Nota Breve 21/06/2024

Portugal: Preços das casas desaceleram no 1T 2024

Dados

- **O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 7,0% homólogo no 1T 2024 (7,8% no 4T 2023).**
- **O IPH cresceu 0,6% em cadeia no 1T 2024 (1,3% no 4T 2023).**
- **No 1T 2024, as transações registaram um recuo homólogo de 4,1% (tinham recuado 11,4% no 4T 2023).**
- **O valor médio das casas[1] transacionadas no 1T 2024 caiu para 203,5 mil euros (-3,2% em cadeia) e, em termos homólogos, +2,4% (+10,0% no 4T 2023).**

Comentário

- No 1T 2024, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 7,0%, menos 0,5 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 7,5%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 0,6%, menos 0,4 p.p. do que no trimestre anterior. Este comportamento foi acompanhado pela queda em cadeia do preço médio das casas transacionadas, mas face ao período homólogo continua-se a observar valorização do valor médio das transações.
- No mesmo período foram transacionadas 33.077 habitações, menos 4,1% que no mesmo período do ano anterior e menos 10,5% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, a redução das transações foi de 3,1%, e o preço médio das casas transacionadas diminuiu para 203,5 mil euros, menos 3,2% do que no 4T 2023. Em termos homólogos, o valor global transacionado recuou 1,8% (tinha diminuído -2,6%, no 4T 2023).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 7,6% nas primeiras e 5,5% nas segundas, em ambos os casos abaixo das variações ocorridas no 4T 2023 (8,1% e 6,9%, respetivamente). E observou-se a queda em cadeia do índice de preços das casas novas (-0,8%), enquanto que as casas usadas cresceram, em cadeia, 1,1%. Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos recuou 4,0% homólogo e nos novos 4,4%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas nos últimos 12 meses cifrou-se em 7,8%, em linha com a previsão do BPI Research (7,9%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis já em 2024: de acordo com este índice, os preços cresciam em março 2,2% face ao final de 2023. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam também aumento de transações no 1T 2024 vs 4T 2023: +4,6%.
- Os dados publicados suportam a expetativa do BPI Research de que os preços no imobiliário irão desacelerar gradualmente ao longo do ano. A expetativa de que a economia crescerá a um ritmo mais moderado, de que a capacidade de criação de emprego (que está em máximos históricos) será menor e a possibilidade de que o ciclo de descida das taxas de juro seja mais lento do que o antecipado há uns meses atrás, são fatores de suporte ao cenário de desaceleração moderada da atividade no mercado

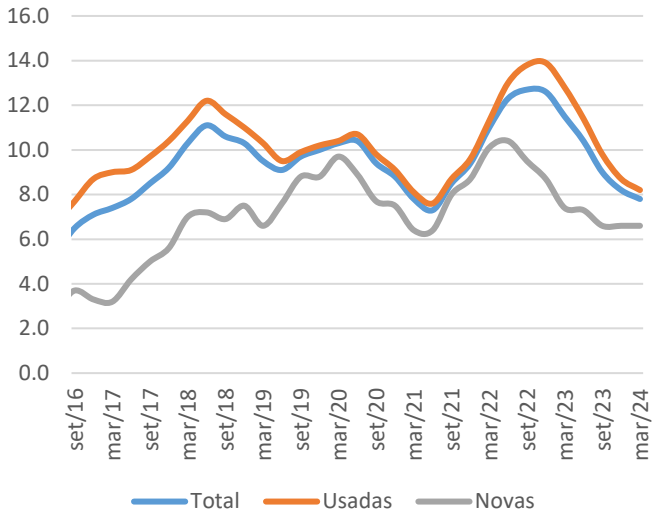
[1] Valor médio não é corrigido pelas diversas características/tipologias e zonas das casas transacionadas. Estes fatores são tidos em conta no cálculo do índice de preços da habitação.

imobiliário. Tudo pesado continuamos a acreditar que o ritmo de crescimento das casas em 2024 poderá desacelerar para níveis em torno dos 4%.

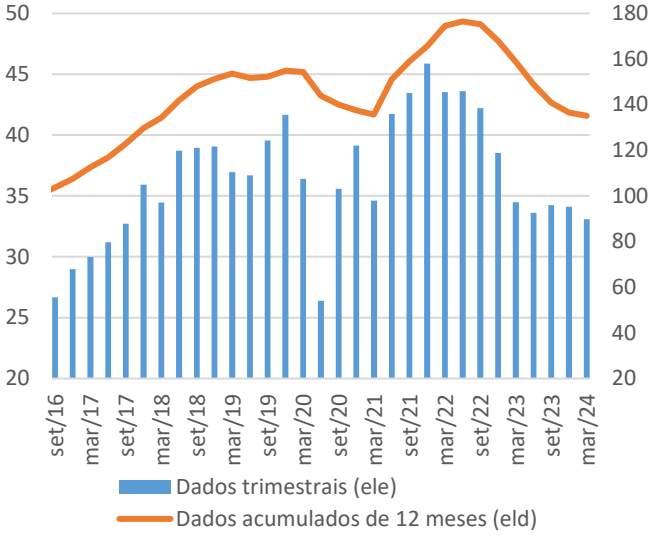
Portugal: preços da habitação

	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	8,7	8,7	7,6	7,8	7,0	7,5
Variação trimestral (%)	1,3	3,1	1,8	1,3	0,6	1,0

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 - 2024

***Teresa Gil Pinheiro**, Economista, BPI Research, e-mail: teresa.gil.pinheiro@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.