NOTA DE CONJUNTURA

Mercado Imobiliário

Área de Estudos Económicos

Millennium bcp

Alexandre Matias
alexandre.matias@millenniumbcp.pt

23 de setembro de 2025

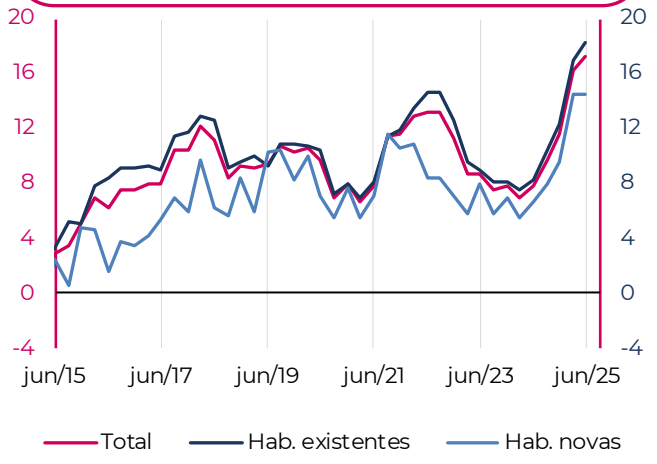
PREÇOS DA HABITAÇÃO CRESCERAM 17,2% NO 2ºT 2025

Os preços dos imóveis residenciais aumentaram 17,2% no 2º trimestre de 2025, quando comparados com o mesmo trimestre do ano anterior. Trata-se da maior taxa de variação homóloga desta série. Esta evolução ocorre num contexto de forte aceleração da procura doméstica: o número de transações atingiu o máximo dos últimos três anos (42.889 transações) suportado pelas aquisições de residentes, nomeadamente das famílias – as aquisições de não residentes caíram para 4,9% do total, o valor mais baixo nos últimos 4 anos.

A oferta mantém sentido contrário aos estímulos da procura e dos preços. No 2º trimestre de 2025, o número de edifícios concluídos desceu 15,0% em termos homólogos (-10,5% no 1ºT25), com contributos negativos tanto ao nível de novas construções como reabilitações. A percentagem de edifícios concluídos para habitação no total de edifícios concluídos alcançou 79,8%, o valor mais alto desde 2008. Ao nível dos edifícios licenciados, assistimos a um crescimento de 4,3% no 2º trimestre de 2025, quando comparado com o período homólogo. Os custos de construção subiram em julho de 2025 para 4,8%, a maior variação homóloga em mais de 2 anos.

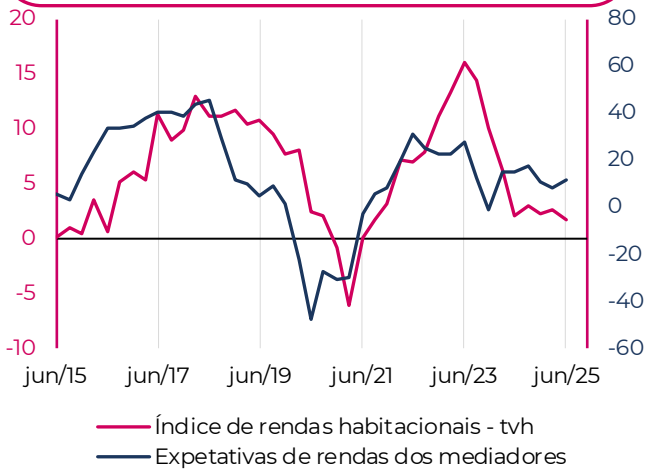
Os indicadores de confiança mais recentes revelam otimismo, destacando-se a expectativa de compra ou construção de habitação pelas famílias em julho de 2025, que atinge o valor mais elevado desde 2008 e o indicador de confiança da construção de agosto de 2025, que se mantém em terreno positivo pelo 10º mês consecutivo.

