



OS PREÇOS DA HABITAÇÃO DESACELERARAM NO 1ºT 2021



O mercado imobiliário residencial permanece dinâmico, ainda que tenha registado alguma moderação no primeiro trimestre de 2021, em virtude das condicionantes à atividade decorrentes das medidas restritivas em vigor, que se refletiram num abrandamento do ritmo de crescimento dos preços e das transações realizadas.

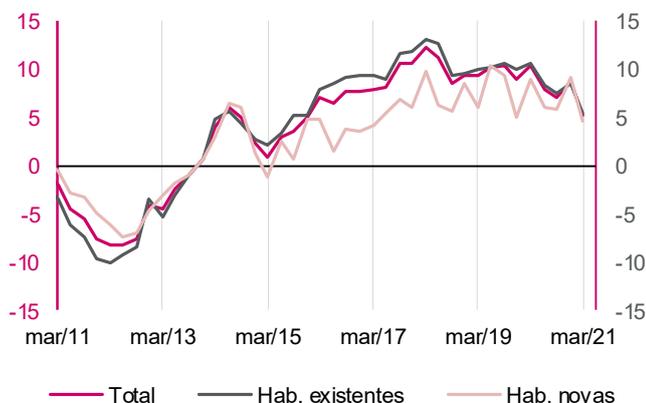


O índice de preços da habitação desacelerou no primeiro trimestre de 8,6% para 5,2%, em termos homólogos. Em cadeia, o abrandamento foi de 2,1% para 1,6%. No que respeita ao número de transações, o ritmo de crescimento homólogo diminuiu de 1,0% para 0,5%. Esta tendência de abrandamento deverá, no entanto, dissipar-se nos próximos trimestres, num quadro de normalização da atividade, como sugerem os indicadores mensais já disponíveis relativos a abril. De entre estes, destaca-se o indicador de confiança do setor imobiliário (calculado pelo Confidencial Imobiliário), que melhorou significativamente, e os registos de edifícios licenciados, que denotaram um crescimento muito expressivo, sugerindo um forte dinamismo do lado da oferta. Adicionalmente, os dados de abril referentes ao mercado de arrendamento indiciam uma inversão da trajetória de queda do valor das rendas observada nos últimos dois trimestres.



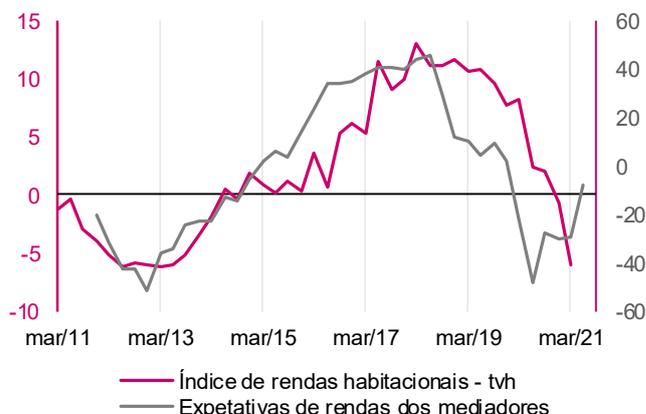
No que concerne ao mercado imobiliário comercial registou-se um ligeiro abrandamento em 2020, com o índice de preços a desacelerar de 1,9% para 1,7% (para mais detalhe ver página 4). Nos próximos trimestres, a retoma da atividade económica deverá continuar a suportar uma tendência de valorização do imobiliário comercial, ainda que de forma diferenciada entre os vários segmentos, em face das novas dinâmicas associadas às alterações de hábitos de consumo e de trabalho.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



