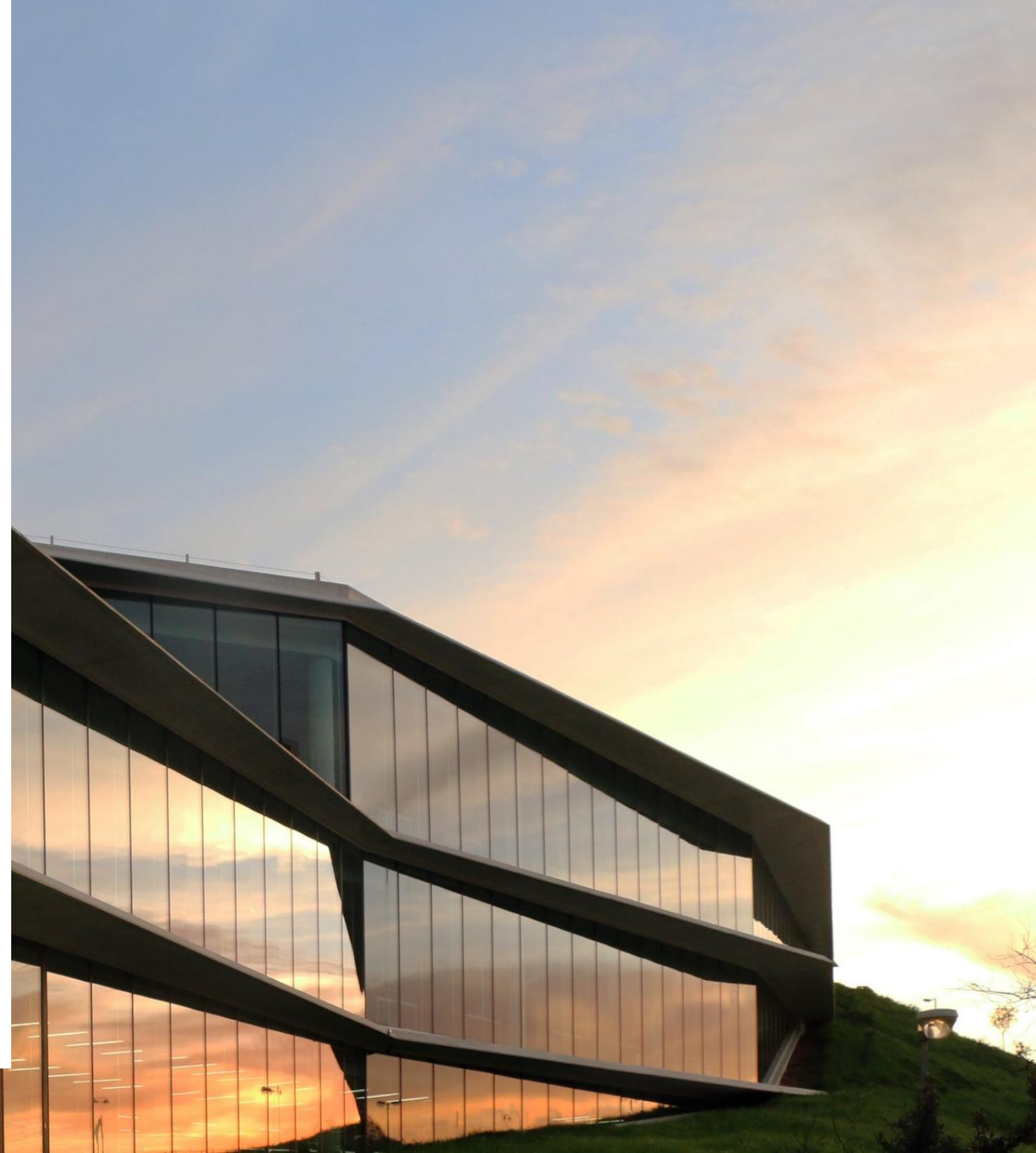


Evolução dos Preços da Habitação

2.º Trimestre de 2025

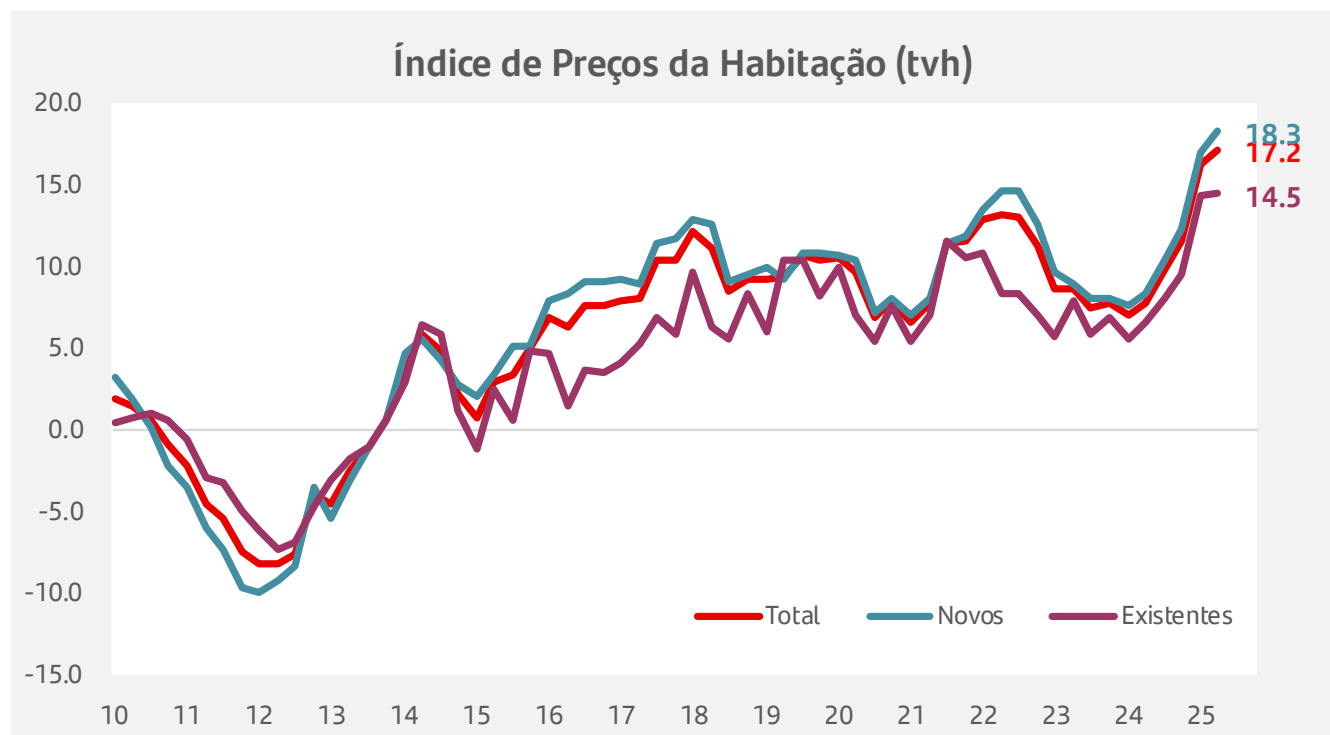




1. Preços do imobiliário

Preços continuam a acelerar

- No 2T2025, os preços da habitação aceleraram novamente, com as transações a aumentar, para 42,889 fogos, embora ainda ligeiramente abaixo do pico observado no 4T24 (45 mil fogos).
- Os preços médios cresceram 17.2% face ao período homólogo, em resultado de um crescimento trimestral de 4.7%, quase inalterado aos 4.8% do trimestre anterior (e que são os mais elevados da série histórica).
- Os preços de imóveis novos mantêm a posição de destaque, com o maior crescimento, de 18.3%, em resultado de uma variação face ao trimestre anterior de 5.1%.
