



SUBIDA DOS PREÇOS DA HABITAÇÃO PODERÁ PERDER VIGOR

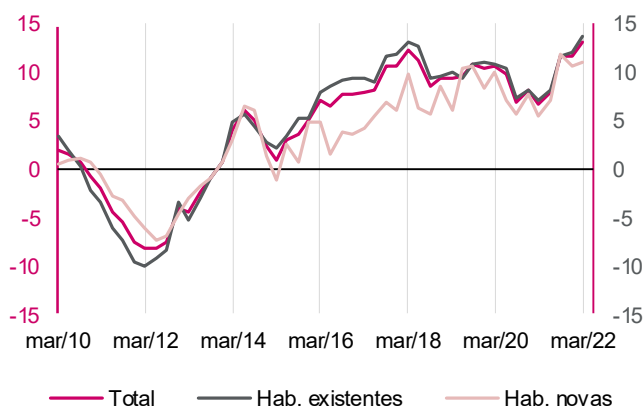


No primeiro trimestre de 2022, os preços da habitação aumentaram 12,9%, em termos homólogos, o que corresponde à maior taxa de crescimento observada desde o início da série em 2009. No que respeita às rendas, verificou-se também um aumento significativo, de 3,2% para 7,2%, porém, registando ritmos de crescimento inferiores aos observados no período pré-pandemia.



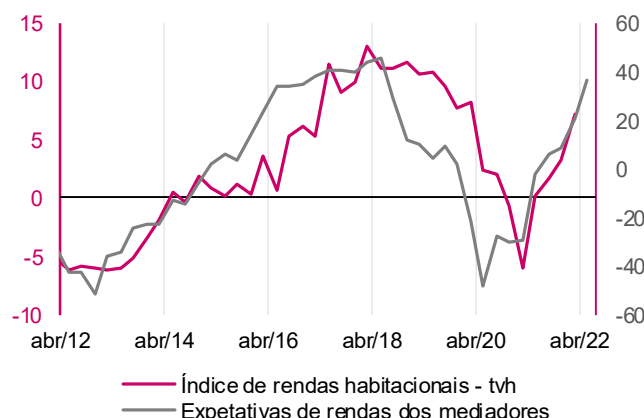
Nos próximos trimestres, o mercado imobiliário residencial poderá evoluir de forma mais moderada, penalizado por limitações da oferta, decorrentes da subida dos preços das matérias-primas, bem como por constrangimentos do lado da procura, resultantes da subida das taxas de juro do crédito à habitação, na sequência do aumento das taxas de juro de mercado. Em maio, a prestação média do crédito à habitação subiu para níveis não observados desde setembro de 2012 e a evolução prevista das taxas de juro de mercado sugere que nos próximos meses a prestação denote uma tendência de subida acentuada. Adicionalmente, importa ter em conta que as métricas de valorização do mercado imobiliário nacional (e.g. *price-to-income*) se situam em patamares muito elevados, indiciando riscos de sobrevalorização que poderão resultar em correções, sobretudo num contexto de maior moderação da procura externa. No seu conjunto, estas perspetivas configuram um quadro de desaceleração dos preços do imobiliário residencial nos próximos trimestres, após anos sucessivos de forte expansão.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



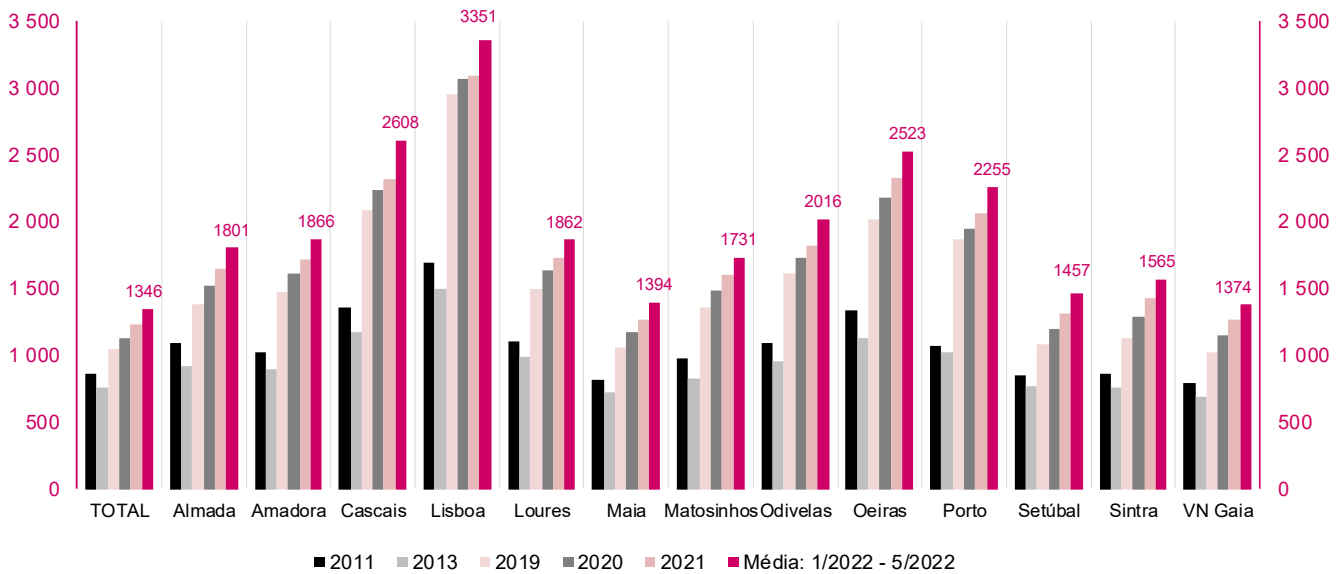
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS
(taxa de variação homóloga)

