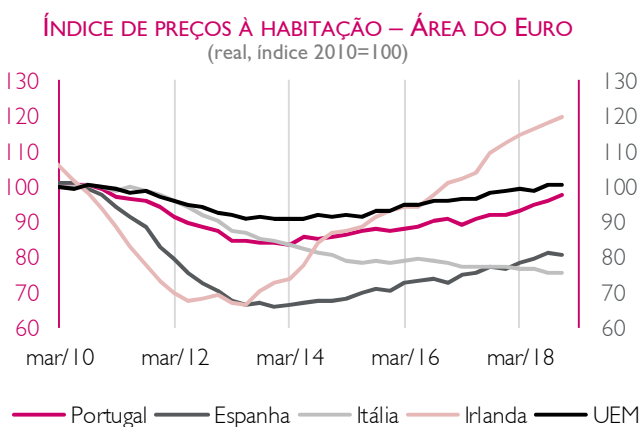
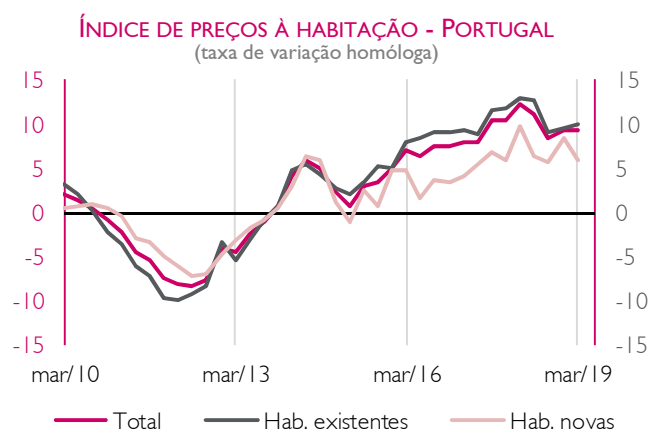


## Índice de preços à habitação mantém forte ritmo de crescimento

- Após uma subida de 10,3% em 2018, no primeiro trimestre de 2019 o índice de preços da habitação manteve um forte ritmo de crescimento, ao aumentar 9,2%, em termos homólogos.
- Os preços das habitações existentes continuam a ter um importante contributo para a evolução ascendente do índice de preços agregado, refletindo um eventual desajustamento entre a oferta habitacional e a procura, que se poderá ter acentuado neste trimestre, com o número de edifícios concluídos a registar uma desaceleração muito significativa, tanto face ao primeiro trimestre de 2018, como em relação aos três meses anteriores (outubro a dezembro de 2018).
- Adicionalmente, o número de edifícios licenciados também denotou um abrandamento expressivo nos três primeiros meses do ano. Esta evolução, a par com a fluidez que o mercado de transações imobiliárias continua a apresentar, torna-se algo paradoxal face à trajetória ascendente dos preços, refletindo, muito provavelmente, restrições estruturais do mercado, em particular de ordem regulamentar e física.
- No que respeita ao crédito, continuam a não ser visíveis sinais significativos de inversão da tendência descendente que se observou nos últimos anos, pelo que o número de transações a ser efetuadas sem recurso a crédito voltou a representar mais de 60% do total de transações realizadas.
- A tendência sustentada de subida dos preços do imobiliário tem vindo a contribuir para que o indicador do Banco Central Europeu, que mede a valorização da propriedade residencial, aponte para uma sobrevalorização das habitações em Portugal (ver gráfico da página 4), após ter aumentado de forma expressiva nos últimos trimestres.

