

Márcia Rodrigues

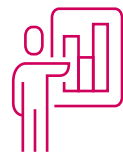
marcia.duarterodrigues@millenniumbcp.pt

3 de janeiro de 2023

## PREÇOS DA HABITAÇÃO DESACELERARAM NO 3º TRIMESTRE

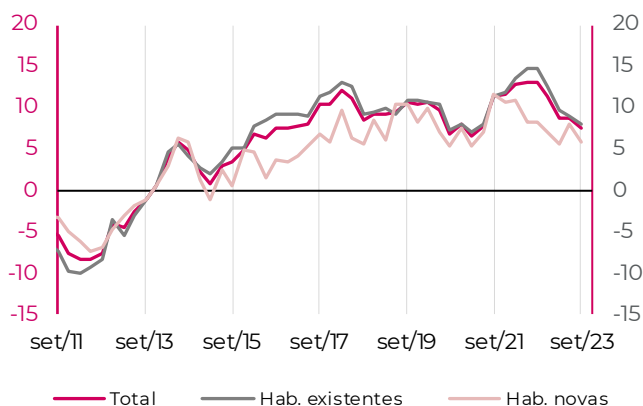


No terceiro trimestre de 2023, o índice de preços da habitação cresceu 7,6%, em termos homólogos, o que representa uma desaceleração relativamente ao crescimento de 8,7% observado nos dois trimestres anteriores. O abrandamento dos preços foi particularmente significativo no caso das novas habitações, o que contrasta com a aceleração observada no segundo trimestre. **A maior moderação dos preços contribuiu para um ligeiro aumento do número de transações de habitações face ao trimestre anterior**, que foi particularmente significativa no caso dos residentes, na medida em que representou uma inversão da trajetória de queda que persistia desde dezembro de 2021. No mesmo sentido, o montante das novas operações de crédito à habitação registou uma subida. Nos próximos meses, as expectativas de redução das taxas de juro poderão contribuir para a continuação desta tendência de aumento do número de transações. **No que respeita às rendas, as expetativas dos mediadores (ver gráfico abaixo) apontam para um abrandamento nos próximos meses.**



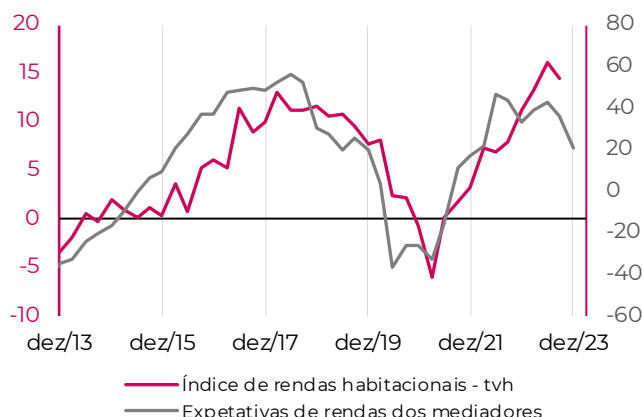
Do lado da oferta, os indicadores continuam a apontar para a persistência de fortes restrições (ver tema em destaque na página 5), com o número de edifícios licenciados a registar no terceiro trimestre o valor mais baixo dos últimos três anos.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO  
(taxa de variação homóloga)



