

Habituação e financiamento em Portugal

Philippe Laporte

Briefing do CEO Adjunto da UCI

SUMÁRIO EXECUTIVO

O mercado mantém-se expansionista, mas a acessibilidade e a oferta são o novo estrangulamento estratégico

1,8%

Previsão de crescimento do PIB de Portugal para 2026

Banco de Portugal, jun-26

+17,6%*

Crescimento do Índice de Preços da Habitação em 2025

INE, 4T 2025

169,8 mil

Habitações transacionadas em 2025

INE, 4T 2025

€2.151/m²

Valor mediano da avaliação bancária, mar-26

INE, mar. 2026

O BdP mantém o crescimento de 2026 em 1,8%, mas revê a inflação para 3,1%. A DBRS enquadra a pressão habitacional como estrutural – procura forte, oferta escassa e crédito mais dinâmico estão a erodir a acessibilidade – pelo que a originação deve privilegiar procura solvente e disciplina DTI/LTV.

(*) Eurostat 4T-25: o crescimento do IPH em Portugal superou a média da área do euro

Fontes: Boletim Económico do Banco de Portugal, jun-26; Morningstar DBRS (29 abr. 2026); INE IPH 4T-25; Avaliações bancárias INE mar-26.

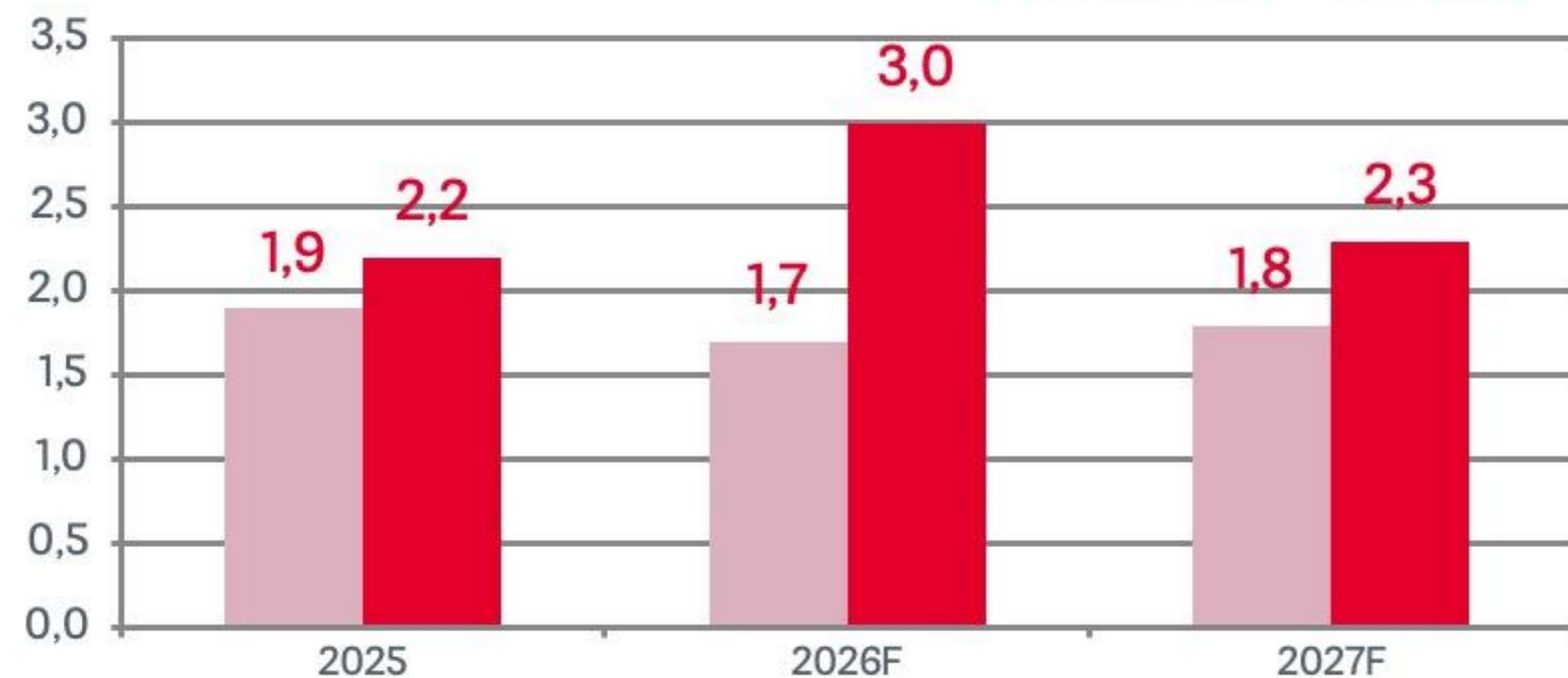
ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

O BdP mantém o crescimento resiliente, mas revê a inflação em alta

O boletim de junho mantém o PIB de 2026 em 1,8% e sobe o IHPC para 3,1%; cenários alternativos de energia apontam para maior risco nos preços.

