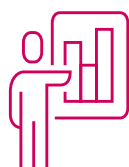
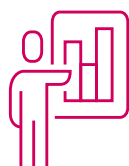




MERCADO IMOBILIÁRIO DEVERÁ SER AFETADO PELA SUBIDA DOS JUROS

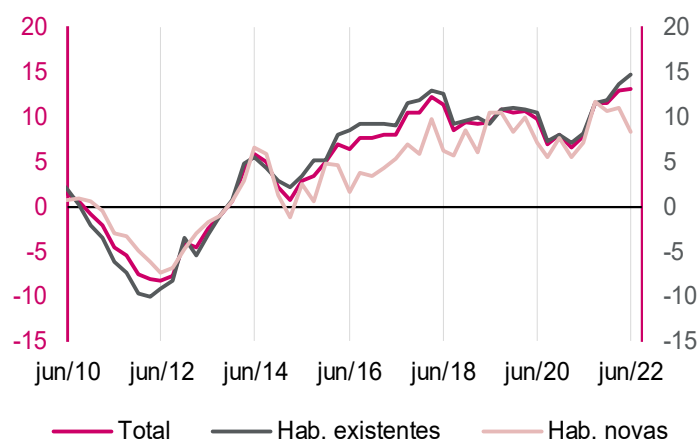


No segundo trimestre de 2022, os preços da habitação subiram 13,2%, em termos homólogos, impulsionados pelo aumento dos preços das habitações já existentes, uma vez que os preços das novas habitações registaram uma desaceleração com alguma expressão neste período. No que respeita às rendas, verificou-se um ligeiro abrandamento do ritmo de crescimento, de 7,2% para 7,0%.



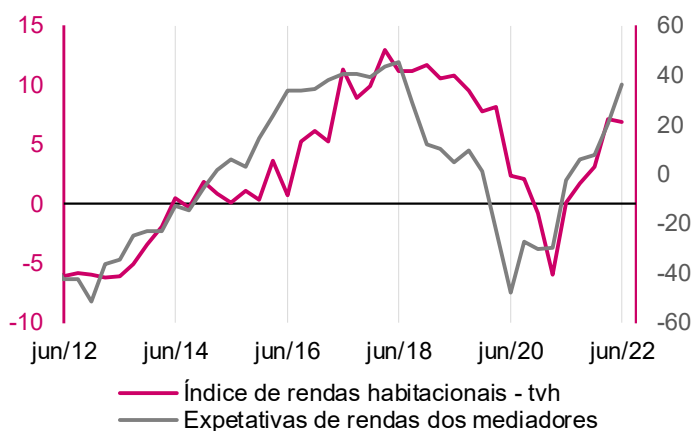
Nos próximos trimestres, o ritmo de aumento dos preços deverá abrandar. Os primeiros sinais de menor dinamismo da atividade nos setores da construção e imobiliário foram já notórios na forte queda dos edifícios licenciados e concluídos, bem como no menor número de transações realizadas no segundo trimestre. A estes dados somam-se os indicadores já disponíveis para julho e agosto que reforçam esses sinais, nomeadamente a queda da confiança dos empresários do setor, a contração das vendas de cimento (pela primeira vez desde o final de 2016), a redução do valor mediano da avaliação bancária (em agosto) e a queda dos novos empréstimos à habitação. A subida acentuada dos custos de financiamento que se tem vindo a observar, num quadro de forte restritividade da política monetária, deverá penalizar a procura doméstica por habitações (ver gráfico em destaque na página 5). Adicionalmente, os riscos de recessão global poderão também condicionar a procura externa dirigida ao mercado imobiliário nacional. Neste contexto, os riscos de desaceleração dos preços da habitação nos próximos trimestres são cada vez mais acentuados.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



