



Portugal: setor imobiliário

Situação e perspetivas

março 2021

Classificação de Informação: Pública

Índice

01

Enquadramento macro

Global
Portugal

02

Setor imobiliário

Situação e perspetivas

Índice

01

Enquadramento macro

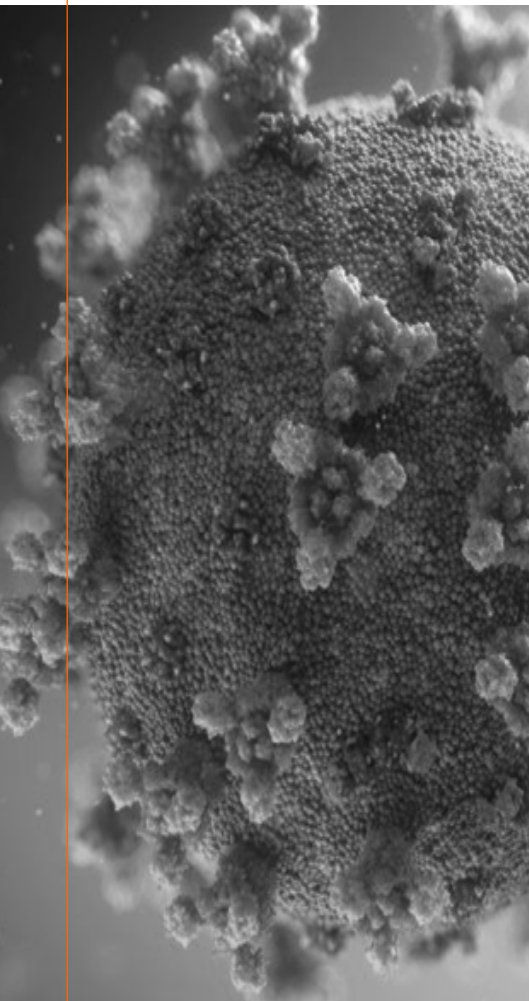
Global
Portugal

02

Setor imobiliário

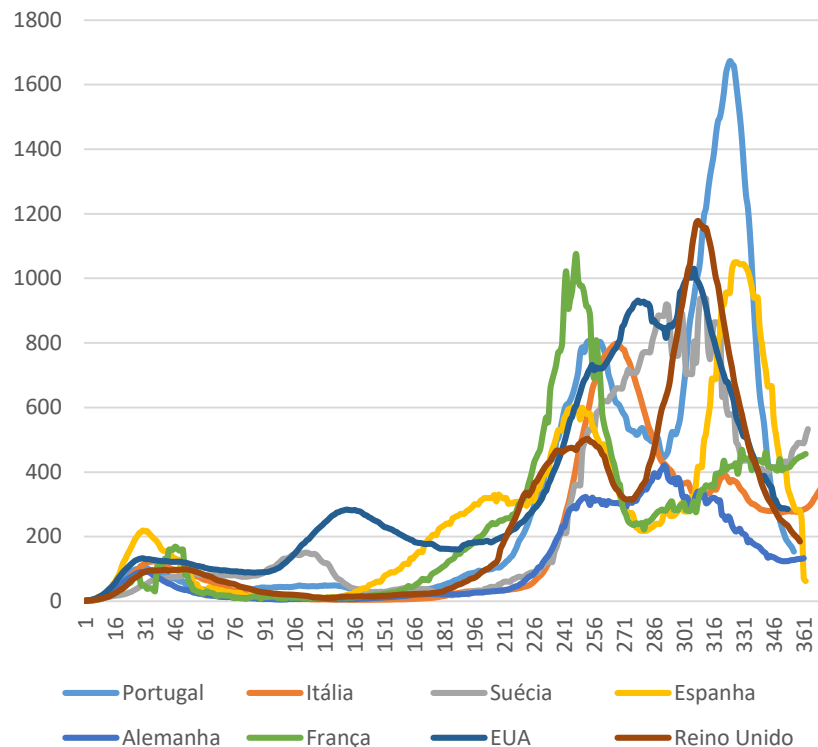
Situação e perspetivas

COVID: 3ª vaga diminui mas pandemia e ritmo de vacinação ditam cenário



Novos casos por 100 mil habitantes

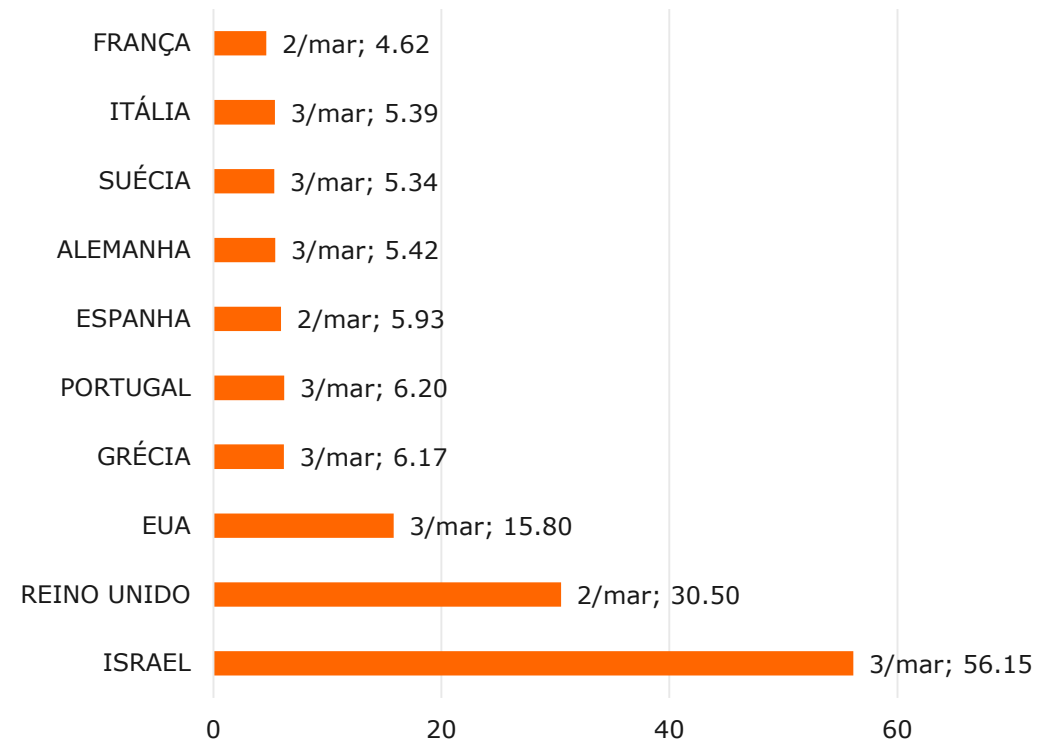
Média móvel 14 dias



Fonte: Our World in Data. Últimos dados: 3 março.

População vacinada (%)

Valor acumulado (1.ª dose)



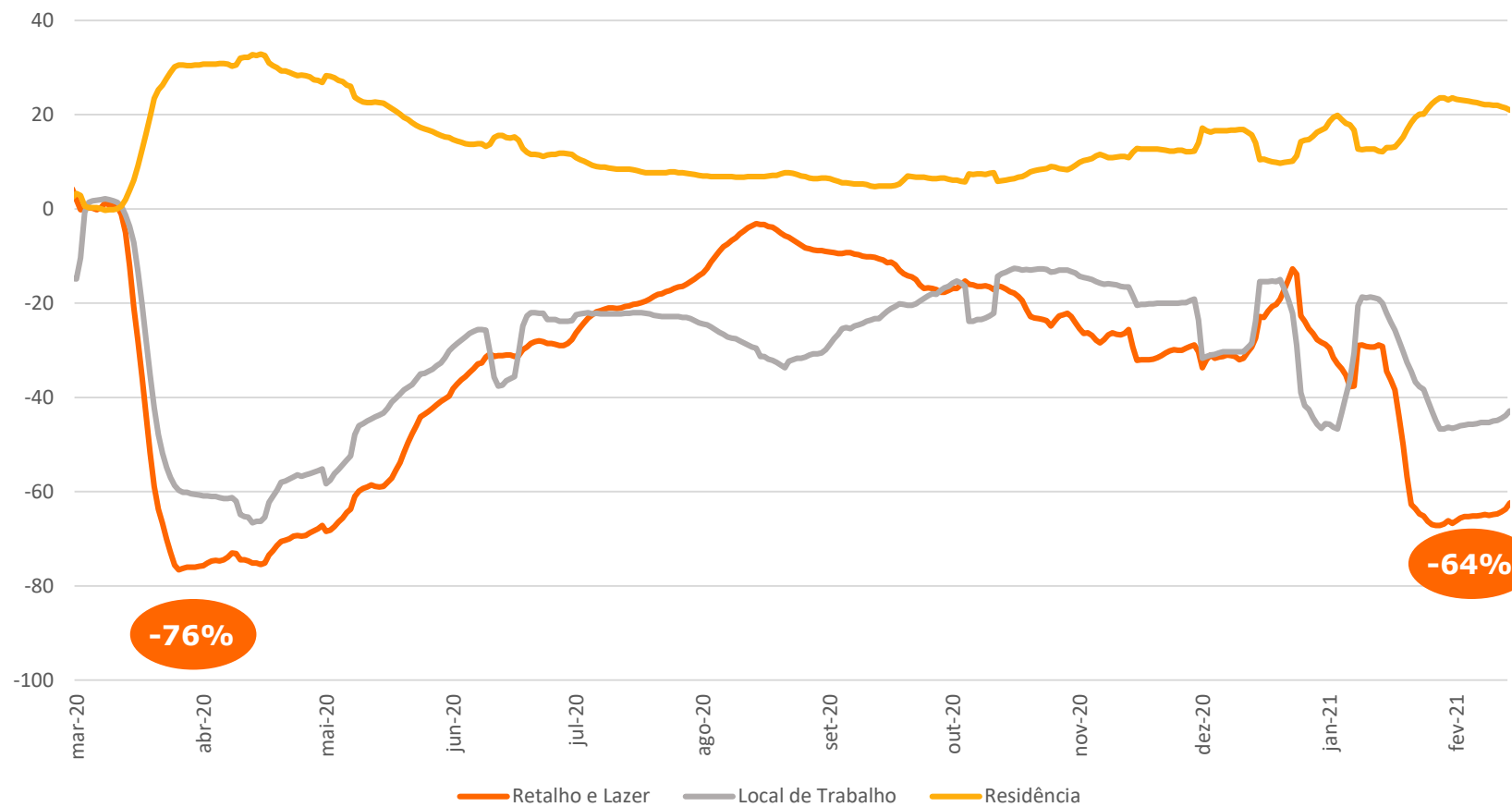
Fonte: Our World in Data. Últimos dados: 3 março.

