

Evolução do Mercado Imobiliário no 2.º Trimestre de 2026

– 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
2022	72,1	70,5	76,4	12,6%	-59,9%	-48,8%	-	-	-
2023	78,0	76,7	81,5	8,2%	8,7%	6,6%	-	-	-
2024	85,1	84,1	87,6	9,1%	9,7%	7,5%	-	-	-
2025	100,0	100,0	100,0	17,6%	18,9%	14,2%	-	-	-
1T2025	93,6	93,1	95,2	16,3%	17,0%	14,5%	4,8%	5,3%	3,7%
2T2025	98,1	97,8	98,8	17,2%	18,3%	14,5%	4,8%	5,1%	3,8%
3T2025	102,1	102,2	101,7	17,7%	19,1%	14,1%	4,1%	4,5%	2,9%
4T2025	106,2	106,9	104,3	18,9%	20,9%	13,7%	4,0%	4,6%	2,6%
1T2026	110,3	111,4	107,2	17,8%	19,7%	12,6%	3,8%	4,2%	2,7%
2T2026	114,2	115,5	110,9	16,5%	18,0%	12,3%	3,6%	3,6%	3,5%

Fonte: INE

No 2.º trimestre de 2026, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 16,5% em termos homólogos.

- O preço dos **alojamentos existentes** cresceu 18,0%, face ao 2.º trimestre de 2025;
- O preço dos **alojamentos novos** aumentou 12,3%, face ao 2.º trimestre de 2025;

Em relação ao trimestre anterior, o IPHab cresceu 3,6%. Por categoria, os preços dos alojamentos existentes aumentaram 3,6%, sendo que nos alojamentos novos observou-se uma taxa de variação de 3,5%.

ⁱNota: índice base 100 = 2025

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
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%	-	-	-
2025	169 812	136 245	33 567	8,6%	9,5%	5,3%	-	-	-
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%
4T2025	43 084	34 459	8 625	-4,7%	-4,5%	-5,4%	1,4%	0,7%	4,3%
1T2026	37 745	30 356	7 389	-8,7%	-8,0%	-11,6%	-12,4%	-11,9%	-14,3%
2T2026	40 142	32 307	7 835	-6,4%	-6,6%	-5,7%	6,4%	6,4%	6,0%
Até jun-26	77 887	62 663	15 224	-7,5%	-7,3%	-8,7%	-	-	-

Fonte: INE

Em número

Entre abril e junho de 2026, transacionaram-se 40 142 habitações correspondendo a uma redução homóloga de 6,4%.

- **Alojamentos existentes:** registaram um decréscimo de 6,6%, face ao 2.º trimestre de 2025;
- **Alojamentos novos:** observou-se uma quebra de 5,7%, face ao 2.º trimestre de 2025;

Em termos trimestrais, o total nacional registou um aumento de 6,4%, refletindo crescimentos de 6,4% nas transações de alojamentos existentes e de 6,0% nas de alojamentos novos.

Numa perspetiva semestral, transacionaram-se 77 887 habitações no 1.º semestre de 2026, o que corresponde a uma redução homóloga de 7,5%.

- **Alojamentos existentes:** registaram um decréscimo de 7,3%, face ao 1.º semestre de 2025;
- **Alojamentos novos:** observou-se uma quebra de 8,7%, face ao 1.º semestre de 2025;

3. Transações de Imóveis de habitação – Valor (em 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
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%	-	-	-
2025	41 162	30 488	10 674	21,7%	25,0%	13,0%	-	-	-
1T2025	9 618	6 995	2 622	42,9%	43,2%	42,0%	-5,5%	-4,4%	-8,3%
2T2025	10 270	7 640	2 631	30,4%	33,6%	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%
4T2025	10 775	8 022	2 753	5,9%	9,7%	-3,7%	2,6%	2,4%	3,2%
1T2026	9 921	7 476	2 445	3,2%	6,9%	-6,8%	-7,9%	-6,8%	-11,2%
2T2026	10 697	8 109	2 588	4,2%	6,1%	-1,6%	7,8%	8,5%	5,9%
Até jun-26	20 618	15 585	5 033	3,7%	6,5%	-4,2%	-	-	-

Fonte: INE

Em milhões de euros

No 2.º trimestre de 2026, o valor das transações de alojamentos fixou-se em, aproximadamente, 10 697 milhões de euros, traduzindo um crescimento homólogo de 4,2%:

- **Alojamentos existentes:** registaram um aumento de 6,1%, face ao 2.º trimestre de 2025;
- **Alojamentos novos:** observaram um decréscimo de 1,6%, face ao 2.º trimestre de 2025;

Em termos trimestrais, o total nacional registou um acréscimo de 7,8%, em resultado de aumentos de 8,5% no valor das transações de alojamentos existentes e de 5,9% nas de alojamentos novos.

No 1.º semestre de 2026 foram transacionados, aproximadamente, 20 618 milhões de euros decorrentes das transações de imóveis de habitação, o que corresponde a um aumento homólogo de 3,7%.

