



Portugal: Setor Imobiliário

Situação e perspetivas

novembro 2022

Preparado com informação disponível até 24 novembro, 2022

BPI Research

Setor Imobiliário Residencial: *Key takeaways*



1. Preço

- Em 2021 os preços das casas continuaram a aumentar, apesar da pandemia e das quebras do fluxo turístico face ao anterior contexto.
- Os últimos dados divulgados apontam para reforço da tendência em alta em 2022.
- Prevemos ligeira correção dos preços em 2023, decorrente do deteriorar das condições financeiras e abrandamento da procura.



2. Procura

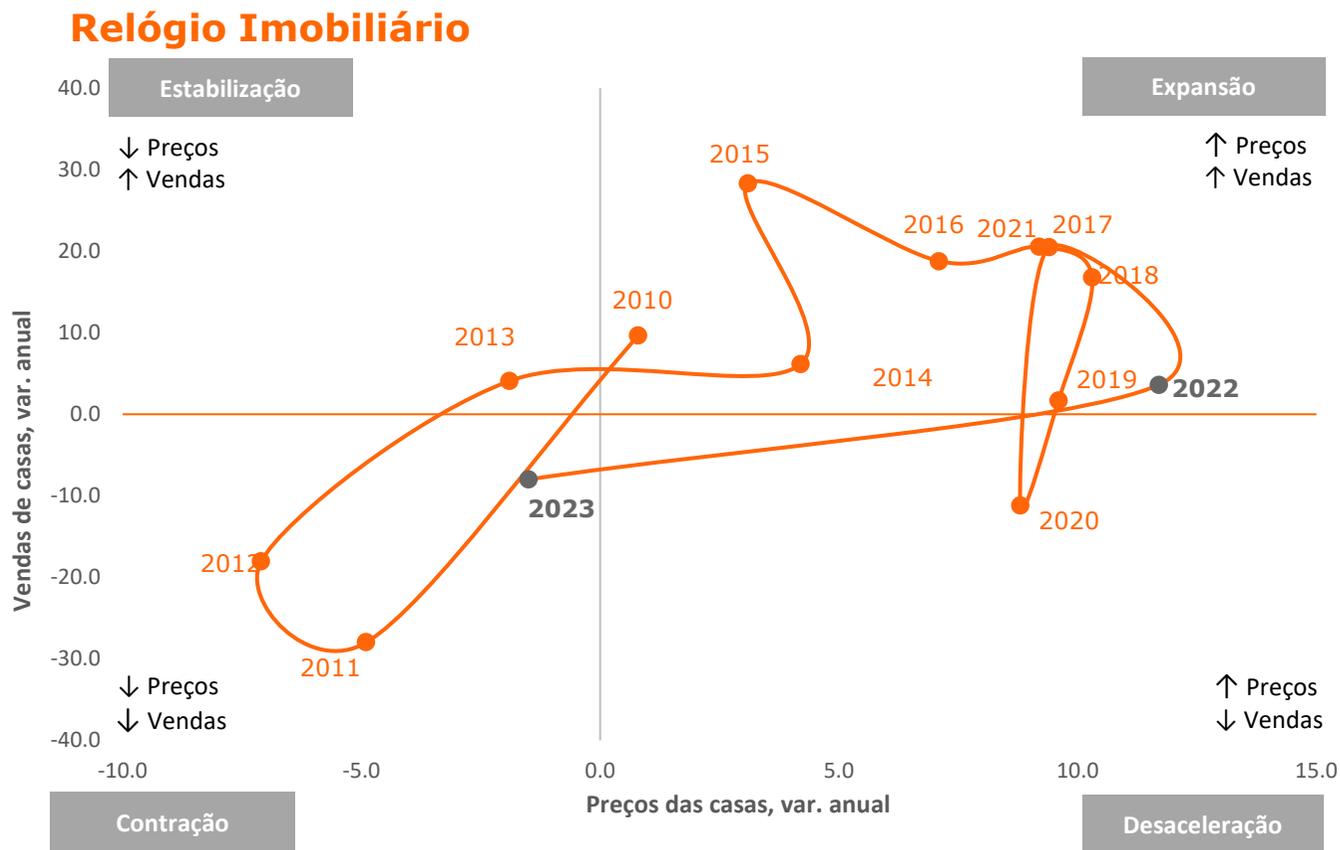
- O último trimestre de 2021 foi o período com maior nº de transações de imóveis desde que temos registo.
- O baixo nível de desemprego e as aquisições por estrangeiros continuam a suportar a procura.
- Há sinais contudo de diminuição do nº de transações nos últimos dados disponíveis.



3. Oferta

- O nº de casas construídas é cerca de 30% dos valores pré crise financeira de 2008 e justifica a escassez de imóveis novos.
- Os novos imóveis construídos em 2021 só permitiram responder em 68% aos novos imóveis adquiridos.
- Os fogos em oferta no 3T 2022 registam níveis historicamente baixos.

Mercado imobiliário: travagem no final de 2022 que se prolongará em 2023



Fonte: BPI Research, com base em dados do INE. **NOTA:** 2022 e 2023 refere-se à projeção do BPI Research para a evolução dos preços e transações

Setor Imobiliário Residencial

Preço da Habitação: *Key takeaways*



- **A apreciação do preço das casas** (medido pelo Índice de Preços da Habitação do INE) **tem sido muito consistente nos últimos anos e passou ao largo da pandemia** (variação média de preços de 8,8% em 2020 e 9,4% em 2021).
- **2022 vai continuar a ser um ano de forte aumento de preço dos imóveis**, com o BPI Research a prever uma variação média de preço de 11,7%.
- De acordo com os mais recentes dados do índice de Preços da Confidencial Imobiliário, os preços no 3T 2022 ter-se-ão apreciado 3,7% face ao trimestre anterior.
- **Vários fatores têm contribuído decisivamente para o aumento de preços**, entre os quais destacamos um período prolongado com **condições financeiras favoráveis** (baixas taxas de juro), **baixo desemprego**, **escassez de oferta de imóveis novos**, procura crescente, aumento dos custos de construção, e aquisição de imóveis como investimento.
- **Mas o contexto alterou**. Com o impacto da inflação nos orçamentos familiares e com a inversão da política monetária pelo BCE (início do aumento das taxas de juro), **perspetivamos que no final deste ano os preços estabilizem**.
- 2023 deverá ser um ano de ligeira correção do mercado (variação média de preços de -1,5%). Isto irá decorrer do arrefecimento da procura associado ao apertar das condições financeiras e ao ritmo de subida de taxas de juro mais rápido do que o inicialmente previsto.

Preços: refletem a resiliência do mercado

Preços das casas (CI)

2011=base 100

220

200

180

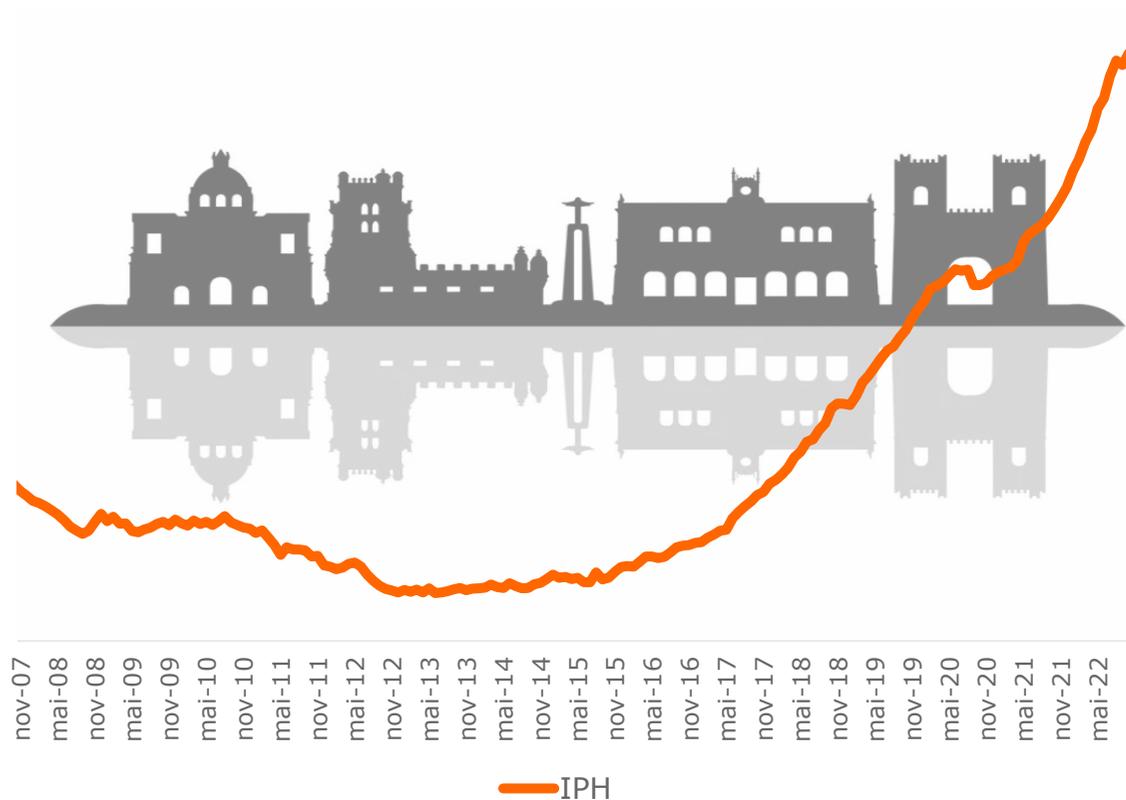
160

140

120

100

80



- **O IPH da Confidencial Imobiliário está em valores máximos**

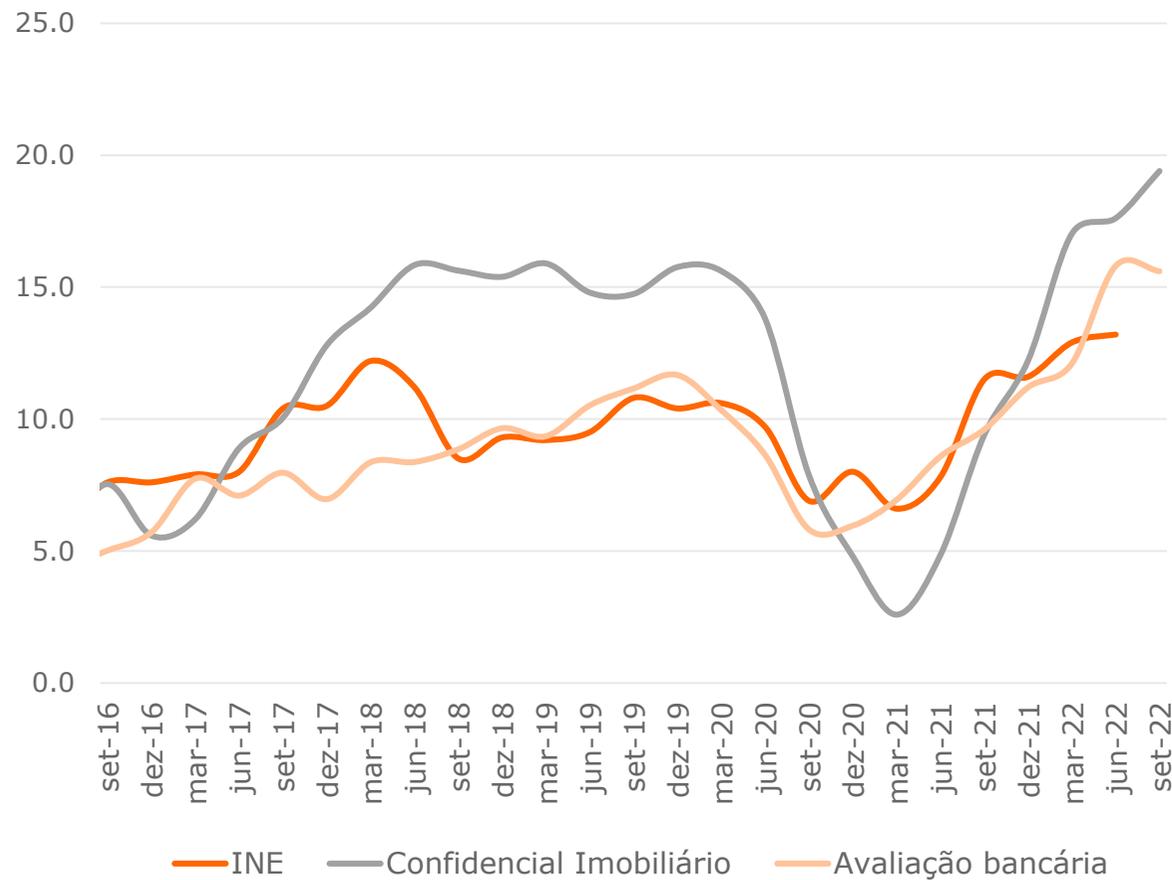
- Depois da correção mensal em Set 20 (-2,1%) e Set 22 (-0,5%), a trajetória tem sido sempre ascendente.
- Em Out 22, a valorização em termos homólogos é de 19,5% e o aumento médio de preços face a 2021 é de 16,6%.

Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário

Preços: refletem a resiliência do mercado

Preços das casas

yoy



Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário e do INE

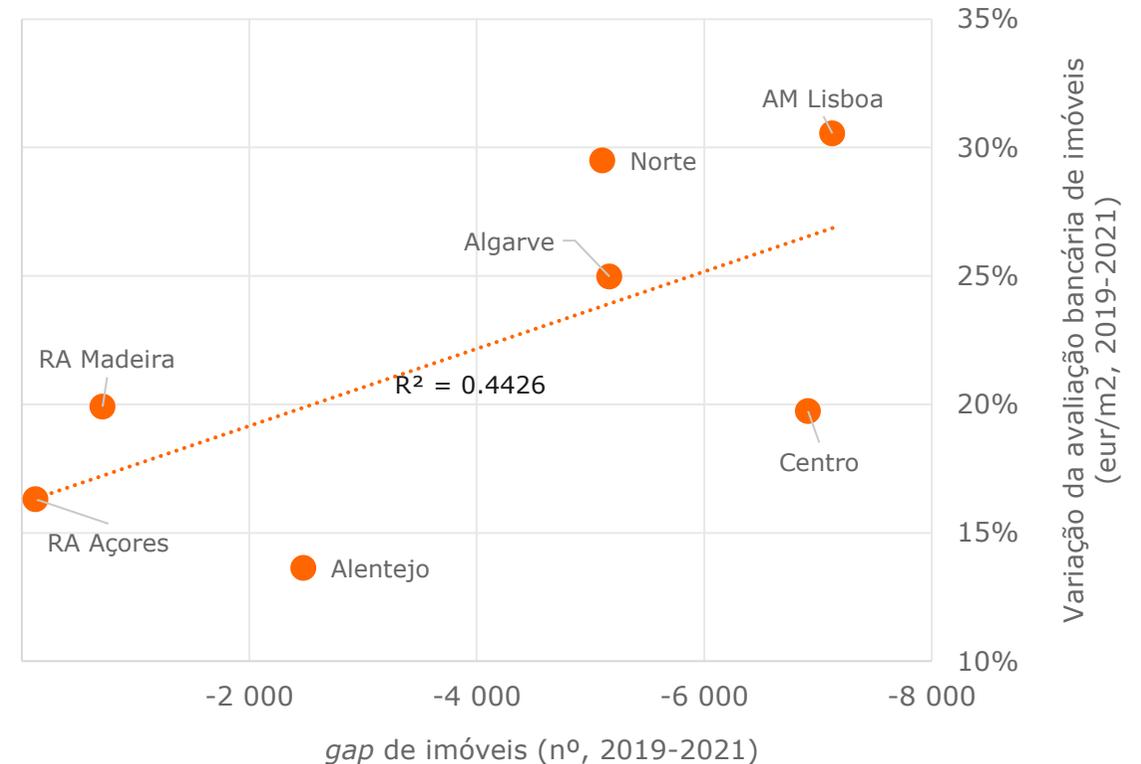
▪ Dinâmica de crescimento dos preços reforça-se na primeira metade de 2022

- INE 2T 2022: +3,1% qoq, +13,2% yoy
- CI Setembro 2022: -0,4% mom; +19,4% yoy
- Avaliação bancária Setembro 2022: 1% mom; 15,6% yoy

Preços: valorização associada à escassez de oferta

- No período entre 2019 e 2021 as apreciações mais elevadas no valor/m² ocorreram nas regiões com maior escassez de oferta
 - A avaliação bancária dos imóveis na AM Lisboa foi a mais elevada das regiões do país (31% entre 2019 e 2021)
 - A AM Lisboa é simultaneamente a região em que no período se registou um maior desfasamento entre novos imóveis vendidos e novos imóveis construídos (“gap”)

Valorização por regiões versus *gap* de imóveis novos

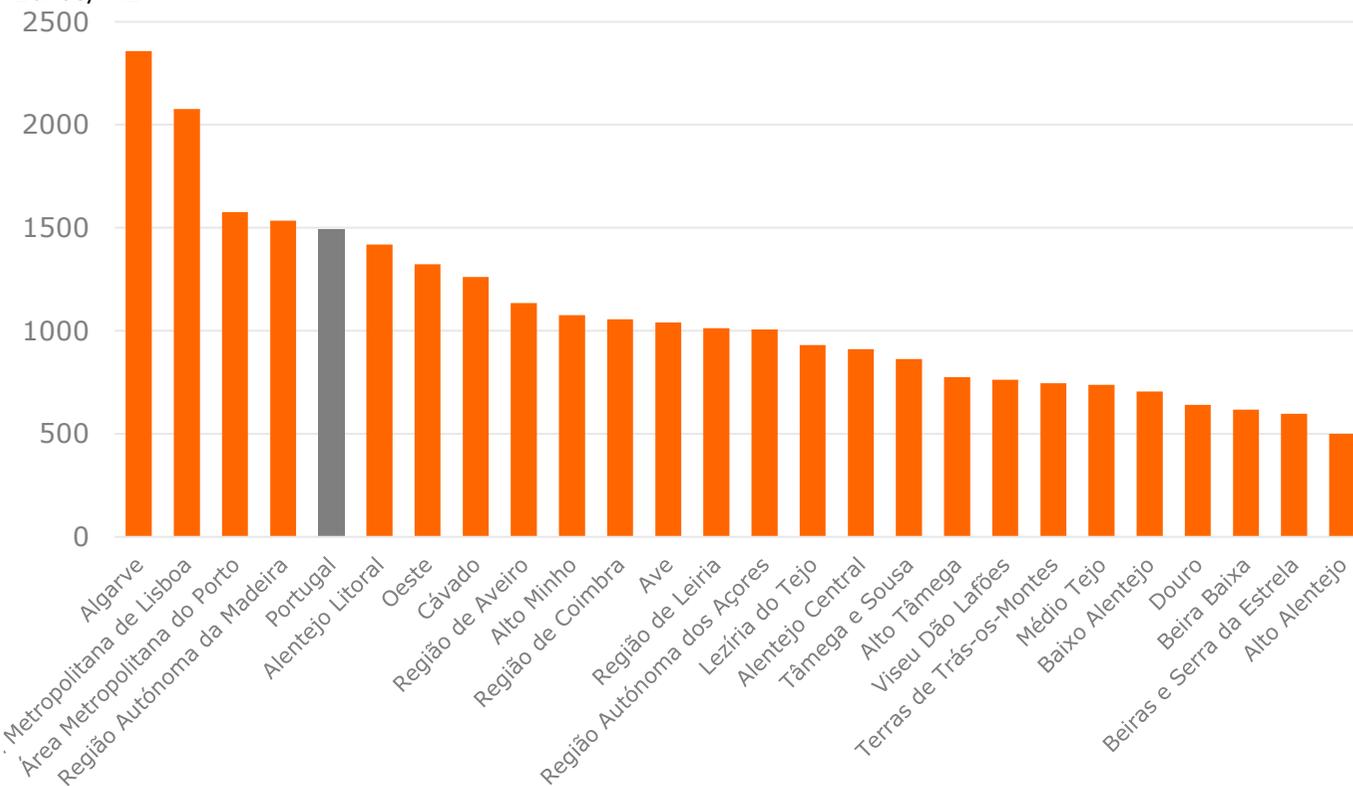


Fonte: BPI Research com base em dados do INE. NOTA: O *gap* de imóveis refere-se à diferença entre 1) o somatório dos novos fogos de habitação construídos entre 2019 e 2021; e, 2) o somatório de novos fogos de habitação vendidos entre 2019 e 2021; em cada região.

Preços: perspetiva regional

Valor mediano por m2 das vendas de alojamentos familiares no 2T 2022

Euros/m2



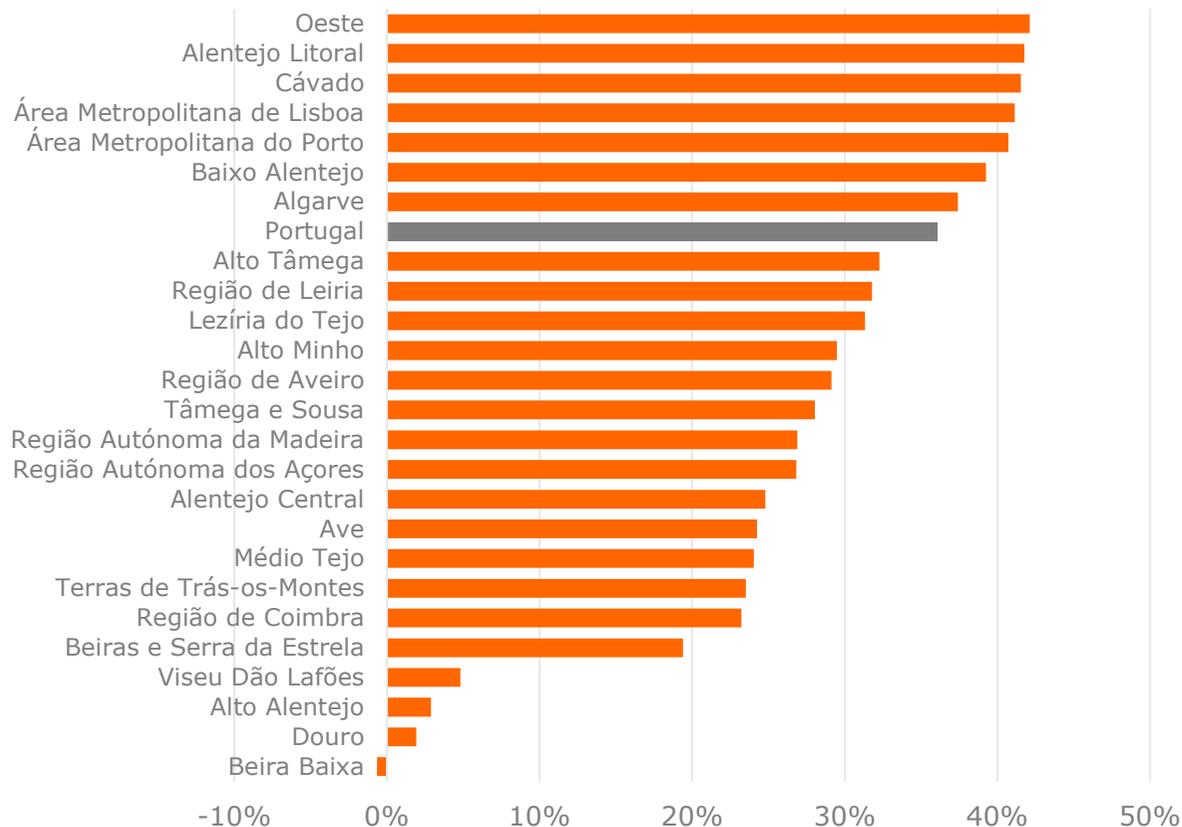
Fonte: BPI Research com base em dados do INE

- o Alto Alentejo surge como a região em que o valor mediano das vendas no 2T 2022 é o mais baixo do país (500 euros/m2) e no topo encontramos a região do Algarve (2.358 euros/m2);
- Também entre os preços mais elevados encontramos a RA Madeira pondo em evidência que o sítio onde as pessoas querem passar férias e momentos de lazer contribui para a valorização das casas.

Preços: perspetiva regional

Valor mediano de venda de habitação por região (NUTS III)

Variação % do valor por m2 (2T 2022 vs 2T 2019)



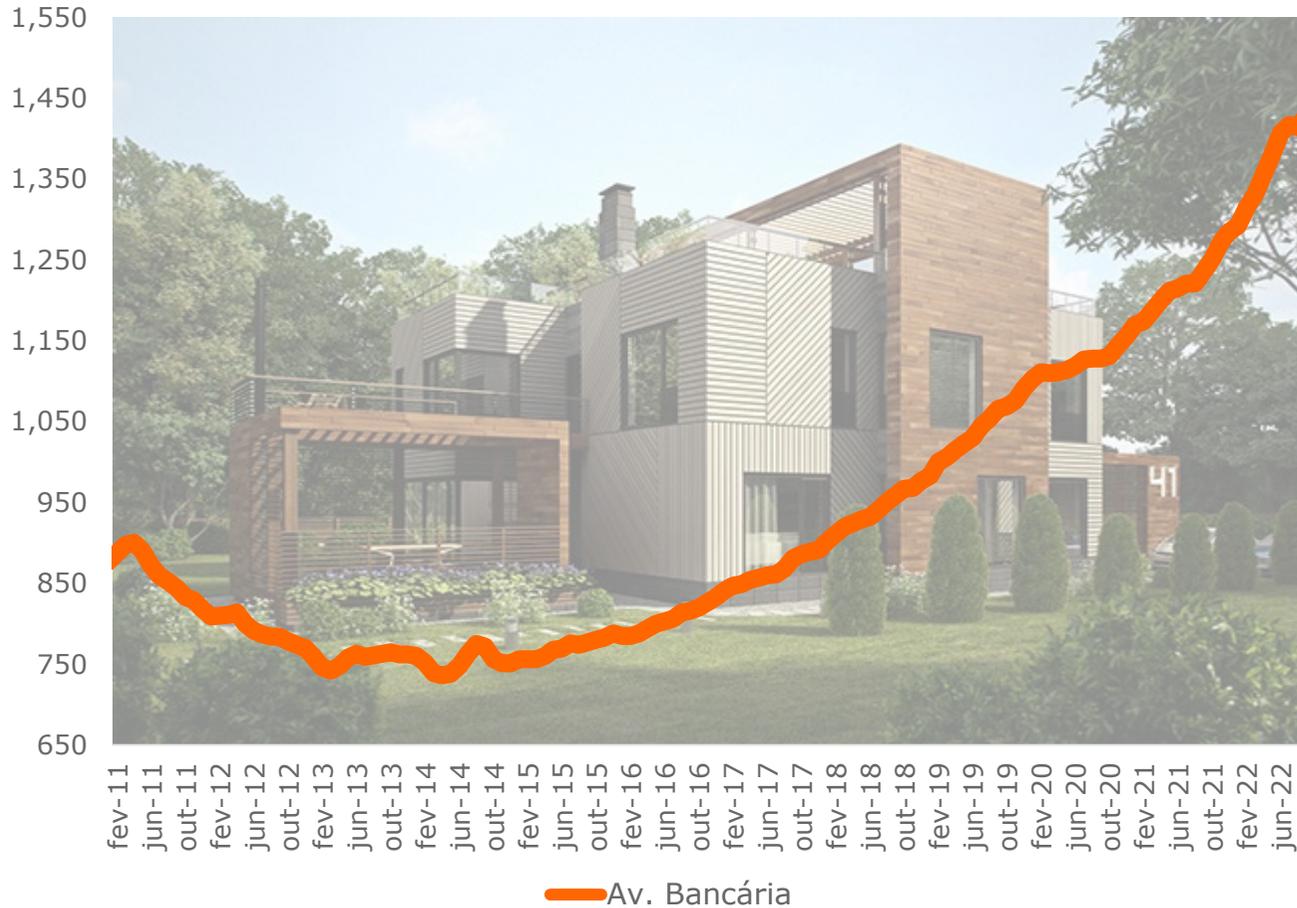
Fonte: BPI Research com base em dados do INE

- No último triénio apenas na região da Beira Baixa ocorreu desvalorização dos imóveis residenciais (-0,6%), mas a força da valorização é diferenciada entre regiões;
- Alto Alentejo, Douro, e, Viseu Dão Lafões com variação no período inferior a 10% (nula no caso do Alto Alentejo);
- A variação do valor mediano de venda dos imóveis em Portugal como um todo (36%), encontra sobretudo justificação na variação de poucas regiões, tendo em conta que AM Lisboa e AM Porto em conjunto representaram 45% das transações no 2T 2022.

Avaliação Bancária: novo máximo da série...

Avaliação Bancária

Mediana do País (eur/m²)



- A evolução da avaliação bancária no âmbito de processos de CH corrobora a evolução do IPH
- Os dados de Setembro apresentam o valor mais elevado da série (1.429 eur/m²).
- A A.M. Lisboa superou o valor mediano de 1.900 eur/m² e Lisboa (cidade) 3.513 eur/m².

Fonte: BPI Research com base em dados do INE

...mas número de avaliações diminuiu.

