



Portugal: Setor Imobiliário

Caracterização e Outlook

Julho 2025

Preparado com informação disponível até 29 julho 2025

BPI Research

Índice

01

Parque habitacional

02

Oferta de imóveis

03

Procura de imóveis

04

Preços da habitação

05

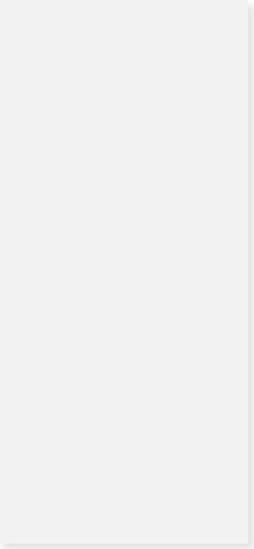
Acessibilidade

06

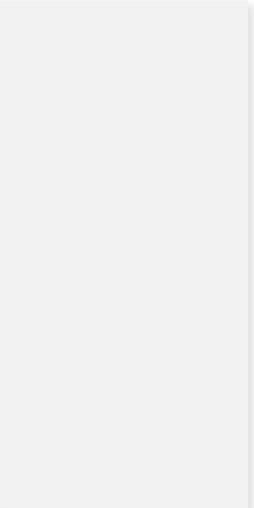
Setor bancário

07

Outlook



Parque habitacional



Parque habitacional: *Key Takeaways*

Parque Habitacional

- ▶ Tendência de **redução da dimensão média dos agregados familiares** e da sua composição (aumento de agregados com 1 indivíduo e de casais sem filhos) o que se traduz em diferentes necessidades ao nível das características do parque habitacional.
- ▶ O rácio entre as novas habitações construídas e a população residente no país é baixo ao nível Europeu, evidenciando o **fraco nível de investimento atual em imobiliário residencial**. As novas habitações construídas atualmente (cerca de 25 mil/ano) são em níveis muito inferiores à média que se registou no período entre 2003 e 2013 (52,7 mil).
- ▶ **Portugal tem um dos mais elevados stocks de habitações por habitante da Europa**, contudo há uma **fatia significativa do parque habitacional que está desocupado (12,1%, excluindo casas de férias e de habitação sazonal)**.
- ▶ Existem regiões do país onde o peso das habitações secundárias é muito expressivo – no Algarve, 39%.
- ▶ **Parque residencial de fraca qualidade**: Grande percentagem da população (29,5%) vive em alojamentos com más condições e também com sobrelotação (11,2%).

Parque habitacional: *Key Takeaways*

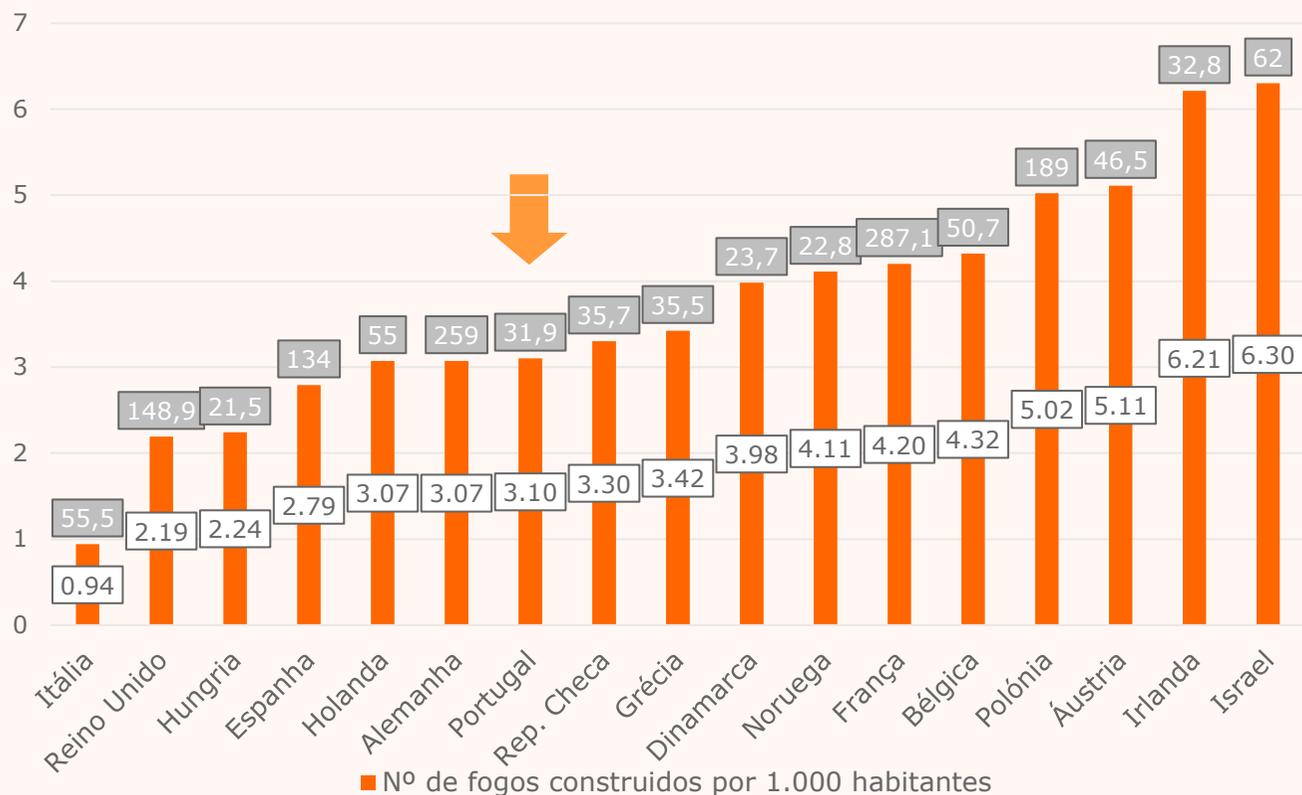
Parque Habitacional

- ▶ A habitação social tem pouca expressão no país – os fogos de habitação social representam apenas 1,1% do parque habitacional (a média da UE é de 8%) e na maioria são promovidos por entidades municipais.
- ▶ A despesa do Estado no desenvolvimento do parque habitacional está abaixo da UE.
- ▶ Também ao nível de subsídios/apoio financeiros a compradores de casas e proprietários Portugal compara mal com os outros países da UE.

Habitação: Parque habitacional

Intensidade do desenvolvimento habitacional

Índice do número de fogos com construção iniciada por 1.000 habitantes



Fonte: BPI Research com base em dados do INE e da Deloitte (Property Index 2024 – Overview of European Residential Markets). **Nota:** no topo de cada barra é indicado o nº total (milhares) de fogos com a construção iniciada em cada ano por país. Dados são de 2023.

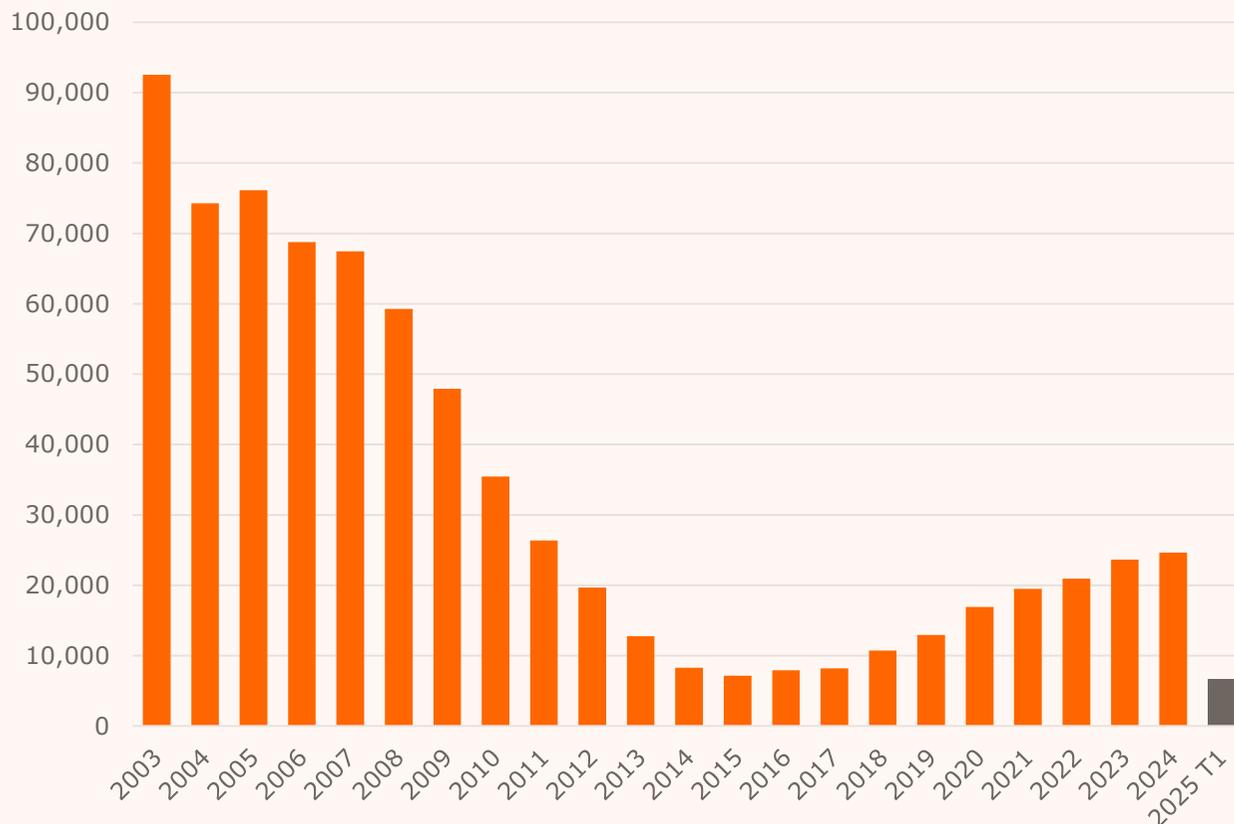
Baixa intensidade de desenvolvimento do parque habitacional

- Em Portugal o rácio entre as novas habitações construídas e a população residente é baixo.
- A título comparativo, a Bélgica (com uma população em torno dos 11 milhões de pessoas) iniciou em 2023 50,7 mil fogos, +60% do valor de fogos com construção iniciada em Portugal (31,9 mil).

Habitação: Parque habitacional

Fogos de habitação construídos

Número/ano



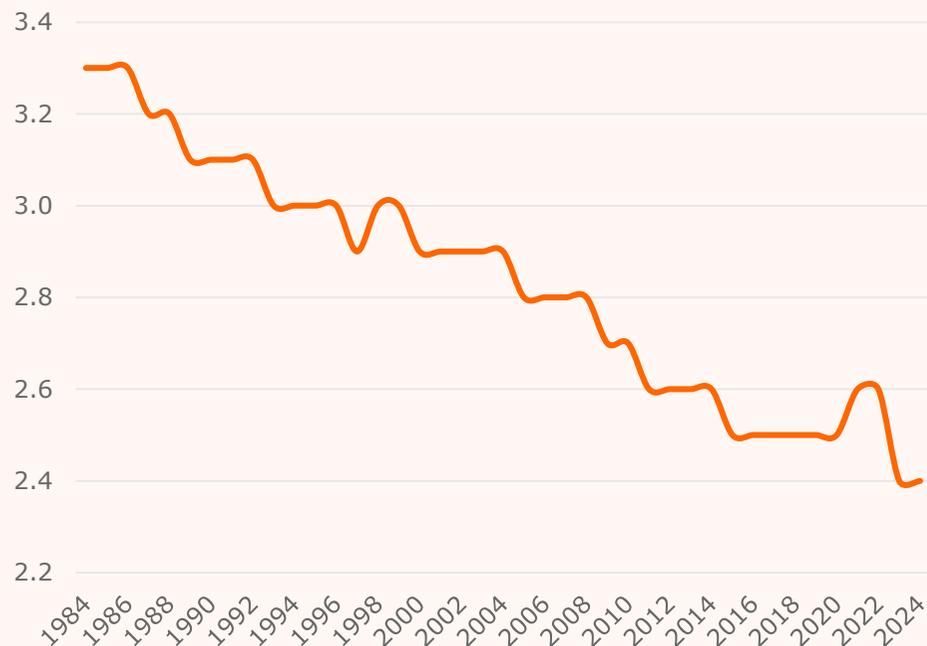
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

- **As novas habitações construídas estão em níveis muito abaixo dos que se registaram no início do século**
 - Os valores mínimos registaram-se ainda na “ressaca” da troika (7,1 mil fogos construídos em 2015) mas os números atuais (cerca de 25 mil) são muito inferiores à média 2003-2013 (52,7 mil).
 - Se se mantiver o ritmo de construção de fogos do 1T 2025 os fogos construídos em 2025 crescerão 8,5% face aos construídos em 2024

Habitação: Parque habitacional

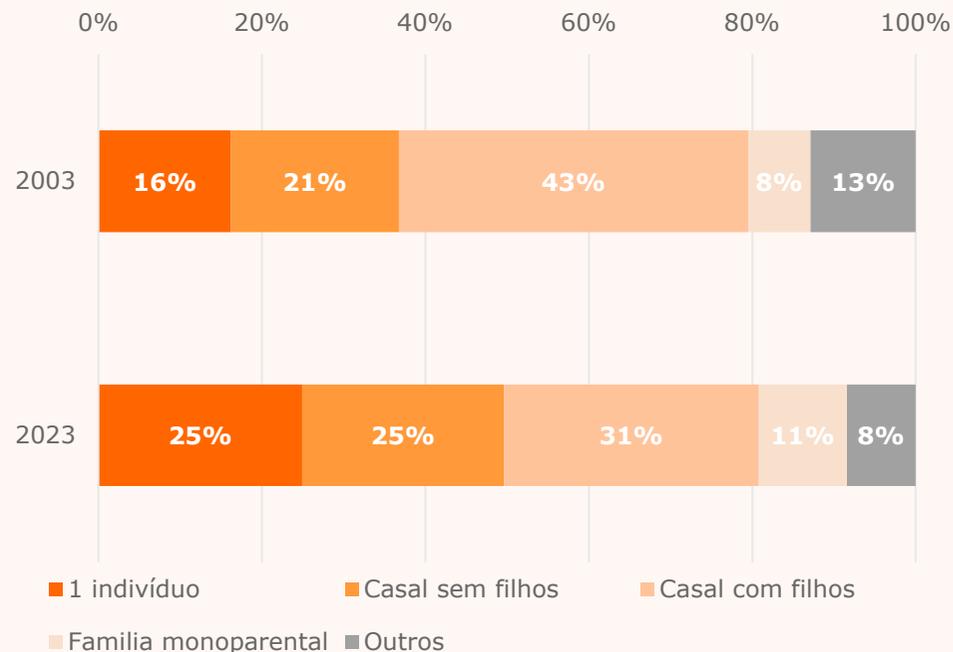
Agregados domésticos privados

Dimensão média (nº de pessoas)



Agregados domésticos privados

Tipo de composição (%)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

- Existe uma tendência de redução da dimensão média dos agregados familiares e da sua composição (aumento de agregados com 1 indivíduo, casais sem filhos e famílias monoparentais). Isto traduz-se em diferentes necessidades ao nível da tipologia da habitação.

Habitação: Parque habitacional

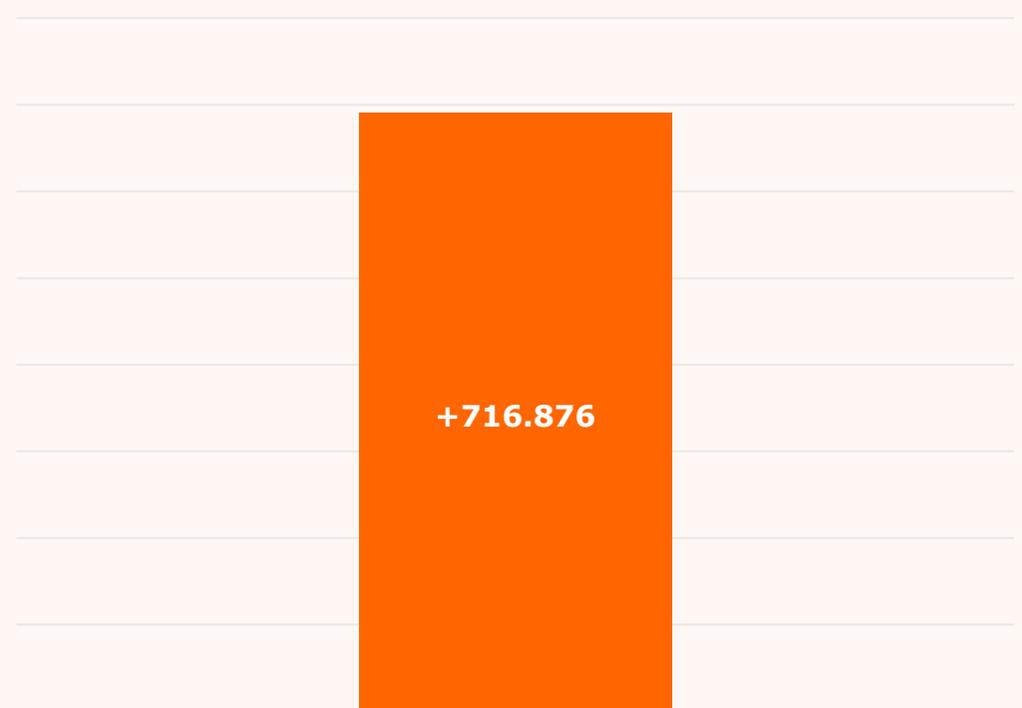
Agregados domésticos privados

Número



Novos fogos de habitação construídos 2003-2023

Número



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Parque habitacional

Stock de habitações

Número de fogos por 1.000 habitantes



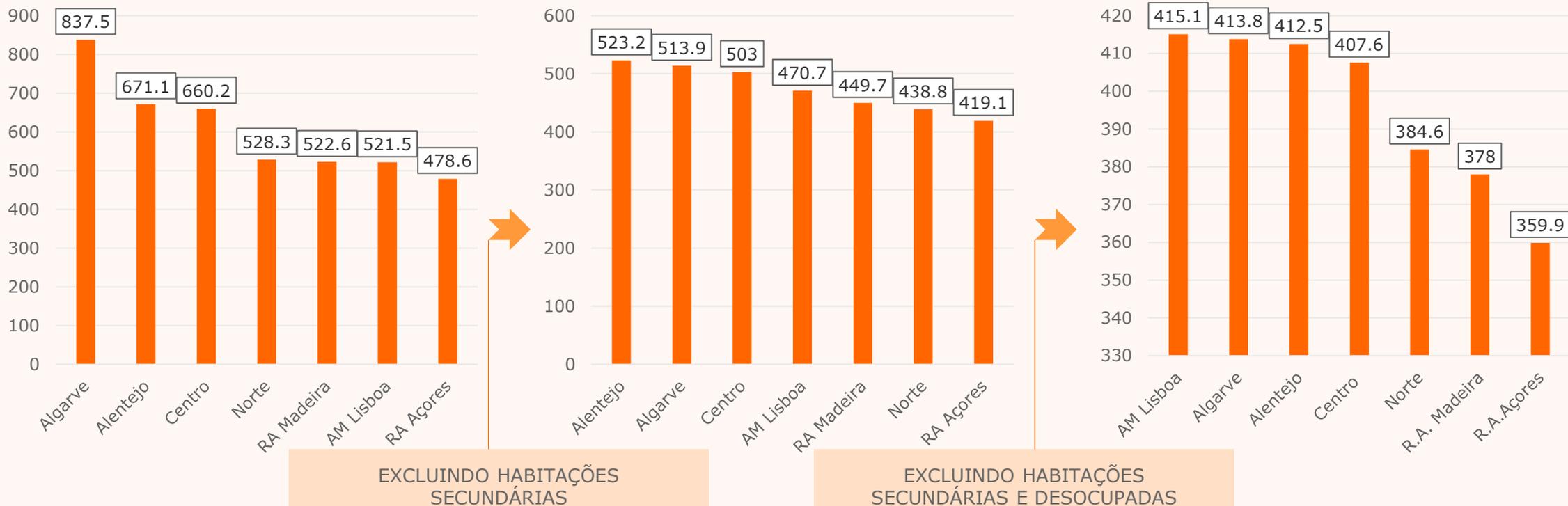
Fonte: BPI Research com base em dados do INE e da Deloitte (Property Index 2023 – Overview of European Residential Markets).

- Uma das explicações para o baixo número de novas construções poderá ter a ver com o facto de Portugal já ter um dos mais elevados stocks de habitações por habitante da Europa

Habitação: Parque habitacional

Stock de habitações por região

Número de fogos por 1000 habitantes da região



Excluindo habitações secundárias e desocupadas o número médio de fogos por 1000 habitantes é de 395, o que é abaixo da maioria dos países europeus.

Fonte: BPI Research com base em dados do INE (Census da Habitação 2021).

Habitação: Parque habitacional

Tx. de desocupação (inclui casas de férias/sazonais)

Em % do parque habitacional



Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE de 2022 ou último disponível (OECD Affordable Housing Database)

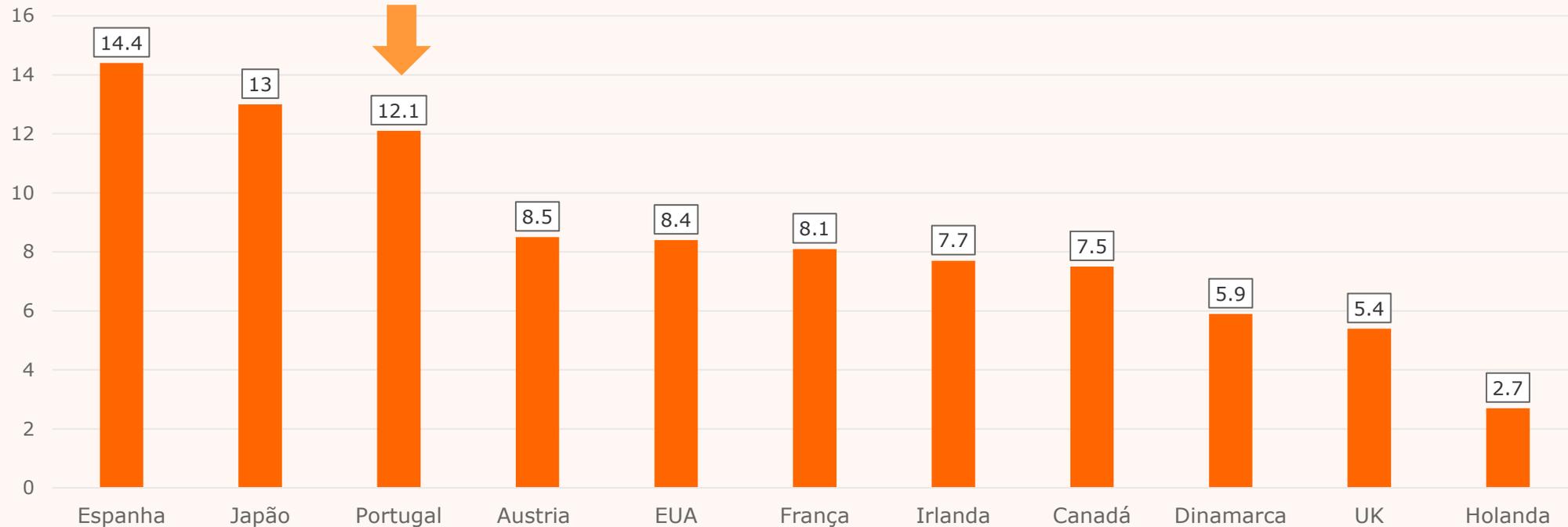
- **30,6% do parque habitacional está desocupado**

- Apesar do rácio que relaciona o stock de habitações com a população residente ser elevado há no país uma percentagem significativa de casas desocupadas.
- Em 2021 essas casas desocupadas que não são residência secundária correspondiam a mais de 720 mil habitações. Se considerarmos o agregado familiar médio desse ano (2,6), estas habitações serviriam para alojar 1,8 milhões de pessoas.