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO
(taxa de variação homóloga)



Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

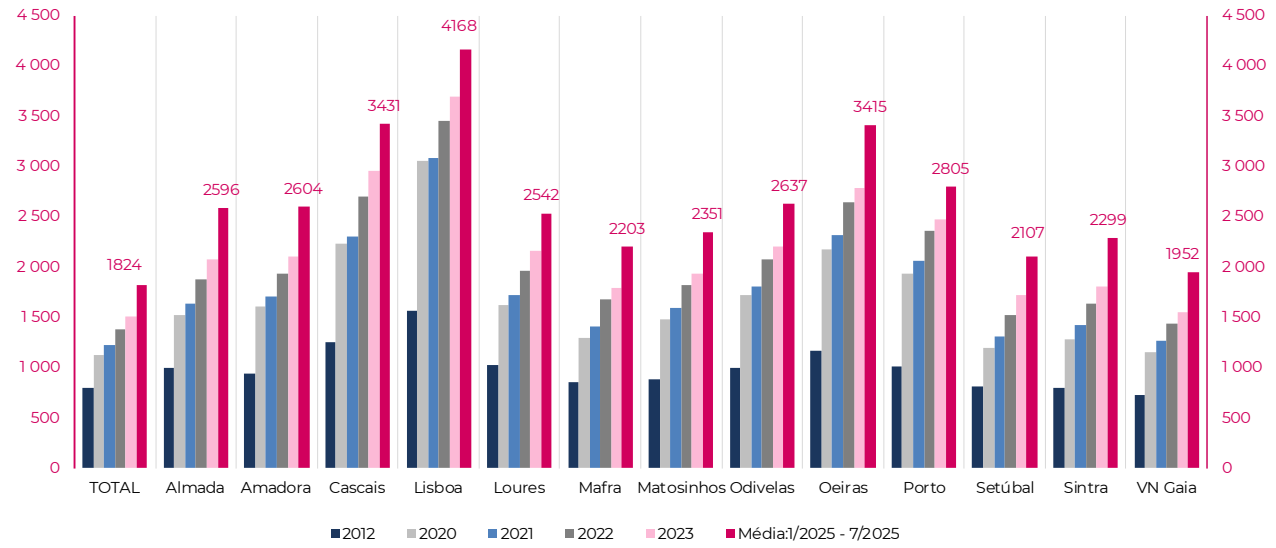
RENDAS RESIDENCIAIS



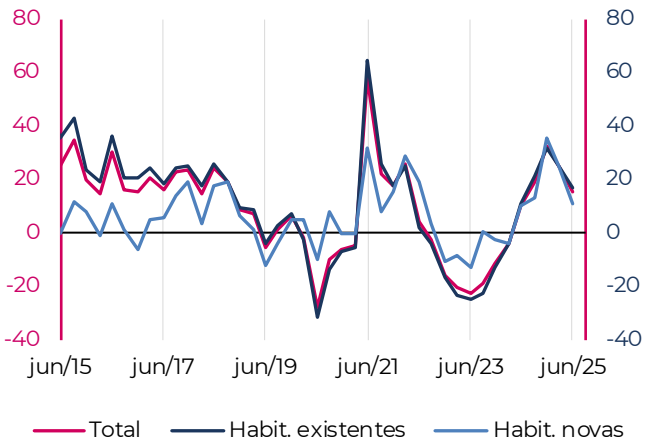
Fonte: Confidencial Imobiliário, Millennium bcp

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.

