

Márcia Rodrigues

marcia.duarterodrigues@millenniumbcp.pt

22 de setembro de 2023

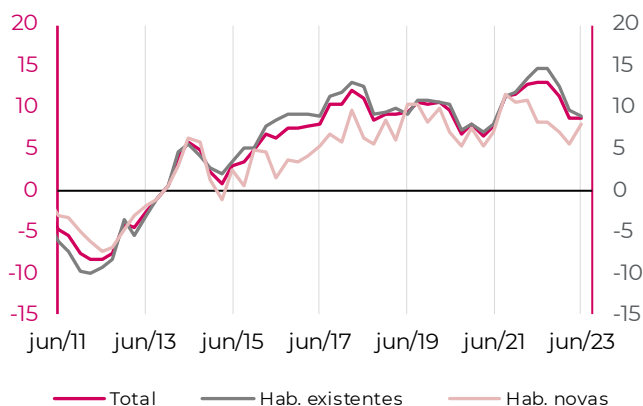
## PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 8,7% NO 2º TRIMESTRE



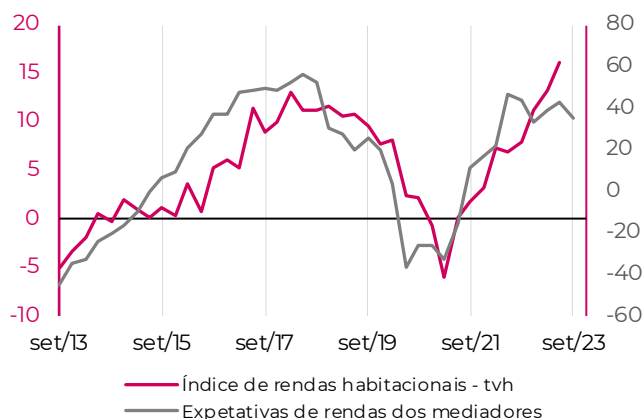
No segundo trimestre de 2023, o índice de preços da habitação cresceu 8,7%, em termos homólogos, à semelhança do observado no trimestre anterior. A subida dos preços foi particularmente significativa no caso das novas habitações (de 5,7% para 8,0%), enquanto o ritmo de crescimento dos preços das casas já existentes continuou a abrandar. A diferença de comportamento entre os dois segmentos decorre muito provavelmente da manutenção de níveis robustos de procura por parte de não-residentes, por oposição a uma menor procura dos nacionais, cuja capacidade aquisitiva está mais condicionada pelo atual quadro de subida de taxas de juro. Nos próximos trimestres, **a persistência de uma dinâmica favorável do lado da procura externa poderá continuar a impedir uma moderação mais significativa do ritmo de crescimento dos preços da habitação.**



Do lado da oferta, os dados divulgados continuam a apontar para a **persistência de restrições que poderão igualmente constituir um fator de resiliência dos preços.** Em particular, os dados relativos aos edifícios concluídos apresentaram uma evolução muito modesta, tendência que deverá persistir tendo em conta a queda dos edifícios licenciados (-9,5% face ao trimestre anterior), que em termos anualizados corresponde ao valor mais baixo desde 2017.

