

Nota Breve 23/12/2024

Portugal: Preços das casas não vacilam no 3T 2024

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 9,8% homólogo no 3T 2024 (7,8% no 2T 2024).
- O IPH cresceu 3,7% em cadeia no 3T 2024 (3,9% no 2T 2024).
- No 3T 2024, as transações registaram um avanço homólogo de 21,3% (tinham avançado 10,4% no 2T 2024).
- O valor médio das casas¹ transacionadas no 3T 2024 cresceu para 221,3 mil euros (+4,3% em cadeia) e, em termos homólogos, +7,2% (+3,3% no 2T 2024).

Comentário

- No 3T 2024, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 9,8%, mais 3,1 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 6,7%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 3,7%, menos 0,2 p.p. do que no trimestre anterior onde se registou 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 40.909 habitações, mais 19,4% que no mesmo período do ano anterior e mais 3,4% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o aumento das transações foi de 10,2%, e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 221,3 mil euros, mais 4,3% do que no 2T 2024. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 14,9% (tinha aumentado 14,1% no 2T 2024).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 10,5% nas primeiras e 8,1% nas segundas, em ambos os casos acima das variações ocorridas no 2T 2024 (8,3% e 6,6%, respetivamente). E observou-se o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (3,8%) e das casas usadas (3,3%). Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos avançou 21,3% homólogo e nos novos 13,0%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas nos últimos 12 meses cifrou-se em 8,1%, acima da previsão do BPI Research (7,3%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis no 3T 2024: de acordo com este índice, os preços cresciam em setembro 2,5% face ao final do 2T 2024. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam também a continuação desta tendência nas transações com aumento de vendas no 3T 2024 vs 2T 2024: +6,7% (e +16,0% homólogo).
- No final do 2T 2024 as expectativas para vendas e preços nos próximos três meses do Portuguese Housing Market Survey (CI) situavam-se em terreno positivo, sinalizando que os promotores e mediadores esperavam crescimento, que se veio a confirmar com este dado do IPH. Desde essa altura este indicador de expectativas tem vindo inclusivamente a ganhar mais força.

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.

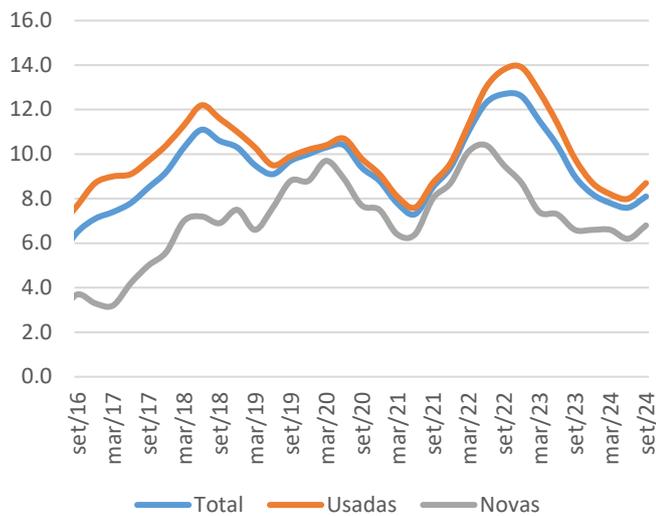
- Os dados das novas operações de crédito à habitação também demonstram pujança. Em outubro cresceram impressionantes 42,4% face ao homólogo, apontando também para um 4T 2024 sólido no mercado habitacional. A taxa de variação homóloga do acumulado no ano até outubro é de 32,7%.
- A saída deste dado novamente muito forte alimenta a expectativa de uma valorização média de preços em 2024 muito mais perto da cifra de 2023 do que inicialmente antecipávamos, podendo mesmo superá-la. A previsão atual do BPI Research (valorização média de 6,8%) já se encontra bastante enviesada em baixa, tendo em conta não só o dado do 3T como todos os indicadores disponíveis do 4T 2024. O abrandamento da inflação com início do ciclo de descidas de taxas de juro, a oferta limitada de nova habitação, e, as novas medidas legislativas no âmbito deste mercado (benefícios dirigidos aos jovens com menos de 35 anos que entraram em vigor em agosto -isenção de pagamento de IMT- e também a possibilidade de obtenção de garantia pública); têm um papel na evolução a que assistimos.

Portugal: preços da habitação

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

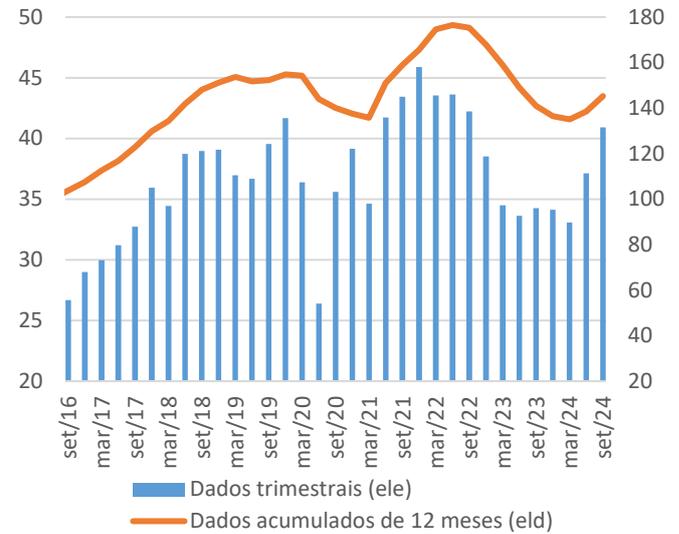
Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)



Venda de habitações

(milhares)



Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE

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.