



PORTUGUESE REAL ESTATE INVESTMENT VEHICLES & FINANCING

16 ABRIL 2026 | LISBOA

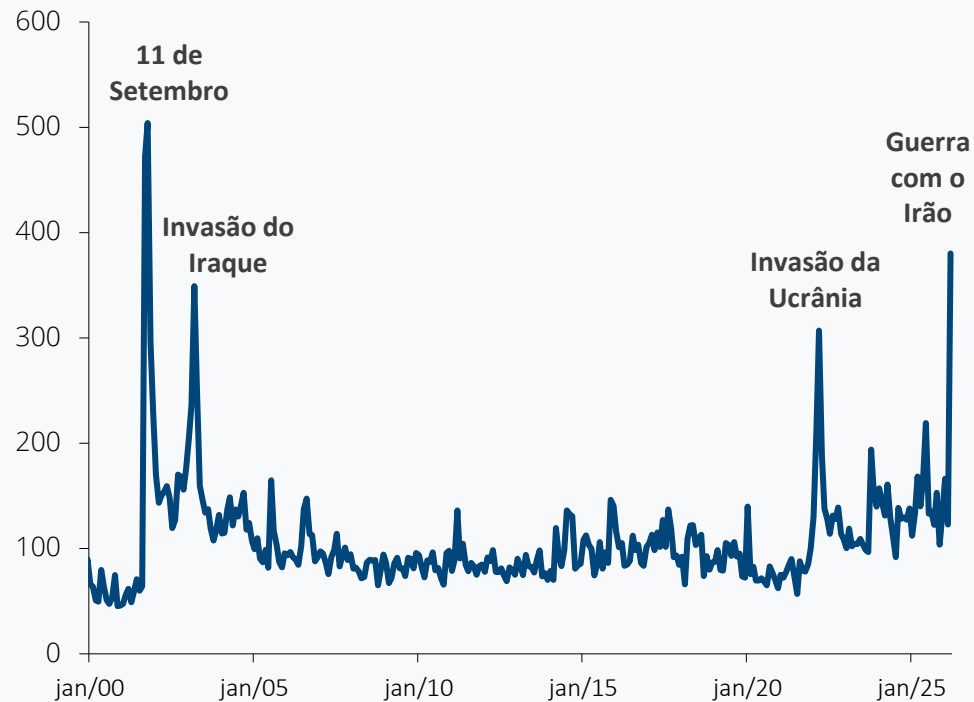


BANCO DE
PORTUGAL
EUROSISTEMA

O enquadramento internacional deteriorou-se significativamente após o ataque lançado pelos EUA e Israel contra o Irão

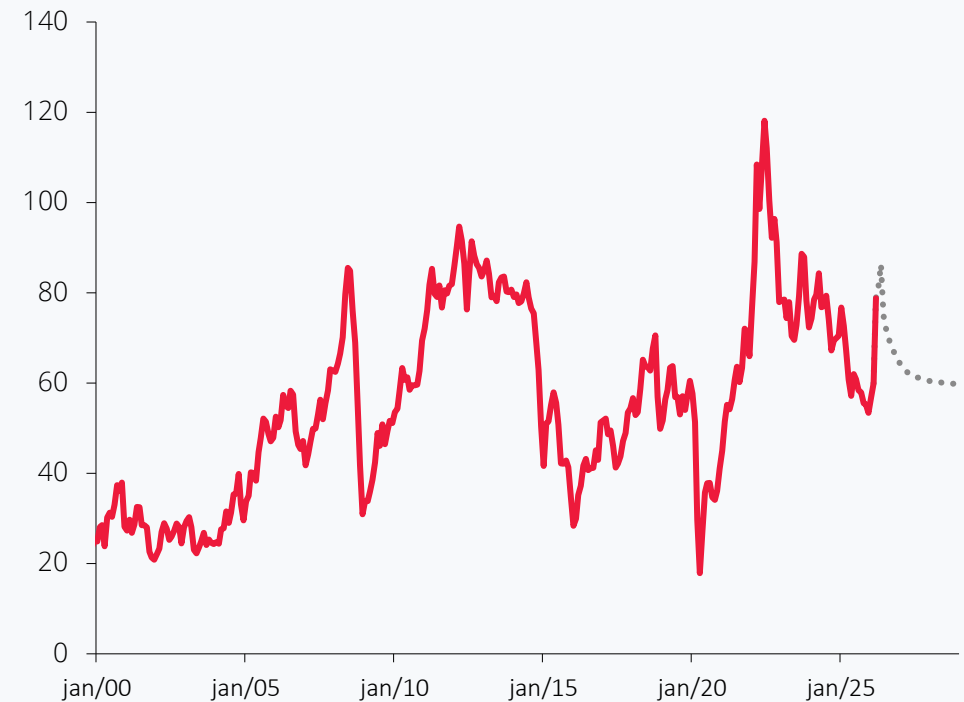


INDICADOR DE RISCO GEOPOLÍTICO | Índice 1985-2019 = 100



Fonte: Caldara, Dario and Matteo Iacoviello (2022), "Measuring Geopolitical Risk". | Notas: Este índice mede a frequência de notícias relacionadas com ameaças geopolíticas, obtido a partir da pesquisa automática de texto dos arquivos eletrónicos de dez jornais.