Mobilidade novamente em mínimos...mas menos que na 1ª vaga



Mobilidade da população

Desvios da base (%)

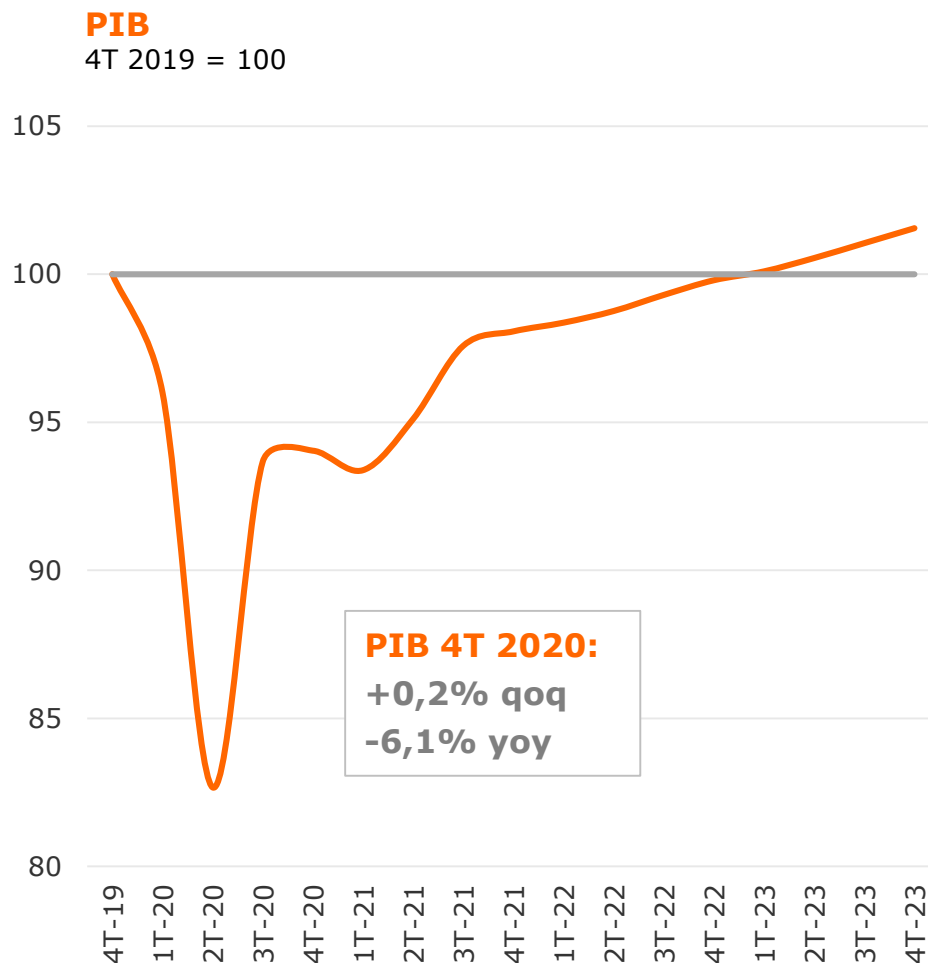


Fonte: Google Mobility Reports. Últimos dados: 26 fevereiro.

O que sabemos?

- ❑ A 3ª vaga está a regredir rapidamente mas a presença de variantes mais contagiosas aconselha cautela;
- ❑ **Pelo que o confinamento é mais longo e o seu levantamento será mais lento;**
- ❑ A economia tem uma **grande capacidade de recuperação** (2T 2020: -13,9%; 3T 2020 +13,3%);
- ❑ **Os apoios económicos são enormes** (BCE continua preparado para os aumentar, se necessário; o suporte da política fiscal pode ser reforçado face ao orçamento 21, pois o défice em 2020 ficou abaixo da meta do governo e porque o apoio do BCE continua);
- ❑ **Vacinação está a progredir a bom ritmo** e em agosto 70% da população poderá estar vacinada;
- ❑ O cenário económico está "On Watch" mas ainda esperamos plena recuperação em 2022 para a maioria das economias e durante o ano de 2023 para os países mais expostos ao setor do turismo, como é o caso de Portugal e Espanha.

Economia portuguesa: Previsões



2020 com melhor desempenho do que o antecipado (PIB, Mercado de trabalho, contas públicas)

No 1T 2021 economia contrairá, mas economia recupera no conjunto do ano

A acompanhar:

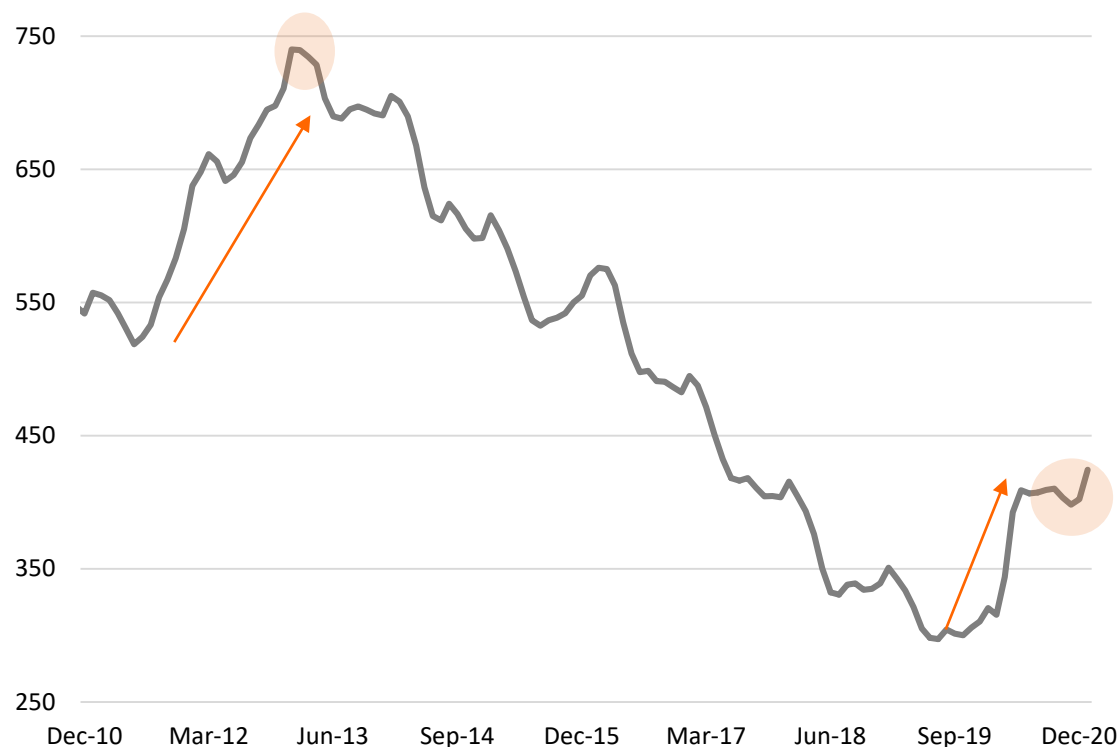
- Velocidade da vacinação
- Turismo em 2021

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Accum. 19-22 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| PIB Real | 2.5 | -7.6 | 4.9 | 3.1 | -0.1 |
| Taxa de desemprego | 6.5 | 6.8 | 9.1 | 7.7 | 1,2 |
| Preços das casas | 9.6 | 7.6 | -1.9 | -0.6 | 6.2 |
| Saldo orçamental (% do PIB) | +0.1 | -6.3 | -5.7 | -3.2 | -3.3 |
| Dívida pública (% do PIB) | 117.2 | 133.7 | 131.2 | 129.0 | 11.8 |