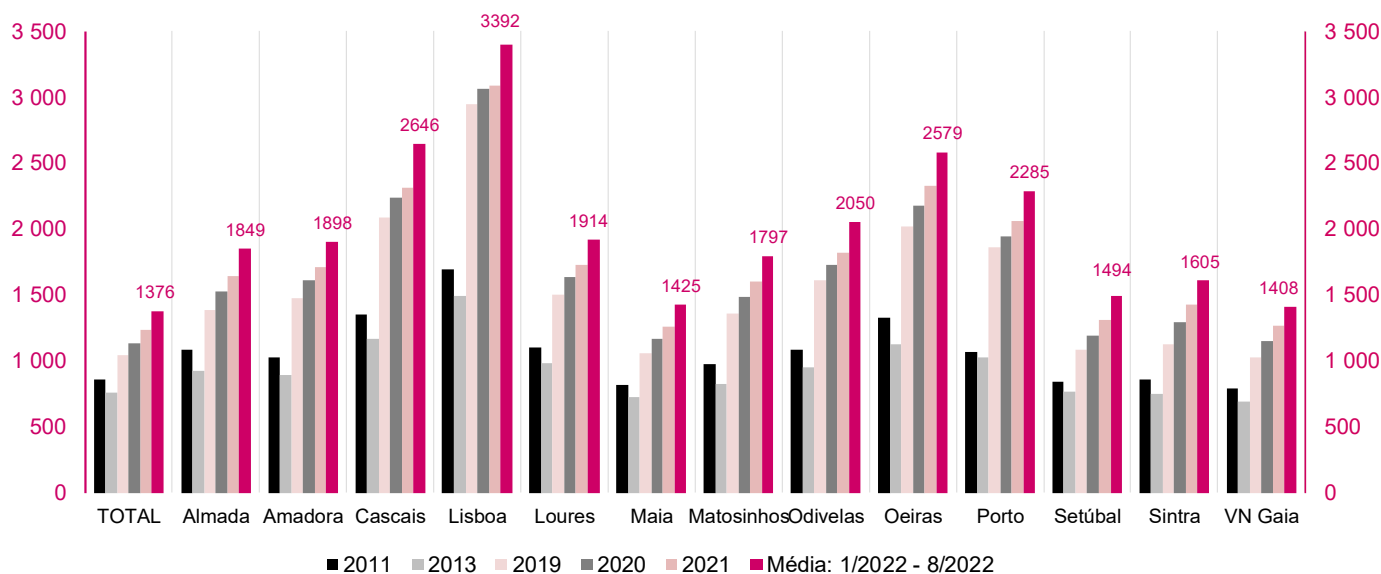
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS
(taxa de variação homóloga)