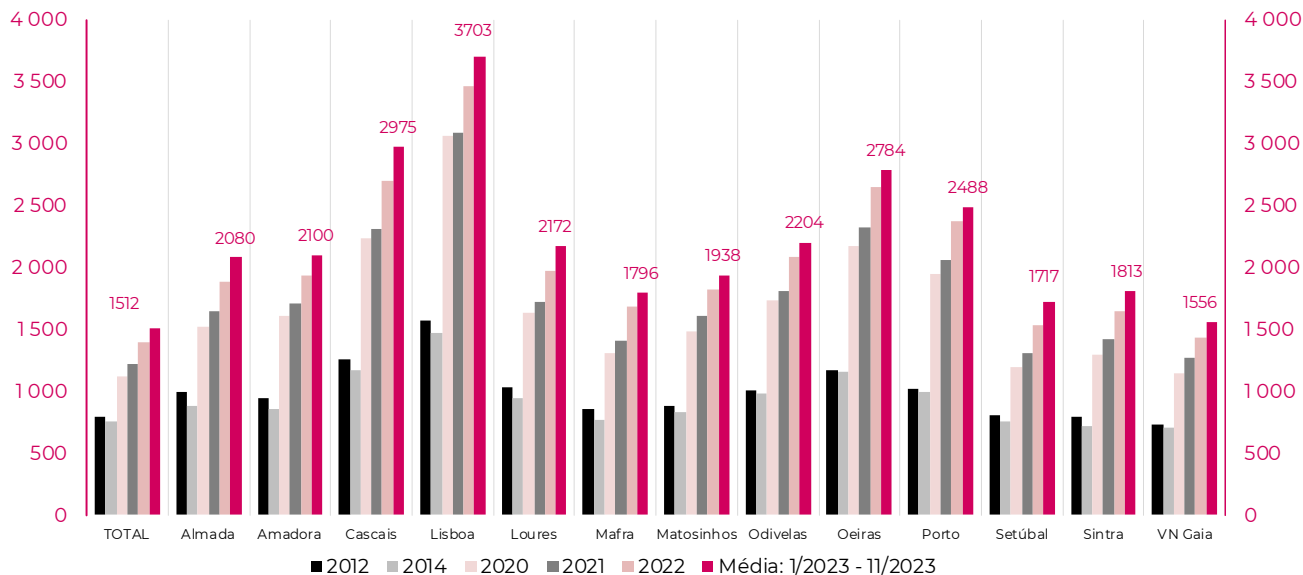
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS  
(taxa de variação homóloga)

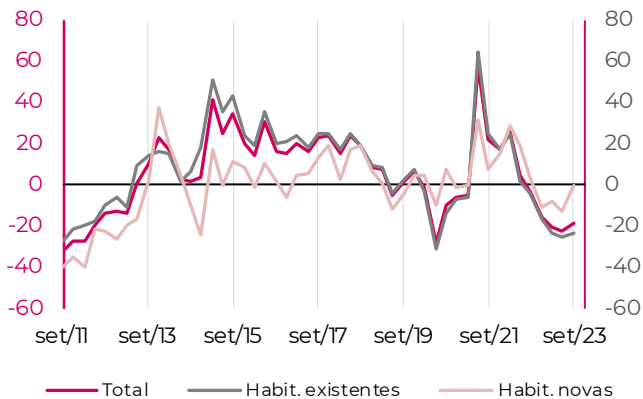


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

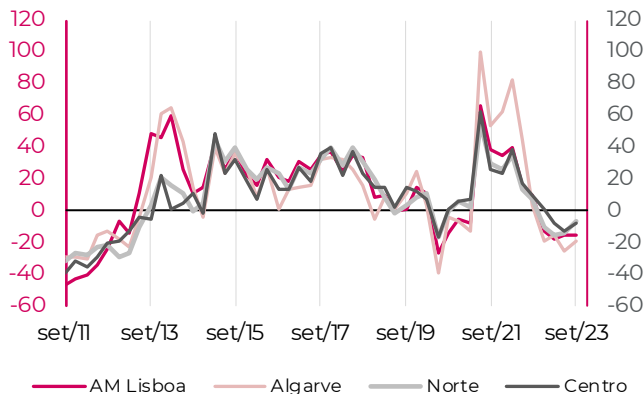
**VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m<sup>2</sup>, média do período)**



