



Conjuntura da Construção
- Informação Rápida -

setembro / 2025

Mercado Imobiliário Apresenta Forte Dinamismo

No 2.º trimestre de 2025, de acordo com os dados publicados pelo INE, o mercado habitacional evidenciou uma dinâmica particularmente intensa. Neste período foram transacionados 42.889 alojamentos, número que representa um acréscimo homólogo de 5.764 unidades e corresponde a uma variação positiva de 15,5% face ao trimestre homólogo de 2024. Em termos de valor, o volume global das transações atingiu 10.270 milhões de euros, refletindo um crescimento expressivo de 30,4%. Nesse mesmo período, o Índice de Preços da Habitação registou um novo máximo histórico, ao evidenciar uma variação homóloga de 17,2%. Em comparação com o trimestre precedente, observou-se ainda uma evolução de 4,7%, confirmando a tendência de valorização acelerada dos preços residenciais, já observada em trimestres anteriores.

O forte dinamismo do mercado imobiliário encontra expressão também na evolução dos processos de licenciamento. Nos primeiros sete meses de 2025, as autarquias emitiram um total de 15.846 licenças, mais 1.445 do que em igual período de 2024, correspondendo a uma variação homóloga de 10%. No que se refere à área licenciada em edifícios, até julho observou-se um crescimento acumulado de 18,1% no segmento habitacional, em contraste com uma expansão mais moderada de 2,1% no caso dos edifícios não residenciais.

Em paralelo, o mercado de crédito à habitação tem vindo a registar um crescimento expressivo ao longo de 2025. Excluindo renegociações, o montante de novo crédito apresentou, em agosto, uma variação homóloga acumulada de 37,7%. Este desempenho confirma a manutenção de uma dinâmica robusta no financiamento a particulares, reforçando o papel do crédito como suporte essencial à procura habitacional.

No mercado das obras públicas, os indicadores evidenciam uma trajetória de forte crescimento da atividade. Até agosto de 2025, o montante total dos concursos de empreitadas promovidos ascendeu a 7.915 milhões de euros, mais 28% do que em igual período de 2024. No mesmo período, o valor das empreitadas com contratos celebrados e registados no Portal Base atingiu 3.948 milhões de euros, correspondendo a um acréscimo homólogo de 48%.

Importa, no entanto, referir que o consumo de cimento no mercado nacional totalizou 2.656,9 milhares de toneladas até agosto de 2025, correspondendo a uma variação homóloga acumulada negativa de 1,6%. Esta evolução contrasta com a trajetória expansiva observada quer no mercado residencial, quer no segmento das obras públicas, sugerindo que a atividade do setor não se tem traduzido de forma proporcional no consumo deste material essencial.



INDICADORES DA CONJUNTURA DO SETOR DA CONSTRUÇÃO E OBRAS PÚBLICAS					
Indicador	2024		2025		
	valor anual	Var. anual (%)	Var. homóloga (%)		
			Junho	Julho	Agosto
Indicadores Macroeconómicos e Financiamento					
	mil M. (€)	(%)	(%)		
PIB (1)	242,2	1,9%	1,9%	-	-
FBCF - Total (1)	48,6	3,1%	3,1%	-	-
FBCF - Construção (1)	25,3	1,4%	5,7%	-	-
VAB - Construção (1)	9,4	1,7%	2,0%	-	-
Stock de Crédito às empresas de Construção (2)	6,3	-0,8%	5,7%	7,5%	9,2%
Novas Operações de crédito para aquisição de habitação (3)	17,8	37,1%	39,4%	42,3%	-
Emprego e Desemprego na Construção					
	milhares	(%)	(%)		
Nº Trabalhadores Construção	366,6	1,7%	1,4%	-	-
Nº Desempregados Construção	18,7	5,5%	-3,9%	-10,7%	-10,8%
Indicadores de Produção do setor da Construção					
	milhares	(%)	(%)		
Nº de fogos novos licenciados (3)	34,6	6,4%	27,9%	22,2%	-
Nº de fogos novos concluídos (3)	24,6	4,2%	8,6%	-	-
	mil m2	(%)	(%)		
Área licenciada para habitação (3)	7 128,1	5,8%	23,4%	18,1%	-
Área licenciada não residencial (3)	4317,6	45,1%	9,3%	2,1%	-
	M. (€)	(%)	(%)		
Valor das Obras Públicas Promovidas	8 376,0	39,0%	7%	18%	28%
Valor dos Contratos de empreitadas de Obras Públicas (4)	4891,0	32,0%	67%	53%	48%
	mil Ton	(%)	(%)		
Consumo de Cimento (3)	4 073,0	4,3%	-2,2%	-1,5%	-1,6%
Valores de Produção do setor da Construção					
	M. (€)	Var. anual (%)	2025 (P) Var. anual (%)		
Produção Global	22 116,0	3,0%	3,0% ; 5,0%		
Edifícios Residenciais	6 290,6	1,5%	1,5% ; 3,5%		
Edifícios Não Residenciais	5 048,7	0,5%	0,0% ; 2,0%		
Engenharia Civil	10 943,6	5,1%	5,0% ; 7,0%		

Nota: Quadro construído com informação disponibilizada até 30 de agosto de 2025

(E) Estimativa (P) Previsão

(1) Contas Nacionais Trimestrais - variações homólogas anuais / trimestrais

(2) A variação anual corresponde ao valor de dezembro, as restantes referem-se às variações homólogas do mês de referência.

(3) Variações homólogas acumuladas

(4) Variação homóloga temporalmente comparável: variação calculada com a informação disponível até dia 15 do mês seguinte ao mês de referência da celebração dos contratos

Fontes: INE, IEFP, Banco de Portugal, Base.gov.pt, AICCOPN