PREÇO DO PETRÓLEO | Euros

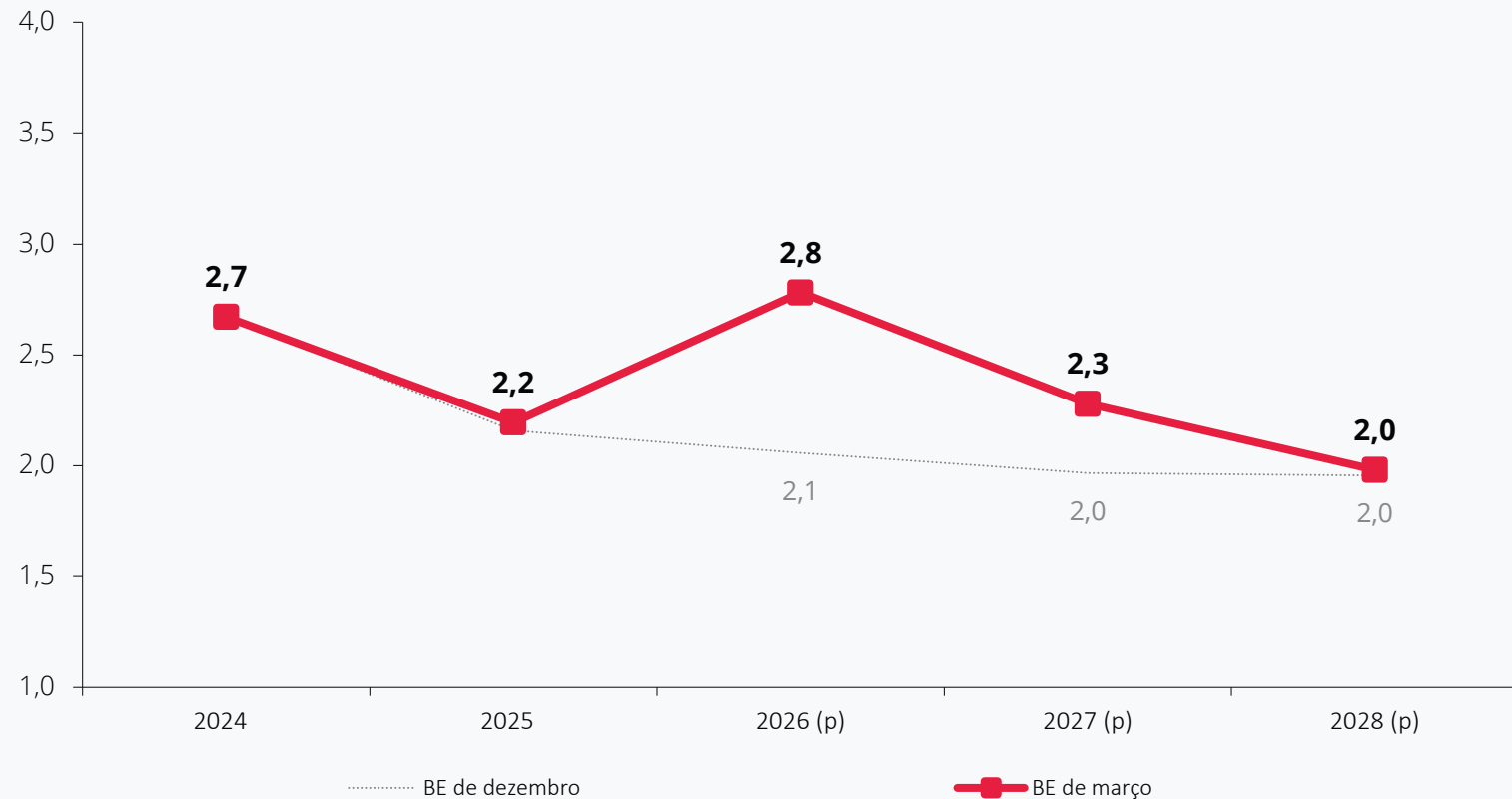


Fonte: Hipóteses do exercício. | Nota: Preço do barril em euros. A linha a tracejado corresponde aos preços implícitos nos mercados de futuros para o petróleo. Data de fecho das hipóteses: 13 de março.

A inflação deverá aumentar para 2,8% em 2026 — refletindo um aumento das pressões de origem externa — e regressar a 2% no final do horizonte



INFLAÇÃO | Taxa de variação anual do IHPC (%)

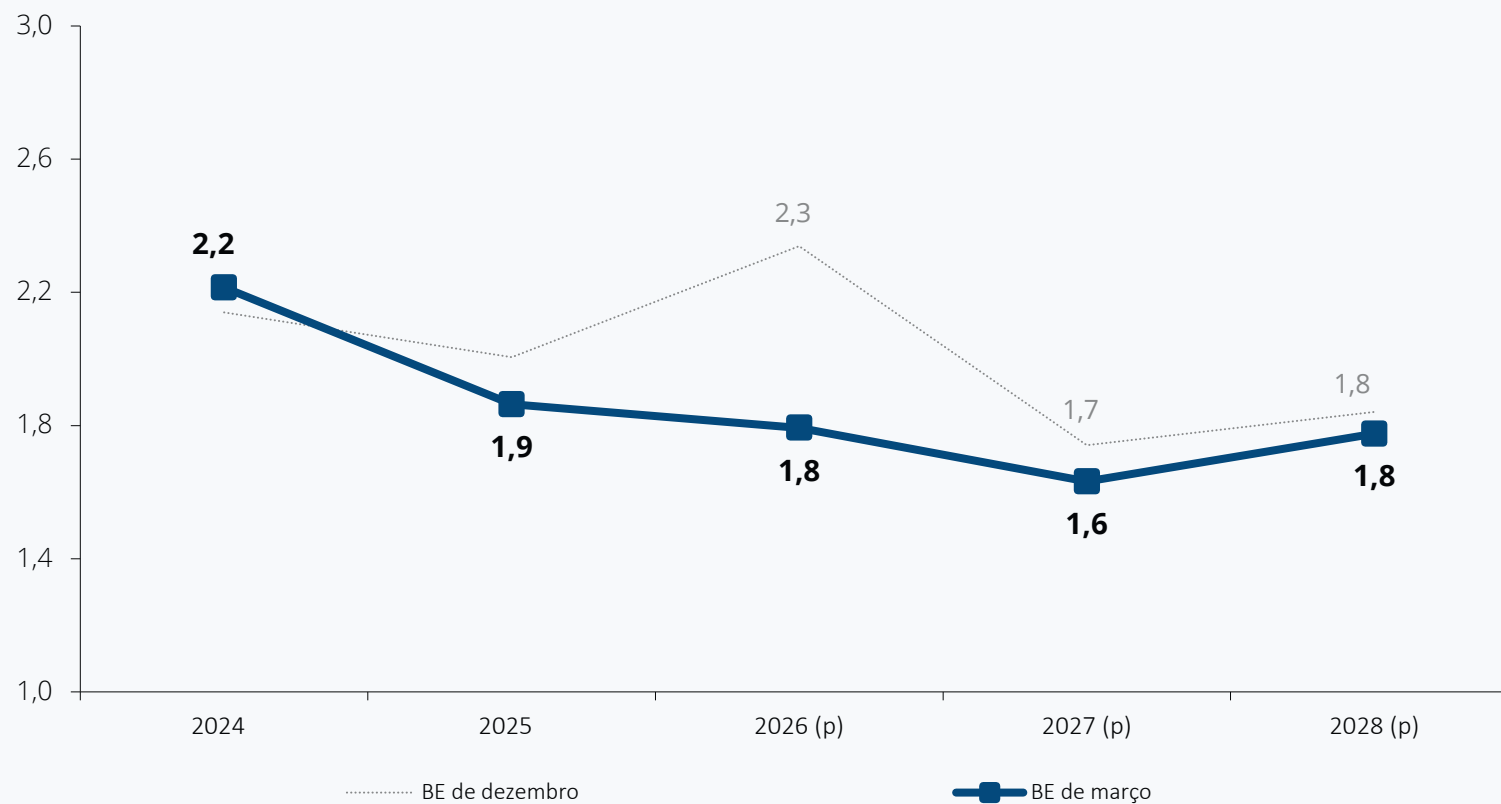


Fontes: Banco de Portugal e INE.