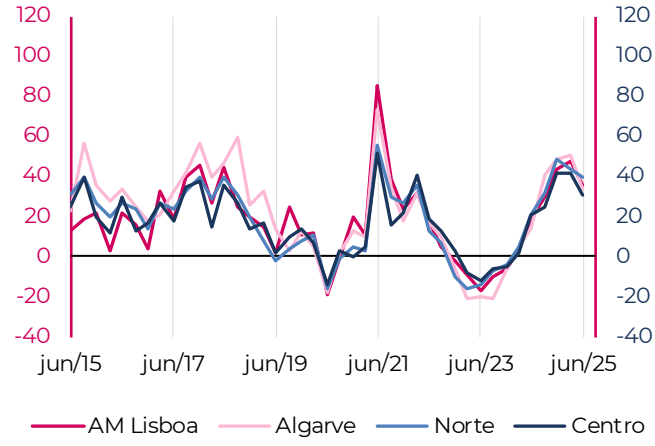
Valor Mediano da Avaliação Bancária – por zona urbana (€/m², média do período)



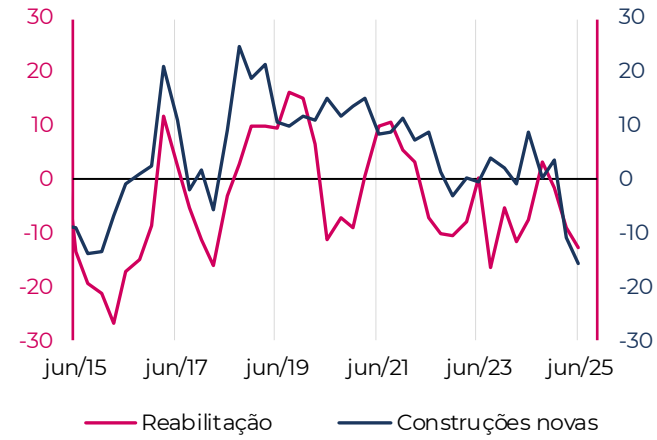
Nº Transações de Alojamentos Familiares (taxa de variação homóloga)

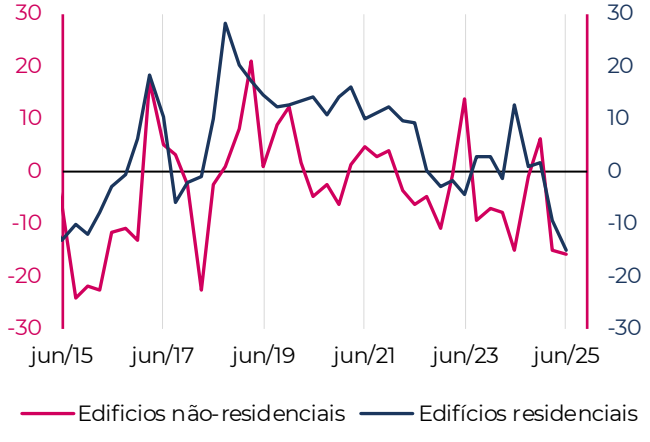


Valor das Vendas Por Região (taxa de variação homóloga)



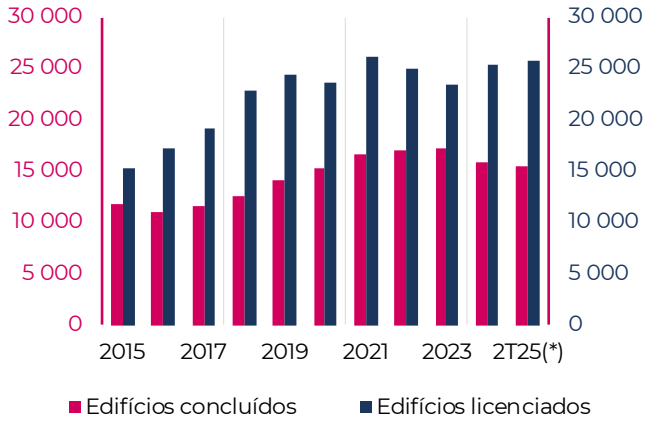
Edifícios Concluídos por Tipologia (taxa de variação homóloga)





