



SETOR IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

UPDATE

O u t u b r o 2 0 2 4

DF – Estudos Económicos e Financeiros

Imobiliário residencial

Key Takeaways

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) e 8,2% em 2023 (8,7% nos imóveis existentes e 6,6% nos imóveis novos)

- Para 2024, sendo já conhecido o dado do 2T, apontamos para uma valorização média de 6,8%. Revimos em Setembro esta previsão em alta, depois da forte valorização trimestral observada no 2T 2024 (+3,9%, a mais elevada da série).
- Para isto (e também para a aceleração das transações), segundo alguns operadores de mercado, poderá ter contribuído o posicionamento de alguns *players* em antecipação de um aumento de procura e preços futuros por parte das pessoas até aos 35 anos (isenção de IMT para aquisição de HPP nesta faixa etária entrou em vigor em Agosto).
- O abrandamento da inflação rumo aos 2% e a ação do BCE, com o início de cortes nas taxas de referência, também terá contribuído para o renovado otimismo no mercado com reflexo nos preços.

O nível de construção de novos fogos para habitação tem-se mantido estável nos últimos anos em torno de 20.000/ano.

- Apesar de um ligeiro aumento face a 2022 os novos fogos construídos em 2023 são -67% comparativamente aos construídos em média entre 2003 e o ano da Grande Crise Financeira. A manter-se o ritmo de construção em 2024 igual ao que ocorreu na primeira metade do ano, os novos fogos construídos deverão incrementar 3% face a 2023.

Imobiliário residencial

Key Takeaways

A oferta de imóveis no mercado tem apresentado uma tendência consistente de descida desde o período pós Grande Crise Financeira (2008/2009)

- Adicionalmente, encontramos um *mismatch* entre as regiões onde as licenças são emitidas e as zonas onde maior número de transações de habitação ocorrem. Por exemplo, em 2023 a Grande Lisboa representou 13% das licenças emitidas mas concentrou quase 30% das transações de imóveis do país.

Existiu uma tendência clara de abrandamento do número de transações de casas desde 2022 (que coincide com o período de aumento de taxas por parte do BCE).

- Em 2023 venderam-se em média -18,7% de casas comparativamente ao ano anterior. Até meio deste ano venderam-se em média -6,9%, embora no 2T 2024 tenha ocorrida uma recuperação nas vendas após sete trimestres de quedas (+10,4% em termos homólogos). A força deste dado fez-nos também rever em alta a projeção para o crescimento médio de transações, o qual antecipamos agora que seja +4,9% face a 2023.
- Na primeira metade de 2024 face ao período homólogo de 2023 o maior recuo no número de transações ocorreu na região do Algarve (-14,7%), o que se enquadra também com o movimento de redução homóloga de aquisições por parte de pessoas com residência fiscal fora do país.
- Por sua vez, as regiões com maior aumento homólogo de transações na primeira metade de 2024 são a AM Porto (+8,4%) e o Centro (+7,9%).

Imobiliário residencial

Key Takeaways

Os dados conhecidos pós 2T 2024 são positivos.

- As expectativas (Portuguese Housing Market Survey) para a evolução de das vendas e preços nos próximos 3 meses (medidas em agosto) estão ambas em terreno positivo há três meses consecutivos.
- O custo dos materiais de construção em julho (na média dos últimos 12 meses) recuou (-1%).
- Os dados do Índice de Preços Residenciais da Confidencial Imobiliário em julho e agosto assinalam aumento de preços em cadeia.

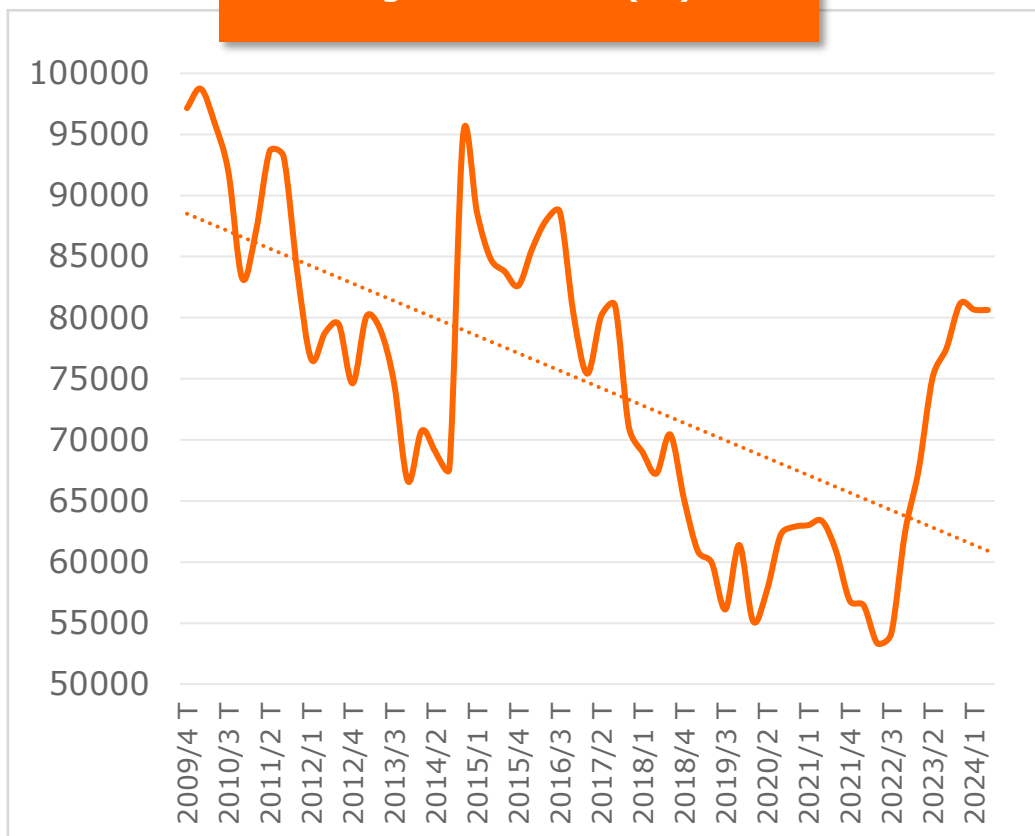
Para 2024 estimamos um aumento médio do preço das casas de 6,8% e incremento do número transações.

- **Globalmente, mantêm-se fatores de suporte ao mercado:** 1) Saldo migratório positivo (via imigração) deverá continuar a contribuir para o crescimento da população ativa e aquisição de imóveis por não-residentes superior ao pré-pandemia; 2) resiliência da procura e escassez da oferta; 3) manutenção de baixos níveis de desemprego e aumento dos salários reais; 4) melhoria dos critérios de acesso ao crédito, stock de CH mais robusto e com menor nível de incumprimento, também pela via da redução das taxas de juro que já se iniciou.
- **Mas existem fatores que concorrem para abrandamento, nomeadamente, a desaceleração da economia nacional e crescimento modesto da economia da Zona euro; e, o crescente defasamento entre crescimento dos salários e crescimento dos preços do imobiliário.**

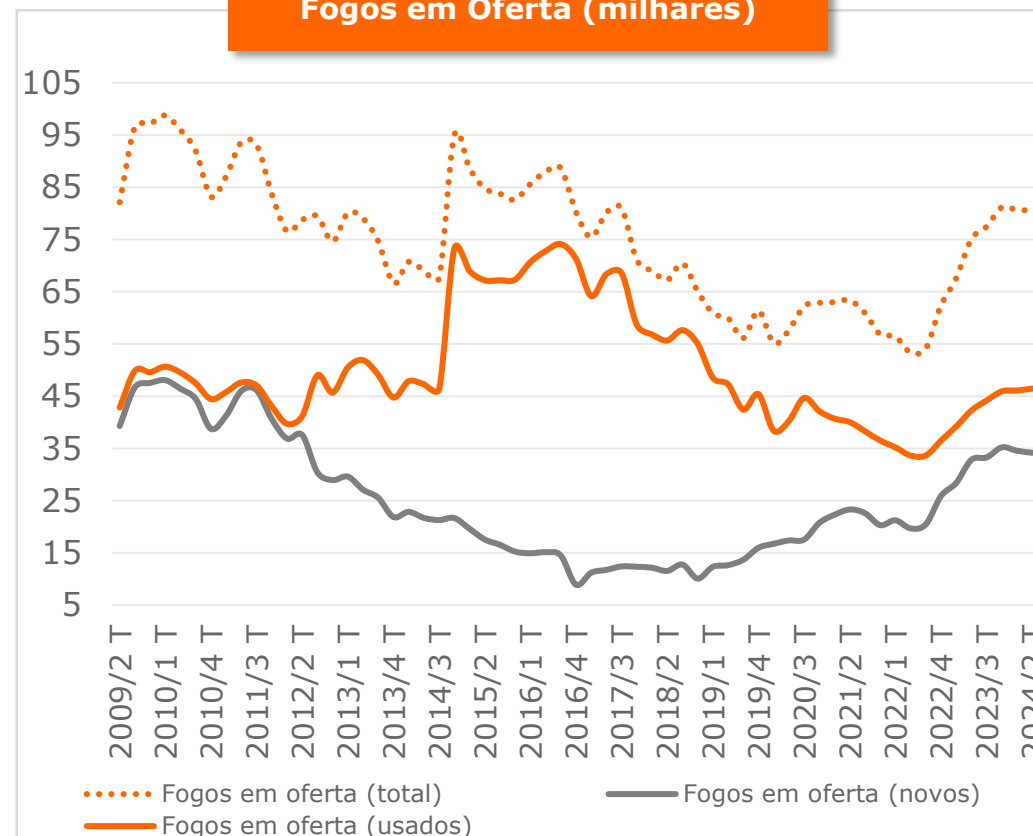
Imobiliário residencial

Oferta de imóveis

Fogos em Oferta (nº)



