

23 de março de 2026
ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO
4.º trimestre de 2025

EM 2025, OS PREÇOS DA HABITAÇÃO AUMENTARAM 17,6% E O NÚMERO DE TRANSAÇÕES 8,6%. NO ÚLTIMO TRIMESTRE, O NÚMERO DE TRANSAÇÕES DIMINUIU 4,7%

Em 2025, o Índice de Preços da Habitação (IPHab) aumentou 17,6%, mais 8,5 pontos percentuais (p.p.) que em 2024. O aumento médio anual dos preços das habitações existentes (18,9%) superou o das habitações novas (14,2%).

No último trimestre de 2025, a taxa de variação homóloga do IPHab foi 18,9%, mais 1,2 p.p. relativamente ao trimestre anterior. Neste período, os preços das habitações existentes aumentaram a um ritmo superior ao das habitações novas, 20,9% e 13,7%, respetivamente.

Em 2025 foram transacionadas 169 812 habitações, totalizando 41,2 mil milhões de euros. Estes resultados representam aumentos de 8,6% e 21,7%, em número e em valor, respetivamente, face ao ano de 2024. Por categoria, as habitações existentes registaram taxas de variação de 9,5% em número e de 25,0%, em valor. Nas habitações novas, observou-se um crescimento de 5,3% no número de transações e de 13,0%, no valor.

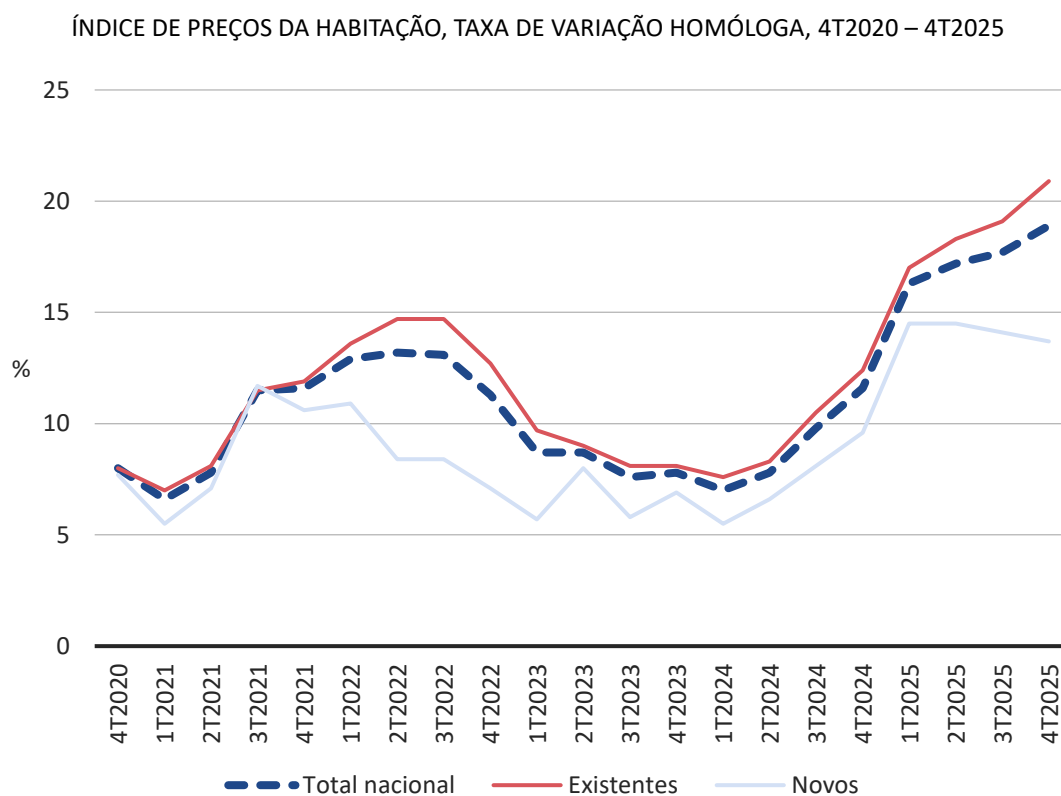
No 4.º trimestre de 2025 transacionaram-se 43 084 habitações, correspondendo a uma redução homóloga de 4,7% (variação de 3,8% no trimestre anterior) e um aumento em cadeia de 1,4%. Entre outubro e dezembro de 2025, as habitações transacionadas perfizeram 10,8 mil milhões, mais 5,9% face a idêntico período de 2024.

As aquisições de alojamentos pelo setor institucional das Famílias, em 2025, aumentaram 10,5% face ao ano transato, fixando-se em 148 632 e totalizando 35,7 mil milhões de euros.

Em 2025, 8 471 habitações foram adquiridas por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, por um total de 3,4 mil milhões de euros, correspondendo a reduções de 13,3% e 2,1%, respetivamente, em número e valor, relativamente a 2024.

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

Figura 1

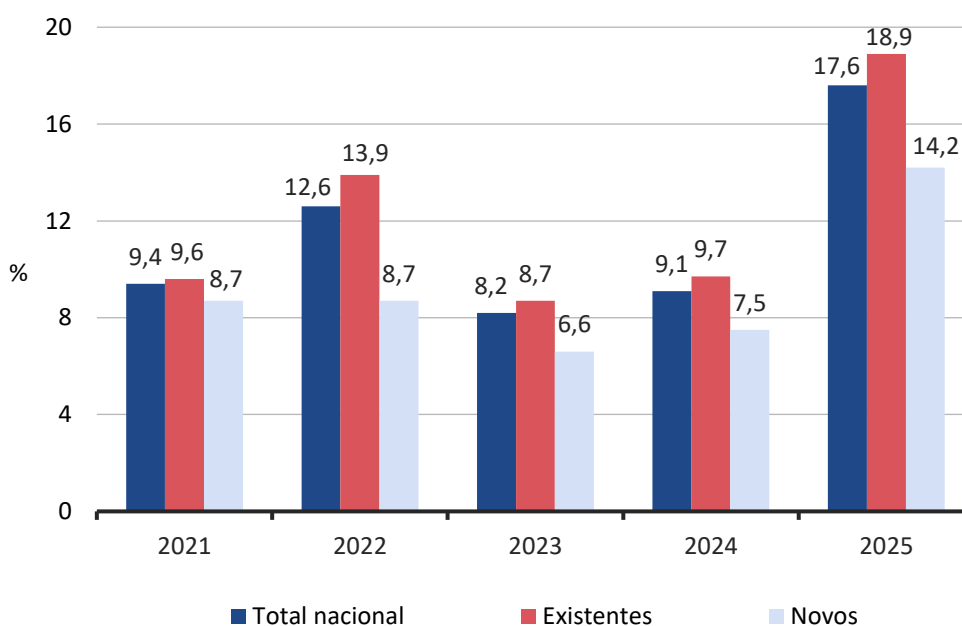


Em 2025, o IPHab continuou a evidenciar uma dinâmica de crescimento dos preços das habitações transacionadas. A taxa de variação média anual do IPHab foi 17,6%, a mais elevada na série disponível, mais 8,5 p.p. que em 2024. O crescimento dos preços das habitações foi mais expressivo nas habitações existentes (18,9%) do que nas habitações novas (14,2%).

No gráfico seguinte apresentam-se as taxas de variação médias anuais do IPHab nos últimos cinco anos.

Figura 2

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXA DE VARIAÇÃO MÉDIA ANUAL, 2021 – 2025



No 4.º trimestre de 2025, o IPHab registou uma taxa de variação homóloga de 18,9%, 1,2 p.p. acima do observado no trimestre precedente, o que corresponde ao crescimento de preços mais expressivo da série disponível e o sétimo trimestre consecutivo com uma aceleração dos preços. Por categoria, tal como sucedeu nos demais trimestres do ano, o aumento dos preços foi superior nos alojamentos existentes (20,9%) comparativamente aos alojamentos novos (13,7%).

