



28 de agosto de 2023
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Julho de 2023

AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO AUMENTOU PARA 1 525 EUROS POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 525 euros por metro quadrado em julho de 2023, mais 7 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 7,6% (7,9% em junho). Refira-se que o número de avaliações bancárias foi cerca de 25 mil, o que representa um aumento de 8,1% face ao período anterior e uma redução de 13,1% em termos homólogos.

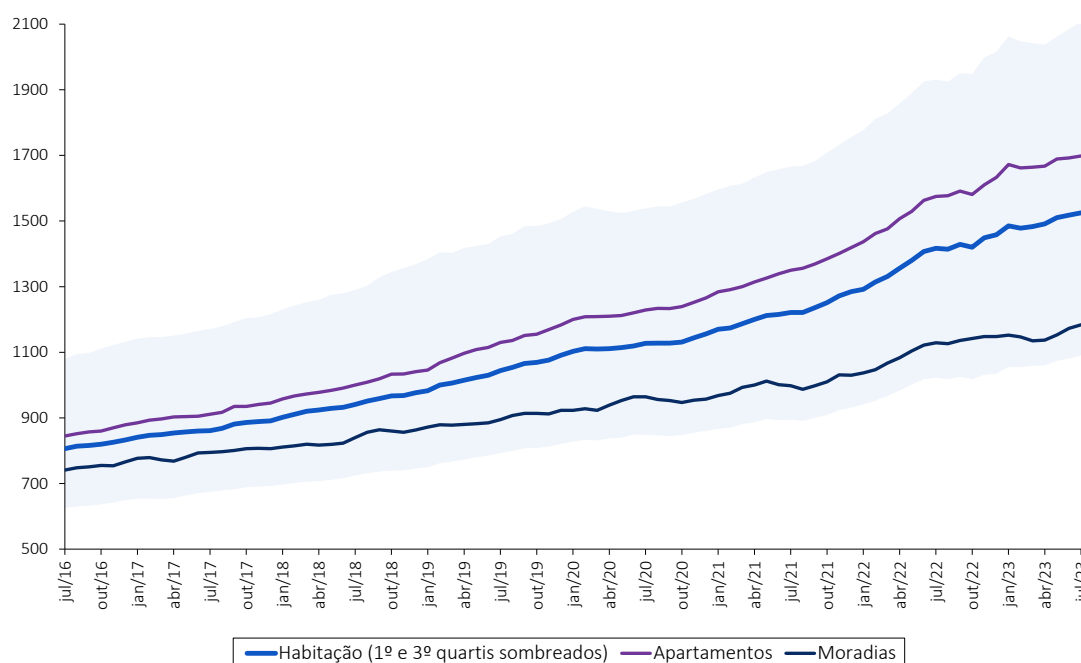
Habitação

Em julho de 2023, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 525 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 7 euros (0,5%) face a junho.

Todas as regiões apresentaram aumentos face ao mês anterior exceto a Região Autónoma dos Açores (-0,1%), registando-se o aumento mais expressivo na Região Autónoma da Madeira (3,3%).

Em comparação com julho de 2022, o valor mediano das avaliações cresceu 7,6%, observando-se a variação mais intensa na Região Autónoma da Madeira (20,5%) e a menor no Norte (6,7%).

