



infosiiimgroup

www.siiimgroup.pt

Relatório Mensal | Mercado Imobiliário | Novembro & Dezembro 2022

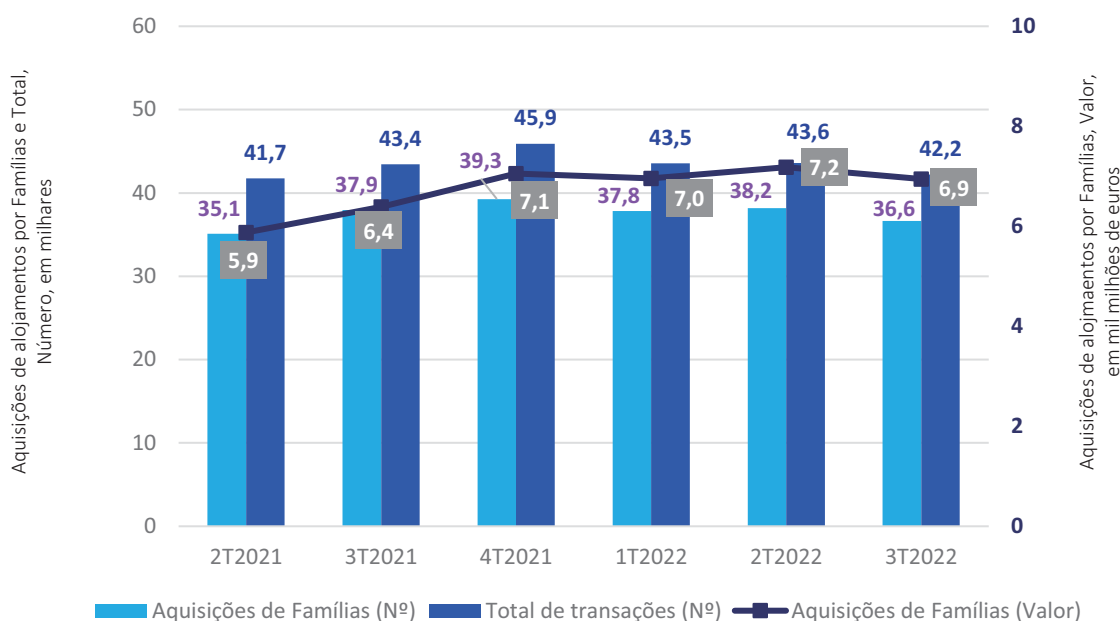


Lisboa | Linha de Cascais | Ribatejo | Master Minas Gerais, Brasil



Transações no 3º trimestre mantêm ritmo elevado - Residentes com pequena quebra de 4%

Indicador do número e do valor das transações de alojamentos, por setor institucional do comprador, 2T2021 – 3T2022



Fonte: INE, Índice de Preços da Habitação.

No 3º trimestre de 2022, foram transacionadas 42 223 habitações, menos 2,8% que no mesmo período de 2021, registando-se a primeira redução homóloga do número de transações desde o 1º trimestre de 2021. Não obstante esta quebra, confirmou-se que o mercado não tinha ainda sentido o impacto da subida de taxas no crédito.

Do total das transações, 34 627 corresponderam a habitações existentes, traduzindo-se numa redução de 4,1% em termos homólogos. Nas habitações novas (onde os não residentes têm um peso superior), as transações aumentaram 3,3%, contabilizando-se 7 596 unidades.

Foram contabilizadas 39 456 transações, cujos compradores apresentaram um domicílio fiscal no Território Nacional, menos 3,7% em termos homólogos, enquanto as transações de compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional, totalizaram 2 767 unidades (6,6% do total), correspondendo a uma taxa de variação de 12,6%.



Inflação mantém-se alta, Bancos Centrais vão continuar a subir taxas em 2023

A subida das taxas diretoras pelo FED e BCE abrandou dos anteriores 75 b.p. para 50 b.p. em dezembro. Não obstante, o discurso foi claro quanto à intenção de prolongar estas subidas no próximo ano, ao ritmo (para já) de 50 b.p., pelo menos enquanto não houver uma queda dos valores de inflação (na EU) para próximos do objetivo de 2%. Será de esperar, portanto uma continuada subida da Euribor, travando a concessão de crédito.

