



PREÇOS DA HABITAÇÃO ACELERARAM NO 3º TRIMESTRE DE 2021



No terceiro trimestre de 2021, o índice de preços da habitação aumentou 9,9%, em termos homólogos, o que representa uma aceleração significativa face ao crescimento de 6,6% observado no trimestre anterior. A evolução dos preços beneficiou da normalização da atividade económica durante este período, na sequência da redução das restrições à mobilidade, que impulsionou a procura doméstica, mas sobretudo a procura externa. O aumento significativo da compra de habitações sem recurso a crédito (após a diminuição observada nos nove meses anteriores) indicia um importante contributo dos não-residentes para o maior dinamismo do mercado imobiliário nacional neste período. Tendo em conta os dados já disponíveis do setor imobiliário relativos a outubro e novembro é expectável que a trajetória de aceleração dos preços se tenha acentuado no quarto trimestre.

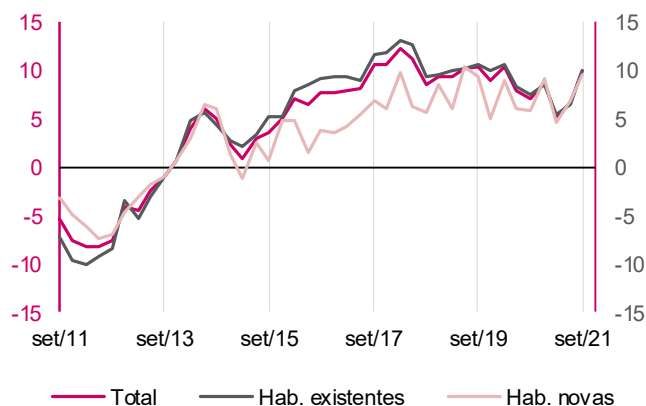


Neste contexto de dinamismo da procura, o número de transações de habitações no terceiro trimestre de 2021 voltou a registar um máximo histórico. Por sua vez, os dados relativos à oferta de habitações continuam a exibir dinamismo, porém, com os indicadores de edifícios licenciados e concluídos a indicarem alguma moderação, muito provavelmente condicionados pelo quadro de forte subida dos custos das matérias-primas que se tem vindo a observar nos últimos meses (ver gráfico em destaque na página 4).



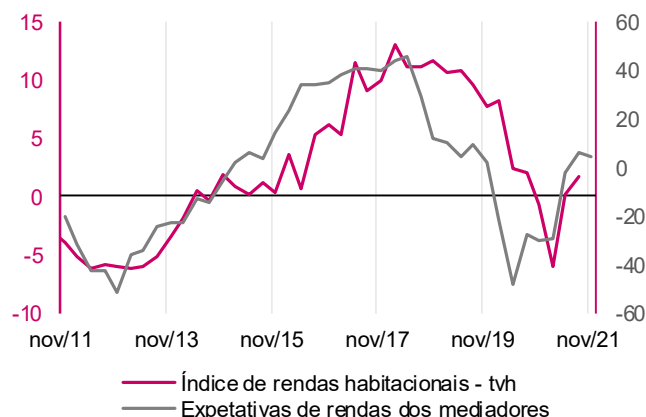
No mercado de arrendamento a recuperação também prossegue, no entanto, de forma mais modesta, com o índice de rendas do Confidencial Imobiliário a aumentar 1,7%, em termos homólogos, no terceiro trimestre de 2021.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