- Os preços dos imóveis existentes mantiveram o crescimento homólogo de 14.5%, com uma variação de 3.8% face ao trimestre anterior.





2. Transações – em valor e número de imóveis

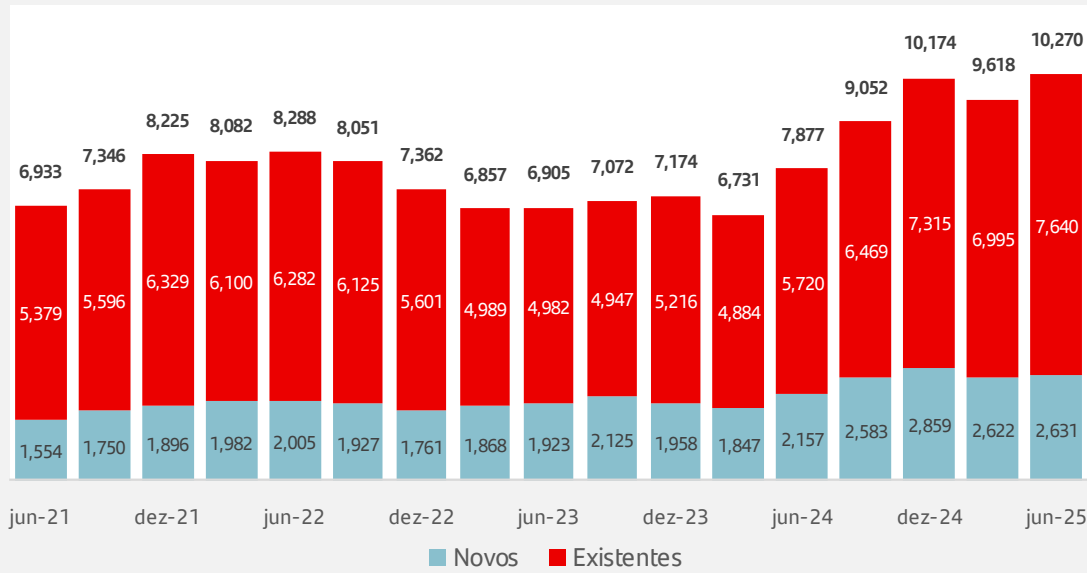
Vendas em valor

- O valor das vendas registou um novo máximo histórico, de 10,3 mil milhões de euros (+30% face ao período homólogo e +6.8% face ao trimestre anterior).
- Ao nível das transações de imóveis novos, o crescimento homólogo em valor foi mais moderado, de “apenas” 22%, e virtualmente inalterado face ao 1T25.
- O valor das transações de imóveis existentes foi o que mais cresceu (+33.6% em termos homólogos e +9.2% em cadeia).