Avaliação Bancária

Número de processos de avaliação

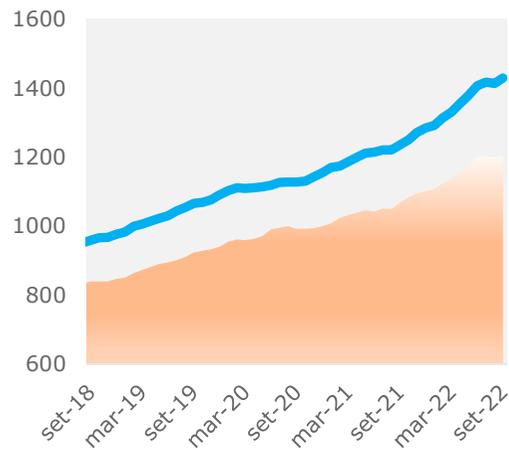


Fonte: BPI Research com base em dados do INE

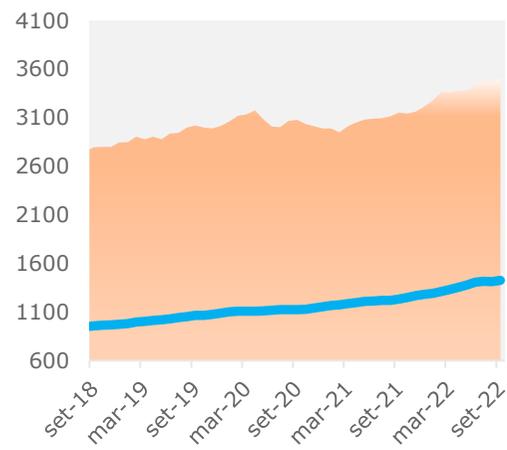
- **O N° de avaliações diminuiu em Setembro pelo quarto mês consecutivo, situando-se em cerca de 26 mil.**
 - **Estes dados representam uma redução de 8,7% face mesmo período do ano anterior** e menos 22,0% que em maio, mês em que se registou o máximo da série.
 - Menos avaliações significam menos processos de financiamento em CH, e, por conseguinte, menor procura de imóveis.

Avaliação Bancária: mediana por cidade/região (eur/m²)

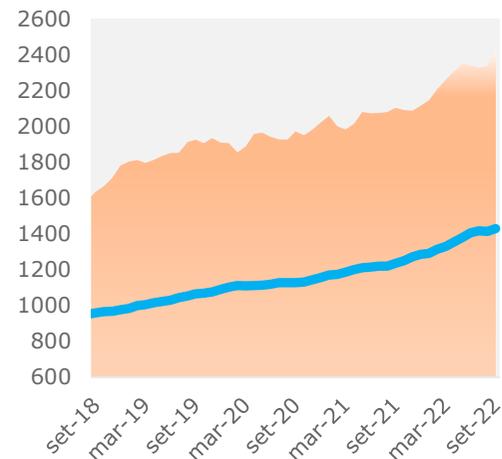
Região Norte



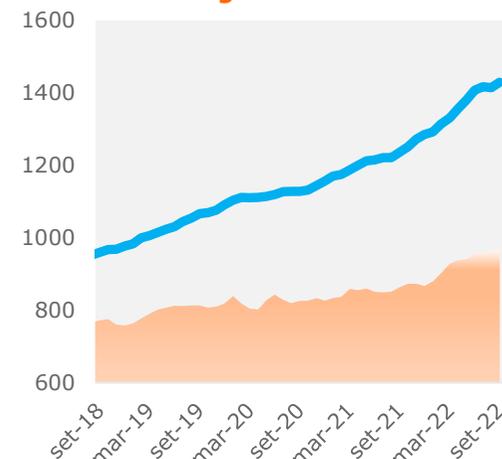
Lisboa



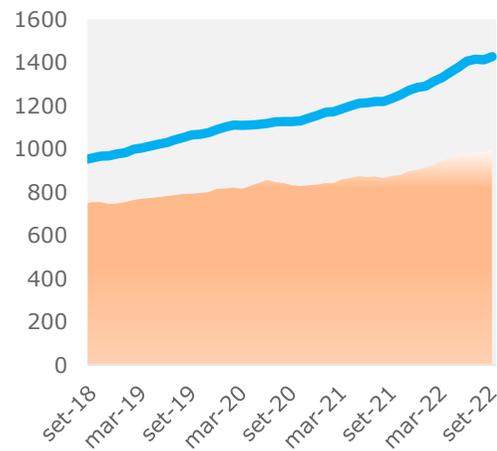
Porto



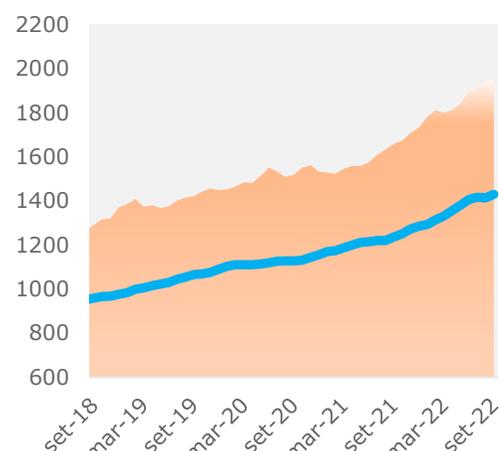
Alentejo



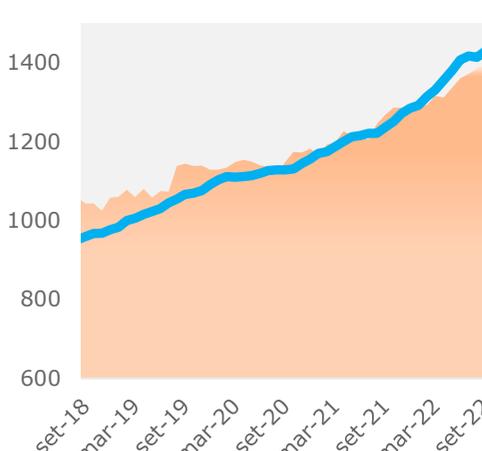
Centro



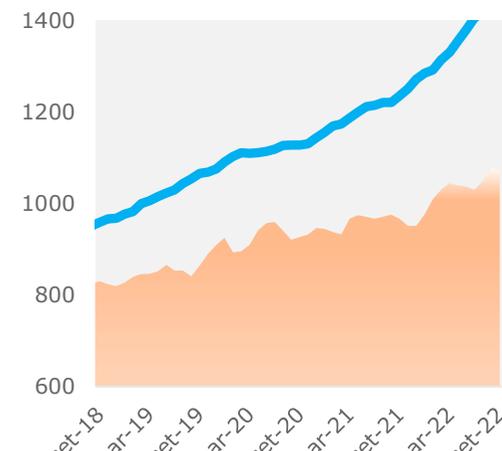
Algarve



Madeira



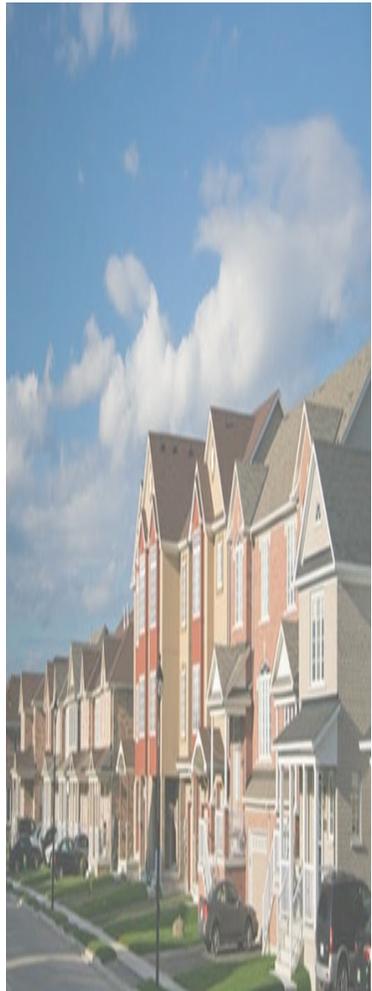
Açores



Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **NOTA:** a linha azul representa a mediana no País

Setor Imobiliário Residencial

Procura de Habitação: *Key takeaways*

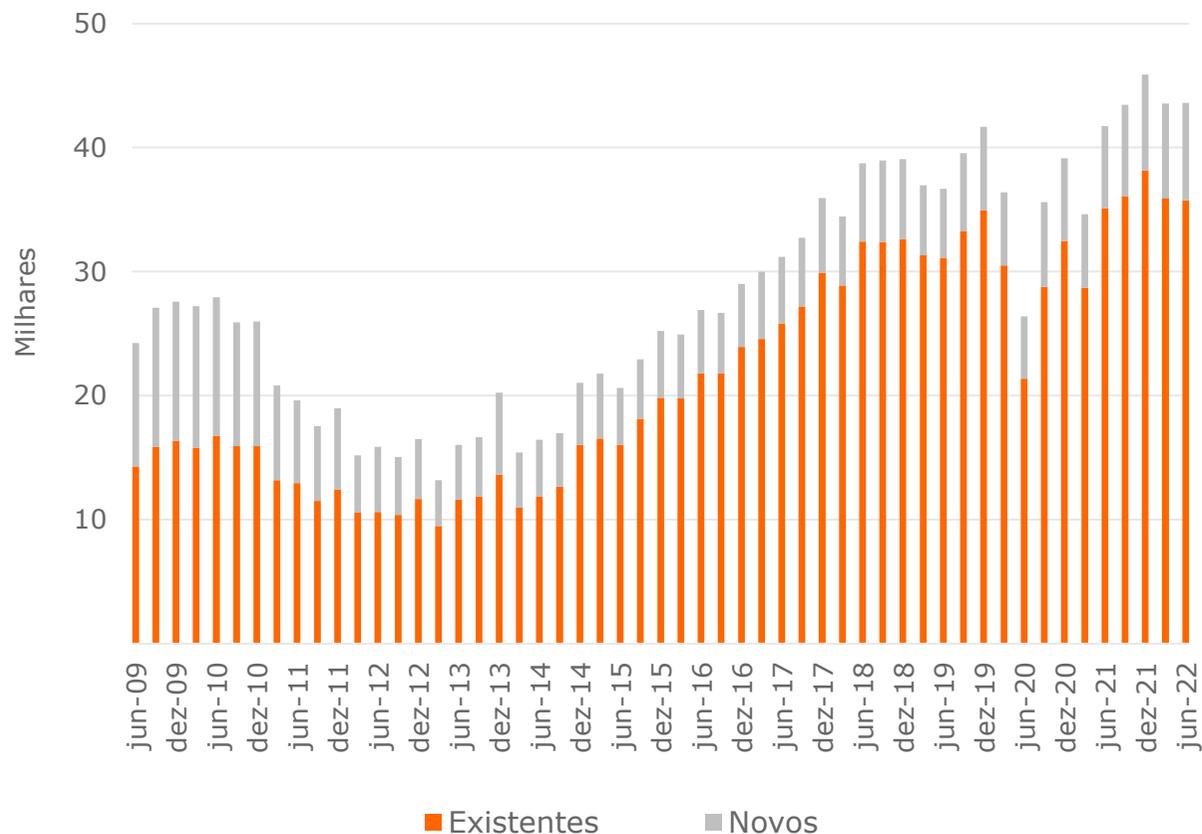


- **O último trimestre de 2021 foi o período com maior nº de transações de imóveis desde que temos registo (45.885 transações).**
- No 1T 2022 o número de casas transacionadas desceu face ao trimestre anterior (-5,1%) mas estabilizou no 2T. Contudo, verifica-se que ritmo de variação homóloga desacelerou fortemente (25,8% yoy no 1T 2022 e apenas 4,5% yoy no 2T 2022)
- De acordo com os mais recentes dados da Confidencial Imobiliário, **nº de vendas terá descido novamente em cadeia no 3T 2022 à volta de -5%**, o que poderá indiciar início de abrandamento.
- **Um mercado de trabalho robusto**, com um maior número de população empregada e taxa de desemprego abaixo do pré-pandemia, **é também um grande suporte à procura.**
- É nossa expectativa que as condições financeiras mais apertadas com o aumento rápido dos indexantes condicione a procura nos próximos meses e em 2023 como um todo.
- A qualidade de procura tem aumentado pela via da melhoria da qualidade do crédito à habitação (medidas macroprudenciais implementadas) e é também patente no **maior aporte de capitais próprios na aquisição de imóveis.**
- Verifica-se um maior e elevado **desfasamento entre o preço das habitações e o rendimento das famílias**, prevendo o BPI Research que o rácio de esforço dos novos crédito se situe em breve perto acima limite superior dos padrões aceitáveis (para novos créditos).

Procura: transações atingem máximo no 4T 2021 e sinalizam retração no final de 2022

Casas transacionadas

Unidades



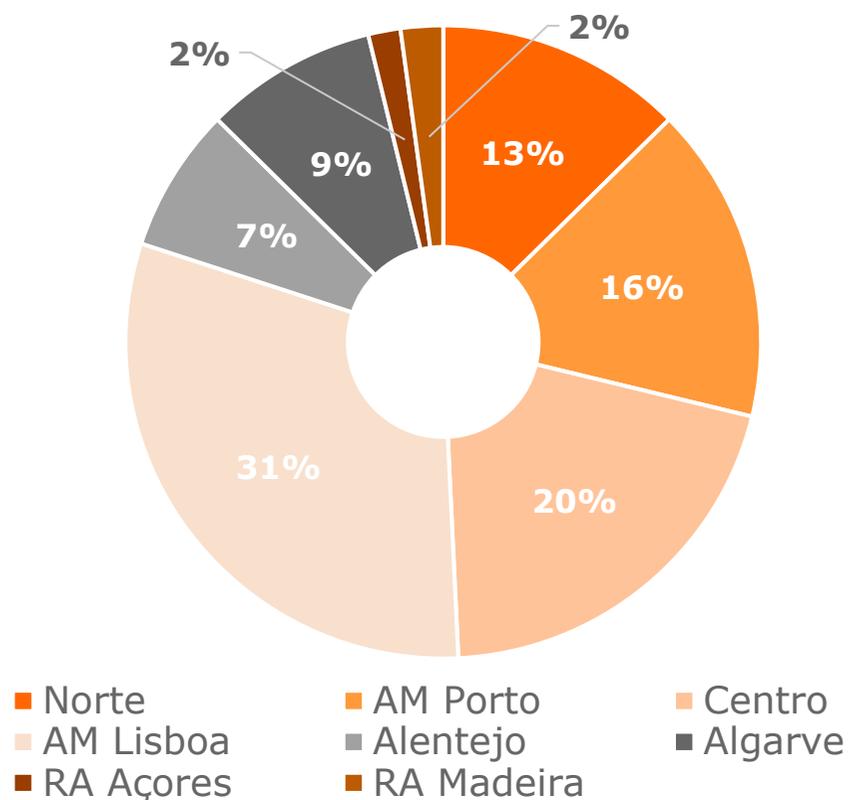
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **No 1T 22 foram transacionadas 43.544 casas (+26% homólogo) e no 2T 22 43.607 casas (+4,5% homólogo)**
- **O número de transações reduziu -5,1% em cadeia no 1T 2022 face ao 4T 2021 tendo estabilizado no 2T 2022 (+0,1%)**
- O valor trimestral mais elevado da série registou-se no 4T 2021 (45.885 casas vendidas)
- Os dados que temos da Confidencial Imobiliário indicam que o nº de vendas também terá descido em cadeia no 3T 2022, em torno de -5%, o que poderá indiciar início de abrandamento da procura.

