

22 de setembro de 2025
ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO
2.º trimestre de 2025

PREÇOS DA HABITAÇÃO ACELERARAM PARA 17,2% E O NÚMERO DE TRANSAÇÕES AUMENTOU 15,5%

No 2.º trimestre de 2025, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 17,2%, mais 0,9 p.p. que no trimestre anterior. No trimestre de referência, o crescimento dos preços das habitações existentes foi superior ao observado nas habitações novas, que se fixaram em 18,3% e 14,5%, respetivamente.

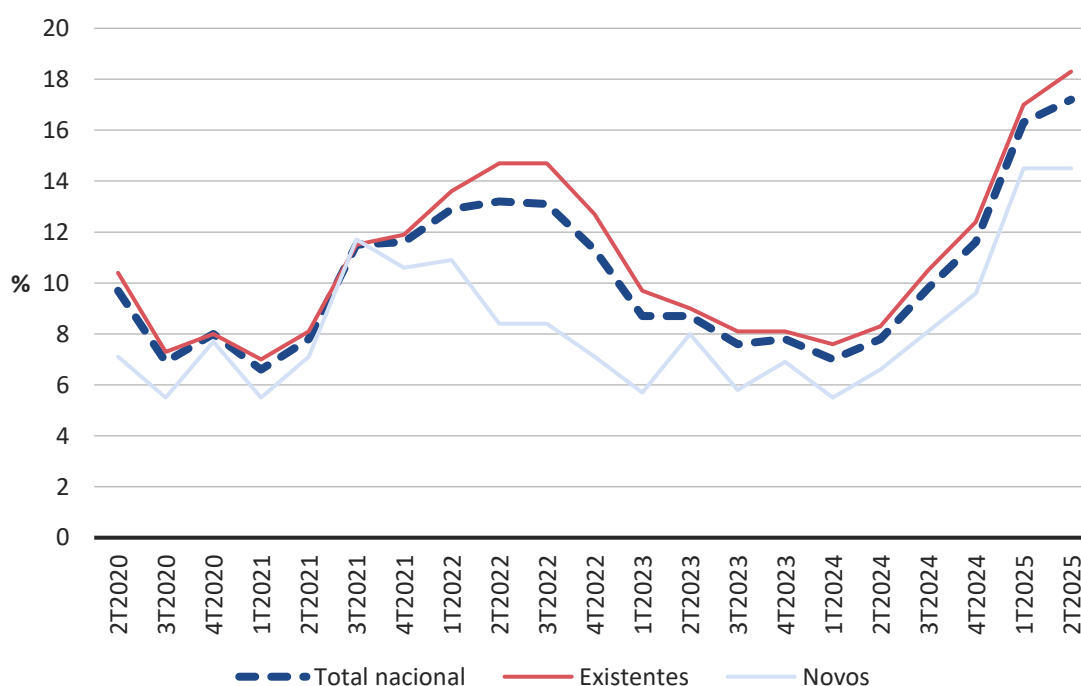
Em relação ao trimestre anterior, o IPHab cresceu 4,7% (variação de 4,8% no trimestre precedente). Neste período, o aumento dos preços das habitações existentes (5,1%) superou o das habitações novas (3,8%).

Entre abril e junho de 2025, transacionaram-se 42 889 habitações, o que representa uma taxa de variação homóloga de 15,5% e um aumento de 3,7% face ao trimestre anterior. No trimestre de referência, o valor das habitações transacionadas atingiu 10,3 mil milhões de euros, mais 30,4% que em idêntico período de 2024.

No 2.º trimestre de 2025, as aquisições de habitações pelo setor institucional das Famílias perfizeram 37 699 unidades (87,9% do total), somando 8,9 mil milhões de euros (87,0% do total). Neste período, os compradores com um domicílio fiscal fora do *Território Nacional* adquiriram 2 107 alojamentos (4,9% do total), o que representa uma redução homóloga de 14,5%.

