

Márcia Rodrigues

marcia.duarterodrigues@millenniumbcp.pt

27 de março de 2023

PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 8,2% EM 2023 (12,6% EM 2022)

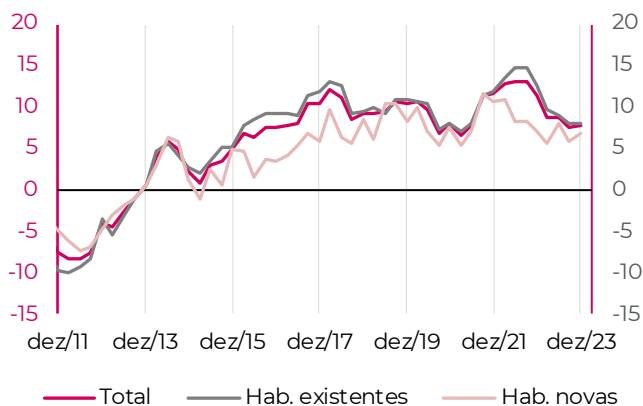


No quarto trimestre de 2023, o índice de preços da habitação cresceu 7,8%, em termos homólogos, o que representa uma ligeira aceleração relativamente ao crescimento de 7,6% observado no trimestre anterior. Esta evolução não deverá, contudo, colocar em causa a trajetória de desaceleração, ainda que muito moderada, que se tinha vindo a observar desde setembro de 2022. Para tal será crucial que a escassez de oferta, que tem sido um dos principais fatores de pressão sobre os preços, evidencie sinais sustentados de melhoria, o que se parece começar a observar, beneficiando da normalização dos preços das matérias-primas e de perspetivas de redução dos custos de financiamento. Neste sentido, os edifícios concluídos registaram, no quarto trimestre, um crescimento de 2,1%, em termos homólogos, o que corresponde ao valor mais elevado desde o final de 2021. No que respeita aos dados já disponíveis para os dois primeiros meses de 2024, destaca-se o facto do **valor mediano da avaliação bancária ter diminuído nas principais cidades**, designadamente em Lisboa, Porto, Cascais e Loures (ver gráfico da página 2).



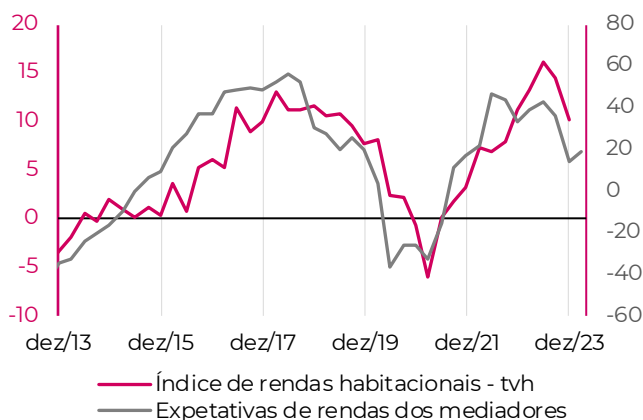
No conjunto do ano de 2023, os preços desaceleraram de 12,6% para 8,2%, o que, pese embora seja um valor elevado, corresponde ao **menor aumento registado nos últimos seis anos**. Por sua vez, as transações caíram 18,7%, em número, e 11,9%, em valor.