Mercado de trabalho com desempenho mais favorável

Desemprego registado

Mil indivíduos



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

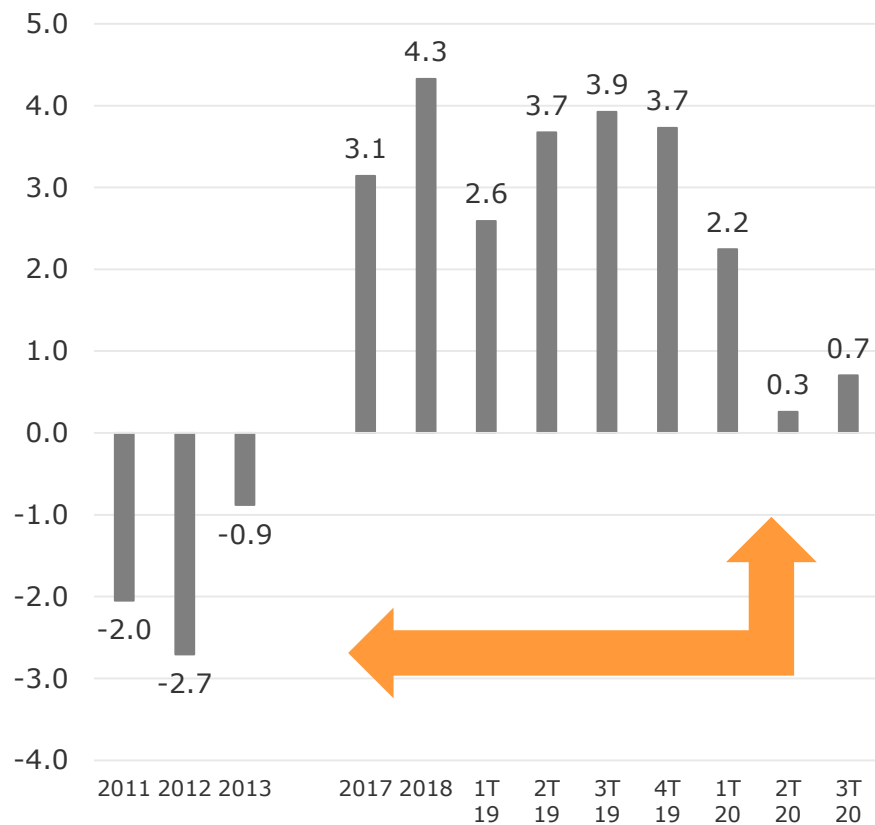
- ❑ **Medidas de apoio ao emprego e teletrabalho** mitigaram o impacto da pandemia no mercado de trabalho. Aumento do desemprego foi menor do que em crises anteriores. Em 2020, a taxa de desemprego aumentou apenas 3 décimas para 6,8%.
- ❑ **2021:** desemprego aumentará na segunda metade do ano, refletindo o fim das medidas de apoio. Mas recuperação da economia no 2º semestre limitará impacto negativo. **A nossa previsão é de que a taxa de desemprego aumente para 9,1%.**

Crescimento da taxa de poupança suportará o consumo em 2021



Rendimento disponível bruto

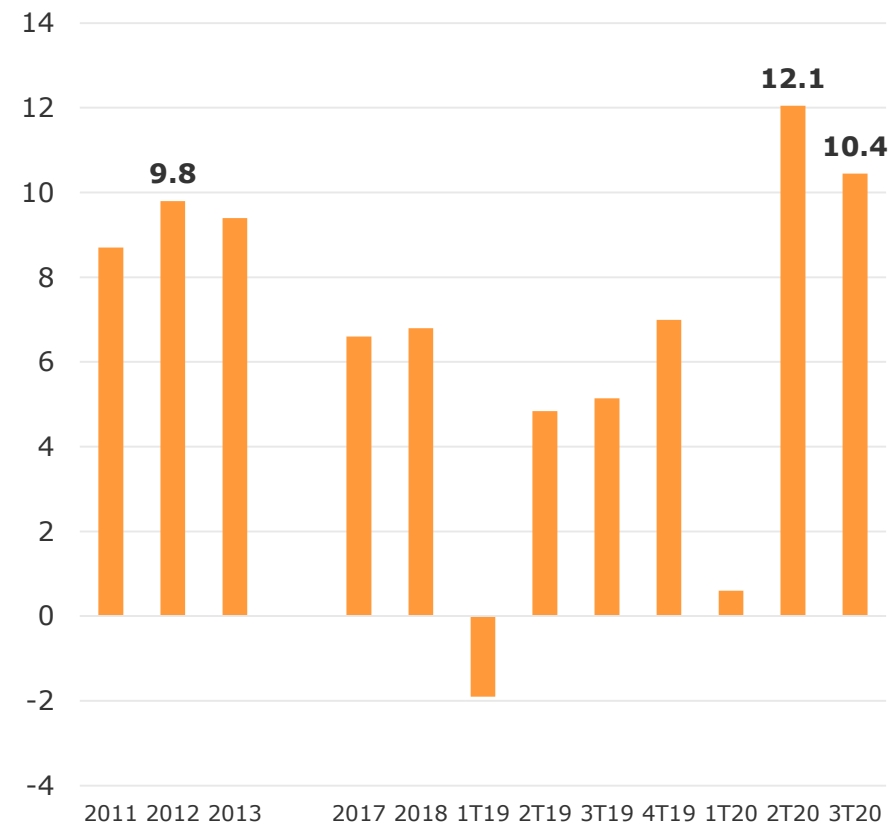
Acumulado no ano, yoy%



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

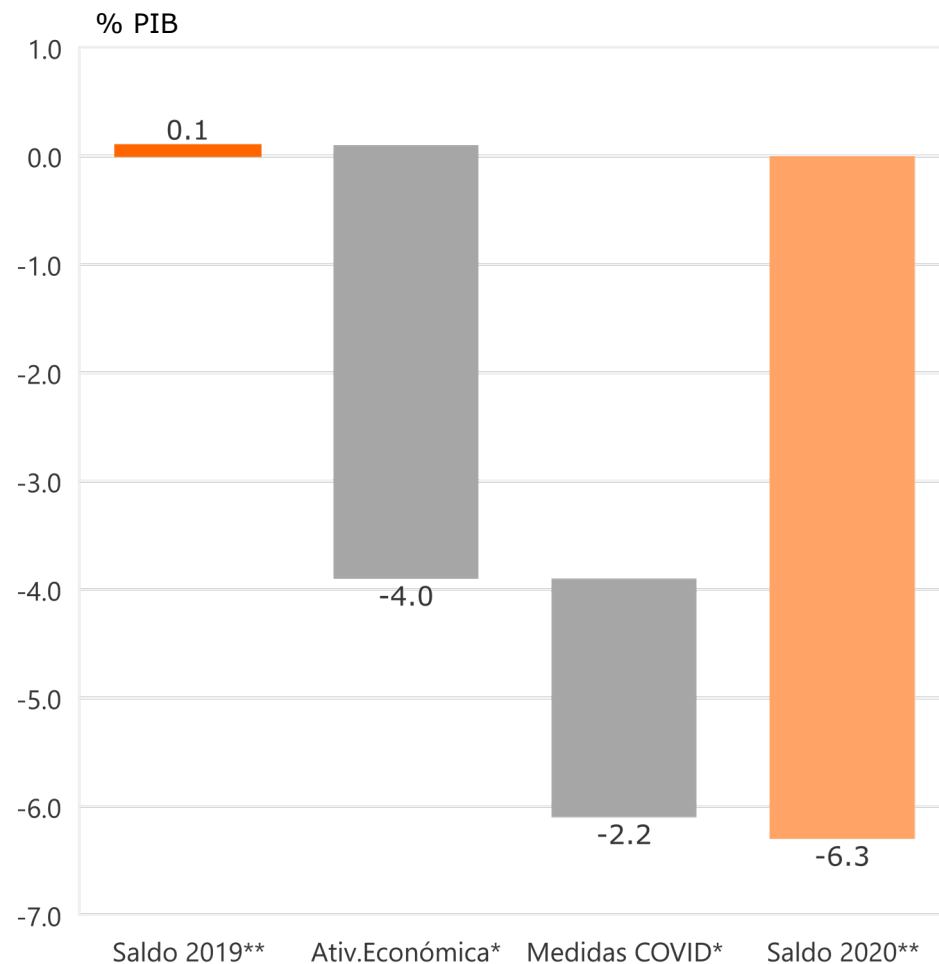
Taxa de poupança

% rendimento disponível



Contas públicas voltam ao vermelho, mas ainda há espaço de manobra

A evolução entre 2019 e 2020



Nota (*): estimativa. (**): Saldos em contabilidade nacional.