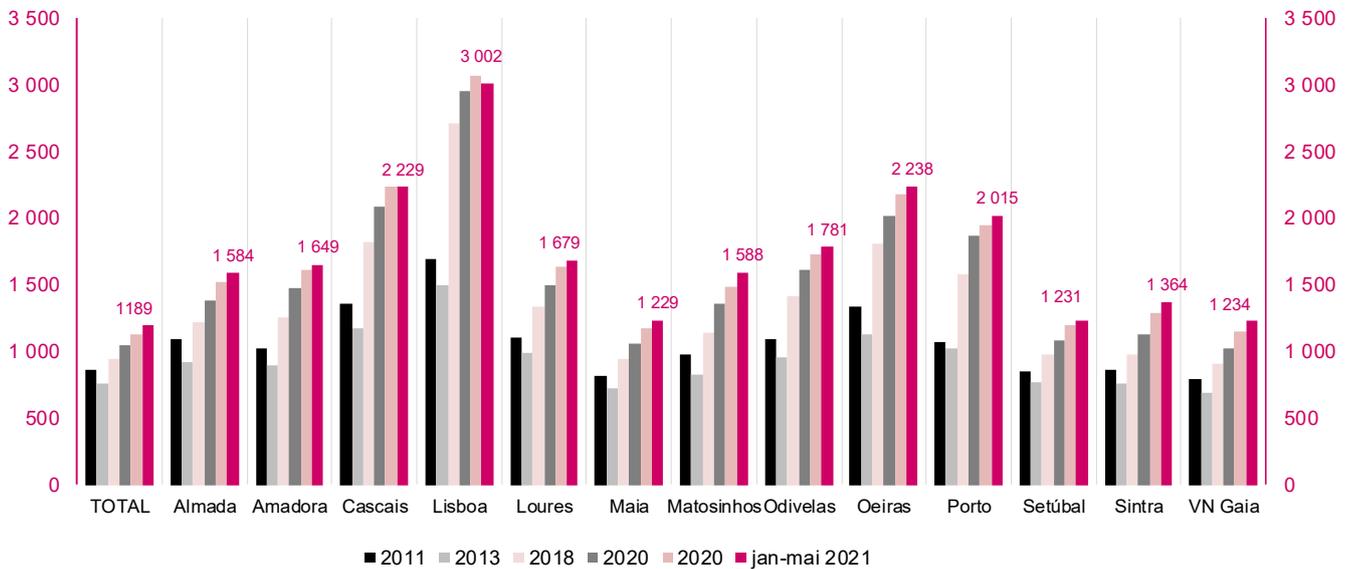
Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

RENDAS RESIDENCIAIS
(taxa de variação homóloga)

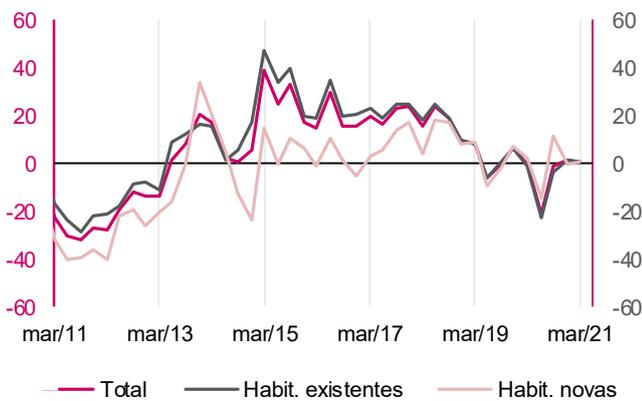


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millenniumbcp

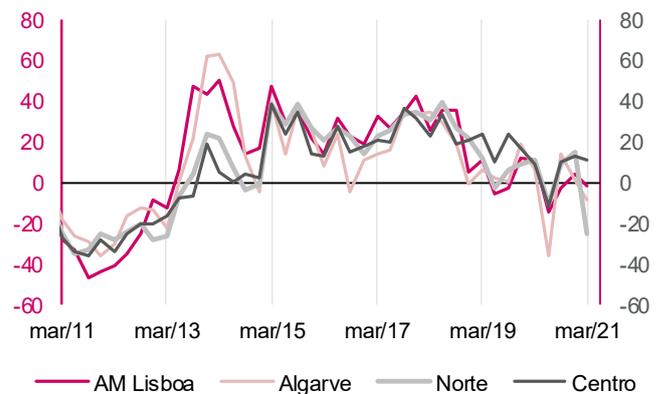
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



