



Índice de Preços e Crédito na Habitação em Portugal

Análise dos dados do 3º trimestre de 2020



Fontes de Informação e Disclosures



Fontes de Informação e Disclosures

Dados Obtidos

- Todos os dados constantes deste documento referentes a vendas podem ser encontrados em ine.pt, sendo baseados nas estatísticas referentes ao IPHAB – Índice de Preços na Habitação
- Os dados relativos ao crédito habitação constam das estatísticas do Banco de Portugal, podendo ser encontrados no site bportugal.pt
- Out of the Box – Real Estate & Finance não será responsabilizado pelo uso indevido da presente informação.
- O presente documento não constitui qualquer tipo de aconselhamento de investimento em imóveis





Antes de começar...

Antes de começar...

Índices bolsistas em 2020

S&P 500



Fonte: google.com

Nasdaq Composite



Fonte: google.com

DAX 30



Fonte: google.com

NIKKEI 225



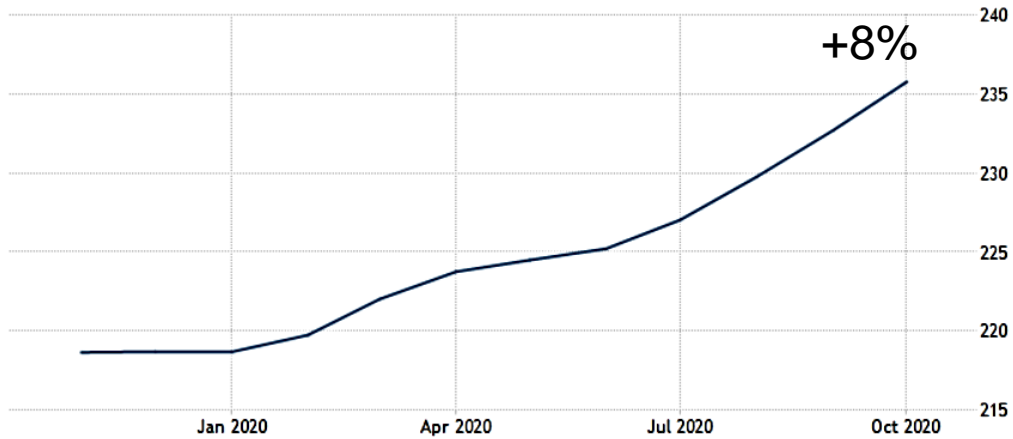
Fonte: google.com



Antes de começar...

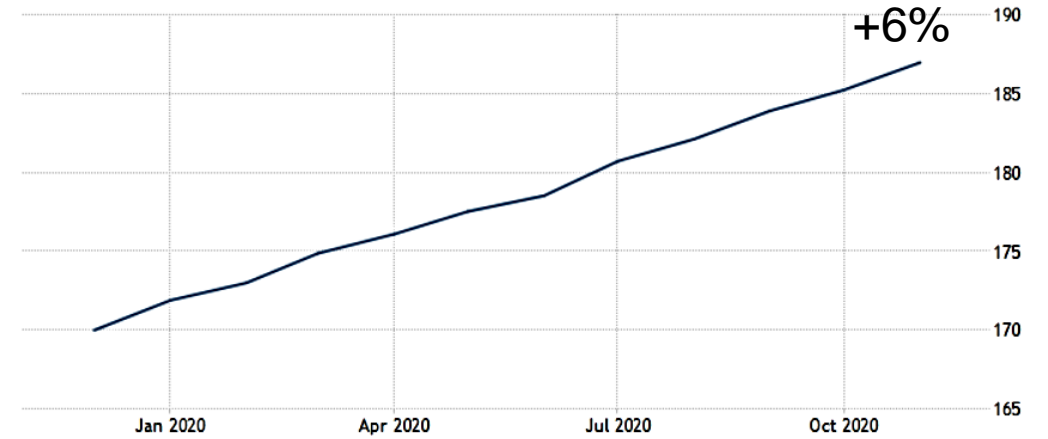
Mercados imobiliários internacionais

S&P Case-Shiller



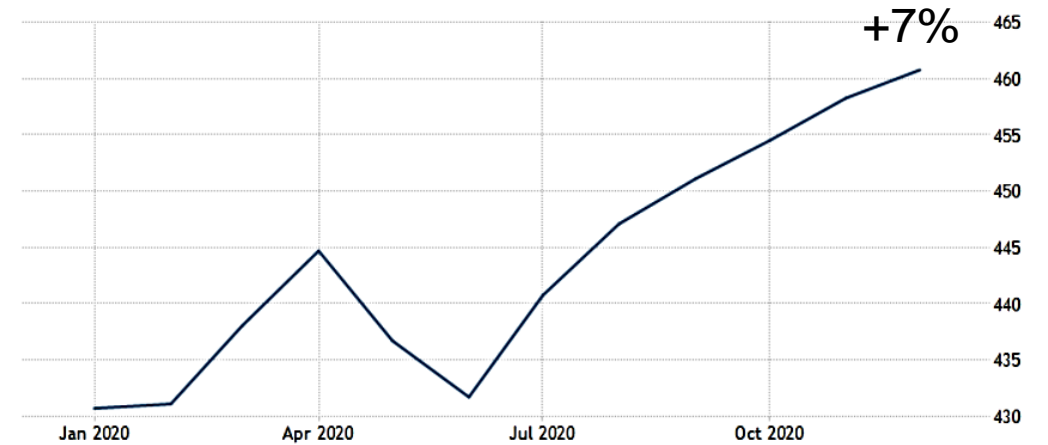
Fonte: tradingeconomics.com

Germany House Price Index



Fonte: tradingeconomics.com

Nationwide House Price Index (UK)



Fonte: tradingeconomics.com

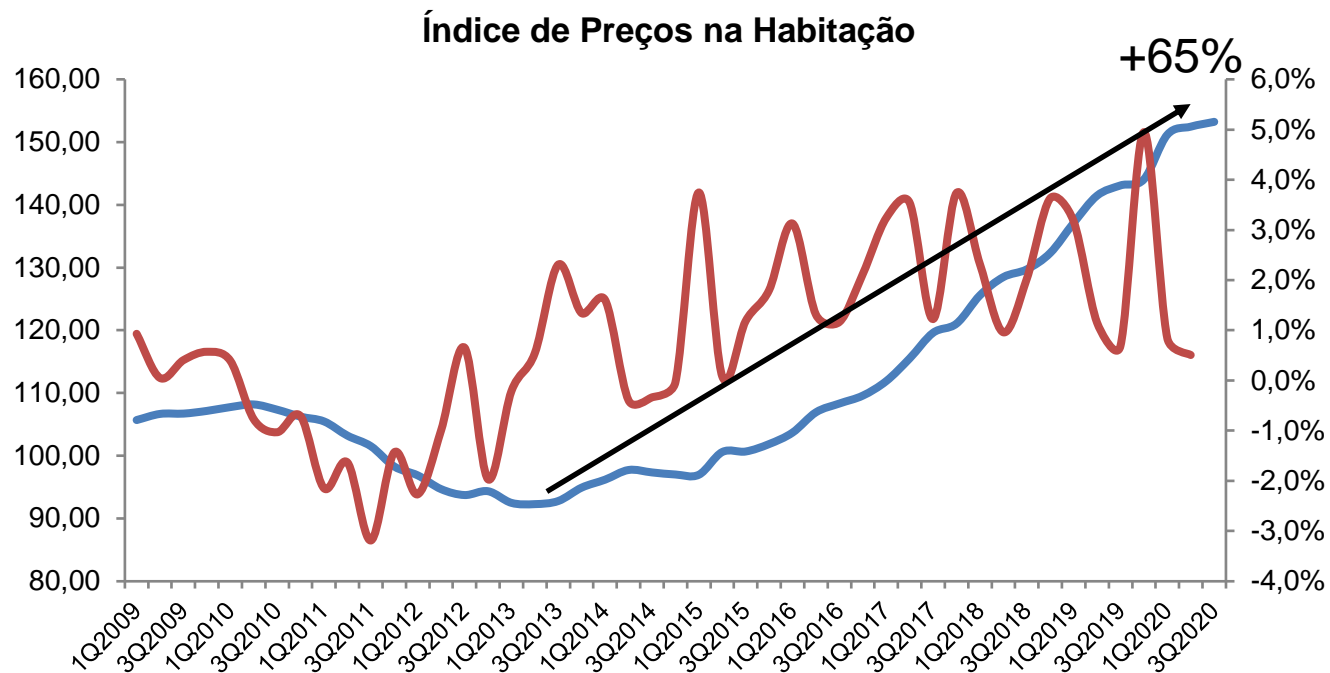




Índice de Preços na Habitação (INE)

