

Nota Breve 21/09/2023

Portugal: Preço das casas no 2T 2023 com a subida em cadeia mais elevada dos últimos 12 meses**Dados**

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 8,7% homólogo no 2T 2023 (também 8,7% no 1T 2023).
- O IPH cresceu 3,1% em cadeia no 2T 2023 (1,3% no 1T 2023).
- No 2T 2023, as transações registaram um recuo homólogo de 23% (tinham recuado 21% no 1T 2023).
- O valor médio das casas transacionadas no 2T 2023 aumentou para os 205,3 mil euros (+3% em cadeia) e, em termos homólogos, +8,0% vs 7,1% no 1T 2023.

Comentário

- No 2T 2023, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 8,7%, igual à do trimestre anterior mas 2,9 p.p. acima do estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 5,8%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 3,1%, mais 1,8 p.p. do que no trimestre anterior.
- No mesmo período foram transacionadas 33.624 habitações, menos 22,9% que no mesmo período do ano anterior e menos 8,3% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, ocorreu um recuo nos imóveis transacionados (-2,5%), mas o preço médio das casas transacionadas aumentou para 205,3 mil euros, mais 3% do que no 1T 2023. Em termos homólogos, o valor global transacionado recuou 16,7% (já tinha diminuído 15,2% no 1T 2023).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 9,0% nas primeiras e 8,0% nas segundas, variações abaixo das ocorridas no 1T 2023 nas usadas mas acima nas novas (9,7% e 5,7%, respetivamente). Contudo, ao nível das transações o comportamento foi distinto: no mercado das usadas recuaram 25% (homólogo) e nas novas recuaram 13,2%.
- O dado das valorizações das casas no 2T 2023 foi bastante superior ao que previa o BPI Research. O ritmo de crescimento homólogo dos preços estabilizou depois de três abrandamentos consecutivos, pese embora em cadeia tenha retomado um ritmo forte de crescimento dos preços e igual ao do 2T 2022 (+3,1%). Inclusive, o Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário continua a reportar já no 3T 2023, julho e agosto, crescimentos em cadeia positivos (2,1% e 0,8%, respetivamente).
- Com o dado conhecido hoje e mesmo considerando crescimentos trimestrais nulos no que resta de 2023 o IPH registaria um crescimento médio de 6,8% este ano, o que deverá implicar a necessidade de revisão em alta na nossa previsão atual (4%). A nossa expectativa era a de que, na presença do quarto trimestre consecutivo de quebras no número de transações (quer em cadeia quer em termos homólogos), isso fosse um abrandamento suficiente na procura compatível com um comportamento de estabilização dos preços.
- Não descartamos o cenário de estabilização dos preços ainda este ano mas de facto existe um conjunto de fatores que podem estar a sustentar e a empurrar os preços em alta novamente. Acima de tudo, a manutenção do desemprego em níveis muito baixos e a perceção de que o ciclo de política monetária se aproxima do seu fim. Ou seja, não sendo possível um ajuste rápido da oferta (mais imóveis no

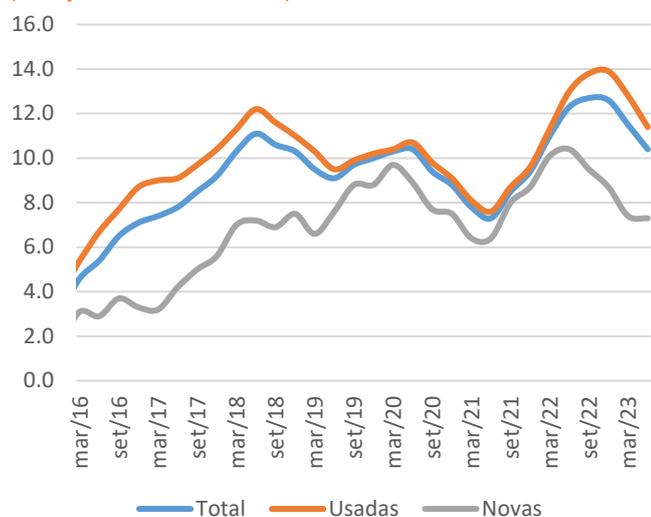
mercado num curto espaço de tempo), o ajustamento pela via da procura teria sempre de passar pelo aumento de vendas forçadas ou por uma quebra de transações muito abrupta, que não se verifica (o número de vendas baixa, mas o nível trimestral é superior à média entre 2015 e 2019). Assim, o baixo desemprego e a menor alavancagem em crédito das famílias não aumenta a disponibilidade para que estas coloquem os imóveis no mercado mais baratos. A isto juntamos o dinamismo da atividade turística e saldos migratórios positivos (de assinalar que a população estrangeira residente em Portugal aumentou em 2022 pelo sétimo ano consecutivo). Por outro lado, as iniciativas legislativas mais recentes parecem ter tido um efeito perverso – os valores dos novos contratos de arrendamento aumentaram 16% em termos homólogos de acordo com o índice da Confidencial Imobiliário. Em Lisboa este valor foi de 29,6%, com os novos contratos de arrendamento celebrados em Lisboa no 2T 2023 a registar um valor médio por fogo de 1.532 euros. Isto faz com que os agregados com estabilidade profissional encarem como mais favorável a possibilidade de adquirir casa em lugar de recorrer ao arrendamento.

Portugal: preços da habitação

	2T 2022	3T 2022	3T 4022	1T 2023	2T 2023	
					Observado	Previsão
Varição homóloga (%)	13,2	13,1	11,3	8,7	8,7	5,8
Varição trimestral (%)	3,1	2,9	1,1	1,3	3,1	0,3

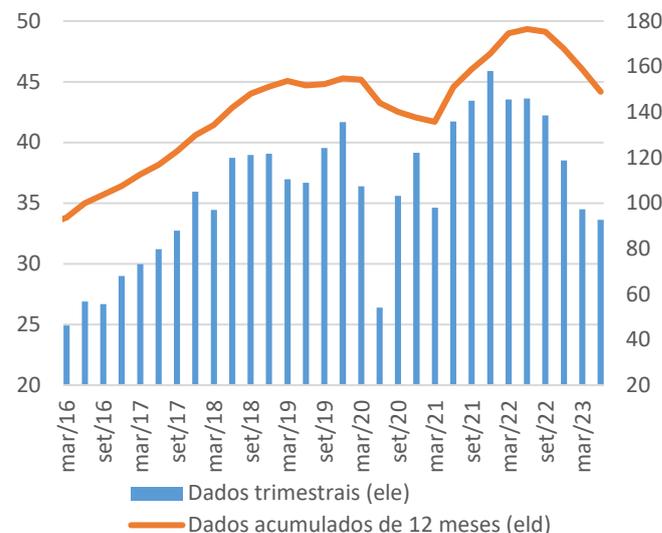
Índice de Preços da Habitação

(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.