



## PREÇOS DA HABITAÇÃO CONTINUAM A ACELERAR

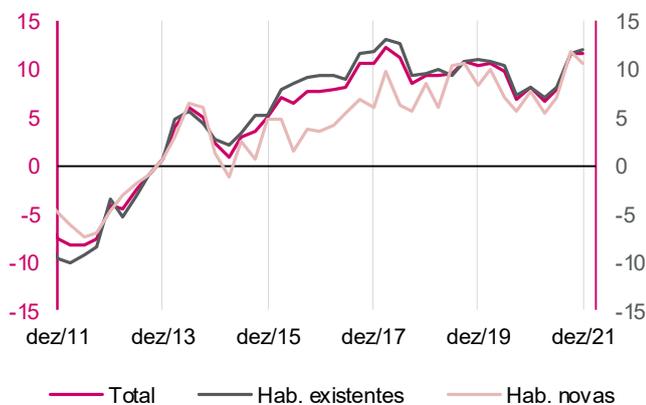


No quarto trimestre de 2021, o mercado imobiliário continuou a denotar um elevado dinamismo, com o índice de preços da habitação a aumentar 11,6%, em termos homólogos. No cômputo do ano, a subida dos preços ascendeu a 9,4%, o que representa uma aceleração face ao crescimento de 8,8% observado no ano precedente, e as transações realizadas subiram 20,5%, mais do que compensando a queda de 11,2% registada em 2020. Os dados disponíveis para janeiro e fevereiro, nomeadamente relativos à confiança dos empresários, apontam para que a tendência de subida dos preços se acentue no primeiro trimestre deste ano. No que respeita ao **mercado de arrendamento, a trajetória de recuperação intensificou-se**, com o índice de rendas habitacionais a crescer 3,2% no quarto trimestre de 2021.



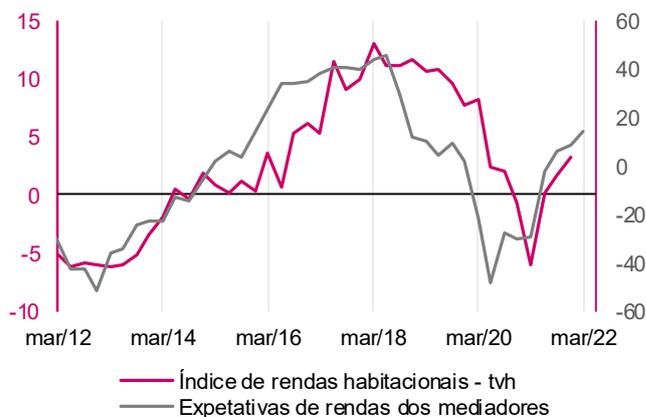
Nos próximos trimestres, a evolução do setor imobiliário nacional poderá, contudo, ser afetada pelo enquadramento externo adverso, nomeadamente por via de uma eventual redução da procura externa, do encarecimento e dificuldades no acesso a matérias-primas (ver gráfico da página 4), do aumento dos custos de financiamento e do abrandamento da atividade económica doméstica. Contudo, a forte solidez do setor, patente, por exemplo, nos reduzidos níveis de crédito em incumprimento (que representam somente 0,5% do crédito total à habitação) e na redução continuada do indicador “*Loan-to-Value Macro*” (ver gráfico da página 3), sugerem que a atividade deverá ser resiliente a um quadro potencial de deterioração das condições económicas e financeiras globais, decorrente da situação geopolítica atual.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO  
(taxa de variação homóloga)



