

Márcia Rodrigues

marcia.duarterodrigues@millenniumbcp.pt

04 de julho de 2023

PREÇOS DA HABITAÇÃO EM TRAJETÓRIA DE DESACELERAÇÃO



No primeiro trimestre de 2023, o mercado imobiliário residencial voltou a dar sinais de menor dinamismo, com os preços a desacelerarem pelo terceiro trimestre consecutivo, de 11,3% para 8,7%, em termos homólogos, e o número de transações a prosseguir em queda devido a uma menor procura, quer dos residentes, quer dos não residentes (ver gráfico da página 4). No entanto, a maior moderação no mercado imobiliário residencial não é ainda visível nas rendas, que prosseguem em trajetória de subida.

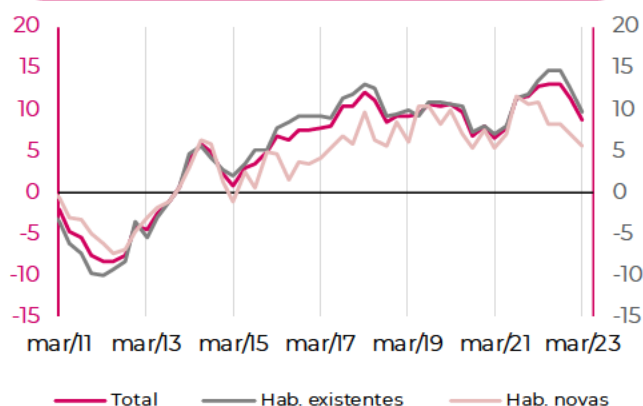


Do lado da oferta persistem restrições significativas, com o número de edifícios concluídos a diminuírem face ao trimestre anterior. Contudo, o aumento observado do número de edifícios licenciados, após nove meses em queda, poderá contribuir para uma evolução mais favorável do indicador de edifícios concluídos nos próximos trimestres, que deverá beneficiar igualmente da redução dos custos da construção.



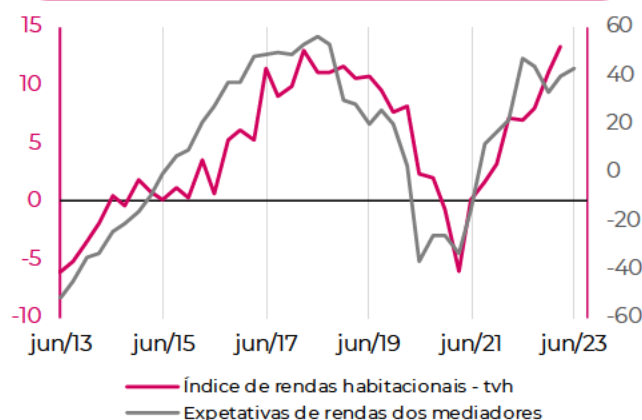
O aumento dos custos de financiamento e o abrandamento da economia global deverão contribuir para acentuar a trajetória de desaceleração dos preços da habitação nos próximos trimestres e, com efeito, para reforçar os sinais de inversão das métricas de valorização do mercado imobiliário nacional, que já se observaram no primeiro trimestre de 2023, após a trajetória ascendente que vinham a exibir desde 2015 (ver gráficos "price-to-income" e "price-to-rent" da página 4).