Enquanto o crédito novo abranda, o Banco de Portugal mantém-se otimista no que toca ao aumento das taxas de incumprimento no crédito à habitação dos empréstimos já em vigor. No último Relatório de Estabilidade Financeira (novembro) e sob o título “O impacto da subida das taxas de juro sobre o serviço da dívida dos particulares”, conclui-se que os encargos mais elevados com o serviço da dívida dos empréstimos à habitação, contribuirão para a subida do rácio entre a prestação e o rendimento médio (LSTI, Loan service-to-income) em apenas 4,8 pp, até dezembro de 2023, para 21,5%, considerado confortável. Do ponto de vista de exposição dos bancos, a proporção do stock com LSTI superior a 40% aumenta 9 pp, para 16,8%.

Quadro C1.2 • Distribuição de LSTI de empréstimos à habitação | Em percentagem

	jun. 22	dez. 22	dez. 23
Média	16,6	19,3	21,5
Percentil 10	4,0	4,5	5,0
Percentil 25	7,9	9,1	10,0
Mediana	13,7	15,8	17,6
Percentil 75	21,7	25,1	28,1
Percentil 90	31,8	36,9	41,2

Quadro C1.3 • Contratos e stock de empréstimos à habitação por classe de LSTI

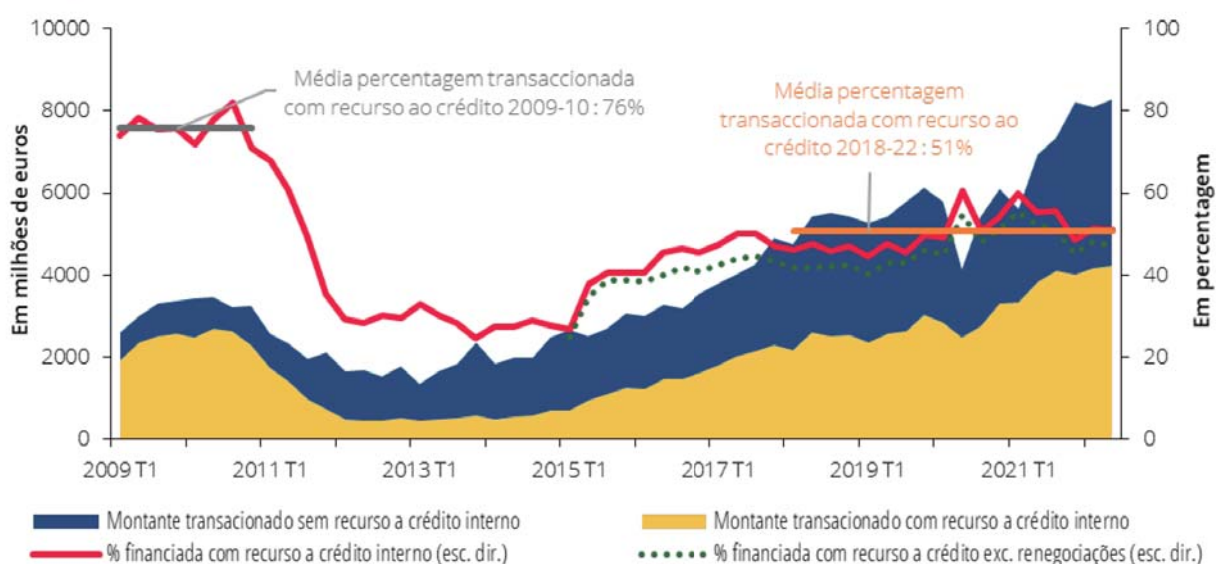
	% contratos		% stock	
	jun. 22	dez. 23	jun. 22	dez. 23
≤20%	70,9	57,1	63,6	44,9
]20%;30%]	17,3	21,0	20,5	24,2
]30%;40%]	6,7	11,0	8,2	14,2
]40%;50%]	2,6	5,3	3,4	7,3
>50%	2,5	5,6	4,3	9,4



Por outro lado, nos anos de celebração mais recentes (ou seja, nos empréstimos que irão sofrer um maior impacto na prestação mensal) observa-se um peso mais reduzido de particulares no quintil inferior de rendimento dos que têm empréstimos à habitação em dívida, em número de contratos e no stock de empréstimos.

A percentagem de transações financiadas com crédito, cerca de 50% em 2022, continua a ser inferior ao observado antes da crise de dívida soberana.

Gráfico I.1.25 • Transações de alojamentos familiares *versus* novas operações de crédito à habitação



Existe, porém, significativa heterogeneidade geográfica. Em 2021, o Algarve continuou a apresentar a menor percentagem de transações financiadas por crédito à habitação (cerca de 20%), seguido pelas A. M. de Lisboa e do Porto (cerca de 60% e 70% do valor das transações, respetivamente), enquanto no resto do país esta percentagem era de cerca de 80%. Este padrão reflete o grau de participação de não residentes nas transações ocorridas em cada região.

