



Portugal: Setor Imobiliário

Situação e perspetivas

abril 2023

Preparado com informação disponível até 10 abril, 2023

BPI Research

Setor Imobiliário Residencial: *Key takeaways*



1. Preço

- Os últimos dados divulgados confirmaram o reforço da tendência em alta dos preços em 2022: em média, o índice de preços residenciais aumentou 12,6%.
- O 1T 2022 apresentou a variação trimestral mais forte (+3,8%) e desde então o Índice de Preços da Habitação tem vindo a registar valorizações sucessivamente mais fracas (+1,1% no 4T 2022).
- O valor mediano por metro quadrado na avaliação bancária desceu 7 euros em fevereiro 2023 face ao mês anterior. Desde 2019 só ocorreram 4 registos de variação *month-on-month* negativa, sendo que 3 deles já são a partir da segunda metade de 2022.
- Prevemos ligeira correção dos preços em 2023, decorrente do deteriorar das condições financeiras e abrandamento da procura.

Setor Imobiliário Residencial: *Key takeaways*



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 continuaram a suportar a procura em 2022.
- 30% do total dos imóveis transacionados no país em 2022 foram na AM Lisboa
- Dados mais recentes atestam arrefecimento do mercado:
 - variação homóloga dos valores mensais de novas operações de Crédito à Habitação é negativa desde Julho de 2022 (-25,1% em Fevereiro de 2023);
 - As transações nos últimos três meses até Fevereiro de 2023 (dados da Confidencial imobiliário) recuaram 21% face ao 1T 2022.

Setor Imobiliário Residencial: *Key takeaways*



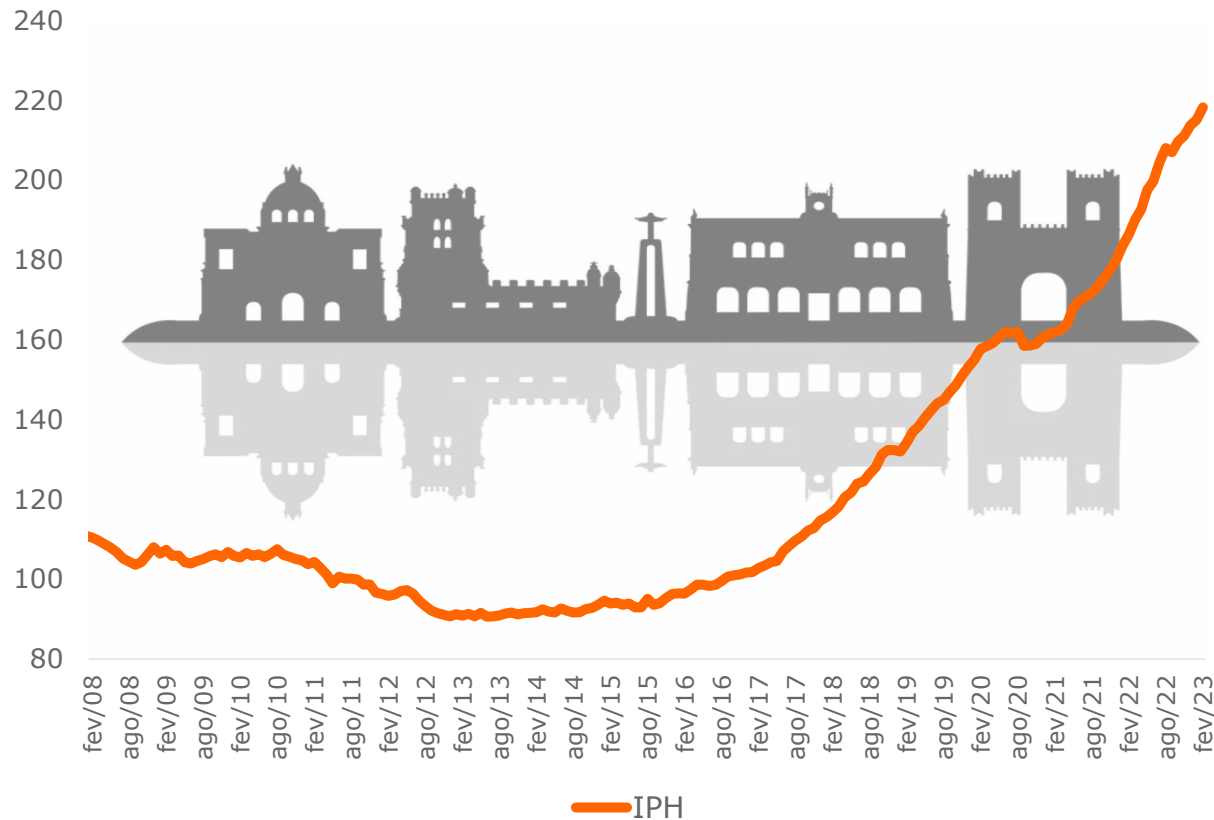
3. Oferta

- 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 fogos de habitação construídos em 2022 só permitiram responder em 65% aos novos imóveis adquiridos.
- Os últimos dados dos fogos em oferta (Fevereiro 2023) registam níveis historicamente baixos.
- As novas licenças de construção emitidas em 2022 foram ligeiramente abaixo das de 2021 e cerca de metade das que se emitiam pré-crise financeira de 2008.
- Os custos de construção de habitação nova aumentaram em média 12% em 2022, contribuindo para encarecer a oferta.
- O indicador de confiança da construção está relativamente estável desde meados de 2022 e acima da média histórica.

Preços: refletem a resiliência do mercado

Preços das casas (CI)

2011=base 100



Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário

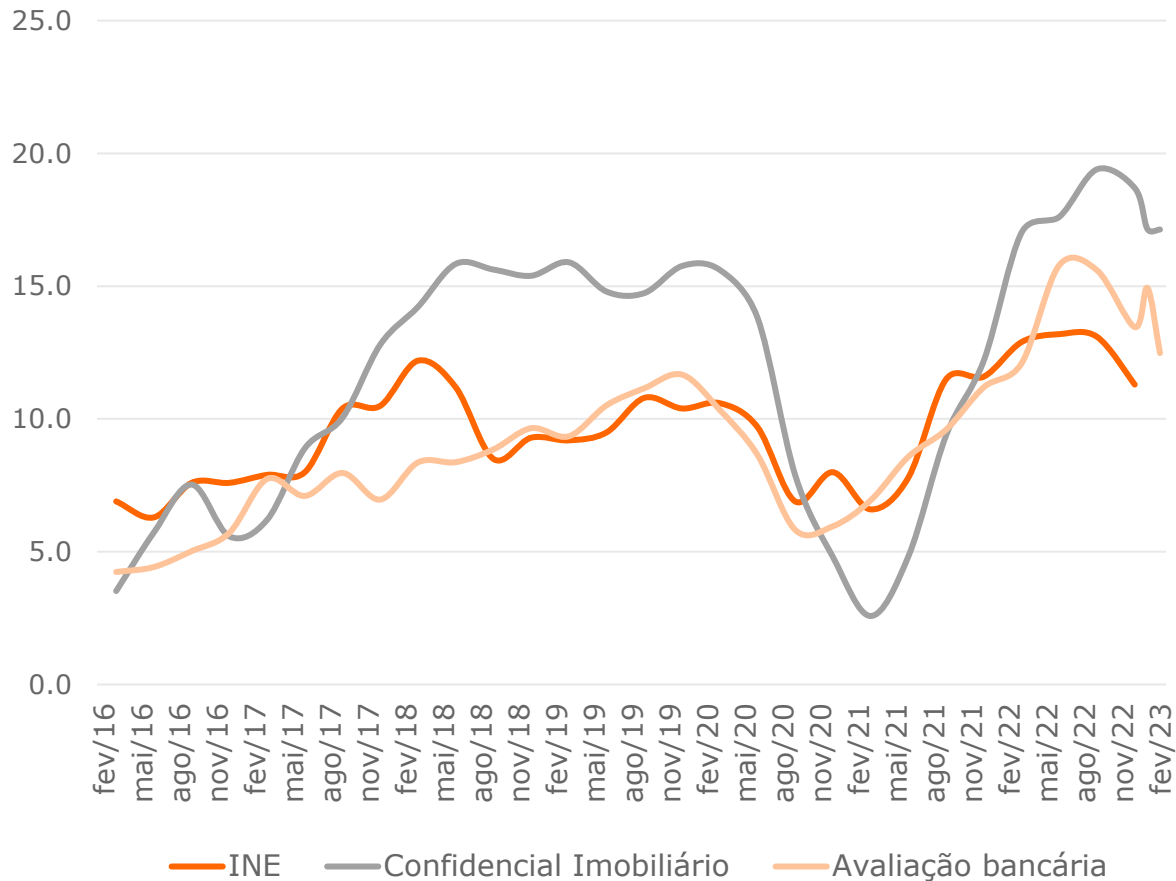
▪ O IPH da Confidencial Imobiliário está em valores máximos

- Depois da correção mensal em Set 20 (-2,1%) e Set 22 (-0,5%), a trajetória tem sido sempre ascendente.
- Em 2022, o aumento médio de preços face a 2021 foi de 18%.
- 2023 também se iniciou com valorizações. Em Janeiro 0,62% (*month-on-month*) e em Fevereiro 1,46%. A valorização reportada em Fevereiro é a mais elevada desde agosto de 2022.