Habitação: Parque habitacional

Tx. de desocupação (excluindo casas de férias/sazonais)

Em % do parque habitacional

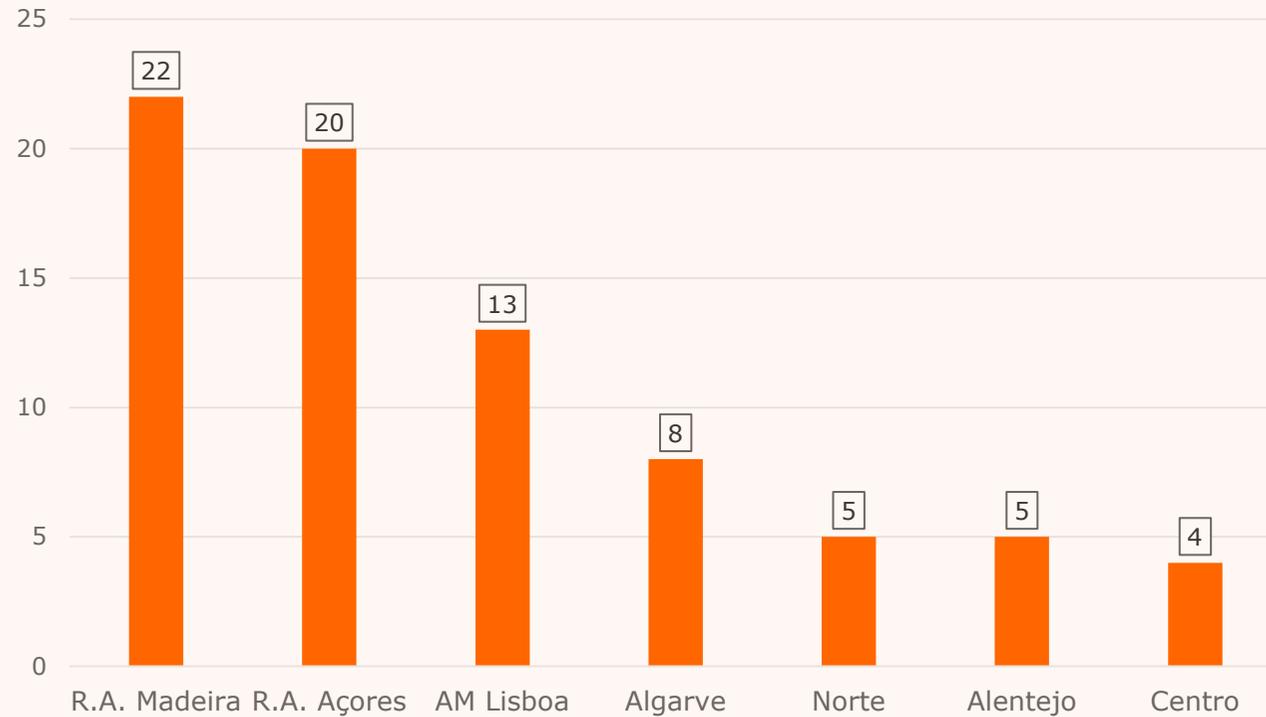


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE de 2022 ou último disponível (OECD Affordable Housing Database)

Habitação: Parque habitacional

Alojamento local

Em % do número de habitações secundárias por região



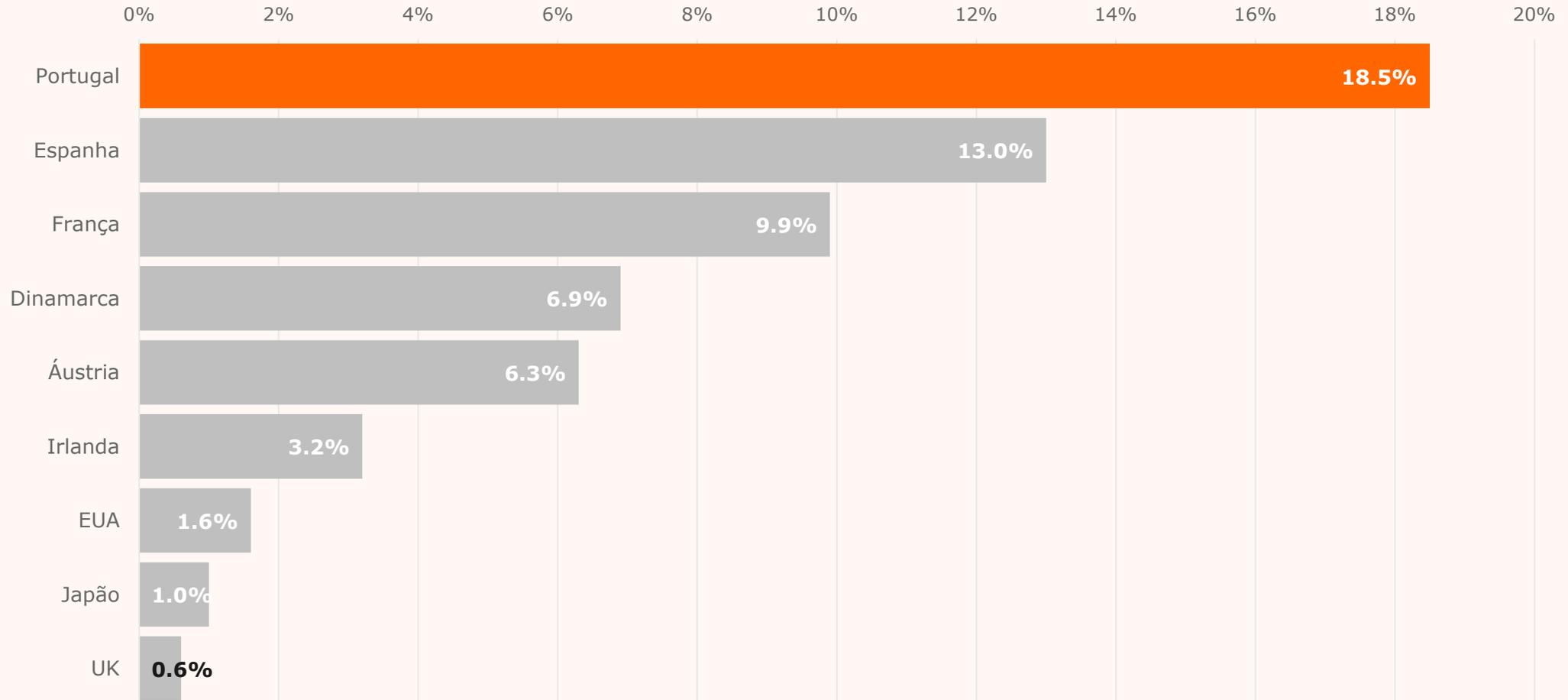
Fonte: BPI Research com base em dados do INE (Census da Habitação - 2021)

- **Apenas 7% do total de habitações secundárias estão em regime de Alojamento Local**
 - Existem regiões em que esta percentagem é substancialmente maior destacando-se a RA Madeira (22%) e RA Açores (20%).

Habitação: Parque habitacional

Habitações secundárias

Em % do parque habitacional

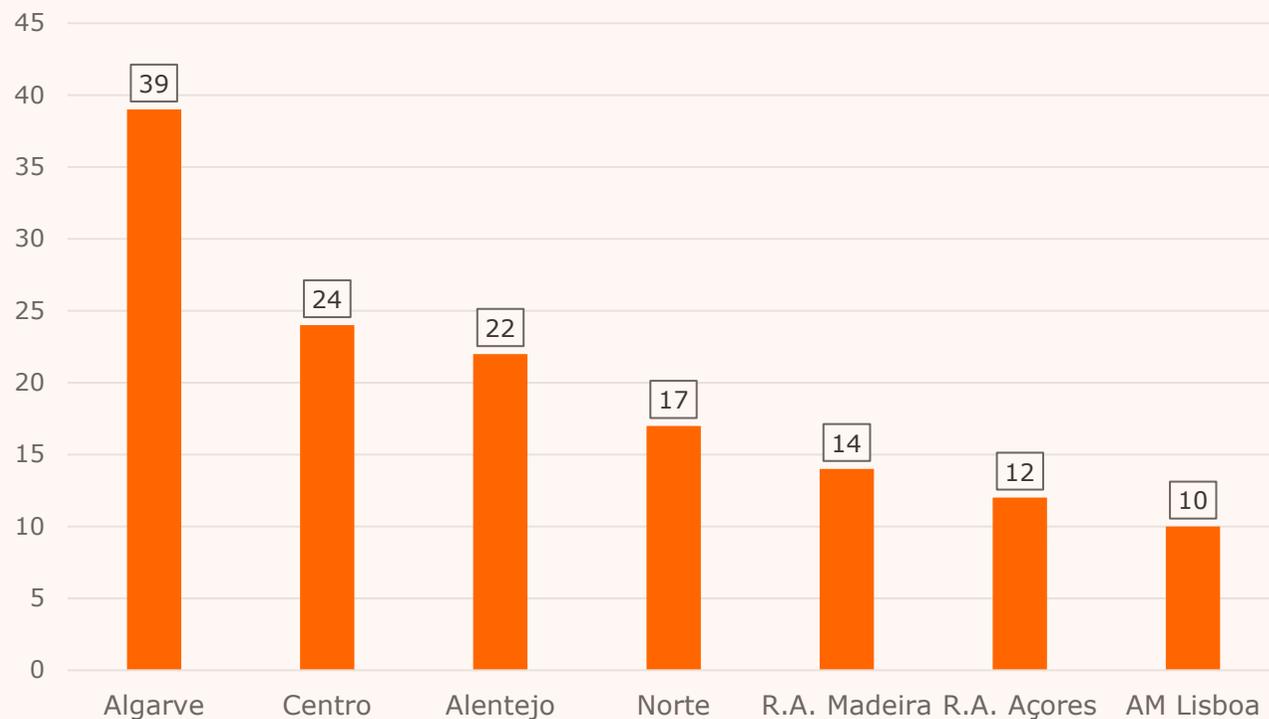


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE de 2022 ou último disponível (OECD Affordable Housing Database)

Habitação: Parque habitacional

Habitações secundárias

Em % do parque habitacional

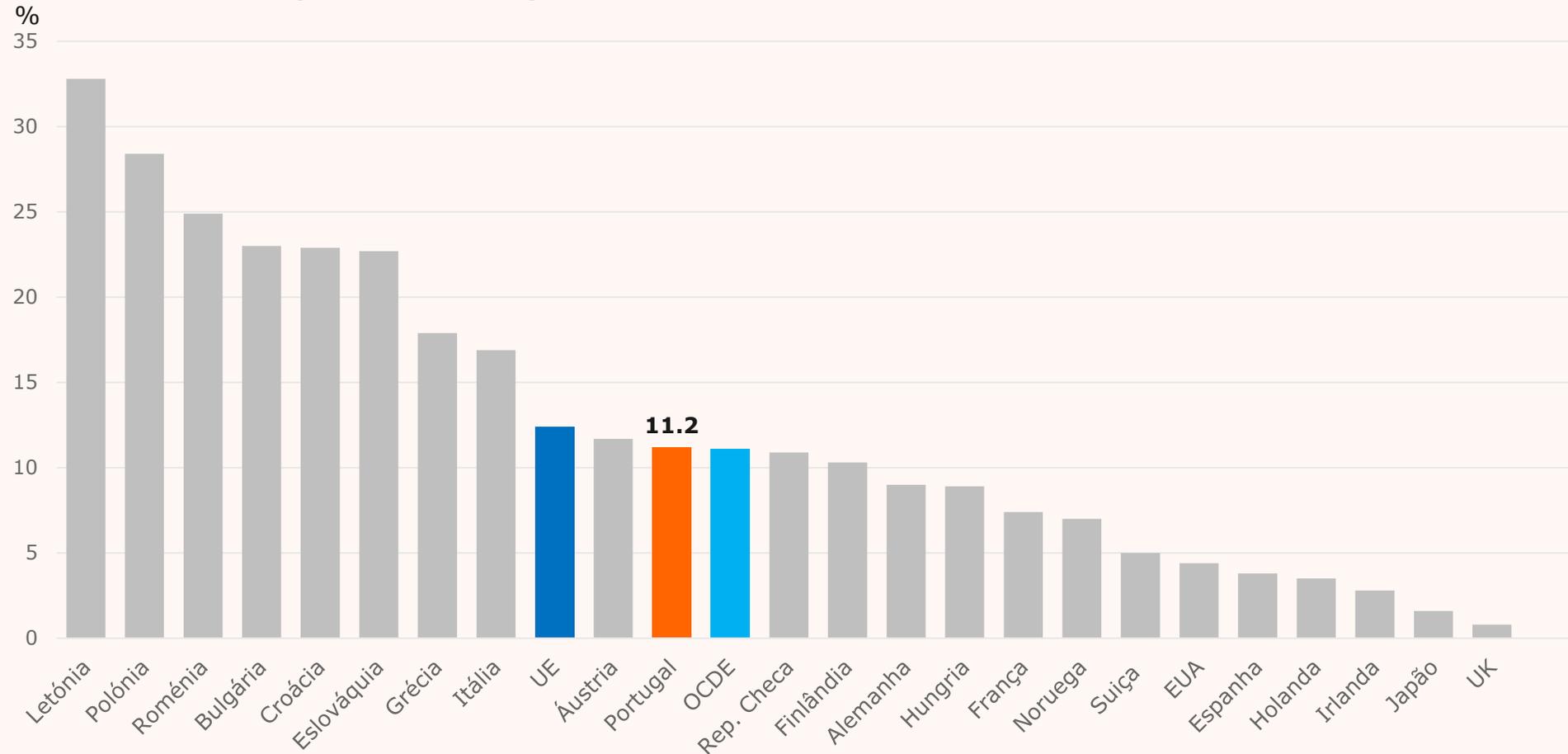


Fonte: BPI Research com base em dados do INE (Census da Habitação 2021)

- **19% do total do parque habitacional corresponde a habitações secundárias**
- **Há regiões do país com grande peso de habitações secundárias no total do parque habitacional**
 - O Algarve é o caso mais extremo em que 39% das habitações são casas de habitação secundária.
 - No extremo oposto encontra-se a AM Lisboa, com apenas 10% das casas destinadas a habitação secundária.

Habitação: Parque habitacional

Tx. de sobrelotação da habitação



Fonte: BPI Research com base em dados do INE (Portugal, 2024) e da OCDE (2022, OECD Affordable Housing Database). **Nota:** Tx. de sobrelotação refere-se a percentagem de pessoas a em casas sem divisões suficientes para toda a família.

Habitação: Parque habitacional

População que vive em alojamentos em más condições

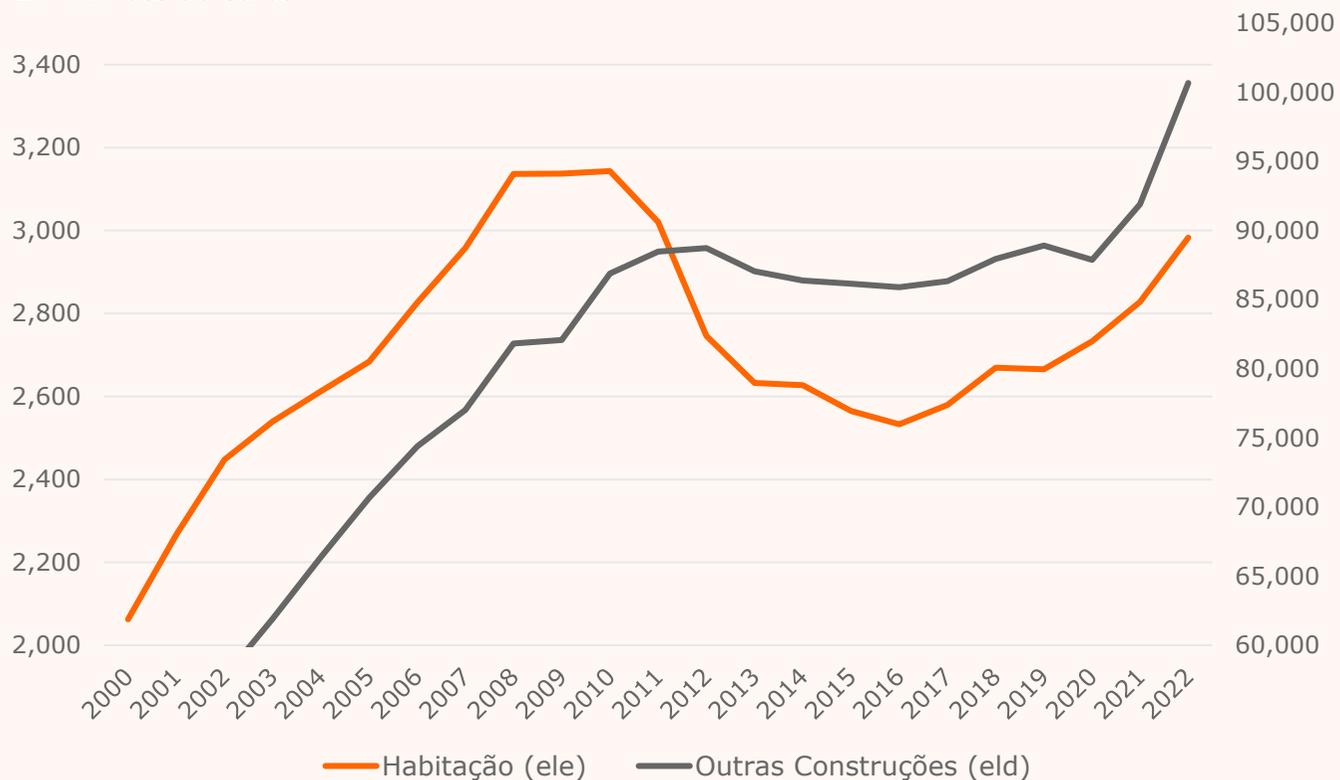


Fonte: BPI Research com base em dados da Pordata (2023). **Nota:** más condições referem-se a casas cujo telhado deixa entrar água, as paredes ficam húmidas ou o soalho e os caixilhos das janelas estão podres.

Habitação: Parque habitacional

Stock de capital da Administração pública

Em milhões de euros



Fonte: BPI Research com base em dados do INE – Contas Nacionais (2020) Nota: dados a preços correntes

- O stock de capital da Adm. Pública que diz respeito a habitações representa apenas 2,6% do total desse setor
- No período entre 2000 e 2022, o stock de capital da Adm. Pública de habitações cresceu 45% e stock de capital de Outras Construções cresceu 107%. Isto significa que, comparativamente, há um menor investimento relativo em habitação do que em outro tipo de infraestruturas.

Habitação: Parque habitacional

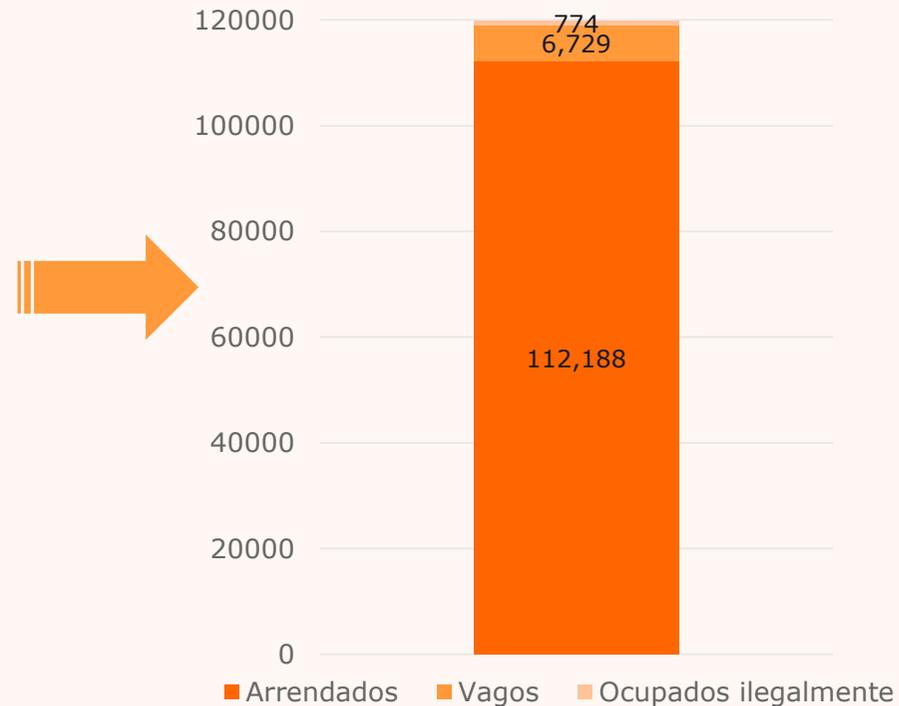
Fogos de habitação social

Número



Destino dos fogos de habitação social

Número

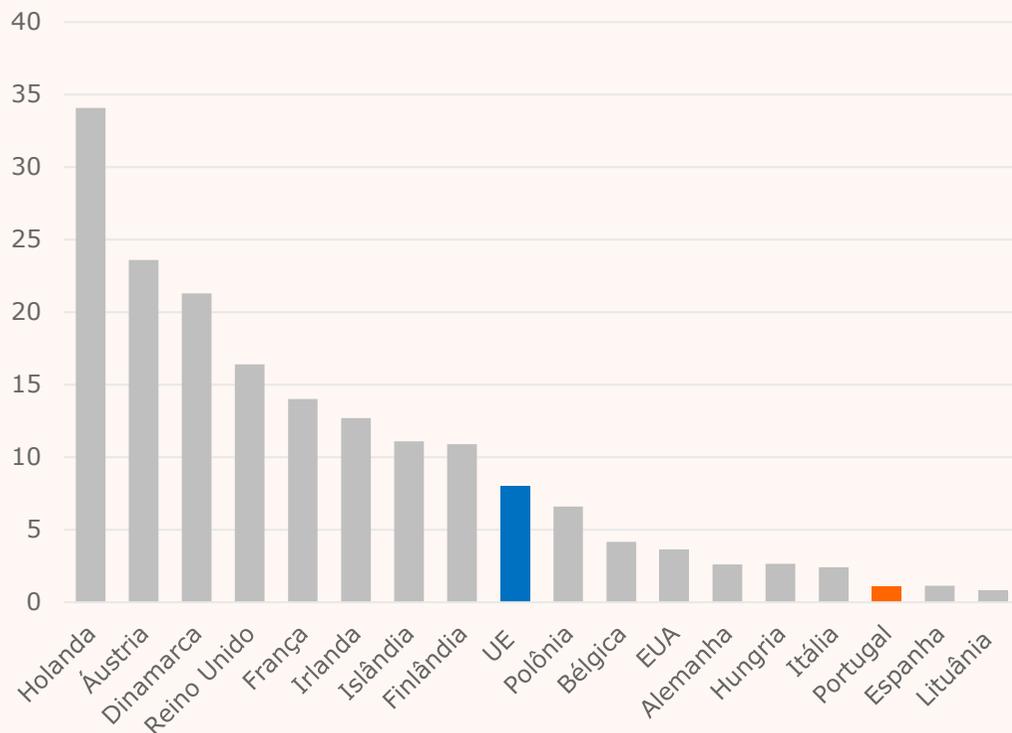


Fonte: BPI Research com base em dados do INE, Inquérito à caracterização da habitação social 2015. **Nota:** Fogos de habitação social dizem respeito a Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

Habitação: Parque habitacional

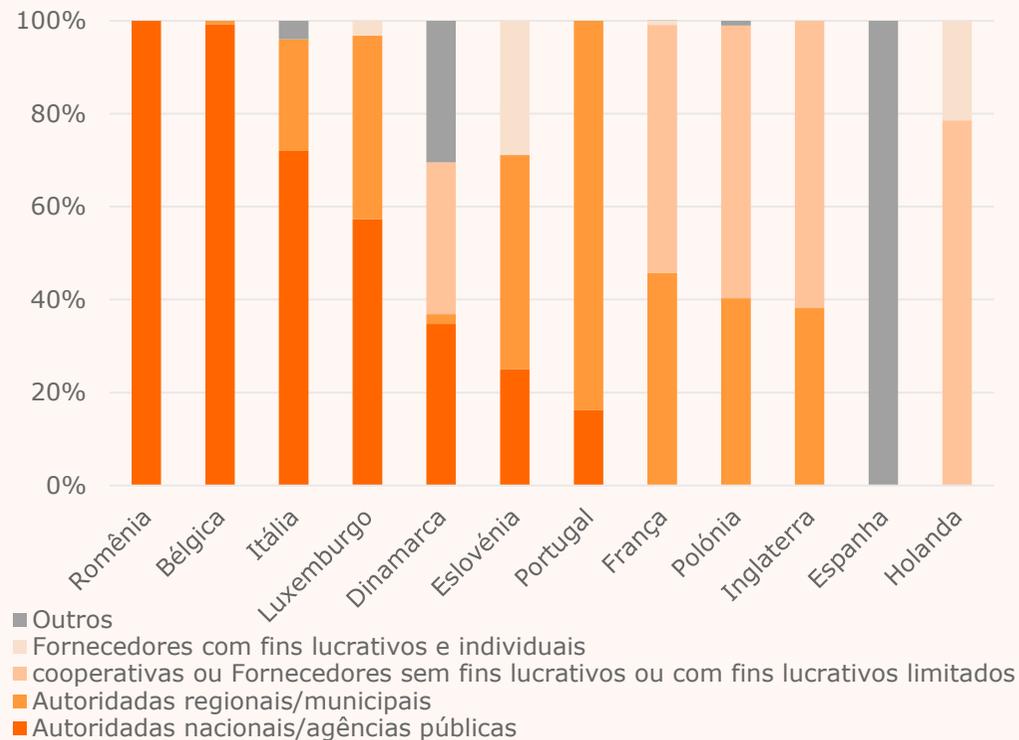
Dimensão relativa da habitação social

Nº de fogos de habitação social em % do nº total de fogos do parque habitacional



Parque de habitações de arrendamento social por tipo de fornecedor

Em % do total

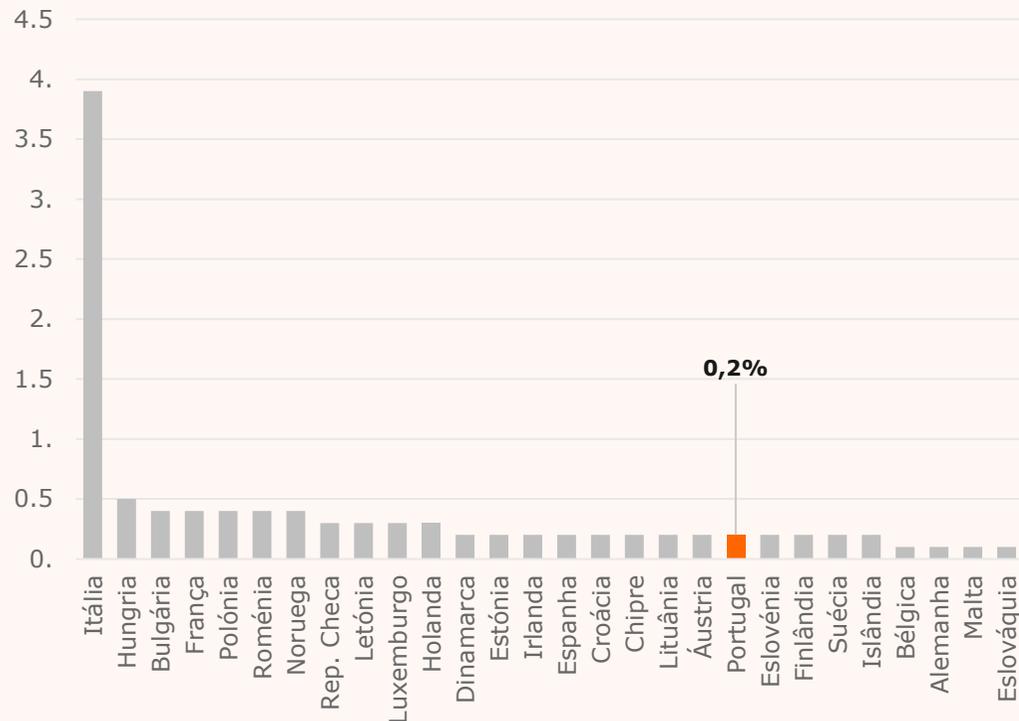


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE (2022 ou mais recente disponível).

