



26 de fevereiro de 2024
INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO
Janeiro de 2024

AVALIAÇÃO DA HABITAÇÃO AUMENTOU 14 EUROS, PARA 1 550 POR METRO QUADRADO

O valor mediano de avaliação bancária na habitação foi 1 550 euros por metro quadrado em janeiro de 2024, mais 14 euros que o observado no mês precedente. Em termos homólogos, a taxa de variação fixou-se em 4,4% (5,3% em dezembro de 2023). Refira-se que o número de avaliações bancárias foi cerca de 28,9 mil, o que representa uma descida de 2,0% face ao período anterior e um aumento de 30,8% em termos homólogos.

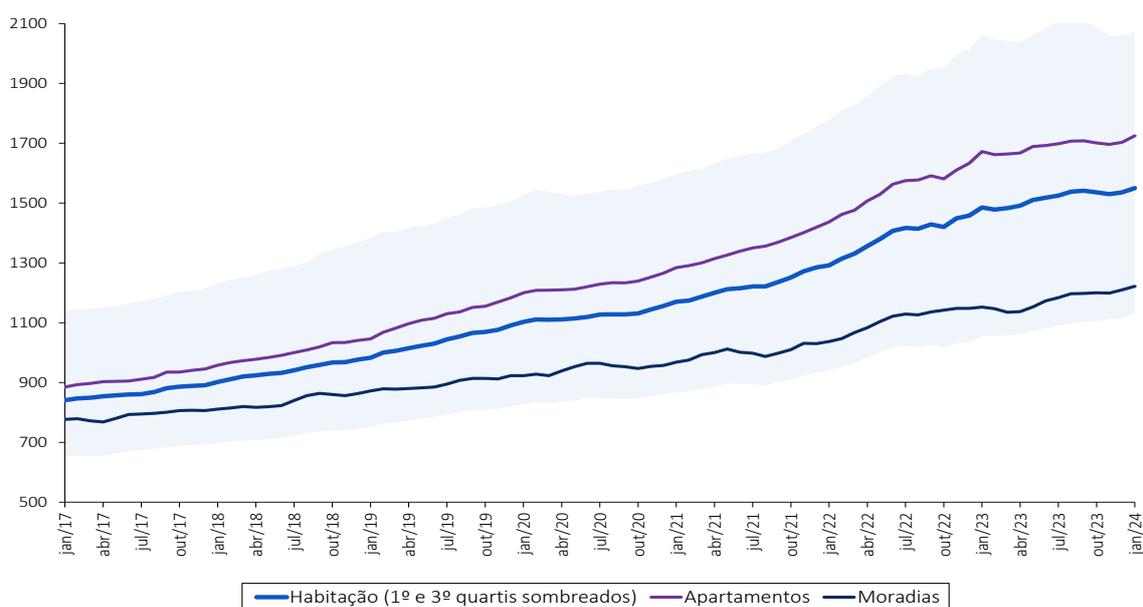
Habitação

Em janeiro de 2024, o valor mediano de avaliação bancária, realizada no âmbito de pedidos de crédito para a aquisição de habitação, fixou-se em 1 550 euros por metro quadrado (euros/m²), tendo aumentado 14 euros (0,9%) face a dezembro de 2023.

A Região Autónoma da Madeira apresentou o aumento mais expressivo face ao mês anterior (4,0%), tendo as restantes regiões registado variações positivas com exceção do Oeste e Vale do Tejo, que apresentou uma variação nula.

Em comparação com janeiro de 2023, o valor mediano das avaliações cresceu 4,4%, observando-se a variação mais intensa na Região Autónoma da Madeira (19,5%) e uma única descida no Algarve (-0,5%).