Figura 1

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA, 2T2020-2T2025



1. ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO (100=2015)

No 2.º trimestre de 2025, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 17,2%, mais 0,9 p.p. relativamente ao trimestre anterior, tratando-se do aumento homólogo de preços mais expressivo da série disponível. No trimestre de referência, os preços das habitações existentes cresceram de forma mais pronunciada comparativamente com as habitações novas, fixando-se em 18,3% e 14,5%, respetivamente.

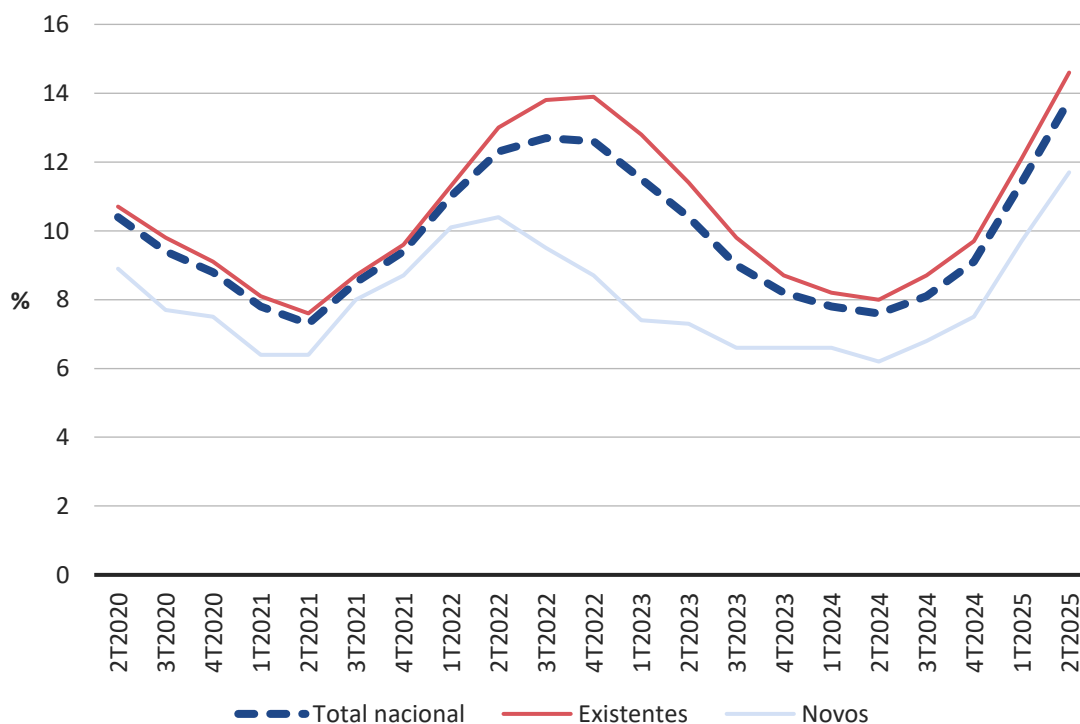
O IPHab aumentou 4,7% entre o 1.º e o 2.º trimestre de 2025 (4,8% no 1.º trimestre de 2025 e 3,9% no 2.º trimestre de 2024). No período em análise, as duas categorias consideradas apresentaram aumentos de preços, tendo estes sido mais pronunciados nas habitações existentes (5,1%) que nas habitações novas (3,8%).

No 2.º trimestre de 2025, a taxa de variação média anual do IPHab foi 13,8%, mais 2,4 p.p. que no trimestre anterior, o que constitui um novo máximo da série disponível. Neste período, as habitações existentes apresentaram uma taxa de variação de 14,6%, superior em 2,5 p.p. ao registo do trimestre precedente. Nas habitações novas, observou-se igualmente uma aceleração dos preços, com o crescimento a fixar-se em 11,7% (9,7% no 1.º trimestre de 2025).

Na figura seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab para o período compreendido entre os segundos trimestres de 2020 e de 2025.