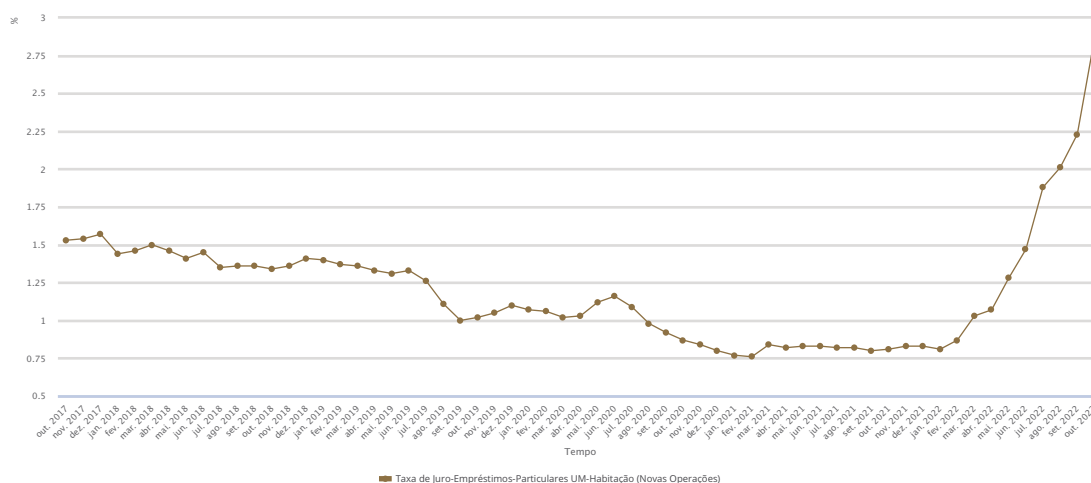
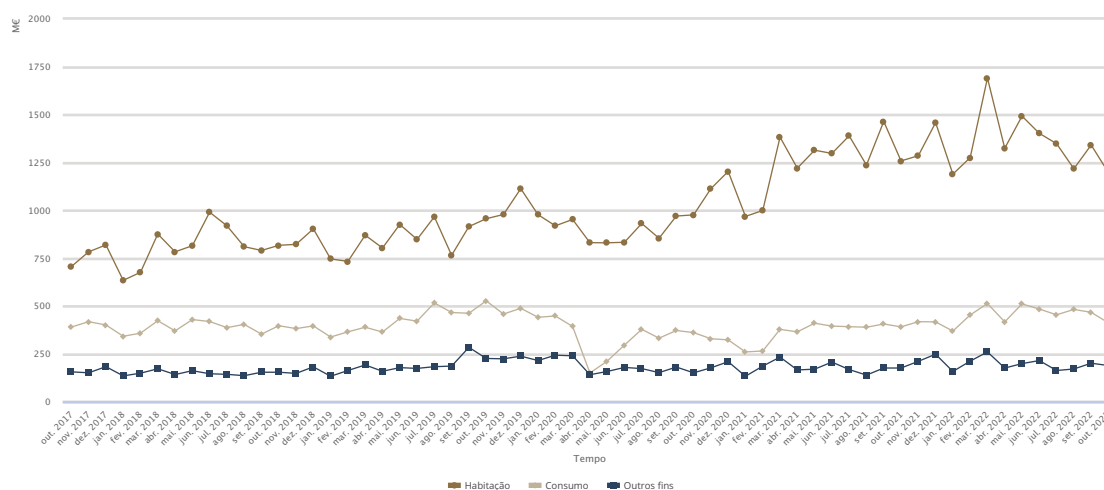
O crédito a cidadãos estrangeiros (residentes e não residentes) aumentou no período recente, mas continua a ter um peso diminuto. Entre dezembro de 2019 e junho de 2022, o peso dos cidadãos estrangeiros no stock de crédito à habitação aumentou de 6,4% para 7%, do valor das novas operações de crédito à habitação em 2021 e no primeiro semestre de 2022, 10% foi concedido a cidadãos estrangeiros



Em outubro, os bancos concederam 1197 milhões de crédito à habitação, Os valores registados em setembro tinham sido, 1341 milhões de euros. Apesar da travagem em relação ao pico recente de Março estamos ainda com valores perto dos máximo dos últimos anos. Refira-se que o número de avaliações bancárias consideradas diminuiu pelo quinto mês consecutivo, situando-se em cerca de 25,6 mil, o que representa uma redução de 8,6% face mesmo período do ano anterior e menos 22,7% que em maio último, mês em que se registou o máximo da série.