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



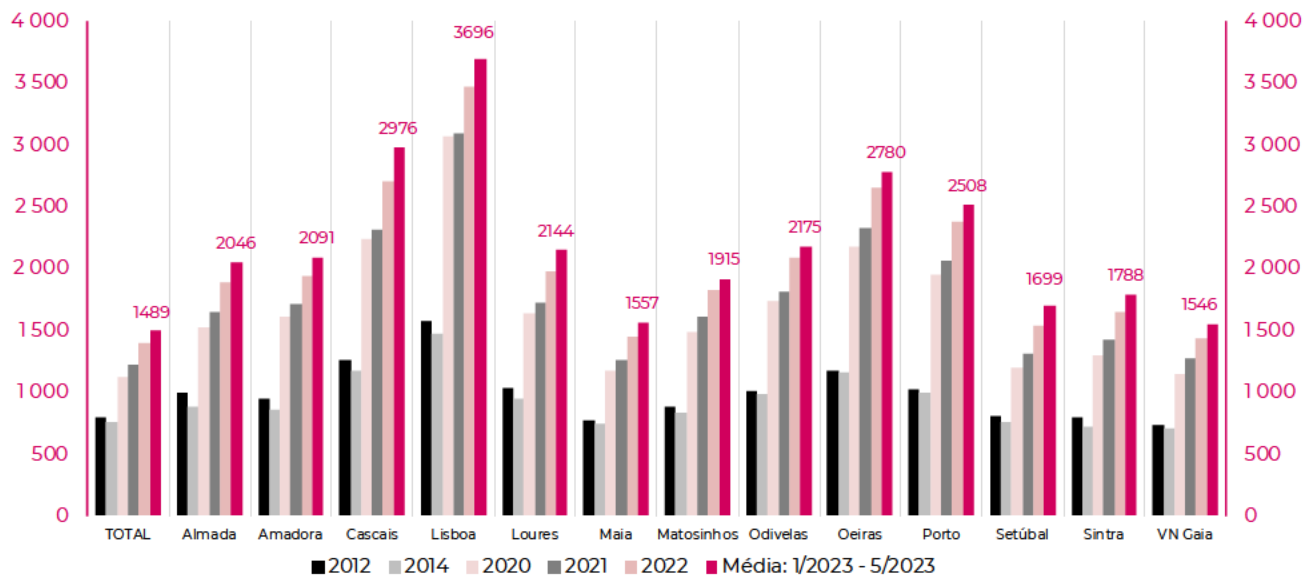
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS
(taxa de variação homóloga)

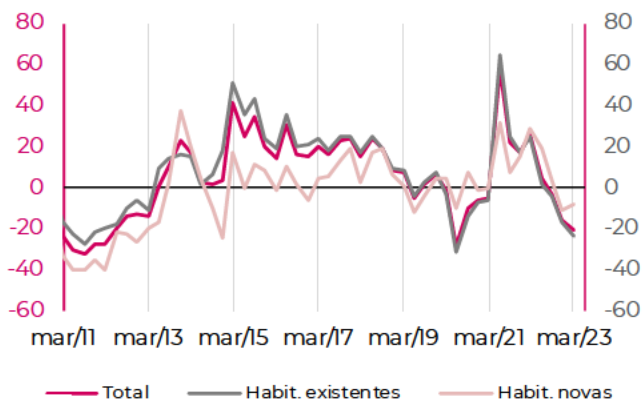


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

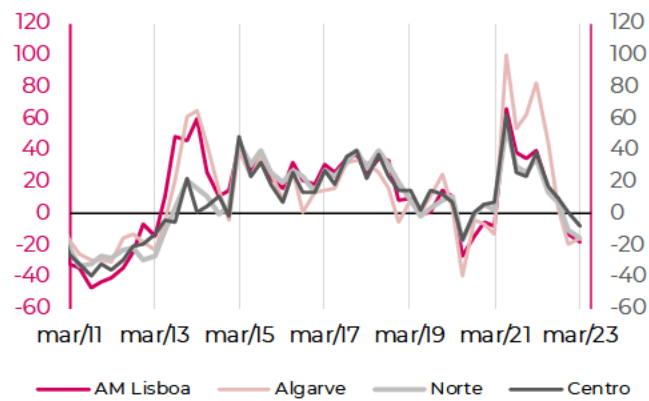
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



