

Nota Breve 22/09/2026

Portugal: Valorização da habitação abranda no 2T 2026

Dados

- O Índice de Preços da Habitação (IPH) aumentou 16,5% homólogo no 2T 2026 (17,8% no 1T 2026).
- O IPH cresceu 3,6% em cadeia no 2T 2026 (3,8% no 1T 2026).
- No 2T 2026, as transações registaram um recuo homólogo de -6,4% (tinham recuado -8,7% no 1T 2026).
- O preço médio das casas¹ transacionadas no 2T 2026 cresceu para 266,5 mil euros (+1,4% em cadeia) e, em termos homólogos, +11,3% (+13% no 1T 2026).

Comentário

- No 2T 2026, o Índice de Preços da Habitação registou uma variação homóloga de 16,5%, mais 0,1 p.p. do que o estimado pelo BPI Research que apontava para um crescimento de 16,4%. Em cadeia, o índice de preços da habitação cresceu 3,6%, menos duas décimas do que no trimestre anterior. Este comportamento foi acompanhado pelo aumento em cadeia do preço médio das casas transacionadas.
- No mesmo período foram transacionadas 40.142 habitações, -6,4% que no mesmo período do ano anterior e mais 9,4% do que no período homólogo de 2019. Em cadeia, o número de transações recuperou (+6,4%), e o preço médio das casas transacionadas aumentou para 266,5 mil euros, mais 1,4% do que no 1T 2026. Em termos homólogos, o valor global transacionado aumentou 4,2% homólogo (tinha aumentado 3,2% no 1T 2026).
- O crescimento homólogo dos preços no mercado de casas existentes foi superior ao das casas novas: 18,0% nas primeiras e 12,3% nas segundas, em ambos os casos estes números foram abaixo das variações ocorridas no 1T 2026 (19,7% e 12,6%, respetivamente). Observou-se ainda o avanço em cadeia do índice de preços das casas novas (3,5%) e das casas usadas (3,6%). Ao nível das transações, no mercado das usadas o número de imóveis vendidos recuou -6,6% homólogo e nos novos recuaram -5,7%.
- Com a publicação destes dados, a valorização média das casas nos últimos quatro trimestres como um todo cifrou-se em 17,7% (17,9% no final do 1T 2026), em linha com a previsão do BPI Research (17,7%).
- Dados do Índice de Preços Residenciais elaborado pela Confidencial Imobiliário (CI) sinalizavam já, previamente à divulgação do dado do INE, apreciação dos imóveis no 2T 2026: de acordo com este índice, os preços cresceram no final do 2T 2026 3,5% face ao final do 1T 2026. Os dados da CI acerca do número de transações sinalizavam recuo das vendas em termos homólogos (-5,6%) mas crescimento em cadeia (7,0%), que se vieram a confirmar no índice do IPH.
- Os dados do Portuguese Housing Market Survey (CI) em junho apontam para um arrefecimento do mercado, com as expectativas a piorarem face ao início do ano. As expectativas de preços para os próximos 3 meses estão em terreno neutro (+0% face a +5% no final 1T 2026). Por sua vez, as expectativas de vendas estão em terreno negativo (-6% face a +2% no final 1T 2026).
- A avaliação bancária no contexto de crédito à habitação continua a sinalizar apreciações sólidas mas inferiores (em termos homólogos) ao que se registava no final de 2025 (19,1%) – no 2T 2026 evoluiu 16,7% em termos homólogos, com obvalor mediano por m2 nos 2.228 euros. Já em julho a variação

¹ Valor médio não é corrigido pelas diversas características/tipologias e zonas das casas transacionadas. Estes fatores são tidos em conta no cálculo do índice de preços da habitação.

homóloga foi mais modesta (15,2%). Apesar disso, o número de avaliações bancárias considerado foi cerca de 34,1 mil, o que representa uma subida de 1,4% face ao mês anterior e de 0,6% face ao período homólogo.