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



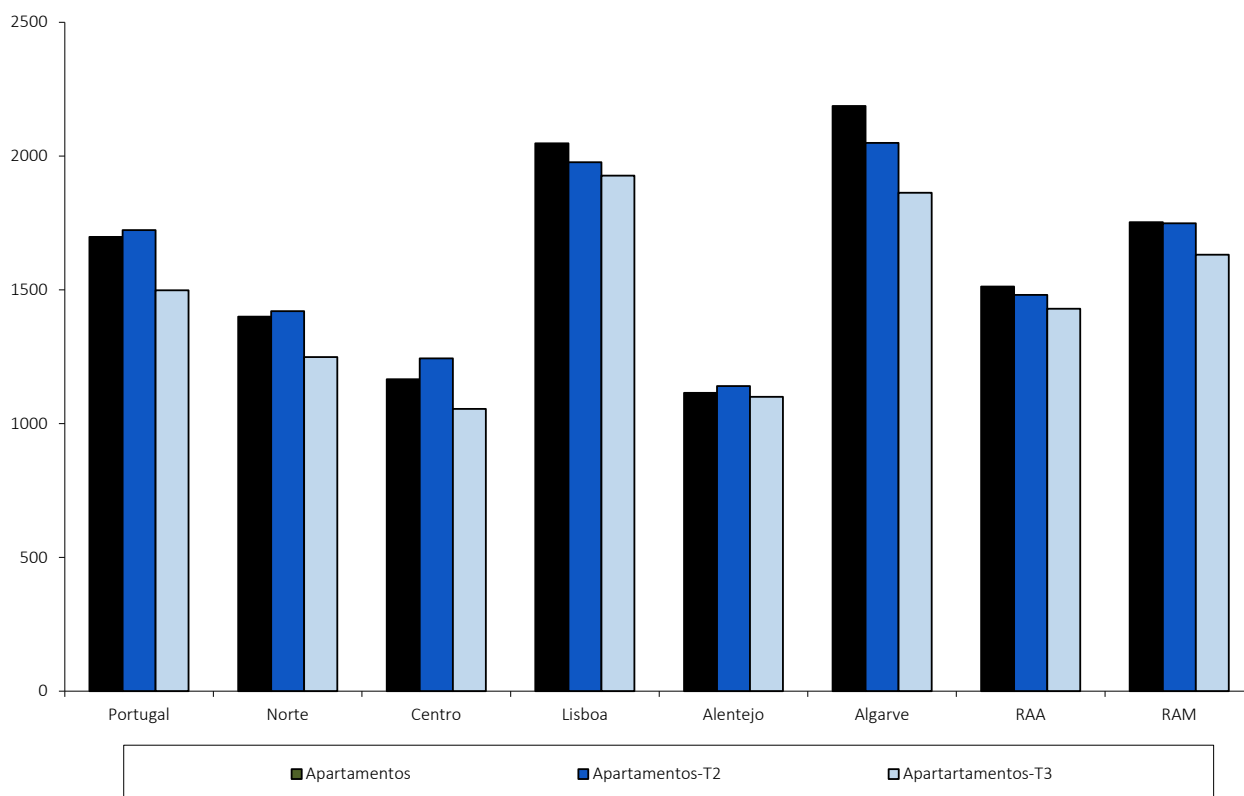


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 698 euros/m², tendo aumentado 7,8% relativamente a julho de 2022. Os valores mais elevados foram observados no Algarve (2 187 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (2 048 euros/m²), tendo o Alentejo registado o valor mais baixo (1 115 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (27,3%) e o Norte o menor (7,4%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,4%, registando a Região Autónoma da Madeira a maior subida (3,6%) e a Região Autónoma dos Açores a única descida (-3,1%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 desceu 4 euros, para 1 723 euros/m², tendo os T3 subido 6 euros, para 1 498 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 78,9% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