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



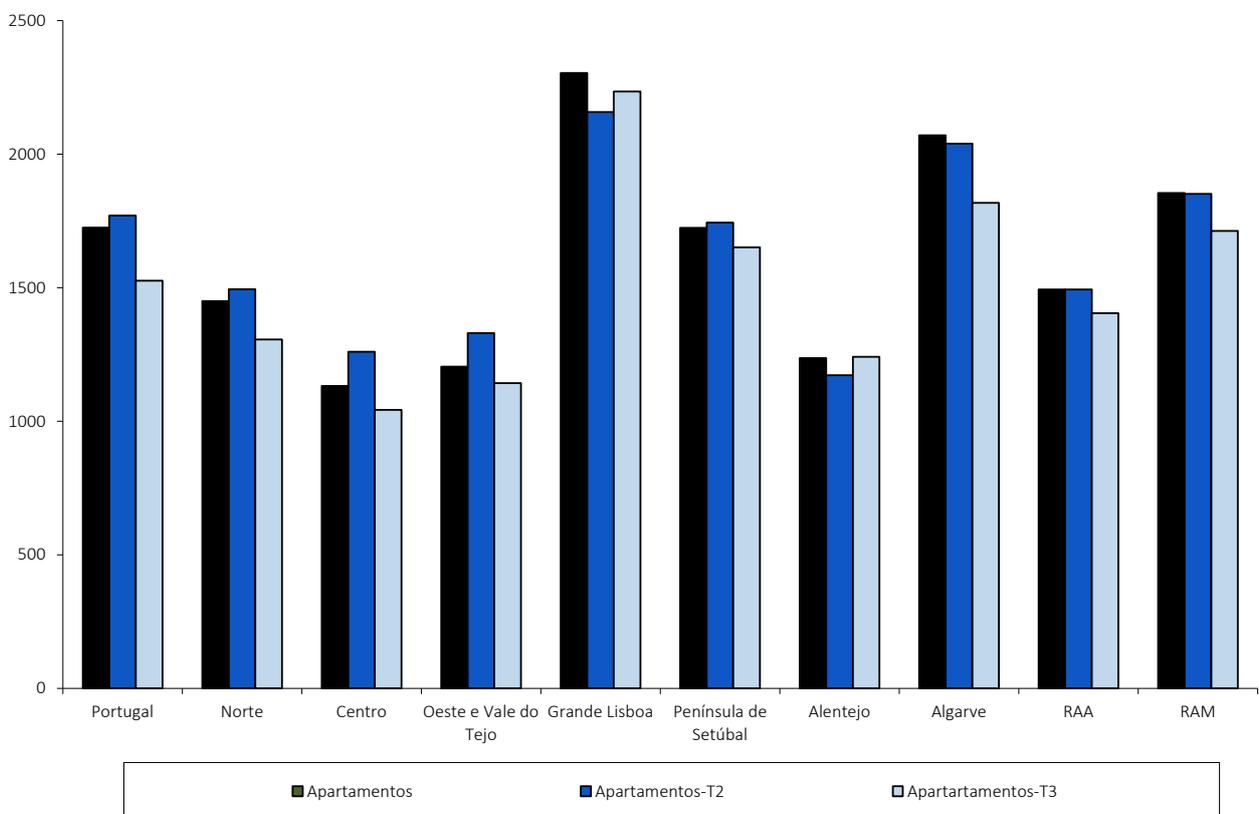


Apartamentos

No mês em análise, o valor mediano de avaliação bancária de apartamentos foi 1 725 euros/m², tendo aumentado 3,2% relativamente a janeiro de 2023. Os valores mais elevados foram observados na Grande Lisboa (2 304 euros/m²) e no Algarve (2 071 euros/m²), tendo o Centro registado o valor mais baixo (1 132 euros/m²). A Região Autónoma da Madeira apresentou o crescimento homólogo mais expressivo (18,9%) e o Algarve a descida mais intensa face ao mesmo período do ano anterior (-0,9%).

Comparativamente com o mês de dezembro de 2023, o valor de avaliação subiu 1,3%, registando a Região Autónoma dos Açores a maior subida (2,7%) e o Alentejo a maior descida (-2,0%). O valor mediano da avaliação para apartamentos T2 subiu 20 euros, para 1 770 euros/m², tendo os T3 subido 22 euros, para 1 526 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 79,8% das avaliações de apartamentos realizadas no período em análise.