Fogos em Oferta (milhares)

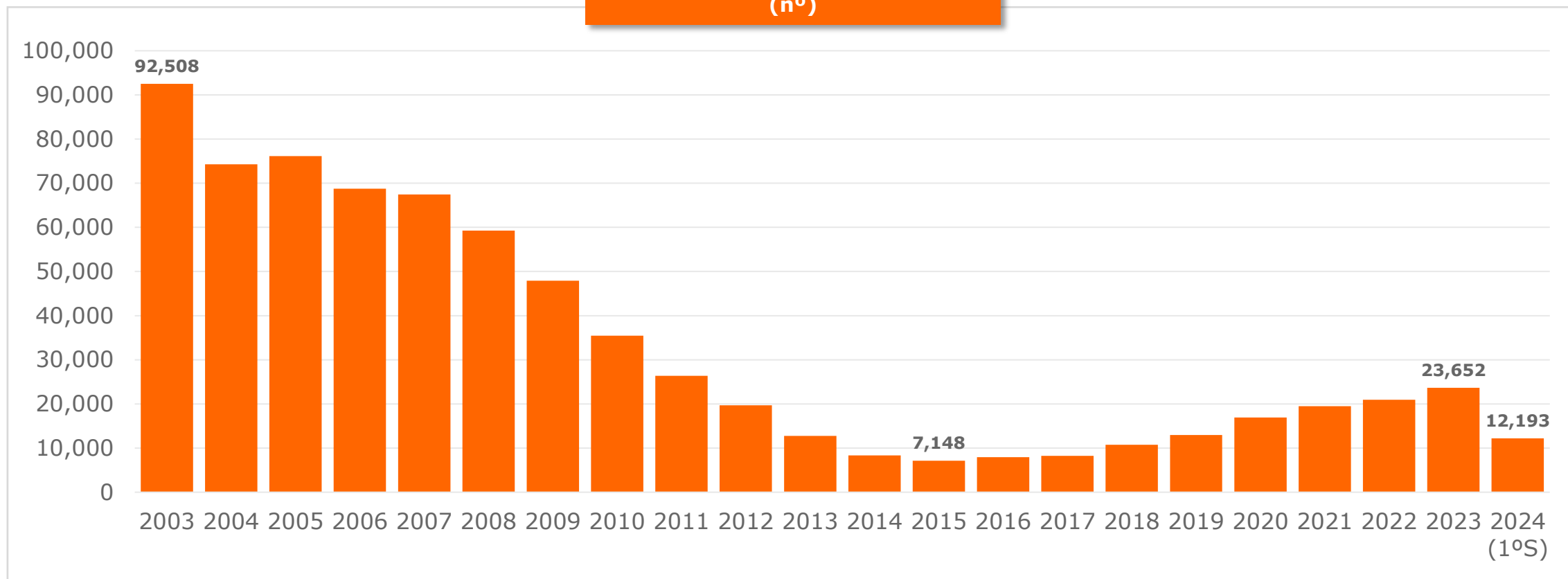


Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário.

Imobiliário residencial

Oferta de imóveis

Fogos p/ habitação concluídos
(nº)

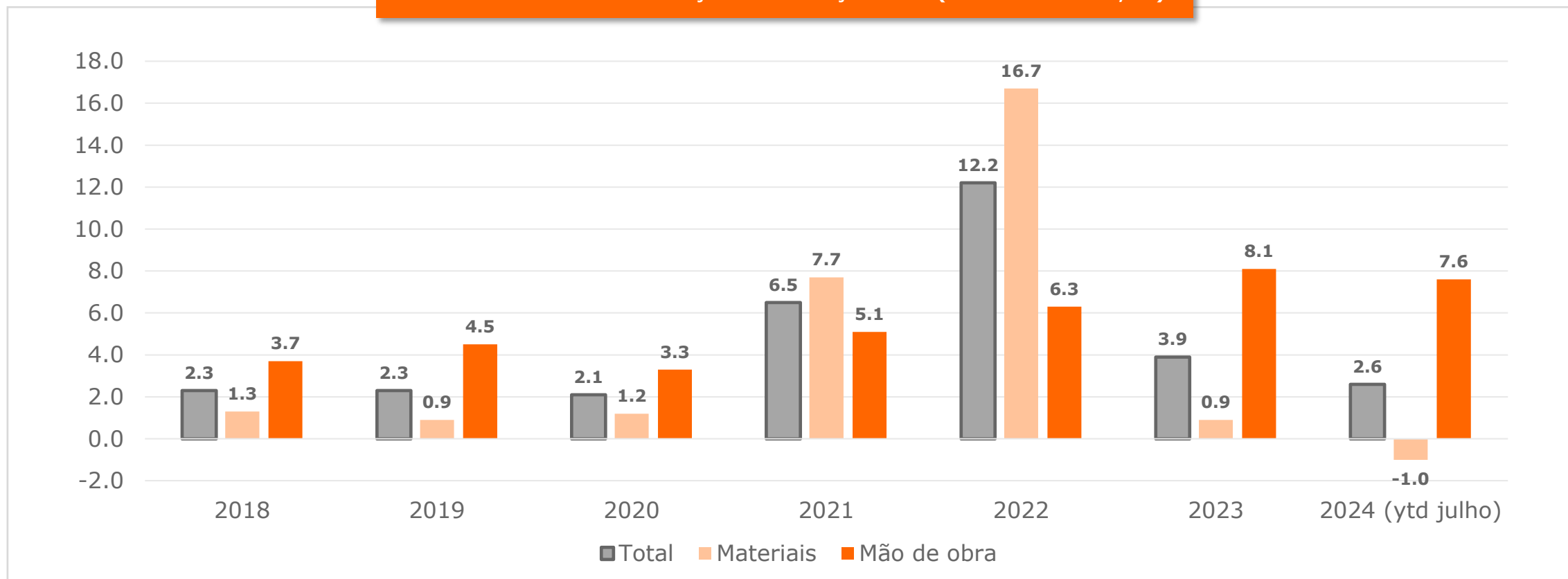


Fonte: BPI Research, com base em dados do INE.

Imobiliário residencial

Oferta de imóveis

Índice de Custos de Construção de Habitação Nova (var. média anual, %)

