



RISCOS DE DESACELERAÇÃO DOS PREÇOS AUMENTAM



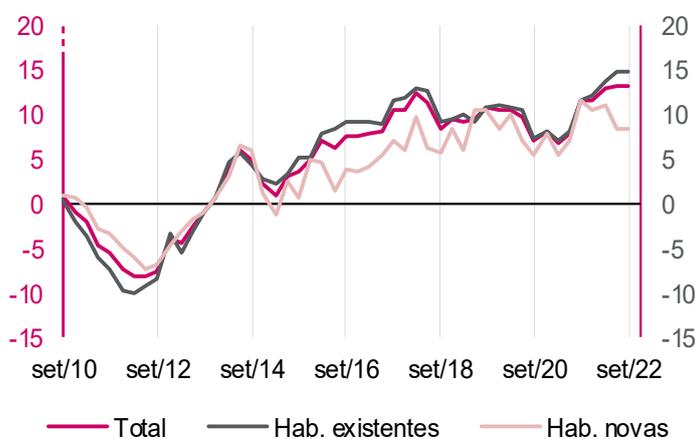
No terceiro trimestre de 2022, os preços da habitação subiram 13,1%, em termos homólogos, o que representa uma desaceleração marginal face ao crescimento observado no período anterior (13,2%). Em cadeia, o abrandamento do ritmo de crescimento dos preços foi igualmente diminuto (de 3,2% para 2,9%). No quarto trimestre, esta trajetória poderá acentuar-se, ainda que moderadamente, tendo em conta os indicadores já disponíveis, nomeadamente relativos ao valor das avaliações bancárias, que em outubro e novembro registaram menores taxas de crescimento. Ainda assim, dado o forte aumento dos preços observado nos primeiros nove meses de 2022 (13,1%), no conjunto do ano é expectável que o índice de preços da habitação em Portugal tenha registado uma subida significativamente superior aos 9,4% observados em 2021.



A forte valorização dos preços das habitações nos últimos anos tem impulsionado os rácios de preços em relação ao rendimento e às rendas para níveis historicamente altos (ver gráficos na página 4), tornando a trajetória de evolução dos preços particularmente vulnerável a uma desaceleração no decurso de 2023. Nos últimos anos, os principais fatores subjacentes ao elevado dinamismo do mercado imobiliário residencial decorreram da elevada procura externa e de custos de financiamento muito reduzidos. Tendo em conta as perspetivas de continuação da tendência de subida das taxas de juro a nível global em 2023, é expectável um abrandamento da procura, quer a nível doméstico, quer externo, o que se deverá traduzir numa moderação significativa do ritmo de crescimento dos preços.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO

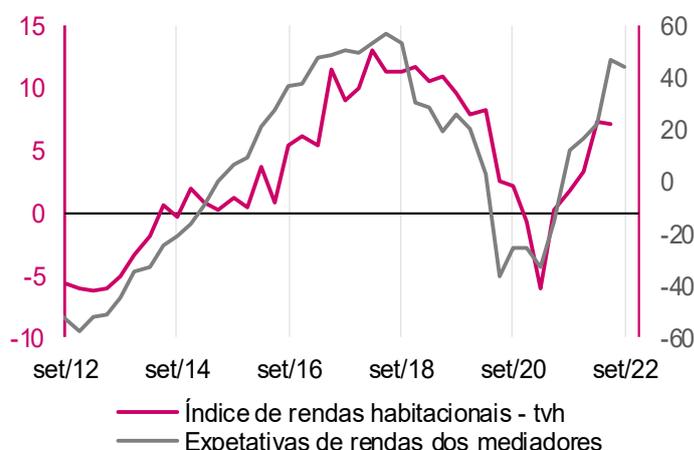
(taxa de variação homóloga)



Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

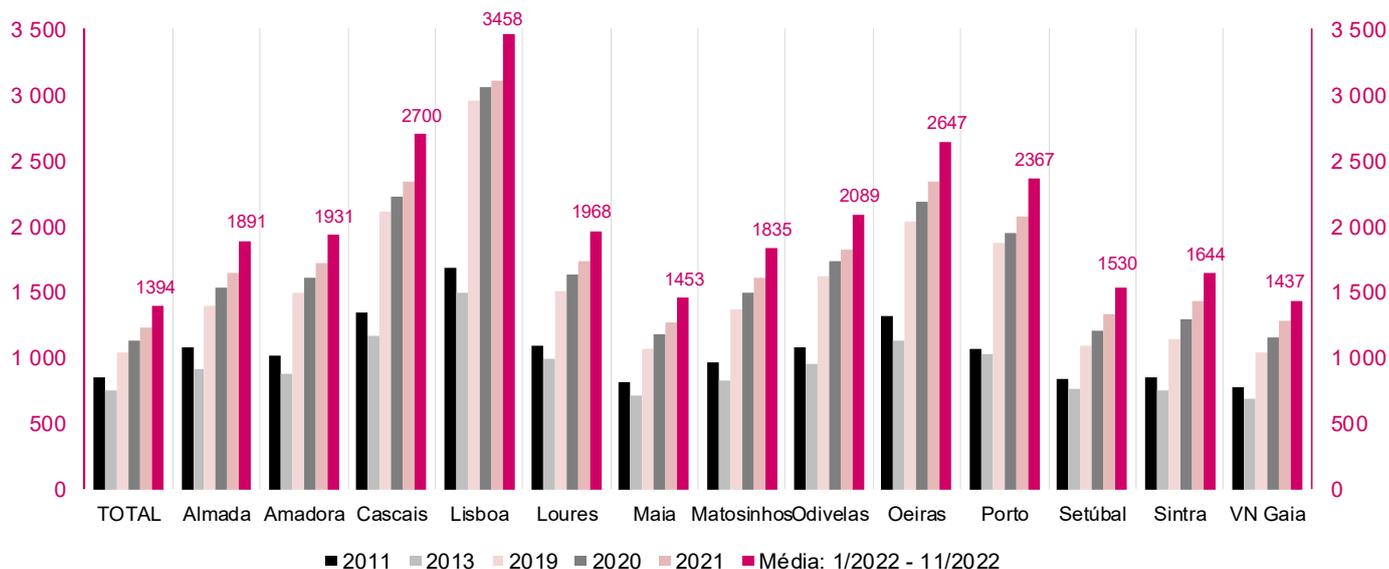
RENDAS RESIDENCIAIS

(taxa de variação homóloga)

