

Márcia Rodrigues

marcia.duarterodrigues@millenniumbcp.pt

01 de julho de 2024

PREÇOS DA HABITAÇÃO DESACELERARAM NO 1ºT 2024



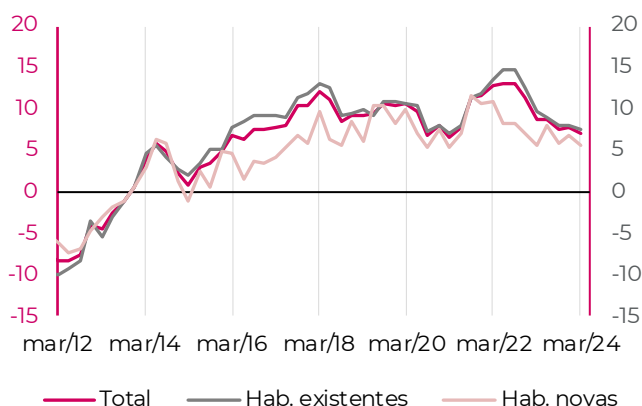
No primeiro trimestre de 2024, o índice de preços da habitação desacelerou de 7,8% para 7,0%, em termos homólogos. Em comparação com o trimestre anterior, observou-se igualmente um abrandamento, com a taxa de crescimento a passar de 1,3% para 0,6%, o que representa o valor mais baixo desde o final de 2015 (excluindo o período da pandemia). A tendência de desaceleração dos preços, que se tem vindo a verificar também ao nível das rendas, deverá persistir nos próximos trimestres, no entanto, fortemente condicionada pela escassez de oferta (ver gráfico em destaque na página 5).



No que respeita às transações de habitações, observam-se alguns sinais de recuperação. Em número, o ritmo de queda das transações realizadas passou de -11,4% para -4,1%, em termos homólogos, e em valor, observam-se já aumentos nas principais regiões, após vários trimestres de queda. Esta trajetória de melhoria poderá ter-se acentuado no segundo trimestre, tendo em conta os sinais de maior otimismo evidentes na evolução dos indicadores de confiança dos empresários do setor. Nos próximos trimestres, as expetativas de reduções adicionais das taxas de juro poderão contribuir para um maior dinamismo do mercado imobiliário residencial.

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

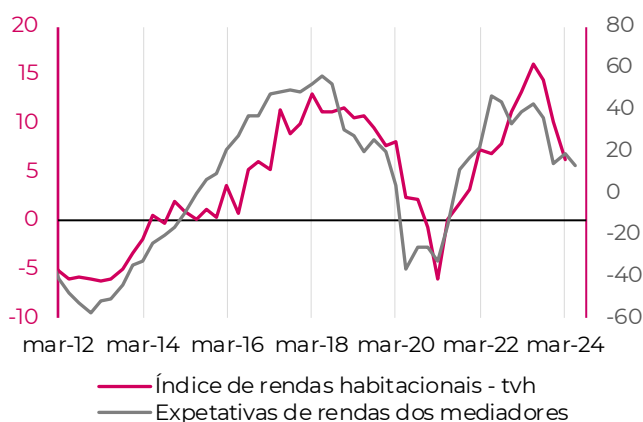
(taxa de variação homóloga)



Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

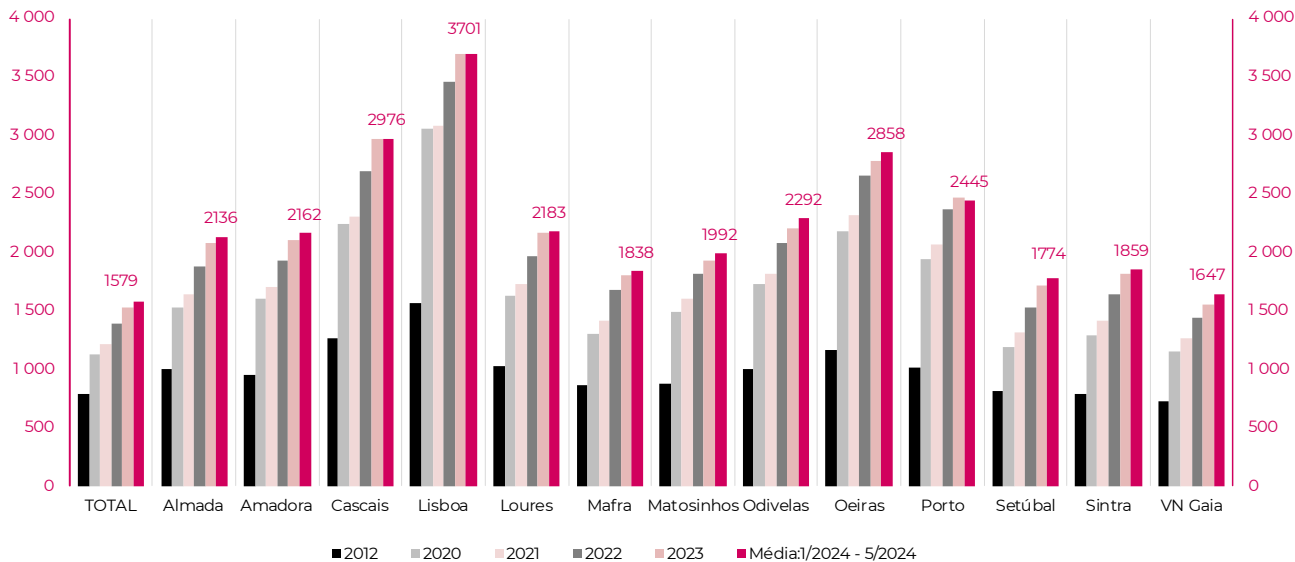
RENDAS RESIDENCIAIS

(taxa de variação homóloga)

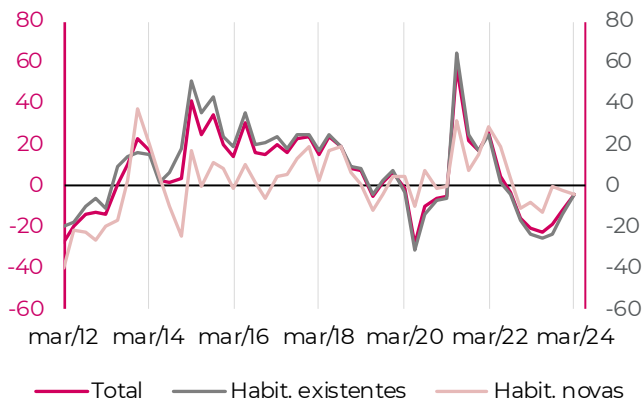


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

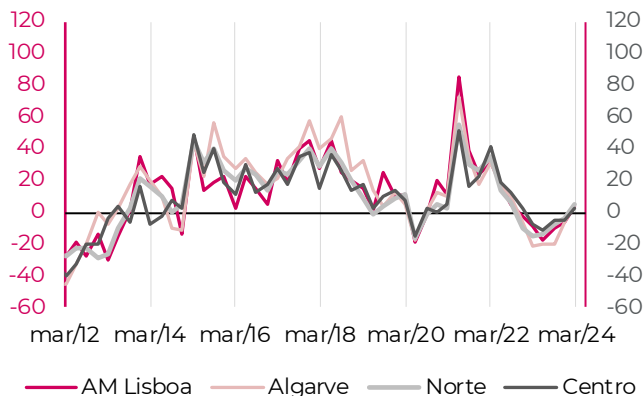
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