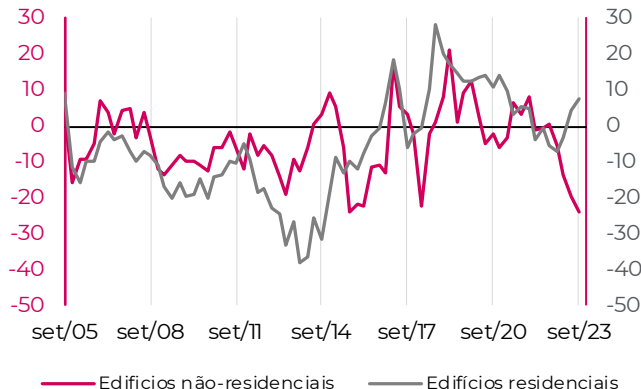
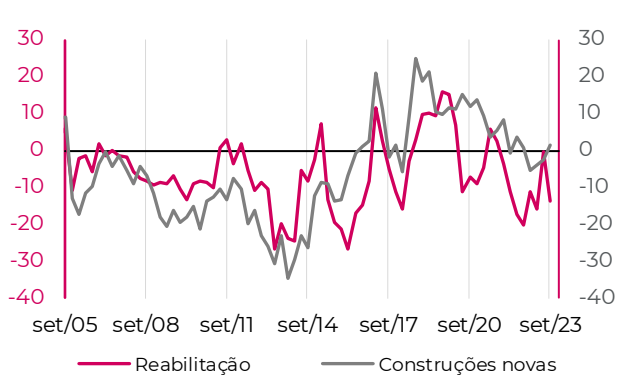
**Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES**  
(taxa de variação homóloga)



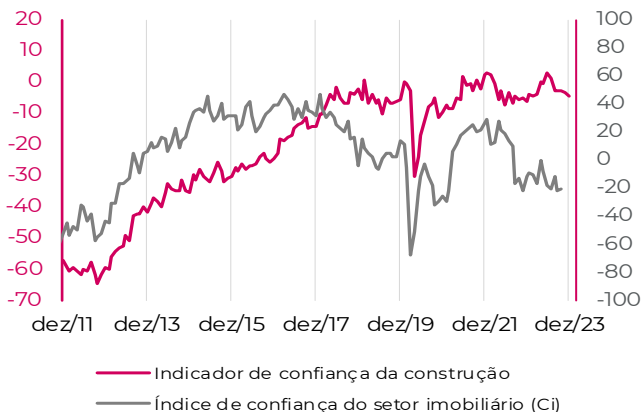
**VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO**  
(taxa de variação homóloga)



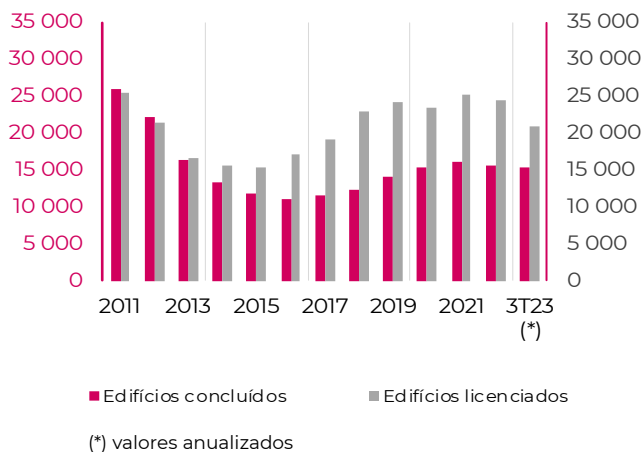
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA**  
(taxa de variação homóloga)



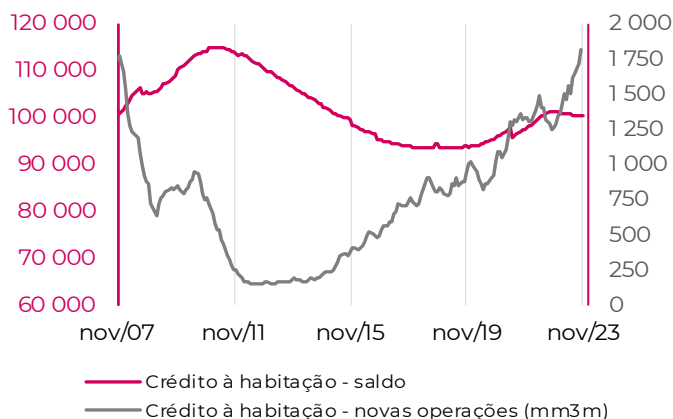
**CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS**



