



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

Evolução do Mercado Imobiliário no 2º Trimestre de 2025

– Índice de Preços da Habitação

– Transações de Habitação Familiar: Número e Valor / Nacional e Estrangeiro

1. Índice de Preços da Habitação

	Índice de Preços da Habitação			Variação homóloga (%)			Variação trimestral (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
2020	154,3	160,2	137,2	8,8%	9,1%	7,5%	-	-	-
2021	168,8	175,6	149,2	9,4%	9,6%	8,7%	-	-	-
2022	190,2	200,0	162,1	12,6%	13,9%	8,7%	-	-	-
2023	205,8	217,4	172,8	8,2%	8,7%	6,6%	-	-	-
2024	224,4	238,6	185,7	9,1%	9,7%	7,5%			
1T2024	212,5	225,7	176,2	7,0%	7,6%	5,5%	0,6%	1,1%	-0,8%
2T2024	220,7	234,5	183,0	7,8%	8,3%	6,6%	3,9%	3,9%	3,8%
3T2024	228,9	243,5	189,0	9,8%	10,5%	8,1%	3,7%	3,8%	3,3%
4T2024	235,7	250,8	194,6	11,6%	12,4%	9,6%	3,0%	3,0%	2,9%
1T2025	247,1	264,0	201,7	16,3%	17,0%	14,5%	4,8%	5,3%	3,7%
2T2025	258,8	277,5	209,5	17,2%	18,3%	14,5%	4,7%	5,1%	3,8%

Fonte: INE

No 2.º trimestre de 2025, o Índice de Preços da Habitação fixou-se num novo máximo histórico, refletindo uma valorização homóloga de 17,2% em termos homólogos. Face ao trimestre anterior, este índice aumentou 4,7%.

- O preço dos **alojamentos existentes** aumentou 18,3%, face ao 2.º trimestre de 2024, e 5,1% face ao trimestre anterior.
- O preço dos **alojamentos novos** aumentou 14,5%, face ao 2.º trimestre de 2024, e 3,8% face ao trimestre anterior.



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

2. Transações de Imóveis de habitação – Número

	Vendas de Alojamentos Familiares (n.º)			Variação homóloga (%)			Variação trimestral (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
2020	137 513	113 069	24 444	-11,2%	-13,4%	0,8%	-	-	-
2021	165 682	138 088	27 594	20,5%	22,1%	12,9%	-	-	-
2022	167 900	137 962	29 938	1,3%	-0,1%	8,5%	-	-	-
2023	136 499	108 380	28 119	-18,7%	-21,4%	-6,1%	-	-	-
2024	156 325	124 445	31 880	14,5%	14,8%	13,4%			

1T2024	33 077	26 412	6 665	-4,1%	-4,0%	-4,4%	-3,1%	-3,7%	-0,7%
2T2024	37 125	29 630	7 495	10,4%	10,6%	9,8%	12,2%	12,2%	12,5%
3T2024	40 909	32 307	8 602	19,4%	21,3%	13,0%	10,2%	9,0%	14,8%
4T2024	45 214	36 096	9 118	32,5%	31,7%	35,8%	10,5%	11,7%	6,0%
1T2025	41 358	32 999	8 359	25,0%	24,9%	25,4%	-8,5%	-8,6%	-8,3%
2T2025	42 889	34 579	8 310	15,5%	16,7%	10,9%	3,7%	4,8%	-0,6%

Fonte: INE

Entre abril e junho de 2025, foram vendidos 42.889 alojamentos, representando um aumento considerável de 15,5% em termos homólogos. Comparando com o trimestre anterior, verifica-se uma variação positiva 3,7%.

- **Alojamentos existentes:** registaram um acréscimo de 16,7%, em termos homólogos, e de 4,8% face ao trimestre anterior.
- **Alojamentos novos:** observou-se um aumento de 10,9%, em termos homólogos, e uma ligeira descida de 0,6% em relação ao trimestre anterior.



