NOTA DE CONJUNTURA

Mercado Imobiliário

Área de Estudos Económicos

Millennium bcp

Alexandre Matias
alexandre.matias@millenniumbcp.pt

24 de junho de 2025

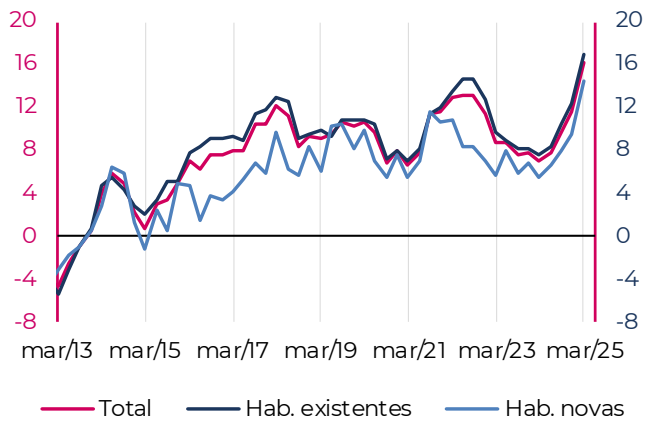
PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 16,3% NO 1ºT 2025

No 1º trimestre de 2025 assistimos a uma aceleração na procura de imóveis, tendo o índice de preços da habitação registado um crescimento de 16,3% em termos homólogos, o que representa o aumento mais acentuado entre, pelo menos, os últimos 15 anos. O crescimento face ao trimestre anterior, de 4,8% é também o mais elevado dos últimos 15 anos, é registado numa altura em que foi lançada a garantia do Estado para o crédito à habitação própria de jovens, e ultrapassa o máximo anteriormente atingido no 2º trimestre de 2024, quando tinha sido implementada a isenção de impostos na compra de habitação para jovens. O valor das vendas apresentou alguma estabilização em termos homólogos, com desaceleração no volume das transações, sobretudo da parte dos não residentes, indiciando alguma rotação a favor da procura doméstica.

No primeiro trimestre de 2025 registou-se o primeiro crescimento homólogo de número de edifícios concluídos (1,1%) em mais de dois anos. Este acréscimo da oferta acompanha o crescimento de 20,3% no número de edifícios licenciados para o maior valor dos últimos 3 anos, o que contribui para alguma expectativa de moderação no ritmo de crescimento dos preços a prazo.

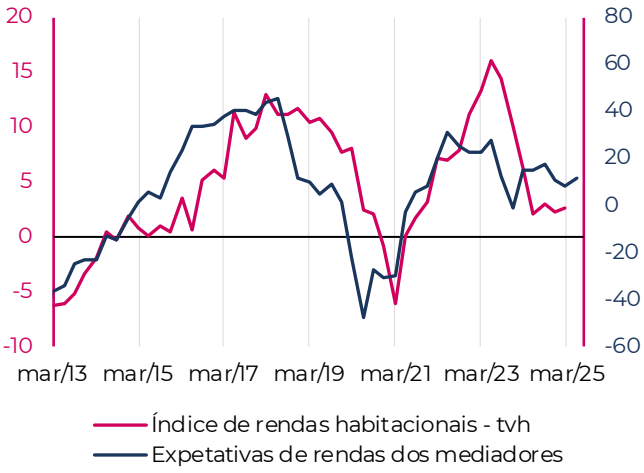
O índice de confiança da construção voltou a subir no 1º trimestre de 2025, registando assim o 7º aumento trimestral consecutivo.

