

Nota Breve 22/09/2025

Portugal: Preço das casas continua a subir a ritmo fortíssimo no 2T 2025

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 17,2% homólogo no 2T 2025 (16,3% no 1T 2025).
- O IPH cresceu 4,7% em cadeia no 2T 2025 (4,8% no 1T 2025).
- No 2T 2025, as transações registaram um avanço homólogo de 15,5% (tinham avançado 25,0% no 1T 2025).
- O preço médio das casas¹ transacionadas no 2T 2025 cresceu para 239,5 mil euros (+3,0% em cadeia) e, em termos homólogos, +12,9% (+14% no 1T 2025).

Comentário

- No 2T 2025, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 17,2%, mais 3,0 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 14,2%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 4,7%, 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 42.889 habitações, mais 15,5% que no mesmo período do ano anterior e mais 16% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o nº de transações evoluiu 3,7%, e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 239,5 mil euros, mais 3,0% do que no 1T 2025. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 30,4% (tinha aumentado 42,9% no 1T 2025).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 18,3% nas primeiras e 14,5% nas segundas, no caso das existentes este número foi acima da variação ocorrida no 1T 2025 (17,0%). E observou-se o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (3,8%) e das casas usadas (5,1)%). Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos avançou 16,7% homólogo e nos novos 10,9%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas nos últimos 12 meses cifrou-se em 13,8% (11,4% no final do 1T 2025), acima da previsão do BPI Research (13%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis no 2T 2025: de acordo com este índice, os preços cresceram no final de junho 3,4% face ao final do 1T 2025. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam também a tendência de recuperação das vendas (+13,1% homólogo), embora inferiores ao 1T 2024 (25,2%), que se veio a confirmar.
- Ao contrário do que acontecia em abril, em que as expetativas para vendas e preços nos próximos três meses do Portuguese Housing Market Survey (CI) situavam-se em terreno positivo e nos registos mensais mais elevados de 2025, nos dados de junho essas expetativas estão mais moderadas. As expetativas para os preços estão ainda em terreno positivo mas as expetativas de vendas estão em terreno neutro, sinalizando uma antecipação de uma certa perda de dinamismo no mercado, em particular na opinião por parte dos promotores imobiliários.
- Outros dados já à entrada do 3T 2025 apontam para desempenho positivo. Por exemplo, a avaliação bancária no contexto de crédito à habitação, em julho evoluiu 18,7% em termos homólogos e o valor

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.

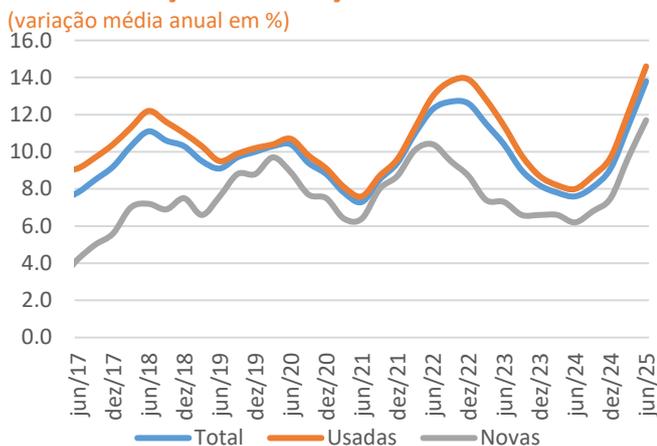
mediano por m2 (1.945 euros) situa-se 11,3% acima do registado em finais de 2024. As novas operações de crédito à habitação também evoluem fortemente, com um valor médio de 1.848 milhões de euros contratados, mensalmente, nos primeiros sete meses do ano.

- Com este dado é bastante claro que em 2025 o mercado imobiliário se manterá em zona de expansão (aumento dos preços e do número de transações) principalmente porque os diferentes fatores que promoveram a procura em 2024 continuam presentes. Por ora, o evitar da escalada para uma guerra tarifária entre a Zona Euro e os EUA reduziu a incerteza e vai permitindo a contenção da inflação, resultando no estacionar das taxas de juro em níveis considerados neutrais pelo BCE. O mercado de trabalho continua com número de pessoas empregadas em níveis máximos, baixa taxa de desemprego e os salários a subirem em termos reais. Algumas medidas de estímulo à procura também vão manter-se, nomeadamente as que dizem respeito às isenções fiscais e garantia pública para jovens na compra de habitação própria permanente. Ao nível da oferta, o ritmo da nova construção tem vindo a acelerar em 2025, mas o *output* ainda está longe dos níveis observados na primeira década do séc. XXI.
- Apesar de conservadoras - prevemos uma valorização média do IPH em 2025 nos 12,4% - as nossas previsões incorporam sempre o facto da acessibilidade à habitação continuar a agravar-se (rácio price-to-income português entre os mais elevados da OCDE), e, que os focos de instabilidade geopolítica podem refletir-se futuramente quer nas condições financeiras quer na confiança dos agentes do mercado.

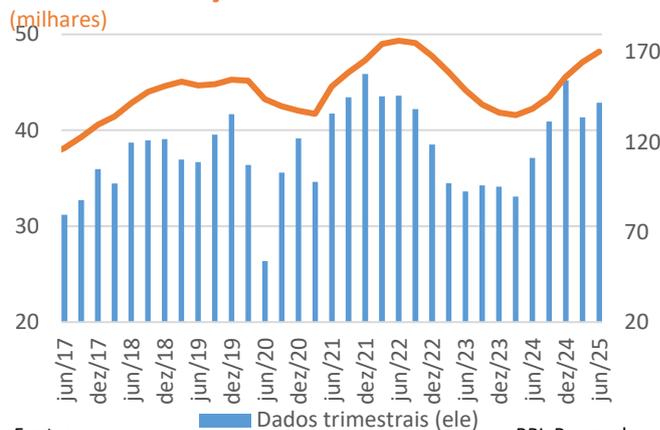
Portugal: preços da habitação

	2T 2024	3T 2024	4T 2024	1T 2025	2T 2025	
					Observado	Previsão
Varição homóloga (%)	7,8	9,8	11,6	16,3	17,2	14,2
Varição trimestral (%)	3,9	3,7	3,0	4,8	4,7	2,0

Índice de Preços da Habitação



Venda de habitações



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.