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

3. Transações de Imóveis de habitação – Valor (milhões de euros)

	Vendas de Aloj. Familiares (em Milhões de euros)			Variação homóloga (%)			Variação trimestral (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existente s	Novos
2020	21 437	16 104	5 333	-5,2%	-9,1%	9,1%	-	-	-
2021	28 099	21 607	6 493	31,1%	34,2%	21,7%	-	-	-
2022	31 783	24 108	7 675	13,1%	11,6%	18,2%	-	-	-
2023	28 009	20 135	7 874	-11,9%	-16,5%	2,6%	-	-	-
2024	33 833	24 387	9 446	20,8%	21,1%	20,0%			

1T2024	6 731	4 884	1 847	-1,8%	-2,1%	-1,1%	-6,2%	-6,4%	-5,7%
2T2024	7 877	5 720	2 157	14,1%	14,8%	12,2%	17,0%	17,1%	16,8%
3T2024	9 052	6 469	2 583	28,0%	30,7%	21,6%	14,9%	13,1%	19,8%
4T2024	10 174	7 315	2 859	41,8%	40,2%	46,0%	12,4%	13,1%	10,7%
1T2025	9 618	6 995	2 622	42,9%	43,2%	42,0%	-5,5%	-4,4%	-8,3%
2T2025	10 270	7 639	2 631	30,4%	33,5%	22,0%	6,8%	9,2%	0,3%

Fonte: INE

No 2º trimestre de 2025, o valor das transações de alojamentos ascendeu a 10.270 milhões de euros, traduzindo um expressivo crescimento de 30,4%, em termos homólogos, e um aumento mais moderado de 6,8% em relação ao trimestre anterior.

- **Alojamentos existentes:** registaram um aumento de 33,5% em termos homólogos e, comparativamente com o trimestre anterior, verificou-se ainda um crescimento de 9,2%.
- **Alojamentos novos:** observaram um crescimento de 22% comparando com o mesmo período do ano anterior e um aumento residual de 0,3% em comparação com o trimestre passado.



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

4. Transações de Imóveis de habitação por domicílio fiscal do comprador – Número

Transações de Alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador - N.º														
	TOTAL		Território Nacional			Total Estrangeiros			União Europeia			Restantes países		
	Nº	t.v.h.	Nº	t.v.h.	peso	Nº	t.v.h.	peso	Nº	t.v.h.	peso	Nº	t.v.h.	peso
2020	137 513	-11,2%	130 259	-10,8%	95%	7 254	-17,7%	5%	4 631	-27,0%	3%	2 623	6,2%	2%
2021	165 682	20,5%	156 759	20,3%	95%	8 923	23,0%	5%	4 557	-1,6%	3%	4 366	66,5%	3%
2022	167 900	1,3%	157 178	0,3%	94%	10 722	20,2%	6%	5 812	27,5%	3%	4 910	12,5%	3%
2023	136 499	-18,7%	126 108	-19,8%	92%	10 391	-3,1%	8%	5 025	-13,5%	4%	5 366	9,3%	4%
2024	156 325	14,5%	146 551	16,2%	94%	9 774	-5,9%	6%	4 883	-2,8%	3%	4 891	-8,9%	3%
1T2024	33 077	-4,1%	31 010	-3,1%	94%	2 067	-17,1%	6%	989	-22,1%	3%	1 078	-11,9%	3%
2T2024	37 125	10,4%	34 661	11,5%	93%	2 464	-2,8%	7%	1 242	5,8%	3%	1 222	-10,2%	3%
3T2024	40 909	19,4%	38 254	21,4%	94%	2 655	-3,1%	6%	1 376	2,0%	3%	1 279	-8,1%	3%
4T2024	45 214	32,5%	42 626	35,3%	94%	2 588	-1,3%	6%	1 276	3,5%	3%	1 312	-5,6%	3%
1T2024	41 358	25,0%	39 260	26,6%	95%	2 098	1,5%	5%	1 109	12,1%	3%	989	-8,3%	2%
2T2024	42 889	15,5%	40 782	17,7%	95%	2 107	-14,5%	5%	1 112	-10,5%	3%	995	-18,6%	2%

Fonte: INE

No 2.º trimestre de 2025, registaram-se 40.782 transações de alojamentos realizadas por compradores com domicílio fiscal em território nacional, representando 95% do total e um crescimento de 17,7% face ao mesmo período do ano anterior. Já as transações de imóveis habitacionais realizadas por compradores com domicílio fiscal no exterior totalizaram 2.107, refletindo uma quebra de 14,5% em termos homólogos.

