

Valorização das casas: uma perspetiva regional e local

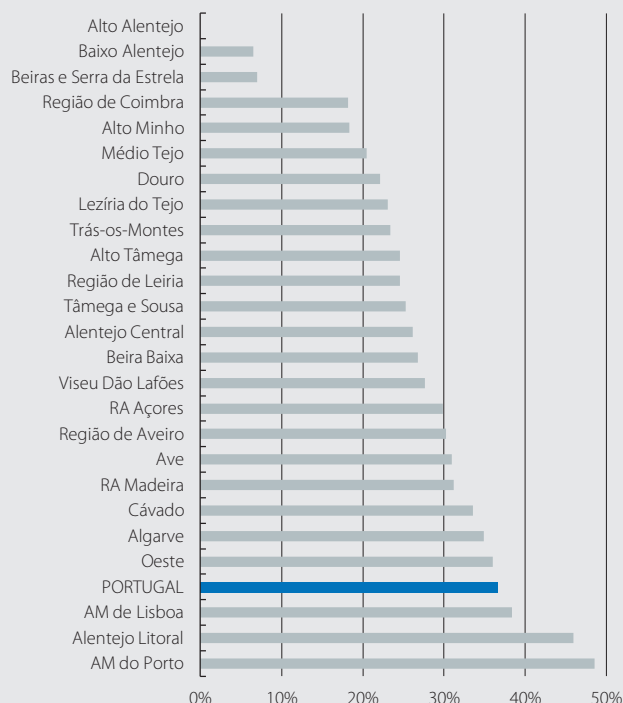
Já em publicações anteriores discutimos o panorama do mercado do imobiliário residencial português. Nomeadamente, os fundamentos que apoiam o ciclo de forte valorização dos imóveis, sobretudo a partir de 2016, e a sustentabilidade do mesmo. Neste artigo a nossa proposta é oferecer uma perspetiva mais regional e local deste tema.

Apesar de no último triénio não existir nenhuma região¹ em que os imóveis residenciais se tenham desvalorizado, a força desta valorização é diferenciada. Uma das formas de o aferir é pela variação do valor mediano (por metro quadrado) associado às vendas entre o 1T 2019 e o 1T 2022. Por um lado, as sub-regiões do Alto Alentejo, Baixo Alentejo, e, Beiras e Serra da Estrela em que a variação no período foi inferior a 10% (e mesmo nula no caso do Alto Alentejo). No extremo oposto encontramos a AM Lisboa, Alentejo Litoral e AM Porto com valorizações de 38%, 46% e 49%, respetivamente. Uma primeira grande constatação é que as regiões onde a valorização é mais fraca pertencem ao interior profundo do país. De facto, o Alto Alentejo, Baixo Alentejo e Beiras e Serra da Estrela estão entre as regiões com maior perda de população no período compreendido entre os dois últimos Censos,² em média têm -11% de residentes. Ou seja, a evolução da demografia e os movimentos de população que deseja residir numa determinada área geográfica são uma variável a observar quando atentamos ao seu mercado imobiliário. Outro aspeto a salientar é que a variação do valor mediano de venda dos imóveis em Portugal como um todo (37%), encontra sobretudo justificação na variação de poucas regiões, tendo em conta que AM Lisboa e AM Porto em conjunto representaram 46% das transações no 1T 2022.

Quando olhamos não para a variação no tempo, mas somente para o preço/m², a amplitude da disparidade também é significativa. Novamente, o Alto Alentejo surge como a região em que o valor mediano das vendas no 1T 2022 é o mais baixo do país (500 euros por metro quadrado) e no topo encontramos a região do Algarve (2.237 euros/m²). Também entre os preços mais elevados encontramos a RA Madeira, em terceiro lugar, e novamente o Alentejo Litoral, em quinto. Aqui estamos perante a marca de outro fenómeno: é não só onde as pessoas querem residir e trabalhar que contribui para a valorização das casas, mas também onde as pessoas querem passar férias