ÍNDICE DE PREÇOS À HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



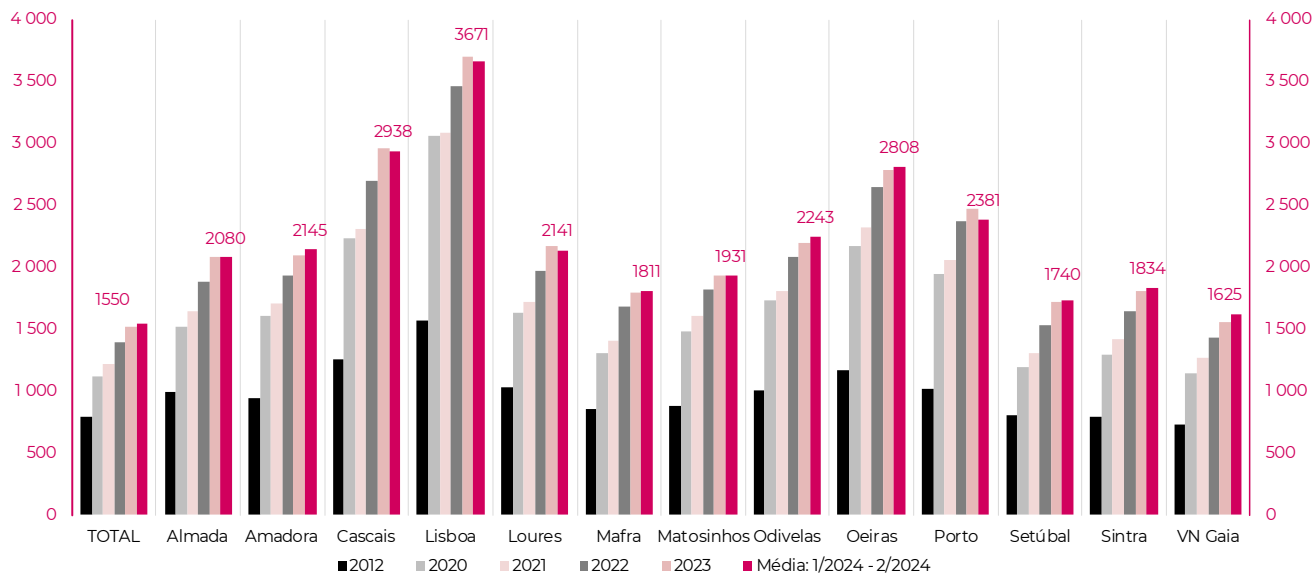
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

RENDAS RESIDENCIAIS
(taxa de variação homóloga)

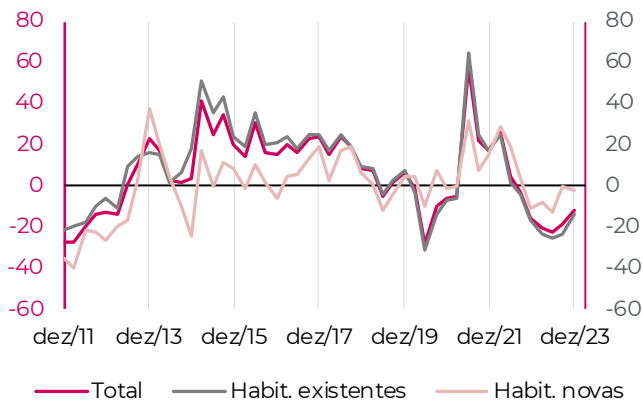


Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

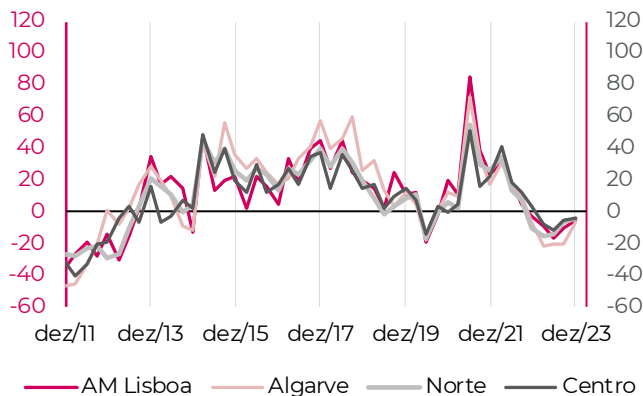
VALOR MEDIANO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA – POR ZONA URBANA (€/m², média do período)