O PIB deverá continuar a crescer, mas a um ritmo mais lento



PIB | Taxa de variação anual (%)

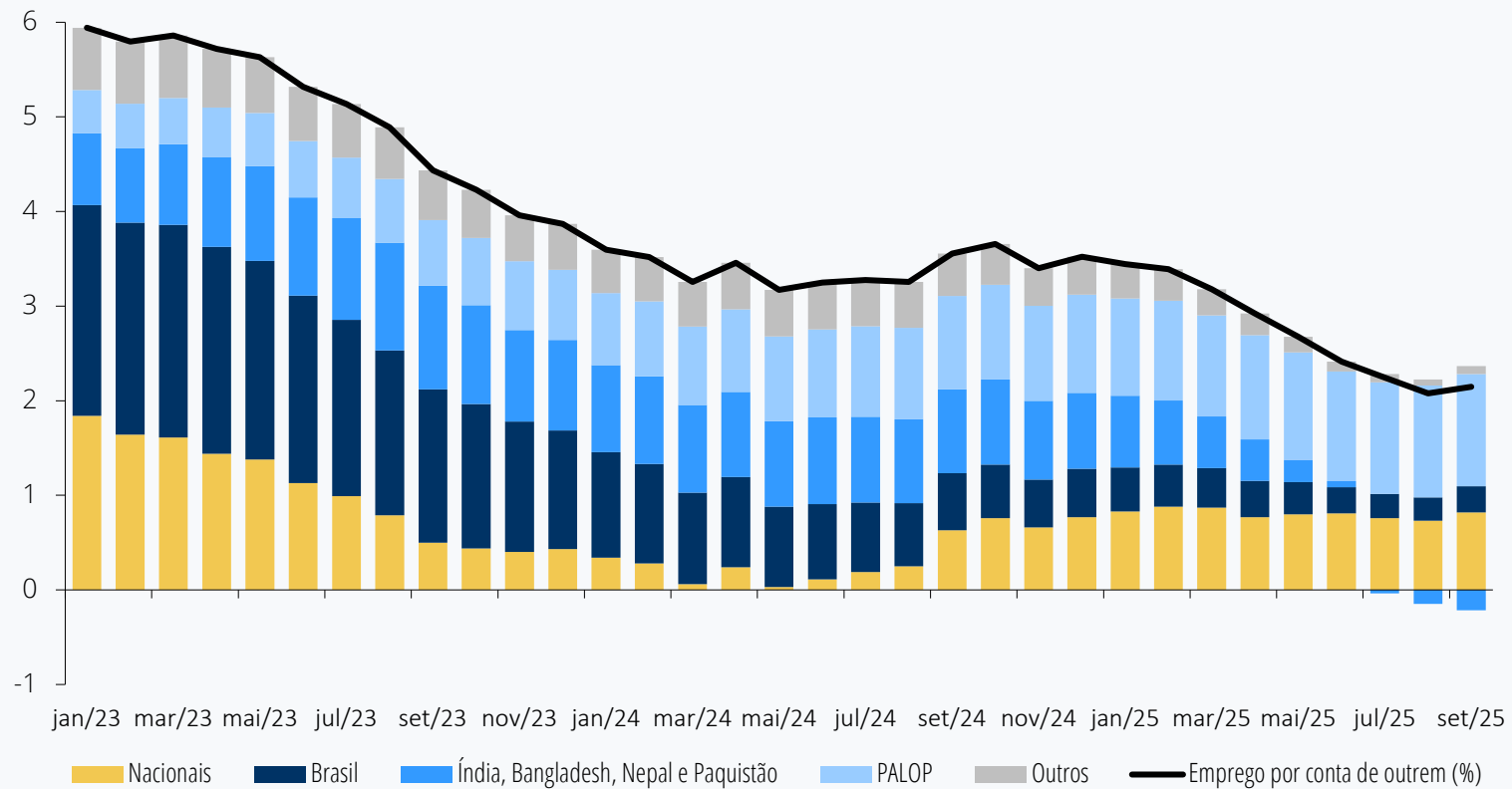


Fontes: Banco de Portugal e INE.

O mercado de trabalho deverá manter-se sólido, com o emprego a desacelerar refletindo, em parte, menores fluxos migratórios



EMPREGO POR CONTA DE OUTREM E CONTRIBUTOS POR PAÍS DE NACIONALIDADE | Taxa de variação homóloga (%) e contributos (pp)

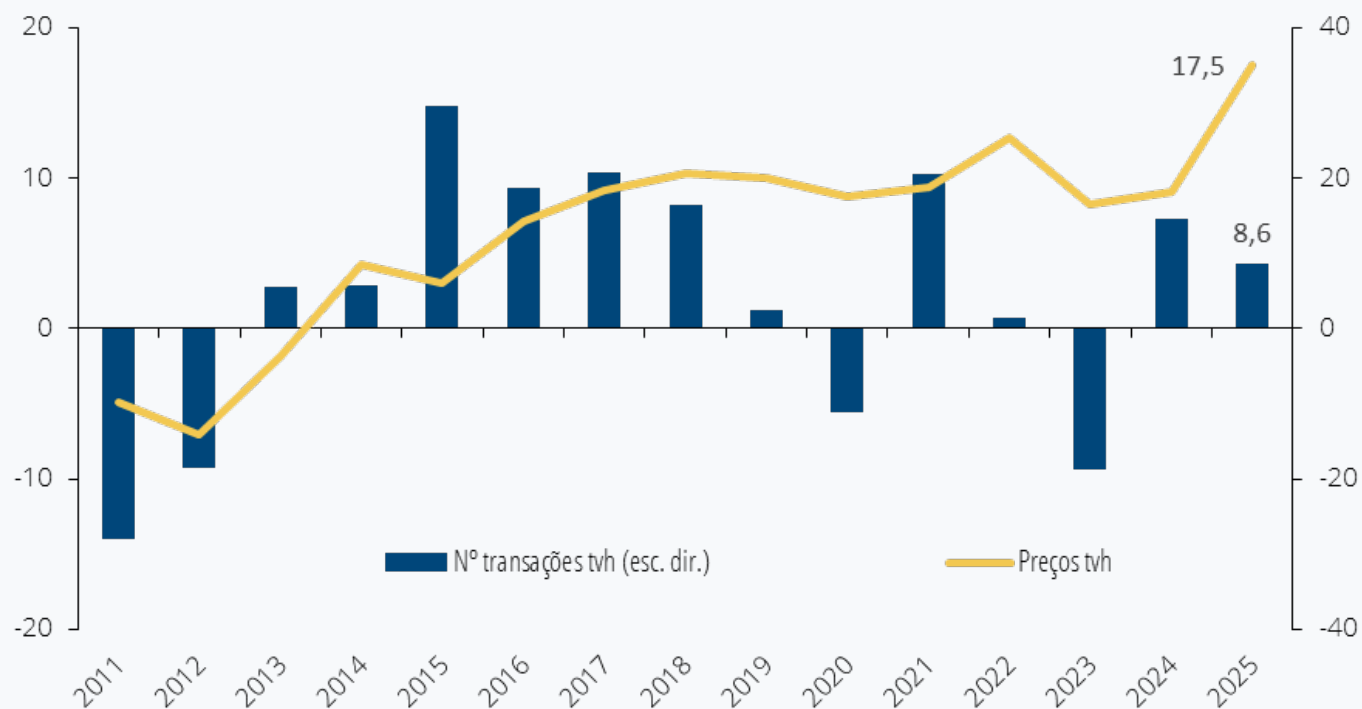


Fonte: Microdados da Segurança Social (cálculos do Banco de Portugal). | Nota: Para mais detalhes, ver a Caixa 2 deste Boletim.