Valor mediano por região (NUTS III) das vendas de imóveis de habitação

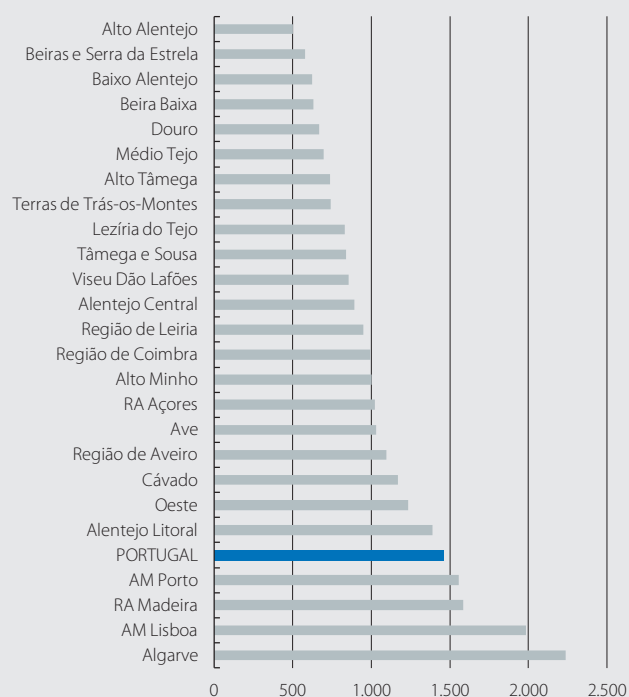
Variação % do valor por m² (1T 2022 vs 1T 2019)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Valor mediano por m² das vendas de alojamentos familiares no 1T 2022

Euros/m²



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

1. NUTS III.

2. 2011 e 2021.

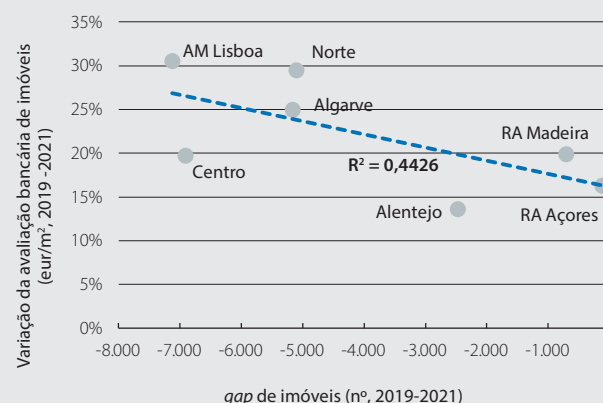
e momentos de lazer. O Algarve tem desde há décadas uma procura consolidada como local de compra de segunda habitação por parte de nacionais e de estrangeiros. A compra de imóveis para rendimento sob a forma de alojamento local também ajuda a suportar estes preços. O Alentejo Litoral foge à estagnação imobiliária das outras sub-regiões do Alentejo, mas também por motivos relacionados com o turismo. Já antes da pandemia o número de dormidas na região aumentava acima da média do país apoiada no fenómeno da Comporta como zona *trendy* de férias. O facto do turismo em espaço rural e de habitação ter sido dos menos afetados durante e no pós-pandemia reforçou a alta dos preços na sub-região.

Desencontros entre oferta e procura também podem ser um catalisador para diferenças de preços a nível regional. Para avaliar isso, elaborámos uma medida de *gap* de imóveis que relacionámos com a variação da avaliação bancária no âmbito de crédito à habitação entre 2019 e 2021. Como podemos ver no terceiro gráfico, existe correlação entre a falta de imóveis e a sua valorização. Dito de outra forma, a valorização dos imóveis é tanto maior quanto mais falta de imóveis novos existe nessa região. Acreditamos que a relação intensificar-se-ia se possuíssemos dados com maior granularidade no que diz respeito à localização.

Face ao peso do número de transações da AM do Porto e da AM Lisboa no total nacional, importa olhar o comportamento destes mercados mais de perto. Nos quadros seguintes analisamos o valor mediano das vendas por concelho, a sua evolução e posição relativa de preço no contexto da sub-região.