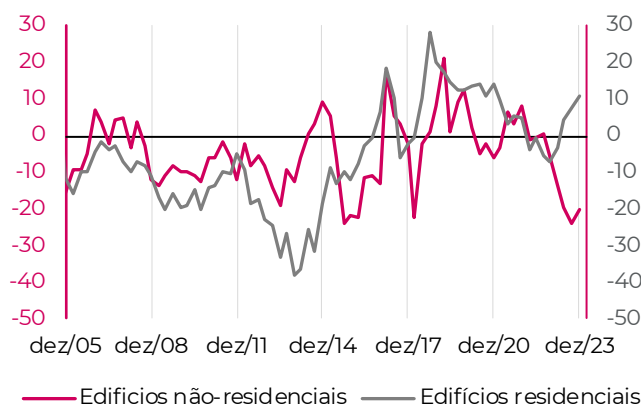
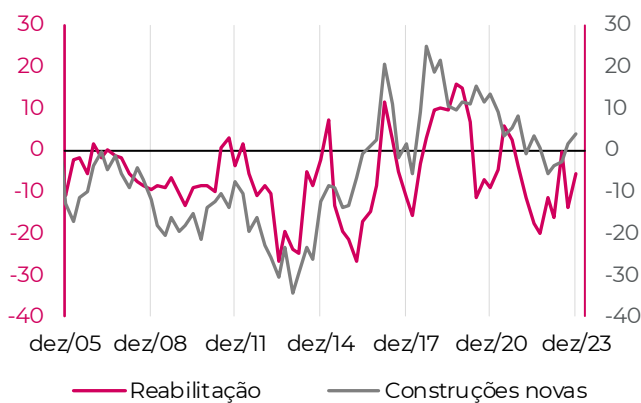
Nº TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES
(taxa de variação homóloga)



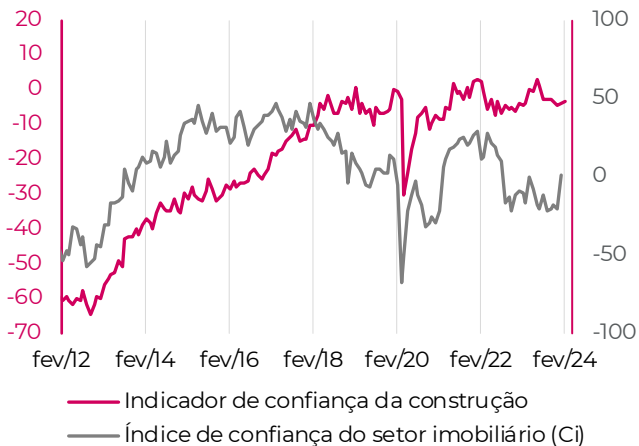
VALOR DAS VENDAS POR REGIÃO
(taxa de variação homóloga)



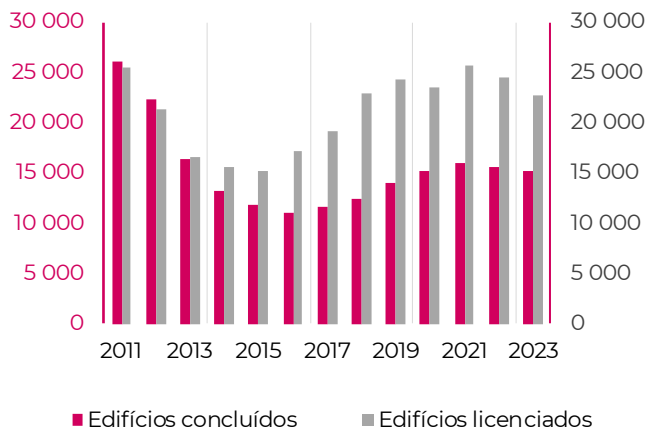
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS POR TIPOLOGIA
(taxa de variação homóloga)