Procura: distribuição das transações por região

Casas transacionadas por região em 2021

% do total

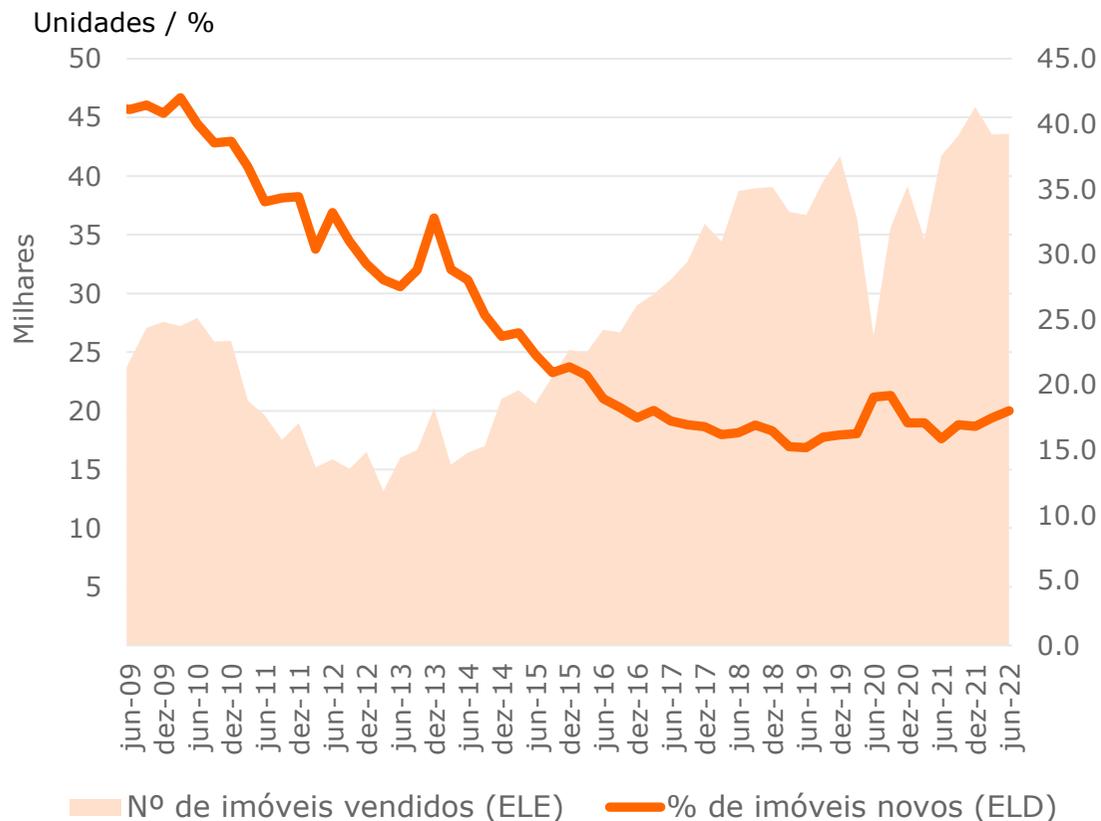


Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **Mais de 30% do total dos imóveis transacionados no país foram na AM Lisboa**
- Cerca de 50% dos imóveis transacionados em 2021 foram-no nas sub-regiões da AM Lisboa e AM Porto
- A distribuição das percentagens por região no 2T 2022 não sofreu alterações comparativamente aos valores registados em 2021

Procura: peso dos imóveis novos no total de transações é baixo

Peso dos imóveis novos no nº total de vendas



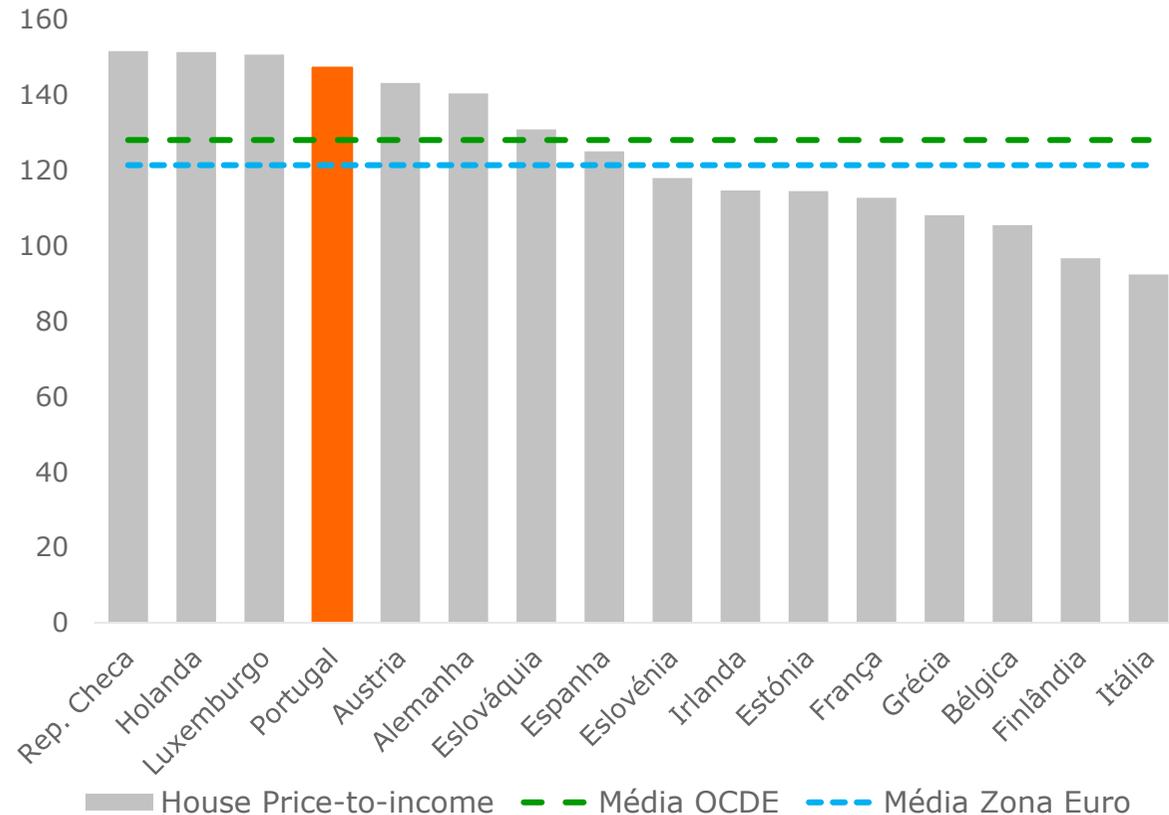
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- O peso dos imóveis novos no total de imóveis vendidos mantém-se relativamente baixo (<20%)
- No 1T 2010, o peso dos imóveis novos no total de imóveis transacionados atingiu o máximo da série (42%)
- Desde o 4T 2013 que se verificou uma tendência de redução da percentagem dos imóveis novos no total, estabilizando nos últimos trimestres
- No 2T 2022 a percentagem de imóveis novos foi de apenas 18%, baixa, embora acima do mínimo da série (15,2% no 1T e 2T 2019)

Procura: preço cada vez mais elevado face ao rendimento das famílias

House Price-to-income no 2T 2022

2015=base 100



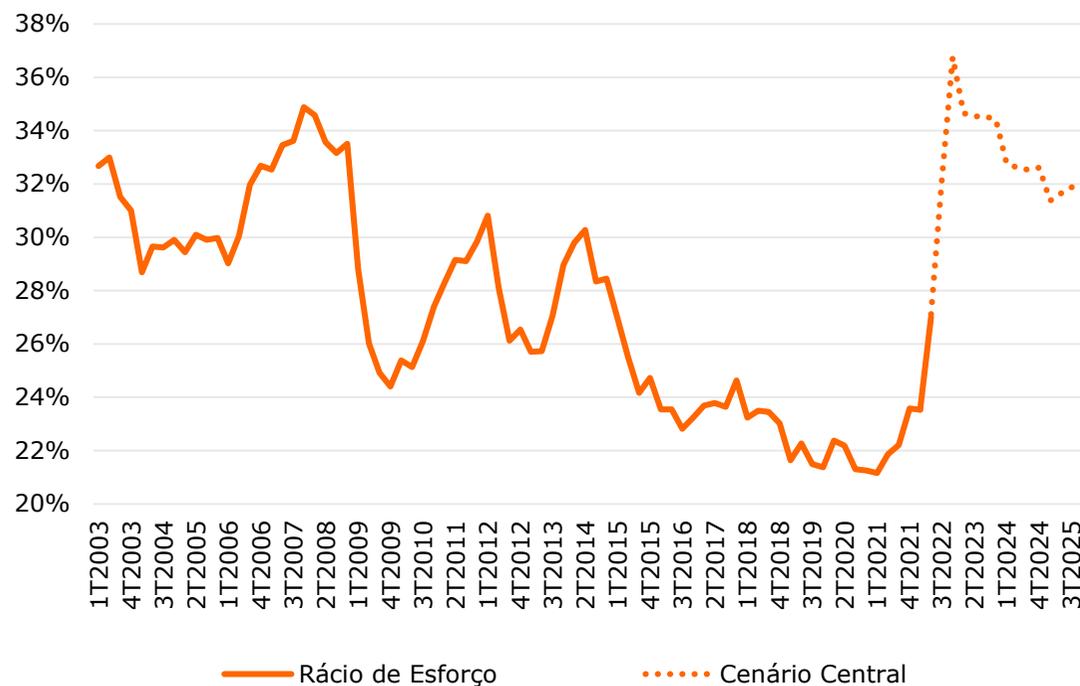
Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE.

House price-to-income entre os piores da OCDE

- O rácio elaborado pela OCDE relaciona o preço das habitações com o rendimento disponível por habitante
- Pode ser considerado como uma medida para aferir se os preços das casas são ou não acessíveis à população
- Com dados do 2T 2022 o rácio de Portugal (=147,3) compara mal com os restantes países da Zona Euro e com a média da OCDE (=128,1)

Procura: preço cada vez mais elevado face ao rendimento das famílias

Rácio de esforço

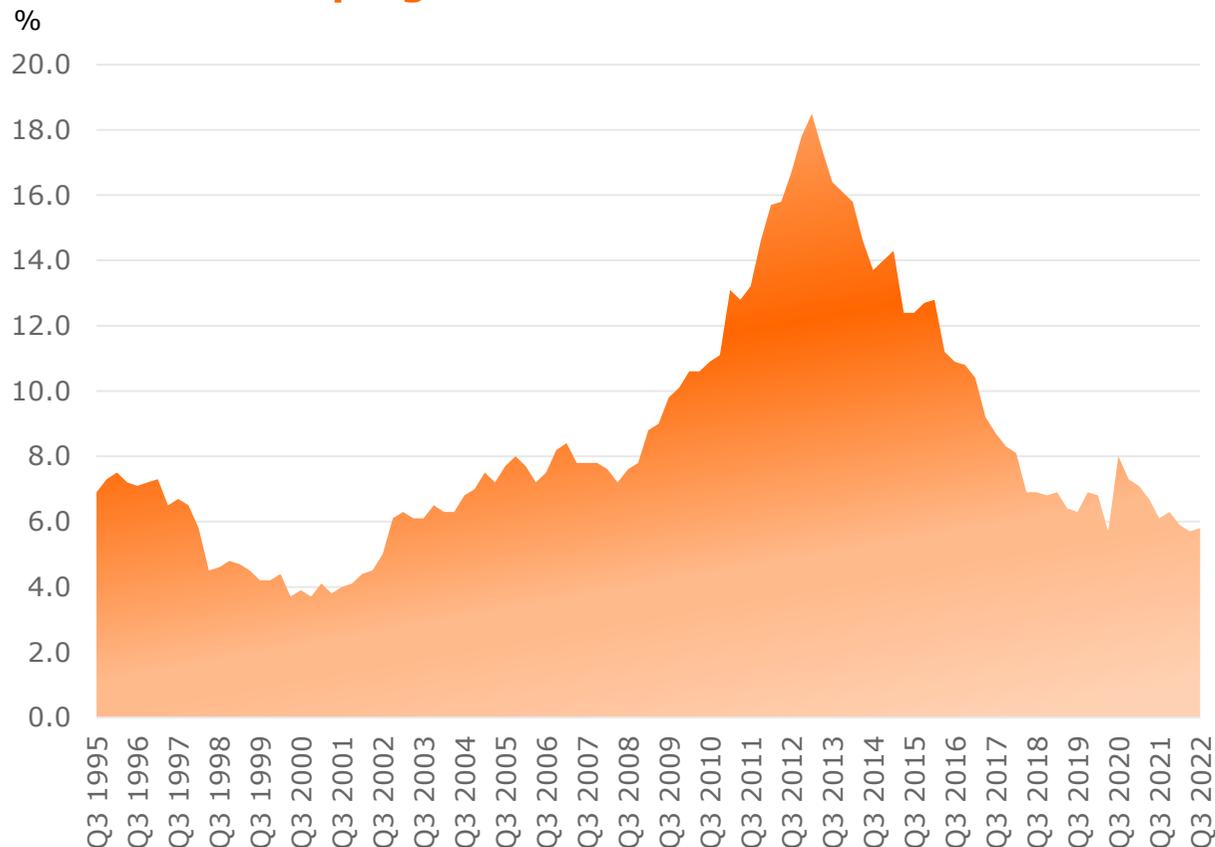


- **O rácio de esforço nos novos créditos (que relaciona rendimento médio das famílias com o pagamento de empréstimo de hipoteca) deverá superar em breve os 30%**
- Para este movimento em muito contribui o ciclo de aumento das taxas de referência: na nossa previsão a Euribor a 12 meses no 1T 2023 estará já acima de 2,6% (sendo que no final do 1T 2022 situava-se ainda em terreno negativo, -0,24%)

Fonte: BPI Research com base em dados do INE. NOTA: Assumimos como pressupostos: 1) taxas de crescimento dos rendimentos iguais às do "Acordo de Médio Prazo de Melhoria dos rendimentos, dos salários e da competitividade"; 2) taxas de crescimento do preço/m2 da habitação iguais às das nossas previsões para o IPH; 3) dimensão do imóvel médio igual à métrica conhecida do mercado espanhol (93,75 m2); 4) prazo de amortização do empréstimo de 30 anos; 4) LTV de 80%; 5) spread dos empréstimos de 1,2%; 6) evolução do indexante Euribor 12 meses igual às nossas projeções.