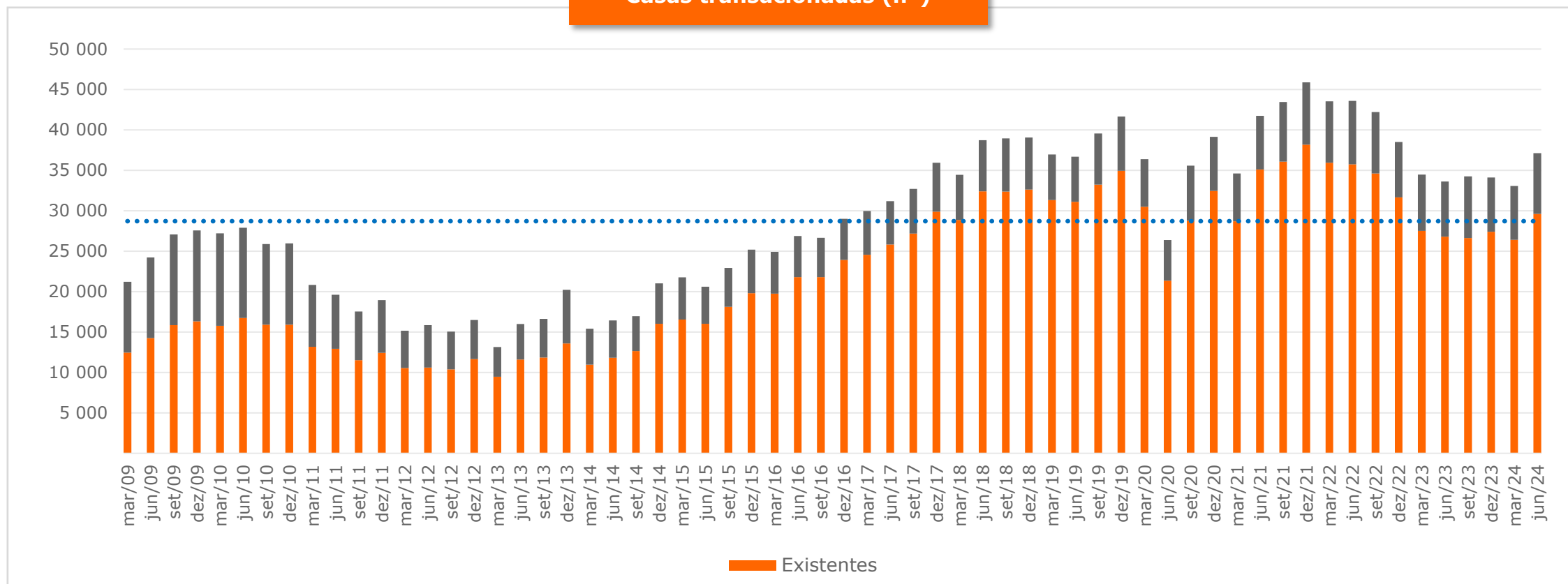


Fonte: BPI Research, com base em dados do INE.

Imobiliário residencial

Procura de imóveis

Casas transacionadas (nº)

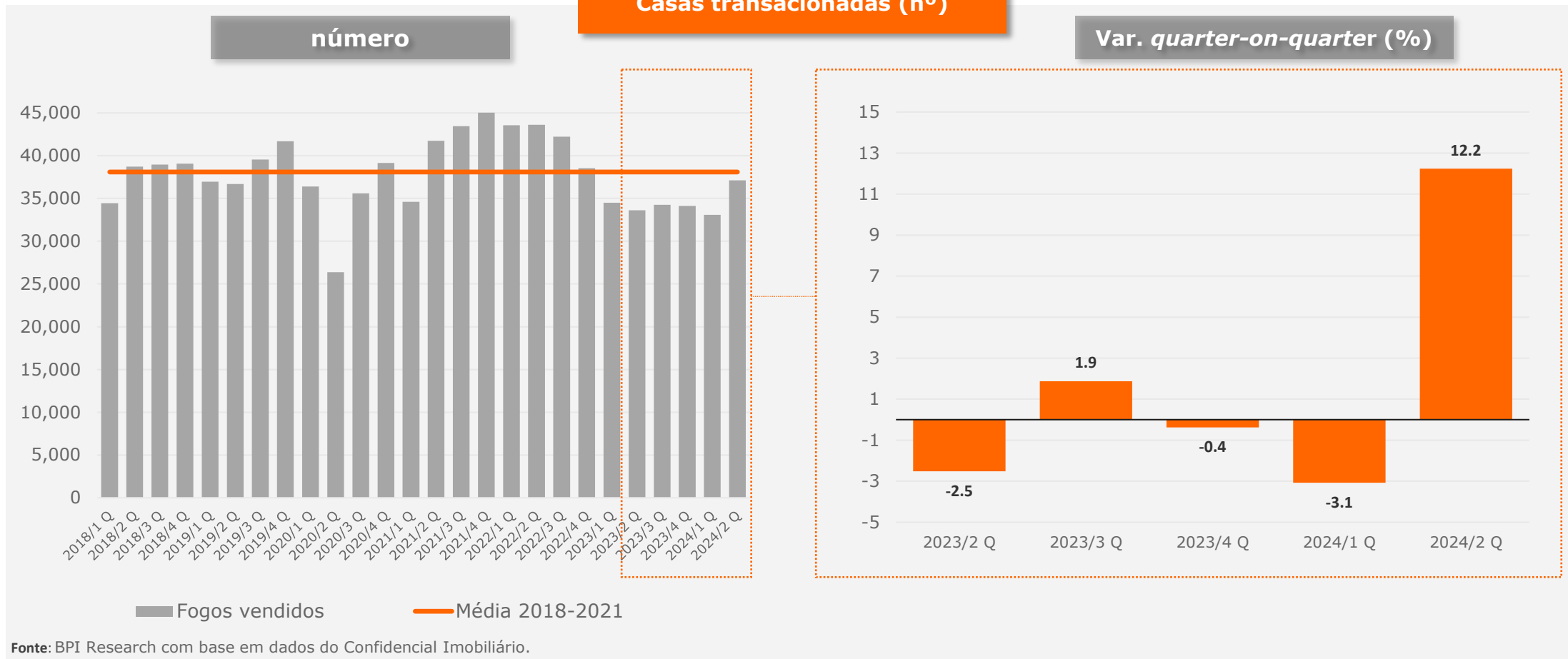


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Imobiliário residencial

Procura de imóveis

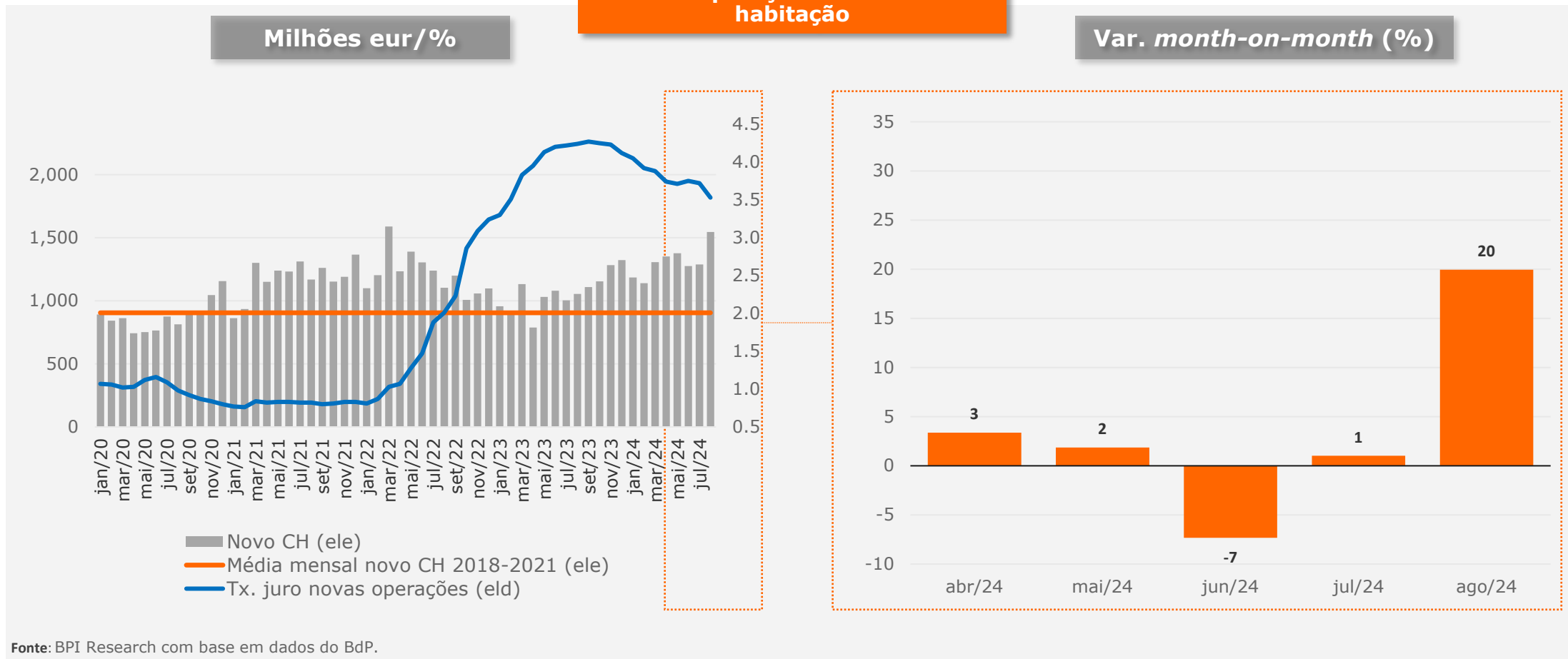
Casas transacionadas (nº)



