



Portugal: Setor Imobiliário

Caracterização e Outlook

Setembro 2023

Preparado com informação disponível até 25 Agosto 2023

BPI Research

Índice

01

Parque habitacional

02

Oferta de imóveis

03

Procura de imóveis

04

Preços da habitação

05

Acessibilidade

06

Setor bancário

07

Outlook

Parque habitacional

Parque habitacional: *Key Takeaways*

Parque Habitacional

- ▶ Tendência de **redução da dimensão média dos agregados familiares** e da sua composição (aumento de agregados com 1 indivíduo, casais sem filhos e famílias monoparentais) o que se traduz em diferentes necessidades ao nível das características do parque habitacional.
- ▶ O rácio entre as novas habitações construídas e a população residente no país é dos menores da Europa, evidenciando o **fraco nível de investimento atual em imobiliário residencial**. As novas habitações construídas atualmente (cerca de 20 mil/ano) são em níveis muito inferiores à média que se registou no período entre 2003 e 2013 (52,7 mil).
- ▶ **Portugal tem um dos mais elevados stocks de habitações por habitante da Europa**, contudo há uma **fatia significativa do parque habitacional que está desocupado (12,1%)**.
- ▶ Existem regiões do país onde o peso das habitações secundárias é muito expressivo – no Algarve, 39%.
- ▶ **Parque residencial de fraca qualidade**: Grande percentagem da população (25%) vive em alojamentos com más condições e também com sobrelotação (9%).

Parque habitacional: *Key Takeaways*

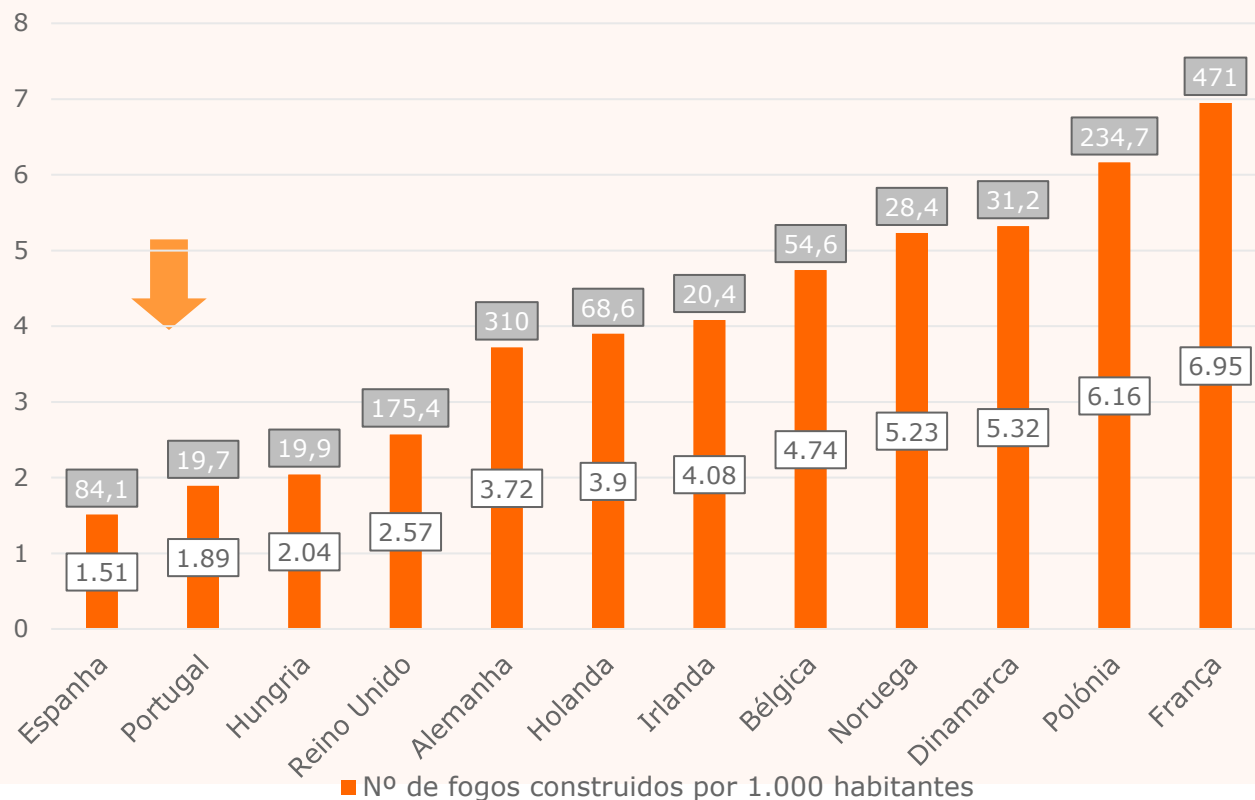
Parque Habitacional

- ▶ A habitação social tem pouca expressão no país – os fogos de habitação social representam apenas 2% do parque habitacional (a média da UE é de 8%) e na maioria são promovidos por entidades municipais.
- ▶ A despesa do Estado no desenvolvimento do parque habitacional está abaixo da UE quer em percentagem do PIB quer em percentagem do total da despesa.
- ▶ Também ao nível de subsídios à habitação/arrendamento Portugal compara mal com os outros países da UE.

Habitação: Parque habitacional

Intensidade do desenvolvimento habitacional

Índice do número de fogos construídos por 1.000 habitantes



Fonte: BPI Research com base em dados do INE e da Deloitte (Property Index – Overview of European Residential Markets). **Nota:** no topo de cada barra é indicado o nº total (milhares) de fogos construídos em cada ano por país. Dados de Portugal são de 2022 e os dados dos restantes países são de 2021.

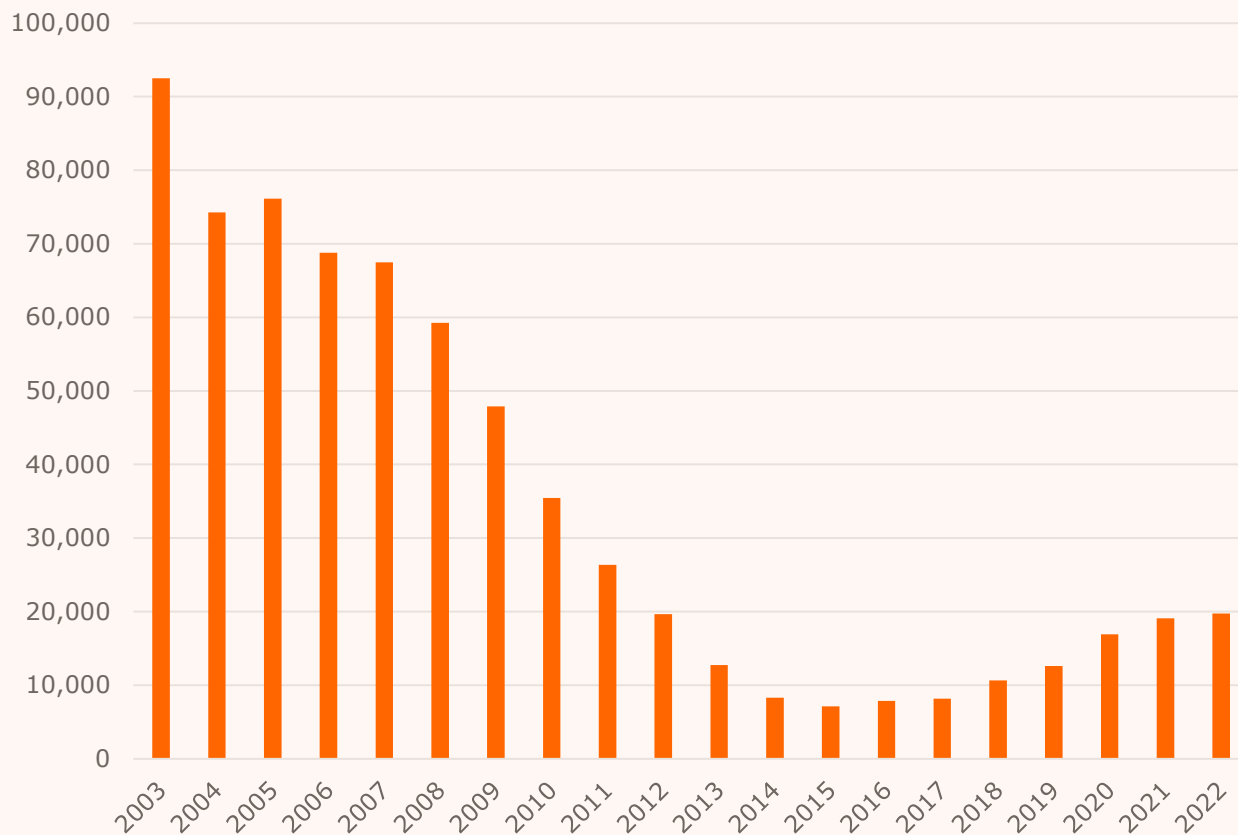
Baixa intensidade de desenvolvimento do parque habitacional

- Portugal está entre os países europeus em que o rácio entre as novas habitações construídas e a população residente é menor.
- A título comparativo, a Bélgica (com uma população em torno dos 11 milhões de pessoas) construiu 54 mil fogos, quase três vezes mais o valor construído em 2022 em Portugal (19,7 mil).

Habitação: Parque habitacional

Fogos de habitação construídos

Número/ano



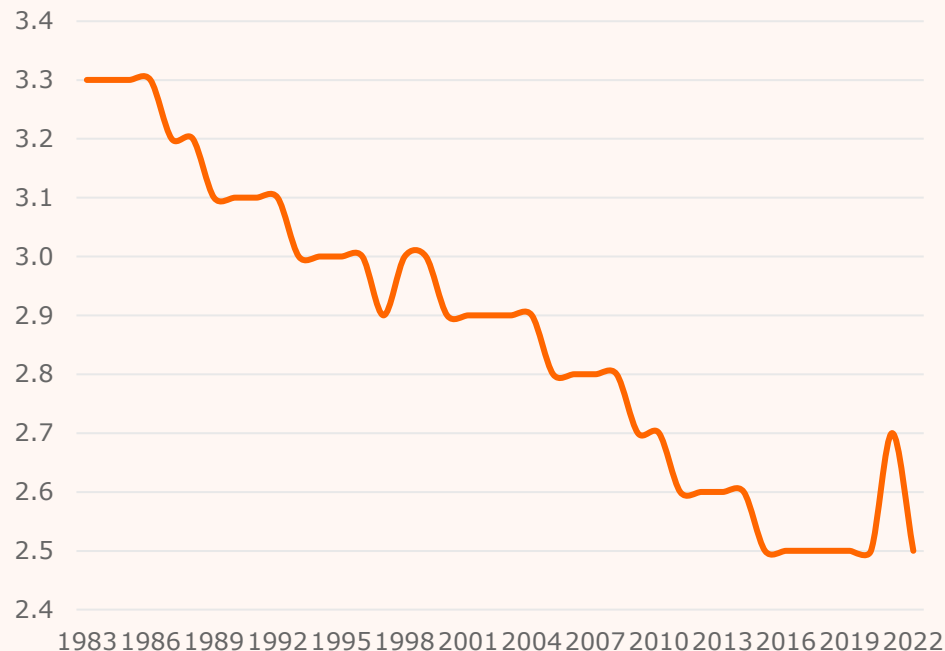
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

- **As novas habitações construídas estão em níveis muito abaixo dos que se registaram no início do século**
 - Os valores mínimos registaram-se ainda na “ressaca” da troika (7,1 mil fogos construídos em 2015) mas os números atuais (cerca de 20 mil) são muito inferiores à média 2003-2013 (52,7 mil).
 - Apenas 2,1% do parque habitacional do país corresponde a imóveis construídos na última década.

Habitação: Parque habitacional

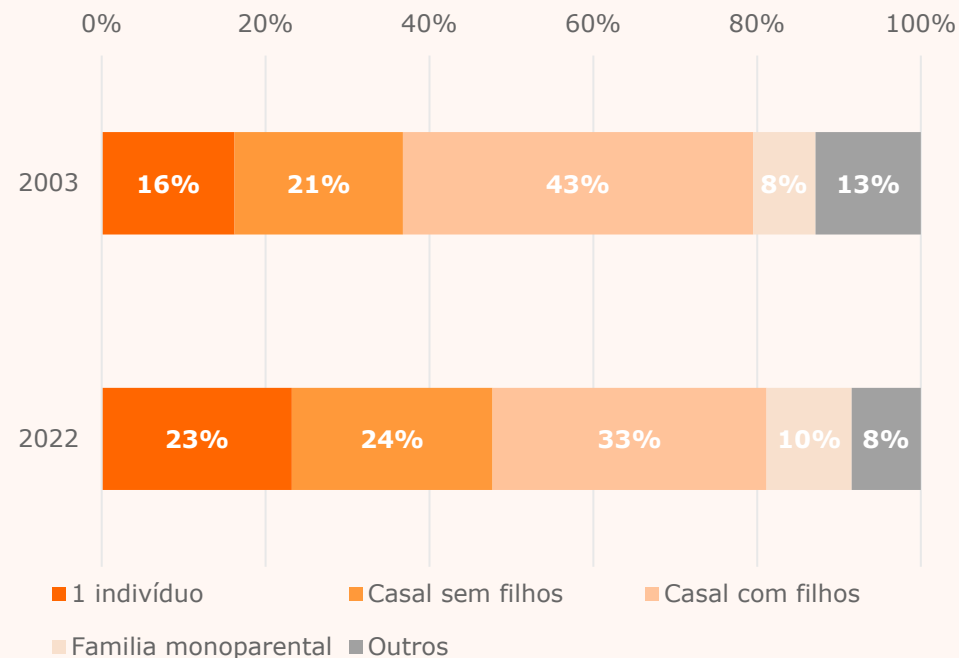
Agregados domésticos privados

Dimensão média (nº de pessoas)



Agregados domésticos privados

Tipo de composição (%)



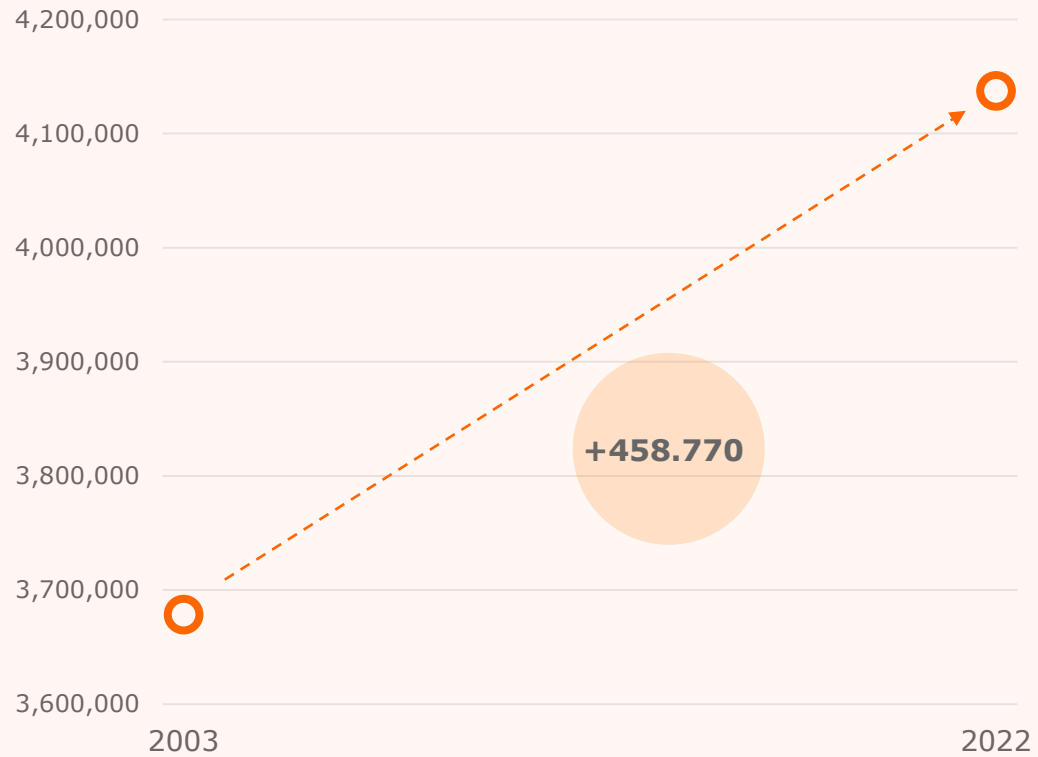
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

- Existe uma tendência de redução da dimensão média dos agregados familiares e da sua composição (aumento de agregados com 1 indivíduo, casais sem filhos e famílias monoparentais). Isto traduz-se em diferentes necessidades ao nível da tipologia da habitação.

Habitação: Parque habitacional

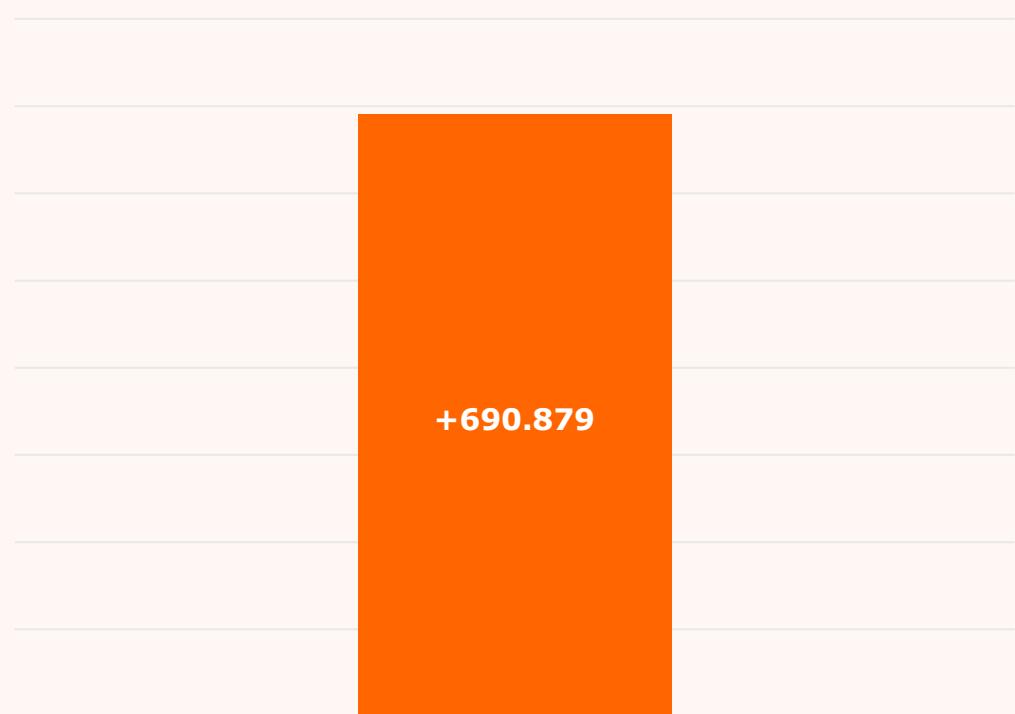
Agregados domésticos privados

Número



Novos fogos de habitação construídos 2003-2022

Número

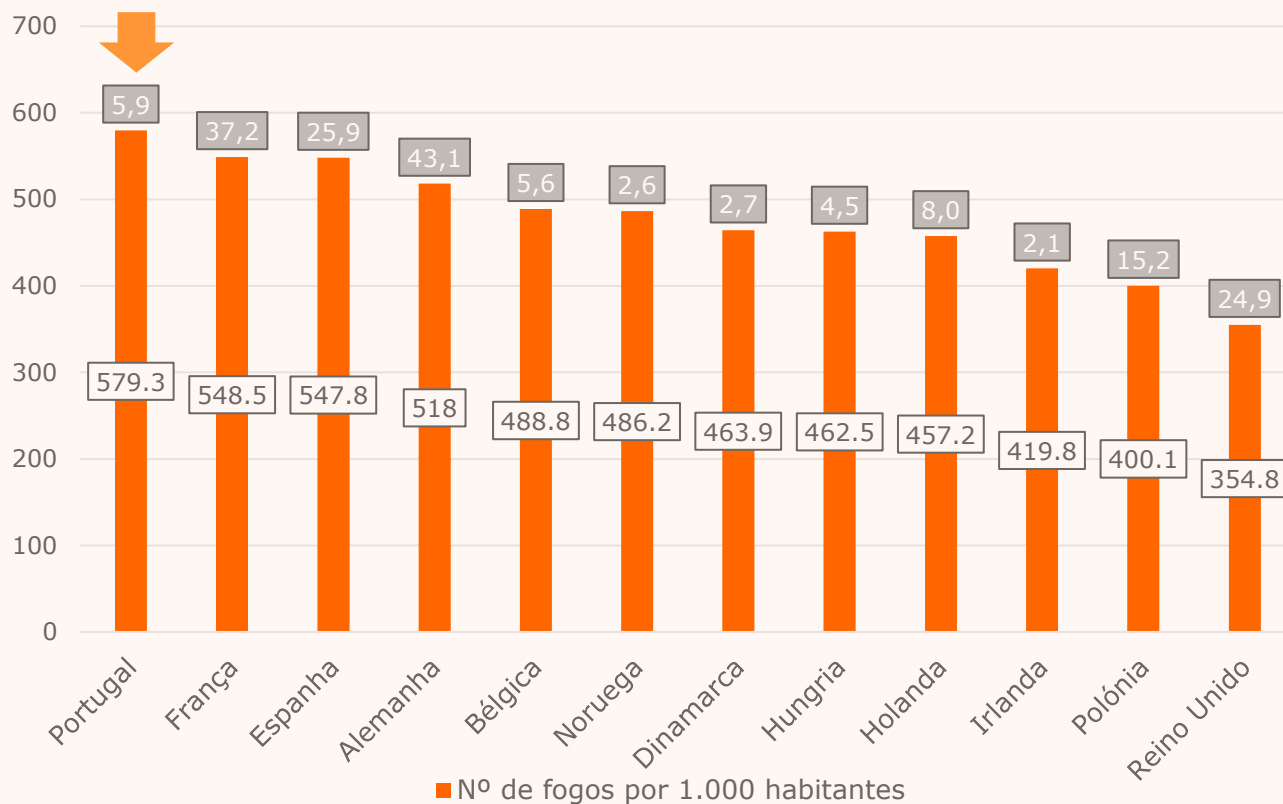


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Parque habitacional

Stock de habitações

Número de fogos por 1.000 habitantes



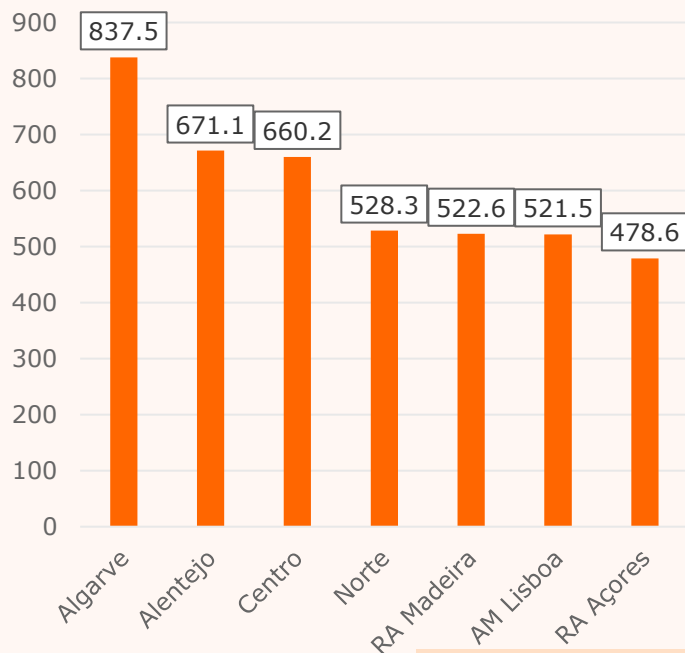
- Uma das explicações para o baixo número de novas construções poderá ter a ver com o facto de Portugal já ter um dos mais elevados stocks de habitações por habitante da Europa
- A título comparativo, a Hungria (com uma população em torno dos 9,7 milhões de pessoas) tem -23% de fogos comparativamente a Portugal mas apenas -7% de população residente.

Fonte: BPI Research com base em dados do INE e da Deloitte (Property Index – Overview of European Residential Markets). **Nota:** no topo de cada barra é indicado o nº total (milhões) de fogos existentes por país. Dados de 2021.

