



23 de maio de 2025

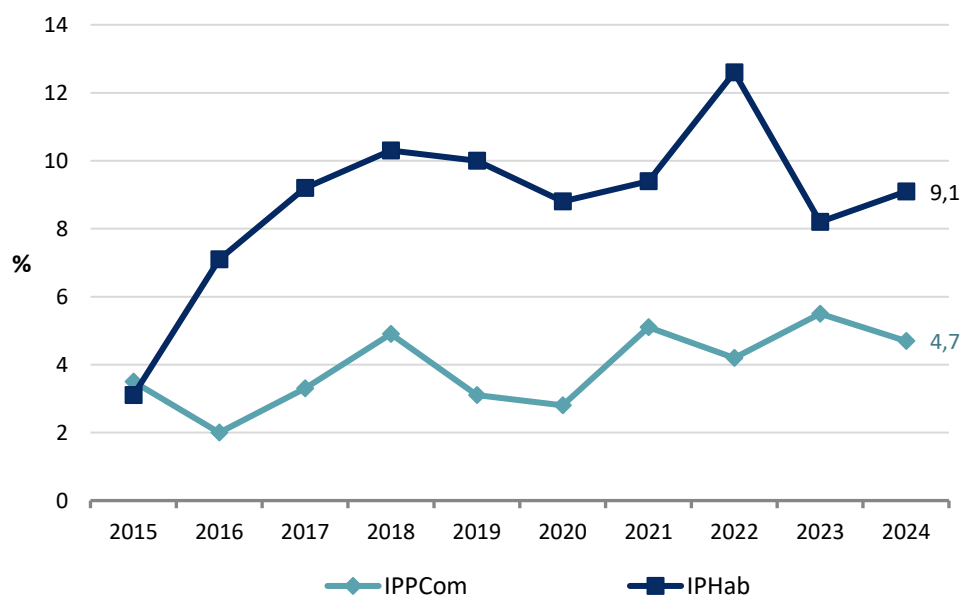
ÍNDICE DE PREÇOS DAS PROPRIEDADES COMERCIAIS  
2024

## PREÇOS DOS IMÓVEIS COMERCIAIS AUMENTARAM 4,7% EM 2024

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais aumentou 4,7% em 2024, 0,8 pontos percentuais (p.p.) abaixo da variação observada em 2023. À semelhança do que tem vindo a registar-se nos últimos anos, os preços das propriedades comerciais cresceram a um ritmo inferior ao das habitações expresso pelo Índice de Preços da Habitação (9,1%).

Em 2024, os preços das propriedades comerciais transacionadas continuaram a aumentar, tendo-se registado, no entanto, uma desaceleração, com a taxa de variação média anual do Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) a passar de 5,5%, em 2023, para 4,7%. Na Figura 1 apresentam-se as taxas de variação anuais dos últimos dez anos do IPPCom, bem como do Índice de Preços da Habitação (IPHab).

Figura 1. Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) e Índice de Preços da Habitação (IPHab),  
Taxa de variação anual, 2015-2024



Fonte: INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais e Índice de Preços da Habitação.



No último ano, o mercado habitacional, cuja evolução dos preços é dada pelo IPHab, evidenciou um crescimento dos preços que foi praticamente o dobro do observado nos imóveis comerciais. Em 2024, a taxa de variação do IPHab foi 9,1%, mais 4,4 p.p. que a registada pelo IPPCom (4,7%). Por comparação com 2023, a diferença entre as taxas de crescimento dos dois indicadores ampliou-se em 1,7 p.p..

Na página seguinte é ainda apresentada uma caixa com uma análise das aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais (que não as Famílias), que não integram o cálculo do IPHab.

**Quadro 1. Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCom) e Índice de Preços da Habitação (IPHab), Total nacional, 2009-2024**

Ano	Índices (*)		Taxa de variação anual (%)	
	IPPCom	IPHab	IPPCom	IPHab
2009	112,33	106,54	-	-
2010	110,05	107,36	-2,0	0,8
2011	105,52	102,09	-4,1	-4,9
2012	96,43	94,87	-8,6	-7,1
2013	93,15	93,09	-3,4	-1,9
2014	96,59	97,04	3,7	4,2
2015	100,00	100,00	3,5	3,1
2016	101,98	107,12	2,0	7,1
2017	105,38	117,02	3,3	9,2
2018	110,52	129,03	4,9	10,3
2019	113,94	141,88	3,1	10,0
2020	117,16	154,33	2,8	8,8
2021	123,17	168,84	5,1	9,4
2022	128,40	190,17	4,2	12,6
2023	135,47	205,76	5,5	8,2
2024	141,89	224,44	4,7	9,1