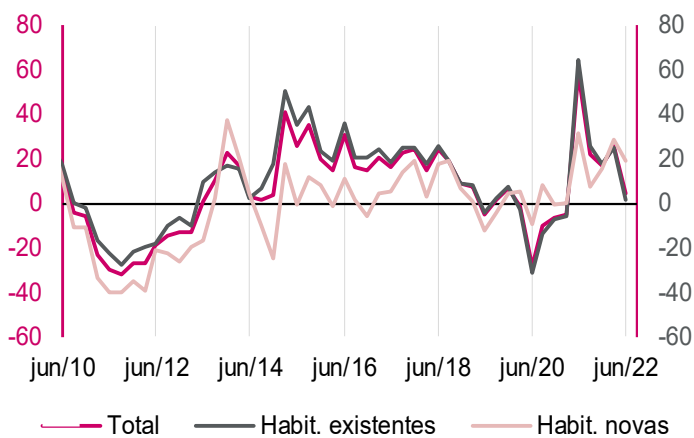


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

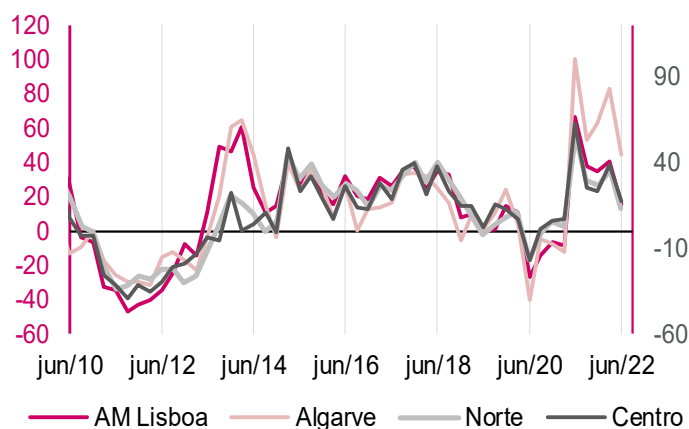
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



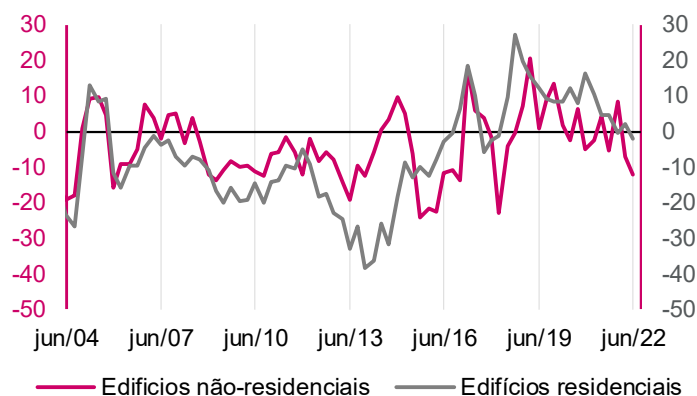
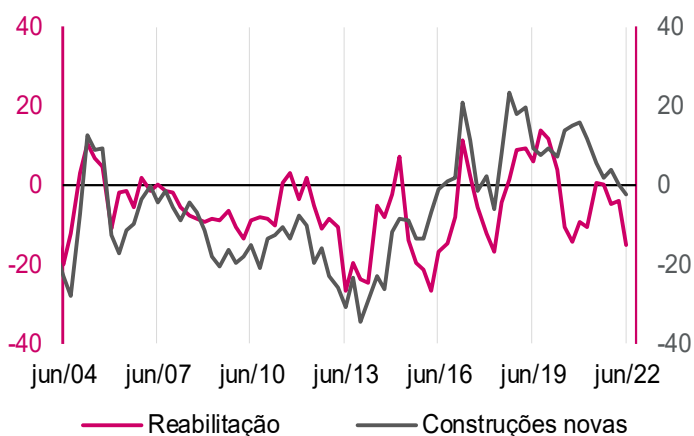
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)



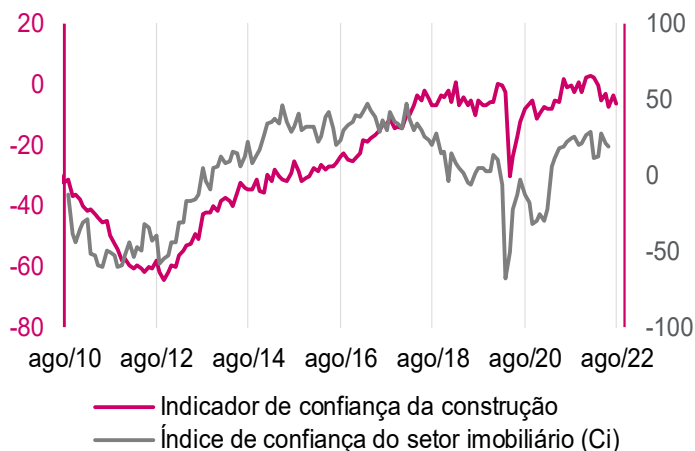
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)