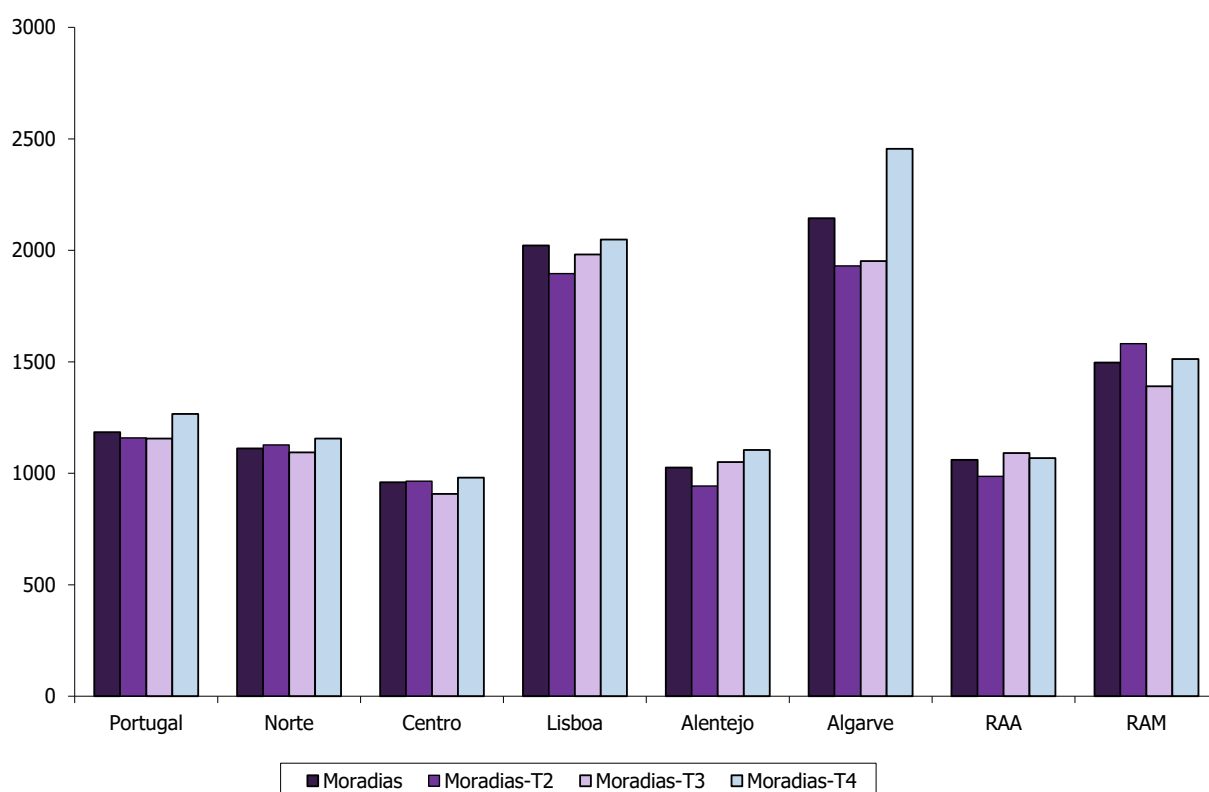


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 184 euros/m² em julho de 2023, o que representa um acréscimo de 4,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se no Algarve (2 144 euros/m²) e na Área Metropolitana de Lisboa (2 022 euros/m²), tendo o Centro e o Alentejo registado os valores mais baixos (960 euros/m² e 1 026 euros/m², respetivamente). O Alentejo apresentou o maior crescimento homólogo (12,6%), não se tendo registado reduções em nenhuma região.

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 0,9%. O Alentejo apresentou o crescimento mais elevado (2,0%), ocorrendo uma única descida na Região Autónoma da Madeira (-0,2%). O valor mediano das moradias T2 e T3 subiu 9 euros em ambas, para 1 159 euros/m² e 1 156 euros/m² respetivamente, enquanto a tipologia T4 subiu 15 euros, para 1 266 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 88,6% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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



