

Nota Breve 21/03/2025

Portugal: Preços das casas valorizam 9,1% no conjunto de 2024

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 11,6% homólogo no 4T 2024 (9,8% no 3T 2024).
- O IPH cresceu 3,0% em cadeia no 4T 2024 (3,7% no 3T 2024).
- No 4T 2024, as transações registaram um avanço homólogo de 32,5% (tinham avançado 19,4% no 3T 2024).
- O valor médio das casas¹ transacionadas no 4T 2024 cresceu para 225 mil euros (+1,7% em cadeia) e, em termos homólogos, +7,0% (+7,2% no 3T 2024).

Comentário

- No 4T 2024, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 11,6%, mais 2,1 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 9,5%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 3,0%, menos 0,7 p.p. do que no trimestre anterior, ainda assim bastante forte. Este comportamento foi acompanhado pelo aumento em cadeia do preço médio das casas transacionadas.
- No mesmo período foram transacionadas 45.214 habitações, mais 32,5% que no mesmo período do ano anterior e mais 8,5% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o aumento das transações foi de 10,5%, e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 225 mil euros, mais 1,7% do que no 3T 2024. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 41,8% (tinha aumentado 28% no 3T 2024).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 12,4% nas primeiras e 9,6% nas segundas, em ambos os casos acima das variações ocorridas no 3T 2024 (10,5% e 8,1%, respetivamente). E observou-se o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (3,0%) e das casas usadas (2,9%)%. Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos avançou 31,7% homólogo e nos novos 35,8%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas em 2024 cifrou-se em 9,1%, acima da previsão do BPI Research (8,5%) e do registado em 2023 (8,2%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis em 2024: de acordo com este índice, os preços cresceram 10% no ano. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam também a tendência de recuperação das vendas (+13%), embora ainda inferiores às registadas em 2022.
- No final do 2024 as expectativas para vendas e preços nos próximos três meses do Portuguese Housing Market Survey (CI) situavam-se em terreno positivo e em sentido ascendente face aos meses antecedentes, sinalizando que os promotores e mediadores esperam crescimento neste início de 2025, o que se tem vindo a confirmar: o IPR da CI em janeiro avançou 11,9% homólogo e em fevereiro os preços das casas apresentam um aumento de 13,6% face ao mesmo mês de 2024, sendo esta a valorização homóloga mais elevada desde setembro de 2023.

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.

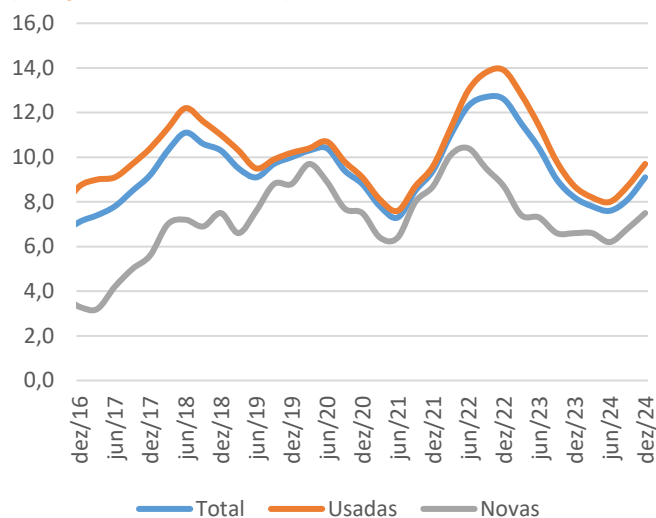
- A dinâmica das transações também dá bons sinais neste início de ano de acordo com a CI: Nos três meses compreendidos entre dezembro de 2024 e fevereiro de 2025, a Confidencial Imobiliário estima a transação de 42.365 fogos em Portugal Continental, o que se traduz em um aumento de 2,9% face às 41.150 transações estimadas para os três meses antecedentes (entre setembro e novembro de 2024).
- Estes dados finais de 2024 continuam com uma dinâmica muito forte. Tal é bem visível no dado das transações do trimestre (45.214), que ficaram muito próximo do máximo da série (45.885 no 4T 2021). Isto, conjugado com um crescimento moderado da oferta (apenas +4,2% de novos fogos de habitação familiar construídos em 2024 vs 2023), já por si seria suficiente para dar suporte a novo crescimento dos preços em 2025. Contudo, existem outros fatores favoráveis de ordem financeira (descida das taxas de juro e aumento do rendimento disponível real das famílias), estrutural (níveis de emprego em máximos e baixa taxa de desemprego) e de política fiscal (isenções de impostos para aquisição de HPP pelos jovens); que reforçam esta visão de crescimento de preços e transações em 2025.

Portugal: preços da habitação

	4T 2023	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	
					Observado	Previsão
Varição homóloga (%)	7,8	7,0	7,8	9,8	11,6	9,5
Varição trimestral (%)	1,3	0,6	3,9	3,7	3,0	1,1

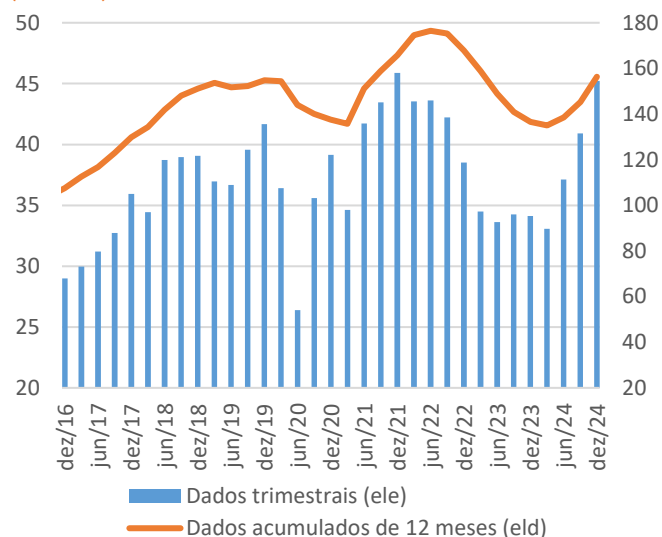
Índice de Preços da Habitação

(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.