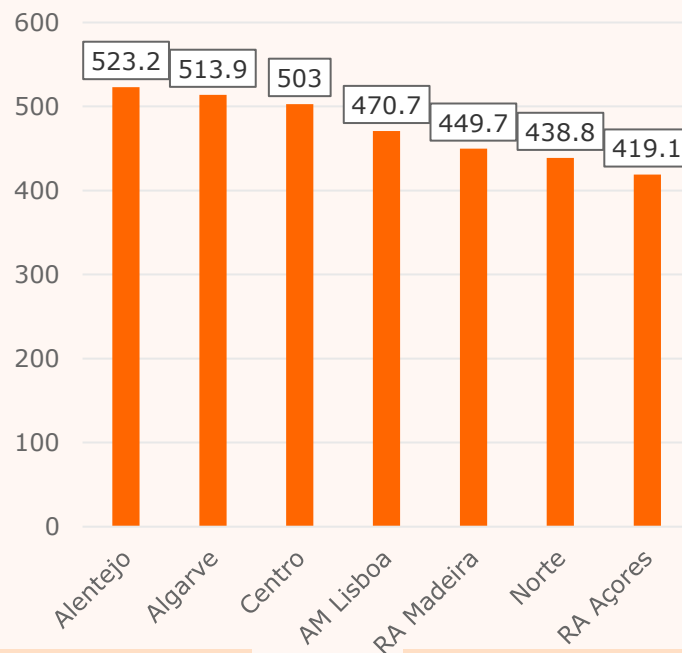
Habitação: Parque habitacional

Stock de habitações por região

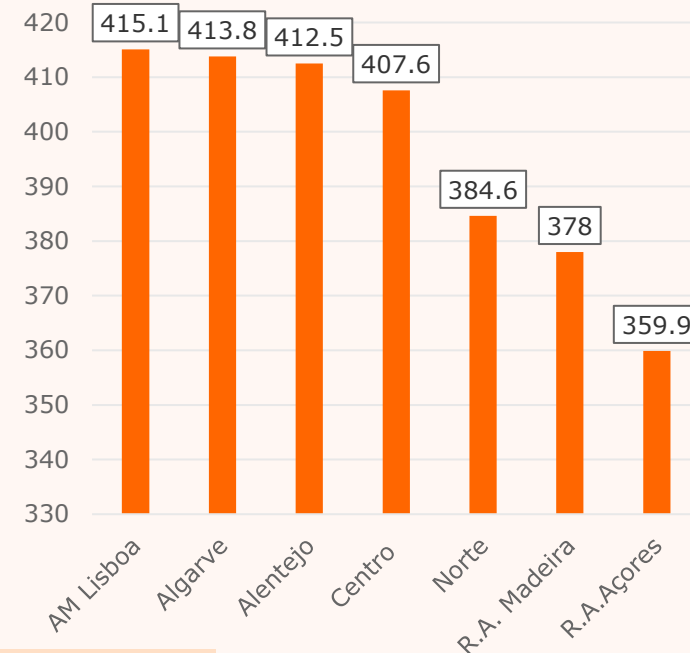
Número de fogos por 1000 habitantes da região



EXCLUINDO HABITAÇÕES SECUNDÁRIAS



EXCLUINDO HABITAÇÕES SECUNDÁRIAS E DESOCUPADAS



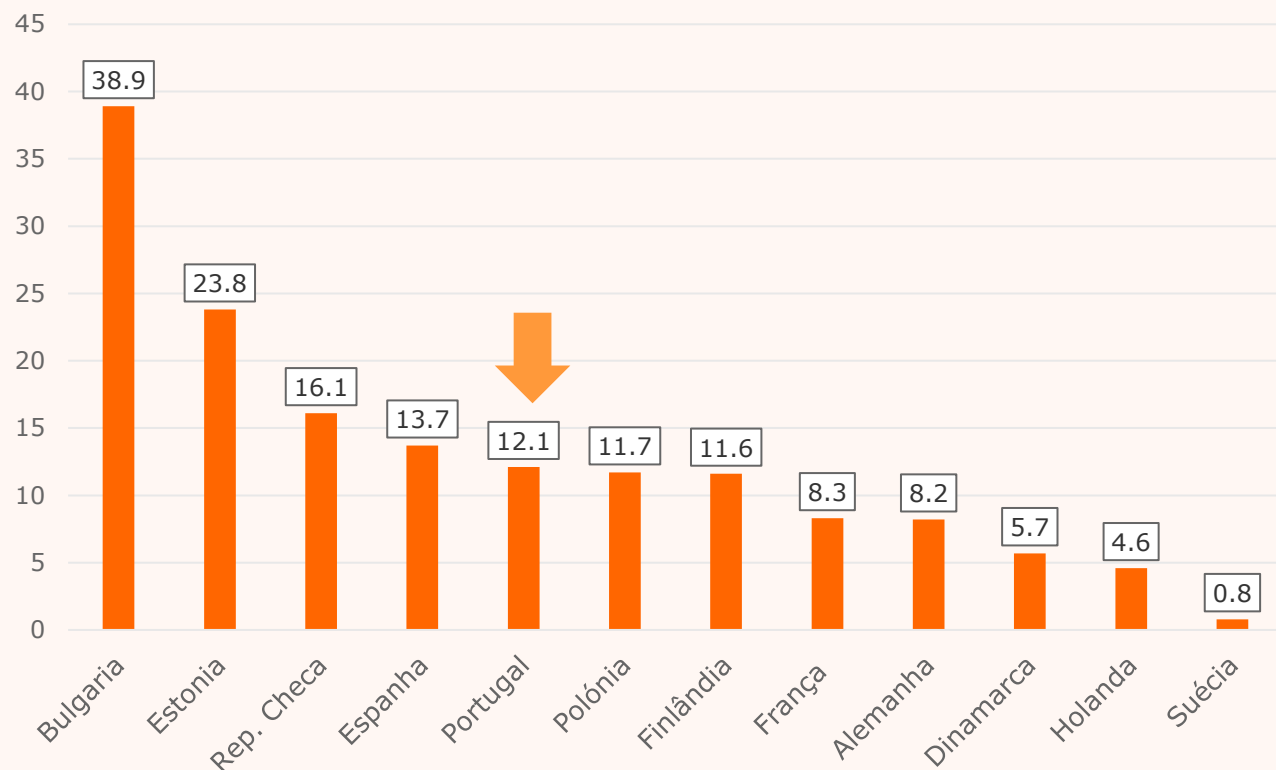
Excluindo habitações secundárias e desocupadas o número médio de fogos por 1000 habitantes é de 395, o que é abaixo da maioria dos países europeus.

Fonte: BPI Research com base em dados do INE (2021).

Habitação: Parque habitacional

Tx. de desocupação

Em % do parque habitacional



Fonte: BPI Research com base em dados do BCE (Statistical data warehouse) **Nota: 1)** a disponibilidade dos dados é diferente consoante o país. Dados de Espanha referem-se a 2011, Holanda 2017 e Alemanha 2018. Dados da Bulgária, Rep. Checa, Portugal, Polónia e Dinamarca são de 2021. Dados da Estónia, Finlândia, França e Suécia referem-se a 2022. **2)** o valor extremo da Bulgária é justificado por algumas razões particulares relacionadas com disputa de heranças e com os emigrantes búlgaros não venderem nem arrendarem as suas casas. Em simultâneo, 40% das habitações na Bulgária estarão sobrelotadas.

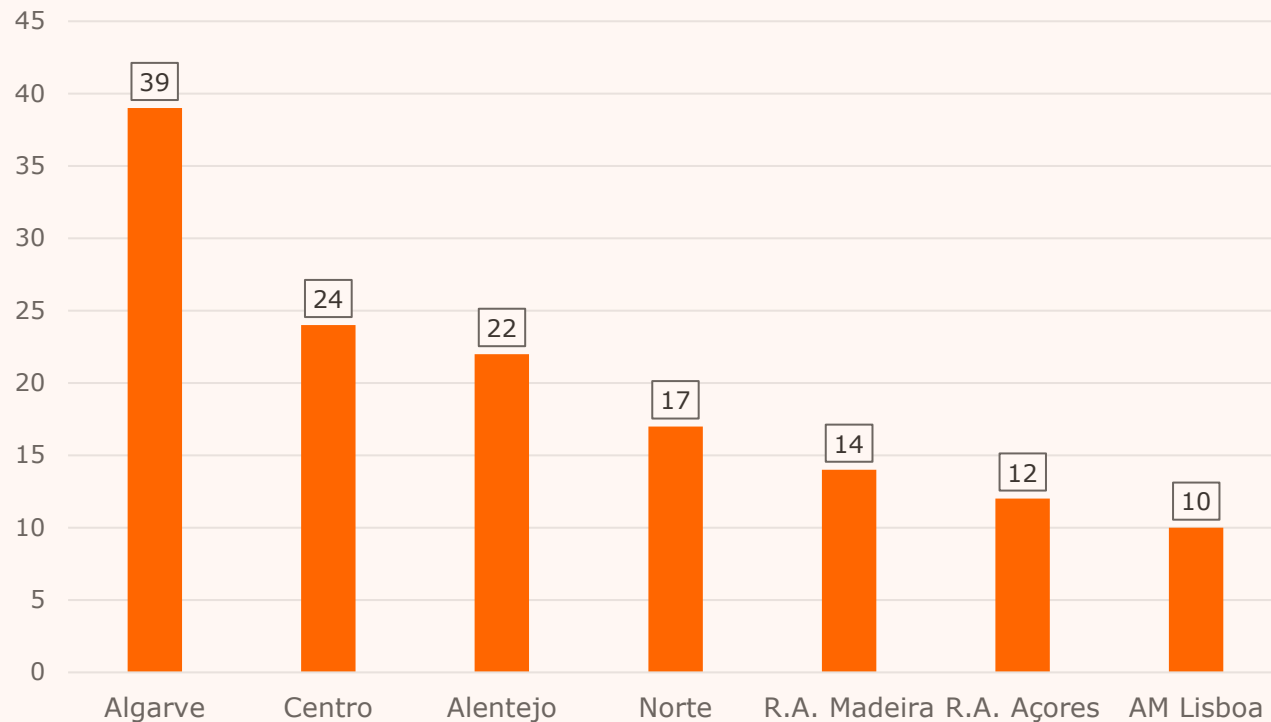
- **12,1% do parque habitacional está desocupado**

- Apesar do rácio que relaciona o stock de habitações com a população residente ser elevado há no país uma percentagem significativa de casas desocupadas.
- Em 2021 essas casas desocupadas correspondiam a mais de 720 mil habitações. Se considerarmos o agregado familiar médio (2,7), estas habitações serviriam para alojar 1,9 milhões de pessoas.

Habitação: Parque habitacional

Habitações secundárias

Em % do parque habitacional



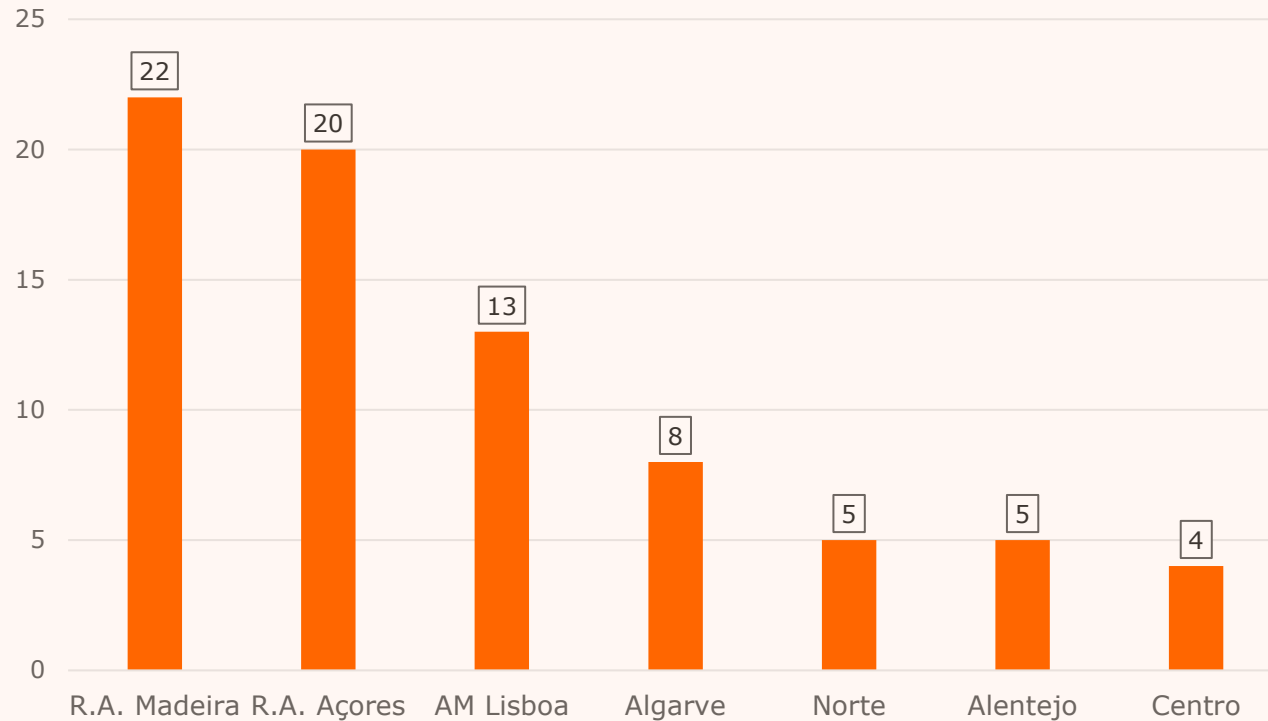
Fonte: BPI Research com base em dados do INE (2021)

- **19% do total do parque habitacional corresponde a habitações secundárias**
- **Há regiões do país com grande peso de habitações secundárias no total do parque habitacional**
 - O Algarve é o caso mais extremo em que 39% das habitações são casas de habitação secundária.
 - No extremo oposto encontra-se a AM Lisboa, com apenas 10% das casas destinadas a habitação secundária.

Habitação: Parque habitacional

Alojamento local

Em % do número de habitações secundárias por região

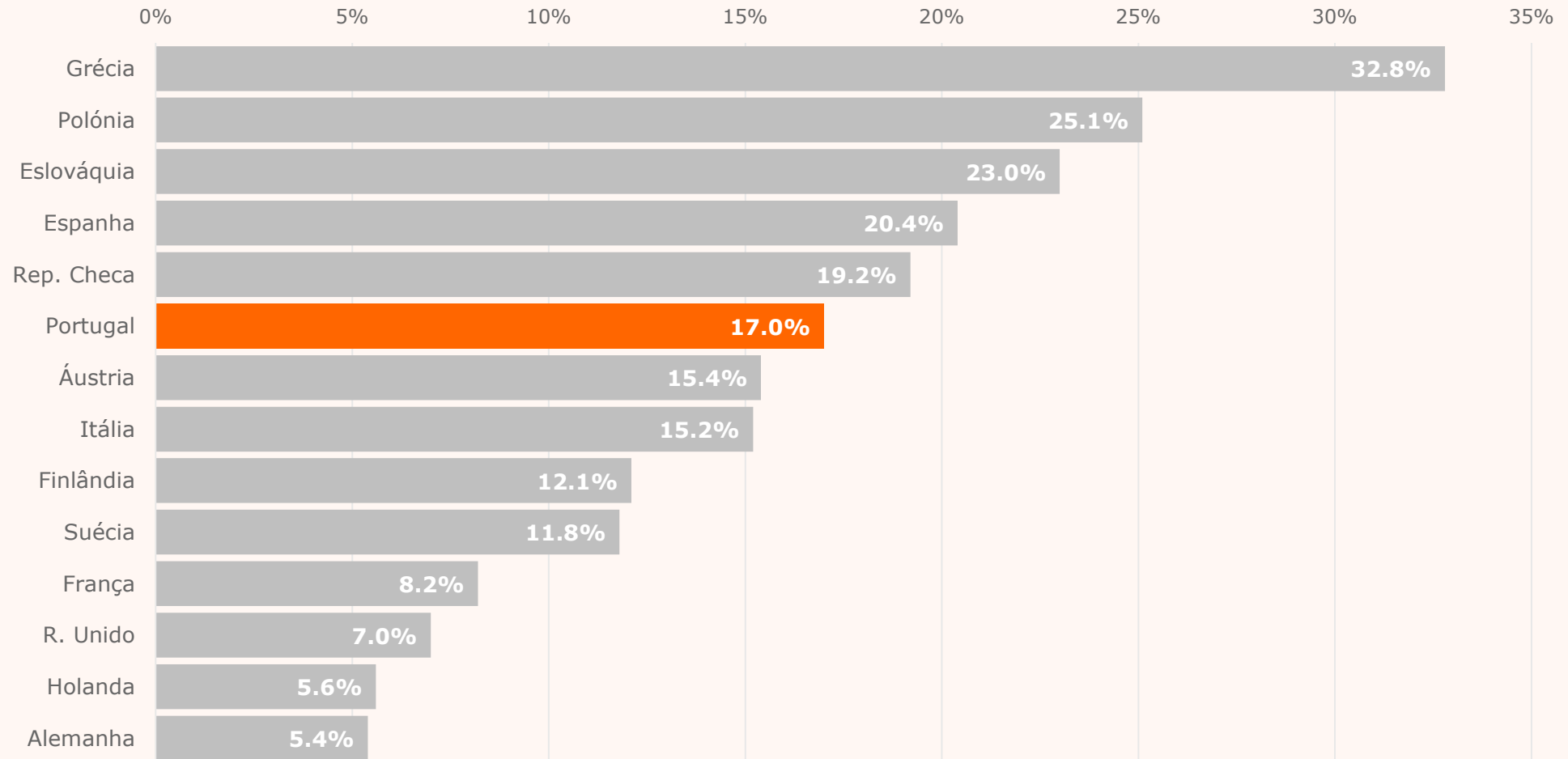


Fonte: BPI Research com base em dados do INE (2021)

- **Apenas 7% do total de habitações secundárias estão em regime de Alojamento Local**
 - Existem regiões em que esta percentagem é substancialmente maior destacando-se a RA Madeira (22%) e RA Açores (20%).

Habitação: Parque habitacional

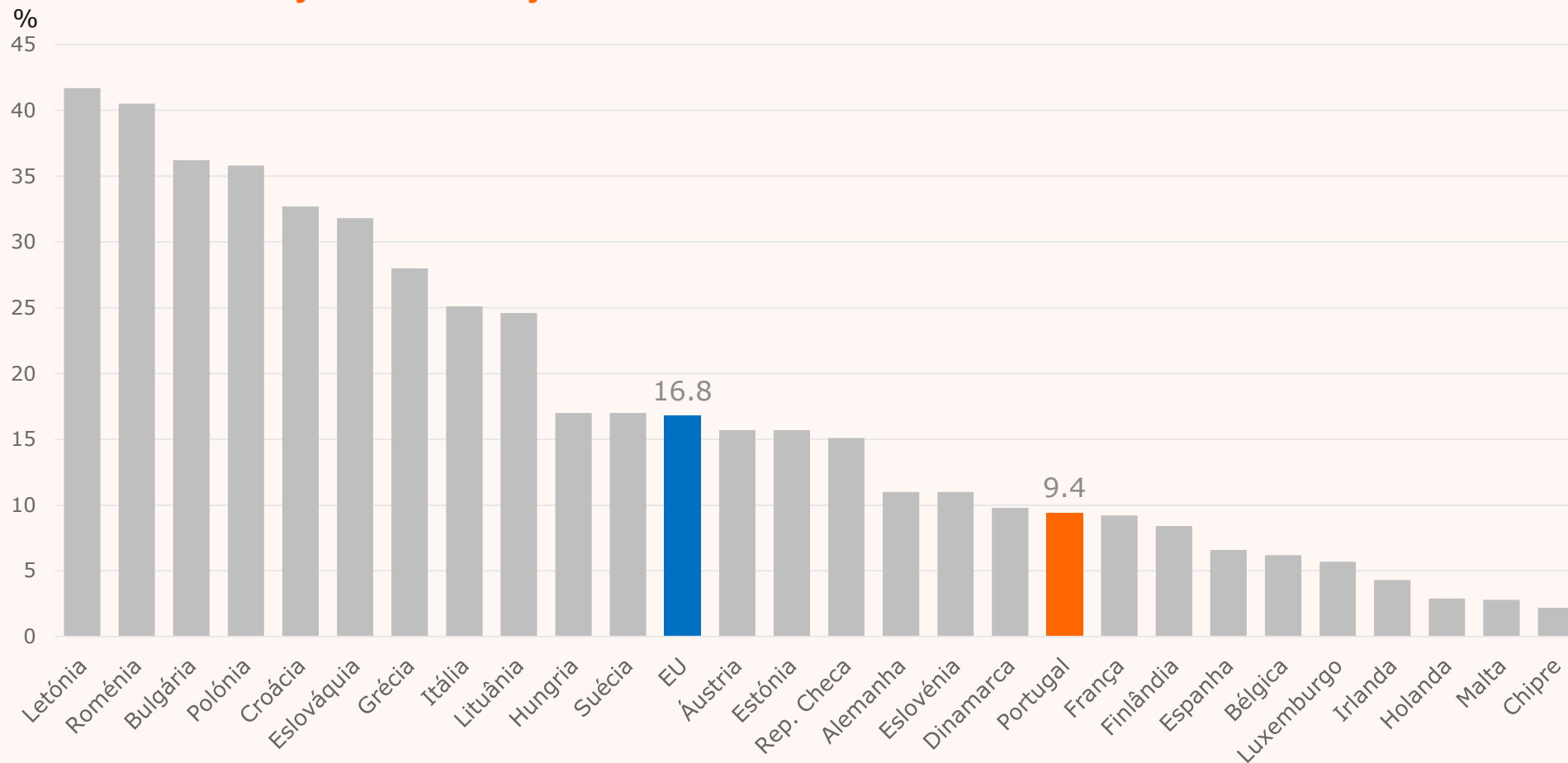
Percentagem de cidadãos com segunda habitação



Fonte: BPI Research com base em dados da RE/MAX Europa/idealista (2015)

Habitação: Parque habitacional

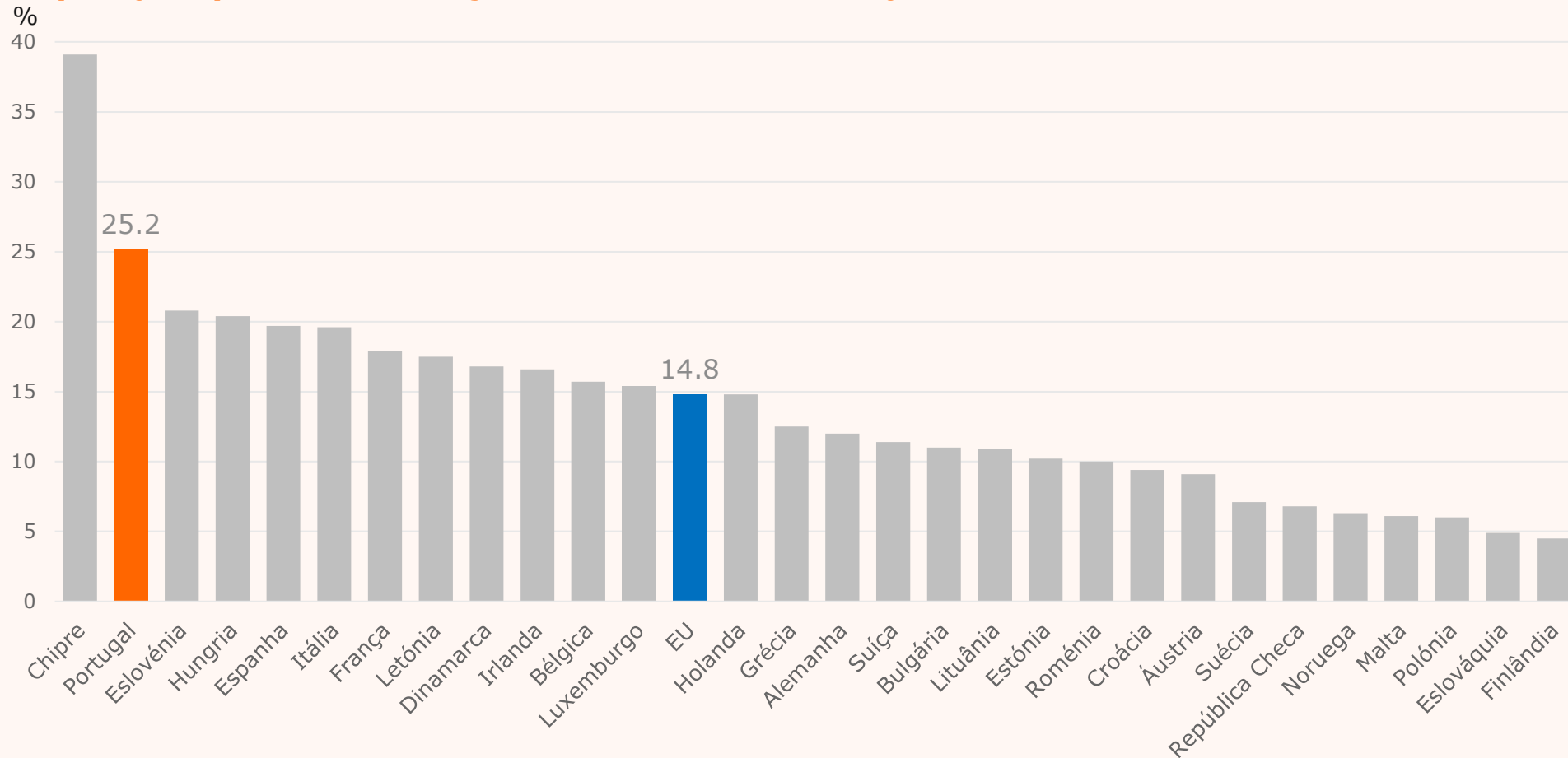
Tx. de sobrelotação da habitação



Fonte: BPI Research com base em dados da Pordata (2022). Nota: Tx. de sobrelotação refere-se a percentagem de pessoas a em casas sem divisões suficientes para toda a família.

Habitação: Parque habitacional

População que vive em alojamentos em más condições

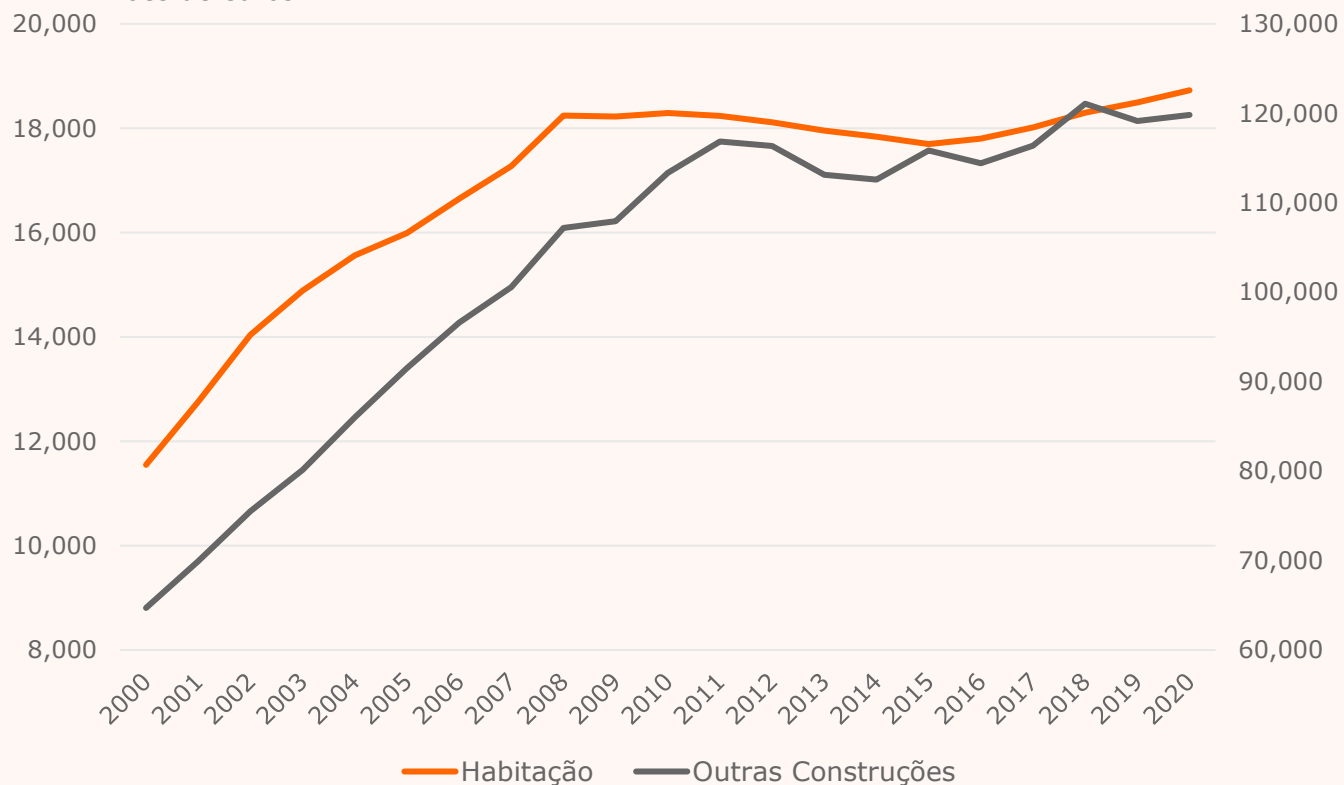


Fonte: BPI Research com base em dados da Pordata (2020). **Nota:** más condições referem-se a casas cujo telhado deixa entrar água, as paredes ficam húmidas ou o soalho e os caixilhos das janelas estão podres.

