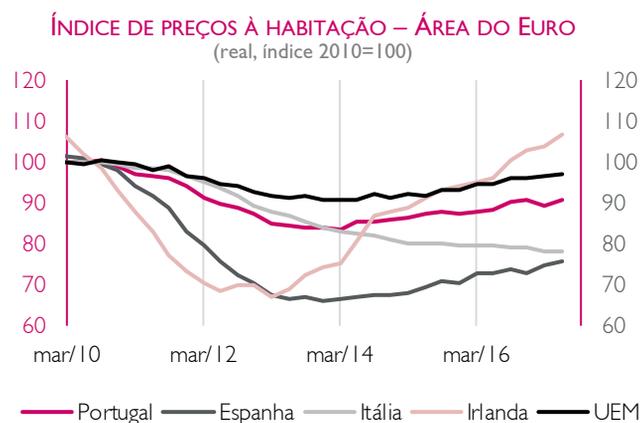
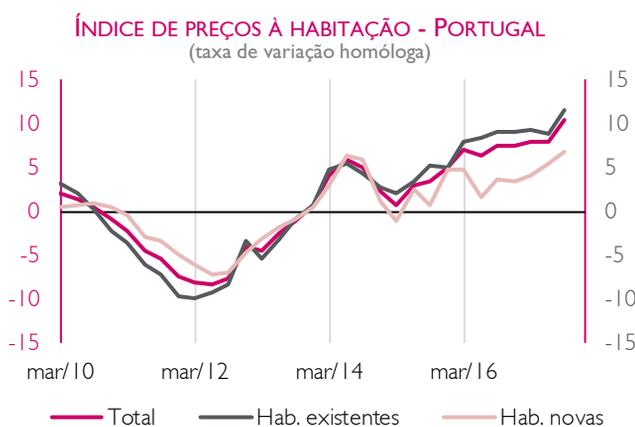


Mercado imobiliário mantém forte trajetória de recuperação

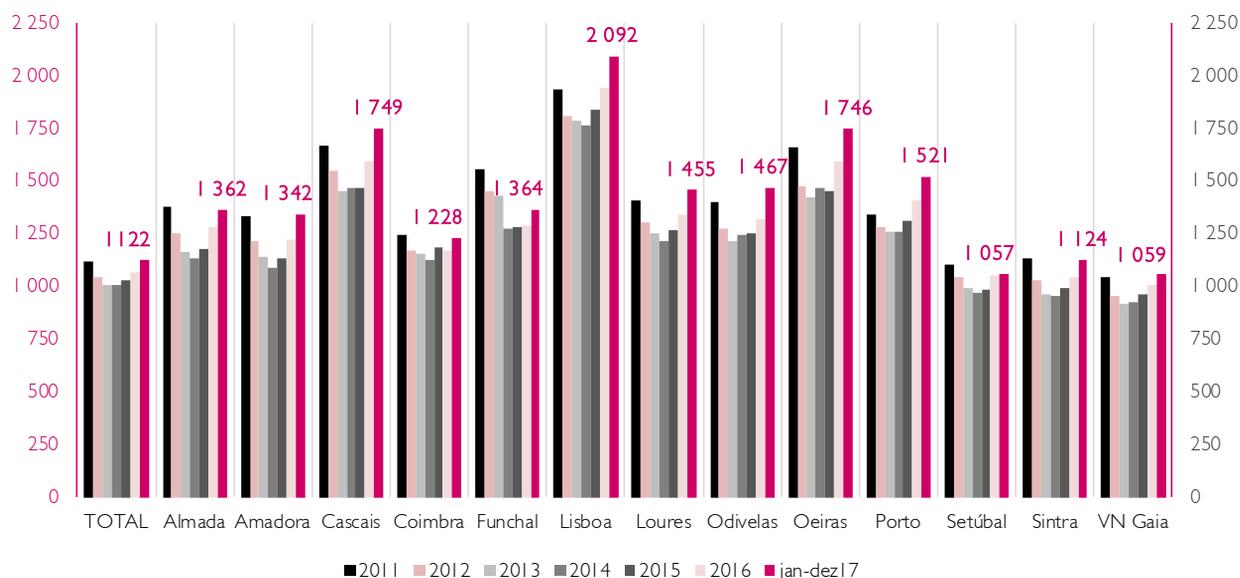
- Após alguns sinais de estabilização na primeira metade do ano, o mercado imobiliário voltou a dar sinais de forte aceleração no terceiro trimestre. Os preços das habitações residenciais, que entre setembro de 2016 e junho de 2017 tinham registado taxas de crescimento homólogo em torno de 8,0%, no terceiro trimestre de 2017 aceleraram para 10,4% refletindo sobretudo o aumento dos preços das casas existentes, num contexto em que persistem importantes restrições do lado da oferta, não obstante o aumento do número de edifícios construídos e reabilitados (de notar que ambos segmentos denotaram no terceiro trimestre de 2017 um incremento muito expressivo). Em termos de áreas urbanas, a maioria apresenta atualmente preços médios por metro quadrado superiores ao observados antes da crise económica e financeira.
- O setor não residencial também evidenciou no terceiro trimestre sinais de recuperação, com o número de edifícios concluídos a crescer pela segunda vez em oito trimestres e a uma taxa muito expressiva (20,0%, em termos homólogos).
- O quadro de dinamismo da atividade, a par com a permanência de baixas taxas de juro, continua a favorecer o mercado de crédito, com as novas operações de concessão de crédito à habitação a subirem e o crédito em incumprimento a diminuir. Ainda assim, a maioria das transações está a ser financiada sem recurso a crédito (56%) o que contrasta com uma percentagem média de transações sem recurso a crédito de 35% entre 2009-2010.
- Apesar da elevada dinâmica do setor, as métricas de valorização fundamental estão ainda em níveis compatíveis com incrementos adicionais dos preços. Designadamente, um indicador de valorização média da propriedade residencial calculado pelo BCE (ver gráfico da página 4), que tem vindo a delinear uma trajetória ascendente após o mínimo histórico registado em setembro de 2012, apresentava-se no segundo trimestre de 2017 ainda em níveis negativos, apontando assim para a ausência de sinais de sobrevalorização no mercado imobiliário residencial português. Para o conjunto da área do euro, o indicador sugere uma sobrevalorização.