Preços: crescimento mais moderado nos últimos meses

Preços das casas

yoy



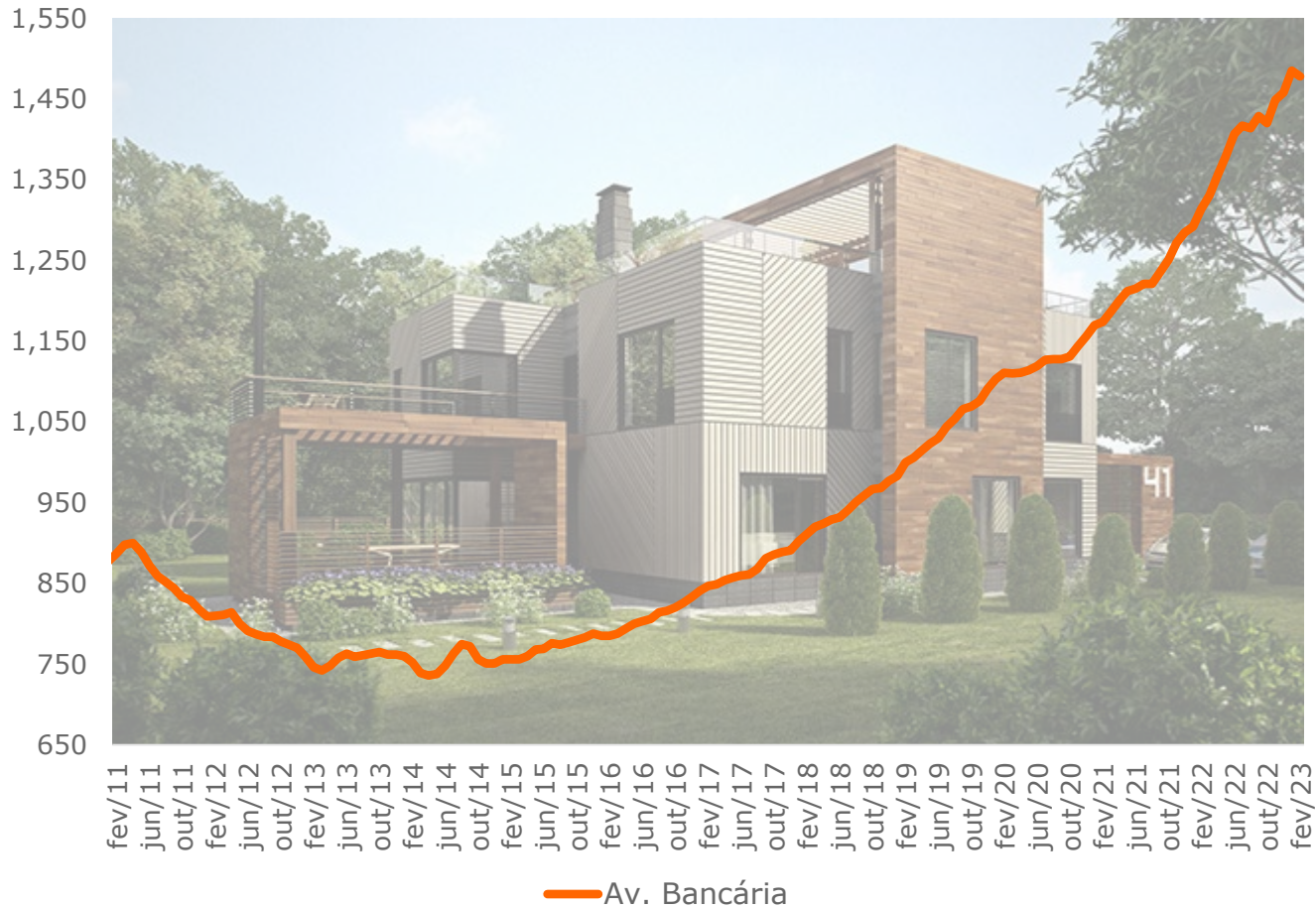
- **Dinâmica de crescimento dos preços modera-se no final de 2022**
 - INE 4T 2022: +1,1% qoq, +11,3% yoy (*versus* 3T 2022: +2,9% qoq, +13,1% yoy)
 - Avaliação bancária Fevereiro 2023: 12,48% yoy (*versus* 14,94% em Janeiro 2023)

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

Avaliação Bancária: variação mensal negativa em Fevereiro 2023

Avaliação Bancária

Mediana do País (eur/m²)



A evolução da avaliação bancária também dá sinais de abrandamento

- Em Fevereiro de 2023 a variação mensal do valor foi negativa (- 7 euros, para 1.478 eur/m² de valor mediano do país)
- Desde 2018, só ocorreram 4 variações mensais negativas no valor eur/m²: Agosto 2022, Outubro 2022 e Fevereiro de 2023. O outro registo foi no contexto da pandemia: Março de 2020.

Fonte: BPI Research com base em dados do INE

Avaliação bancária: nº de avaliações realizadas cai fortemente

Avaliação Bancária

Número de processos de avaliação

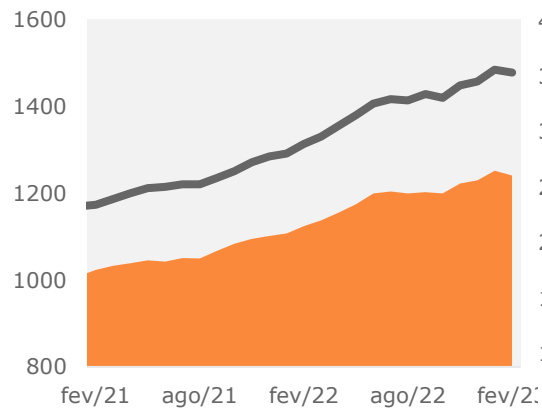


Fonte: BPI Research com base em dados do INE

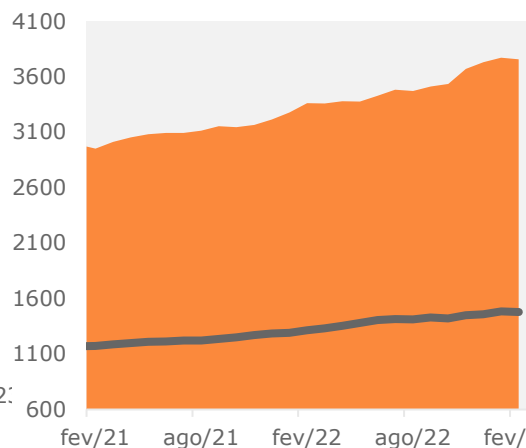
- O N° de avaliações diminuiu em **Fevereiro 2023 pelo nono mês consecutivo, situando-se em cerca de 20 mil.**
- **Estes dados representam uma redução de 29% face a Fevereiro de 2022** e menos 39% que em maio, mês em que se registou o máximo da série.
- Menos avaliações significam menos processos de financiamento em CH, e, por conseguinte, menor procura de imóveis.

