

## Nota Breve 22/09/2022

**Portugal: Número de transações estabiliza no 2T 2022 mas aumento de preço das casas continua forte***Dados*

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 13,2% homólogo no 2T 2022 (12,9% no 1T 2022).
- O IPH cresceu 3,1% em cadeia no 2T 2022 (3,8% no 1T 2022).
- No 2T 2022, as transações registaram um aumento homólogo de 4,5% (25,8% no 1T 2022).
- O valor médio das casas transacionadas no 2T 2022 aumentou para 190 mil euros, +2,4% em cadeia e, em termos homólogos, +14,4% vs 14,8% no 1T 2022.

**Comentário**

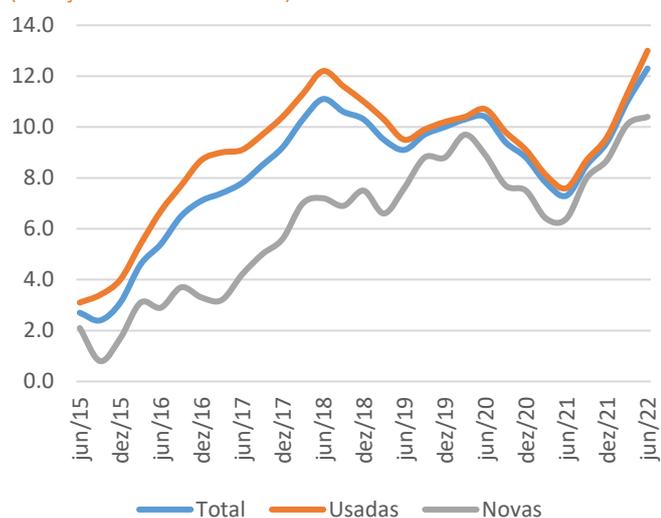
- No 2T 2022, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 13,2%, mais 0,3 p.p. que no trimestre anterior e 1,2 p.p. acima do estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 12,0%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 3,1%, menos 0,7 p.p. do que no trimestre anterior.
- No mesmo período foram transacionadas 43.607 habitações, mais 4,5% que no mesmo período do ano anterior e mais 18,9% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, ocorreu uma estabilização dos imóveis transacionados (apenas mais 0,1%), mas com o preço médio das casas transacionadas a aumentar para 190 mil euros, mais 2,4% do que no 1T 2022. Em termos homólogos, o crescimento do valor transacionado continua forte: mais 19,5% (44,4% no 1T 2022).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 14,7% nas primeiras e 8,4% nas segundas. Contudo, as transações no mercado das usadas cresceram a um ritmo inferior: 1,8% versus 18,9% no caso das novas.
- A valorização média dos preços da habitação foi de 9,4% em 2021 e a primeira metade do ano confirma a expectativa do BPI Research de uma valorização em 2022 acima de 10%. Apesar de ter abrandado, o aumento em cadeia deste índice continuou forte e bem acima da média histórica da série. A procura parece dar os primeiros sinais de estabilização, com o número de transações idêntico face ao trimestre anterior, mas mantém-se em níveis elevados (só no último trimestre de 2021 se vendeu maior número de habitações). Estimamos que, na segunda metade do ano, a procura se modere assim como o ritmo de aumento dos preços, podendo mesmo estabilizar no 4T. Esta evolução depende do balanço entre o apertar das condições financeiras e a escassez de oferta de imóveis, que tem sido um dos *drivers* do aumento dos preços e que persiste (de acordo com dados da Confidencial Imobiliário, as casas disponíveis para venda reduziram-se 16% no 2T 2022 para o valor mais baixo desde 2019). De lembrar que a subida das taxas de referência do BCE, que acabou com os juros negativos na Zona Euro, só aconteceu em julho, tendo já ocorrido nova subida em setembro, e este facto só parcialmente se reflectiu nos dados que foram hoje conhecidos (na medida em que as taxas de juro Euribor já registavam aumentos ligeiros no período em referência).

Portugal: preços da habitação

	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	
					Observado	Previsão
Varição homóloga (%)	7,8	11,5	11,6	12,9	13,2	12,0
Varição trimestral (%)	2,9	2,9	2,7	3,8	3,1	2,0

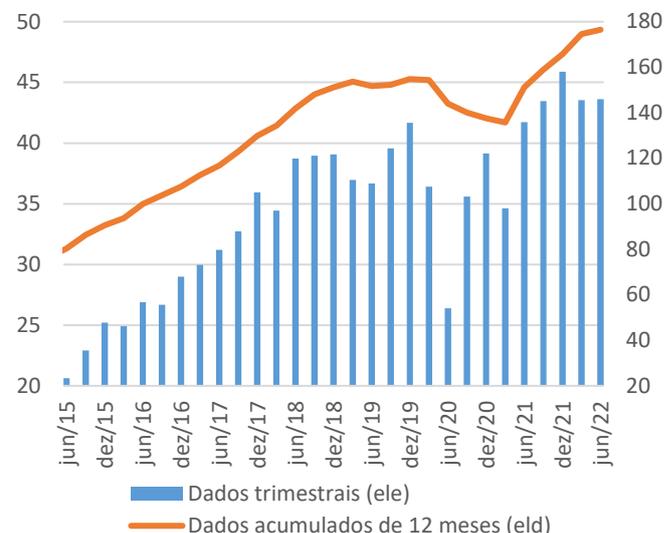
Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)



Venda de habitações

(milhares)



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.