Portugal macro indicators (% YoY)

■ GDP growth ■ Inflation

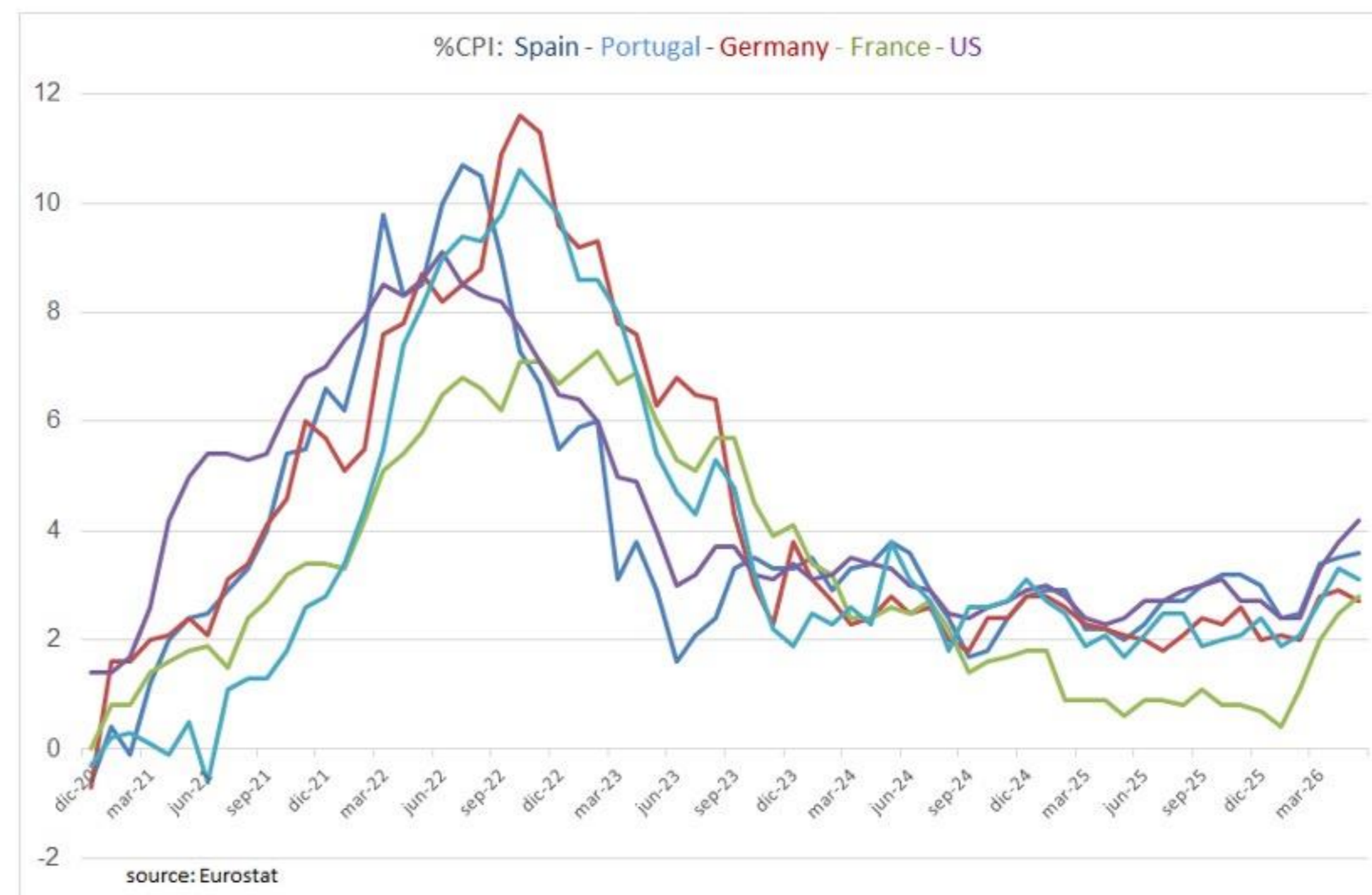


Painel de previsões para Portugal

Base BdP 2026–28: PIB 1,8% / 1,6% / 1,8%;
IHPC 3,1% / 2,4% / 2,0%.

