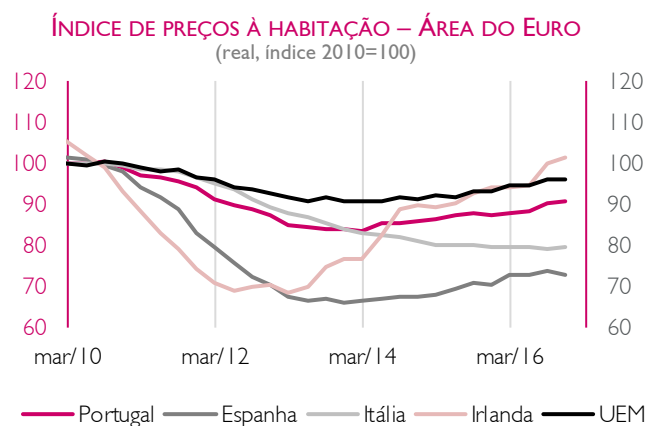
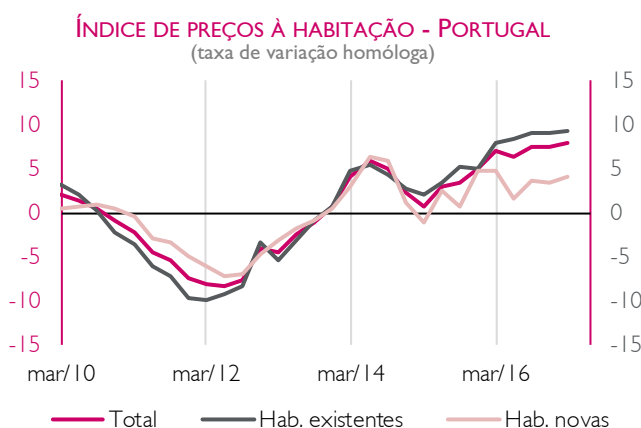