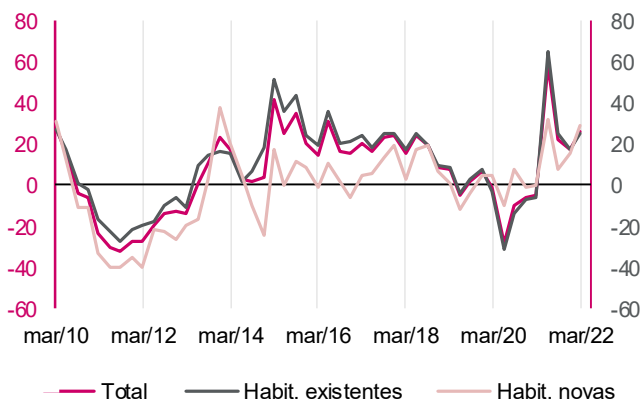


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

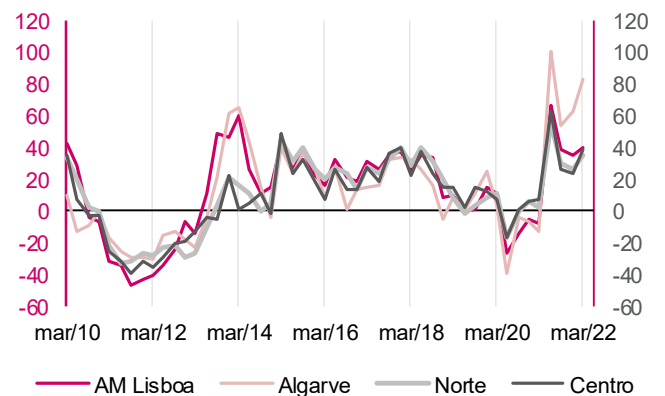
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



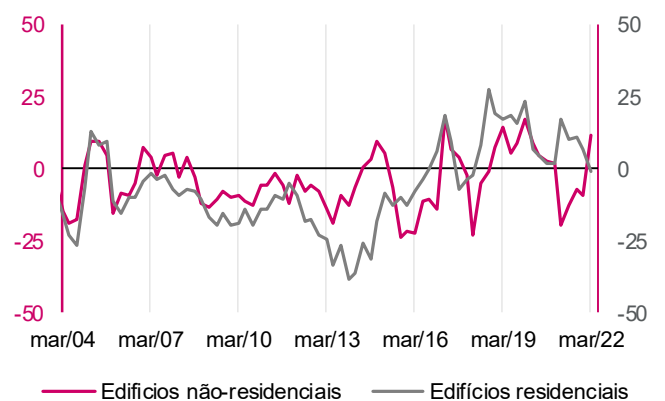
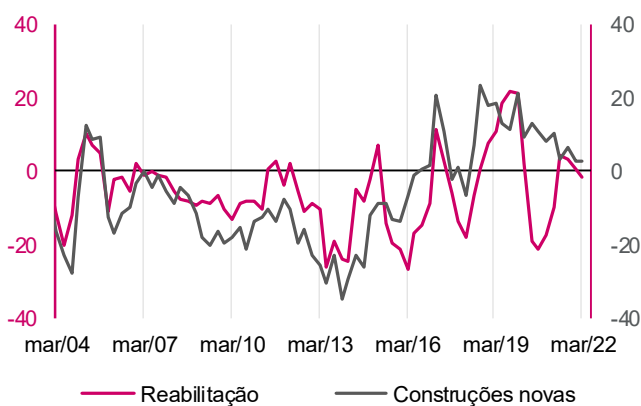
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)