A taxa de juro média dos novos empréstimos à habitação subiu para 2,86% (2,23% em setembro), o valor mais elevado desde janeiro de 2015. A taxa média dos empréstimos com taxa variável foi ode 2,6% enquanto que os empréstimos a taxa fixa foram contratados a uma taxa média de 4,1%.

Montantes de novos empréstimos concedidos a particulares, por finalidade | Em milhões de euros





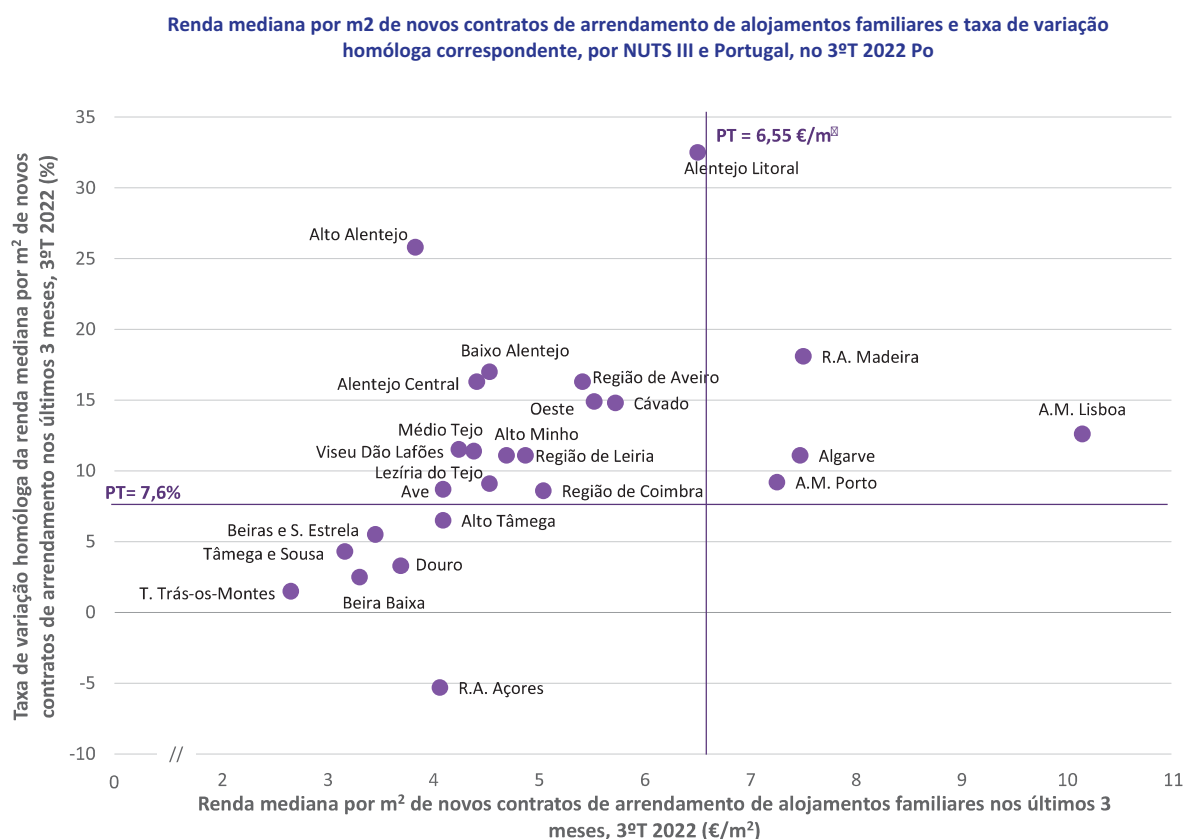
Interferências legislativas com impacto no mercado

Número de novos contratos diminuiu 5,5% face ao período homólogo, com contratos na AML a cair mais de 10%.

Depois do “cap” ao aumento de rendas em 2%, foi aprovada mais uma restrição. A partir de janeiro de 2023, os senhorios não poderão exigir mais que dois meses de renda adiantados e a caução também não pode ultrapassar o valor equivalente a duas rendas. Atualmente, o limite é de três meses de antecipação, sendo o valor da caução livremente negociado.