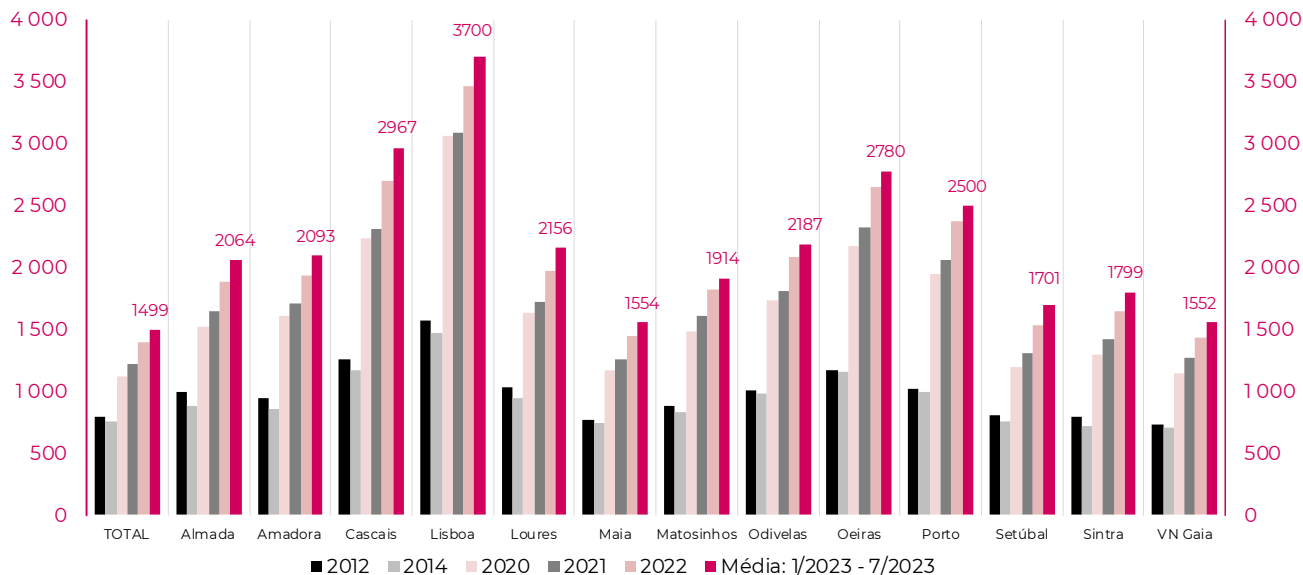
**ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO**  
(taxa de variação homóloga)


Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

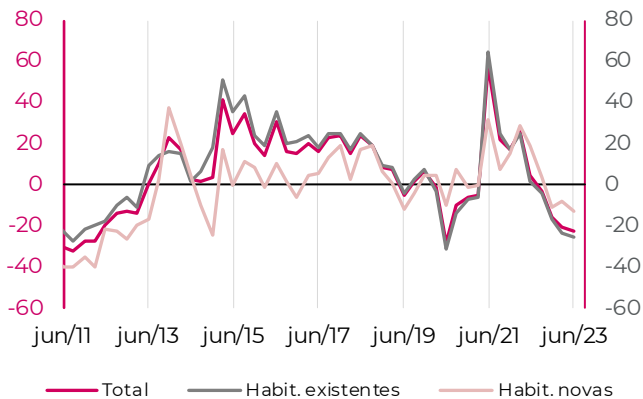
**RENDAS RESIDENCIAIS**  
(taxa de variação homóloga)


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

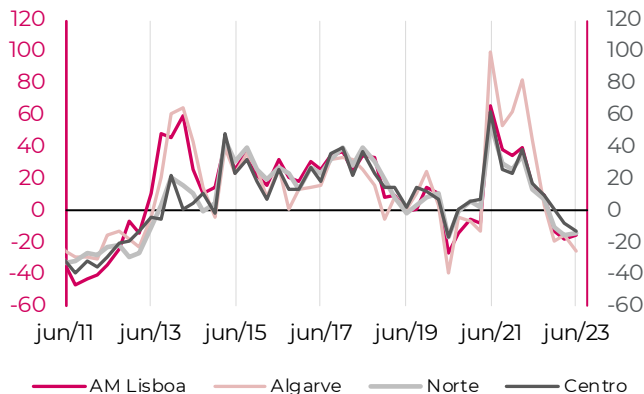
**VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m<sup>2</sup>, média do período)**