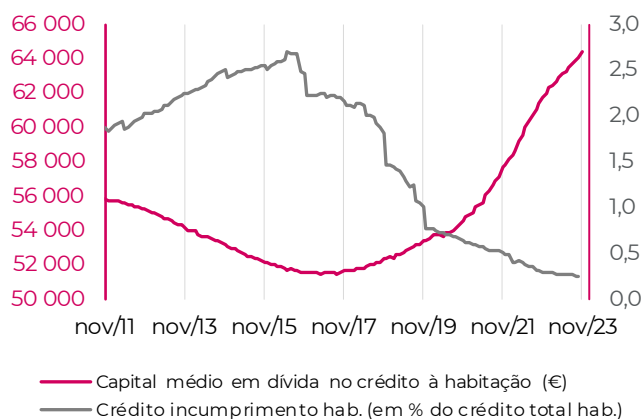
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS**  
(unidades)



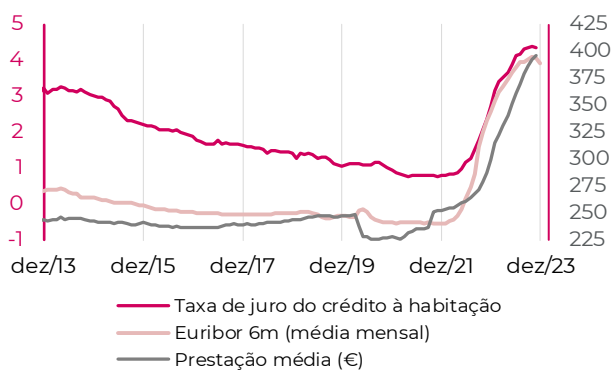
**CRÉDITO À HABITAÇÃO**  
(milhões de euros)



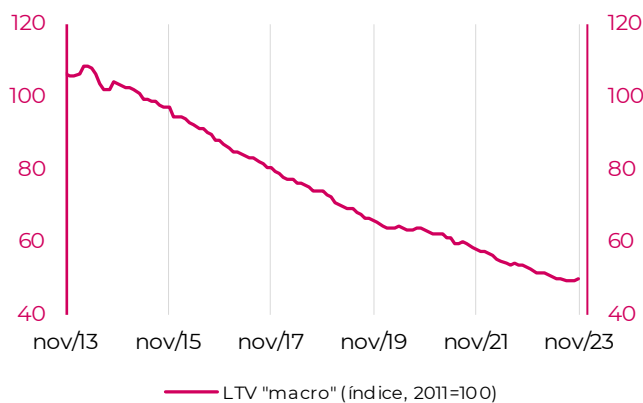
**CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO**



**CUSTO DO CRÉDITO**

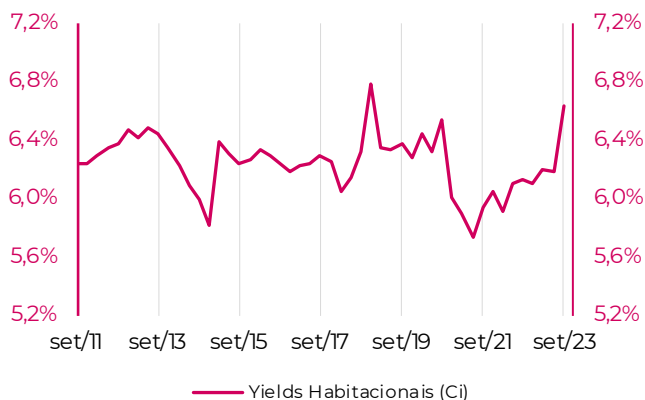


**LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL**  
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) <sup>(2)</sup>