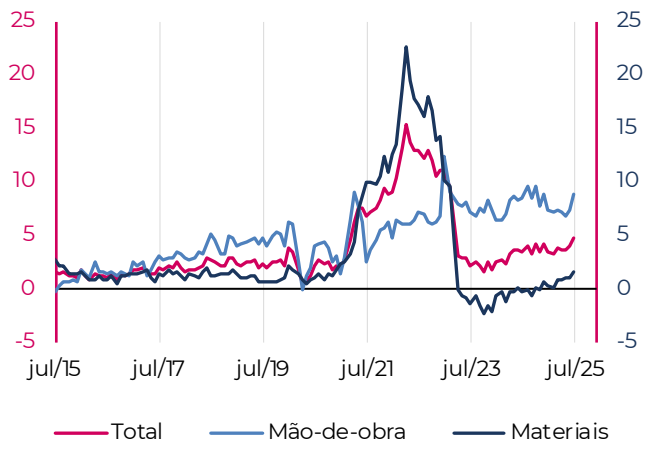
Fonte: INE, Datastream, Millennium bcp

Edifícios Concluídos e Licenciados
(unidades)

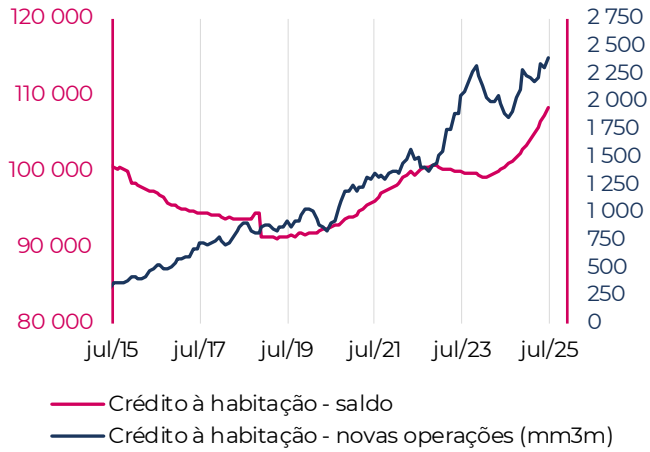


(*) valores anualizados

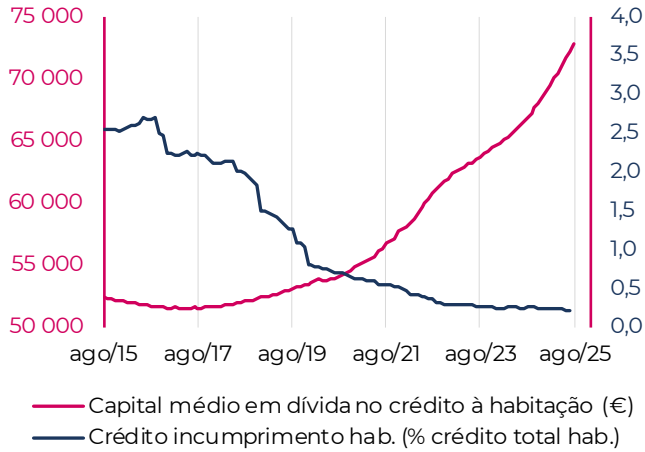
Custos de construção
(taxa de variação homóloga)



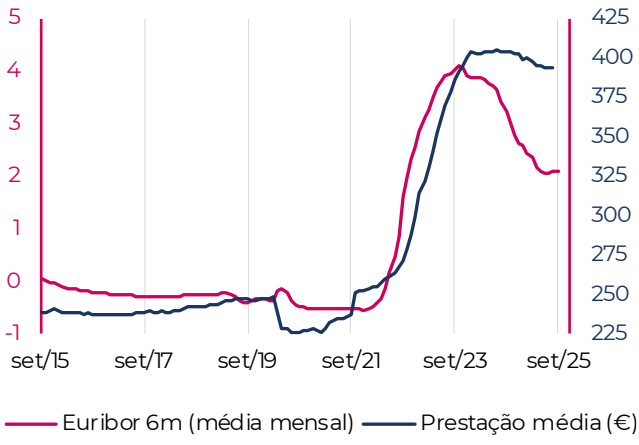
Crédito à Habitação
(milhões de euros)



