

Nota Breve 23/03/2026

Portugal: 2025 com valorização recorde na habitação

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 18,9% homólogo no 4T 2025 (17,7% no 3T 2025).
- O IPH cresceu 4,0% em cadeia no 4T 2025 (4,1% no 3T 2025).
- No 4T 2025, as transações registaram um recuo homólogo de -4,7% (tinham avançado 3,8% no 3T 2025).
- O preço médio das casas¹ transacionadas no 4T 2025 cresceu para 250,1 mil euros (+1,2% em cadeia) e, em termos homólogos, +11,1% (+11,7% no 3T 2025).

Comentário

- No 4T 2025, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 18,9%, mais 1,2 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 17,7%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 4,0%, menos uma décima do que no trimestre anterior. Este comportamento foi acompanhado pelo aumento em cadeia do preço médio das casas transacionadas.
- No mesmo período foram transacionadas 43.084 habitações, -4,7% que no mesmo período do ano anterior e mais 3,4% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o nº de transações evoluiu ligeiramente (+1,4%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 250,1 mil euros, mais 1,2% do que no 3T 2025. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 5,9% homólogo (tinha aumentado 16,0% no 3T 2025).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 20,9% nas primeiras e 13,7% nas segundas, no caso das existentes este número foi acima da variação ocorrida no 3T 2025 (19,1%). E observou-se o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (2,6%) e das casas usadas (4,6%). Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos recuou -4,5% homólogo e nos novos recuaram -5,4%. No conjunto do ano venderam-se 169.812 casas, mais 8,6% do que em 2024.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas em 2025 como um todo cifrou-se em 17,6% (15,7% no final do 3T 2025), acima da previsão do BPI Research (17,2%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis no 4T 2025: de acordo com este índice, os preços cresceram no final de dezembro 4,6% face ao final do 3T 2025. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam recuo das vendas (-5,9% homólogo e -1,3% trimestral), uma quebra face ao 3T 2024 (+4,8% homólogo e -1,1% trimestral), que se veio a confirmar em termos homólogos.
- Os dados do Portuguese Housing Market Survey (CI) em janeiro apontam para um arrefecimento da procura, com as consultas a recuarem. Em termos futuros, as expetativas de vendas abrandaram para +6% (+29% em dezembro). As expetativas de preços abrandaram mais ligeiramente (de +23% para +19%), embora sejam compatíveis com subida de preços nos próximos 3 meses.
- A avaliação bancária no contexto de crédito à habitação continua a sinalizar apreciações sólidas - em janeiro evoluiu 18,7% em termos homólogos e 1,2% em termos mensais, com valor mediano por m2 nos 2.105 euros. Foi o 26º mês consecutivo de apreciação do valor mediano em termos mensais. Apesar

¹ Valor médio não é corrigido pelas diversas características/tipologias e zonas das casas transacionadas. Estes fatores são tidos em conta no cálculo do índice de preços da habitação.

disso o número de avaliações bancárias considerado foi cerca de 31,3 mil, uma descida de 9,2% face ao mês anterior e uma descida de 11,2% em termos homólogos.

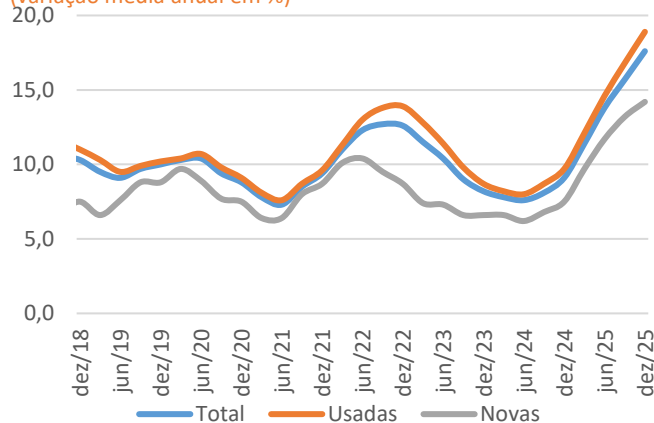
- Nas novas operações de crédito à habitação (CH) observamos em janeiro um valor contratado de 1.783 milhões de euros, que embora seja superior 16,3% homólogo, recuou expressivamente face a dezembro (-18,6%), quebrando uma sequência de quatro meses consecutivos com valores mensais de novas operações de CH acima dos 2 mil milhões de euros.
- No nosso cenário central mantêm-se os fundamentos para a continuação da valorização deste mercado em 2026 – crescimento económico com mercado de trabalho robusto, medidas de expansão da oferta que terão um efeito desfasado no tempo e manutenção de alguns estímulos à procura. O efeito *carry-over* dos dados hoje conhecidos faz com que a apreciação média das casas em 2026 se situe nos 6,2% na eventualidade dos crescimentos em cadeia dos preços serem nulos.
- Com este figurino, o abrandamento poderá vir via os efeitos da guerra no Médio Oriente. Após a última reunião do BCE os mercados passaram a descontar dois aumentos das taxas de referência em 2026, à boleia da possibilidade de uma ação mais convicta no controlo de um potencial aumento da inflação desencadeado pela crise energética. Neste cenário as condições financeiras seriam mais restritivas e observar-se-ia um recuo na confiança dos agentes económicos, adiando decisões de consumo e investimento.

Portugal: preços da habitação

	4T 2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	4T 2025	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	11,6	16,3	17,2	17,7	18,9	17,7
Variação trimestral (%)	3,0	4,8	4,7	4,1	4,0	3,0

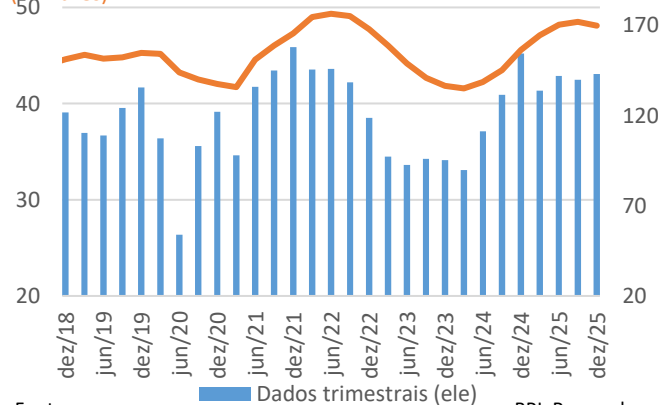
Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)



Venda de habitações

(milhares)



Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE

Banco BPI, SA - 2025

Tiago Alexandre Correia, Economista, BPI Research

e-mail: tiago.alexandre.correia@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.