O QUE IMPORTA PARA O FINANCIAMENTO HABITACIONAL

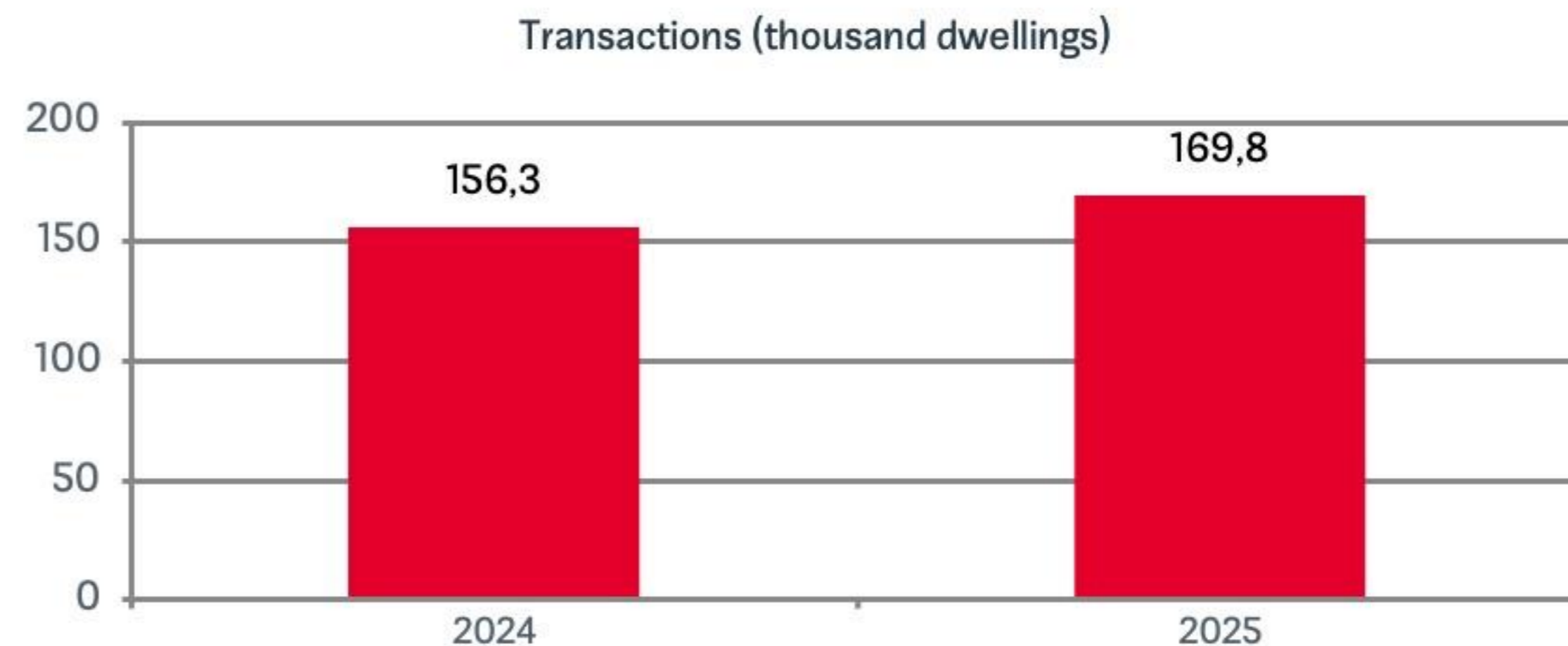
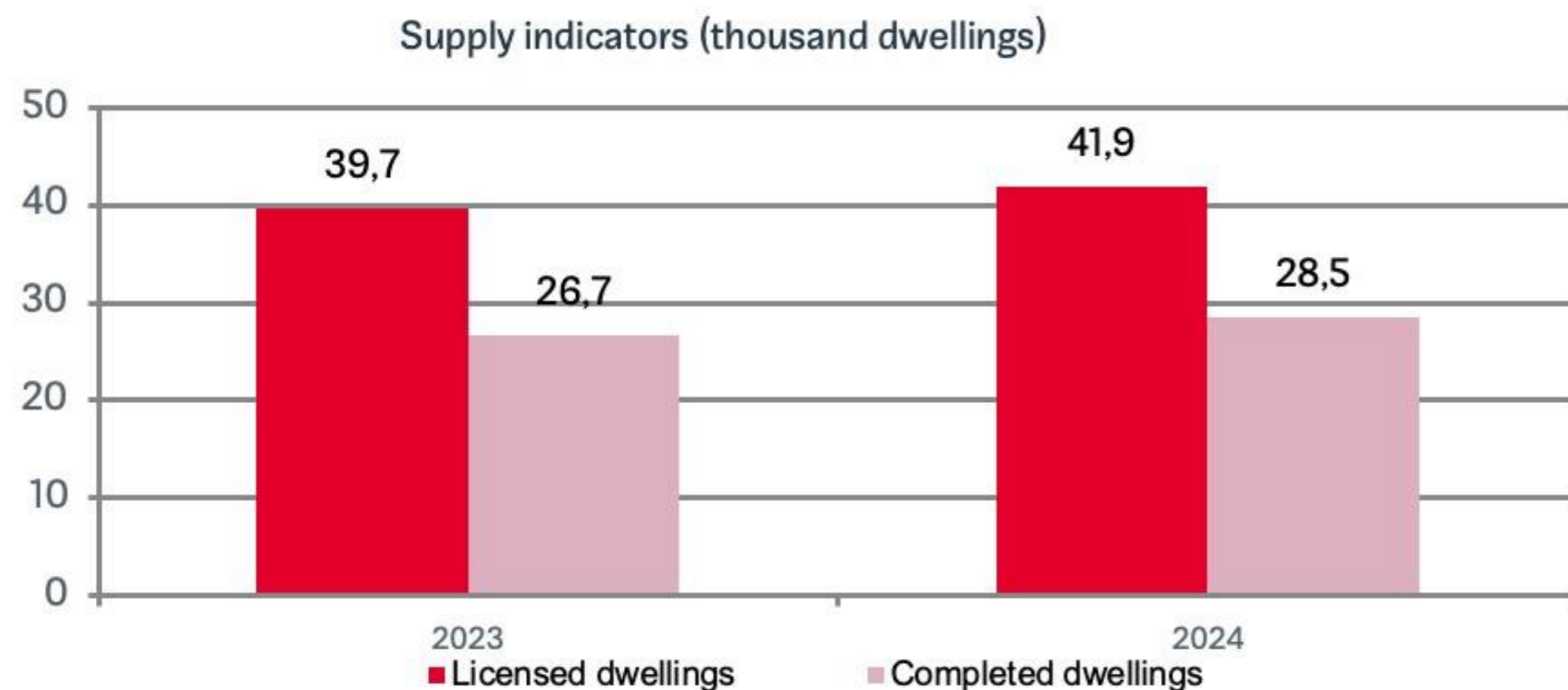
| | |
|----------------------------|---|
| CRESCIMENTO | O BdP mantém o PIB de 2026 em 1,8%; 2027: 1,6%. |
| INFLAÇÃO | IHPC revisto para 3,1% em 2026; 2027: 2,4%. |
| MERCADO DE TRABALHO | O desemprego mantém-se contido: 5,9% em 2026; 6,0% em 2027. |
| RISCO DE CENÁRIO | Cenário energético severo: PIB 2026 de 1,6%, IHPC 3,8%. |



