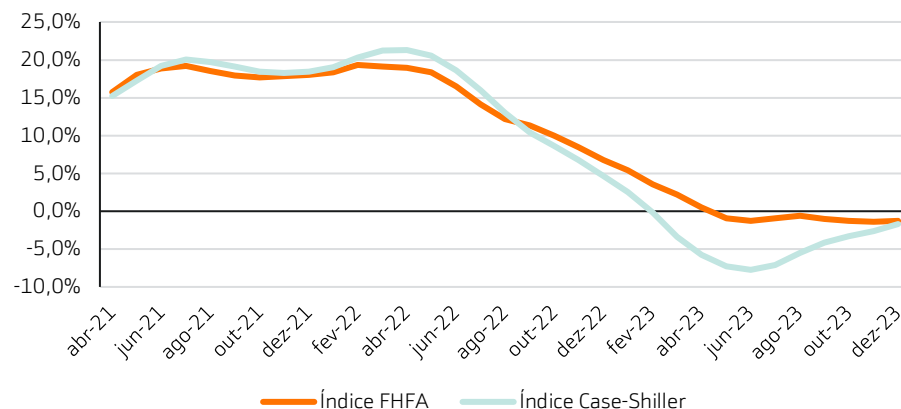


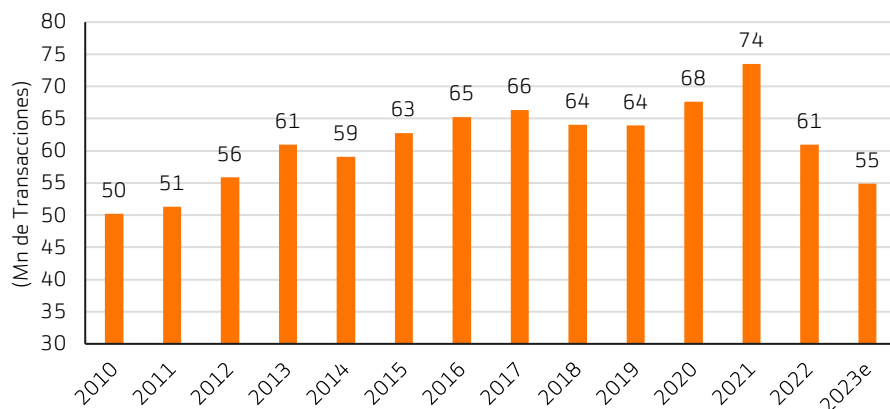
Analista: Juan Moreno

## Evolução dos preços da habitação nos EUA (% var. a/a)



Fonte: FHFA, S&amp;P e Análise e Mercado Bankinter para estimativas.

## Vendas de Habitações em segunda mão.



Fonte: NAR (National Association of Realtors) e Análise e Mercado Bankinter para estimativas.

(\*) Índice de Acessibilidade à Habitação: Compara os rendimentos médios das famílias com a renda necessária para a obtenção de uma Hipoteca (assumindo 25% de taxa de esforço). Um número mais elevado indica maior acessibilidade ou menos dificuldades para aceder à habitação, e vice-versa.

Todos os nossos relatórios disponíveis em:

<https://www.bankinter.pt/analise>  
[www.bankinter.pt](http://www.bankinter.pt)

*"Esperamos uma queda nos Preços da Habitação, que terá impacto no consumo e abrandará a subida das taxas de juro da Fed.*

Segundo dados da agência nacional [FHFA](#), Os preços da habitação nos EUA ainda aumentaram +5,4% em janeiro (a/a). No entanto, existem outros índices, tais como o [Case-Shiller](#) que mostra a evolução dos preços nas 20 principais cidades do país e que já aponta para aumentos de apenas +2,5% em Janeiro (a/a). Acumula uma desaceleração acentuada desde +20% a meados de 2022.