Procura: suportada também pelos baixos níveis de desemprego

Taxa de Desemprego

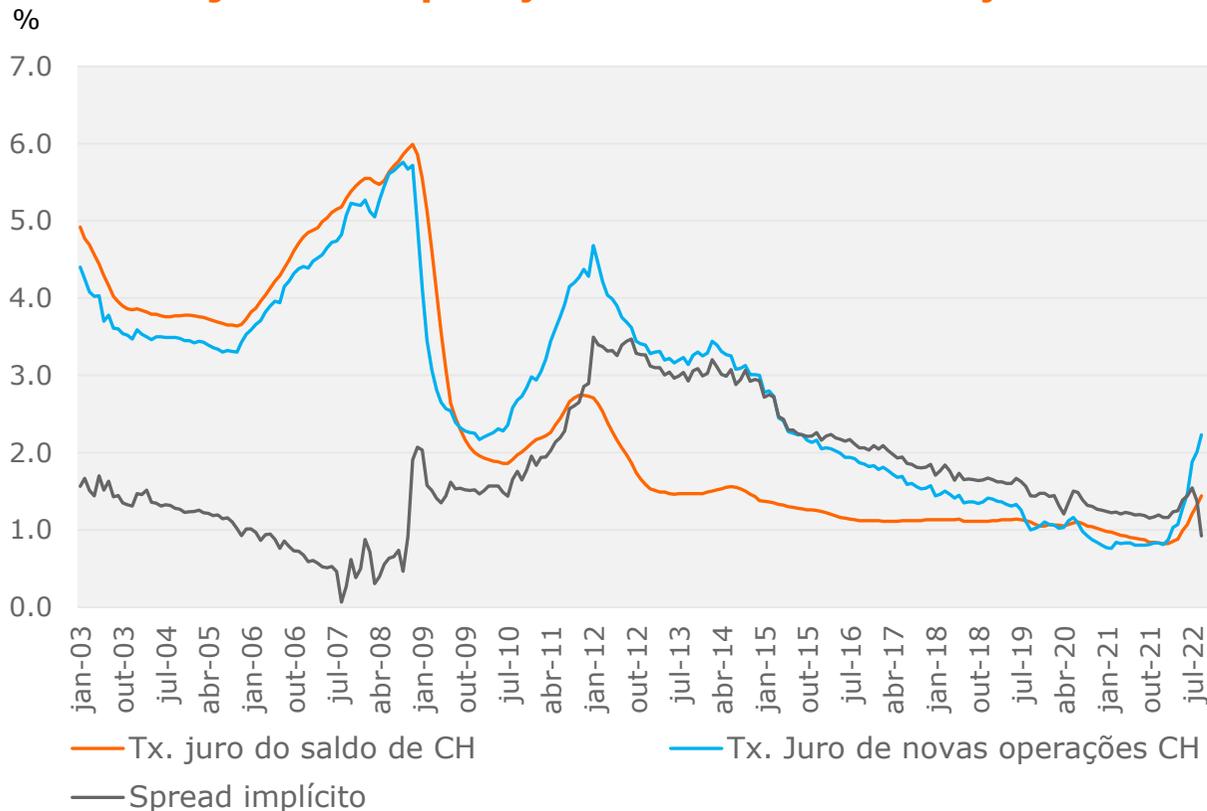


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

- **Taxa de desemprego em 5,8% no 3T 2022**
- População empregada no final do 3T 2022, 4.929.100 pessoas, é o valor mais elevado desde o 3T 2010
- **O emprego continua a recuperar face aos níveis pré-pandemia:** +3% no 3T 2022 face ao 3T 2019, ou seja, mais 122.500 postos de trabalho.

Procura: inversão do ciclo de taxas de juro próximas de zero

Taxas de juro nas operações de crédito habitação

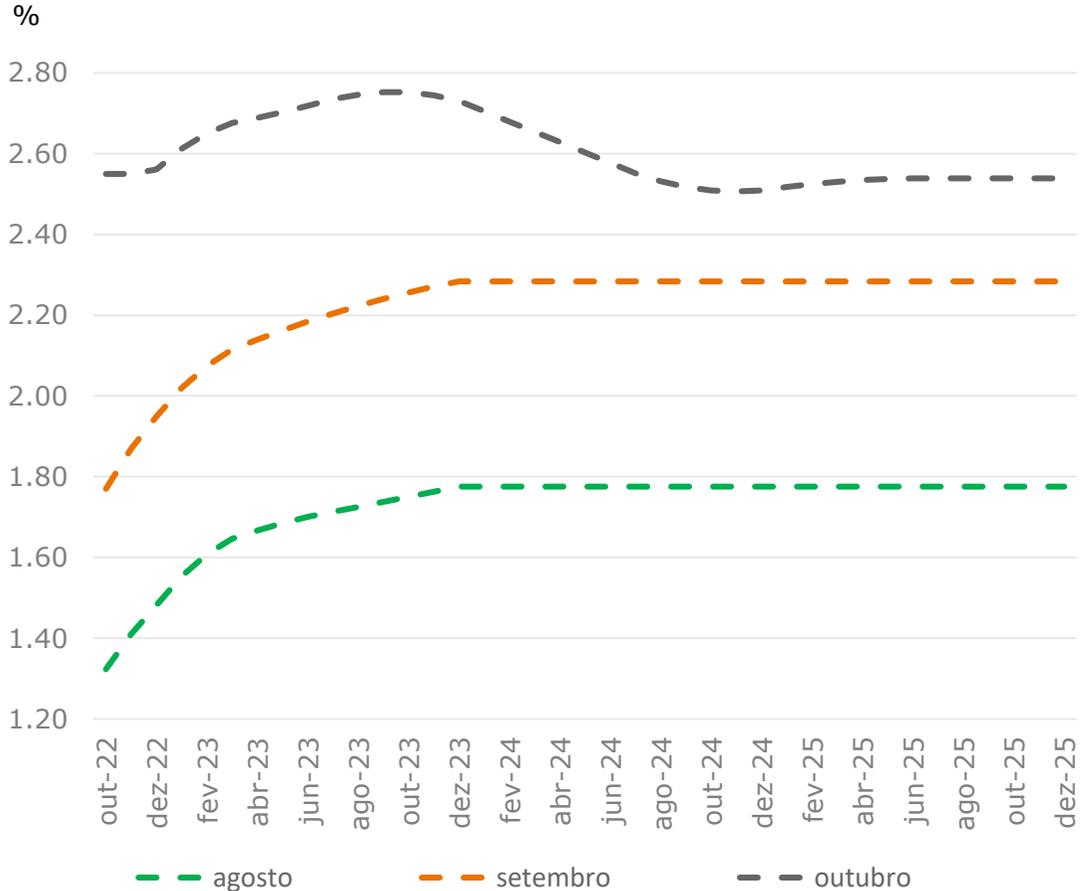


Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal e Bloomberg. **Nota:** O spread implícito é a diferença entre a tx. de juro das novas operações de CH contratado a tx. variável para a Euribor a 3 meses

- **Taxas de juro do crédito habitação em inversão de ciclo**
- **As condições de financiamento continuam a ser um dos suportes ao mercado imobiliário apesar do início do ciclo de subida de juros**
- As taxas de juro do CH atingiram mínimos em 2021 (abaixo de 1%)
- Com a inversão de política monetária por parte do BCE em 2022, para controlo da inflação, a taxa das novas operações de CH voltou a aumentar (2,2% em setembro).

Procura: taxas sobem a um ritmo mais alto do que o esperado

Previsões para a Euribr 12M

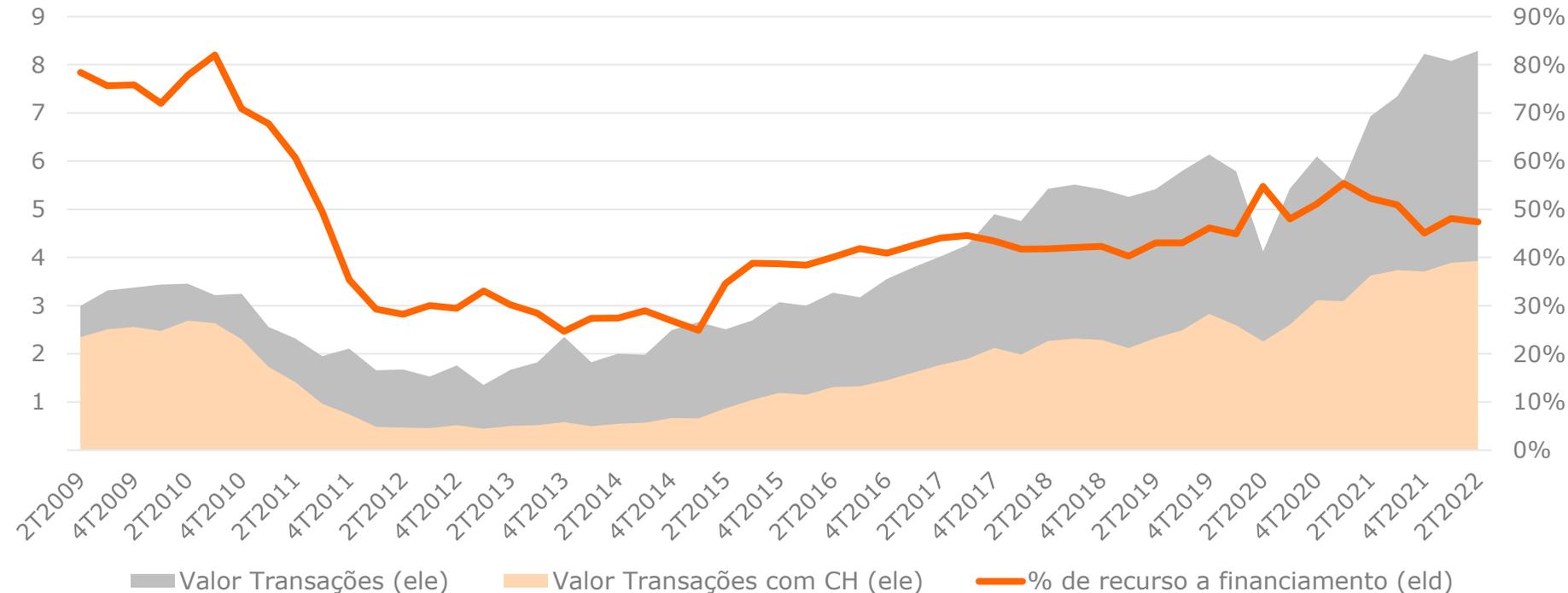


- **Subida dos indexantes tem sido rápida e forte**
- **As nossas previsões para a subida dos indexantes tem sido sucessivamente revista em alta.**
- É preciso recuar ao período antecedente ao da crise das dividas soberanas para termos níveis de taxas iguais às que esperamos para 2023.

Procura: aporte de capitais próprios na aquisição de habitação representa cerca de metade do valor transacionado

Transações de imobiliário residencial financiadas por crédito

Bi € / %



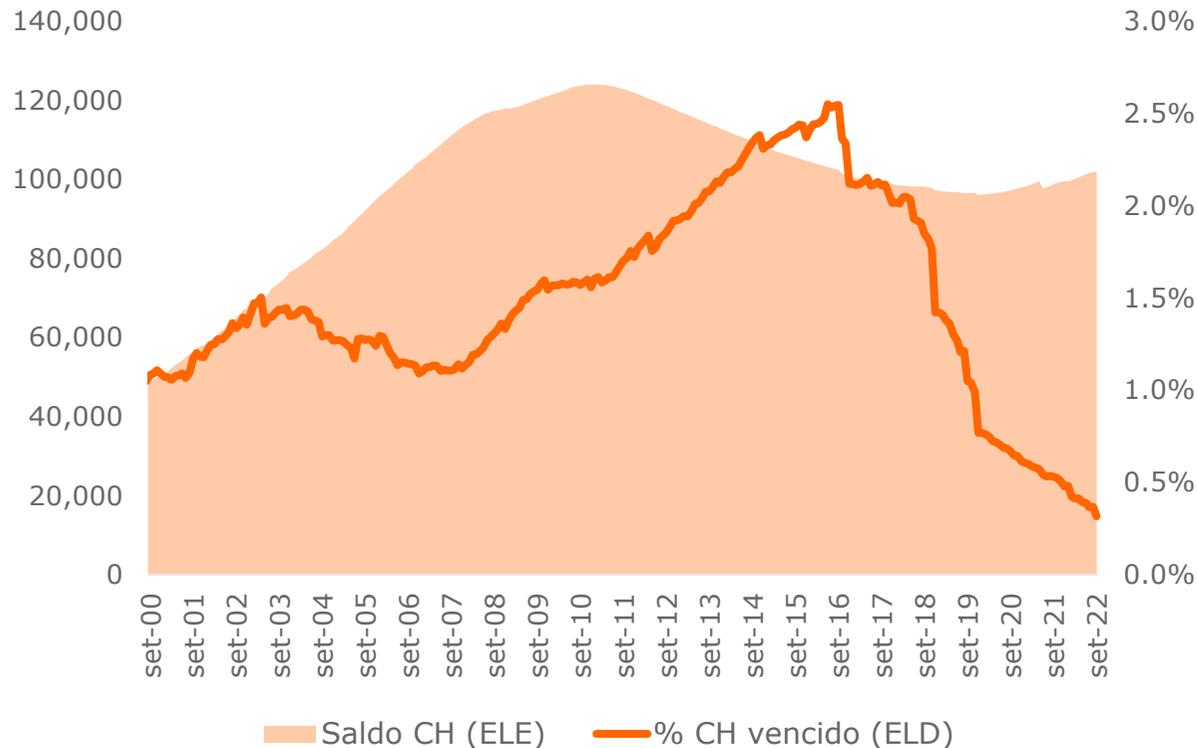
Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal.

- A percentagem do valor das transações de imobiliário residencial financiadas por crédito interno manteve-se muito inferior ao pico atingido já na fase da crise da dívida soberana (82% no 3T 2010), situando-se em 47% no 2T 2022 e com tendência estável (média de 48% entre 1T 2019 e os últimos dados)

Procura: apoio em baixo desemprego e baixas taxas de juro

Carteira de Crédito Habitação e % de vencido

Milhões € / %



Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal.

