



## O MERCADO IMOBILIÁRIO REVELOU UMA FORTE RESILIÊNCIA EM 2020



O mercado imobiliário nacional exibiu um forte dinamismo no quarto trimestre, que foi notório na subida de 8,6% dos preços das habitações, em termos homólogos, e num aumento significativo das transações efetuadas, tanto em número como em valor (1,0% e 8,7%, respetivamente).

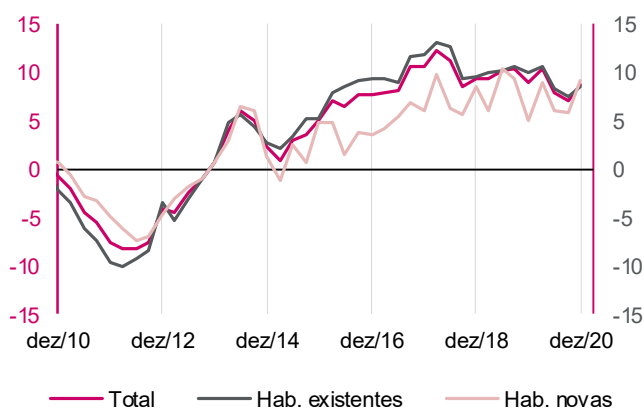


No conjunto do ano, o setor revelou uma resiliência assinalável face ao contexto económico extremamente adverso. Não obstante a queda de 5,3% do número de transações, em virtude dos constrangimentos decorrentes das medidas sanitárias, em valor as transações aumentaram 2,4% e os preços das habitações subiram 8,4% (9,6% em 2019). A resiliência do setor imobiliário beneficiou da manutenção de baixas taxas de juro, de uma maior solidez da situação financeira das famílias em comparação com crises anteriores, nomeadamente em 2011-13, e de uma evolução favorável da oferta, dado que o setor da construção foi menos penalizado pelas medidas de contenção da pandemia devido à natureza da sua atividade. Adicionalmente, é expectável que a procura externa tenha continuado a desempenhar um importante papel na dinamização do mercado imobiliário nacional em 2020.



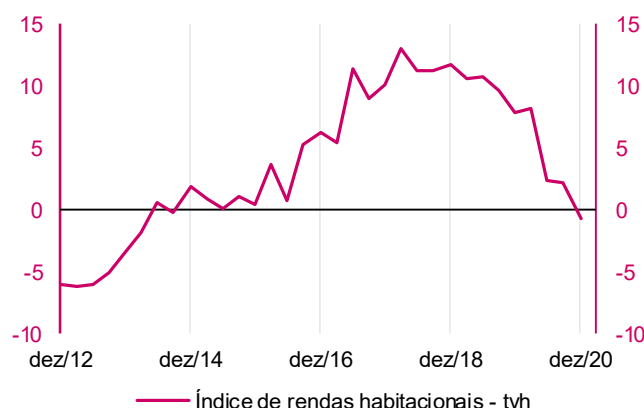
Em 2021, o mercado imobiliário deverá continuar a evoluir favoravelmente, porém, com níveis de crescimento que poderão ser significativamente mais moderados, dada a incerteza quanto ao ritmo de recuperação da atividade económica e o impacto sobre a situação financeira das famílias decorrente da remoção das medidas de apoio à economia, designadamente no que respeita às moratórias de crédito.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO  
(taxa de variação homóloga)