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

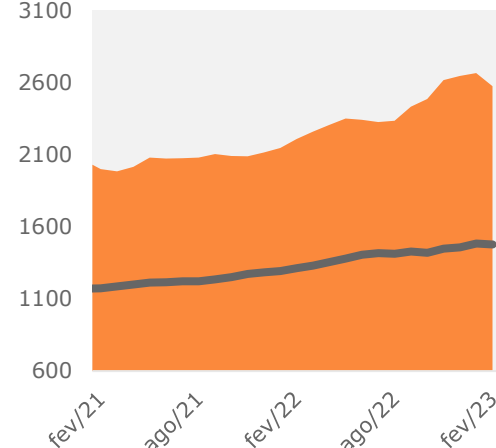
Região Norte



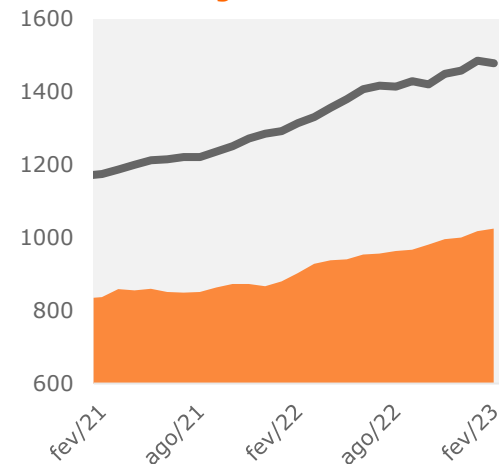
Lisboa



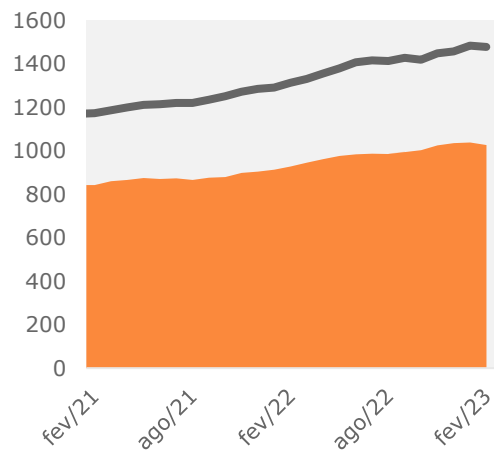
Porto



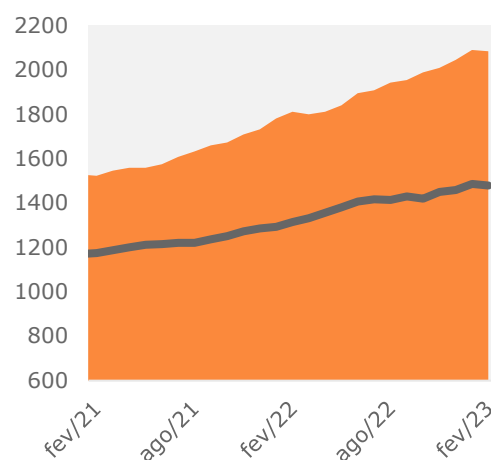
Alentejo



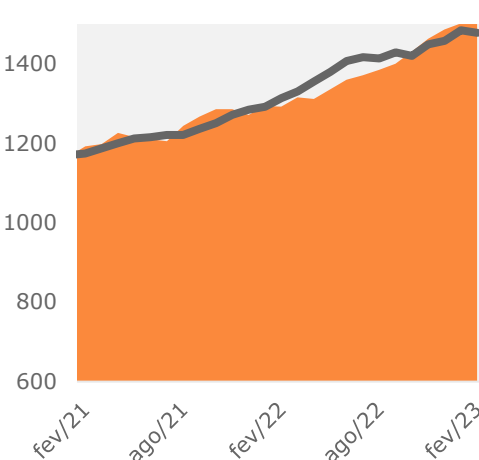
Centro



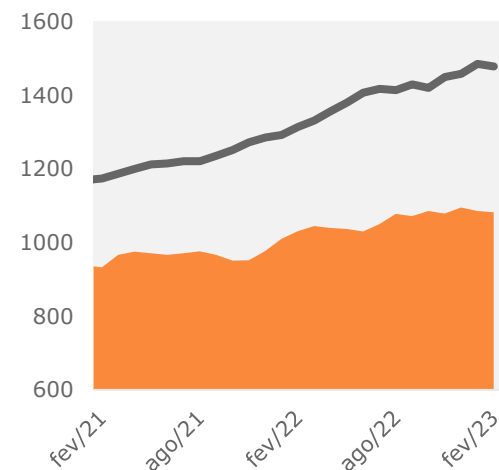
Algarve



Madeira



Açores

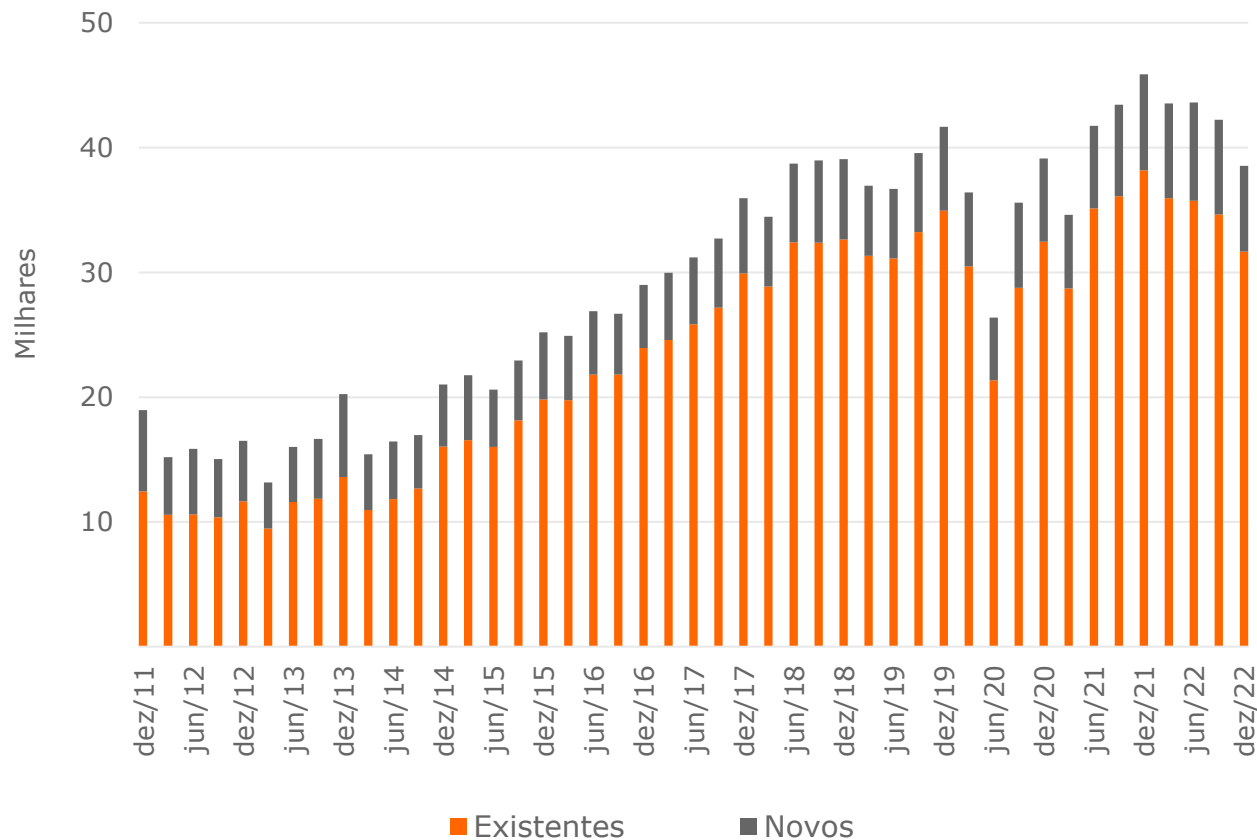


Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **NOTA:** a linha azul representa a mediana no País

Procura: transações atingem máximo no 4T 2021 e sinalizam retração na segunda metade de 2022

Casas transacionadas

Unidades



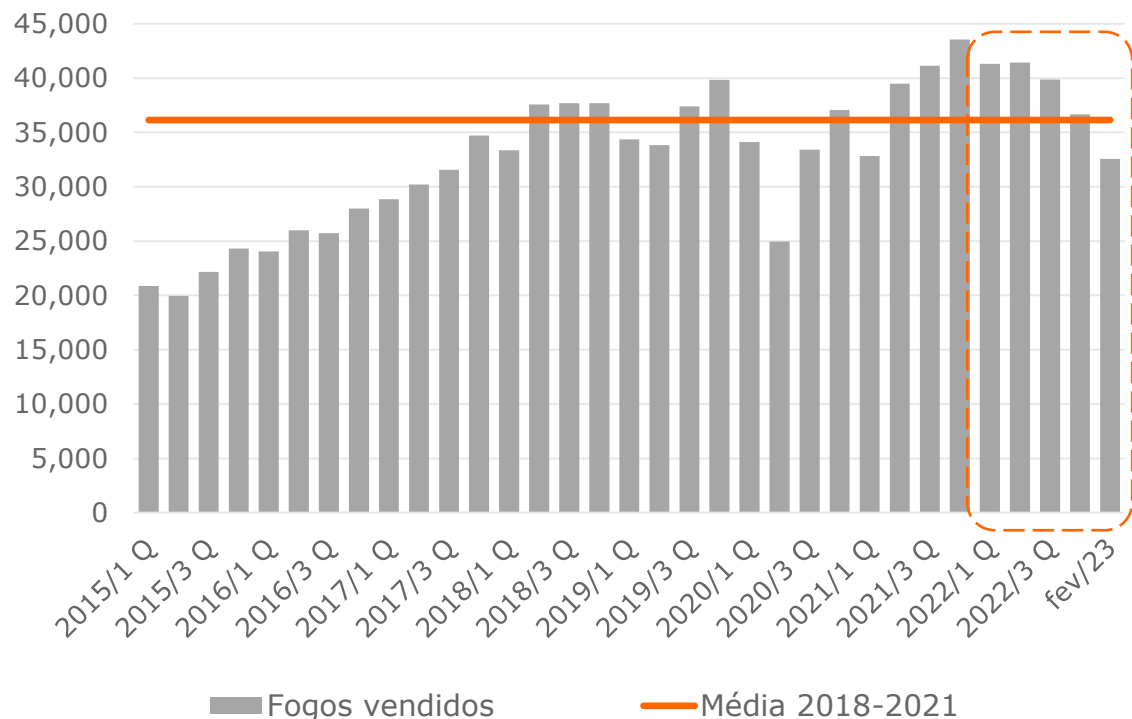
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- O total de transações em 2022 foi de 167.900 imóveis, mais 1,3% do que o registado em 2021
- No 4T 22 foram transacionadas 38.526 casas (-16% homólogo)
- O número de transações reduziu-se em cadeia pelo segundo trimestre consecutivo no 4T 2022
- O valor trimestral mais elevado da série registou-se no 4T 2021 (45.885 casas vendidas)

Procura: transações entram em 2023 com tendência de quebra

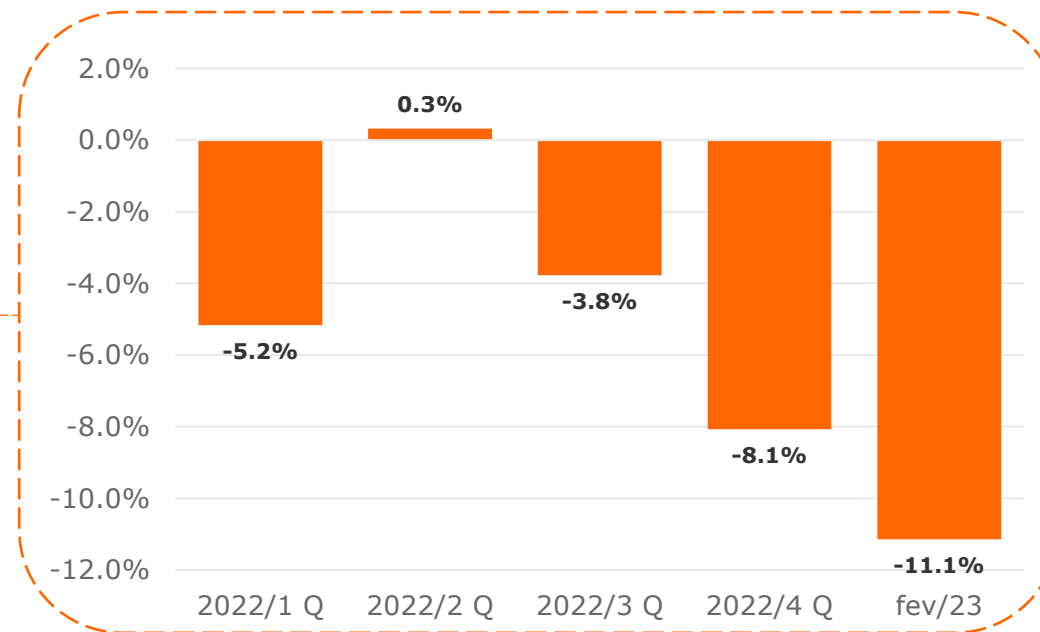
Fogos de habitação vendidos

Número



Fogos de habitação vendidos

Varição quarter-on-quarter (%)

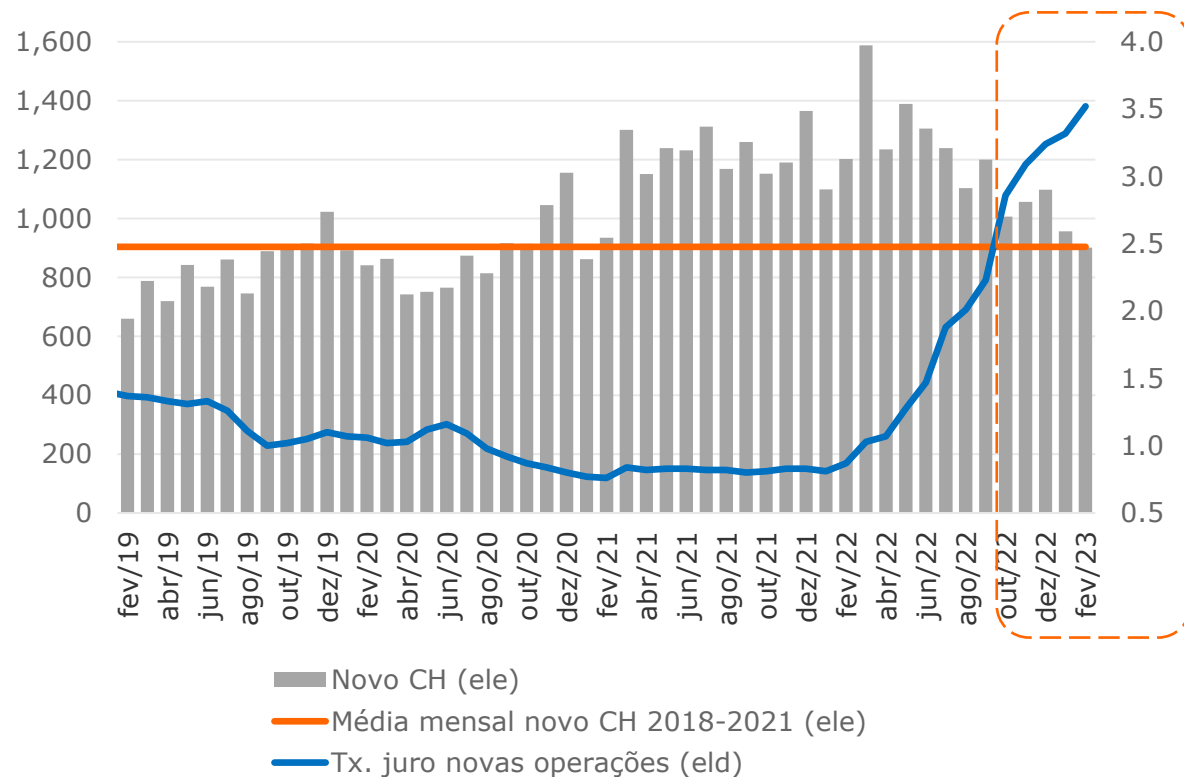


Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário. Nota: fevereiro 2023 refere-se ao acumulado dos três meses até essa data.