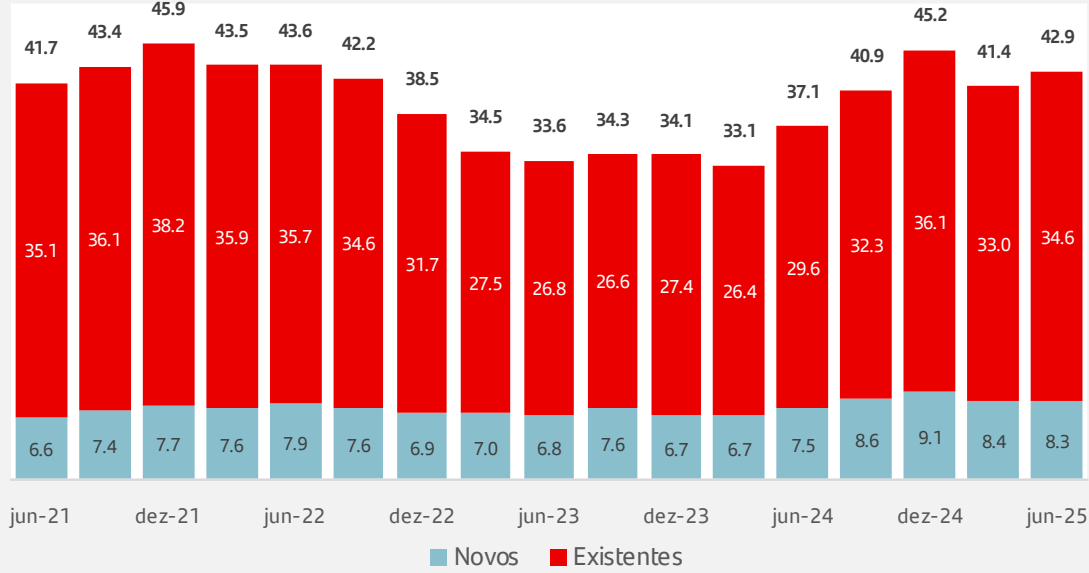
Vendas em número de imóveis

- O número de imóveis transacionados aumentou face ao trimestre anterior (+3.7%), mas está ainda abaixo do máximo observado no 4T24.
- Ainda assim, houve um aumento homólogo de 15.5%, especialmente explicado pelas transações de imóveis existentes (+16.7%).
- Foram transacionados quase 43 mil imóveis, na sua maioria existentes (34.6 milhares). Apesar do dinamismo do mercado, o número de transações continua abaixo do observado em 2021.

Vendas (€ mn)



Vendas (milhares hab.)





3. Transações – distribuição regional

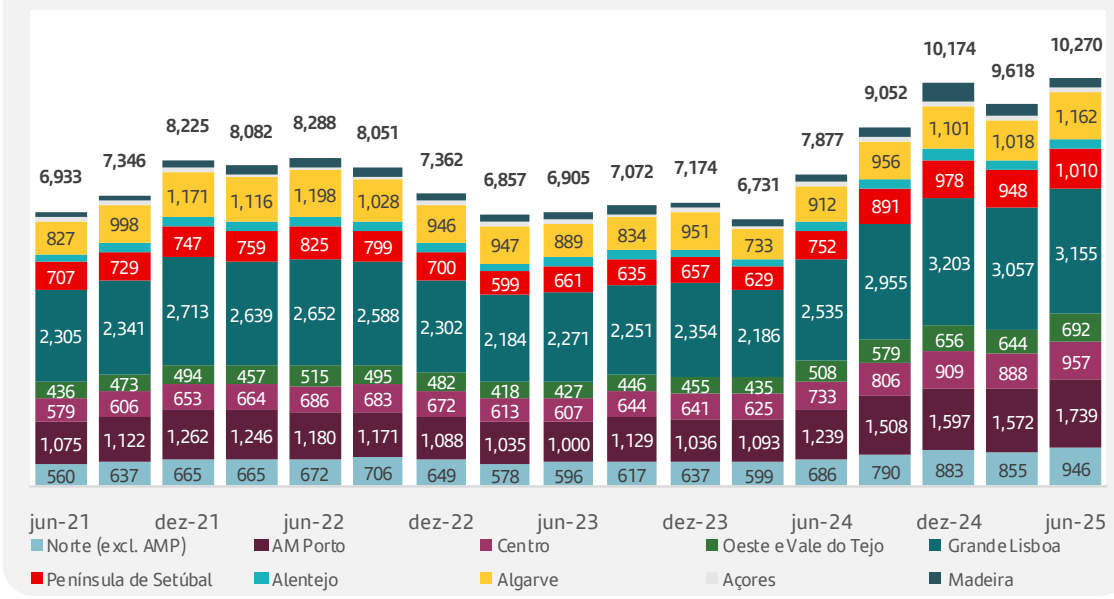
Vendas em valor

- As regiões com maior crescimento dos valores totais transacionados foram a AM Porto (+40%), seguida da região Norte (+38%), Oeste (+36%) e Península de Setúbal (+34%).
- O menor crescimento homólogo ocorreu no Alentejo (+19%) e Madeira (+15%), sendo que esta região foi a única onde ocorreu uma redução face ao trimestre anterior (-18%).

