

MERCADO IMOBILIÁRIO EVIDENCIA MENOR DINAMISMO

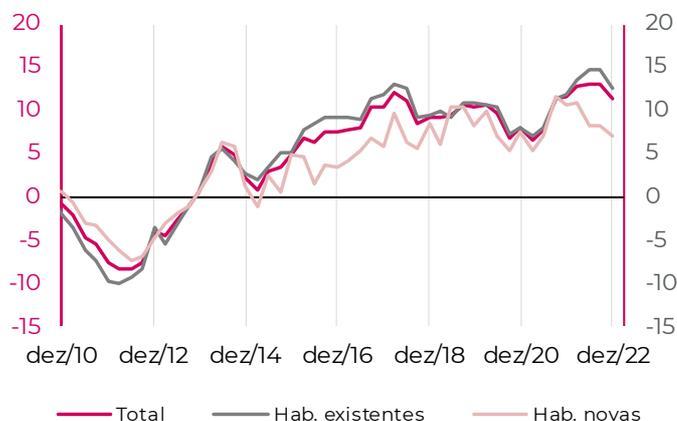


No quarto trimestre de 2022, o mercado imobiliário denotou sinais de perda de vigor, com os preços a desacelerarem pelo segundo trimestre consecutivo (de 13,1% para 11,3%, em termos homólogos) e o número de transações a prosseguir em queda, refletindo o abrandamento, quer da procura doméstica, quer da procura externa. Do lado da oferta, destaca-se a queda do número de edifícios concluídos e licenciados. Os dados disponíveis para os dois primeiros meses do ano apontam para que a perda de dinamismo do mercado imobiliário se tenha acentuado no primeiro trimestre, como denota a diminuição do valor mediano da avaliação bancária, em fevereiro (após vários meses consecutivos de subida), e a evolução do crédito à habitação, cujo saldo se tem vindo a reduzir.



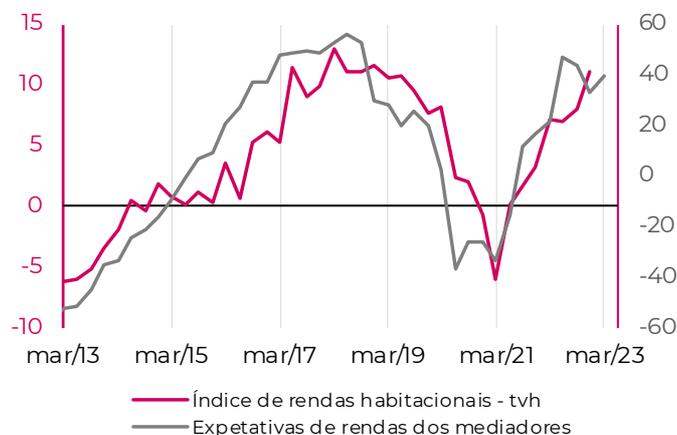
O aumento dos custos de financiamento e as restrições ao nível da oferta de habitações deverão condicionar fortemente o desempenho do mercado imobiliário no decurso do ano. Note-se que a prestação média do crédito à habitação aumentou 27% entre janeiro de 2022 e fevereiro deste ano, sendo que a componente de juros da prestação corresponde atualmente a cerca de 40% do montante total. Neste contexto de forte aumento dos custos de financiamento é expectável que a trajetória de desaceleração dos preços da habitação em Portugal se acentue e que, conseqüentemente, se observe uma maior moderação nas métricas de valorização, à semelhança do que já se começa a observar em alguns países (ver gráficos na página 4).