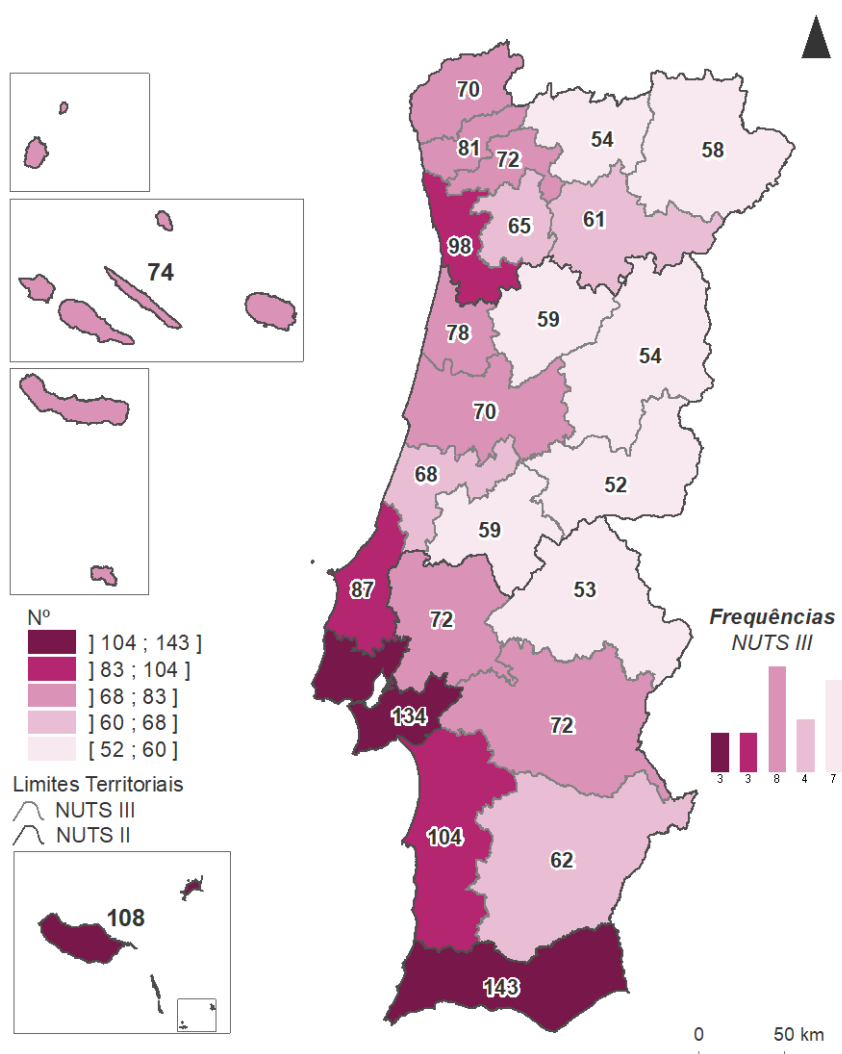


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em julho de 2023, o Algarve, a Área Metropolitana de Lisboa, a Região Autónoma da Madeira e o Alentejo Litoral apresentaram valores de avaliação 42,7%, 33,9%, 8,3% e 3,7%, respetivamente, superiores à mediana do país. Beira Baixa, Alto Alentejo, e Alto Tâmega foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-47,5%, -47,3% e -46,6% respetivamente).

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

NUTS III (País = 100)