Índice de Preços na Habitação

Índice de Preços



Fonte: INE

Índice de preços na habitação em máximos históricos

Subida homóloga de 7,1%

Mais ténue em cadeia: 0,5%

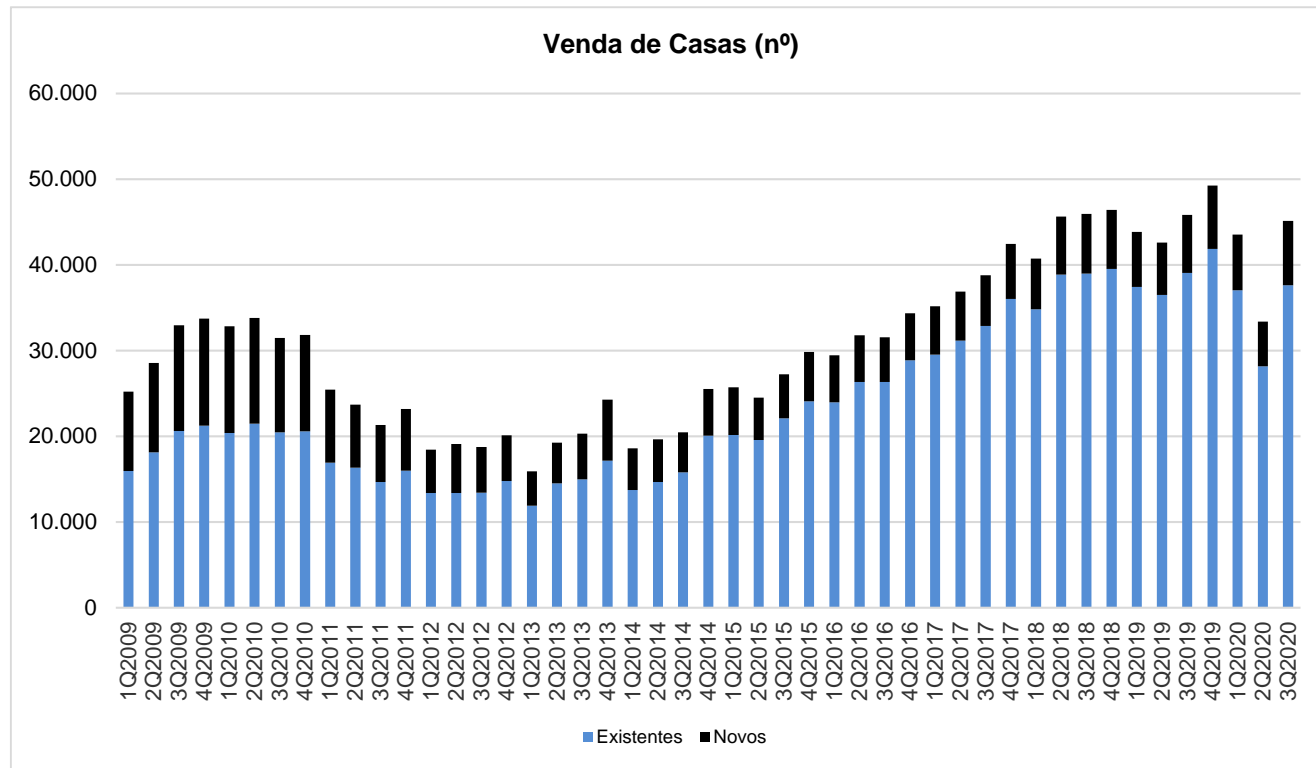
Subida de 65% em 7 anos (3º trim 13 vs 3º trim 20)

Desaceleração no ritmo de subida dos preços



Índice de Preços na Habitação

Número de Casas Vendidas - Nacional



Fonte: INE

45.136 casas vendidas no 3º trimestre de 2020:

- -1,5% face a 2019
- +35% face ao 2º trimestre

6º melhor trimestre de vendas desde que há registos

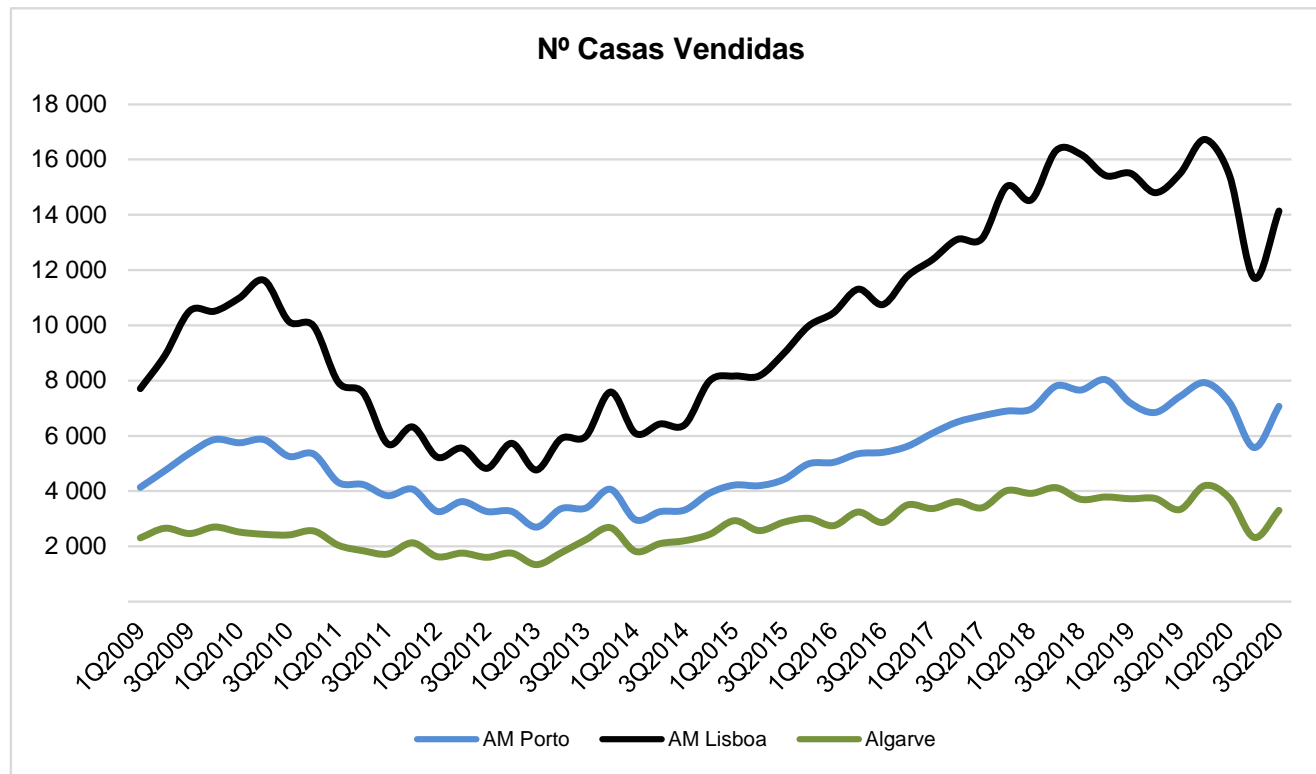
Maior proporção de casas novas vendidas (16,7%):