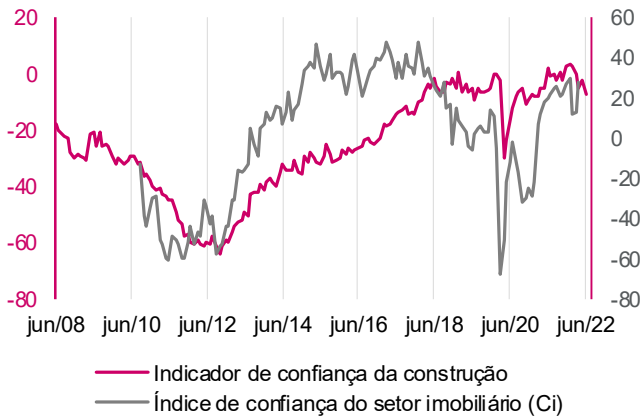
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)



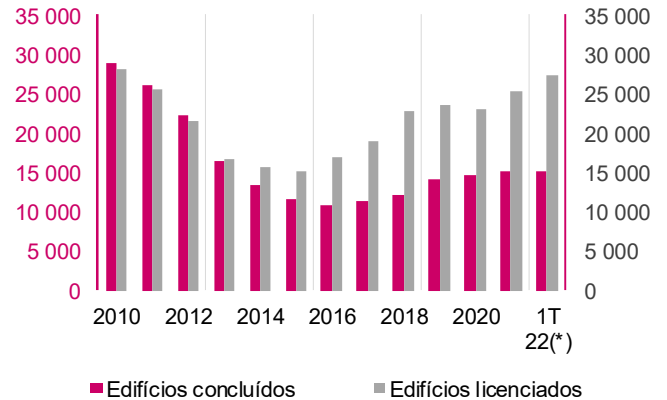
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)



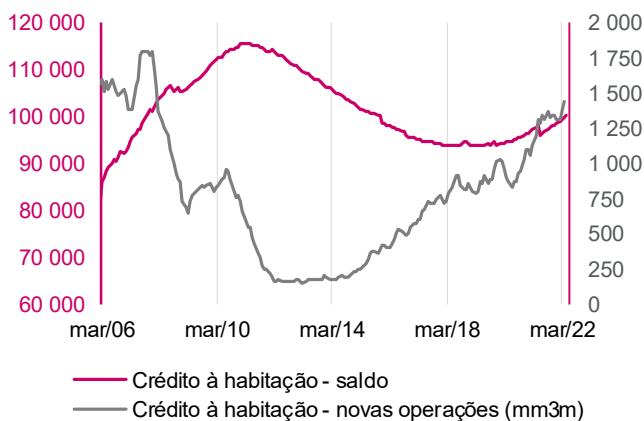
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



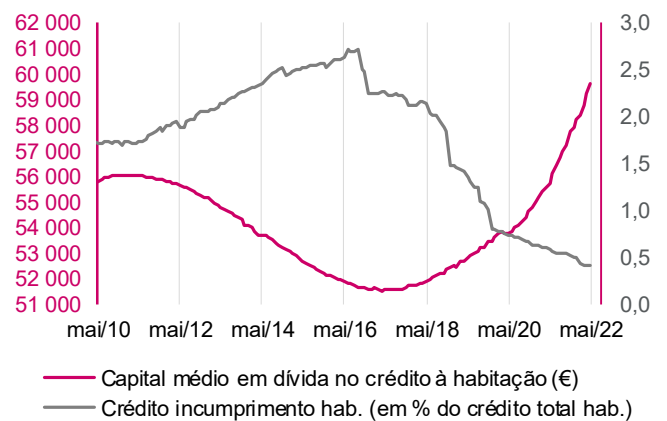
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



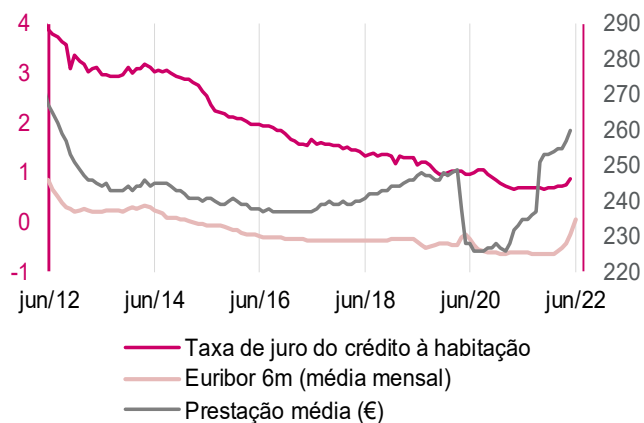
CRÉDITO À HABITAÇÃO
(milhões de euros)