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



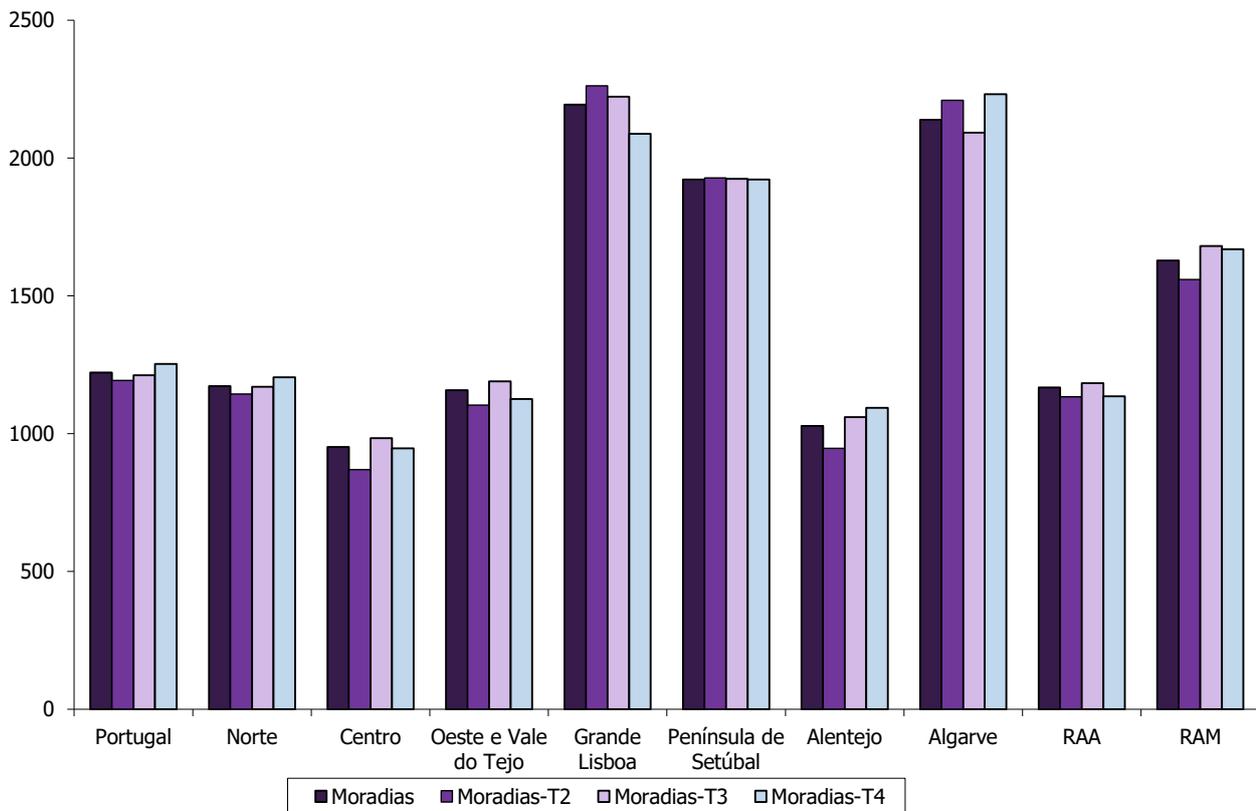


Moradias

O valor mediano da avaliação bancária das moradias foi de 1 222 euros/m² em janeiro de 2024, o que representa um acréscimo de 6,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Os valores mais elevados observaram-se na Grande Lisboa (2 194 euros/m²) e no Algarve (2 139 euros/m²), tendo o Centro e o Alentejo registado os valores mais baixos (952 euros/m² e 1 028 euros/m², respetivamente). O Alentejo apresentou o maior crescimento homólogo (15,6%), tendo-se registado a única redução na Grande Lisboa (-0,8%).

Comparativamente com o mês anterior, o valor de avaliação subiu 1,0%. O Alentejo apresentou o crescimento mais elevado (3,8%), ocorrendo a descida mais acentuada Península de Setúbal (-0,4%). O valor mediano das moradias T2 subiu 19 euros para 1 193 euros/m², tendo as tipologias T3 subido 8 euros para 1 212 euros/m², e as T4 15 euros, para 1 253 euros/m². No seu conjunto, estas tipologias representaram 89,4% das avaliações de moradias realizadas no período em análise.