Procura: montante de novas operações de CH recua

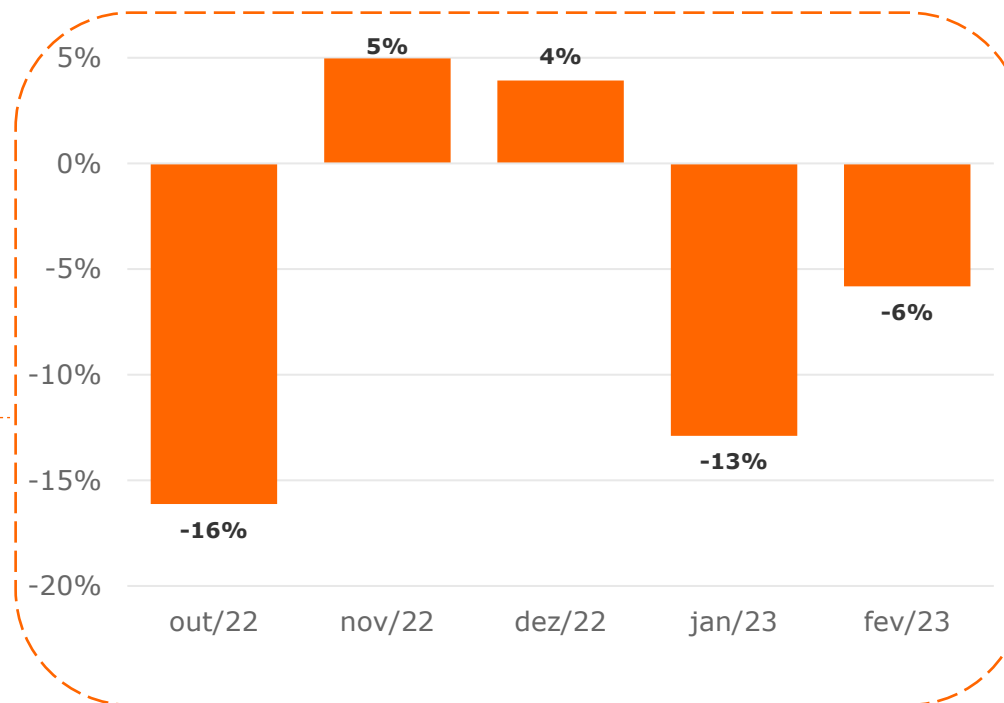
Novas operações de CH e tx. de juro associada

M eur / %



Novas operações de CH

Variação month-on-month do montante (%)

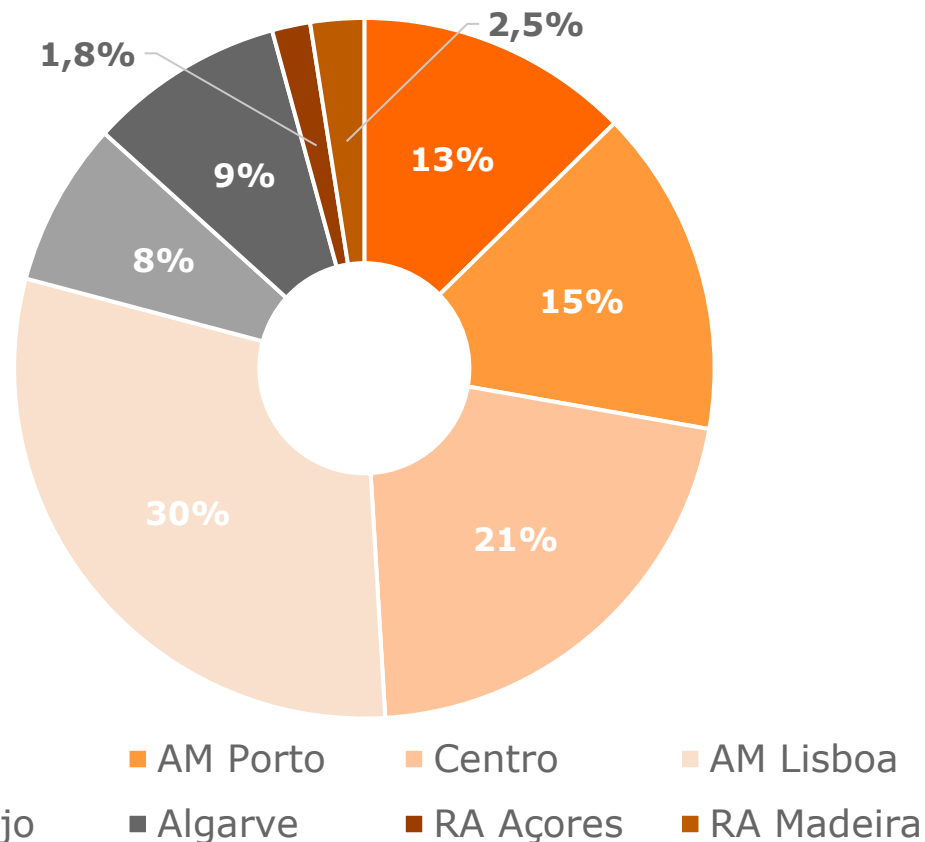


Fonte: BPI Research, com base em dados do Banco de Portugal.

Procura: distribuição das transações por região

Casas transacionadas por região em 2022

% do total

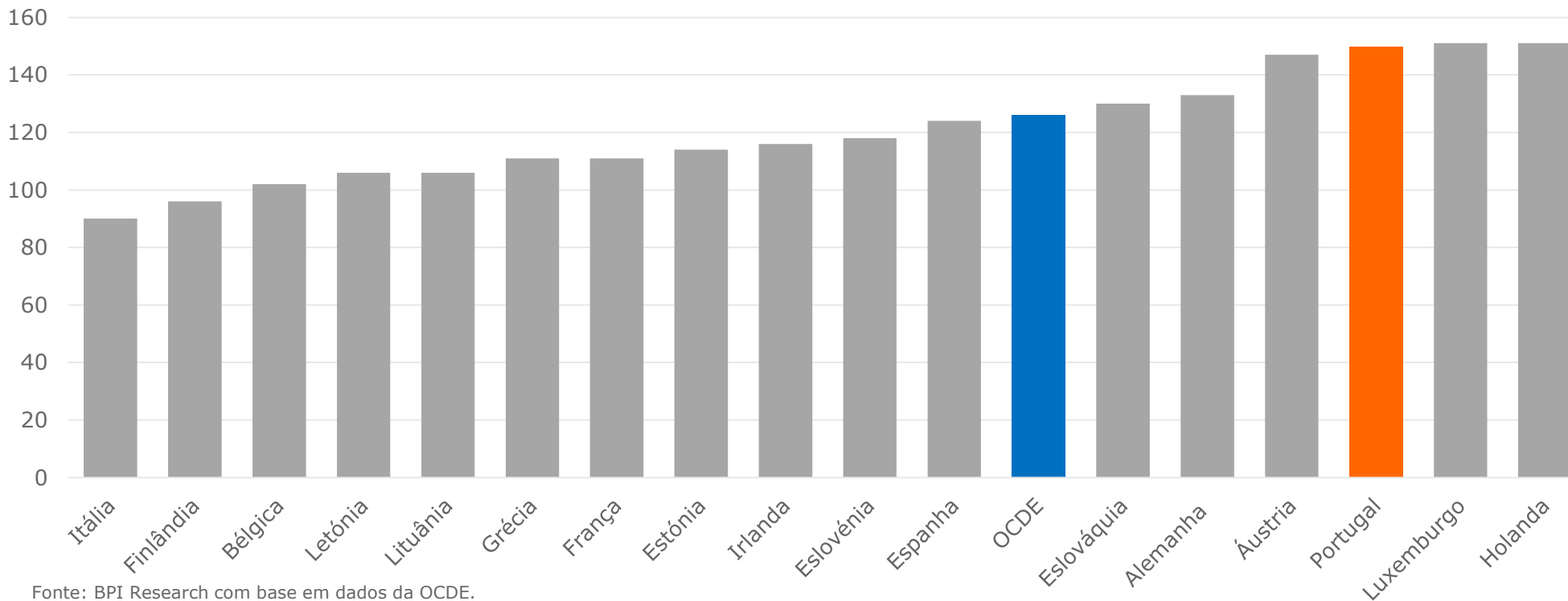


- **30% do total dos imóveis transacionados no país foram na AM Lisboa**
- 45% dos imóveis transacionados em 2022 foram-no nas sub-regiões da AM Lisboa e AM Porto

Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

Procura: preço cada vez mais elevado face aos rendimentos

Rácio House price to income (3T 2022)

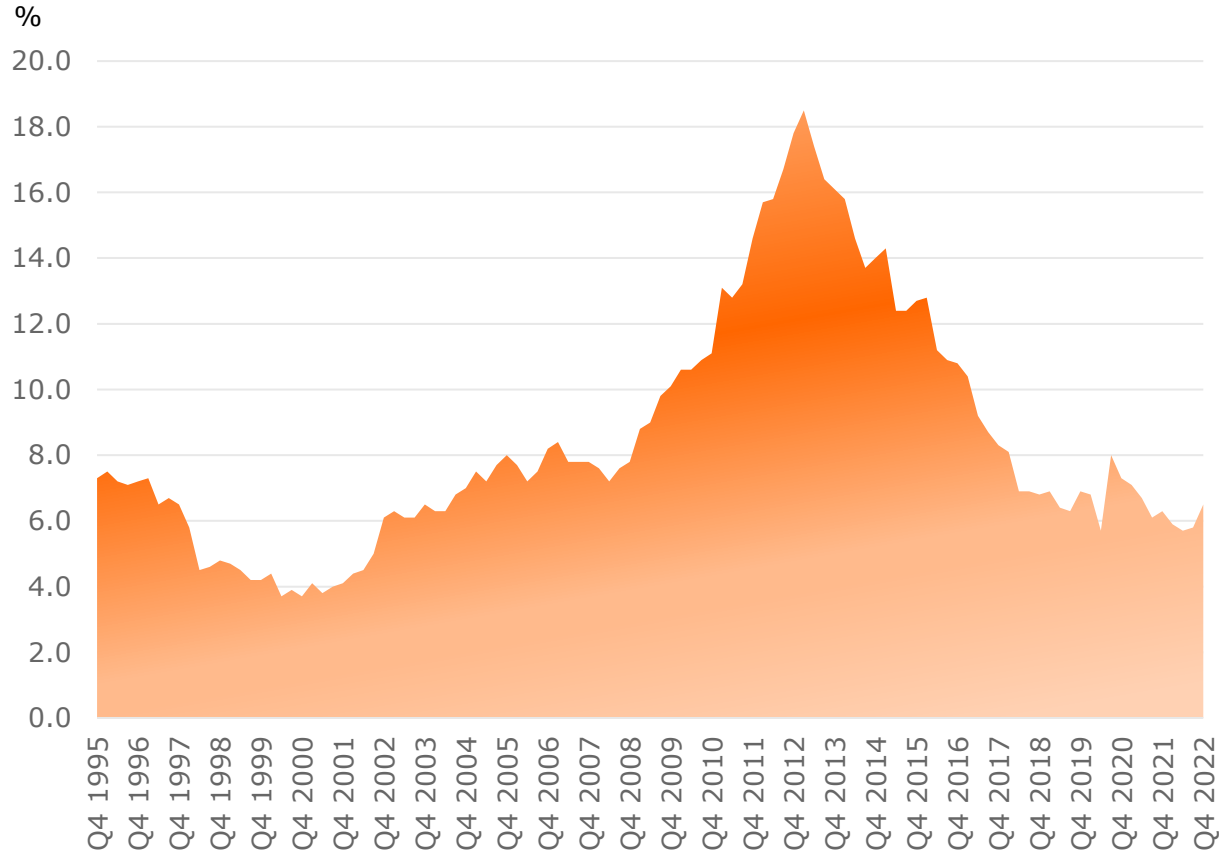


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE.