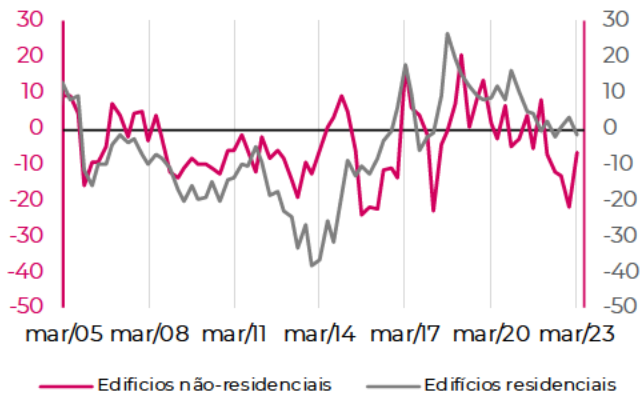
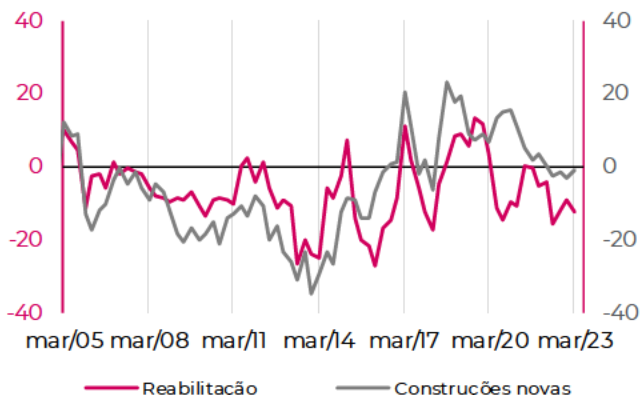
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES
(taxa de variação homóloga)



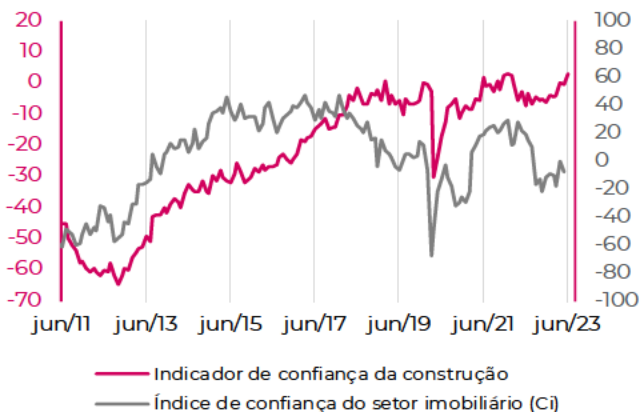
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO
(taxa de variação homóloga)



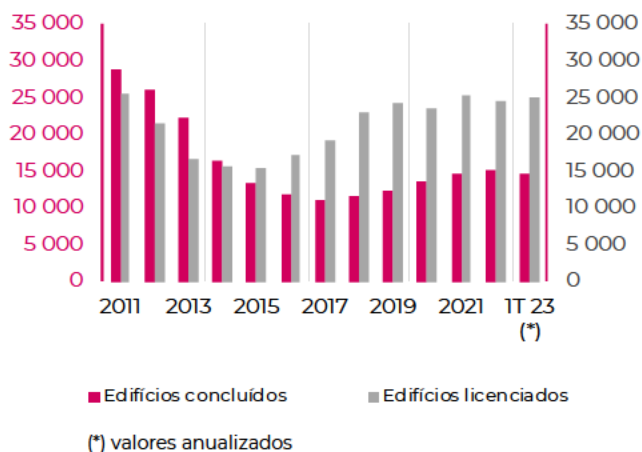
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA
(taxa de variação homóloga)