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

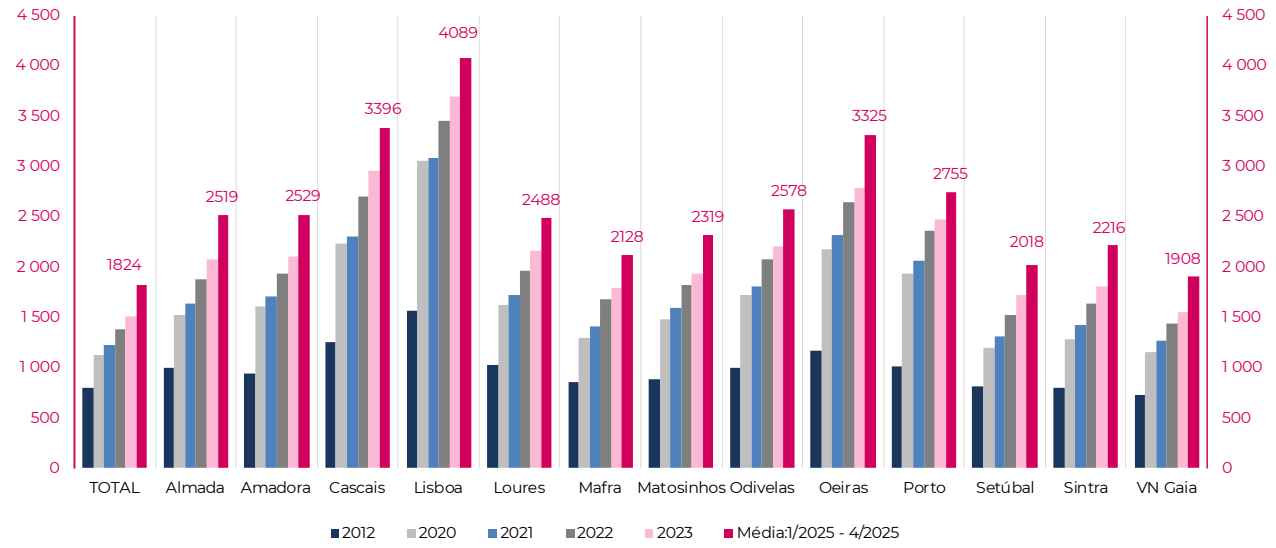
RENDAS RESIDENCIAIS



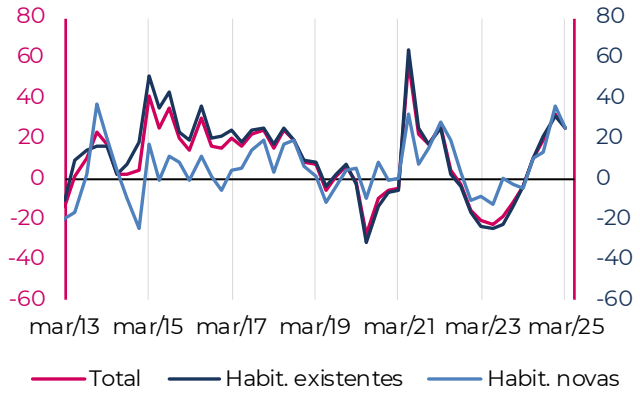
Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

Este relatório destina-se, em exclusivo, à divulgação privada junto dos destinatários, constituindo um meio auxiliar que não deve ser visto como solicitador de operações ou como substituto do exercício de julgamento próprio por parte do destinatário. Este assume-se como pleno responsável pelas suas ações. O Banco Comercial Português, S.A. (Millennium bcp) declina qualquer responsabilidade por qualquer perda direta ou consequente da utilização deste documento ou do seu conteúdo. As opiniões expressas podem ser sujeitas a alteração sem aviso prévio. Embora as informações nele contidas tenham sido obtidas de fontes consideradas fiáveis, o Banco Comercial Português, S.A. não garante a sua precisão. A reprodução total ou parcial deste documento não é permitida sem autorização prévia. Os dados relativos aos destinatários que constam da nossa lista de distribuição destinam-se apenas ao envio dos nossos produtos, não sendo suscetíveis de conhecimento de terceiros.

