



29 de maio de 2023

INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
abril de 2023

AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO AUMENTOU PARA 1 491 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 491 euros por metro quadrado em abril de 2023, mais 8 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 10,0% (11,4% em março de 2023). Refira-se que o número de avaliações bancárias diminuiu, situando-se em cerca de 21,3 mil, o que representa uma redução de 34,3% face mesmo período do ano anterior.

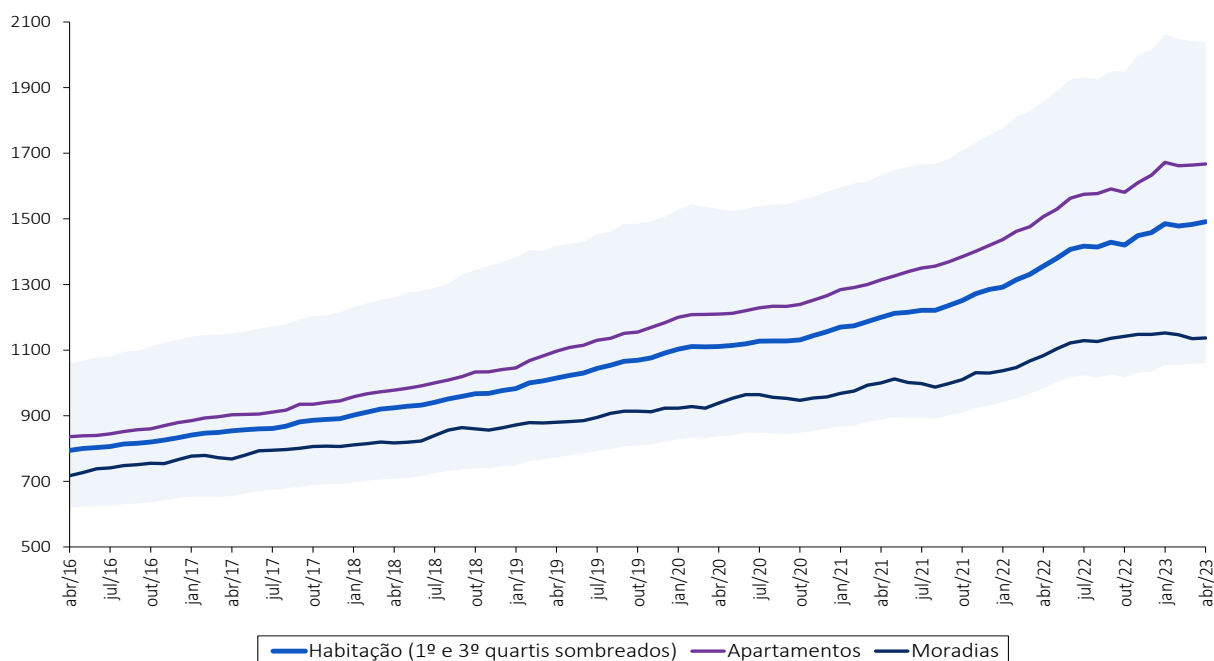
Habitação

Em abril de 2023, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 491 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 8 euros (0,5%) face a março.

O maior aumento face ao mês anterior verificou-se na Região Autónoma da Madeira (1,2%), tendo-se verificado a maior descida no Centro (-0,6%).

Em comparação com abril de 2022, o valor mediano das avaliações cresceu 10,0%, registando-se a variação mais intensa na Região Autónoma da Madeira (17,2%) e a menor na Região Autónoma dos Açores (1,9%).