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



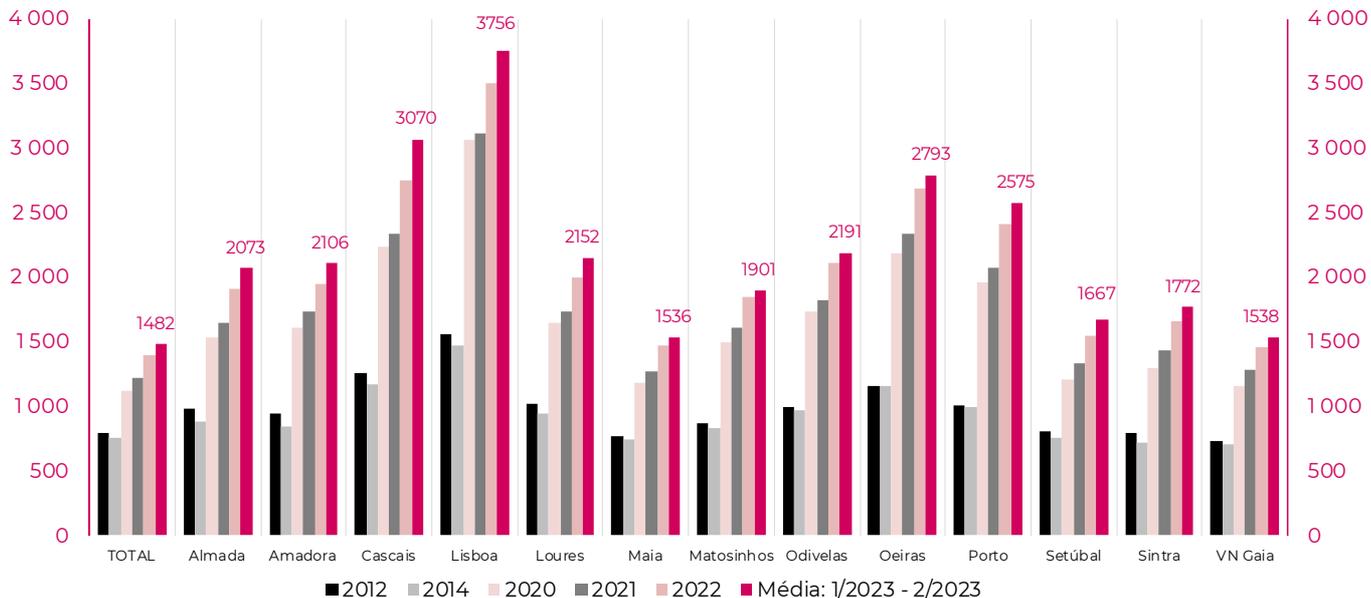
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS
(taxa de variação homóloga)

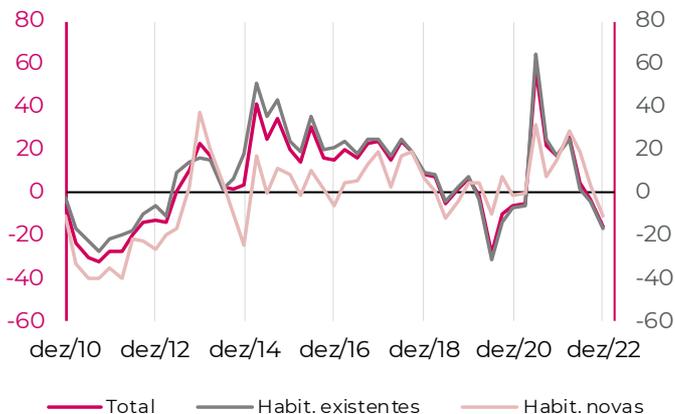


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

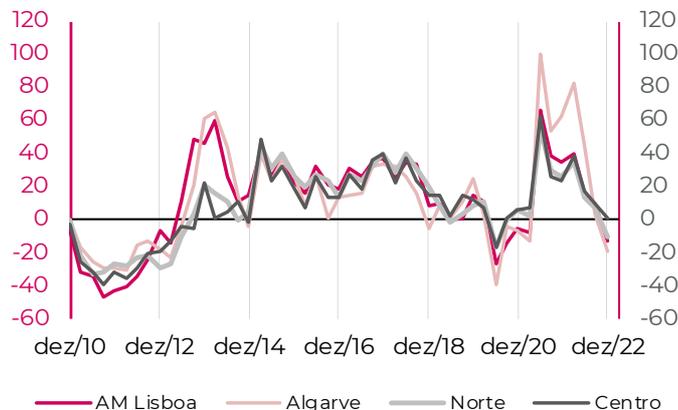
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