- +11% face a 2019
- +44% face ao 2º trimestre



Resultados do Inquérito

Número de Casas Vendidas - Regional



Fonte: INE

Lisboa perde peso nas vendas nacionais:

- Subida de 22% em cadeia, bem abaixo dos 35% nacionais;
- Quebra -8,7% em termos homólogos
- Número de casas vendidas em níveis de 2017

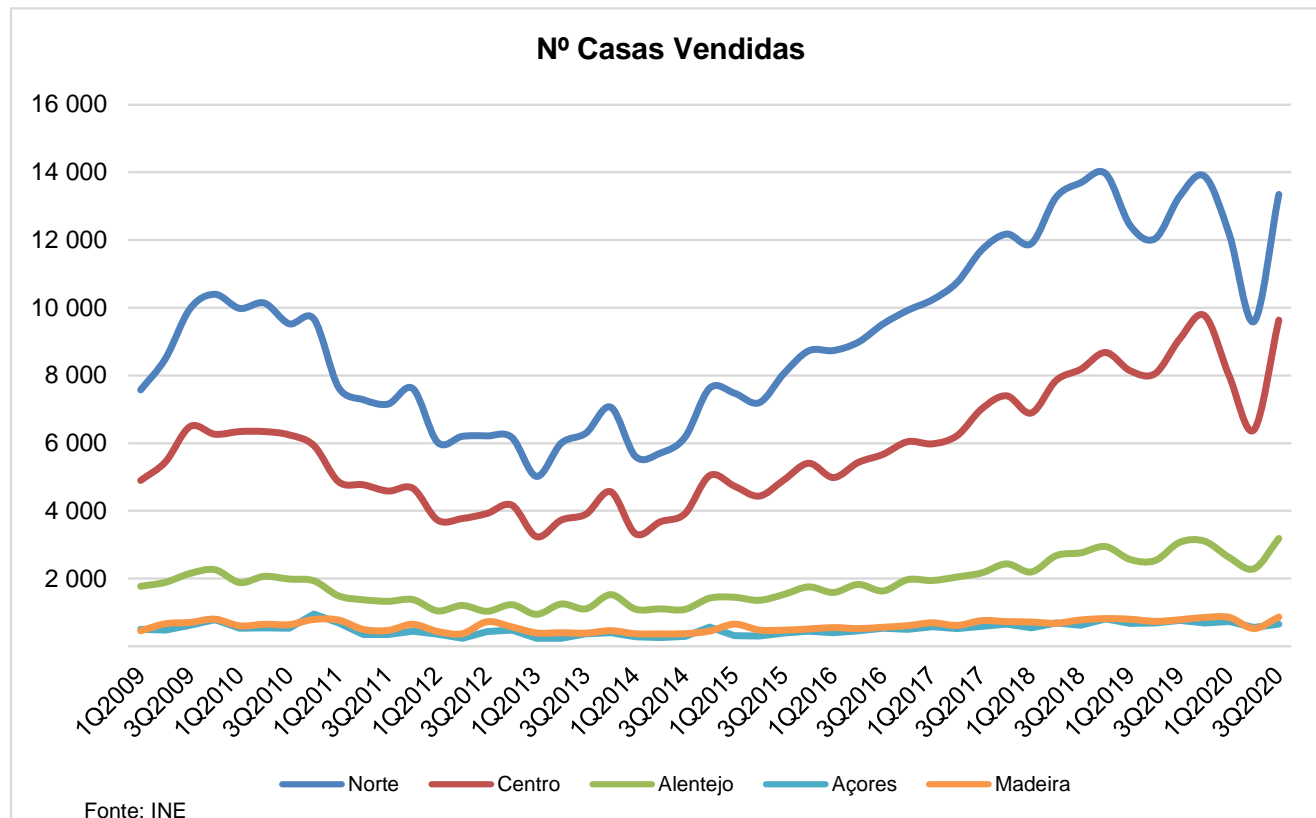
Porto, idem mas com menor expressão. Subida de 27%

Algarve recupera vendas mas mantém posição relativa



Resultados do Inquérito

Número de Casas Vendidas - Regional



Recuperação das vendas mais expressiva na **Zona Centro** (+50%) e **Madeira** (+65%)

Zona Centro, **Alentejo** e Madeira com melhor registo de vendas de sempre. Zona Norte com 2º melhor

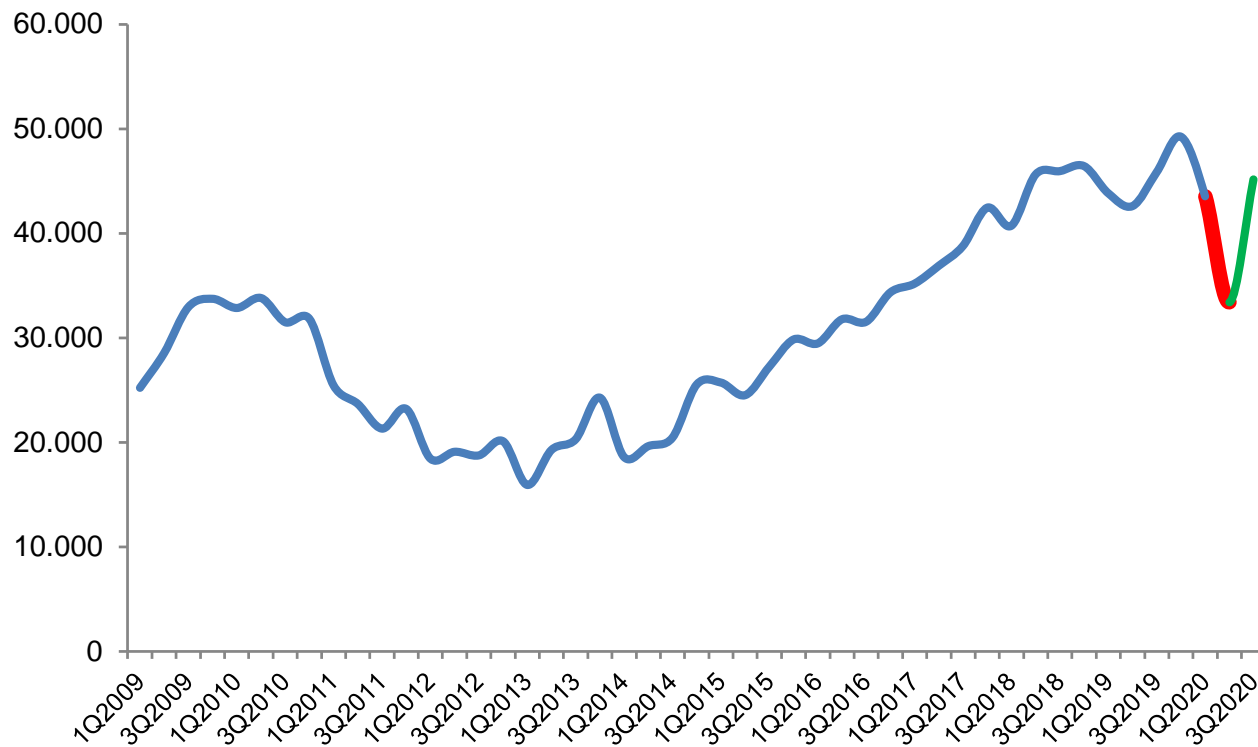
Lisboa e Porto perdem peso para todas as outras zonas do País, com excepção dos Açores