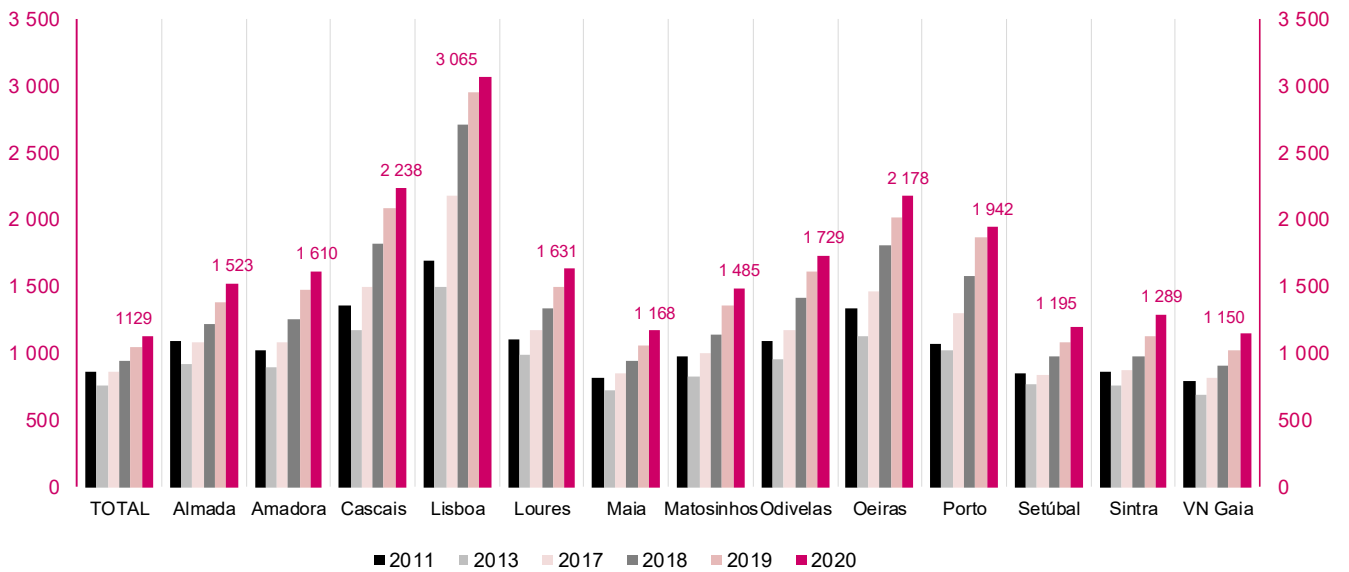
Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

ÍNDICE DE RENDAS RESIDENCIAIS  
(taxa de variação homóloga)

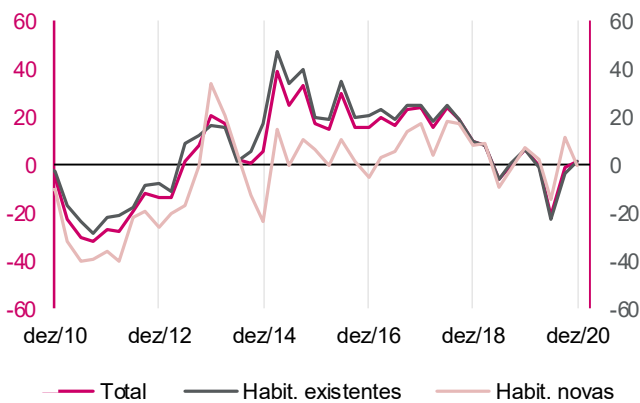


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millenniumbcp

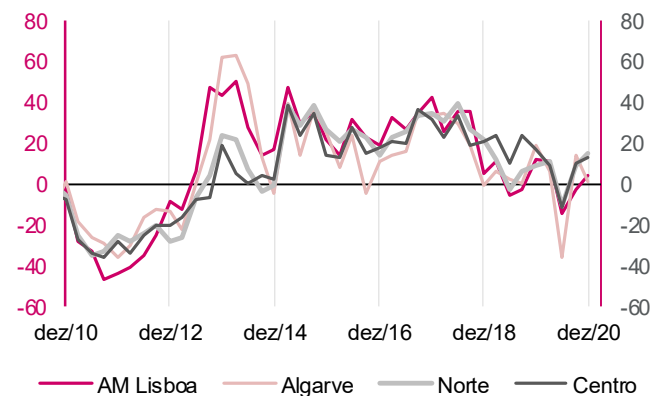
**VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m<sup>2</sup>, média do período)**