Figura 2

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXA DE VARIAÇÃO MÉDIA, 2T2020-2T2025



Quadro 1

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXAS DE VARIAÇÃO, 3T2023-2T2025

Período	Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
3T2023	1,8	1,8	2,0	7,6	8,1	5,8	9,0	9,8	6,6
4T2023	1,3	1,3	1,5	7,8	8,1	6,9	8,2	8,7	6,6
1T2024	0,6	1,1	-0,8	7,0	7,6	5,5	7,8	8,2	6,6
2T2024	3,9	3,9	3,8	7,8	8,3	6,6	7,6	8,0	6,2
3T2024	3,7	3,8	3,3	9,8	10,5	8,1	8,1	8,7	6,8
4T2024	3,0	3,0	2,9	11,6	12,4	9,6	9,1	9,7	7,5
1T2025	4,8	5,3	3,7	16,3	17,0	14,5	11,4	12,1	9,7
2T2025	4,7	5,1	3,8	17,2	18,3	14,5	13,8	14,6	11,7

2. NÚMERO E VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS

2.1. COMPORTAMENTO GLOBAL

No 2.º trimestre de 2025 transacionaram-se 42 889 habitações, correspondendo a um aumento de 15,5% face a idêntico período do ano anterior (variação de 25,0% no 1.º trimestre de 2025). Do total das transações, 34 579 (80,6% do total) respeitaram a habitações existentes, correspondendo a um aumento homólogo de 16,7%. Nas habitações novas, o aumento do número de transações foi 10,9%, perfazendo 8 310 unidades.

Entre o 1.º e o 2.º trimestre de 2025 registou-se um aumento de 3,7% no número de transações de alojamentos (-8,5% no trimestre anterior). O aumento do número de transações foi observado apenas na categoria das habitações existentes (4,8%), registando-se uma redução de 0,6% nas habitações novas.

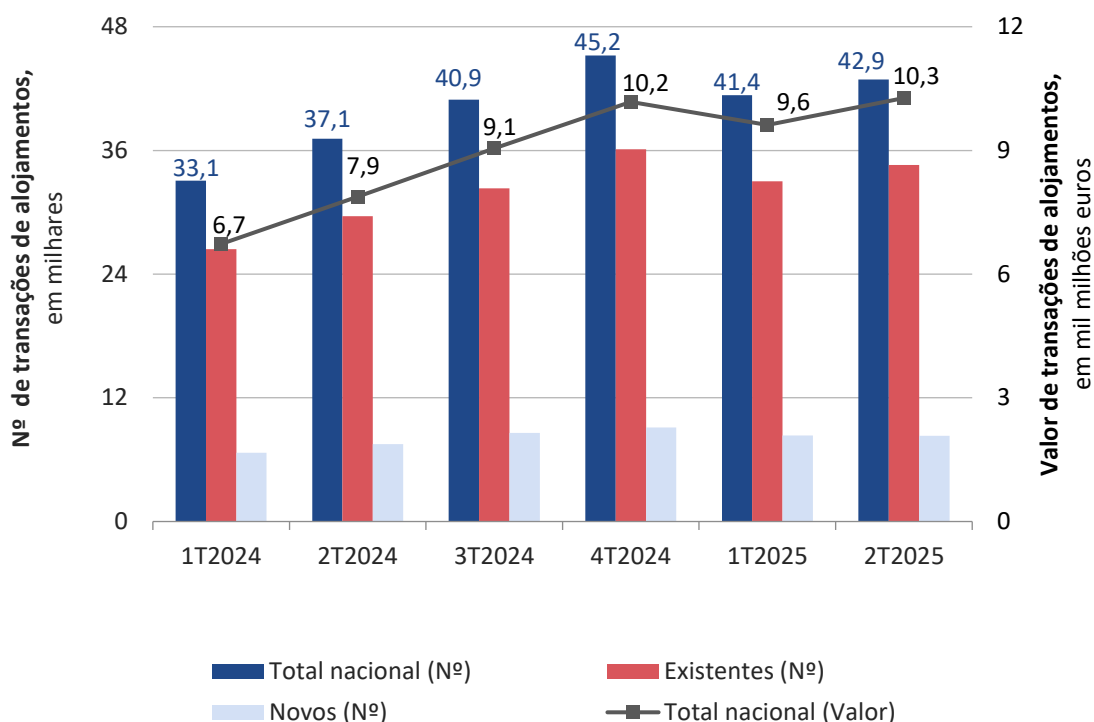
Os alojamentos transacionados no 2.º trimestre de 2025 totalizaram 10,3 mil milhões de euros, mais 30,4% por comparação com o mesmo período de 2024. No trimestre de referência, observou-se uma taxa de variação homóloga de 33,6% no valor das transações das habitações existentes, para 7,6 mil milhões de euros e um crescimento de 22,0% no valor das habitações novas, para 2,6 mil milhões de euros.