Resultados do Inquérito

Número de Casas Vendidas - Global

Nº Casas Vendidas Portugal



Dados do 3º trimestre mostram, para já, uma recuperação em V

Quebra em cadeia no 1º trimestre é natural: sazonalidade

Acumulado ao 3º trimestre, é o 3º melhor registo de vendas, apenas abaixo de 2018 e 2019 e 10% acima de 2017

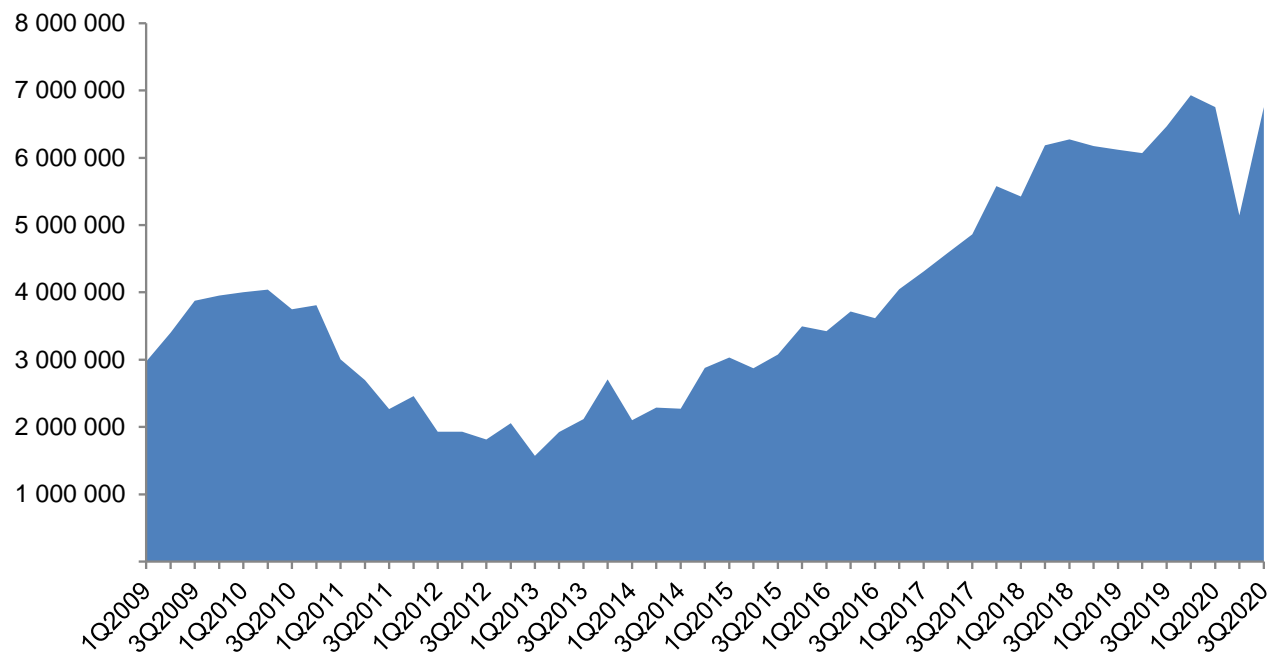
Fonte: INE



Resultados do Inquérito

Volume de Vendas

Volume de vendas de casas (€'000)



Fonte: INE

Volume de vendas com forte recuperação em cadeia de 31%

€ 6,7 mil milhões transaccionados. Aumento homólogo de 4%

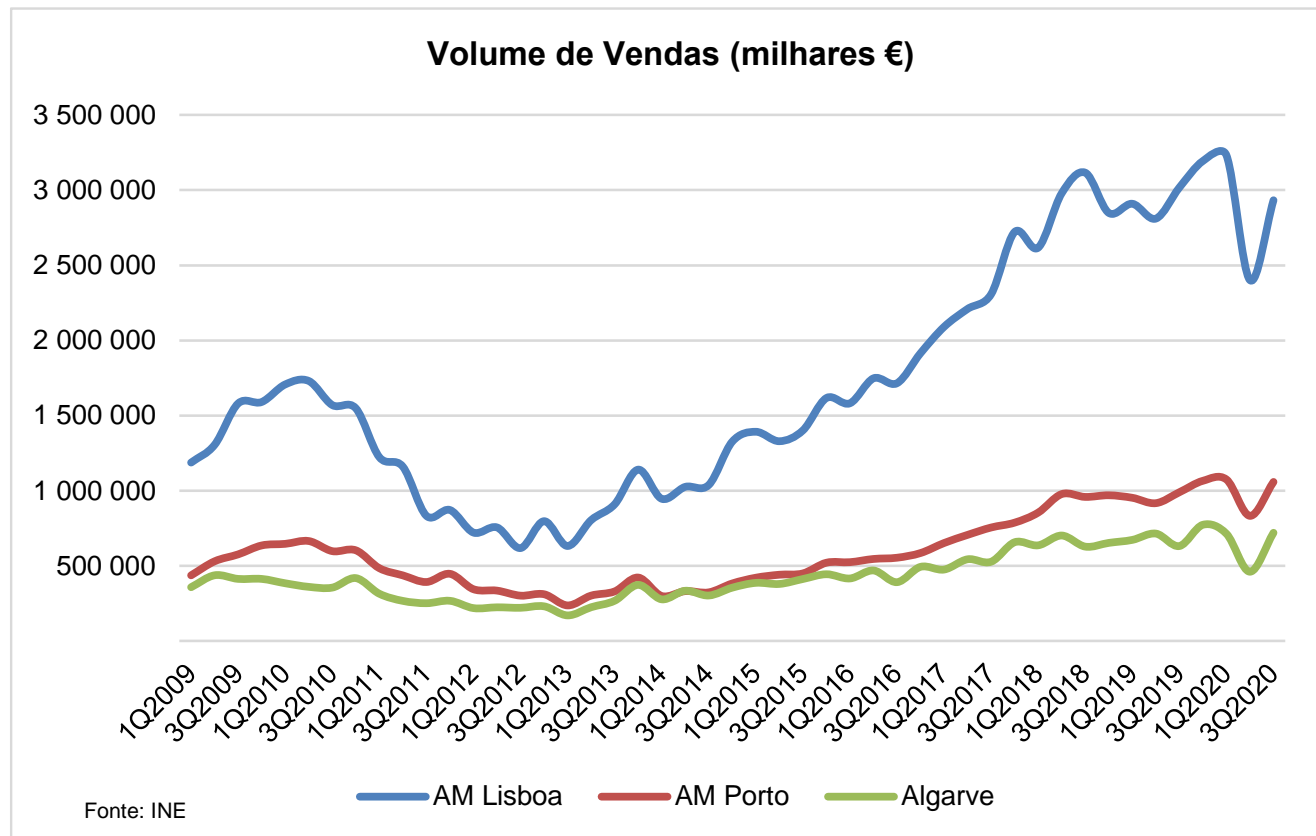
Terceiro melhor registo de sempre. Valor acumulado em 2020 idêntico a igual período de 2019

Indicia sustentação de preços de venda. Vendem-se menos casas que em 2019 mas com maior volume