Medidas COVID em 2020

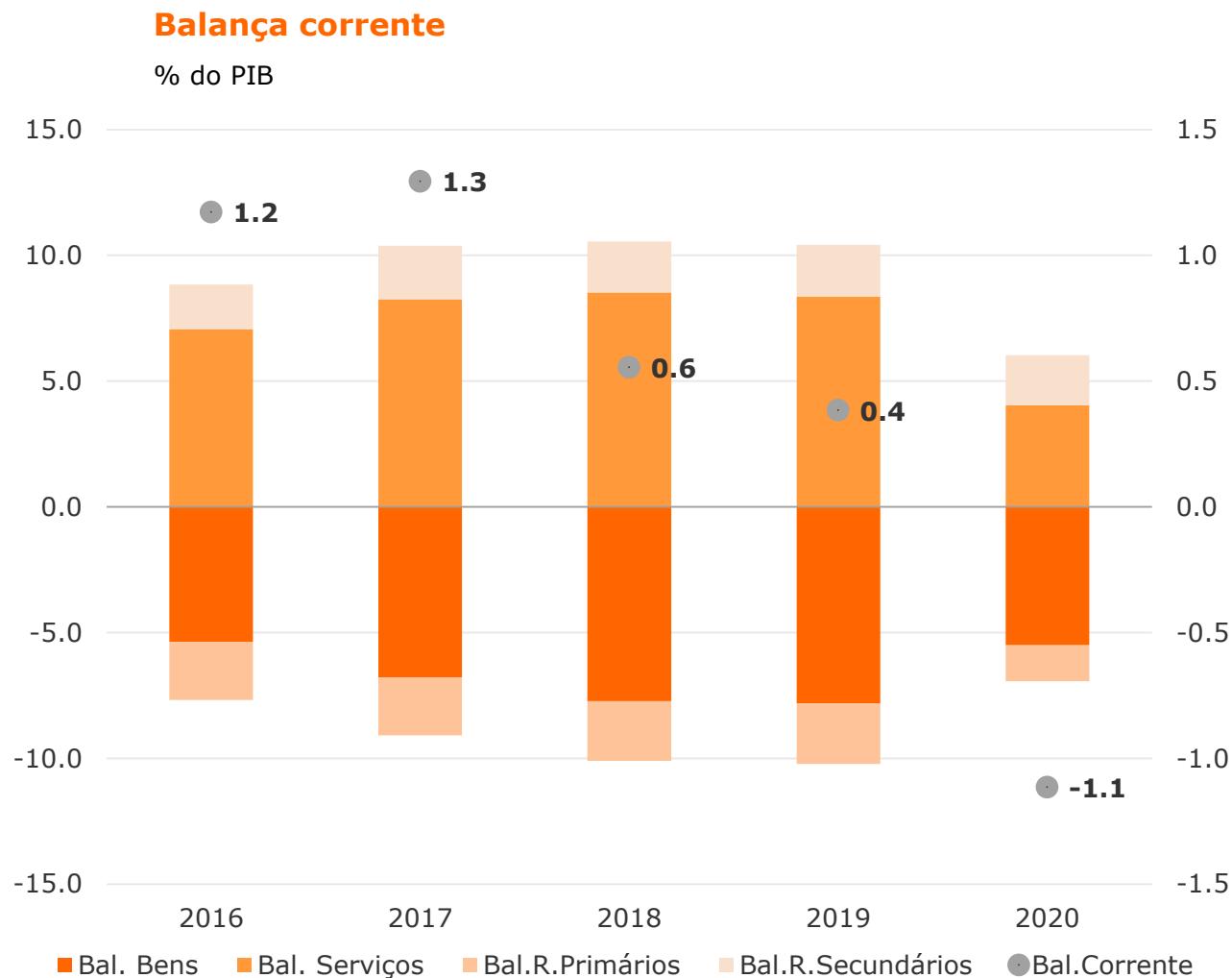
- 2.2% do PIB (preliminar)
- Défice deverá ficar abaixo da estimativa do Governo (-6.3%, e não -7.3% previstos).

Perspetivas para 2021

- Confinamento** nos primeiros meses do ano e novo **pacote de medidas** COVID trarão pressão às contas públicas.
- A **esperada recuperação da atividade** deverá **compensar parcialmente...** mas défice público permanecerá elevado, possivelmente próximo de 6%.

Fonte: BPI Research, com base em dados da DGO e INE.

Contas externas: resilientes, apesar da forte queda das receitas do turismo



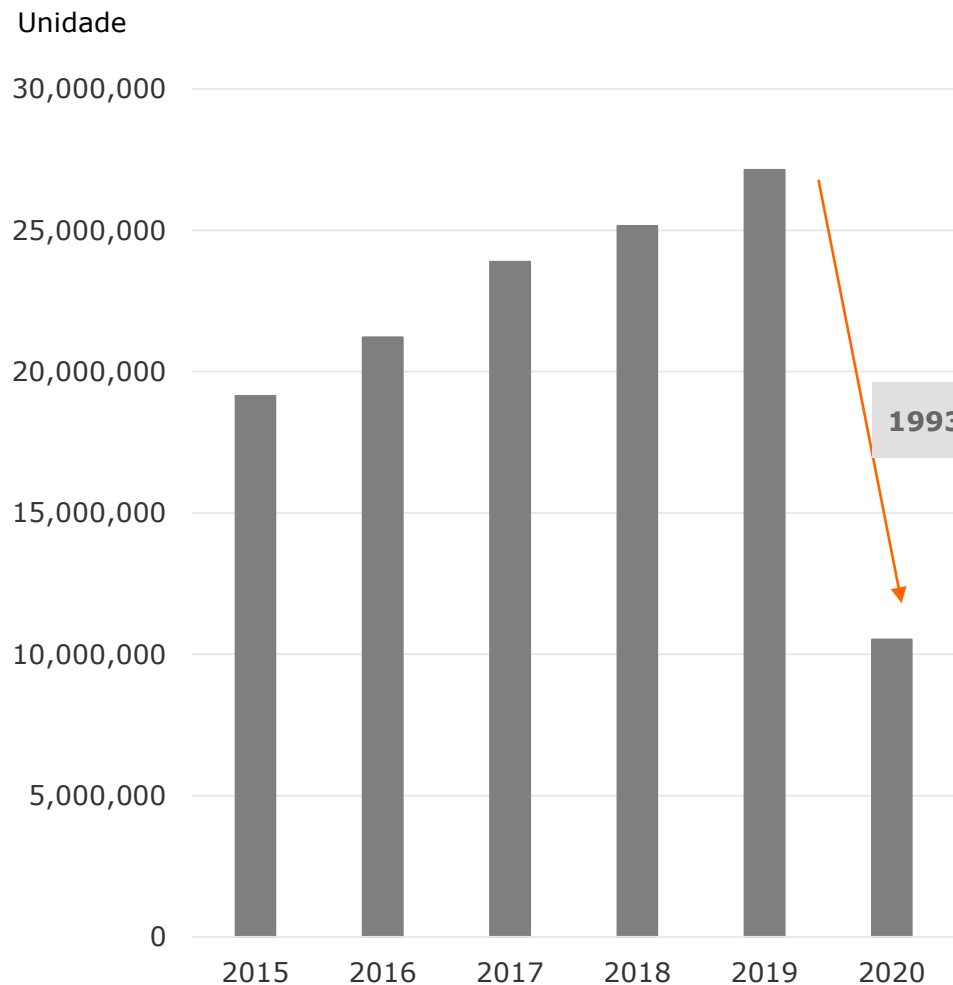
Fonte: BPI Research, com base em dados do BdP.

A deterioração da balança corrente ocorreu em consequência da queda do turismo.

- ▶ Balança de bens surpreendeu positivamente:
 - ▶ **Exportações caem menos do que importações: -10% vs -16%.**
 - ▶ **Evoluções positivas em alguns produtos** (agrícolas, farmacêuticos, bebidas) **e países** (Suécia e Suíça >0; Espanha -7,7%, França -6,1%...)

Turismo: a que velocidade o setor recuperará dos níveis de 1993?

Número de turistas



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

Turismo: setor chave para Portugal

- ▶ Número de turistas em 2020: -61% (-39% residentes e -76% não residentes)
- ▶ Receitas do turismo: -57% em 2020
- ▶ Saldo balança turística : 5 mil milhões euros, -62%
- ▶ Pesos: 15% do PIB, 9% do emprego (pré-covid)
- ▶ **2023: ano provável para recuperação de níveis pré-covid.**