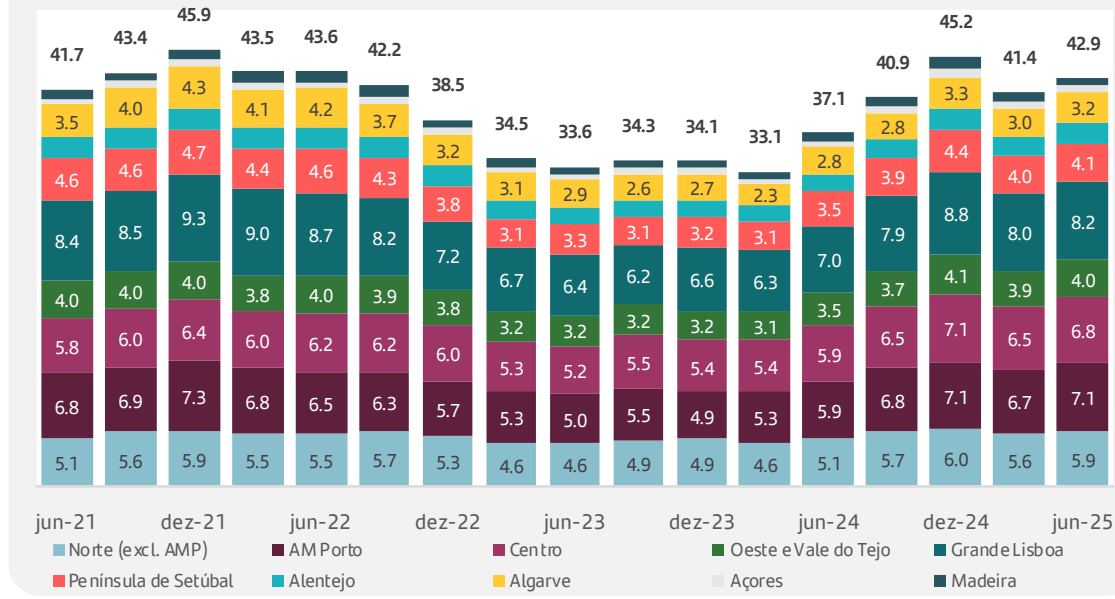
Vendas em número de imóveis

- Em número de imóveis, as variações homólogas foram relativamente uniformes, destacando-se apenas a Madeira, com uma redução homóloga de 5% (e trimestral de -11%).
- AM Porto (+20%), Grande Lisboa (+17%) e Península de Setúbal (+16%), foram as regiões com os maiores crescimentos homólogos.

Vendas (€ mn)



Vendas (milhares hab.)





4. Valores médios de venda

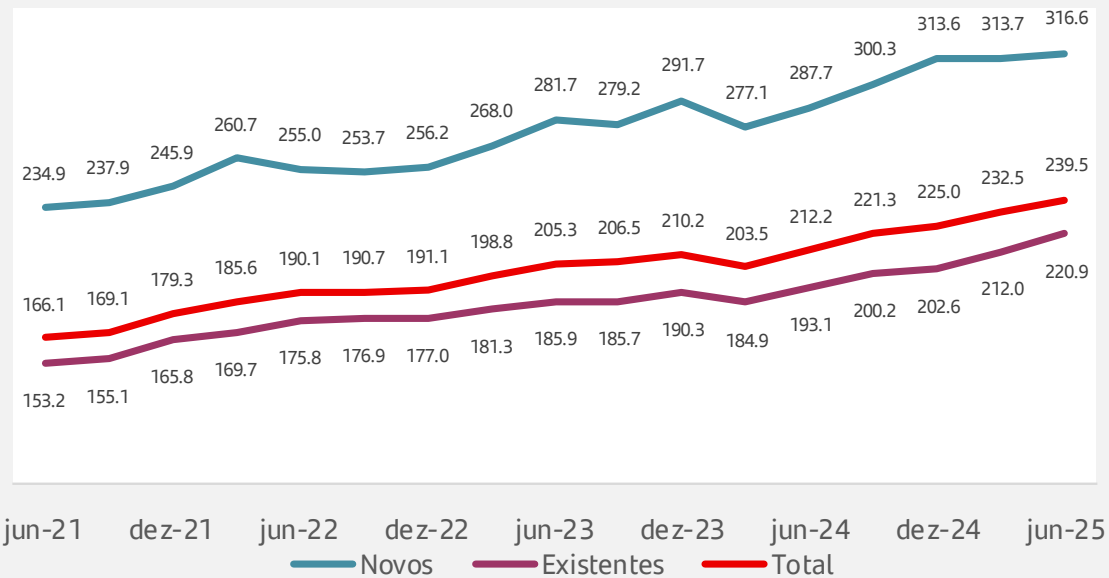
Preços – por idade do imóvel

- O valor médio de venda subiu 12.9%, em termos homólogos, continuando a refletir a dinâmica dos imóveis existentes, cujo valor médio aumentou 14% (+10% para os imóveis novos).
- Os preços continuam a bater novos máximos históricos, tanto para imóveis novos (317 mil euros) como usados (221 mil euros).