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



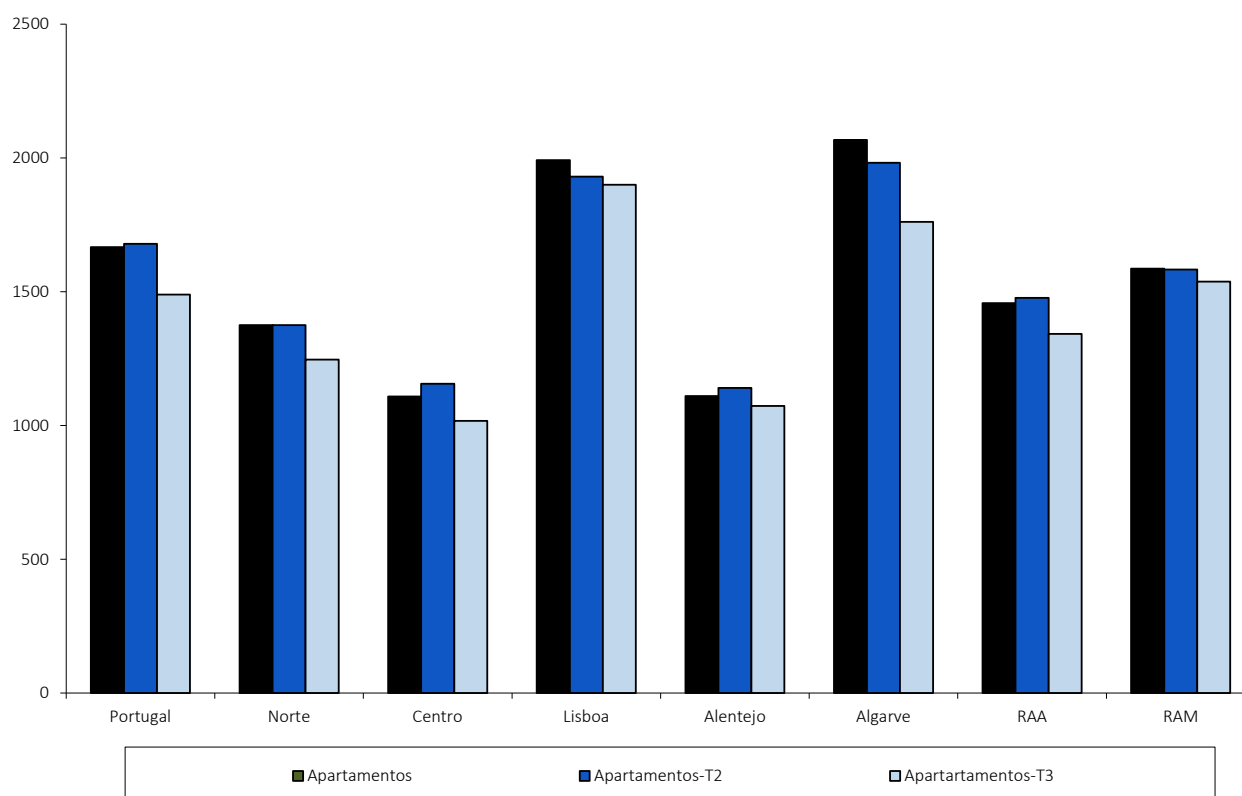


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 667 euros/m², tendo aumentado 10,6% relativamente a abril de 2022. Os valores mais elevados foram observados no Algarve (2 067 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 992 euros/m²), tendo o Centro registado o valor mais baixo (1 108 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (19,1%) e o Centro o menor (9,2%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,2%, registando a Região Autónoma da Madeira e o Alentejo as maiores subidas (0,5%) e a Região Autónoma dos Açores a descida mais intensa (-1,4%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 17 euros, para 1 679 euros/m², tendo os T3 subido 7 euros, para 1 489 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 78,8% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