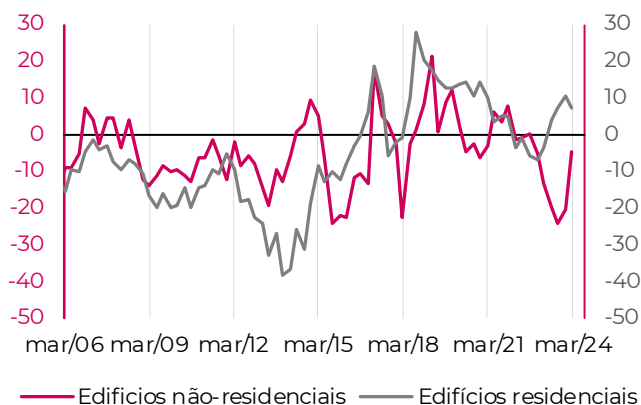
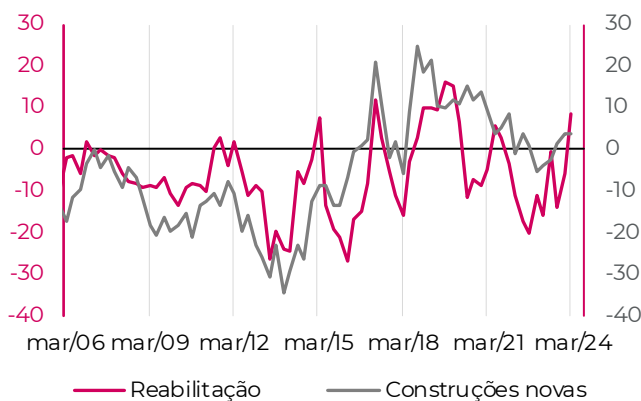
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES
(taxa de variação homóloga)



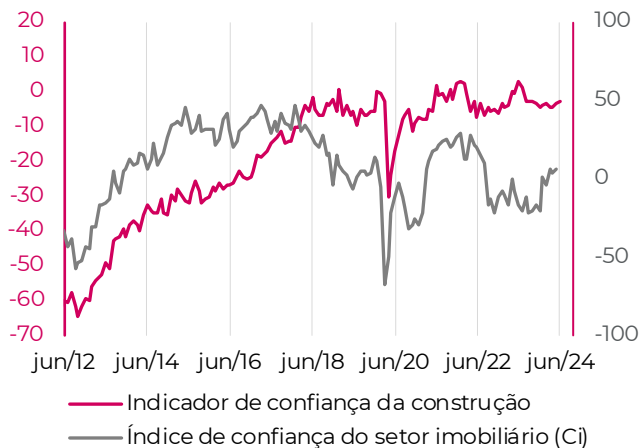
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO
(taxa de variação homóloga)



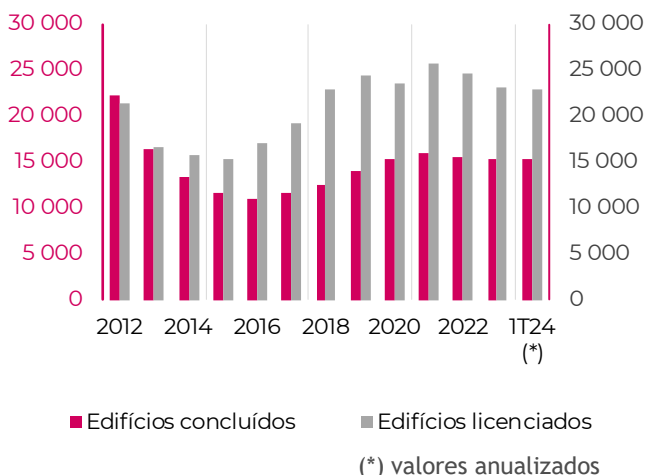
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA
(taxa de variação homóloga)



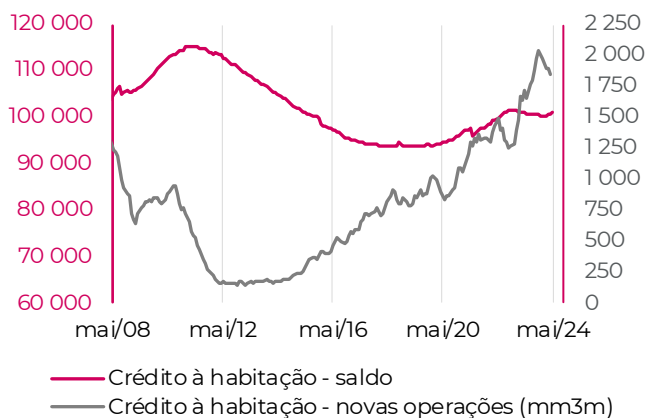
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