Entre o 3.º e 4.º trimestre de 2025, o IPHab aumentou 4,0% (4,1% no 3.º trimestre de 2025 e 3,0% no 4.º trimestre de 2024). Neste período, as habitações existentes apresentaram um aumento de preços de 4,6%, enquanto a taxa de variação nas habitações novas foi de 2,6%.

No quadro seguinte apresentam-se as taxas de variação do IPHab para o período compreendido entre o primeiro trimestre de 2024 e o quarto trimestre de 2025.

Quadro 1

ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO, TAXAS DE VARIAÇÃO, 1T2024 – 4T2025

Período	Variação trimestral (%)			Variação homóloga (%)			Variação média (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
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
3T2025	4,1	4,5	2,9	17,7	19,1	14,1	15,7	16,8	13,2
4T2025	4,0	4,6	2,6	18,9	20,9	13,7	17,6	18,9	14,2

2. NÚMERO E VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS

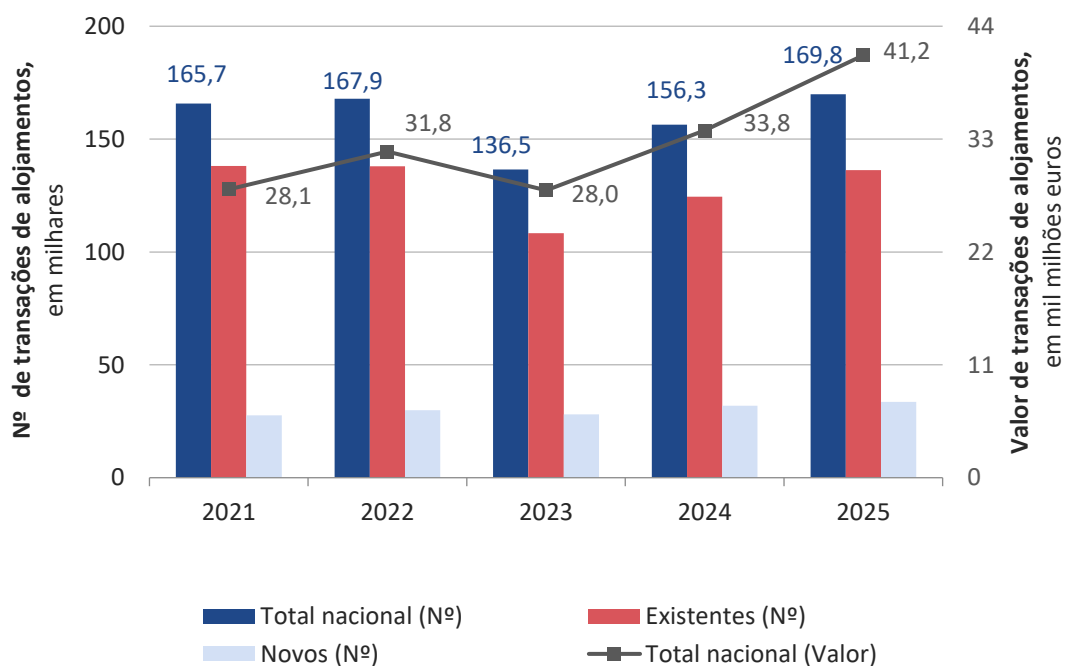
2.1. COMPORTAMENTO GLOBAL

Em 2025 foram transacionadas 169 812 habitações, o que representa um aumento de 8,6% relativamente a 2024 e o registo mais elevado da série disponível. No ano de referência, as transações de habitações existentes cresceram 9,5%, fixando-se em 136 245 unidades (80,2% do total), enquanto as transações de habitações novas aumentaram 5,3%, para um total de 33 567.

O valor dos alojamentos transacionados em 2025 ascendeu a 41,2 mil milhões de euros, mais 21,7% que em 2024. Do valor total, 30,5 mil milhões corresponderam a vendas de habitações existentes (variação de 25,0% relativamente a 2024) e 10,7 mil milhões de euros a habitações novas (variação de 13,0% relativamente a 2024).

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

Figura 3

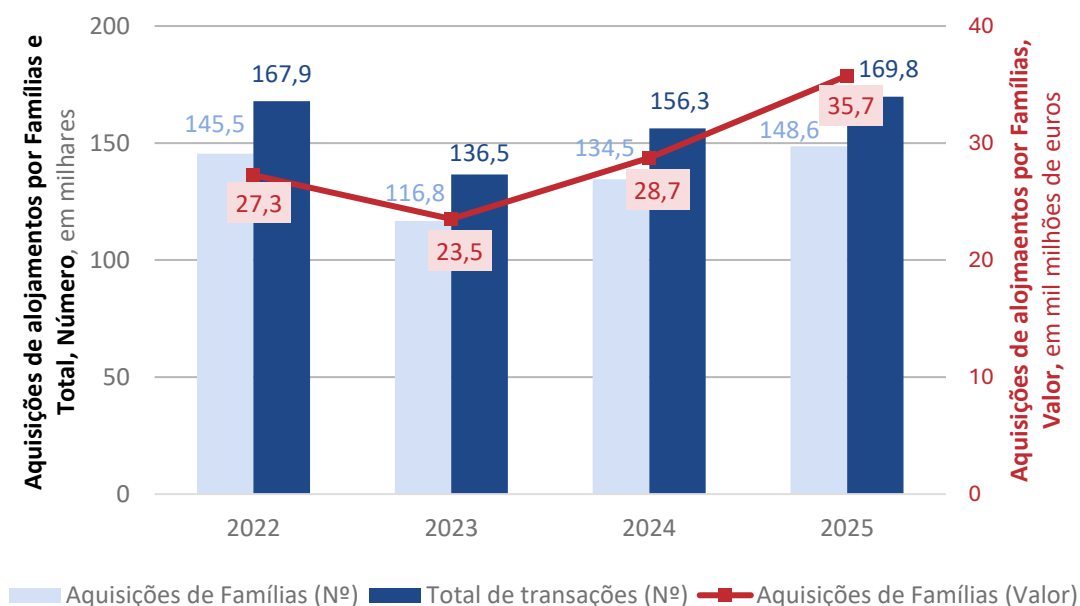
 INDICADOR DO NÚMERO E DO VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, TOTAL NACIONAL, EXISTENTES E NOVOS,
 2021 – 2025


No ano de 2025, o setor institucional das Famílias foi responsável por 148 632 transações de alojamentos, representando 87,5% do total das vendas, mais 1,4 p.p. relativamente ao ano anterior e o registo mais elevado desde 2019¹. O número de transações apurado corresponde a um aumento de 10,5% face a 2024. Em valor, as vendas de alojamentos às Famílias cresceram 24,4%, para um total de 35,7 mil milhões de euros, 86,8% do total (+1,8 p.p. que em 2024).

¹ A informação do setor institucional do comprador da habitação encontra-se apenas disponível desde 2019.