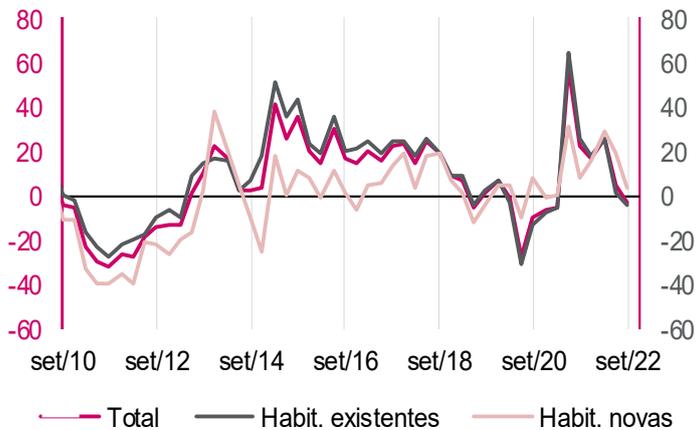


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

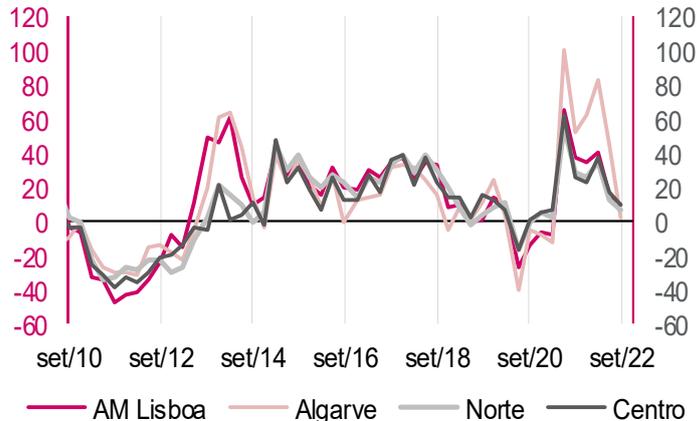
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



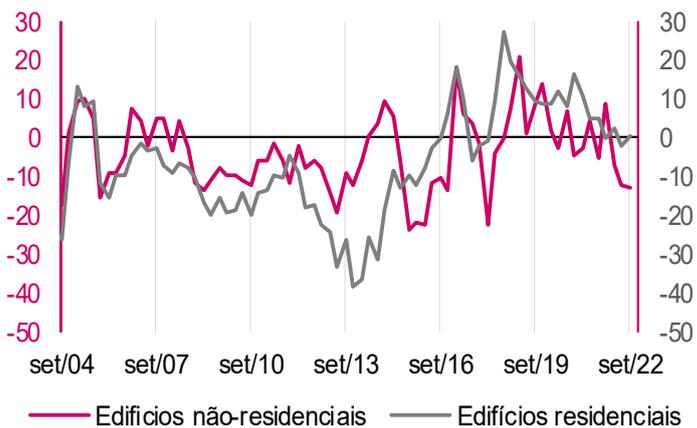
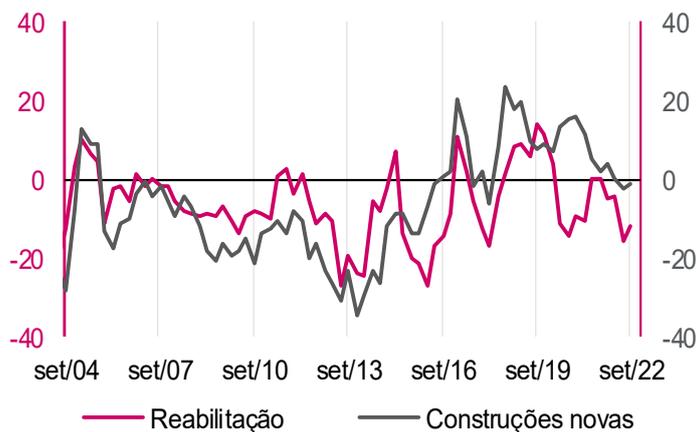
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)



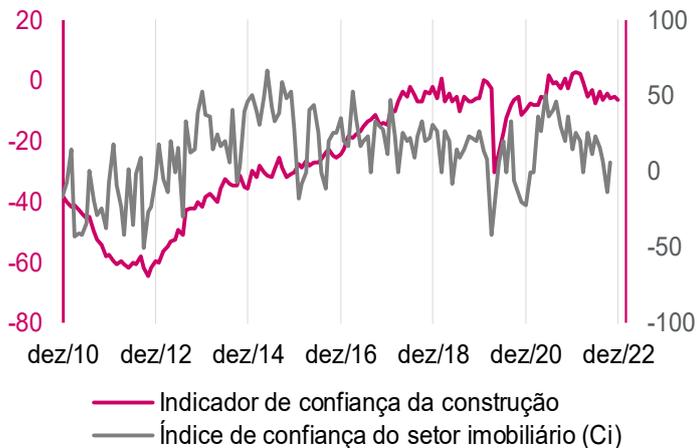
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)