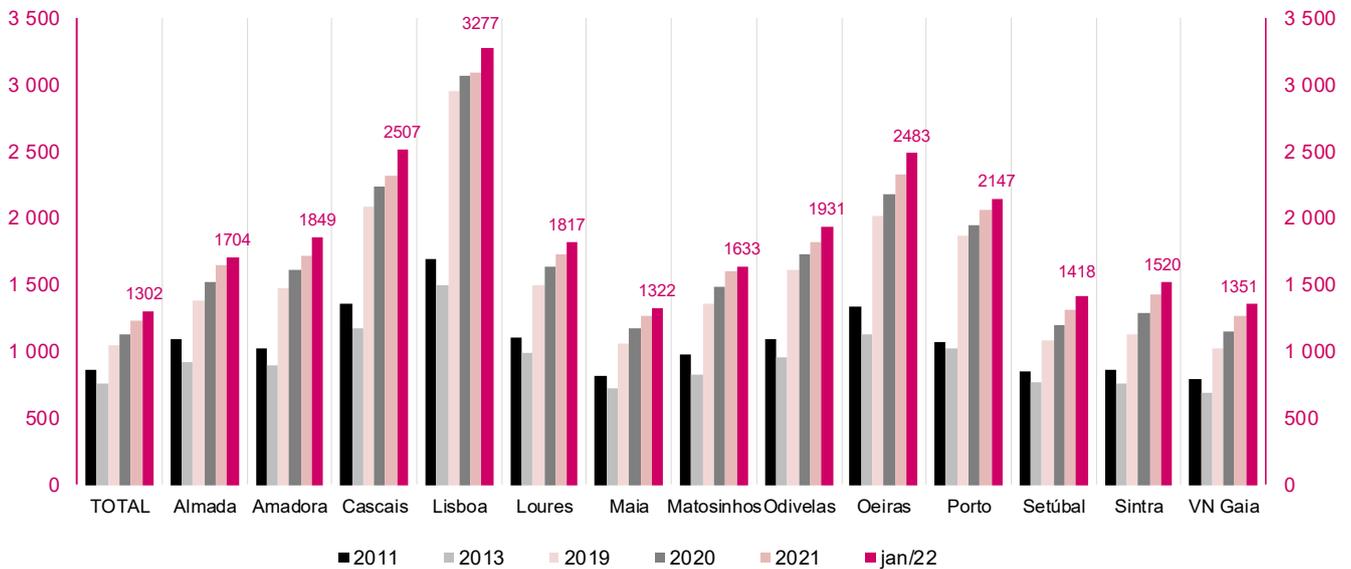
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS  
(taxa de variação homóloga)

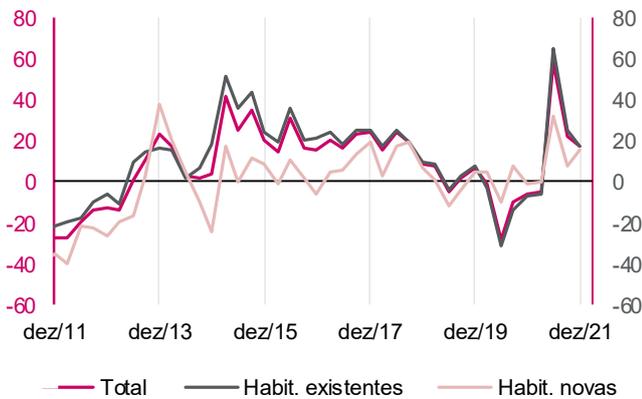


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

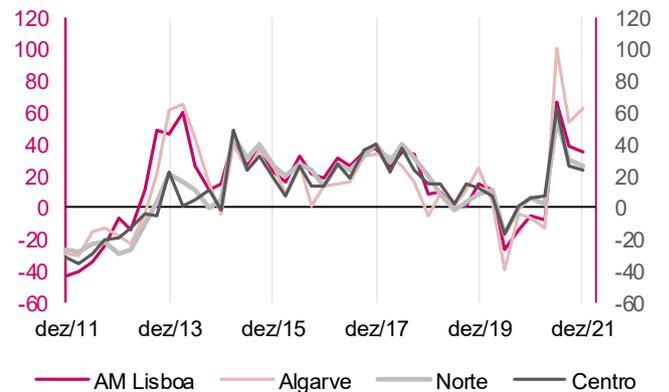
**VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m<sup>2</sup>, média do período)**



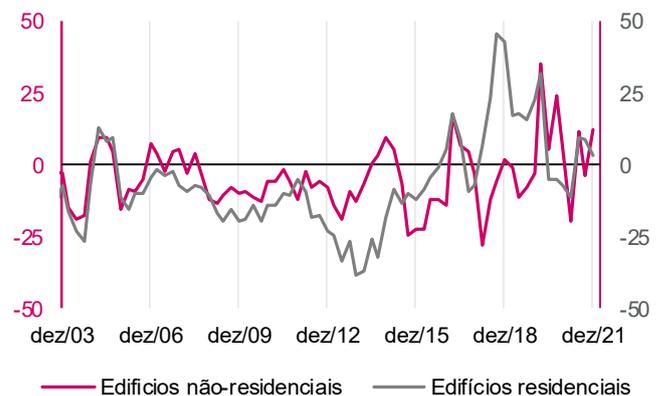
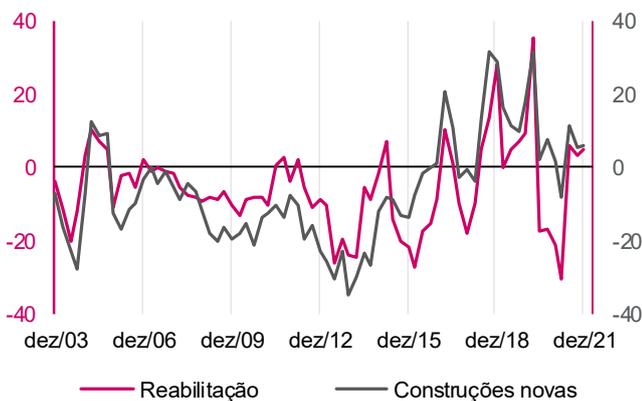
**Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)**