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



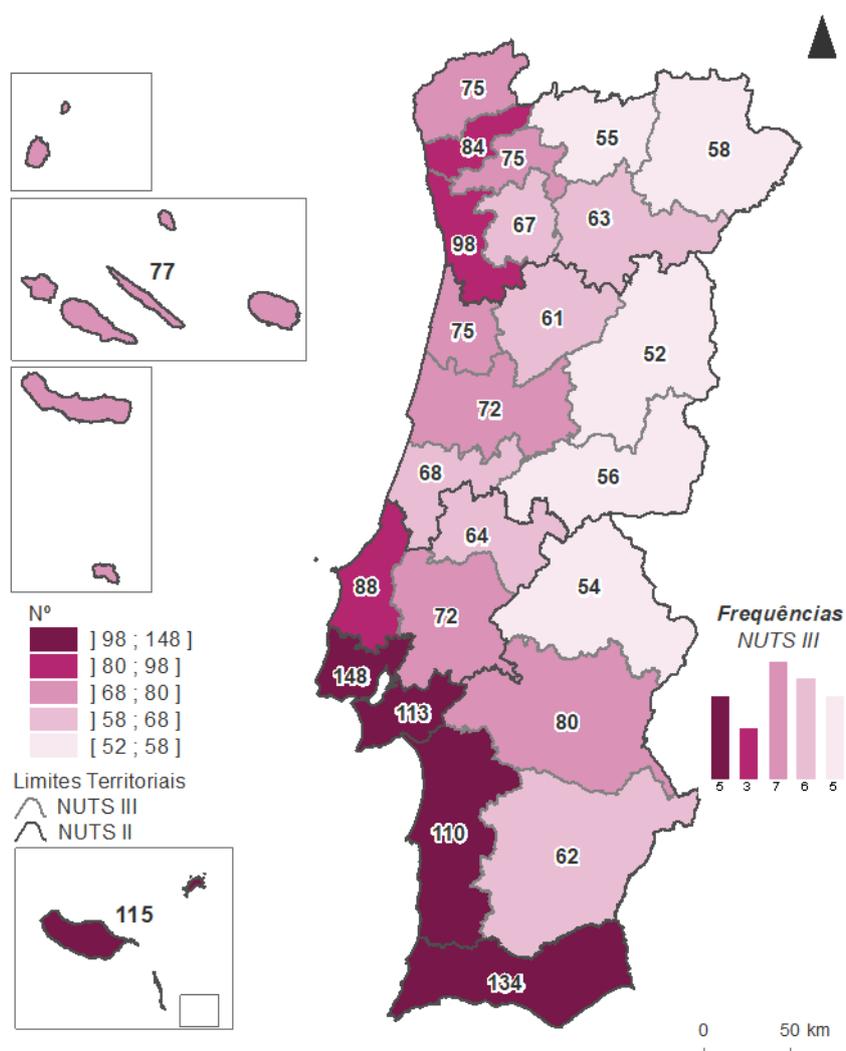


Análise por Regiões NUTS III

De acordo com o Índice do valor mediano de avaliação bancária, em janeiro de 2024, a Grande Lisboa, o Algarve, a Região Autónoma da Madeira, a Península de Setúbal e o Alentejo Litoral apresentaram valores de avaliação 47,9%, 34,2%, 15,3%, 13,5% e 9,7%, respetivamente, superiores à mediana do país. Beiras e Serra da Estrela, Alto Alentejo e Alto Tâmega e Barroso foram as regiões que apresentaram valores mais baixos em relação à mediana do país (-47,7%, -45,8% e -44,9% respetivamente).