▪ Crédito habitação vencido em níveis mínimos

- O valor da carteira de CH na banca nacional está ainda 18% abaixo dos montantes máximos atingidos em finais de 2010
- Em Maio de 2022 a % do saldo da carteira de CH vencido está em níveis mínimos (=0,3%)
- A este indicador não será alheia a baixa tx. de desemprego, a melhor qualidade dos créditos concedidos (apoiada pelas medidas macroprudenciais) e o ambiente de ainda baixas taxas de juro

Procura: aquisições por não residentes

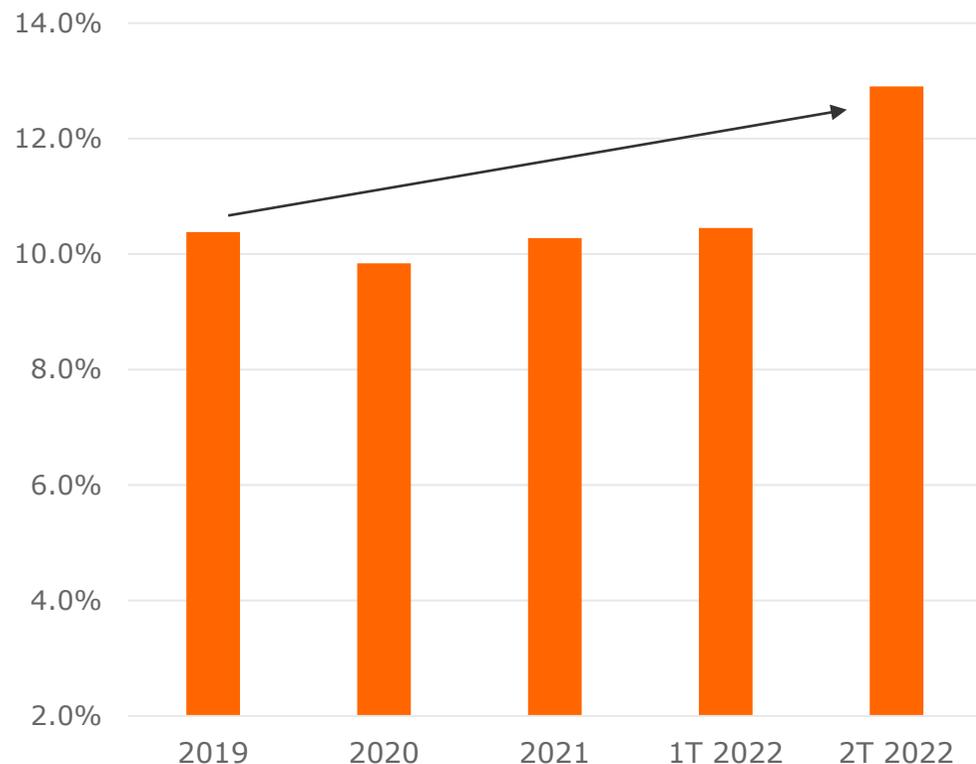
| Período | Domicílio fiscal do comprador | | | | | | | |
|---------|----------------------------------|--------|----------------------------------|--------|----------------------------------|-------|----------------------------------|-------|
| | TOTAL | | Território Nacional | | União Europeia | | Restantes países | |
| | Valor (10 ³ euros) | Nº | Valor (10 ³ euros) | Nº | Valor (10 ³ euros) | Nº | Valor (10 ³ euros) | Nº |
| 1T2019 | 5.261.090 | 36.954 | 4.687.770 | 34.814 | 386.324 | 1.554 | 186.996 | 586 |
| 2T2019 | 5.414.806 | 36.681 | 4.829.218 | 34.524 | 366.516 | 1.554 | 219.072 | 603 |
| 3T2019 | 5.800.028 | 39.554 | 5.224.456 | 37.303 | 382.608 | 1.640 | 192.964 | 611 |
| 4T2019 | 6.136.268 | 41.676 | 5.523.805 | 39.413 | 369.930 | 1.594 | 242.533 | 669 |
| 1T2020 | 5.785.538 | 36.399 | 5.174.346 | 34.347 | 313.328 | 1.307 | 297.864 | 745 |
| 2T2020 | 4.125.502 | 26.379 | 3.787.735 | 25.209 | 159.241 | 654 | 178.526 | 516 |
| 3T2020 | 5.427.603 | 35.596 | 4.862.139 | 33.620 | 337.856 | 1.311 | 227.608 | 665 |
| 4T2020 | 6.098.441 | 39.139 | 5.504.167 | 37.083 | 338.217 | 1.359 | 256.057 | 697 |
| 1T2021 | 5.595.240 | 34.614 | 5.164.353 | 33.155 | 208.215 | 833 | 222.672 | 626 |
| 2T2021 | 6.933.006 | 41.736 | 6.385.013 | 40.023 | 245.002 | 960 | 302.991 | 753 |
| 3T2021 | 7.345.978 | 43.447 | 6.574.757 | 40.989 | 318.638 | 1.316 | 452.583 | 1.142 |
| 4T2021 | 8.225.207 | 45.885 | 7.088.832 | 42.592 | 374.368 | 1.448 | 762.007 | 1.845 |
| 1T2022 | 8.081.797 | 43.544 | 7.237.374 | 40.988 | 379.725 | 1.435 | 464.698 | 1.121 |
| 2T2022 | 8.287.705 | 43.607 | 7.303.238 | 40.824 | 452.747 | 1.555 | 531.720 | 1.228 |

Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Procura: aquisições por não residentes

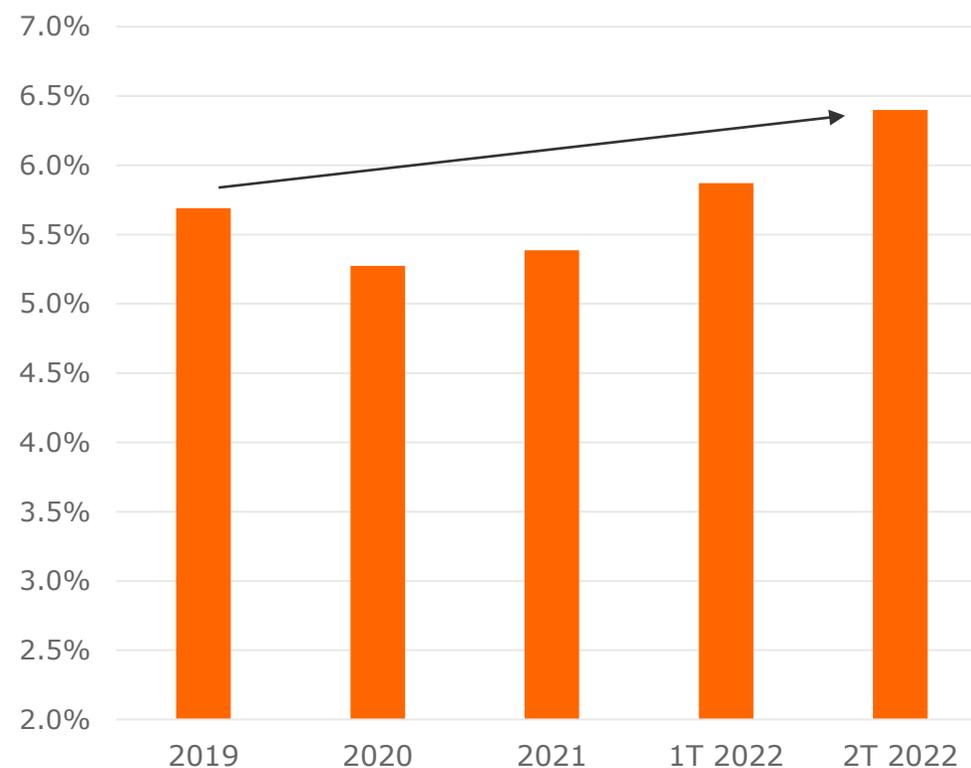
Aquisições por não residentes

Em % do total do **valor** transacionado



Aquisições por não residentes

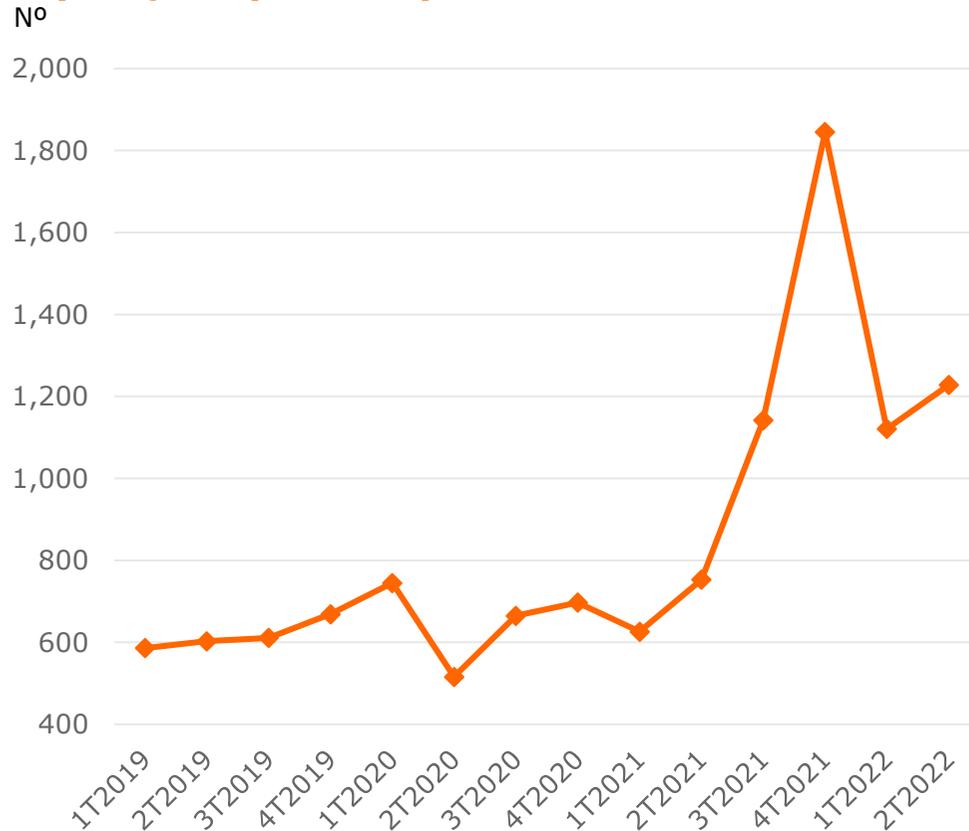
Em % do total do **nº de imóveis** transacionado



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Procura: aquisições por compradores com domicílio fiscal fora da U.E. atingem pico em final 2021

Aquisições por compradores de fora da U.E.



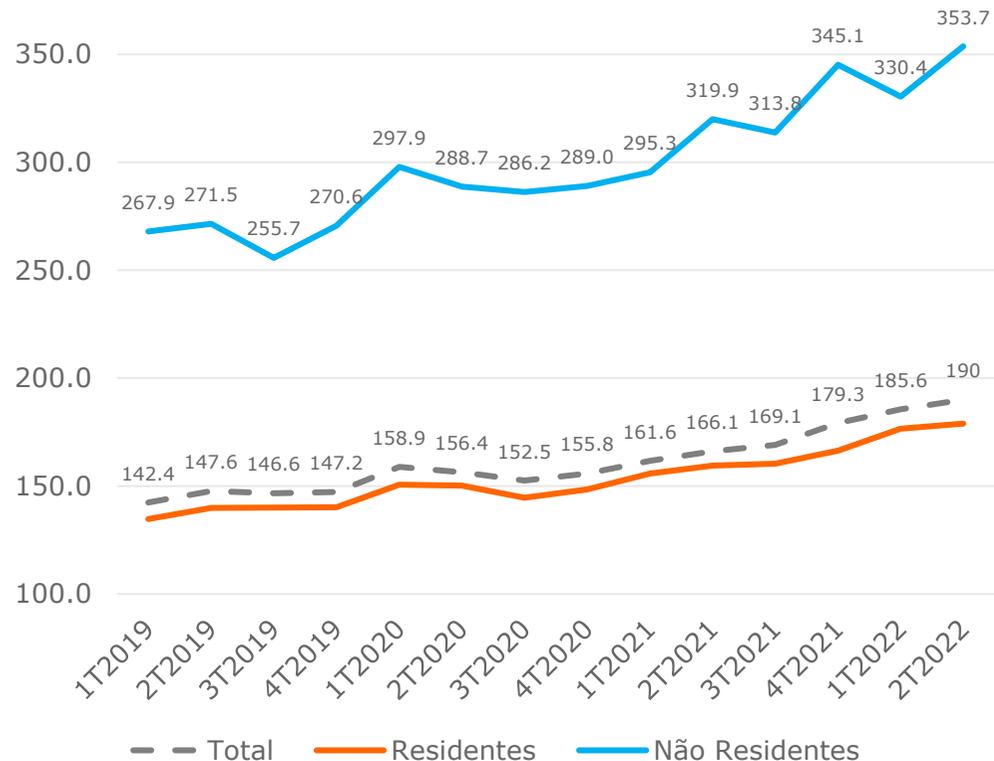
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

- **Em 2021 o nº de aquisições de imóveis por compradores com domicílio fiscal fora da U.E. cresceram 66% comparativamente a 2020**
- O pico no 4T 2021 poderá estar associado a, nos chamados vistos *gold*, deixarem de estar abrangidos os investimentos em imobiliário com destino a habitação localizados em Lisboa, no Porto e no litoral a partir de 2022.
- Apesar do nº de transações ter descido face a essa cifra, no 2T 2022 em termos homólogos foi superior em 63%.

Procura: aquisições por não residentes elevam o preço médio dos imóveis

Preço médio dos imóveis transacionados

Milhares Eur



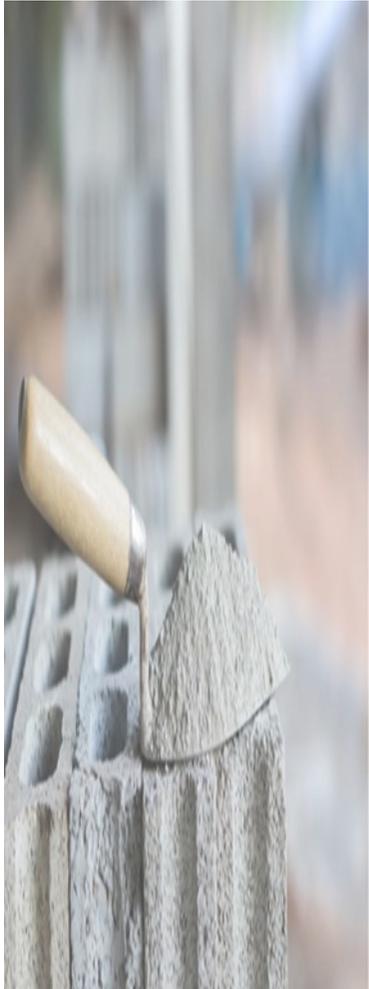
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Preço médio dos imóveis adquiridos por não residentes é superior

- No 2T 2022, o preço médio dos imóveis adquiridos por não residentes (353,7 mil euros) é 1,9 vezes superior ao preço médio dos imóveis adquiridos por residentes (178,9 mil euros)
- As aquisições dos não residentes contribuem para aumentar o preço médio dos imóveis transacionados no país