Imobiliário residencial

Procura de imóveis

Novas operações de Crédito à habitação

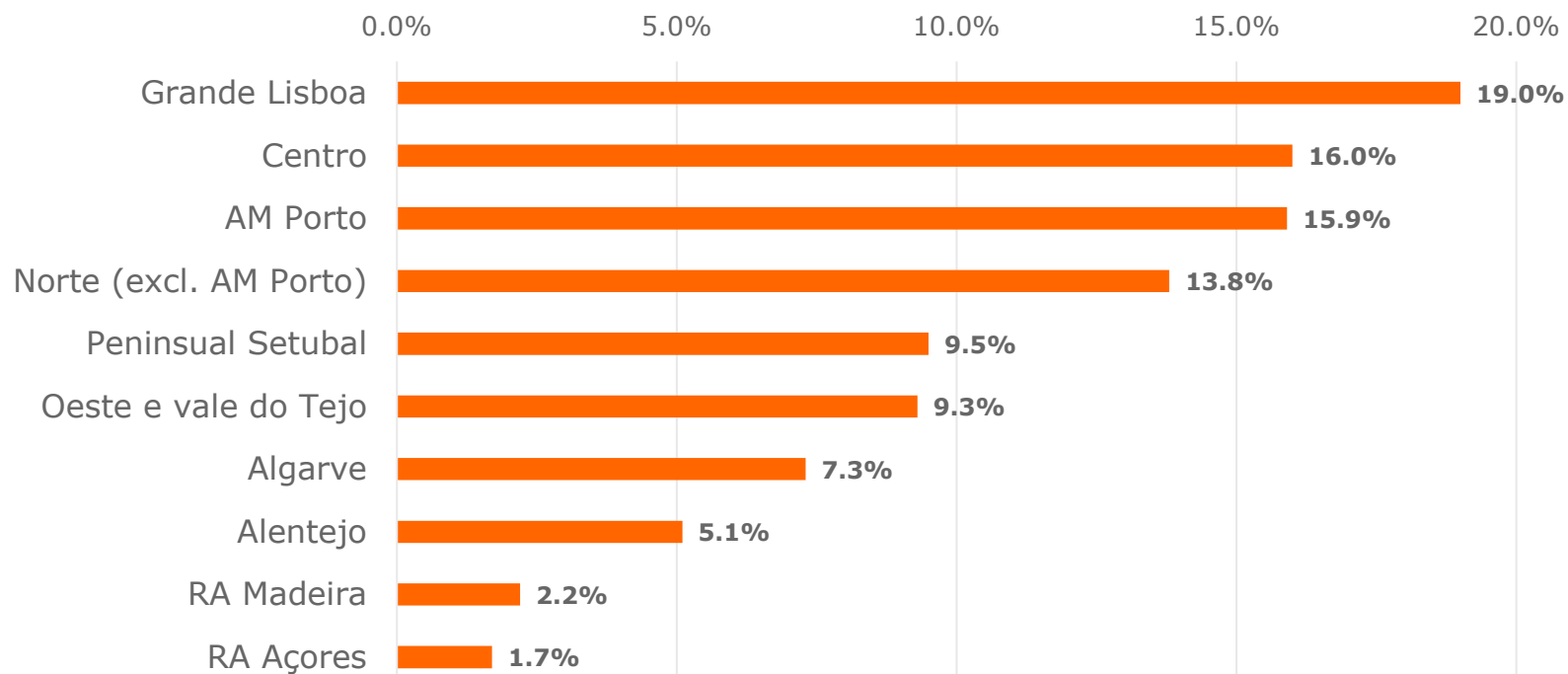


Fonte: BPI Research com base em dados do BdP.

Imobiliário residencial

Procura de imóveis

Peso das transações de imóveis por região (ytd 2T 2024, % do total)

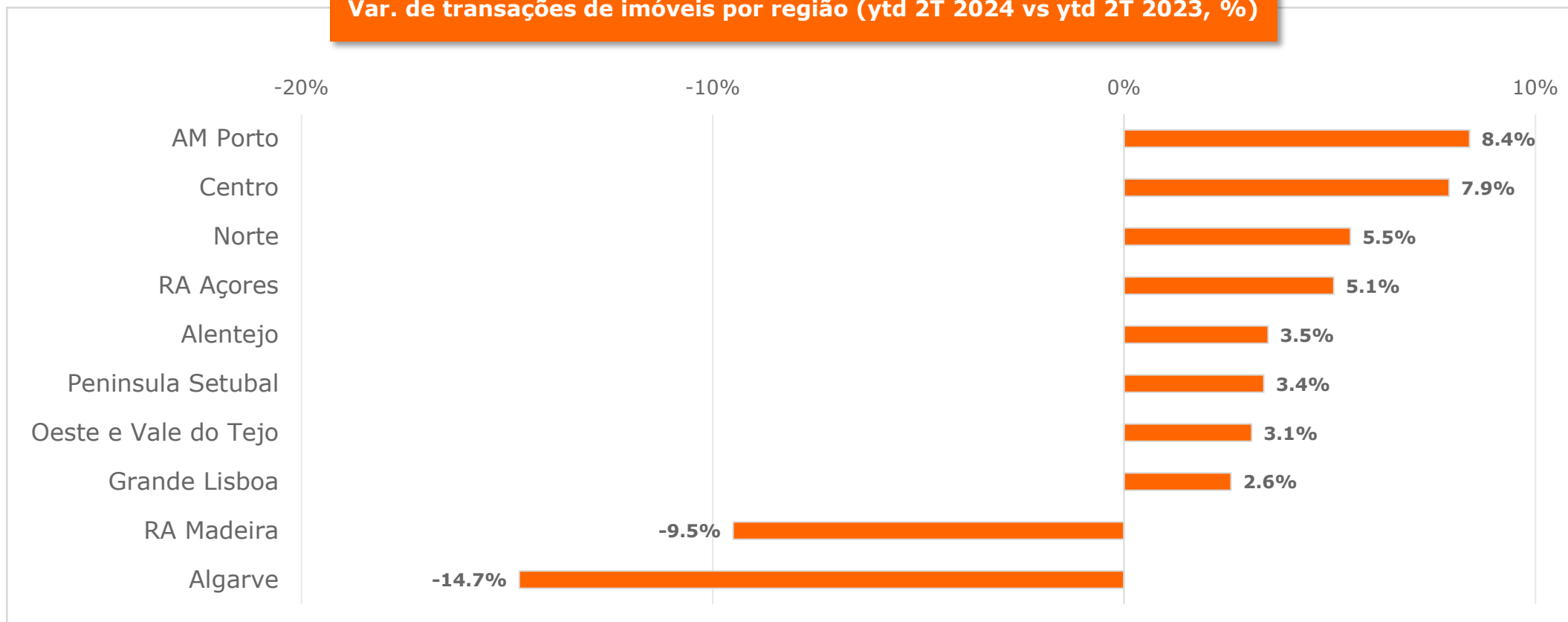


Fonte: BPI Research, com base em dados do INE.

Imobiliário residencial

Procura de imóveis

Var. de transações de imóveis por região (ytd 2T 2024 vs ytd 2T 2023, %)