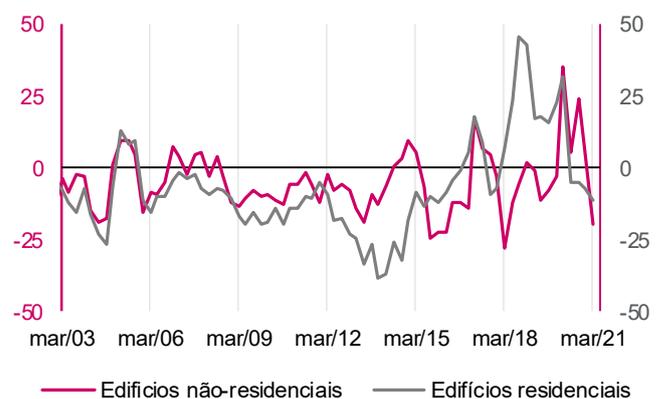
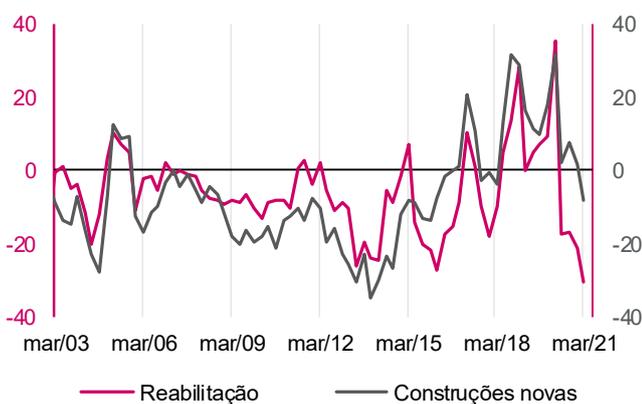
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)



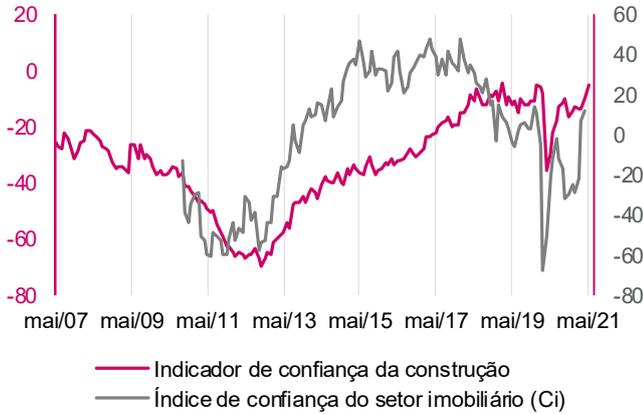
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)



EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)



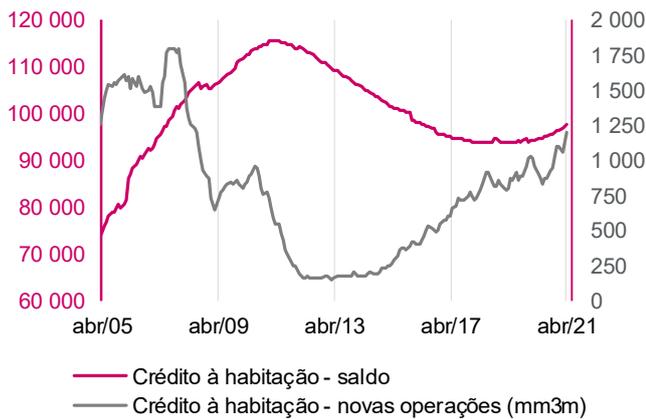
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