O valor das transações de alojamentos aumentou 6,8% no 2.º trimestre de 2025 face ao trimestre imediatamente anterior (-5,5% no 1.º trimestre de 2025). Neste período, o crescimento observado no valor das transações das habitações existentes superou o das habitações novas, 9,2% e 0,3%, respetivamente.

A figura seguinte apresenta a evolução do número e do valor das vendas de alojamentos nos últimos seis trimestres.

Figura 3

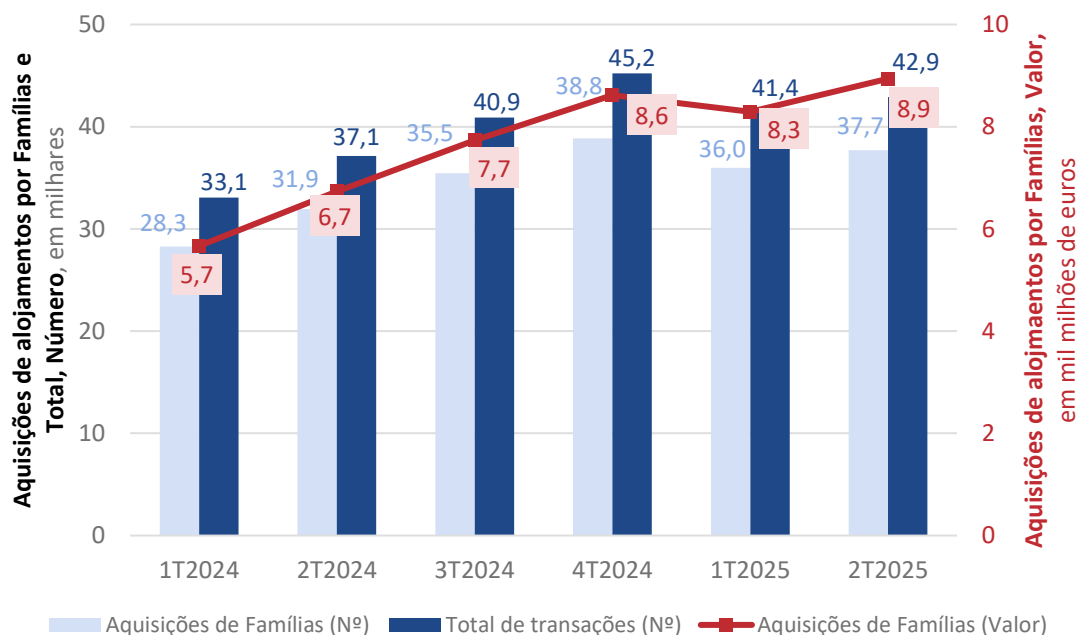
INDICADOR DO NÚMERO E DO VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, TOTAL NACIONAL, EXISTENTES E NOVOS, 1T2024-2T2025



No 2.º trimestre de 2025, o setor institucional das Famílias adquiriu 37 699 alojamentos, representando 87,9% do total de transações, sendo necessário recuar até ao 3.º trimestre de 2020 para se observar um peso relativo mais elevado (88,2%). O número de transações aumentou 18,0% face a idêntico período de 2024 e 4,8% relativamente ao trimestre anterior. O conjunto de habitações adquiridas pelas Famílias totalizou 8,9 mil milhões de euros, traduzindo-se numa taxa de variação homóloga de 32,8% (46,3% no trimestre anterior).