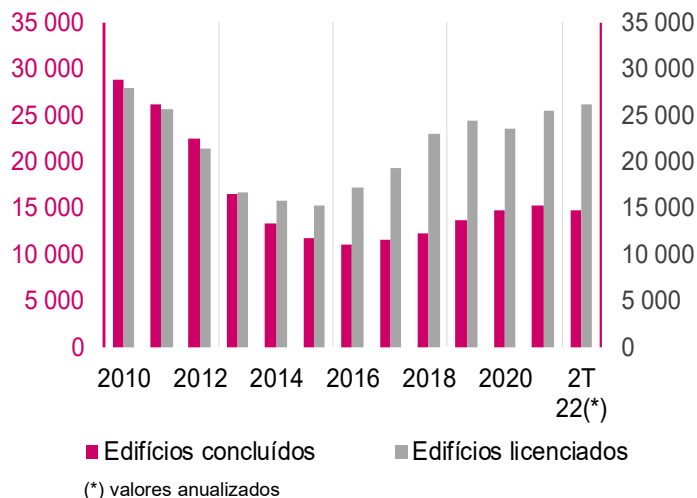
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)



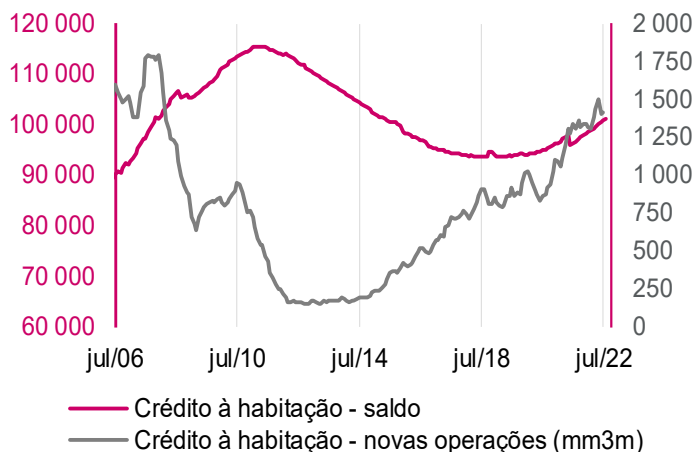
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



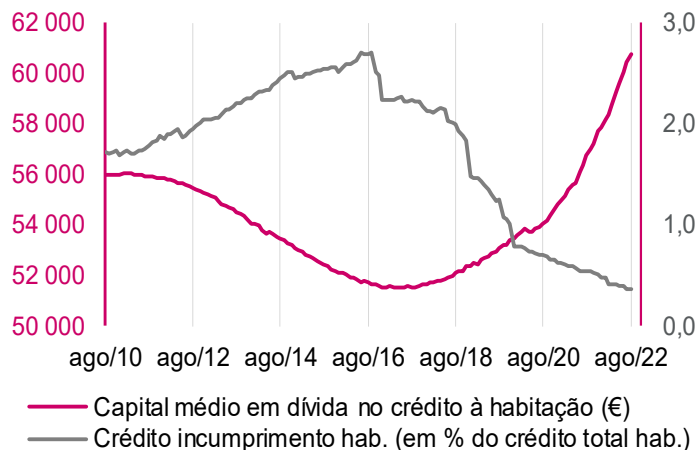
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



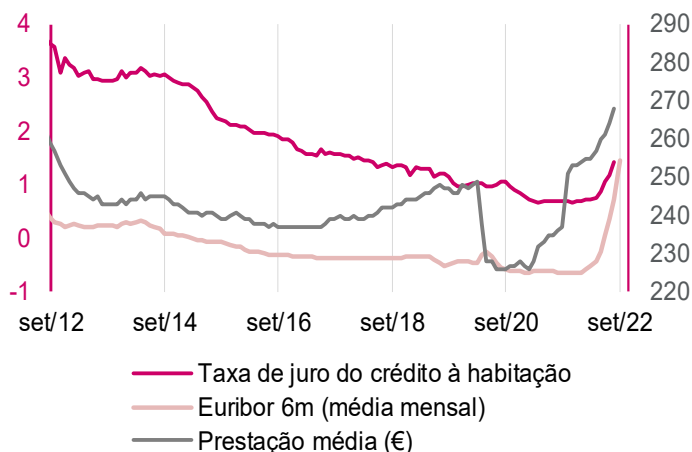
CRÉDITO À HABITAÇÃO
(milhões de euros)