O mercado imobiliário residencial tem evidenciado um elevado dinamismo, acompanhado por um aumento significativo dos preços da habitação



PREÇOS DA HABITAÇÃO E TRANSAÇÕES | Taxa de variação (%)

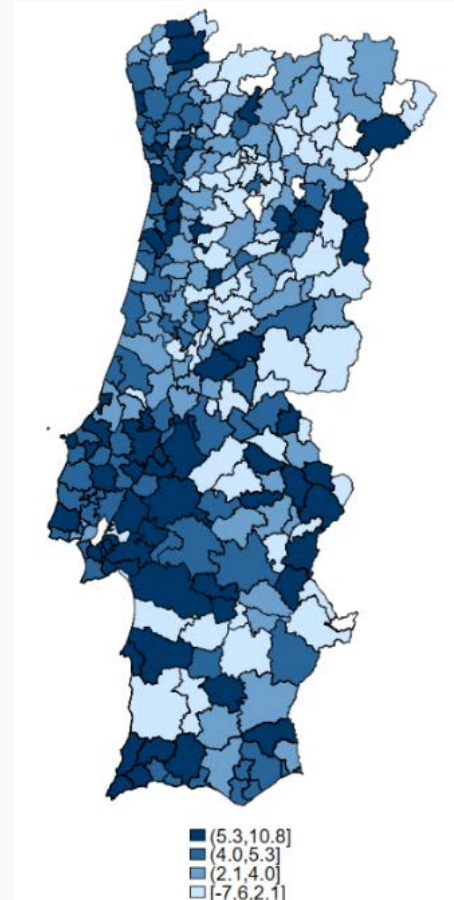


Fontes: INE.

O aumento dos preços da habitação em Portugal tem-se concentrado sobretudo nos principais centros urbanos e na faixa litoral do país



VALOR MEDIANO DAS VENDAS DE ALOJAMENTOS FAMILIARES – TAXA DE CRESCIMENTO MÉDIA ENTRE 2021 E 2024 | Taxa de variação média (%)

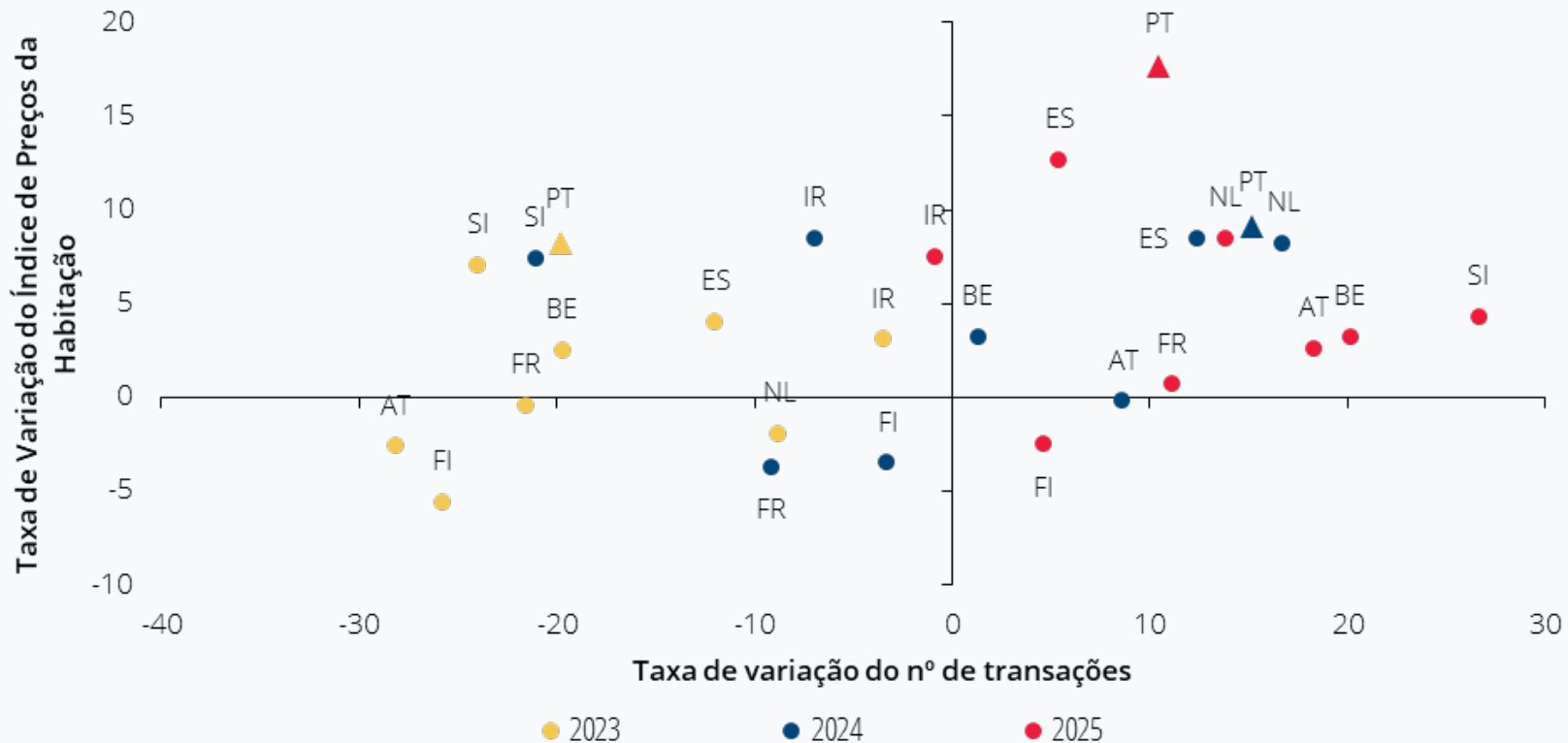


Fonte: INE e cálculos do Banco de Portugal.

