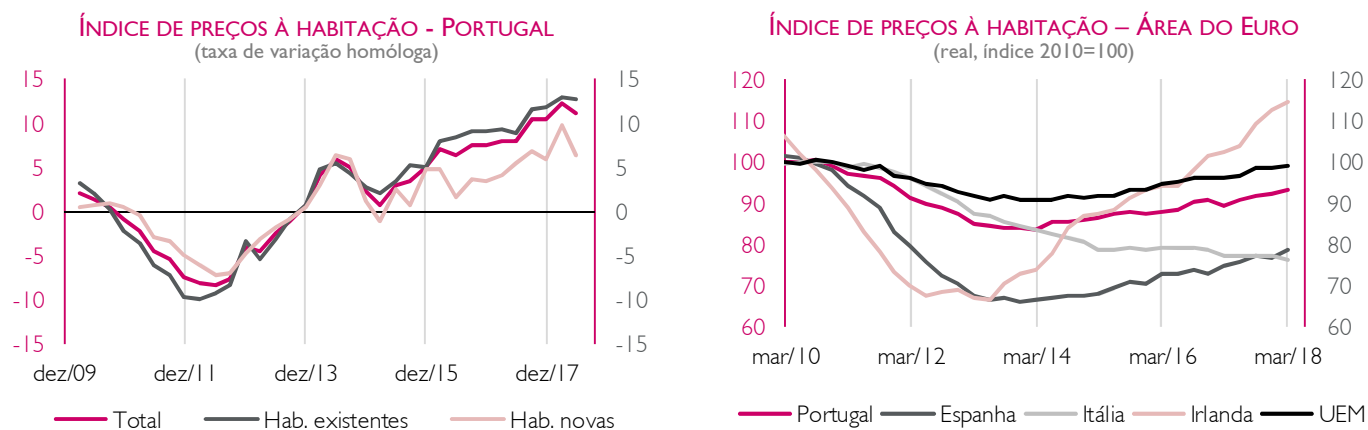


## Preços das habitações abrandam ritmo de subida

- O forte dinamismo do mercado imobiliário, potenciado pela expansão do turismo e pela crescente procura por parte de não-residentes, em face de um enquadramento fiscal favorável, a par com a recuperação da atividade económica após o programa de assistência financeira, resultou numa subida acentuada dos preços das habitações entre 2014-2017 (cerca de 30%, em termos nominais), que foi particularmente notória em Lisboa e no Porto. Após essa fase de forte expansão, em 2018, vários indicadores sugerem que o mercado imobiliário parece estar a iniciar um processo de estabilização do ritmo de crescimento, atenuando assim os riscos de excessiva valorização.
- No segundo trimestre, o índice de preços da habitação registou uma desaceleração, quer face ao trimestre anterior (de 3,7% para 2,3%), quer em termos homólogos (de 12,2% para 11,2%), impulsionado pelo abrandamento dos preços das novas habitações, que beneficiou de um aumento da oferta, com o número de novos edifícios a registar o maior crescimento homólogo desde 2001 (38,3%). A informação referente aos edifícios licenciados no segundo trimestre, ao dar conta de um forte incremento das licenças (19,1%), sugere que a oferta de habitações deverá continuar a aumentar por forma a adequar-se aos níveis de procura, um processo de ajustamento que deverá, no entanto, demorar vários trimestres, dadas as características específicas do setor.
- Em termos de número de transações, registou-se a maior taxa de crescimento homólogo dos últimos dois anos. Em valor, as transações denotaram igualmente um aumento, no entanto, a percentagem de habitações compradas com recurso a empréstimos continua a manter-se ligeiramente acima dos 40%, sugerindo que as compras por estrangeiros continuam a ter um peso relevante no dinamismo do mercado imobiliário.