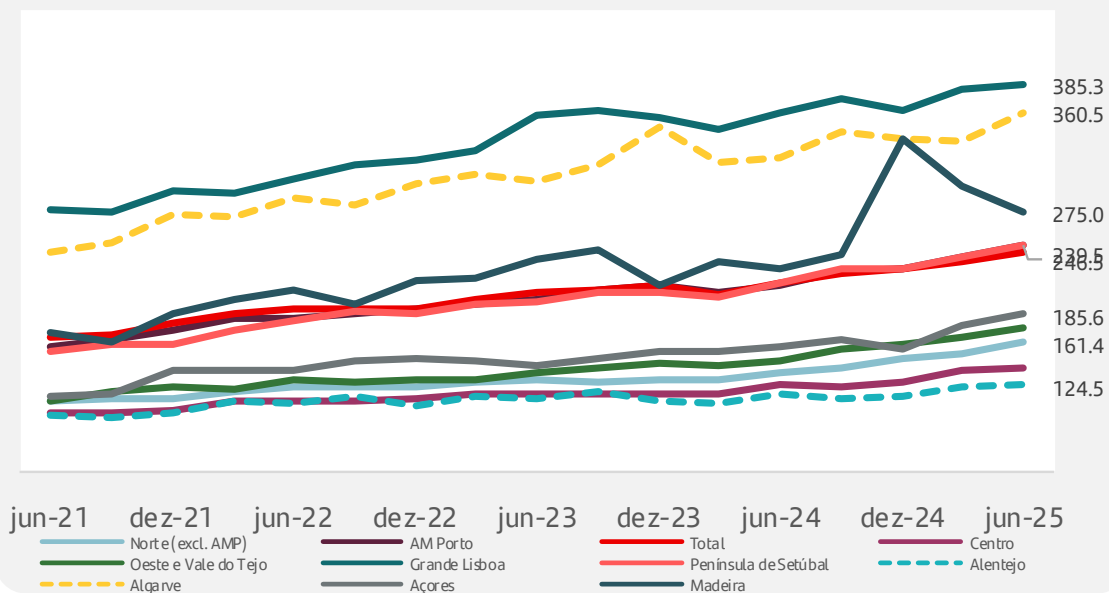
Preços – por região

- Por região, as maiores variações homólogas no valor médio de venda foram na Madeira (+22%, apesar de uma redução trimestral de 7%), Norte (+20%) e Oeste (+19%).
- A Grande Lisboa e o Algarve continuam a ser as regiões com os valores médios mais elevados, já acima dos 385 e 360 mil euros por imóvel, respetivamente.

Valor Médio de Venda (€, 000)



Valor Médio de Venda (€, 000)





5. Valores médios de venda

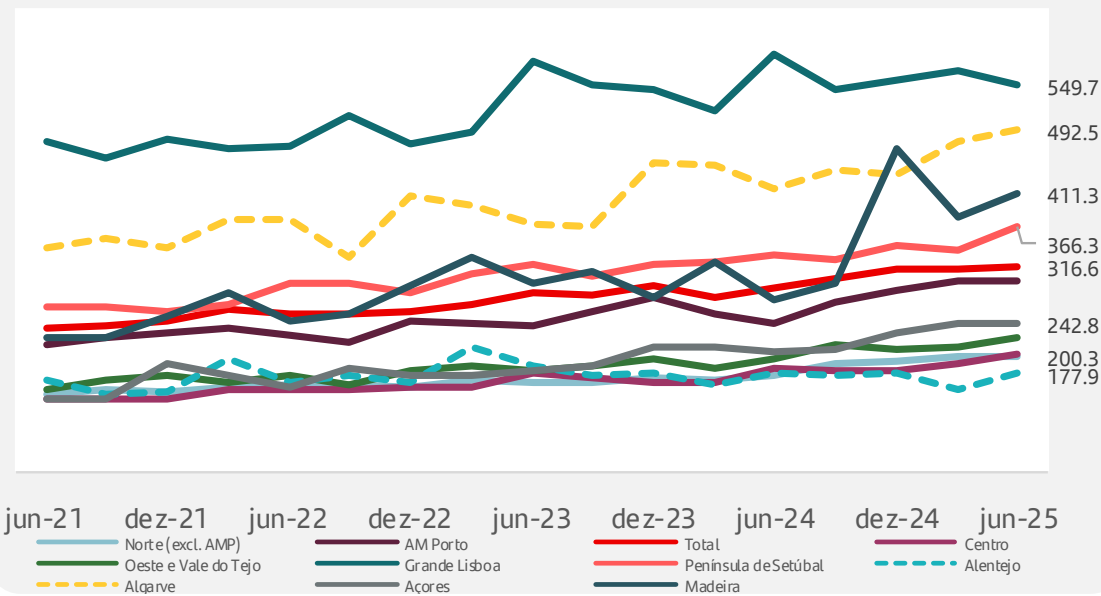
Valor médio – imóveis novos

- Grande Lisboa continua a ser a região com os valores médios mais elevados, de 550 mil euros, apesar de uma correção (-3%) face ao trimestre anterior. Seguem-se o Algarve, Madeira e Península de Setúbal, onde os preços já excedem os 366 mil euros.

