

Nota Breve 22/03/2023

Portugal: Índice de preços da habitação cresceu 12,6% em 2022

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 11,3% homólogo no 4T 2022 (13,1% no 3T 2022).
- O IPH cresceu 1,1% em cadeia no 4T 2022 (2,9% no 3T 2022).
- No 4T 2022, as transações registaram um recuo homólogo de 16% (tinham recuado 2,8% no 3T 2022).
- O valor médio das casas transacionadas no 4T 2022 praticamente estabilizou nos 191 mil euros (+0,2% em cadeia) e, em termos homólogos, +6,6% vs 12,8% no 3T 2022.

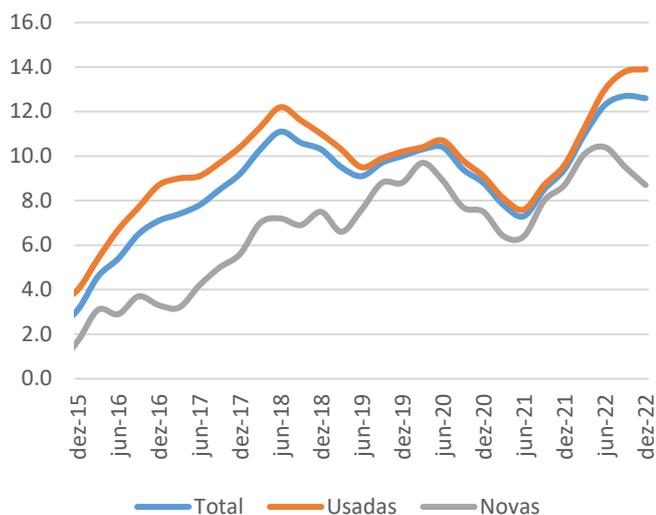
Comentário

- No 4T 2022, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 11,3%, menos 1,8 p.p. que no trimestre anterior e 0,5 p.p. abaixo do estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 11,8%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 1,1%, menos 1,8 p.p. do que no trimestre anterior.
- No mesmo período foram transacionadas 38.526 habitações, menos 16% que no mesmo período do ano anterior e menos 7,6% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, ocorreu um recuo nos imóveis transacionados (-8,8%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou ligeiramente para 191 mil euros, apenas mais 0,2% do que no 3T 2022. Em termos homólogos, o valor global transacionado recuou 10,5% (tinha crescido 9,6% no 3T 2022), sendo a primeira vez que isto se verifica desde o 1T 2021. No global, venderam-se 167.900 habitações em 2022, ainda mais 1,3% do que em 2021.
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 12,7% nas primeiras e 7,1% nas segundas, variações abaixo das ocorridas no 2T e 3T 2022 (14,7% e 8,4%, respetivamente). Contudo, ao nível das transações o comportamento foi distinto: no mercado das usadas recuaram 17,1% (homólogo) e nas novas recuaram 10,9%.
- O dado do 4T 2022 hoje conhecido situa o crescimento médio do Índice de Preços da Habitação em 2022 nos 12,6%, muito próximo do que previa o BPI Research (12,8%). O ritmo de crescimento dos preços abrandou pelo terceiro trimestre consecutivo, mas este aumento em cadeia foi dentro dos parâmetros médios da série. A quebra mais forte do número de transações, situando o valor trimestral em linha com o que se verificava em anos como 2018 e 2019, atesta bem o refrear da dinâmica deste mercado. Era algo que já esperávamos face ao movimento de subida de taxas de juro e tendo conta outros dados conhecidos. Por exemplo, o valor das novas operações de crédito à habitação reduziu-se em média (e em termos homólogos) -14,5% no último trimestre de 2022.
- Esta “perda de vapor” continua no início de 2023 com as novas operações de crédito à habitação em janeiro a cair 13% quer em cadeia quer em termos homólogos. Também as transações nos últimos três meses até fevereiro (dados da Confidencial imobiliário), recuaram 21% face ao 1T 2022. Apesar disso, não devemos esquecer que apesar desta desaceleração estamos sempre a falar em parâmetros elevados tendo em conta o histórico do mercado nacional. Isto, em conjunto com uma oferta de imóveis novos modesta tem contribuído para a sustentação dos preços. Inclusive, o Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário reporta em fevereiro um crescimento mensal de 1,5%, o maior desde agosto de 2022. Em suma, o abrandamento do mercado é inequívoco mas os dados do início de ano e o forte efeito de *carry-over* apontam mais para uma aterragem suave do que para uma correção forte de preços em 2023.

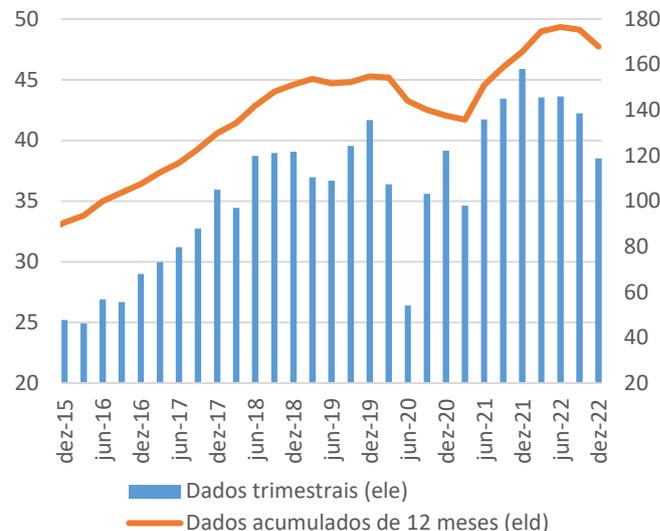
Portugal: preços da habitação

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

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 - 2023

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.