Índice

01

Enquadramento macro

Global
Portugal

02

Setor imobiliário

Situação e perspetivas

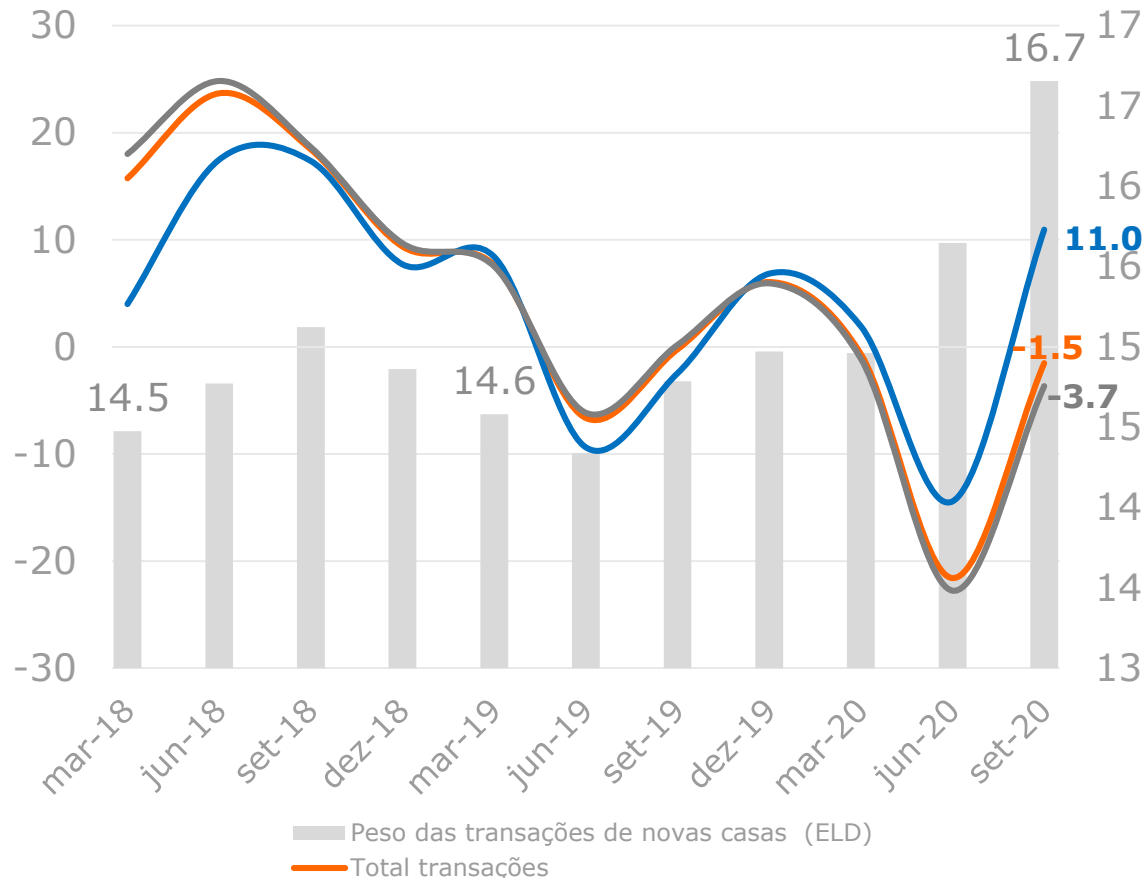
Pontos chave do Mercado imobiliário

- **O setor de habitação não está entre os setores mais afetados pela pandemia ... reagirá mais tarde, mas moderadamente, pois os fatores de suporte são fortes**
- Transações caíram (~8%), menos do que seria expectável num ano como 2020;
- Os preços das casas mantêm a tendência de abrandamento moderada do pré-COVID, sem sinais de forte ajustamento. Sinais recentes de descida nas principais zonas (AM Lisboa: -10% face ao pico nas transações; -9% nas rendas;
- Mercado das novas habitações teve melhor desempenho do que o das casas usadas, tanto ao nível das transações como dos preços. Não deverá alterar-se em 2021;
- A presença de não residentes foi afetada pelas restrições à mobilidade, mas este movimento será temporário e a sua presença deverá aumentar à medida que nos aproximemos da imunidade de grupo;
- Condições de financiamento continuam favoráveis;
- Novas licenças de construção e novas casas terminadas continuam a ter bons desempenhos, mas não são excessivas, contribuindo para aumentar a oferta;
- Os constrangimentos à procura surgem principalmente da deterioração do recuo do Turismo, que se espera recupere; e do mercado de trabalho e perda de rendimentos; **mas as famílias têm mais poupanças, estão menos endividadas e menos pessimistas do que na crise anterior.**

Mercado imobiliário: Transações recuam em ano de pandemia

Casas transacionadas

yoy, % do total das transações



Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **Transações recuperam no 3T 2020, mas não evitam queda no conjunto do ano**

- **3T 2020: +35% qoq; -1,5% yoy**
- **Transações de novas casas ganham peso**
- **Queda no ano será em torno dos 8%**

Novas restrições

- Novo confinamento => menor procura por não residentes; quebra no turismo reduz transações para "alojamento local"
- Maior desemprego/perda de rendimentos

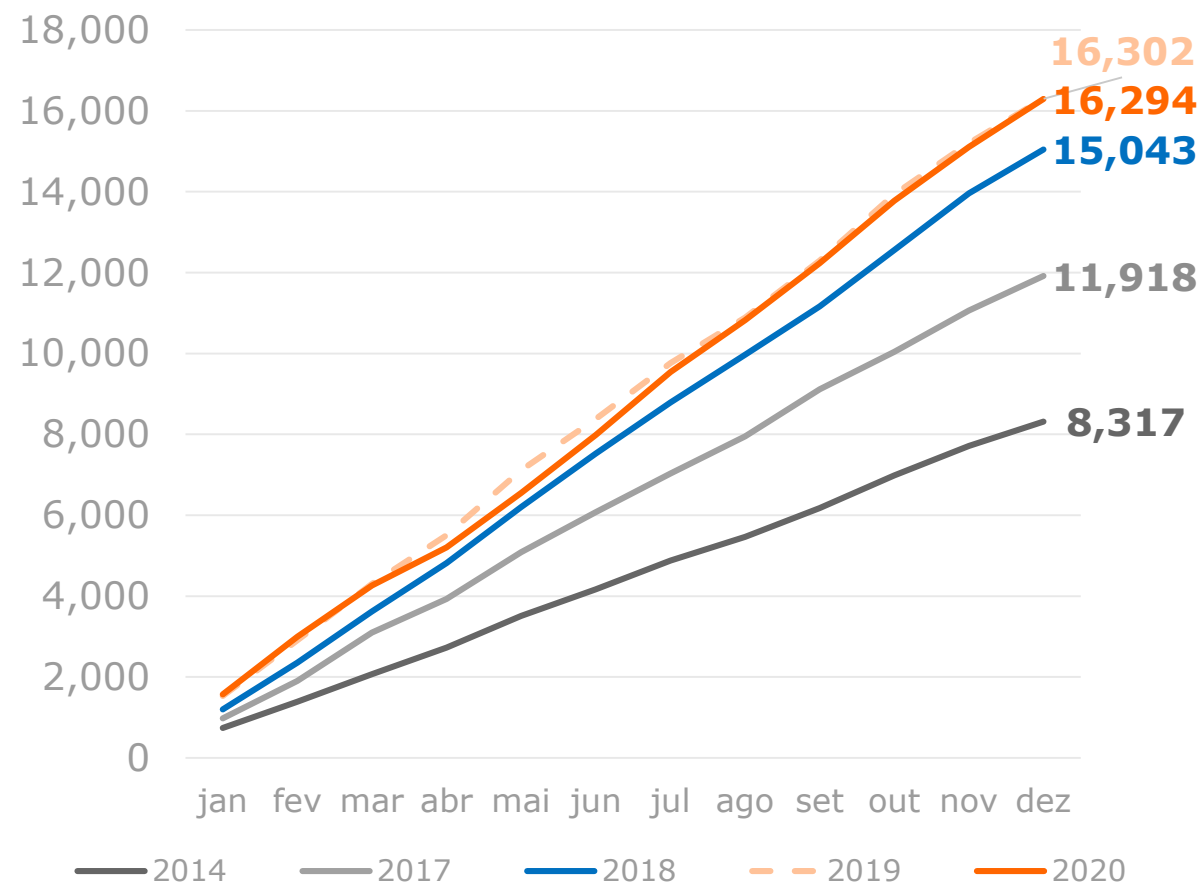
Suporte

- Prolongamento dos vistos gold em Lisboa e Porto até finais de 2021
- Possível reestruturação de empréstimos sob moratória

Oferta manteve-se forte mas sem sinais de excesso

Licenças para construção de novas casas

Número de licenças acumuladas no ano



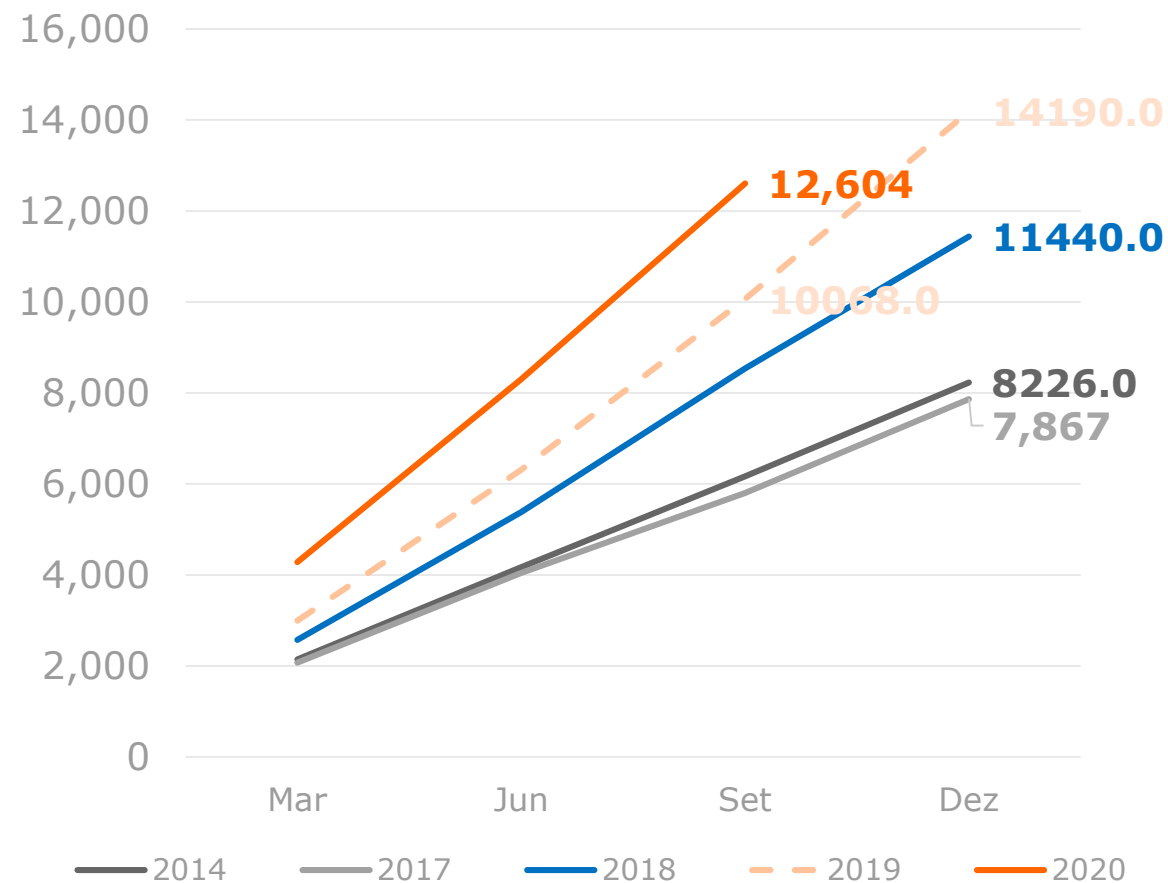
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **Novas licenças não recuam dos níveis pré pandemia**
- **2020: 16,2 K, +3,3%**
- Mas ainda muito abaixo dos níveis de 2007 (35 k), sugerindo entrada a ritmo moderado de novas casas no mercado, continuando a suportar os preços
- Emprego na construção recua ligeiramente, mas remunerações aumentam 1,3%.