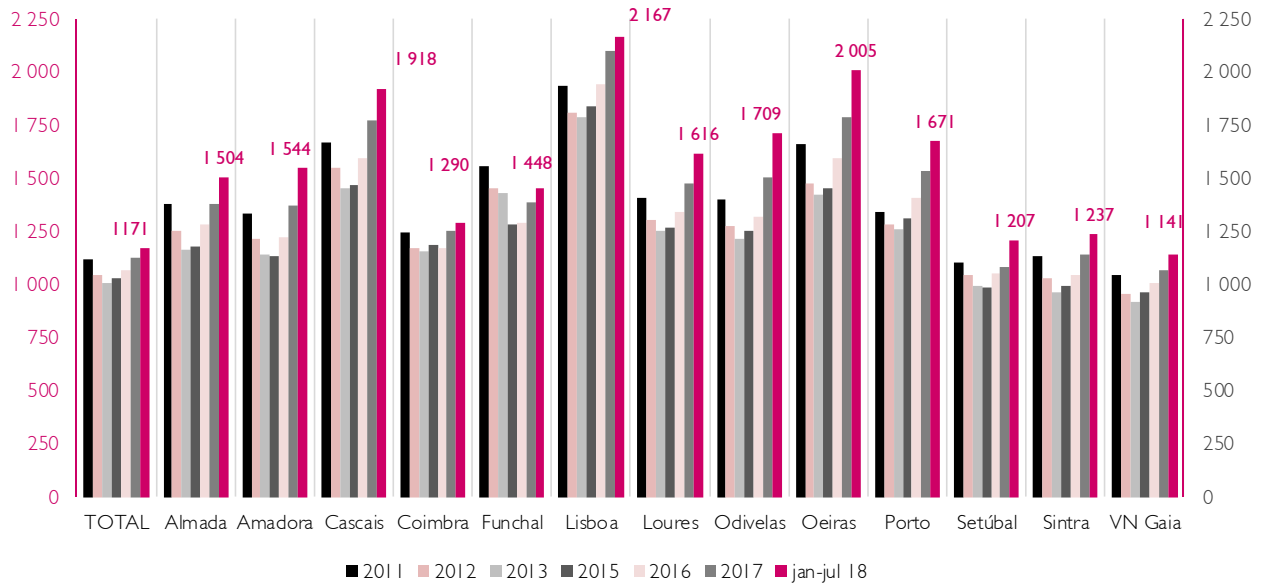
### Os preços da habitação desaceleraram no 2º trimestre, pela primeira vez em cinco trimestres



Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

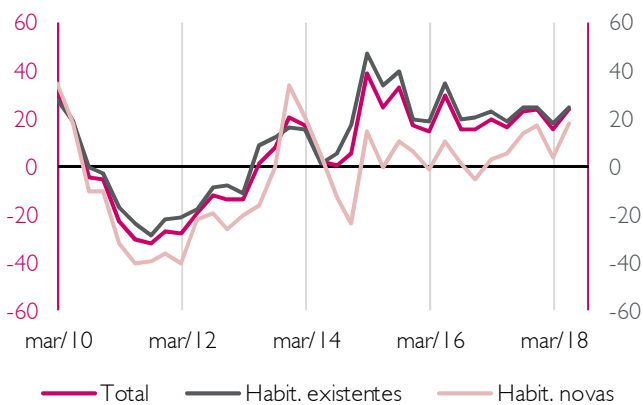
Este relatório destina-se, em exclusivo, à divulgação privada junto dos destinatários, constituindo um meio auxiliar que não deve ser visto como solicitador de operações ou como substituto do exercício de julgamento próprio por parte do destinatário. Este assume-se como pleno responsável pelas suas ações. O Banco Comercial Português, S.A. (Millennium bcp) declina qualquer responsabilidade por qualquer perda direta ou consequente da utilização deste documento ou do seu conteúdo. As opiniões expressas podem ser sujeitas a alteração sem aviso prévio. Embora as informações nele contidas tenham sido obtidas de fontes consideradas fiáveis, o Banco Comercial Português, S.A. não garante a sua precisão. A reprodução total ou parcial deste documento não é permitida sem autorização prévia. Os dados relativos aos destinatários que constam da nossa lista de distribuição destinam-se apenas ao envio dos nossos produtos, não sendo suscetíveis de conhecimento de terceiros.