Em 2025, os preços da habitação em Portugal registaram a taxa de variação mais elevada da área do euro



ÍNDICE DE PREÇOS E NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE HABITAÇÃO | Taxa de variação (%)

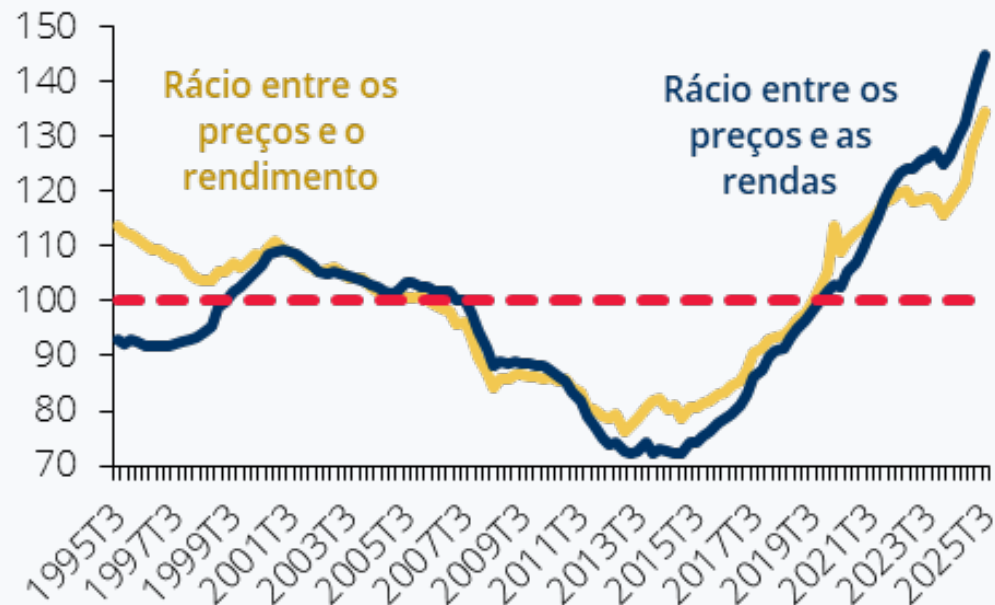


Fonte: Eurostat. | Notas: O gráfico inclui os países da área do euro para os quais existe informação comparável de preços e transações de habitação (Bélgica, Irlanda, Espanha, França, Países Baixos, Áustria, Eslovénia e Finlândia). Cada ponto no gráfico corresponde a um país.

Desde 2015, os preços da habitação têm crescido, em média, a um ritmo superior ao dos rendimentos das famílias



DESVIO DOS RÁCIOS ENTRE OS PREÇOS, O RENDIMENTO E AS RENDAS | Índice 1988-2025 = 100



DESVIO DOS PREÇOS FACE À SUA TENDÊNCIA | Em percentagem



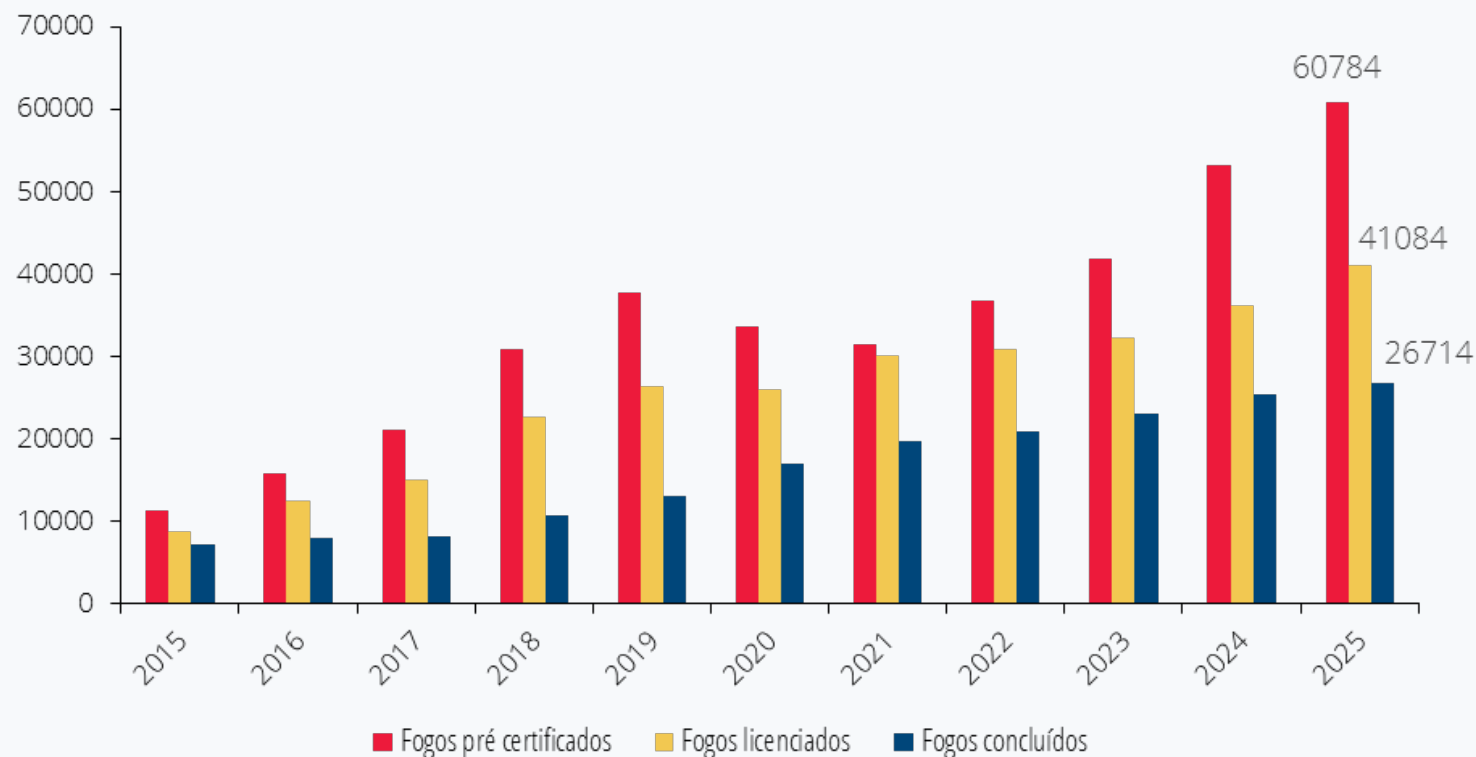
Fonte: OCDE. | Notas: A evolução das rendas reflete o índice de rendas efetivas pagas por inquilinos de residências principais que é incluído no cálculo do Índice de preços do consumidor. Consideram-se períodos de sobrevalorização aqueles em que os rácios normalizados estão acima do limiar de 100, que identifica a média de longo prazo. Última observação: 2025 T3.