Entre os adquirentes estrangeiros, destacam-se o seguinte:

- **União Europeia:** 1.112 transações realizadas entre abril e junho de 2025, correspondendo a uma quebra de 10,5% face ao mesmo período do ano anterior.
- **Restantes Países:** 995 transações efetuadas no 2º trimestre de 2025, traduzindo uma diminuição de 18,6% em termos homólogos.



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

5. Transações de Imóveis de habitação por domicílio fiscal do comprador – Valor (milhões de euros)

Montante das transações de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador														
	TOTAL		Território Nacional			Total Estrangeiros			União Europeia			Fora da U. E.		
	Milhões €	t.v.h.	Milhões €	t.v.h.	peso	Milhões €	t.v.h.	peso	Milhões €	t.v.h.	peso	Milhões €	t.v.h.	peso
2020	21 437	-5,2%	19 328	-4,6%	90%	2 109	-10,2%	10%	1 149	-23,7%	5%	960	14,1%	4%
2021	28 099	31,1%	25 213	30,4%	90%	2 886	36,9%	10%	1 146	-0,2%	4%	1 740	81,3%	6%
2022	31 783	13,1%	28 167	11,7%	89%	3 617	25,3%	11%	1 622	41,5%	5%	1 995	14,6%	6%
2023	28 009	-11,9%	24 444	-13,2%	87%	3 565	-1,4%	13%	1 391	-14,2%	5%	2 174	9,0%	8%
2024	33 833	20,8%	30 370	24,2%	90%	3 463	-2,9%	10%	1 401	0,7%	4%	2 063	-5,1%	6%
1T2024	6 731	-1,8%	6 034	0,8%	90%	697	-20,2%	10%	263	-27,5%	4%	434	-15,1%	6%
2T2024	7 877	14,1%	7 006	16,1%	89%	870	-0,1%	11%	365	4,6%	5%	505	-3,3%	6%
3T2024	9 052	28,0%	8 114	31,5%	90%	938	4,1%	10%	388	15,8%	4%	550	-2,9%	6%
4T2024	10 174	41,8%	9 216	47,3%	91%	958	4,3%	9%	384	11,7%	4%	574	-0,2%	6%
1T2024	9 617	42,9%	8 827	46,3%	92%	789	13,2%	8%	344	30,6%	4%	445	2,6%	5%
2T2024	10 270	30,4%	9 445	34,8%	92%	823	-5,4%	8%	361	-1,1%	4%	462	-8,5%	4%

Fonte: INE

No 2º trimestre de 2025, o valor das transações de alojamentos realizadas por compradores com domicílio fiscal em Portugal atingiu 9.445 milhões de euros, o que representa um expressivo aumento de 34,8% face ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, o investimento estrangeiro em imóveis habitacionais totalizou 823 milhões de euros, traduzindo uma quebra de 5,4% em termos homólogos.

Entre estes adquirentes estrangeiros, verificaram-se os seguintes comportamentos:

- **União Europeia:** No 2º trimestre de 2025 foram identificadas transações no montante de 361 milhões de euros, traduzindo uma ligeira descida de 1,1% em termos homólogos.
- **Restantes Países:** Entre abril e junho de 2025 foram efetuadas transações no valor de 462 milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 8,5% face ao 2.º trimestre de 2024.