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

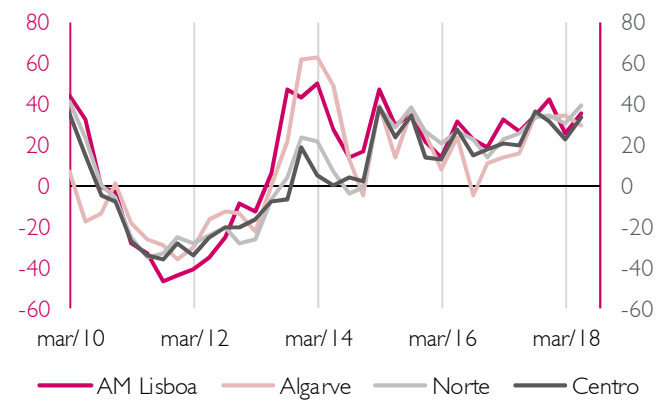


**Indicadores de atividade sugerem que a oferta de habitações está a aumentar**

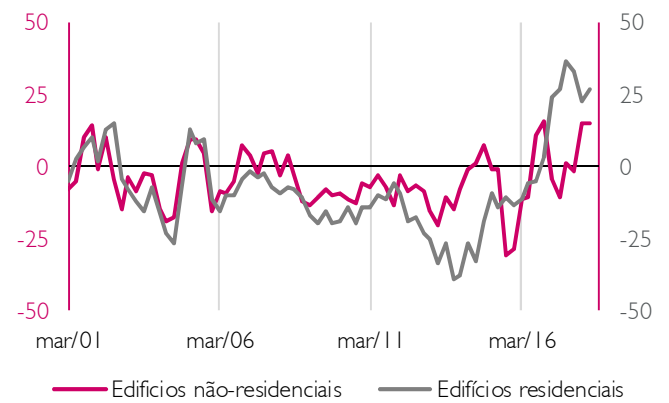
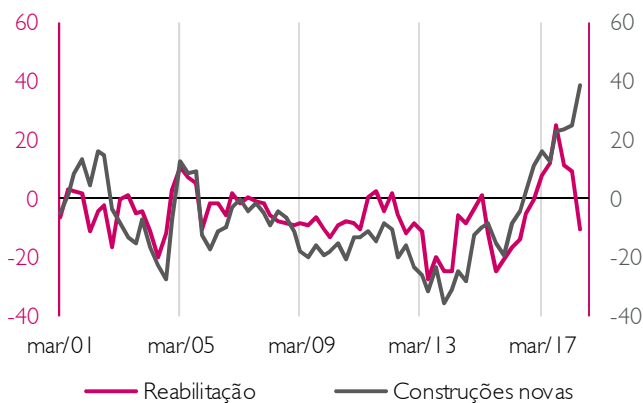
**Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES**  
(taxa de variação homóloga)



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



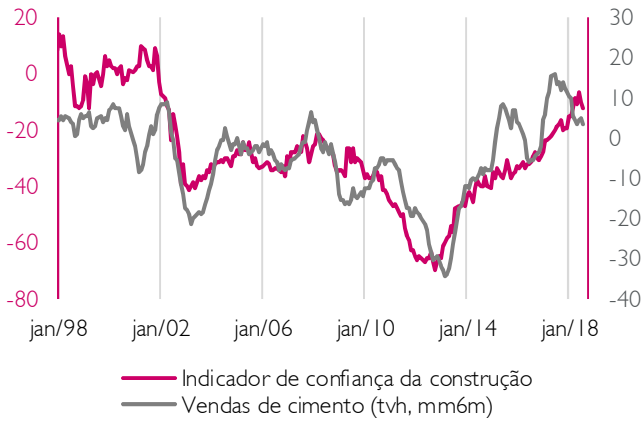
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS – POR TIPOLOGIA**  
(taxa de variação homóloga)



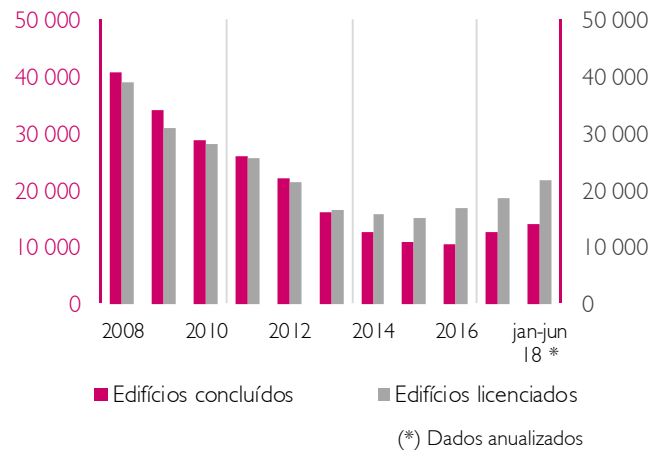
Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