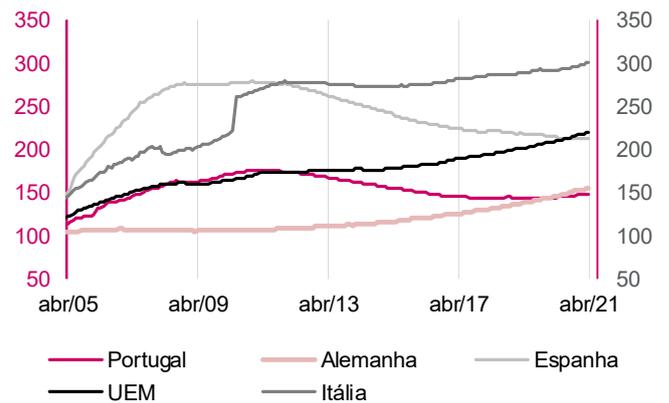
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



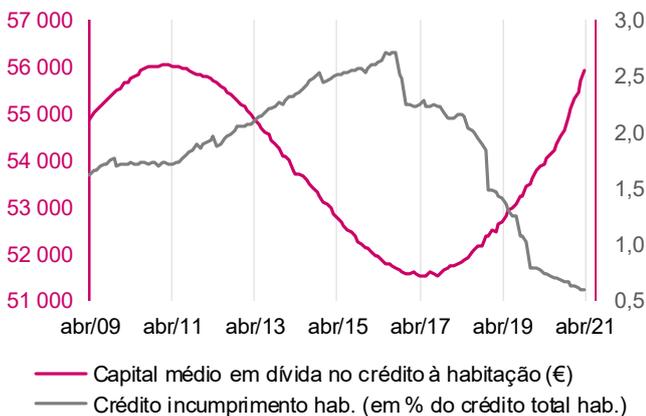
CRÉDITO À HABITAÇÃO - PORTUGAL
(milhões de euros)



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



CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



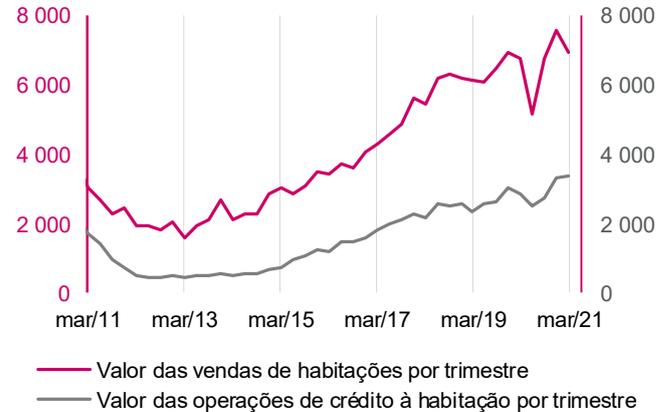
CUSTO DO CRÉDITO



RENT-YIELD HABITACIONAL



Fonte: Confidencial Imobiliário; Millenniumbcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)

Fonte: INE; Banco de Portugal; Millenniumbcp



GRÁFICO EM DESTAQUE – EVOLUÇÃO DO ÍNDICE DE PREÇOS DO IMOBILIÁRIO COMERCIAL



O índice de preços do imobiliário comercial tem vindo a delinear uma trajetória ascendente desde 2014, beneficiando do dinamismo da atividade económica e do aumento da procura por parte de não residentes, à semelhança do segmento residencial. Contudo, as medidas restritivas à atividade, que vigoraram em 2020, refletiram-se num ligeiro abrandamento do ritmo de crescimento dos preços no conjunto do ano (de 1,9% para 1,7%). A evolução dos preços foi, no entanto, diferenciada entre os vários segmentos, com os imóveis associados à indústria e logística a beneficiarem do aumento expressivo do consumo eletrónico, enquanto que os setores do retalho e da hotelaria terão sido mais penalizados pelas restrições decorrentes da pandemia. Por sua vez, os escritórios revelaram resiliência em face das novas possibilidades de trabalho à distância⁽¹⁾. As alterações de hábitos de consumo e de trabalho deverão refletir-se em novas oportunidades no setor imobiliário comercial que deverá manter-se dinâmico, num quadro de recuperação da atividade económica.

