

Nota Breve 23/12/2025

Portugal: 3T 2025 reafirma o dinamismo no mercado de habitação

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 17,7% homólogo no 3T 2025 (17,2% no 2T 2025).
- O IPH cresceu 4,1% em cadeia no 3T 2025 (4,7% no 2T 2025).
- No 3T 2025, as transações registaram um avanço homólogo de 3,8% (tinham avançado 15,5% no 2T 2025).
- O preço médio das casas¹ transacionadas no 3T 2025 cresceu para 247,1 mil euros (+3,2% em cadeia) e, em termos homólogos, +11,7% (+12,9% no 2T 2025).

Comentário

- No 3T 2025, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 17,7%, mais 2,3 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 15,4%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 4,1%, menos seis décimas do que no trimestre anterior. Este comportamento foi acompanhado pelo aumento em cadeia do preço médio das casas transacionadas.
- No mesmo período foram transacionadas 42.481 habitações, mais 3,8% que no mesmo período do ano anterior e mais 7,4% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o nº de transações recuou ligeiramente (-1,0%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 247,1 mil euros, mais 3,2% do que no 2T 2025. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 16,0% (tinha aumentado 30,4% no 2T 2025).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 19,1% nas primeiras e 14,1% nas segundas, no caso das existentes este número foi acima da variação ocorrida no 2T 2025 (18,3%). E observou-se o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (4,5%) e das casas usadas (2,9%). Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos avançou 5,9% homólogo e nos novos recuaram -3,8%. Refira-se no entanto que o número global de imóveis vendido no 3T 2025 (42.481) é bastante superior à média da série até ao final de 2024 (29,3 mil imóveis vendidos/trimestre).
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas nos últimos 12 meses cifrou-se em 15,7% (13,8% no final do 2T 2025), acima da previsão do BPI Research (15,2%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à saída do dado do INE, apreciação dos imóveis no 3T 2025: de acordo com este índice, os preços cresceram no final de setembro 6,9% face ao final do 2T 2025. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam também evolução das vendas (+8,9% homólogo e +3,1% trimestral), embora inferiores ao 2T 2024 (+13,1% homólogo e +3,9% trimestral), que se veio a confirmar.
- As expetativas para vendas e preços nos próximos três meses do Portuguese Housing Market Survey (CI) em outubro situavam-se em terreno positivo e em linha com a média destes registos observada nos nove meses anteriores de 2025, sinalizando uma certa estabilização em área de expansão. As expetativas para os preços continuam com a tendência de registos mais fortes do que as expetativas para as vendas.

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.

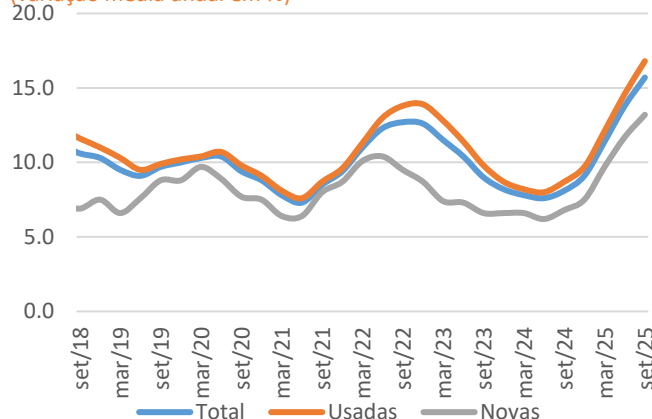
- Outros dados já à entrada do 4T 2025 apontam para desempenho positivo. Por exemplo, a avaliação bancária no contexto de crédito à habitação, em novembro evoluiu 18,4% em termos homólogos e o valor mediano por m2 (2.060 euros) situa-se 17,9% acima do registado em finais de 2024. As novas operações de crédito à habitação também evoluem fortemente, com um valor médio de 1.895 milhões de euros contratados, mensalmente, nos primeiros dez meses do ano.
- No campo legislativo e com a aprovação do OGE 2026 perspetivam-se medidas que poderão ter impacto no mercado de habitação. Nomeadamente, medidas que visam aumentar a acessibilidade e oferta pública e privada de habitação. Entre elas, por exemplo, disponibilizar 59.000 casas nos próximos seis anos (33 mil novos fogos no âmbito do PRR); construir 12.000 casas que integrarão o Programa de Apoio ao Arrendamento (através de um acordo de contratação de crédito com o BEI); 1.200 milhões de euros para programas de promoção e reabilitação destinados a alojar aproximadamente 22 mil pessoas em 2026 (via IHRU); redução do IVA para 6% na construção de habitações para venda ou para arrendamento a preços moderados (i.e. 648 mil euros no caso de venda e 2.300 euros no caso de arrendamento), etc.
- Apesar de conservadoras, 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). Atendendo ao dado hoje conhecido, a concretização da nossa previsão para a valorização média do IPH em 2025 (15,8%) implicaria uma quebra de 2% em termos trimestrais no 4T 2025, o que não se afigura provável.

Portugal: preços da habitação

	3T 2024	4T 2024	1T 2025	2T 2025	3T 2025	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	9,8	11,6	16,3	17,2	17,7	15,4
Variação trimestral (%)	3,7	3,0	4,8	4,7	4,1	2,1

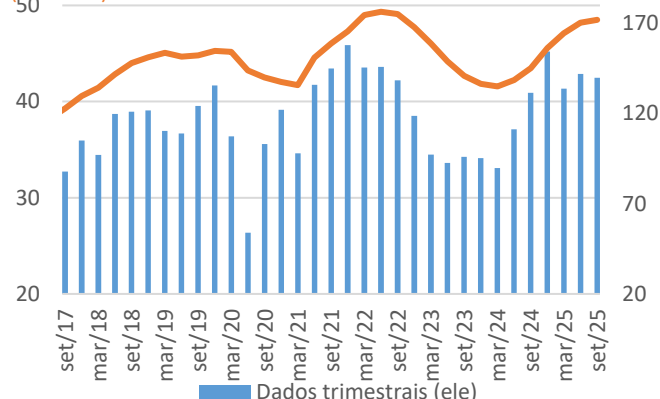
Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)



Venda de habitações

(milhares)



Fonte: Dados trimestrais (ele) 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.