Figura 4

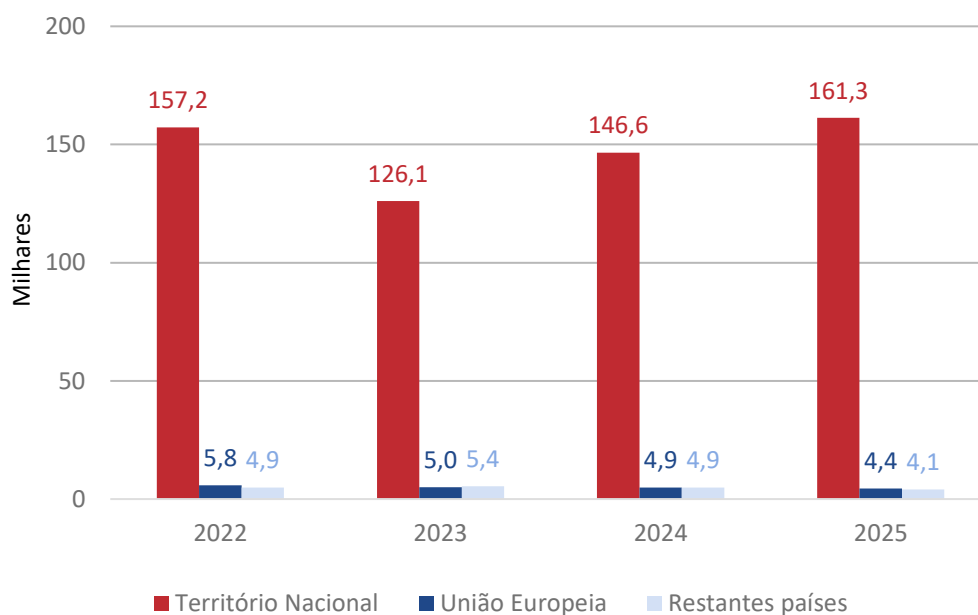
INDICADOR DO NÚMERO E DO VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR, 2022 – 2025



Em 2025, as aquisições de habitação por compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* cresceram 10,1 % relativamente a 2024, para um total de 161 341 unidades. Este registo representa 95,0% do número total de transações (+1,3 p.p. face a 2024), o peso relativo mais elevado da série iniciada em 2019. No que respeita aos compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, observou-se, pelo terceiro ano consecutivo, uma redução no número de transações, -13,3%, fixando-se em 8 471 unidades. De entre os compradores fora do *Território Nacional*, a categoria *União Europeia* contabilizou 4 416 alojamentos (-9,6% que em 2024), acima do registo observado na categoria *Restantes Países*, 4 055 alojamentos (-17,1% face a 2024).

Figura 5

INDICADOR DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, POR DOMICÍLIO FISCAL DO COMPRADOR, 2022 – 2025



No 4.º trimestre de 2025 foram transacionadas 43 084 habitações, traduzindo-se numa redução de 4,7% face a idêntico período do ano anterior, sendo a primeira vez, desde o 1.º trimestre de 2024, que se regista uma contração no número de transações em termos homólogos. No trimestre em análise ambas as categorias de habitação registaram uma redução no número de transações, tendo sido mais expressiva nas habitações novas (-5,4%) que nas habitações existentes (-4,5%).

Em valor, no último trimestre de 2025 as habitações transacionadas totalizaram 10,8 mil milhões de euros, mais 5,9% que no mesmo trimestre de 2024. Neste período, as transações das habitações existentes cresceram 9,7%, em termos homólogos, sendo que as habitações novas registaram uma redução de 3,7% no respetivo valor.

Entre outubro e dezembro de 2025, as aquisições de habitação pelo setor institucional das Famílias ascenderam a 37 459 unidades, correspondendo a uma diminuição homóloga de 3,6% e uma redução de 0,1% relativamente ao trimestre anterior. Em valor, as transações efetuadas pelas Famílias aumentaram 8,2% face a período idêntico de 2024, perfazendo 9,3 mil milhões de euros.

No trimestre de referência, foram adquiridas 41 037 habitações por compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional*, menos 3,7% em termos homólogos. Quanto aos compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, contabilizaram-se 2 047 transações (-20,9% em termos homólogos), das quais 1 046 corresponderam à categoria *União Europeia* e 1 001 aos *Restantes Países*. Em ambos os casos, observaram-se reduções homólogas no número de transações, respetivamente, -18,0% e -23,7%.

2.2. ANÁLISE REGIONAL

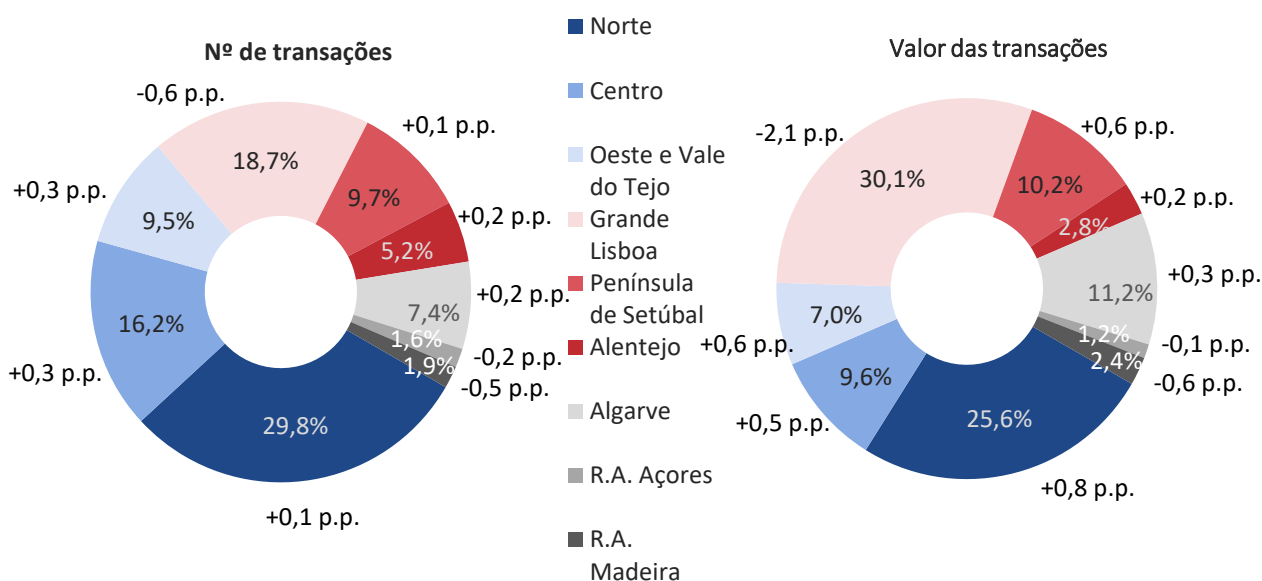
Em 2025, transacionaram-se 27 467 habitações no *Centro* e 16 115 no *Oeste e Vale do Tejo*, representando, no seu conjunto, 25,7% do total das transações, sendo que em ambos os casos, registaram-se os maiores aumentos homólogos das respetivas quotas relativas (+0,3 p.p.). Por seu turno, as regiões que mais decresceram em termos de quotas regionais, foram a *Grande Lisboa*, na qual se registaram 31 762 vendas de alojamentos e a *Região Autónoma da Madeira*, com um total 3 303 unidades, representando, no primeiro caso, 18,7% do total de transações (-0,6 p.p. face a 2024) e 1,9%, no segundo, (-0,5 p.p. face a 2024).

A *Grande Lisboa*, com um total de 12,4 mil milhões de euros, concentrou 30,1% do valor das transações de alojamentos realizadas em 2025, sendo, no entanto, a região com maior decréscimo na respetiva quota relativa face a 2024 (-2,1 p.p.). No *Norte*, as habitações transacionadas totalizaram 10,5 mil milhões de euros, representando 25,6% do total, mais 0,8 p.p. face ao ano transato. *Península de Setúbal*, *Centro* e *Oeste e Vale do Tejo*, com montantes de 4,2 mil milhões de euros, 3,9 mil milhões de euros e 2,9 mil milhões de euros, respetivamente, registaram acréscimos nos pesos relativos iguais ou superiores a 0,5 p.p.