Habitação: Parque habitacional

Stock de capital da Administração pública

Em milhões de euros



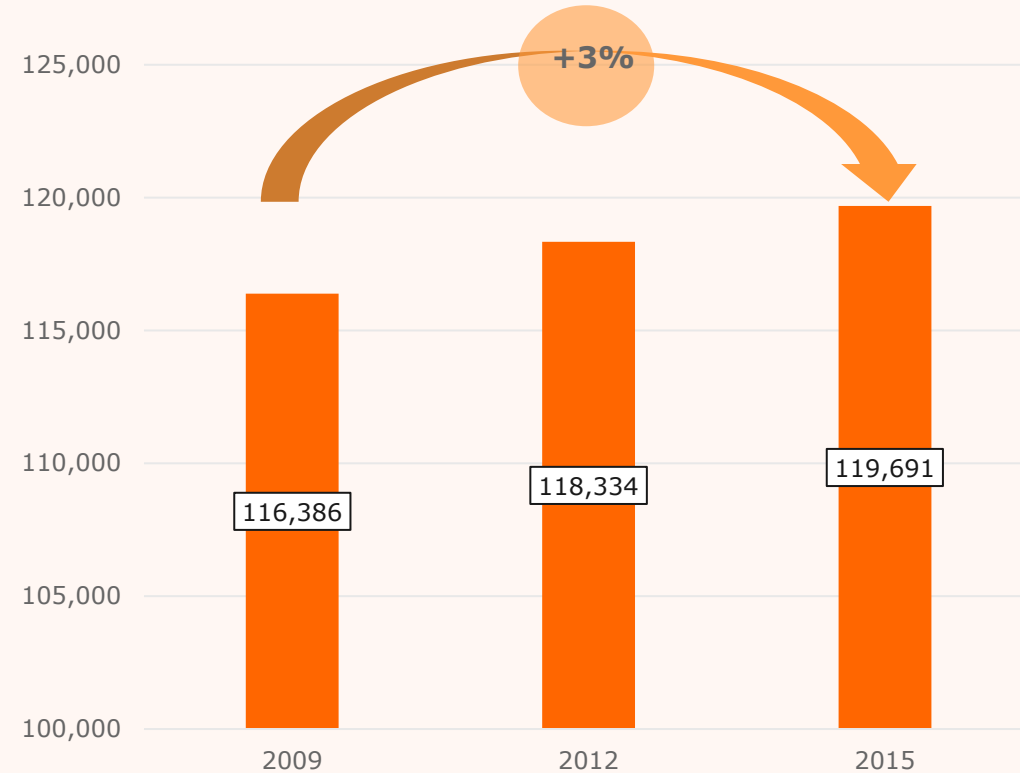
Fonte: BPI Research com base em dados do INE – Contas Nacionais (2020) Nota: dados a preços correntes

- O stock de capital da Adm. Pública que diz respeito a habitações representa apenas 13% do total
 - No período entre 2000 e 2020, o stock de capital da Adm. Pública de habitações cresceu 62% e stock de capital de Outras Construções cresceu 85%. Isto significa que, comparativamente, há um menor investimento relativo em habitação do que em outro tipo de infraestruturas.

Habitação: Parque habitacional

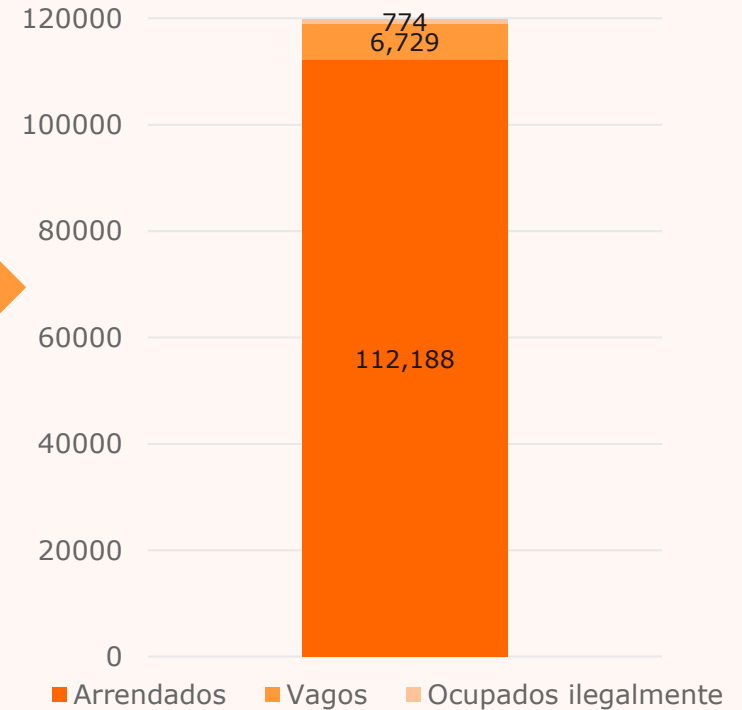
Fogos de habitação social

Número



Destino dos fogos de habitação social

Número

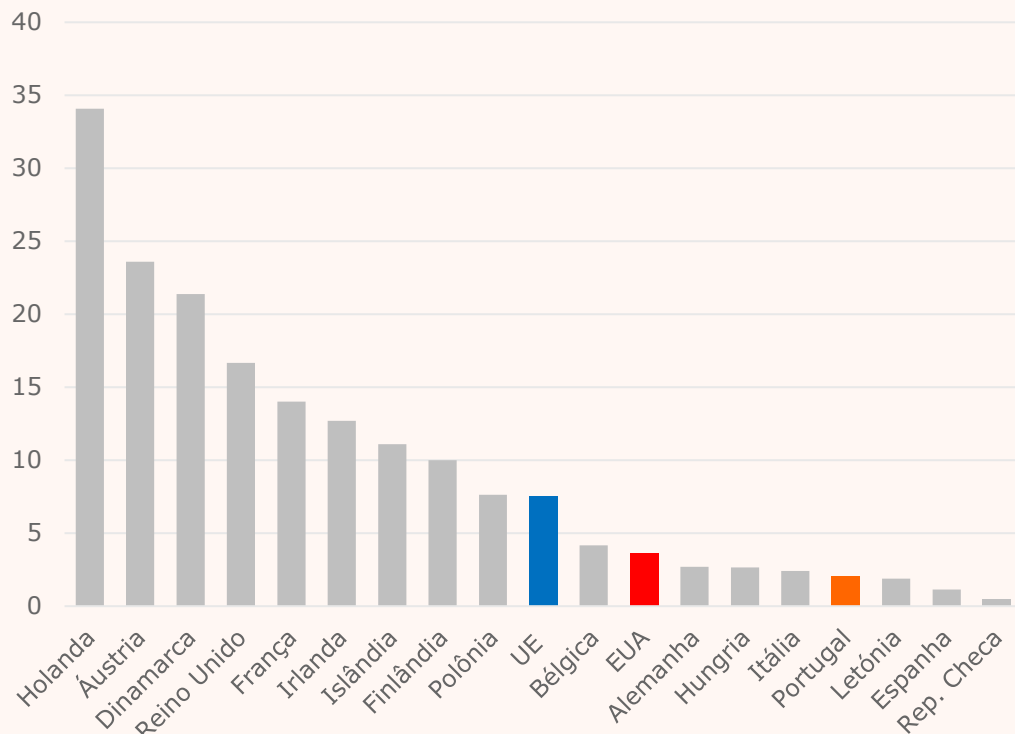


Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **Nota:** Fogos de habitação social dizem respeito a Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

Habitação: Parque habitacional

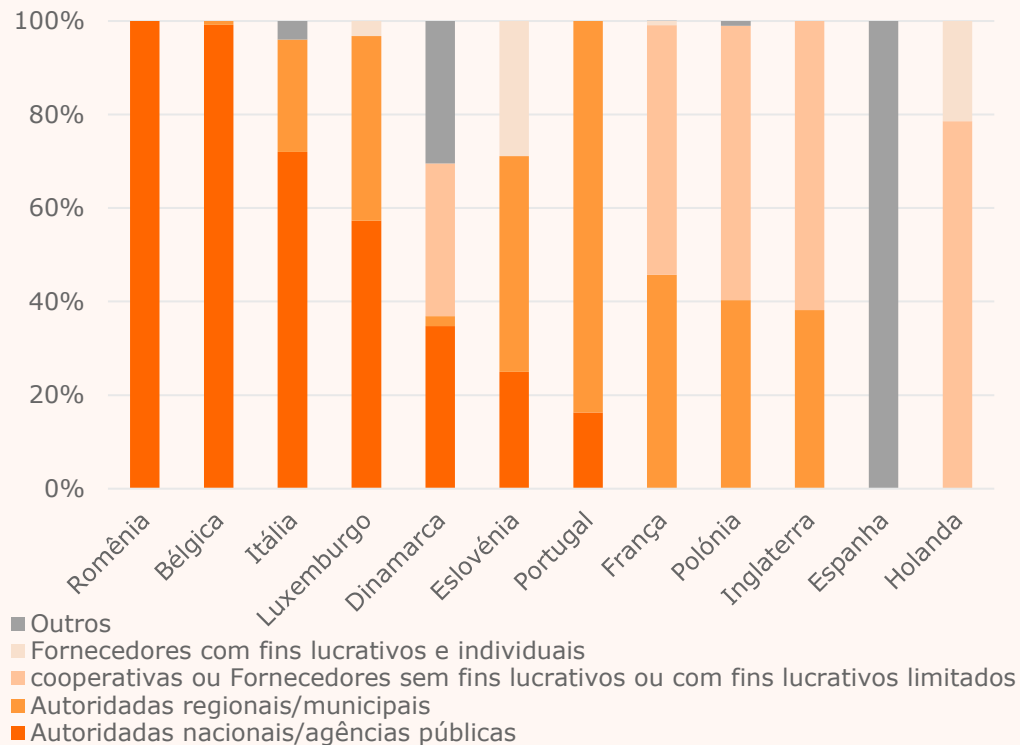
Dimensão relativa da habitação social

Nº de fogos de habitação social em % do nº total de fogos do parque habitacional



Parque de habitações de arrendamento social por tipo de fornecedor

Em % do total

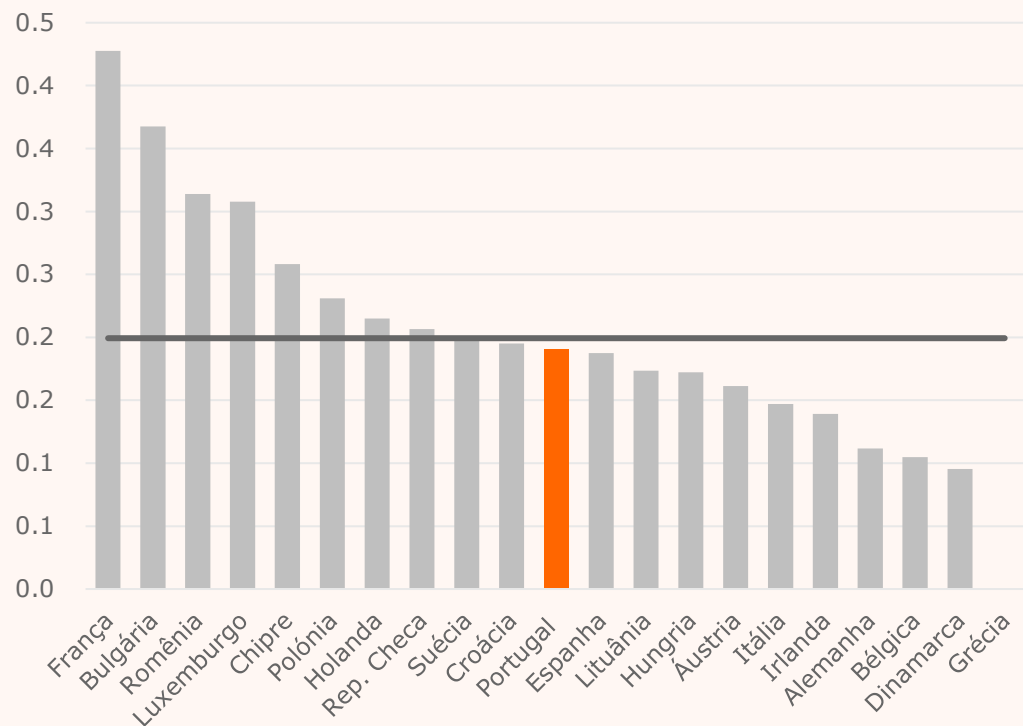


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE (2020 ou mais recente disponível).

Habitação: Parque habitacional

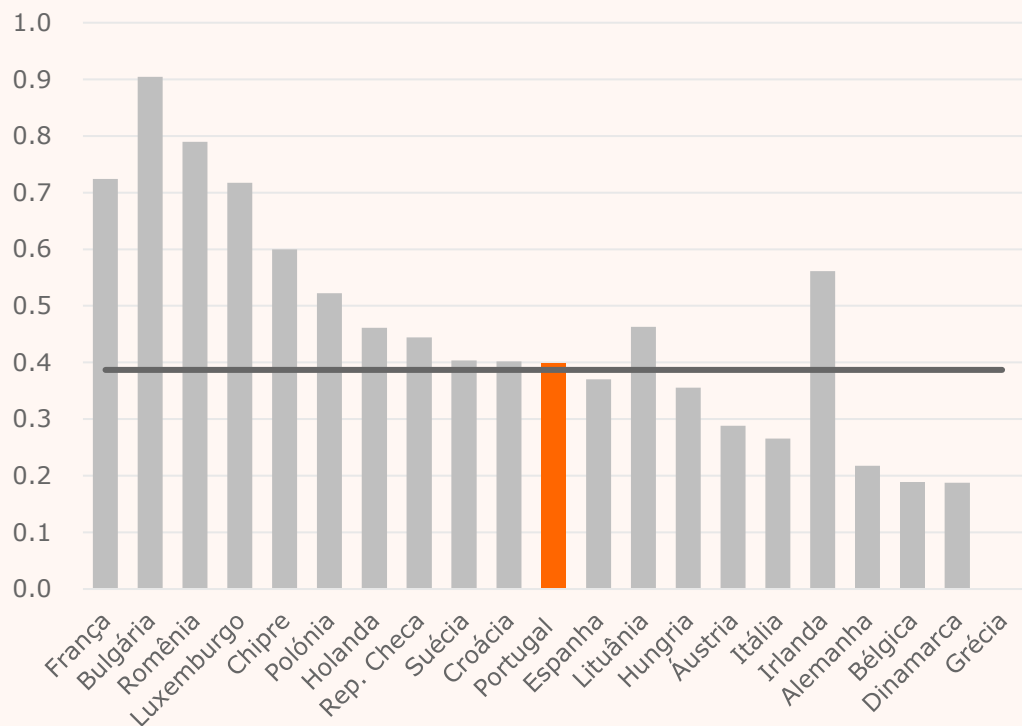
Despesa do Estado no desenvolvimento de Habitações

Em % do PIB



Despesa do Estado no desenvolvimento de Habitações

Em % do total da despesa

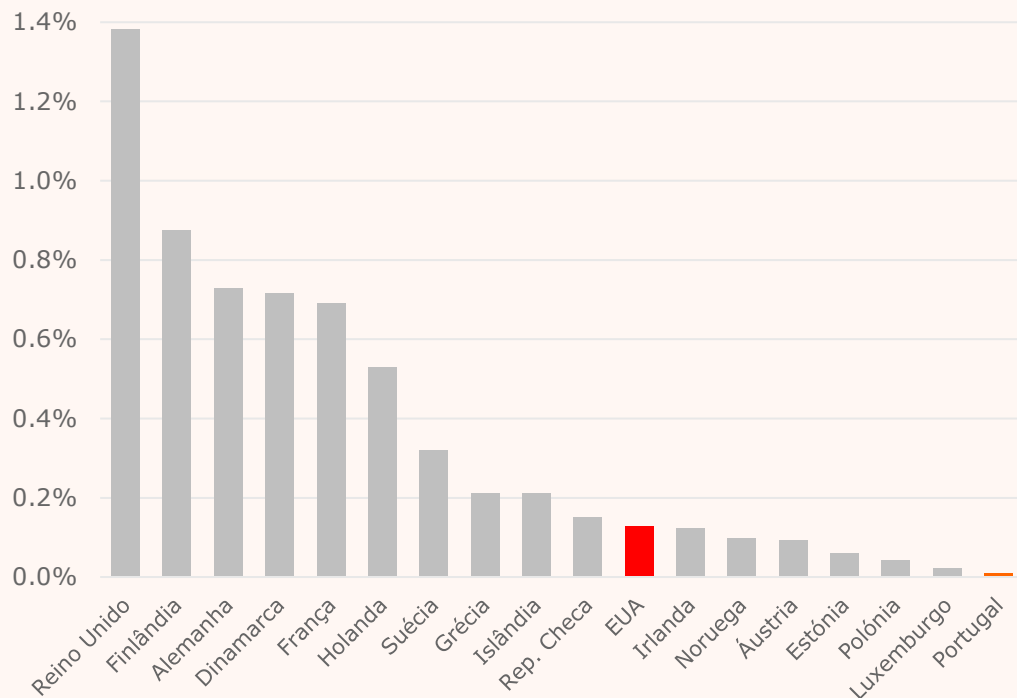


Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat (2021). NOTA: linha horizontal refere-se à média da UE.

Habitação: Parque habitacional

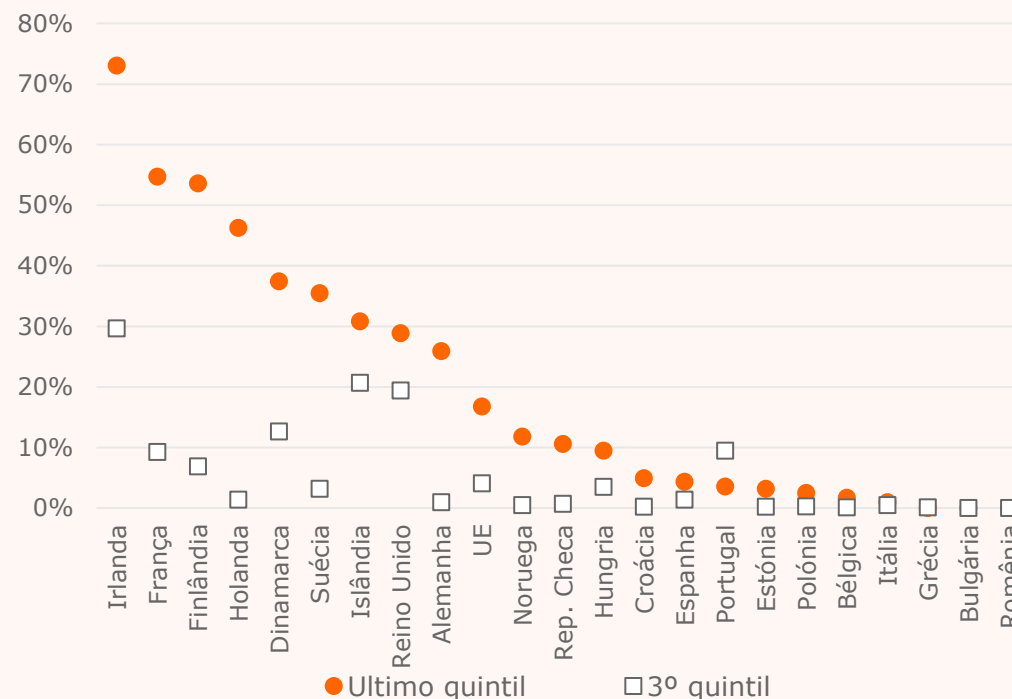
Despesas públicas com subsídios à habitação

Em % do PIB



Agregados familiares a receber subsídios à habitação

Em % dos agregados do respetivo quintil de rendimentos



Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE (2020 ou o mais recente disponível). **NOTA:** Os quintis baseiam-se na distribuição do rendimento disponível equivalente. As famílias com mais baixos rendimentos são as que se encontram no último quintil da distribuição do rendimento líquido.

NOTA: Em Portugal estes subsídios à habitação consubstanciam-se em dois programas: **1)** Porta 65 (Disponível para jovens agregados familiares com idades compreendidas entre os 18 e os 35 anos. O nível de renda e a dimensão da habitação devem satisfazer determinadas condições); **2)** Novo Regime Arrendamento Urbano (Para arrendatários com mais de 65 anos. Disponível apenas para contratos anteriores a 1990 e está reservado aos arrendatários que sofreram um aumento extraordinário do valor das rendas na sequência da Lei 6/2006, desde que o rendimento do agregado familiar e as rendas respeitem os limites fixados.



Oferta de imóveis



Oferta de imóveis: *Key Takeaways*

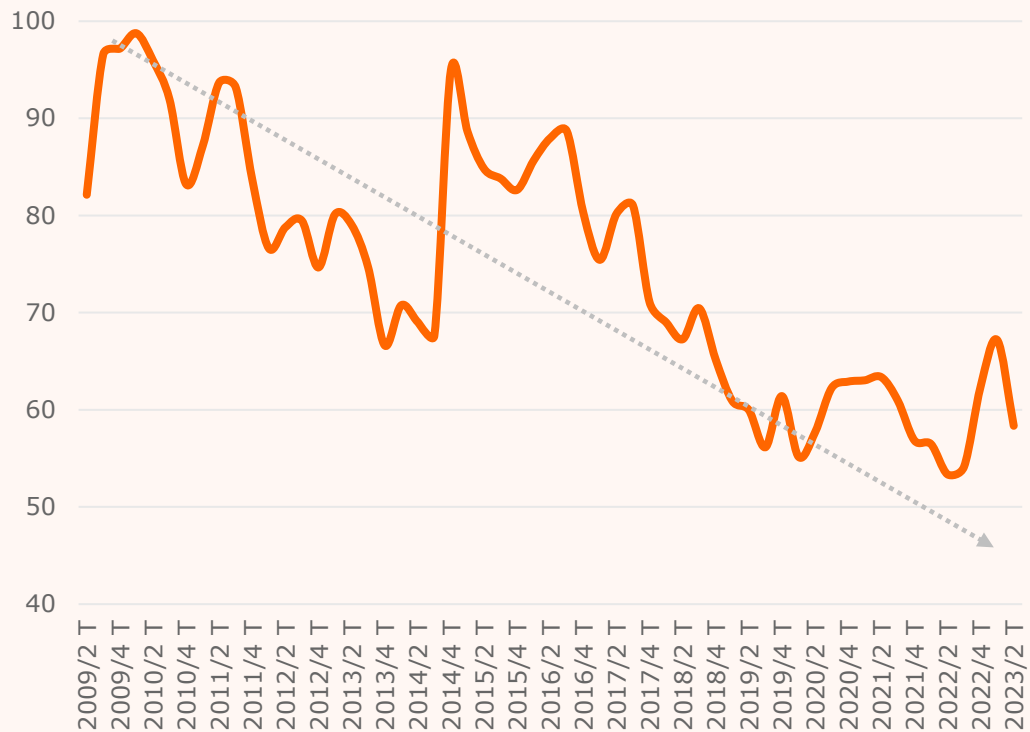
Oferta de imóveis

- ▶ Há uma tendência consistente de **diminuição das casas em oferta** (quer novas quer usadas). A média de casas em oferta entre 2019 e o 2T 2023 é de 59,5 mil, o que compara com uma média de 81,2 mil no período entre 2009 e 2018 (-27%).
- ▶ O número de **licenças de construção de edifícios e de fogos licenciados são cerca de metade do que se verificava antes da crise financeira de 2008**, deixando poucas perspetivas de criação de *pipeline* futuro de imóveis.
- ▶ Os custos de construção de habitação nova aumentaram em média 12% em 2022, contribuindo para encarecer a oferta. Nos últimos dados disponíveis (Junho 2023) verifica-se que os custos de construção de uma forma geral aumentaram 2,9% em termos homólogos mas com comportamentos distintos – o custo dos materiais tem uma variação homóloga negativa (-0,6%) mas o custo da mão-de-obra continua a aumentar (+7,9% homólogo).
- ▶ O **indicador de confiança da construção está relativamente estável desde meados de 2022 e acima da média histórica**. Situa-se inclusivamente em terreno positivo nos últimos meses (junho e julho), algo que não acontecia desde fevereiro de 2022.