Oferta manteve-se forte

Construção de novas casas concluída

Número de novas conclusões acumuladas no ano



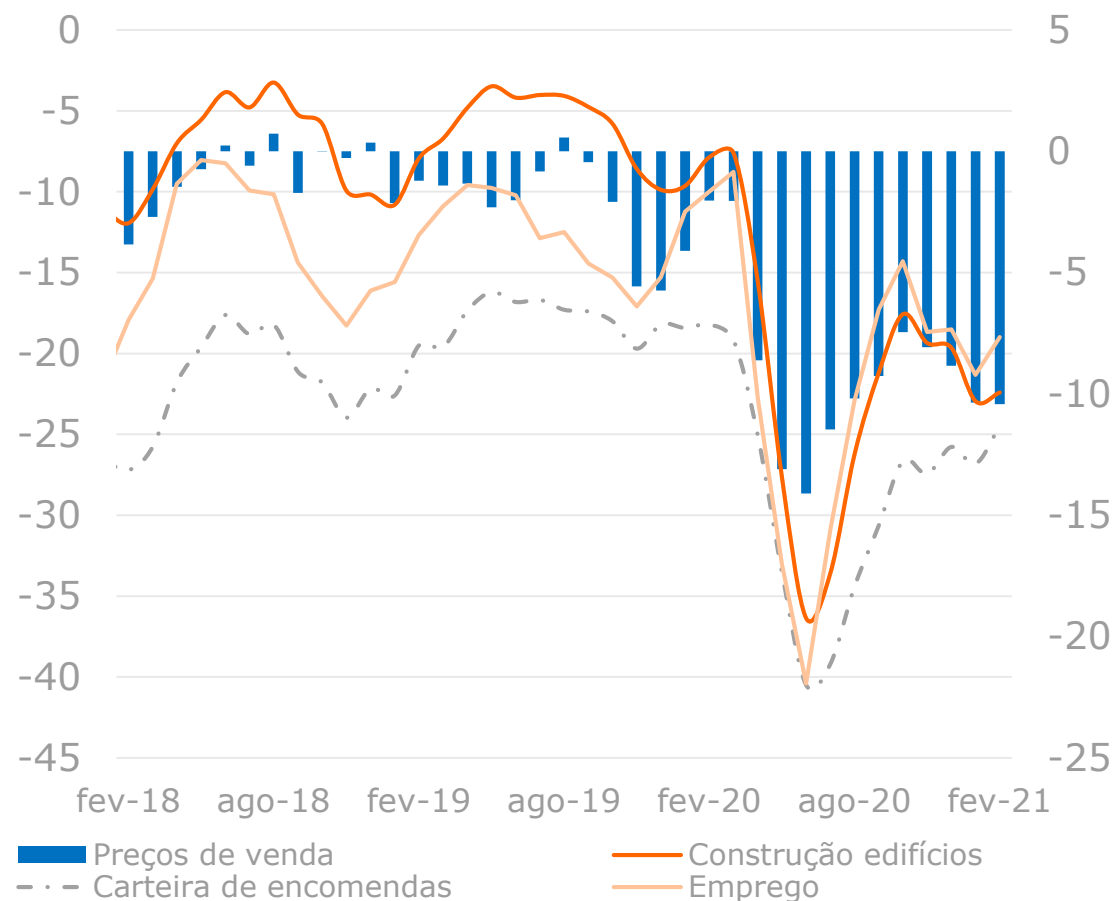
Fonte: BPI Research, com base em dados do INE

- **Construção de novas casas em expansão**
- **3T 2020: 12,6 K, +25%**
- Mas ainda muito abaixo dos níveis de 2007 (67 k): mais um indicador que sugere entrada a ritmo moderado de novas casas no mercado, suportando os preços

Construção recupera confiança

Confiança no setor da construção de edifícios

Média móvel 3 meses



Fonte: INE

- **Confiança no setor da construção de edifícios recupera, mas permanece abaixo níveis pré-pandemia**

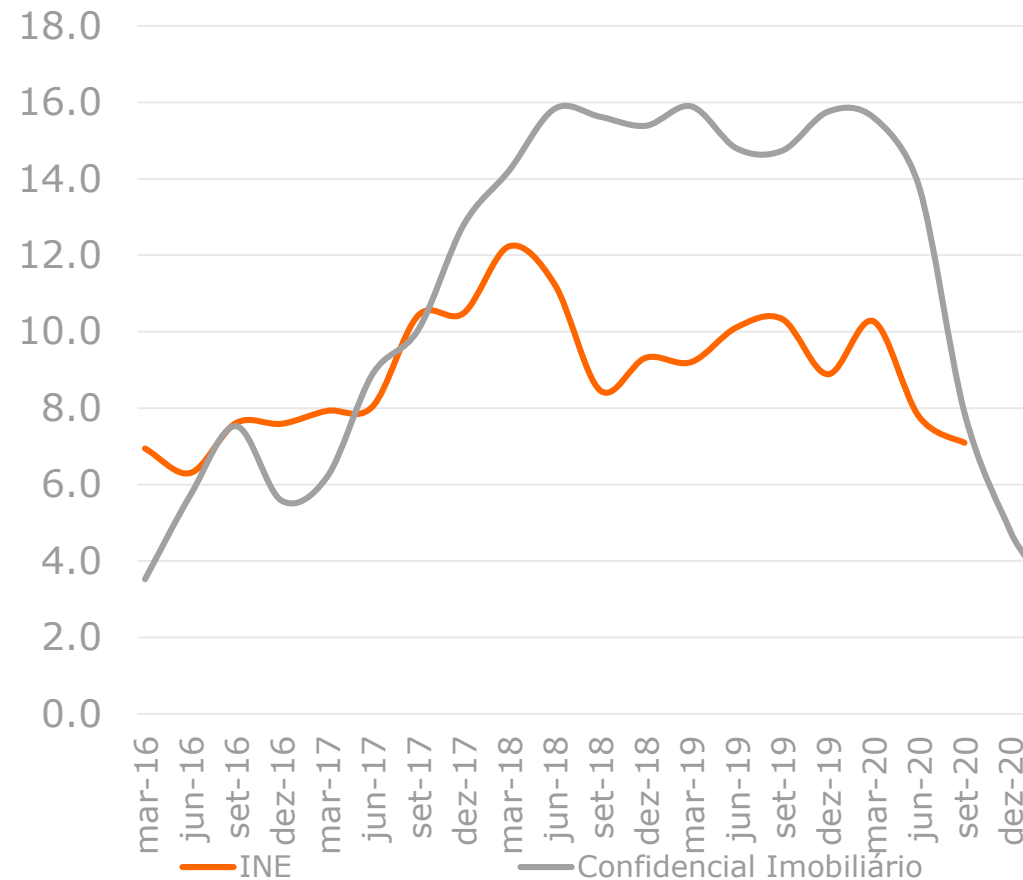
- **Fevereiro 2021:**

- Melhora apreciação global da atividade
- Melhora apreciação da carteira de encomendas
- Melhora perspectiva de criação de emprego nos próximos 3 meses
- Estabiliza perspectiva para evolução de preços nos próximos 3 meses