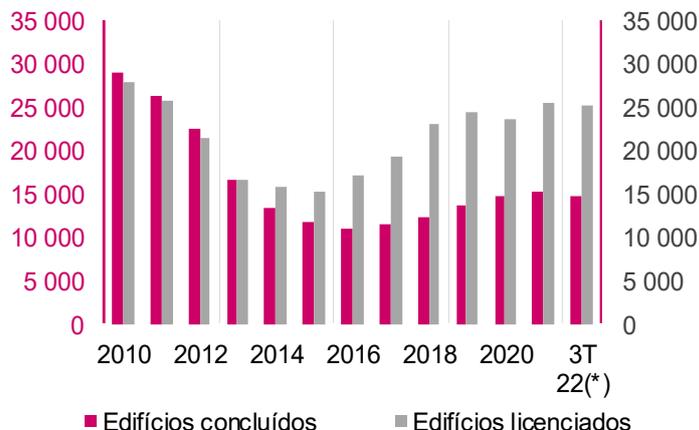
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)



CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS

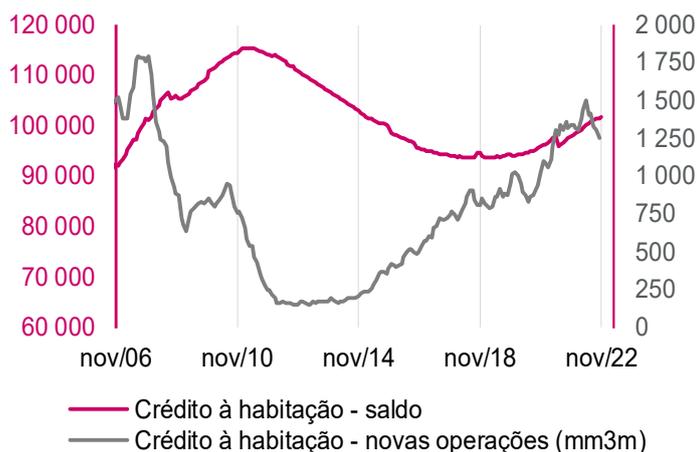


EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS (unidades)

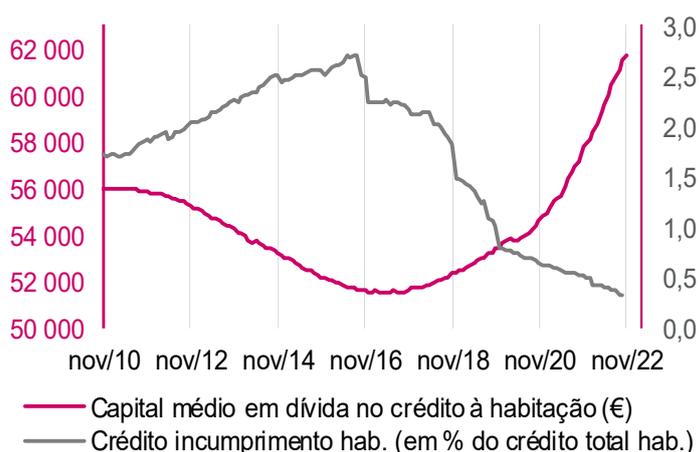


(*) valores anualizados

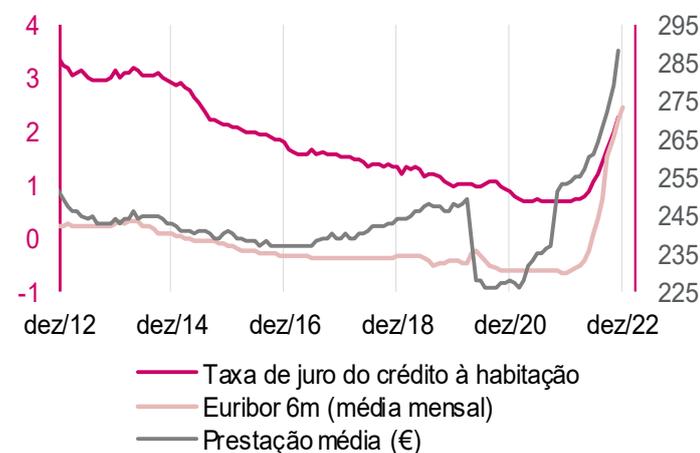
CRÉDITO À HABITAÇÃO (milhões de euros)