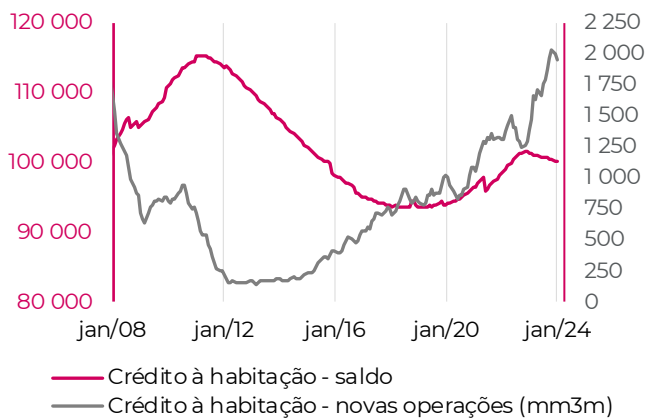
CONFIANÇA DOS EMPRESÁRIOS



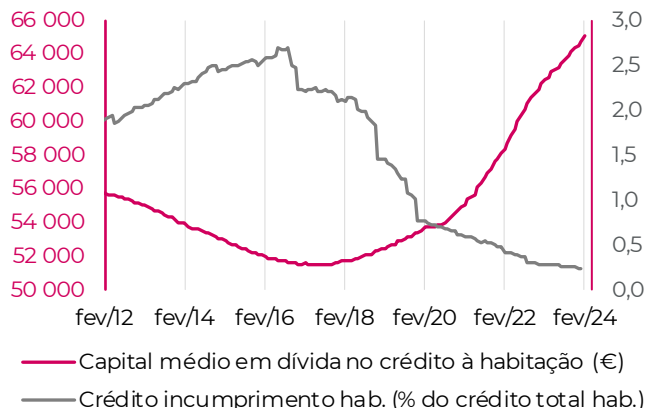
EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS E LICENCIADOS
(unidades)



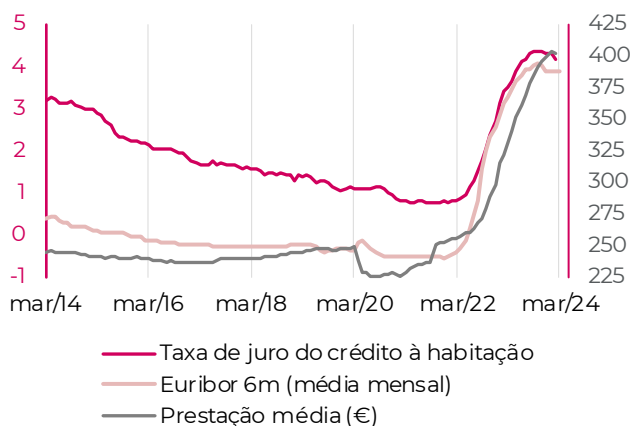
CRÉDITO À HABITAÇÃO
(milhões de euros)