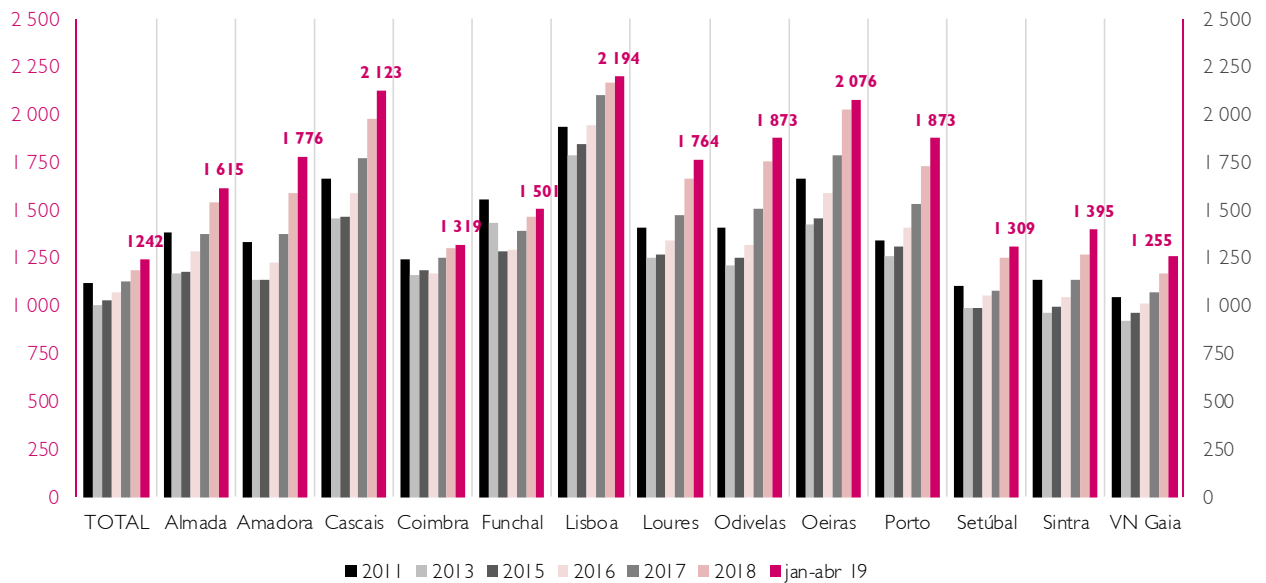
### Os preços das habitações aumentaram 9,2% no primeiro trimestre de 2019



Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

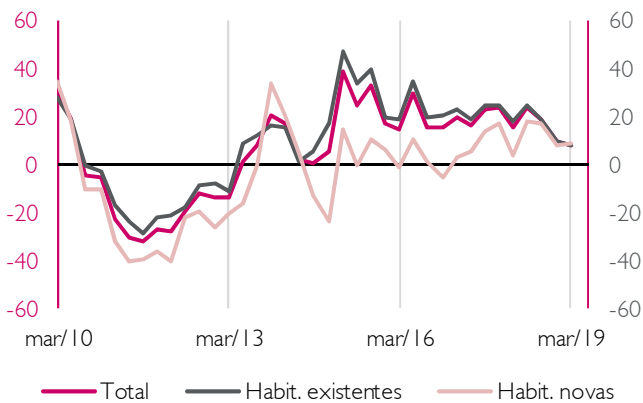
Este relatório destina-se, em exclusivo, à divulgação privada junto dos destinatários, constituindo um meio auxiliar que não deve ser visto como solicitador de operações ou como substituto do exercício de julgamento próprio por parte do destinatário. Este assume-se como pleno responsável pelas suas ações. O Banco Comercial Português, S.A. (Millennium bcp) declina qualquer responsabilidade por qualquer perda direta ou consequente da utilização deste documento ou do seu conteúdo. As opiniões expressas podem ser sujeitas a alteração sem aviso prévio. Embora as informações nele contidas tenham sido obtidas de fontes consideradas fiáveis, o Banco Comercial Português, S.A. não garante a sua precisão. A reprodução total ou parcial deste documento não é permitida sem autorização prévia. Os dados relativos aos destinatários que constam da nossa lista de distribuição destinam-se apenas ao envio dos nossos produtos, não sendo suscetíveis de conhecimento de terceiros.