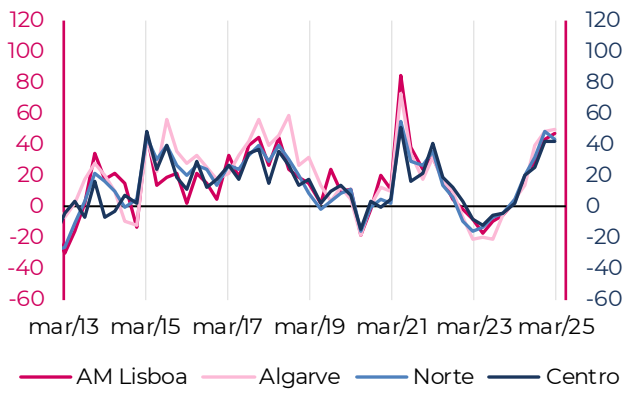
Valor Mediano da Avaliação Bancária – por zona urbana (€/m², média do período)



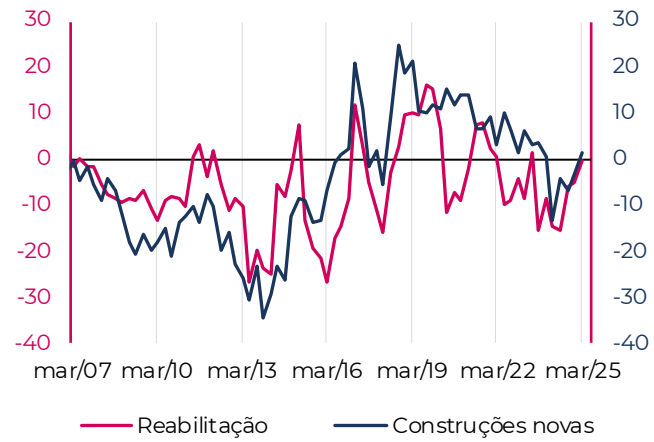
Nº Transações de Alojamentos Familiares (taxa de variação homóloga)

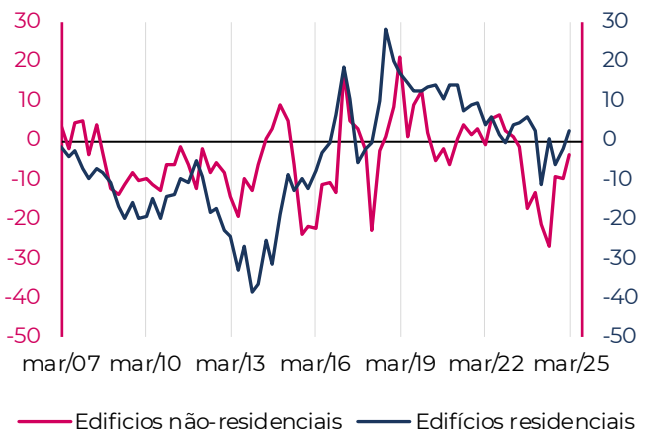


Valor das Vendas Por Região (taxa de variação homóloga)



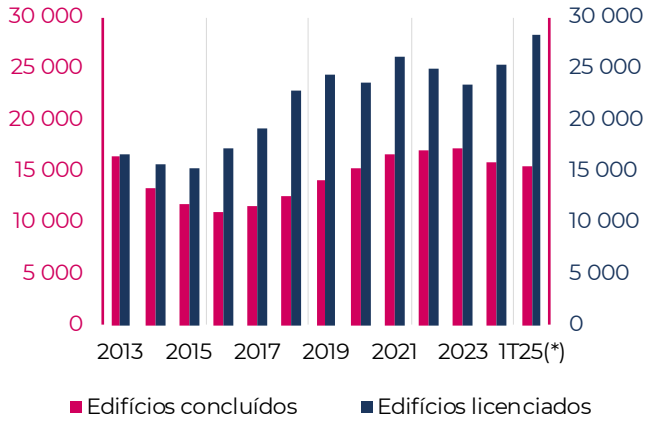
Edifícios Concluídos por Tipologia (taxa de variação homóloga)