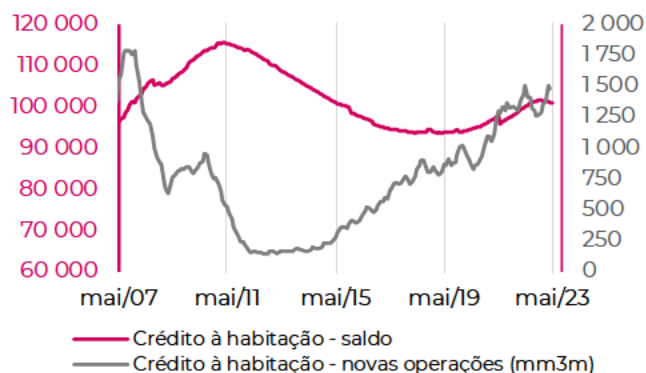
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



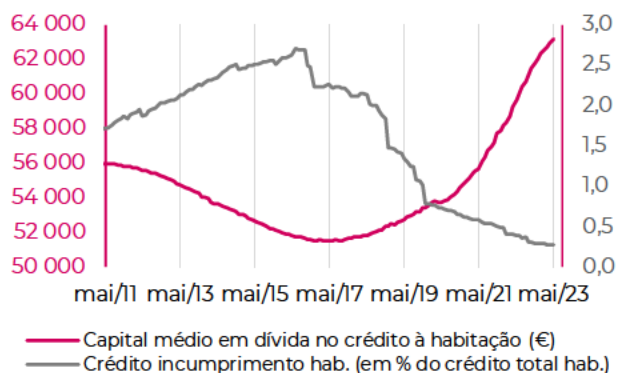
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



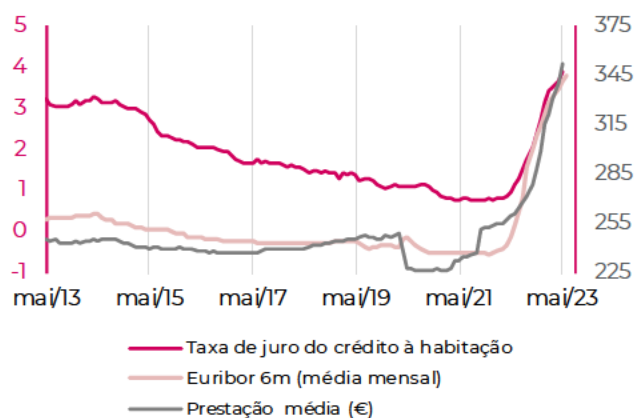
CRÉDITO À HABITAÇÃO
(milhões de euros)



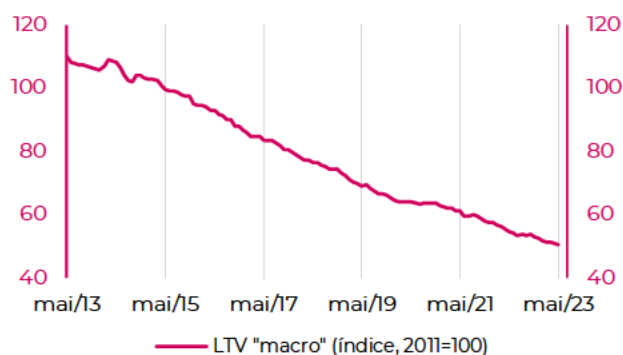
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