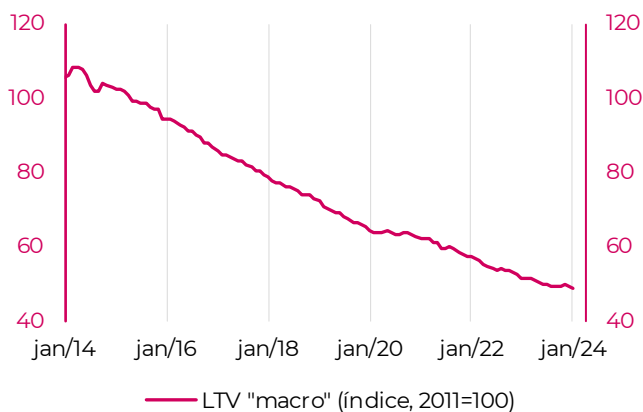
CRÉDITO EM INCUMPRIMENTO



CUSTO DO CRÉDITO

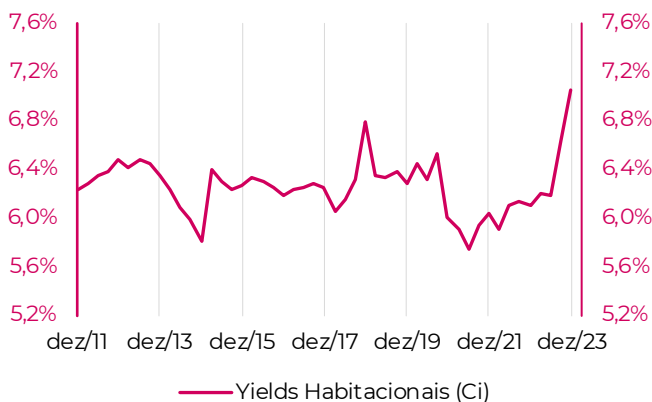


LOAN-TO-VALUE "MACRO" PARA PORTUGAL
(CÁLCULOS MILLENNIUM BCP) ⁽²⁾



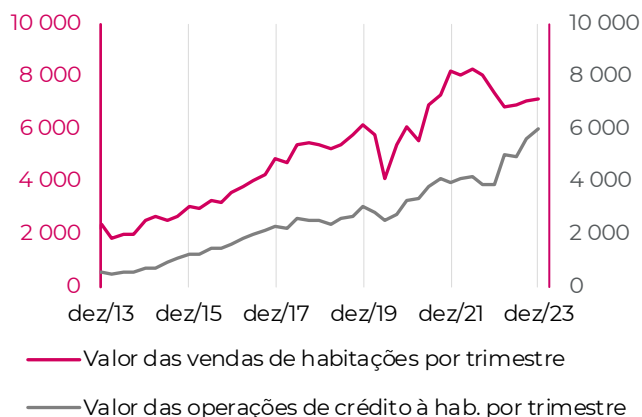
⁽²⁾ LTV calculado a partir do rácio entre os índices do saldo dos empréstimos à habitação e do valor mediano da avaliação bancária por m².

RENT-YIELD HABITACIONAL



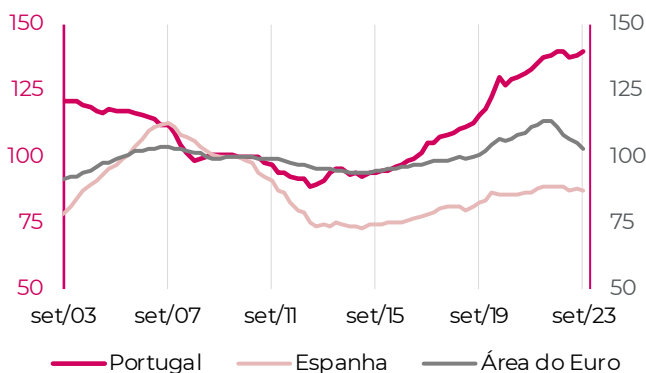
Fonte: Confidencial Imobiliário; Millennium bcp

COMPRA DE HABITAÇÃO A CRÉDITO
(milhões de euros)