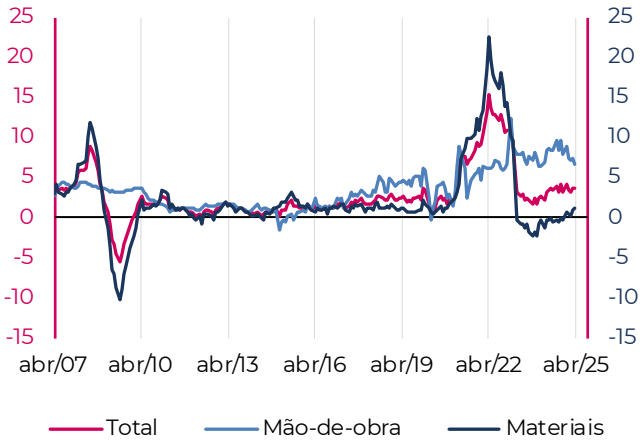
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

Edifícios Concluídos e Licenciados
(unidades)

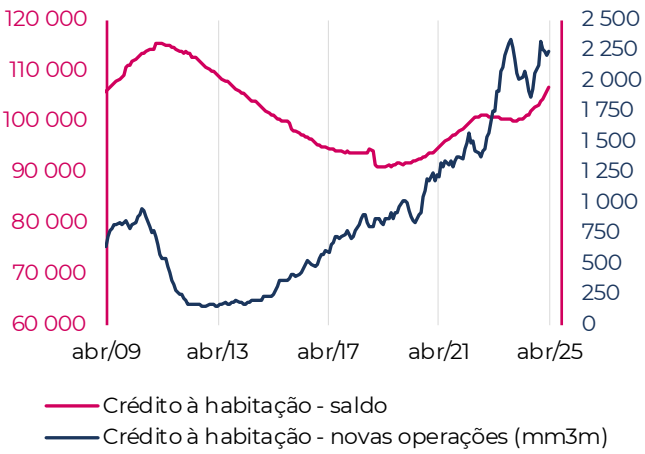


(*) valores anualizados

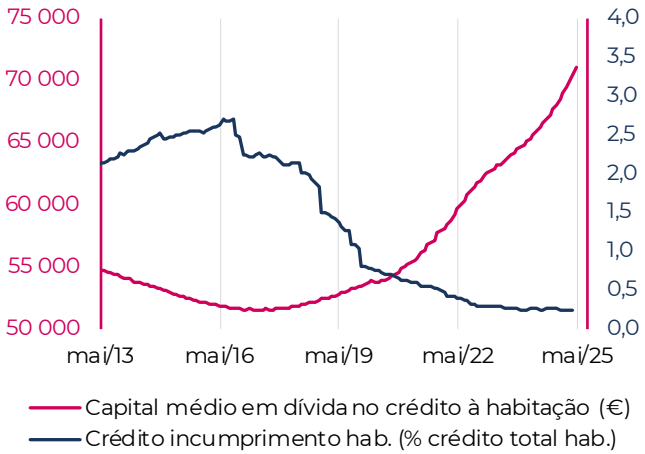
Custos de construção
(taxa de variação homóloga)



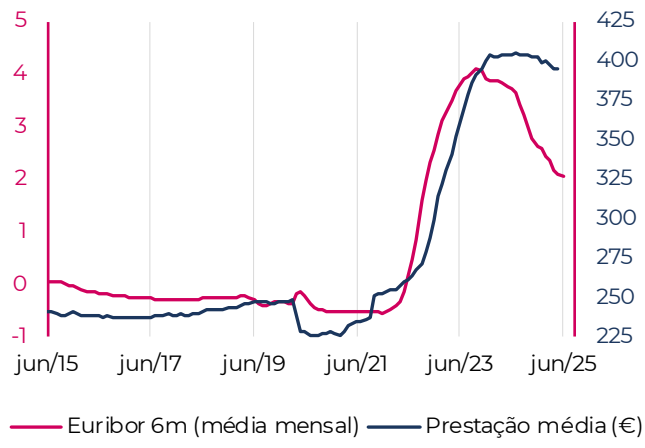
Crédito à Habitação
(milhões de euros)