Setor Imobiliário Residencial

Oferta de Habitação: *Key takeaways*

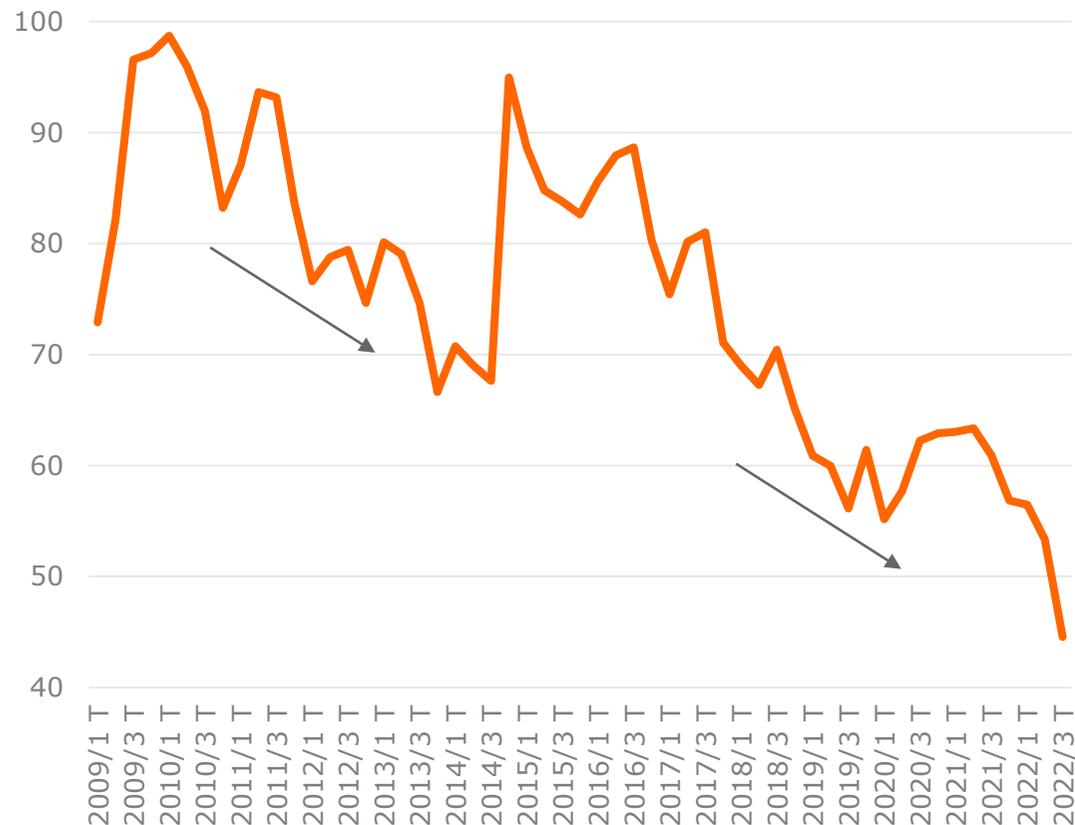


- Comparando a situação atual do mercado habitacional com a de quando ocorreu o último grande ajustamento em baixa de preços (2011/2012), verificam-se **vários sinais de escassez de oferta**: O número de transações (*proxy* da procura) é atualmente quase três vezes superior ao registo de 2012. O investimento em construção de habitação é também baixo, 3% do PIB; igual a 2012, mas inferior à média histórica (5%).
- Os imóveis construídos em 2021 foram apenas -4% em número que 2012, mas se recuarmos até 2008, o ano de início da crise financeira, são -68%. **Os novos imóveis construídos em 2021 só permitiram responder em 68% aos novos imóveis adquiridos.**
- **O mismatch entre procura e oferta é transversal a quase todas as regiões do país**, com exceção da RA Açores e RA Madeira (por exemplo, em 2021 no Algarve foram transacionadas 2.827 casas novas e apenas 1.050 construídas).
- O movimento de encarecimento dos custos de construção quer materiais quer mão-de-obra, que se iniciou ainda em 2021, contribui também para o encarecimento da oferta de habitação.
- Os materiais de construção apresentam variações homólogas de preços superiores a 10% desde fevereiro 2022. **Em junho, a variação média dos últimos 12 meses dos custos de construção ascendia a 9,2%** (11,9% nos materiais e 5,5% na mão-de-obra).
- **No 3T 2022 registam-se níveis historicamente baixos de fogos em oferta.**

Oferta: Fogos em oferta em mínimos históricos

Fogos em Oferta

Milhares



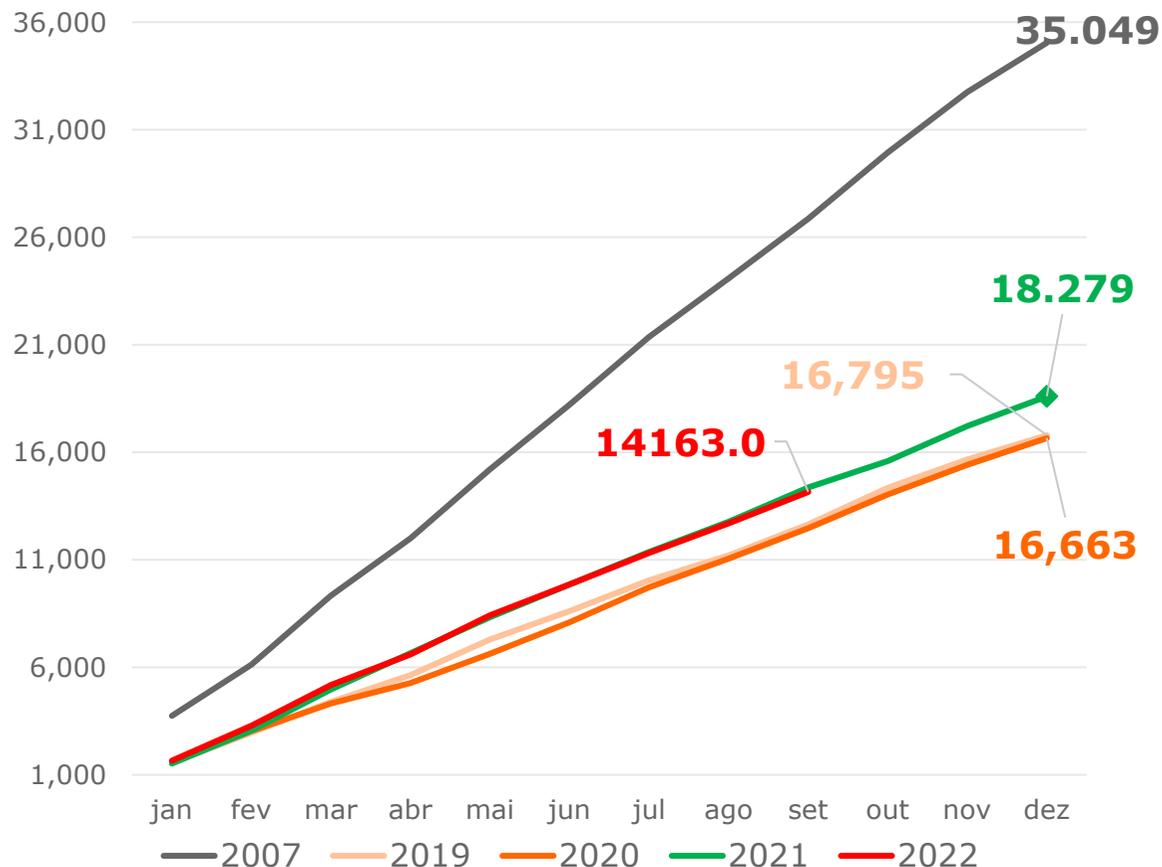
Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário.

- **Fogos em oferta em níveis mínimos**
- **3T 2022 fechou com apenas 44 mil fogos em oferta, muito inferior à média registada na década 2009-2019 (=79 mil fogos)**
- Em paralelo com um número de transações elevado, assistimos a escassez na oferta de imóveis. Os estrangulamentos da oferta vão continuar a servir como um dos suportes aos preços da habitação, em paralelo com baixos níveis de desemprego.

Oferta: licenças de construção ao nível de 2021

Licenças para construção de novas casas

Número de licenças acumuladas no ano



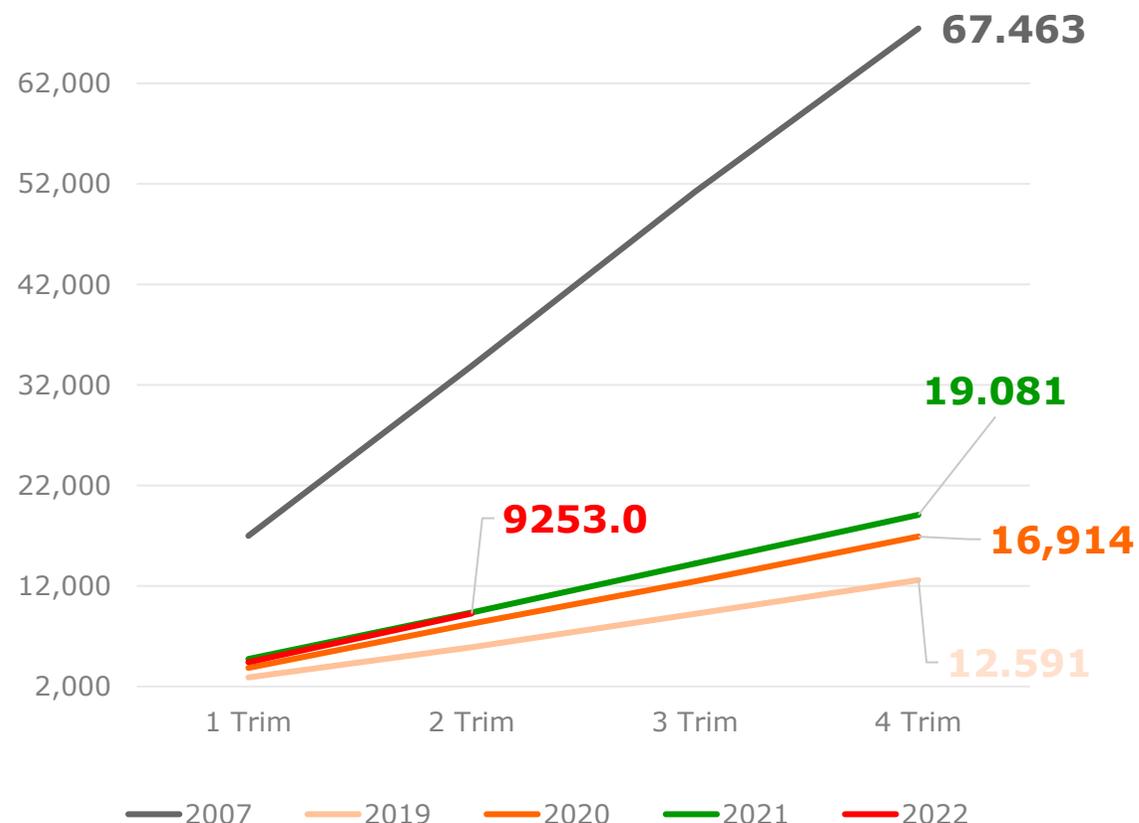
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **Novas licenças permanecem ao nível de 2021**
- **2022 (até setembro): 14,1 mil, valor equivalente ao registado no mesmo período de 2021**
- Mas ainda muito abaixo dos níveis de 2007 (35 mil), sugerindo entrada a ritmo moderado de novas casas no mercado, continuando a suportar os preços.

Oferta: novos fogos concluídos abaixo do pré-pandemia

Construção de novas casas concluída

Número de novas conclusões acumuladas no ano



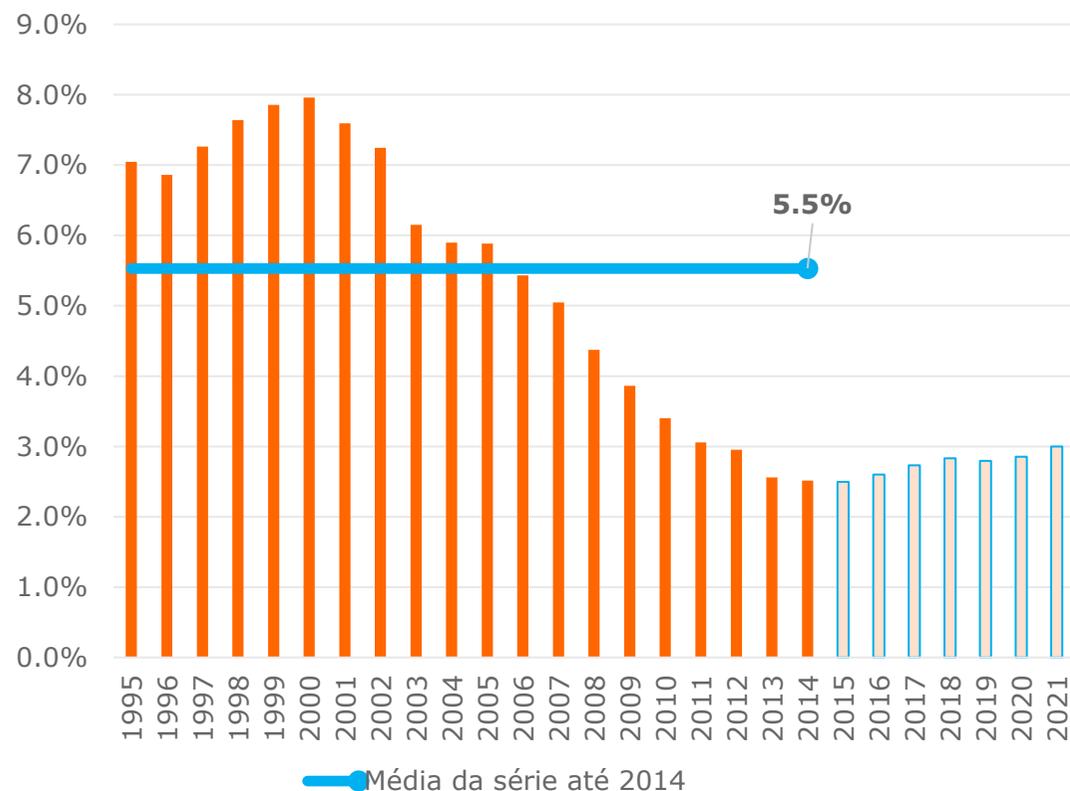
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **Construção de novas casas acima do pré-pandemia mas abaixo de 2021 até ao 2T 2022**
- **2021: 19 mil, +13% yoy**
- **2T 22: 9,2 mil, -1% yoy**
- Mas ainda muito abaixo dos níveis de 2007 (67 mil): mais um indicador que sugere entrada a ritmo moderado de novas casas no mercado, suportando os preços.

