

Nota Breve 23/12/2022**Portugal: Transações de imóveis recuam no 3T 2022 e ritmo de aumento de preços das casas abranda***Dados*

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 13,1% homólogo no 3T 2022 (13,2% no 2T 2022).
- O IPH cresceu 2,9% em cadeia no 3T 2022 (3,1% no 2T 2022).
- No 3T 2022, as transações registaram um recuo homólogo de 2,8% (tinham aumentado 4,5% no 2T 2022).
- O valor médio das casas transacionadas no 3T 2022 praticamente estabilizou nos 190,6 mil euros (+0,3% em cadeia) e, em termos homólogos, +12,8% vs 14,4% no 2T 2022.

Comentário

- No 3T 2022, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 13,1%, menos 0,1 p.p. que no trimestre anterior e 1 p.p. acima do estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 12,1%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 2,9%, menos 0,2 p.p. do que no trimestre anterior.
- No mesmo período foram transacionadas 42.223 habitações, menos 2,8% que no mesmo período do ano anterior, mas mais 6,7% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, ocorreu um recuo nos imóveis transacionados (-3,2%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou ligeiramente para 190,6 mil euros, apenas mais 0,3% do que no 2T 2022. Em termos homólogos, o valor global transacionado continua a crescer, mas a ritmo mais fraco: mais 9,6% (19,5% no 2T 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, variações exatamente iguais às ocorridas no 2T 2022. Contudo, ao nível das transações o comportamento foi distinto: no mercado das usadas recuaram 4,1% (homólogo) e nas novas aumentaram 3,3%.
- Com o dado do 3T 2022 hoje conhecido, o crescimento médio do Índice de Preços da Habitação deverá em 2022 ser superior a 12%, e com isso superar a previsão atual do BPI Research (11,7%). O ritmo de crescimento dos preços abrandou pelo segundo trimestre consecutivo, mas este aumento em cadeia é forte e acima da média histórica da série. Apesar da trajetória de valorização no preço das casas este ano, acreditamos que o movimento de normalização da política monetária e abandono das taxas negativas já dá sinais de se começar a refletir no mercado imobiliário residencial. Por um lado, o número de transações iniciou uma trajetória de descida e que se terá prolongado após setembro (os dados da Confidencial Imobiliário indicam que os fogos vendidos nos 3 meses até novembro caíram 3% face aos fogos vendidos no 3T 2022). Por outro, o forte abrandamento que se verifica na concessão de novo crédito à habitação (CH) com o montante mensal (que ainda é elevado) a recuar em outubro 17% face a setembro. Este valor (996 milhões de euros), não era inferior a mil milhões de euros/mês desde fevereiro de 2021. Em termos homólogos a variação de novas operações CH em outubro também foi negativa (-13,6%), acontecendo isto pelo quarto mês consecutivo. Por fim, a confiança dos agentes: o índice de confiança da Confidencial Imobiliário (incorpora as expectativas para evolução das vendas e dos preços de promotores e mediadores imobiliários que operam no mercado residencial) passou em setembro para terreno negativo, algo que não acontecia desde um dos períodos mais agressivos da pandemia (fevereiro 2021). Em suma, apesar de grandes fatores de suporte ao mercado (baixo

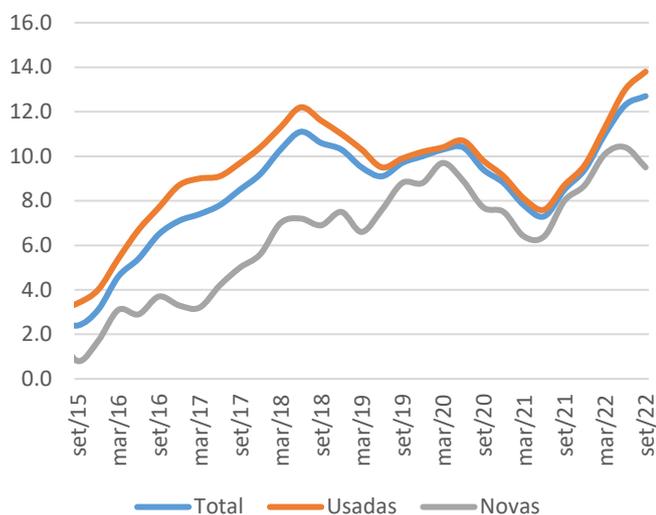
desemprego, escassez de oferta, maior qualidade dos créditos), o apertar das condições financeiras vai continuar a pesar nos próximos tempos. A nossa expectativa é mesmo a de uma ligeira correção dos preços no último trimestre do ano e em 2023.

Portugal: preços da habitação

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

Índice de Preços da Habitação

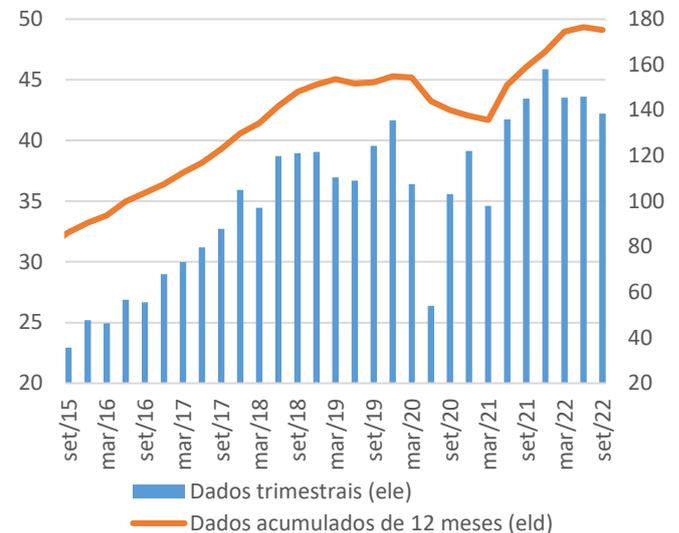
(variação média anual em %)



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

Venda de habitações

(milhares)



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.