

Evolução do Mercado Imobiliário no 3º 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%
3T2025	269,4	290,0	215,6	17,7%	19,1%	14,1%	4,1%	4,5%	2,9%

Fonte: INE

No 3.º trimestre de 2025, o Índice de Preços da Habitação atingiu um novo máximo histórico, refletindo uma valorização homóloga de 17,7% em termos homólogos. Face ao trimestre anterior, este índice aumentou 4,1%.

- O preço dos **alojamentos existentes** cresceu 19,1%, face ao 3.º trimestre de 2024, e 4,5% face ao trimestre precedente.
- O preço dos **alojamentos novos** aumentou 14,1%, face ao 3.º trimestre de 2024, e 2,9% face ao trimestre anterior.

2. Transações de Imóveis de habitação – Número

	Vendas de Alojamentos			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%
3T2025	42 481	34 208	8 273	3,8%	5,9%	-3,8%	-1,0%	-1,1%	-0,4%

Fonte: INE

Entre julho e setembro de 2025, foram vendidos 42.481 alojamentos, representando um aumento de 3,8% em termos homólogos. Comparando com o trimestre anterior, verifica-se uma variação negativa de 1%.

- **Alojamentos existentes:** registaram um acréscimo de 5,9%, em termos homólogos, e de -1.1% face ao trimestre anterior.
- **Alojamentos novos:** observou-se uma quebra de 3,8%, em termos homólogos, bem como uma ligeira descida de 0,4% em relação ao trimestre anterior.

Os dados acumulados até setembro de 2025 indicam a transação de 126.728 alojamentos familiares, correspondendo a um crescimento de 14,1% em termos homólogos, suportado pelo aumento das operações em edifícios existentes (+15,2%) e em edifícios novos (+9,6%).

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

	Vendas de Aloj. Familiares			Variação homóloga (%)			Variação trimestral (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	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%
3T2025	10 499	7 831	2 668	16,0%	21,1%	3,3%	2,2%	2,5%	1,4%

Fonte: INE

No 3º trimestre de 2025, o valor das transações de alojamentos fixou-se em 10.499 milhões de euros, traduzindo um crescimento de 16%, em termos homólogos, e um aumento mais moderado de 2,2% face ao trimestre anterior.

- **Alojamentos existentes:** registaram um aumento de 21,1% em termos homólogos e, comparativamente com o trimestre anterior, verificou-se ainda um crescimento de 2,5%.
- **Alojamentos novos:** observaram um crescimento de 3,3% comparando com o mesmo período do ano anterior e um aumento de 1,4% em comparação com o trimestre antecessor.

Em termos acumulados até setembro de 2025, foi transacionado um montante de 30.387 milhões de euros, representando um crescimento de 28,4% face ao período homólogo. Esta dinâmica foi transversal aos dois segmentos, com os edifícios existentes a registarem uma valorização de 31,6% e os edifícios novos de 20,3%.

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%	5,3%	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%	4 557	-1,6%	3%	4 366	66,5%	3%
2022	167 900	1,3%	157 178	0,3%	94%	10 722	20,2%	6,4%	5 812	27,5%	3%	4 910	12,5%	3%
2023	136 499	-18,7%	126 108	-19,8%	92%	10 391	-3,1%	7,6%	5 025	-13,5%	4%	5 366	9,3%	4%
2024	156 325	14,5%	146 551	16,2%	94%	9 774	-5,9%	6,3%	4 883	-2,8%	3%	4 891	-8,9%	3%
1T2024	33 077	-4,1%	31 010	-3,1%	94%	2 067	-17,1%	6,2%	989	-22,1%	3,0%	1 078	-11,9%	3,3%
2T2024	37 125	10,4%	34 661	11,5%	93%	2 464	-2,8%	6,6%	1 242	5,8%	3,3%	1 222	-10,2%	3,3%
3T2024	40 909	19,4%	38 254	21,4%	94%	2 655	-3,1%	6,5%	1 376	2,0%	3,4%	1 279	-8,1%	3,1%
4T2024	45 214	32,5%	42 626	35,3%	94%	2 588	-1,3%	5,7%	1 276	3,5%	2,8%	1 312	-5,6%	2,9%
1T2025	41 358	25,0%	39 260	26,6%	95%	2 098	1,5%	5,1%	1 109	12,1%	2,7%	989	-8,3%	2,4%
2T2025	42 889	15,5%	40 782	17,7%	95%	2 107	-14,5%	4,9%	1 112	-10,5%	2,6%	995	-18,6%	2,3%
3T2025	42 481	3,8%	40 262	5,2%	95%	2 219	-16,4%	5,2%	1 149	-16,5%	2,7%	1 070	-16,3%	2,5%

Fonte: INE

No 3.º trimestre de 2025, registaram-se 40.262 transações de alojamentos realizadas por compradores com domicílio fiscal em território nacional, representando 95% do total e um crescimento de 5,2% face ao mesmo período do ano anterior. Já as transações de imóveis habitacionais realizadas por compradores com domicílio fiscal no exterior totalizaram 2.219, refletindo uma quebra de 16,4% em termos homólogos.

Entre os adquirentes estrangeiros, destacam-se o seguinte:

- **União Europeia:** 1.149 transações realizadas entre julho e setembro de 2025, correspondendo a uma quebra de 16,5% face ao mesmo período do ano anterior.
- **Restantes Países:** 1.070 transações efetuadas no 3º trimestre de 2025, traduzindo uma diminuição de 16,3% em termos homólogos.

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
2019	22 612	-	20 265	-	90%	2 347	-	10%	1 505	-	7%	842	-	4%
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%
1T2025	9 618	42,9%	8 828	46,3%	92%	790	13,3%	8%	344	30,7%	4%	446	2,8%	5%
2T2025	10 270	30,4%	9 446	34,8%	92%	825	-5,2%	8%	362	-0,9%	4%	463	-8,4%	5%
3T2025	10 499	16,0%	9 582	18,1%	91%	917	-2,3%	9%	399	2,7%	4%	518	-5,8%	5%

No 3º trimestre de 2025, o valor das transações de alojamentos realizadas por compradores com domicílio fiscal em Portugal atingiu 9.582 milhões de euros, o que representa um expressivo aumento de 18,1% face ao mesmo período do ano anterior. Por sua vez, o investimento estrangeiro em imóveis habitacionais totalizou 917 milhões de euros, traduzindo uma quebra de 2,3% em termos homólogos.

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

- **União Europeia:** No 3º trimestre de 2025 foram identificadas transações no montante de 399 milhões de euros, traduzindo um crescimento de 2,7% em termos homólogos.
- **Restantes Países:** Entre julho e setembro de 2025 foram efetuadas transações no valor de 518 milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 5,8% face ao 3.º trimestre de 2024.

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade

2025/12/23

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		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira			
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº		
			Valor (10 ³ euros)	Nº																
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
3T2025	745 428	3 021	447 396	1 520	301 535	1 430	188 208	789	682 421	1 190	250 421	687	51 706	282	363 708	613	33 703	124	50 838	137

Valor e número de vendas de alojamentos familiares - EXISTENTES																		
Período	Norte				Centro		Oeste e Vale do Tejo		Grande Lisboa		Península de Setúbal		Alentejo		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira	
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	
			Valor (10 ³ euros)	Nº														
1T2023	1 058 289	7 256	682 635	3 887	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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
3T2025	1 906 240	9 521	1 244 634	5 009	565 248	3 284	2 431 039	6 569	862 313	3 503	253 502	2 051	798 725	2 370	107 524	573	159 700	615