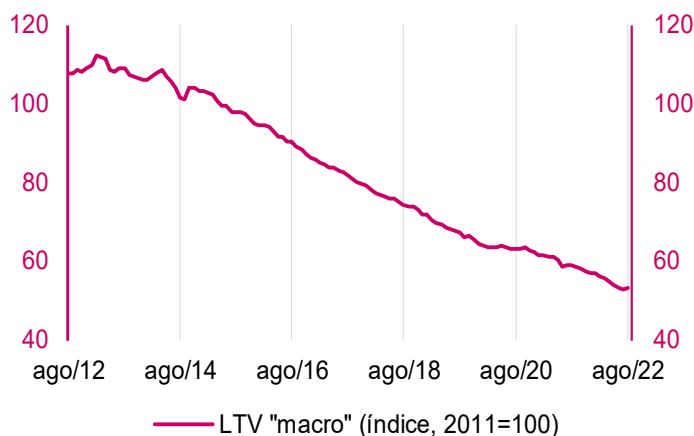
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

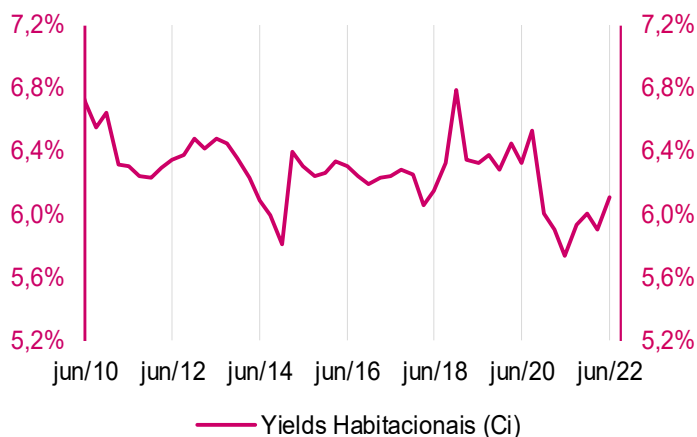


LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) ⁽²⁾



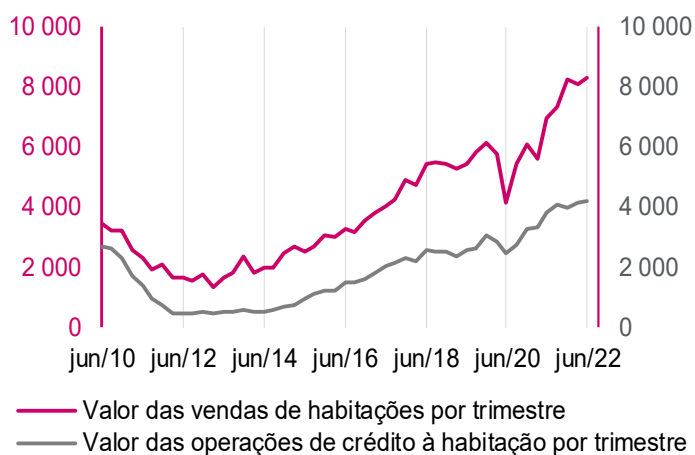
⁽²⁾ LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m2.