Na Figura 6 é apresentada a distribuição relativa do número e do valor das transações, por NUTS II, em 2025.

Figura 6

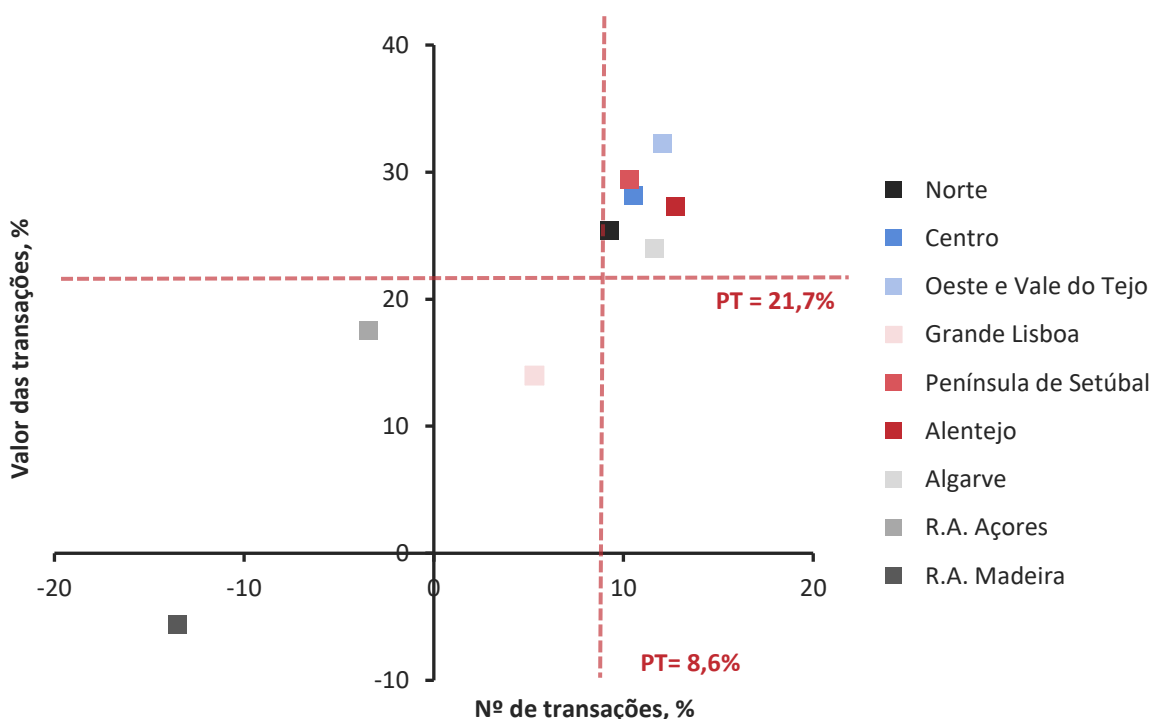
DISTRIBUIÇÃO RELATIVA DO NÚMERO E DO VALOR DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, POR NUTS II, 2025
 (DIFERENÇA EM PONTOS PERCENTUAIS FACE A 2024)



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 ANUAL DO INDICADOR DO NÚMERO E DO VALOR DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS,
POR NUTS II, 2025



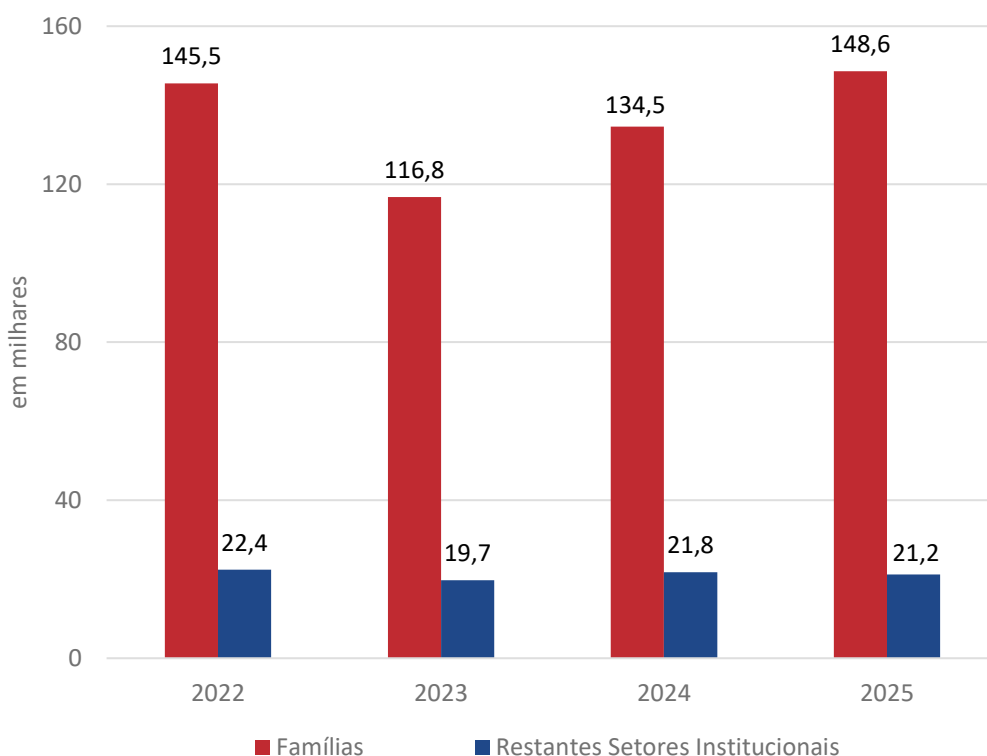
Em 2025, com exceção da *Região Autónoma dos Açores* e da *Região Autónoma da Madeira*, nas demais regiões registaram-se aumentos do número e do valor das transações de alojamentos relativamente ao ano anterior. As regiões com os crescimentos mais expressivos foram o *Alentejo* e o *Oeste e Vale do Tejo*, com taxas de variação de 12,7% e 12,0%, respetivamente, no número e de 27,3% e 32,3%, pela mesma ordem, no valor. Igualmente com crescimentos do número e do valor das transações superiores ao registo médio nacional, cotaram-se o *Algarve*, *Centro*, *Península de Setúbal* e *Norte*, com aumentos do número de vendas entre os 9,3% e os 11,6% e, em valor, compreendidos entre os 24,0% e 29,4%. No ano em análise, a *Região Autónoma da Madeira* foi a única região a apresentar uma redução homóloga simultaneamente no número e no valor de transações de alojamentos, -13,5% e -5,6%, respetivamente.

Análise anual: Caracterização das aquisições de alojamentos por Setor Institucional

Em 2025, do total de 169 812 alojamentos transacionados, 148 632 habitações foram adquiridas por Famílias, sendo que os Restantes Setores Institucionais² foram responsáveis por 21 180 transações. Comparativamente com 2024, as aquisições pelas Famílias aumentaram 10,5%, sendo que nos Restantes Setores Institucionais registou-se uma taxa de variação de -2,8%. A percentagem de compras de alojamentos pelos Restantes Setores Institucionais fixou-se em 12,5% em 2025, o registo mais baixo desde 2019.