Preços: Queda temporária final 2021, fundamentos são sólidos

Preços das casas

yoy



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

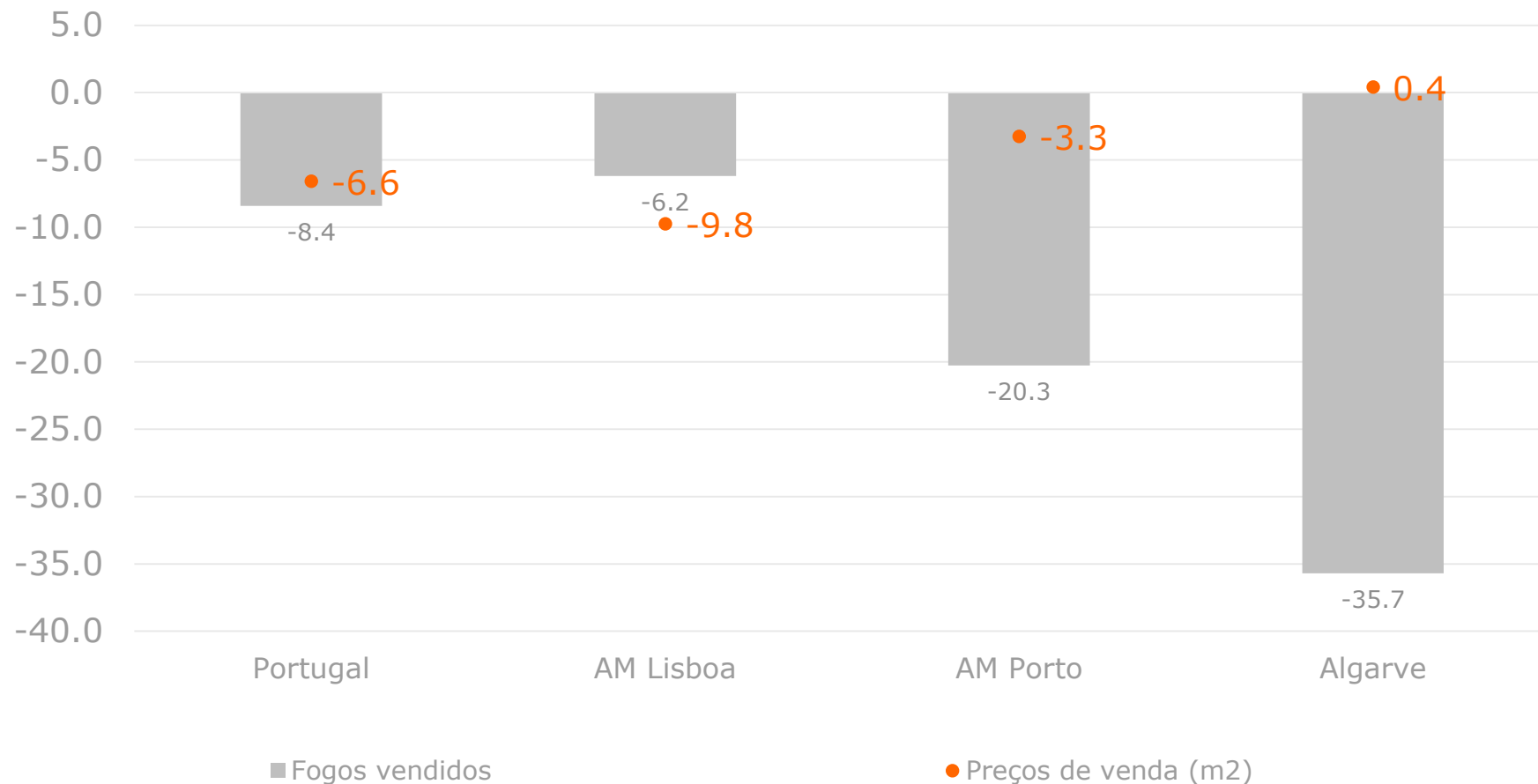
Os preços estão a desacelerar, mas o mercado continua resiliente

- INE 3T 2020: +0,5% qoq, +7,1% yoy
- CI janeiro 2021: +0,6% mom; +4,1% yoy (AMLx: -0,5% yoy no 4T 2020)
- **Fatores de suporte ao mercado**
- Política monetária => taxas de juro muito baixas (taxas de referência provavelmente sem alterações até ao fim de 2022)
- Moratórias (terminam em setembro 2021)
- Layoff => suporta rendimentos das famílias
- Oferta de novas casas relativamente moderada face à procura