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

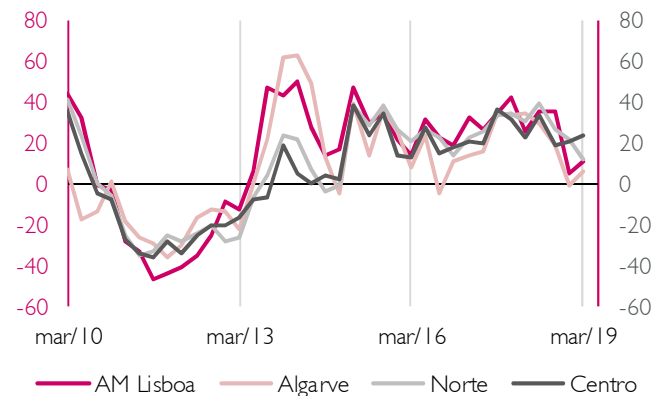


**Mercado imobiliário mantém-se fluído. Número de edifícios concluídos abranda significativamente**

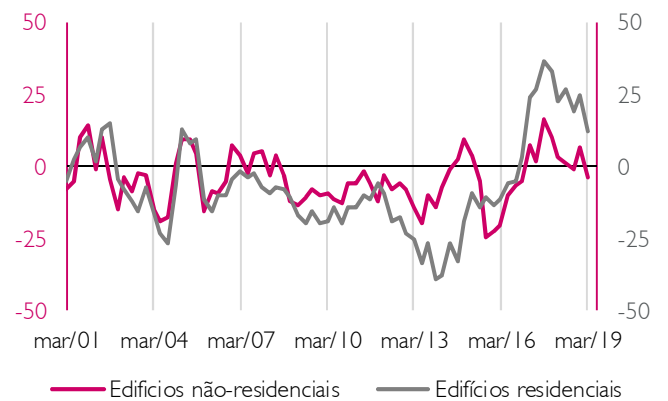
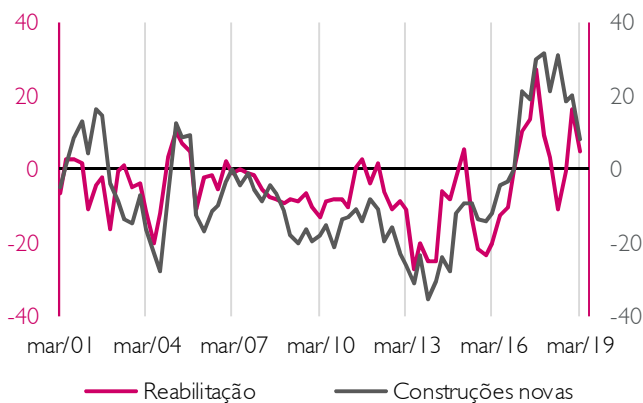
**Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES**  
(taxa de variação homóloga)



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



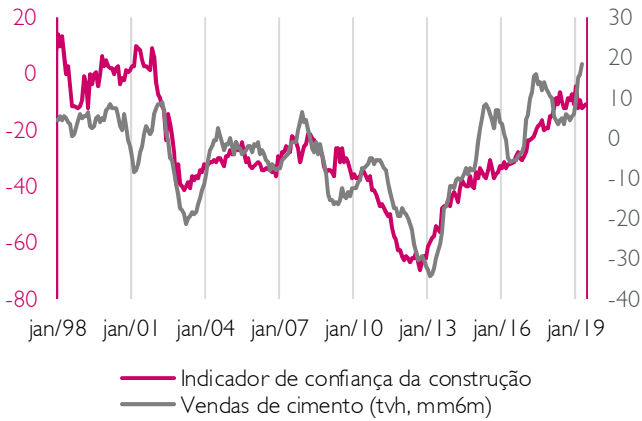
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS – POR TIPOLOGIA**  
(taxa de variação homóloga)



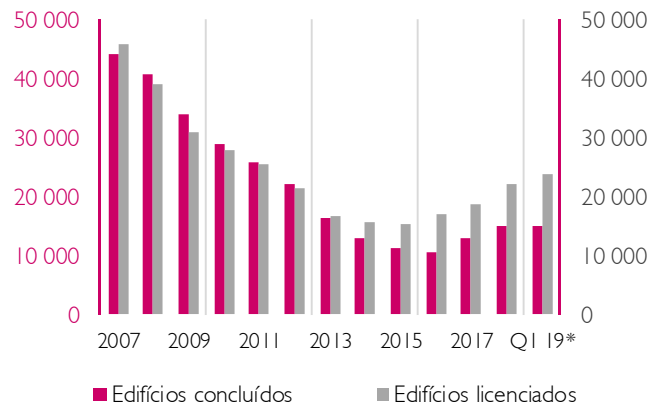
Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