- **Alojamentos existentes:** registaram um aumento de 3,7% em valor, face ao 1.º semestre de 2025;
- **Alojamentos novos:** observou-se uma quebra de 4,2% em valor, face ao 1.º semestre de 2025;

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%
2025	169 812	8,6%	161 341	10,1%	95%	8 471	-13,3%	5,0%	4 416	-9,6%	3%	4 055	-17,1%	2%
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%
4T2025	43 084	-4,7%	41 037	-3,7%	95%	2 047	-20,9%	4,8%	1 046	-18,0%	2,4%	1 001	-23,7%	2,3%
1T2026	37 745	-8,7%	35 975	-8,4%	95%	1 770	-15,6%	4,7%	923	-16,8%	2,4%	847	-14,4%	2,2%
2T2026	40 142	-6,4%	38 252	-6,2%	95%	1 890	-10,3%	4,7%	946	-14,9%	2,4%	944	-5,1%	2,4%
Até jun. 26	77 887	-7,5%	74 227	-7,3%	95%	3 660	-13,0%	4,7%	1 869	-15,8%	2,4%	1 791	-9,7%	2,3%

Fonte: INE

Entre abril e junho de 2026, registaram-se 40 142 transações de alojamentos realizadas por compradores com domicílio fiscal em território nacional, representando um decréscimo de 6,4% face ao período homólogo. Adicionalmente, estes compradores concentraram 95% das transações.

As transações de imóveis habitacionais realizadas por compradores com domicílio fiscal no exterior totalizaram 1 890 no 2.º trimestre de 2026, traduzindo uma redução homóloga de 10,3%.

Entre os adquirentes estrangeiros, destaca-se o seguinte:

- **União Europeia:** 946 transações realizadas, correspondendo a uma quebra de 14,9% face ao mesmo período do ano anterior.
- **Restantes Países:** 944 transações efetuadas, traduzindo uma diminuição de 5,1% em termos homólogos.

Numa perspetiva semestral, é de destacar:

- **União Europeia:** 1 869 transações realizadas, correspondendo a uma quebra de 15,8% face ao 1.º semestre de 2025.
- **Restantes Países:** 1 791 transações efetuadas, traduzindo uma diminuição de 9,7% em termos homólogos.

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

Montante das transações de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador (M)														
	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
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%
2025	41 162	21,7%	37 773	24,4%	92%	3 389	-2,1%	8%	1 482	5,8%	4%	1 907	-7,5%	5%
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%
4T2025	10 775	5,9%	9 918	7,6%	92%	858	-10,4%	8%	377	-1,7%	4%	480	-16,3%	4%
1T2026	9 921	3,2%	9 125	3,4%	92%	795	0,7%	8%	366	6,2%	4%	430	-3,6%	4%
2T2026	10 697	4,2%	9 901	4,8%	93%	796	-3,5%	7%	330	-8,8%	3%	466	0,7%	4%
Até jun - 26'	20 618	3,7%	19 026	4,1%	92%	1 591	-1,4%	8%	696	-1,5%	3%	896	-1,4%	4%
Fonte : INE														

Fonte: INE

No 2.º trimestre de 2026, o valor total das transações de alojamentos atingiu, sensivelmente, 10 697 milhões de euros, o que representa um aumento de 4,2% face ao mesmo período do ano anterior.

Os compradores com domicílio fiscal em Portugal concentraram 93% do valor total das transações, totalizando cerca de 9 901 milhões de euros. Em termos homólogos, observa-se um acréscimo de 4,8%.

Por sua vez, o investimento estrangeiro em imóveis habitacionais totalizou, aproximadamente, 796 milhões de euros, traduzindo uma quebra homóloga de 3,5%.

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

- **União Europeia:** foram identificadas transações no montante de 330 milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 8,8% em termos homólogos;
- **Restantes Países:** foram efetuadas transações no valor de 466 milhões de euros, traduzindo uma variação residual de 0,7% face ao 2.º trimestre de 2025;

Numa perspetiva semestral, é de destacar:

- **União Europeia:** foram identificadas transações no montante de 696 milhões de euros, traduzindo um decréscimo de 1,5% em termos homólogos;
- **Restantes Países:** foram efetuadas transações no valor de 896 milhões de euros, traduzindo uma quebra de 1,4% face ao 1.º trimestre de 2025;

Serviços de Economia, Estatística e Fiscalidade

2026/09/22

Anexo: Transações por Região

Valor e número de vendas de alojamentos familiares - EXISTENTES																											
Período	Total	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	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	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº	Valor (10³ euros)	Nº
1T2023	4 989 072	27 523	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	4 982 057	26 799	1 096 076	7 147	708 710	3 793	416 293	4 093	312 111	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	4 947 441	26 644	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	5 216 066	27 414	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	4 883 713	26 412	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	5 720 072	29 630	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	6 468 596	32 307	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	7 314 820	36 096	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	6 995 282	32 999	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	7 639 687	34 579	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	7 830 870	34 208	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	8 022 394	34 459	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					
1T2026	7 476 087	30 356	1 815 296	8 559	1 169 333	4 958	670 215	4 824	521 233	2 815	2 347 056	6 077	844 641	3 123	229 432	1 716	794 636	2 217	90 113	482	163 466	543					
2T2026	8 108 893	32 307	1 942 167	8 993	1 217 480	4 696	770 697	5 276	561 944	2 953	2 508 863	6 387	938 749	3 432	262 863	1 881	856 890	2 315	104 665	504	162 056	566					

Valor (*) e número de vendas de alojamentos familiares - NOVOS																						
Período	Total		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	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	
1T2023	1 868 260	6 970	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	1 922 572	6 825	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	2 124 939	7 612	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	1 958 211	6 712	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	1 846 820	6 665	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	2 156 610	7 495	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	2 583 420	8 602	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	2 859 122	9 118	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	2 622 356	8 359	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	2 630 736	8 310	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	2 667 967	8 273	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	2 752 951	8 625	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
1T2026	2 444 777	7 389	724 763	2 819	434 865	1 430	230 151	1 150	172 384	698	689 931	1 116	260 818	646	43 498	259	247 516	486	23 993	93	51 722	122
2T2026	2 587 959	7 835	827 102	3 137	489 436	1 603	273 125	1 259	168 244	673	697 048	1 194	224 683	577	60 724	263	252 235	509	35 192	117	49 607	106