

Nota Breve 26/12/2023

Portugal: Preços das casas no 3T 2023 continuam a avançar

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 7,6% homólogo no 3T 2023 (8,7% no 2T 2023).
- O IPH cresceu 1,8% em cadeia no 2T 2023 (3,1% no 2T 2023).
- No 3T 2023, as transações registaram um recuo homólogo de 18,9% (tinham recuado 22,9% no 2T 2023).
- O valor médio das casas transacionadas no 3T 2023 aumentou para os 206,4 mil euros (+0,5% em cadeia) e, em termos homólogos, +8,3% (+8,0% no 2T 2023).

Comentário

- No 3T 2023, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 7,6%, 1,3 p.p. acima do estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 6,3%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 1,8%, menos 1,3 p.p. do que no trimestre anterior. Apesar de serem valorizações robustas, o ritmo de aumento de preços diminuiu quer em termos homólogos, quer em termos trimestrais.
- No mesmo período foram transacionadas 34.256 habitações, menos 18,9% que no mesmo período do ano anterior e menos 13,4% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, ocorreu um avanço nos imóveis transacionados (1,9%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 206,4 mil euros, mais 0,5% do que no 2T 2023. Em termos homólogos, o valor global transacionado recuou 12,2% (já tinha diminuído 16,7% no 2T 2023).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 8,1% nas primeiras e 5,8% nas segundas, variações abaixo das ocorridas no 2T 2023 (9,0% e 8,0%, respetivamente). Contudo, ao nível das transações, o comportamento foi distinto: no mercado das usadas recuaram 23,1% homólogo e nas novas praticamente ocorreu estabilização (avançaram 0,2%).
- O dado das valorizações das casas no 2T 2023 tinha sido bastante superior ao que previa o BPI Research, o que implicou a revisão da nossa previsão para valorização do preço das casas este ano de 4% para 7,1%, e uma aterragem suave em 2024 (valorização média de -0,1%). Com este dado (que permanece bastante robusto) continuamos a esperar uma valorização média no preço das casas em 2023 acima de 7%, mas abaixo de 10%, e mais fraca também face aos últimos anos (12,6% em 2022 e 9,4% em 2021).
- Na nossa previsão atual, não descartamos um comportamento mais modesto no final deste ano e no início do próximo, inclusive com algumas variações em cadeia negativas: o efeito desfasado no tempo do aumento das taxas de juro, o abrandamento da atividade como um todo, em paralelo com um mercado de trabalho a piorar ligeiramente também deverão dar contributo para a estabilização dos preços das casas.
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizam uma variação mensal negativa de preços em outubro (-1,2%), sendo que o último movimento neste sentido tinha ocorrido no já longínquo setembro de 2022. São precisos mais dados para confirmar se é o início de uma tendência (em setembro de 2022, os preços voltaram a subir nos meses subsequentes), mas os dados das vendas mais recentes (até novembro, soma dos últimos 3 meses, divulgados pela CI) continuam bastante robustos. Por outro lado, começam a conjugar-se dois factores – primeiro, uma

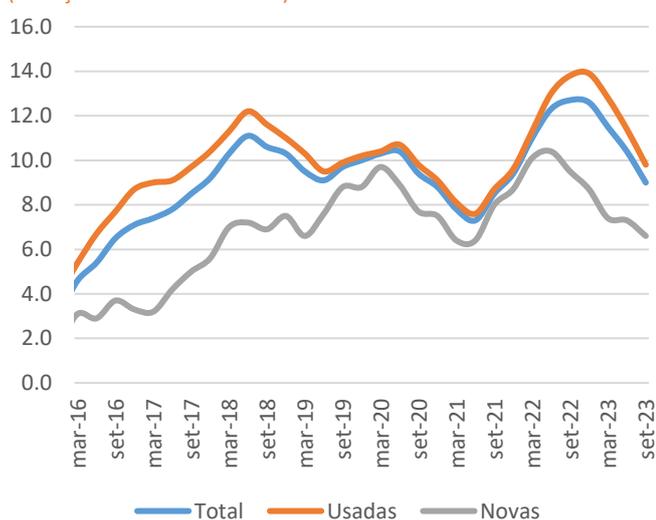
maior visibilidade acerca do fim do ciclo de subida das taxas de juro, o que poderá desbloquear algumas decisões adiadas de aquisição de casa; segundo, uma recuperação parcial de poder de compra perdido com a evolução dos salários e abrandamento da inflação.

Portugal: preços da habitação

	3T 2022	4T 2022	1T 2023	2T 2023	3T 2023	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	13,1	11,3	8,7	8,7	7,6	6,3
Variação trimestral (%)	2,9	1,1	1,3	3,1	1,8	0,6

Índice de Preços da Habitação

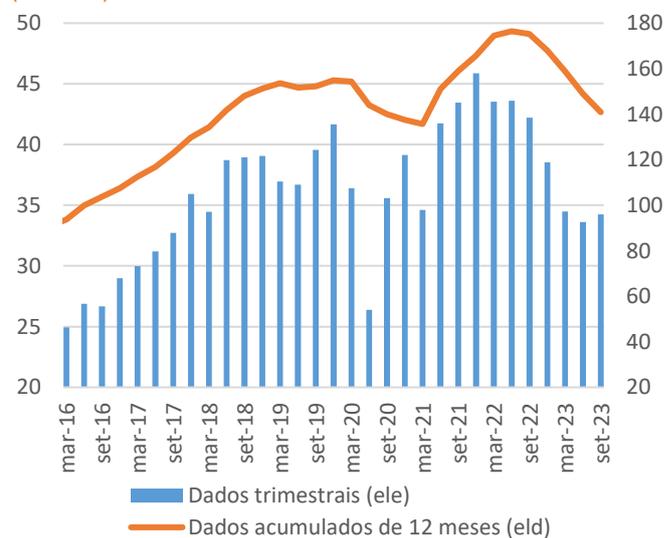
(variação média anual em %)



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.