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

NUTS III (País = 100)

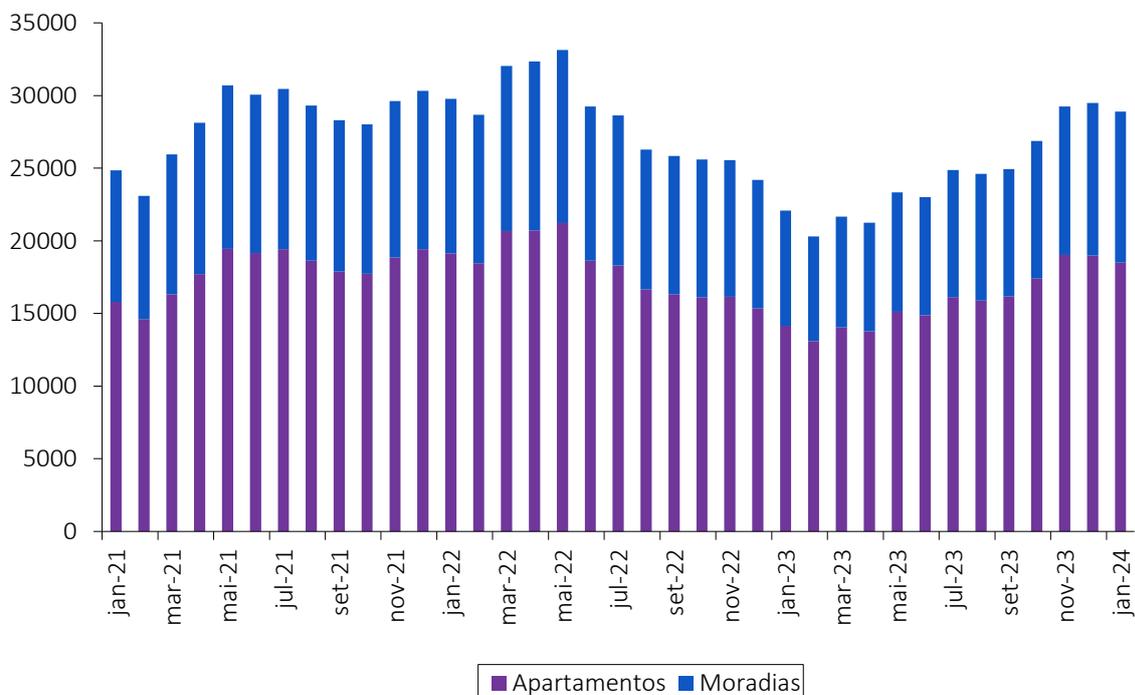




Número de avaliações bancárias

Para o apuramento do valor mediano de avaliação bancária de janeiro de 2024, foram consideradas 28 897 avaliações (18 501 apartamentos e 10 396 moradias), mais 30,8% que no mesmo período de 2023. Em comparação com o período anterior, realizaram-se menos 580 avaliações bancárias, o que corresponde a um decréscimo de 2,0%.