Habitação: Parque habitacional

Despesa do Estado no desenvolvimento de Habitações

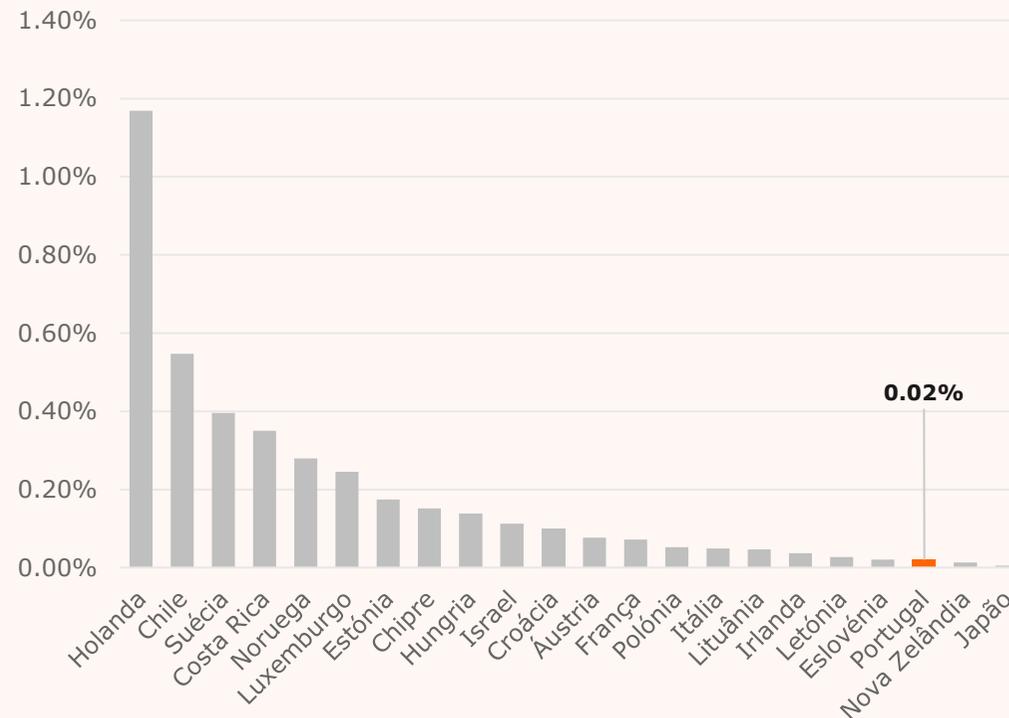
Em % do PIB



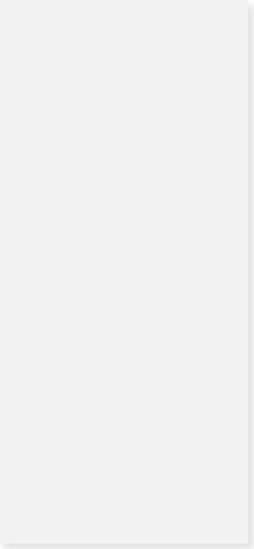
Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat (2023).

Despesa do Estado com subsídios e apoio financeiro a compradores e proprietários de imóveis

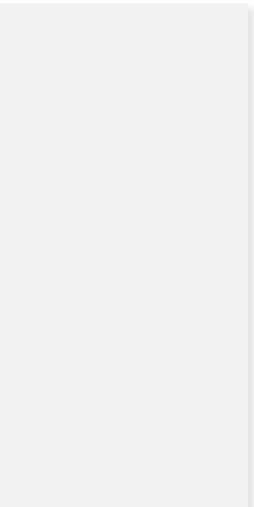
Em % do PIB



Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE (2022, OECD Affordable Housing Database).



Oferta de imóveis



Oferta de imóveis: *Key Takeaways*

Oferta de imóveis

- ▶ 1T 2025 é o terceiro trimestre consecutivo em que a oferta decresce (dados Confidencial Imobiliário), depois de um período de dois anos em que o stock para venda cresceu cerca de 36%. A redução da oferta é observada desde o 3T 2024, com quebras em cadeia da ordem dos 2% a 3%.
- ▶ O número de licenças de construção de edifícios e de fogos licenciados são cerca de metade do que se verificava antes da crise financeira de 2008, deixando poucas perspetivas de criação de *pipeline* futuro de imóveis.
- ▶ Os custos de construção de habitação nova aumentaram em média 3,3% em 2024, contribuindo também para encarecer a oferta. Nos últimos dados disponíveis (Abril 2025) verifica-se que os custos de construção de uma forma geral estão a aumentar 3,7% em termos homólogos mas com comportamentos distintos – o custo dos materiais tem uma variação homóloga positiva (1,2%) mas em termos muito inferiores ao custo da mão-de-obra (+6,8% homólogo).
- ▶ O indicador de confiança da construção mantém sentido ascendente, acima da média histórica e em terreno positivo.

Oferta de imóveis: *Key Takeaways*

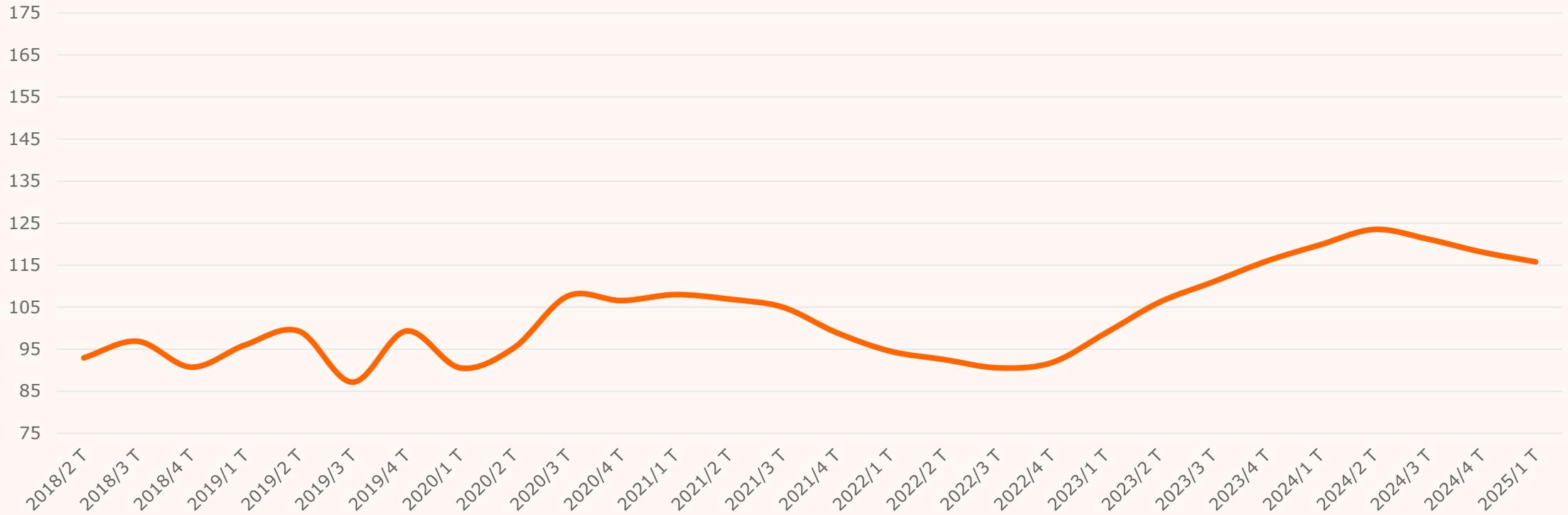
Oferta de imóveis

- ▶ Naquilo que o INE designa como a **dinâmica construtiva potencial no país**, ou seja, o rácio entre o número de fogos licenciados (de 2011 a 2023) e o número de fogos existentes (em 2011) foi de 5,4%. Este dinamismo construtivo potencial registou diferenças inter-regionais de realçar. O maior dinamismo construtivo registou-se no Norte e nas regiões Autónomas. Por contraponto, o Alentejo é destacadamente a região com o menor dinamismo construtivo.
- ▶ No que concerne aos detalhes das obras licenciadas destaca-se uma ligeira redução da construção em altura (para 1,7 pisos por edifício), com aumento dos fogos por edifício (1,7) e por piso (1,0), redução do número de divisões por fogo e das áreas habitáveis em cada fogo (79,7 m²) e divisão (19,4 m²). Em suma, **edifícios mais baixos, mas com maior área em cada piso embora com casas mais pequenas.**

Habitação: Oferta

Fogos em oferta

Índice (2020 = 100)

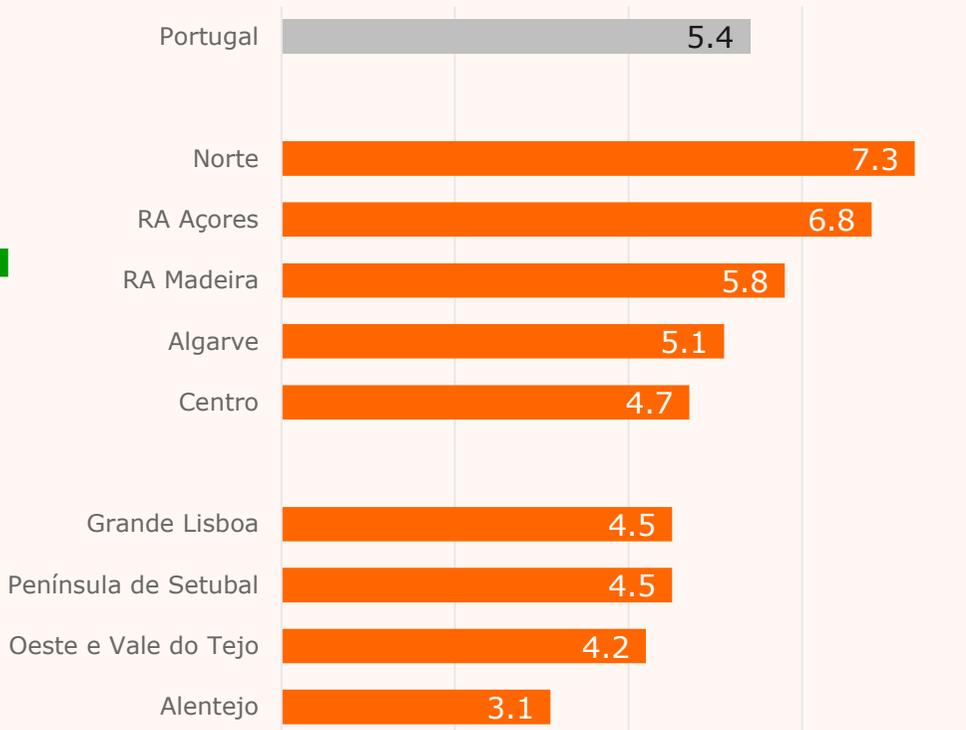


Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário .

Habitação: Oferta

Dinamismo construtivo potencial por NUT II (2011-2023)

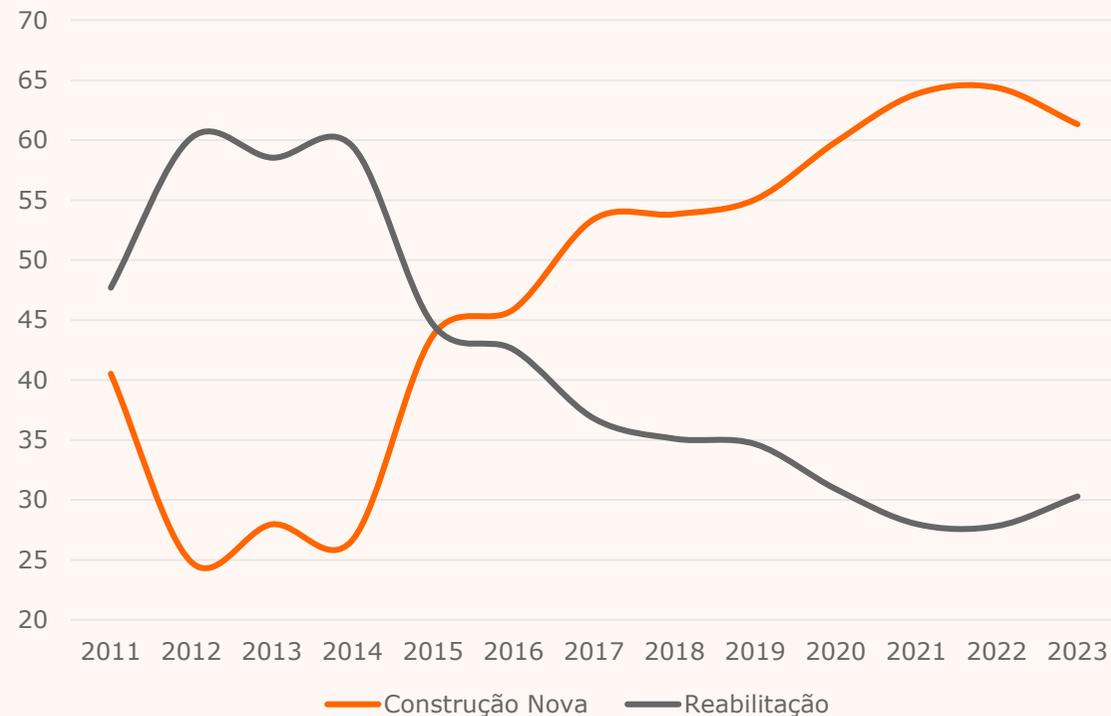
%



Fonte: BPI Research com base em dados do INE. Nota: dinâmica construtiva potencial no país é o rácio entre o número de fogos licenciados (de 2011 a 2023) e o número de fogos existentes (em 2011)

Edifícios licenciados por cada 100 construções novas (2011-2023)

Número

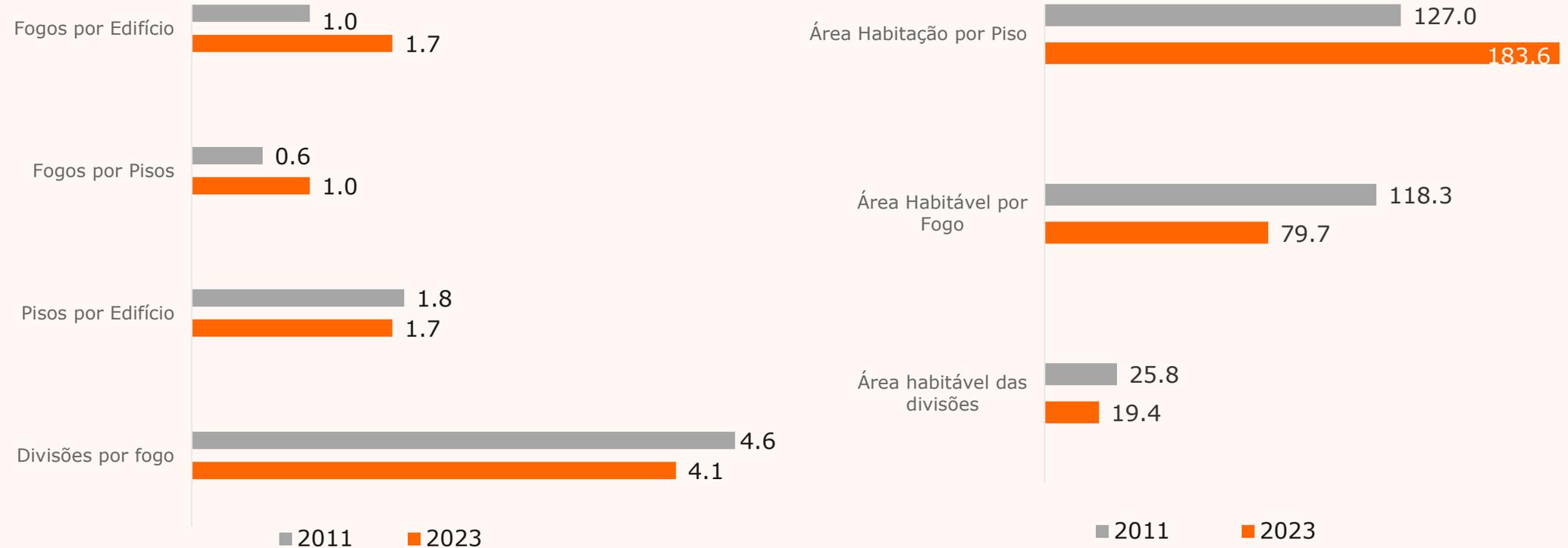


Fonte: BPI Research com base em dados do INE. Nota: A série da "Reabilitação" inclui alterações, ampliações e reconstruções. Excluimos do gráfico a série que diz respeito a demolições.

Habitação: Oferta

Licenciamento em Portugal

nº/m2

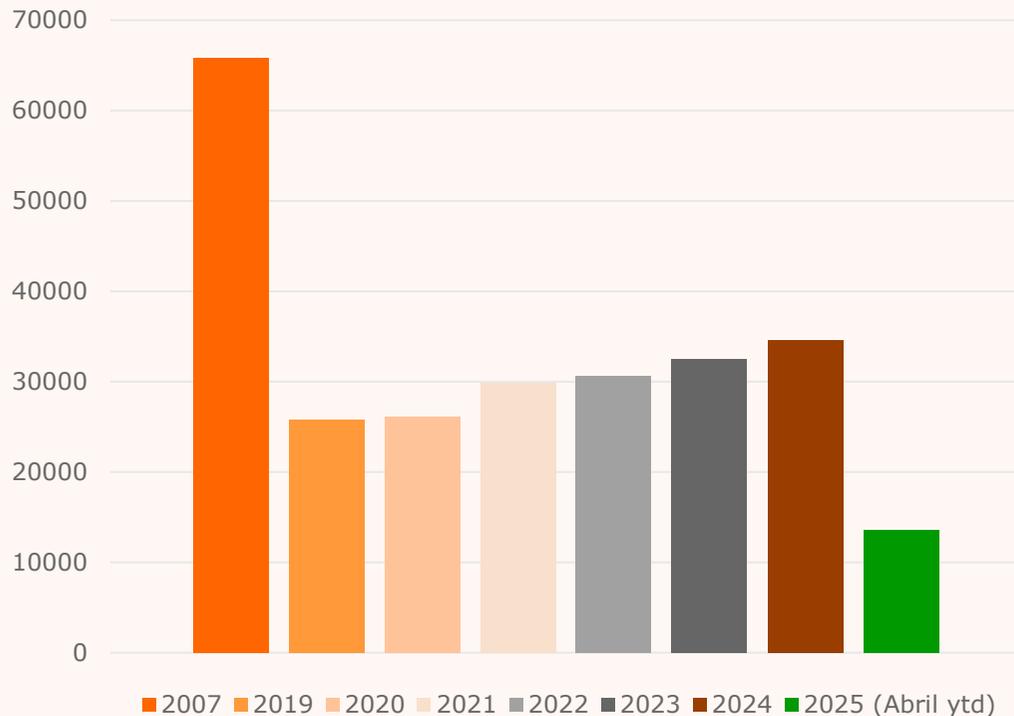


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Oferta

Licenças para construção de novos edifícios

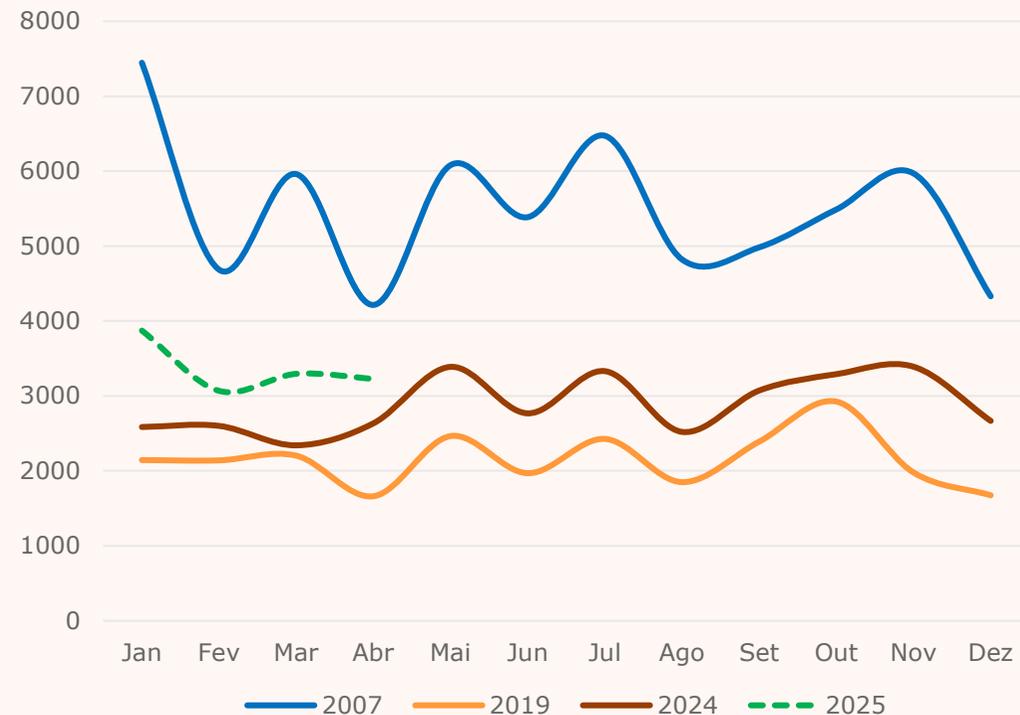
Número de licenças emitidas no ano



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Novos fogos para habitação licenciados

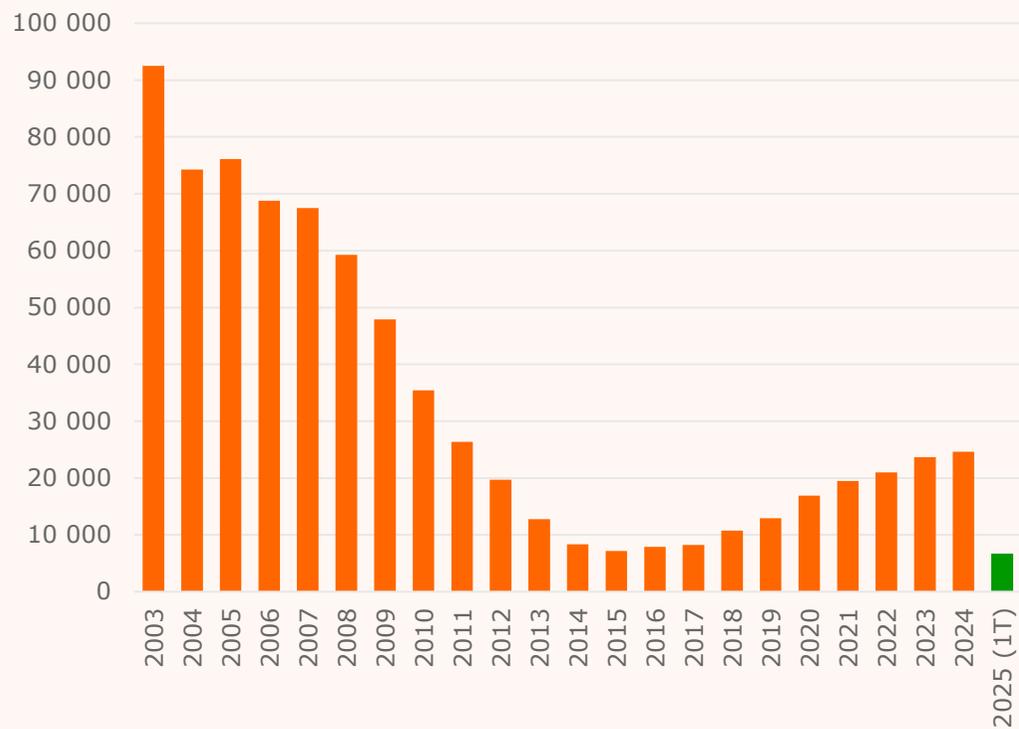
Número de licenças acumuladas em cada ano



Habitação: Oferta

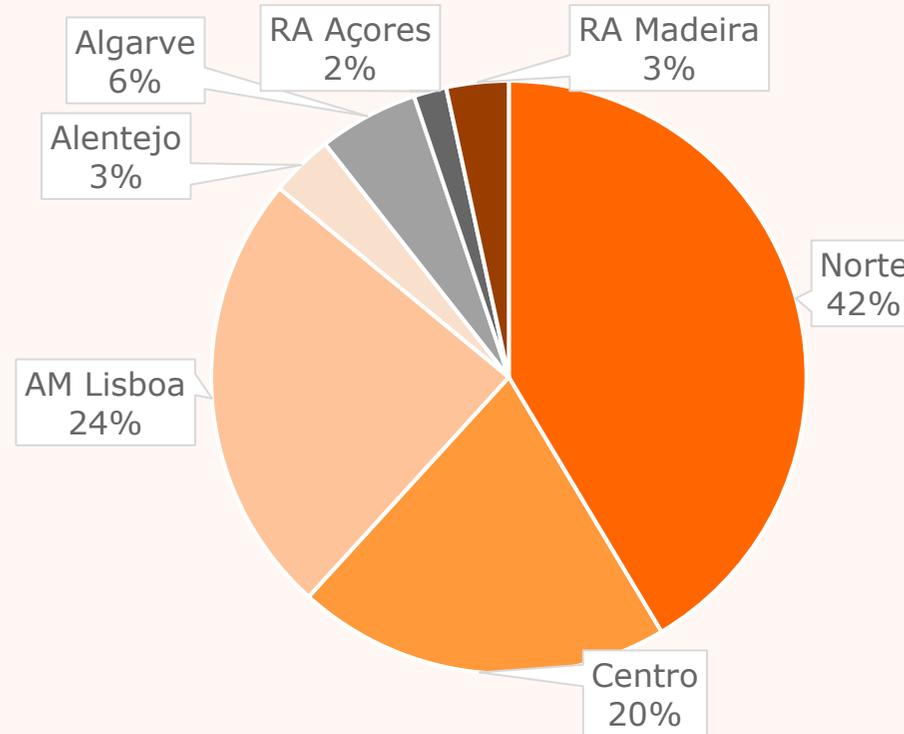
Edifícios concluídos

Número de fogos para habitação familiar concluídos



Edifícios concluídos por região

% do total de edifícios concluídos no 1T 2025

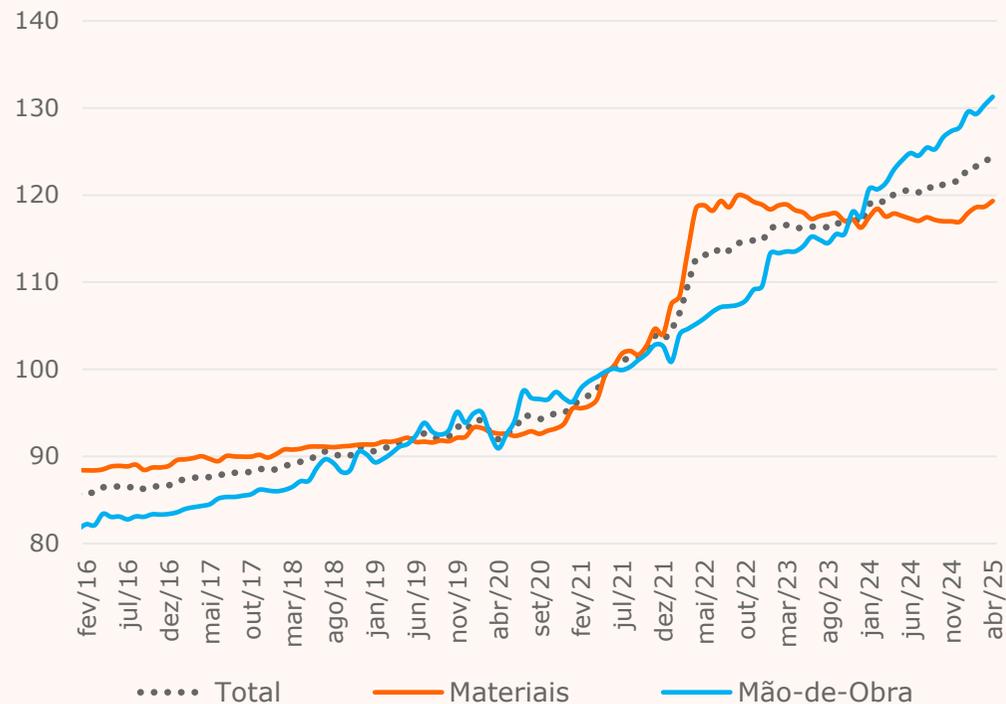


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Oferta

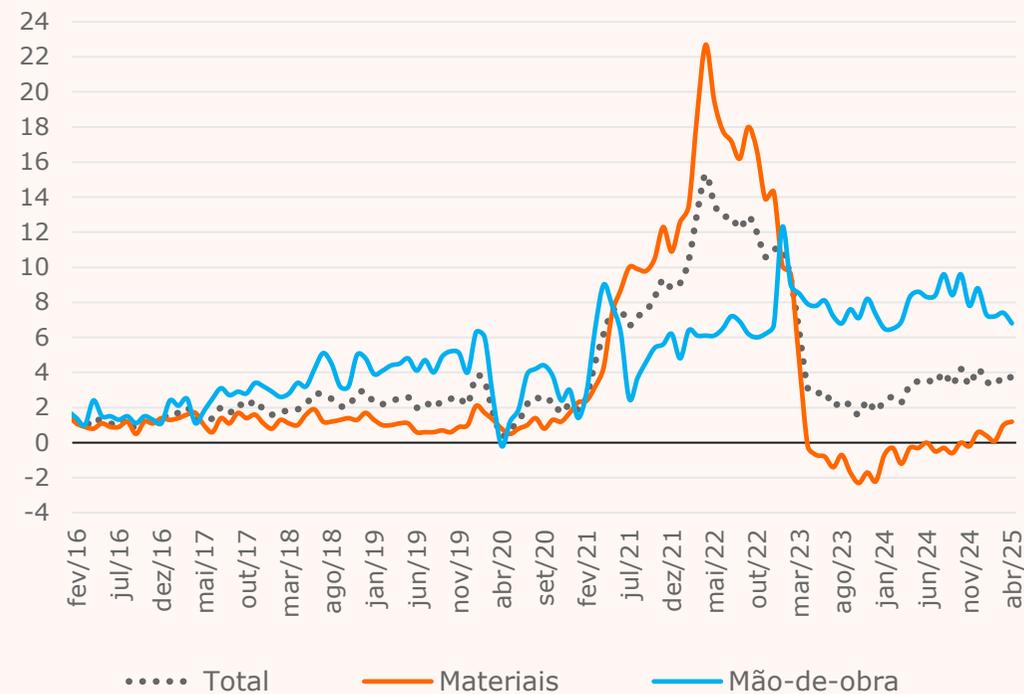
Índice de custos de construção de habitação nova

