

## Evolução do Mercado Imobiliário em 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
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%	-	-	-
<b>2025</b>	<b>263,8</b>	<b>283,7</b>	<b>212,0</b>	<b>17,6%</b>	<b>18,9%</b>	<b>14,2%</b>	-	-	-
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%
<b>4T2025</b>	<b>280,2</b>	<b>303,2</b>	<b>221,2</b>	<b>18,9%</b>	<b>20,9%</b>	<b>13,7%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,6%</b>	<b>2,6%</b>

Fonte: INE

Em 2025, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 17,6%, mais 8,5 pontos percentuais (p.p.) que em 2024. Adicionalmente:

- O preço dos **alojamentos existentes** cresceu 18,9%, face a 2024;
- O preço dos **alojamentos novos** aumentou 14,2%, face a 2024;

No último trimestre de 2025, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 18,9%, mais 1,2 p.p. relativamente ao trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 20,9% e 13,7%, respetivamente.

## 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
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%	-	-	-
<b>2025</b>	<b>169 812</b>	<b>136 245</b>	<b>33 567</b>	<b>8,6%</b>	<b>9,5%</b>	<b>5,3%</b>	-	-	-
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%
<b>4T2025</b>	<b>43 084</b>	<b>34 459</b>	<b>8 625</b>	<b>-4,7%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>-5,4%</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,7%</b>	<b>4,3%</b>

Fonte: INE

Em 2025 foram transacionadas 169 812 habitações, representando um aumento de 8,6% em termos homólogos.

- **Alojamentos existentes:** registaram um acréscimo de 9,5%, face a 2024;
- **Alojamentos novos:** observou-se um aumento de 5,3%, face a 2024;

No 4.º trimestre de 2025 foram transacionadas 43.084 habitações, traduzindo-se numa redução de 4,7% face a idêntico período do ano anterior, sendo a primeira vez, desde o 1.º trimestre de 2024, que se regista uma contração no número de transações em termos homólogos.

No último trimestre de 2025, ambas as categorias de habitação registaram uma redução no número de transações, tendo sido mais expressiva nas habitações novas (-5,4%) que nas habitações existentes (-4,5%).

### 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	Existentes	Novos
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%	-	-	-
<b>2025</b>	<b>41 162</b>	<b>30 488</b>	<b>10 674</b>	<b>21,7%</b>	<b>25,0%</b>	<b>13,0%</b>	-	-	-
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%
<b>4T2025</b>	<b>10 775</b>	<b>8 022</b>	<b>2 753</b>	<b>5,9%</b>	<b>9,7%</b>	<b>-3,7%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>3,2%</b>

Fonte: INE

Em 2025, o valor das transações de alojamentos fixou-se em 41.162 milhões de euros, traduzindo um crescimento de 21,7%, em termos homólogos.

- **Alojamentos existentes:** registaram um aumento de 25%, face a 2024;
- **Alojamentos novos:** observaram um crescimento de 13%, face a 2024;

No 4.º trimestre de 2025 foram transacionados 10.775 milhões de euros em vendas de alojamentos familiares, espelhando um aumento de 5,9% face ao período homólogo.

Não obstante, nesse trimestre, apenas a categoria de imóveis de habitação existentes regista um crescimento homólogo (9,7%). Já o valor global de vendas de imóveis novos apresenta uma quebra (-3,7%).

#### 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
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%
<b>2025</b>	<b>169 812</b>	<b>8,6%</b>	<b>161 341</b>	<b>10,1%</b>	<b>95%</b>	<b>8 471</b>	<b>-13,3%</b>	<b>5,0%</b>	<b>4 416</b>	<b>-9,6%</b>	<b>3%</b>	<b>4 055</b>	<b>-17,1%</b>	<b>2%</b>
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%
<b>4T2025</b>	<b>43 084</b>	<b>-4,7%</b>	<b>41 037</b>	<b>-3,7%</b>	<b>95%</b>	<b>2 047</b>	<b>-20,9%</b>	<b>4,8%</b>	<b>1 046</b>	<b>-18,0%</b>	<b>2,4%</b>	<b>1 001</b>	<b>-23,7%</b>	<b>2,3%</b>

Fonte: INE

Em 2025, registaram-se 169.812 transações de alojamentos realizadas por compradores com domicílio fiscal em território nacional, representando um crescimento de 8,6% face a 2024.

Os compradores com domicílio fiscal em Portugal concentraram 95% das transações, correspondendo a um total de 161.341. Em termos homólogos, confirmou-se um aumento de 10%.

Já as transações de imóveis habitacionais realizadas por compradores com domicílio fiscal no exterior totalizaram 8.471, refletindo uma quebra de 13,3% em termos homólogos.

Entre os adquirentes estrangeiros, destacam-se o seguinte:

- **União Europeia:** 4.416 transações realizadas em 2025, correspondendo a uma quebra de 9,6% face ao mesmo período do ano anterior.
- **Restantes Países:** 4.055 transações efetuadas em 2025, traduzindo uma diminuição de 17,1% 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
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%
<b>2025</b>	<b>41 162</b>	<b>21,7%</b>	<b>37 773</b>	<b>24,4%</b>	<b>92%</b>	<b>3 389</b>	<b>-2,1%</b>	<b>8%</b>	<b>1 482</b>	<b>5,8%</b>	<b>4%</b>	<b>1 907</b>	<b>-7,5%</b>	<b>5%</b>
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%
<b>4T2025</b>	<b>10 775</b>	<b>5,9%</b>	<b>9 918</b>	<b>7,6%</b>	<b>92%</b>	<b>858</b>	<b>-10,4%</b>	<b>8%</b>	<b>377</b>	<b>-1,7%</b>	<b>4%</b>	<b>480</b>	<b>-16,3%</b>	<b>4%</b>

Fonte: INE

Em 2025, o valor total das transações de alojamentos atingiu 41.161 milhões de euros, o que representa um expressivo aumento de 21,7% face ao mesmo período do ano anterior.

Os compradores com domicílio fiscal em Portugal concentraram 92% do valor total das transações, totalizando 37.773 milhões de euros. Em termos homólogos, observa-se um acréscimo de 24,4% face a 2024.

Por sua vez, o investimento estrangeiro em imóveis habitacionais totalizou 3.389 milhões de euros, traduzindo uma quebra de 2,1% em termos homólogos.

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

- **União Europeia:** Em 2025 foram identificadas transações no montante de 1.482 milhões de euros, traduzindo um crescimento de 5,8% em termos homólogos;
- **Restantes Países:** Em 2025 foram efetuadas transações no valor de 1907 milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 7,5% face a 2024;

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade

2026/03/24

**Anexo: Transações por Região**

Valor (*) e número de transações de alojamentos familiares - Novos																				
Período	Norte				Centro				Oeste e Vale do				Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira					
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº				
			Valor (10 <sup>3</sup> 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
4T2025	838 838	3 328	511 170	1 721	273 187	1 297	214 480	927	673 121	1 240	219 757	589	63 226	295	343 246	636	32 897	106	94 198	207

Valor (*) e número de transações de alojamentos familiares - Existentes																				
Período	Norte				Centro				Oeste e Vale do				Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira					
	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Área Metropolitana do Porto (NUTS III)		Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº	Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº				
			Valor (10 <sup>3</sup> euros)	Nº																
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
3T2025	1 906 240	9 521	1 244 634	5 009	746 580	5 722	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
4T2025	1 922 913	9 557	1 216 557	4 947	771 996	5 685	577 502	3 253	2 401 675	6 556	916 435	3 578	245 483	2 007	904 849	2 616	100 911	549	180 630	658