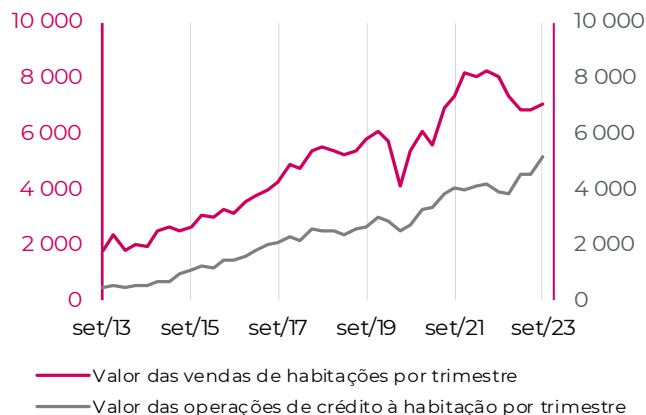
<sup>(2)</sup> LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m<sup>2</sup>.

**RENT-YIELD HABITACIONAL**



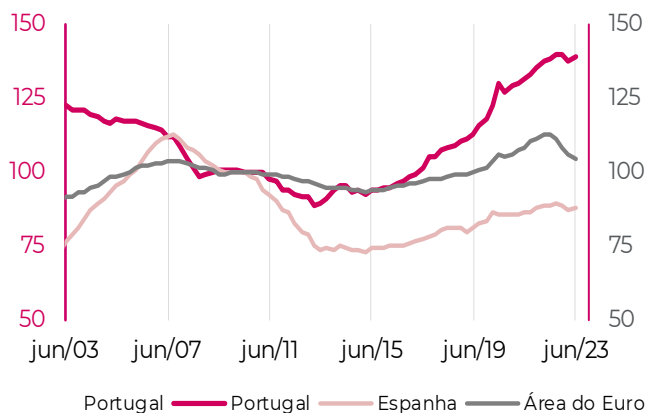
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