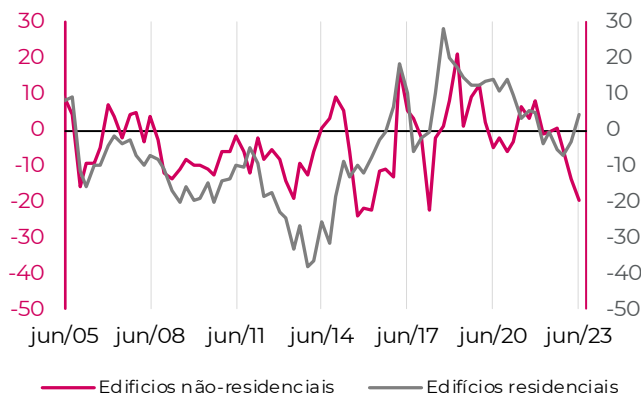
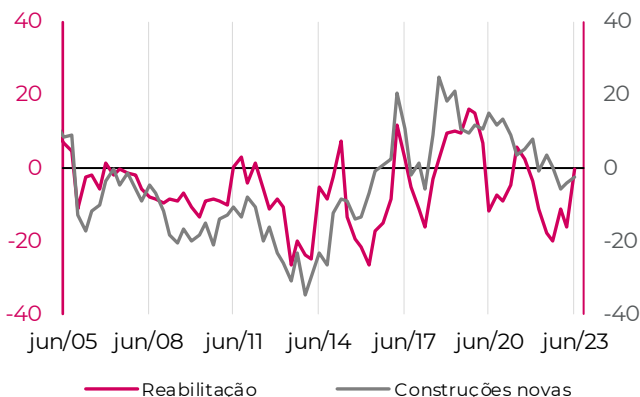
**Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES**  
(taxa de variação homóloga)



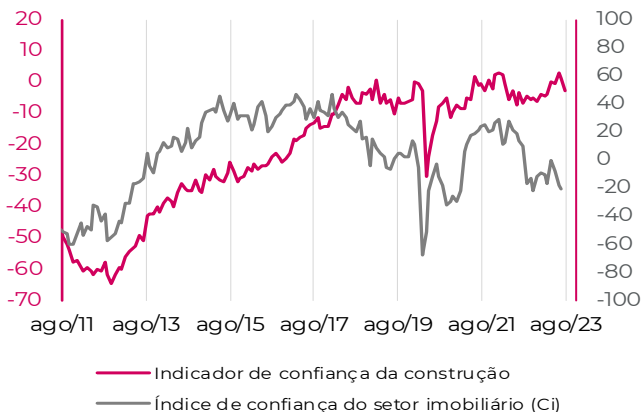
**VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO**  
(taxa de variação homóloga)



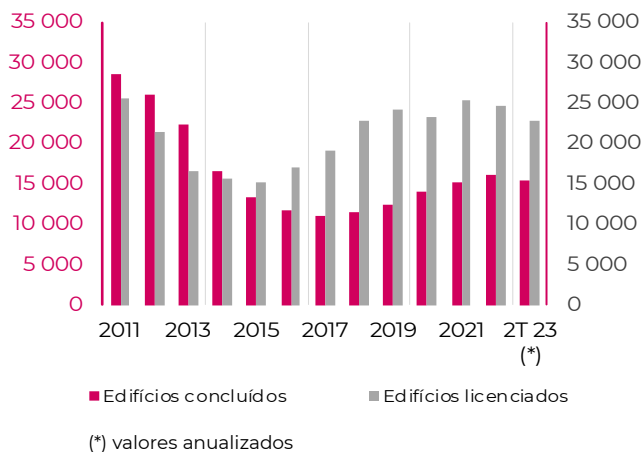
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA**  
(taxa de variação homóloga)



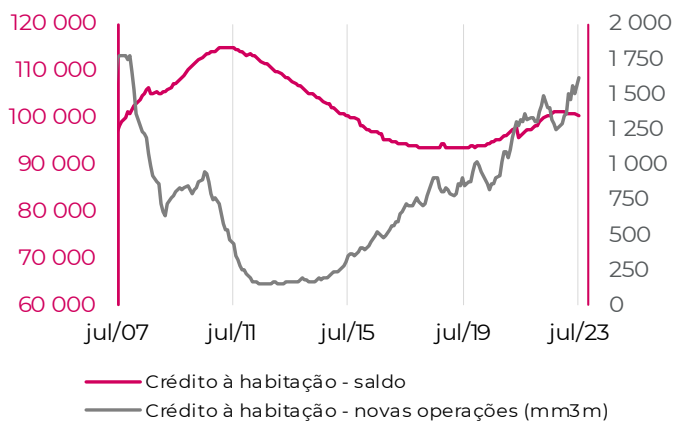
**CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS**