**Nota:** (\*) índice base 100 = 2015. Ver notas técnicas para definição da taxa de variação do índice.

**Fonte:** INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais e Índice de Preços da Habitação.

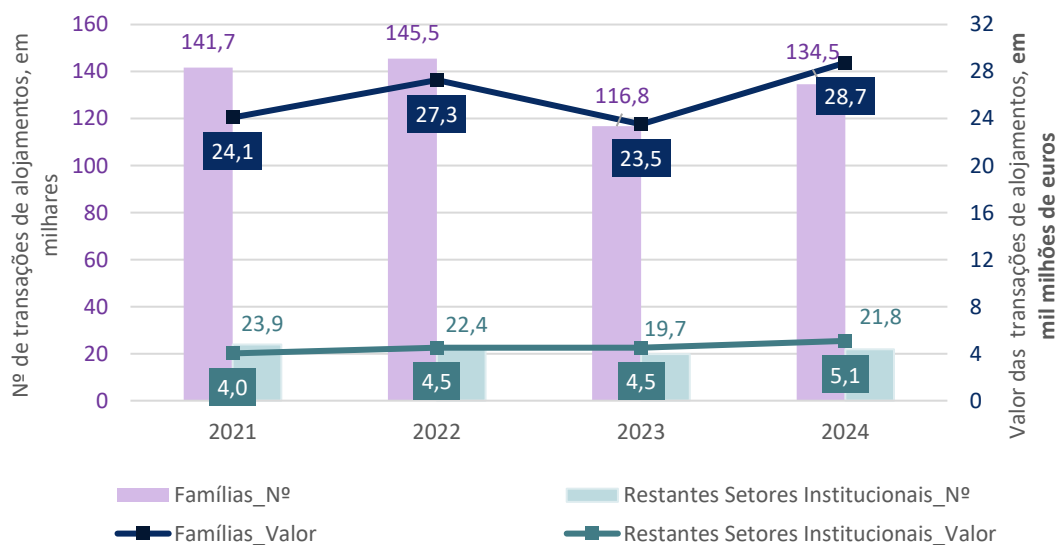


## CAIXA: Aquisição de Habitação pelos Restantes Setores Institucionais (que não as Famílias)

Na sequência da publicação, em 2022, da nova série do IPHab e da respetiva alteração de âmbito, agora circunscrito às aquisições de habitação pelas Famílias, as aquisições de habitação realizadas pelos demais setores institucionais deixaram de estar incluídas nesse índice<sup>1</sup>. Dada a importância não negligenciável das transações de alojamentos efetuadas por outros setores institucionais, predominantemente empresas, apresenta-se, de seguida, a quantificação deste universo. Para além disso, é ainda disponibilizada a taxa de variação homóloga (figura 2) de um índice de preços para as aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais, calculado com uma metodologia idêntica à utilizada no IPHab.

Em 2024, os Restantes Setores Institucionais compraram 21 785 alojamentos, enquanto as Famílias foram responsáveis por 134 540 transações. Estes resultados traduzem, face ao ano anterior, um crescimento de 10,3% no número de transações, no caso das aquisições pelos Restantes Setores Institucionais e um aumento de 15,2% das compras de habitação realizadas pelas Famílias. No último ano, o peso relativo das compras de alojamentos pelos Restantes Setores Institucionais baixou 0,6 p.p. para 13,9%. Em valor, as vendas realizadas a Famílias aumentaram 22,3%, para um total de 28,7 mil milhões de euros, sendo que nos Restantes Setores Institucionais o montante de 5,1 mil milhões de euros correspondeu a um crescimento de 13,1% face a 2023.

Figura 2. Número e valor das aquisições de alojamentos por Setor Institucional, 2021 – 2024



