



## MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL EXIBE FORTE DINAMISMO



O mercado imobiliário residencial continua a exibir níveis de dinamismo significativos, beneficiando de condições de financiamento favoráveis, da robustez da procura externa e da recuperação da atividade económica.

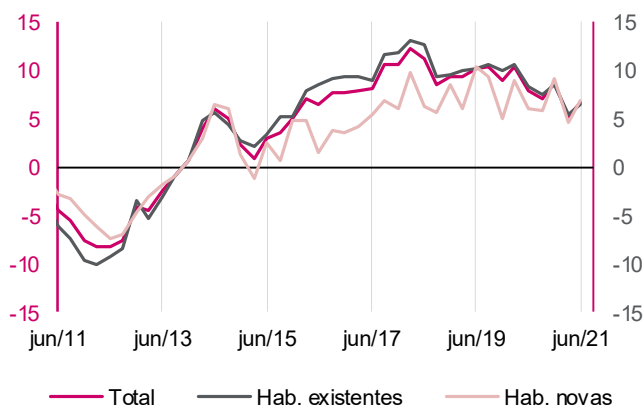


No primeiro semestre do ano, o número de transações realizadas atingiu um máximo histórico, em resultado do valor muito elevado registado no segundo trimestre. Este desempenho reflete a resiliência da procura por parte de estrangeiros (ver gráfico da página 4), à qual se vem gradualmente somando o aumento da procura de residentes, num contexto de dissipação da incerteza em relação à recuperação da atividade económica. Perante as perspetivas favoráveis quanto à evolução da procura, o número de edifícios licenciados na primeira metade do ano foi o mais elevado dos últimos dez anos, o que aponta para uma aceleração da atividade da construção nos próximos trimestres. Neste sentido, o indicador de confiança dos empresários da construção subiu, em agosto, para o nível mais elevado desde o início de 2002.



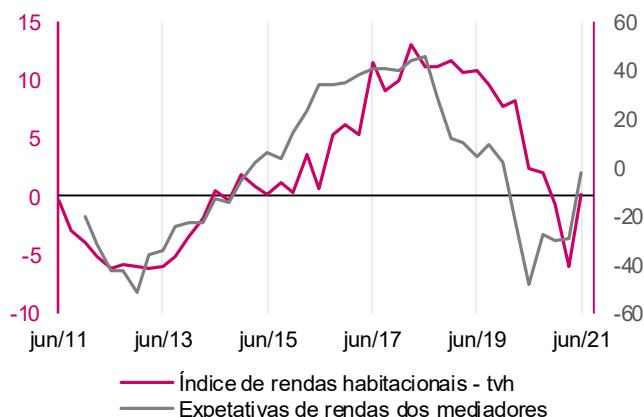
No que respeita aos preços, registou-se no segundo trimestre uma subida de 6,6%, em termos homólogos, o que representa uma aceleração face ao crescimento de 5,2% observado no trimestre anterior. Por sua vez, as rendas aumentaram no segundo trimestre, recuperando da queda registada no período anterior, ainda que marginalmente. Nos próximos trimestres, à medida que a recuperação do turismo se for acentuando é expectável que as rendas retomem gradualmente a valores mais próximos dos observados antes da pandemia.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO  
(taxa de variação homóloga)