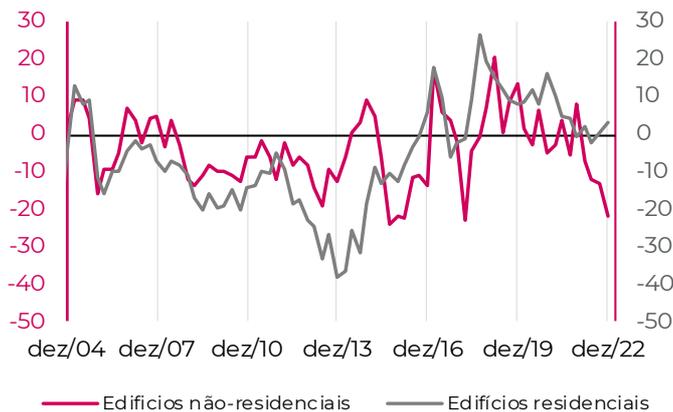
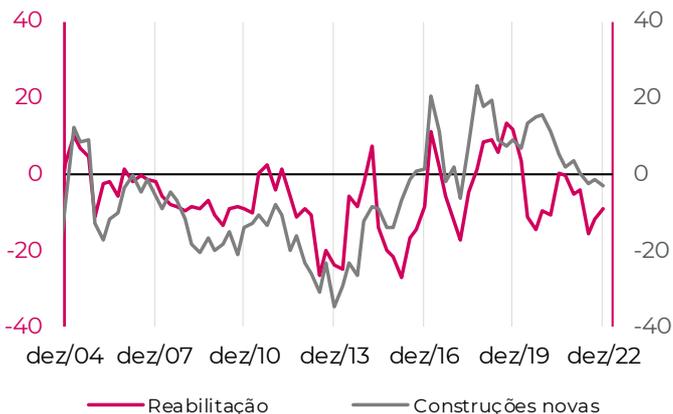
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES
(taxa de variação homóloga)



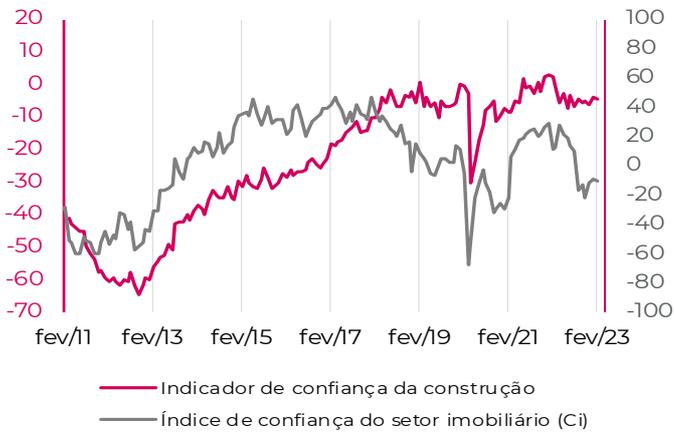
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO
(taxa de variação homóloga)



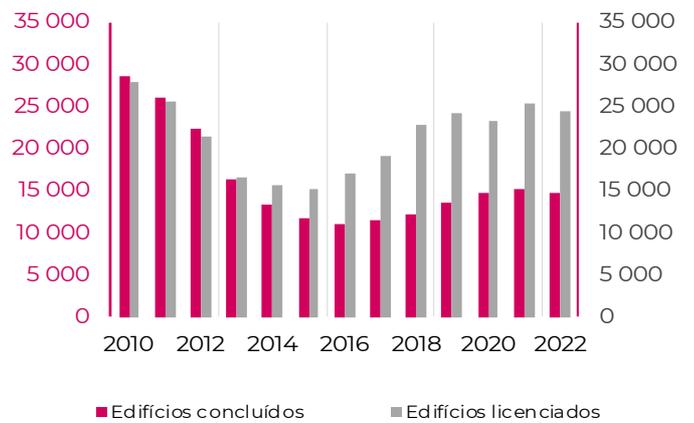
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA
(taxa de variação homóloga)



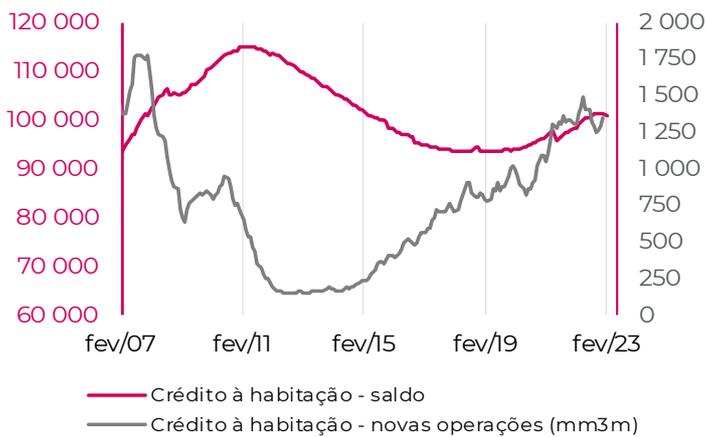
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



