

Nota Breve 22/03/2024

Portugal: Preços das casas aumentam 8,2% em 2023

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 7,8% homólogo no 4T 2023 (7,6% no 3T 2023).
- O IPH cresceu 1,3% em cadeia no 4T 2023 (1,8% no 3T 2023).
- No 4T 2023, as transações registaram um recuo homólogo de 11,4% (tinham recuado 18,9% no 3T 2023).
- O valor médio das casas transacionadas no 4T 2023 aumentou para os 210,2 mil euros (+1,8% em cadeia) e, em termos homólogos, +10,0% (+8,3% no 3T 2023).

Comentário

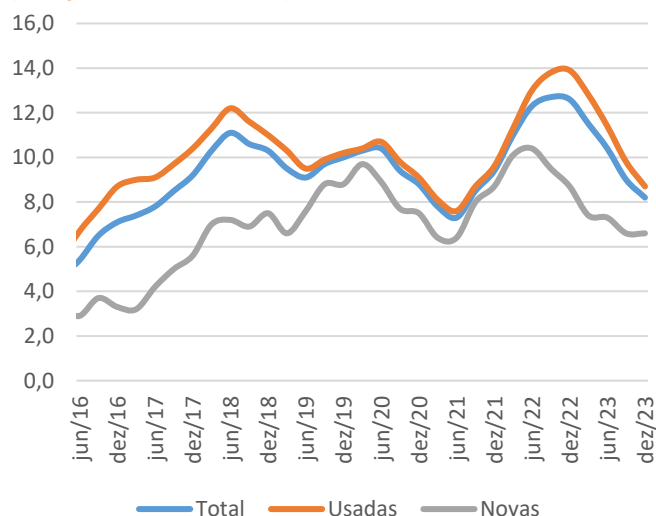
- No 4T 2023, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 7,8%, apenas 0,3 p.p. acima do estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 7,5%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 1,3%, menos 0,5 p.p. do que no trimestre anterior. Apesar de serem valorizações robustas, o ritmo de aumento de preços diminuiu em termos trimestrais.
- No mesmo período foram transacionadas 34.126 habitações, menos 11,4% que no mesmo período do ano anterior e menos 18,1% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, ocorreu praticamente uma estabilização no número de transações (-0,4%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 210,2 mil euros, mais 1,8% do que no 3T 2023. Em termos homólogos, o valor global transacionado recuou 2,6% (tinha diminuído com maior intensidade, -12,2%, no 3T 2023).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 8,1% nas primeiras e 6,9% nas segundas, variações semelhantes às ocorridas no 3T 2023 (8,1% e 5,8%, respetivamente). Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos recuou 13,4% homólogo e nos novos -2,4%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas em 2023 cifrou-se em 8,2%, em linha com a previsão do BPI Research (8,1%). Apesar de significativa, é a valorização mais fraca dos últimos 6 anos.
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizam novamente apreciação dos imóveis já em 2024: os preços terão crescido em janeiro 0,9% face ao final de 2023, o que deu continuidade a uma tendência de valorizações mensais mais suaves que predominou na segunda metade do ano passado. Os dados da CI acerca do número de transações dos últimos 3 meses (até fevereiro de 2024) também são muito semelhantes aos registados no 4T de 2023 o que faz crer que a procura continua robusta e estável.
- Projetando o que poderá acontecer neste mercado em 2024 é preciso incorporar que os grandes fatores macroeconómicos de suporte devem enfraquecer – prevemos menor crescimento do PIB e ligeiro aumento da taxa de desemprego. Por outro lado, apesar de ser previsível que as taxas de juro não voltem aos níveis observados no pré-pandemia, antecipamos a sua descida face aos níveis atuais. Taxas de juros mais baixas e maior visibilidade acerca do início de cortes por parte do BCE trarão maior confiança aos agentes neste mercado e melhorarão as métricas de acessibilidade. Tudo pesado continuamos a acreditar numa desaceleração do mercado com nova quebra das transações (-4,2%) mas com apreciação dos preços, embora mais modesta, de +3,5%.

Portugal: preços da habitação

	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	11,3	8,7	8,7	7,6	7,8	7,5
Variação trimestral (%)	1,1	1,3	3,1	1,8	1,3	1,0

Índice de Preços da Habitação

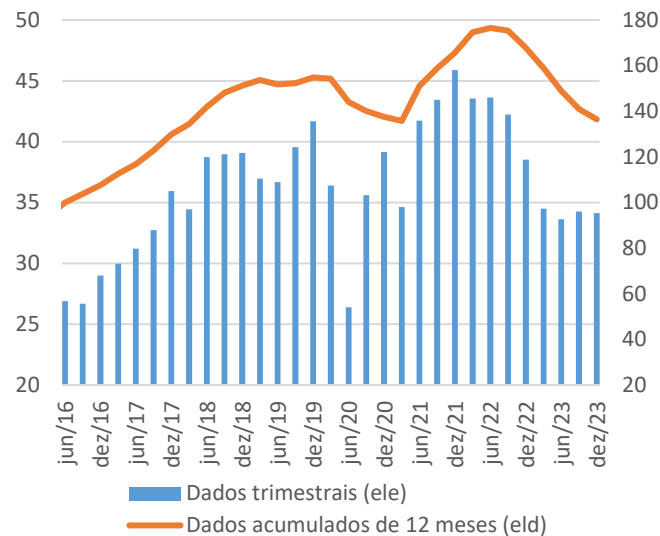
(variação média anual em %)



Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE

Venda de habitações

(milhares)



Banco BPI, SA - 2024

Tiago Belejo Correia, Economista, BPI Research, e-mail: tiago.alexandre.correia@bancobpi.pt

AVISO SOBRE A PUBLICAÇÃO “NOTA BREVE” DO BPI

Publicação do Banco BPI preparada pela sua Área de Estudos Económicos e Financeiros que contém informações e opiniões provenientes de fontes consideradas confiáveis. O Banco BPI não garante a precisão do mesmo e não é responsável por erros ou omissões neles contidos. Este documento tem um objetivo puramente informativo, razão pela qual o Banco BPI não é responsável, em qualquer caso, pelo uso que dele se faz. Opiniões e estimativas são propriedade da área e podem estar sujeitas a alterações sem aviso prévio.