Figura 8

INDICADOR DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS, POR SETOR INSTITUCIONAL, 2022 A 2025



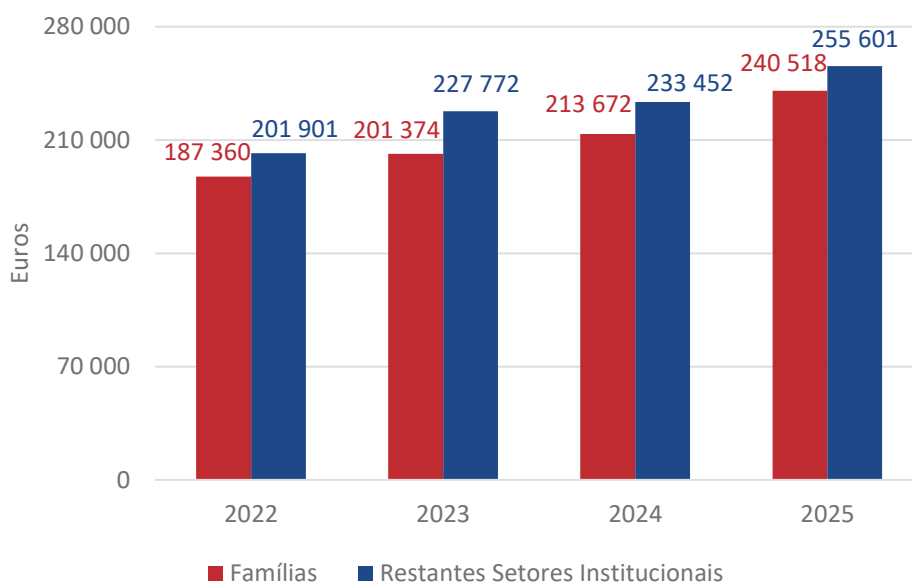
O valor médio, por transação, das compras pelos Restantes Setores Institucionais, em 2025, ascendeu a 255 601 euros, um aumento de 9,5% face ao ano anterior. No mesmo período, cada alojamento adquirido pelo setor

² Inclui os setores das Sociedades Financeiras, Sociedades não Financeiras, Administrações Públicas, Instituições Sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias e Resto do Mundo.

institucional das Famílias custou, em média, 240 518 euros, traduzindo-se num crescimento de 12,6% face a 2024. No último ano, o diferencial entre os dois valores baixou para 6,3% (9,3% em 2024).

Figura 9

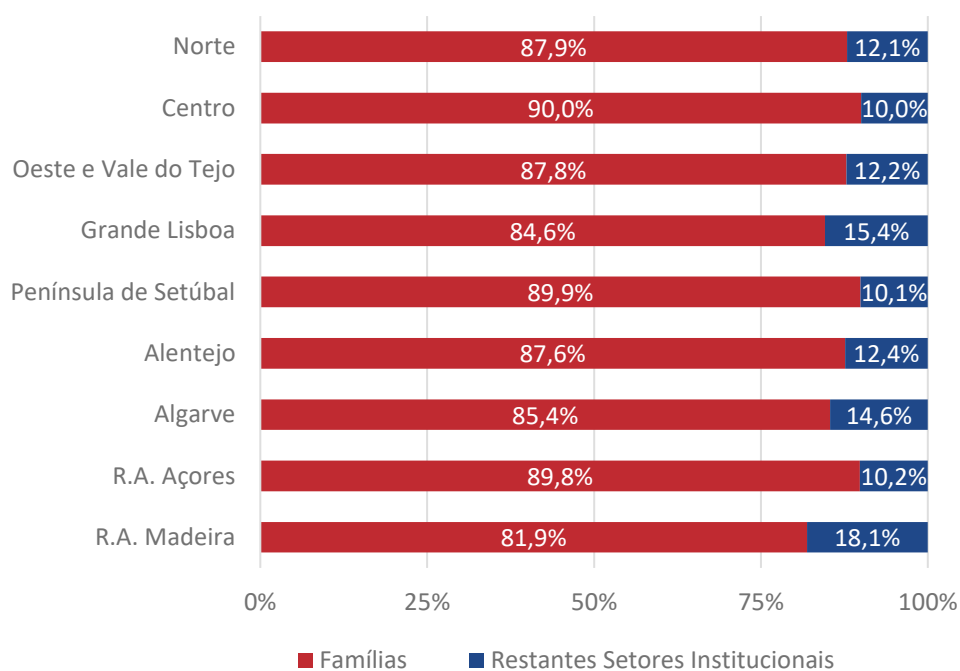
VALOR MÉDIO POR TRANSAÇÃO, POR SETOR INSTITUCIONAL, 2022 – 2025



Em 2025, a *Região Autónoma da Madeira* (18,1%), a *Grande Lisboa* (15,4%) e o *Algarve* (14,6%) foram as regiões com maiores pesos relativos de aquisições de habitação pelos Restantes Setores Institucionais, encontrando-se no extremo oposto o *Centro* (10,0%) e a *Península de Setúbal* (10,1%). Em relação ao ano anterior, todas as regiões apresentaram um acréscimo do peso relativo das transações com compradores pertencentes ao Setor Institucional das Famílias tendo os mesmos sido mais expressivos na *Região Autónoma dos Açores* e na *Região Autónoma da Madeira*, com incrementos de 5,3 p.p. e 4,2 p.p., respetivamente.

Figura 10

DISTRIBUIÇÃO RELATIVA DO Nº DE TRANSAÇÕES, POR SETOR INSTITUCIONAL E NUTS II, 2025

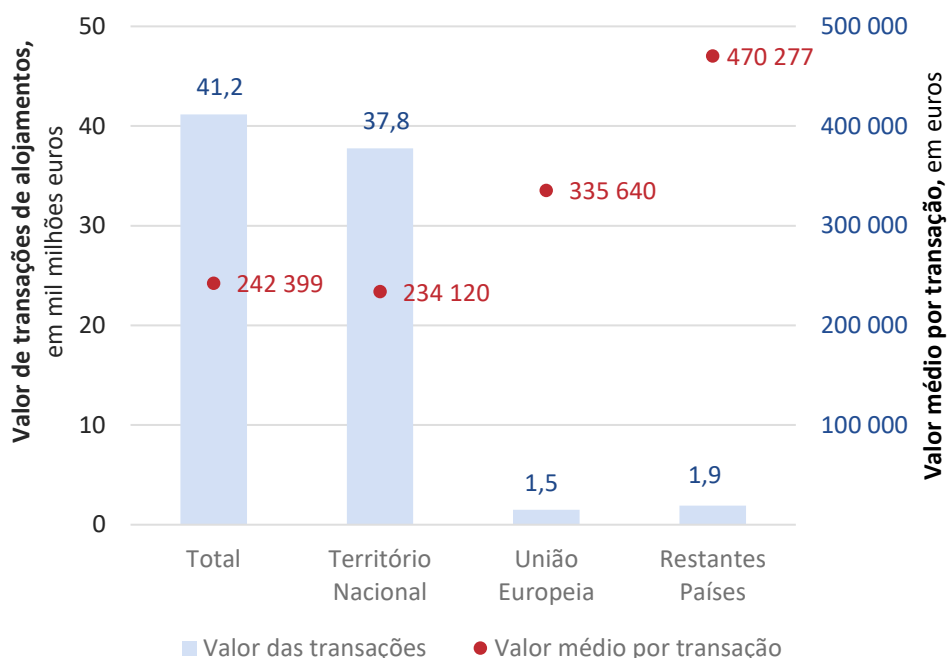


Análise Anual: Domicílio fiscal do comprador das Habitações

Em 2025, o valor das transações de alojamentos fixou-se em 41,2 mil milhões de euros, sendo que destes, 37,8 mil milhões de euros respeitaram a aquisições de compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* e 3,4 mil milhões de euros à soma dos valores das categorias de domicílio fiscal *União Europeia* e *Restantes Países*. No ano em análise, o peso relativo do valor das transações apurado para a categoria *Território Nacional* (91,8%) foi o mais elevado da série iniciada em 2019 e refletiu um incremento de 2,0 p.p. relativamente à percentagem de 2024. Em média, em 2025, o valor das transações por compradores com domicílio fiscal no *Território Nacional* correspondeu a 234 120 euros, abaixo do valor médio apurado para os compradores com domicílio fiscal *União Europeia* (335 640 euros) e *Restantes Países* (470 277 euros).