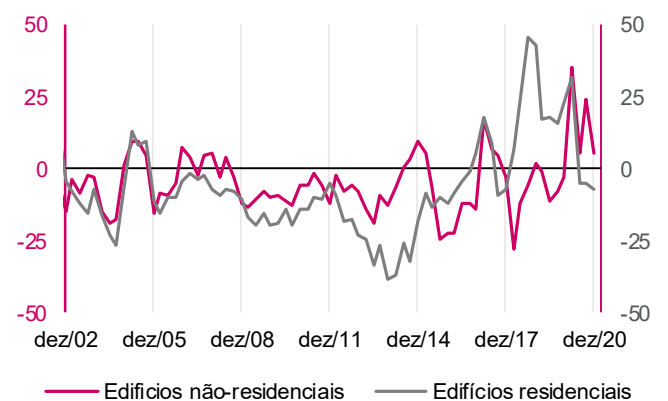
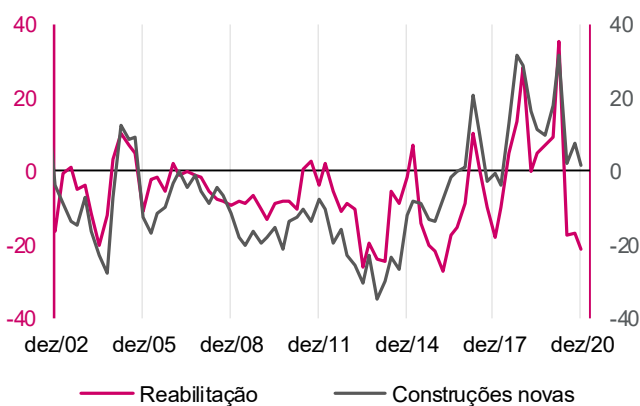
**Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)**



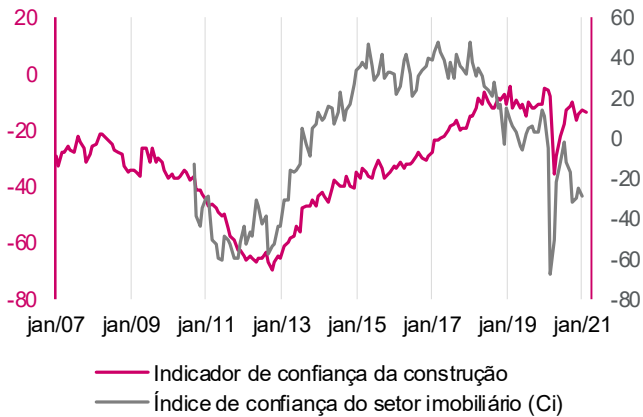
**VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)**



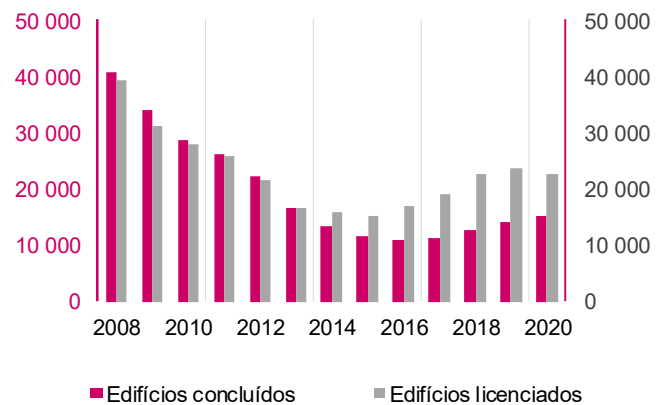
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)**