Resultados do Inquérito

Volume de Vendas



Apesar do aumento homólogo de 4% no volume de vendas, Lisboa quebra -2,8%

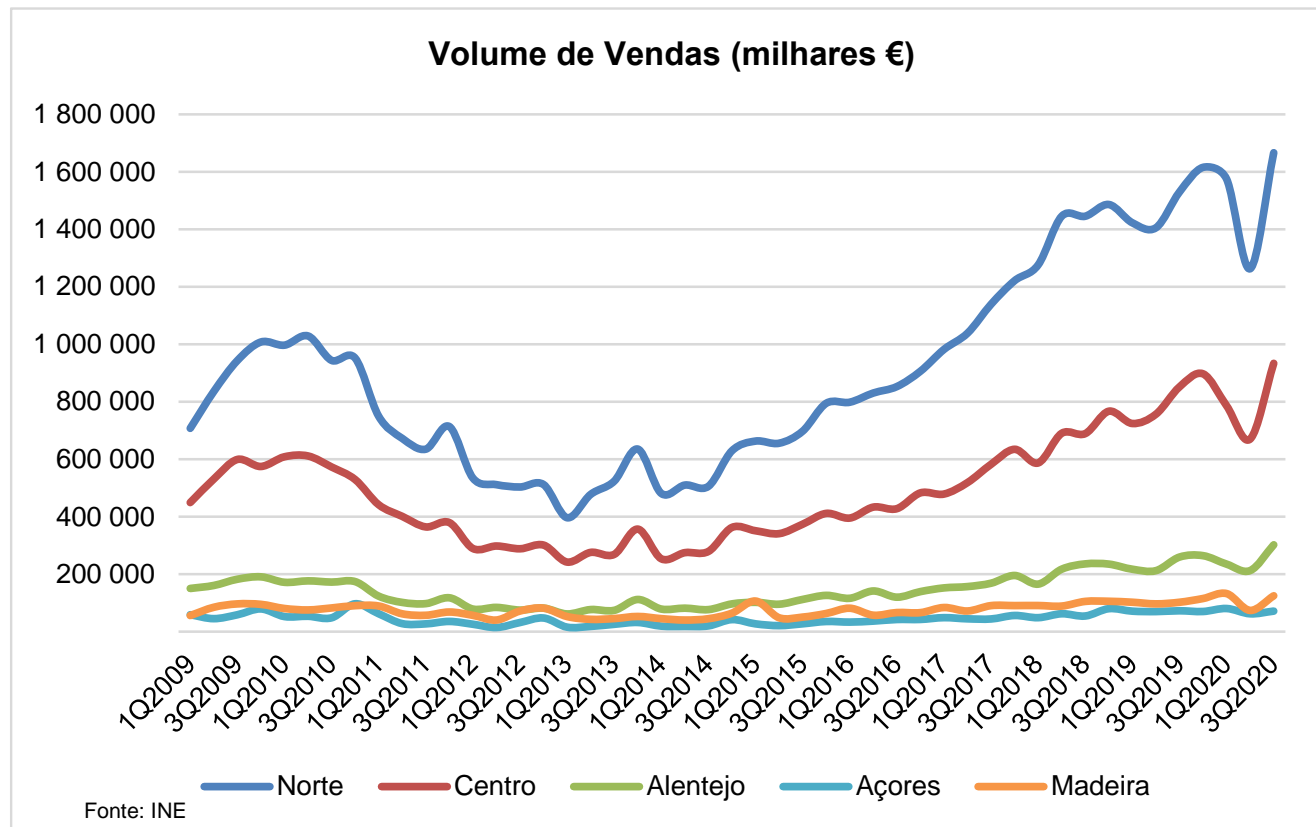
Porto e Algarve demonstram recuperação em V. mais acentuada. Algarve com subida homóloga de 14% e Porto com 6,9%

Desde 2013 que Lisboa não pesava tão pouco nas vendas nacionais. A par dos Açores, foram as únicas regiões que registaram quebras homólogas no volume de vendas



Resultados do Inquérito

Volume de Vendas



Forte subida do volume de vendas fora dos maiores centros urbanos

Recorde histórico nas Zonas Norte, Centro e Alentejo

Subida em cadeia de 68% no volume na Madeira

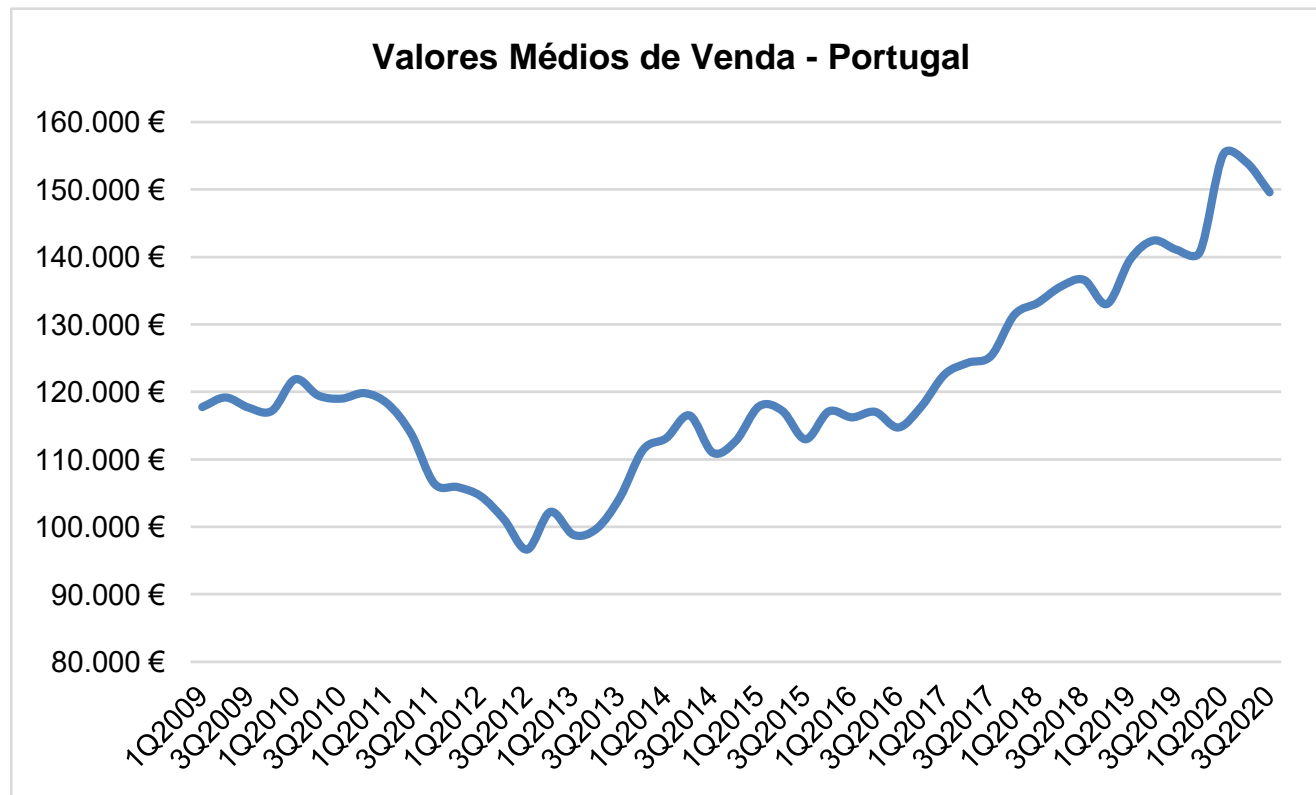
Alentejo sobe 42% e Zona Centro 39%

Em termos homólogos, Madeira e Alentejo são as regiões com as maiores variações (21,8% e 16,4%)