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade

2025/09/22



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção
Civil e Obras Públicas

Anexo: Transações por Região

Valor (*) e número de vendas de alojamentos familiares - NOVOS																				
Período	Norte			Centro		Oeste e Vale do Tejo		Grande Lisboa		Península de Setúbal			Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10³ euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	
1T2020	323 882	1 877	203 361	1 003	101 323	746	71 459	530	455 886	1 079	92 960	443	24 194	209	202 770	722	18 368	127	37 693	178
2T2020	266 864	1 570	147 610	725	111 970	786	62 886	455	332 470	876	89 590	407	30 368	224	147 117	493	14 443	100	21 628	114
3T2020	383 810	2 325	218 540	1 092	142 228	1 008	99 704	681	435 303	1 091	127 036	521	42 160	264	219 621	685	12 666	90	33 822	165
4T2020	404 482	2 257	233 347	1 097	131 399	974	111 749	769	394 737	977	136 140	575	37 934	272	173 338	624	14 599	109	26 467	124
1T2021	386 722	2 132	243 103	1 146	127 729	909	95 517	638	343 340	792	112 948	451	32 166	216	147 987	533	13 802	99	31 930	139
2T2021	412 097	2 268	244 452	1 144	144 174	997	111 590	718	432 443	904	169 219	641	40 396	241	191 406	562	19 679	137	33 467	149
3T2021	472 576	2 488	273 303	1 222	152 097	1 064	130 381	776	439 046	962	144 098	550	52 970	350	301 521	860	20 175	141	36 812	164
4T2021	530 880	2 717	334 615	1 450	161 213	1 117	133 110	759	511 750	1 067	140 582	544	37 929	247	295 613	872	36 234	192	49 025	196
1T2022	515 325	2 587	316 047	1 343	163 044	1 050	118 235	711	583 784	1 249	158 519	595	48 747	249	317 785	842	21 703	125	54 973	195
2T2022	502 570	2 636	271 710	1 204	188 444	1 194	130 032	747	559 407	1 185	191 547	651	48 357	294	321 078	851	21 362	134	42 616	173
3T2022	500 509	2 608	290 901	1 330	167 815	1 073	121 892	747	545 566	1 067	185 421	630	43 255	246	272 017	833	24 947	136	65 397	256
4T2022	498 886	2 458	303 311	1 237	179 980	1 122	121 420	669	471 057	994	143 250	510	44 231	269	239 072	589	21 129	120	42 017	145
1T2023	555 336	2 668	352 523	1 456	168 821	1 066	111 111	598	542 207	1 107	146 062	476	45 145	214	233 880	592	18 656	106	47 042	144
2T2023	500 389	2 481	291 273	1 215	190 330	1 075	114 764	631	639 379	1 099	166 321	523	38 214	204	218 691	590	16 751	93	37 733	129
3T2023	659 380	2 986	460 585	1 791	182 718	1 072	125 785	667	631 917	1 149	157 200	516	35 814	206	210 997	574	23 222	124	97 906	317
4T2023	520 060	2 339	314 531	1 135	172 409	1 042	128 493	659	650 216	1 195	164 378	517	40 420	228	225 241	500	22 079	105	34 914	127
1T2024	552 148	2 560	356 319	1 407	172 600	1 039	110 867	601	537 120	1 039	148 485	461	33 963	210	215 883	484	21 738	103	54 017	168
2T2024	616 213	2 907	392 259	1 620	215 216	1 164	131 557	667	662 323	1 122	179 533	543	41 982	235	239 075	574	19 896	97	50 815	186
3T2024	779 057	3 320	502 111	1 867	209 050	1 159	155 446	726	811 140	1 486	228 212	703	40 815	232	252 568	572	27 571	132	79 562	272
4T2024	769 390	3 148	500 812	1 761	257 072	1 421	155 480	741	810 800	1 456	217 803	637	55 876	314	284 728	657	38 310	166	269 663	578
1T2025	758 319	2 991	493 210	1 652	249 241	1 304	168 494	797	809 533	1 426	208 468	618	51 344	327	246 821	517	23 923	99	106 213	280
2T2025	810 805	3 191	531 826	1 798	269 170	1 333	162 868	732	742 657	1 351	206 583	564	50 175	282	305 320	620	20 639	85	62 519	152