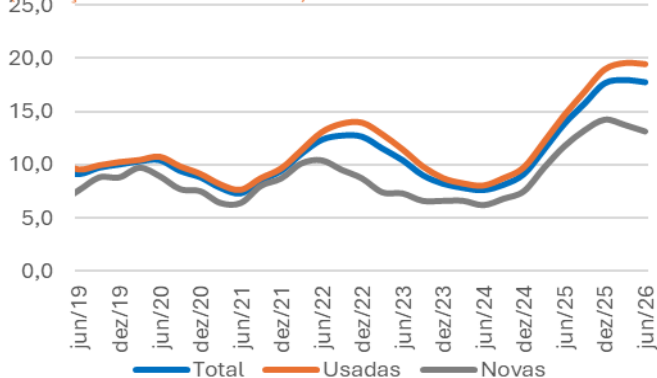
- Nas novas operações de crédito à habitação (CH) observamos já em julho um valor contratado de 2.345 milhões de euros (11,0% homólogo). Depois dos dois primeiros meses do ano com valores contratados mensalmente abaixo dos 2 mil milhões, as novas operações de CH consolidaram-se sempre em valores acima desse patamar. A taxa de variação homóloga do acumulado no ano de novas operações, até abril, é de 12,1%.
- A dinâmica do Crédito à Habitação concedido a jovens (até 35 anos) continua a imprimir ritmo às novas operações de CH para habitação própria permanente (HPP). Até junho, 62% do montante dos novos contratos de CH para HPP são com mutuários jovens até 35 anos. 32% do montante dos novos contratos de CH para HPP são com mutuários jovens e beneficiam da garantia do Estado.
- Os custos de construção de habitação nova seguem também tendência de subida: em junho aumentaram 7,2% em termos homólogos (o preço dos materiais registou uma variação de 6,5% e o custo da mão-de-obra aumentou 8,0%).
- O dado hoje conhecido está completamente em linha com a nossa previsão e está perfeitamente enquadrada com a variação média que estimamos para 2026 (15,7%). Para os próximos trimestres, fruto do enquadramento global com aumento das taxas de juro, prevemos que as variações trimestrais continuem a moderar (para valores abaixo dos 3%).

Portugal: preços da habitação

	2T 2025	3T 2025	4T 2025	1T 2026	2T 2026	
					Observado	Previsão
Variação homóloga (%)	17,2	17,7	18,9	17,8	16,5	16,4
Variação trimestral (%)	4,7	4,1	4,0	3,8	3,6	3,5

Índice de Preços da Habitação

(variação média anual em %)

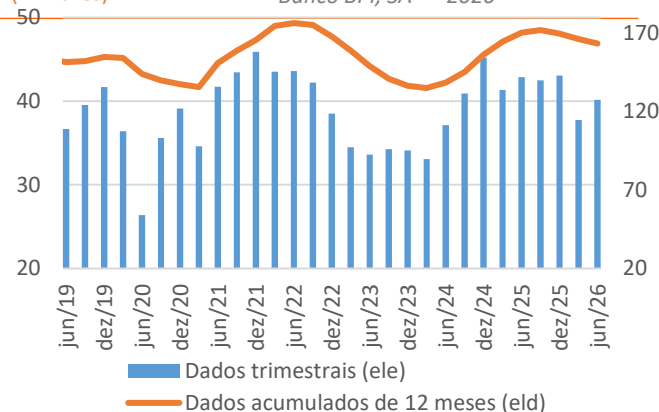


Fonte: BPI Research, a partir de dados do INE.

Venda de habitações

(milhares)

Banco BPI, SA - 2026


Tiago Alexandre Correia, Economista, BPI Research

e-mail: tiago.alexandre.correia@bancobpi.pt

AVISO SOBRE A PUBLICAÇÃO “NOTA BREVE” DO BPI

Publicação do Banco BPI preparada pela sua Área de Estudos Económicos e Financeiros que contém informações e opiniões provenientes de fontes consideradas confiáveis. O Banco BPI não garante a precisão do mesmo e não é responsável por erros ou omissões neles contidos. Este documento tem um objetivo puramente informativo, razão pela qual o Banco BPI não é responsável, em qualquer caso, pelo uso que dele se faz. Opiniões e estimativas são propriedade da área e podem estar sujeitas a alterações sem aviso prévio.