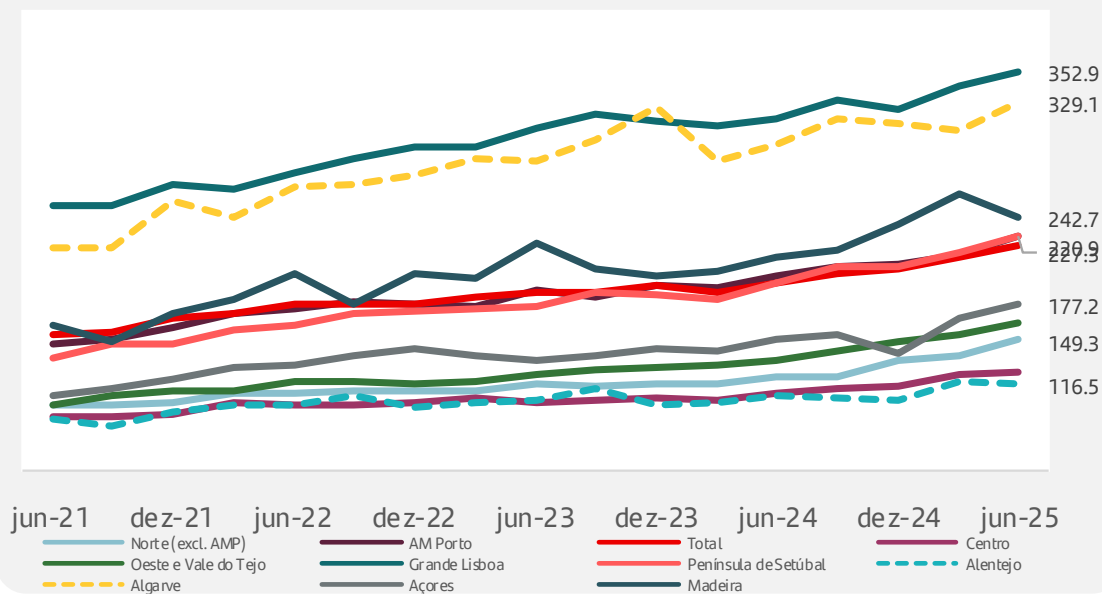
Valor médio – imóveis existentes

- Para os imóveis existentes, Grande Lisboa e Algarve continuam a ter os valores médios de venda mais elevados, acima de 350 mil e 329 mil euros, respetivamente.
- Na variação trimestral, destaque apenas para a Madeira e Alentejo, com uma redução (-7% e -1%, respetivamente).

Valor Médio de Venda (€, 000) - Novos



Valor Médio de Venda (€, 000) - Existentes

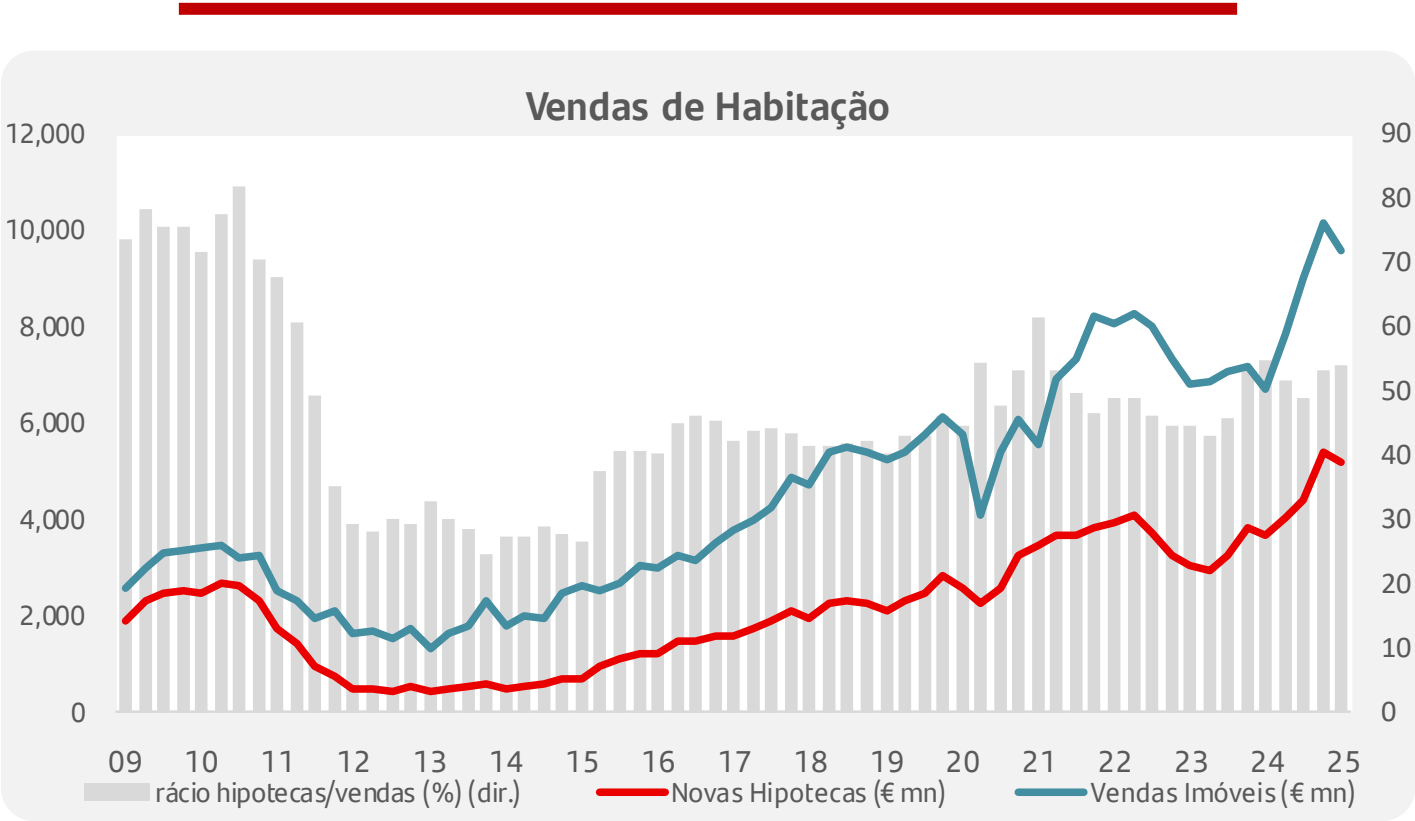




6. Relação Vendas / Crédito

Volumes de vendas alinhadas com o novo crédito

- A dinâmica de co-financiamento permanece sustentada, com o financiamento bancário a representar cerca de 55% do valor das transações.