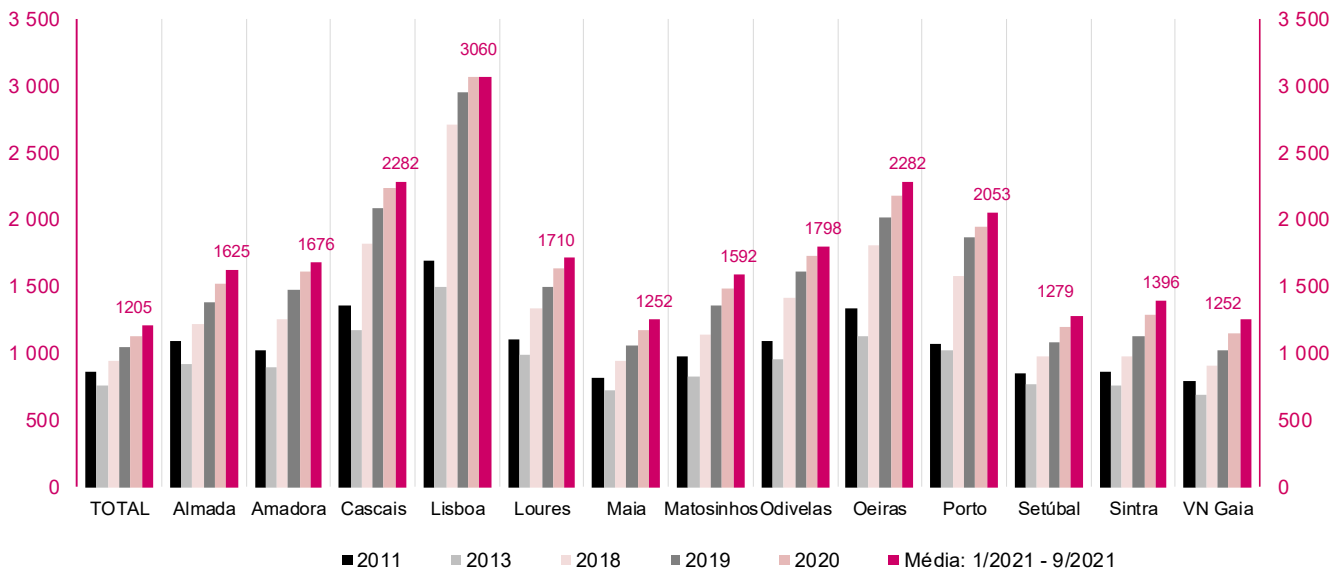
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS
(taxa de variação homóloga)

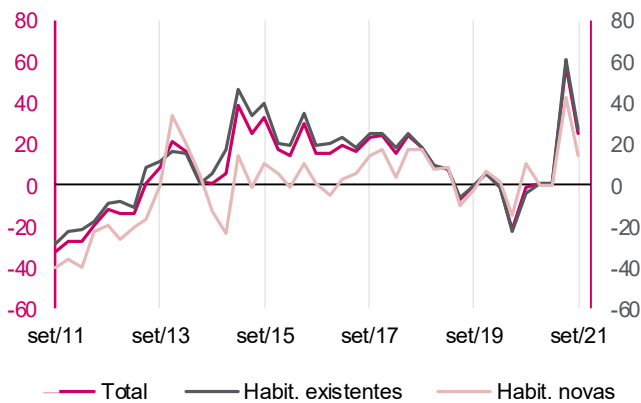


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

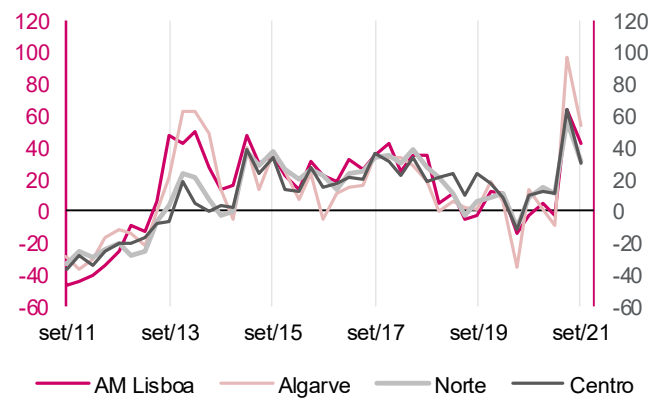
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



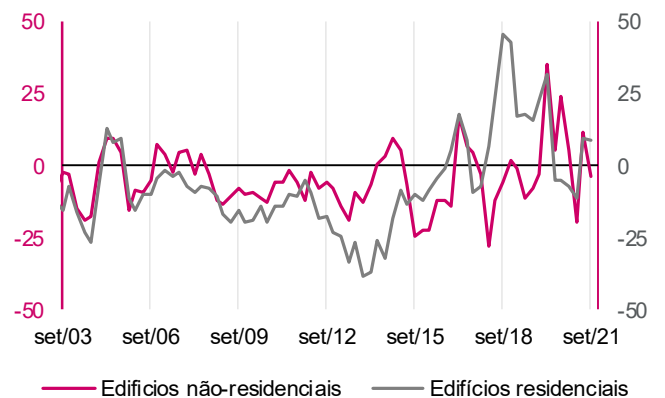
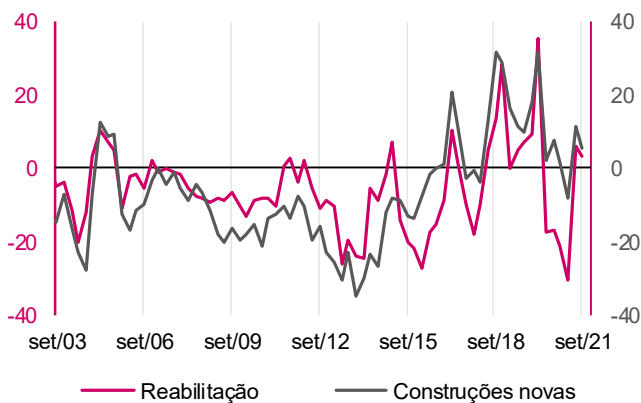
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES (taxa de variação homóloga)