Na AM Lisboa os concelhos que apresentaram maior valorização/variação no valor mediano de venda dos imóveis foram aqueles que já eram os mais baratos em 2019 e mesmo com este incremento não alteraram a sua posição relativa – Moita, Barreiro e Palmela, com variações de 60%, 59% e 52%, respetivamente. Os concelhos com menor valorização são aqueles que já eram os mais caros, e também não alteraram a sua posição relativa – Lisboa, Cascais e Oeiras. Estes movimentos podem ser sintomáticos de duas situações. Primeiro, a vontade de, no contexto pandémico, trocar de habitação para um imóvel maior, com espaço exterior, sendo isso apenas possível com a mudança de residência para concelhos mais periféricos e baratos. Segundo, o facto de os preços medianos nos concelhos mais caros já estar a um nível que, face ao rendimento médio das famílias, implica uma taxa de esforço elevada num contexto de crédito à habitação. Ou seja, o nível de preço elevado em localizações

Valorização por regiões vs gap de imóveis novos



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Nota: «Gap» de imóveis novos refere-se à diferença entre 1) o somatório dos novos fogos de habitação construídos entre 2019 e 2021; e 2) o somatório de novos fogos de habitação vendidos entre 2019 e 2021.

Valor mediano das vendas por m² nos concelhos da AM Lisboa

	1T 2022 (eur/m²)	Posição 1T 2019		Variação 1T 2022 vs 1T 2019
Lisboa	3.757	1º	→	17%
Cascais	3.319	2º	→	33%
Oeiras	2.873	3º	→	31%
Odivelas	2.265	4º	→	29%
Almada	2.066	6º	↑	41%
Loures	1.999	5º	↓	25%
Amadora	1.984	8º	↑	44%
Mafra	1.936	10º	↑	50%
Alcochete	1.916	7º	↓	34%
Sintra	1.730	13º	↑	55%
Sesimbra	1.727	9º	↓	28%
Vila Franca de Xira	1.653	11º	↓	42%
Seixal	1.645	14º	↑	50%
Montijo	1.621	12º	↓	44%
Setúbal	1.534	15º	→	48%
Palmela	1.459	16º	→	52%
Barreiro	1.395	17º	→	59%
Moita	1.181	18º	→	60%

Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

centrais faz *spillover* para os concelhos mais distantes do centro de Lisboa. Na AM Porto, a tendência é mais mista o que poderá estar relacionado com o facto de os preços estarem ainda em níveis bastante mais baixos do que os verificados na AM Lisboa: se o Porto fosse um concelho da AM Lisboa seria apenas o 4º mais caro. Os dados sugerem que a capacidade de as famílias da AM Porto escolherem comprar uma casa num concelho mais perto do centro do Porto é maior do que se verifica na AM Lisboa. A diferença de preço entre os concelhos na 4ª e 8ª posição (VN de Gaia e Gondomar na AM Porto, e, Odivelas e

Maфра na AM Lisboa) é muito menor na AM Porto, abrindo espaço a que outras variáveis além dos constrangimentos associados ao preço – localização, proximidade de família ou emprego, qualidade e disponibilidade de imóveis – tenham peso na escolha do imóvel a comprar.

Em resumo: escassez e qualidade da oferta, demografia, urbanidade, «litoralidade» e atratividade turística, contam-se entre *drivers* das diferentes evoluções regionais e locais dos preços da habitação.

Tiago Belejo Correia

Valor mediano das vendas por m² nos concelhos da AM Porto

	1T 2022 (eur/m ²)	Posição 1T 2019		Variação 1T 2022 vs 1T 2019
Porto	2.495	1º	→	36%
Matosinhos	1.908	2º	→	37%
Póvoa de Varzim	1.606	6º	↑	49%
Vila Nova de Gaia	1.593	7º	↑	56%
Maia	1.543	4º	↓	41%
Espinho	1.505	3º	↓	25%
Vila do Conde	1.474	5º	↓	36%
Gondomar	1.430	8º	→	61%
Valongo	1.338	9º	→	55%
Trofa	1.137	11º	↑	42%
Santa Maria da Feira	1.064	12º	↑	34%
Santo Tirso	1.049	10º	↓	30%
Paredes	1.014	15º	↑	41%
São João da Madeira	939	14º	→	24%
Oliveira de Azeméis	911	13º	↓	20%

Nota: Arouca e Vale de Cambra excluídos da análise por falta de dados de comparação dos períodos em análise.

Fonte: BPI Research com base em dados do INE.