- A OCDE elabora um indicador que relaciona o preço das habitações com o rendimento disponível por habitante e que pode ser considerado como uma medida para aferir se os preços das casas são ou não acessíveis à população. O rácio de Portugal compara mal com a maioria dos países da Zona Euro e com a média da OCDE.

Procura: suportada também pelos baixos níveis de desemprego

Taxa de Desemprego

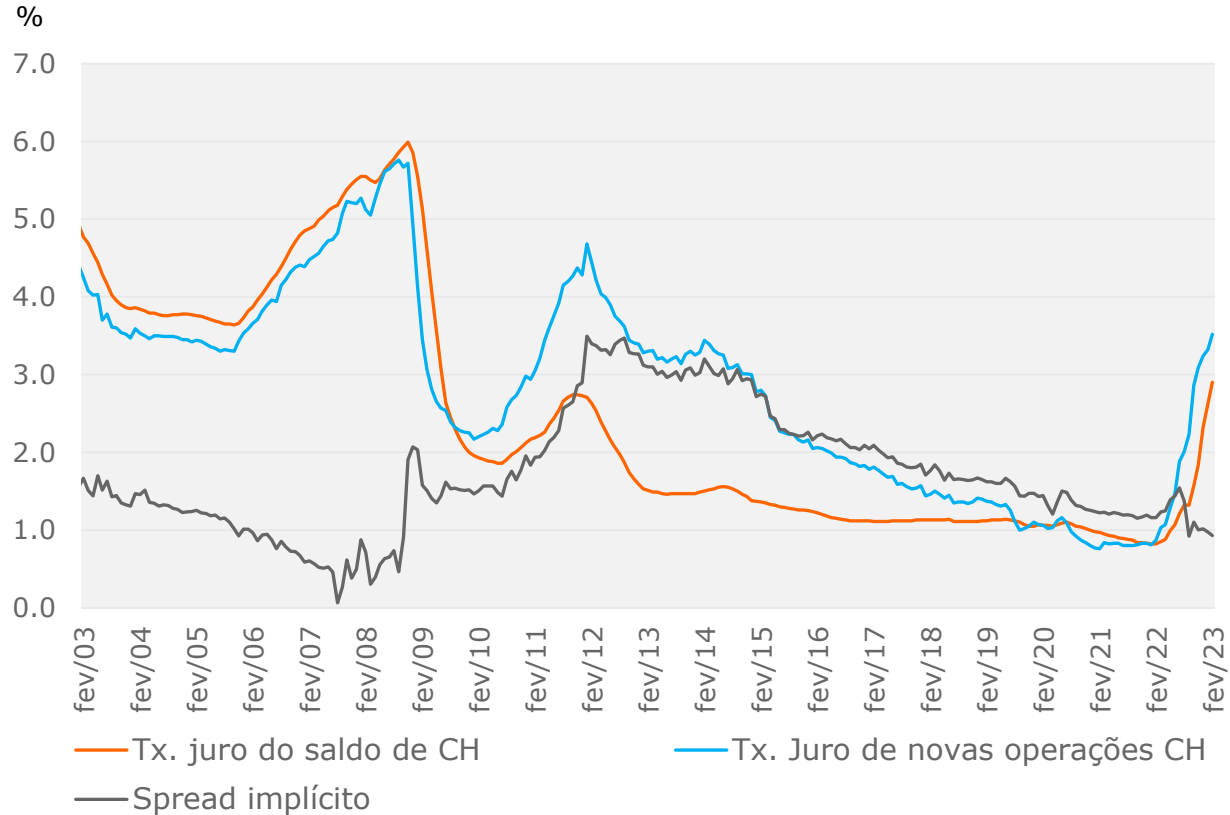


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

- **Taxa de desemprego em 6,5% no final de 2022**
- População empregada no final do 4T 2022, 4.902.900 pessoas, é inferior ao valor de fecho do 3T mas acima do trimestre homólogo de 2021
- **O emprego continua a recuperar face aos níveis pré-pandemia: +2% no 4T 2022 face ao 4T 2019, ou seja, mais 117.000 postos de trabalho.**

Procura: inversão do ciclo de taxas de juro

Taxas de juro nas operações de crédito habitação



- **Taxas de juro do crédito habitação em inversão de ciclo**
- **As condições de financiamento começam a ficar mais apertadas para quem pretende adquirir imóvel com recurso a crédito (taxa de juro das novas operações em Fev23 acima de 3,5%)**
- As taxas de juro do CH atingiram mínimos em 2021 (abaixo de 1%)
- Com a inversão de política monetária por parte do BCE a partir de Julho de 2022, para controlo da inflação, os indexantes iniciaram um ciclo de subida acreditando-se que neste momento já estão em terreno restritivo.

Procura: aquisições por não residentes

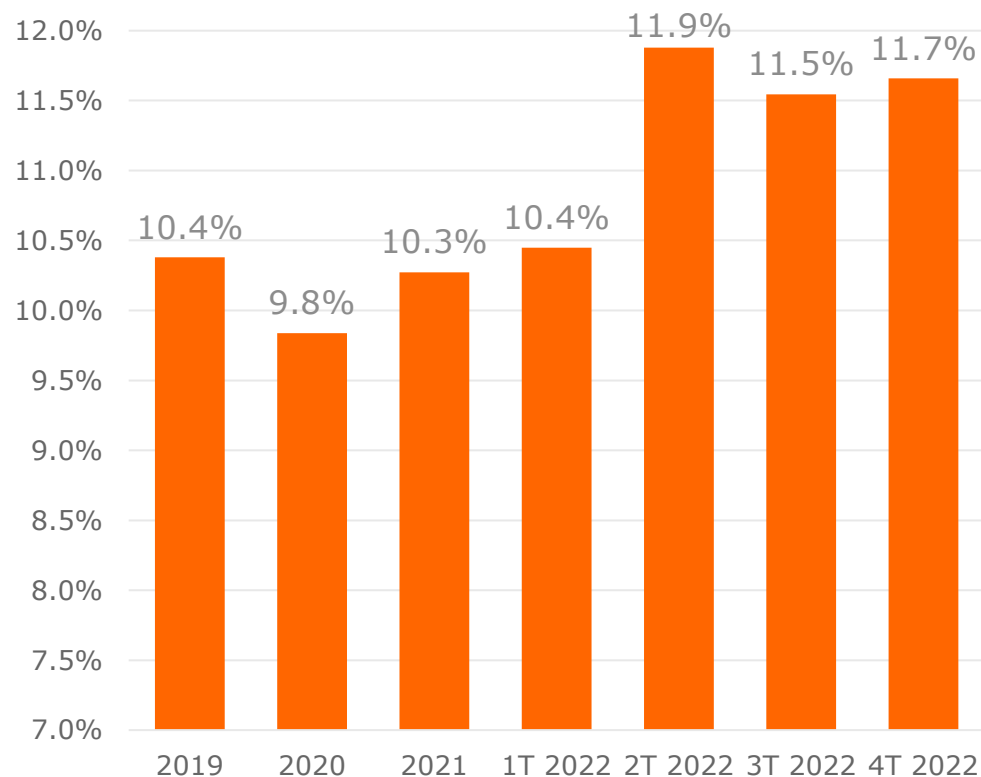
Período	Domicílio fiscal do comprador							
	TOTAL		Território Nacional		União Europeia		Restantes países	
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº
1T2019	5.261.090	36.954	4.687.770	34.814	386.324	1.554	186.996	586
2T2019	5.414.806	36.681	4.829.218	34.524	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
3T2022	8.051.492	42.223	7.121.994	39.456	420.749	1.486	508.749	1.281
4T2022	7.362.219	38.526	6.503.920	35.910	368.694	1.336	489.605	1.280

Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Procura: aquisições por não residentes