MERCADO HABITACIONAL

A procura recuperou mais depressa do que a oferta habitacional disponível

O licenciamento melhorou em 2024, mas as habitações concluídas ficaram bem abaixo das transações.

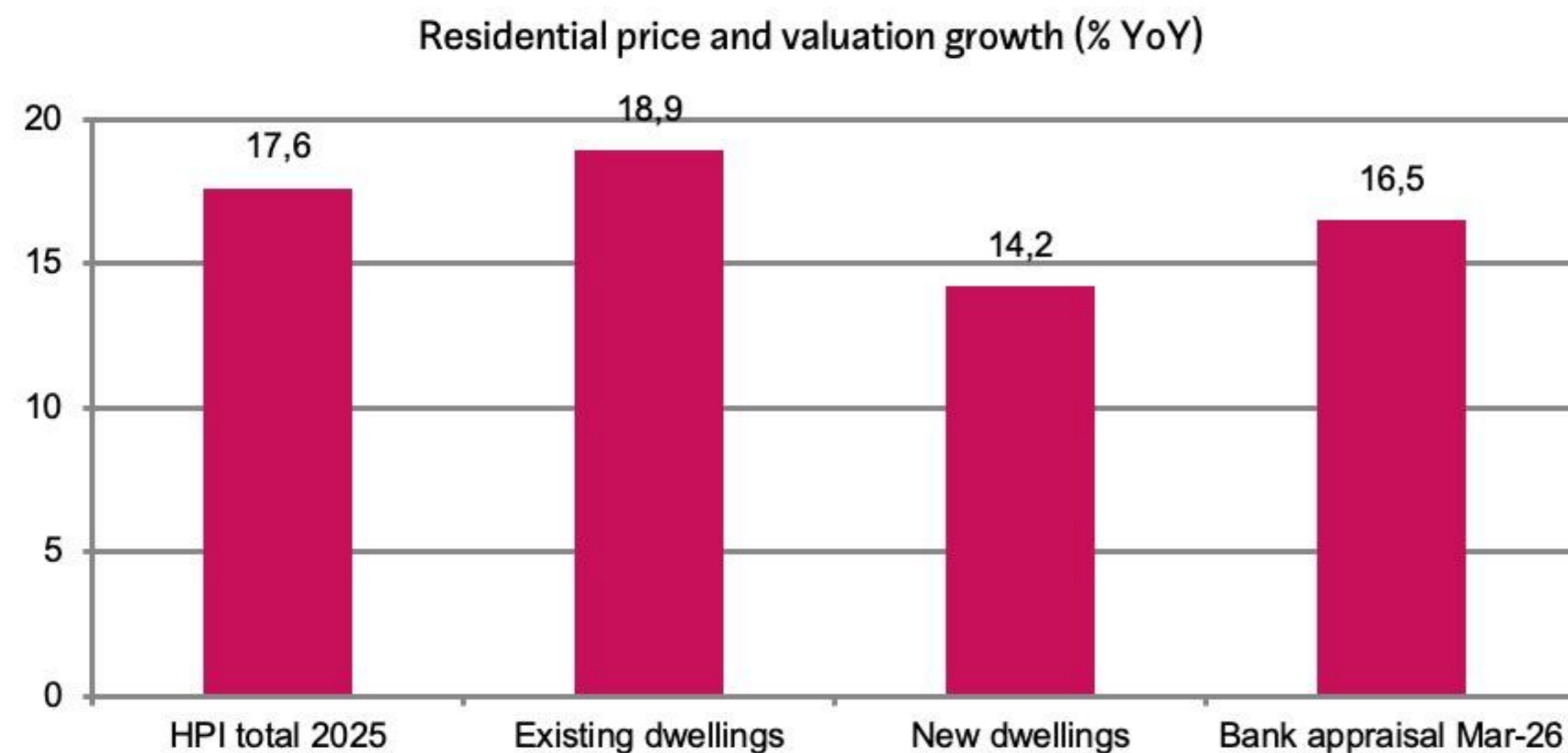
**Leitura estratégica**

A nova oferta está a aumentar, mas não chega para compensar a procura das famílias, a pressão do arrendamento e o efeito de investidores/compradores estrangeiros. A escassez persistente mantém os preços elevados e desloca o foco dos financiadores para a validação da acessibilidade.

