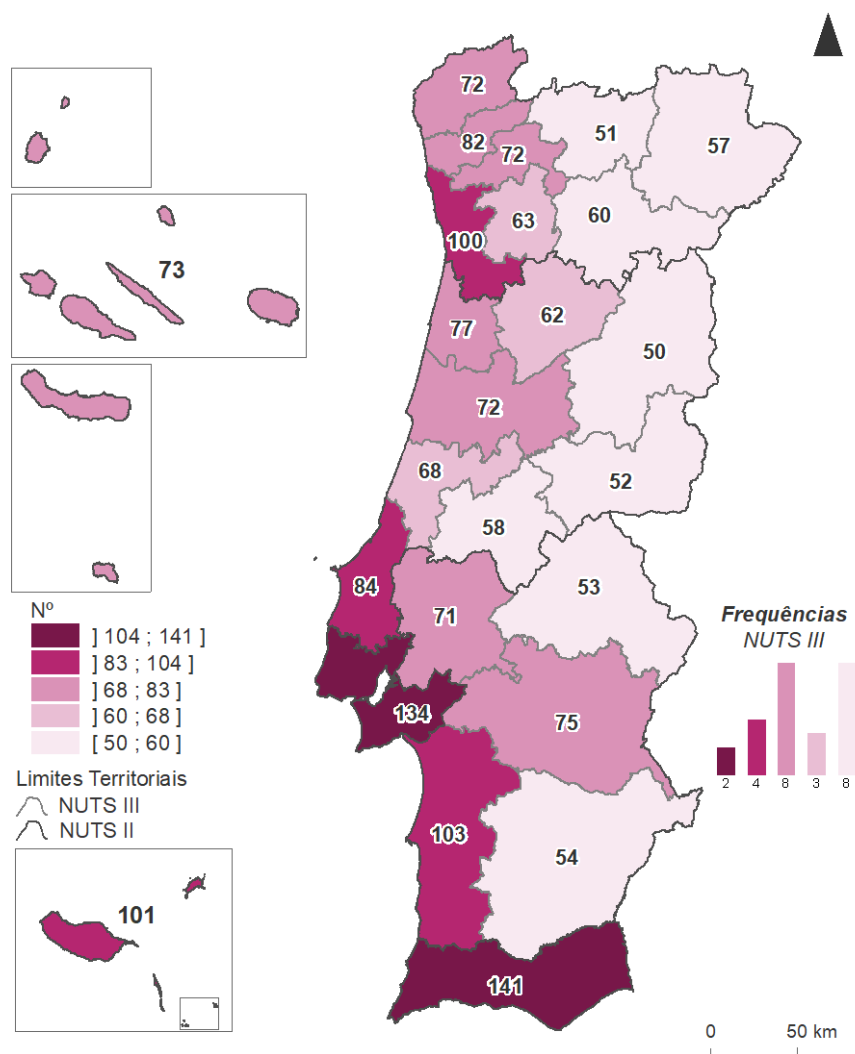


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em janeiro de 2023, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa, o Alentejo Litoral e a Região Autónoma da Madeira apresentaram valores de avaliação 40,7%, 33,9%, 3,3% e 1,1%, 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 (-50,4%).

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

NUTS III (País = 100)





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
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
jan/23	1 485	1 672	1 152	1 252	1 385	1 080	1 038	1 133	950	1 988	1 988	1 988
Variação em cadeia, em % (*)												
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
jan/23	1,9	2,4	0,3	1,8	2,8	-0,3	0,2	2,7	-1,0	1,9	2,5	-0,5
Variação homóloga, em % (*)												
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
jan/23	14,9	16,4	11,1	13,0	16,0	9,1	13,6	16,8	9,6	14,9	15,2	13,6



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
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
jan/23	1 018	1 067	966	2 090	2 090	2 083	1 086	1 496	1 019	1 502	1 560	1 443
Variação em cadeia, em % (*)												
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
jan/23	1,8	0,9	1,6	2,2	3,2	-1,5	-0,8	0,1	-3,0	1,0	0,6	-0,3
Variação homóloga, em % (*)												
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
jan/23	15,7	16,1	14,6	17,4	17,3	18,6	7,5	16,4	7,5	16,1	18,4	15,1

(*) 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.



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 - 27 de março de 2023