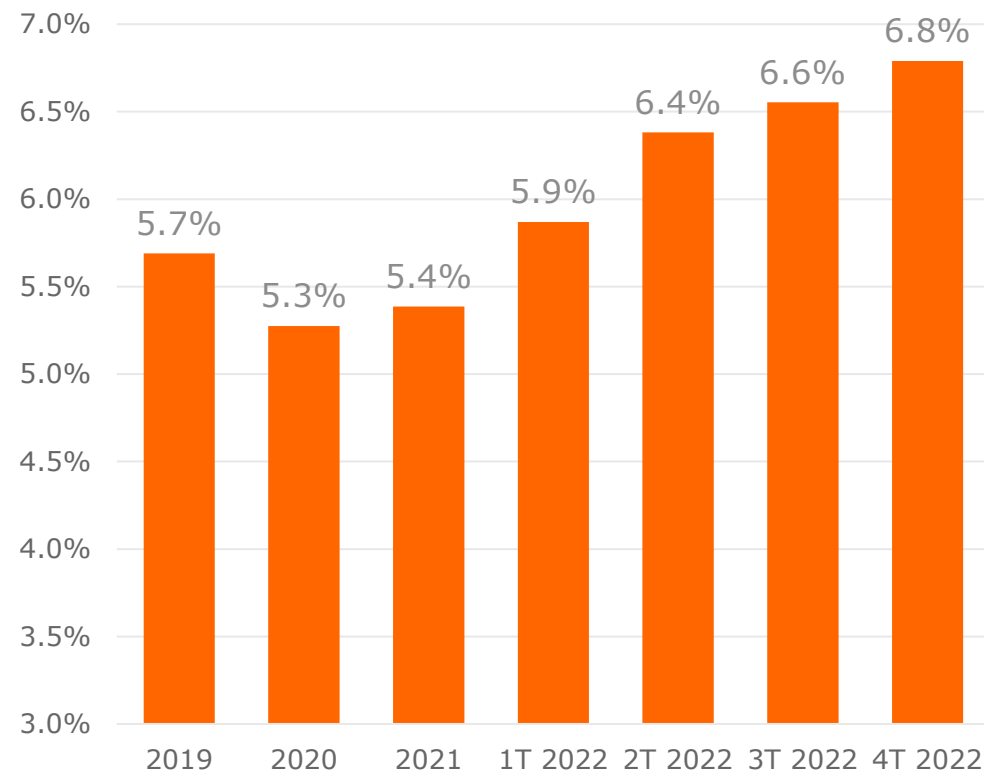
Aquisições por não residentes

Em % do total do **valor** transacionado



Aquisições por não residentes

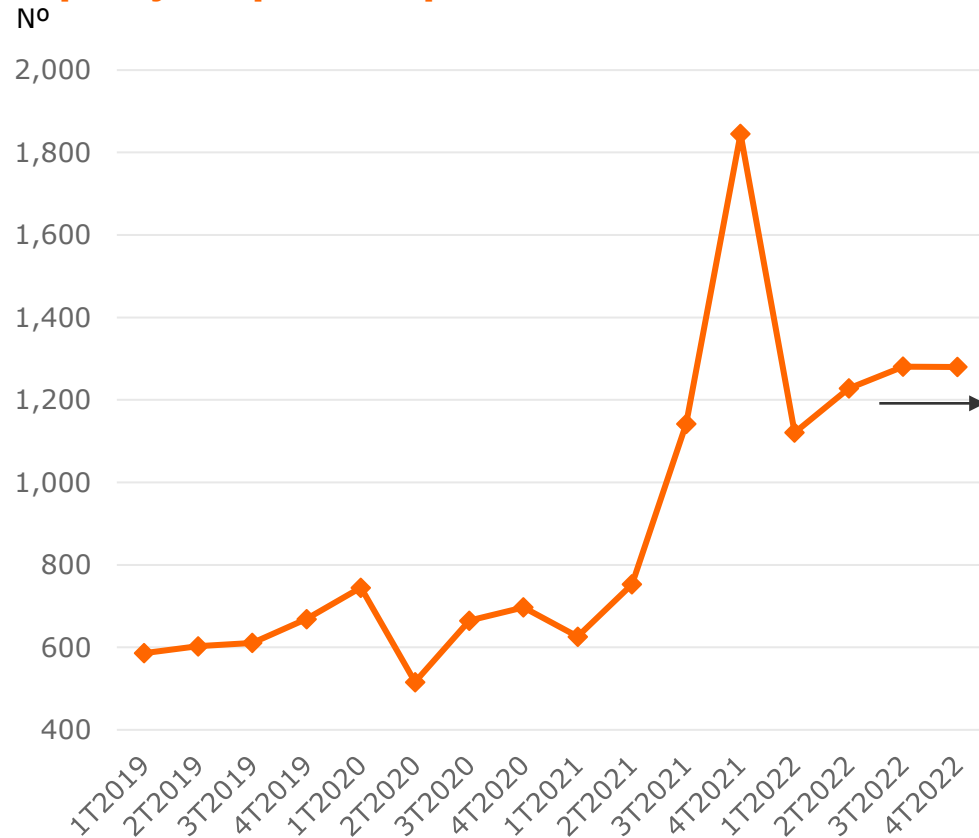
Em % do total do **nº de imóveis** transacionado



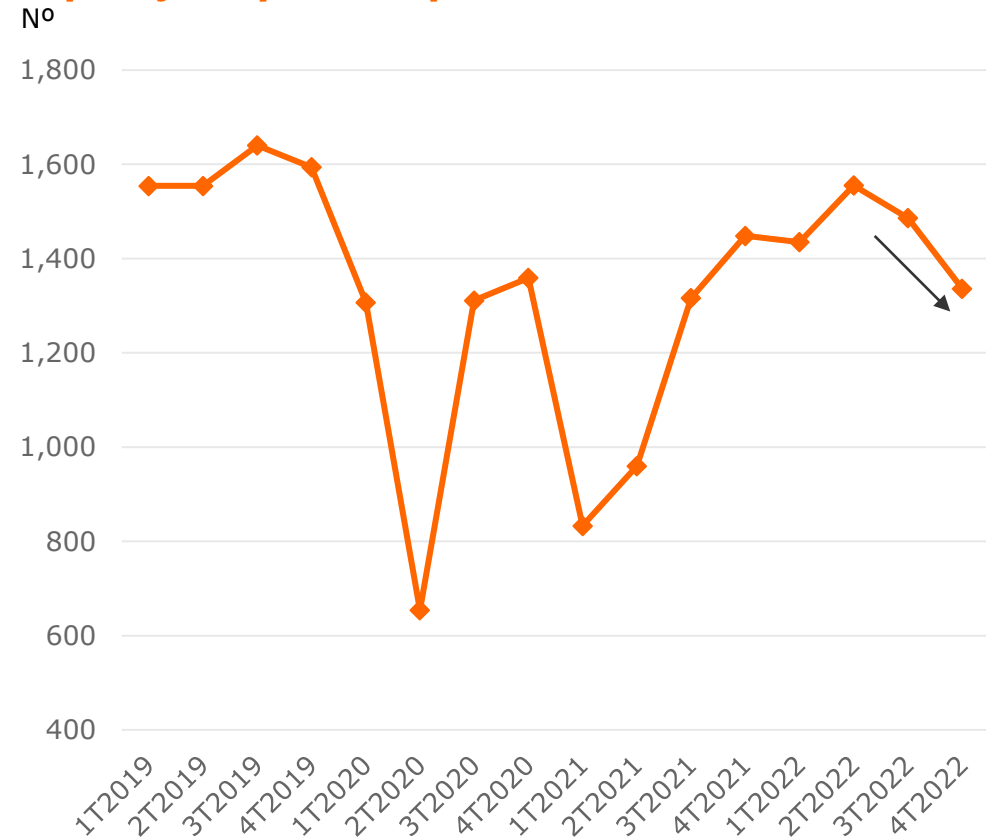
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Procura: aquisições por compradores com domicílio fiscal na U.E. descem na segunda metade de 2022

Aquisições por compradores de fora da U.E.



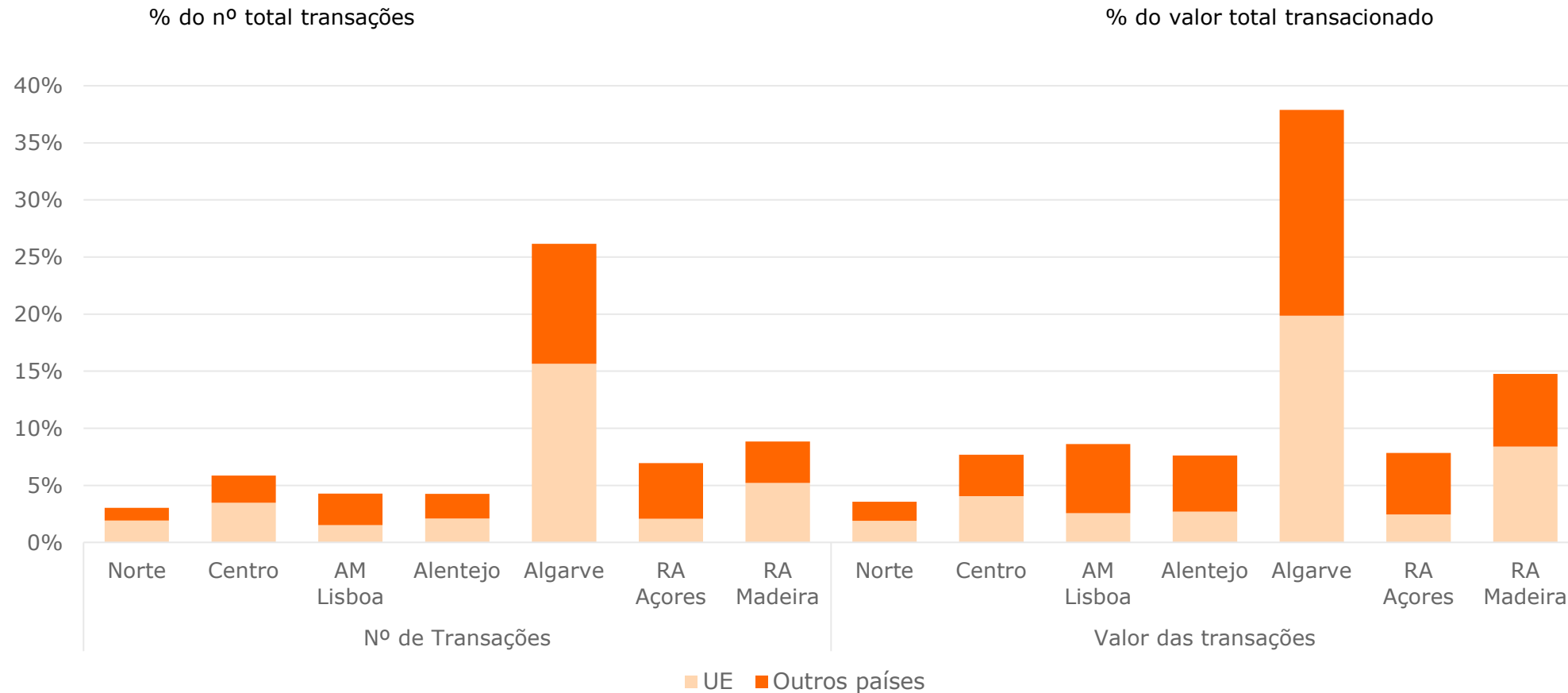
Aquisições por compradores da U.E.



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Procura: aquisições por compradores com domicílio fiscal fora de Portugal com grande peso no Algarve

Peso das aquisições por não residentes por região

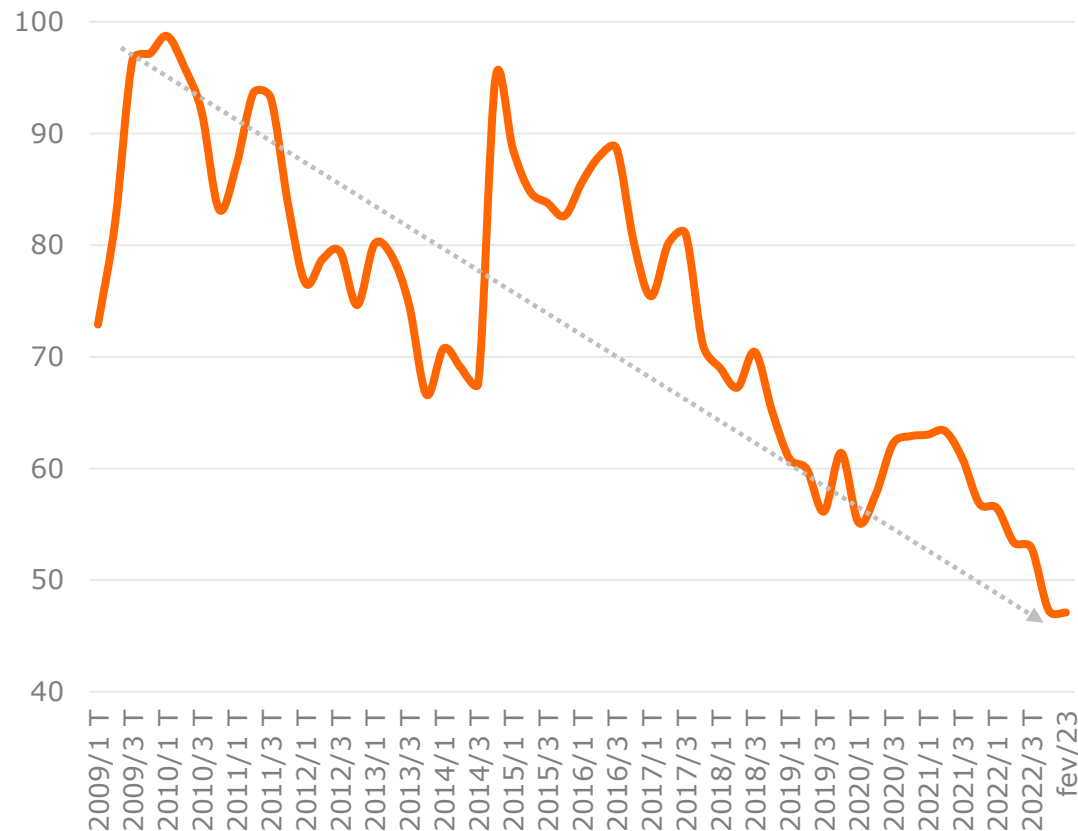


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Oferta: Fogos em oferta em mínimos históricos