2021=base 100



Índice de custos de construção de habitação nova

Variação homóloga (%)

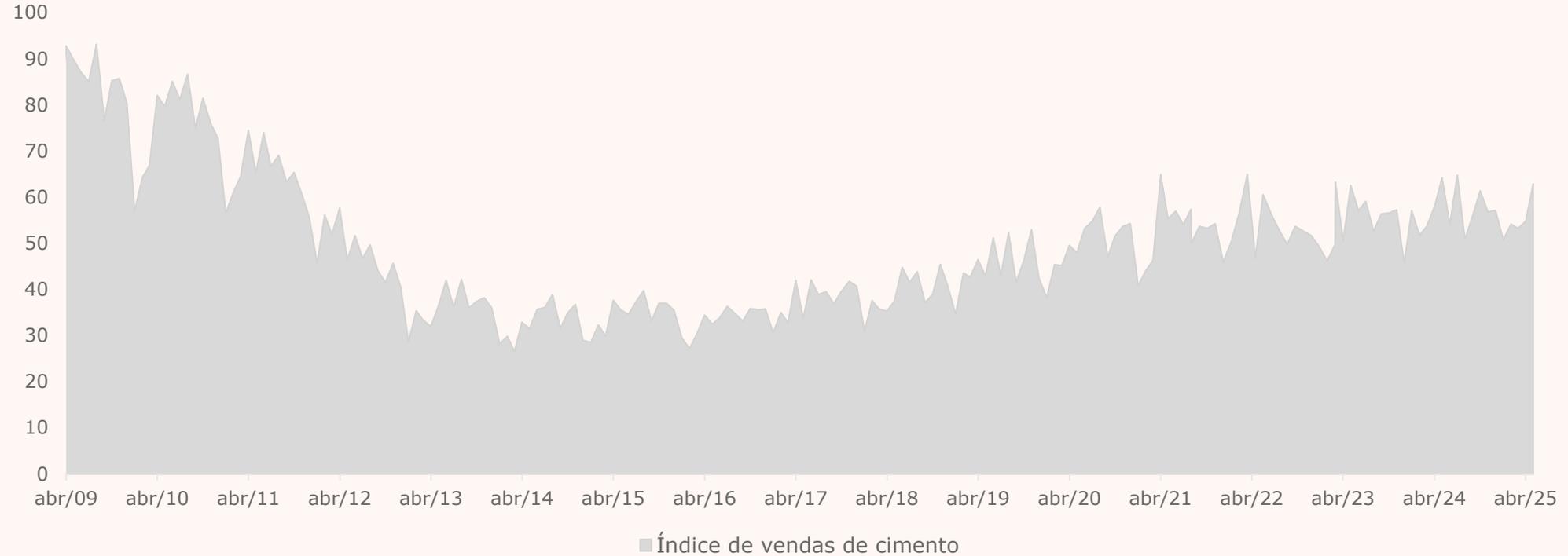


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Oferta

Índice de vendas de cimento

1990=base 100

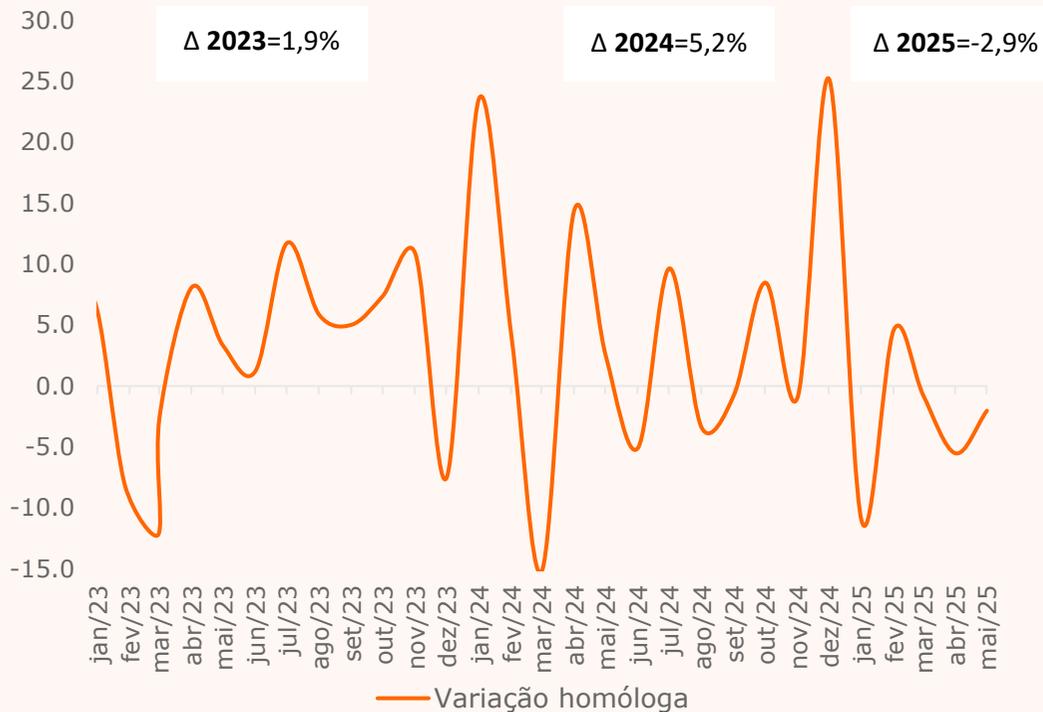


Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal.

Habitação: Oferta

Índice de vendas de cimento

%

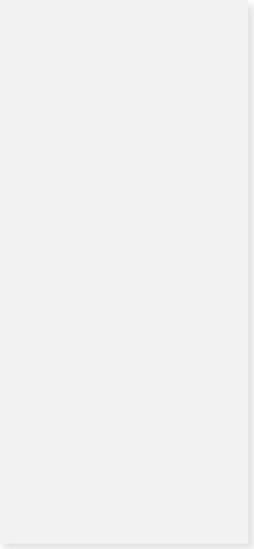


Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal.

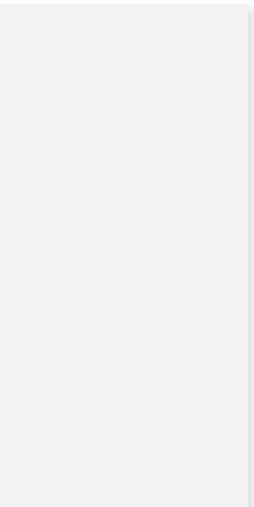
Indicador de confiança da construção

Saldo das respostas extremas - nível





Procura de imóveis



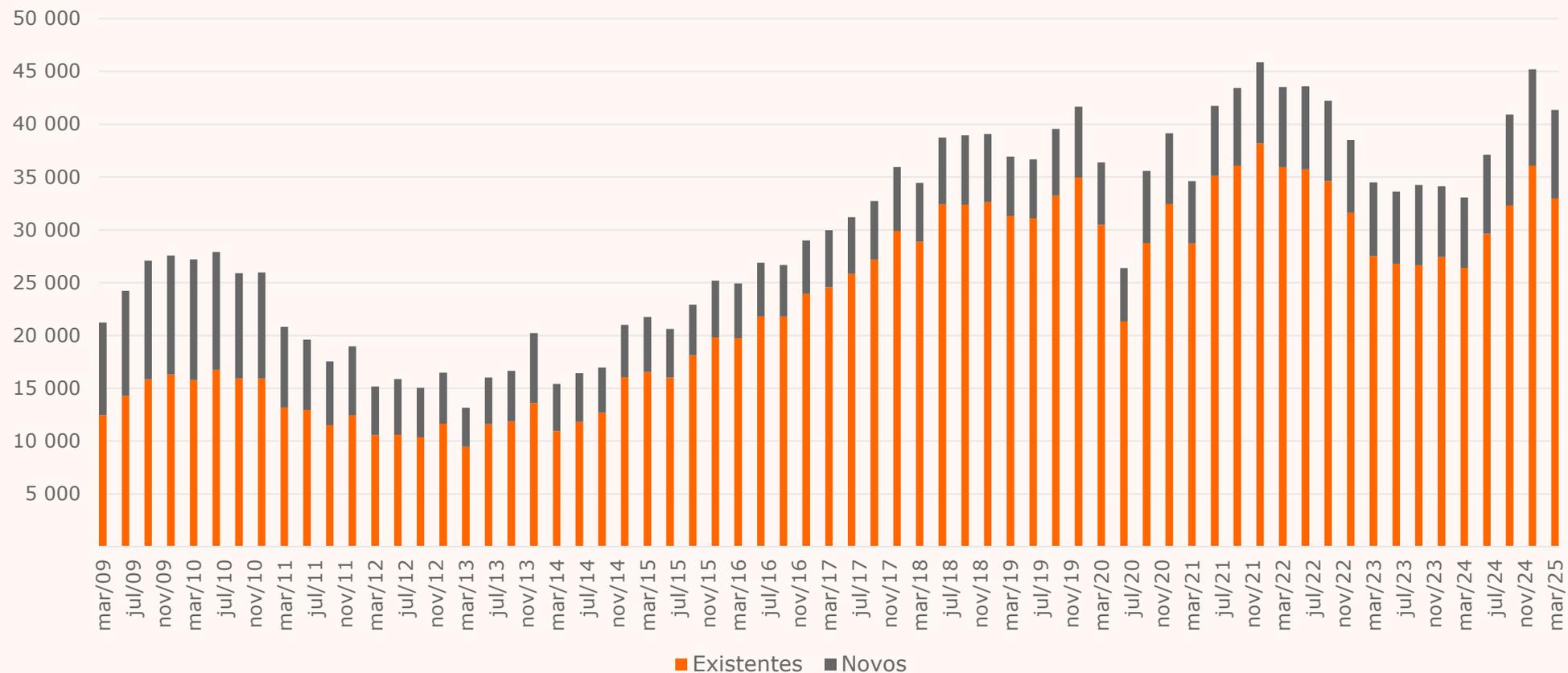
Procura de imóveis: *Key Takeaways*

Procura de imóveis

- ▶ O último trimestre de 2021 foi o período com maior número de transações de imóveis desde que temos registo (45.885).
- ▶ Em 2023 assistiu-se a uma travagem significativa no número de vendas (-18,7%) decorrente do ciclo de aperto monetário com aumento das taxas de juro, mas já em 2024 ocorreu uma recuperação com crescimento de 14,5%.
- ▶ Apesar da queda em cadeia dos imóveis vendidos no 1T 2025 (41,3 mil, -8,5%) foram mais do que a média trimestral registada entre 2009 e o pré-pandemia (25,3 mil) e também apresentaram uma evolução forte em termos homólogos (+25%).
- ▶ Quase 20% do total dos imóveis transacionados no país em 2024 foram na Grande Lisboa.
- ▶ Em 2024, as compras de imóveis por pessoas com domicílio fiscal fora do país, representaram 6,3% do número total de transações e 10,2% do valor total das transações.
- ▶ Por sua vez, em 2024 as aquisições por pessoas de nacionalidade estrangeira representaram 28,6% do total de transações.

Habitação: Procura

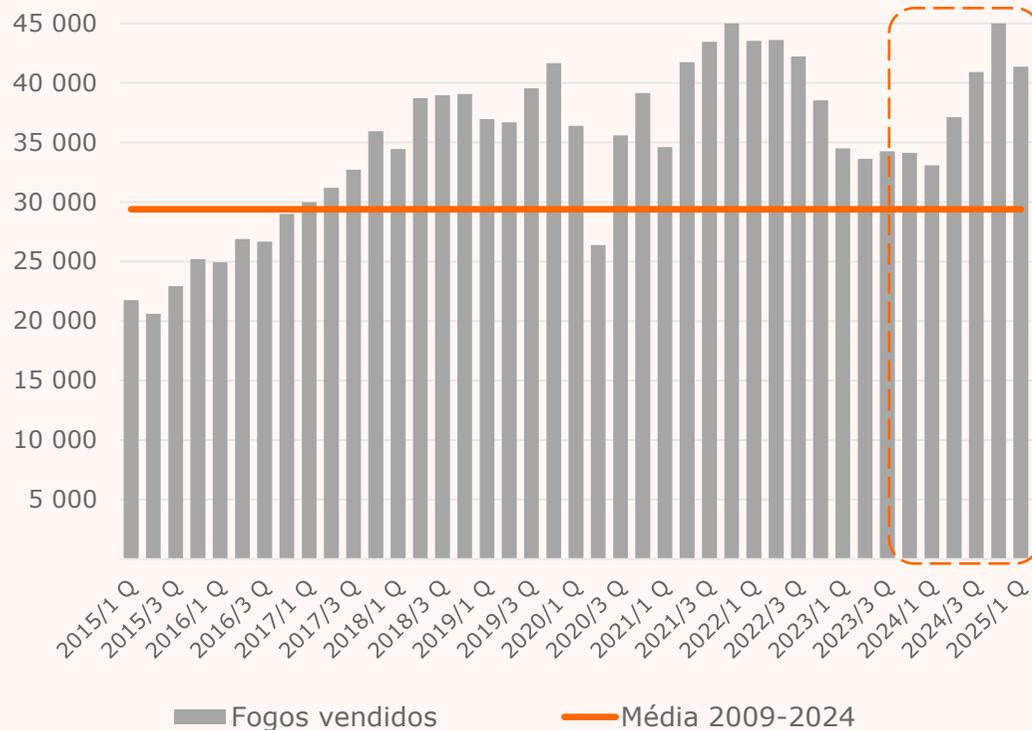
Casas transacionadas número



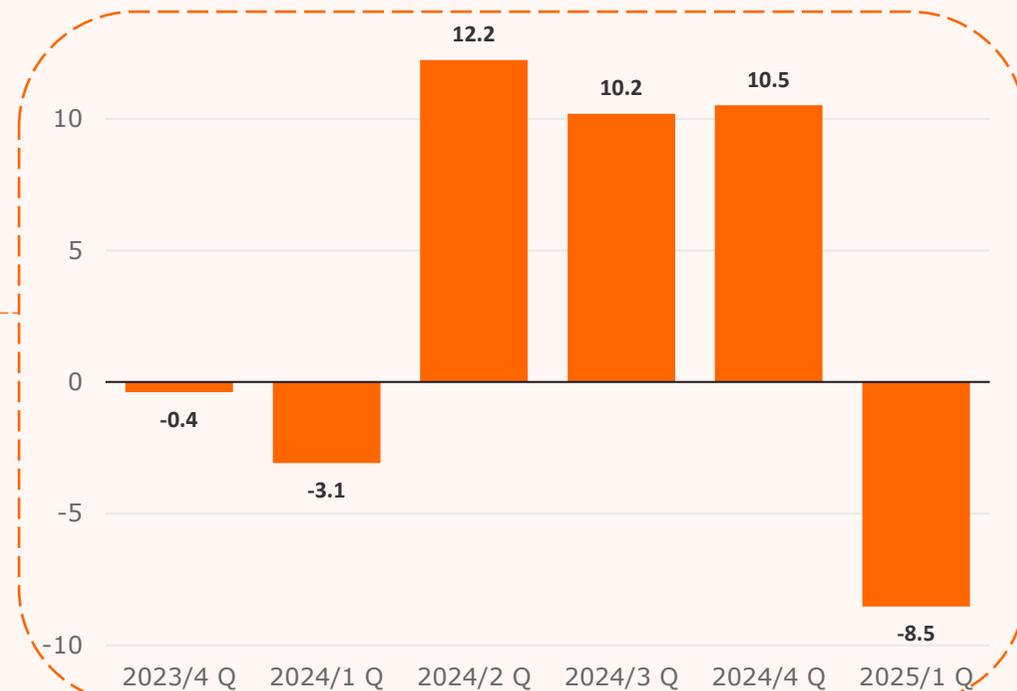
Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Procura

Casas transacionadas número



Casas transacionadas Variação quarter-on-quarter (%)

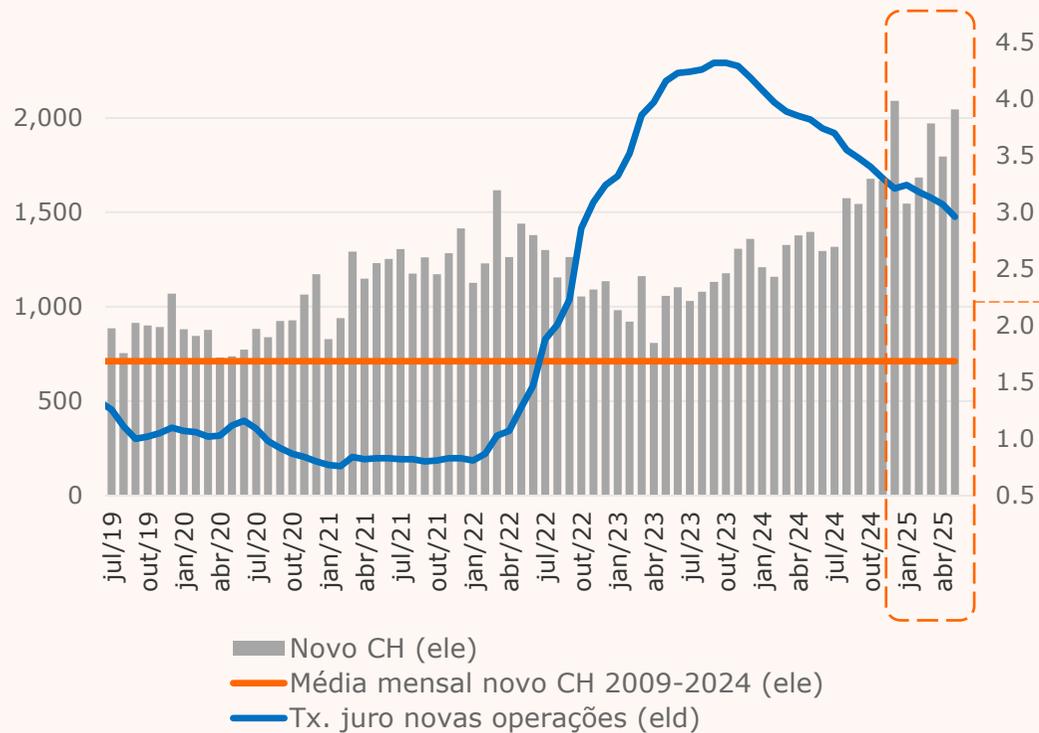


Fonte: BPI Research, com base em dados da Confidencial Imobiliário.

Habitação: Procura

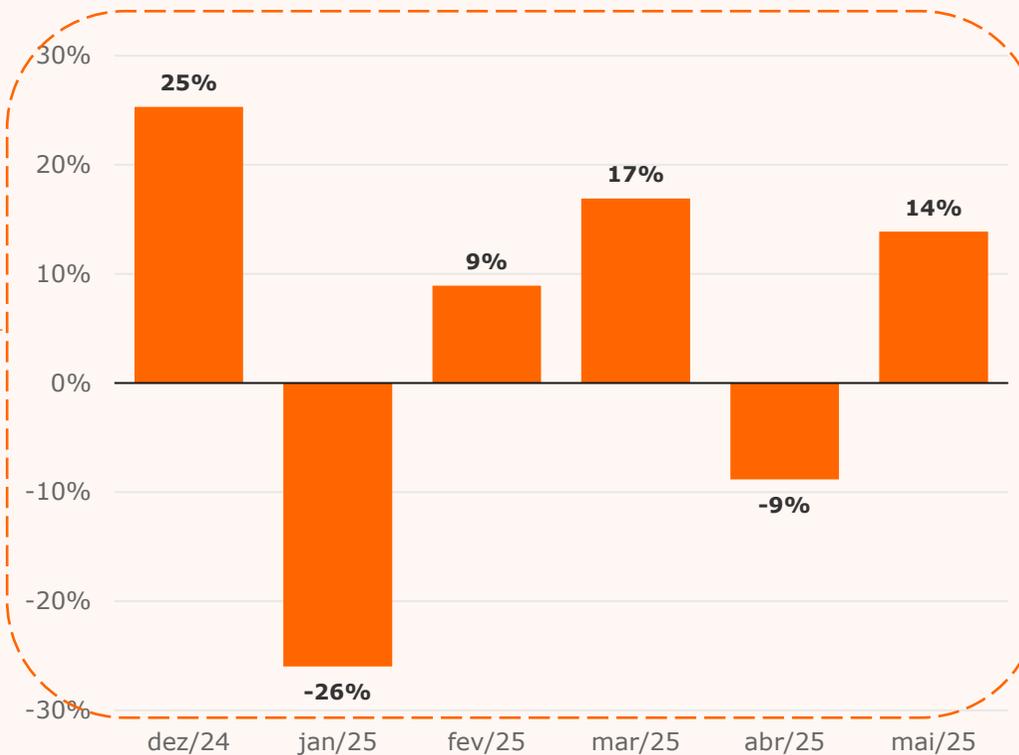
Novas operações de CH e tx. juro associada

M eur / %



Novas operações de CH

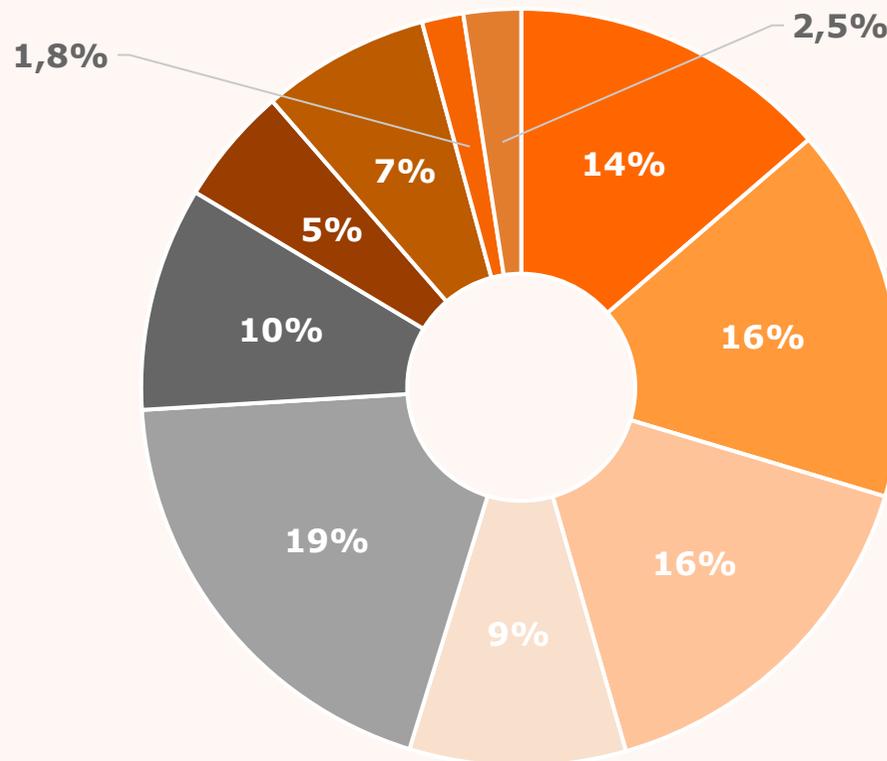
Variação month-on-month do montante (%)



Fonte: BPI Research, com base em dados do Banco de Portugal.

Habitação: Procura

Casas transacionadas por região do país em 2024
% do total



- Norte
- AM Porto
- Centro
- Oeste e Vale do Tejo
- Grande Lisboa
- Península Setubal
- Alentejo
- Algarve
- RA Açores
- RA Madeira

Fonte: BPI Research, com base em dados do INE.