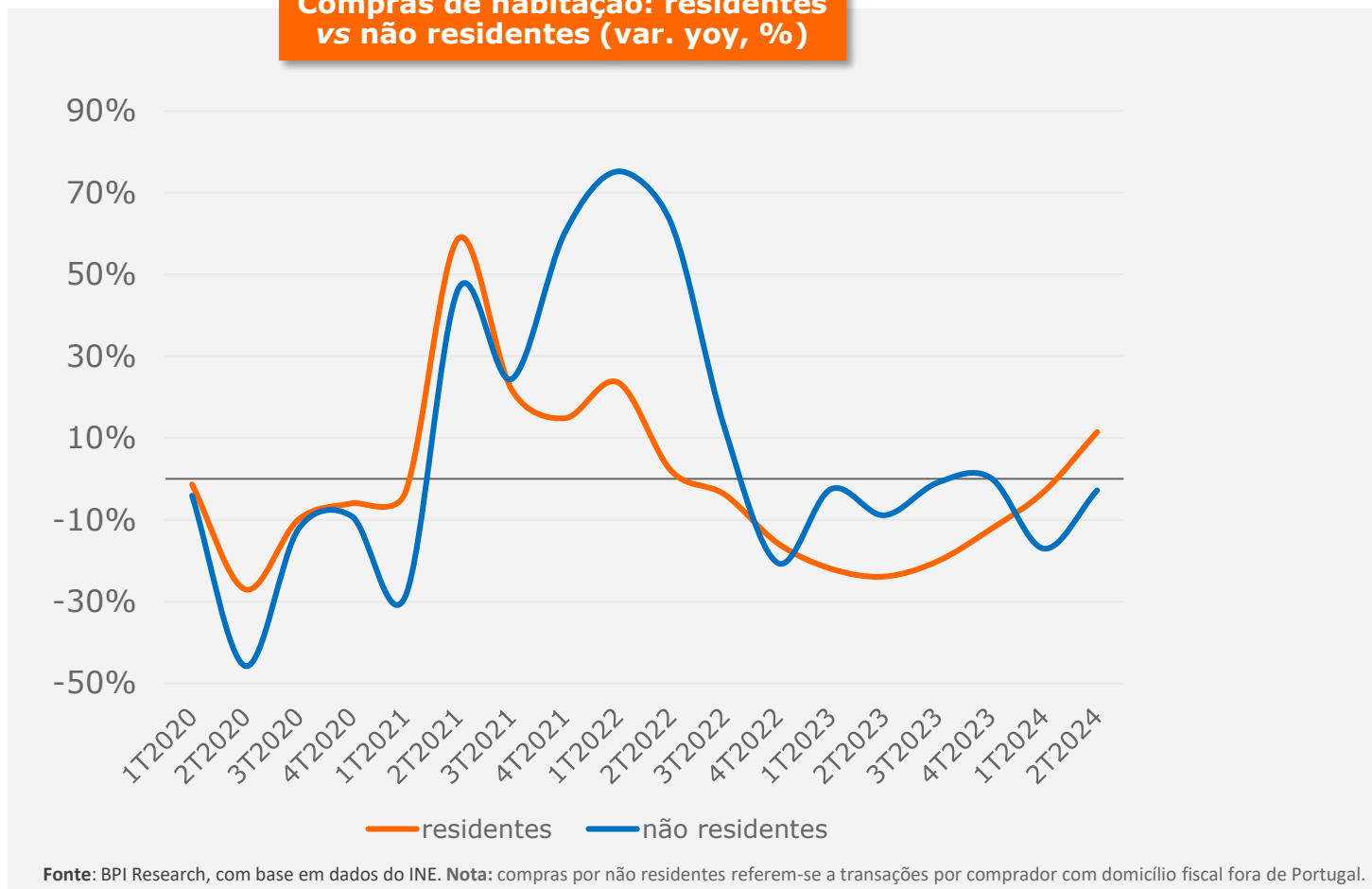


Fonte: BPI Research, com base em dados do INE.

Imobiliário residencial

Procura de imóveis

Compras de habitação: residentes vs não residentes (var. yoy, %)

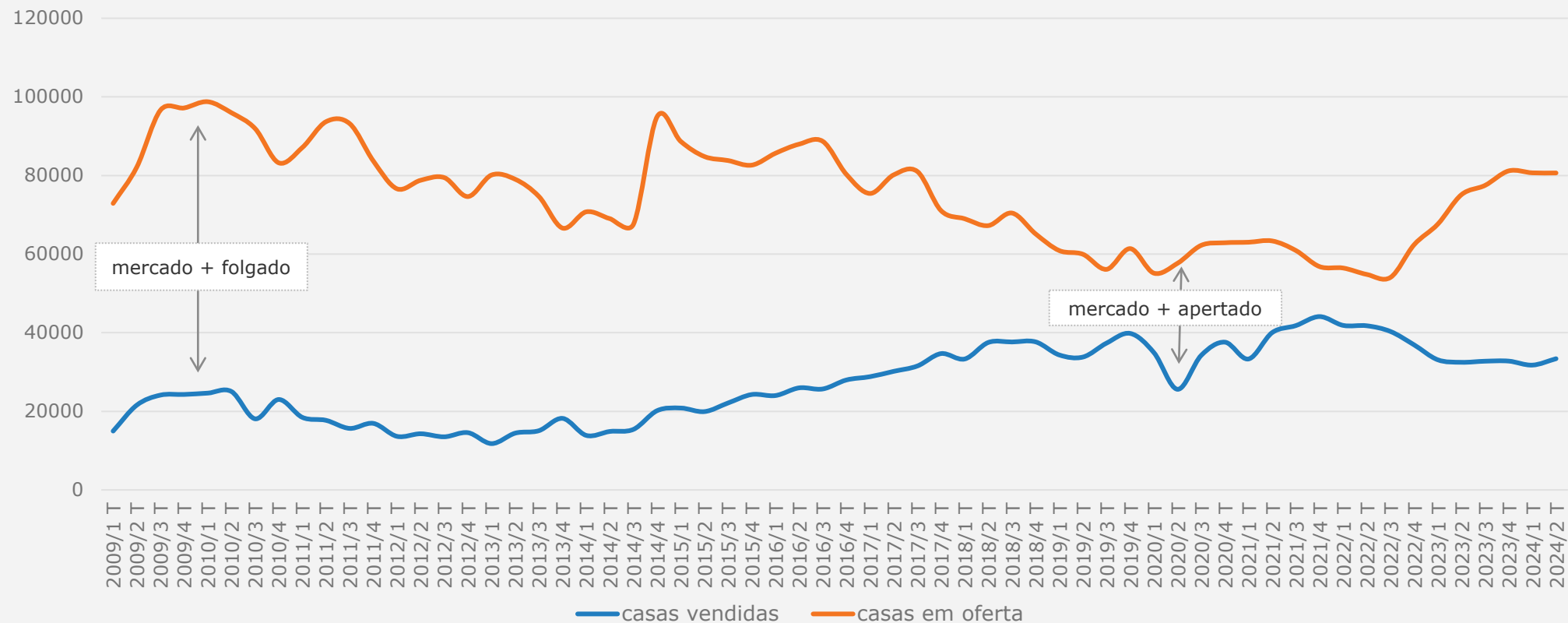


| Período | Domicílio Fiscal do Comprador | | | | | |
|---------|-------------------------------|------|------|-----------------------|------|------|
| | Nacional | | | UE + restantes países | | |
| | Nº | yoy | qoq | Nº | yoy | qoq |
| 1T2019 | 34.814 | | | 2.140 | | |
| 2T2019 | 34.524 | | -1% | 2.157 | | 1% |
| 3T2019 | 37.303 | | 8% | 2.251 | | 4% |
| 4T2019 | 39.413 | | 6% | 2.263 | | 1% |
| 1T2020 | 34.347 | -1% | -13% | 2.052 | -4% | -9% |
| 2T2020 | 25.209 | -27% | -27% | 1.170 | -46% | -43% |
| 3T2020 | 33.620 | -10% | 33% | 1.976 | -12% | 69% |
| 4T2020 | 37.083 | -6% | 10% | 2.056 | -9% | 4% |
| 1T2021 | 33.155 | -3% | -11% | 1.459 | -29% | -29% |
| 2T2021 | 40.023 | 59% | 21% | 1.713 | 46% | 17% |
| 3T2021 | 40.989 | 22% | 2% | 2.458 | 24% | 43% |
| 4T2021 | 42.592 | 15% | 4% | 3.293 | 60% | 34% |
| 1T2022 | 40.988 | 24% | -4% | 2.556 | 75% | -22% |
| 2T2022 | 40.824 | 2% | 0% | 2.783 | 62% | 9% |
| 3T2022 | 39.456 | -4% | -3% | 2.767 | 13% | -1% |
| 4T2022 | 35.910 | -16% | -9% | 2.616 | -21% | -5% |
| 1T2023 | 32.001 | -22% | -11% | 2.492 | -3% | -5% |
| 2T2023 | 31.089 | -24% | -3% | 2.535 | -9% | 2% |
| 3T2023 | 31.515 | -20% | 1% | 2.741 | -1% | 8% |
| 4T2023 | 31.503 | -12% | 0% | 2.623 | 0% | -4% |
| 1T2024 | 31.010 | -3% | -2% | 2.067 | -17% | -21% |
| 2T2024 | 34.661 | 11% | 12% | 2.492 | -2% | 21% |

Imobiliário residencial

Procura de imóveis

Venda vs Oferta de casas
(número)