Valor e número de vendas de alojamentos familiares - EXISTENTES																				
Período	Norte			Centro		Oeste e Vale do Tejo		Grande Lisboa		Península de Setúbal			Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10³ euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	
1T2020	1 048 830	8 470	731 462	5 168	349 364	3 831	241 643	2 435	1 644 609	7 265	431 466	3 500	108 517	1 272	493 435	2 600	58 215	541	80 923	574
2T2020	784 926	6 214	542 815	3 809	269 919	2 834	172 853	1 791	1 069 203	4 837	318 491	2 510	88 438	1 028	265 527	1 475	35 389	335	43 421	330
3T2020	970 837	8 344	629 594	4 542	378 233	4 366	240 433	2 527	1 245 387	5 741	414 030	3 174	124 774	1 466	48 758	2 122	48 758	465	76 925	561
4T2020	1 117 872	9 056	731 077	5 042	402 477	4 626	285 618	2 930	1 530 041	6 595	499 811	3 795	145 311	1 745	546 393	2 553	50 771	498	89 302	660
1T2021	1 023 501	7 995	693 442	4 680	343 618	3 798	251 617	2 505	1 499 464	6 409	464 401	3 366	124 214	1 382	462 317	2 224	43 560	411	90 409	615
2T2021	1 222 174	9 619	830 288	5 684	434 651	4 764	324 744	3 250	1 872 576	7 456	537 508	3 970	162 155	1 811	635 374	2 891	58 885	547	130 466	811
3T2021	1 286 248	10 039	848 760	5 659	453 653	4 939	342 481	3 209	1 902 353	7 556	584 994	4 005	158 962	1 866	696 074	3 180	65 433	585	106 104	713
4T2021	1 396 232	10 441	927 780	5 850	491 339	5 258	360 394	3 269	2 201 085	8 221	606 400	4 120	191 550	2 029	875 200	3 441	73 519	611	133 153	784
1T2022	1 395 576	9 784	930 068	5 487	500 579	4 926	338 651	3 048	2 055 671	7 797	600 086	3 823	184 276	1 850	798 189	3 287	77 039	597	149 609	829
2T2022	1 349 366	9 331	908 307	5 265	497 437	4 968	385 106	3 262	2 092 781	7 561	633 678	3 939	188 200	1 871	876 573	3 315	74 498	568	184 652	927
3T2022	1 376 478	9 387	880 456	4 934	514 804	5 113	372 679	3 136	2 042 913	7 137	613 976	3 627	200 424	1 863	756 307	2 833	83 341	607	163 751	924
4T2022	1 238 454	8 512	784 757	4 442	491 543	4 836	361 075	3 089	1 831 410	6 191	556 806	3 262	181 826	1 835	706 965	2 573	94 645	659	138 455	693
1T2023	1 058 289	7 256	682 635	3 887	443 941	4 200	306 618	2 610	1 641 518	5 565	452 893	2 613	156 296	1 543	713 077	2 488	68 144	493	148 297	754
2T2023	1 096 076	7 147	708 710	3 793	416 293	4 093	312 119	2 529	1 631 517	5 255	494 677	2 819	154 235	1 494	670 322	2 356	58 595	440	148 222	666
3T2023	1 086 934	7 328	668 722	3 660	461 615	4 453	320 171	2 511	1 619 254	5 064	477 300	2 585	177 596	1 582	622 684	2 069	67 650	493	114 236	560
4T2023	1 152 681	7 510	721 172	3 772	468 592	4 405	326 304	2 529	1 703 917	5 420	492 698	2 689	150 399	1 495	726 089	2 233	76 204	531	119 182	602
1T2024	1 140 194	7 372	736 602	3 915	452 806	4 337	324 312	2 487	1 648 638	5 295	480 414	2 664	144 774	1 420	517 271	1 821	68 627	488	106 677	528
2T2024	1 308 921	8 088	846 389	4 274	517 570	4 721	376 637	2 808	1 872 752	5 909	572 353	2 980	185 128	1 710	673 264	2 262	75 308	502	138 137	650
3T2024	1 518 868	9 087	1 005 774	4 887	597 198	5 338	423 541	2 986	2 143 536	6 463	662 403	3 235	179 836	1 715	703 295	2 215	86 648	563	153 272	705
4T2024	1 710 264	9 879	1 096 176	5 292	651 780	5 671	500 052	3 368	2 392 526	7 392	760 433	3 721	211 492	2 024	815 844	2 599	98 416	709	174 013	733
1T2025	1 668 993	9 294	1 079 107	5 032	639 013	5 197	475 100	3 088	2 247 340	6 592	739 404	3 417	203 576	1 737	771 499	2 510	90 935	550	159 424	614
2T2025	1 873 459	9 764	1 206 678	5 298	688 052	5 499	529 093	3 245	2 412 831	6 838	802 956	3 532	219 088	1 880	856 329	2 602	102 580	579	155 299	640