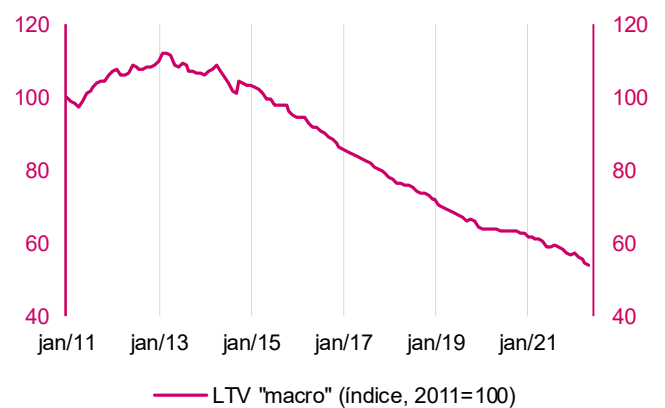
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

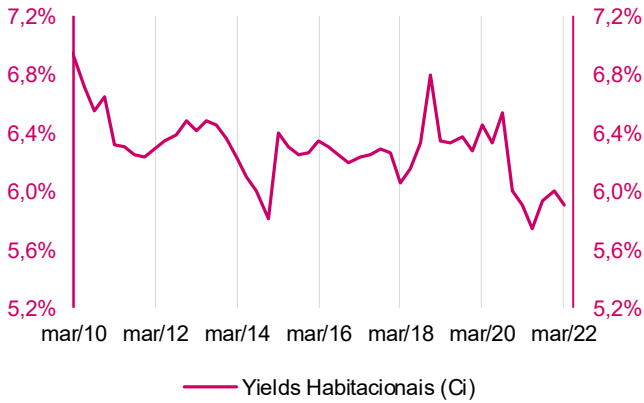


LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP)⁽²⁾



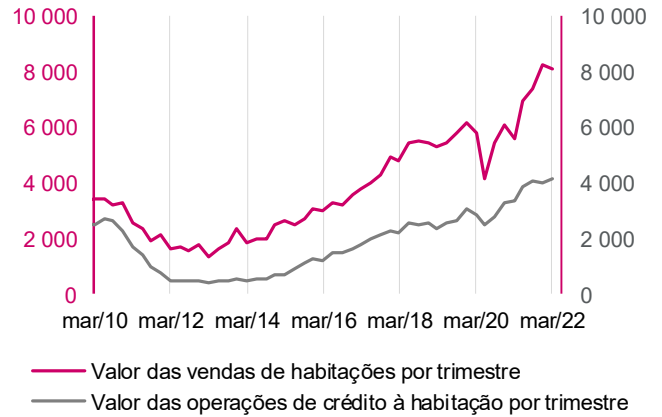
⁽²⁾ LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m2.

RENT-YIELD HABITACIONAL



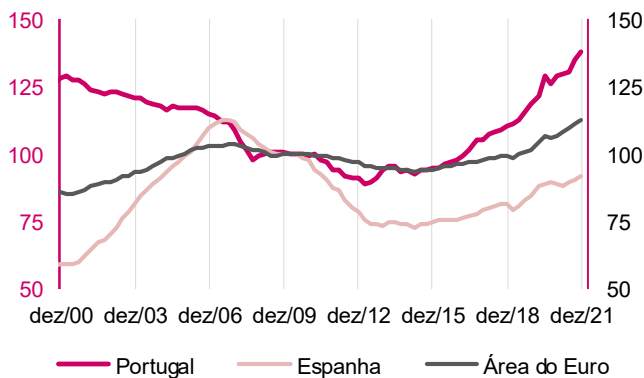
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

**COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)**

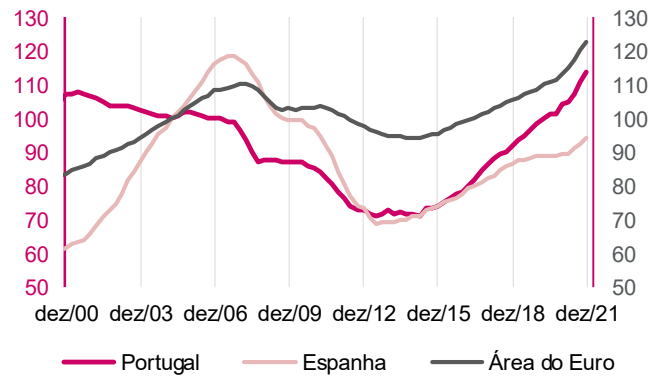


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

PRICE-TO-INCOME

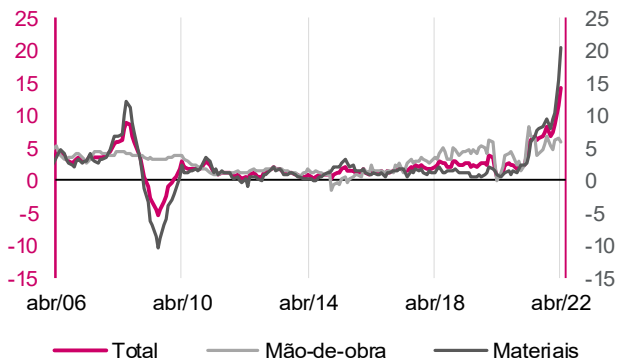


PRICE-TO-RENT

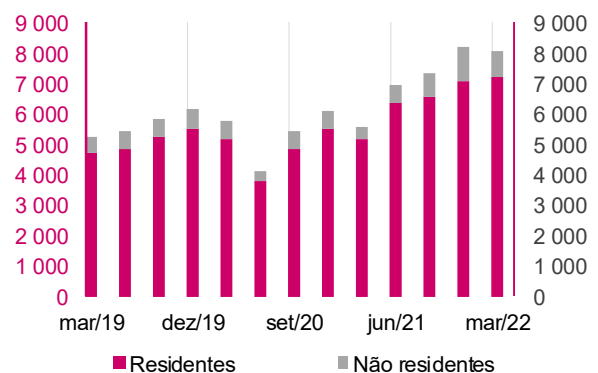


Fonte: OCDE

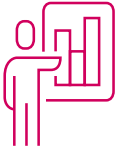
**CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
(taxa de variação homóloga)**



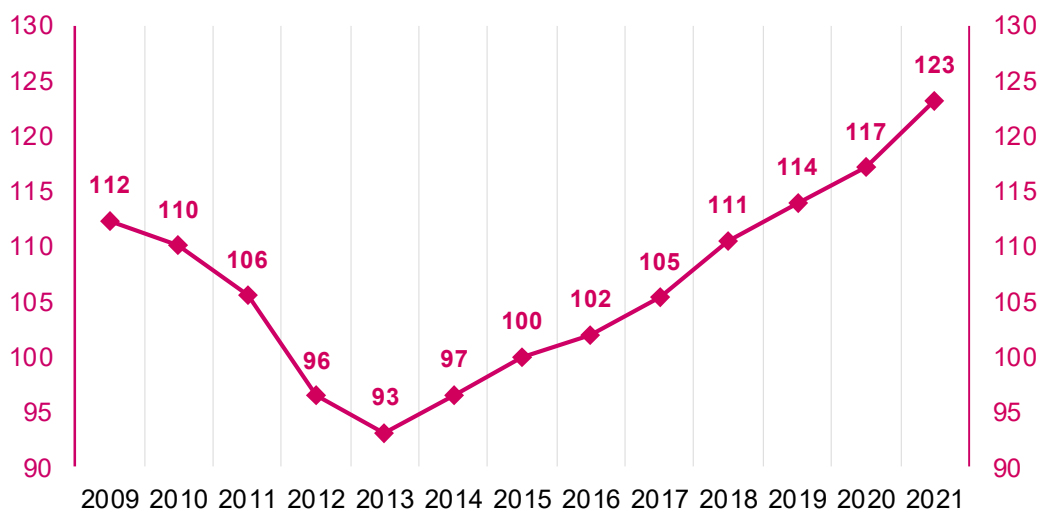
**COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE
(milhões de euros)**



Fonte: INE

GRÁFICO EM DESTAQUE – EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DO IMOBILIÁRIO COMERCIAL

O índice de preços do imobiliário comercial acentuou a sua trajetória de subida em 2021, registando a maior taxa de crescimento observada desde o início da série (5,1%). O crescimento observado segue em sintonia com a forte recuperação da atividade económica, pese embora a pandemia possa ter tido impactos diferenciados entre os vários setores, nomeadamente entre o segmento de escritórios e de logística.



◆ Índice de preços de imóveis comerciais (2015=100)

Fonte: INE