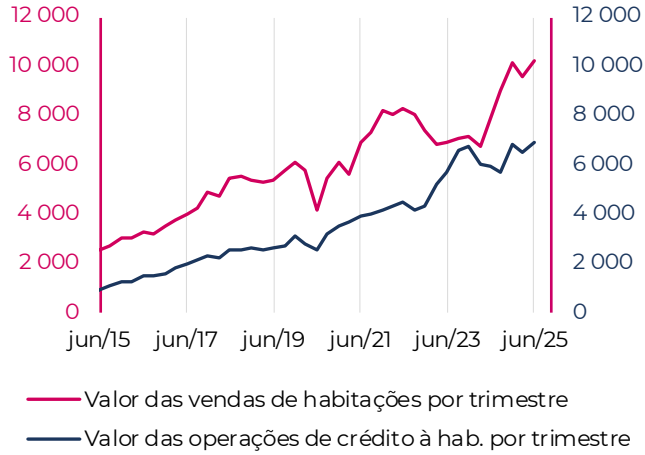
Crédito à Habitação
(capital em dívida e em Incumprimento)



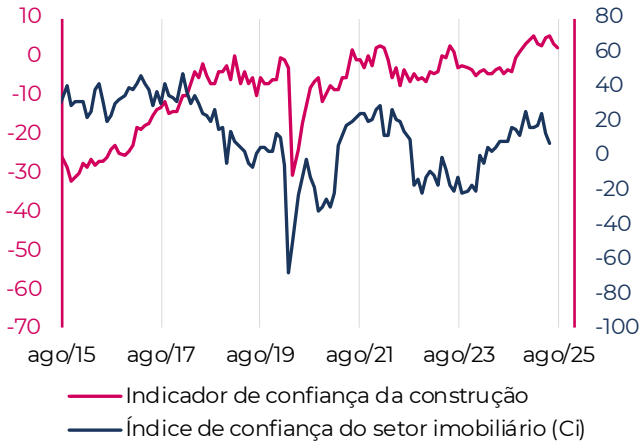
Custo do Crédito



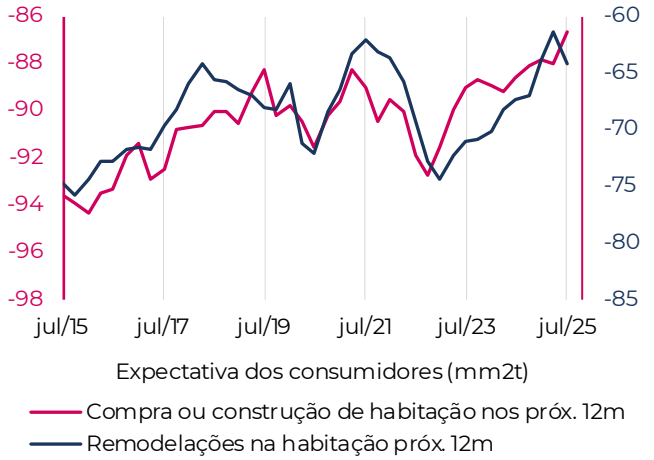
Compra de Habitação a Crédito
(novas operações, milhões de euros)