Fogos em Oferta

Milhares



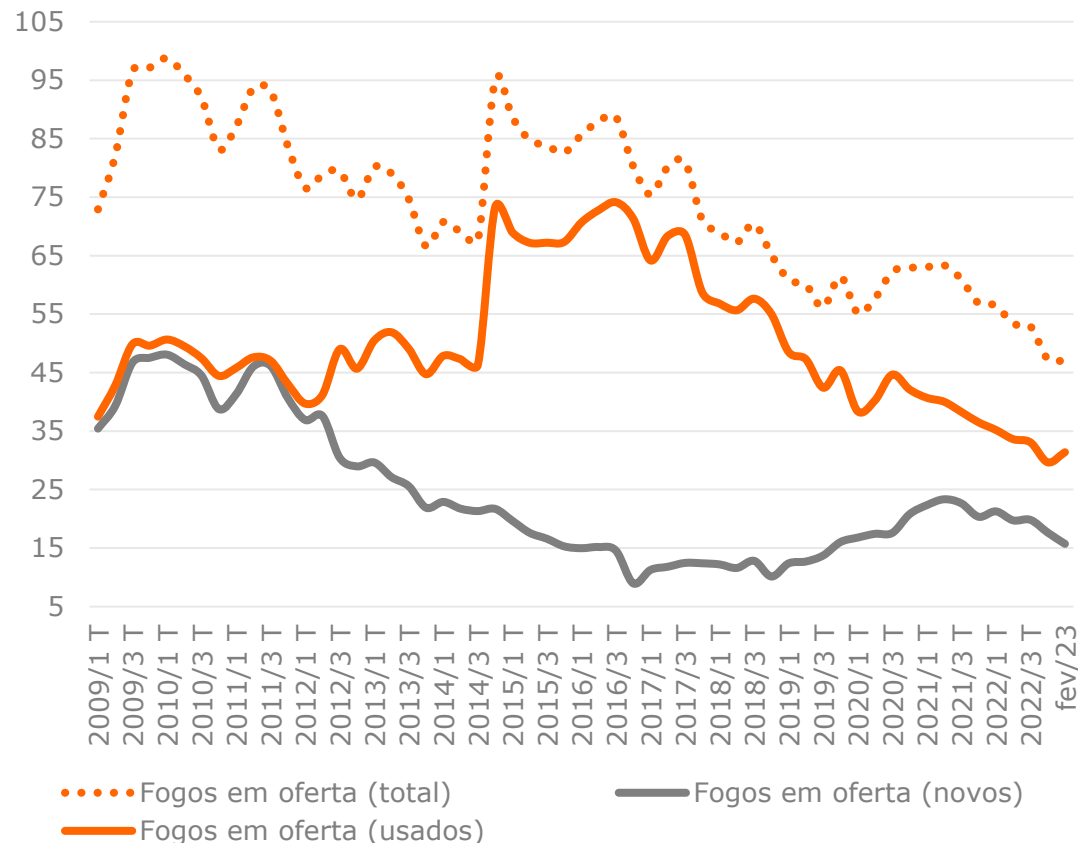
Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário. Nota: fev/23 refere-se à soma dos últimos 3 meses até fevereiro de 2023.

- **Fogos em oferta em níveis mínimos**
- Os três meses com final em Fevereiro de 2023 fecharam com apenas 47 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 estrangimentos da oferta vão continuar a servir como um dos suportes aos preços da habitação, em paralelo com baixos níveis de desemprego.

Oferta: Fogos em oferta – novos vs usados

Fogos novos em Oferta

Milhares



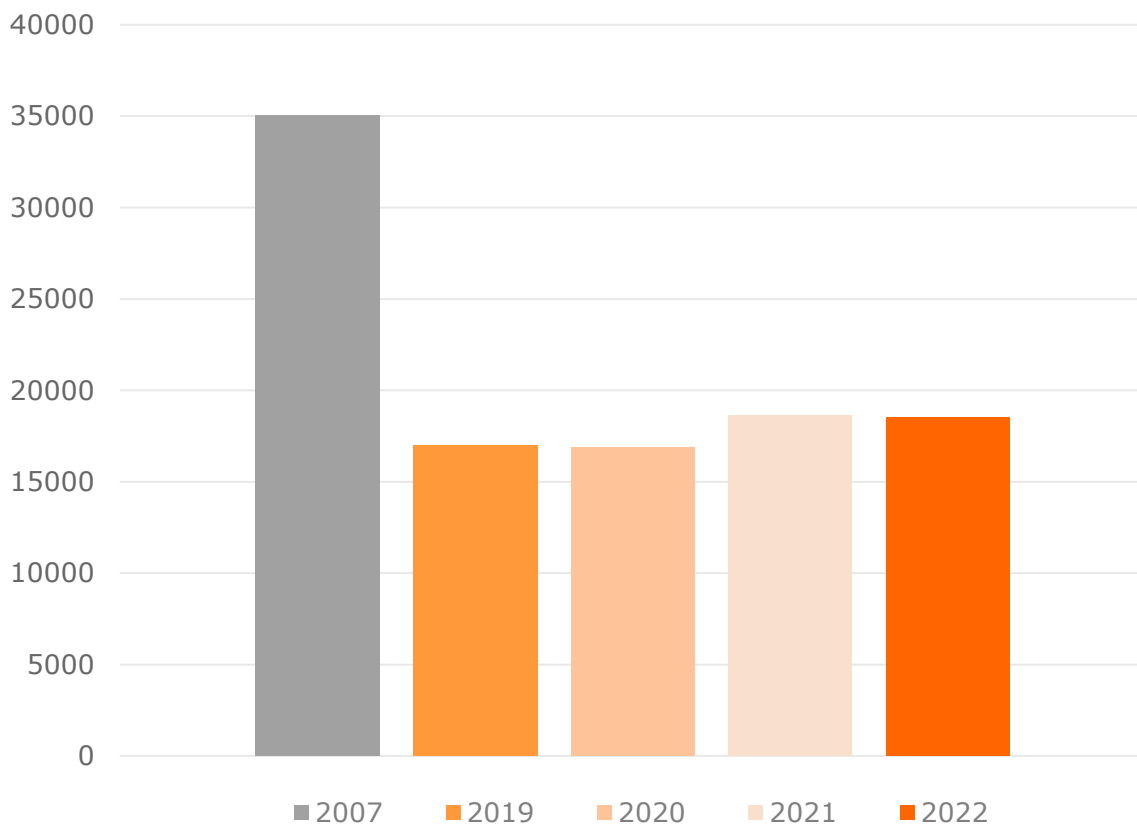
Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário. Nota: fev/23 refere-se à soma dos últimos 3 meses até fevereiro de 2023.

- **Fogos em oferta em níveis mínimos**
- **Os três meses com final em Fevereiro de 2023 fechou com apenas 15,6 mil fogos em oferta novos e 31,4 mil usados.**
- Os fogos em oferta a Fevereiro de 2023 representam 62% (fogos novos) e 58% (fogos usados) da média dos fogos em oferta nos trimestre do período entre 2009 e 2019.

Oferta: licenças de construção ao nível de 2021

Licenças para construção de novas casas

Número de licenças acumuladas no ano



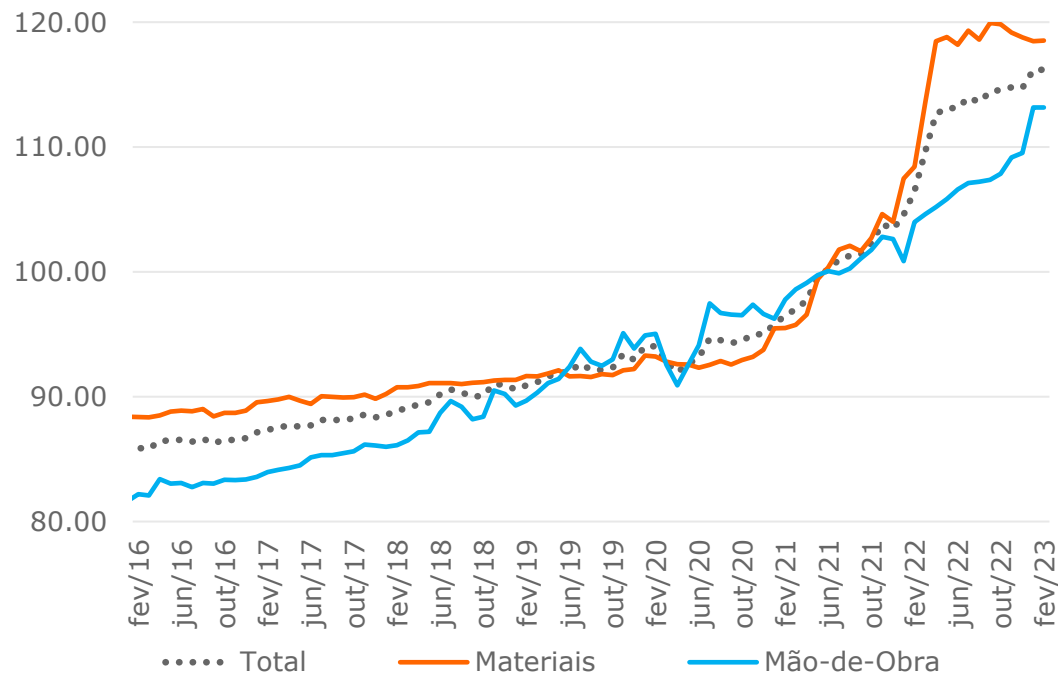
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **Novas licenças em 2022 permaneceram praticamente ao nível de 2021**
- **2022: 18,5 mil, valor equivalente ao registado em 2021 (18,6 mil)**
- **Janeiro 2023 arranca com nº de licenças (1.505) inferior em 11% face ao mesmo mês de 2022**
- Estes números baixos resultam na entrada a ritmo moderado de novas casas no mercado, ajudando a suportar os preços pelo facto de não existir acumulação de *pipeline*.