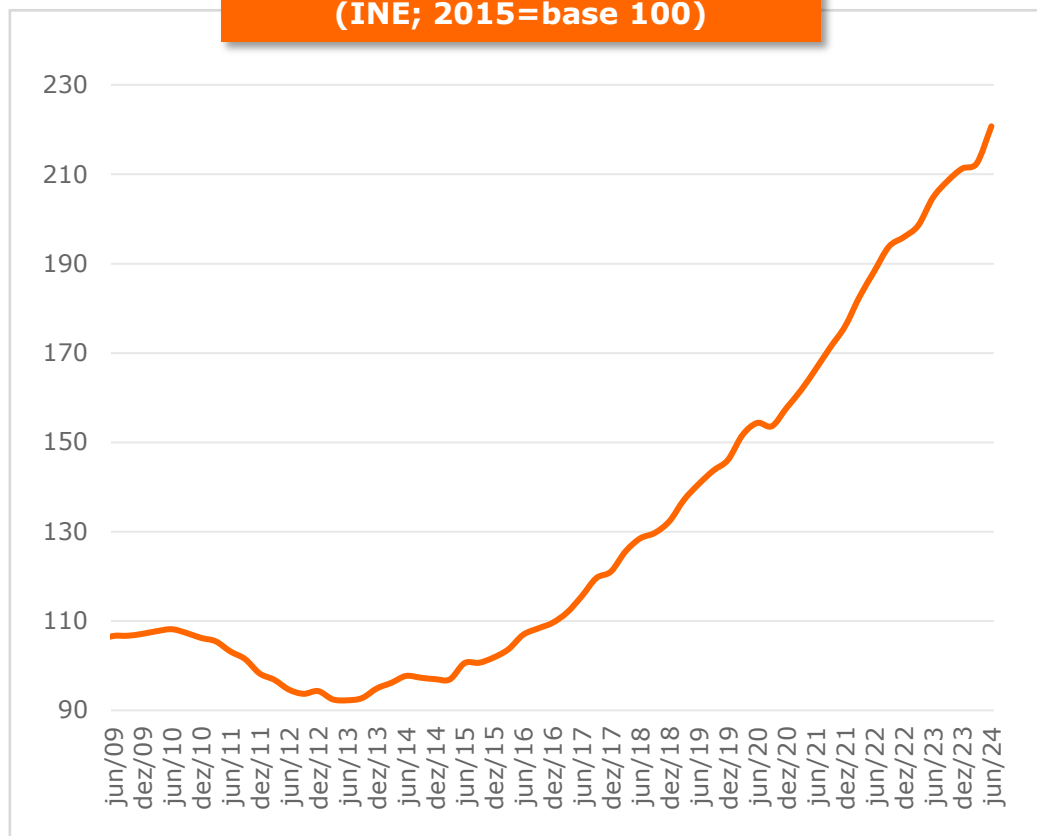


Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário.

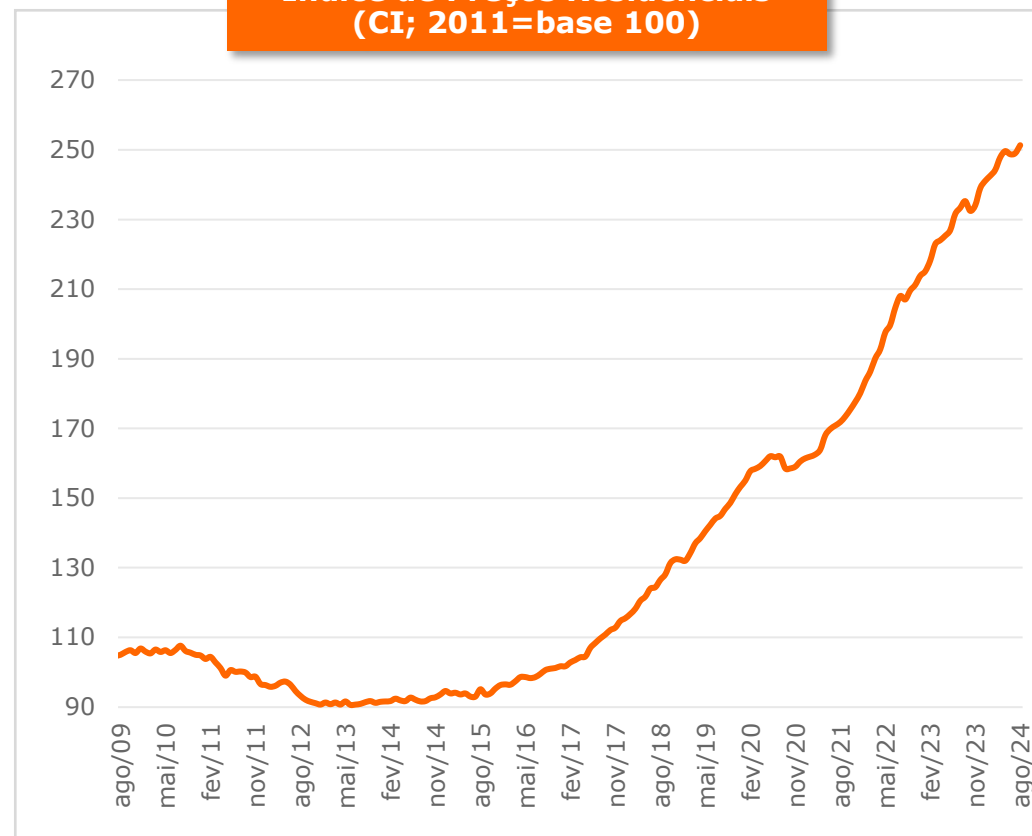
Imobiliário residencial

Preço dos imóveis

Índice de Preços da Habitação
(INE; 2015=base 100)



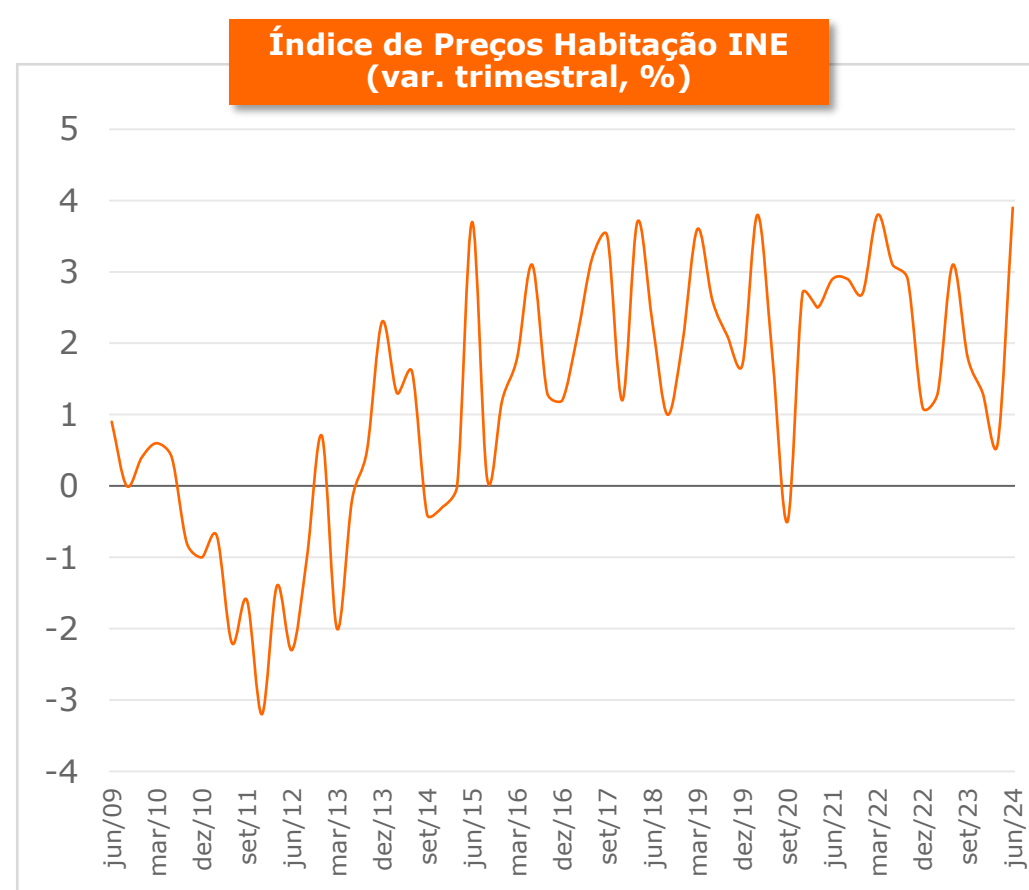
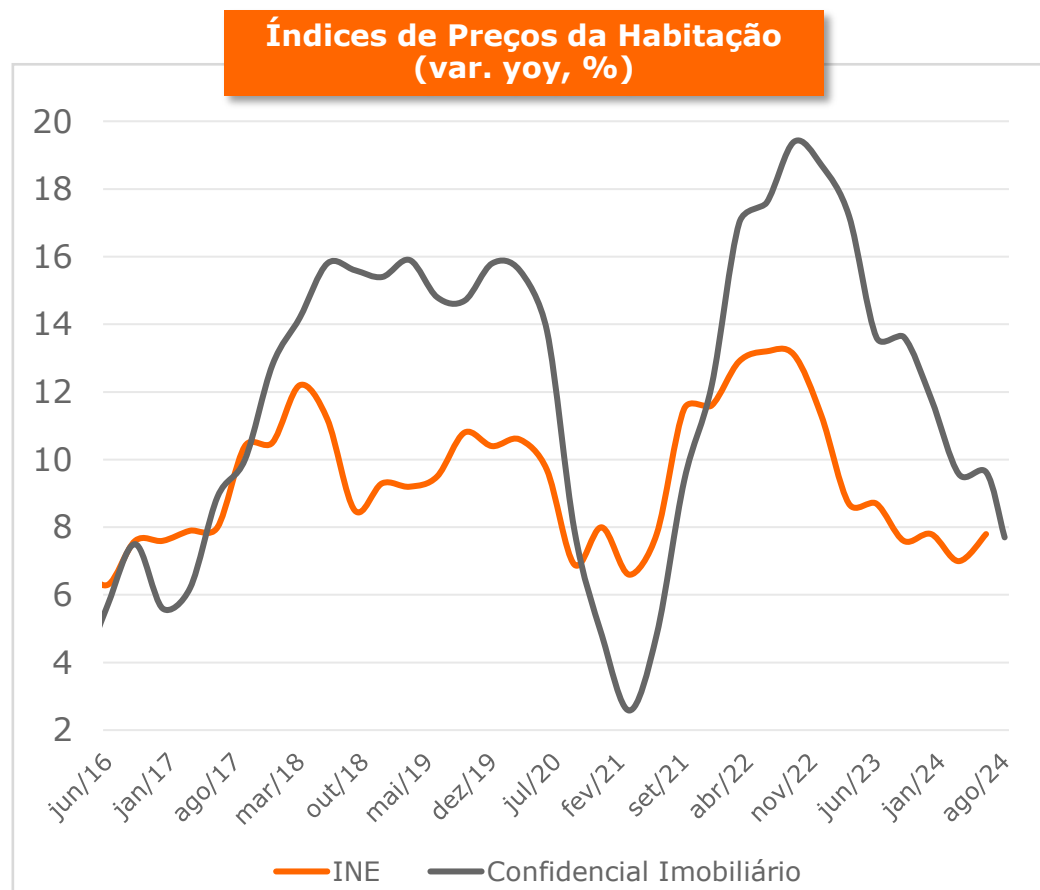
Índice de Preços Residenciais
(CI; 2011=base 100)