**Indicador de confiança diminui, mas mantém-se em níveis elevados, e edifícios licenciados aumentam**

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

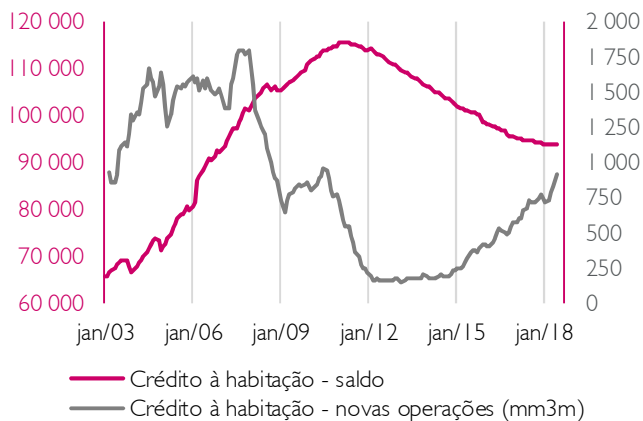


**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS**  
(unidades)

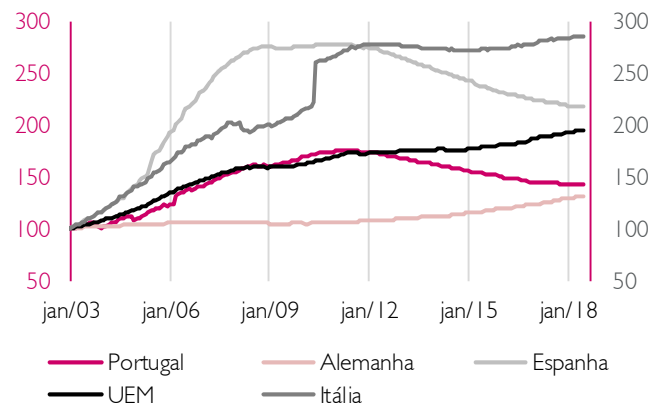


**Trajetória de redução da carteira de crédito à habitação parece estar a infletir**

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

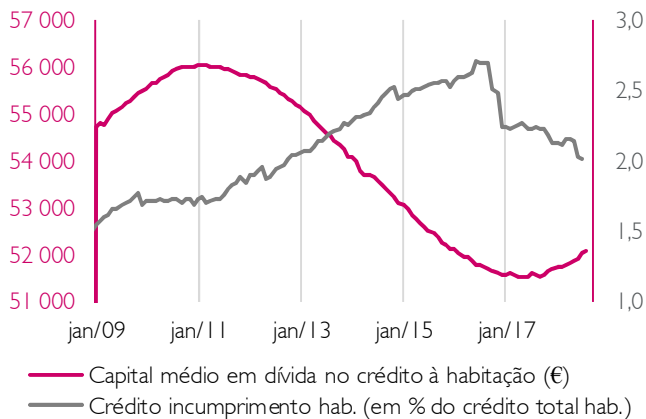


**CRÉDITO À HABITAÇÃO - ÁREA DO EURO**  
(índice 2003=100)

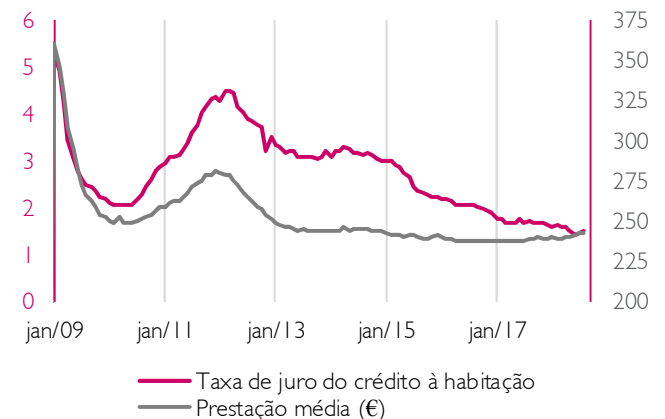


**Incumprimento no crédito à habitação continua a reduzir-se num contexto de taxas de juro baixas**

**CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO**



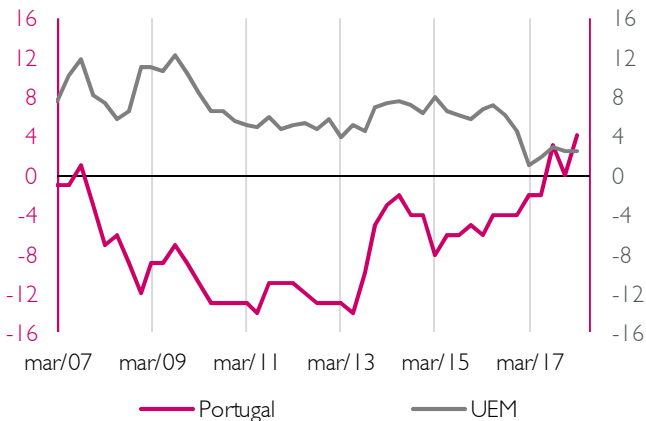
**CUSTO DO CRÉDITO**



Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

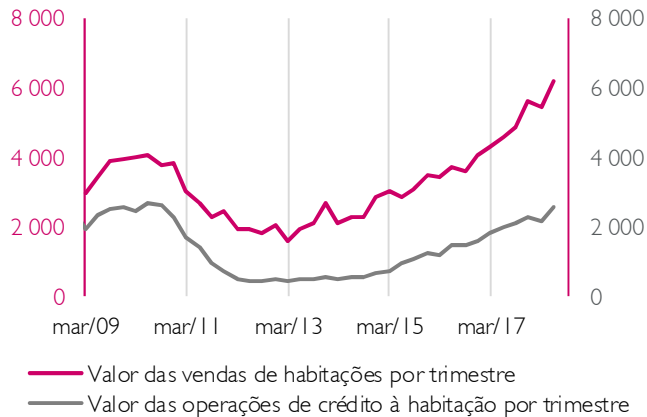