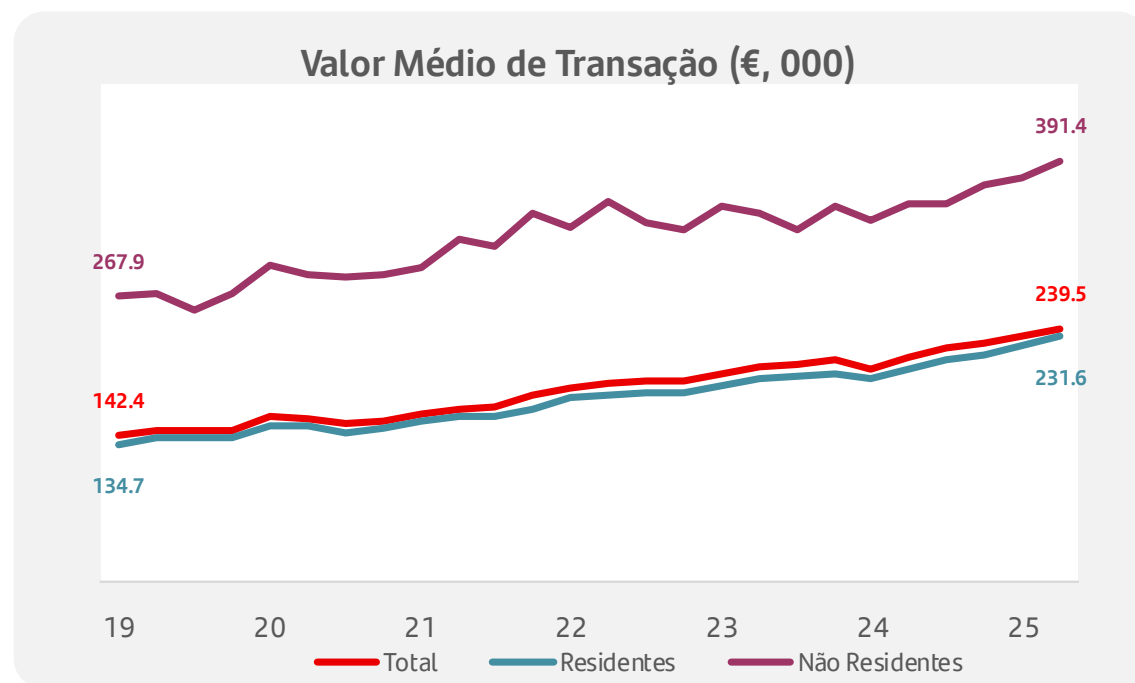
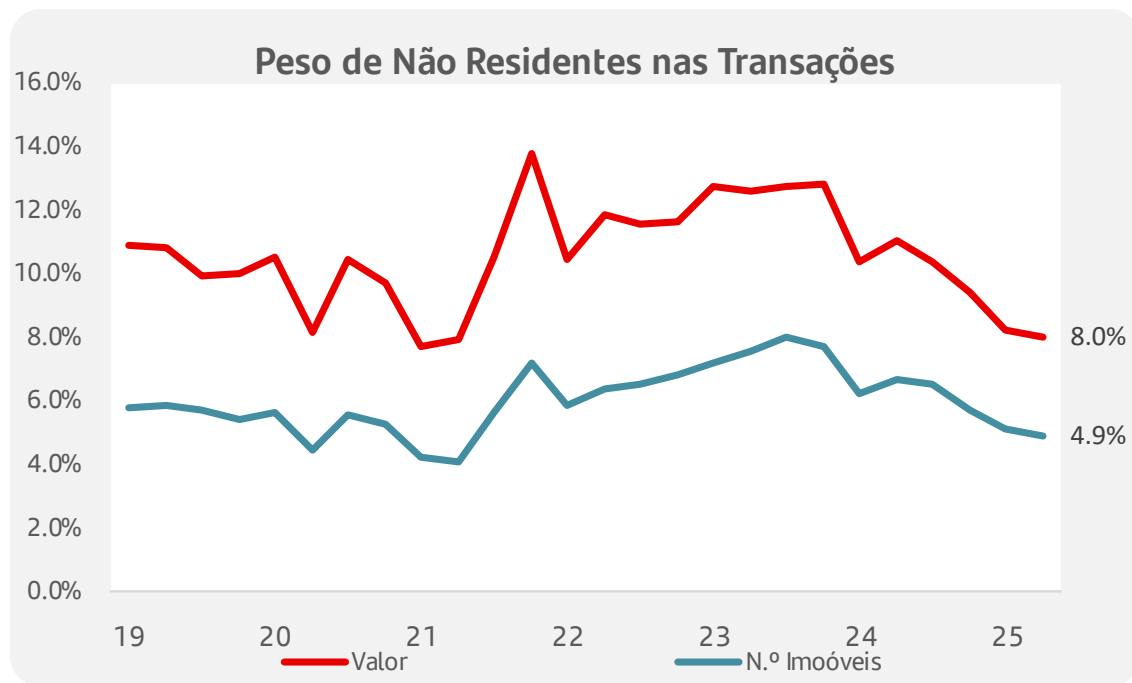




7. Transações por Não-residentes

Redução das transações realizadas por não residentes

- A participação de não residentes nas transações de imóveis continua igualmente a reduzir-se. No 2T25, representaram 8% do valor e 4.9% do número de imóveis transacionados.
- O valor médio de transação realizada por não residentes continua a ser superior ao dos residentes, em cerca de 70%, traduzindo-se num valor médio de 391 mil euros face a 231 mil para as transações de imóveis realizadas por residentes.