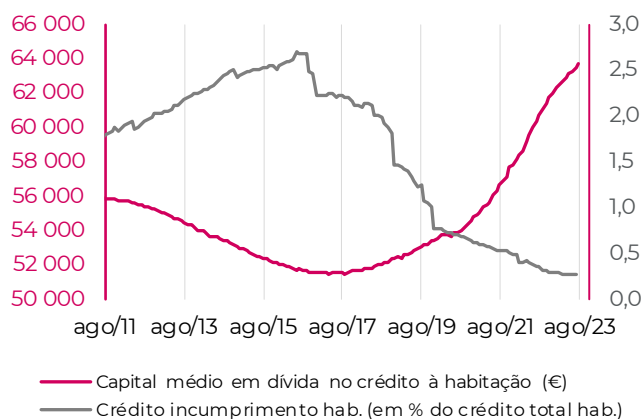
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS**  
(unidades)



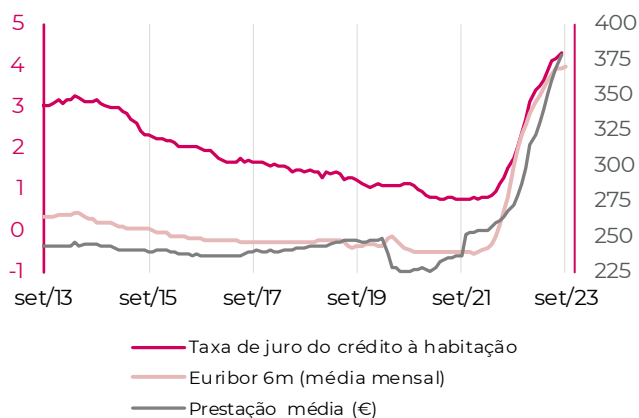
**CRÉDITO À HABITAÇÃO**  
(milhões de euros)



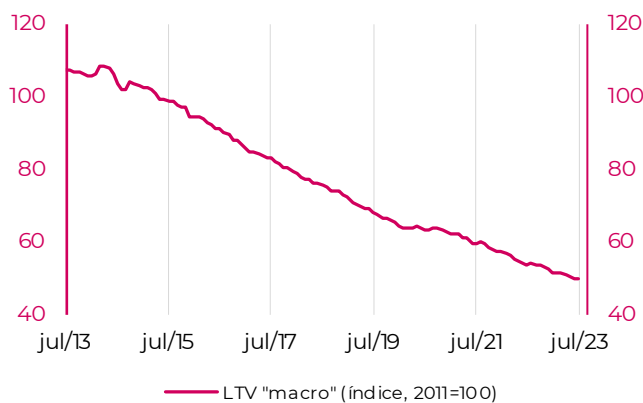
**CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO**



**CUSTO DO CRÉDITO**

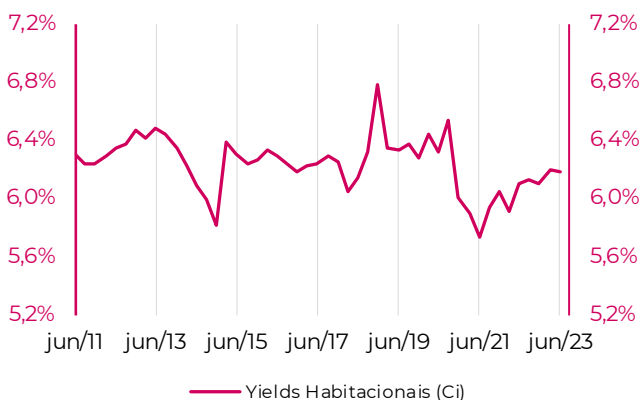


**LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL**  
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) <sup>(2)</sup>



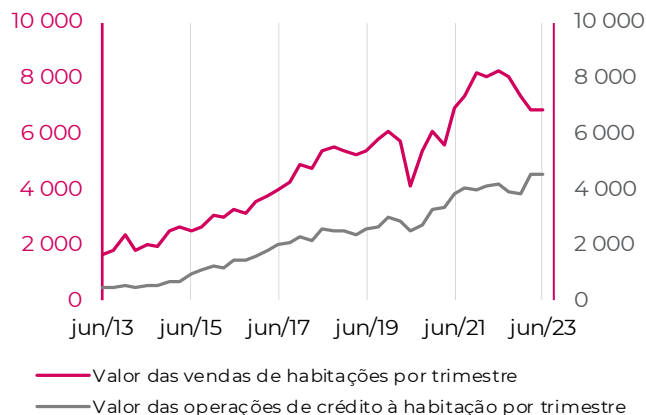
<sup>(2)</sup> LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m<sup>2</sup>.