Habitação: Oferta

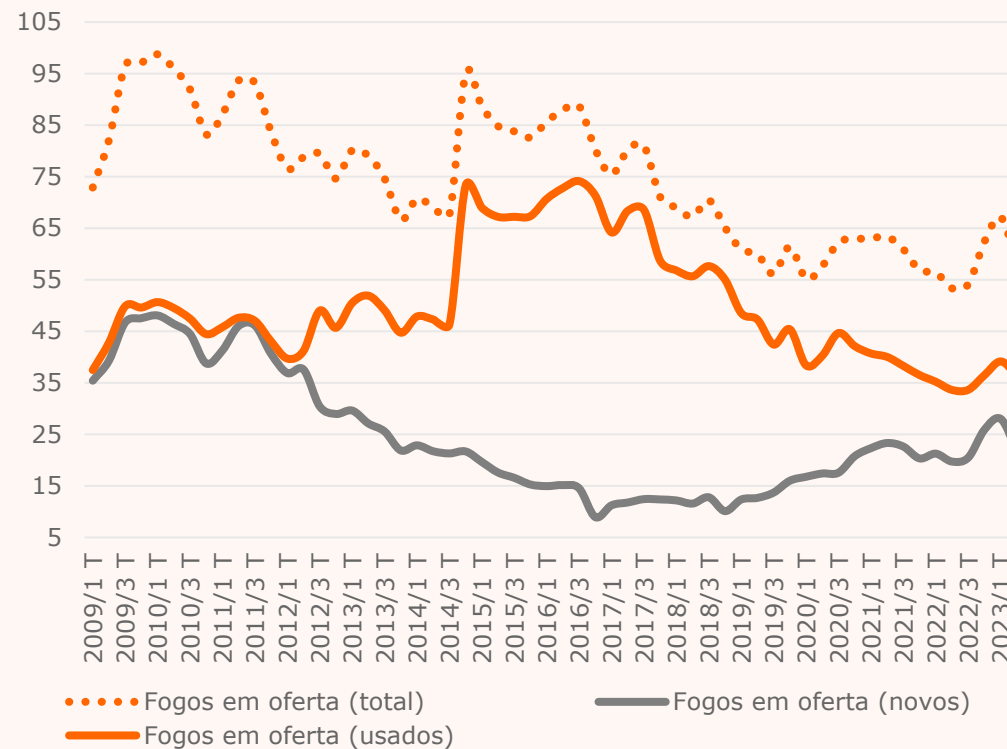
Fogos em oferta

Milhares



Fogos em oferta

Milhares

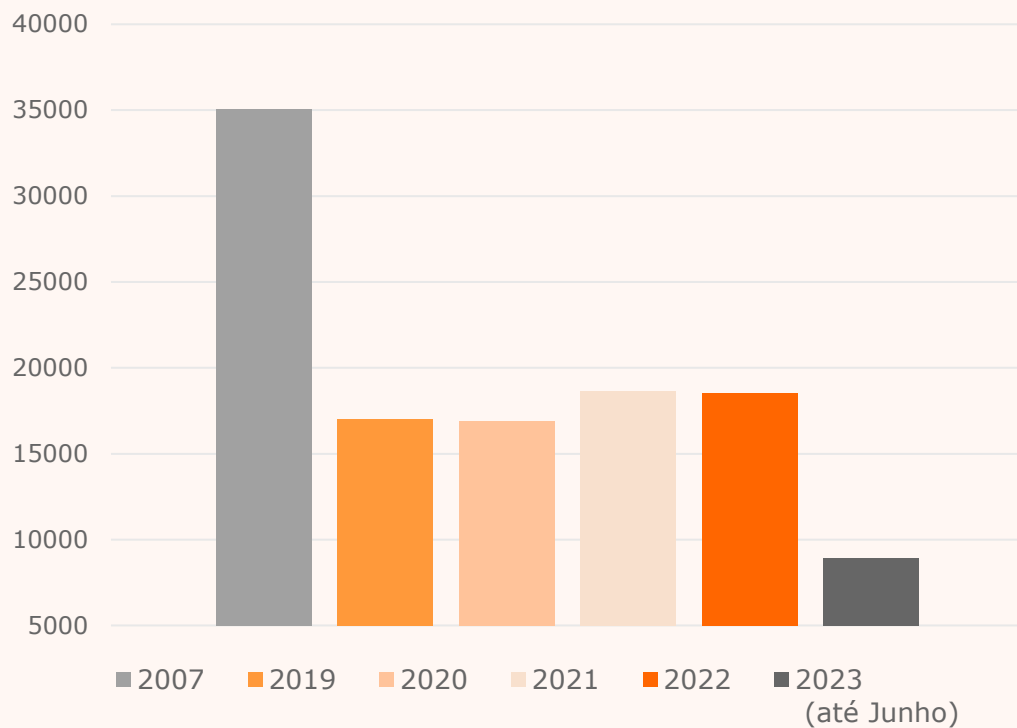


Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário e do INE.

Habitação: Oferta

Licenças para construção de novos edifícios

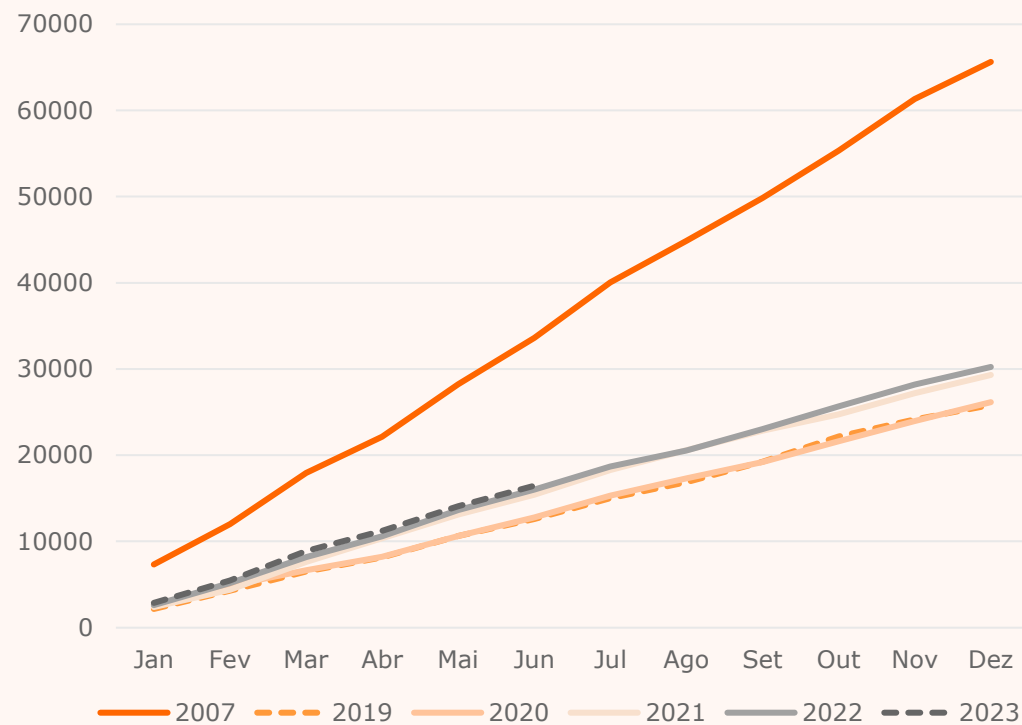
Número de licenças emitidas no ano



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Novos fogos para habitação licenciados

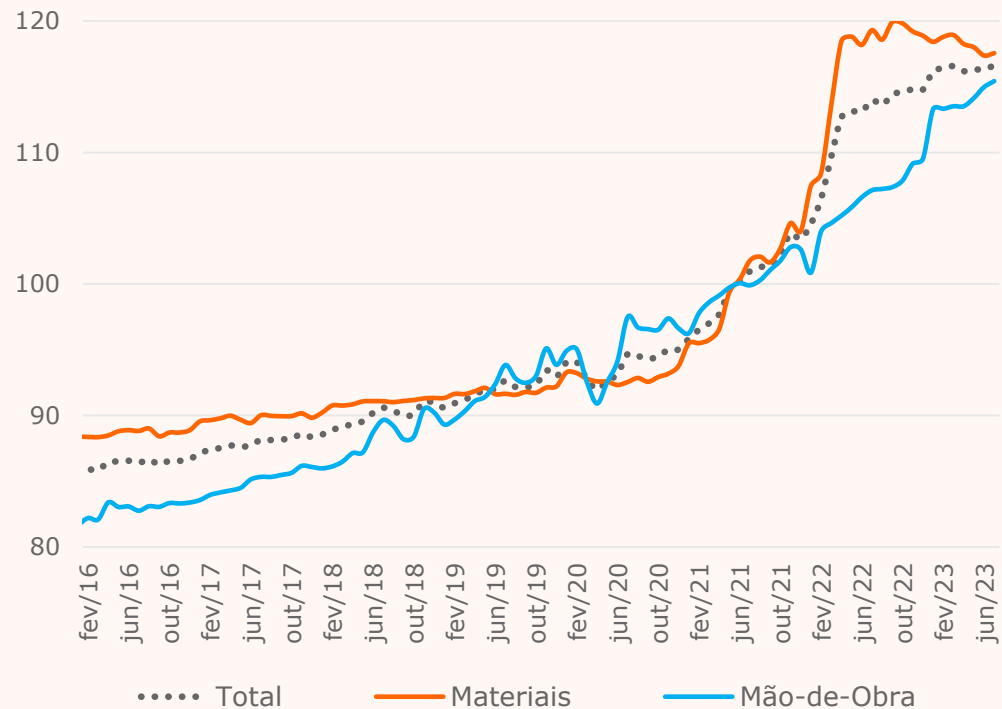
Número de licenças acumuladas em cada ano



Habitação: Oferta

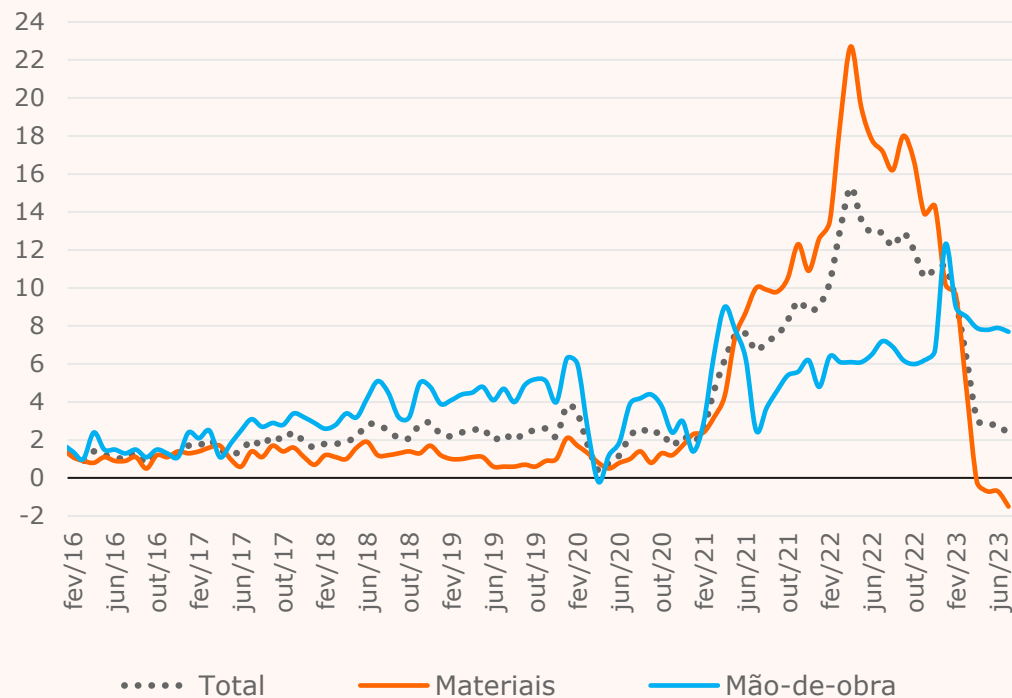
Índice de custos de construção de habitação nova

2021=base 100



Índice de custos de construção de habitação nova

Varição homóloga (%)

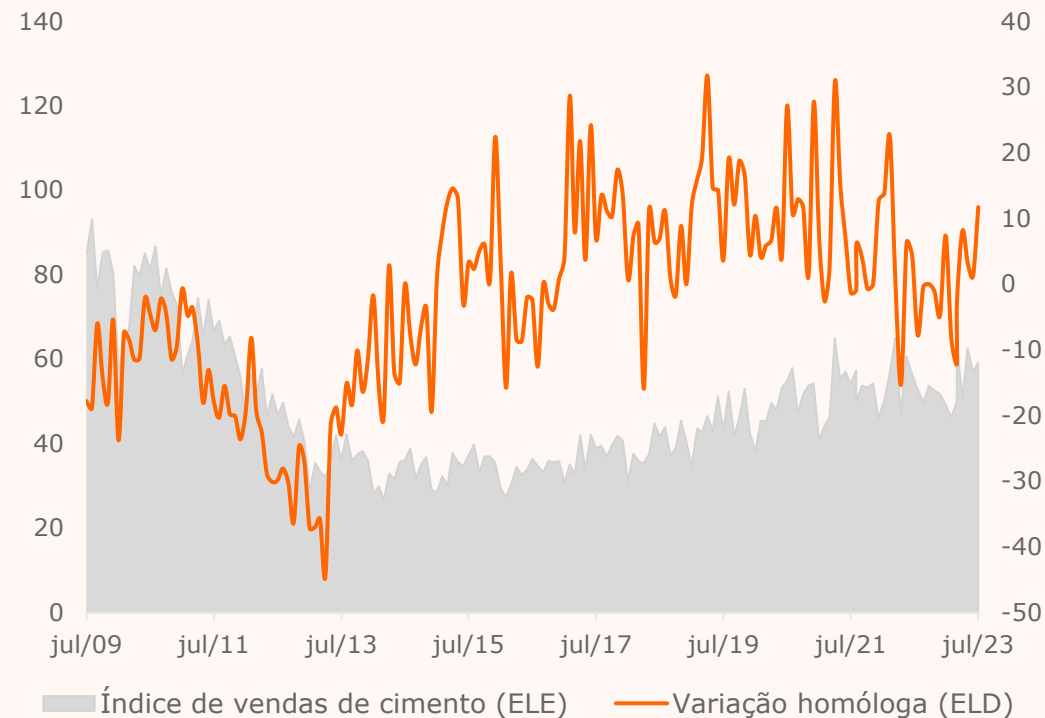


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Oferta

Índice de vendas de cimento

1990=base 100 / %



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

Indicador de confiança da construção

Saldo das respostas extremas - nível



Procura de imóveis

Procura de imóveis: *Key Takeaways*

Procura de imóveis

- ▶ O último trimestre de 2021 foi o período com maior número 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, apesar do início do ciclo de aperto monetário.
- ▶ No 1T 2023 assiste-se já a uma travagem significativa no número de vendas (-20,8%) mas com comportamento distinto – as vendas de imóveis existentes registou uma quebra homóloga de -23,4% enquanto os imóveis novos registaram uma quebra mais modesta (-8,3%). De acordo com os dados do INE, o número de vendas no 1T 2023 caiu em cadeia pelo terceiro trimestre consecutivo.
- ▶ Apesar da queda dos imóveis vendidos no 1T 2023 (34,4 mil) foram mais do que a média trimestral registada entre 2009 e o pré-pandemia (25,3 mil). Estes números atestam por isso **arrefecimento do mercado mas ainda em patamares elevados.**
- ▶ 30% do total dos imóveis transacionados no país em 2022 foram na AM Lisboa.
- ▶ 16% do total de imóveis transacionados na AM Lisboa são vendidos a entidades de outros setores institucionais (que não famílias).

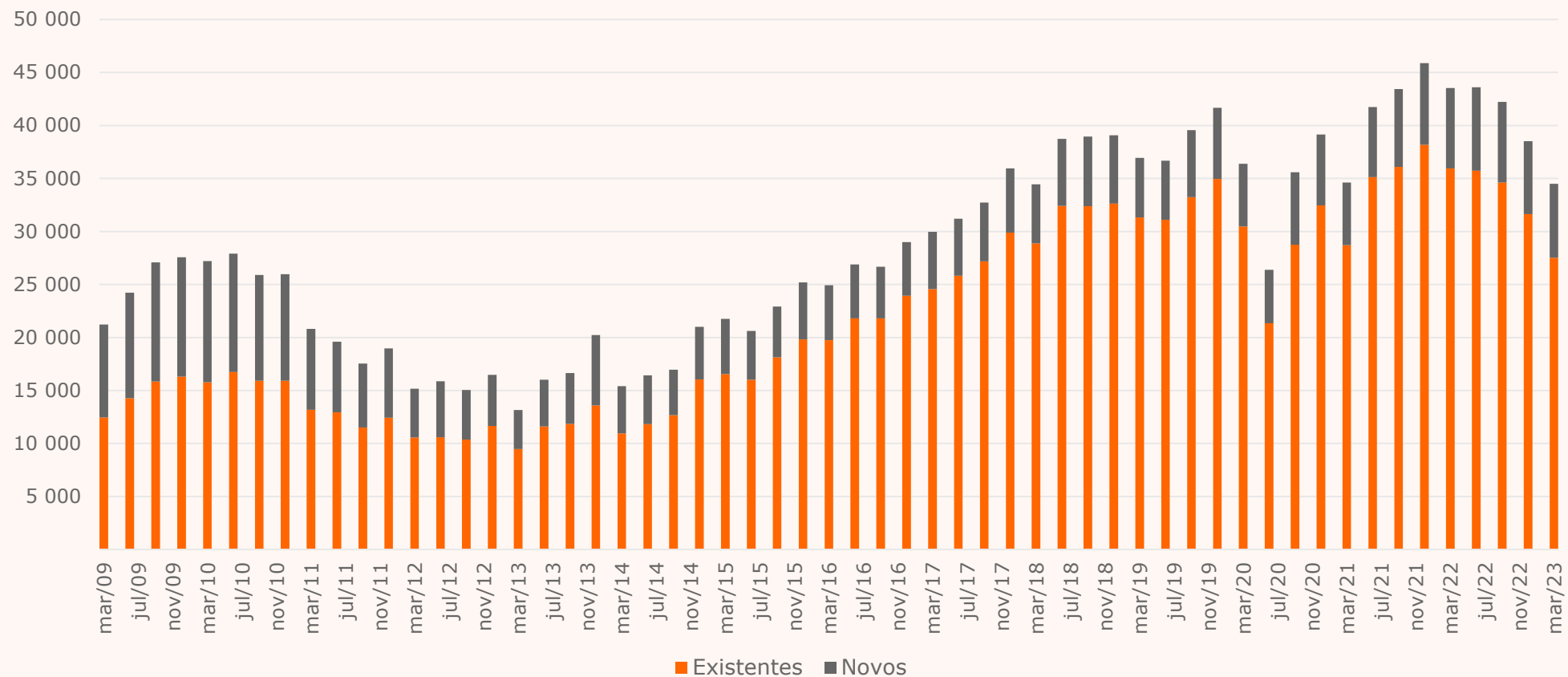
Procura de imóveis: *Key Takeaways*

Procura de imóveis

- ▶ A diminuição do nº de transações tem sido mais acentuada nas famílias do que nos outros setores institucionais. No 1T 2023 houve um incremento homólogo muito forte das aquisições por outros setores institucionais na RA Açores (+51%).
- ▶ **Em 2022, as compras de imóveis por pessoas com domicílio fiscal fora do país (essencialmente estrangeiros), representou 6% do número total de transações e 11% do valor total das transações.** No Algarve o peso das aquisições por estrangeiros no total é muito superior (26%).
- ▶ Em 2023 (1º trimestre) a redução homóloga no número de aquisições foi muito mais forte nos portugueses (-22%) do que aquelas feitas por pessoas com domicílio fiscal fora de Portugal (-3%), evidenciando que **a procura por estrangeiros continua forte.**

Habitação: Procura

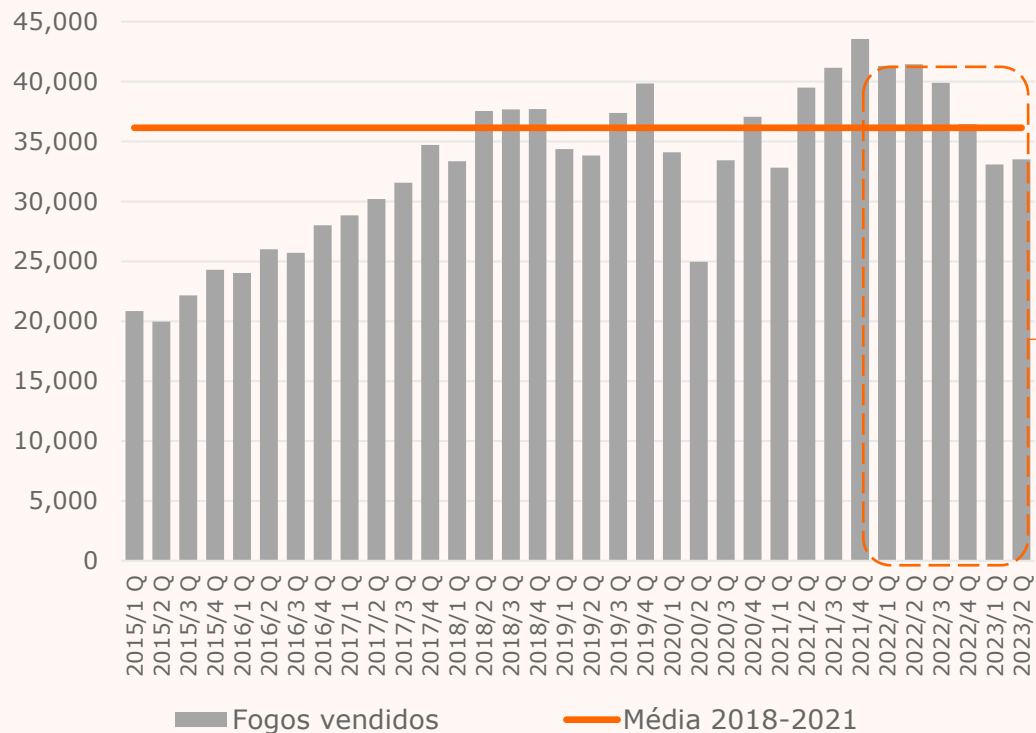
Casas transacionadas número



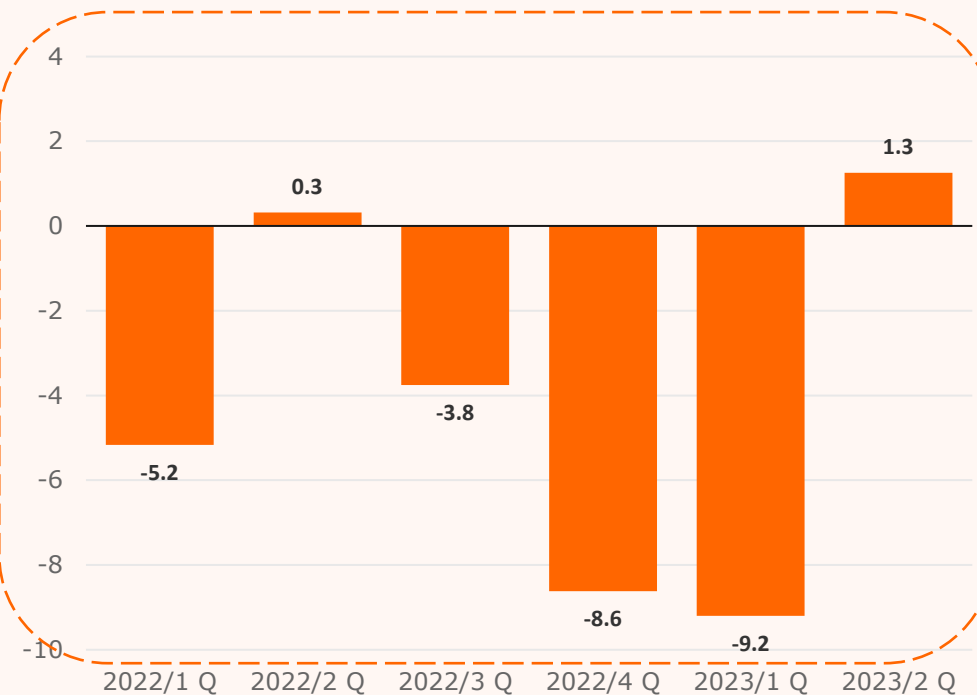
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Procura

Casas transacionadas número



Casas transacionadas Variação quarter-on-quarter (%)

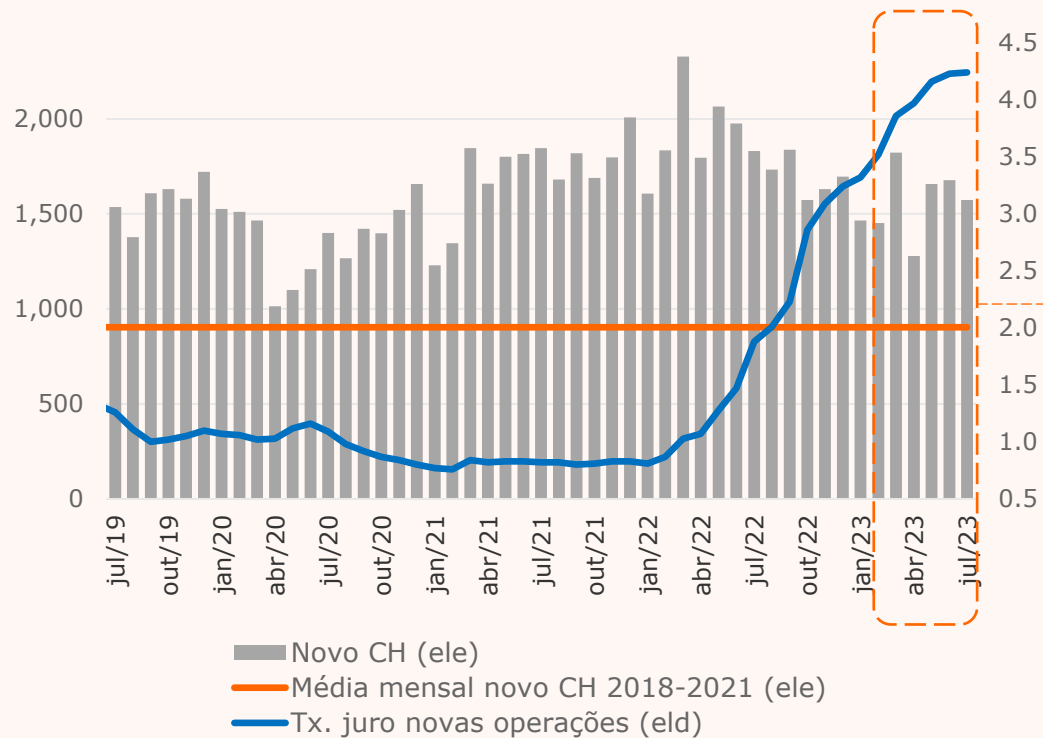


Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário.