**Estimamos que vão ser negativos nos próximos meses.** No caso do Índice Case-Shiller, a variação homóloga já será negativa no próximo mês e poderá cair mais de -5% até meados do ano. **Porquê?** O custo de uma hipoteca de taxa fixa a 30 anos situa-se em 6,9% vs. 4,8% há um ano, o que levou ao Índice de Acessibilidade de Habitação(\*), compilado pela [NAR \(National Association of Realtors\)](#), a cair abaixo do nível 100 pela primeira vez desde 1989. Este índice situa-se em 95,5 no 4T 2022 vs. 142,8 no 4T 2021.

Em relação às **Vendas de Habitações**, estimamos que voltarão a cair em 2023, em cerca de -10%, depois de já terem diminuído em -17% em 2022. Assim, o número de transações de habitação em segunda mão (~90% do total) cairá para 55M em 2023, o mais baixo desde 2012. **Esta queda na procura poderá também começar a pesar na construção de novas habitações.** As habitações em construção diminuíram apenas -3% em 2022, permitindo que o alojamento se restabelecesse. Atualmente cobre 2,9 meses de procura, níveis pré-pandemia, tendo recuperado significativamente dos níveis baixos de 1,6 há um ano.

Isto tem **implicações negativas para a economia americana.** Por um lado, atrasa o investimento na construção e, por outro, deteriora a perceção de poupança das famílias, o que pode afetar negativamente o consumo nos próximos meses. Por isso, como explicámos no nosso [relatório de Estratégia Trimestral](#), prevemos um **crescimento modesto** na economia americana (+0,6% em 2023 e +1,2% em 2024). No entanto, ajudará a Fed no seu objetivo de conter a procura e a inflação, sendo, portanto, mais **um argumento a favor de que o ciclo de subida das taxas de juro termine em breve.** Esperamos que em maio, a Fed suba, pela última vez, +25bp para o intervalo de 4,75%/5,00%.

### EQUIPA DE RESEARCH BANKINTER SA – ANALISTAS FINANCEIROS [\*]

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| Ramón Forcada – Diretor               | Rafael Alonso – Banca                        | Pedro Echeguren – Farmacêuticas & Saúde             |
| Eduardo Cabero – Seguros              | Aránzazu Bueno – Eléctricas                  | Pilar Aranda – Petróleo                             |
| Aránzazu Cortina – Industrial         | Esther Gutiérrez de la Torre – Autos         | Juan Moreno – Imobiliário, Infraestruturas e Hotéis |
| Juan Tuesta – Construção & Tecnologia | Elena Fernández-Trapiella – Consumo/Luxo     | Jorge Pradilla - Logística                          |
| Pedro Ribeiro – Químicas e Papel      | Carlos Pellicer – Alimentação e Distribuição |   |

[\*] Analistas Financeiros sujeitos ao Regulamento Interno de Conduta em mercados de valores mobiliários, disponível em <https://www.bankinter.pt/analise>

### TEMÁTICAS/ATIVOS REPARTIDOS POR TODA A EQUIPA:

- Macroeconomia
- Estratégia de Investimento
- Obrigações
- Moedas
- Fundos de Investimento
- ETFs
- Carteiras Modelo de Fundos de Investimento e de Ações

### SISTEMA DE RECOMENDAÇÕES

A informação incluída no presente relatório constitui uma análise de investimento para efeitos da Diretiva relativa aos mercados de instrumentos financeiros e, como tal, contém uma explicação objetiva e independente das matérias contidas na recomendação. Apesar de se considerar que o conjunto de informações contidas nos relatórios foram obtidas junto de fontes consideradas fiáveis, nada obsta que aquelas possam, a qualquer momento e sem aviso prévio, ser objeto de alteração ou modificação pelo Bankinter S.A.

As recomendações são absolutas e adequadamente fundamentadas. Existem três categorias ou tipos de recomendações:

- Comprar: potencial de valorização positivo no horizonte definido (fim do ano corrente ou posterior);
- Vender: potencial de valorização negativo no horizonte definido (fim do ano corrente ou posterior);
- Manter: potencial de valorização próximo de zero no horizonte definido (fim do ano corrente ou posterior).

### METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

As metodologias de avaliação de empresas mais frequentemente aplicadas pelo Departamento de Análise Financeira do Bankinter as seguintes : *discounted cash flow*, rácios comparáveis, *net present value*, *warranted equity value*, PER teórico, etc. (lista não exaustiva).

### DECLARAÇÕES («DISCLOSURE»)

O presente relatório foi elaborado pelo Departamento de Análise Financeira do Bankinter, S.A. Todas as opiniões e estimativas contidas no presente relatório constituem a opinião técnica pessoal da equipa de Análise Financeira, por referência à data de emissão deste relatório e, portanto, suscetível de alteração sem aviso prévio.

Certifica-se que os analistas financeiros não receberam, não recebem e não receberão, direta ou indiretamente, qualquer remuneração ou incentivo relativamente às recomendações ou opiniões específicas contidas no presente relatório.

O sistema retributivo do/s analista/s dos relatórios é baseado em diversos critérios entre os quais figuram os resultados obtidos no exercício económico pelo Grupo Bankinter, mas em nenhum caso a retribuição dos analistas está vinculada direta ou indiretamente ao sentido das recomendações contidas nos relatórios.

A entidade responsável pela elaboração deste documento, bem como pelos dados, opiniões, estimativas, previsões e recomendações nele contidos, é o Bankinter S.A., atuando através da sua Sucursal em Portugal, sujeita à supervisão da autoridade competente (Comissão do Mercado de Valores Mobiliários), inscrita no seu Registo Oficial sob o número 369.

### AVISO LEGAL («DISCLAIMER»)

Este documento não foi preparado com nenhum objetivo específico de investimento. Os dados, opiniões, estimativas, previsões e recomendações contidos no presente documento são proporcionados apenas para fins informativos e não constituem consultoria para investimento. Por conseguinte, não devem ser entendidos como uma recomendação pessoal ao investidor e, em caso algum, como uma oferta de compra, venda, subscrição ou negociação de valores mobiliários ou outros instrumentos.

O investidor deve considerar a informação produzida pelo Departamento de Análise Financeira do Bankinter como mais um instrumento no seu processo de tomada de decisão de investimento. Deve estar consciente de que os valores e instrumentos financeiros mencionados no presente documento podem não ser adequados ou compatíveis com os seus objetivos de investimento e situação financeira. O investidor deve ter em conta que a evolução passada dos valores e instrumentos ou os resultados passados dos investimentos não garantem a evolução ou resultados futuros. Eventuais alterações nas taxas de câmbio de investimentos não denominados na moeda local do investidor poderão gerar um efeito adverso no seu valor, preço ou rendimento.

Salvo indicação em contrário, todos os preços indicativos são fixados com um horizonte temporal de 12 meses, a contar da data de publicação dos relatórios. Os preços indicativos não implicam compromissos de reavaliação nem devem ser entendidos como indicações de recomendações de investimento. Salvo se expressamente indicado no presente relatório, não existe intenção de atualizar a presente informação. Qualquer decisão de compra ou venda de valores mobiliários emitidos pela sociedade incluída no presente relatório deve ser realizada considerando a informação pública disponível e, quando aplicável, o conteúdo do Prospeto de tais valores mobiliários registado na CMVM, disponível no respetivo sítio de internet, na Bolsa de Valores relevante, bem como nos sítios de internet das entidades emitentes. Os relatórios emitidos pelo Departamento de Análise de Bankinter S.A. estão disponíveis aos clientes no sítio da internet do Bankinter S.A – Sucursal em Portugal em <http://www.bankinter.pt/analise>

O Grupo Bankinter não assume qualquer responsabilidade por qualquer perda direta ou indireta sofrida em resultado da utilização da informação contida no presente relatório.

Os relatórios elaborados pelo Departamento de Análise do Bankinter não podem ser reproduzidos, distribuídos, publicados ou citados, ainda que parcialmente, sem prévia autorização e consentimento expresso do Bankinter S.A.

Para mais informações consulte, a todo o tempo, o nosso documento de advertências importantes em [www.bankinter.pt/analise](http://www.bankinter.pt/analise)