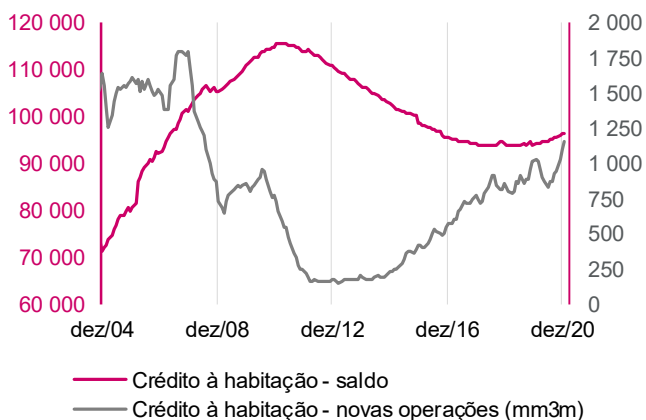
**CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS**



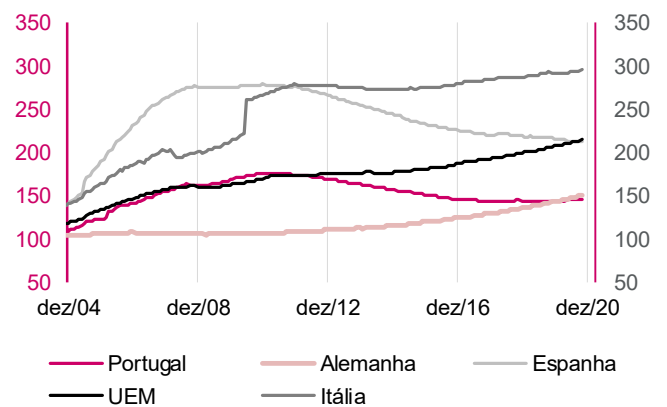
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS**  
(unidades)



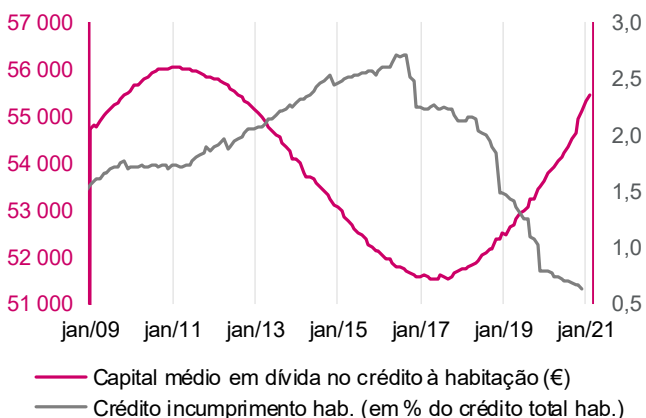
**CRÉDITO À HABITAÇÃO - PORTUGAL**  
(milhões de euros)



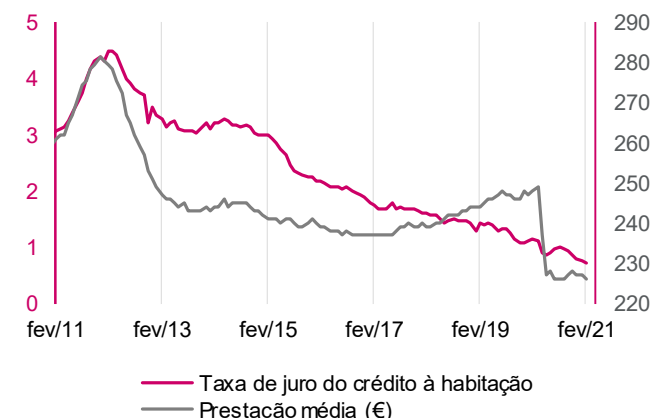
**CRÉDITO À HABITAÇÃO – ÁREA DO EURO**  
(índice 2003 = 100)