Habitação: Aquisições por domicílio fiscal do comprador

Aquisições de Habitação por domicílio fiscal do comprador

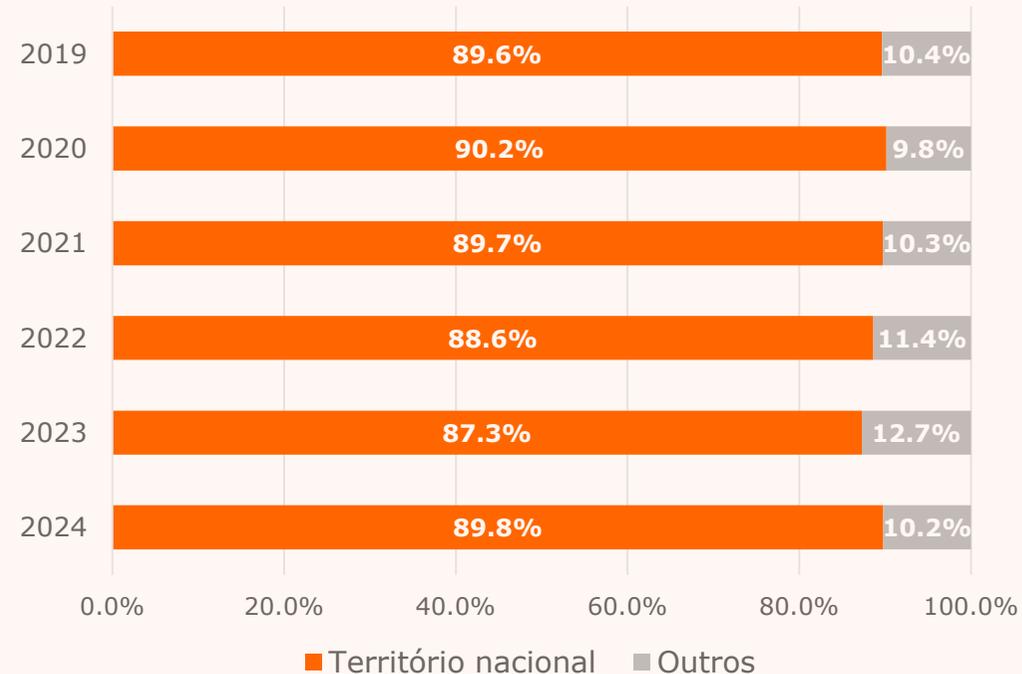
Em % do número total de transações



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Aquisições de Habitação por domicílio fiscal do comprador

Em % do valor total de transações

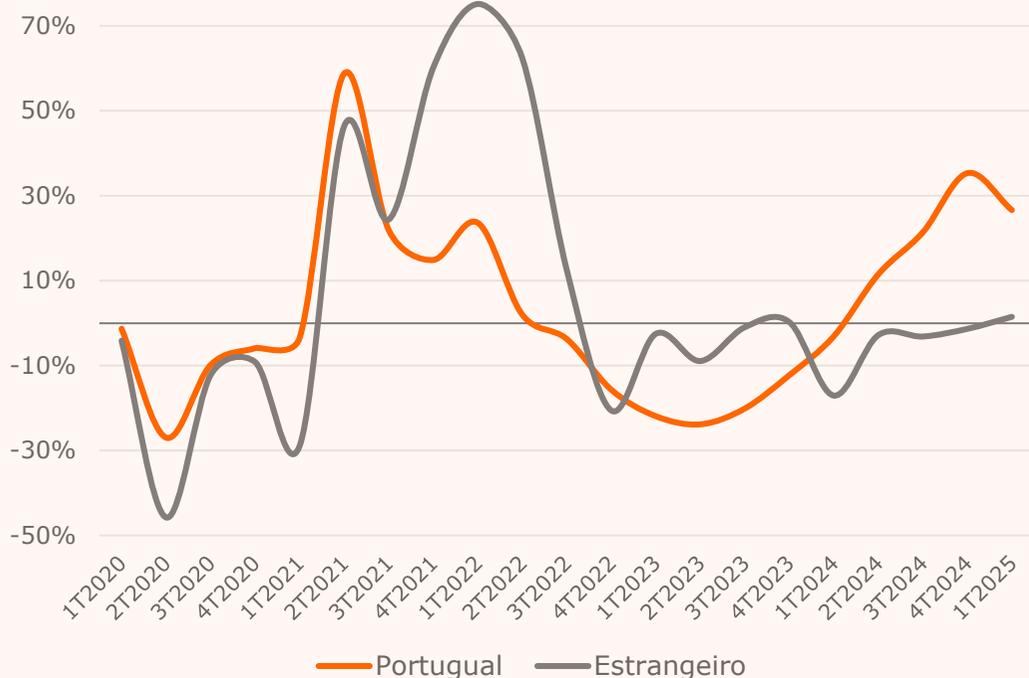


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Evolução das transações por domicílio fiscal do comprador

Evolução das compras de casas: domicílio fiscal PT vs domicílio fiscal no estrangeiro

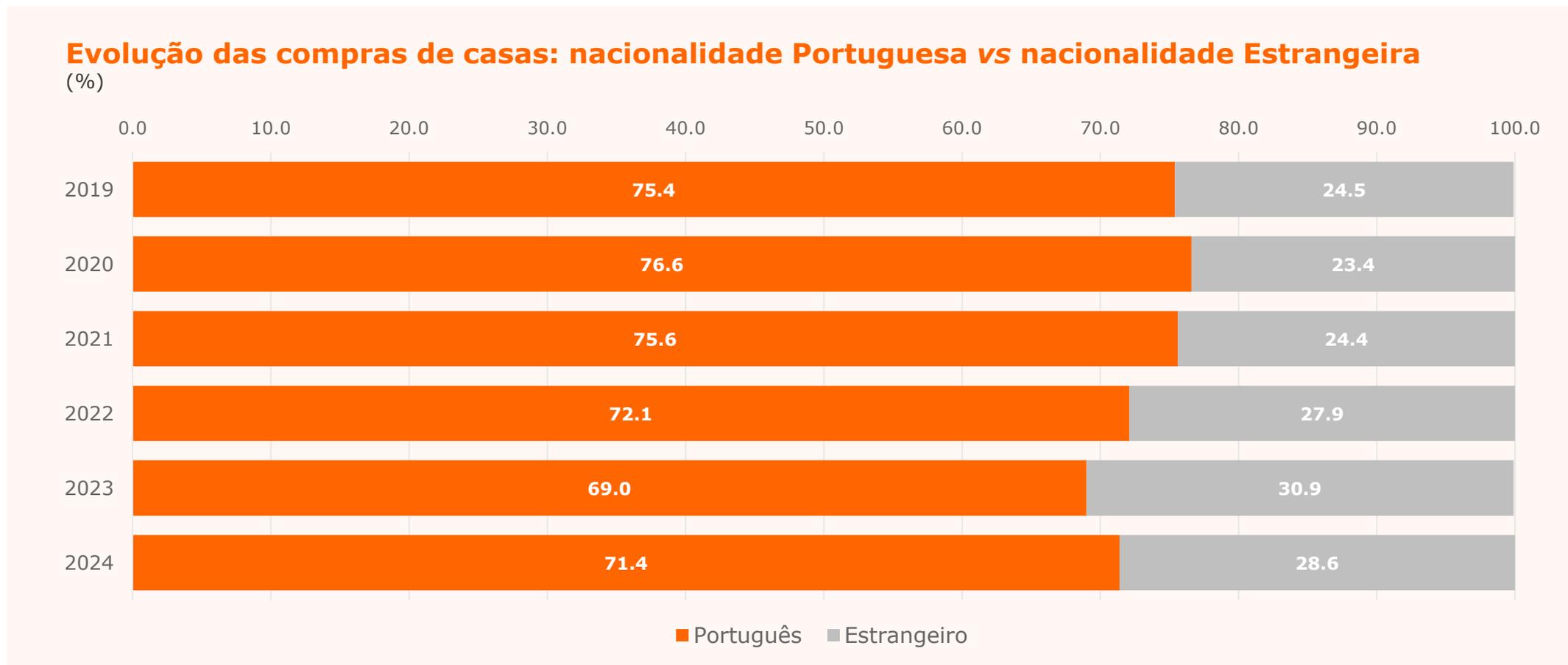
Var. yoy (%)



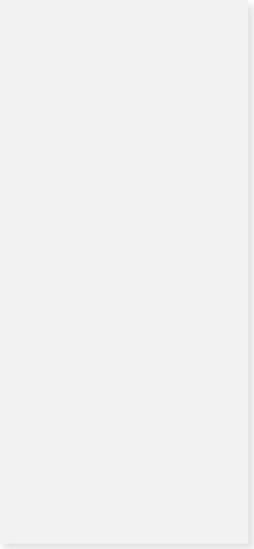
Fonte: BPI Research com base em dados do INE. Nota: série "estrangeiro" refere-se a transações por comprador com domicílio fiscal fora de Portugal.

Período	Domicílio fiscal do comprador					
	Território Nacional			U.E. + restantes países		
	Nº	yoy	qoq	Nº	yoy	qoq
1T2019	34.814			2.140		
2T2019	34.524		-1%	2.157		1%
3T2019	37.303		8%	2.251		4%
4T2019	39.413		6%	2.263		1%
1T2020	34.347	-1%	-13%	2.052	-4%	-9%
2T2020	25.209	-27%	-27%	1.170	-46%	-43%
3T2020	33.620	-10%	33%	1.976	-12%	69%
4T2020	37.083	-6%	10%	2.056	-9%	4%
1T2021	33.155	-3%	-11%	1.459	-29%	-29%
2T2021	40.023	59%	21%	1.713	46%	17%
3T2021	40.989	22%	2%	2.458	24%	43%
4T2021	42.592	15%	4%	3.293	60%	34%
1T2022	40.988	24%	-4%	2.556	75%	-22%
2T2022	40.824	2%	0%	2.783	62%	9%
3T2022	39.456	-4%	-3%	2.767	13%	-1%
4T2022	35.910	-16%	-9%	2.616	-21%	-5%
1T2023	32.001	-22%	-11%	2.492	-3%	-5%
2T2023	31.089	-24%	-3%	2.535	-9%	2%
3T2023	31.515	-20%	1%	2.741	-1%	8%
4T2023	31.503	-12%	0%	2.623	0%	-4%
1T2024	31.010	-3%	-2%	2.067	-17%	-21%
2T2024	34.661	11%	12%	2.464	-3%	19%
3T2024	38.254	21%	10%	2.655	-3%	8%
4T2024	42.626	35%	11%	2.588	-1%	-3%
1T2025	39.260	27%	-8%	2.098	1%	-19%

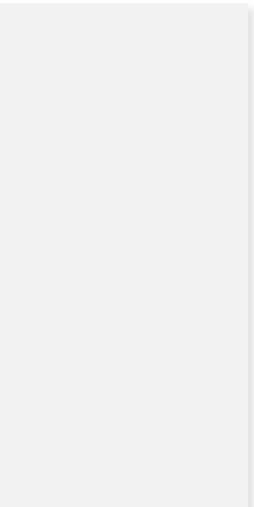
Habitação: Transações por nacionalidade (português vs estrangeiro)



Fonte: BPI Research com base em dados BdP (REF Maio 2025)



Preços da habitação



Preços da habitação: *Key Takeaways*

Preços da habitação

- ▶ Em média, os preços das casas (medidos pelo IPH do INE) aumentaram 9,1% em 2024 (9,7% nos imóveis existentes e 7,5% nos imóveis novos).
- ▶ O valor médio das aquisições por compradores com domicílio fiscal na UE (286,8 mil euros), mas principalmente nos restantes países (421,7 mil euros), é muito superior ao valor médio das aquisições por pessoas com domicílio fiscal em Portugal (207,2 mil euros).
- ▶ Na primeira fase deste ciclo de forte valorização das casas, iniciado em 2015, os aumentos mais significativos de valor/m² (avaliação bancária) dão-se nas próprias cidades de Lisboa e do Porto. A valorização nos municípios mais distantes de Lisboa (> 40 km), começou a ser superior à de Lisboa e à dos municípios a outras distâncias (0-20 Km e 20-40Km) sistematicamente desde 2020. No Porto, só em 2024 a valorização dos municípios mais distantes (> 40 Km) foi mais forte.
- ▶ **Em 2025 (1º Trimestre)**, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 16,3%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 4,8%, mais 1,8 p.p. do que no trimestre anterior. **É a variação trimestral mais elevada da série.**

Preços da habitação: *Key Takeaways*

Preços da habitação

- ▶ No Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário continua a registar-se **aumento de preços das casas no 2T 2025: (3,4% qoq vs 6,6% qoq no 1T 2025)**.
- ▶ No pós-pandemia, Portugal (+24,1%) regista um **crescimento acumulado no preço das casas em termos reais (deflacionado) muito superior ao registado na UE (0,3%)**.
- ▶ Comparativamente a Espanha, o crescimento real acumulado do preço das casas no período de valorização 2015-2014 foi muito superior em Portugal (+100,5% vs 31,9% em Espanha).

Habitação: Preços

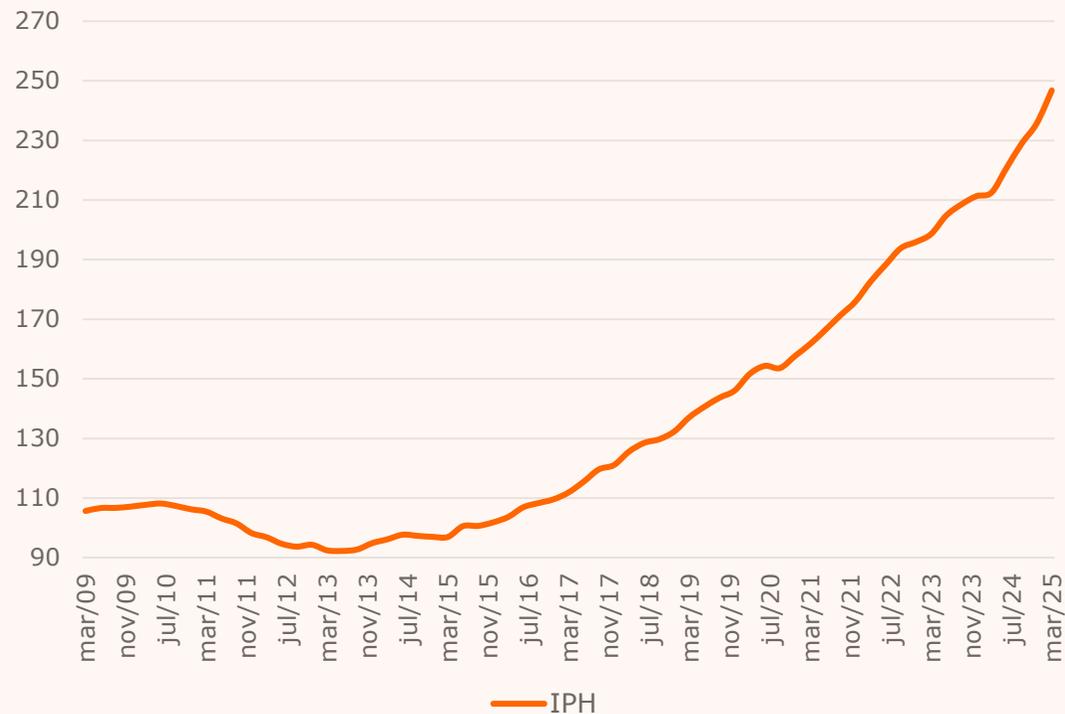
Preço das casas (Confidencial Imobiliário)

2011 = base 100



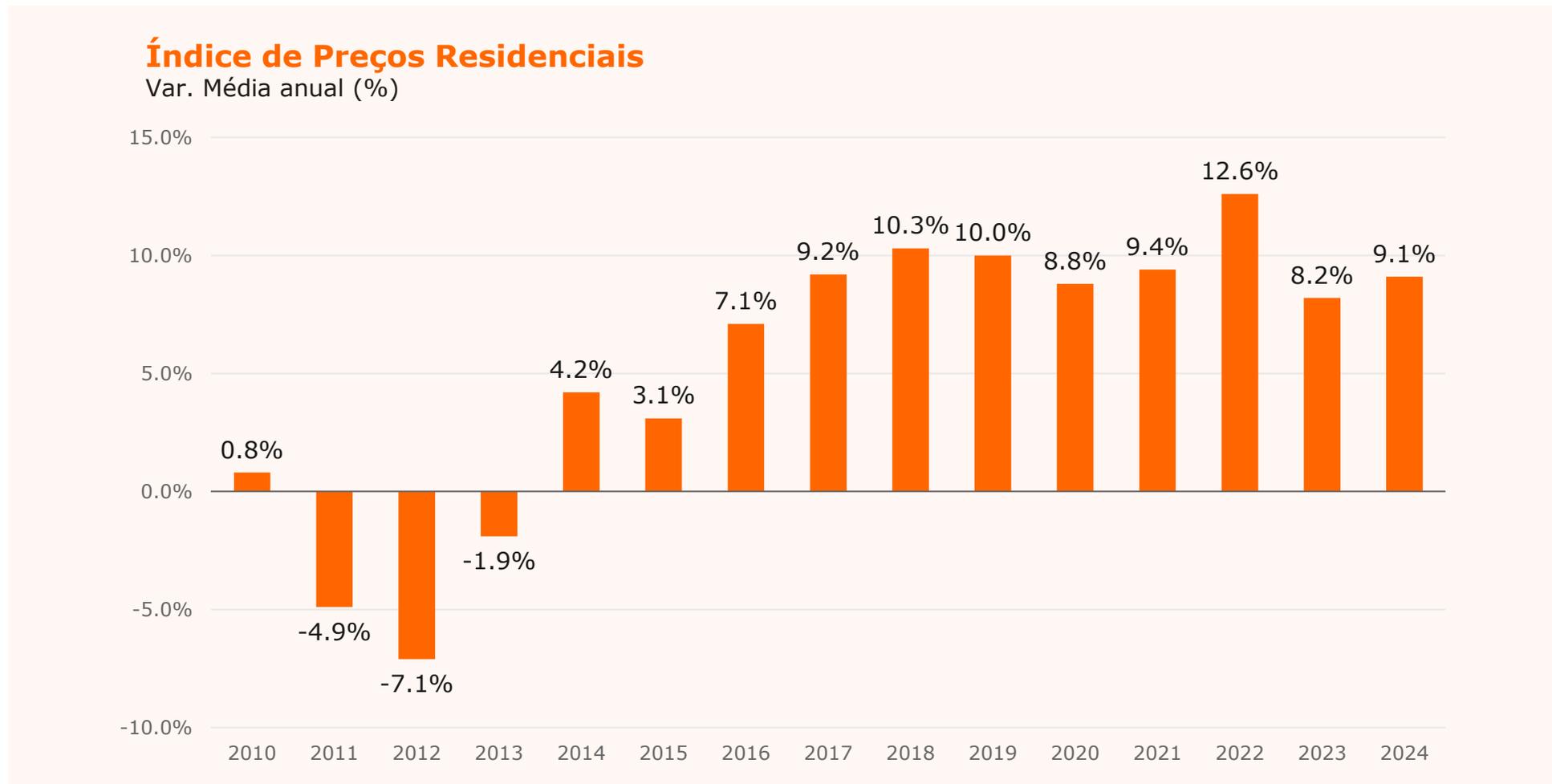
Preço das casas (INE)

2015 = base 100



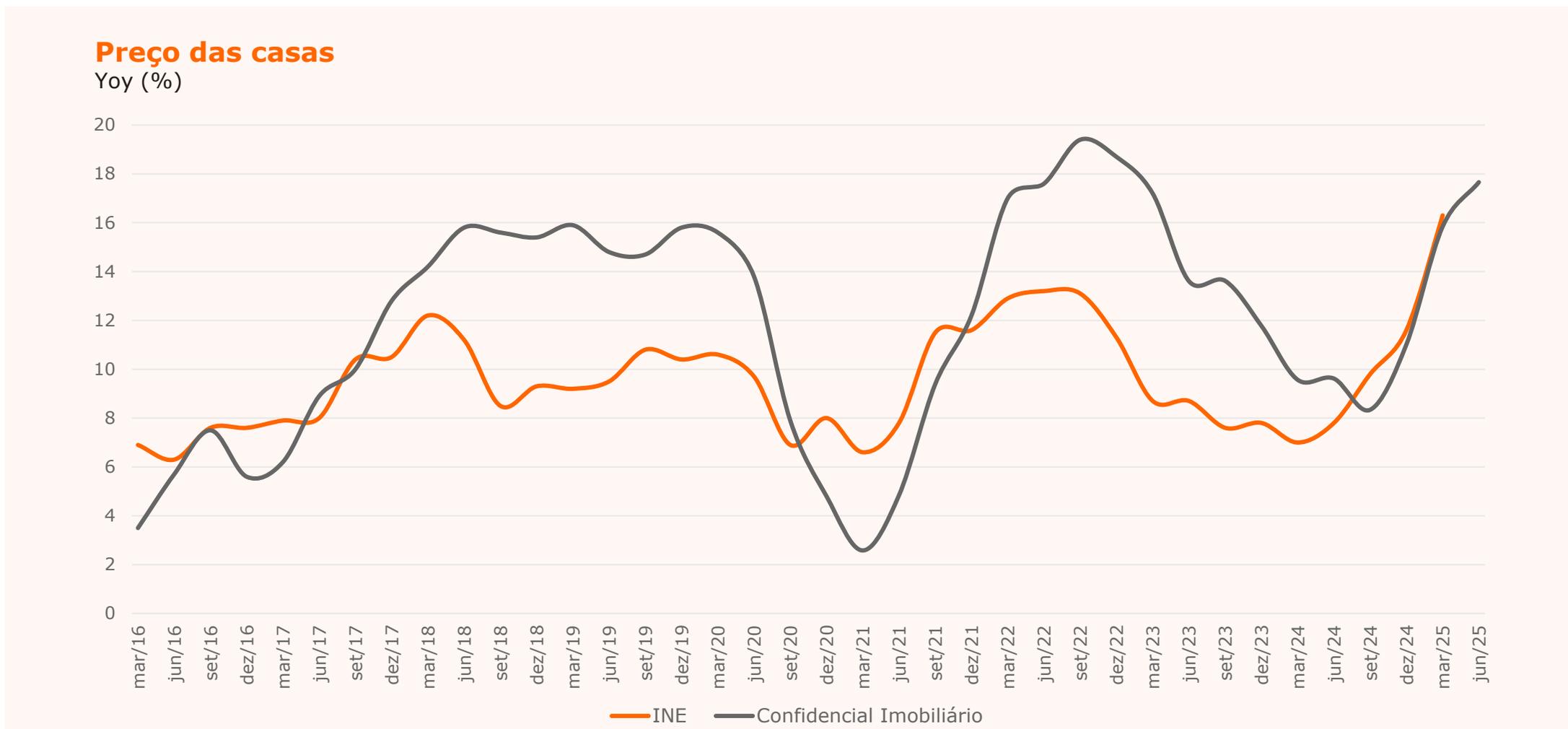
Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário e do INE.

Habitação: Preços



Fonte: BPI Research com base em dados da INE.

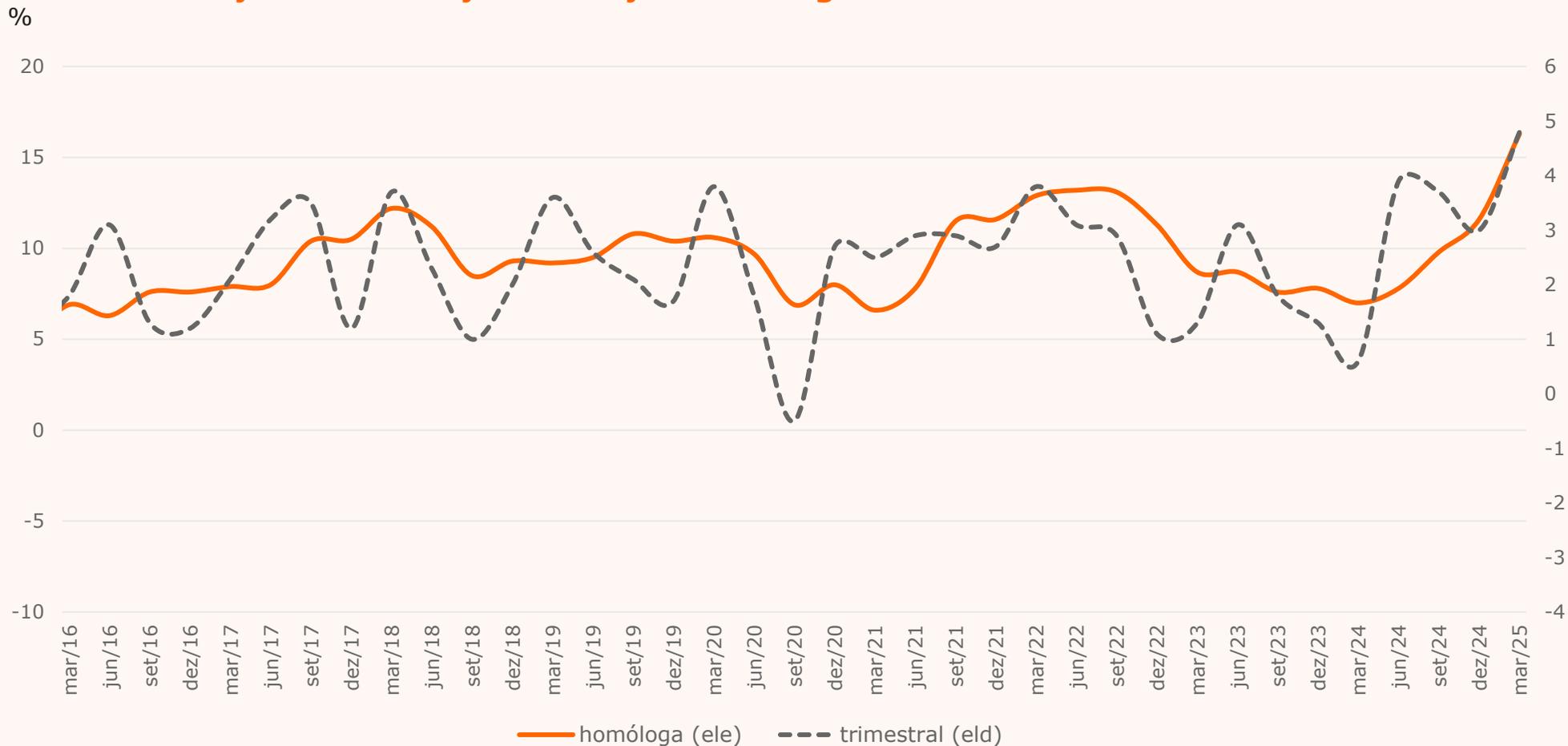
Habitação: Preços



Fonte: BPI Research com base em dados do INE e Confidencial Imobiliário.