Figura 11

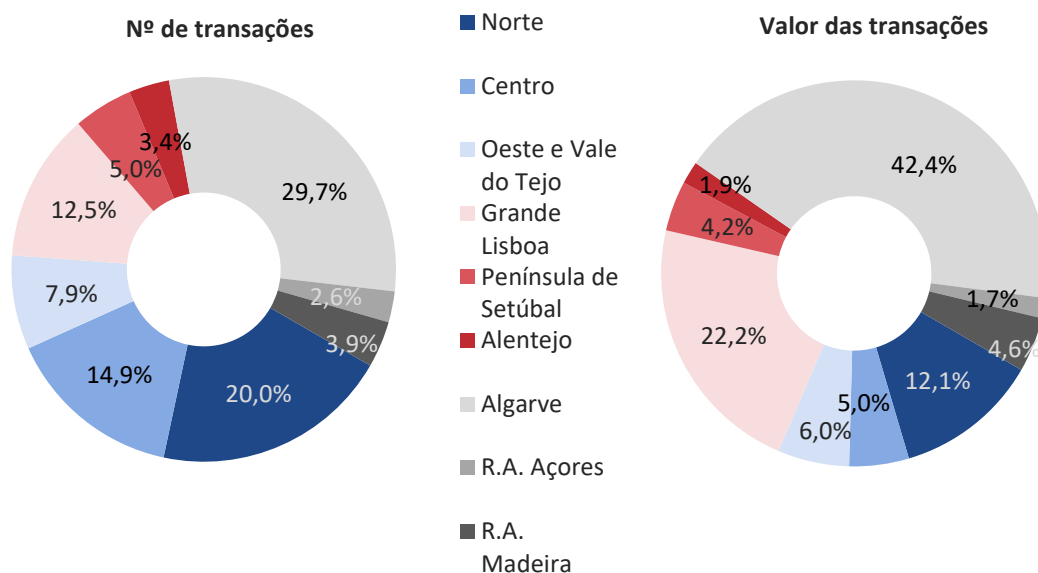
INDICADOR DO VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS E VALOR MÉDIO POR TRANSAÇÃO, 2025



Do universo de transações que envolveram compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional* em 2025, 29,7% respeitaram a habitações localizadas no *Algarve*, seguindo-se o *Norte* (20,0%), o qual registou o valor mais elevado desde o início da série em 2019, e o *Centro* (14,9%). Em valor, a predominância do *Algarve* foi mais expressiva, concentrando 42,4% do total, seguindo-se a *Grande Lisboa* com 22,2% e o *Norte* com 12,1% do total. Por comparação com o ano anterior, seja em número ou em valor, o *Algarve* e o *Norte* registaram os maiores incrementos relativos, 2,4 p.p. e 2,0 p.p., respetivamente, em número e 4,0 p.p. e 1,6 p.p., pela mesma ordem, em valor. Em contrapartida, a *Grande Lisboa* foi a região em que se registaram as maiores reduções das respetivas quotas regionais, com menos 2,8 p.p., em número e menos 5,7 p.p., em valor.

Figura 12

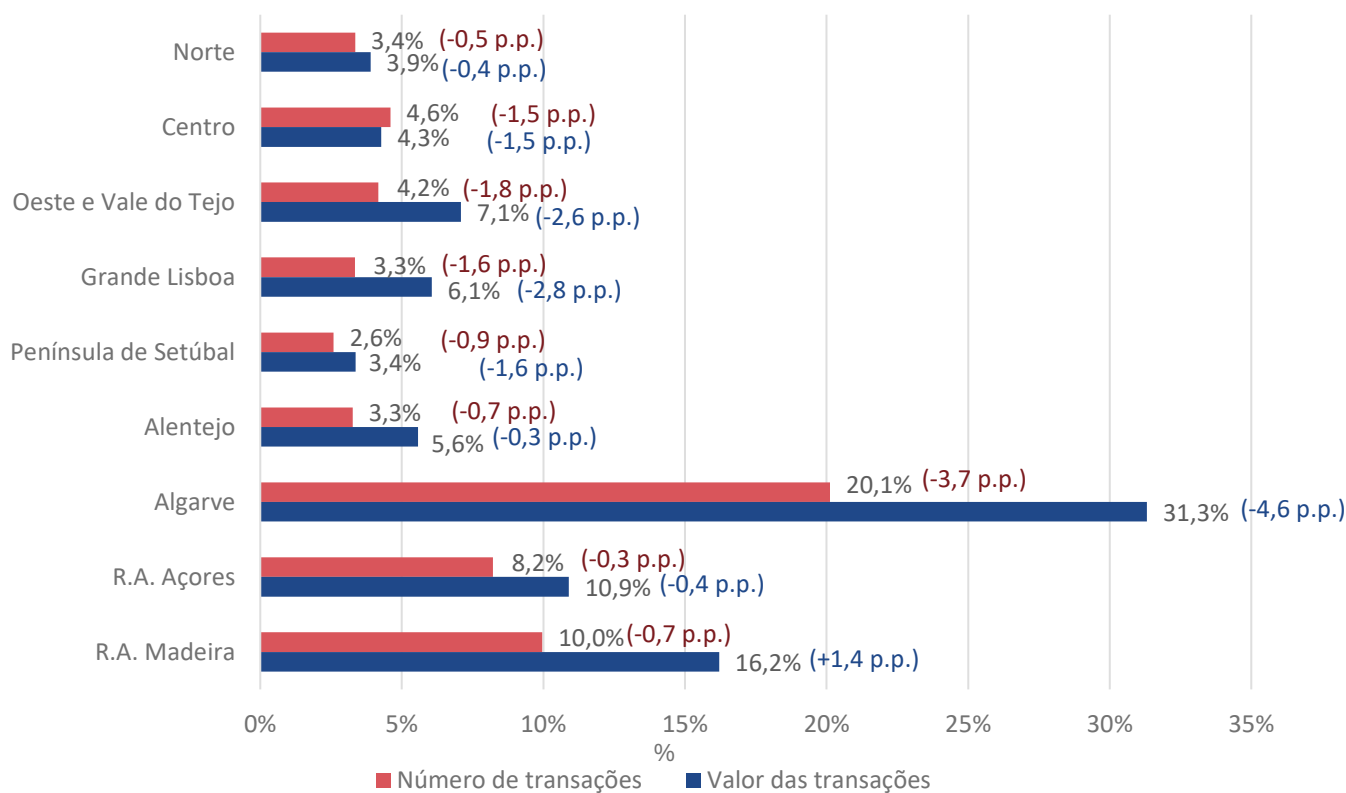
DISTRIBUIÇÃO RELATIVA DO NÚMERO E DO VALOR DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS CUJO COMPRADOR POSSUI UM DOMICÍLIO FISCAL FORA DO TERRITÓRIO NACIONAL, POR NUTS II, 2025



Em 2025, todas as regiões apresentaram uma redução da contribuição da compra de habitação por compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, tanto no número, como no valor das respetivas vendas totais de alojamentos. Tal como em anos anteriores, o *Algarve* foi a região que registou a maior percentagem de transações com compradores com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, 20,1% em número e 31,3% do valor total das transações, sendo que, estes pesos relativos corresponderam a reduções de 3,7 p.p. e 4,6 p.p., pela mesma ordem, relativamente a 2024. Para além do *Algarve*, as maiores reduções do peso relativo deste tipo de aquisições nos indicadores em análise ocorreram nas regiões do *Oeste e Vale do Tejo* e na *Grande Lisboa*.