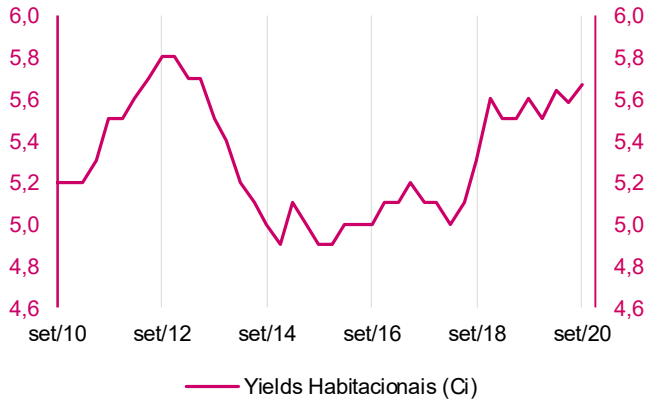
**CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO**



**CUSTO DO CRÉDITO**

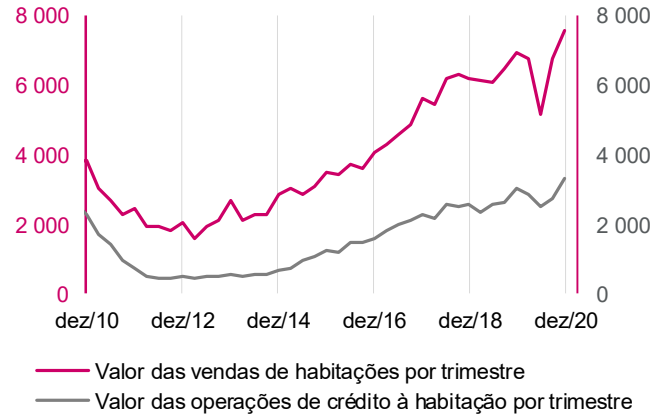


**RENT-YIELD HABITACIONAL**



Fonte: Confidencial Imobiliário; Millenniumbcp

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

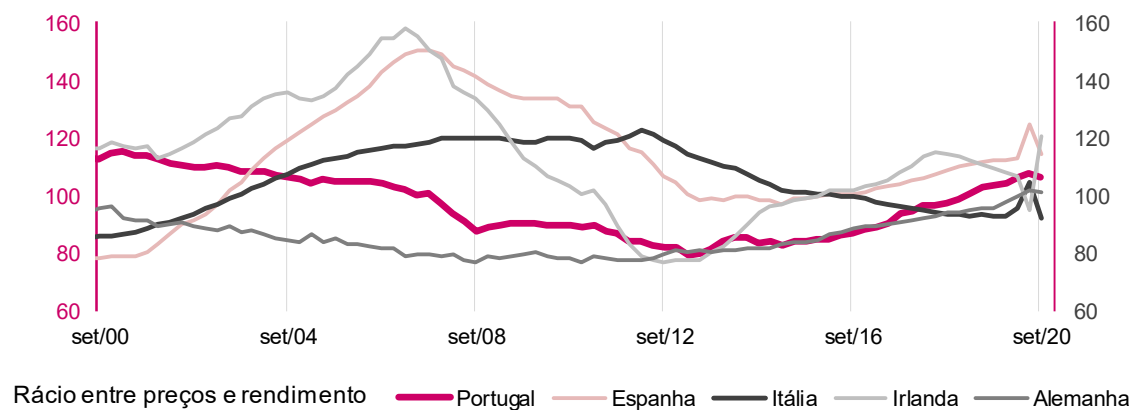


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millenniumbcp

**GRÁFICO EM DESTAQUE – RÁCIO ENTRE PREÇOS DA HABITAÇÃO E RENDIMENTO DAS FAMÍLIAS**



**As métricas de valorização do mercado imobiliário residencial têm vindo a subir nos últimos anos, contudo, sem configurar uma situação de valorização excessiva.** Por um lado, os sinais de sobrevalorização medidos pelo rácio entre preços da habitação e o rendimento das famílias apresentam níveis muito razoáveis, tanto em termos históricos como comparativamente com os outros países europeus. Por outro lado, a trajetória de subida dos preços nos últimos anos sucede um período de forte desvalorização, reduzindo assim uma possível acumulação de vulnerabilidades que potenciaría riscos de forte correção em situações de recessão económica, como é o caso atual em Portugal.



(Valores >100 indicam sobrevalorização e vice-versa)