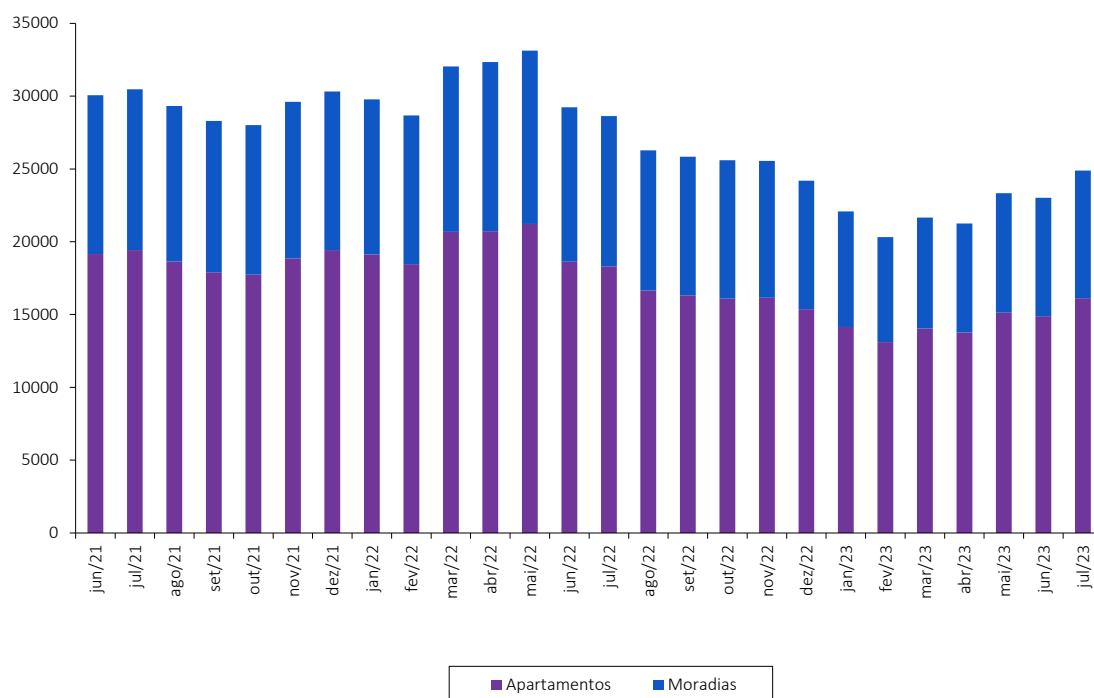




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de julho de 2023, foram consideradas 24 881 avaliações (16 125 apartamentos e 8 756 moradias), menos 13,1% que no mesmo período de 2022. Em comparação com o período anterior, realizaram-se mais 1 869 avaliações bancárias, o que corresponde a um aumento de 8,1%.

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
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
mai/23	1 510	1 689	1 153	1 271	1 393	1 090	1 030	1 129	920	2 004	2 010	1 987
jun/23	1 518	1 692	1 173	1 280	1 396	1 105	1 045	1 138	947	2 027	2 033	2 000
jul/23	1 525	1 698	1 184	1 285	1 400	1 112	1 058	1 166	960	2 042	2 048	2 022
Variação em cadeia, em % (*)												
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
mai/23	1,3	1,3	1,4	1,1	1,3	0,7	2,1	1,9	1,0	0,8	0,9	1,8
jun/23	0,5	0,2	1,7	0,7	0,2	1,4	1,5	0,8	2,9	1,1	1,1	0,7
jul/23	0,5	0,4	0,9	0,4	0,3	0,6	1,2	2,5	1,4	0,7	0,7	1,1
Variação homóloga, em % (*)												
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
mai/23	9,4	10,5	4,4	8,2	9,7	3,3	5,4	8,2	0,9	9,6	10,1	7,6
jun/23	7,9	8,3	4,5	6,7	7,5	2,8	6,2	7,3	4,1	8,4	9,2	5,1
jul/23	7,6	7,8	4,9	6,7	7,4	3,0	7,2	9,3	5,3	8,4	8,9	6,6



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
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
mai/23	1 042	1 108	986	2 137	2 141	2 119	1 084	1 468	1 024	1 581	1 627	1 478
jun/23	1 051	1 103	1 006	2 145	2 160	2 115	1 125	1 560	1 050	1 600	1 692	1 500
jul/23	1 072	1 115	1 026	2 176	2 187	2 144	1 124	1 512	1 060	1 652	1 753	1 497
Variação em cadeia, em % (*)												
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
mai/23	2,0	-0,2	2,2	2,6	3,6	-0,1	2,3	0,8	1,0	2,8	2,6	4,0
jun/23	0,9	-0,5	2,0	0,4	0,9	-0,2	3,8	6,3	2,5	1,2	4,0	1,5
jul/23	2,0	1,1	2,0	1,4	1,3	1,4	-0,1	-3,1	1,0	3,3	3,6	-0,2
Variação homóloga, em % (*)												
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
mai/23	10,9	13,9	9,2	16,1	16,4	15,0	4,5	13,1	5,3	18,3	20,9	12,1
jun/23	10,2	11,4	9,2	13,2	14,3	9,8	9,2	22,3	6,3	17,6	23,0	13,0
jul/23	12,1	10,6	12,6	14,0	15,9	7,5	7,0	17,0	5,5	20,5	27,3	12,4

(*) 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 setembro de 2023