Construção: custos de construção crescentes

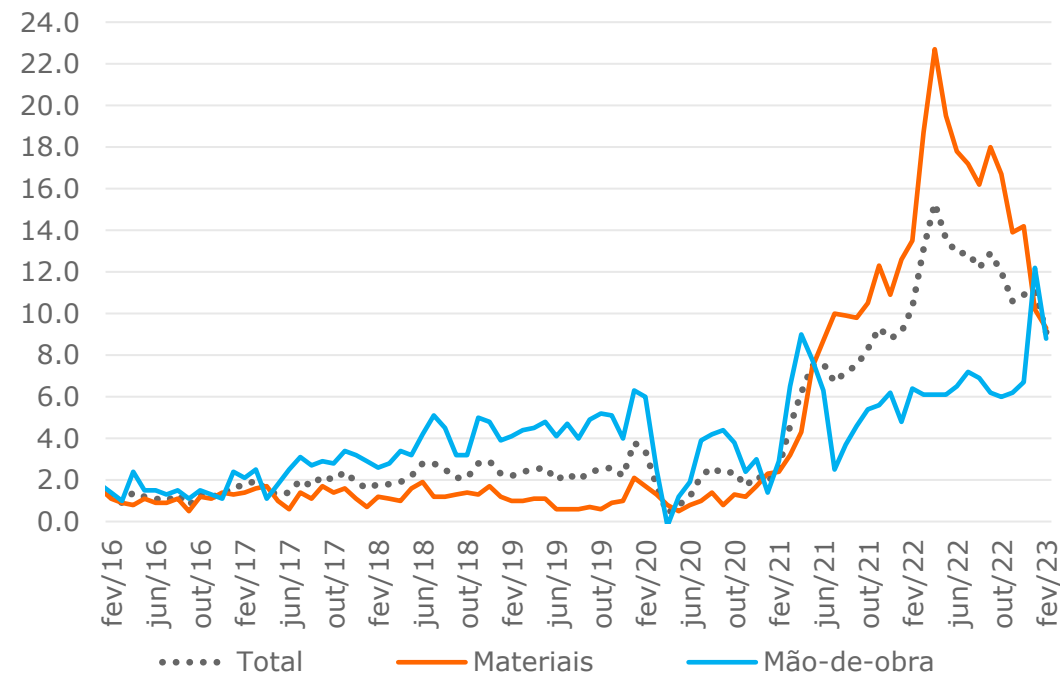
Índice de custos de construção de habitação nova

2021=base 100



Índice de custos de construção de habitação nova

Variação homóloga (%)

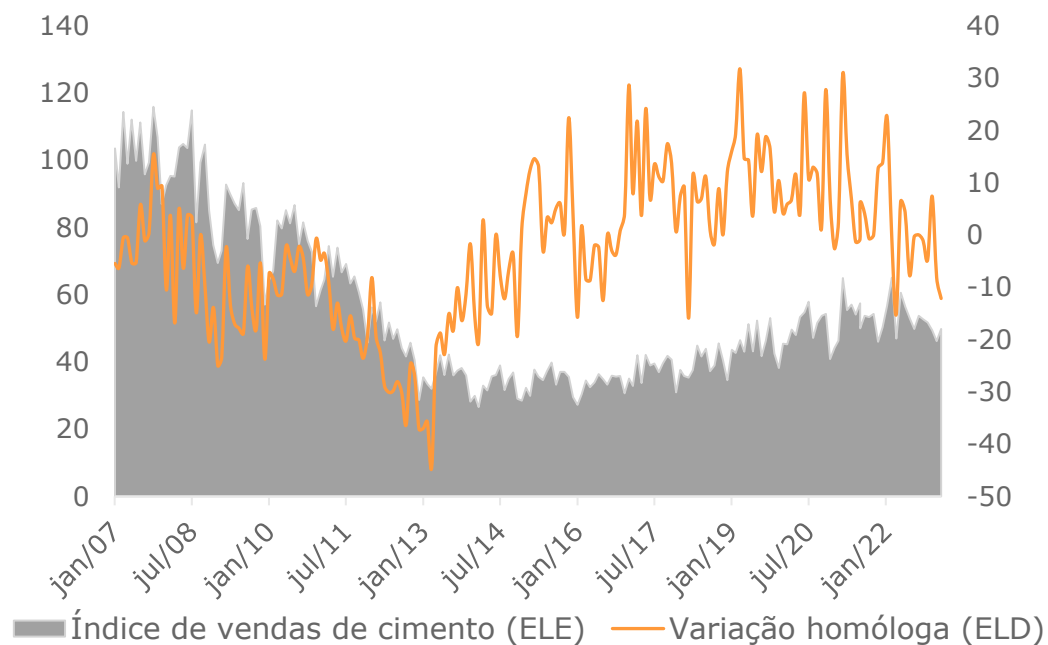


- A variação média do total dos custos de construção em 2022 foi de 12,2%, sendo:
 - 16,7% nos materiais
 - 6,3% na mão-de obra

...mas confiança no setor acima da média

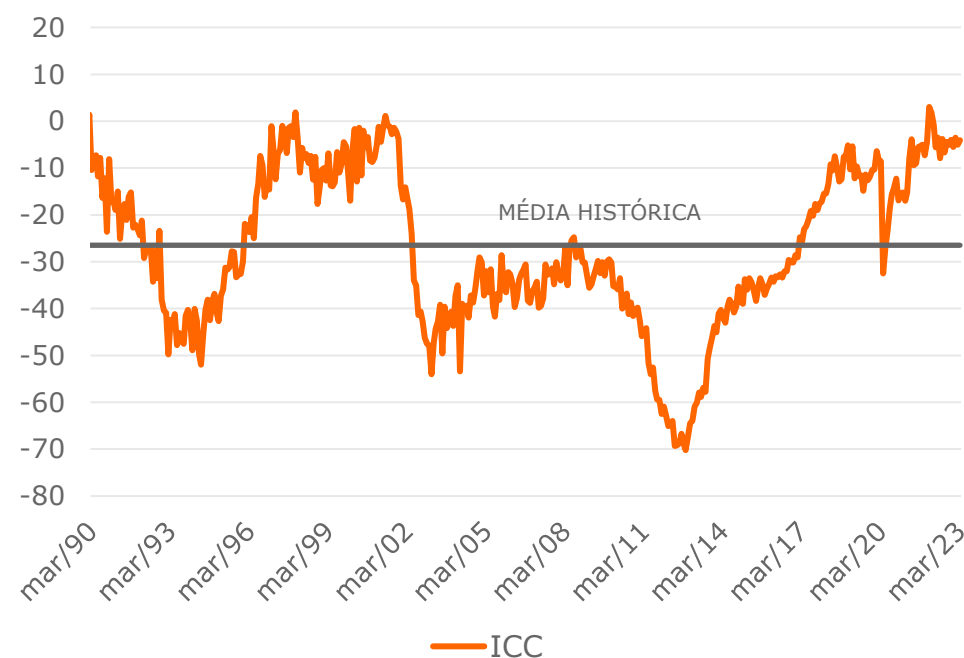
Índice de vendas de cimento

1990=base 100 / %



Indicador de confiança da construção

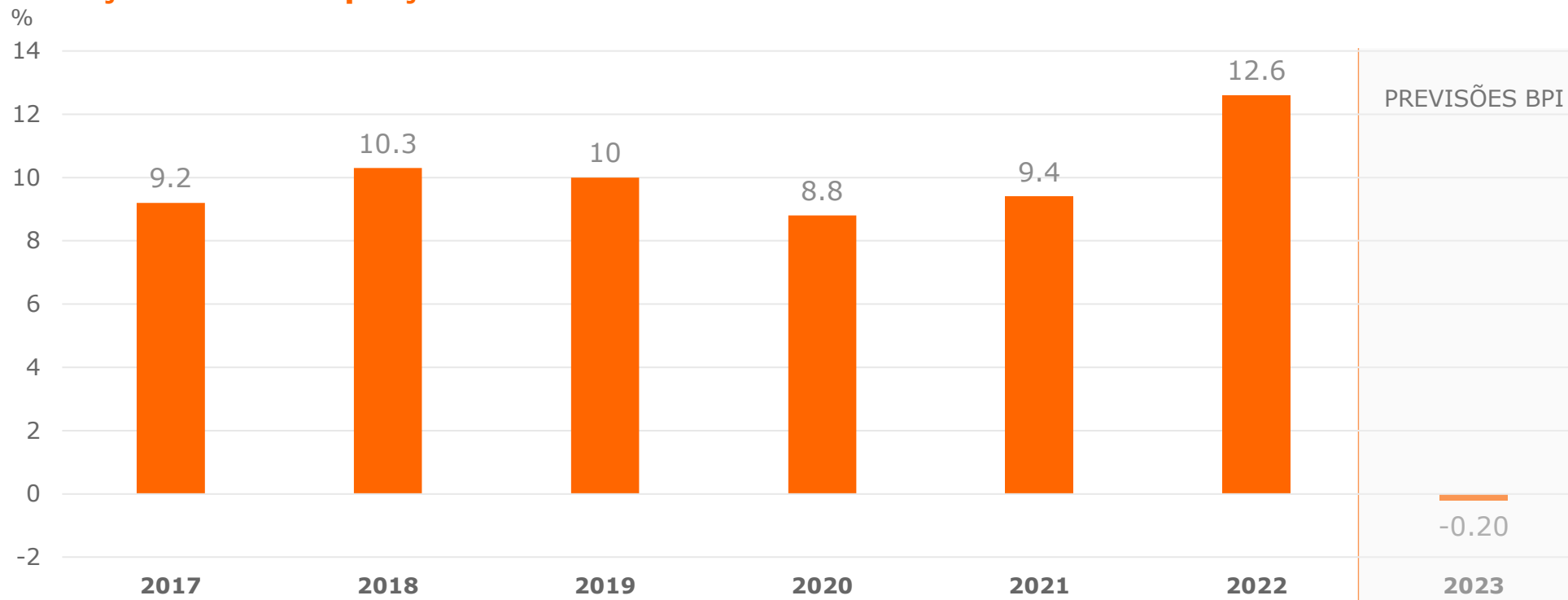
Saldo de respostas extremas - nível



- Em média, as vendas de cimento (*proxy* para nível de atividade do sector) aumentaram em 2021 e 2022 mas ainda distante dos valores anteriores à crise financeira.
- O ICC (que cobre expectativas sobre nº de encomendas esperado e de emprego) está relativamente estável desde meados de 2022 e 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

- Apesar do forte efeito de *carry over* do dado de 2022, em 2023 esperamos uma ligeira correção no Índice de preços da habitação. A nossa previsão fundamenta-se em diversos fatores – por um lado, dados já conhecidos relacionados com a diminuição das transações e o agravamento dos rácios de acessibilidade, que deverão perdurar ao longo do ano. Por outro, um ambiente menos favorável resultado do agravamento dos custos de financiamento com impacto na confiança das famílias e dos investidores. Também esperamos que a ligeira deterioração do mercado de trabalho contribua negativamente.

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