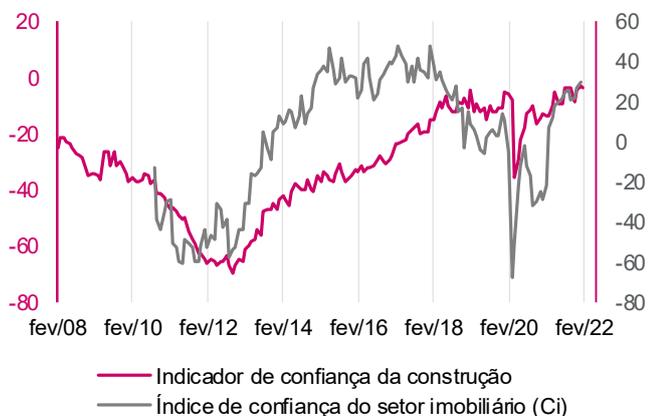
**VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)**



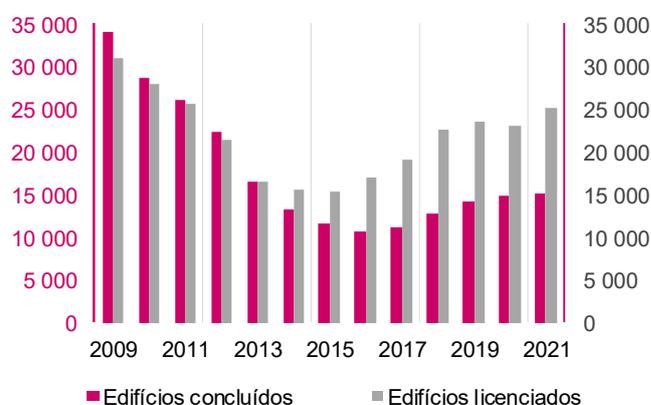
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)**



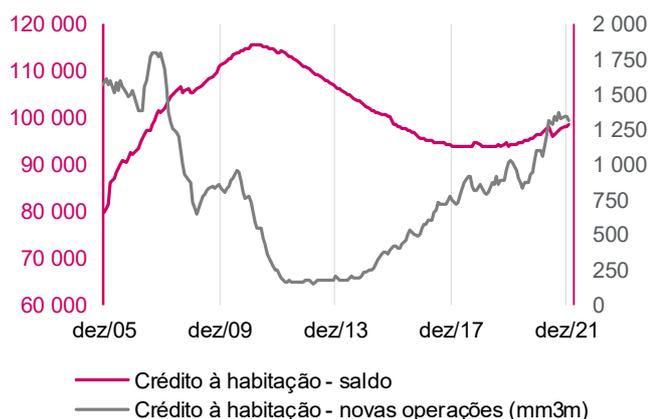
**CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS**



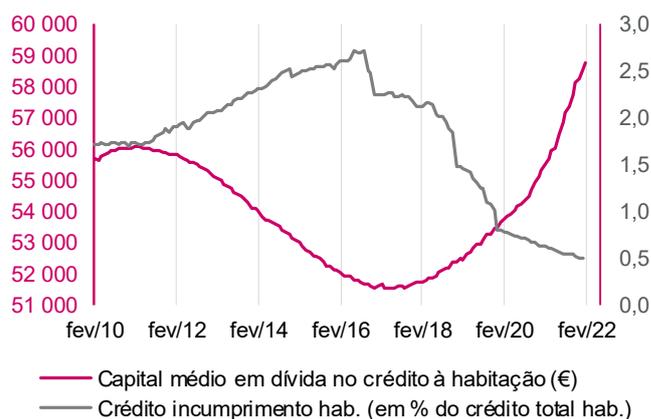
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS**  
(unidades)