**Vendas de cimento com subida muito significativa, mas a confiança dos empresários mantém-se estável**

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

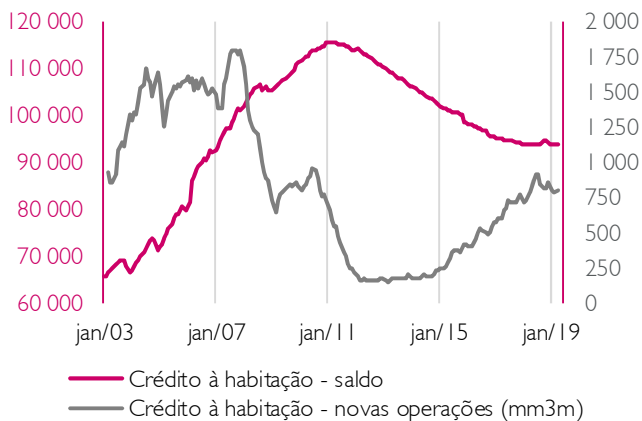


**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS**  
(unidades)

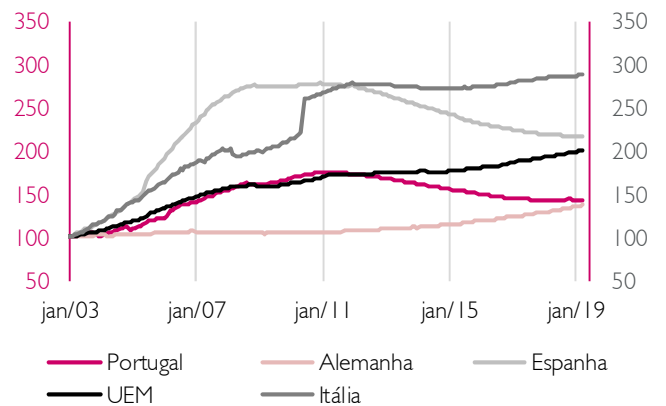


**Crédito à habitação sem sinais claros de inversão da trajetória descendente dos últimos anos**

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

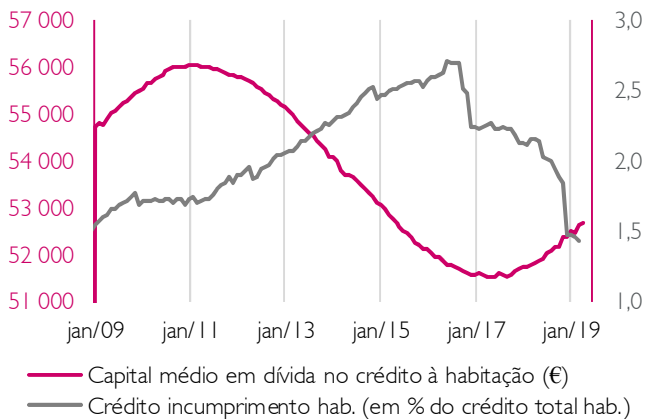


**CRÉDITO À HABITAÇÃO – ÁREA DO EURO**  
(índice 2003=100)

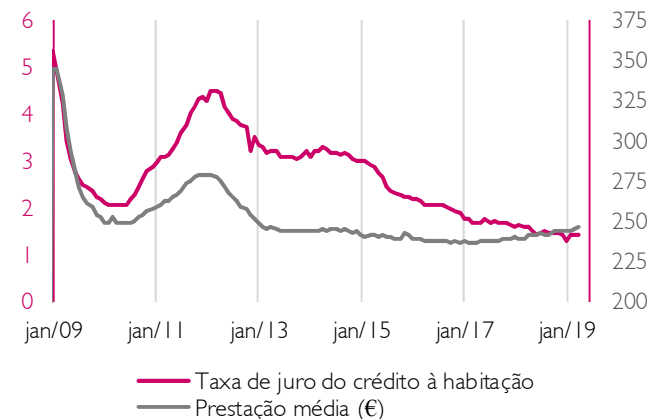


**Incumprimento no crédito à habitação continua a diminuir**

**CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO**



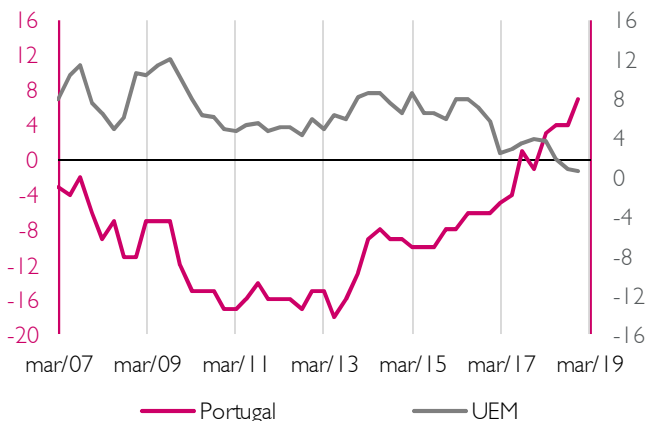
**CUSTO DO CRÉDITO**



Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

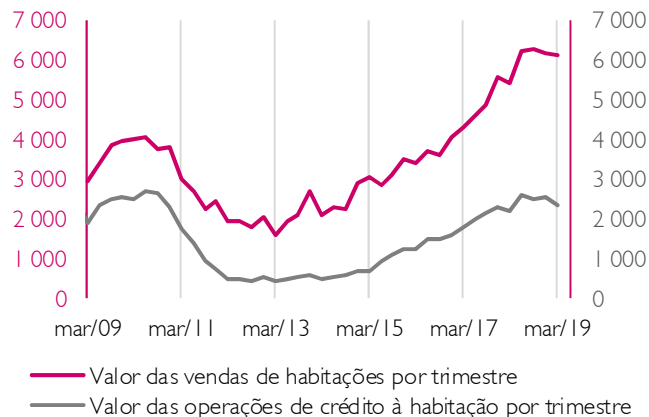
**Sinais de sobrevalorização do mercado de habitação aumentam significativamente**

**VALORIZAÇÃO MÉDIA DA PROPRIEDADE RESIDENCIAL**  
(desvio face ao equilíbrio, em %)