Mercado imobiliário em recuperação, após prolongada depressão

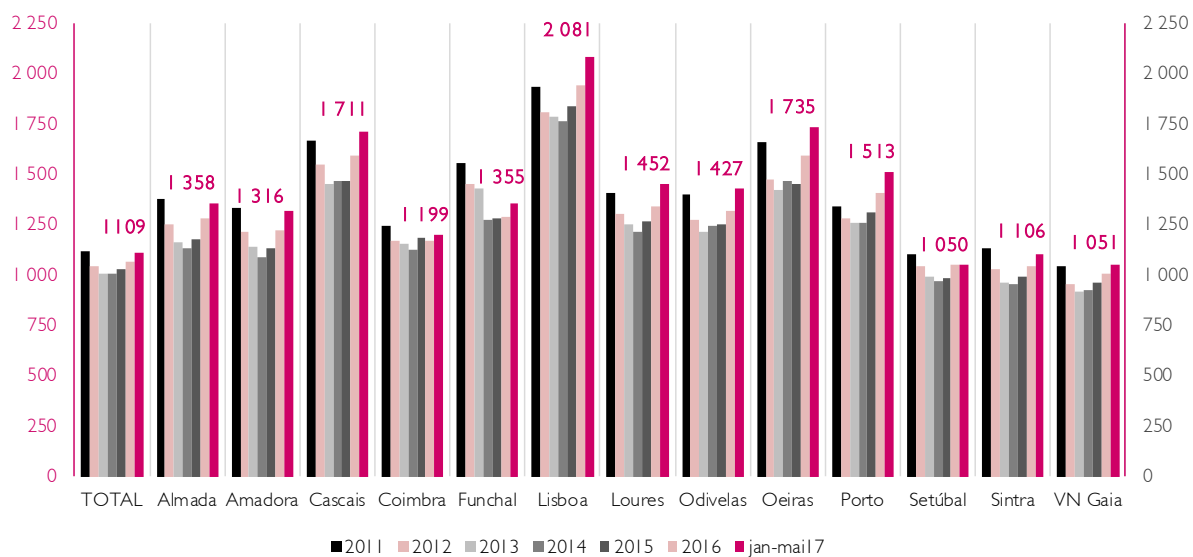
- Após a forte recessão que a atividade da construção sofreu durante a crise económica de 2011-13, começam a surgir sinais claros e generalizados de recuperação do setor. As melhorias são transversais à maioria dos indicadores analisados, com destaque para a evolução dos preços, que no primeiro trimestre deste ano cresceram 7,9%, em termos homólogos (7,1% em 2016). Em termos regionais, Lisboa e Porto apresentam os crescimentos mais expressivos, tendo aumentado 7,5% e 12,6%, respetivamente, entre 2011 e os primeiros cinco meses de 2017.
- A par com a subida dos preços, o número de transações de imóveis tem vindo a crescer, bem como o valor das vendas. Por sua vez, o número de edifícios concluídos regista crescimentos significativos, tanto no segmento residencial, como no não-residencial. A avaliar pelo indicador de confiança dos empresários da construção, que está ao nível mais elevado dos últimos quinze anos, e pela evolução positiva do número de edifícios licenciados, com crescimento consecutivo nos últimos dois trimestres (o que não se observava desde 2005), esta tendência deverá manter-se nos próximos meses.
- No plano do crédito, os sinais são de inflexão da trajetória de forte contração que se vinha observando desde o início da crise. Neste quadro, é provável que a melhoria do clima económico geral do país contribua para a reanimação do crédito à habitação, sobretudo no atual contexto de taxas de juro muito baixas, o que tenderá a reforçar a recuperação do setor imobiliário.
- A principal vantagem das crises consiste em estabelecer pressão descendente sobre os preços, estimulando por essa via a procura que irá concretizar a recuperação. No setor imobiliário não foi diferente. A crise económica e financeira tomou as habitações mais acessíveis (redução do rácio entre preços das casas e rendimento disponível) e aumentou a rentabilidade do investimento residencial (redução do rácio entre preços e rendas). A recente retoma da economia e do setor implicou a inversão desta tendência para patamares de acessibilidade e rentabilidade que, apesar de mais elevados, conferem ainda amplo espaço de progressão da atividade e preços imobiliários.