Fonte: OCDE (cálculos do Banco de Portugal). | Notas: Tendência de longo prazo obtida utilizando o filtro HP, aplicado à série de preços reais da habitação (deflator consumo privado). Consideram-se períodos de sobrevalorização aqueles em que o índice se encontra 10% acima da sua tendência de longo prazo. Última observação: 2025 T3.

A escassez de oferta contribui para o aumento dos preços da habitação num contexto de aumento gradual do número de licenciamentos



FOGOS PRÉ-CERTIFICADOS, LICENCIADOS E CONSTRUÍDOS | Unidades



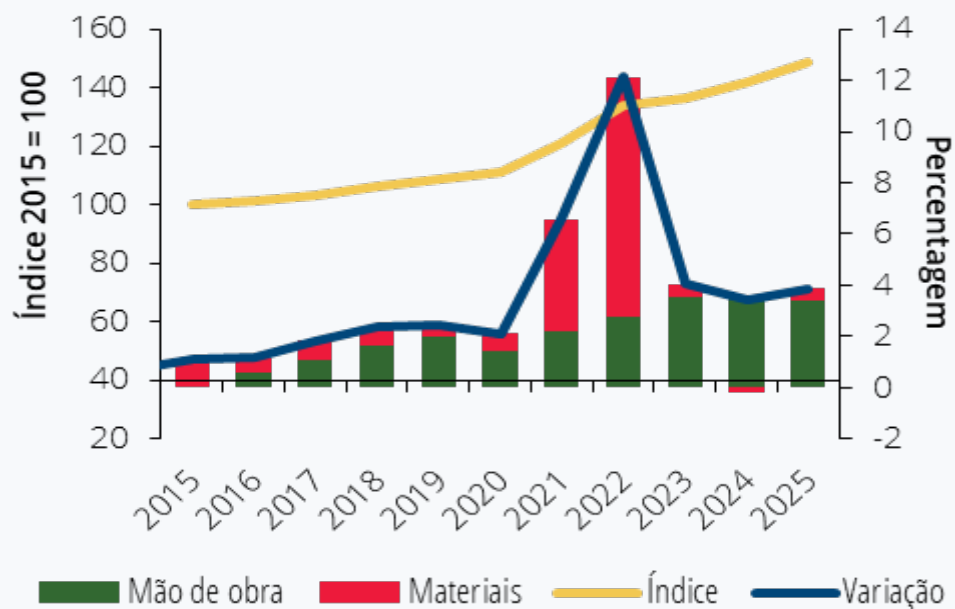
Fonte: INE e Confidencial Imobiliário. | Nota: Fogos destinados a habitação familiar em edifícios de nova construção. Os fogos pré-certificados correspondem a frações de projetos registadas pela ADENE como estando em licenciamento para construção nova ou grandes reabilitações.

O aumento dos custos de construção, refletindo a escassez de mão de obra, tem contribuído para a subida dos preços da habitação



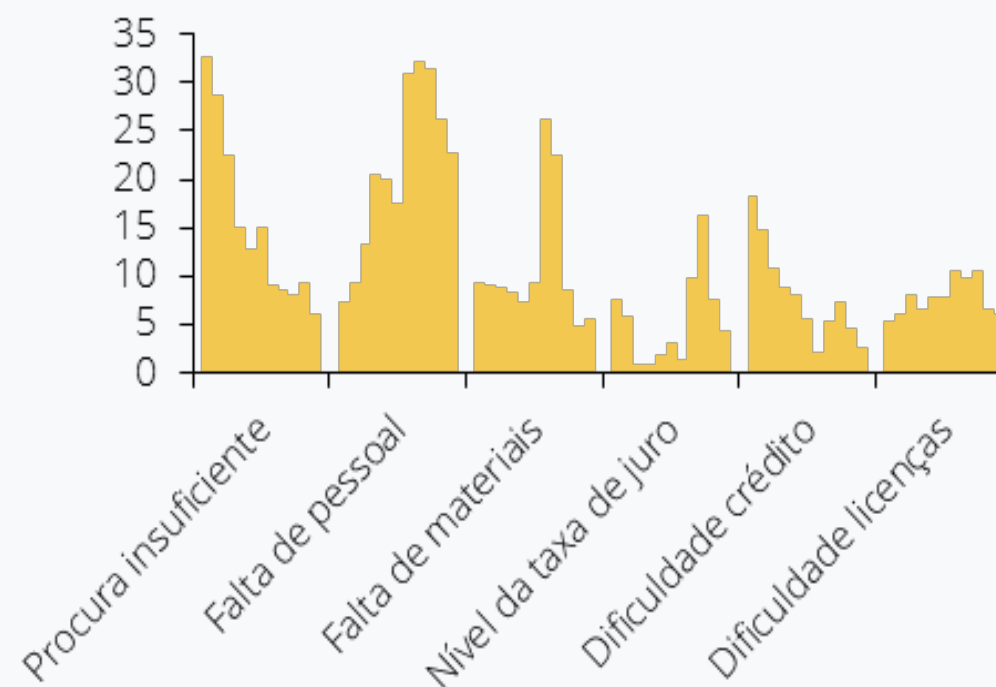
CUSTOS DE CONSTRUÇÃO |

Índice, taxa de variação (%) e contributos (pp)



OBSTÁCULOS À CONSTRUÇÃO (2015 - 2025)

| Em percentagem de respostas (%)



Fonte: INE. | Notas: As séries do gráfico referem-se aos Custos de Construção de Habitação Nova. O índice apresentado tem base 100 em 2015 e representa a evolução acumulada dos custos totais. A série 'Variação' refere-se à taxa de variação média anual do Índice.