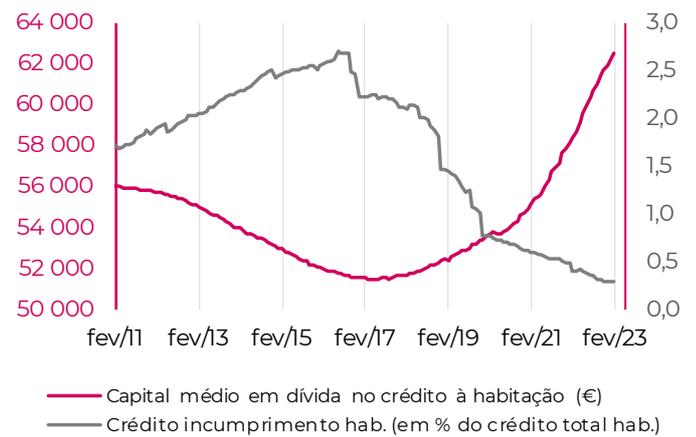
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



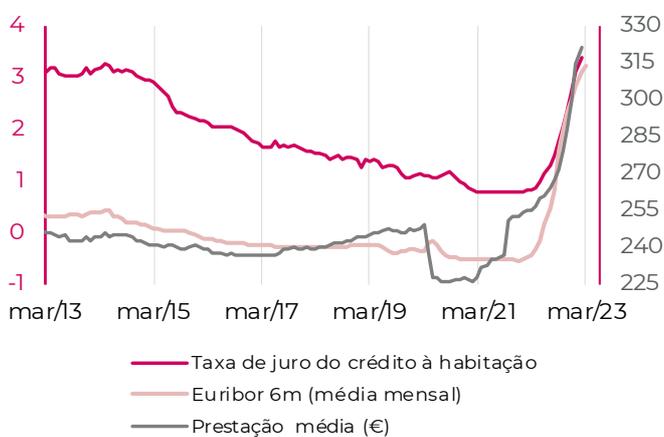
CRÉDITO À HABITAÇÃO
(milhões de euros)



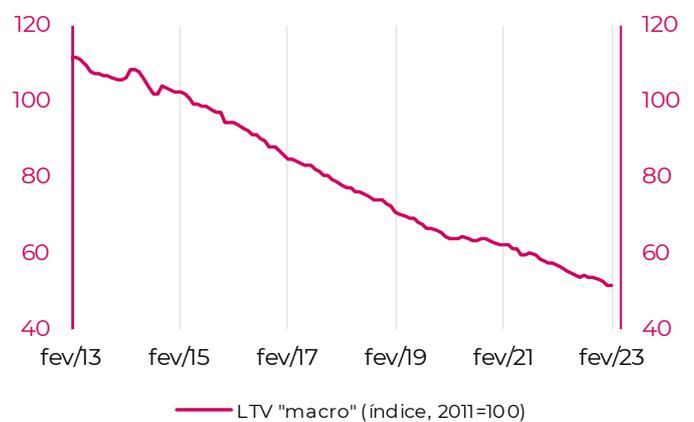
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

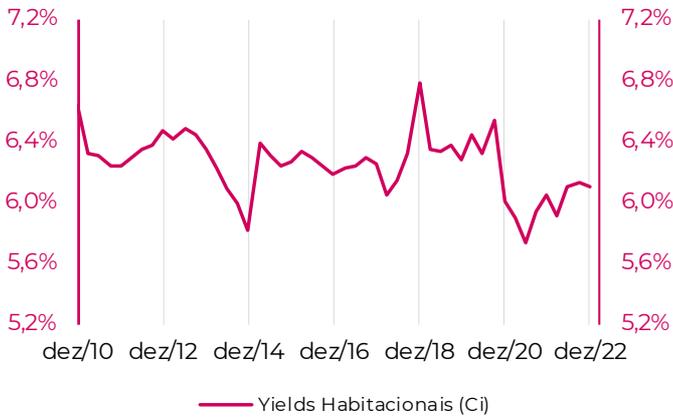


LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) ⁽²⁾



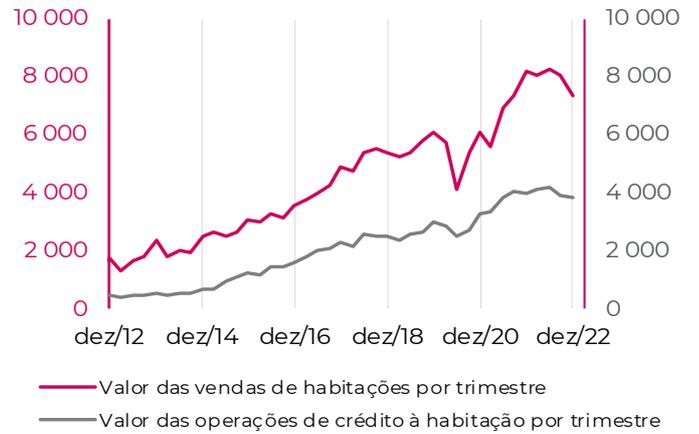
⁽²⁾ LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m².