RENT-YIELD HABITACIONAL



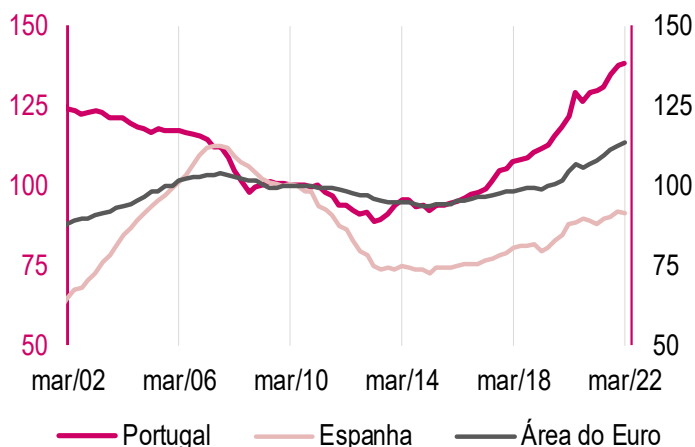
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)

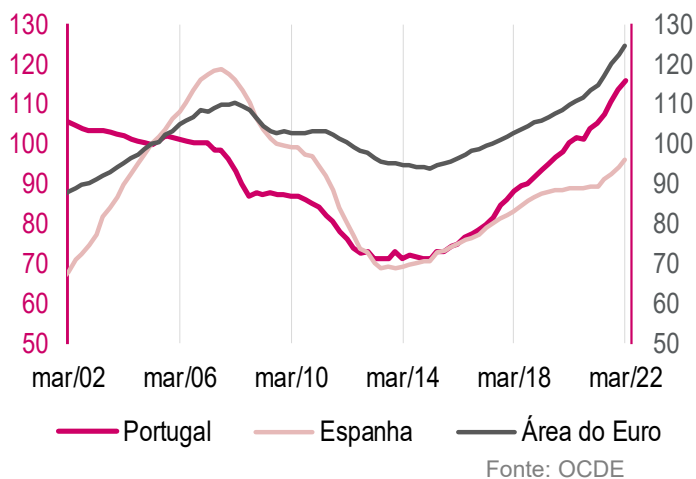


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

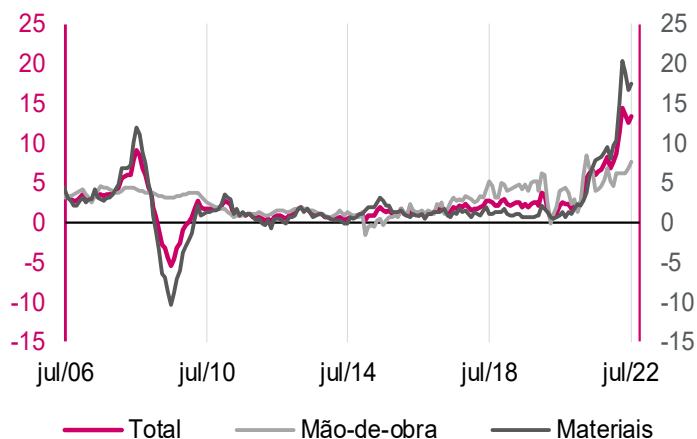
PRICE-TO-INCOME



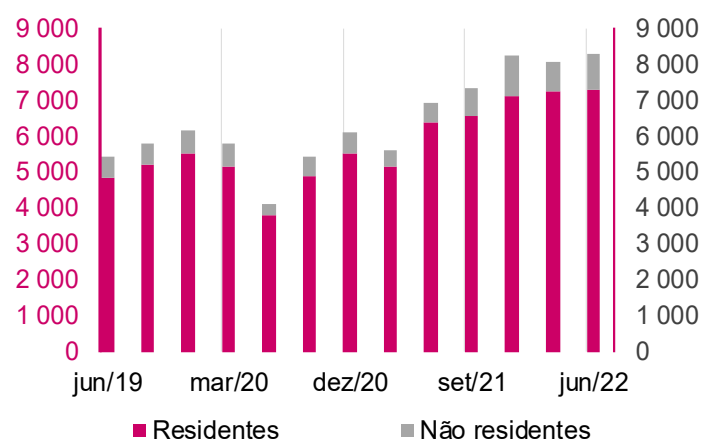
PRICE-TO-RENT



CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
(taxa de variação homóloga)