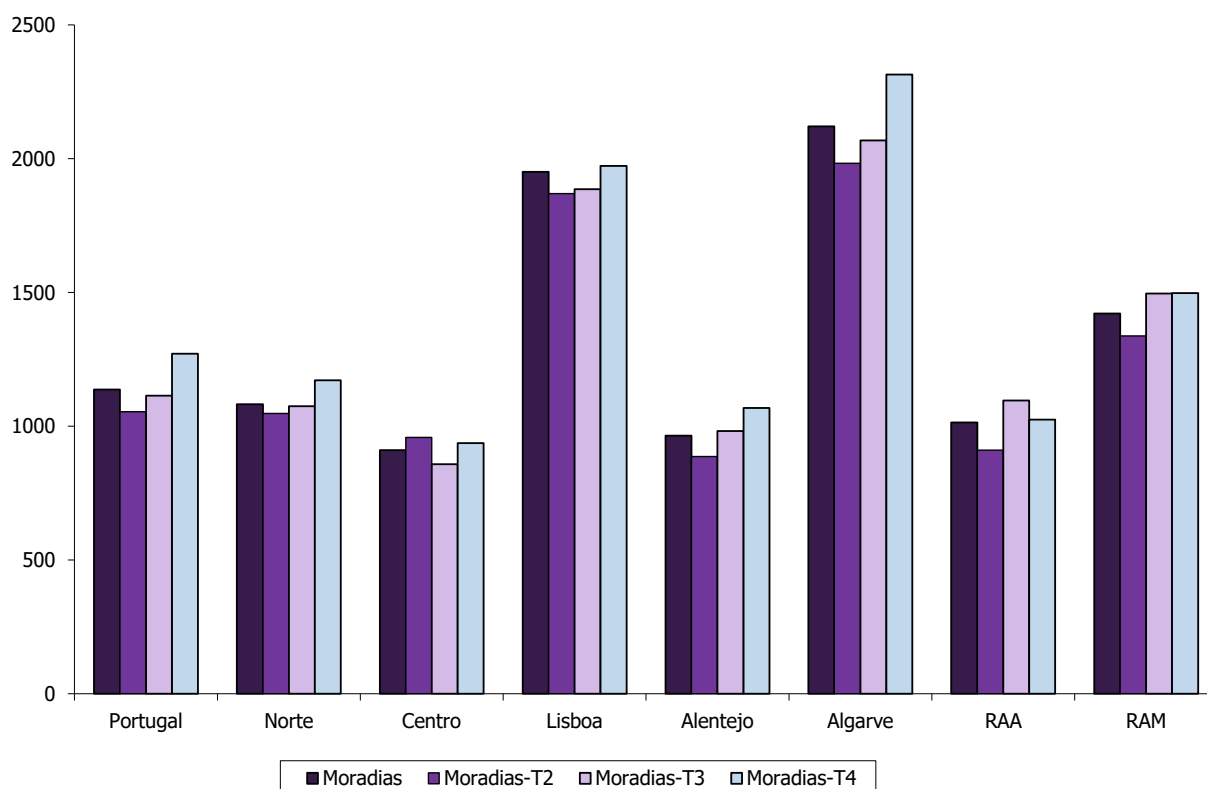


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 137 euros/m² em abril de 2023, o que representa um acréscimo de 5,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (2 121 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (1 951 euros/m²), tendo o Centro e o Alentejo registado os valores mais baixos (911 euros/m² e 965 euros/m², respetivamente). O Algarve apresentou o maior crescimento homólogo (17,6%), não se tendo registado reduções em nenhuma região.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,2%. A Região Autónoma da Madeira apresentou o maior crescimento (2,1%), ocorrendo o menor no Algarve (0,1%). O valor mediano das moradias T2 desceu 2 euros, para 1 054 euros/m², tendo as T3 subido 9 euros, para 1 114 euros/m² e as T4 descido 6 euros, para 1 271 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 88,5% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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