Figura 4

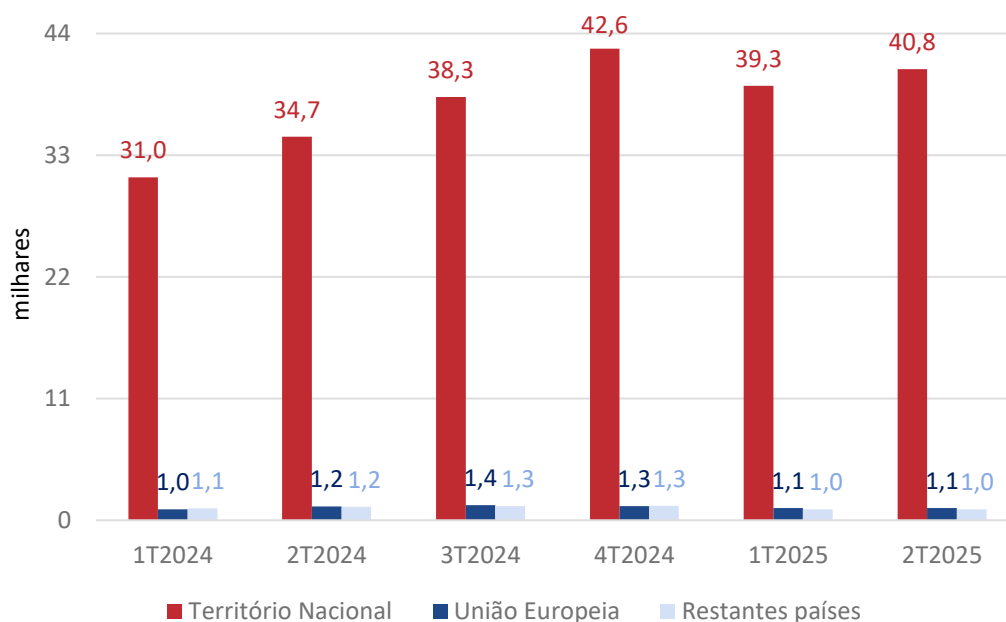
INDICADOR DO NÚMERO E DO VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR, 1T2024-2T2025



Entre abril e junho de 2025 foram contabilizadas 40 782 transações cujos compradores apresentaram um domicílio fiscal no *Território Nacional*, mais 17,7% em termos homólogos. Neste período, as transações de compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, totalizaram 2 107 unidades, correspondendo a uma taxa de variação de -14,5% face a idêntico período de 2024 (+1,5% no 1.º trimestre de 2025). Pelo 4.º trimestre consecutivo observou-se um decréscimo do peso relativo das aquisições de habitação por compradores com domicílio fiscal distinto do *Território Nacional*, que se fixou em 4,9% no 2.º trimestre de 2025 (6,6% no 2.º trimestre de 2024). De entre as transações relativas a compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, a categoria *União Europeia*, com um total de 1 112 unidades, foi aquela que menos decresceu em termos homólogos, -10,5%. A categoria de domicílio fiscal *Restantes Países* totalizou 995 transações e uma redução de 18,6%.