Figura 5. Número de Avaliações Bancárias





INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO

Período	País			Norte			Centro			Oeste e Vale do Tejo			Grande Lisboa		
	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias	Habitação	Apartamentos	Moradias
jan/23	1 485	1 672	1 152	1 252	1 385	1 080	1 011	1 118	917	1 075	1 111	1 040	2 250	2 260	2 211
fev/23	1 478	1 662	1 147	1 241	1 362	1 088	1 001	1 117	891	1 072	1 115	1 025	2 244	2 258	2 129
mar/23	1 483	1 664	1 135	1 247	1 370	1 075	988	1 110	864	1 075	1 121	1 016	2 233	2 252	2 071
abr/23	1 491	1 667	1 137	1 257	1 375	1 082	977	1 092	864	1 077	1 116	1 027	2 225	2 250	2 064
mai/23	1 510	1 689	1 153	1 271	1 393	1 090	989	1 119	870	1 100	1 125	1 056	2 255	2 274	2 117
jun/23	1 518	1 692	1 173	1 280	1 396	1 105	1 013	1 129	891	1 100	1 127	1 068	2 275	2 296	2 141
jul/23	1 525	1 698	1 184	1 285	1 400	1 112	1 027	1 153	904	1 122	1 143	1 087	2 282	2 300	2 143
ago/23	1 538	1 707	1 197	1 295	1 419	1 121	1 032	1 157	925	1 125	1 156	1 087	2 285	2 300	2 185
set/23	1 541	1 708	1 198	1 306	1 430	1 124	1 028	1 176	911	1 128	1 154	1 102	2 280	2 293	2 204
out/23	1 536	1 701	1 200	1 300	1 416	1 124	1 034	1 160	916	1 140	1 167	1 108	2 268	2 273	2 234
nov/23	1 530	1 696	1 199	1 304	1 413	1 140	1 034	1 131	921	1 157	1 191	1 117	2 265	2 272	2 218
dez/23	1 536	1 703	1 210	1 313	1 421	1 153	1 040	1 130	937	1 181	1 205	1 158	2 267	2 277	2 196
jan/24	1 550	1 725	1 222	1 333	1 450	1 173	1 049	1 132	952	1 181	1 204	1 158	2 292	2 304	2 194
	Varição em cadeia, em % (*)														
jan/23	1,9	2,4	0,3	1,8	2,8	-0,3	0,5	2,7	0,0	0,2	2,0	-0,8	2,3	2,8	0,1
fev/23	-0,5	-0,6	-0,4	-0,9	-1,7	0,7	-1,0	-0,1	-2,8	-0,3	0,4	-1,4	-0,3	-0,1	-3,7
mar/23	0,3	0,1	-1,0	0,5	0,6	-1,2	-1,3	-0,6	-3,0	0,3	0,5	-0,9	-0,5	-0,3	-2,7
abr/23	0,5	0,2	0,2	0,8	0,4	0,7	-1,1	-1,6	0,0	0,2	-0,4	1,1	-0,4	-0,1	-0,3
mai/23	1,3	1,3	1,4	1,1	1,3	0,7	1,2	2,5	0,7	2,1	0,8	2,8	1,3	1,1	2,6
jun/23	0,5	0,2	1,7	0,7	0,2	1,4	2,4	0,9	2,4	0,0	0,2	1,1	0,9	1,0	1,1
jul/23	0,5	0,4	0,9	0,4	0,3	0,6	1,4	2,1	1,5	2,0	1,4	1,8	0,3	0,2	0,1
ago/23	0,9	0,5	1,1	0,8	1,4	0,8	0,5	0,3	2,3	0,3	1,1	0,0	0,1	0,0	2,0
set/23	0,2	0,1	0,1	0,8	0,8	0,3	-0,4	1,6	-1,5	0,3	-0,2	1,4	-0,2	-0,3	0,9
out/23	-0,3	-0,4	0,2	-0,5	-1,0	0,0	0,6	-1,4	0,5	1,1	1,1	0,5	-0,5	-0,9	1,4
nov/23	-0,4	-0,3	-0,1	0,3	-0,2	1,4	0,0	-2,5	0,5	1,5	2,1	0,8	-0,1	0,0	-0,7
dez/23	0,4	0,4	0,9	0,7	0,6	1,1	0,6	-0,1	1,7	2,1	1,2	3,7	0,1	0,2	-1,0
jan/24	0,9	1,3	1,0	1,5	2,0	1,7	0,9	0,2	1,6	0,0	-0,1	0,0	1,1	1,2	-0,1
	Varição homóloga, em % (*)														
jan/23	14,9	16,4	11,1	13,0	16,0	9,1	12,5	15,9	9,7	16,5	20,9	12,4	15,4	15,7	15,1
fev/23	12,5	13,7	9,6	10,3	11,7	8,8	9,6	13,4	5,2	14,8	19,3	10,0	12,9	13,6	7,7
mar/23	11,4	12,7	6,4	9,6	11,4	5,4	6,4	11,0	0,0	11,6	17,5	4,7	11,7	12,6	3,6
abr/23	10,0	10,6	5,0	8,7	9,8	4,5	3,5	6,7	-0,1	10,3	14,9	4,5	9,2	10,5	1,1
mai/23	9,4	10,5	4,4	8,2	9,7	3,3	3,5	7,8	0,3	11,7	13,8	7,4	8,2	8,9	2,8
jun/23	7,9	8,3	4,5	6,7	7,5	2,8	5,3	7,3	2,6	10,0	11,4	8,8	7,4	8,4	2,0
jul/23	7,6	7,8	4,9	6,7	7,4	3,0	6,3	8,6	3,3	11,6	11,8	11,1	7,8	8,4	2,2
ago/23	8,8	8,2	6,3	7,9	8,3	4,0	7,8	9,0	7,4	10,0	11,3	9,1	8,6	9,5	2,3
set/23	7,8	7,4	5,5	8,6	8,8	3,8	6,9	10,2	4,7	8,8	9,3	8,7	6,5	7,0	3,2
out/23	8,2	7,6	5,1	8,3	9,0	3,4	7,0	9,3	4,9	8,0	9,9	6,4	5,2	5,8	-0,2
nov/23	5,6	5,3	4,4	6,6	6,0	5,2	3,9	4,2	1,5	9,2	11,4	6,8	3,4	3,8	0,5
dez/23	5,3	4,3	5,4	6,7	5,5	6,5	3,4	3,8	2,2	10,1	10,7	10,5	3,0	3,5	-0,5
jan/24	4,4	3,2	6,1	6,5	4,7	8,6	3,8	1,3	3,8	9,9	8,4	11,3	1,9	1,9	-0,8