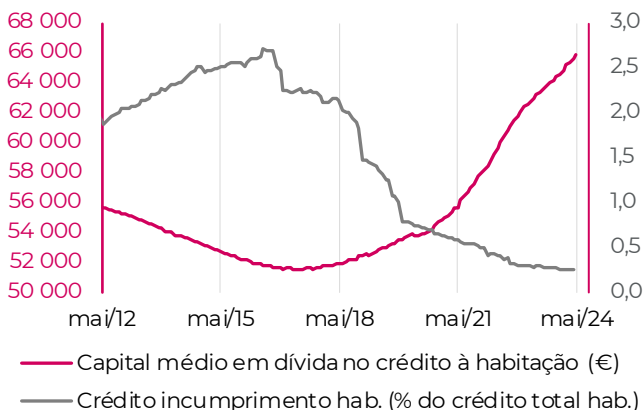
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



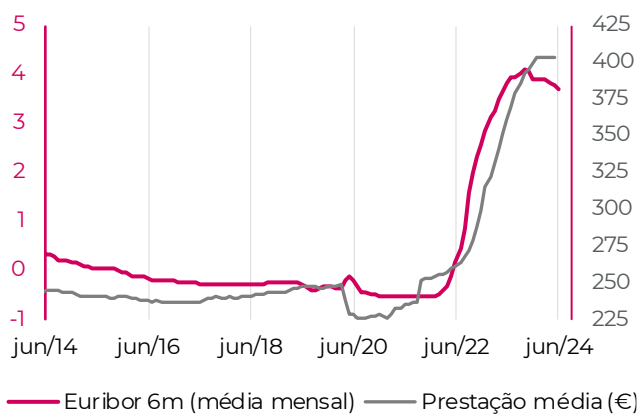
CRÉDITO À HABITAÇÃO
(milhões de euros)



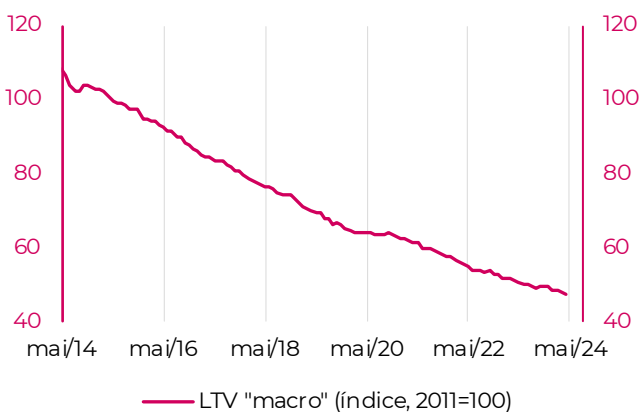
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