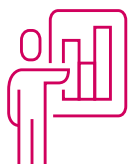


COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE
(milhões de euros)

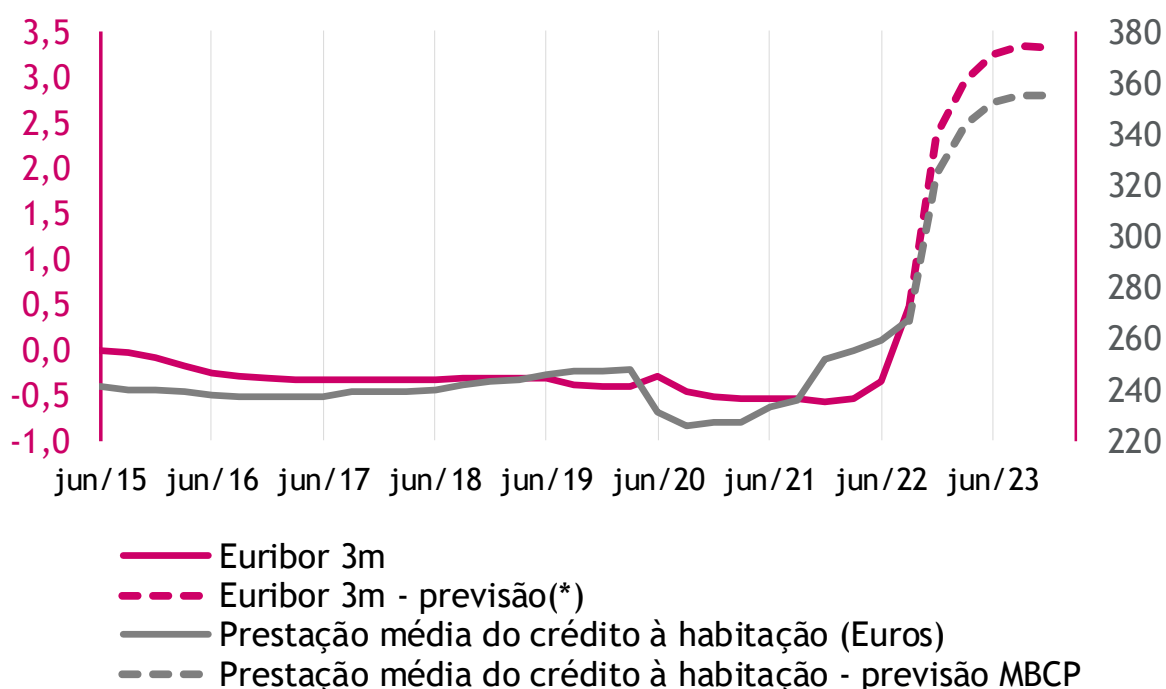


Fonte: INE

GRÁFICO EM DESTAQUE – PERSPETIVAS PARA A PRESTAÇÃO MÉDIA DO CRÉDITO A HABITAÇÃO



As expetativas de subidas adicionais das taxas de juro de referência do BCE têm vindo a refletir-se num aumento acentuado das taxas Euribor, usadas como indexantes do crédito à habitação. Com efeito, a prestação média calculada pelo INE, que em janeiro deste ano se situava em 254 euros, aumentou já para 268 euros em agosto. **Considerando os valores da taxa Euribor a 3 meses implícitos atualmente no mercado de futuros é expectável que a prestação média, em setembro de 2023, se situe 40% acima do valor registado em janeiro de 2022, passando para 355 euros.** Esta forte subida dos custos de financiamento poderá traduzir-se num abrandamento da procura de habitações e, por conseguinte, na desaceleração dos preços, que poderá ser material.



(*) Previsão baseada nas taxas implícitas na curva de futuros da Euribor 3m a 28 de setembro de 2022.

Fonte: INE; Refinitiv; Millennium BCP