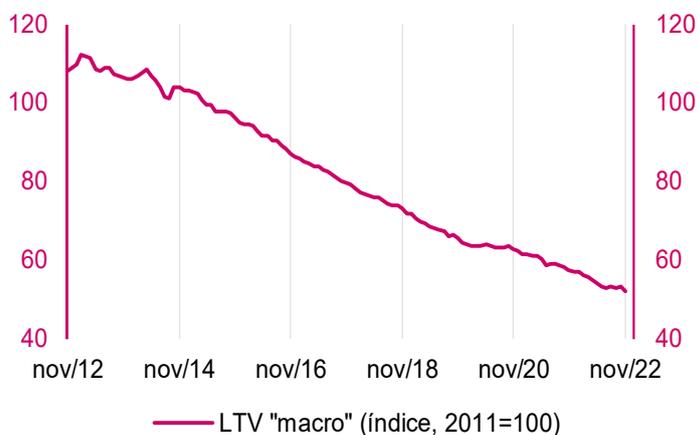
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

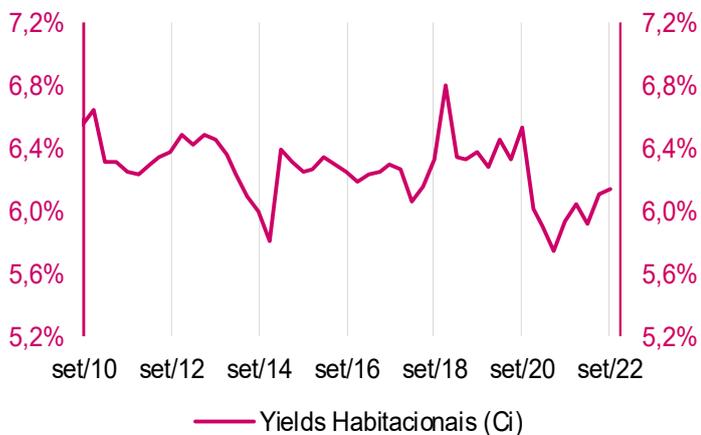


LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL (CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) ⁽²⁾



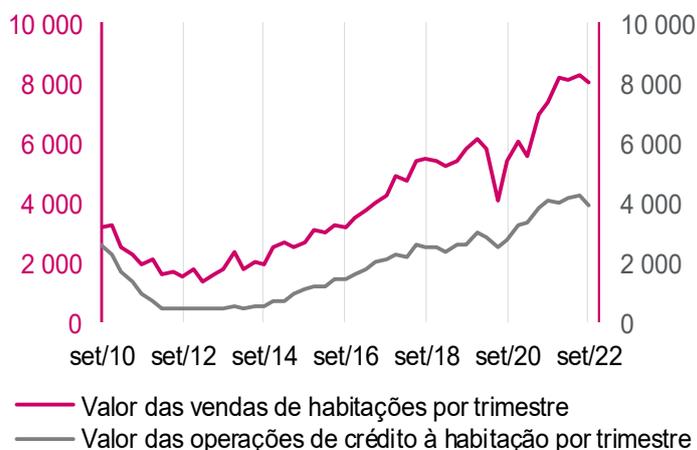
⁽²⁾ LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m2.