Habitação: Preços

Índice de Preços da Habitação: variação homóloga e trimestral

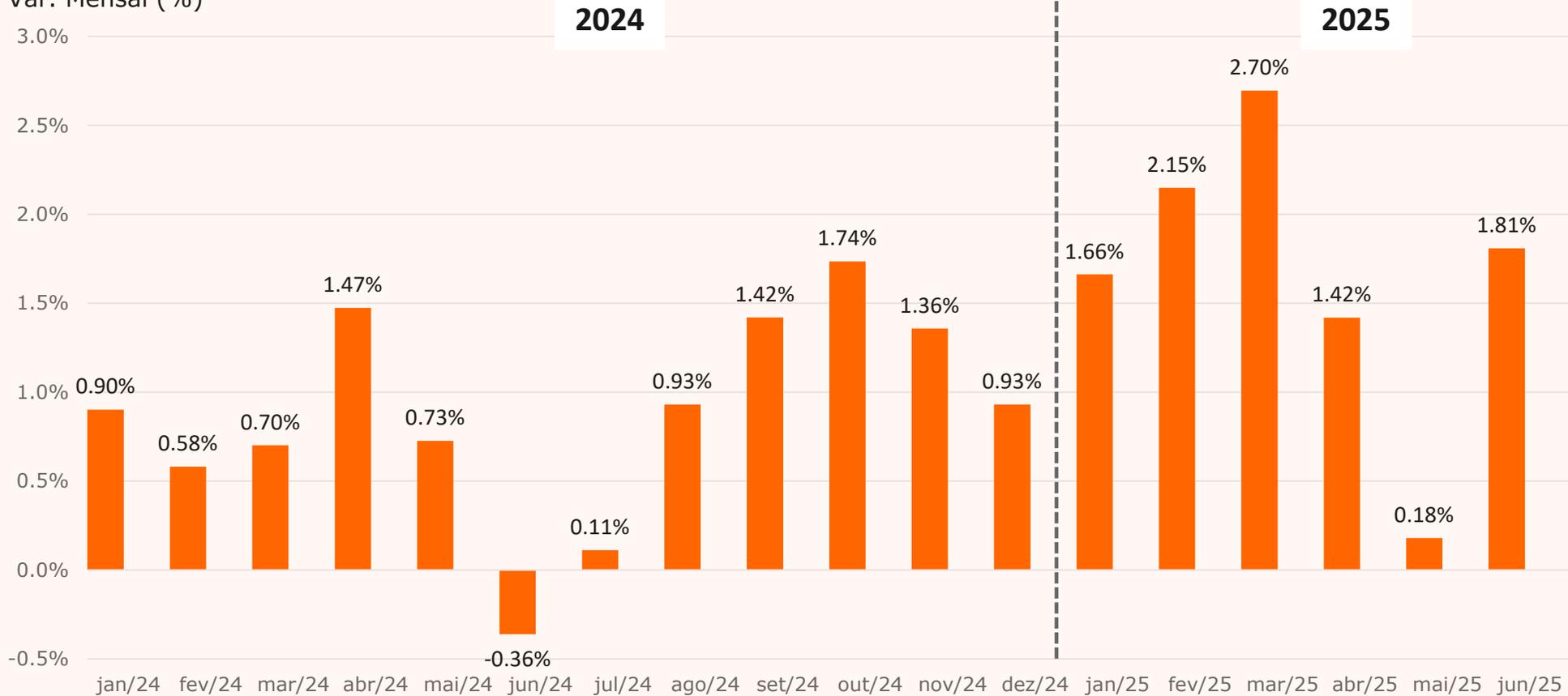


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Preços

Índice de Preços Residenciais

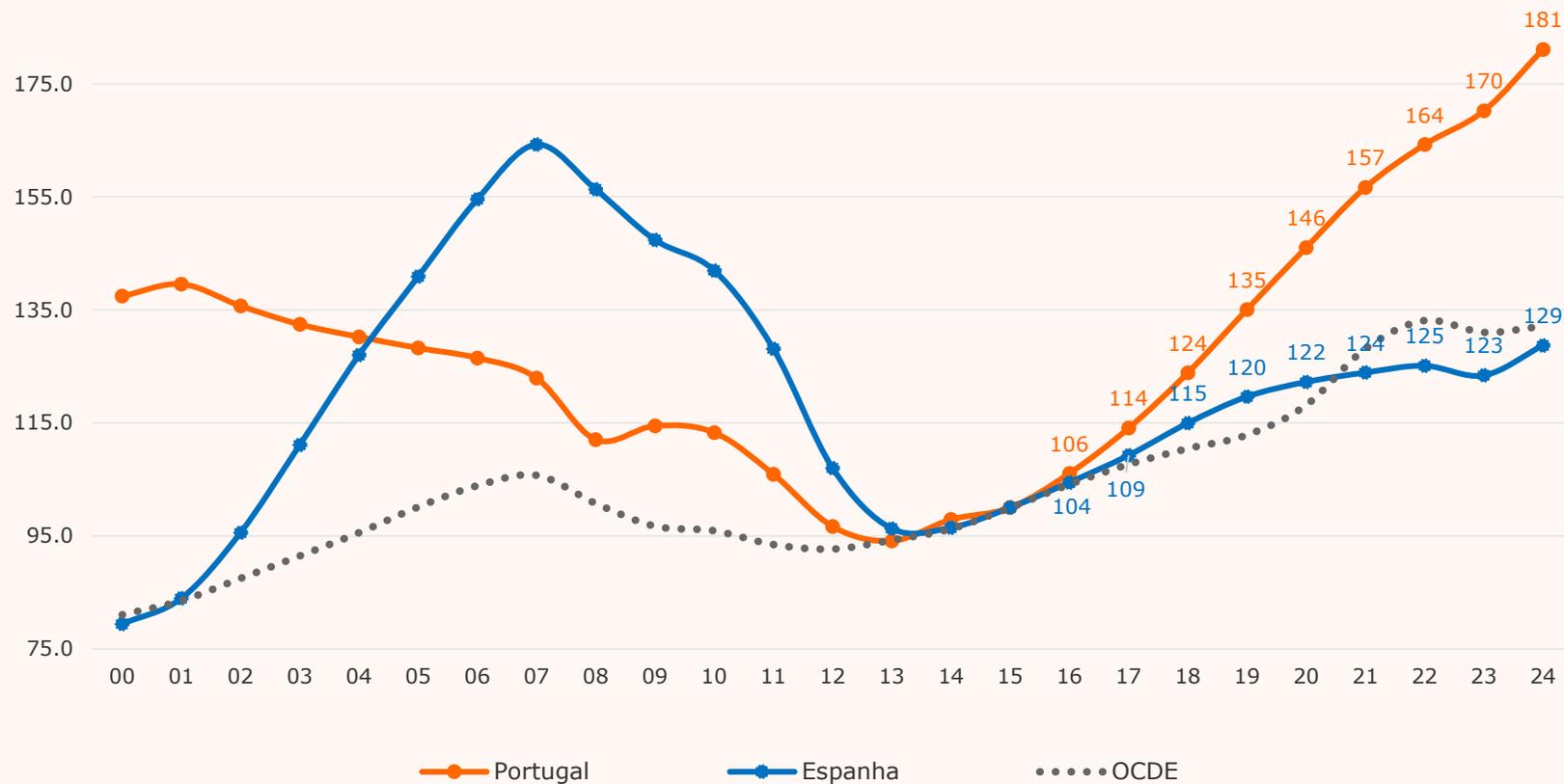
Var. Mensal (%)



Fonte: BPI Research com base em dados da Confidencial Imobiliário.

Habitação: Preços

Preços das casas em termos reais
(2015 = base 100)



Valorização acumulada
(2015-2024) **100.5%**

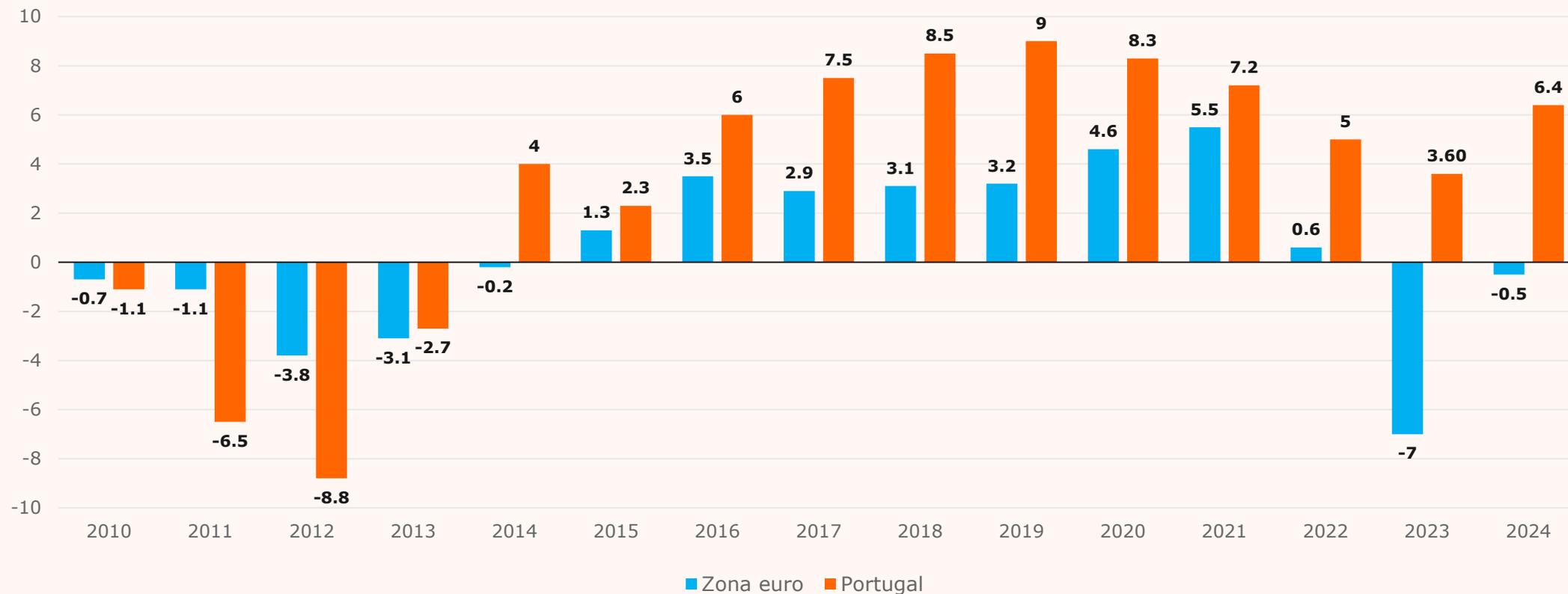
Valorização acumulada
(2015-2024) **31.9%**

Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE.

Habitação: Preços

Índice de Preços da Habitação (em termos reais, i.e. deflacionado)

Variação média anual (%)



Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat.

Habitação: Preços

Índice de Preços da Habitação (em termos reais, i.e. deflacionado) (%)

	Variações acumuladas		
	Período GCF-Troika	Séc. XXI	Pós eclosão Covid19
	2008-2014	2001-2024	2021-2024
UE	-13,1	21,8	0,3
Zona Euro	-12,2	11,1	-1,8
Bélgica	2,2	63,5	-2,3
Alemanha	6,6	11,1	-11,3
Grécia	-40,5	26,9	29,0
Espanha	-41,2	53,2	5,2
França	-5,3	76,8	-6,7
Itália	-18,5	-3,9	-3,6
Portugal	-15,5	45,2	24,1

Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat.

Habitação: Preços

Índice de Preços da Habitação

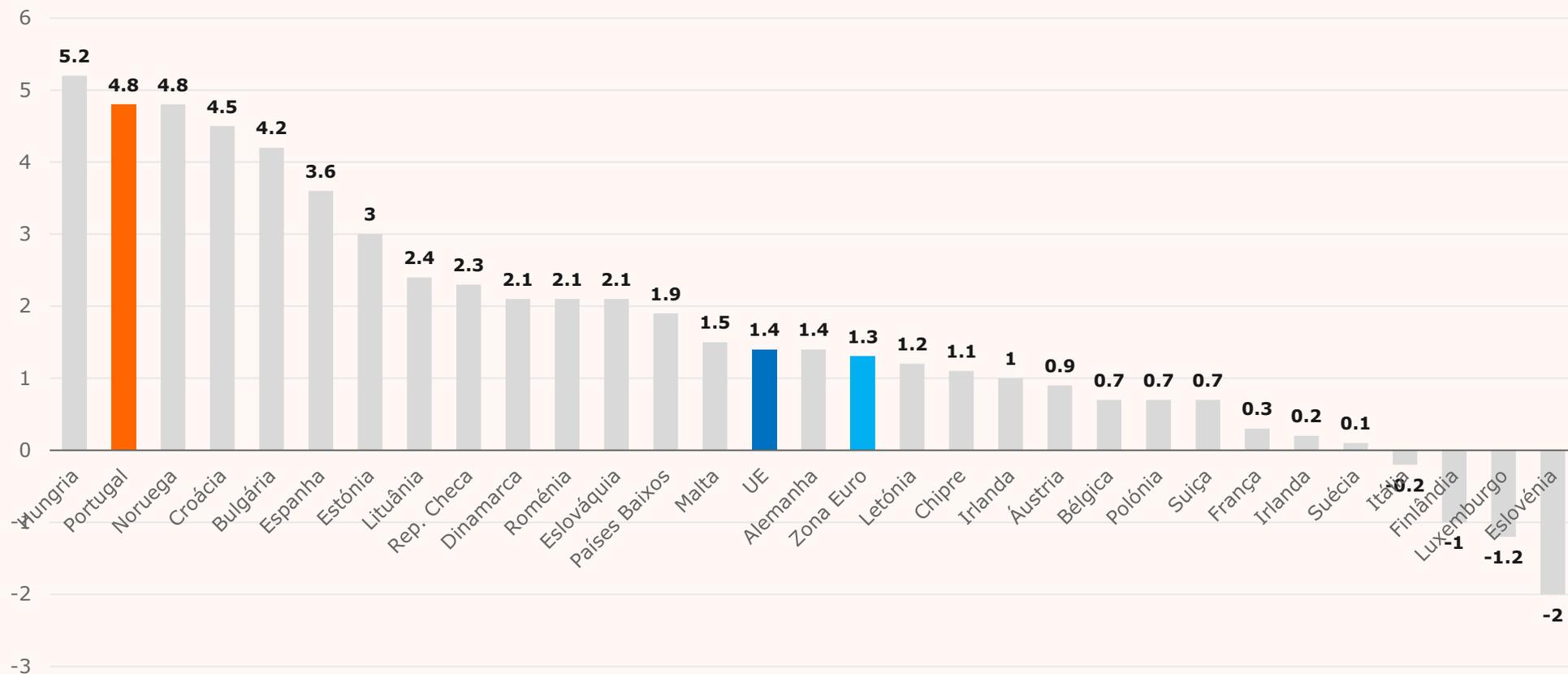
	Variação trimestral (%)				Variação homóloga (%)				Variação média últimos 4 Trim. (%)
	2024		2025		2024		2025		
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	
Zona euro	1,8	1,6	0,6	1,3	1,4	2,8	4,1	5,4	3,4
EU	1,9	1,6	0,7	1,4	3,0	4,0	4,9	5,7	4,4
Bélgica	-0,3	1,6	0,7	0,7	3,3	3,6	2,8	2,7	3,1
Bulgária	3,4	3,9	2,7	4,2	15,1	16,5	18,3	15,1	16,3
Rep. Checa	2,6	2,2	2,4	2,3	4,2	6,1	8,4	9,9	7,2
Dinamarca	3,1	3,1	0,2	2,1	3,9	5,2	3,7	8,7	5,4
Alemanha	1,4	0,8	0,1	1,4	-2,5	-0,2	1,9	3,8	0,8
Estónia	2,8	-0,5	-0,7	3,0	6,7	6,4	3,6	4,6	5,3
Irlanda	1,5	2,9	2,4	1,0	8,4	9,9	9,4	7,9	8,9
Espanha	3,6	2,8	1,8	3,6	7,9	8,3	11,4	12,3	10,0
França	-0,2	1,6	-1,1	0,3	-4,6	-3,5	-1,9	0,6	-2,4
Croácia	4,3	2,4	1,4	4,5	10,0	12,3	10,1	13,1	11,4
Itália	3,2	0,7	0,6	-0,2	2,9	3,8	4,4	4,4	3,9
Chipre	1,2	0,7	-1,0	1,1	2,5	2,7	2,3	2,0	2,4
Letónia	2,0	3,4	-0,8	1,2	0,7	5,3	7,3	5,8	4,8
Lituânia	2,8	1,0	2,4	2,4	10,4	8,9	9,8	8,8	9,5
Luxemburgo	0,9	0,0	1,1	-1,2	-8,4	-1,9	1,4	0,9	-2,0
Hungria	1,8	1,1	3,5	5,2	12,9	13,6	15,7	12,1	13,6
Malta	1,7	1,5	0,8	1,5	6,9	7,0	6,1	5,7	6,4
Países Baixos	2,6	3,7	2,1	1,9	7,7	10,4	10,9	10,7	9,9
Áustria	3,0	0,5	-1,2	0,9	-0,2	0,5	1,1	3,2	1,2
Polónia	2,9	1,6	1,2	0,7	17,7	14,4	10,4	6,6	12,3
Portugal	3,9	3,7	3,0	4,8	7,8	9,8	11,6	16,3	11,4
Roménia	0,5	0,5	1,6	2,1	6,8	3,9	4,0	4,9	4,9
Eslovénia	1,5	1,6	2,1	-2,0	7,0	8,2	7,6	3,2	6,5
Eslováquia	3,0	2,9	3,6	2,1	4,0	6,2	7,9	12,2	7,6
Finlândia	0,3	-0,4	-0,8	-1,0	-4,4	-2,0	-1,8	-1,9	-2,5
Suécia	1,4	0,7	-0,3	0,1	-0,8	0,3	2,4	1,9	1,0

Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat.

Habitação: Preços

Índice de Preços da Habitação

Variação trimestral no 1T 2025 (%)

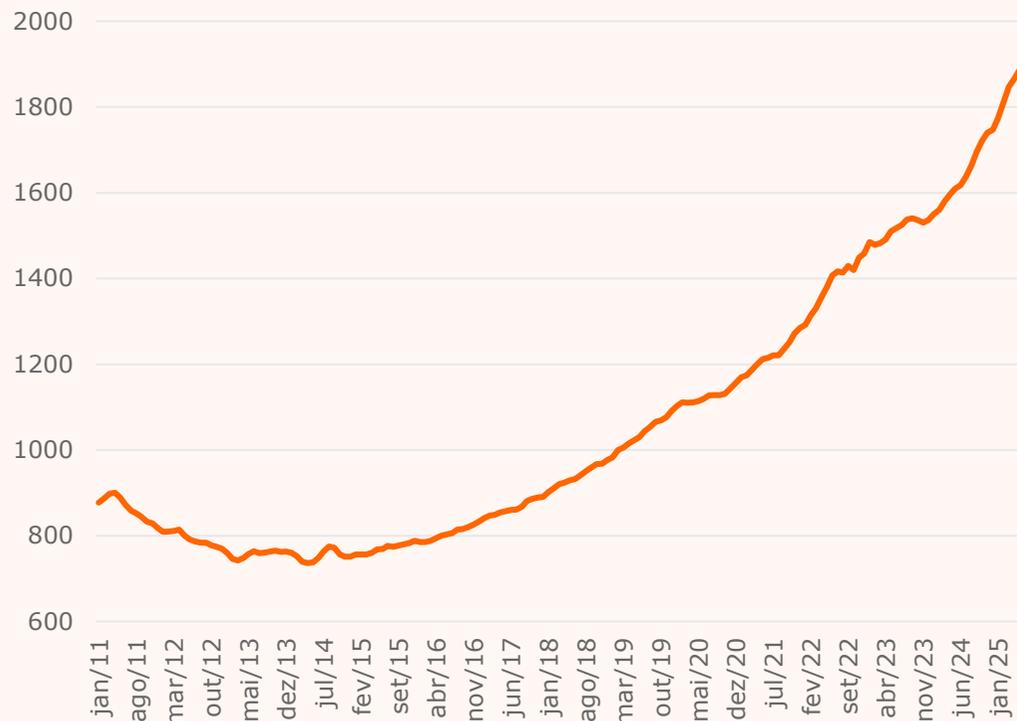


Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat.

Habitação: Avaliação bancária nos processos de CH

Avaliação Bancária

Mediana do País (eur/m²)



Avaliação Bancária

Número de processos de avaliação nos últimos 3 meses

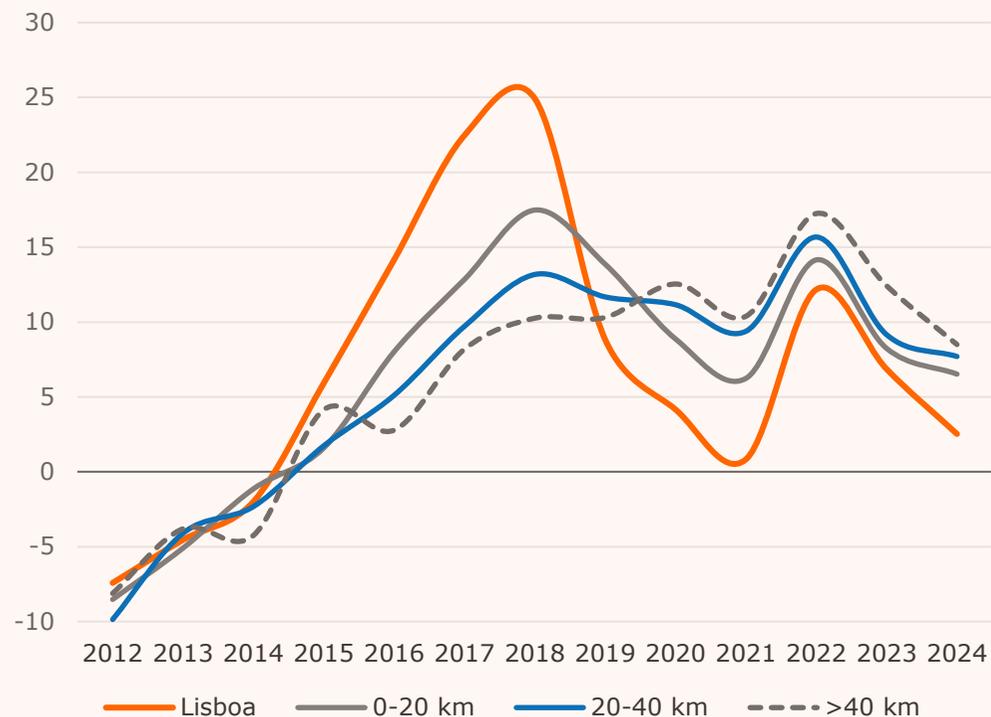


Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Habitação: Avaliação bancária nos processos de CH

Avaliação Bancária na AM Lisboa

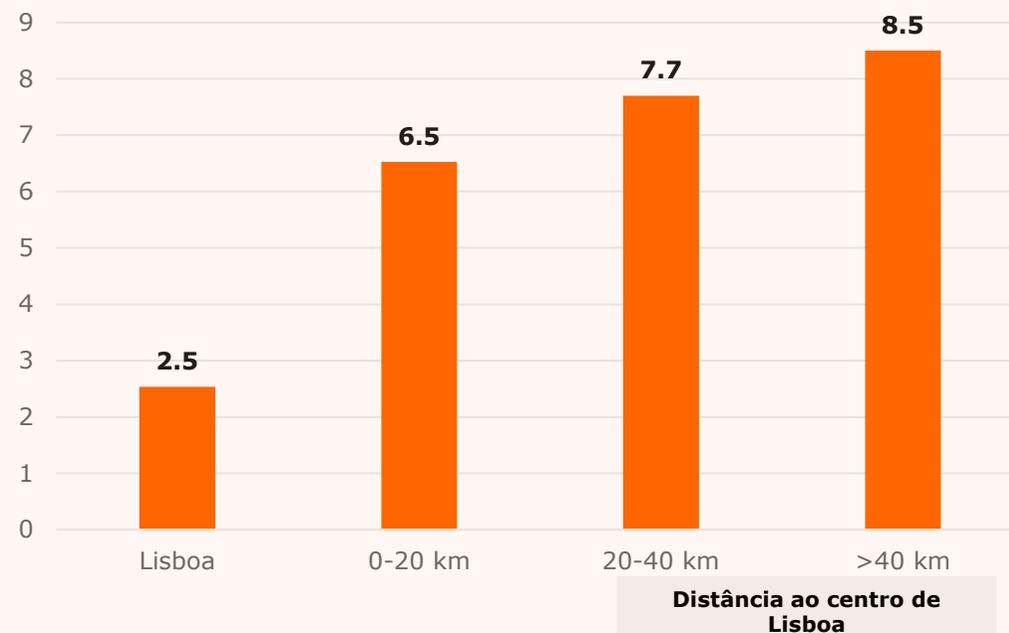
Variação anual da mediana eur/m2 (%)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Avaliação Bancária na AM Lisboa (2024)

Variação anual da mediana eur/m2 (%)

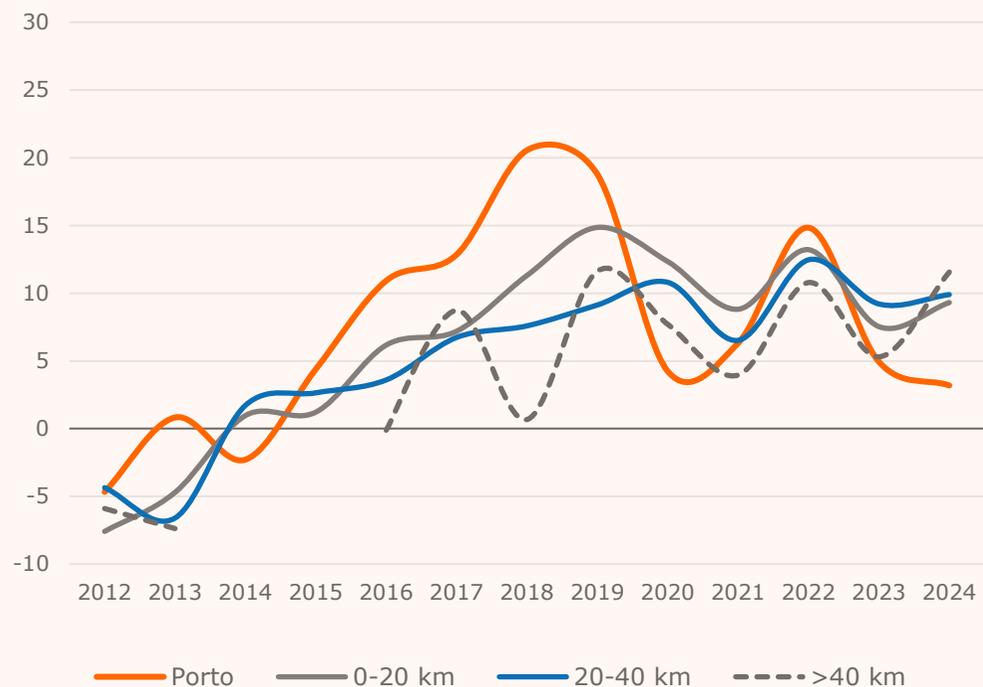


Distância ao centro de Lisboa	Lisboa	0-20 km	20-40 km	>40 km
Euros/m2	3791	2416	1973	1764

Habitação: Avaliação bancária nos processos de CH

Avaliação Bancária na AM Porto

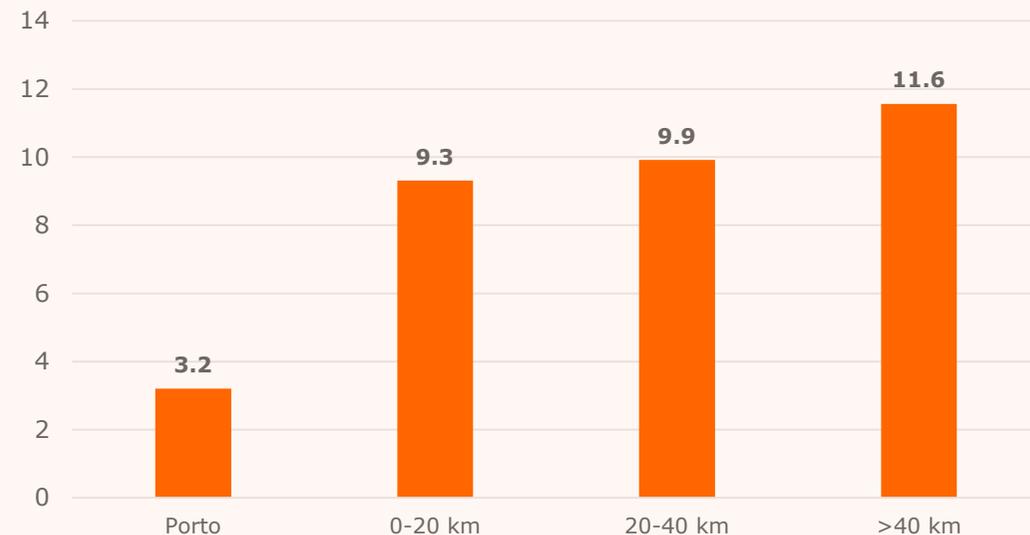
Variação anual da mediana eur/m2 (%)



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.