Índice de preços à habitação aumentou 7,9% no 1º trimestre



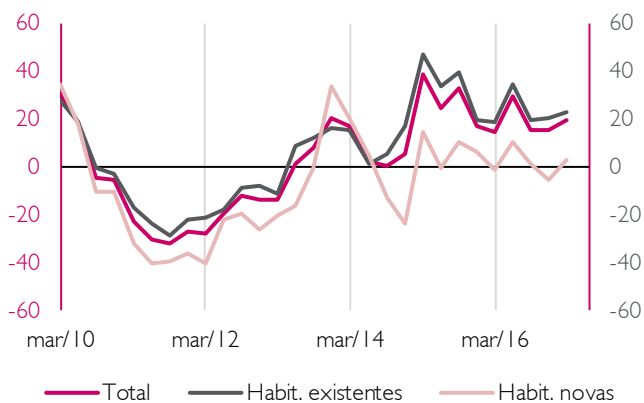
Fonte: INE, Datastream, Millienniumbcp

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

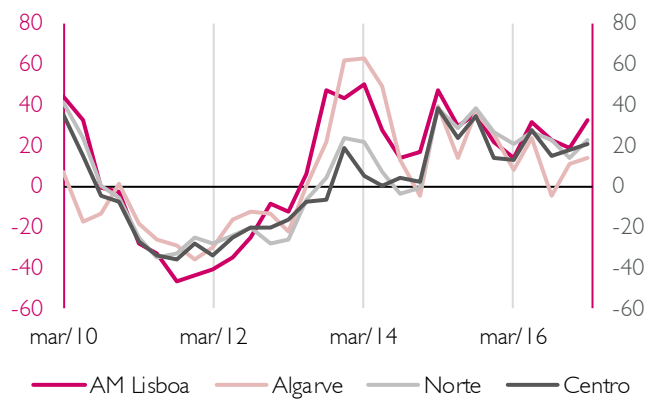


Indicadores de atividade sugerem dinamismo consistente

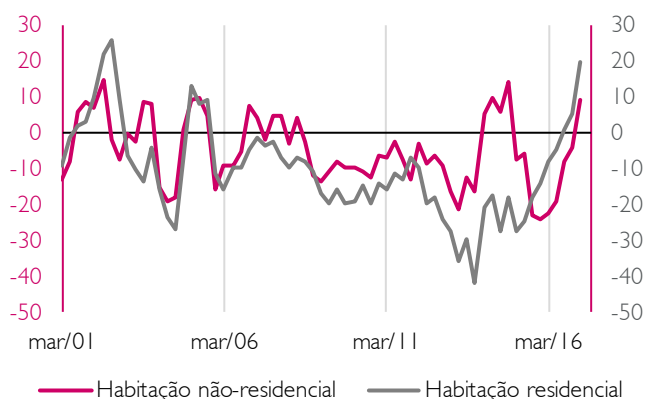
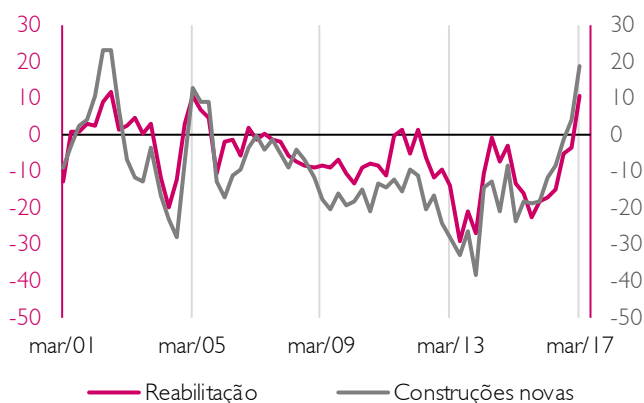
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES
(taxa de variação homóloga)



VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO
(taxa de variação homóloga)



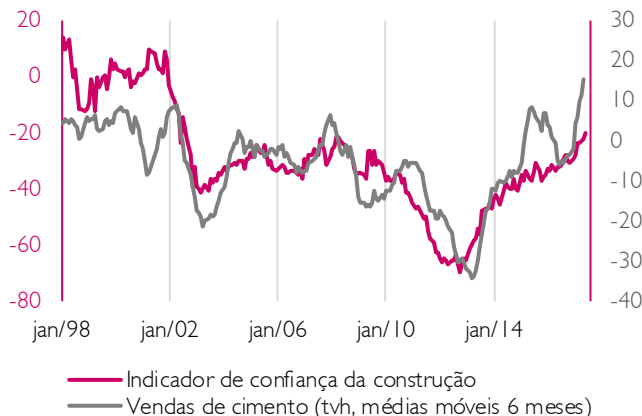
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS – POR TIPOLOGIA
(taxa de variação homóloga)



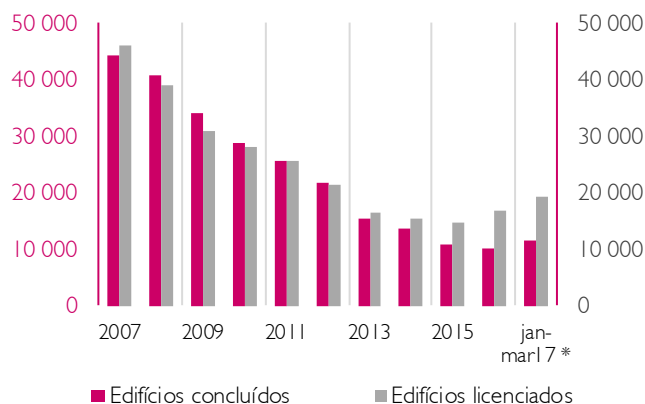
Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