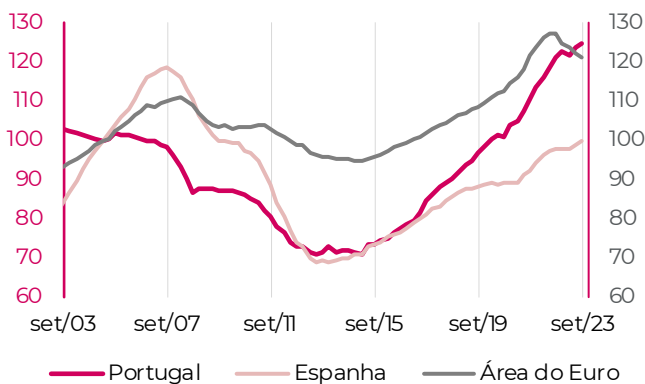


Fonte: INE; Banco de Portugal; Millennium bcp

PRICE-TO-INCOME

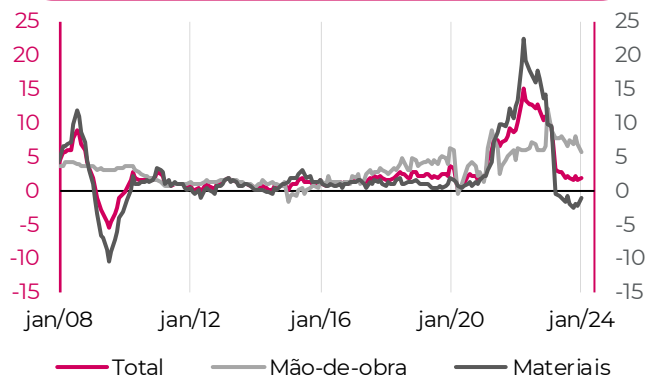


PRICE-TO-RENT

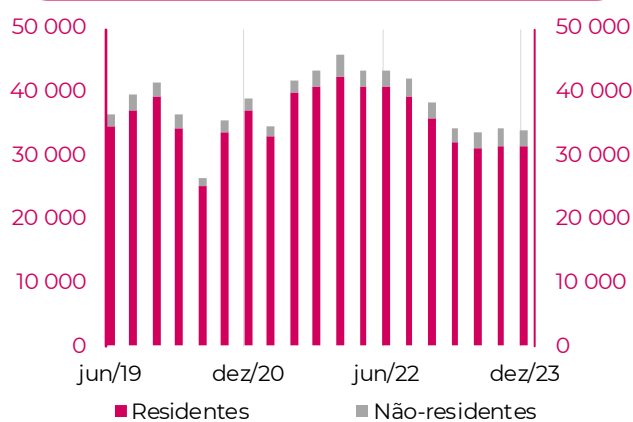


Fonte: OCDE

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO
(taxa de variação homóloga)



COMPRAS DE HABITAÇÃO POR NACIONALIDADE
(número de transações)



Fonte: INE

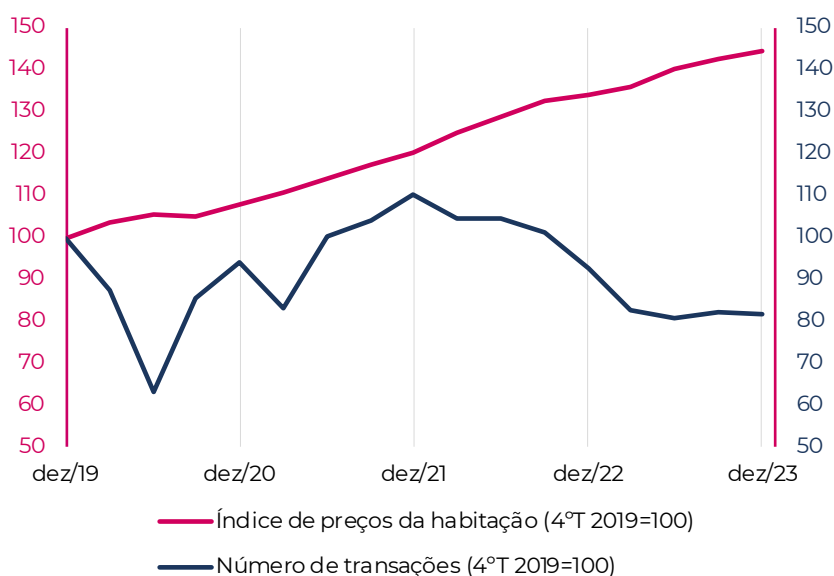
GRÁFICO EM DESTAQUE – EVOLUÇÃO DOS PREÇOS E DAS TRANSAÇÕES



Desde o final de 2019 que os preços das habitações e o número de transações têm vindo a evoluir de forma muito diferenciada, sobretudo no período pós-pandemia. Enquanto que o índice de preços da habitação se situou, no final de 2023, 45% acima do valor observado no último trimestre de 2019, as transações registaram uma queda de cerca de 20% neste período. Um dos principais fatores que tem contribuído para esta discrepância é a escassez da oferta de habitações, após vários anos de redução do investimento em habitação, que em 2023 representou apenas cerca de 4% do PIB, o que compara com 6% em 2007 e 9% em 2000.



No entanto, na segunda metade de 2023 começaram a observar-se alguns sinais de melhoria do investimento que, caso se intensifiquem no decurso de 2024, poderão contribuir para reduzir a pressão ascendente sobre os preços e para um maior dinamismo do mercado imobiliário residencial.



Fonte: INE