INQUÉRITO À AVALIAÇÃO BANCÁRIA NA HABITAÇÃO (continuação)

Período	Península de Setúbal			Alentejo			Algarve			Região Autónoma dos Açores			Região Autónoma da Madeira		
	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias	Habituação	Apartamentos	Moradias
jan/23	1 685	1 657	1 830	974	1 150	889	2 090	2 090	2 083	1 086	1 496	1 019	1 502	1 560	1 443
fev/23	1 696	1 662	1 857	997	1 166	950	2 083	2 082	2 091	1 082	1 387	1 030	1 500	1 558	1 410
mar/23	1 696	1 671	1 835	988	1 202	930	2 087	2 070	2 119	1 054	1 477	1 009	1 520	1 578	1 392
abr/23	1 715	1 693	1 846	988	1 212	931	2 083	2 067	2 121	1 060	1 457	1 014	1 538	1 586	1 421
mai/23	1 722	1 702	1 828	989	1 196	909	2 137	2 141	2 119	1 084	1 468	1 024	1 581	1 627	1 478
jun/23	1 735	1 700	1 880	1 006	1 124	950	2 145	2 160	2 115	1 125	1 560	1 050	1 600	1 692	1 500
jul/23	1 728	1 687	1 916	1 044	1 142	964	2 176	2 187	2 144	1 124	1 512	1 060	1 652	1 753	1 497
ago/23	1 737	1 698	1 947	1 066	1 135	1 020	2 164	2 159	2 178	1 187	1 533	1 091	1 705	1 785	1 450
set/23	1 736	1 702	1 953	1 090	1 225	1 025	2 152	2 148	2 169	1 211	1 506	1 163	1 753	1 836	1 593
out/23	1 742	1 709	1 953	1 066	1 283	963	2 109	2 106	2 130	1 208	1 518	1 163	1 712	1 784	1 600
nov/23	1 744	1 712	1 911	1 071	1 264	955	2 065	2 065	2 066	1 202	1 459	1 163	1 712	1 804	1 600
dez/23	1 753	1 717	1 930	1 080	1 261	990	2 064	2 054	2 088	1 199	1 454	1 143	1 718	1 819	1 600
jan/24	1 759	1 724	1 922	1 095	1 236	1 028	2 080	2 071	2 139	1 201	1 493	1 168	1 787	1 855	1 628
Varição em cadeia, em % (*)															
jan/23	1,1	1,6	-1,7	1,1	-1,0	1,7	2,2	3,2	-1,5	-0,8	0,1	-3,0	1,0	0,6	-0,3
fev/23	0,7	0,3	1,5	2,4	1,4	6,9	-0,3	-0,4	0,4	-0,4	-7,3	1,1	-0,1	-0,1	-2,3
mar/23	0,0	0,5	-1,2	-0,9	3,1	-2,1	0,2	-0,6	1,3	-2,6	6,5	-2,0	1,3	1,3	-1,3
abr/23	1,1	1,3	0,6	0,0	0,8	0,1	-0,2	-0,1	0,1	0,6	-1,4	0,5	1,2	0,5	2,1
mai/23	0,4	0,5	-1,0	0,1	-1,3	-2,4	2,6	3,6	-0,1	2,3	0,8	1,0	2,8	2,6	4,0
jun/23	0,8	-0,1	2,8	1,7	-6,0	4,5	0,4	0,9	-0,2	3,8	6,3	2,5	1,2	4,0	1,5
jul/23	-0,4	-0,8	1,9	3,8	1,6	1,5	1,4	1,3	1,4	-0,1	-3,1	1,0	3,3	3,6	-0,2