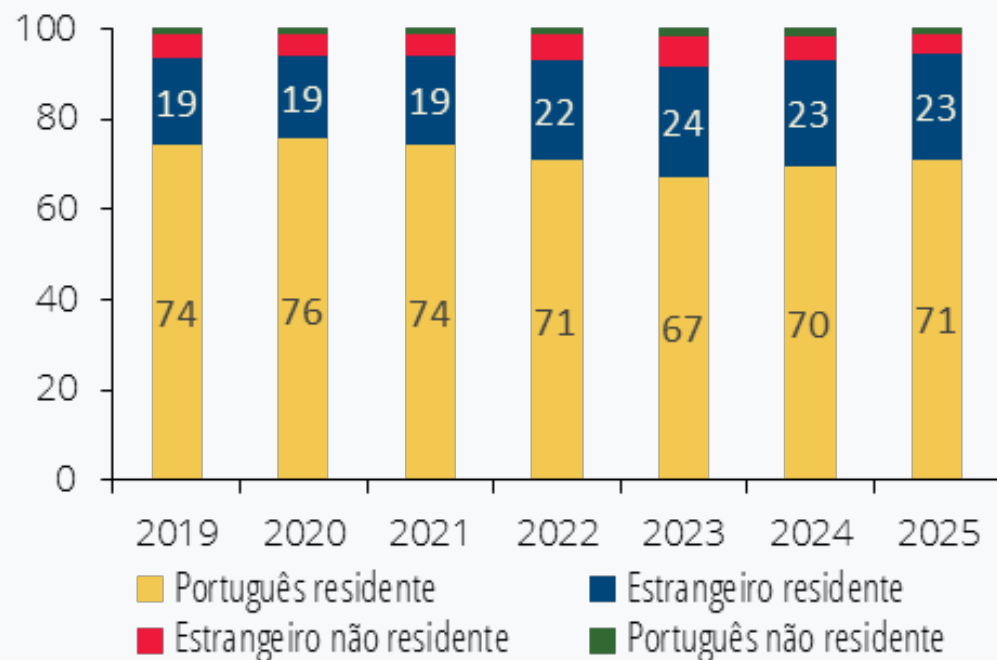
Fonte: INE.

Os compradores estrangeiros têm uma participação relevante no mercado, refletindo o seu peso crescente na população e o investimento não residente



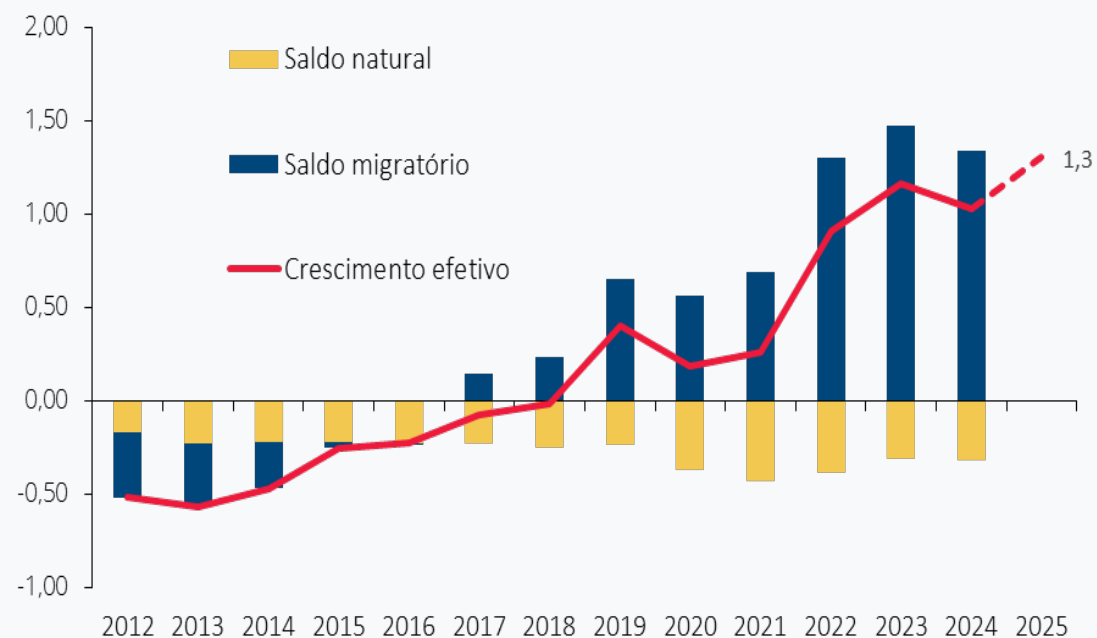
NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE HABITAÇÃO |

Em percentagem (%)



CRESCIMENTO POPULACIONAL E CONTRIBUTOS |

Em percentagem (%)



Fontes: Cálculos do Banco de Portugal e INE. | Notas: Considera-se um comprador estrangeiro aquele cuja nacionalidade é distinto de Portugal. É considerado um comprador não residente quem apresenta um domicílio fiscal fora do território nacional.

Fonte: INE e cálculos do Banco de Portugal.

O peso do crédito à habitação nas transações tem vindo a aumentar mas permanece abaixo do observado antes da crise da dívida soberana