10 das 25 NUTS III registaram um decréscimo no número de novos contratos de arrendamento face ao período homólogo, com realce para a Área Metropolitana de Lisboa (-10,7%) e na Área Metropolitana do Porto (-10,6%)

O valor mediano aumentou em 23 dos 24 municípios analisados. Nas áreas metropolitanas destacaram-se, com valores superiores a 10,00 €/m² e taxas de crescimento homólogo das rendas superiores às do país, os municípios de Cascais (13,63 €/m² e +20,0%), Lisboa (13,18 €/m² e +16,0%), Oeiras (11,79 €/m² e +13,7%) e Porto (10,08 €/m² e +10,5%).



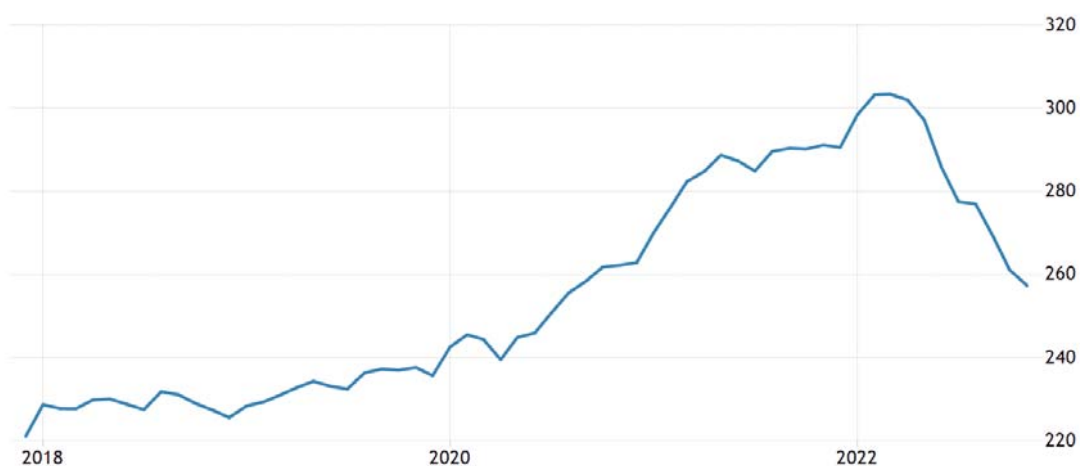
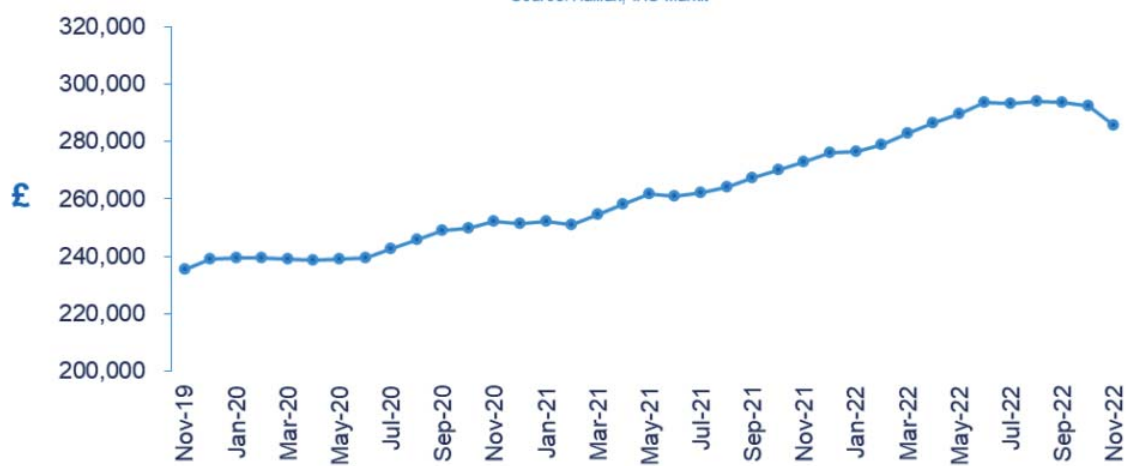


Pela primeira vez em muitos anos, valor das habitações desce em dois países europeus

Reino Unido e Suécia são os países em que já se verificou uma quebra nos últimos meses com as perdas na Suécia a apagarem mais de metade dos ganhos verificados desde a pandemia

Halifax HPI: Average UK house price over the last three years

Source: Halifax, IHS Markit



TRADINGECONOMICS.COM | VALUEGUARD