RENT-YIELD HABITACIONAL



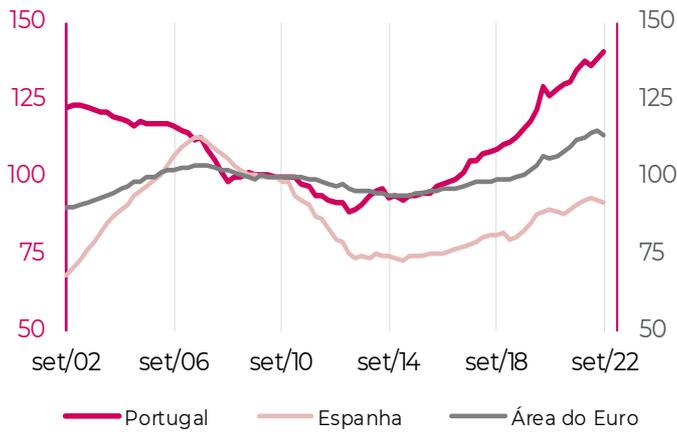
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)

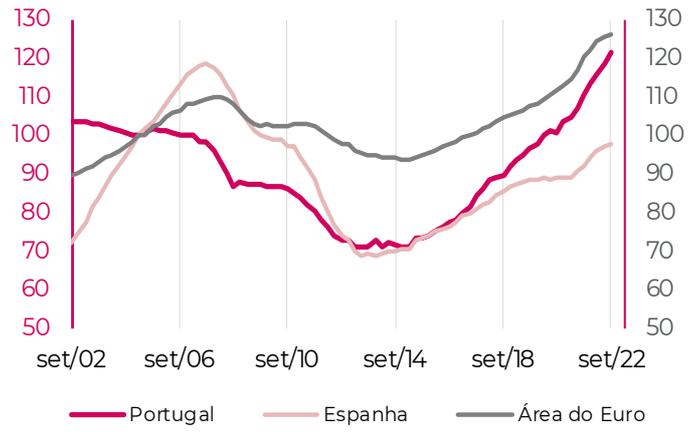


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

PRICE-TO-INCOME

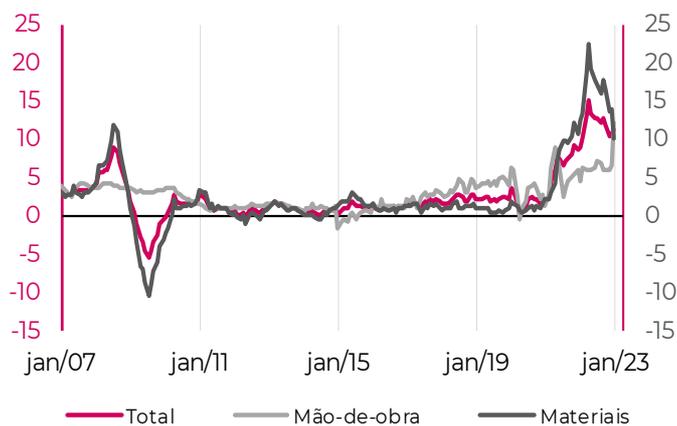


PRICE-TO-RENT

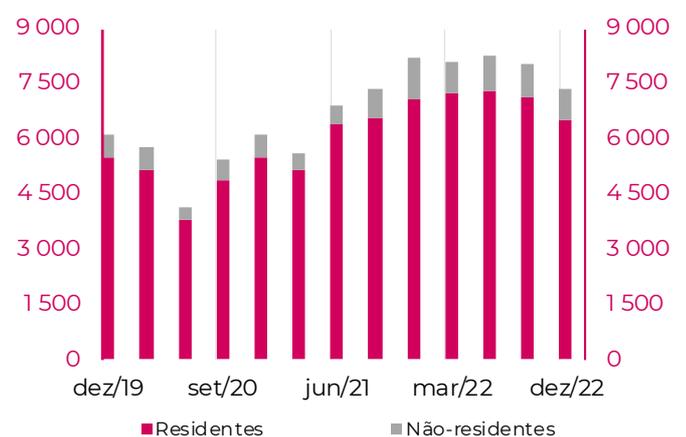


Fonte: OCDE

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
(taxa de variação homóloga)



COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE
(milhões de euros)

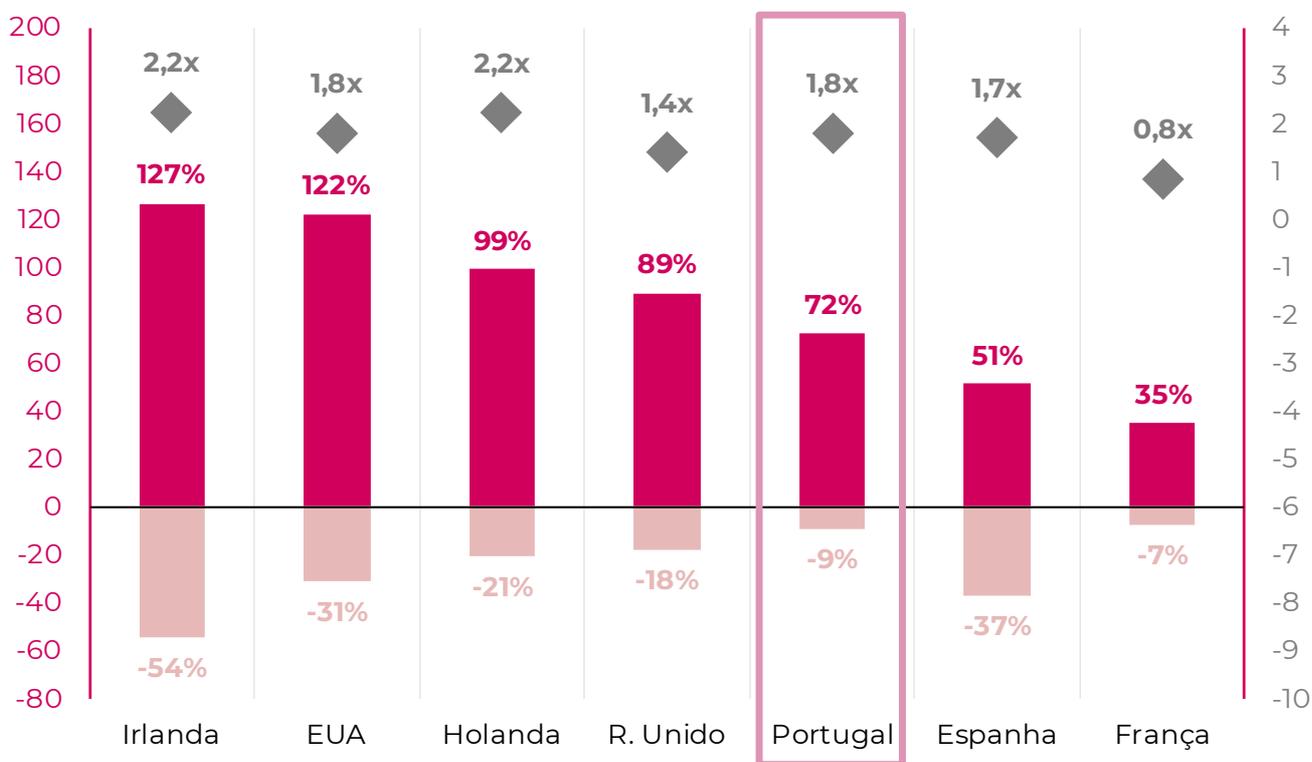


Fonte: INE

GRÁFICO EM DESTAQUE – EVOLUÇÃO DOS PREÇOS DA HABITAÇÃO



O quadro de baixas taxas de juro que predominou a nível global na última década favoreceu uma trajetória de forte subida dos preços da habitação nas principais economias mundiais, que superou, em vários países, o que seria um comportamento típico de recuperação (no seguimento da crise financeira de 2008) e de retorno a um padrão de crescimento alinhado com a evolução do PIB nominal. **Portugal não fugiu à regra, com a variação dos preços da habitação, que ascendeu a 72%, a corresponder a 1,8 vezes o crescimento do PIB nominal.**



- Recuperação após a crise de 2008 (%)
- Queda registada na crise de 2008 (%)
- ◆ Rácio entre o crescimento dos preços de habitação e do PIB nominal, após a crise de 2008

Fonte: Datastream, cálculos próprios BCP