Figura 5

INDICADOR DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, POR DOMICÍLIO FISCAL DO COMPRADOR, 1T2024-2T2025



2.2. ANÁLISE REGIONAL

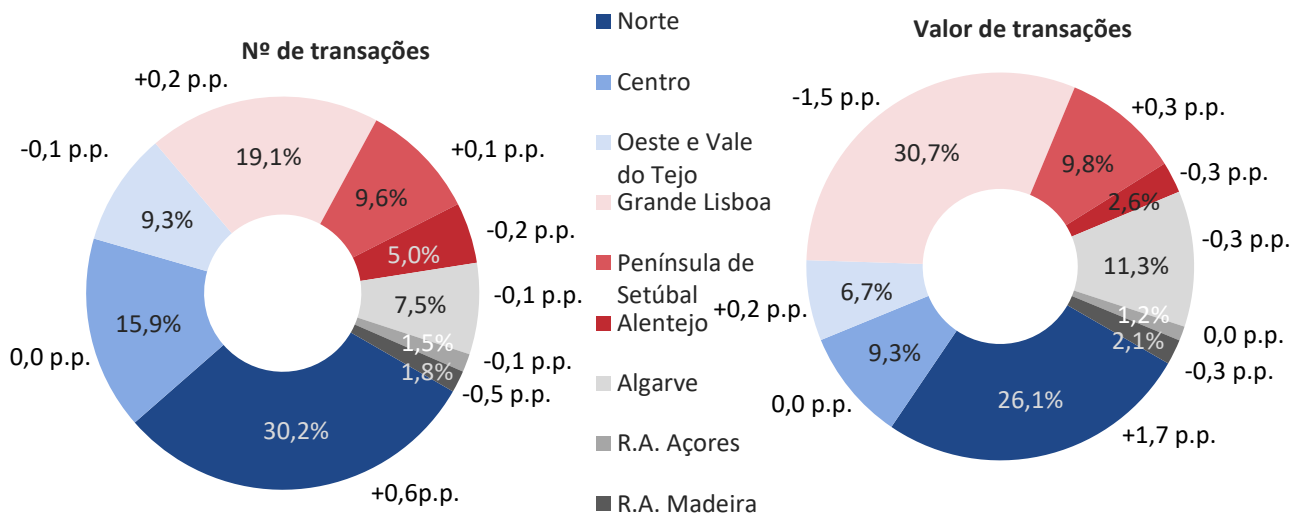
No 2.º trimestre de 2025, o Norte, com um total de 12 955 transações, apresentou o maior número de vendas de alojamentos, representando 30,2% do total, um acréscimo de 0,6 p.p. face ao período homólogo. Neste período, a região que registou o segundo montante mais expressivo do número de transações e, simultaneamente, um incremento na respetiva quota relativa (+0,2 p.p.) foi a Grande Lisboa, na qual se realizaram 8 189 vendas, correspondentes a um peso relativo regional de 19,1%. A Península de Setúbal também aumentou o seu peso relativo regional, em 0,1 p.p., representando 9,6% do total de vendas de alojamentos, totalizando 4 096 transações.

Entre abril e junho de 2025, as vendas de habitações realizadas no Norte, cifraram-se nos 2,7 mil milhões de euros, 26,1% do montante total, constituindo um acréscimo homólogo de 1,7 p.p. em termos de peso relativo. A Península de Setúbal e o Oeste e Vale do Tejo, foram as demais regiões a registarem aumentos nas respetivas quotas relativas, 0,3 p.p. e 0,2 p.p., pela mesma ordem. A Grande Lisboa, pelo terceiro trimestre consecutivo, ultrapassou a fasquia dos 3 mil milhões de euros no valor das transações, sendo, no entanto, insuficiente para evitar a maior redução de entre as quotas regionais (-1,5 p.p.).

Na Figura 6 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das transações por regiões do país no 2.º trimestre de 2025.