Resultados do Inquérito

Valores Médios de Venda



Fonte: INE

Retracção nos valores médios de venda em -2,89%

Apesar disso, subida homóloga de 6%

Valor médio de venda (3º Trim 20): € 149.597

Terceiro registo mais elevado de sempre

Preços dos novos mantêm-se. Usados caem -4%

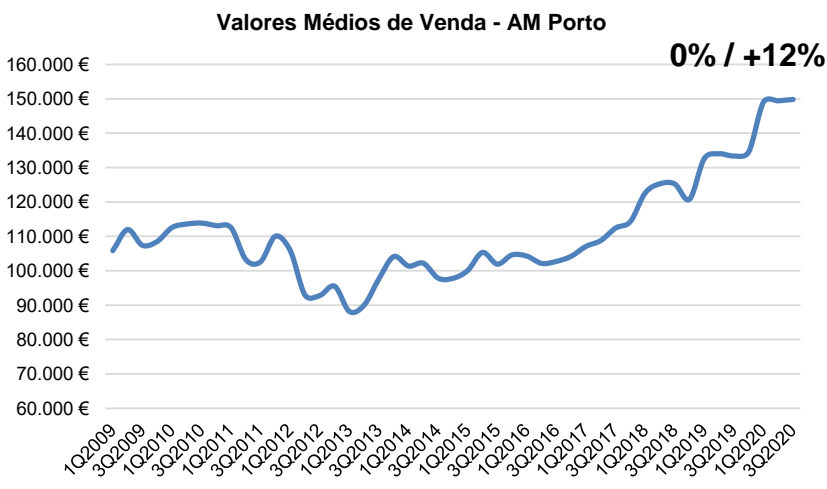
Em termos homólogos, subida de 10% no preço dos novos.

Valorização vem já do início do ano

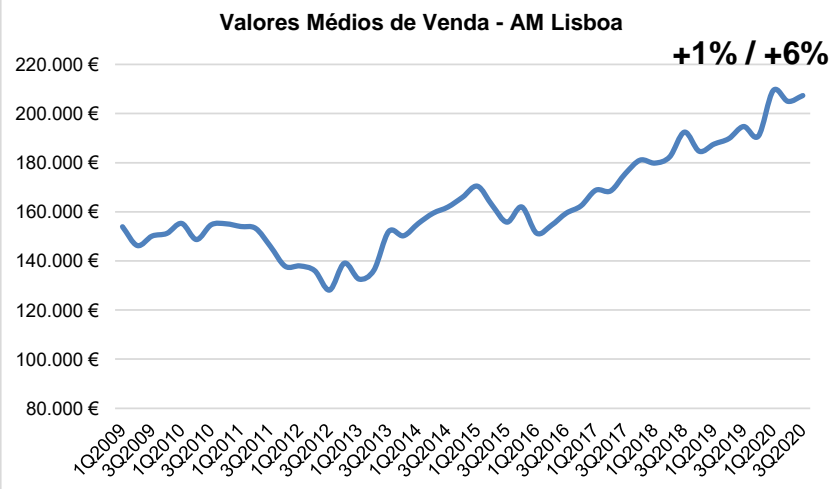


Resultados do Inquérito

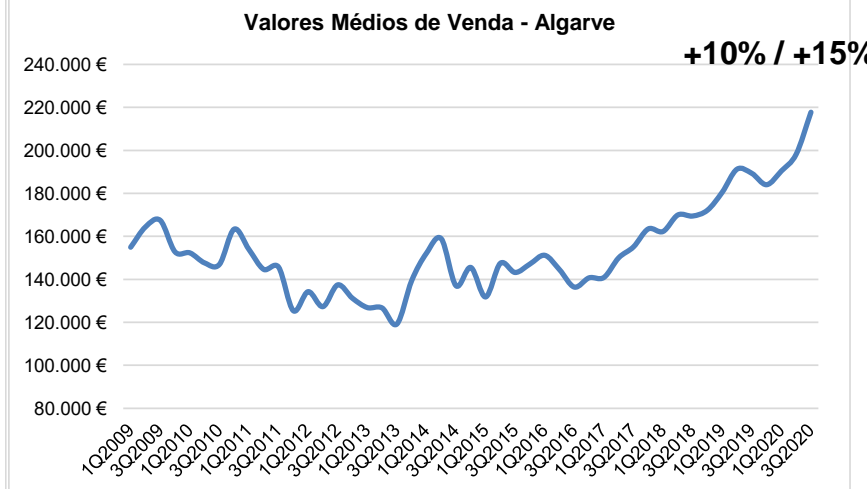
Valores Médios de Venda



Fonte: INE



Fonte: INE



Fonte: INE

Impressionante subida de 12% nos valores médios de venda em termos homólogos. Novos disparam quase 22%

Preços em máximos históricos apesar de quebra em cadeia nos usados

Apesar da descida nas vendas, preços aguentam-se em Lisboa

Ao contrário do Porto, usados valorizam mais do que novos

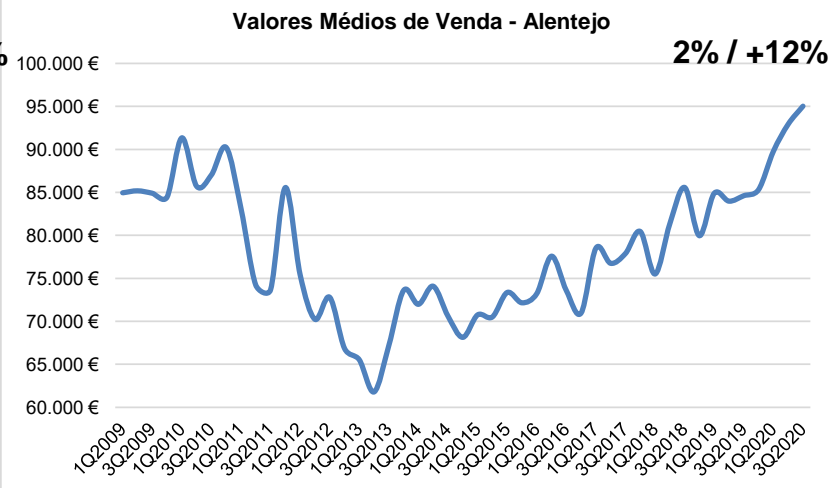
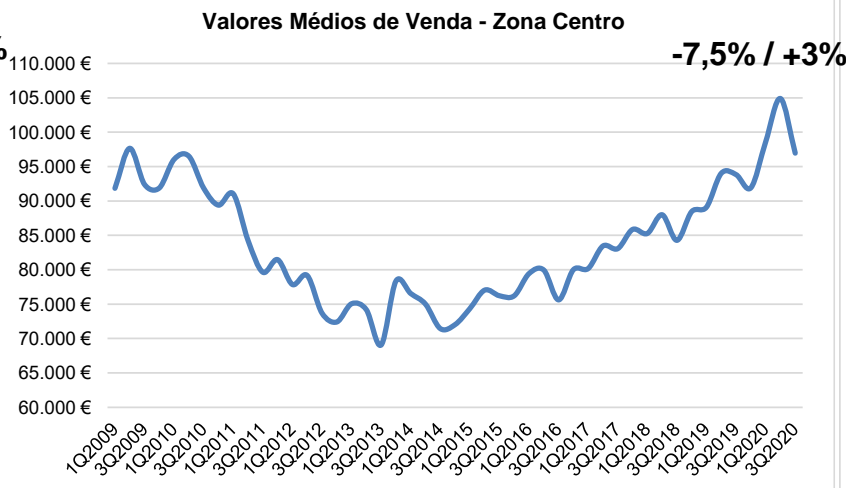
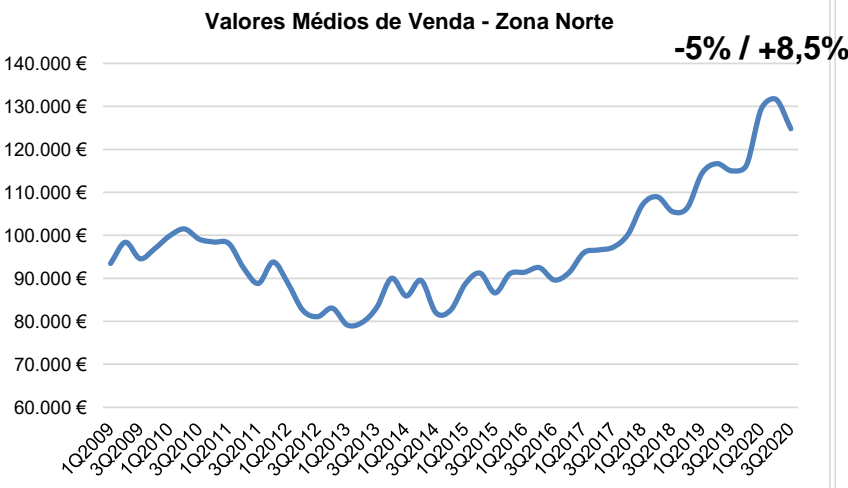
Valor médio histórico de venda: € 217.755. Mais 15% que há 1 ano atrás