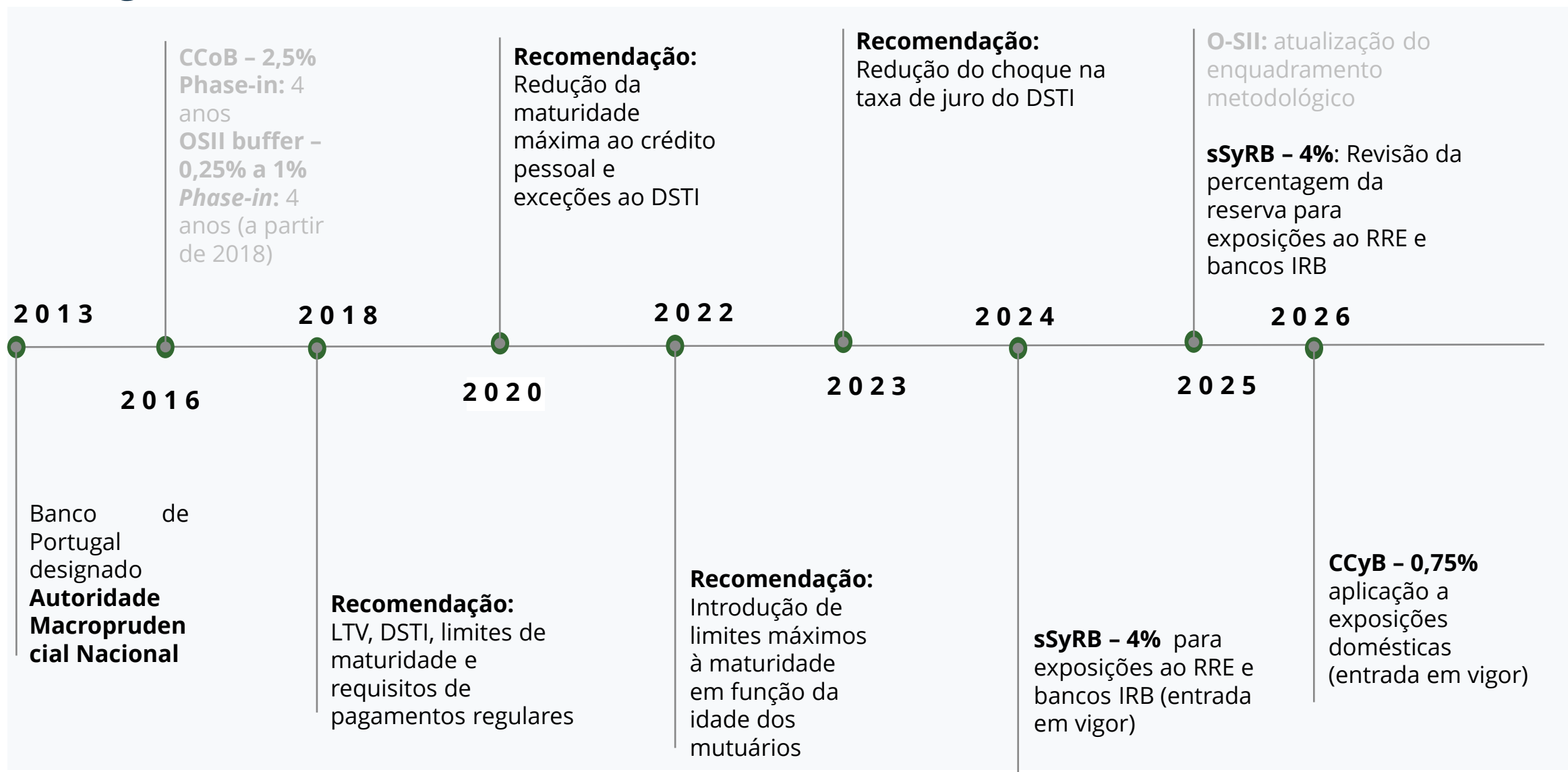


NOVOS EMPRÉSTIMOS À HABITAÇÃO EM PERCENTAGEM DO MONTANTE TOTAL DE TRANSAÇÕES DE HABITAÇÃO |
Em percentagem (%)



Fonte: Banco de Portugal e INE. | Notas: Esta série exclui os empréstimos renegociados desde 2014 e as transferências de crédito desde 2019, operações de crédito que não estão relacionadas com a aquisição de uma habitação. Antes destes períodos não era possível a identificação destas operações, mas estima-se que tenham representado uma percentagem residual do volume total de novas operações nesses períodos. Última observação: 2025 T4.

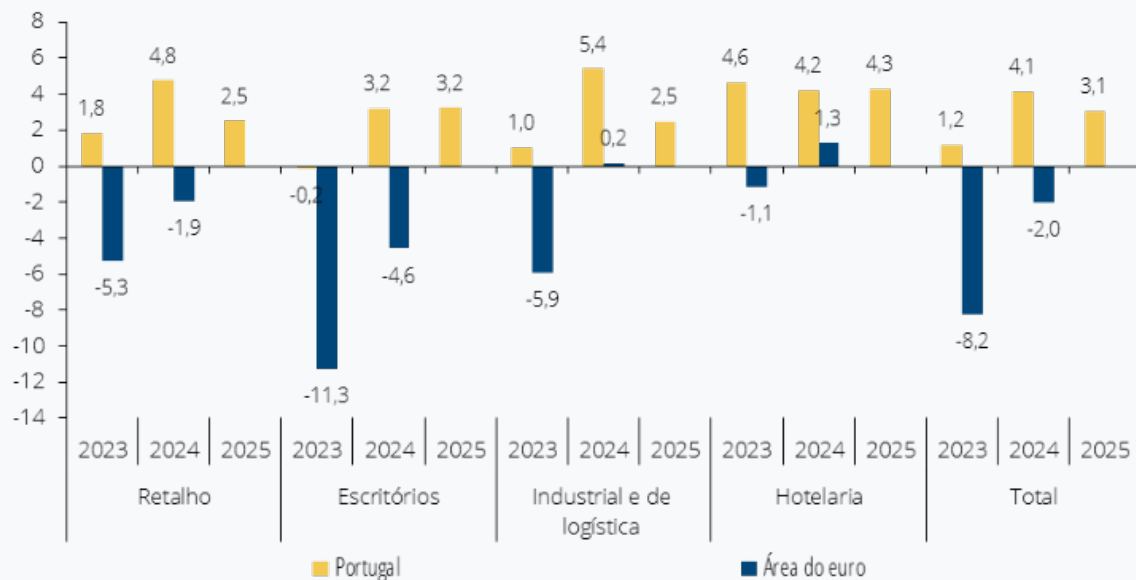
Diversas medidas macroprudenciais têm vindo a ser adotadas pelo Banco de Portugal



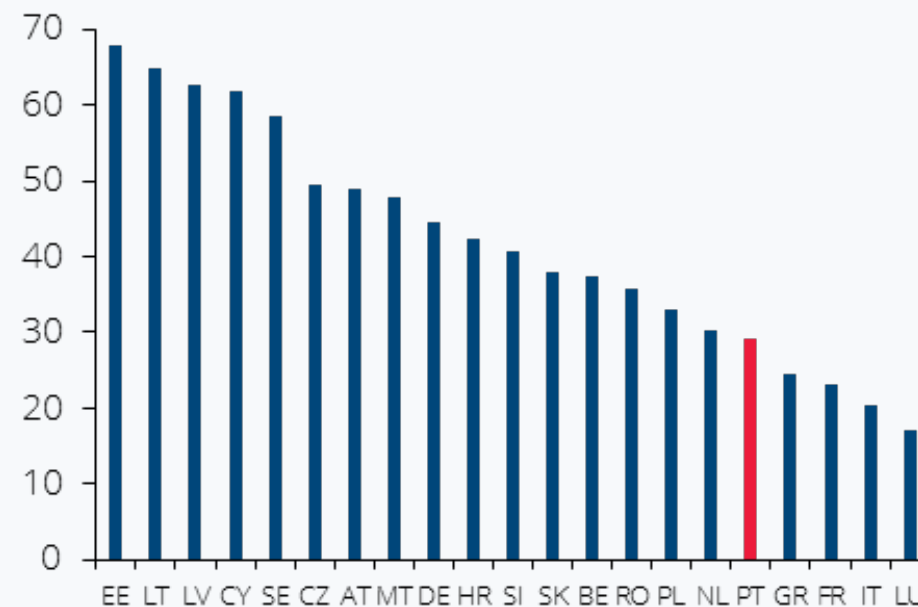
O mercado imobiliário comercial mantém-se atrativo para os investidores internacionais



ÍNDICE DE PREÇOS DE IMOBILIÁRIO COMERCIAL | Em percentagem (%)



EMPRÉSTIMOS A EMPRESAS GARANTIDOS POR IMÓVEIS EM SETEMBRO DE 2025 | Em percentagem dos empréstimos a sociedades não financeiras (%)



Fonte: Morgan Stanley Capital International (MSCI).

Fonte: BCE e Banco de Portugal. | Notas: Dados em base consolidada. Rácio calculado com base em valores líquidos de imparidade. Incluem-se empréstimos a empresas garantidos por imóveis comerciais ou de outro tipo. Dados não disponíveis para Espanha e Irlanda. Valores expressos em percentagem do total de empréstimos a empresas em cada país.



MUITO OBRIGADA