RENT-YIELD HABITACIONAL



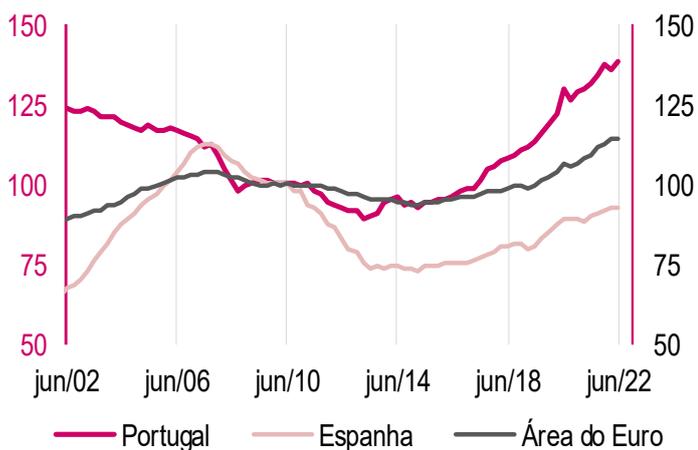
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)

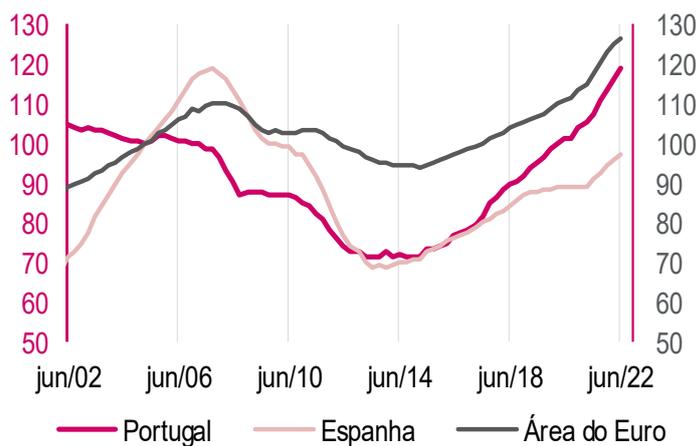


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

PRICE-TO-INCOME

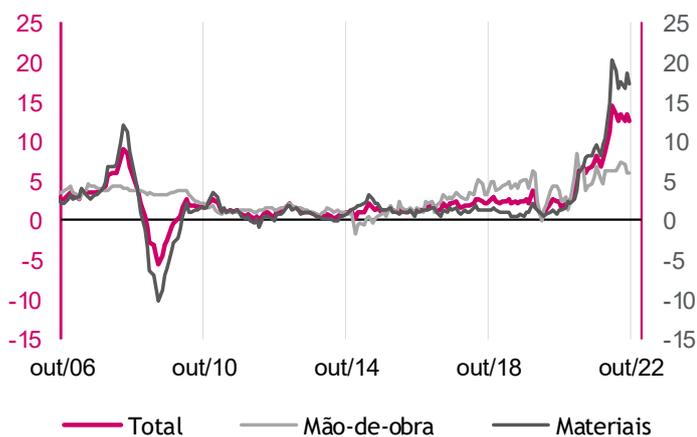


PRICE-TO-RENT

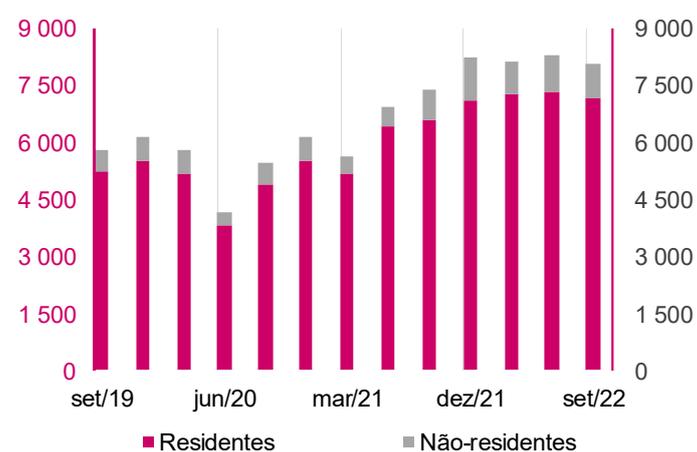


Fonte: OCDE

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
(taxa de variação homóloga)



COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE
(milhões de euros)