Trata-se do valor mais elevado em Portugal
Novos disparam 25%



Resultados do Inquérito

Valores Médios de Venda



Quebra de preços em 2020 com descida em cadeia de -5,2%

Descida sente-se mais nos usados

Apesar disso, preços ainda estão acima de 2019

Situação idêntica à Zona Norte. Quebra em 2020 mas preços ainda acima de 2019

Preços em máximos históricos com subida homóloga de 12%

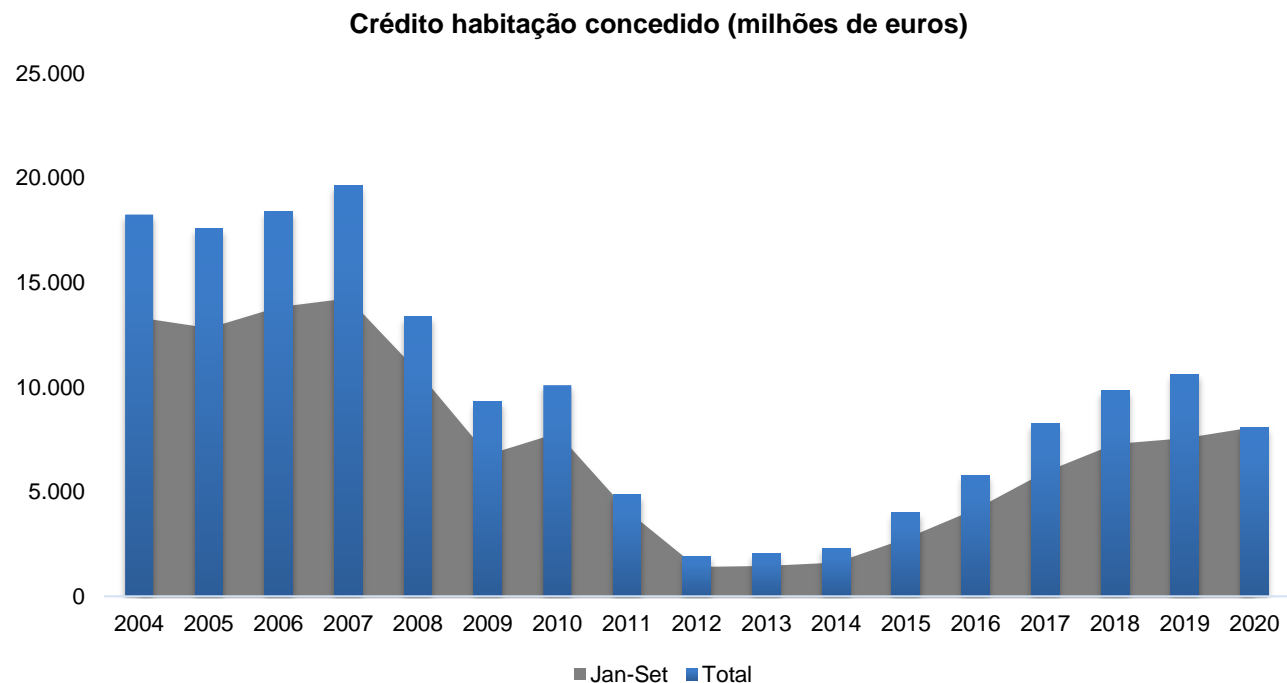
Novos valorizam 21%





Crédito Habitação (Banco de Portugal)

Crédito Habitação Concedido



Mais de € 8 mil milhões de crédito concedido para a compra de casa nos primeiros 9 meses do ano

Subida de 7% face a igual período de 2019

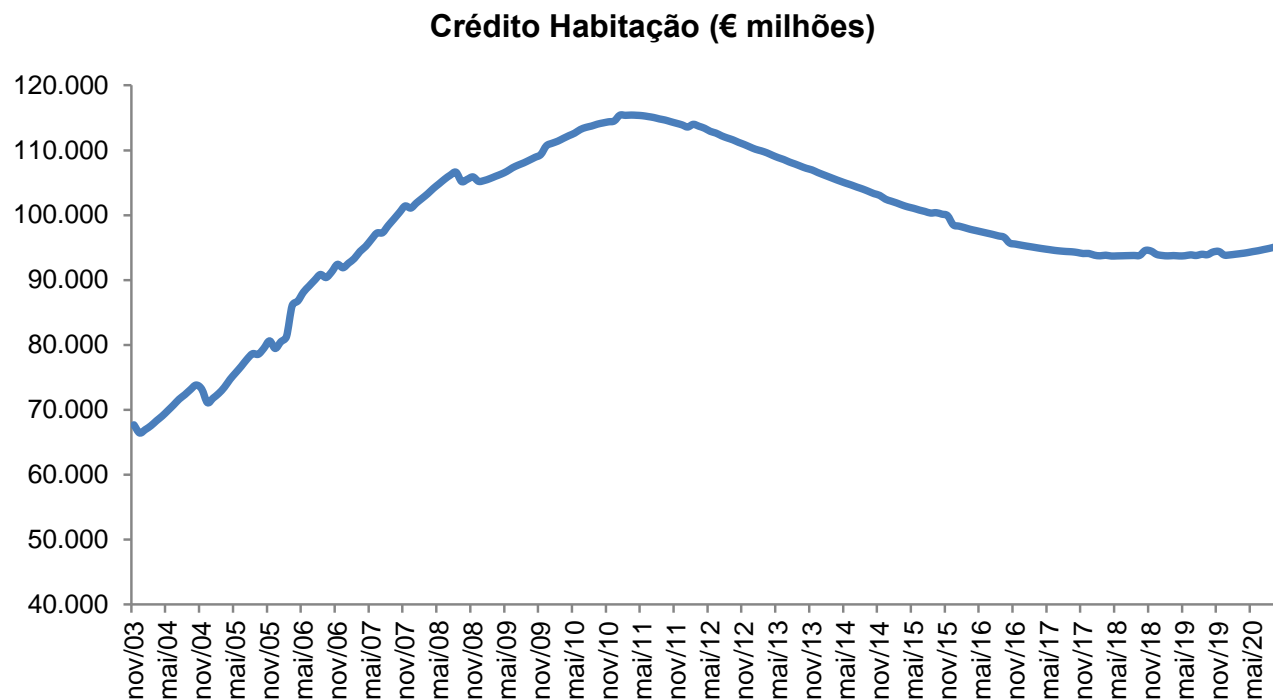
Valor mais elevado desde 2009

Fonte: Banco de Portugal



Crédito Habitação

Stock de Crédito Habitação



Fonte: Banco de Portugal

Tendência decrescente do stock total de crédito habitação aparentemente a inverter-se