Habitação: Procura

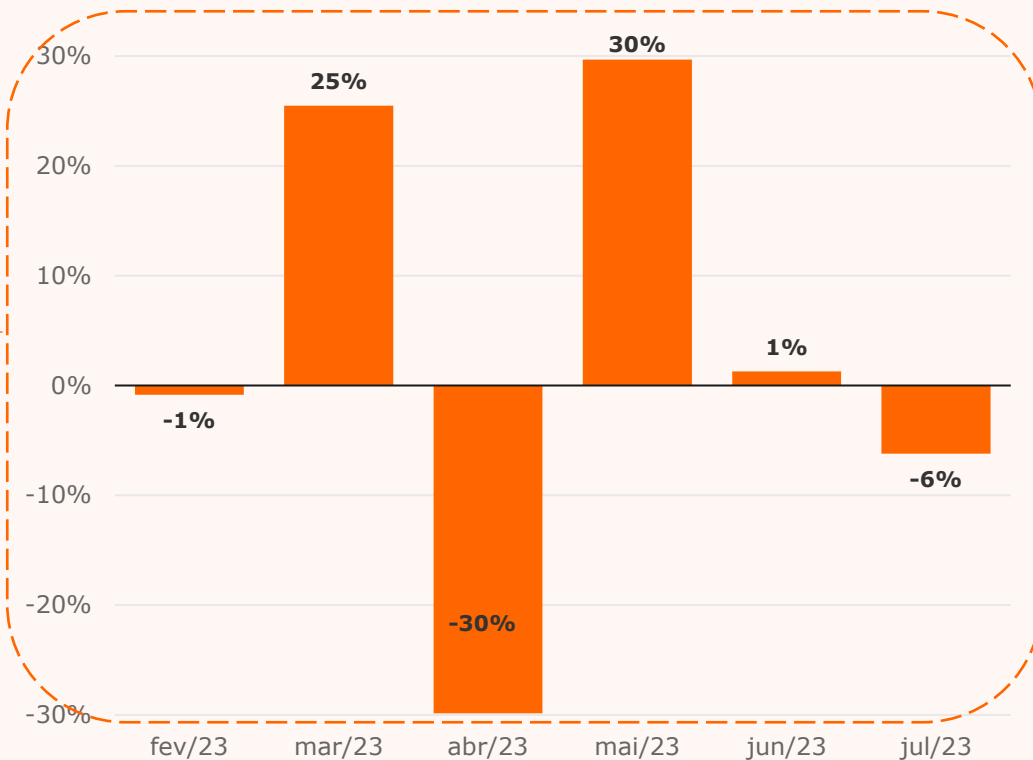
Novas operações de CH e tx. juro associada

M eur / %



Novas operações de CH

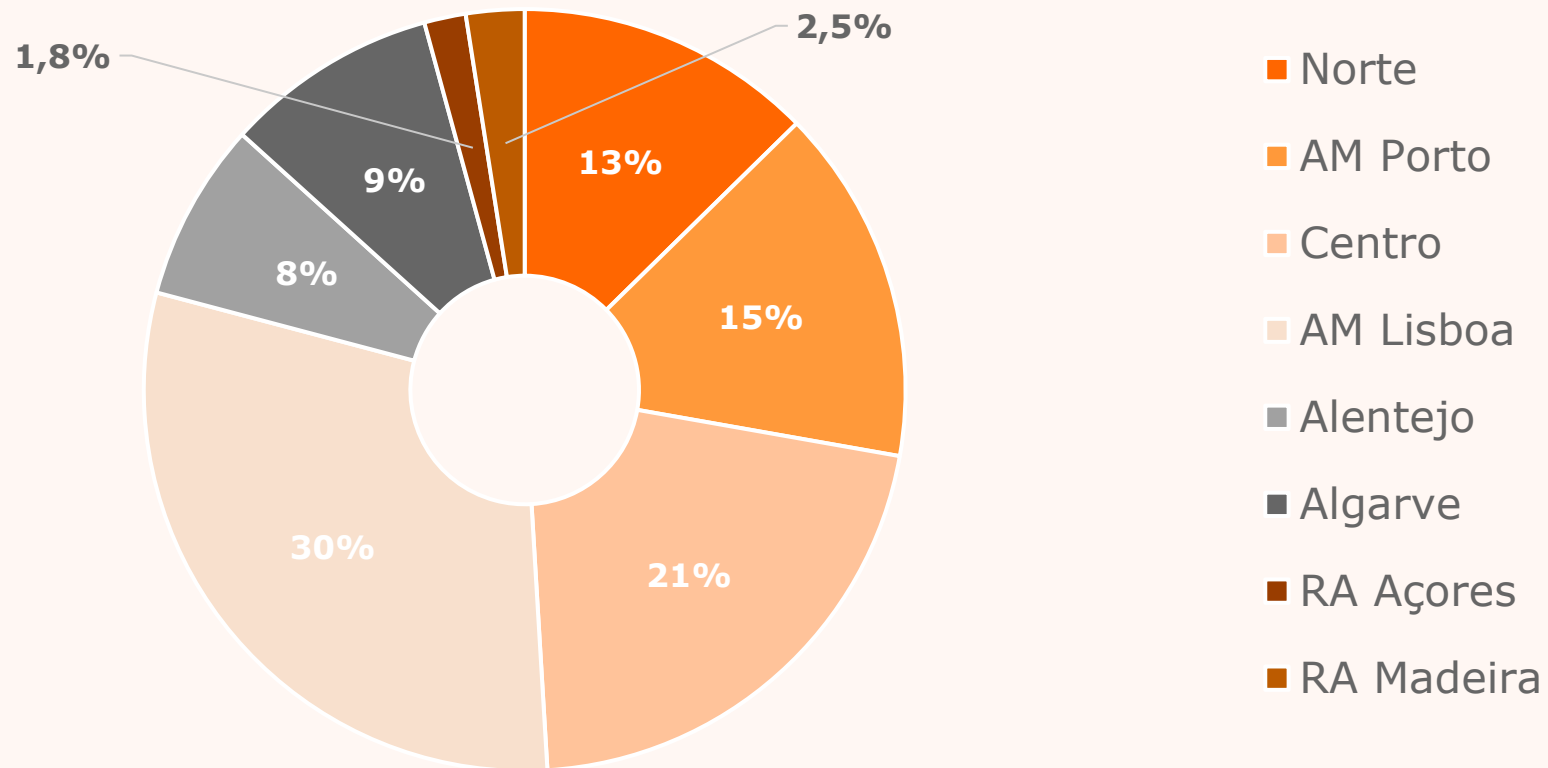
Variação month-on-month do montante (%)



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

Habitação: Procura

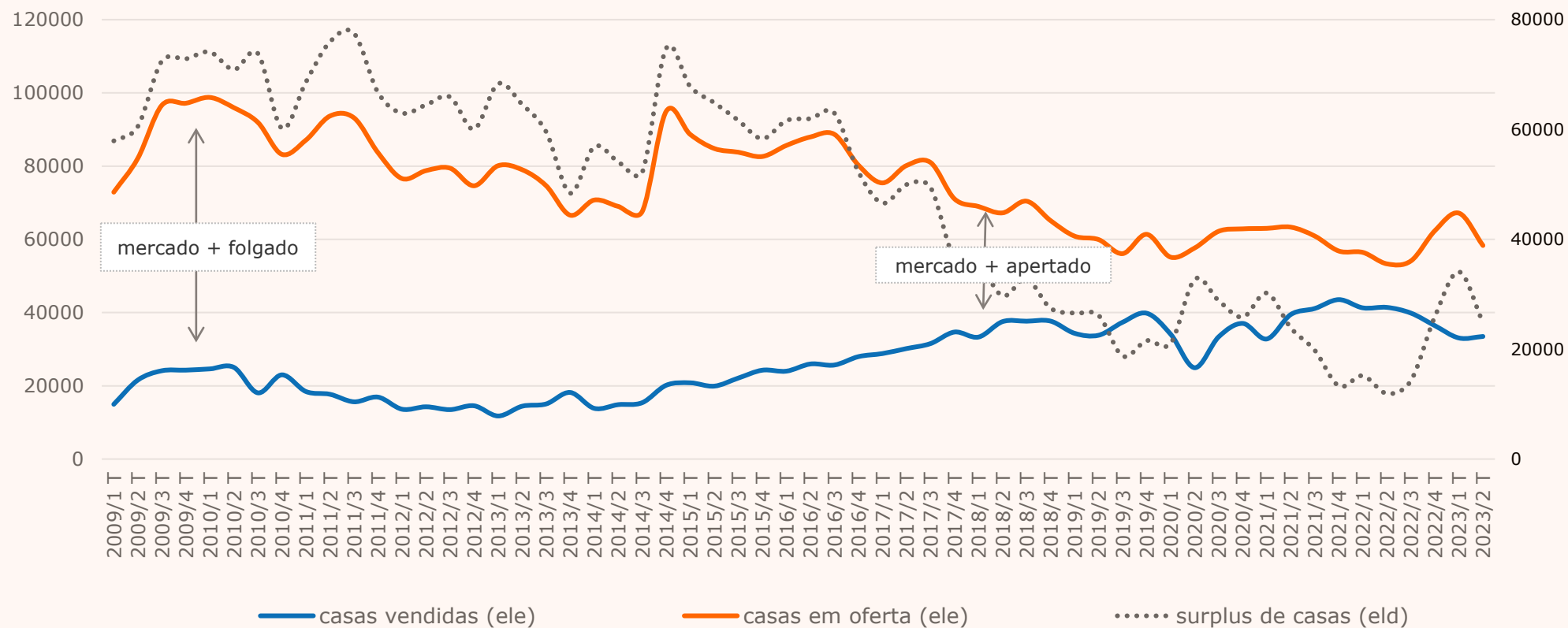
Casas transacionadas por região do país em 2022
% do total



Fonte: BPI Research, com base em dados do INE.

Habitação: Oferta vs Procura

Venda vs Oferta de casas e Surplus
número

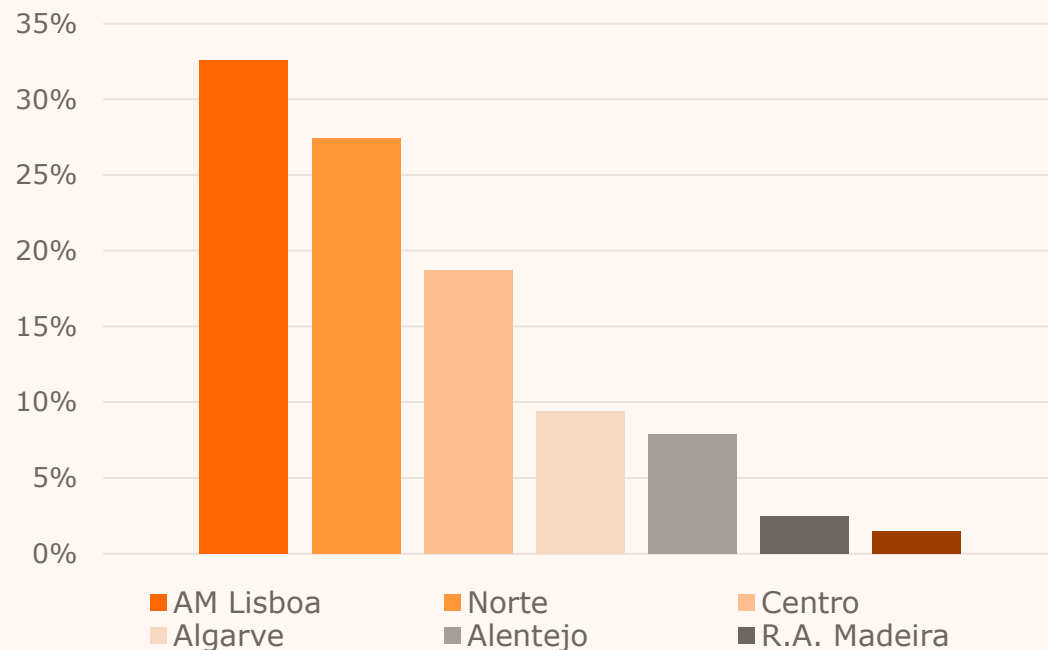


Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário. NOTA: Surplus de casas refere-se à diferença entre casas em oferta e casas vendidas

Habitação: compras por outros setores institucionais (para além das famílias)

Compras de habitação por outros setores institucionais: distribuição por região

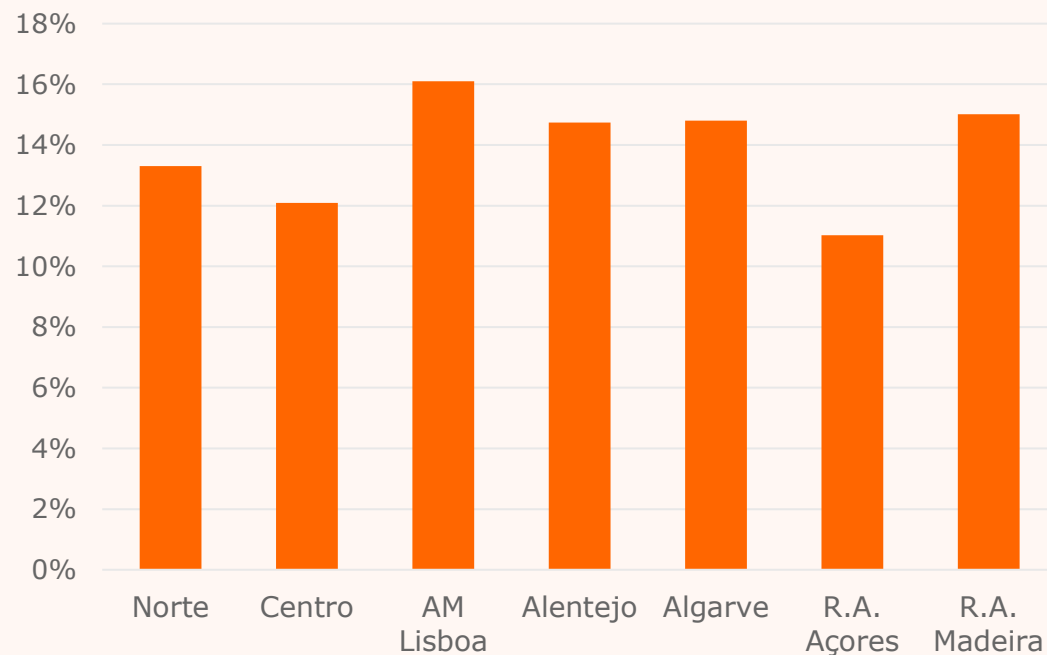
Em % do total (1T 2023)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **Nota:** as percentagens são relativas ao total das compras de habitação por outros setores institucionais

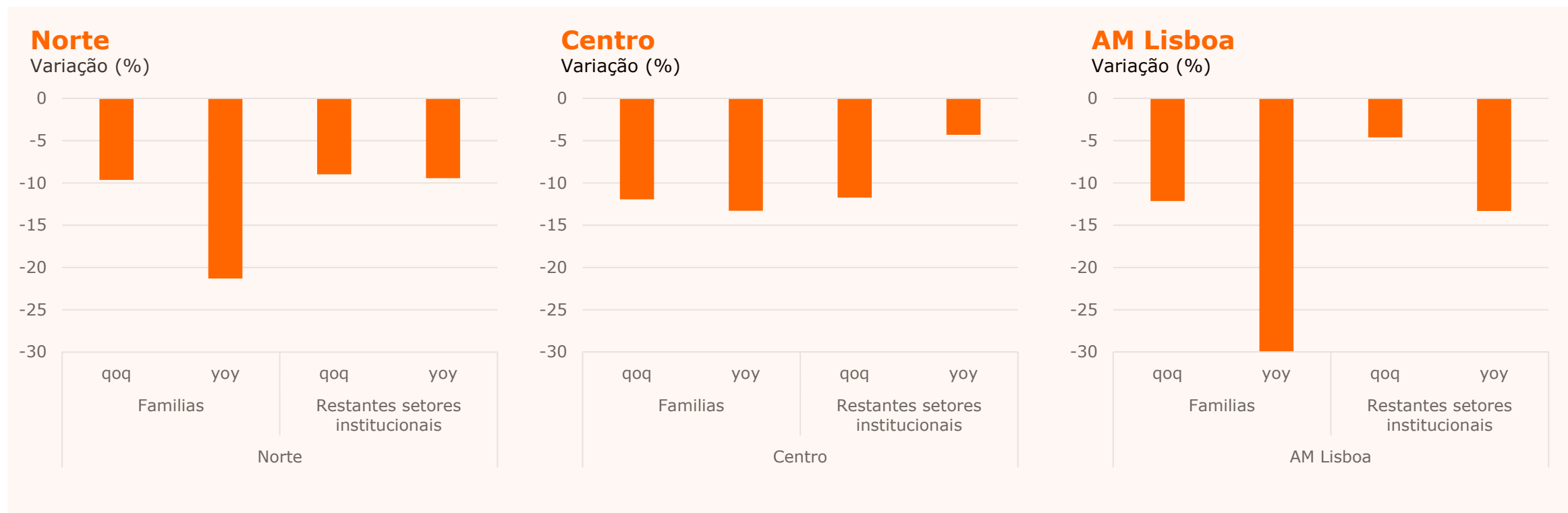
Compras de habitação por outros setores institucionais: peso médio no total das transações

Em % do total (1T 2019 a 1T 2023)



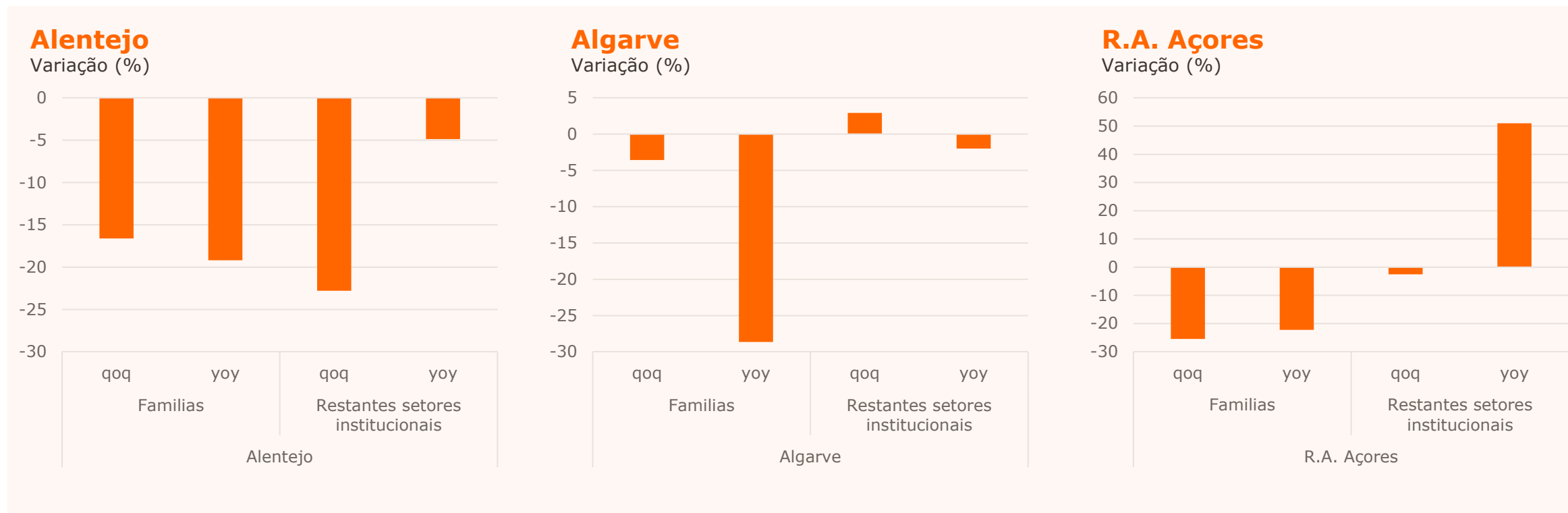
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: evolução das transações por setor institucional e região (1T 2023)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: evolução das transações por setor institucional e região (1T 2023)

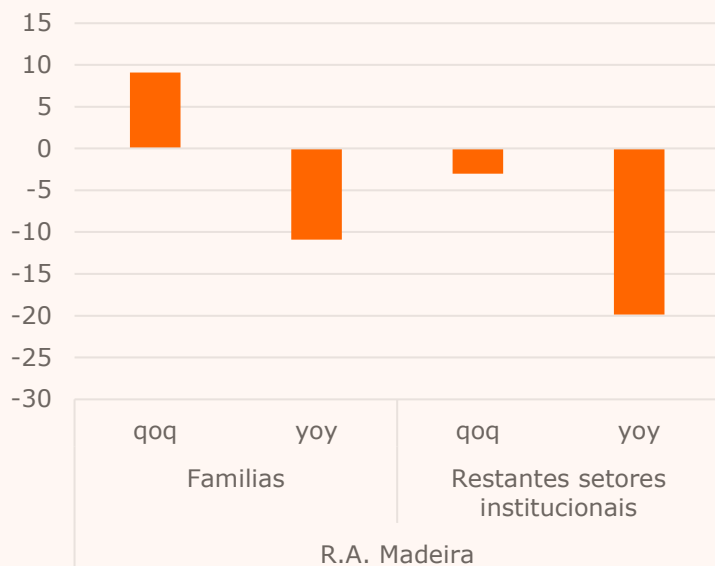


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: evolução das transações por setor institucional e região (1T 2023)

R.A. Madeira

Variação (%)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Compras feitas por Famílias

Variações *quarter-on-quarter*

- RA Madeira (+9,1%)
- RA Açores (-25,4%)

Variações *year-on-year*

- RA Madeira (-10,9%)
- AM Lisboa (-29,9%)

● Regiões com maior variação

Compras feitas por restantes setores institucionais

Variações *quarter-on-quarter*

- Algarve (+2,9%)
- Alentejo (-22,8%)

Variações *year-on-year*

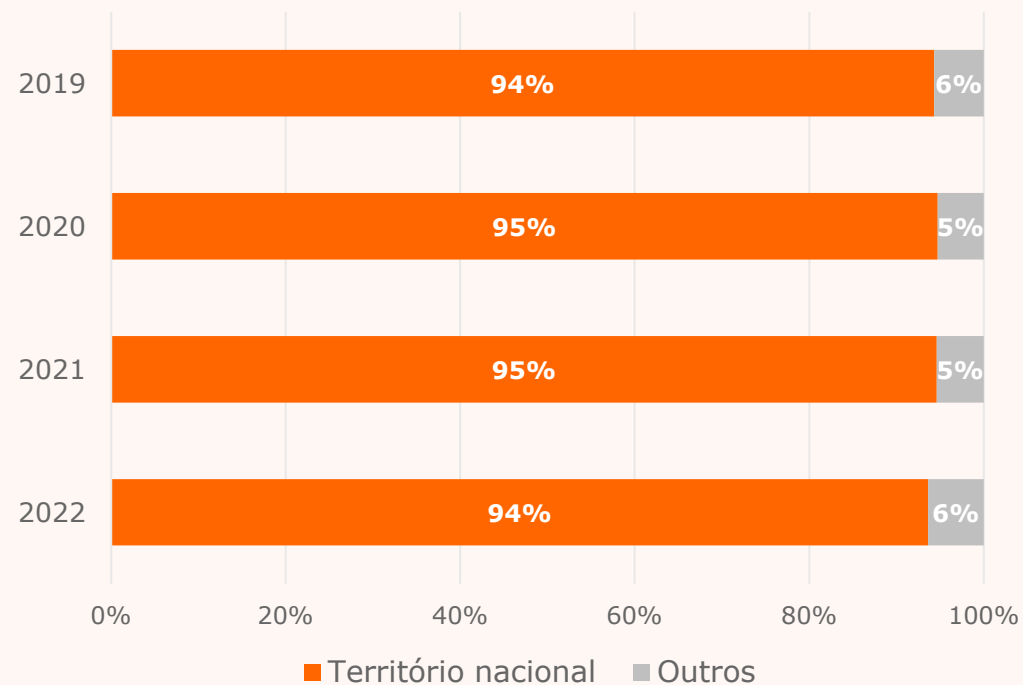
- RA Açores (+51,0%)
- RA Madeira (-19,9%)

● Regiões com menor variação

Habitação: Aquisições por domicílio fiscal do comprador

Aquisições de Habitação por domicílio fiscal do comprador

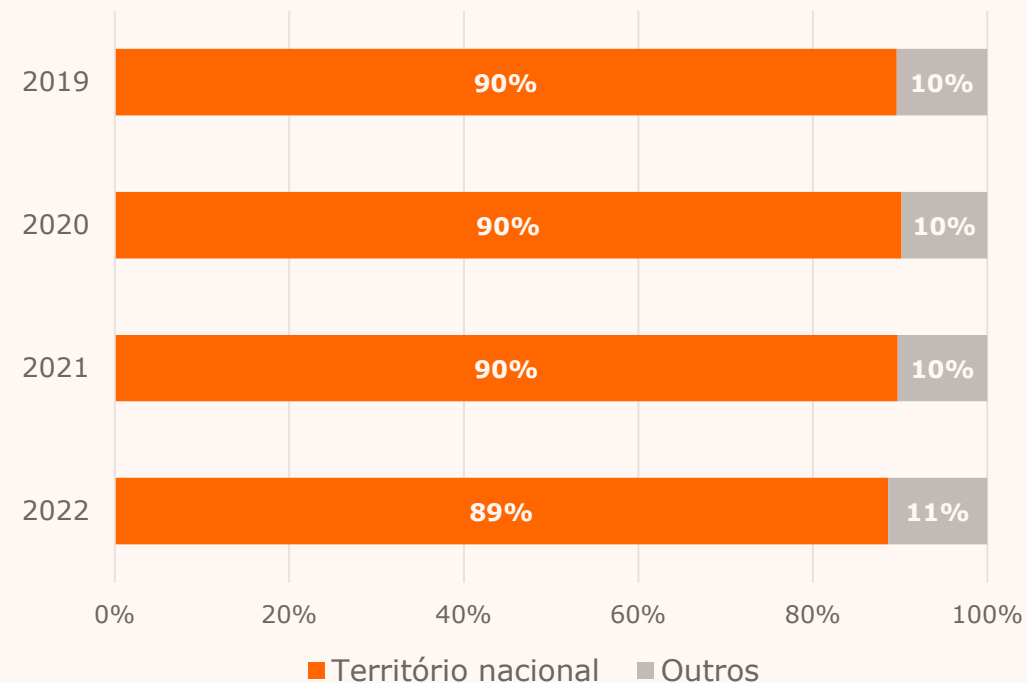
Em % do número total de transações



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Aquisições de Habitação por domicílio fiscal do comprador

Em % do valor total de transações

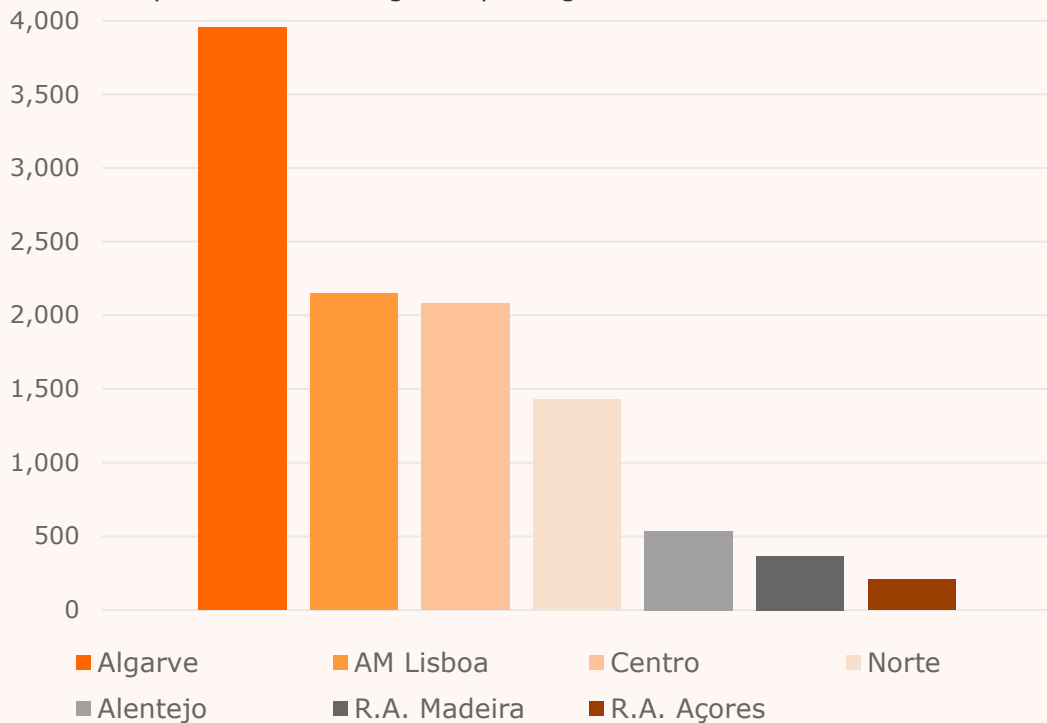


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Aquisições por domicílio fiscal do comprador

Aquisições por não residentes: distribuição por região

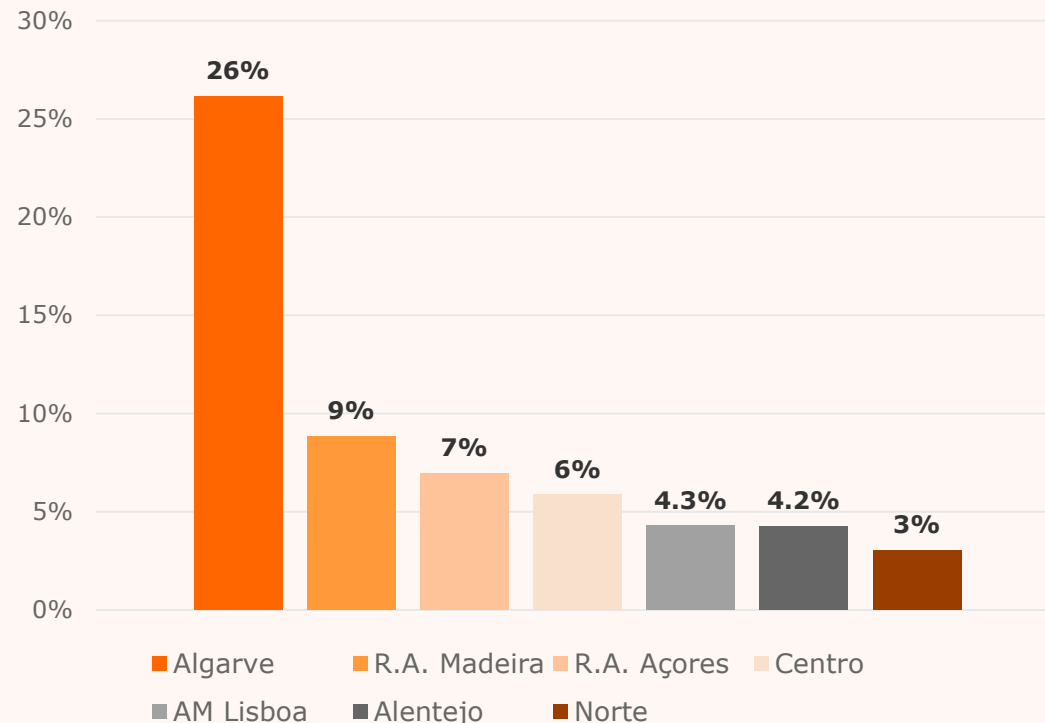
Nº de compras feitas estrangeiros por região



Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **Nota:** compras por estrangeiros referem-se a transações por comprador com domicílio fiscal fora de Portugal durante o ano de 2022.