Avaliação Bancária na AM Porto (2024)

Variação anual da mediana eur/m2 (%)



Distância ao centro do Porto

Distância ao centro de Porto	Porto	0-20 km	20-40 km	>40 km
Euros/m2	2549	1691	1471	1085

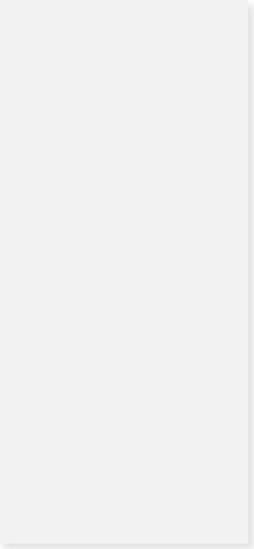
Habitação: Avaliação bancária nos processos de CH

Avaliação Bancária no âmbito de processos de Crédito Habitação

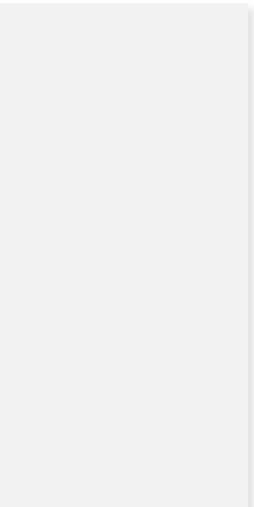
Valor mediano eur/m2 em Maio de 2025



Fonte: BPI Research com base em dados do INE.



Acessibilidade



Acessibilidade: *Key Takeaways*

Acessibilidade

- ▶ Nos últimos anos o **ritmo de aumento do preço da habitação tem sido superior ao ritmo de aumento dos rendimentos das famílias**, tornando o acesso à habitação relativamente mais difícil.
- ▶ De acordo com o indicador ***House price-to-income ratio* da OCDE**, que compara o preço da habitação com o rendimento disponível por habitante, **Portugal apresenta a pior métrica no 1T 2025 de entre os países monitorizados**.
- ▶ São necessários cerca de 13 anos de rendimento acumulado disponível para uma família de rendimento médio adquirir uma casa de 100 m2 de preço médio.
- ▶ Se é verdade que, em condições normais de mercado, quem pretende mudar de casa pode contar com mais valias da venda da atual para aplicar na compra da nova, quem entra de novo no mercado, especialmente os mais jovens, enfrentam uma realidade mais adversa daquela que acontecia se recuarmos dez anos. Isto sobretudo devido aos preços mais elevados, pese embora os incentivos públicos recentes à procura na faixa etária até aos 35 anos: garantia pública do Estado no crédito habitação, isenção de impostos como IMT e Imposto de Selo.

Acessibilidade: *Key Takeaways*

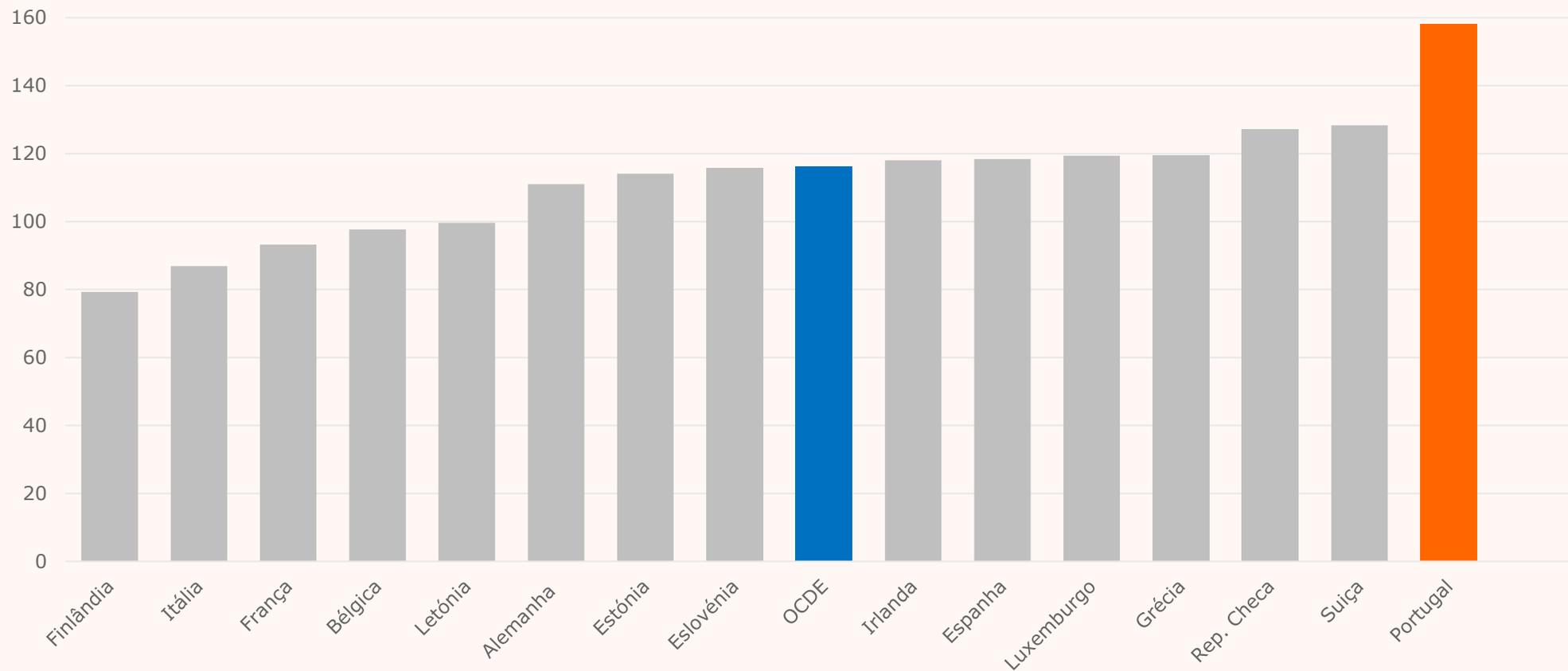
Acessibilidade

- ▶ A **Taxa de sobrecarga das despesas em habitação** (condição dos agregados familiares cuja carga das despesas associadas à habitação é superior a 40%) **foi de 6,9% em 2024**, nível **mais elevado desde 2016**.
- ▶ A prestação média de CH em junho de 2025 é de 394 eur, situando-se já abaixo do valor máximo registado em agosto de 2024 (405 eur) e apresentando tendência de descida.
- ▶ O BdP divulgou que os empréstimos contratados nos últimos 12 meses têm um montante médio em dívida de 141 mil euros e uma prestação de 609 euros.
- ▶ A **taxa de esforço teórica**, apesar do contínuo incremento de preços médios dos imóveis, apresenta no 1T 2025 tendência de descida (já abaixo do nível máximo desejável de 35%), fruto dos aumentos nos vencimentos homólogos dos trabalhadores e da descida das taxas de juro.

Habitação: Acessibilidade

Rácio House Price To Income (1T 2025)

2015=base 100

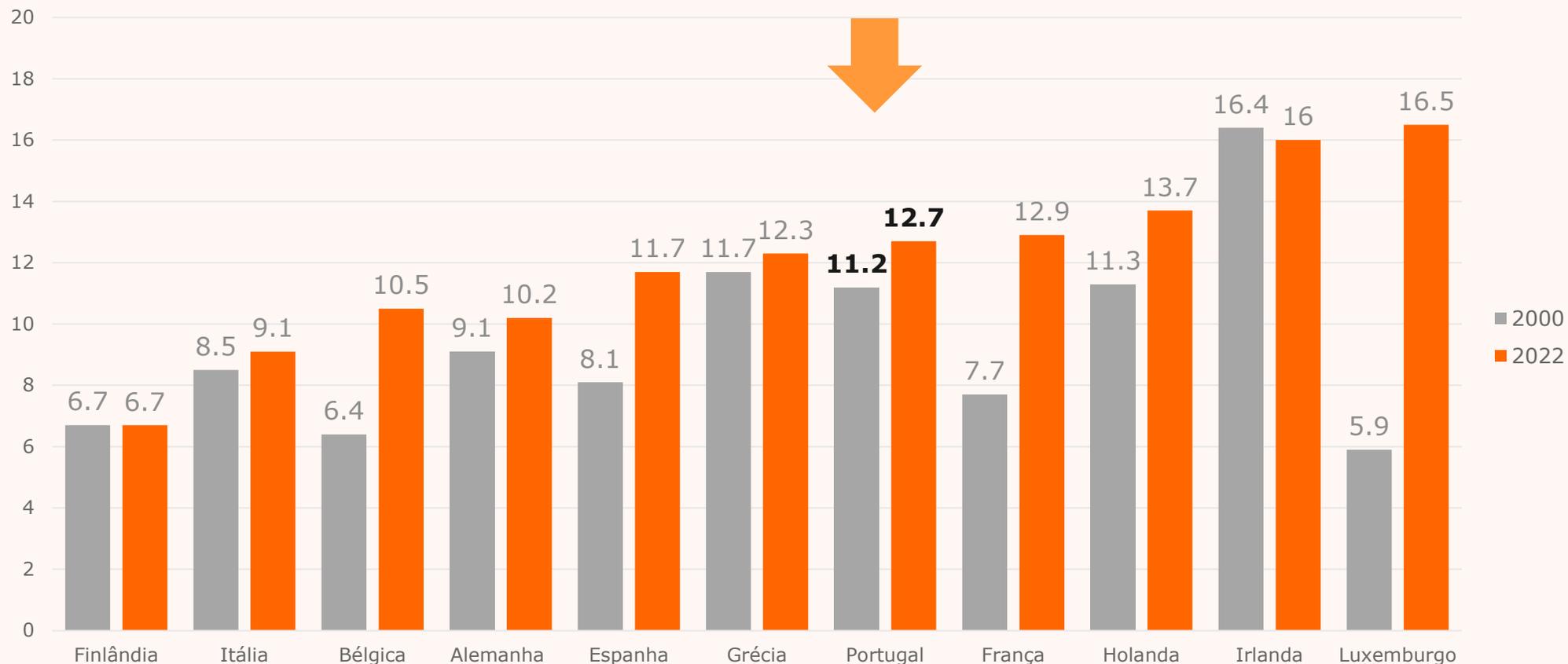


Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE. **NOTA:** este rácio compara o preço da habitação com o rendimento disponível por habitante. A Base da medida é 2015, pelo que o valor apresentado ilustra como tem sido a relação entre crescimento dos rendimentos das famílias e crescimento dos preços da habitação desde essa data para os diferentes países.

Habitação: Acessibilidade

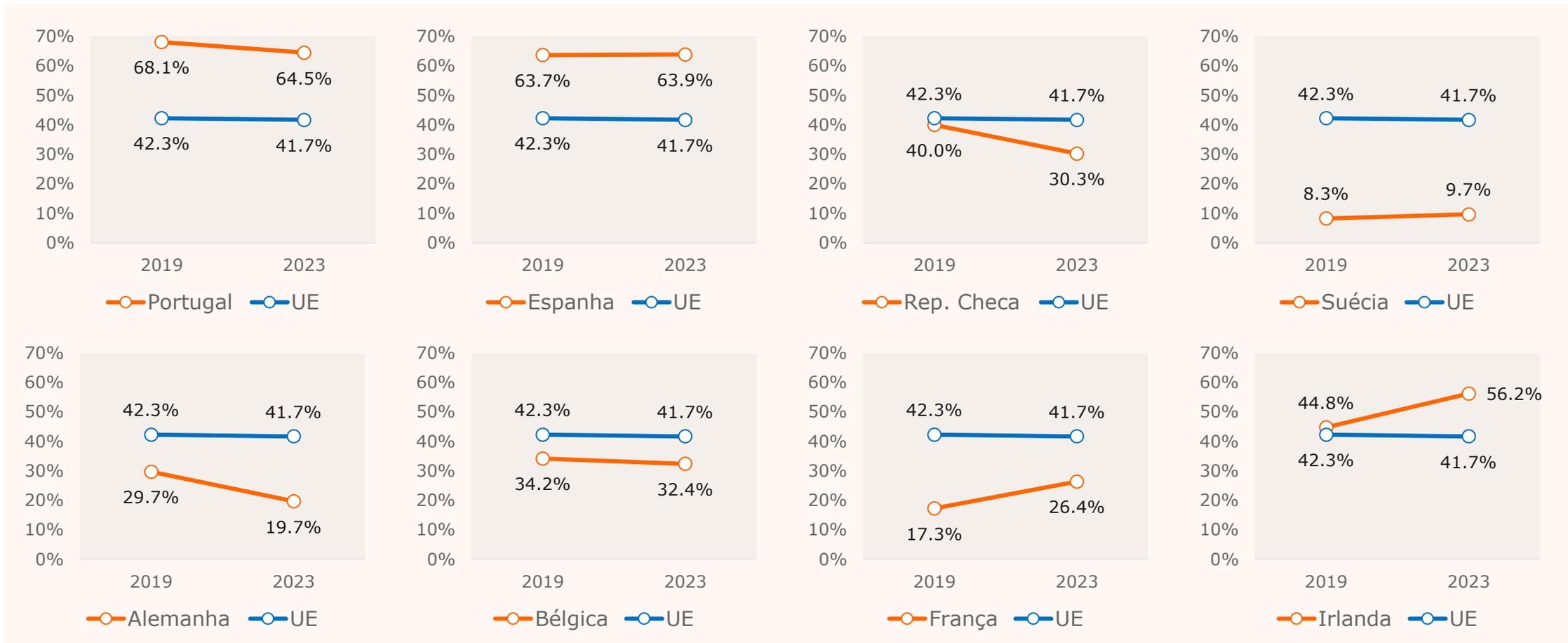
Tempo necessário para adquirir uma habitação de 100 m2 de preço médio

Nº de anos de rendimento acumulado



Fonte: BPI Research com base em dados da OCDE (2022 ou o mais recente). **NOTA:** este rácio indica o qual o acumulado de anos de uma família de rendimento disponível médio para adquirir uma habitação de 100 m2 de preço médio.

Habitação: Acessibilidade – pessoas entre os 25 e 29 anos a viver em casa dos pais



Fonte: BPI Research com base em dados do Eurostat.

Habitação: Acessibilidade

Capital Médio em dívida no CH

Euros



Prestação Média de CH

Euros



Tx. de sobrecarga das despesas em habitação

%



Fonte: BPI Research com base em dados do INE. **NOTA:** Taxa de sobrecarga das despesas em habitação refere-se à condição dos agregados familiares cuja carga das despesas associadas à habitação é superior a 40%.

Habitação: Acessibilidade

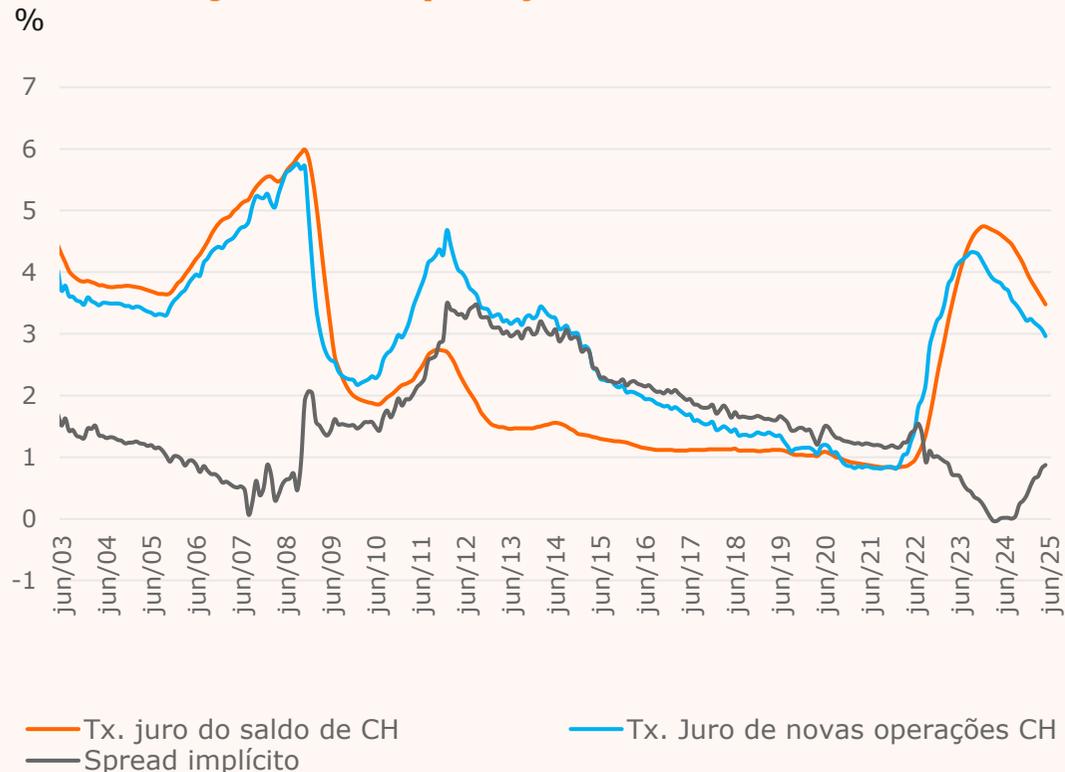
Prestação Média e Capital Médio em Dívida dos contratos de CH mais recentes
Valor em eur

	Últimos 3 meses	Últimos 6 meses	Últimos 12 meses
PRESTAÇÃO	630 EUR	619 EUR	609 EUR
CAPITAL	157.350 EUR	148.902 EUR	141.244 EUR

Fonte: BPI Research com base em dados do INE. Nota: dados referentes ao mês de Junho de 2025.

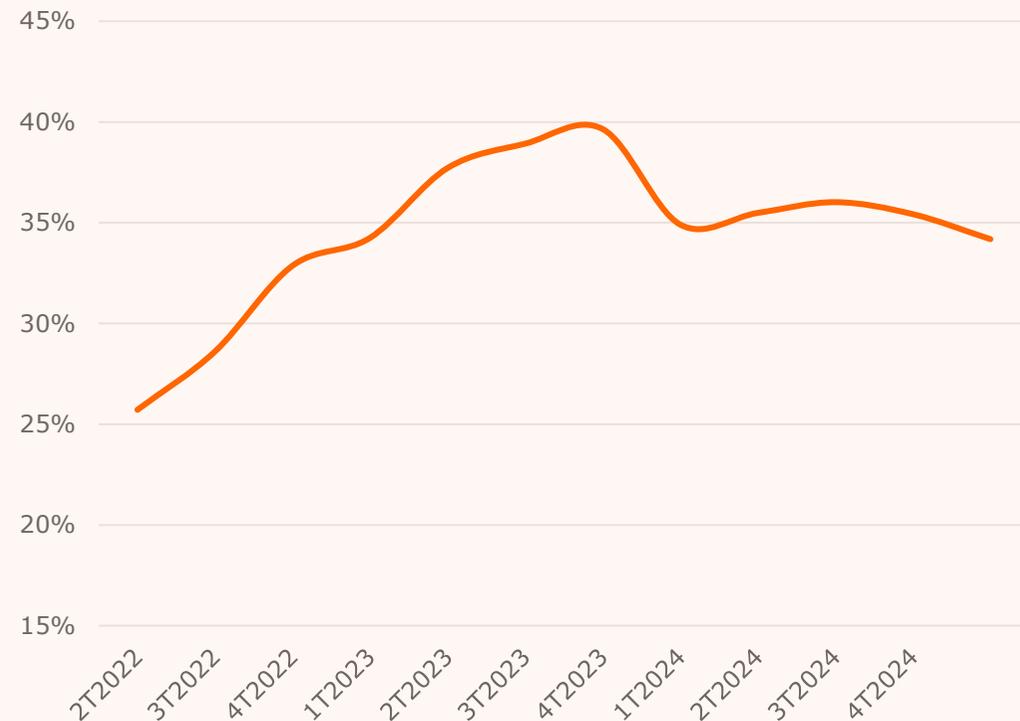
Habitação: Acessibilidade

Taxas de juro nas operações de CH

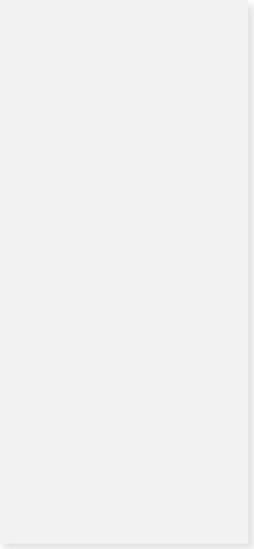


Fonte: BPI Research com base em dados do INE e Bloomberg. **Nota:** O spread implícito é a diferença entre a tx. de juro das novas operações de CH contratado a tx. variável para a Euribor a 3 meses.

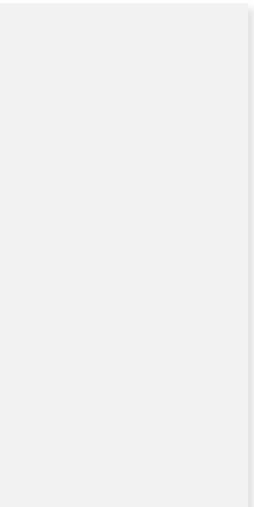
Tx. de esforço teórica



Fonte: BPI Research com base em dados do INE, Bloomberg e Banco de Portugal. **Nota:** no CH assumimos um prazo de 30 anos, dados da taxa de juro das novas operações de CH em cada trimestre, preço médio das casas transacionadas em cada trimestre e rendimentos das famílias a evoluir de acordo com Remuneração bruta mensal média por trabalhador.



Setor bancário



Setor bancário: *Key Takeaways*

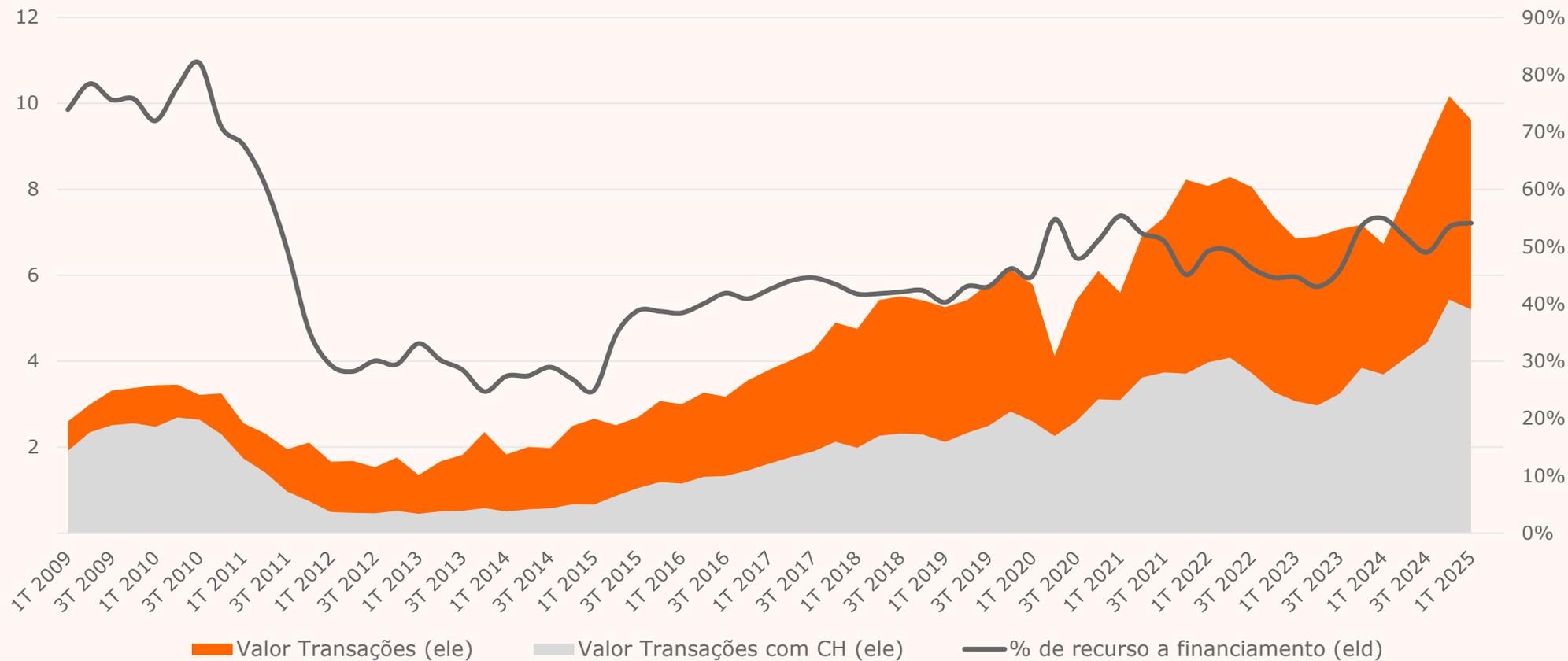
Setor bancário

- ▶ No 1T 2025, o valor das transações de habitação feitas com recurso a financiamento bancário cifrou-se em 54% do total de transações (no 3T 2010 chegou a atingir um máximo de 82%).
- ▶ Em abril de 2025 a carteira de CH da Banca nacional ascende a cerca de 107 mil milhões de euros, -30% face ao máximo atingido em janeiro de 2011 (152,3 mil milhões).
- ▶ A percentagem de crédito vencido de CH situa-se em níveis mínimos.
- ▶ O BdP indica, no Relatório de estabilidade financeira de Maio de 2025, que em 2024 48% dos novos contratos de Crédito à Habitação foram feitos com agregados no quintil mais elevado de rendimentos.
- ▶ Tem havido uma tendência de melhoria dos principais indicadores de referência nos contratos de CH (em 2024: LTV = 71%; DSTI = 26%; Maturidade = 31 anos), contudo ao nível do DSTI e maturidade os parâmetros nacionais são ainda piores comparativamente aos da zona euro (DSTI = 32% e Maturidade = 25 anos).

