

Nota Breve 20/09/2024

Portugal: Preços das casas aceleram como nunca no 2T 2024

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 7,8% homólogo no 2T 2024 (7,0% no 1T 2024).
- O IPH cresceu 3,9% em cadeia no 2T 2024 (0,6% no 1T 2024).
- No 2T 2024, as transações registaram um avanço homólogo de 10,4% (tinham recuado 4,1% no 1T 2024).
- O valor médio das casas¹ transacionadas no 2T 2024 cresceu para 212,1 mil euros (+4,3% em cadeia) e, em termos homólogos, +3,3% (+2,4% no 1T 2024).

Comentário

- No 2T 2024, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 7,8%, mais 3,4 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 4,4%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 3,9%, mais 3,3 p.p. do que no trimestre anterior, a variação trimestral mais elevada da série. Este comportamento foi acompanhado pelo aumento em cadeia do preço médio das casas transacionadas.
- No mesmo período foram transacionadas 37.125 habitações, mais 10,4% que no mesmo período do ano anterior e mais 1,2% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o aumento das transações foi de 12,2%, e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 212,1 mil euros, mais 4,3% do que no 1T 2024. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 14,1% (tinha diminuído -1,8%, no 1T 2024).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 8,3% nas primeiras e 6,6% nas segundas, em ambos os casos acima das variações ocorridas no 1T 2024 (7,6% e 5,5%, respetivamente). E observou-se o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (3,9%) e das casas usadas (3,8)%. Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos avançou 10,6% homólogo e nos novos 9,8%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas nos últimos 12 meses cifrou-se em 7,6%, acima da previsão do BPI Research (6,7%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis no 2T 2024: de acordo com este índice, os preços cresciam em junho 1,8% face ao final do 1T 2024. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam também inversão de tendência nas transações com aumento de vendas no 2T 2024 vs 1T 2024: +5,1% (e +2,8% homólogo). Importa referir que de acordo com os dados desta entidade, as transações de casas caíam em termos homólogos há sete trimestres consecutivos.
- A saída deste dado fortíssimo alimenta a expectativa de uma valorização média de preços em 2024 muito mais perto da cifra de 2023 do que inicialmente antecipávamos, que era um crescimento médio de preços na ordem dos 4%. Aparentemente, o abrandamento da inflação com início do ciclo de descidas

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.

de taxas de juro, juntamente com o pós-eleições e as novas medidas legislativas no âmbito deste mercado, terão dado combustível a uma nova dinâmica nos preços.

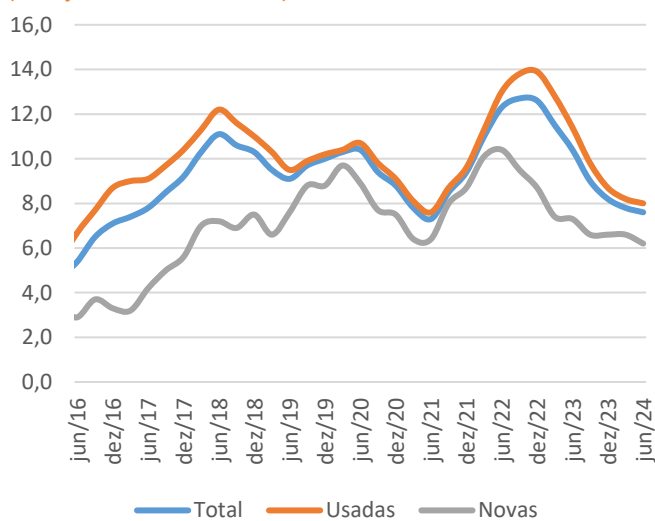
- Sem esquecer a estrutural limitação da oferta de imóveis; os dados disponíveis já do 3T 2024 continuam a apontar para incremento de transações e preços, estimulados pelos benefícios dirigidos aos jovens com menos de 35 anos que entraram em vigor em agosto (isenção de pagamento de IMT), aos quais irão acrescer a possibilidade de obtenção de garantia publica.

Portugal: preços da habitação

	2T 2023	3T 2023	4T 2023	1T 2024	2T 2024	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	8,7	7,6	7,8	7,0	7,8	4,4
Variação trimestral (%)	3,1	1,8	1,3	0,6	3,9	0,6

Índice de Preços da Habitação

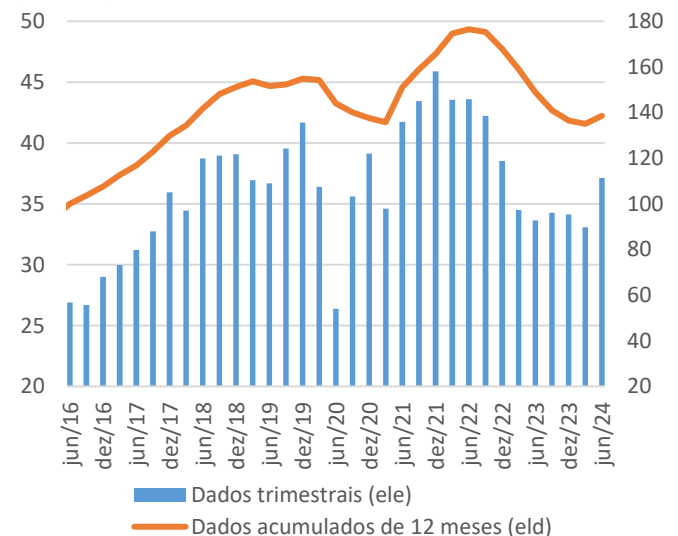
(variação média anual em %)



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.