**RENT-YIELD HABITACIONAL**



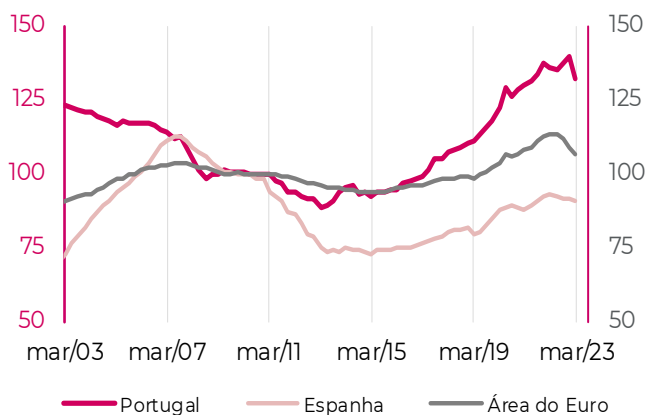
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

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

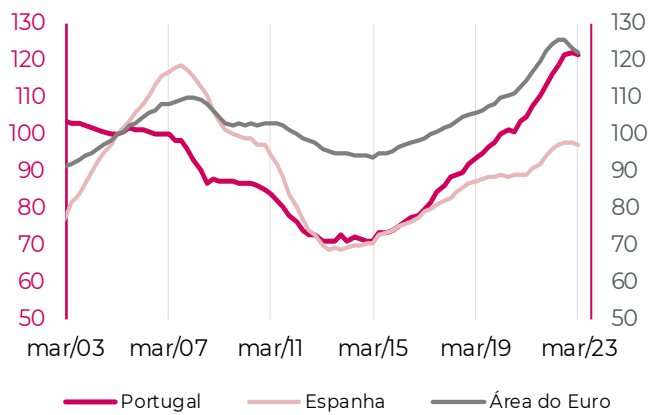


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

**PRICE-TO-INCOME**

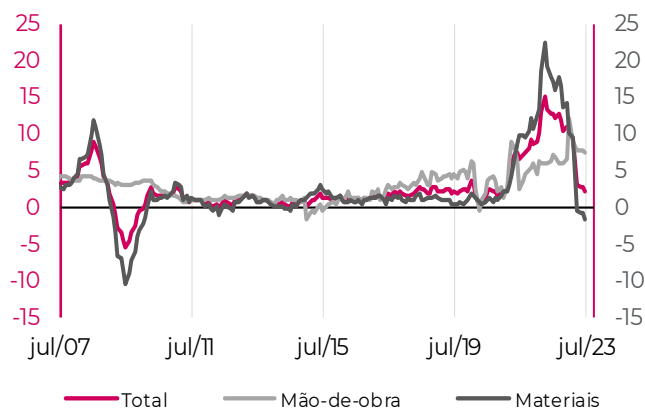


**PRICE-TO-RENT**

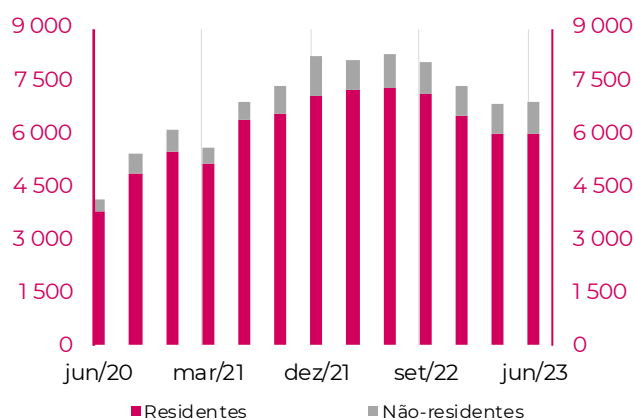


Fonte: OCDE

**CUSTOS DE CONSTRUÇÃO**  
(taxa de variação homóloga)



**COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE**  
(milhões de euros)

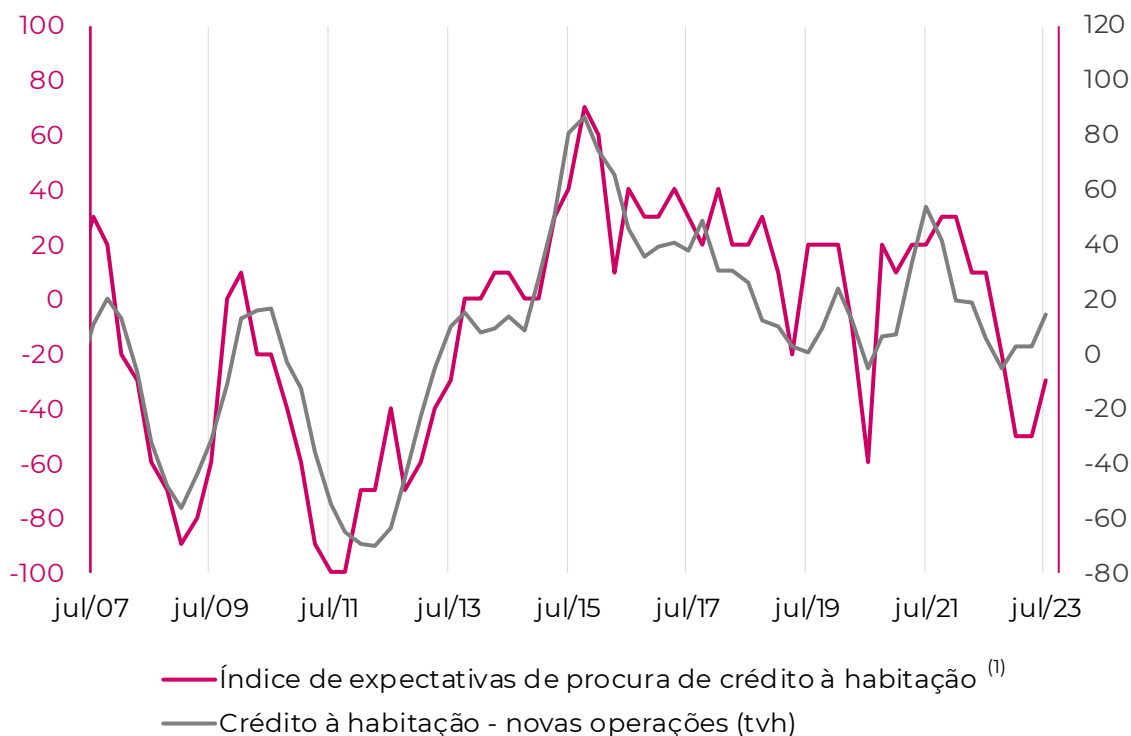


Fonte: INE

## GRÁFICO EM DESTAQUE – EXPECTATIVAS DE PROCURA DE CRÉDITO À HABITAÇÃO



As expectativas de procura do crédito à habitação estão desde outubro de 2022 em níveis negativos<sup>(1)</sup>, o que se tem vindo a traduzir em crescimentos muito moderados das novas operações de crédito à habitação. Neste sentido, a melhoria das expectativas de procura em julho, ainda que permanecendo em valores negativos, refletiu-se numa subida das novas operações do crédito à habitação. Porém, a continuação desta tendência está sujeita a importantes riscos, nomeadamente o aumento adicional de taxas de juro do BCE em setembro (de 4,25% para 4,50%), a persistência dos preços das habitações em níveis elevados e o abrandamento da atividade económica.



Fonte: Datastream; Banco de Portugal, Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito, julho 2023

(1) índice de difusão varia entre -100 e 100. Os valores acima (abaixo) de zero correspondem a um aumento (diminuição) da procura por crédito.