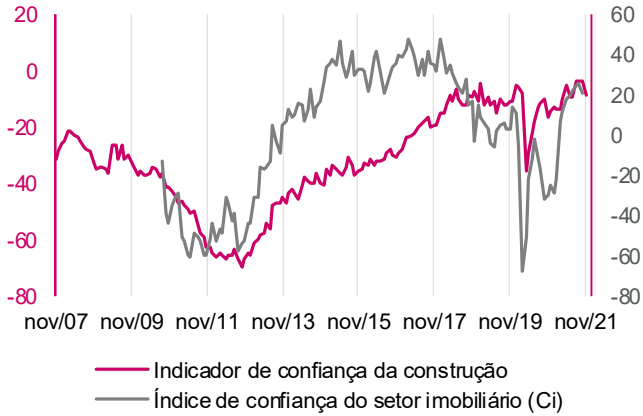
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO (taxa de variação homóloga)



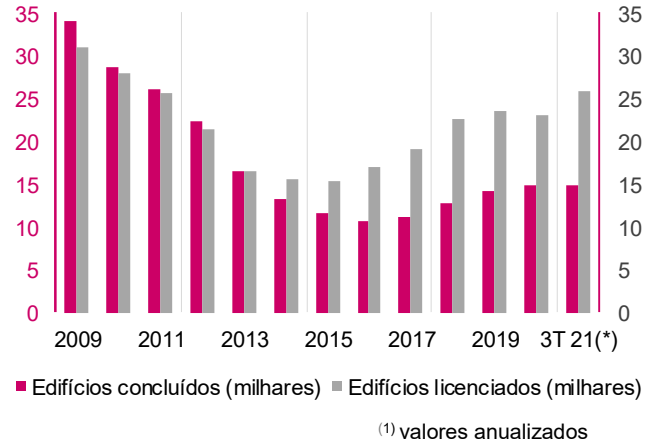
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA (taxa de variação homóloga)



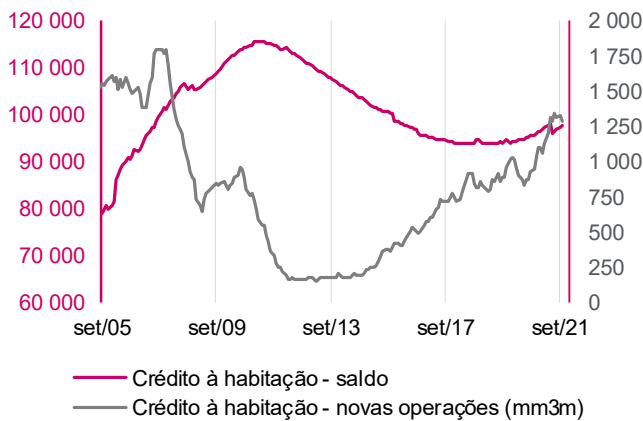
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



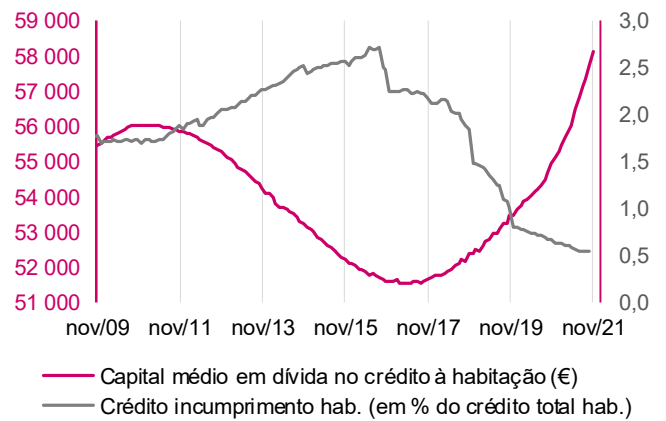
**EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)**