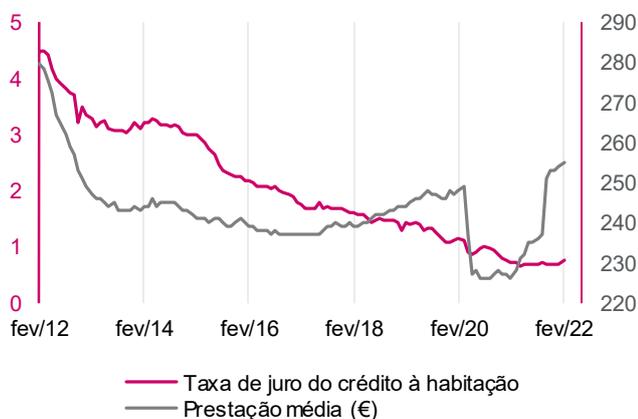
**CRÉDITO À HABITAÇÃO - PORTUGAL**  
(milhões de euros)



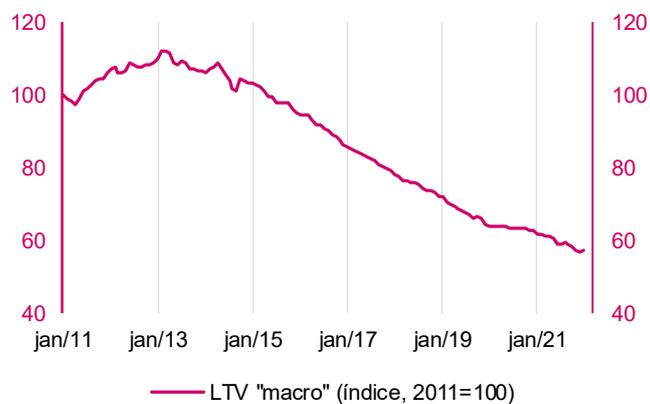
**CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO**



**CUSTO DO CRÉDITO**

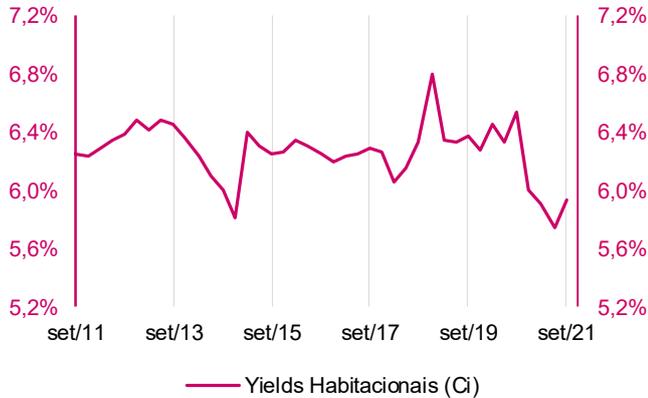


**LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL**  
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP)<sup>(2)</sup>



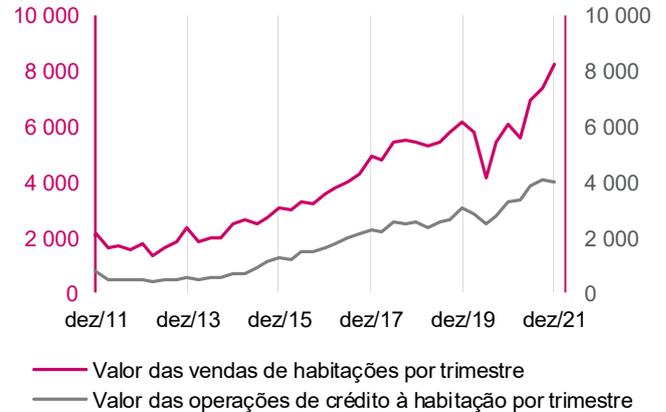
<sup>(2)</sup> LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m2.

**RENT-YIELD HABITACIONAL**



Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

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



Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

**GRÁFICO EM DESTAQUE – AUMENTO DOS CUSTOS DAS MATÉRIAS-PRIMAS**



O aumento abrupto dos custos das matérias-primas utilizadas no setor da construção, exemplificado no gráfico abaixo pela subida de 25% do alumínio desde o início do ano, deverá refletir-se numa subida do indicador de custos totais de construção nos próximos meses, o qual, entre novembro e janeiro, registou taxas de crescimento médias de 7,5%. Caso a subida dos preços das matérias-primas se acentue, bem como as disrupções nas cadeias de fornecimento globais, a atividade do setor da construção poderá ser negativamente afetada, o que se poderá refletir num menor dinamismo do mercado imobiliário no decurso do ano.