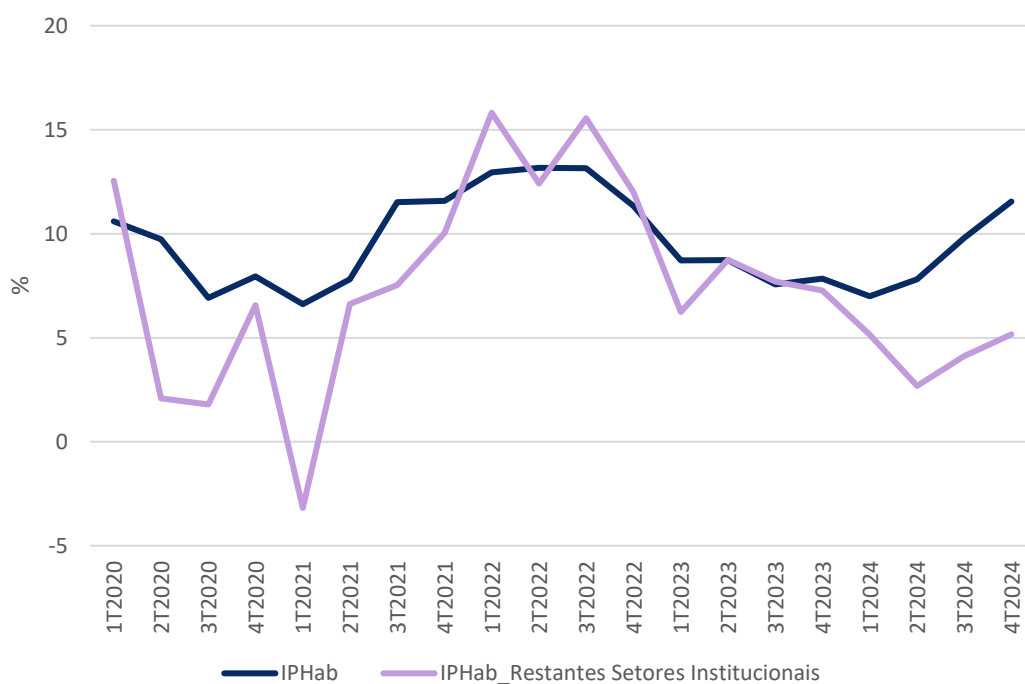
Fonte: INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais e Índice de Preços da Habitação.

<sup>1</sup> Inclui os setores das Sociedades Financeiras, Sociedades não Financeiras, Administrações Públicas, Instituições Sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias e Resto do Mundo.



Em 2024, tendo por referência as taxas de variação homólogas, o IPHab apresentou um crescimento dos preços acima daquele que foi evidenciado pelo índice relativo às aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais. No caso do IPHab, o ano de 2024 caracterizou-se por um aumento do ritmo de crescimento dos preços ao longo dos vários trimestres, tendo-se registado taxas de variação entre 7,0%, no 1º trimestre, e 11,6%, no 4º trimestre. No que respeita aos preços das habitações adquiridas pelos Restantes Setores Institucionais, observou-se um aumento homólogo de 5,1% no 1º trimestre, desacelerando para 2,7% no 2º trimestre. Na segunda metade do ano o crescimento dos preços foi mais intenso, fixando-se em 4,1% e 5,2%, respetivamente, no 3º e 4º trimestres.

Figura 3. IPHab e Preços das habitações adquiridas pelos Restantes Setores Institucionais, Taxa de variação homóloga, 1T2020 – 4T2024



Fonte: INE, Índice de Preços das Propriedades Comerciais e Índice de Preços da Habitação.



## NOTA METODOLÓGICA

### Índice de Preços das Propriedades Comerciais

O Índice de Preços das Propriedades Comerciais (IPPCo) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços das propriedades comerciais transacionadas no território nacional.

À semelhança do Índice de Preços da habitação (IPHab), divulgado pelo INE desde julho de 2014, a compilação do IPPCo utiliza informação administrativa fiscal do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e do imposto municipal sobre imóveis (IMI). Esta informação é enviada mensalmente ao INE pela AT com base num Protocolo de Colaboração celebrado entre estas duas instituições. O INE agradece a colaboração da AT nesta área.

A metodologia de cálculo do IPPCo baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação das propriedades comerciais e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de “preços hedónicos”. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das propriedades comerciais transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

O IPPCo é um índice encadeado com base 100 = 2015. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do índice permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações das propriedades comerciais realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice.

## SIGLAS E DESIGNAÇÕES

### Taxa de variação anual

Taxa que traduz a variação entre dois valores anuais (ano t e ano t-1) relativos a uma determinada variável.

### Taxa de variação homóloga

Taxa que compara o nível do índice/variável entre o trimestre corrente e o mesmo trimestre do ano anterior. Esta taxa de variação, perante um padrão estável de sazonalidade, não é afetada por oscilações desta natureza podendo, no entanto, ser influenciada por efeitos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.

### Prédios comerciais

Prédio urbano que consiste num edifício ou numa construção licenciada para fins comerciais, ou que, na falta de licença, tem fins comerciais como destino normal.

### Informação adicional

O documento metodológico do IPPCo encontra-se disponível no sítio do [Instituto Nacional de Estatística](https://inec.pt).

---

**Data do próximo destaque** - 25 de maio de 2026

---