Queda temporária em 2021, fundamentos são sólidos

Preços das casas principais zonas

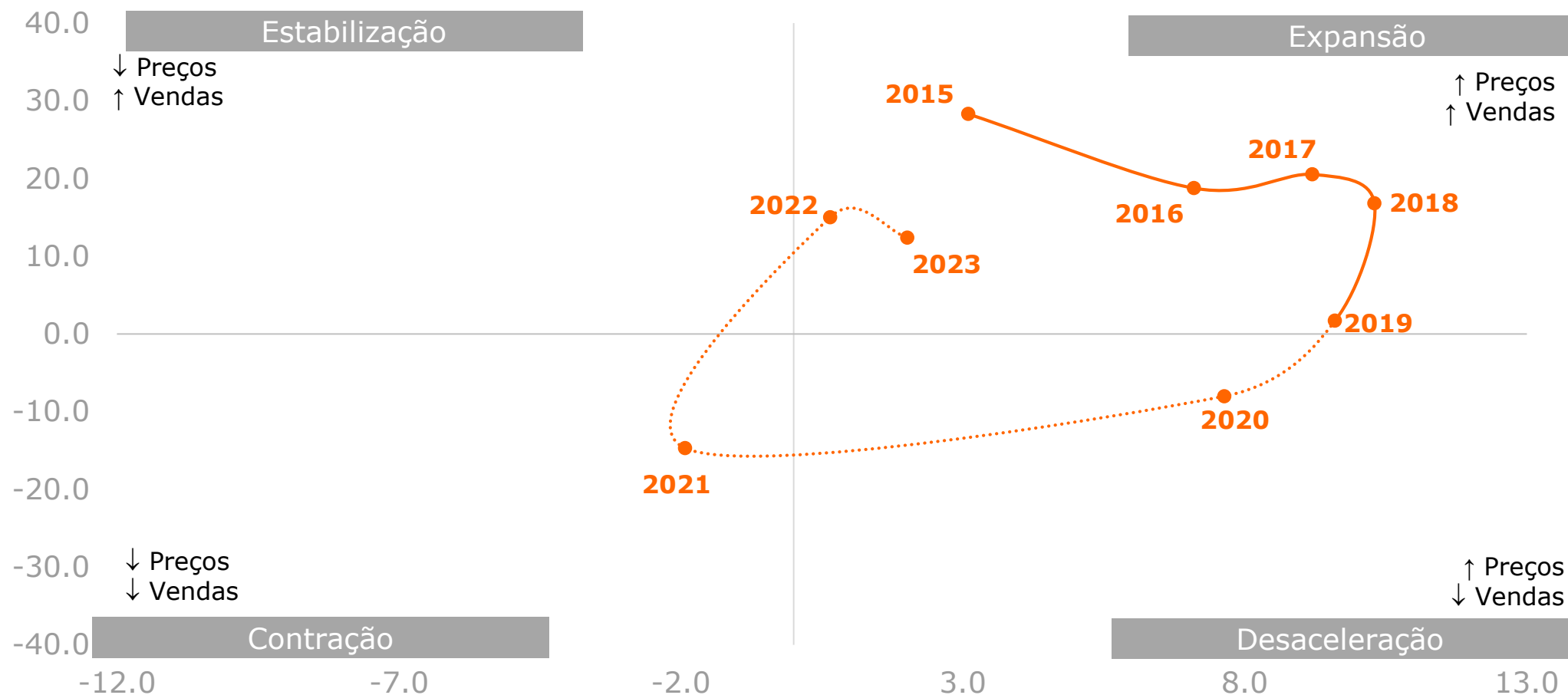
Varição face ao pico



Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário

Um ciclo muito curto de queda de preços

Relógio imobiliário

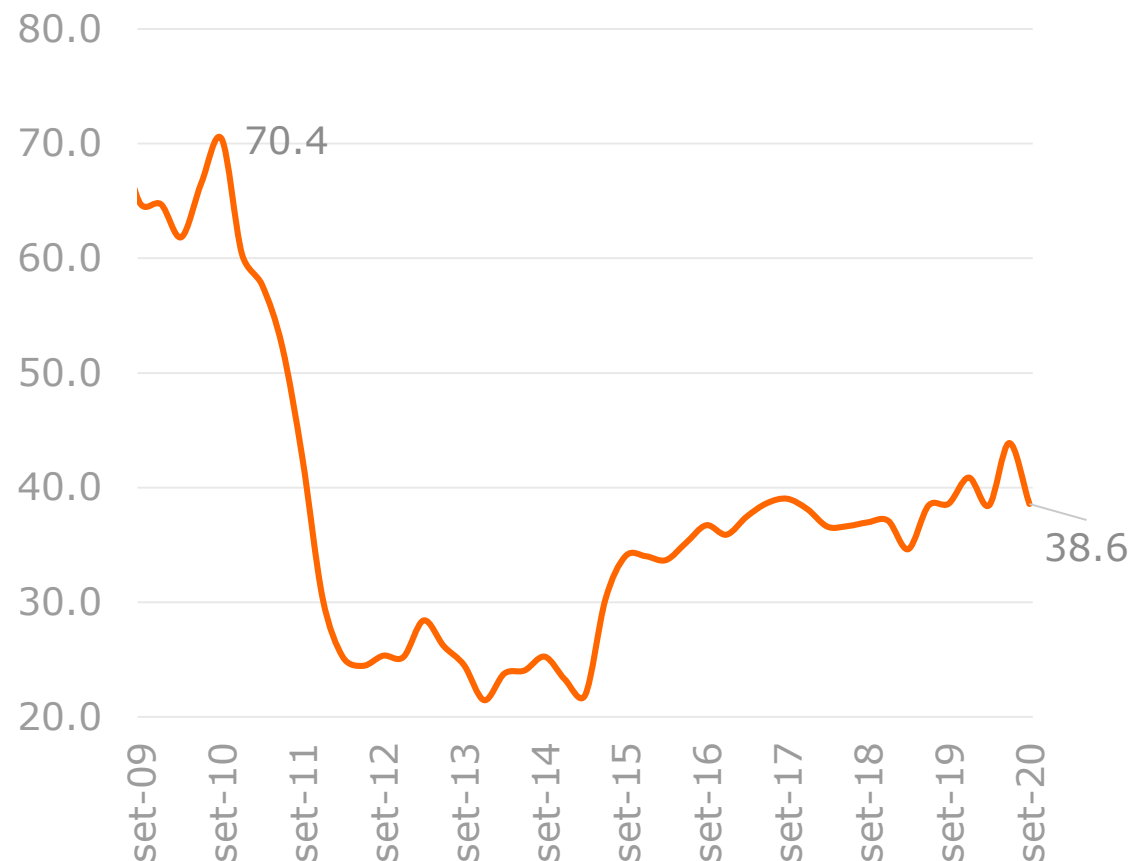


Fonte: BPI Research com base em dados do INE

Menos de metade das casas compradas com crédito

Transações financiadas por crédito bancário

% do valor total



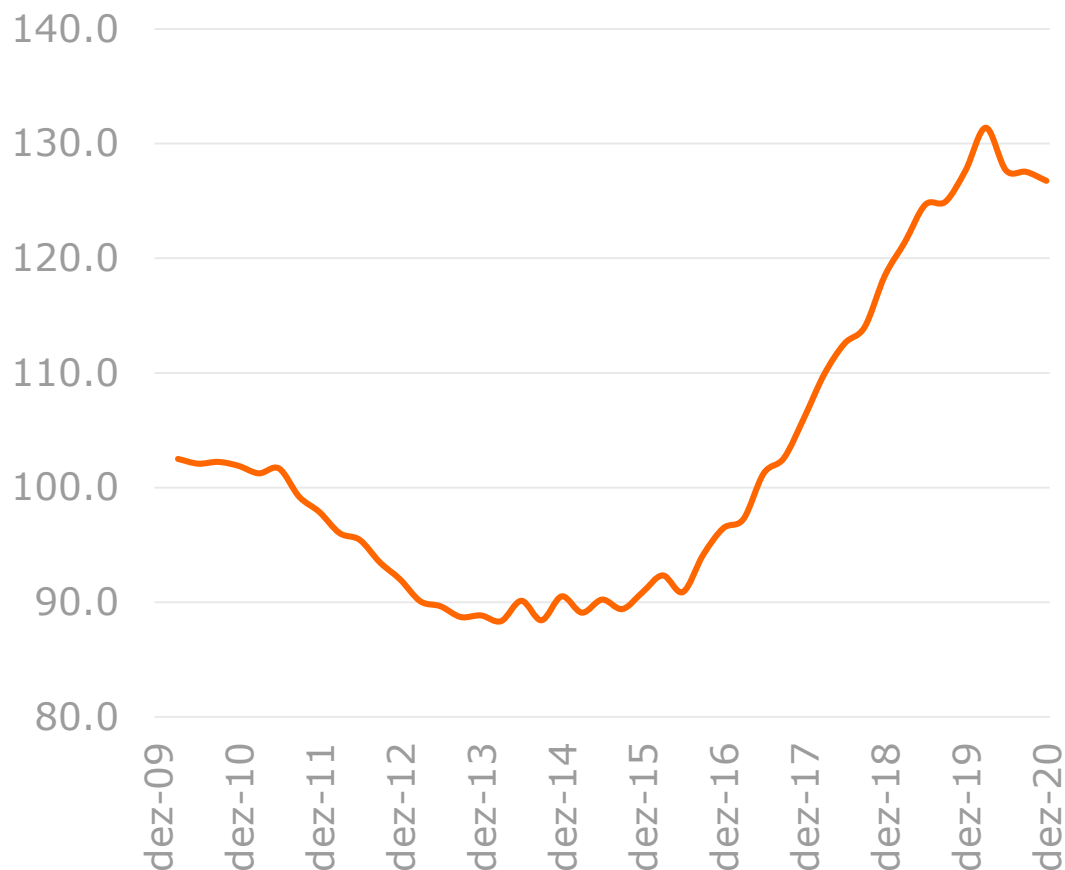
Fonte: INE, Banco de Portugal

- **Crédito para compra de casa permanece baixo**
 - 3T 20: 39% das transações foram feitas com recurso a crédito, acima dos níveis registados no período da Troika, mas muito abaixo dos níveis de 2009
 - Muita liquidez, taxas de juro muito baixas e falta de alternativas de investimento
 - Presença significativa de não residentes no mercado

Mercado de arrendamento corrige mais cedo

Índice de Rendias Residenciais

2011=100



Fonte: Confidencial imobiliário

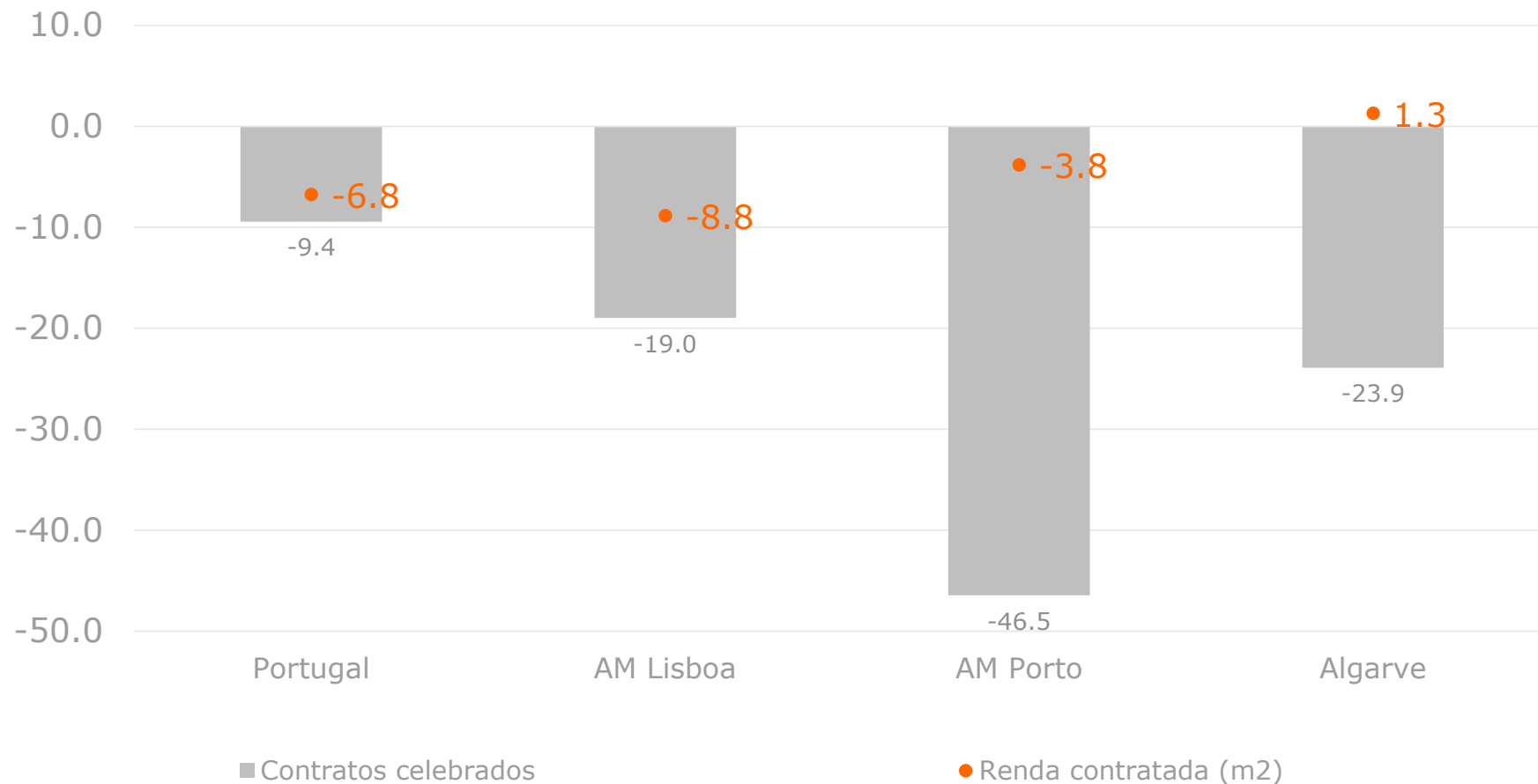
Mercado de arrendamento arrefece em 2020

- 4T 2020: -0,6% qoq; -0,7% yoy
- Quebra no turismo => transformação de alojamento local em arrendamento de longa duração
- Em Lisboa os alojamentos locais (T0+T1) ativos caíram 61% yoy em dezembro 2020
- No Porto caíram 43% yoy em dezembro e 32,5% em janeiro 2021.

Mercado de arrendamento corrige mais cedo

Rendas das casas principais zonas

Varição face ao máximo



Fonte: Confidencial Imobiliário



Grupo  CaixaBank

© BANCO BPI, S.A.
Sede: Rua Tenente Valadim, n.º 284, 4100-476 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