Peso das compras por não residentes

Em % do total das compras de habitação de cada região

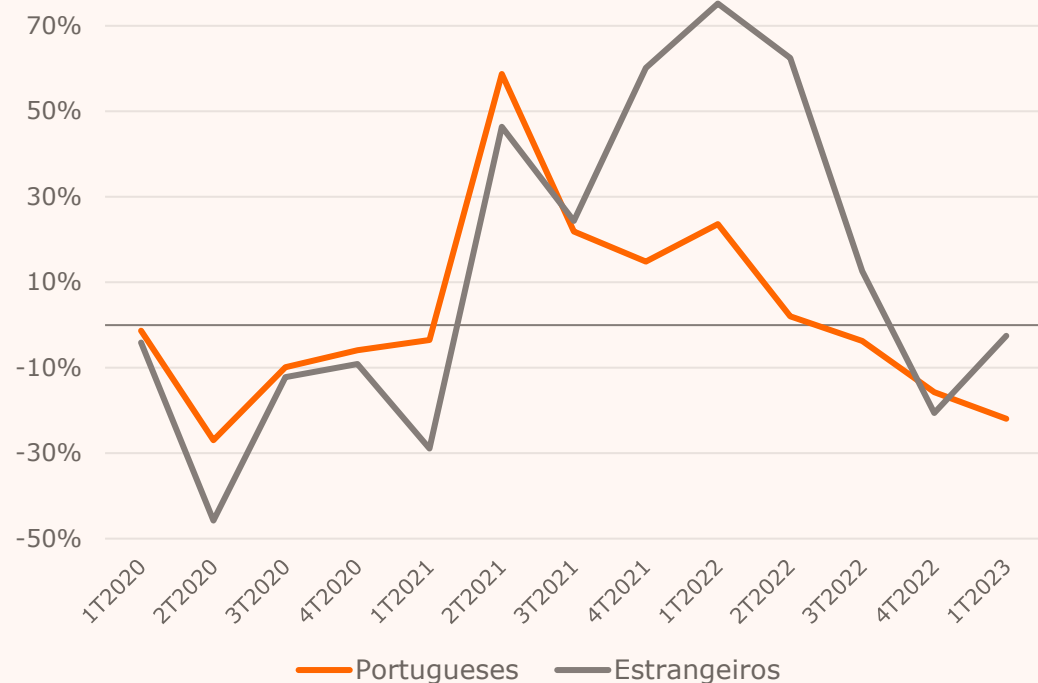


Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **Nota:** compras por estrangeiros referem-se a transações por comprador com domicílio fiscal fora de Portugal durante o ano de 2022.

Habitação: evolução das transações (portugueses vs estrangeiros)

Evolução das compras de casas: portugueses vs estrangeiros

Var. yoy (%)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **Nota:** compras por estrangeiros referem-se a transações por comprador com domicílio fiscal fora de Portugal.

Trimestre	Domicílio fiscal do comprador					
	U. Europeia + Restantes países			Nacional		
	nº	yoy	qoq	nº	yoy	qoq
1T2019	2.140			34.814		
2T2019	2.157		1%	34.524		-1%
3T2019	2.251		4%	37.303		8%
4T2019	2.263		1%	39.413		6%
1T2020	2.052	-4%	-9%	34.347	-1%	-13%
2T2020	1.170	-46%	-43%	25.209	-27%	-27%
3T2020	1.976	-12%	69%	33.620	-10%	33%
4T2020	2.056	-9%	4%	37.083	-6%	10%
1T2021	1.459	-29%	-29%	33.155	-3%	-11%
2T2021	1.713	46%	17%	40.023	59%	21%
3T2021	2.458	24%	43%	40.989	22%	2%
4T2021	3.293	60%	34%	42.592	15%	4%
1T2022	2.556	75%	-22%	40.988	24%	-4%
2T2022	2.783	62%	9%	40.824	2%	0%
3T2022	2.767	13%	-1%	39.456	-4%	-3%
4T2022	2.616	-21%	-5%	35.910	-16%	-9%
1T2023	2.492	-3%	-5%	32.001	-22%	-11%



Preços da habitação



Preços da habitação: *Key Takeaways*

Preços da habitação

- ▶ Em média, os preços das casas (medidos pelo IPH do INE) aumentaram 12,6% em 2022 (13,9% nos imóveis existentes e 8,7% nos imóveis novos.)
- ▶ Em 2023 (1º Trimestre), o ritmo do crescimento abrandou em termos homólogos (8,7%) mas a subida de preços em cadeia face ao 4T 2022 ainda foi significativa (+1,3%). Se os preços se mantivessem até ao final do ano o aumento do 1T traduzir-se-ia por si só num incremento médio de preços de 4,4% em 2023.
- ▶ No Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário continua a registar-se aumento de preços das casas no 2T 2023, embora em termos muito mais modestos (1,8% qoq vs 4,3% qoq no 1T 2023). É preciso recuar ao 1T 2021 para encontrar uma variação trimestral mais fraca (1,2% qoq) do que aquela que terá ocorrido no 2T 2023.
- ▶ Apesar da extraordinária valorização acumulada (real) dos preços das casas desde 2015 em Portugal (+70,5%), a valorização num período mais alargado (2001-2022) foi inferior à da zona euro.
- ▶ O valor mediano/m2 das avaliações bancárias continuou a aumentar em junho de 2023 (+0,5% *month-on month*), para 1518 eur. Este valor era de 1.091 eur no final de 2019 (-28%). Na AM Lisboa o valor mediano é bastante mais elevado: 2.027 eur/m2.

Preços da habitação: *Key Takeaways*

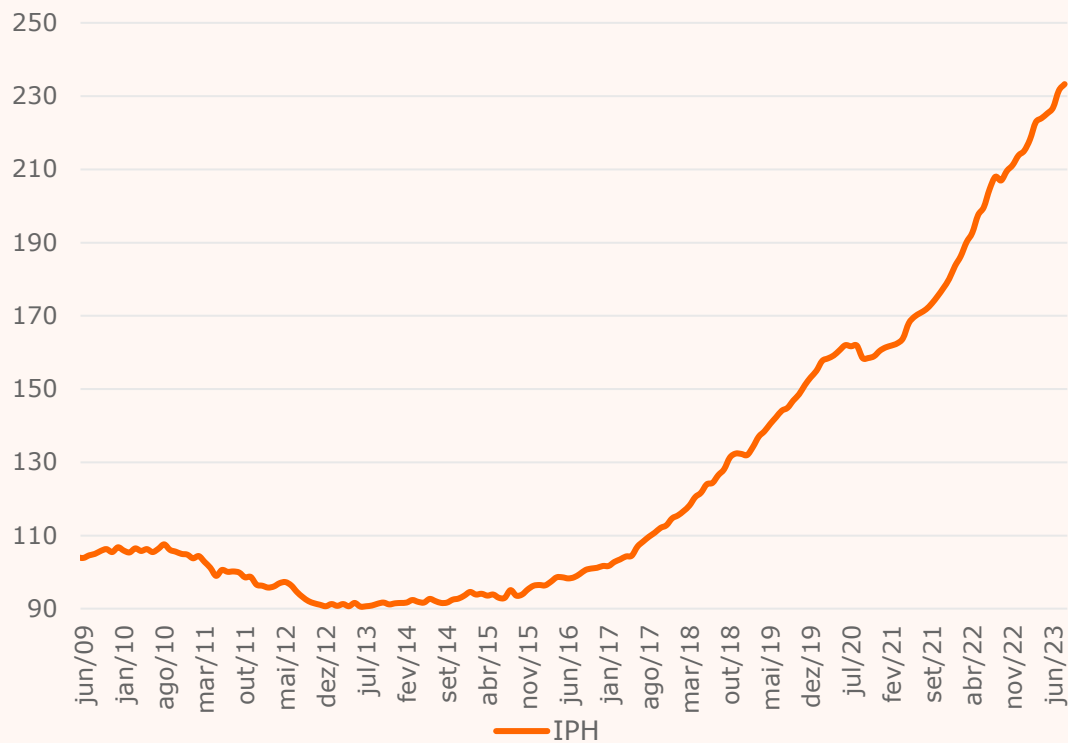
Preços da habitação

- ▶ A conjugação de uma procura ainda forte (apesar do arrefecimento do mercado) e de uma oferta limitada continua a pressionar em alta os preços. Também os baixos níveis de desemprego têm funcionado como suporte, limitando o incumprimento nos CH e as vendas forçadas.
- ▶ A nossa visão é a de uma aterragem suave nos preços em 2023 (valorização de 4%) e quebra em 2024 (-2,1%).

Habitação: Preços

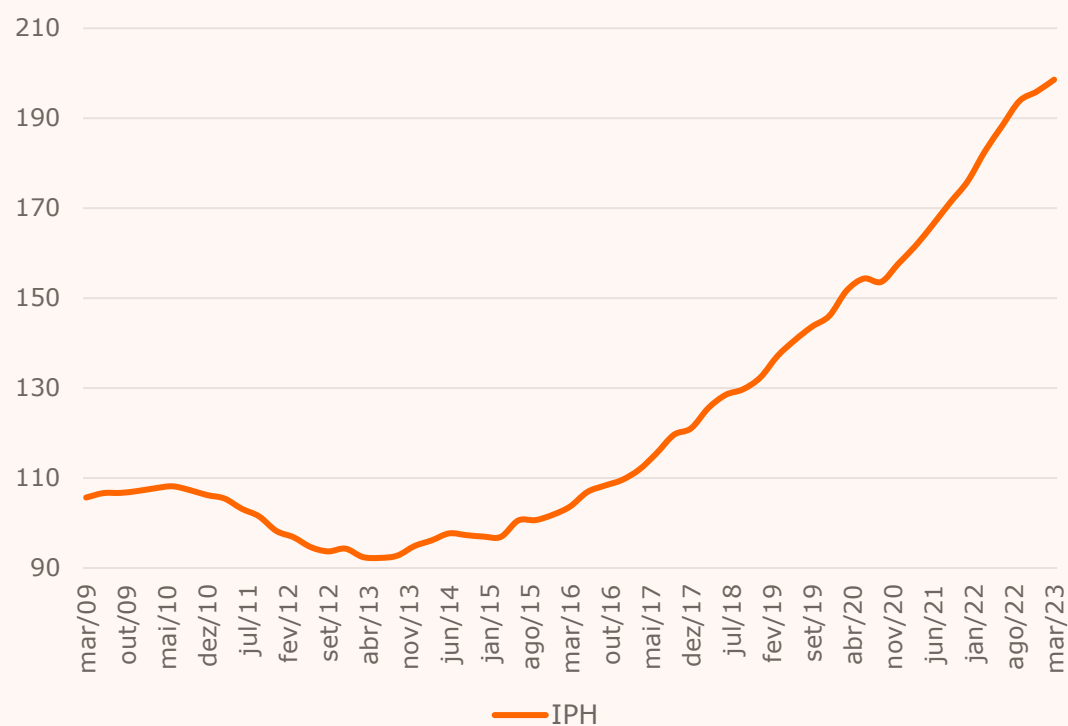
Preço das casas (Confidencial Imobiliário)

2011 = base 100



Preço das casas (INE)

2015 = base 100

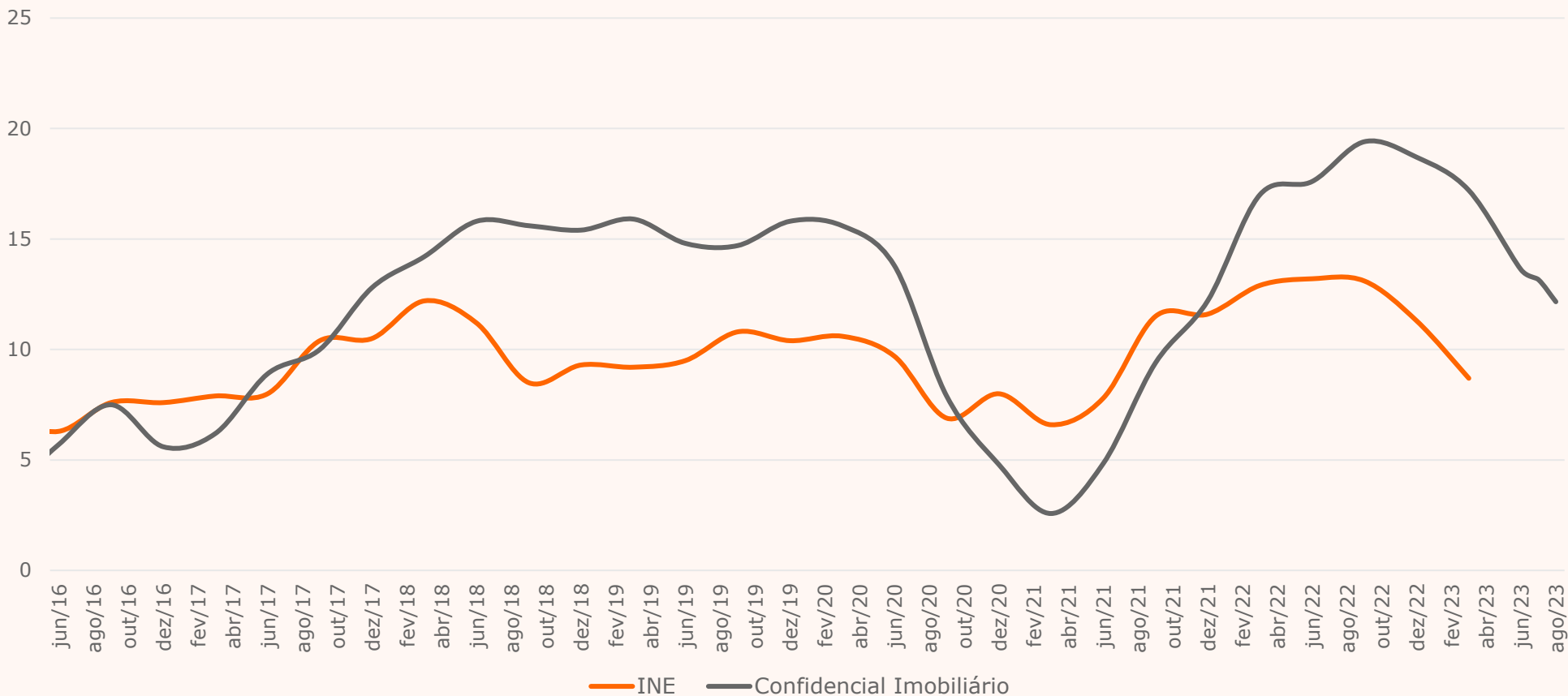


Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário e do INE.

Habitação: Preços

Preço das casas

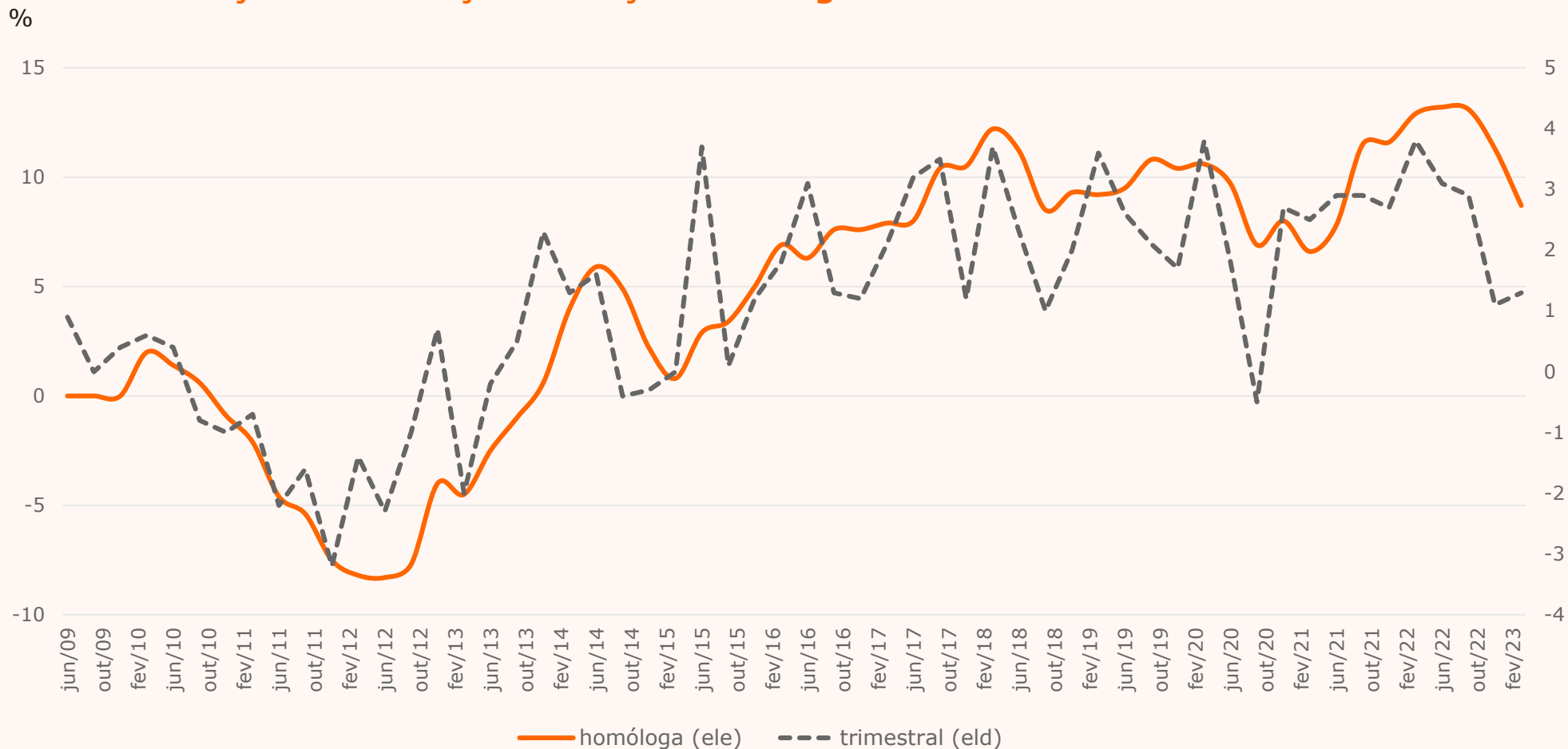
Yoy (%)



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

Habitação: Preços

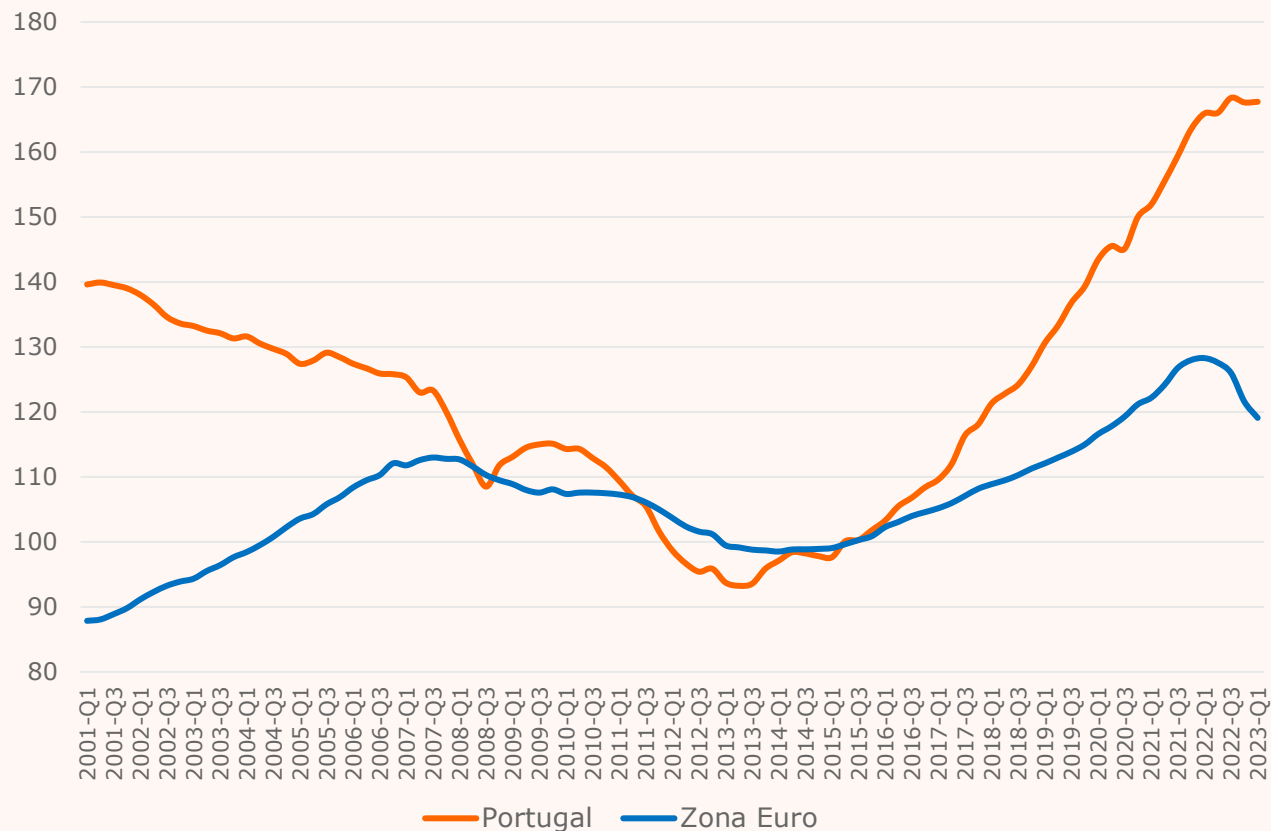
Índice de Preços da Habitação: variação homóloga e trimestral



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Preços

Preços da Habitação em termos reais
Índice (2015=base 100)



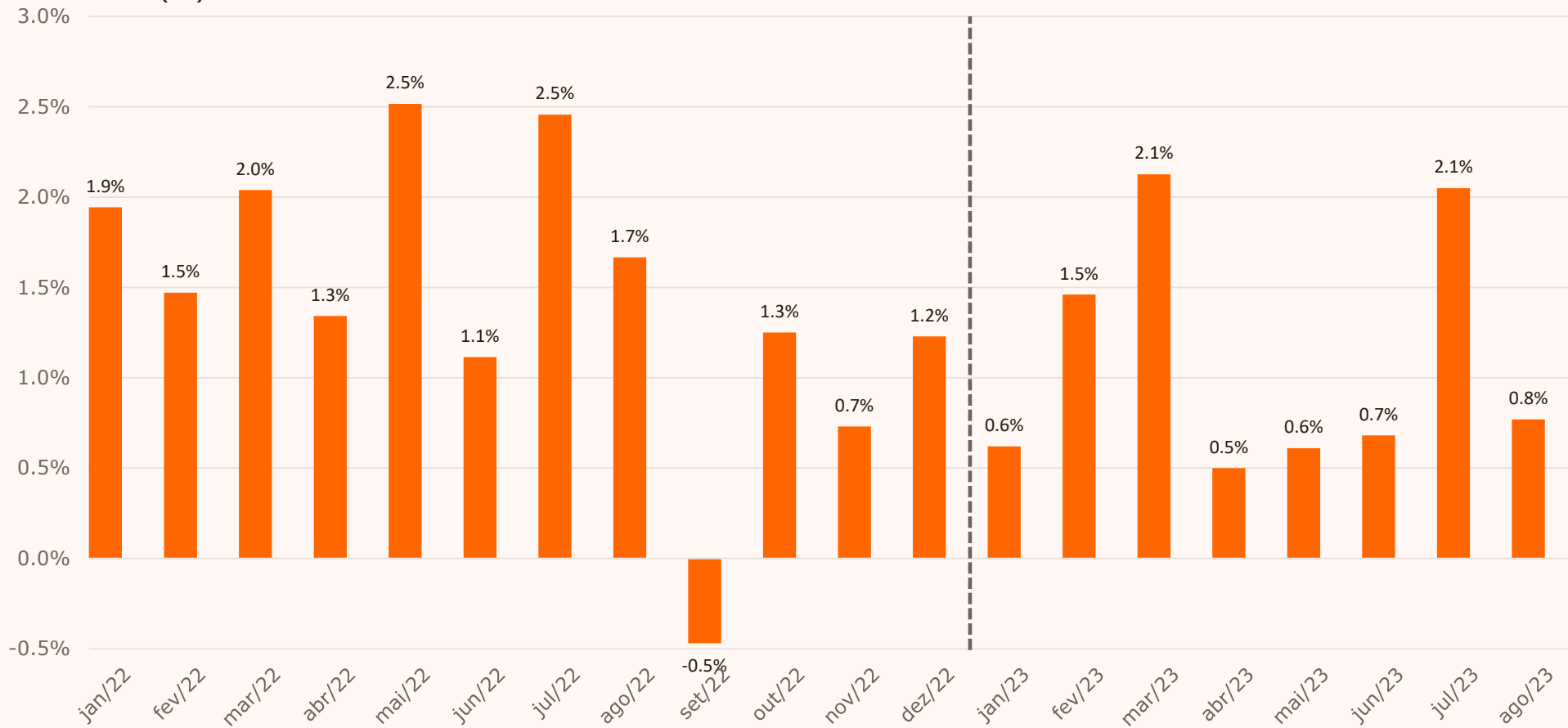
Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE.

