

Nota Breve 23/03/2022

Portugal: Preços das casas com valorização média de 9,4 por cento em 2021*Dados*

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 11,6% homólogo no 4T 2021 (11,5% no 3T 2021).
- O IPH cresceu 2,7% em cadeia no 4T 2021 (2,9% no 3T 2021).
- No 4T 2021, as transações registaram um aumento homólogo de 17,2% (22,1% no 3T 2021).
- O valor médio das casas transacionadas no 4T 2021 aumentou para 179,2 mil euros, +6% em cadeia e, em termos homólogos, +15% vs 10,8% no 3T 2021.

Comentário

- No 4T 2021, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 11,6%, mais 0,1 p.p. que no trimestre anterior e 0,1 p.p. abaixo do estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 11,7%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 2,7%, menos 0,2 p.p. do que no trimestre anterior.
- No mesmo período foram transacionadas 45.885 habitações, mais 17,2% que no mesmo período do ano anterior e mais 10,1% do que no período homólogo de 2019. O aumento no número de transações foi acompanhado por um aumento em cadeia do valor total transacionado em 12%, colocando o preço médio das casas transacionadas em 179,2 mil euros, mais 6% do que no 3T 2021. Em termos homólogos o avanço do valor transacionado continua muito forte: mais 34,9%.
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 11,9% nas primeiras e 10,6% nas segundas. Também as transações no mercado das usadas cresceram a um ritmo superior: 17,6% versus 15,4% no caso das novas.

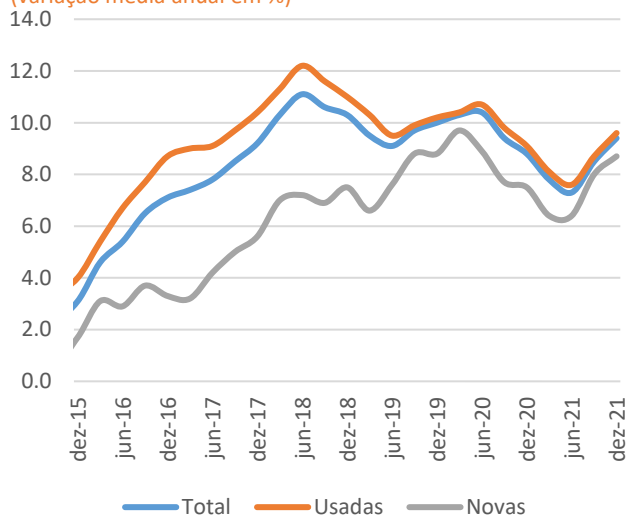
Os dados do 4T situaram a valorização média dos preços da habitação em 9,4% em 2021 (8,8% em 2020). Apesar de ainda não dispormos de dados após o início do conflito na Ucrânia, nomeadamente dados de Março, os indicadores do início de 2022 permanecem fortes e consistentes. Com efeito, de acordo com a Confidencial Imobiliário e já este ano, os preços aumentaram 15,1% homólogo em fevereiro, depois de em janeiro terem avançado 13,8%. Também o inquérito aos *players* do setor feito pela Confidencial Imobiliário em Janeiro atestava expectativas para preços e vendas nos três meses seguintes superiores à média dos três meses anteriores. Apesar da recente alteração de contexto, após a invasão da Ucrânia, o mercado permanece resiliente principalmente porque a oferta de novos imóveis é ainda distante dos máximos antes da crise financeira internacional (por exemplo, a soma do número de casas construídas entre 2018 e 2020 é inferior às construídas em anos como 2007, 2008 ou 2009). Também pelos balanços mais saudáveis das famílias antes da crise pandémica, com níveis de endividamento já próximos da média da UE. Não obstante os fundamentos sólidos do mercado, perspetiva-se um comportamento mais moderado em 2022, refletindo a entrada de novas casas no mercado, uma envolvente financeira menos favorável e em linha com os dados da avaliação bancária da habitação, que mostram um ritmo de crescimento mais moderado. Também a incerteza quanto ao conflito em curso na Ucrânia e o andamento da inflação, sobretudo se esta se mantiver elevada durante mais tempo impactando os orçamentos familiares, podem abrandar a tendência de valorização.

Portugal: preços da habitação

	4T 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	8,0	6,6	7,8	11,5	11,6	11,7
Variação trimestral (%)	2,7	2,5	2,9	2,9	2,7	3,8

Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)



Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE.

Banco BPI, SA - 2022

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.