Habitação: Setor bancário

Transações de imobiliário residencial financiadas por crédito

Bi eur/ %

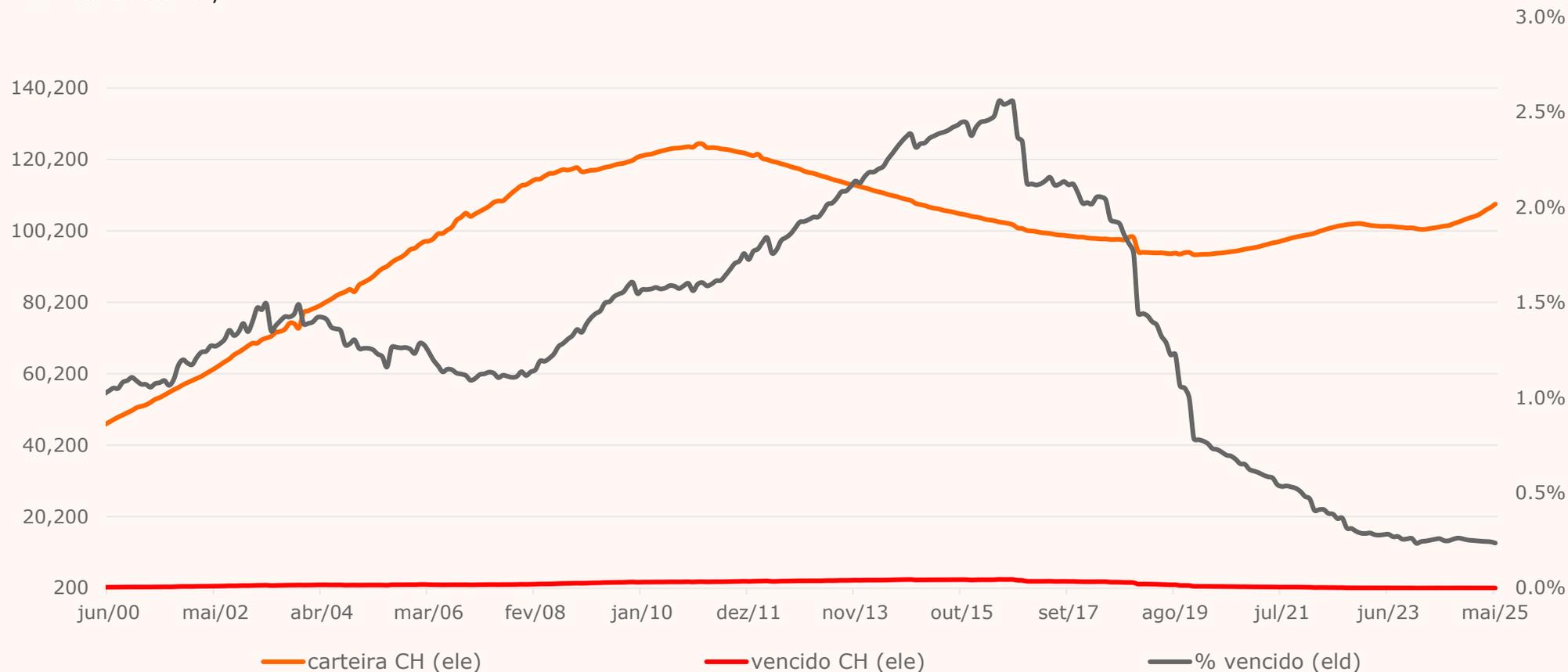


Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal.

Habitação: setor bancário

Crédito à Habitação: valor da carteira e valor de crédito vencido

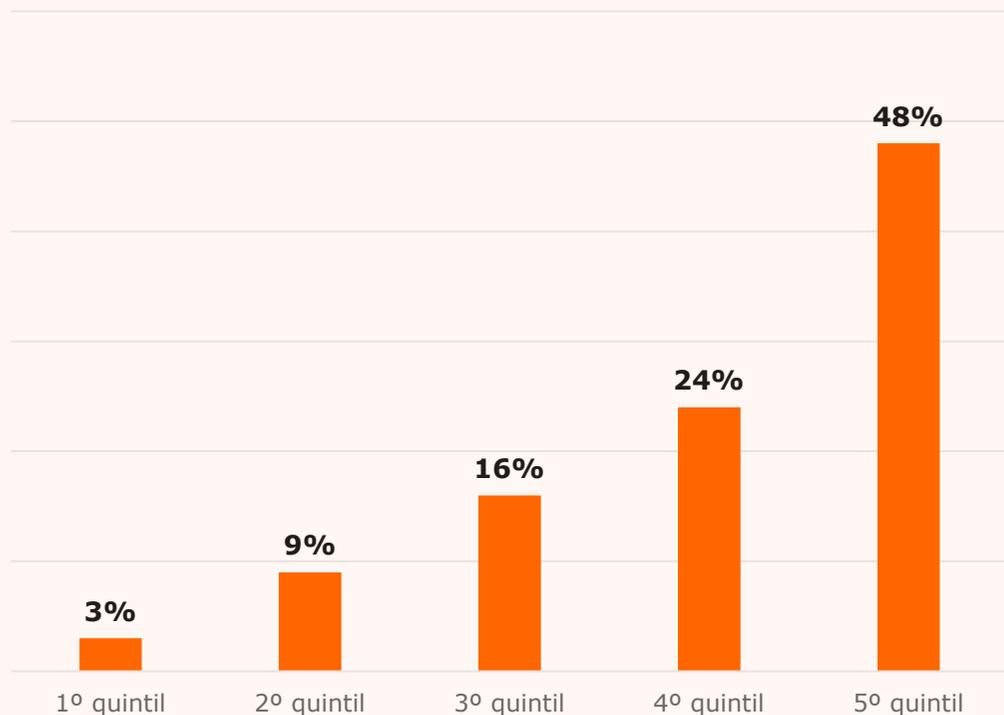
Milhões de euros / %



Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal.

Habitação: Setor bancário

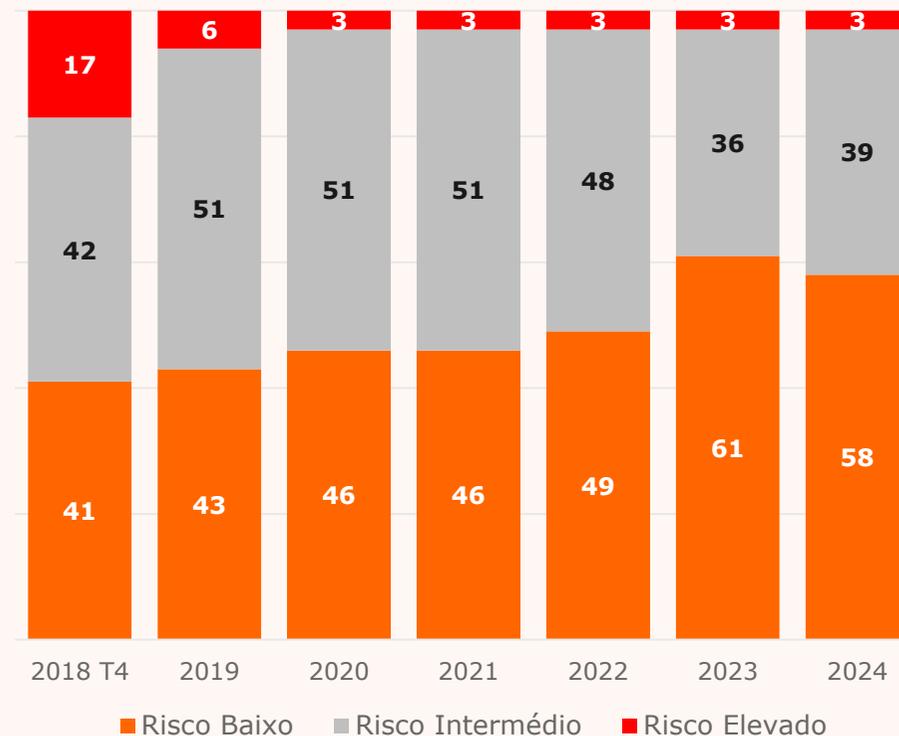
Novos contratos CH por quintil rendimento (2024)



Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal (REF- maio 2025).

Perfil de risco dos mutuários nas novas operações de CH

%

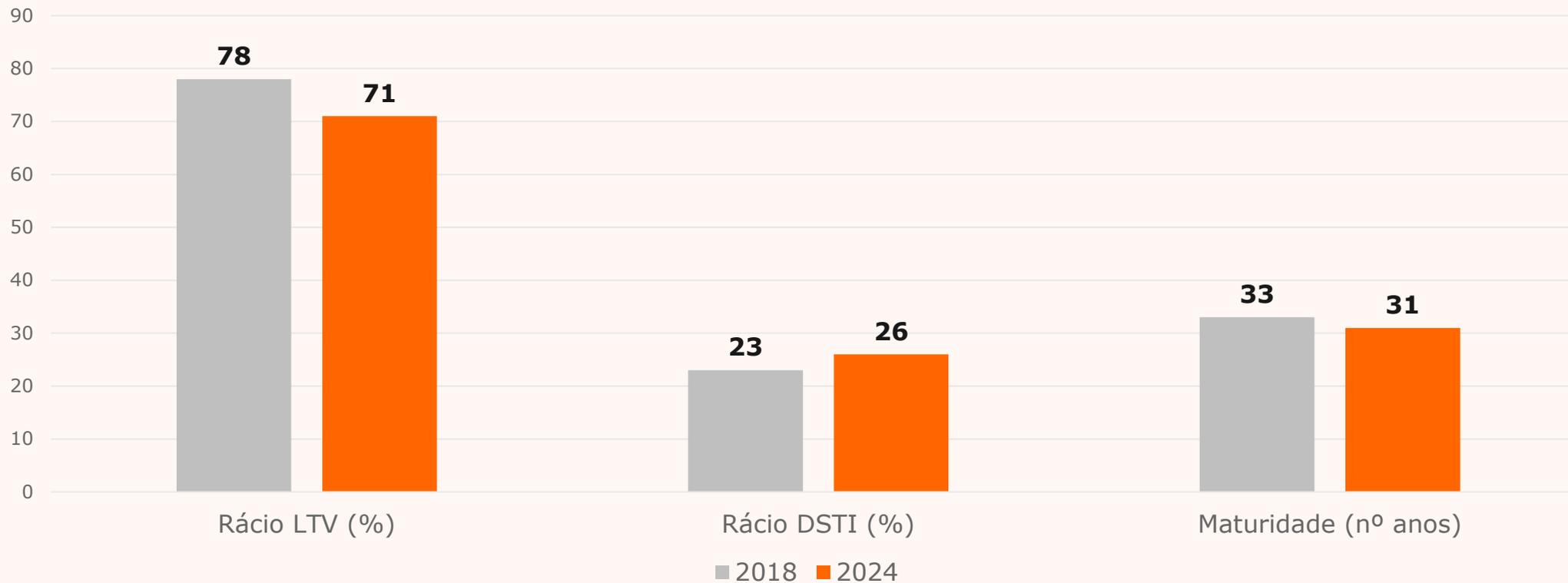


Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal (REF- maio 2025). Nota: com base na informação reportada por uma amostra de 9 IC's que representam em 2024 96% do mercado de CH. Risco Baixo: DSTI ≤ 50% e LTV ≤ 80%; Risco elevado: DSTI > 60% e/ou LTV > 90%; Risco intermédio: restantes casos.

Habitação: setor bancário

Crédito à Habitação: evolução dos rácios da carteira de CH das IC's

% / anos

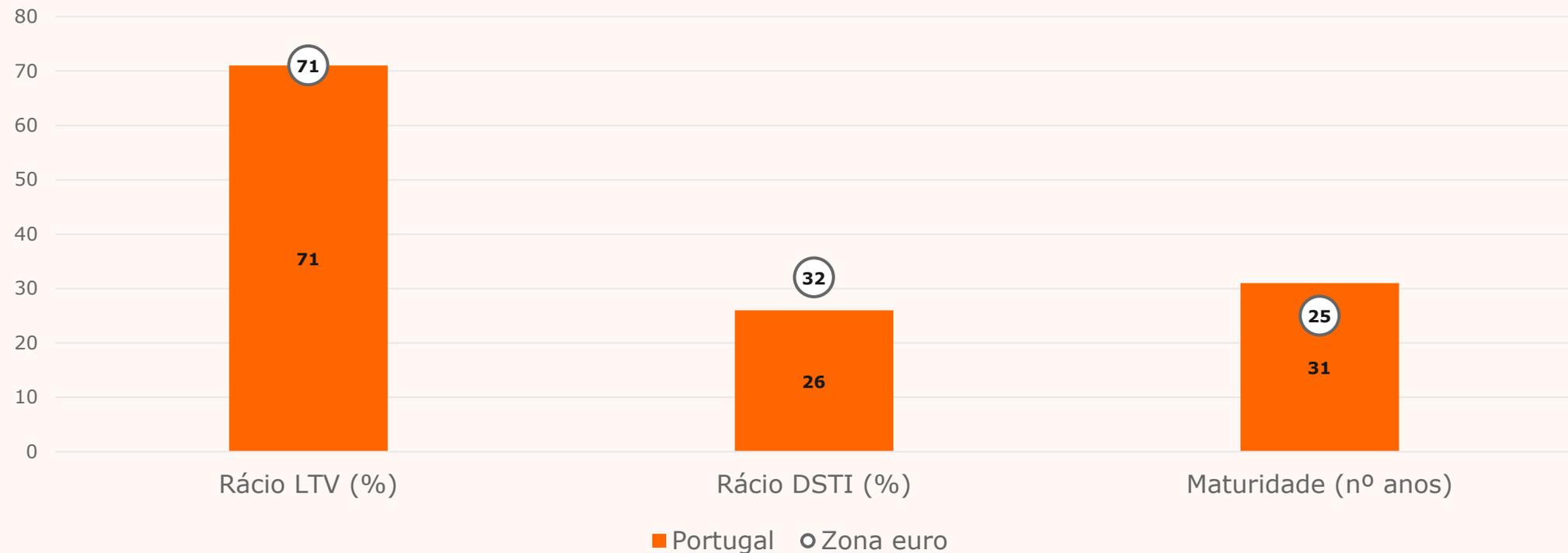


Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal (REF Maio 2025). **Nota:** todos os rácios são valores médios ponderados. LTV refere-se ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia ; DSTI refere-se ao rácio entre o montante total das prestações mensais associadas a todos os empréstimos detidos pelo mutuário e o seu rendimento mensal líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social ; Maturidade refere-se ao prazo do empréstimo de CH.

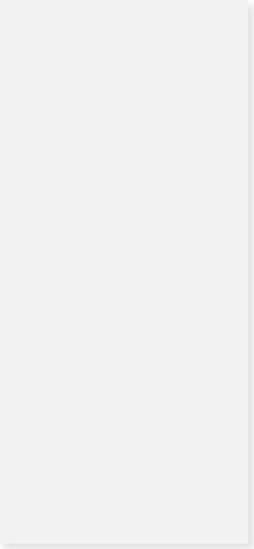
Habitação: setor bancário

Crédito à Habitação: evolução dos rácios da carteira de CH das IC's em Portugal vs Zona Euro (2024)

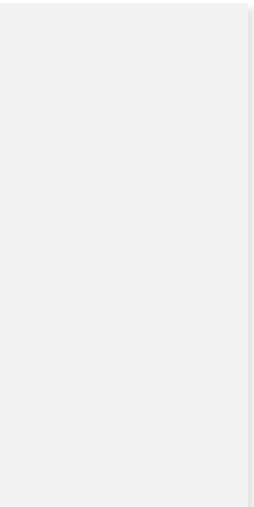
% / anos



Fonte: BPI Research com base em dados do Banco de Portugal (REF Maio 2025) e informação publicada pelas respetivas autoridades nacionais. **Nota:** todos os rácios são valores médios ponderados. LTV refere-se ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia ; DSTI refere-se ao rácio entre o montante total das prestações mensais associadas a todos os empréstimos detidos pelo mutuário e o seu rendimento mensal líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social ; Maturidade refere-se ao prazo do empréstimo de CH.



Outlook



Outlook: *Key Takeaways*

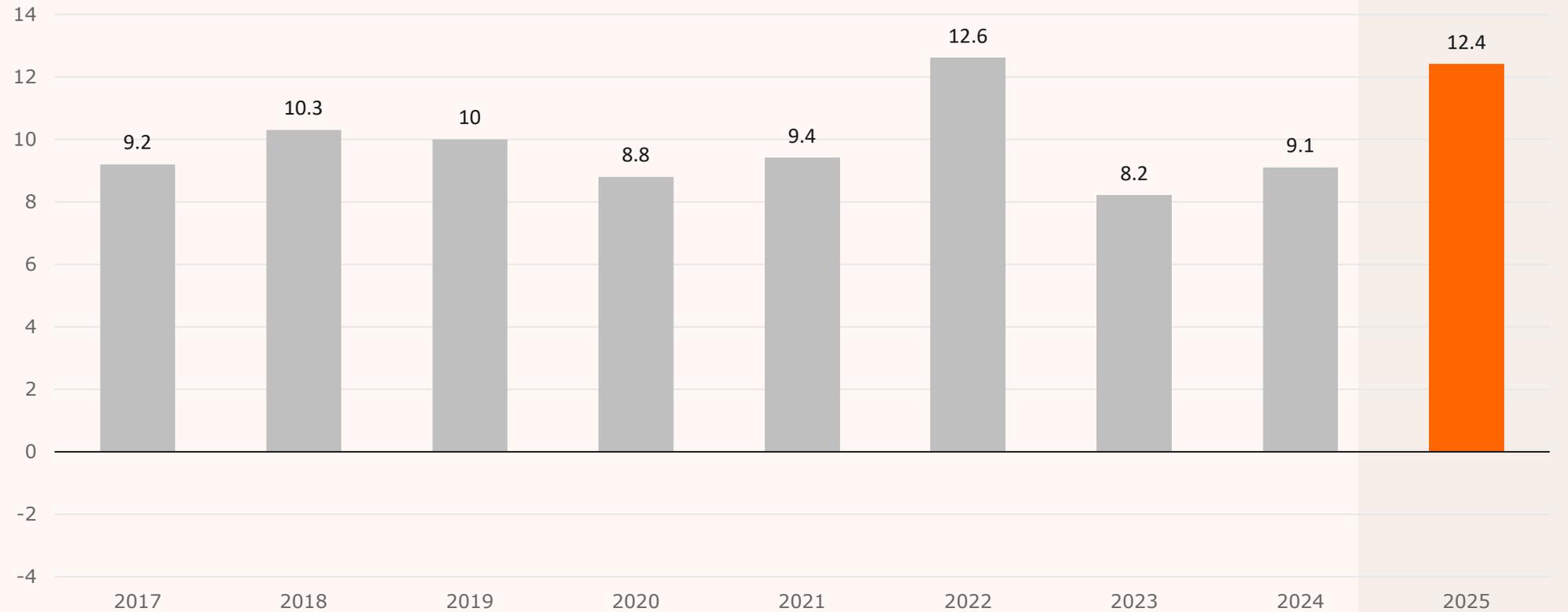
Outlook

- ▶ Revimos em julho em alta a nossa previsão para a **valorização média das casas em 2025 para 12,4%**. A variação do IPH ocorrida no 1T 2025 (+4,8% qoq e +16,3% yoy) foi registo *record* da série e superior ao que projetávamos, implicando uma revisão em alta da previsão para a valorização em 2025 de 9,5% para 12,4%.
- ▶ As expetativas para vendas e preços nos próximos 3 meses permanecem em terreno positivo (embora mais elevados nos preços do que nas vendas, possivelmente sinalizando a constatação de escassez de oferta por parte dos operadores do mercado – promotores e mediadores).
- ▶ **Taxas de juro mais baixas** e um **aumento do rendimento real disponível das famílias**, um mercado de trabalho resistente e uma política fiscal favorável (isenções fiscais para os jovens que compram casa para habitação própria - HPP) conferem suporte ao mercado. Assim como a manutenção de níveis elevados de aquisições por estrangeiros (representaram cerca de 30% no número de transações em 2024).
- ▶ **O relógio imobiliário** do BPI Research mostra o seguinte movimento: o setor abandonou a zona de desaceleração em que se encontrava em 2023 (descida das vendas, mas não dos preços) para entrar na zona de expansão em 2024 (aumento das vendas e dos preços), na qual se manterá em 2025.

Outlook: cenário BPI para o Índice de Preços da Habitação

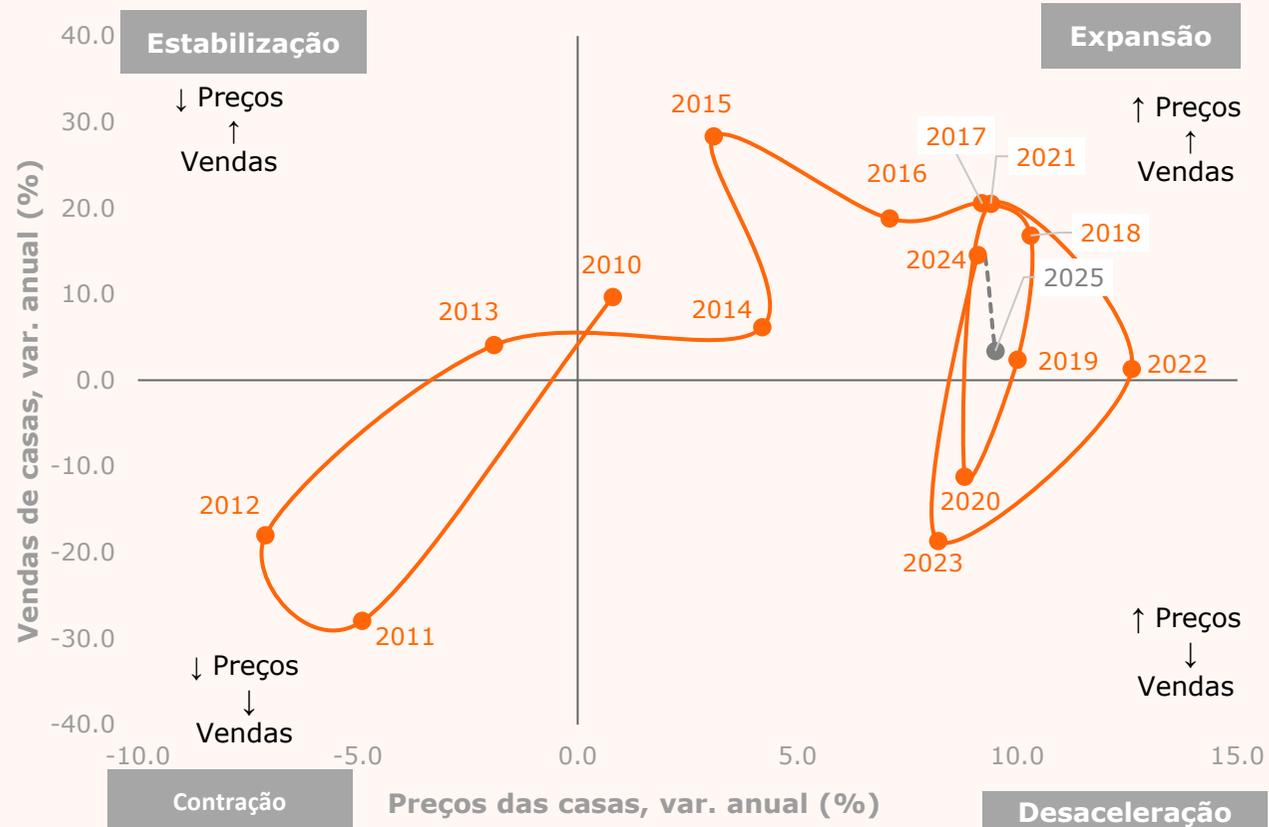
Variação média anual dos preços (medidos pelo IPH do INE)

%



Outlook: desaceleração em 2023 e contração em 2024

Relógio imobiliário



Fonte: BPI Research, com base em dados do INE. NOTA: 2025 refere-se à projeção do BPI Research para a evolução dos preços e transações

Esta publicação destina-se exclusivamente a circulação privada. A informação nela contida foi obtida de fontes consideradas fiáveis, mas a sua precisão não pode ser totalmente garantida. As recomendações destinam-se exclusivamente a uso interno, podendo ser alteradas sem aviso prévio. As opiniões expressas são da inteira responsabilidade dos seus autores, refletindo apenas os seus pontos de vista e podendo não coincidir com a posição do BPI nos mercados referidos. O BPI, ou qualquer afiliada, na pessoa dos seus colaboradores, não se responsabiliza por qualquer perda, direta ou potencial, resultante da utilização desta publicação ou seus conteúdos. O BPI e seus colaboradores poderão deter posições em qualquer ativo mencionado nesta publicação. A reprodução de parte ou totalidade desta publicação é permitida, sujeita a indicação da fonte.



Grupo  CaixaBank

© BANCO BPI, S.A.
Sede: Rua Tenente Valadim, n.º 284, 4100-476 Porto, Portugal
Capital Social € 1.293.063.324,98, matriculada na CRCP sob o
número de matrícula PTIRNMJ 501 214 534, com o número de
identificação fiscal 501 214 534