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

Imobiliário residencial

Preço dos imóveis

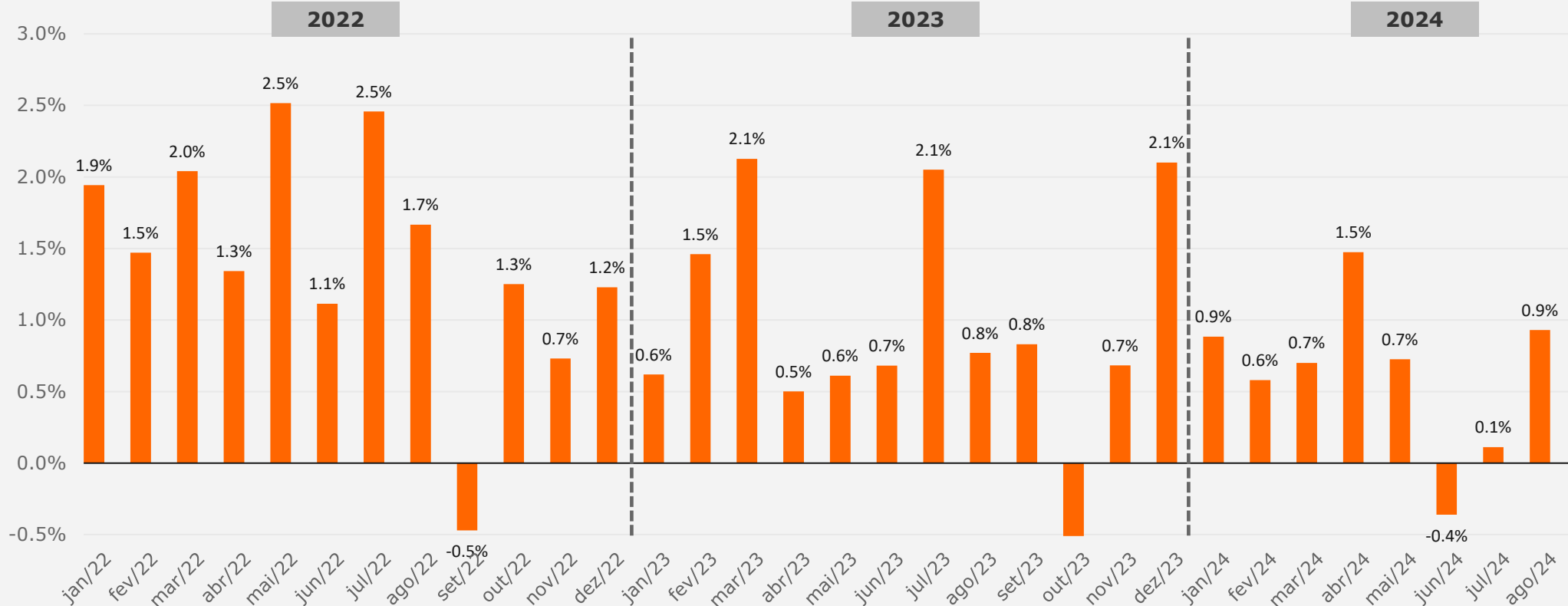


Fonte: BPI Research, com base em dados do INE e Confidencial Imobiliário. **NOTA:** dados INE disponíveis até 2T 2024 e C. Imobiliário até Ago.24

Imobiliário residencial

Preço dos imóveis

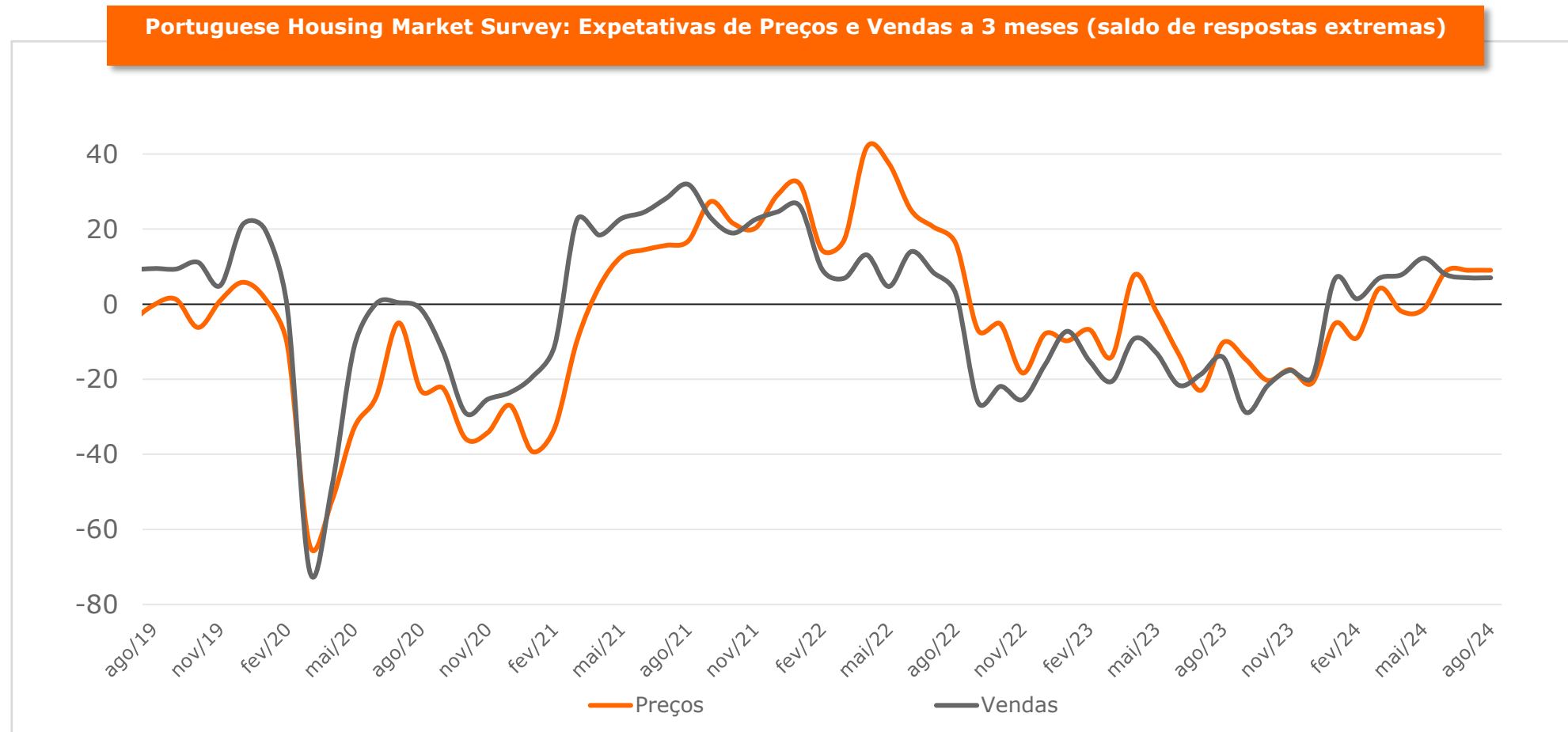
Índices de Preços Residenciais
(var. mensal, %)