Índice de preços à habitação registou uma expressiva subida no 3º trimestre



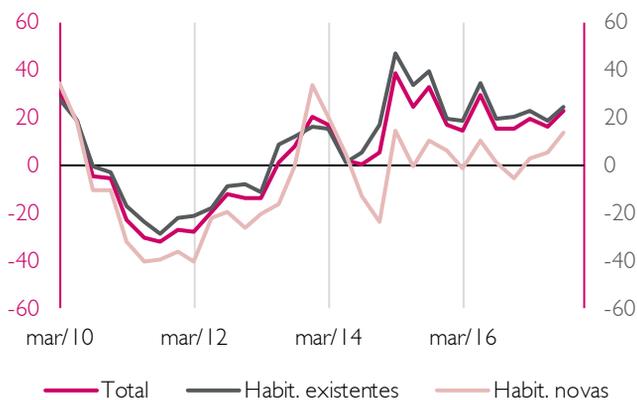
Fonte: INE, Datastream, Millienniumbcp

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

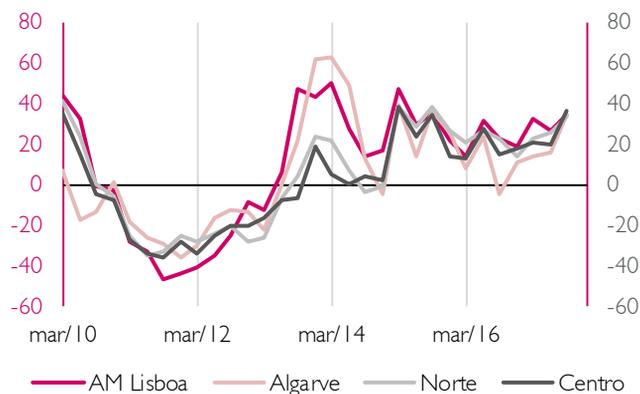


Indicadores de atividade sugerem maior dinamismo do mercado imobiliário

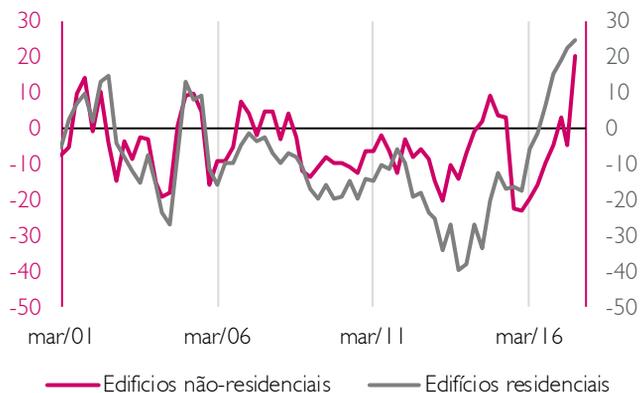
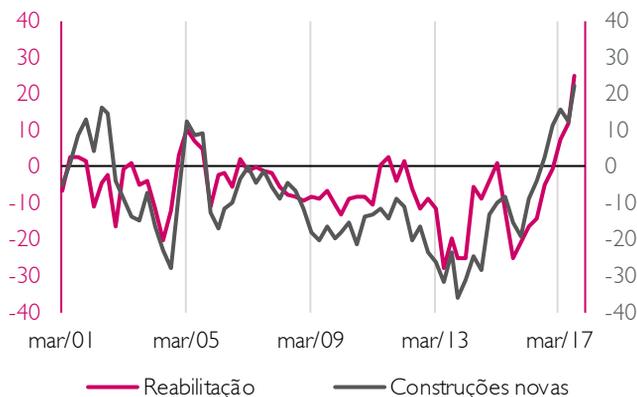
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES
(taxa de variação homóloga)



VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO
(taxa de variação homóloga)



EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS – POR TIPOLOGIA
(taxa de variação homóloga)



Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

Indicadores prospetivos sugerem prolongamento da melhoria da atividade da construção

CONFIANÇA NA CONSTRUÇÃO E VENDAS DE CIMENTO
(taxa de variação homóloga)



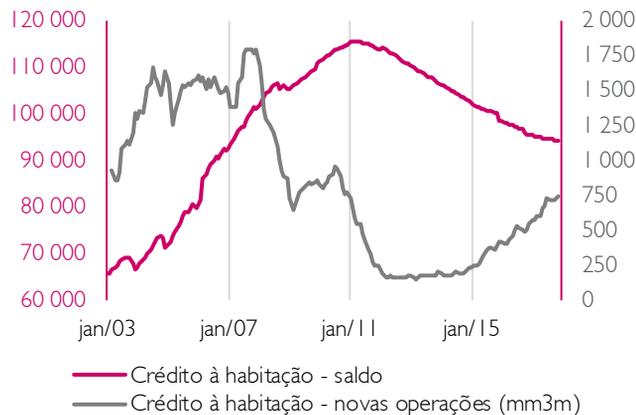
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



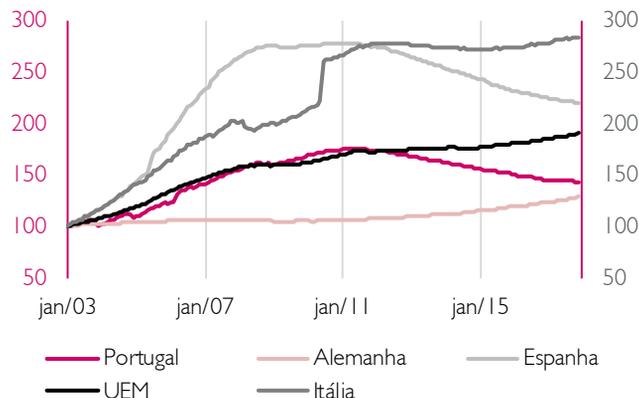
(*) Dados anualizados

Volumes de nova produção do crédito à habitação continuam a aumentar

CRÉDITO À HABITAÇÃO - PORTUGAL
(milhões de euros)

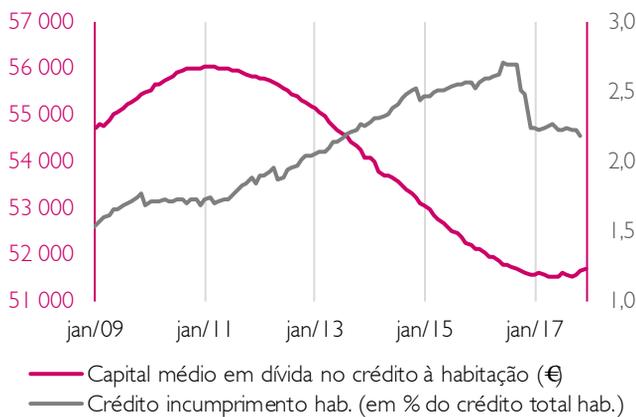


CRÉDITO À HABITAÇÃO – ÁREA DO EURO
(índice 2003=100)

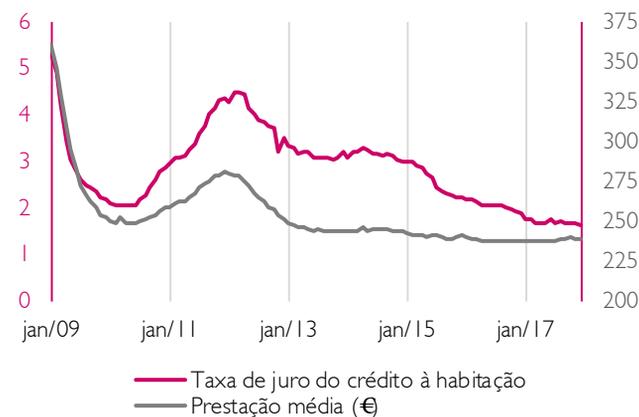


Incumprimento no crédito à habitação reduz-se num contexto de baixo custo do crédito

CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

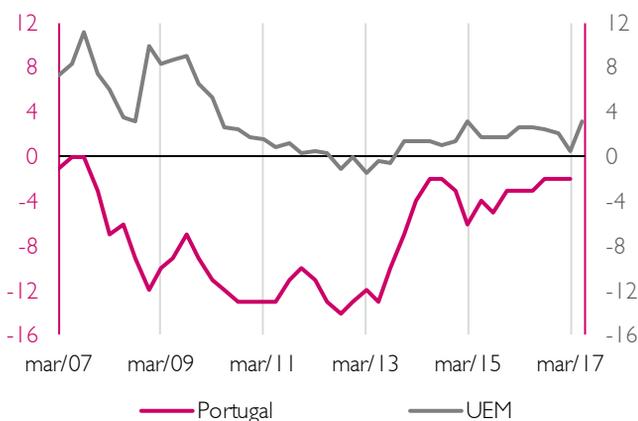


Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

Valorização da propriedade residencial compatível com os fundamentos económicos

VALORIZAÇÃO MÉDIA DA PROPRIEDADE RESIDENCIAL

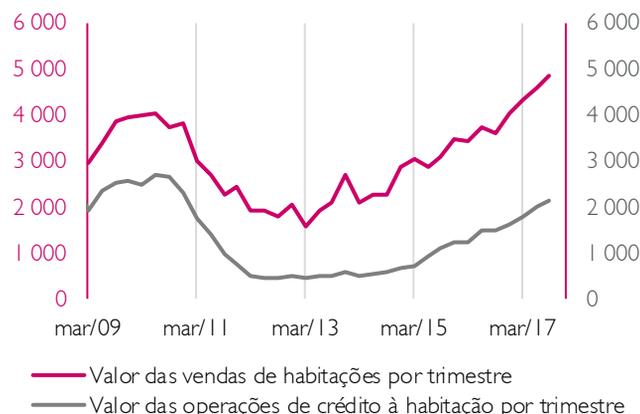
(desvio face ao equilíbrio, em %)



Fonte: BCE; Millenniumbcp

COMPRA DE HABITAÇÃO COM RECURSO A CRÉDITO

(milhões de euros)



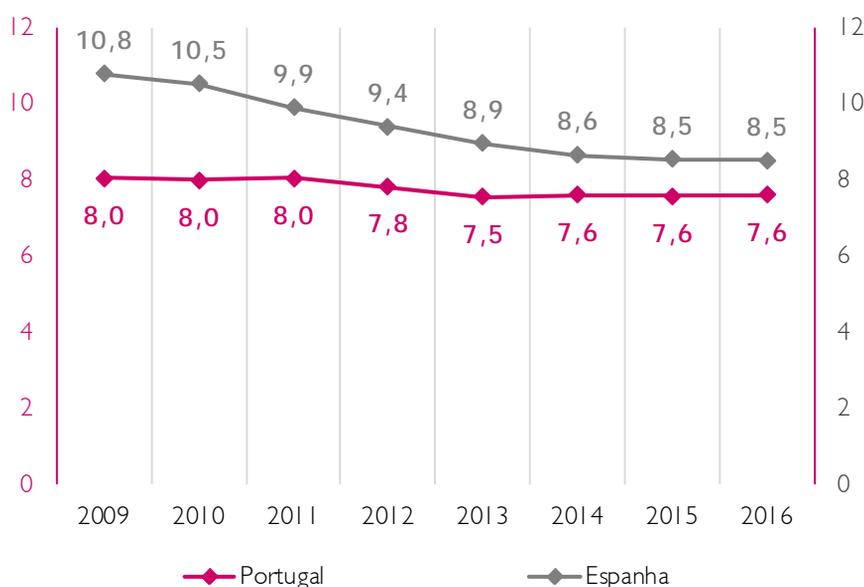
Fonte: INE; Banco de Portugal; Millenniumbcp

Tema de destaque – Número de anos necessário para pagar uma habitação média

- Apesar da trajetória ascendente dos preços das habitações desde 2014, o número de anos necessário para custear uma habitação mantém-se inalterado em 7,6 anos, considerando o preço médio por metro quadrado, uma habitação com cem metros quadrados e o rendimento médio disponível por habitante. Este indicador compara favoravelmente com o equivalente para Espanha, que apresenta um valor superior (8,5 anos).

NÚMERO DE ANOS NECESSÁRIOS PARA PAGAR UMA HABITAÇÃO MÉDIA

(preço médio de uma habitação de 100 m2 dividida pelo rendimento médio disponível por habitante)



Fonte: INE; BIS; Instituto Nacional de Estadística, Espanha; Millenniumbcp