Figura 13

PESO RELATIVO DAS TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS CUJO COMPRADOR POSSUI UM DOMICÍLIO FISCAL FORA DO TERRITÓRIO NACIONAL, EM NÚMERO E VALOR, POR NUTS II, 2025



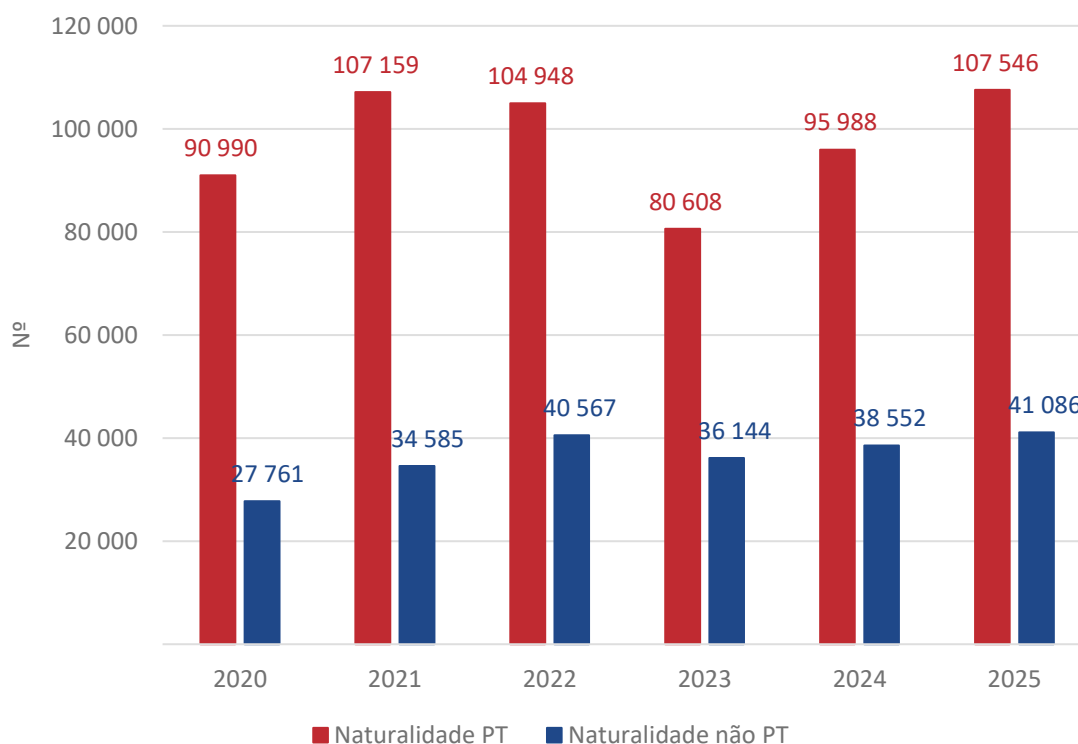
Análise Anual: Aquisição de Habitação pelas Famílias – País de Naturalidade e domicílio fiscal do comprador

A presente secção pretende facultar informação adicional relativa ao universo das transações de habitações cujo comprador pertence ao setor institucional das Famílias (148 632 transações em 2025). Para o efeito são consideradas duas dimensões, domicílio fiscal e país de naturalidade do comprador, esta última apenas relevante para os adquirentes pertencentes ao setor institucional das Famílias³.

Em 2025, 72,4% do total das habitações transacionadas, 107 546 unidades, foram adquiridas por compradores com naturalidade *Portugal*, traduzindo-se num aumento de 12,0% face a 2024. No mesmo período, foi contabilizado um crescimento de 6,6%, face ao ano anterior, de transações por compradores com país de naturalidade distinto de *Portugal*, perfazendo 41 086 alojamentos.

Figura 14

TRANSAÇÕES DE HABITAÇÕES PELAS FAMÍLIAS, POR PAÍS DE NATURALIDADE DO COMPRADOR, Nº, 2020 – 2025

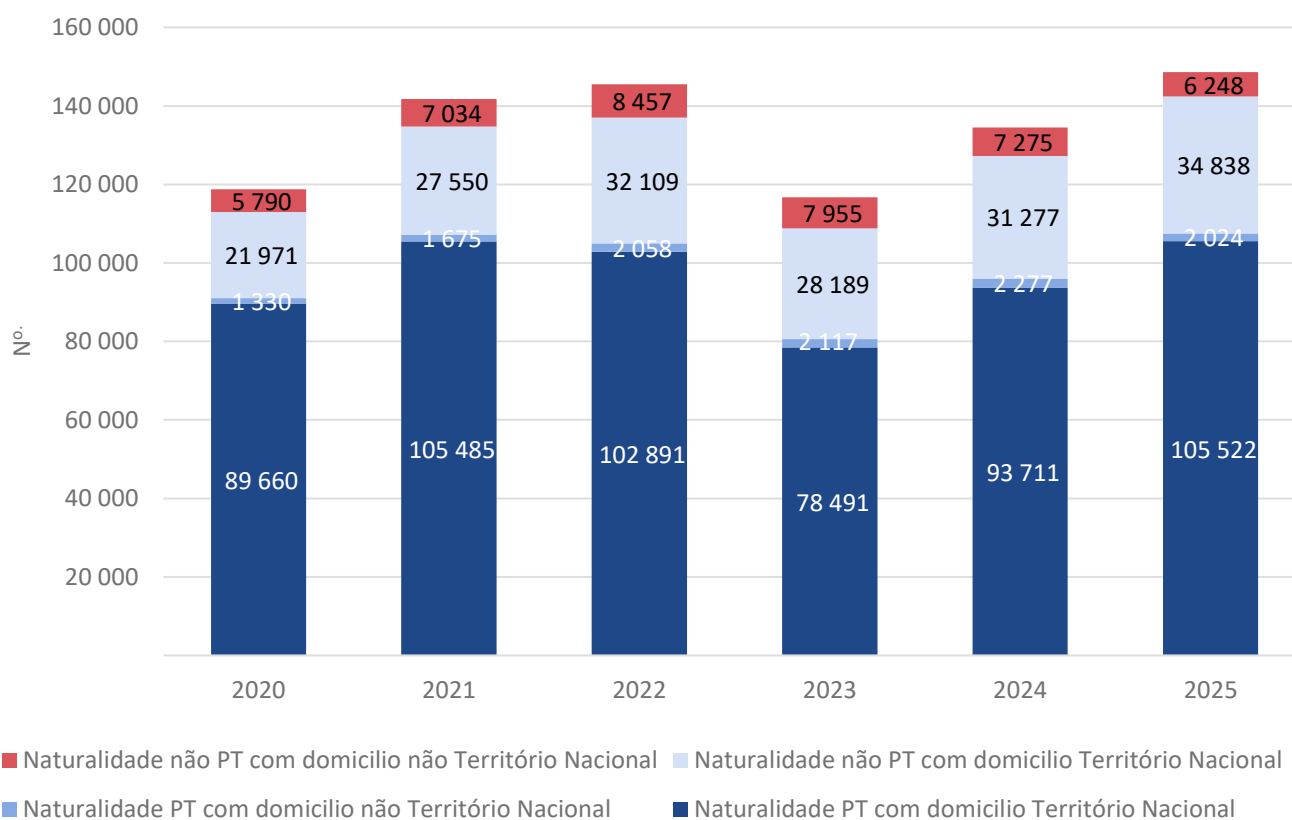


³ Atente-se que a *naturalidade* corresponde ao “local do nascimento ou local da residência habitual da mãe à data do nascimento”. Para determinados fins estatísticos é considerado mais adequado o local da residência habitual da mãe à data do nascimento. Assim, ao contrário do conceito de nacionalidade, que pode variar ao longo do tempo, na medida em que cada cidadão pode obter uma nacionalidade distinta mediante as condições exigidas por cada país, a *naturalidade* reflete uma condição específica, não mutável ao longo dos anos.