Indicadores prospetivos sugerem aumento da atividade da construção

CONFIANÇA NA CONSTRUÇÃO E VENDAS DE CIMENTO
(taxa de variação homóloga)



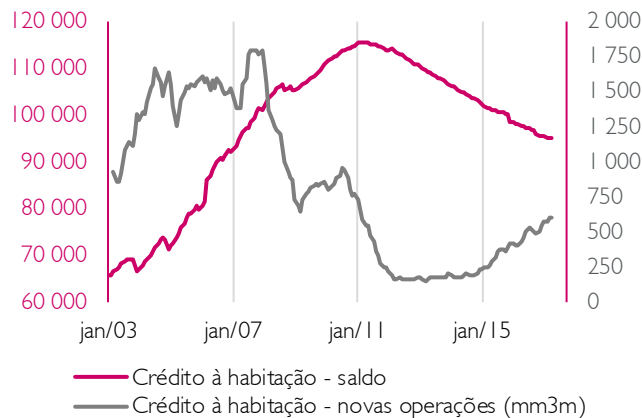
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



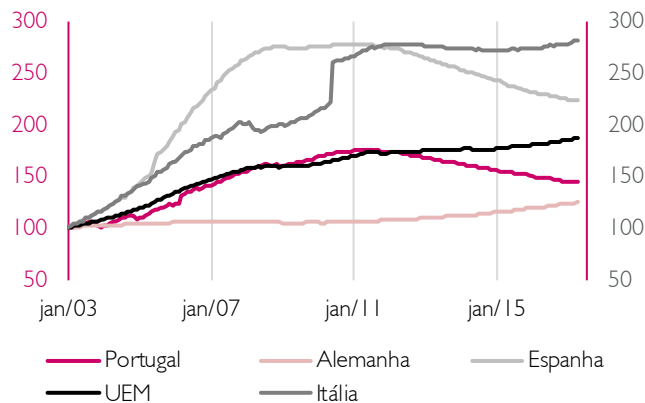
(*) Dados anualizados

Crédito à habitação dá sinais de estabilização após forte contração dos últimos anos

CRÉDITO À HABITAÇÃO - PORTUGAL
(milhões de euros)

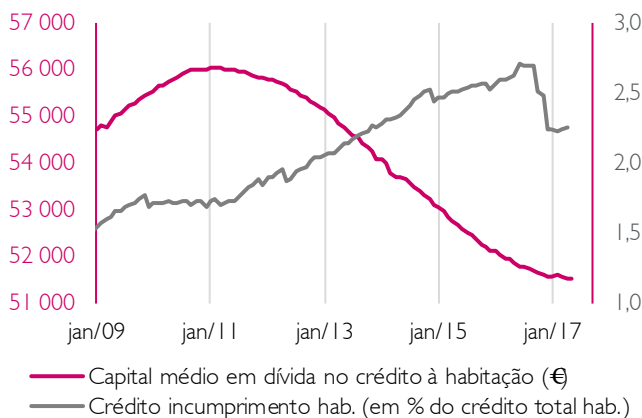


CRÉDITO À HABITAÇÃO – ÁREA DO EURO
(índice 2003=100)