8. Quadros resumo

Transações de Imóveis - 2T25

Total	N.º Imóveis				Valor Transações				Valor Médio por Imóvel			
	#	% total	YoY	QoQ	€ mn		YoY	QoQ	€	PT=100	YoY	QoQ
Portugal	42,889		15.5	3.7	10,270.4		30.4	6.8	239,465		12.9	3.0
Norte (excl. AMP)	5,859	13.7	14.9	4.6	945.8	9.2	37.8	10.6	161,420	67.4	19.9	5.7
AM Porto	7,096	16.5	20.4	6.2	1,738.5	16.9	40.4	10.6	244,998	102.3	16.6	4.1
Centro	6,832	15.9	16.1	5.1	957.2	9.3	30.6	7.8	140,109	58.5	12.5	2.5
Oeste e Vale do Tejo	3,977	9.3	14.4	2.4	692.0	6.7	36.2	7.5	173,990	72.7	19.0	5.0
Grande Lisboa	8,189	19.1	16.5	2.1	3,155.5	30.7	24.5	3.2	385,333	160.9	6.9	1.1
Península de Setúbal	4,096	9.6	16.3	1.5	1,009.5	9.8	34.3	6.5	246,469	102.9	15.5	4.9
Alentejo	2,162	5.0	11.2	4.7	269.3	2.6	18.6	5.6	124,543	52.0	6.7	0.8
Algarve	3,222	7.5	13.6	6.4	1,161.6	11.3	27.3	14.1	360,537	150.6	12.1	7.2
Açores	664	1.5	10.9	2.3	123.2	1.2	29.4	7.3	185,571	77.5	16.8	4.9
Madeira	792	1.8	-5.3	-11.4	217.8	2.1	15.3	-18.0	275,024	114.8	21.7	-7.4

Novos	N.º Imóveis				Valor Transações				Valor Médio por Imóvel				Existentes	N.º Imóveis				Valor Transações				Valor Médio por Imóvel			
	#	% total	YoY	QoQ	€ mn	YoY	QoQ	€	PT=100	YoY	QoQ	#		% total	YoY	QoQ	€ mn	YoY	QoQ	€	PT=100	YoY	QoQ		
Portugal	8,310		10.9	-0.6	2,630.7		22.0	0.3	316,575		10.0	0.9	Portugal	34,579		16.7	4.8	7,639.7		33.6	9.2	220,934		14.4	4.2
Norte (excl. AMP)	1,393	16.8	8.2	4.0	279.0	10.6	24.6	5.2	200,272	63.3	15.1	1.2	Norte (excl. AMP)	4,466	12.9	17.1	4.8	666.8	8.7	44.2	13.0	149,302	67.6	23.1	7.9
AM Porto	1,798	21.6	11.0	8.8	531.8	20.2	35.6	7.8	295,788	93.4	22.2	-0.9	AM Porto	5,298	15.3	24.0	5.3	1,206.7	15.8	42.6	11.8	227,761	103.1	15.0	6.2
Centro	1,333	16.0	14.5	2.2	269.2	10.2	25.1	8.0	201,928	63.8	9.2	5.6	Centro	5,499	15.9	16.5	5.8	688.1	9.0	32.9	7.7	125,123	56.6	14.1	1.8
Oeste e Vale do Tejo	732	8.8	9.7	-8.2	162.9	6.2	23.8	-3.3	222,497	70.3	12.8	5.2	Oeste e Vale do Tejo	3,245	9.4	15.6	5.1	529.1	6.9	40.5	11.4	163,049	73.8	21.6	6.0
Grande Lisboa	1,351	16.3	20.4	-5.3	742.7	28.2	12.1	-8.3	549,709	173.6	-6.9	-3.2	Grande Lisboa	6,838	19.8	15.7	3.7	2,412.8	31.6	28.8	7.4	352,856	159.7	11.3	3.5
Península de Setúbal	564	6.8	3.9	-8.7	206.6	7.9	15.1	-0.9	366,282	115.7	10.8	8.6	Península de Setúbal	3,532	10.2	18.5	3.4	803.0	10.5	40.3	8.6	227,337	102.9	18.4	5.1
Alentejo	282	3.4	20.0	-13.8	50.2	1.9	19.5	-2.3	177,926	56.2	-0.4	13.3	Alentejo	1,880	5.4	9.9	8.2	219.1	2.9	18.3	7.6	116,536	52.7	7.6	-0.6
Algarve	620	7.5	8.0	19.9	305.3	11.6	27.7	23.7	492,452	155.6	18.2	3.2	Algarve	2,602	7.5	15.0	3.7	856.3	11.2	27.2	11.0	329,104	149.0	10.6	7.1
Açores	85	1.0	-12.4	-14.1	20.6	0.8	3.7	-13.7	242,812	76.7	18.4	0.5	Açores	579	1.7	15.3	5.3	102.6	1.3	36.2	12.8	177,168	80.2	18.1	7.2
Madeira	152	1.8	-18.3	-45.7	62.5	2.4	23.0	-41.1	411,309	129.9	50.6	8.4	Madeira	640	1.9	-1.5	4.2	155.3	2.0	12.4	-2.6	242,655	109.8	14.2	-6.5

Obrigado.

A nossa missão é contribuir para o desenvolvimento das pessoas e das empresas.

A nossa cultura baseia-se no princípio de que tudo o que fazemos deve ser

Simples | Próximo | Justo

Nota Técnica:

Publicação com informação de novas séries do Índice de Preços da Habitação (IPHab), do número e do valor das transações de habitações realizadas.

A divulgação destas novas séries decorre da disponibilização de informação adicional mais detalhada ao INE pela Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

Com a alteração, para o período posterior a 2019, o IPHab passa a estar integralmente em linha com essa regulamentação, i.e., sendo calculado exclusivamente a partir das aquisições por parte das Famílias.