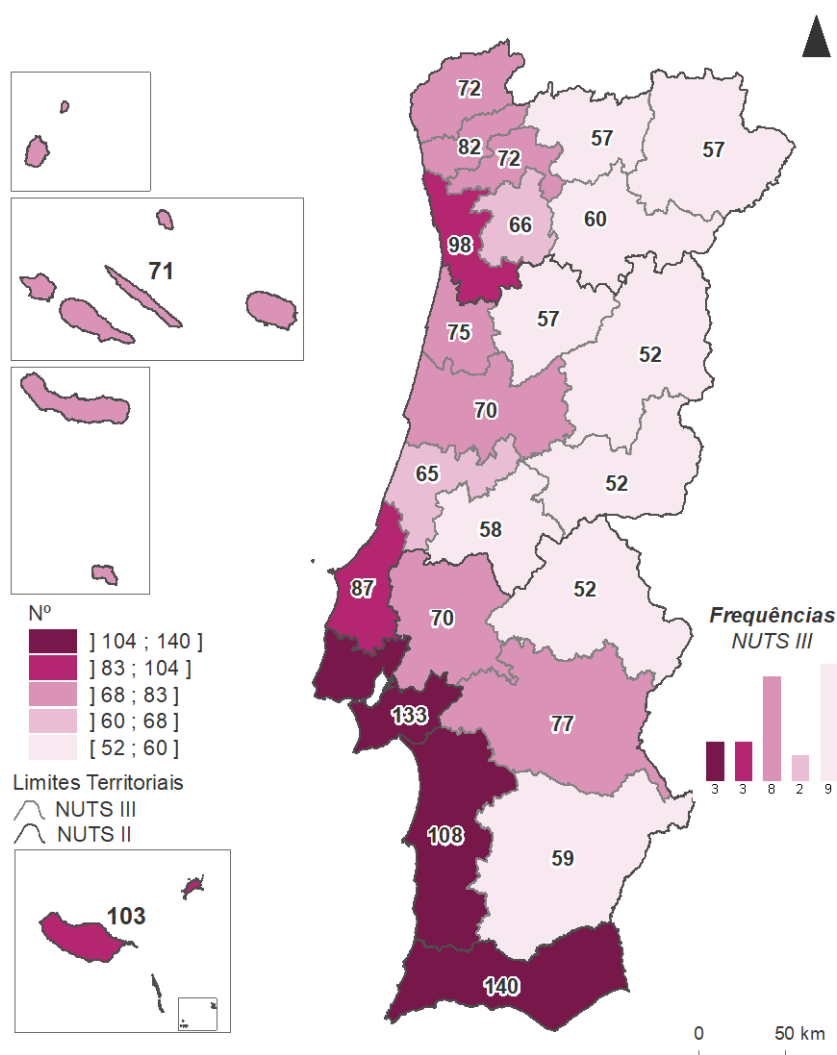


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em abril de 2023, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa, o Alentejo Litoral e a Região Autónoma da Madeira apresentaram valores de avaliação 39,7%, 33,3%, 8,2% e 3,2%, respetivamente, superiores à mediana do país. Beiras e Serra da Estrela, Beira Baixa e Alto Alentejo foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-48,5%, -48,2% e -48,1% respetivamente).

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

NUTS III (País = 100)