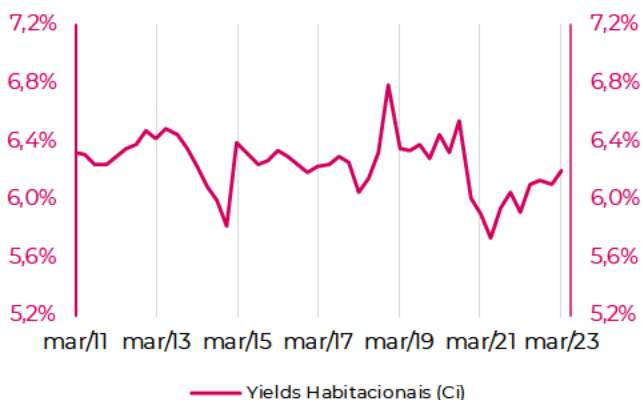


LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) ⁽²⁾



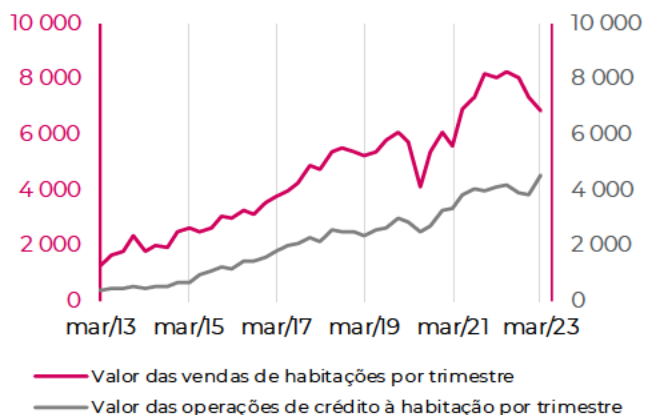
⁽²⁾ LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m².

RENT-YIELD HABITACIONAL



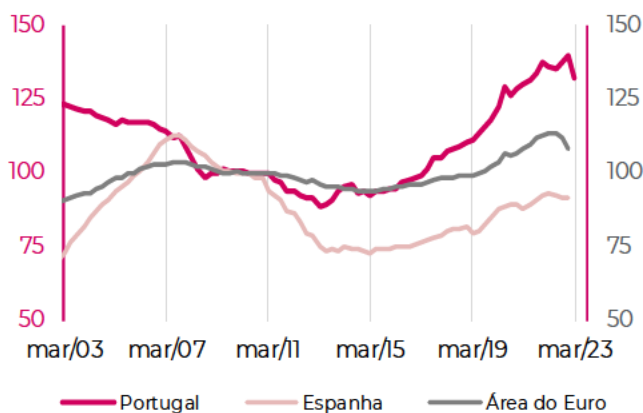
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)