AVALIAÇÕES E PREÇOS

A dinâmica dos preços reforça as preocupações da DBRS com a acessibilidade

As habitações existentes lideram a aceleração; a DBRS sinaliza riscos de acessibilidade e valorização nos novos fluxos de crédito.



€2.151/m²

Valor mediano da avaliação bancária, mar-26

INE, mar. 2026

Consequência para o mercado

A DBRS sinaliza risco de valorização elevado e menor acessibilidade das famílias. O problema é menos a solidez da garantia e mais a capacidade do mutuário perante rácios preço/rendimento mais altos e volatilidade das taxas.

ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

A tensão desloca-se do acesso ao mercado para a acessibilidade sustentável

Preços, rendas e custos de construção continuam acima da capacidade das famílias; a DBRS identifica a perda de acessibilidade como o risco central.

€1.777/m²

Preço mediano da habitação familiar em 2024

+10,3% homólogo

€7,97/m²

Renda mediana dos novos contratos em 2024

+10,5% homólogo

+5,8%

Custos de construção nova, mar-26

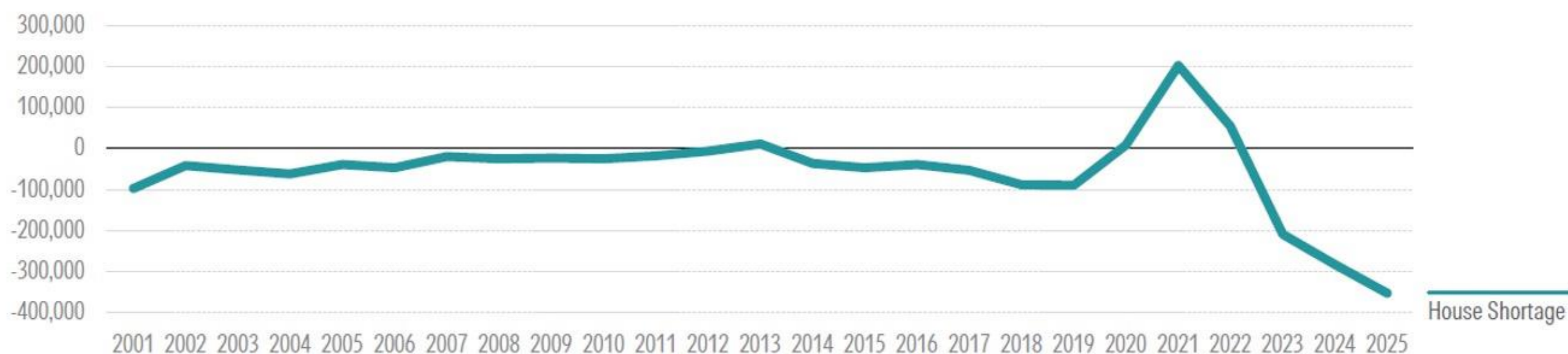
Homólogo

-4,7%

Transações 4T-25

Homólogo, após um 2025 forte

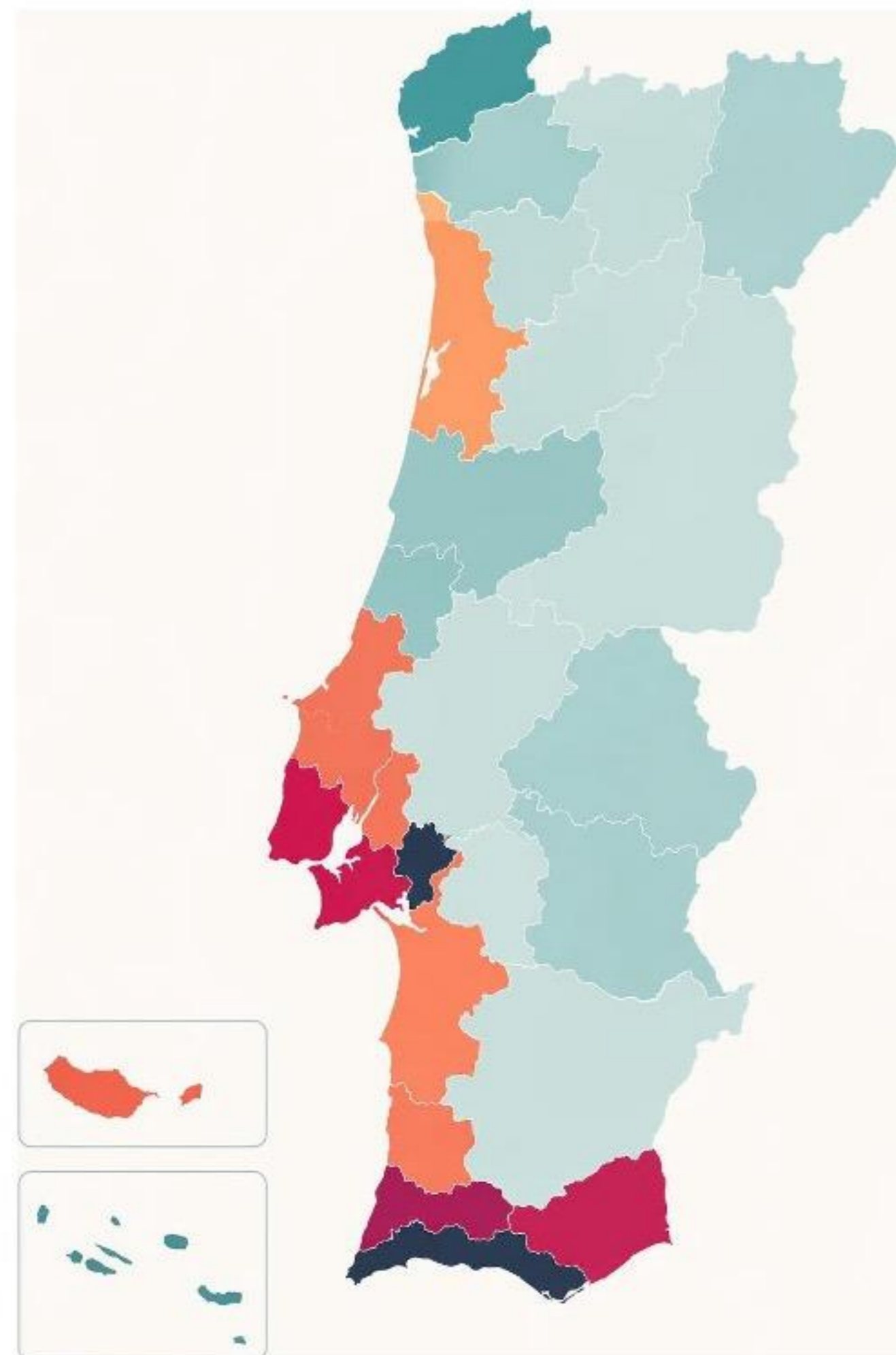
EXHIBIT 1
Estimated House Shortage (units)