Período	Valorização acumulada	
	Portugal	Zona Euro
2001-2008	-18,5%	+28,3%
2008-2015	-18,7%	-11,2%
2015-2022	+70,5%	+27,4%
2001-2022	+21,6%	+45,5%

Habitação: Preços

Índice de Preços Residenciais

Var. Mensal (%)

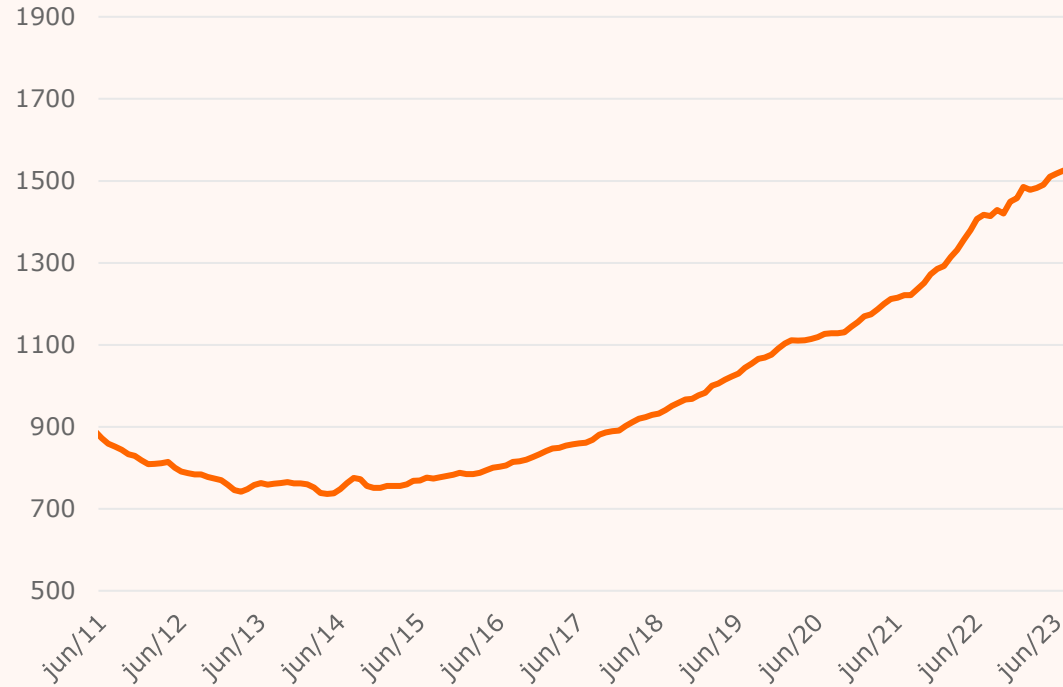


Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário.

Habitação: Avaliação bancária nos processos de CH

Avaliação Bancária

Mediana do País (eur/m2)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

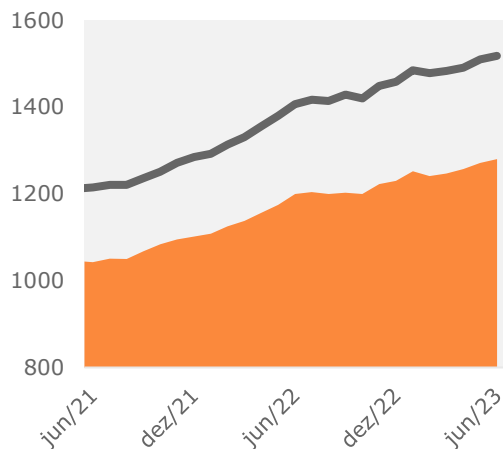
Avaliação Bancária

Número de processos de avaliação

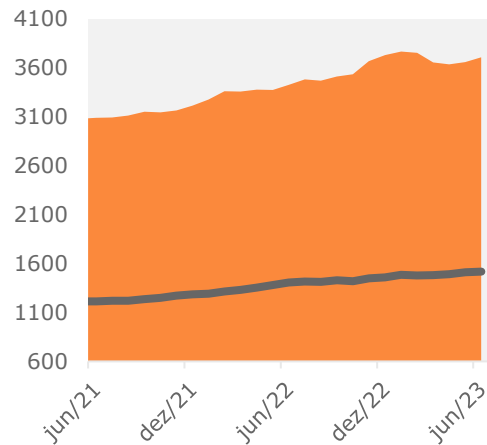


Habitação: mediana da avaliação bancária por cidade/região (eur/m²)

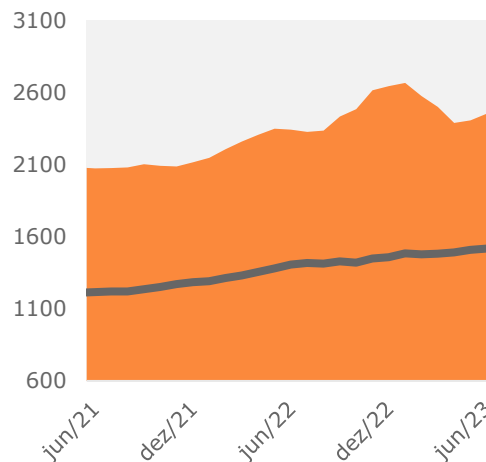
Região Norte



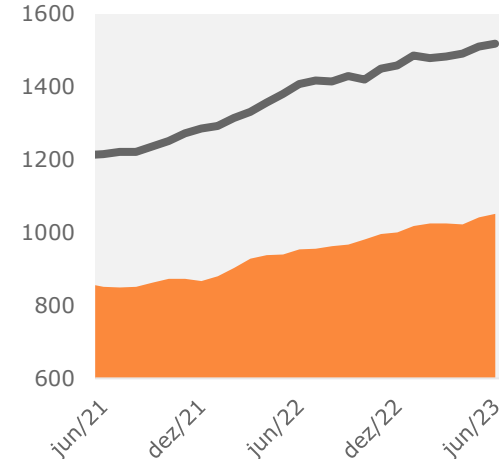
Lisboa



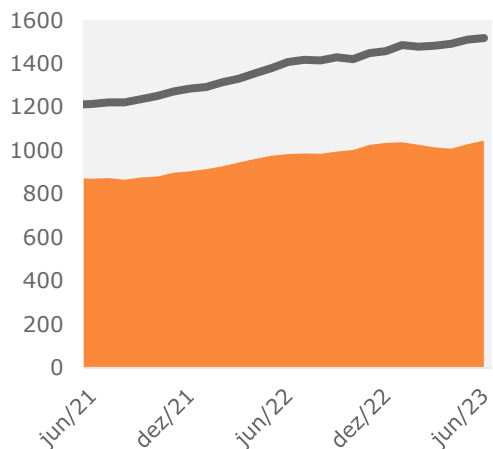
Porto



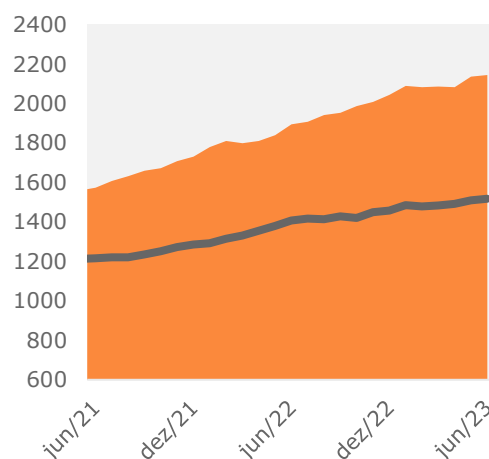
Alentejo



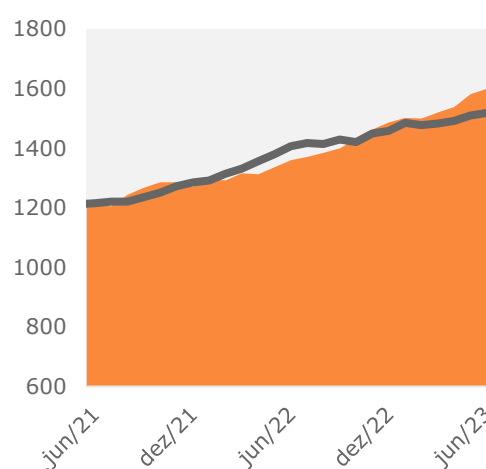
Centro



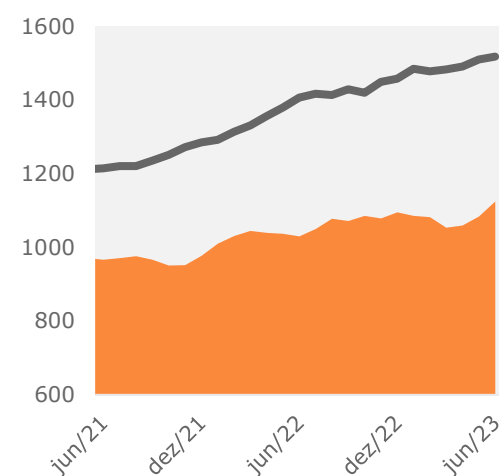
Algarve



Madeira



Açores



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



Acessibilidade



Acessibilidade: *Key Takeaways*

Acessibilidade

- ▶ Nos últimos anos o **ritmo de aumento do preço da habitação e das rendas tem sido superior ao ritmo de aumento dos rendimentos das famílias** (primeiro gráfico), tornando o acesso à habitação relativamente mais caro.
- ▶ De acordo com o indicador ***House price-to-income ratio* da OCDE**, que compara o preço da habitação com o rendimento disponível por habitante, **Portugal apresenta a pior métrica no 1T 2023 de entre os países monitorizados**.
- ▶ São necessários cerca de 13 anos de rendimento acumulado disponível para uma família de rendimento médio adquirir uma casa de 100 m2 de preço médio
- ▶ Se é verdade que, em condições normais de mercado, quem pretende mudar de casa pode contar com mais valias da venda da atual para aplicar na compra da nova, quem entra de novo no mercado, especialmente os mais jovens, enfrentam uma realidade mais adversa daquela que acontecia se recuarmos dez anos: além dos preços elevados deparam-se com critérios mais apertados na concessão de crédito à habitação, e necessidade de entradas mais altas, por exemplo.

Acessibilidade: *Key Takeaways*

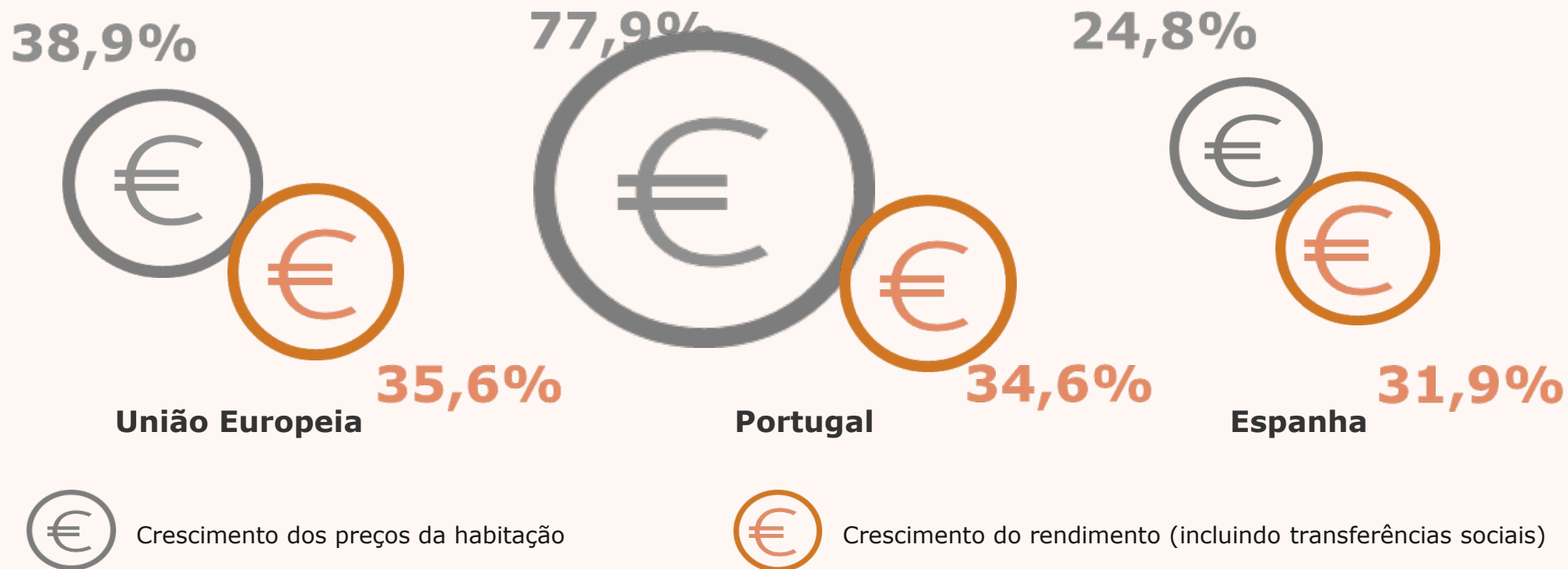
Acessibilidade

- ▶ A **Taxa de sobrecarga das despesas em habitação** (condição dos agregados familiares cuja carga das despesas associadas à habitação é superior a 40%) **foi de 5% em 2022** (2023 n.d.), nível **abaixo dos registados entre 2011 e 2019**.
- ▶ A prestação média de CH apresenta em julho de 2023 o valor mais alto da série (370 eur).
- ▶ O BdP divulgou que os empréstimos contratados entre 2019 e 2022 têm um montante médio em dívida de 101,8 mil euros. **Para este valor, um prazo de empréstimo de 30 anos e com spread de 1,5% estimamos que o pico da taxa de esforço dos mutuários tenha sido atingido no 2T 2023 (26,3%)**.

Habitação: Acessibilidade

Evolução dos preços da habitação e rendimento entre 2012 e 2021

Crescimento (%)

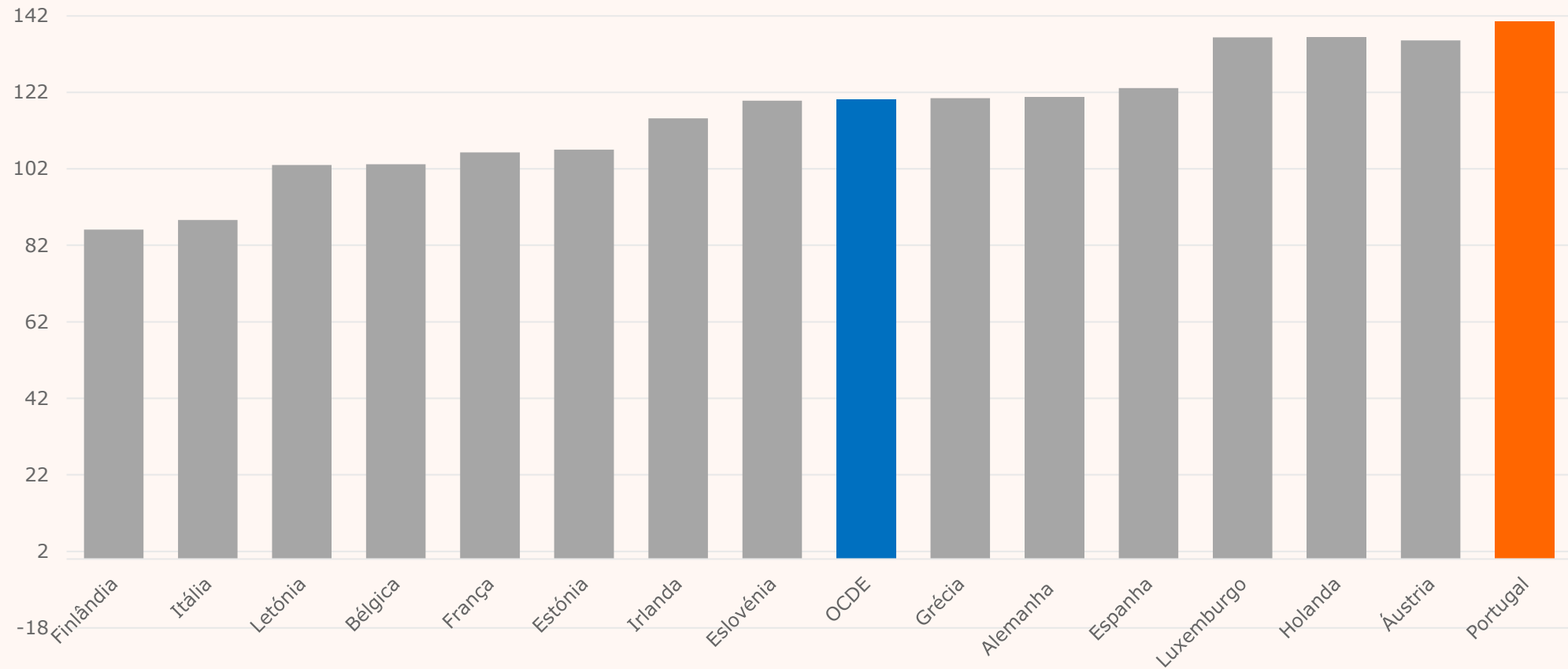


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE e cálculos dos autores do estudo da Fundação Francisco Manuel dos Santos "A crise da habitação nas grandes cidades – uma análise".

Habitação: Acessibilidade

Rácio House Price To Income (1T 2023)

2015=base 100

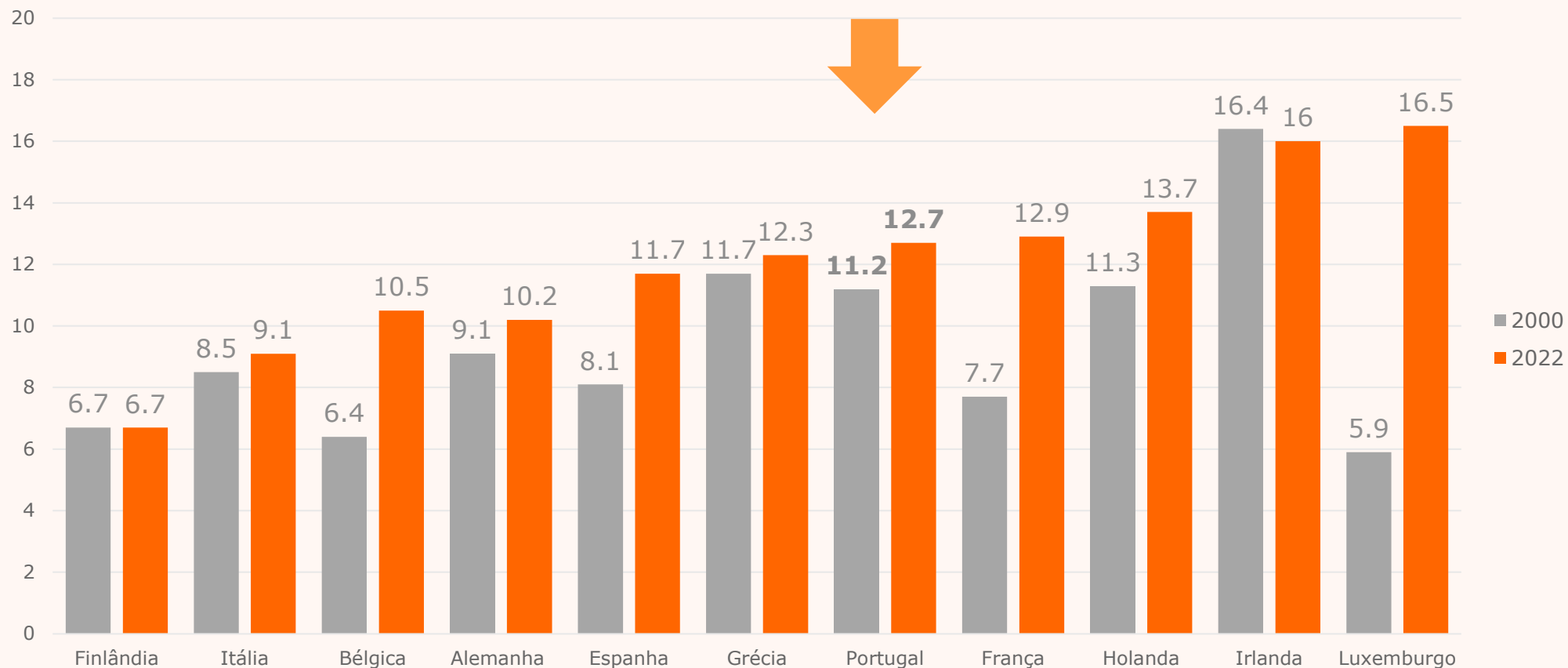


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE. **NOTA:** este rácio compara o preço da habitação com o rendimento disponível por habitante. A Base da medida é 2015, pelo que o valor apresentado ilustra como tem sido a relação entre crescimento dos rendimentos das famílias e crescimento dos preços da habitação desde essa data para os diferentes países.

Habitação: Acessibilidade

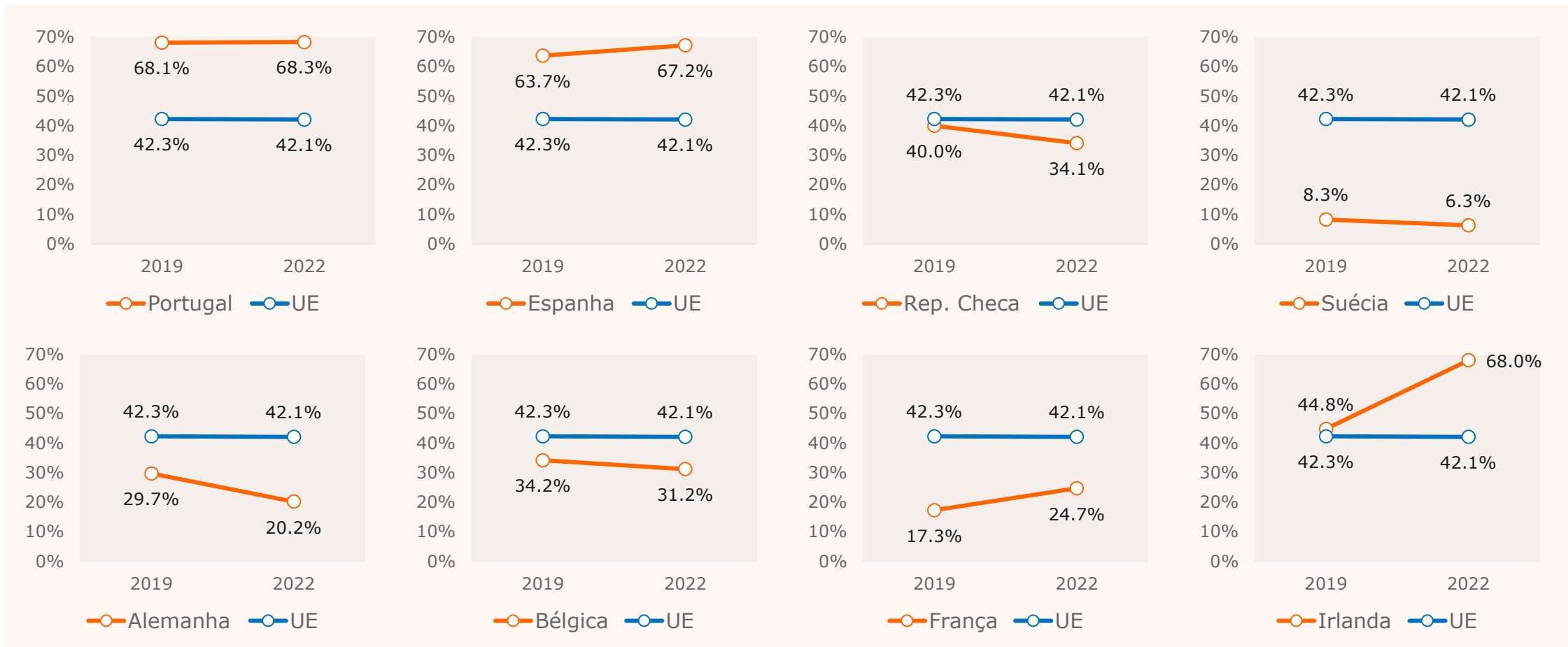
Tempo necessário para adquirir uma habitação de 100 m2 de preço médio

Nº de anos de rendimento acumulado



Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE (2022 ou o mais recente). **NOTA:** este rácio indica o qual o acumulado de anos de uma família de rendimento disponível médio para adquirir uma habitação de 100 m2 de preço médio.

