

Nota Breve 22/12/2020**Portugal: Preços abrandam mas não quebram com pandemia (3T2020)***Dados*

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 7,1% homólogo no 3T 2020 (7,8% no 2T 2020).
- O IPH cresceu 0,5% em cadeia no 3T 2020 (0,8% no 2T 2020).
- No 3T2020, as transações de habitação registaram uma queda homóloga de 1,5% (-21,6% no 2T 2020).
- O valor médio das casas transacionadas no 3T 2020 caiu para 149,6 mil euros, -2,9% em cadeia e, em termos homólogos, desacelerou para 6% vs 8,1% no 2T 2020. Esta tendência deverá prolongar-se nos próximos trimestres, conduzindo a um ajustamento dos preços em 2020.

Comentário

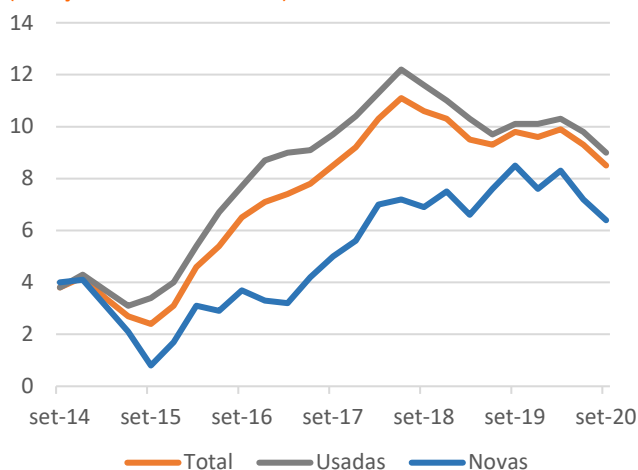
- No 3T2020, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 7,1%, menos 0,7 p.p. que no trimestre anterior e acima do estimado pelo BPI Research que apontava para uma desaceleração mais acentuada para 5,5%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 0,5%, menos 0,3 p.p. que no trimestre anterior; o crescimento médio anual dos preços da habitação reduziu-se em 0,8 p.p., para 8,5%.
- No mesmo período foram transacionadas 45.136 habitações, menos 1,5% que no mesmo período do ano anterior, refletindo quedas homólogas de 2,6% em julho, 0% em agosto e 1,8% em setembro. Esta redução no número de transações no 3T 2020 foi acompanhada por um aumento do valor total transacionado em 4,4%, colocando o preço médio das casas transacionadas em 149,6 mil euros, menos 2,9% do que no 2T 2020 e variação homóloga de 6%, menos 2,1 p.p. do que no trimestre anterior. É, no entanto, importante notar que, em cadeia, o número de transações aumentou 35,1%, após um 2T absolutamente negro.
- Os dados do 3T mostram que a dinâmica de valorização do mercado imobiliário continua forte, todavia é expectável que nos próximos trimestres, e sobretudo em 2021, se assista à desaceleração e possível redução do ritmo de crescimento dos preços. Este arrefecimento do mercado imobiliário refletirá menor procura, resultante da deterioração das condições no mercado de trabalho (afetando sobretudo procura de residentes), quebra acentuada do turismo e permanência de restrições à mobilidade (afetando sobretudo não residentes que representam cerca de 15% mercado), para além do sentimento prevalecente de alguma cautela atendendo à incerteza provocada pela situação de saúde pública. No entanto, realçamos que o relaxamento das medidas durante o 3T 2020 e a melhoria da informação relativamente ao vírus levaram o mercado imobiliário, nomeadamente o número de transações de casas, a níveis pré-pandémicos, o que mostra a significativa resiliência deste setor.
- Os dados disponíveis para os preços e número de transações até ao 3T 2020 sugerem desaceleração significativa dos preços das casas em 2020 e possível queda em 2021. Todavia, a dinâmica observada até ao terceiro trimestre sugere que o ritmo de crescimento dos preços em 2020 poderá superar a nossa previsão atual (+6,3%).

Portugal: preços da habitação

	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	10.3	8.9	10.3	7.8	7.1	5.5
Variação trimestral (%)	1.2	0.7	4.9	0.8	0.5	-1.0

Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)



Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE.

Paulo Eduardo Carlos, Economista, BPI Research, e-mail: paulo.eduardo.carlos@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.

Banco BPI, SA - 2020

Rua Tenente Valadim, 284 4100-476 Porto
Largo Jean Monnet, 1-9º 1269-067 Lisboa

Telef.: (351) 22 207 50 00
Telef.: (351) 21 310 11 86

Telefax: (351) 22 207 58 88
Telefax: (351) 21 315 39 27