Em 2025, as Famílias com domicílio fiscal no *Território Nacional* e que apresentaram *Portugal* como país de naturalidade adquiriram 105 522 habitações, mais 12,6% face ao ano precedente. Em contrapartida, as aquisições por compradores com outro país de naturalidade que não *Portugal* corresponderam a 34 838 alojamentos, um incremento de 11,4% relativamente a 2024. No subconjunto das Famílias com domicílio fiscal fora do *Território Nacional*, 75,5% das aquisições de habitações corresponderam a uma naturalidade diferente de *Portugal* (6 248 transações), a percentagem mais reduzida desde 2019, representando um decréscimo de 14,1% face a 2024. Por outro lado, as aquisições por compradores com país de naturalidade *Portugal* corresponderam a 24,5% (2 024 alojamentos), uma diminuição de 11,1% comparativamente ao ano transato.

Figura 15

TRANSAÇÕES DE HABITAÇÃO PELAS FAMÍLIAS, POR DOMICÍLIO FISCAL DO COMPRADOR E PAÍS DE NATURALIDADE DO COMPRADOR, Nº, 2020 – 2025



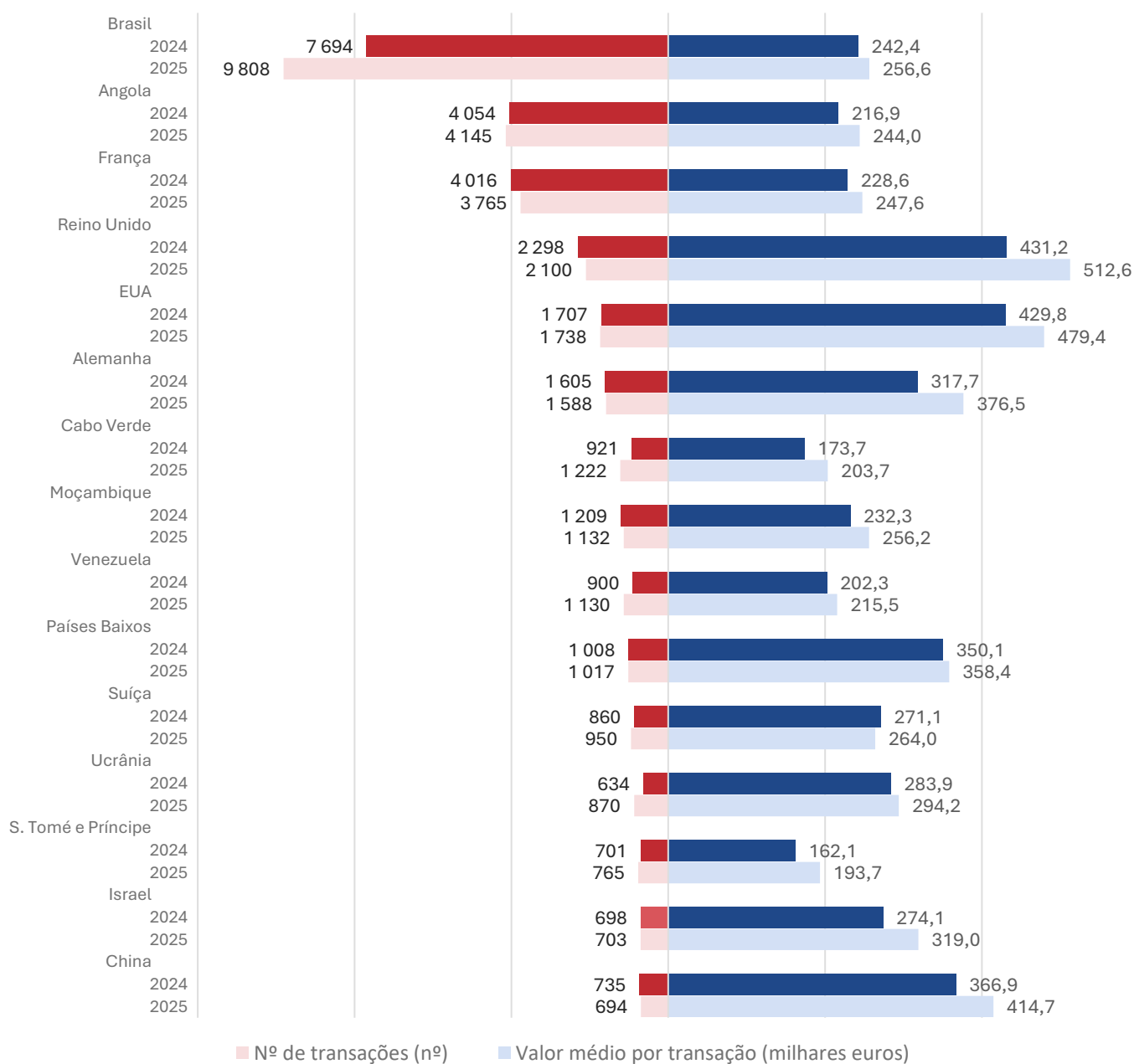


No ano de referência, a nacionalidade que liderou em número de aquisições foi o *Brasil*, com 9 808 transações, um aumento de 27,5% relativamente a 2024 (7 694 transações). Do universo de aquisições de habitação pelos compradores com nacionalidade diferente de *Portugal*, este país concentrou 23,9% do total. Em segundo lugar destacou-se *Angola*, com 4 145 alojamentos transacionados, mais 2,2% face ao ano precedente. A *França* ocupou o terceiro lugar, com 3 765 transações, representando um decréscimo de 6,2% face a 2024 e a redução mais expressiva em termos de peso relativo, -1,3 p.p., fixando-se em 9,2%. A destacar ainda a *Ucrânia*, *Cabo Verde* e a *Venezuela* enquanto países de nacionalidade que, face a 2024, registaram crescimentos do número de transações superiores a 25%.

Com exceção de *Cabo Verde* (203 657 euros), *São Tomé e Príncipe* (193 677 euros) e a *Venezuela* (215 507 euros), em 2025, os valores médios das transações envolvendo compradores com nacionalidade diferente de *Portugal* foram superiores aos das aquisições efetuadas por compradores com nacionalidade *Portugal* (215 824 euros). Com os valores médios por transação mais elevados destacaram-se, entre as nacionalidades com maior número de transações, o *Reino Unido* e os *Estados Unidos da América* (512 585 euros e 479 403 euros, respetivamente), com valores mais de 120% acima do valor médio dos adquirentes com nacionalidade *Portugal*. O *Reino Unido* e *Alemanha* (376 464 euros) foram as duas nacionalidades que registaram os maiores incrementos nos valores médios de transação face a 2024, 6,3 p.p. e 4,1 p.p., respetivamente. Em sentido oposto, a *Suíça* (263 986 euros) e os *Países Baixos* (358 368 euros) apresentaram as maiores reduções, -23,1 p.p. e -21,7 p.p., pela mesma ordem.

Figura 16

NÚMERO DE TRANSAÇÕES E VALOR MÉDIO POR TRANSAÇÃO (EM MILHARES DE EUROS) POR PAÍS DE NATURALIDADE DO COMPRADOR, TOP 15, 2024 E 2025



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 junho de 2026

Nota – Com a divulgação do IPHAB do 1º trimestre de 2026 será iniciada uma nova série (base 100=2025). A totalidade da série atual será disponibilizada na nova base juntamente com o próximo destaque.