ago/23	0,5	0,7	1,6	2,1	-0,6	5,8	-0,6	-1,3	1,6	5,6	1,4	2,9	3,2	1,8	-3,1
set/23	-0,1	0,2	0,3	2,3	7,9	0,5	-0,6	-0,5	-0,4	2,0	-1,8	6,6	2,8	2,9	9,9
out/23	0,3	0,4	0,0	-2,2	4,7	-6,0	-2,0	-2,0	-1,8	-0,2	0,8	0,0	-2,3	-2,8	0,4
nov/23	0,1	0,2	-2,2	0,5	-1,5	-0,8	-2,1	-1,9	-3,0	-0,5	-3,9	0,0	0,0	1,1	0,0
dez/23	0,5	0,3	1,0	0,8	-0,2	3,7	0,0	-0,5	1,1	-0,2	-0,3	-1,7	0,4	0,8	0,0
jan/24	0,3	0,4	-0,4	1,4	-2,0	3,8	0,8	0,8	2,4	0,2	2,7	2,2	4,0	2,0	1,8
Varição homóloga, em % (*)															
jan/23	16,7	17,9	13,1	10,4	13,0	9,2	17,4	17,3	18,6	7,5	16,4	7,5	16,1	18,4	15,1
fev/23	15,7	16,3	12,7	9,9	15,8	12,2	15,0	15,5	14,3	4,9	9,8	6,5	16,1	17,1	14,3
mar/23	14,4	15,6	10,0	6,6	14,2	8,5	15,9	15,4	16,7	0,9	18,2	2,0	15,5	18,1	9,2
abr/23	13,4	14,9	8,9	6,0	15,4	5,6	15,0	13,9	17,6	1,9	12,3	3,5	17,2	19,1	13,6
mai/23	12,1	13,7	5,8	5,7	13,4	3,2	16,1	16,4	15,0	4,5	13,1	5,3	18,3	20,9	12,1
jun/23	10,4	10,9	5,4	5,1	6,2	5,1	13,2	14,3	9,8	9,2	22,3	6,3	17,6	23,0	13,0
jul/23	8,4	8,5	6,9	9,3	3,9	7,7	14,0	15,9	7,5	7,0	17,0	5,5	20,5	27,3	12,4
ago/23	8,2	8,8	6,3	12,2	2,5	16,0	11,4	12,9	6,9	10,1	9,7	7,5	23,1	28,2	4,8
set/23	8,4	9,5	5,9	16,2	11,6	18,5	10,1	10,2	7,4	13,0	4,4	17,2	25,2	30,6	14,9
out/23	8,5	9,2	4,8	12,2	16,7	10,1	6,1	7,1	2,5	11,2	5,3	14,2	19,6	23,3	15,1
nov/23	7,7	8,4	2,7	12,0	11,4	8,3	2,8	3,6	-1,7	11,4	-1,5	14,0	17,0	20,2	11,5
dez/23	5,2	5,3	3,7	12,1	8,5	13,3	0,9	1,4	-1,3	9,5	-2,7	8,9	15,5	17,4	10,5
jan/24	4,4	4,0	5,0	12,4	7,5	15,6	-0,5	-0,9	2,7	10,6	-0,2	14,6	19,0	18,9	12,8

(*) 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 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 \(NUTS II - 2024\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Taxa de variação homóloga \(%\) por Localização geográfica \(NUTS II - 2024\) e Tipo de construção; Mensal](#)
- [Avaliações bancárias de alojamentos familiares nos últimos 3 meses por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipo de construção; Mensal](#)

Data do próximo destaque mensal - 26 de março de 2024