Figura 6

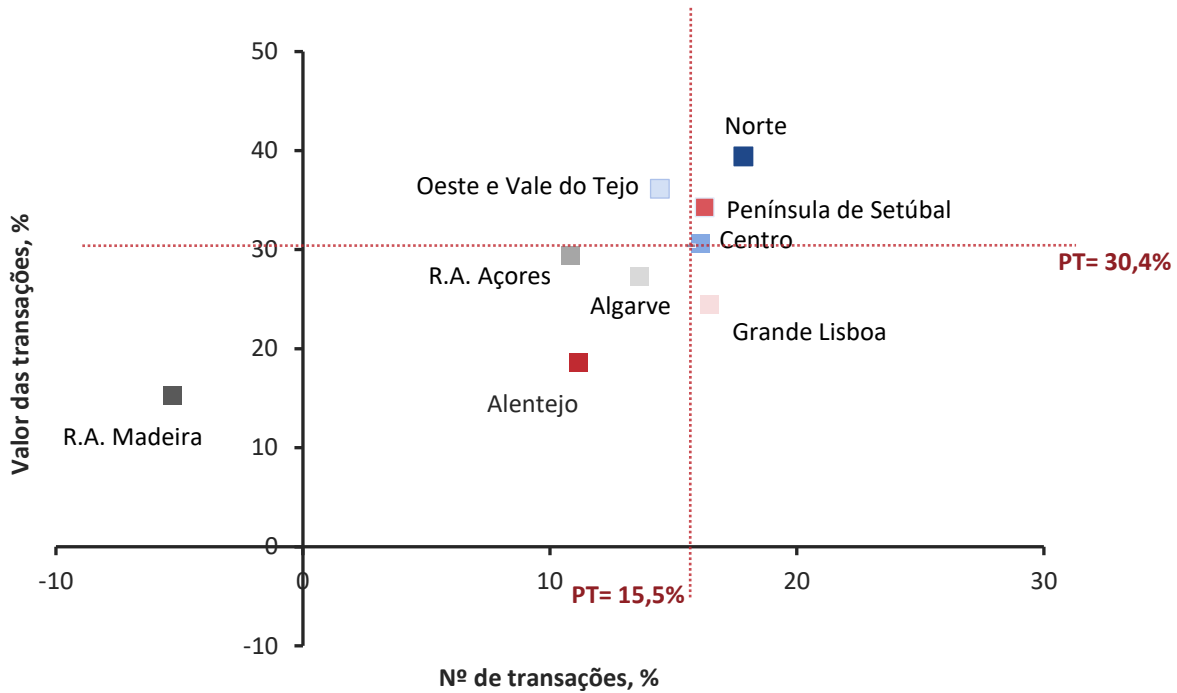
DISTRIBUIÇÃO RELATIVA DO NÚMERO E DO VALOR DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, POR NUTS II, 2.º TRIMESTRE 2025
(DIFERENÇA EM PONTOS PERCENTUAIS FACE AO PERÍODO HOMÓLOGO)



A Figura 7 diferencia as regiões do País tendo em conta as taxas de variação homóloga do número (eixo horizontal) e do valor das transações (eixo vertical). Para uma melhor comparação da evolução das regiões face ao total nacional, as taxas de variação para o conjunto do território nacional do número e valor das transações são igualmente apresentadas no gráfico (eixos a vermelho).

Figura 7

TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO INDICADOR DO NÚMERO E DO VALOR DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS,
 POR NUTS II, 2º TRIMESTRE 2025



No 2º trimestre de 2025, o Norte, a Península de Setúbal e o Centro evidenciaram crescimentos acima da média nacional no número e no valor das transações de alojamentos relativamente ao mesmo período de 2024, registando aumentos de 17,8%, 16,3% e 16,1%, no número de transações e de 39,4%, 34,3% e 30,6%, no valor das transações, respetivamente.

No trimestre de referência, a Região Autónoma da Madeira registou o menor dinamismo no mercado imobiliário habitacional, traduzindo-se numa redução, em termos homólogos, do número transações de 5,3% e no aumento menos expressivo no valor das transações, 15,3%.

NOTA METODOLÓGICA

Índice de Preços da Habitação

O Índice de Preços da Habitação (IPHab) tem como principal objetivo medir a evolução dos preços dos alojamentos familiares adquiridos pelo setor institucional das Famílias no mercado residencial em Portugal. Para além do índice total, são compilados e divulgados trimestralmente índices para os segmentos dos alojamentos familiares existentes e novos.

O IPHab é compilado através de informação administrativa fiscal anonimizada, enviada pela Autoridade Tributária e Aduaneira ao abrigo de um Protocolo celebrado com o INE, referente ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI). O INE agradece a colaboração da Autoridade Tributária e Aduaneira na concretização deste projeto estatístico.

A metodologia de cálculo do IPHab baseia-se na estimação de uma relação funcional entre o logaritmo dos preços de transação dos alojamentos e as suas características (e.g., área, localização), enquadrando-se no âmbito dos modelos probabilísticos de “preços hedónicos”. A estimação é realizada trimestralmente com dados de dois trimestres adjacentes, para o conjunto das transações. Com esta abordagem, é possível controlar as diferenças qualitativas das habitações transacionadas e estimar uma taxa de variação de preços ajustada de efeitos da alteração da qualidade.