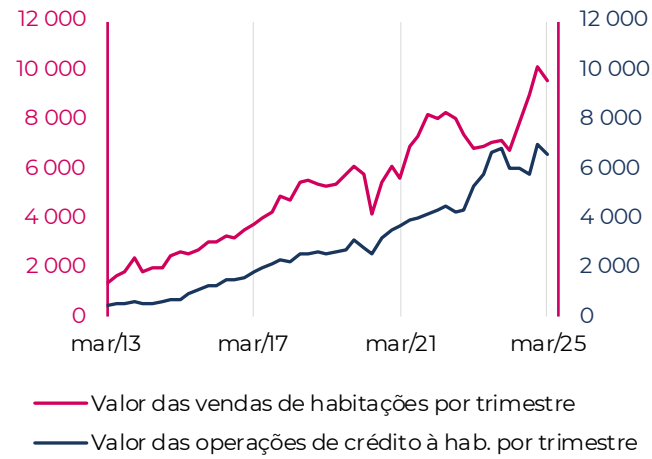
Crédito à Habitação
(capital em dívida e em Incumprimento)



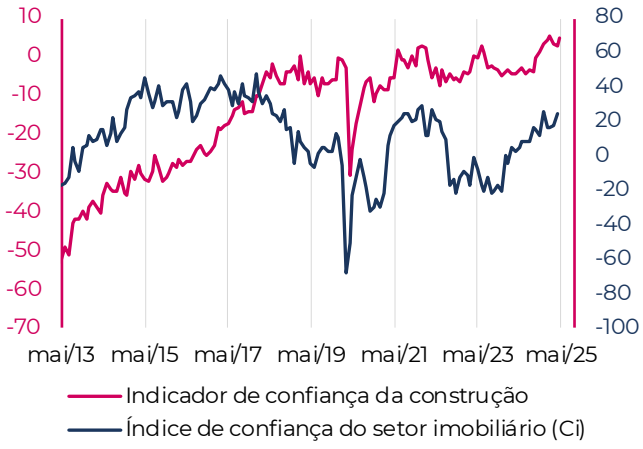
Custo do Crédito



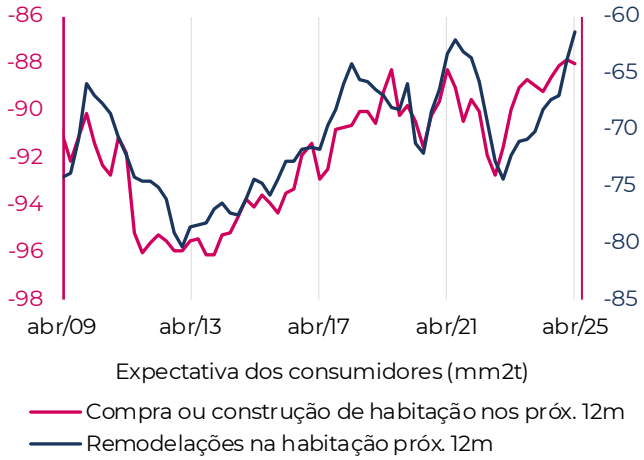
Compra de Habitação a Crédito
(novas operações, milhões de euros)