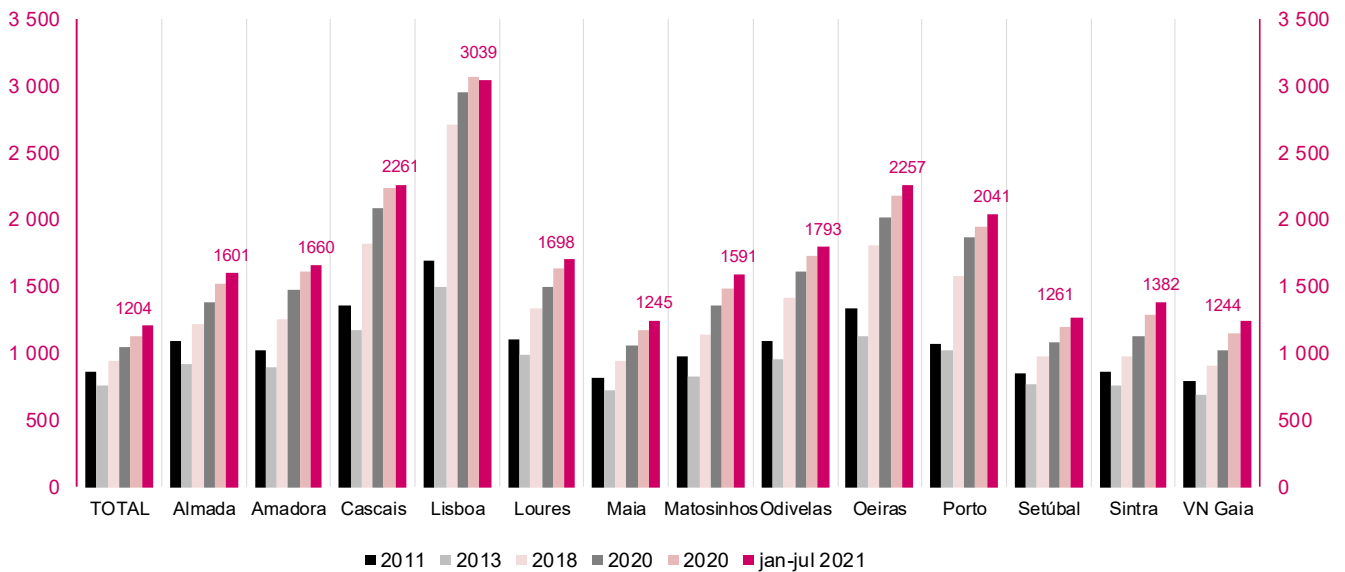
Fonte: INE, Datastream, Millenniumbcp

RENDAS RESIDENCIAIS  
(taxa de variação homóloga)

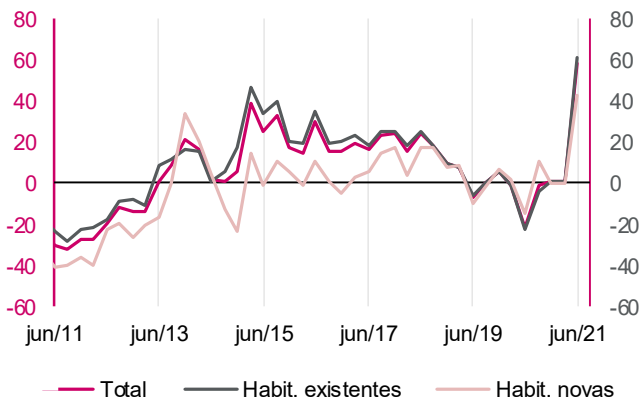


Fonte: Confidencial Imobiliário

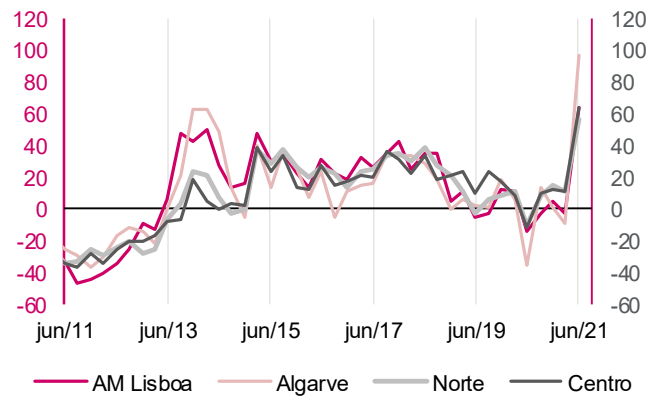
**VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m<sup>2</sup>, média do período)**



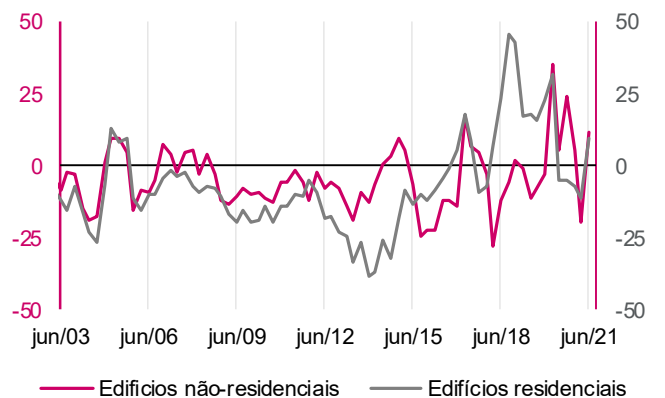
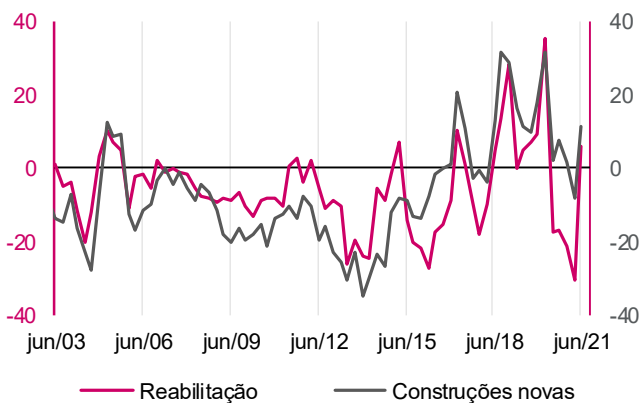
**Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)**