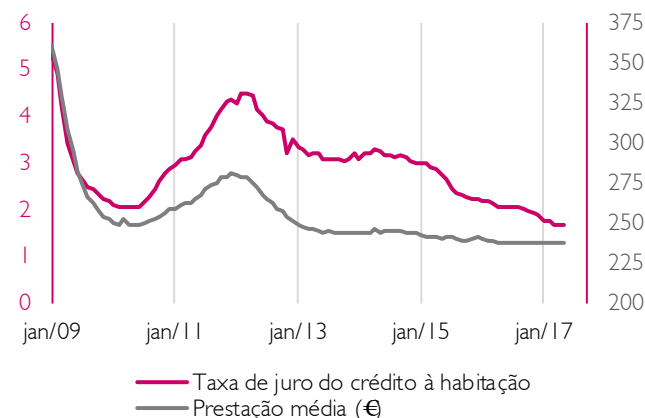


Melhoria do emprego e taxas de juro muito baixas contribuem para redução do crédito em incumprimento

CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



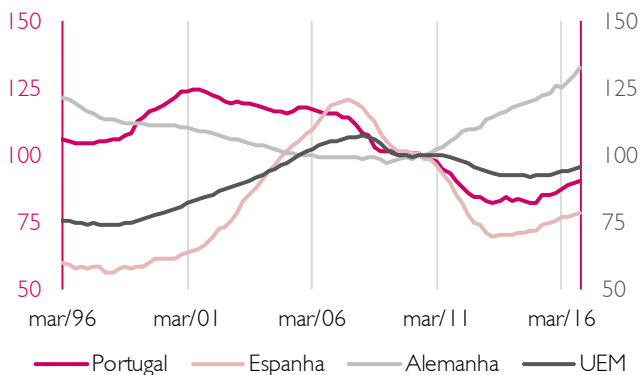
CUSTO DO CRÉDITO



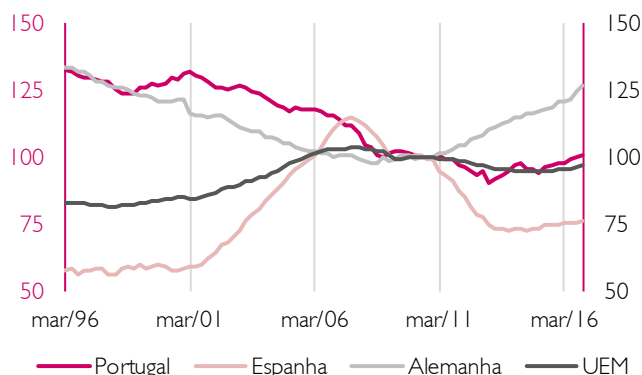
Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

Rácios de preços sobre rendimento disponível e rendas estão mais próximos da média da área do euro

RÁCIO PREÇOS/RENDIMENTO DISPONÍVEL DAS FAMÍLIAS
(Índice 2010=100, OCDE)



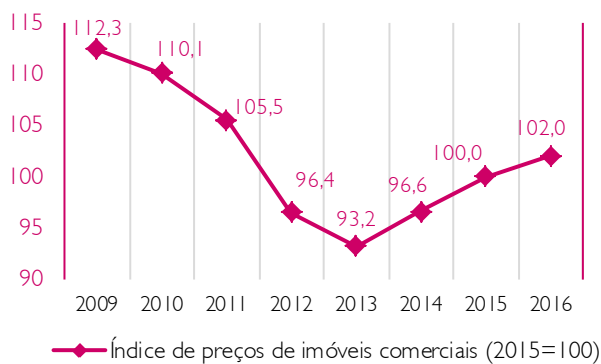
RÁCIO PREÇOS/RENDAS
(Índice 2010=100, OCDE)



Tema de destaque – Índice de preços dos imóveis não-residenciais

No domínio do setor dos imóveis não-residenciais, a informação disponível é mais limitada, porém são também notórios sinais de melhoria. Após a forte queda delineada entre 2009-2013, o índice de preços tem vindo a aumentar nos três últimos anos e o número de edifícios concluídos para o efeito apresenta uma trajetória de recuperação (ver gráfico da página 2), indiciando maiores níveis de procura, em linha com o crescimento da atividade económica agregada.

IMÓVEIS NÃO-RESIDENCIAIS



ÍNDICE DE PREÇOS
(taxa de variação homóloga)

