

Nota Breve 23/06/2025

Portugal: Preços das casas aumentam como nunca**Dados**

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 16,3% homólogo no 1T 2025 (11,6% no 4T 2024).
- O IPH cresceu 4,8% em cadeia no 1T 2025 (3,0% no 4T 2024).
- No 1T 2025, as transações registaram um avanço homólogo de 25% (tinham avançado 32,5% no 4T 2024).
- O preço médio das casas¹ transacionadas no 1T 2025 cresceu para 232,5 mil euros (+3,3% em cadeia) e, em termos homólogos, +14% (+7,0% no 4T 2024).

Comentário

- No 1T 2025, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 16,3%, mais 3,1 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 13,2%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 4,8%, mais 1,8 p.p. do que no trimestre anterior. É a variação trimestral mais elevada da série. Este comportamento foi acompanhado pelo aumento em cadeia do preço médio das casas transacionadas.
- No mesmo período foram transacionadas 41.358 habitações, mais 25% que no mesmo período do ano anterior e mais 12% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o nº de transações recuou -8,5%, e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 232,5 mil euros, mais 3,3% do que no 4T 2024. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 42,9% (tinha aumentado 41,8% no 4T 2024).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 17,0% nas primeiras e 14,5% nas segundas, em ambos os casos acima das variações ocorridas no 4T 2024 (12,4% e 9,6%, respetivamente). E observou-se o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (3,7%) e das casas usadas (5,3%)%. Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos avançou 24,9% homólogo e nos novos 25,4%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas nos últimos 12 meses cifrou-se em 11,4%, acima da previsão do BPI Research (10,6%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis no 1T 2025: de acordo com este índice, os preços cresceram no final de março 6,6% face ao final de 2024. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam também a tendência de recuperação das vendas (+27,8% homólogo), embora inferiores ao 4T 2024 (-5,4%), que se veio a confirmar.
- Já em abril as expectativas 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, antecipando continuação do bom tom neste mercado, embora com expectativas mais fortes para os preços do que para as transações.

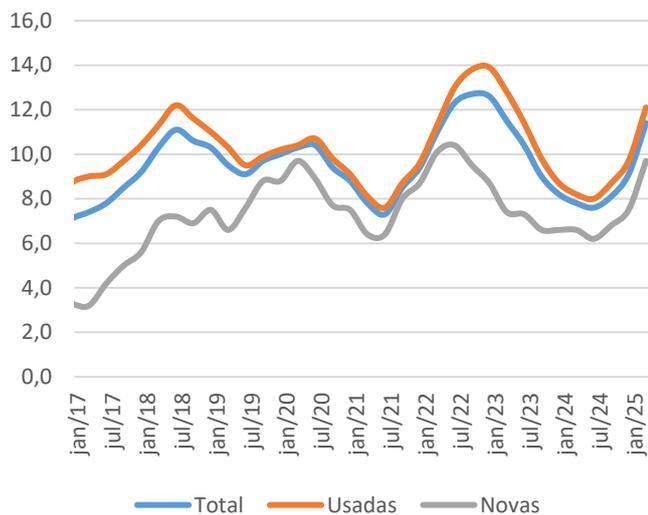
¹ Valor médio não é corrigido pelas diversas características/tipologias e zonas das casas transacionadas. Estes fatores são tidos em conta no cálculo do índice de preços da habitação.

- Outros dados já à entrada do 2T 2025 apontam para desempenho positivo. Por exemplo, a avaliação bancária no contexto de crédito à habitação, em abril evoluiu 16,9% em termos homólogos e o valor mediano por m² (1.866 euros) situa-se 6,8% acima do registado em finais de 2024. As novas operações de crédito à habitação também evoluem fortemente, com um valor médio de 1.566 milhões de euros contratados, mensalmente, no primeiro quadrimestre do ano.
- Em 2025 esperamos que o mercado imobiliário se mantenha em zona de expansão (aumento dos preços e do número de transações) principalmente porque os diferentes fatores que promoveram a procura em 2024 continuarão presentes. Concretamente, a previsão atual do BPI Research aponta para um crescimento médio dos preços de 9,5% e de 3,4% das transações, mas, o avanço recorde em cadeia do IPH que observámos neste primeiro trimestre poderá implicar uma revisão em alta da previsão. O BCE situou já as taxas de juro em níveis considerados neutrais, espera-se que o rendimento disponível das famílias continue a recuperar e também se prevê que a população empregada continue a crescer. Não obstante, não esquecemos que a acessibilidade à habitação continua a agravar-se (rácio *price-to-income* português entre os mais elevados da OCDE), e, que a instabilidade geopolítica pode também vir a refletir-se na confiança dos agentes económicos e nas condições financeiras.

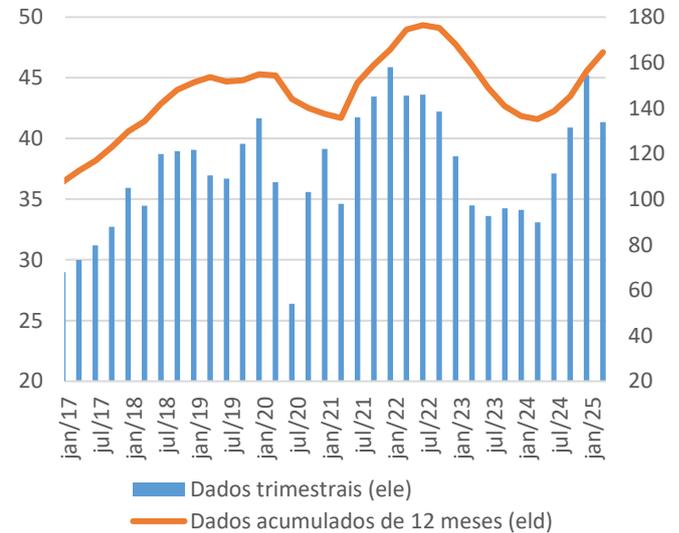
Portugal: preços da habitação

	1T 2024	2T 2024	3T 2024	4T 2024	1T 2025	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	7,0	7,8	9,8	11,6	16,3	13,2
Variação trimestral (%)	0,6	3,9	3,7	3,0	4,8	2,0

Índice de Preços da Habitação
(variação média anual em %)



Venda de habitações
(milhares)



Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE

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.