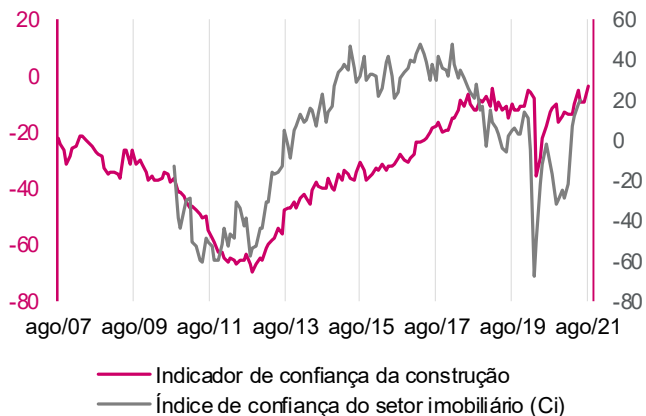
**VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)**



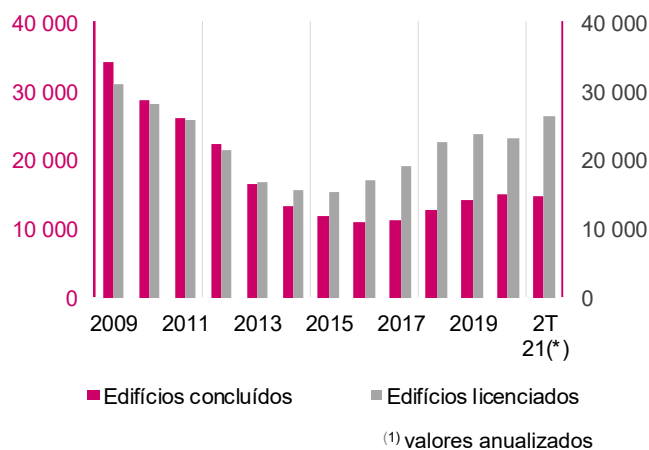
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)**



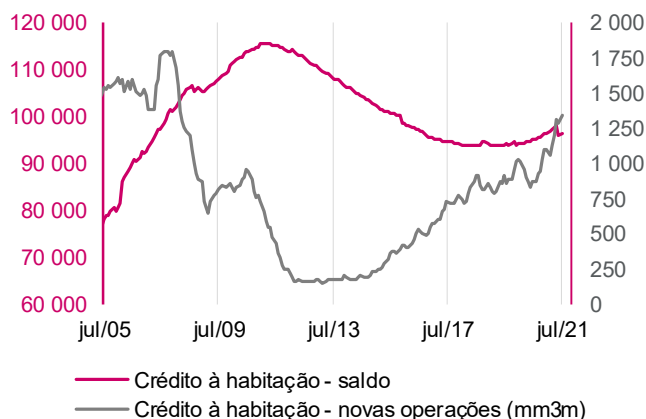
**CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS**



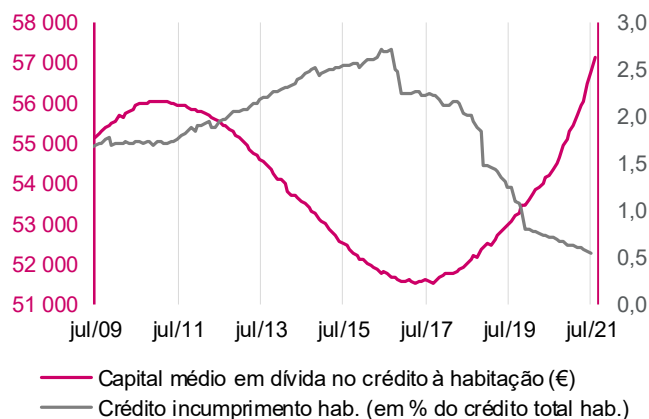
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS**  
(unidades)