**Compra de habitações continua a ser maioritariamente efetuada sem recurso a crédito**

**VALORIZAÇÃO MÉDIA DA PROPRIEDADE RESIDENCIAL**  
(desvio face ao equilíbrio, em %)



Fonte: BCE; Millenniumbcp

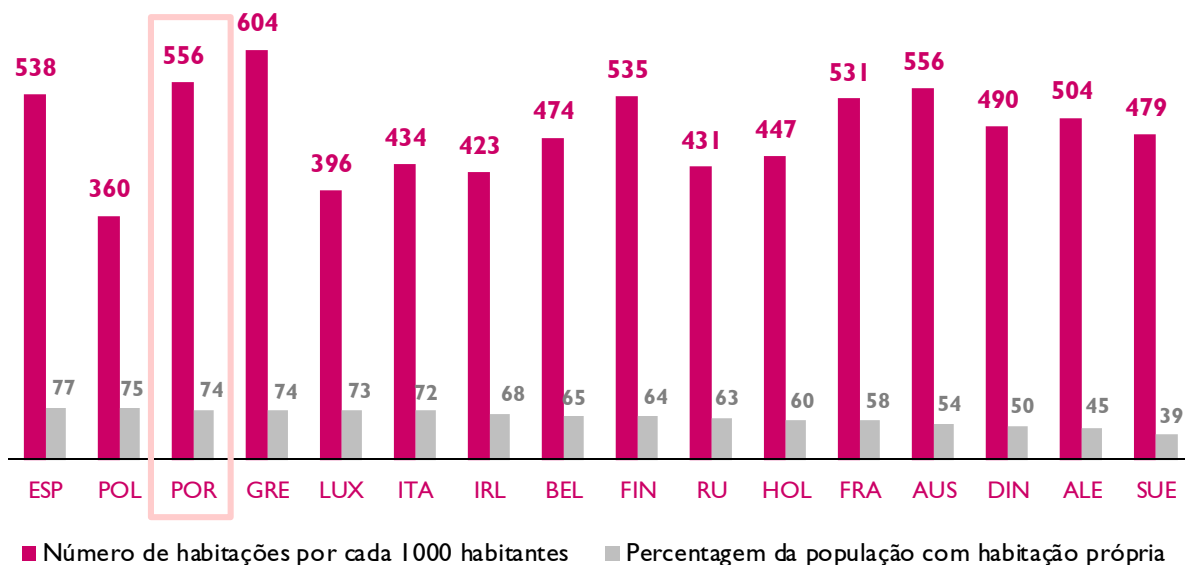
**COMPRA DE HABITAÇÃO COM RECURSO A CRÉDITO**  
(milhões de euros)



Fonte: INE; Banco de Portugal; Millenniumbcp

**Tema de destaque – Em Portugal a maioria da população possui habitação própria**

▪ O mercado habitacional em Portugal caracteriza-se por uma elevada percentagem de população com habitação própria (74%), em contraste com as baixas percentagens observadas nos países do Norte e Centro da Europa. O facto da larga maioria da população ter habitação própria corrobora a perceção de que o forte aumento dos preços das habitações em Portugal nos últimos anos estará relacionado, sobretudo, com o surto de procura por alojamento local, decorrente da expansão do turismo, e com a procura por parte de estrangeiros.



Fonte: Housing Europe Review, 2017