Fonte: BCE; Millenniumbcp

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

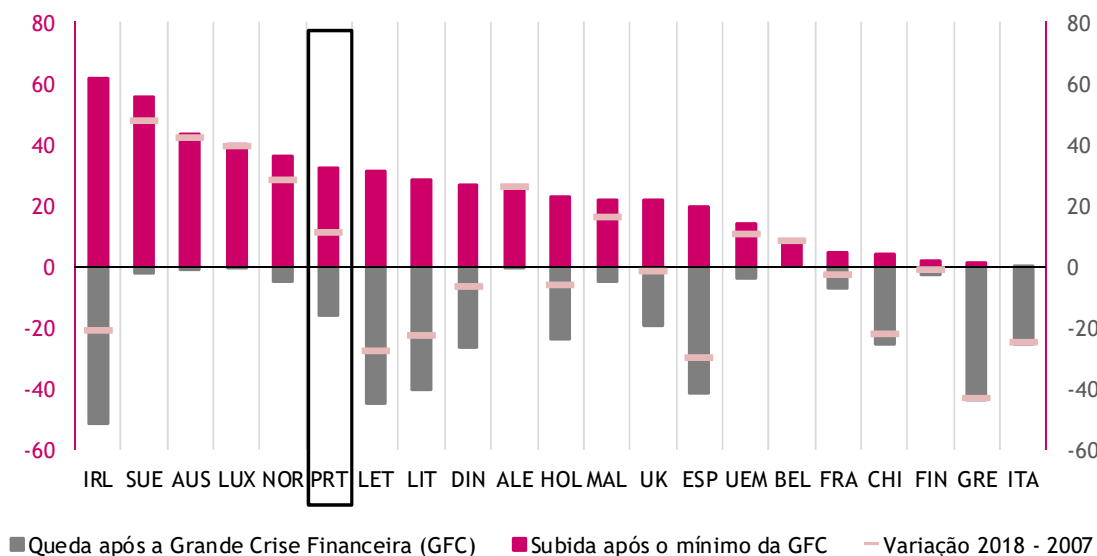


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millenniumbcp

**Tema de destaque – Comparação internacional da evolução dos preços do imobiliário residencial**

▪ O forte desempenho do setor imobiliário residencial português nos últimos anos suscita questões quanto à sustentabilidade da dinâmica em curso. As métricas financeiras tradicionais de valorização, como o rácio de preços das habitações e o valor das rendas, não indiciam riscos exagerados de formação de bolha. Conclusão semelhante se retira do modesto recurso ao crédito para a aquisição de habitação. A comparação internacional da evolução dos preços no imobiliário também não sugere uma exuberância anormal no contexto europeu, pelo que corrobora a tese de ausência de uma clara bolha especulativa.

**Índice de preços à habitação (reais) - Variação (%), desde a Grande Crise Financeira de 2007**



Fonte: Eurostat; Datastream; Millennium bcp