ACESSIBILIDADE HABITACIONAL

A pressão de acessibilidade é territorial

Mercados de preços mais elevados concentram-se em Lisboa, Algarve, Madeira, Setúbal e Porto.



As regiões mais caras concentram o risco.

Preços medianos, 2024

■ Muito alto ■ Alto ■ Mais baixo

| | | | |
|-----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 01 | Grande Lisboa | €2.939/m² | 1,65× nacional |
| 02 | Algarve | €2.752/m² | 1,55× |
| 03 | Madeira | €2.395/m² | 1,35× |
| 04 | Península de Setúbal | €2.117/m² | 1,19× |
| 05 | AM Porto | €1.986/m² | 1,12× |

Referência nacional

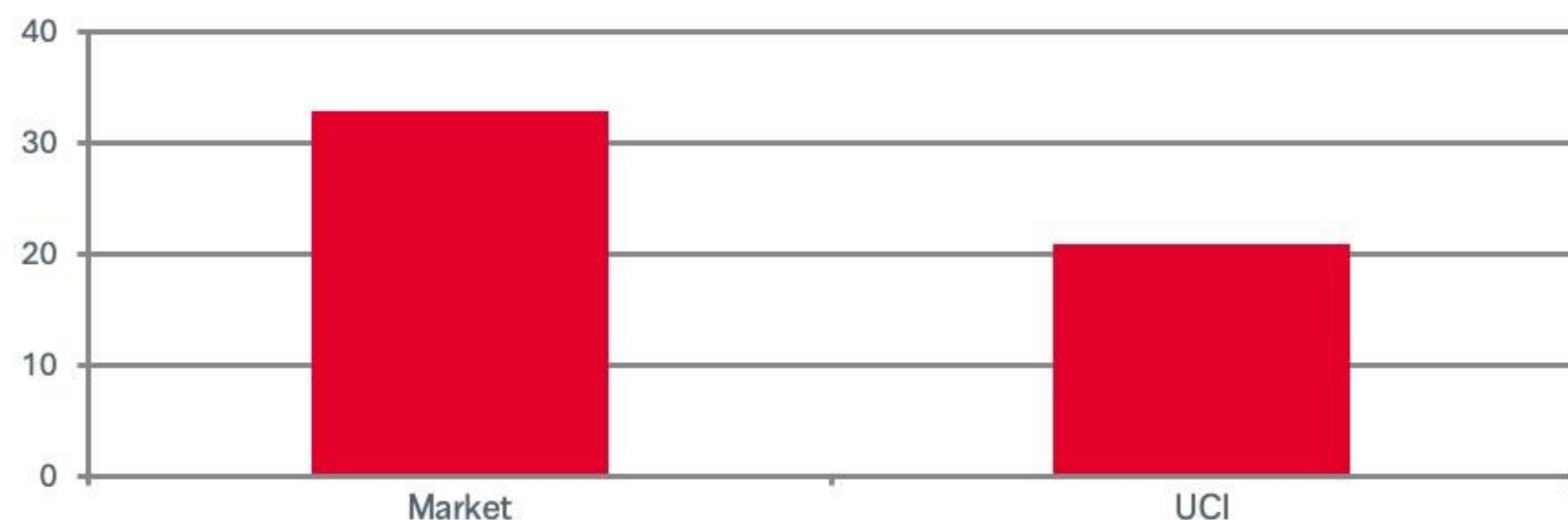
€1.777/m² +10,3% homólogo

MERCADO DE FINANCIAMENTO

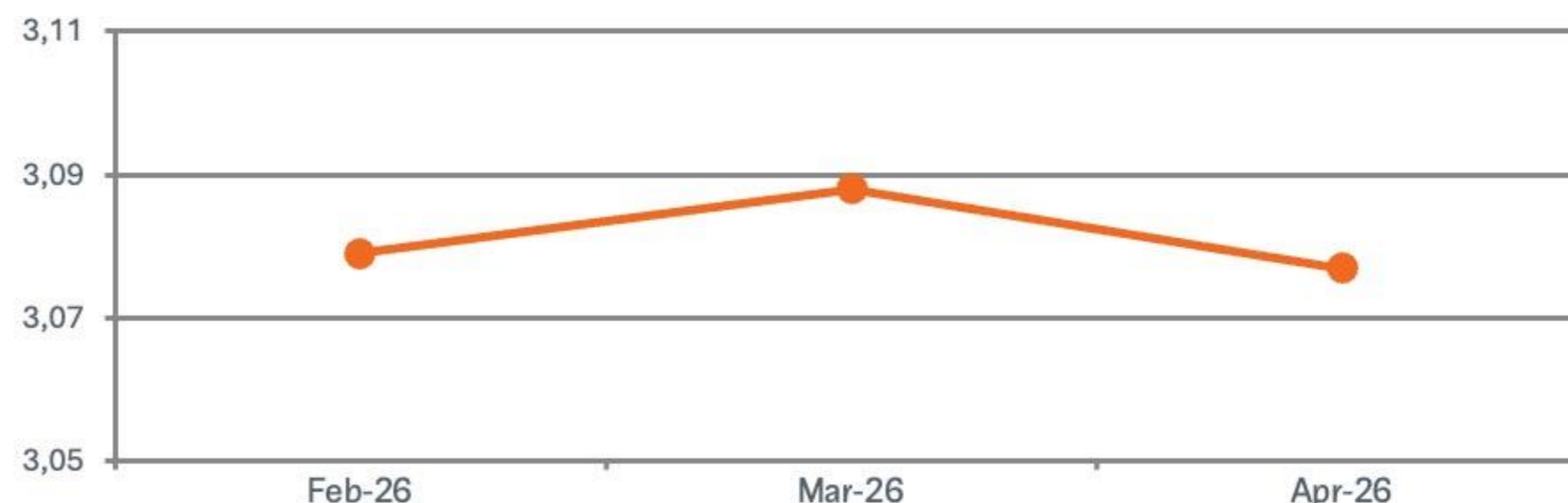
O crédito à habitação acelera; a disciplina na concessão é a alavanca de margem

DBRS: restrições estruturais de oferta e apoios aos jovens compradores ampliam o desequilíbrio procura-oferta; sem sinais de bolha de crédito ou critérios de concessão mais laxos.

Pure financing growth (% YoY)



Housing loan interest rate (%)