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

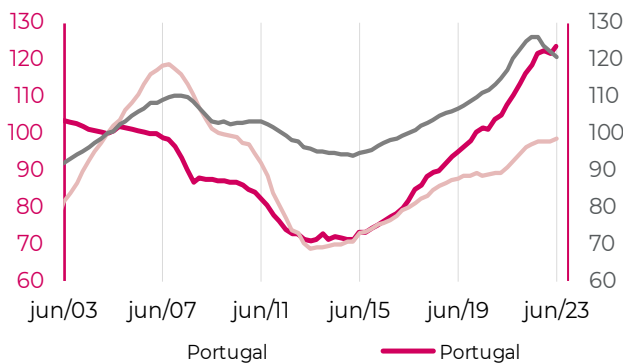


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

**PRICE-TO-INCOME**

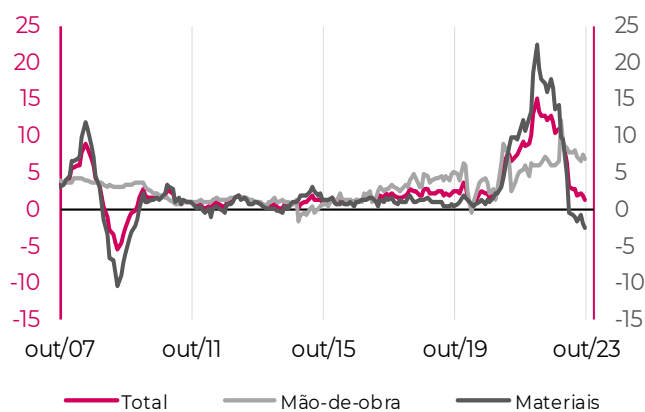


**PRICE-TO-RENT**

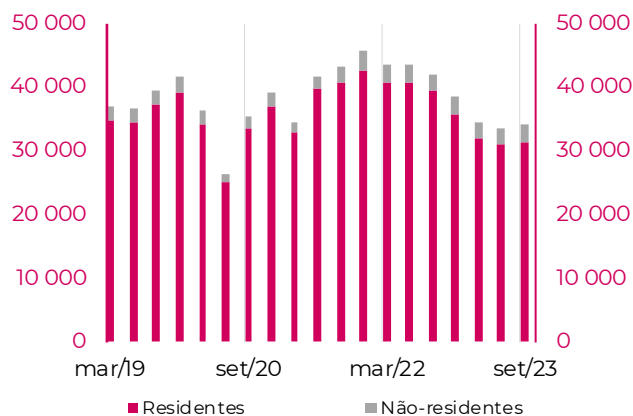


Fonte: OCDE

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



**COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE**  
(número de transações)



Fonte: INE

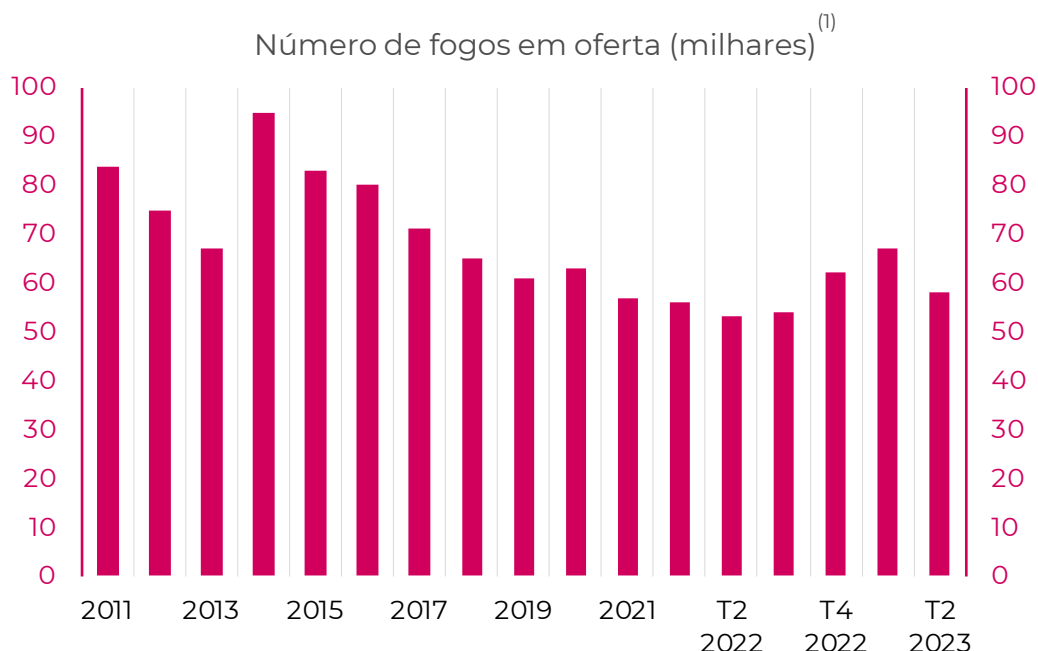
## GRÁFICO EM DESTAQUE – OFERTA DE HABITAÇÕES EM PORTUGAL



De acordo com os dados dos censos de 2021, divulgados recentemente, existem 723 mil habitações que, apesar de apresentarem condições de habitabilidade, não se encontram ocupadas, o que representa cerca de 12% do parque habitacional. A estes dados acrescem importantes restrições de oferta de habitações, decorrentes da queda continuada do investimento em construção, que atualmente está ainda 13% abaixo do valor observado no período anterior à eclosão da crise da dívida soberana da área do euro em 2010.



Nos últimos trimestres, apesar de alguns sinais de aumento da oferta de habitações para venda, evidente no gráfico abaixo, os indicadores relativos à construção e reabilitação não apresentam melhorias significativas, com os edifícios concluídos a aumentarem nos últimos meses de forma muito modesta e os edifícios licenciados a registarem quedas sucessivas (ver gráfico da página 3). Neste contexto, é expectável que nos próximos trimestres a trajetória de abrandamento dos preços das habitações continue condicionada pela escassez de oferta de habitações.



<sup>(1)</sup> Estes dados compreendem apenas as transações realizadas através de agentes imobiliários. Entre 2010 e 2013 não estão disponíveis dados para o Alentejo.