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

Imobiliário residencial

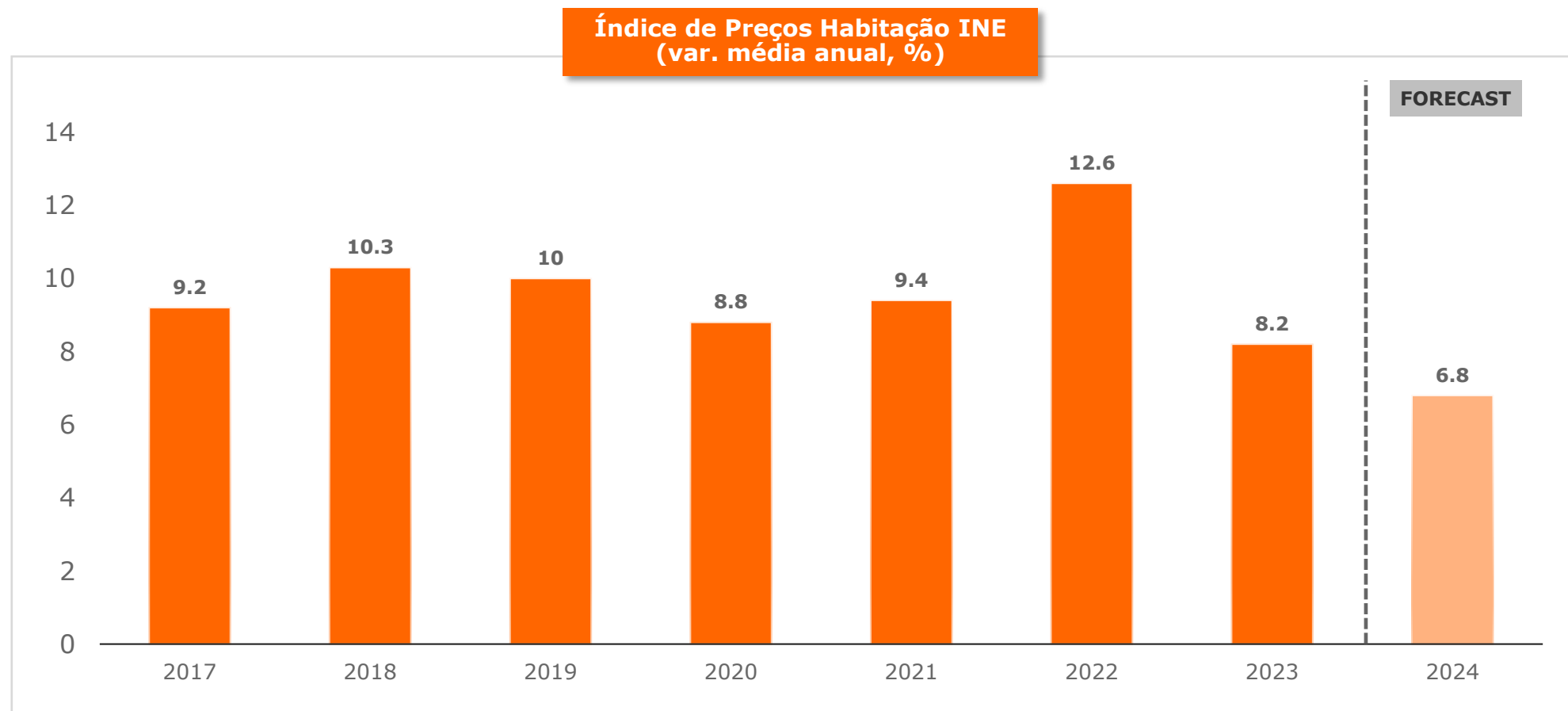
Preço dos imóveis



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

Imobiliário residencial

Preço dos imóveis

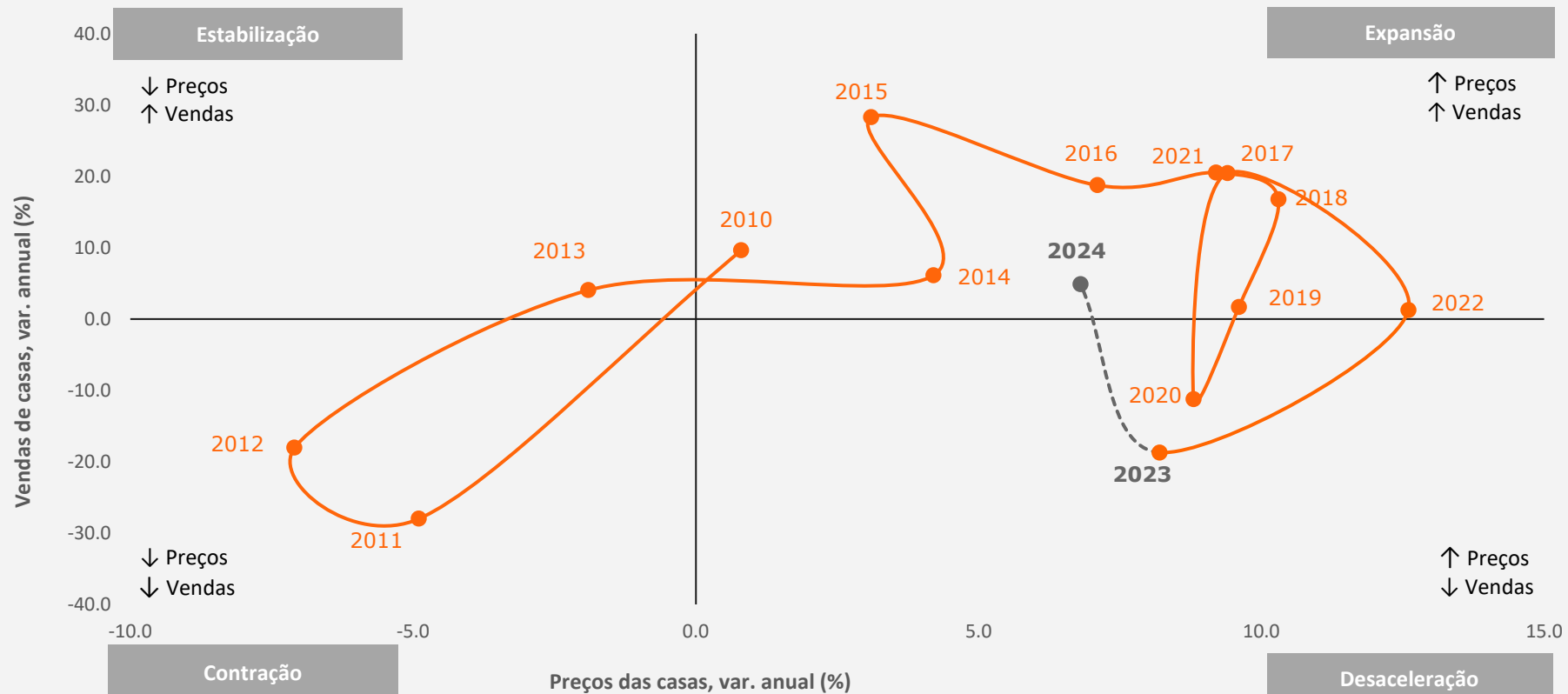


Fonte: BPI Research, com base em dados do INE. **NOTA:** Em 2024 só se dispõem de dados até ao 2T.

Imobiliário residencial

Preço dos imóveis

Relógio imobiliário



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



Grupo  CaixaBank

© BANCO BPI, S.A.
Sede: Av. da Boavista n.º 1117, 4100-129 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