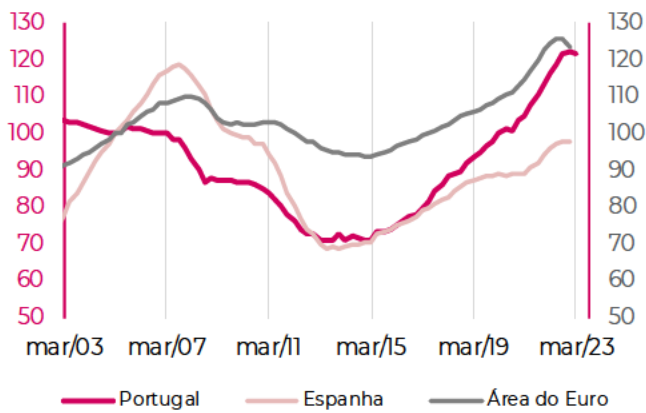


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

PRICE-TO-INCOME

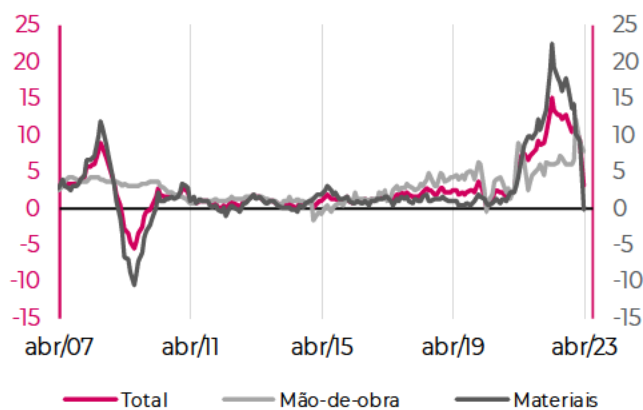


PRICE-TO-RENT

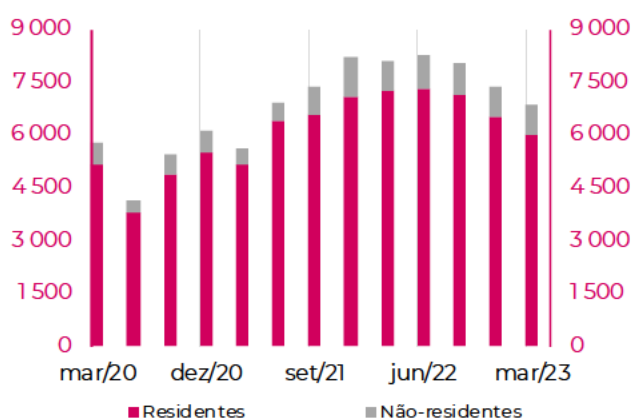


Fonte: OCDE

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
(taxa de variação homóloga)



COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE
(milhões de euros)

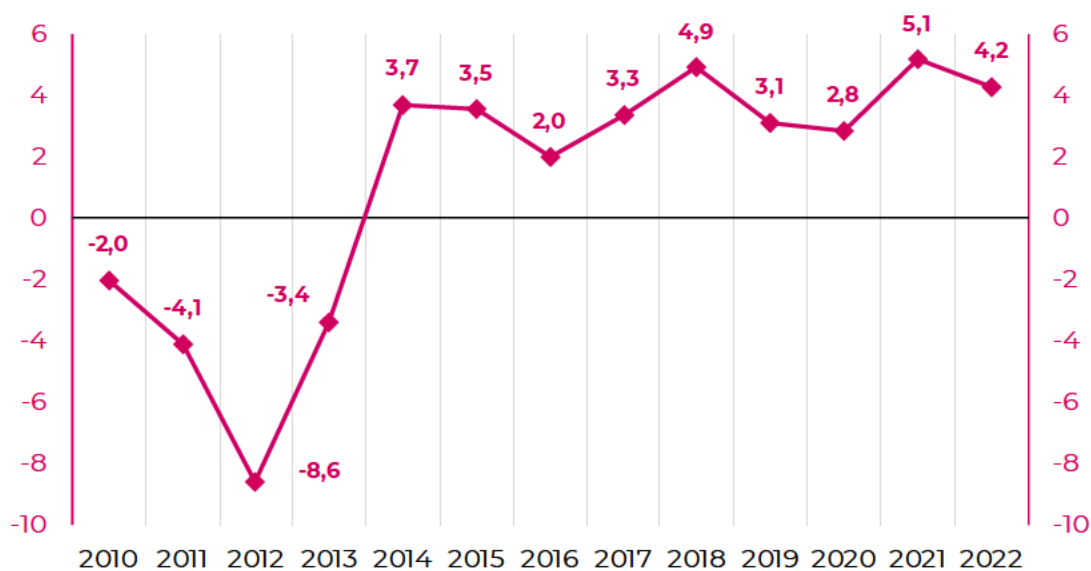


Fonte: INE

GRÁFICO EM DESTAQUE – EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DOS IMÓVEIS COMERCIAIS



O setor não-residencial continuou a evoluir favoravelmente em 2022, impulsionado sobretudo pelo segmento de hotelaria, em sintonia com o forte dinamismo da atividade turística. Neste sentido, os preços reforçaram a sua trajetória de subida, ao aumentarem 4,2%, após o crescimento de 5,1% observado em 2021. No que respeita às transações, de acordo com o Banco de Portugal⁽³⁾, o volume foi muito significativo e dominado pelos não residentes, pese embora o valor registado permaneça ainda abaixo dos valores pré-pandemia. Contudo, tendo em conta o atual quadro de agravamento dos custos de financiamento e de abrandamento da economia mundial, os preços dos imóveis comerciais poderão apresentar uma evolução menos favorável em 2023-2024.



◆ Taxa de crescimento anual dos preços dos imóveis comerciais em Portugal (%)

Fonte: INE

⁽³⁾ Relatório de Estabilidade Financeira, maio 2023, pp 41.