Habitação: Acessibilidade – pessoas entre os 25 e 29 anos a viver em casa dos pais

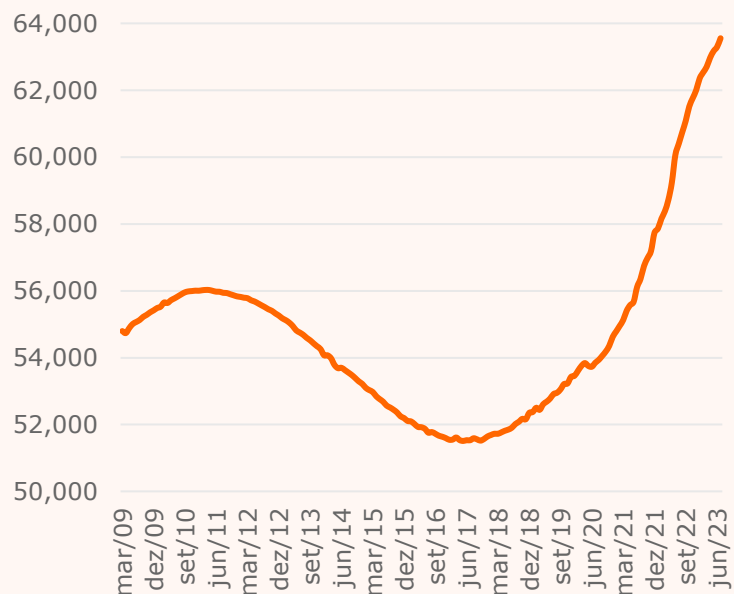


Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat.

Habitação: Acessibilidade

Capital Médio em dívida no CH

Euros



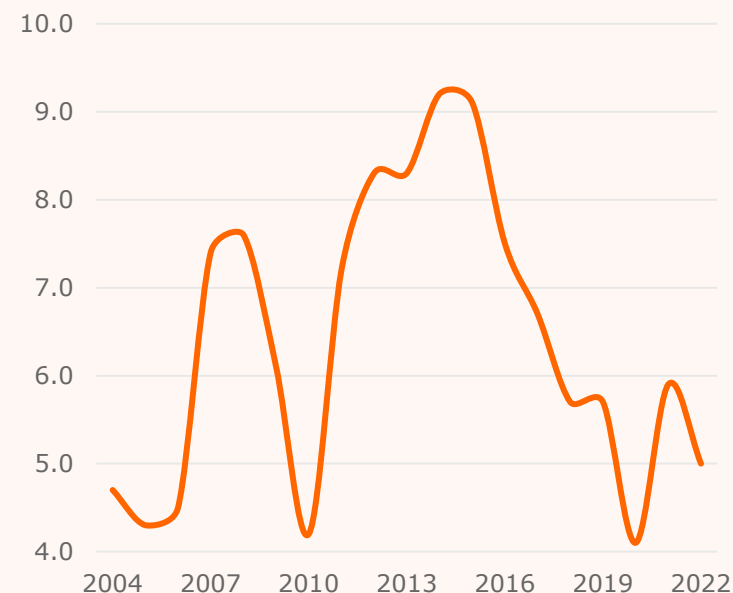
Prestação Média de CH

Euros



Tx. de sobrecarga das despesas em habitação

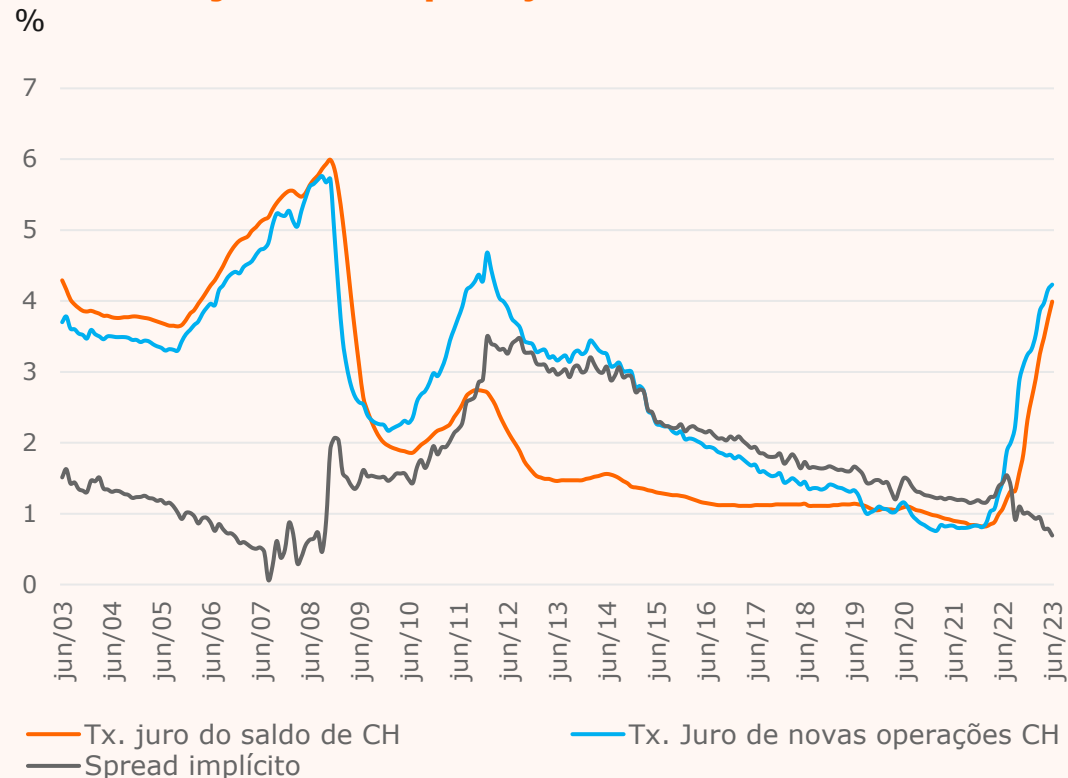
%



Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **NOTA:** Taxa de sobrecarga das despesas em habitação refere-se à condição dos agregados familiares cuja carga das despesas associadas à habitação é superior a 40%.

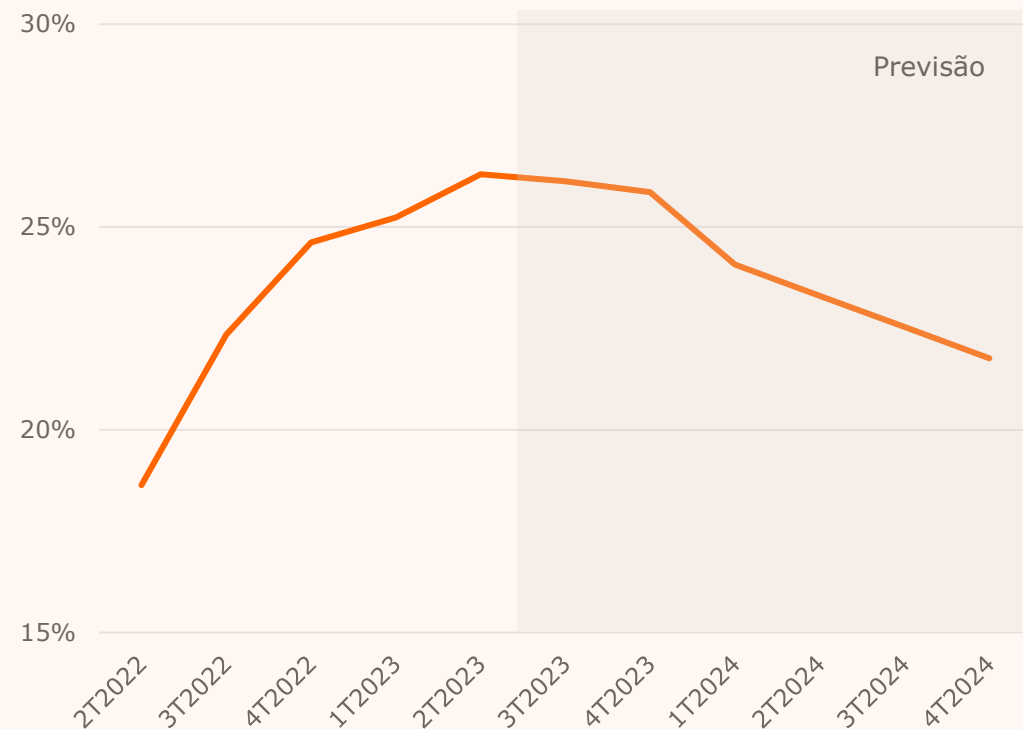
Habitação: Acessibilidade

Taxas de juro nas operações de CH



Fonte: BPI Research com base em dados do INE 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.

Tx. de esforço: CH médio contratado entre 2019 e 2022 ($\approx 101,8$ mil eur)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE, Bloomberg e Banco de Portugal. **Nota:** no CH assumimos um prazo de 30 anos, spread de 1,5% e as previsões do BPI para a evolução da Euribor a 12 meses. Para os rendimentos assumimos uma evolução de acordo com o "Acordo de Médio Prazo de melhoria dos rendimentos, dos salários e da competitividade"



Setor bancário



Setor bancário: *Key Takeaways*

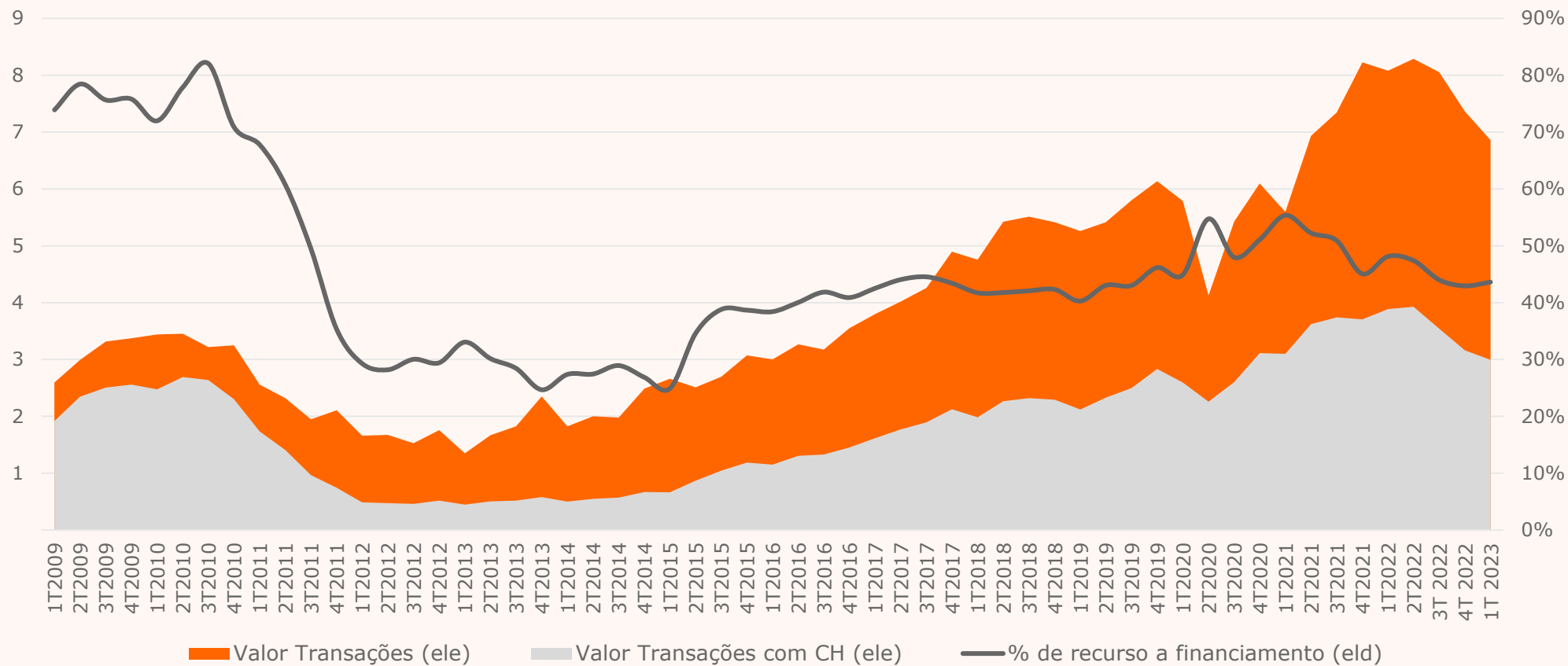
Setor bancário

- ▶ No 1T 2023, o valor das transações de habitação feitas com recurso a financiamento bancário cifrou-se em 44% (no 3T 2010 chegou a atingir um máximo de 82%).
- ▶ Em junho de 2023 a carteira de CH da Banca nacional ascende a mais de 130 mil milhões de euros, -15% face ao máximo atingido em janeiro de 2011 (152,3 mil milhões).
- ▶ A percentagem de crédito vencido de CH situa-se em níveis mínimos.
- ▶ O BdP estimou, no Relatório de estabilidade financeira de Maio de 2023, que os agregados familiares de rendimentos mais baixos (1º quintil) representem 9,4% do stock vivo de Crédito à Habitação. Este valor é reduzido mas com uma grande proporção de contratos mais vulneráveis. Contudo, mesmo no contexto de endurecimento monetário 75% dos contratos deverá continuar a ter um *Loan service-to-income* menor ou igual a 30%

Habitação: Setor bancário

Transações de imobiliário residencial financiadas por crédito

Bi eur/ %

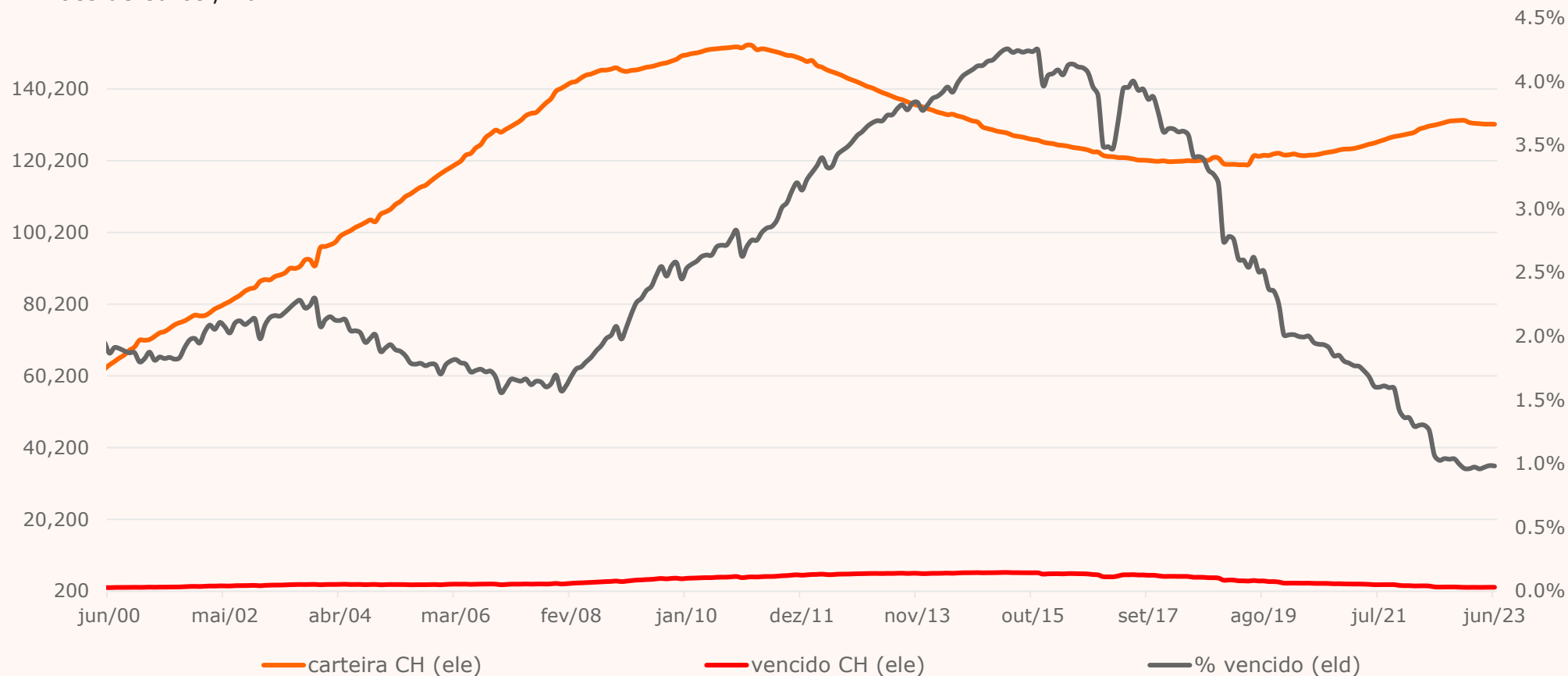


Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal.

Habitação: setor bancário

Crédito à Habitação: valor da carteira e valor de crédito vencido

Milhões de euros / %



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

Habitação: setor bancário

Stock de CH na banca nacional por classe de Tx. de esforço e quintil de rendimento

%

		1.º Quintil	2.º Quintil	3.º Quintil	4.º Quintil	5.º Quintil
Taxa de esforço	≤ 20%	4,2	11,5	25,4	41,6	71,9
	>20% ; ≤30%	10,8	25,7	32,2	32,6	18,5
	>30% ; ≤40%	18,9	25,6	23,5	16,1	6,5
	>40% ; ≤50%	18,9	17,6	11,3	6,2	2,0
	>50%	47,2	19,5	7,7	3,5	1,0
Montante médio em dívida (eur)		46.351	55.528	62.932	71.840	91.786
Peso no stock de CH		9,4%	15,7%	18,9%	19,5%	36,5%

Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal (Relatório de estabilidade financeira – maio 2023).



Outlook



Outlook: *Key Takeaways*

Outlook

- ▶ Existe um **desfasamento temporal** entre a **ação da política monetária** e o seu **impacto na economia** e consideramos que o **segundo semestre do ano será importante** para perceber o reflexo do aumento dos juros neste mercado.
- ▶ O impacto do aperto monetário pode acontecer em duas frentes. Por um lado, o custo mais alto de financiamento desmobiliza uma fatia de potenciais compradores com menor capacidade financeira para aceder a crédito e canaliza uma parte dos restantes para uma habitação necessariamente mais barata. Por outro, a atualização dos indexantes nos empréstimos “vivos” a taxa variável é gradual ao longo do tempo, e portanto, o esforço sentido pelos mutuários (e uma eventual decisão de venda da habitação) também é progressivo.
- ▶ Revimos em julho em alta a nossa previsão para a valorização média das casas em 2023 para 4%. Nesta revisão tivemos em conta o dado forte de variação em cadeia ocorrida no primeiro trimestre: +1,3%.
- ▶ A resiliência da procura, a escassez de oferta de casas novas e os elevados custos de construção vão de certa forma continuar a apoiar o preço da habitação, mesmo com o forte aumento das taxas de juro. Junte-se a isto um mercado laboral com baixo desemprego que serve como rede de segurança aos créditos à habitação, limitando os incumprimentos, as vendas forçadas e os ajustes em baixa aos preços.

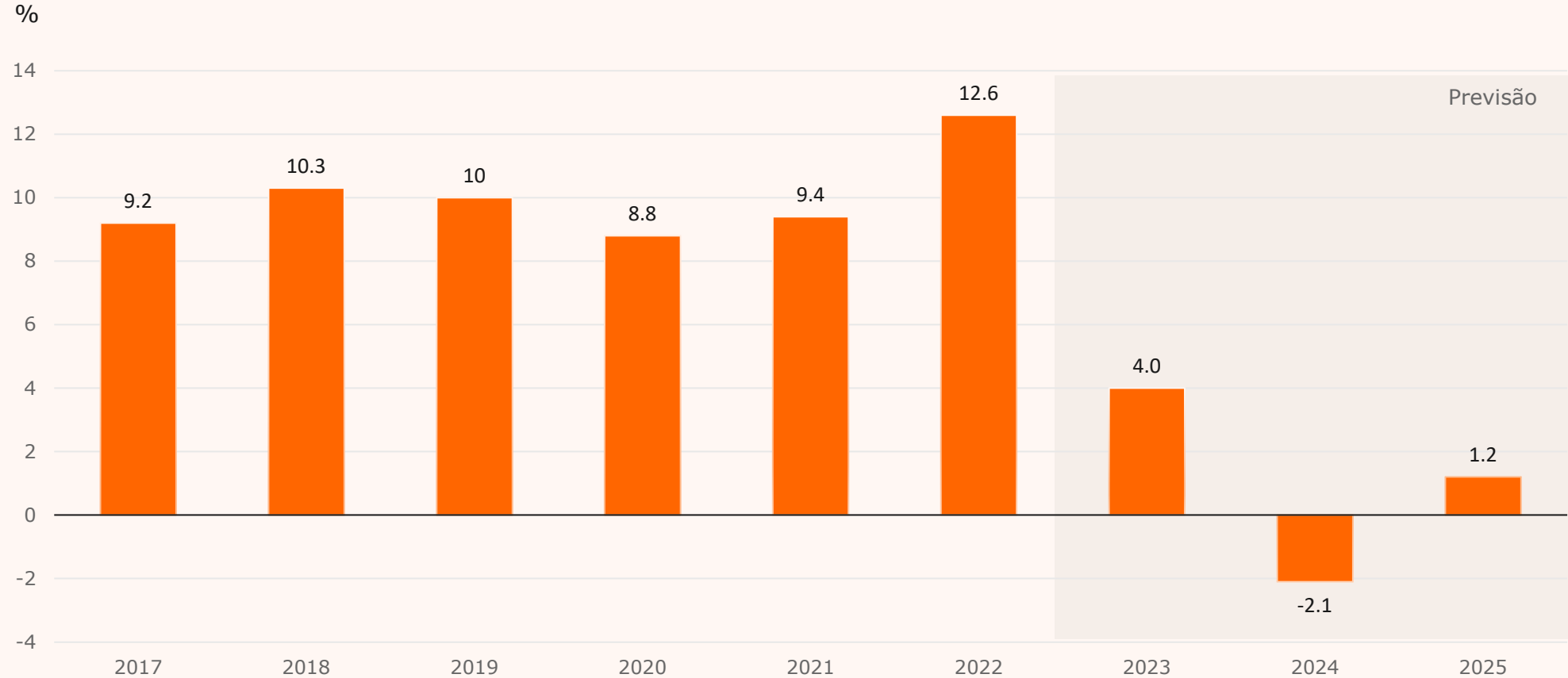
Outlook: *Key Takeaways*

Outlook

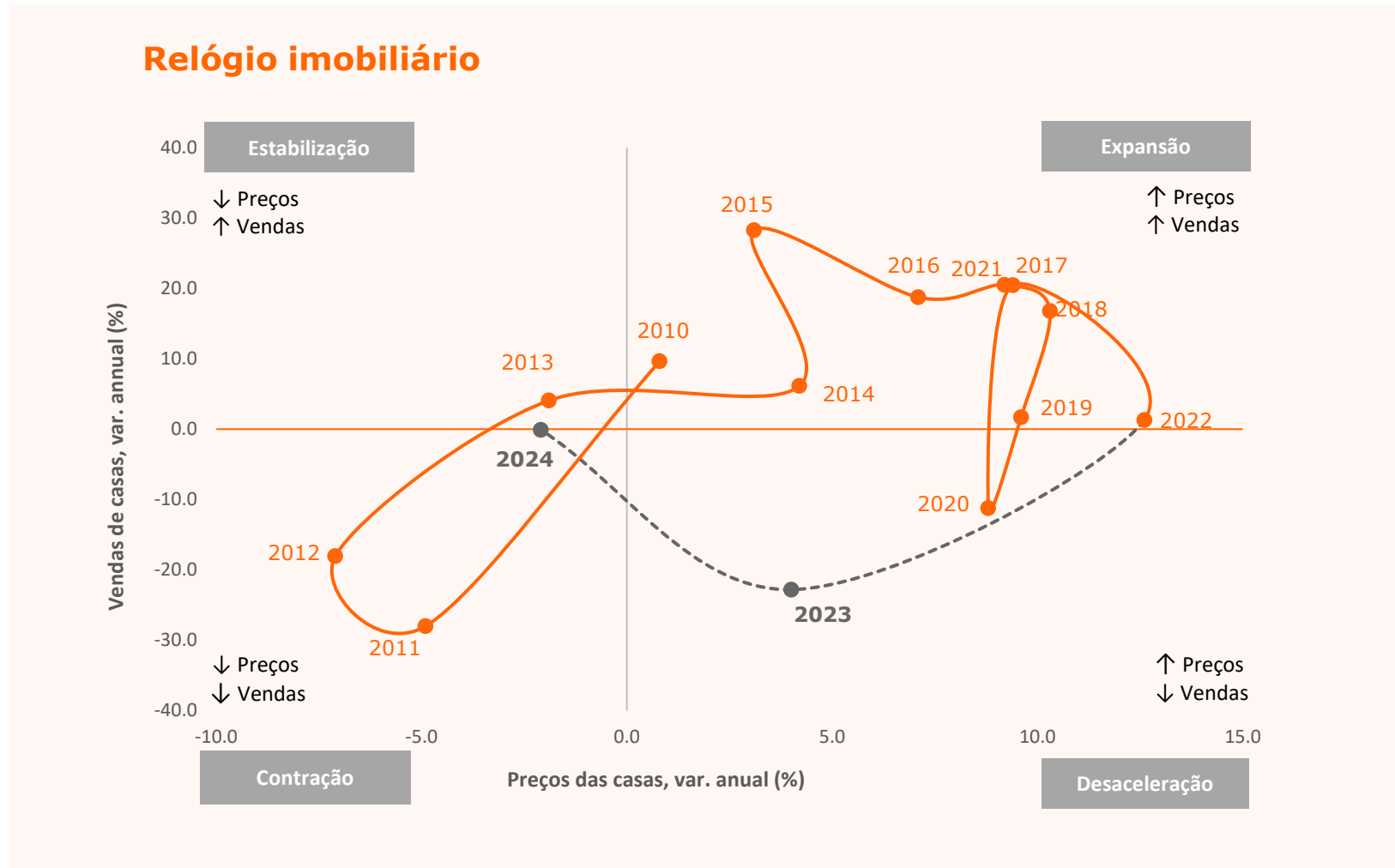
- ▶ Para 2024 a nossa perspetiva não é tão otimista: antevemos uma descida de preços de 2,1%. Um dos principais suportes à nossa visão tem a ver com o forte arrefecimento da procura. Este ano antevemos que o número de vendas seja inferior às ocorridas em 2022 em mais de 20% e que este nível de transações mais baixo se prolongue por 2024.
- ▶ Quedas da procura na casa dos dois dígitos e de forma prolongada no tempo são compatíveis com ajustes no preço, como observamos em outros mercados de países desenvolvidos.
- ▶ Consideramos improvável uma correção acentuada de preços semelhante à que ocorreu no período 2011-2013, altura de assistência financeira ao país e em que o endividamento das famílias era maior.

Outlook: cenário BPI para o Índice de Preços da Habitação

Variação média anual dos preços (medidos pelo IPH do INE)



Outlook: desaceleração em 2023 e contração em 2024



Fonte: BPI Research, com base em dados do INE. **NOTA:** 2023 e 2024 refere-se à projeção do BPI Research para a evolução dos preços e transações

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