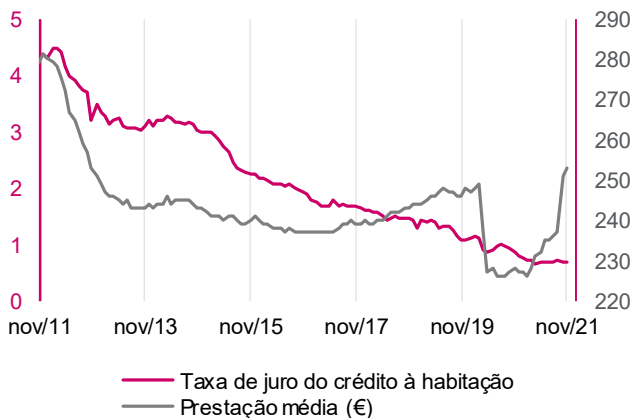
**CRÉDITO À HABITAÇÃO - PORTUGAL
(milhões de euros)**



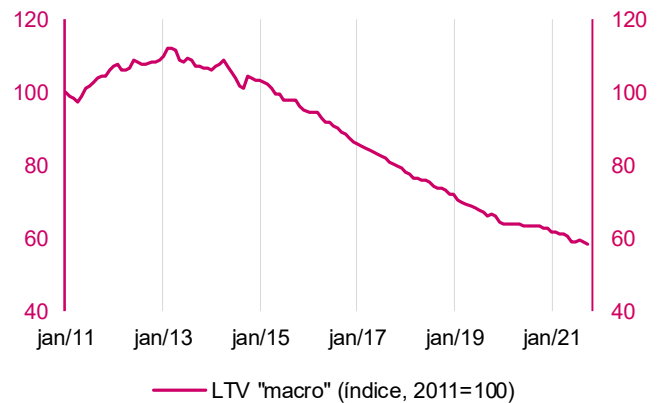
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

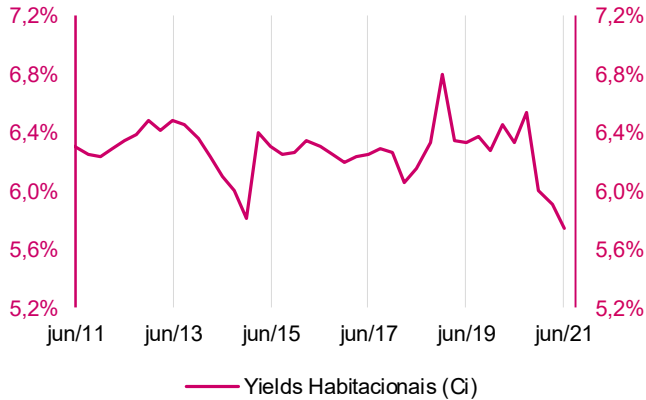


**LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) (²)**



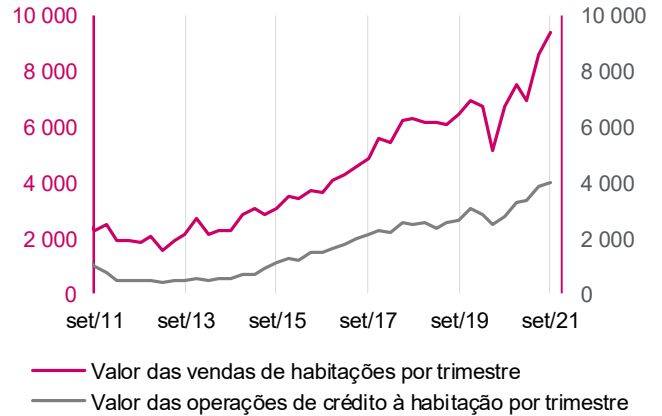
(²) LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m².

RENT-YIELD HABITACIONAL



Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)



Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

GRÁFICO EM DESTAQUE – CUSTOS DE CONSTRUÇÃO



O indicador relativo aos custos de construção de novas habitações tem vindo a **exibir uma trajetória de subida acentuada desde março de 2021**. Em outubro de 2021, os custos de construção aumentaram 7,4%, em termos homólogos, o que representa uma forte aceleração face aos valores observados antes da pandemia (que se situavam ligeiramente acima de 2%), colocando o indicador próximo do máximo histórico observado em julho de 2008 (9,0%). Esta evolução reflete o aumento acentuado dos custos das matérias-primas nos mercados internacionais, num quadro de subida generalizada dos preços a nível mundial, mas também um aumento do custo da mão-de-obra, que tem vindo a registar taxas de crescimento acima da sua média histórica, num contexto de maior restritividade do mercado de trabalho.