O IPHab é um índice encadeado com base 100 = 2015. A metodologia de encadeamento seguida na compilação do IPHab permite que a estrutura de ponderação seja atualizada anualmente com informação referente ao valor das transações de alojamentos realizadas no ano imediatamente anterior ao ano a que se reporta o índice. No índice relativo a 2025, os alojamentos familiares existentes e os alojamentos familiares novos representam cerca de 72% e 28% do IPHab, respetivamente (para 2024, as percentagens foram, pela mesma ordem, 71% e 29%).

SIGLAS E DESIGNAÇÕES

Taxa de variação trimestral

Taxa que compara o nível da variável entre dois trimestres consecutivos. Embora seja um indicador que permite um acompanhamento corrente do andamento da variável, o cálculo desta taxa de variação é particularmente influenciado por efeitos de natureza sazonal e outros mais específicos localizados num (ou em ambos) dos trimestres comparados.

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.

Taxa de variação média anual

A variação média compara o índice médio dos últimos quatro trimestres com o dos quatro trimestres imediatamente anteriores. Tal como uma média móvel, esta taxa é menos sensível a alterações esporádicas e não é afetada por flutuações sazonais.

Alojamento

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

Alojamento familiar novo

Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

Alojamento familiar existente

Alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.

Domicílio fiscal

Local da residência habitual, para as pessoas singulares;

Local da sede ou direção efetiva ou, na falta destas, local do seu estabelecimento estável em Portugal para as pessoas coletivas.

Famílias

Setor institucional que agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos na sua função de consumidores e empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase sociedades. Incluem-se também os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.

Indicador do número de transações de alojamentos familiares

A compilação deste indicador tem por base informação proveniente do IMT relativamente às transações de artigos urbanos realizadas em Portugal cuja afetação é residencial. No cálculo deste indicador não são consideradas, à semelhança do que acontece com a estimação da taxa de variação de preços, as transações de partes de alojamentos (i.e., são apenas consideradas transações de habitações por inteiro). O número de transações de alojamentos existentes e de alojamentos novos é estimado através da aplicação de uma estrutura de partição entre existentes e novos, apurado a partir do conjunto das transações cuja informação sobre as características dos alojamentos transacionados se encontra disponível para o trimestre de referência dos dados. O número de transações de alojamentos é igualmente disponibilizado para todas as *NUTS II* e para a Área metropolitana do Porto. Para alguns níveis de desagregação, está também disponível a partição entre compras por Famílias e Restantes setores institucionais, bem como por local de domicílio fiscal do adquirente.

Indicador do valor das transações de alojamentos familiares

Tal como o indicador do número de transações de alojamentos familiares, este indicador tem como base informação proveniente do IMT relativamente às transações de artigos urbanos realizadas em Portugal cuja afetação é residencial. À semelhança do indicador sobre o número das transações de alojamentos, são apenas consideradas transações por inteiro. O valor de transações de alojamentos é disponibilizado para todas as *NUTS II* e para a Área metropolitana do Porto. Para alguns níveis de desagregação, está também disponível a partição entre compras por Famílias e Restantes setores institucionais, bem como por local de domicílio fiscal do adquirente.

APRESENTAÇÃO DA INFORMAÇÃO

Neste destaque, a análise descritiva incide sobre valores arredondados a uma casa decimal pelo que a soma dos valores desagregados pode não corresponder ao valor apresentado para o total nacional.

INFORMAÇÃO ADICIONAL

O documento metodológico do IPHab encontra-se disponível no sítio do Instituto Nacional de Estatística

(<https://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica/Detalhes/1699>).

PRINCIPAIS INDICADORES DISPONÍVEIS NO PORTAL OFICIAL DO INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

- i) [Índice de preços da habitação \(Base - 2015\) por Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)
- ii) [Transações \(N.º\) de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\), Categoria do alojamento familiar, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)
- iii) [Transações \(€\) de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\), Categoria do alojamento familiar, Domicílio fiscal do comprador e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

Data do próximo destaque - 23 de dezembro de 2025