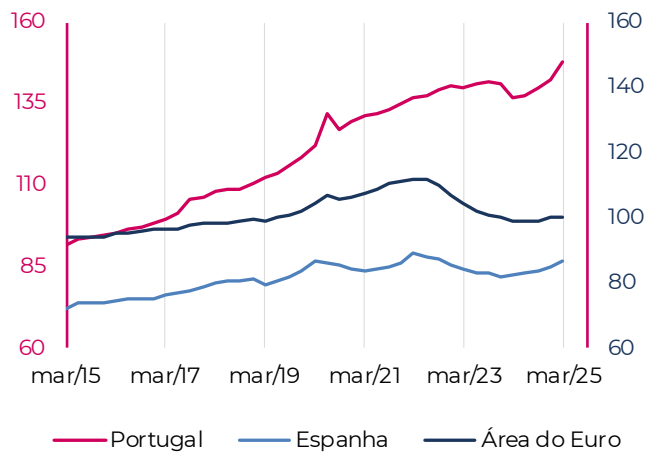
Confiança dos empresários



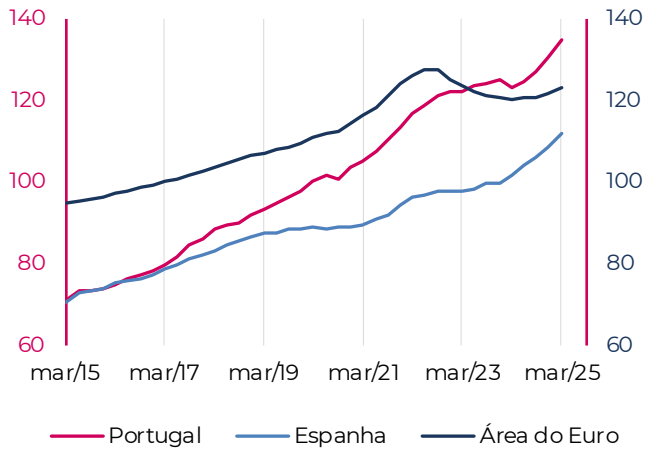
Confiança dos consumidores



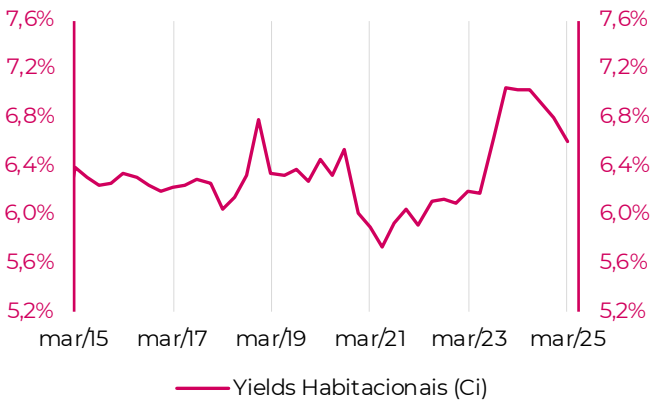
Price-to-income (1)



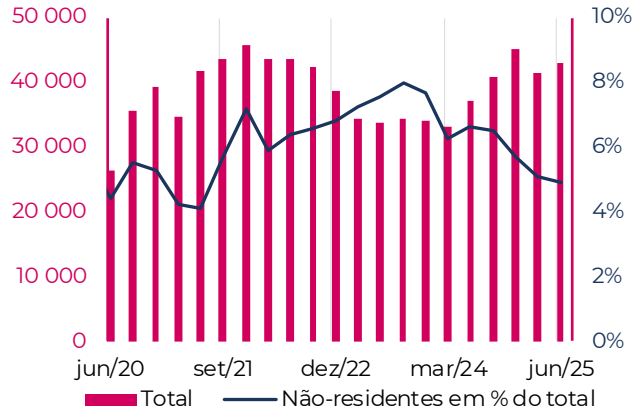
Price-to-rent (2)



Rent-Yield Habitacional (3)



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.
(3) Corresponde à taxa de rendimento dos imóveis, resultando do rácio entre as rendas anuais médias e os preços de transação médios em cada mercado.

Fonte: INE; Banco de Portugal; Confidencial Imobiliário (Ci); OCDE; Datastream; Millennium bcp