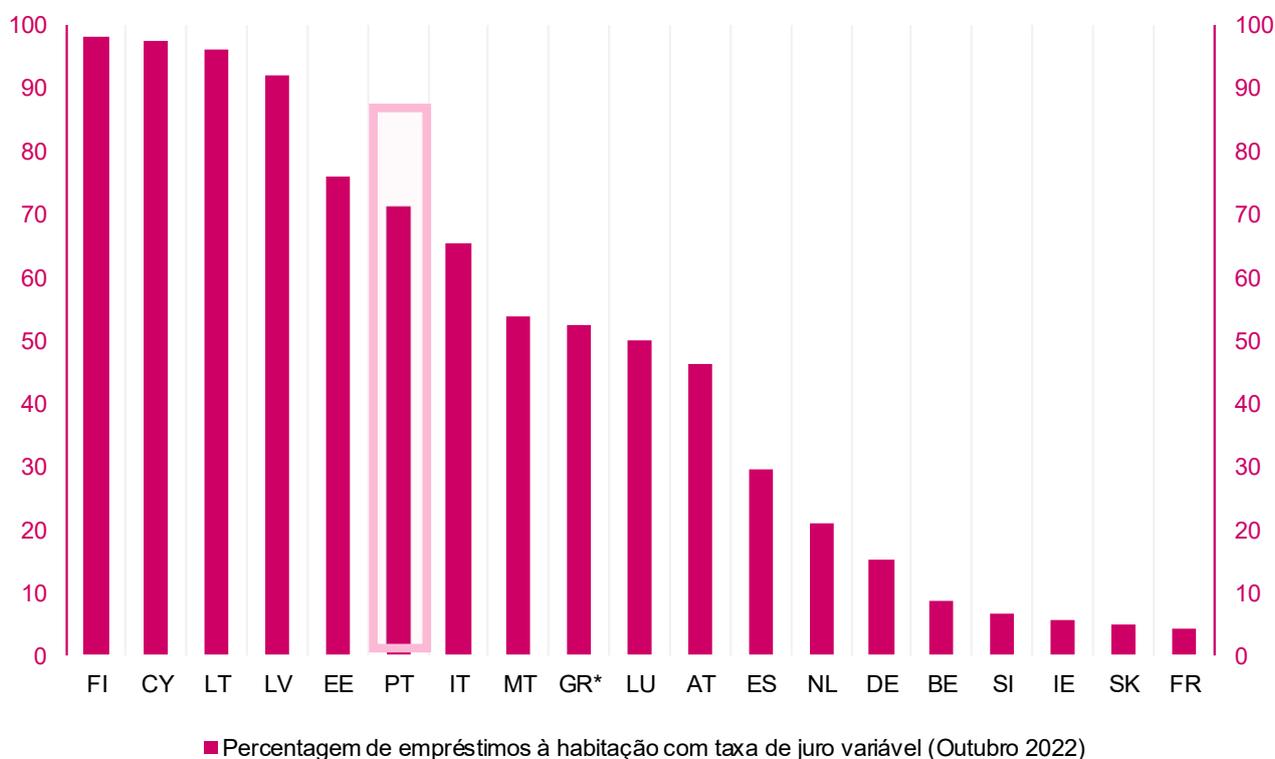


Fonte: INE

GRÁFICO EM DESTAQUE – PERCENTAGEM DE EMPRÉSTIMOS COM TAXA DE JURO VARIÁVEL



A trajetória de subida das taxas de juro de referência do BCE tem vindo a refletir-se num aumento acentuado das taxas Euribor, usadas como indexantes do crédito, o que, por conseguinte, se tem traduzido num agravamento significativo das prestações de crédito à habitação. Dado o elevado peso dos empréstimos à habitação com taxa variável em Portugal (71%), comparativamente com os restantes países da área do euro, os efeitos negativos do aumento das taxas de juro poderão ser mais acentuados para as famílias portuguesas .



(*) Valor referente a novembro 2021.

Fonte: Banco Central Europeu