Oferta: os dados apontam para escassez

Formação Bruta de Capital Fixo Residencial

% do PIB



Fonte: BPI Research com base em dados do INE

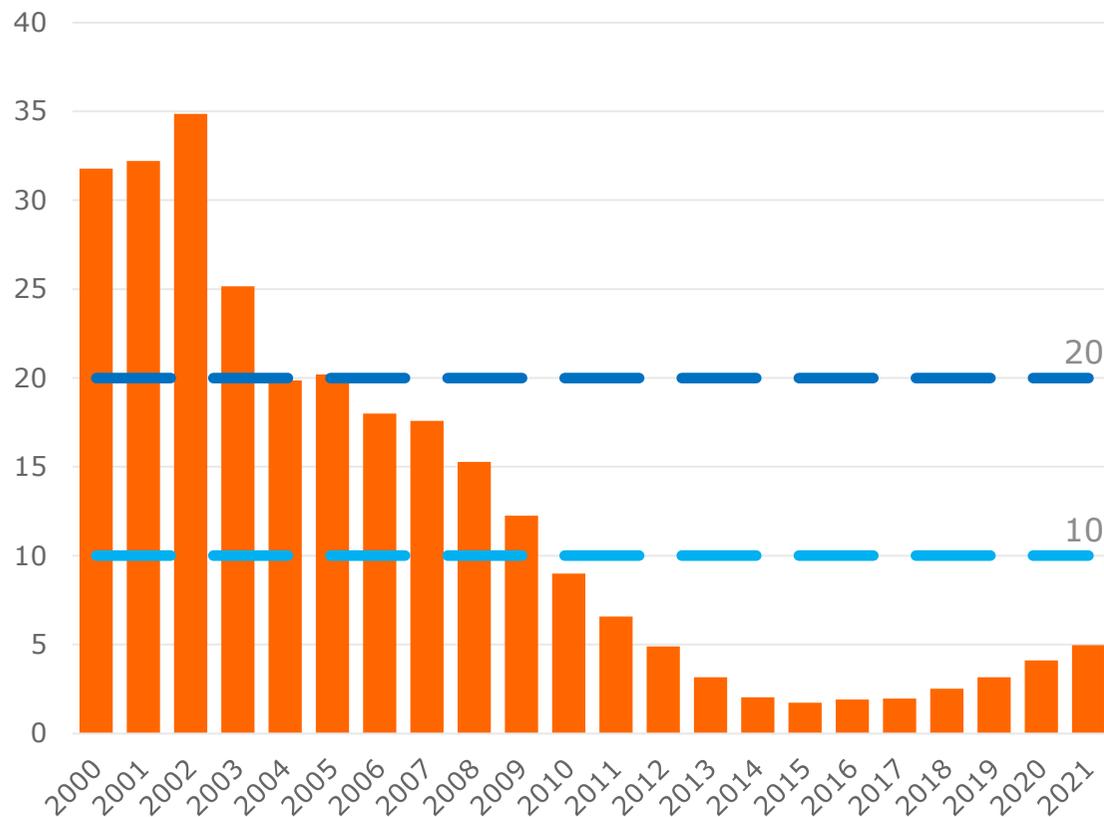
Investimento residencial muito abaixo da média histórica

- Uma das formas de aferir potencial *housing overhang* (excesso de oferta) é avaliar numa perspetiva de longo prazo (atendendo ao longo ciclo de exploração da indústria da construção civil) o investimento em imóveis face à média histórica.
- Se acumularmos as diferenças anuais (de 2015 a 2021) entre a FBCF residencial e a média histórica até 2014 (5,5% do PIB), verificamos que não está sugerido a criação de excesso de oferta de imóveis residenciais (acumulado negativo = -19,4%).

Oferta: os dados apontam para escassez

Taxa de construção

Fogos construídos por 1000 agregados familiares



Fonte: BPI Research com base em dados do INE

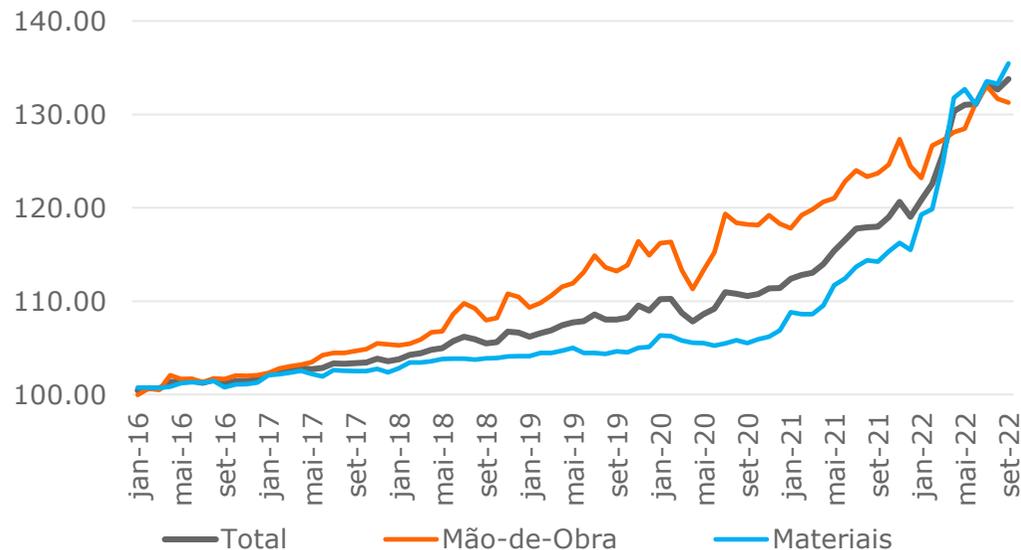
▪ Taxa de construção insuficiente para manter stock de habitações estacionário

- Se assumirmos uma taxa de depreciação das habitações de 2%/ano, uma tx. de construção de 20 habitações por cada 1000 agregados familiares mantém o stock de habitações por agregado constante
- Os níveis atuais de construção são insuficientes para manter stock de habitação estacionário, mesmo considerando uma tx.de amortização de 1% ao ano nos imóveis (significando implicitamente que um imóvel dura 100 anos, ou seja, tx. de construção para estacionaridade de stock = 10)

Construção: custos de construção crescentes...

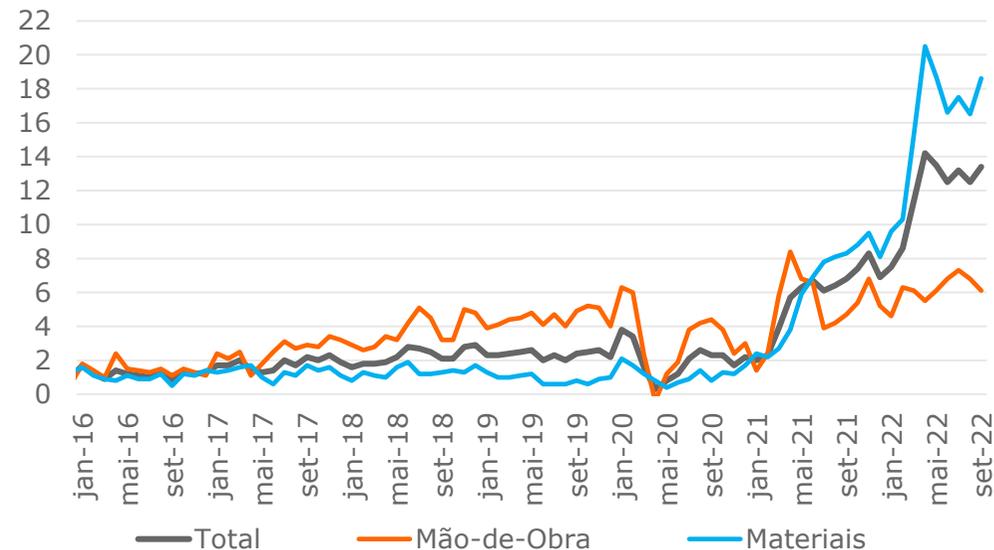
Índice de custos de construção de habitação nova

2015=base 100



Índice de custos de construção de habitação nova

Variação homóloga (%)

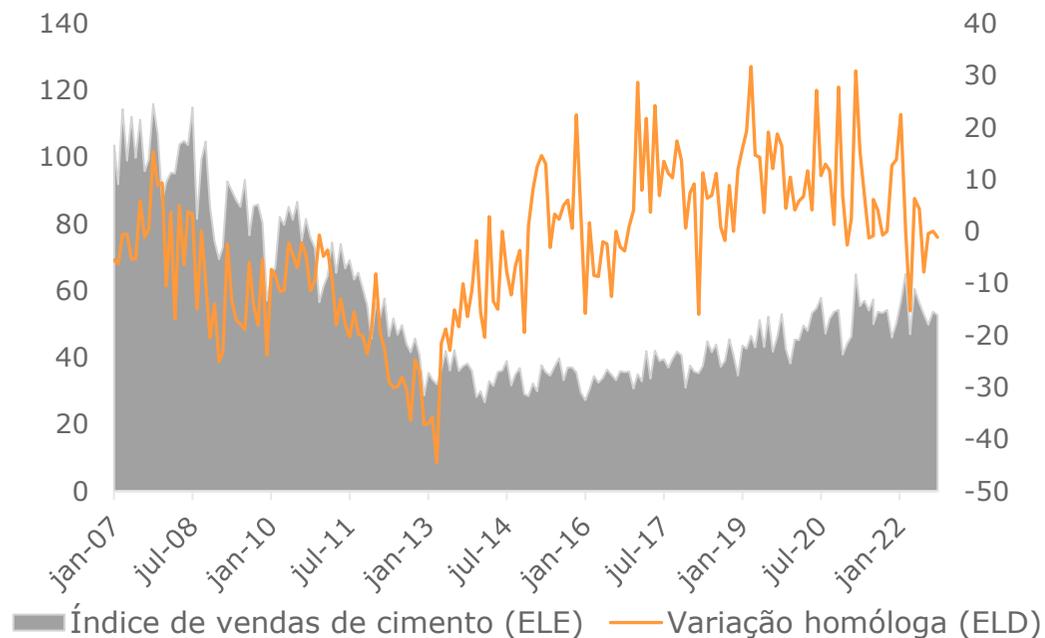


- Os custos de construção são crescentes e evidenciam variações homólogas significativas em 2021 e 2022, o que está ligado a diversos aspetos: 1) A falta de mão-de-obra na construção, com um número crescente de empregos vagos (3.528 no 2T 2022 de acordo com o Eurostat); 2) rutura da cadeia logística em alguns produtos conjugados com o disparo dos preços de energia; 3) efeito da guerra na Ucrânia e aumento de preço de matérias-primas;
- A subida destes custos também pressiona em alta o preço final da habitação nova e do mercado imobiliário residencial como um todo.

...mas confiança no setor acima da média

Índice de vendas de cimento

1990=base 100 / %



Indicador de confiança da construção

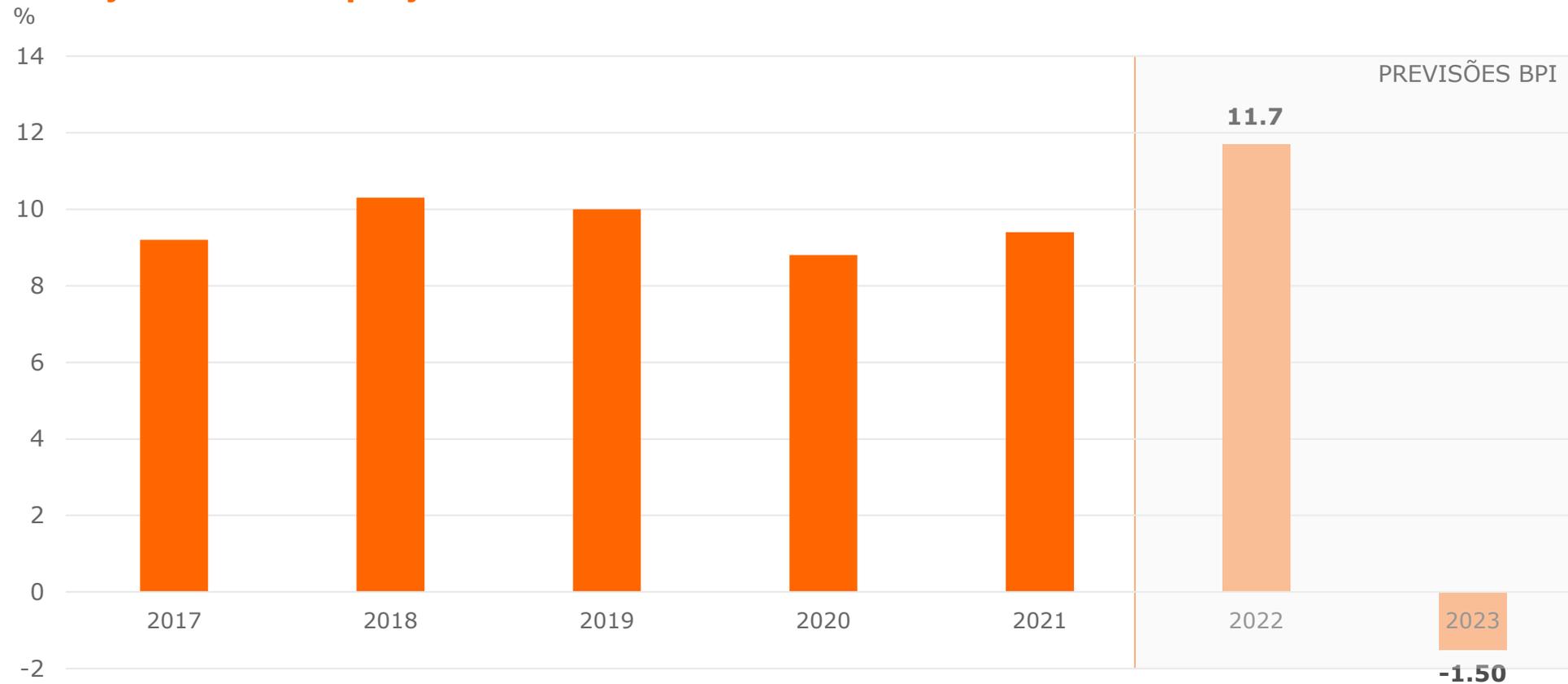
Saldo de respostas extremas - nível



- Em média, as vendas de cimento (*proxy* para nível de atividade do sector) aumentaram em 2021 e 2022 (dados até outubro) mas ainda distante dos valores anteriores à crise financeira. Apesar disso, o ICC (que cobre expectativas sobre nº de encomendas esperado e de emprego) está acima da média histórica.

Cenário: uma correção ligeira de preços em 2023

Variação anual dos preços



Fonte: BPI Research com base em dados do INE

Esta publicação destina-se exclusivamente a circulação privada. A informação nela contida foi obtida de fontes consideradas fiáveis, mas a sua precisão não pode ser totalmente garantida. As recomendações destinam-se exclusivamente a uso interno, podendo ser alteradas sem aviso prévio. As opiniões expressas são da inteira responsabilidade dos seus autores, refletindo apenas os seus pontos de vista e podendo não coincidir com a posição do BPI nos mercados referidos. O BPI, ou qualquer afiliada, na pessoa dos seus colaboradores, não se responsabiliza por qualquer perda, direta ou potencial, resultante da utilização desta publicação ou seus conteúdos. O BPI e seus colaboradores poderão deter posições em qualquer ativo mencionado nesta publicação. A reprodução de parte ou totalidade desta publicação é permitida, sujeita a indicação da fonte.



Grupo  CaixaBank

© BANCO BPI, S.A.
Sede: Rua Tenente Valadim, n.º 284, 4100-476 Porto, Portugal
Capital Social € 1.293.063.324,98, matriculada na CRCP sob o
número de matrícula PTIRNMJ 501 214 534, com o número de
identificação fiscal 501 214 534