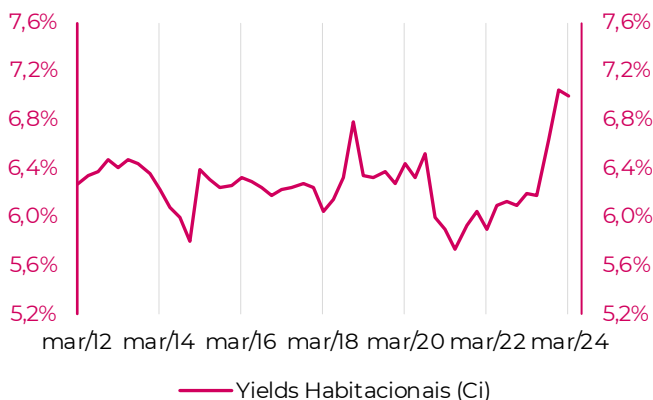


LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) ⁽²⁾



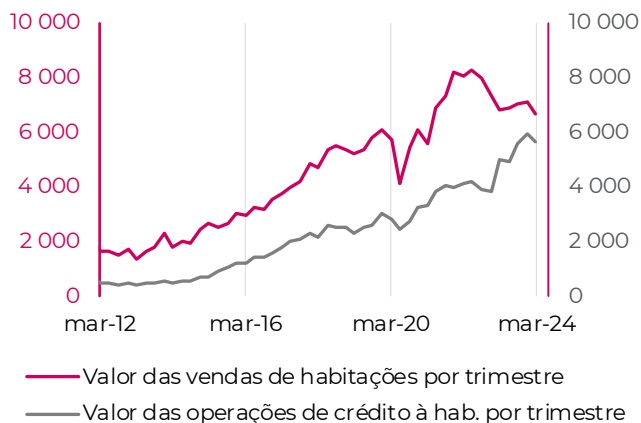
⁽²⁾ LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m².

RENT-YIELD HABITACIONAL



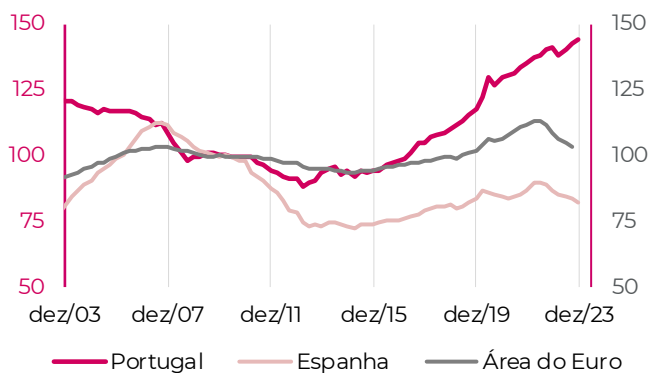
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)

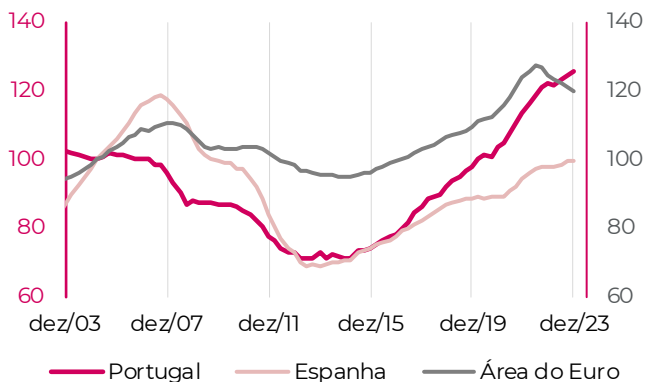


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

PRICE-TO-INCOME (3)

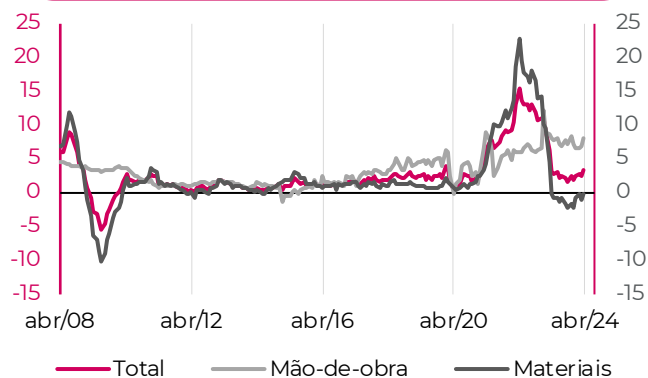


PRICE-TO-RENT (4)

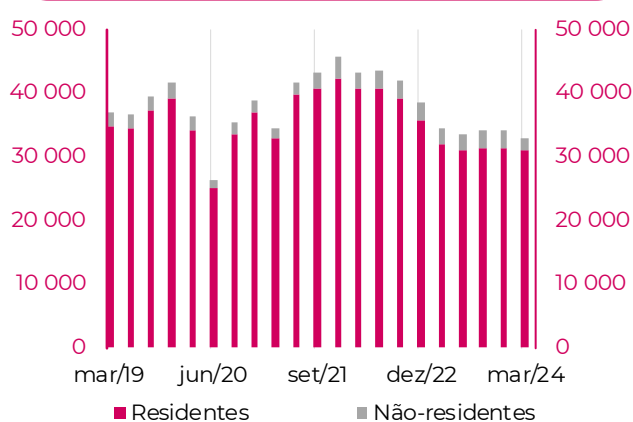


Fonte: OCDE

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
(taxa de variação homóloga)



COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE
(número de transações)



Fonte: INE

(3) Métrica que compara o preço das habitações com o rendimento disponível das famílias.