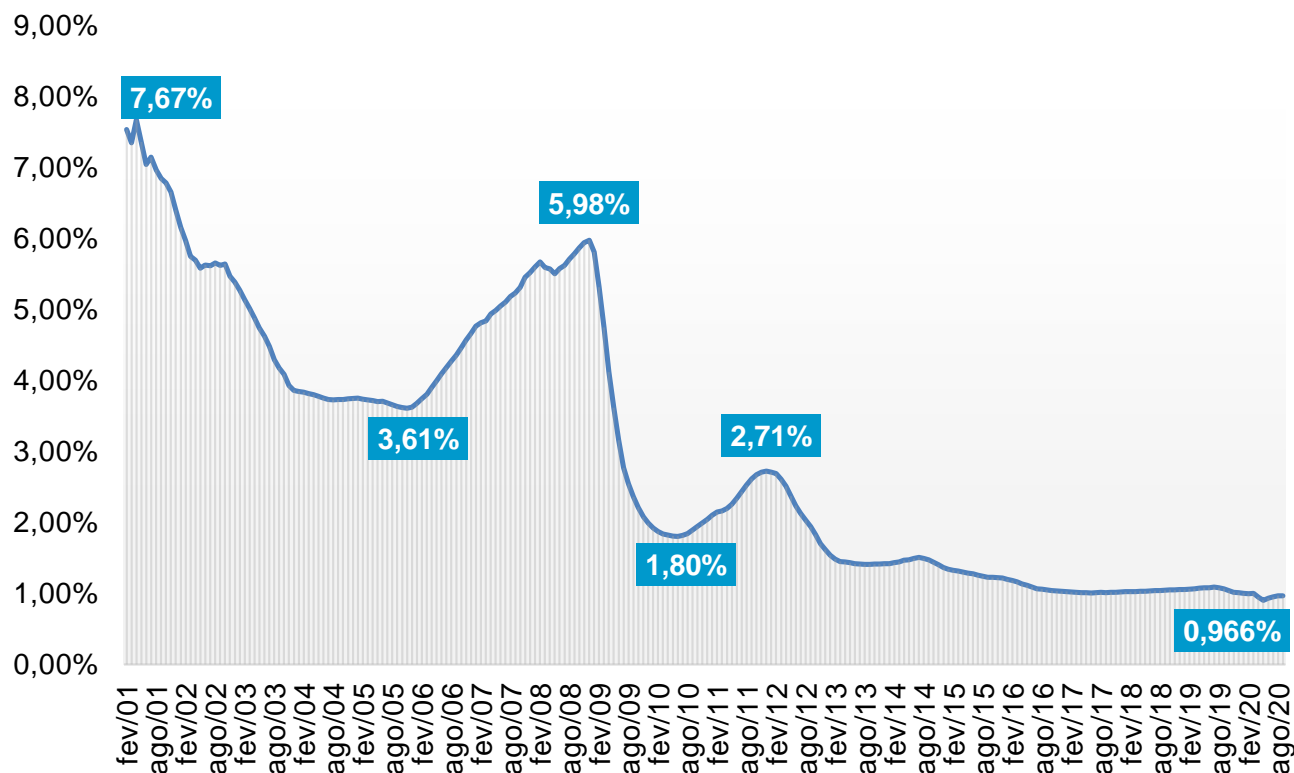
Depois de máximos de 2011 nos € 115 mil milhões, stock caiu de forma consistente

No entanto, vem a subir de forma ténue desde Setembro de 2019



Taxas de Juro

Taxa de Juro Crédito Habitação



Fonte: INE

Taxas de juro muito baixas

Taxa média de todos os contratos nos 0,966%

Mesmo assim, acima do mínimo de 0,85% em Maio

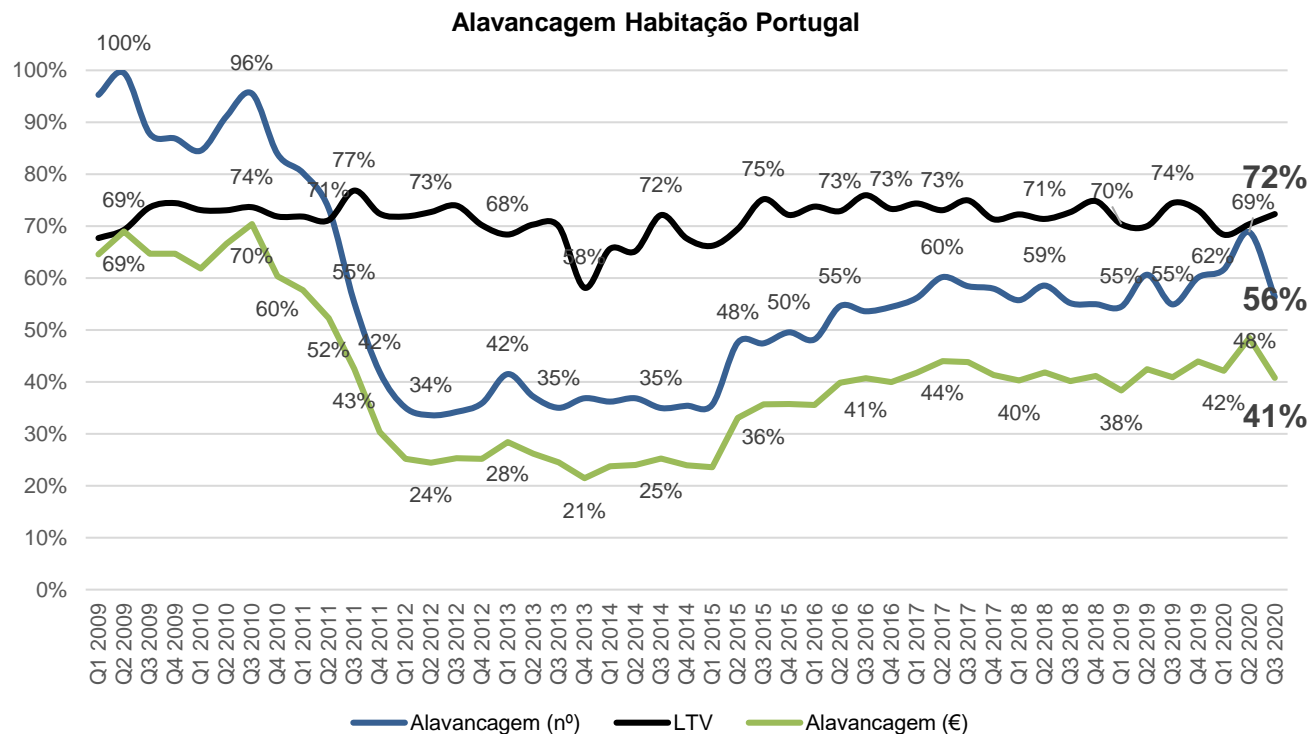
Novos contratos firmados com taxa média de 0,97%
(setembro de 2020)

Spread médio de mercado nos 138 bp's

Forte descida da Euribor a 12 meses desde Maio



Alavancagem no Segmento Residencial



Confinamento originou uma acentuada subida na alavancagem na habitação, aparentemente momentânea

2º trimestre fechou com 69% de alavancagem

3º trimestre registou forte quebra para 56%

LTV médio do mercado em 72%

Alavancagem no segmento residencial voltou aos níveis de há 1 ano atrás

Fonte: Banco de Portugal





Real Estate & Finance

Financial Capabilities. Real Estate Expertise

Os Nossos Contactos:

goncalonr@gmail.com

think@outofthebox.pt

www.outofthebox.pt