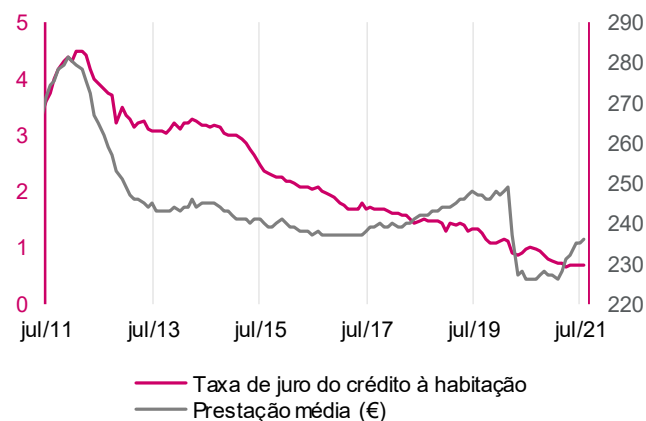
**CRÉDITO À HABITAÇÃO - PORTUGAL**  
(milhões de euros)



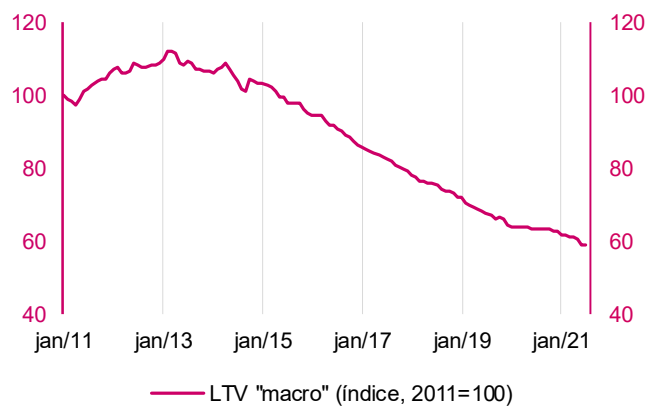
**CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO**



**CUSTO DO CRÉDITO**

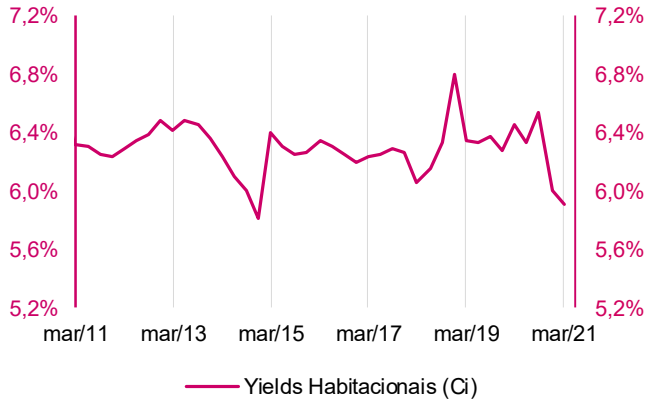


**LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL**  
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) (<sup>2</sup>)



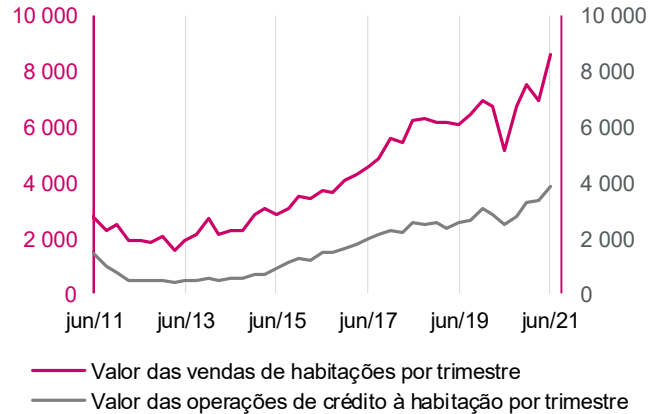
(<sup>2</sup>) LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m2.

**RENT-YIELD HABITACIONAL**



Fonte: Confidencial Imobiliário

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



Fonte: INE; Banco de Portugal; Millenniumbcp

**GRÁFICO EM DESTAQUE – INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM PORTUGAL**



O investimento direto estrangeiro (IDE) em imobiliário tem vindo a aumentar muito significativamente nos últimos anos, tendo quase triplicado o seu valor entre 2009 e 2021. Atualmente, o IDE em imobiliário representa cerca de 15% do IDE total. Entre os países que mais investem no segmento imobiliário em Portugal destaca-se o Reino Unido, que mantém desde 2008 uma posição de liderança. Por sua vez, o investimento por parte da China e do Brasil tem vindo a ganhar relevância nos últimos anos, assim como França, que em 2008 se situava na 8ª posição. A atratividade do imobiliário nacional decorre de uma conjugação favorável de fatores exógenos, nomeadamente de um quadro prolongado de baixas taxas de juro a nível global, aos quais se somam fatores endógenos, como o clima favorável e a posição cimeira de Portugal no que respeita a segurança.