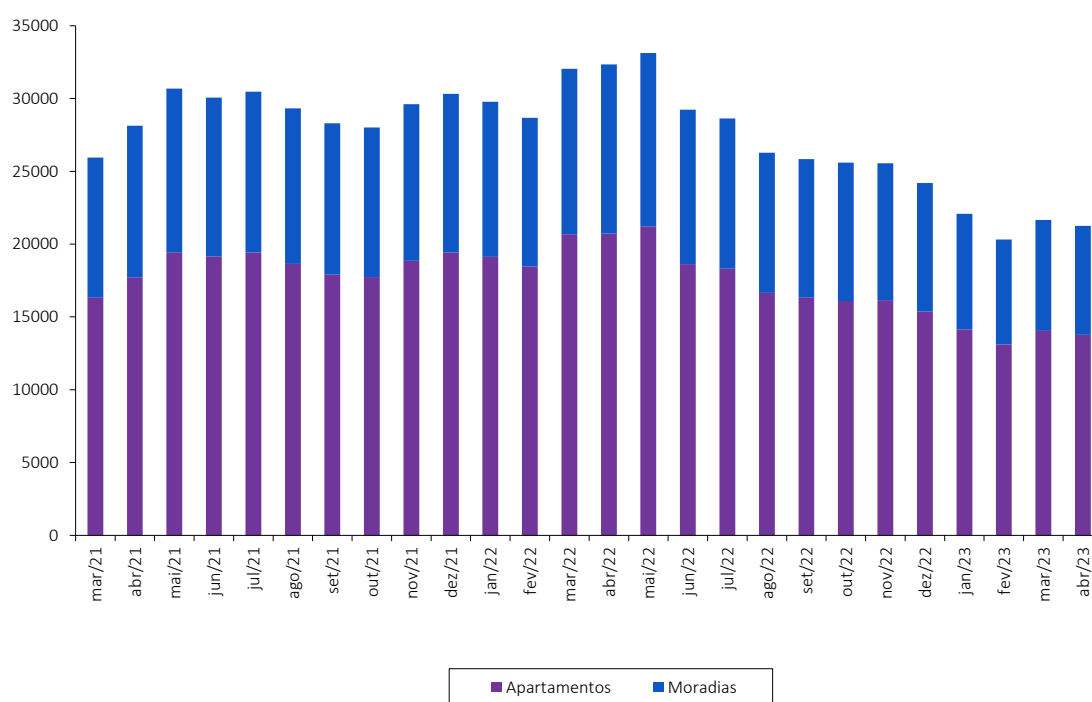




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de abril de 2023, foram consideradas 21 257 avaliações (13 771 apartamentos e 7 486 moradias), menos 34,3% que no mesmo período de 2022. Em comparação com o período anterior, realizaram-se menos 403 avaliações bancárias, o que corresponde a um decréscimo de 1,9%.

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
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
fev/23	1 478	1 662	1 147	1 241	1 362	1 088	1 027	1 130	922	1 983	1 987	1 972
mar/23	1 483	1 664	1 135	1 247	1 370	1 075	1 015	1 122	906	1 978	1 984	1 940
abr/23	1 491	1 667	1 137	1 257	1 375	1 082	1 009	1 108	911	1 988	1 992	1 951
Variação em cadeia, em % (*)												
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
fev/23	-0,5	-0,6	-0,4	-0,9	-1,7	0,7	-1,1	-0,3	-2,9	-0,3	-0,1	-0,8
mar/23	0,3	0,1	-1,0	0,5	0,6	-1,2	-1,2	-0,7	-1,7	-0,3	-0,2	-1,6
abr/23	0,5	0,2	0,2	0,8	0,4	0,7	-0,6	-1,2	0,6	0,5	0,4	0,6
Variação homóloga, em % (*)												
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
fev/23	12,5	13,7	9,6	10,3	11,7	8,8	10,7	15,1	5,4	12,2	12,8	10,0
mar/23	11,4	12,7	6,4	9,6	11,4	5,4	7,3	12,9	0,6	11,2	11,8	8,5
abr/23	10,0	10,6	5,0	8,7	9,8	4,5	4,9	9,2	0,0	10,1	10,6	7,0



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITACÃO (continuação)

Período	Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias
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
fev/23	1 025	1 083	982	2 083	2 082	2 091	1 082	1 387	1 030	1 500	1 558	1 410
mar/23	1 025	1 104	960	2 087	2 070	2 119	1 054	1 477	1 009	1 520	1 578	1 392
abr/23	1 022	1 110	965	2 083	2 067	2 121	1 060	1 457	1 014	1 538	1 586	1 421
Variação em cadeia, em % (*)												
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
fev/23	0,7	1,5	1,7	-0,3	-0,4	0,4	-0,4	-7,3	1,1	-0,1	-0,1	-2,3
mar/23	0,0	1,9	-2,2	0,2	-0,6	1,3	-2,6	6,5	-2,0	1,3	1,3	-1,3
abr/23	-0,3	0,5	0,5	-0,2	-0,1	0,1	0,6	-1,4	0,5	1,2	0,5	2,1
Variação homóloga, em % (*)												
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
fev/23	13,5	16,1	11,5	15,0	15,5	14,3	4,9	9,8	6,5	16,1	17,1	14,3
mar/23	10,5	14,5	6,7	15,9	15,4	16,7	0,9	18,2	2,0	15,5	18,1	9,2
abr/23	9,0	14,0	7,0	15,0	13,9	17,6	1,9	12,3	3,5	17,2	19,1	13,6

(*) 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

DESTAQUE

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 - 26 de junho de 2023