(4) Métrica que compara o preço das habitações com o valor das rendas.

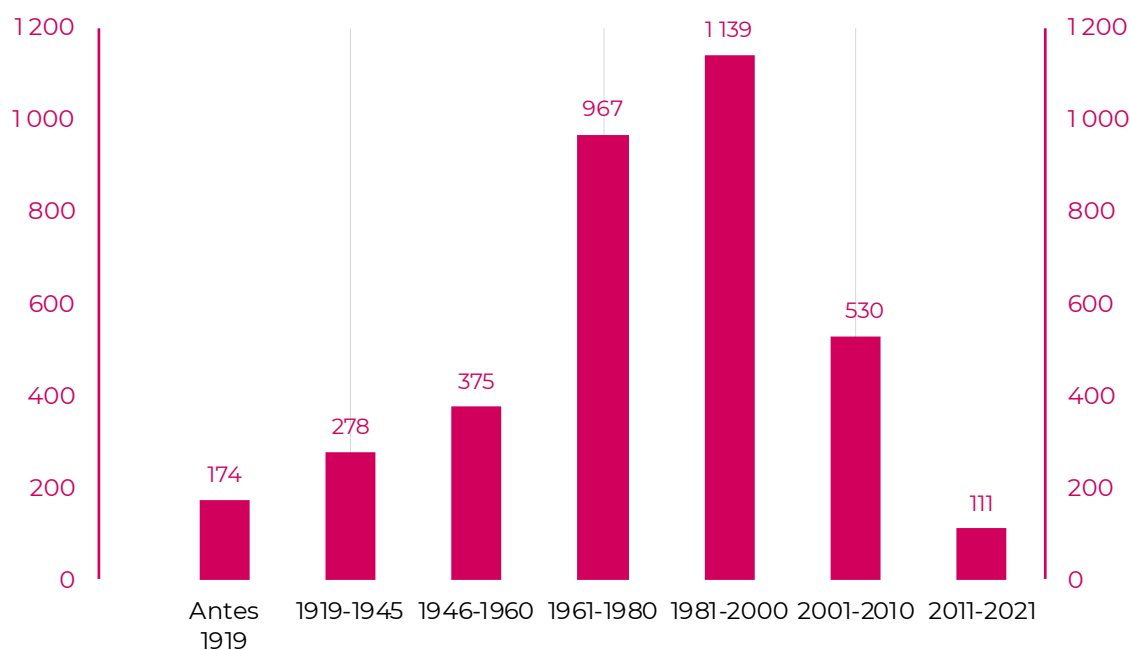
GRÁFICO EM DESTAQUE – EVOLUÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL EM PORTUGAL



De acordo com a publicação do INE de caracterização do parque habitacional português divulgada no início de maio, com base nos resultados dos Censos¹, verifica-se que **a construção de edifícios entre 2001 e 2021 foi muito diminuta, o que resultou num quadro de escassez de oferta de habitações que, com efeito, tem contribuído para manter os preços elevados.**



Em 2023-2024, os dados dos edifícios de habitação concluídos (ver gráfico da página 3) apontam para uma melhoria muito modesta, tendo sido construídos, por ano, cerca de 12 700 edifícios, o que compara com uma média de 10 000 no período 2011-2021. Na ausência de sinais sustentados de aumento da oferta de habitações, é expectável que os preços persistam elevados nos próximos trimestres.



■ Número de edifícios clássicos por época de construção (milhares)

Fonte: INE

¹ [O Parque Habitacional – análise e evolução: 2011-2021, maio 2024](#)