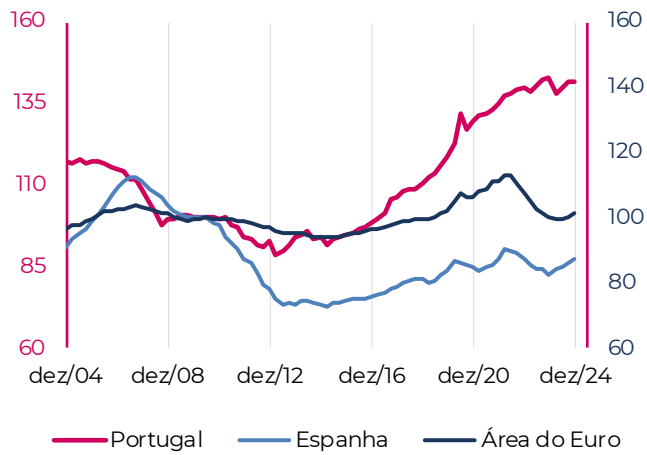
Confiança dos empresários



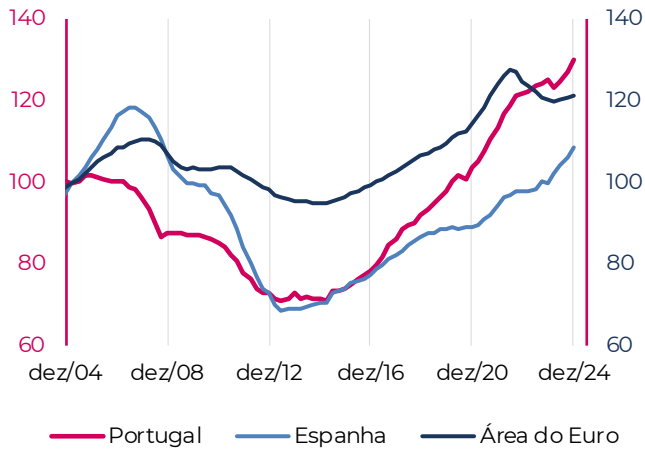
Confiança dos consumidores



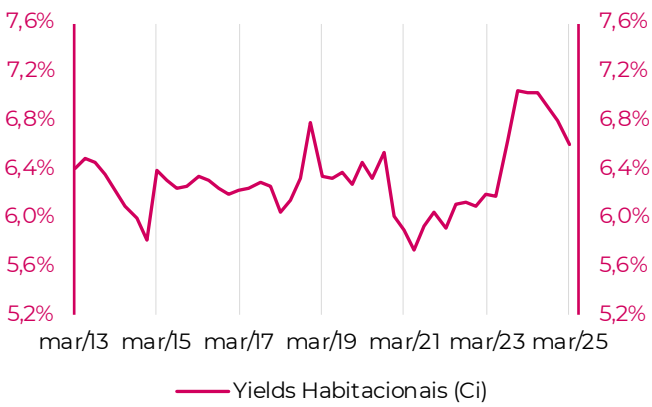
Price-to-income [1]



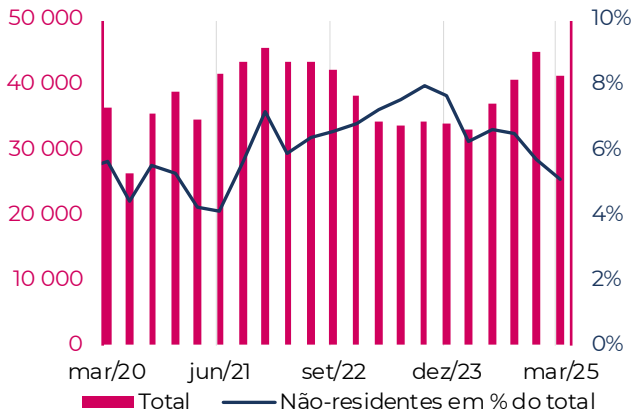
Price-to-rent [2]



Rent-Yield Habitacional



Compras de habitação por nacionalidade (número de transações)



[1] Métrica que compara o preço das habitações com o rendimento disponível das famílias.
[2] Métrica que compara o preço das habitações com o valor das rendas.