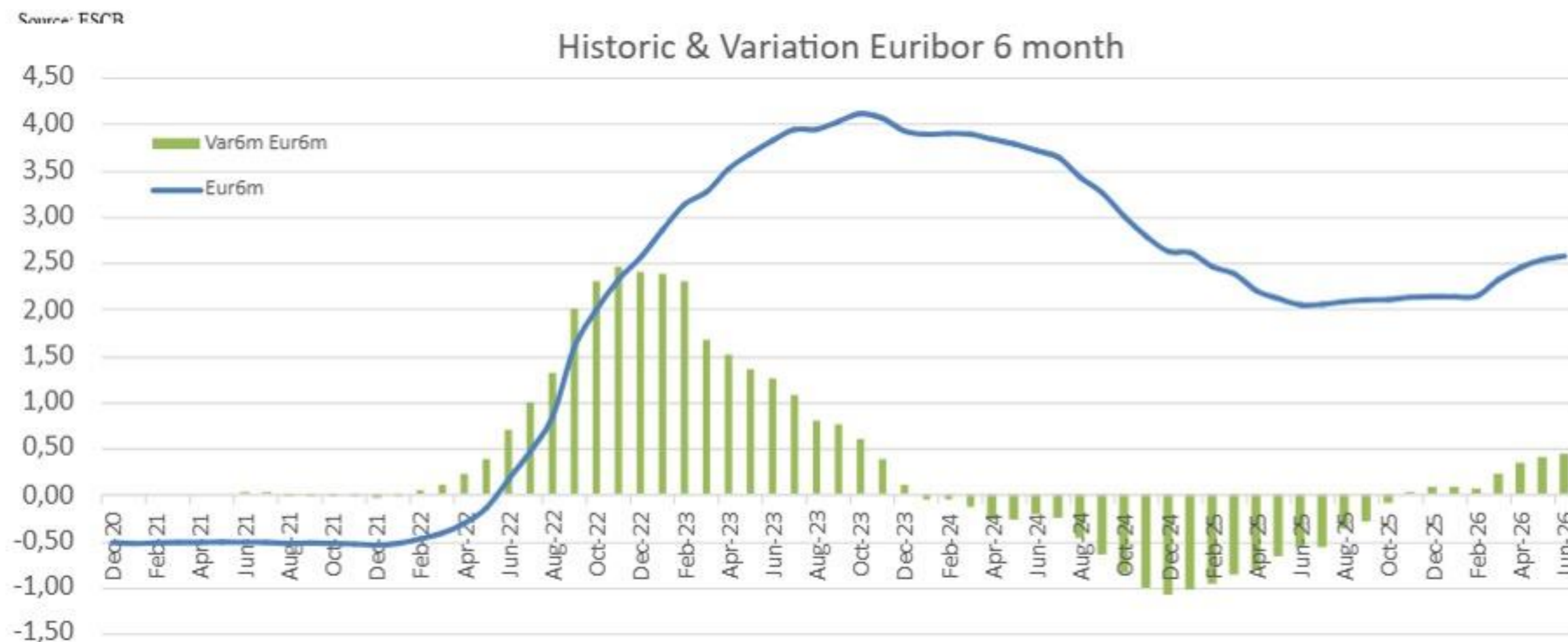
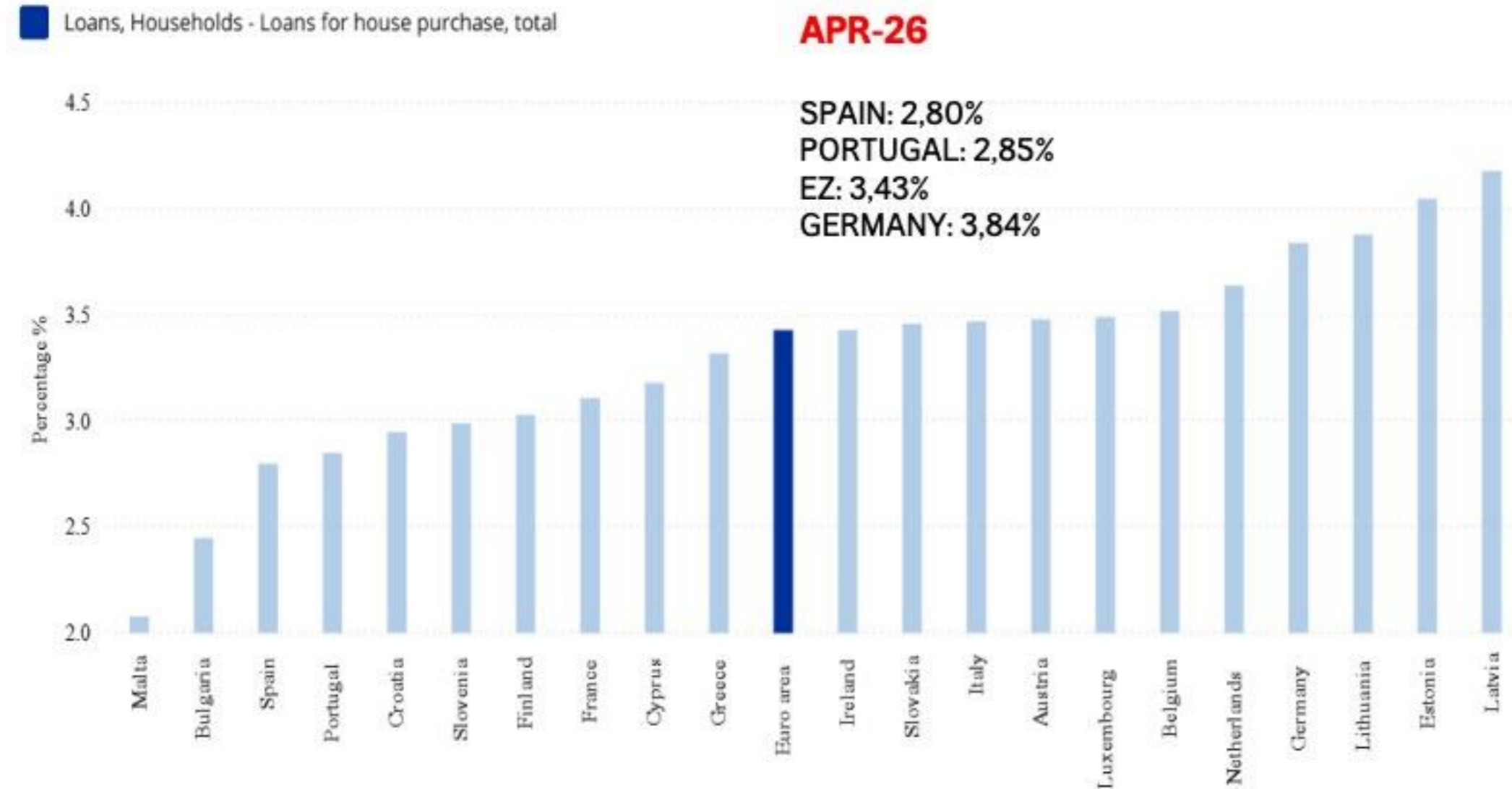
**Leitura estratégica**

A procura regressou, mas a DBRS desloca o foco do risco para acessibilidade e valorização. Manter critérios de concessão conservadores: validar rendimento, folgas DTI/LTV e produto perante volatilidade das taxas.

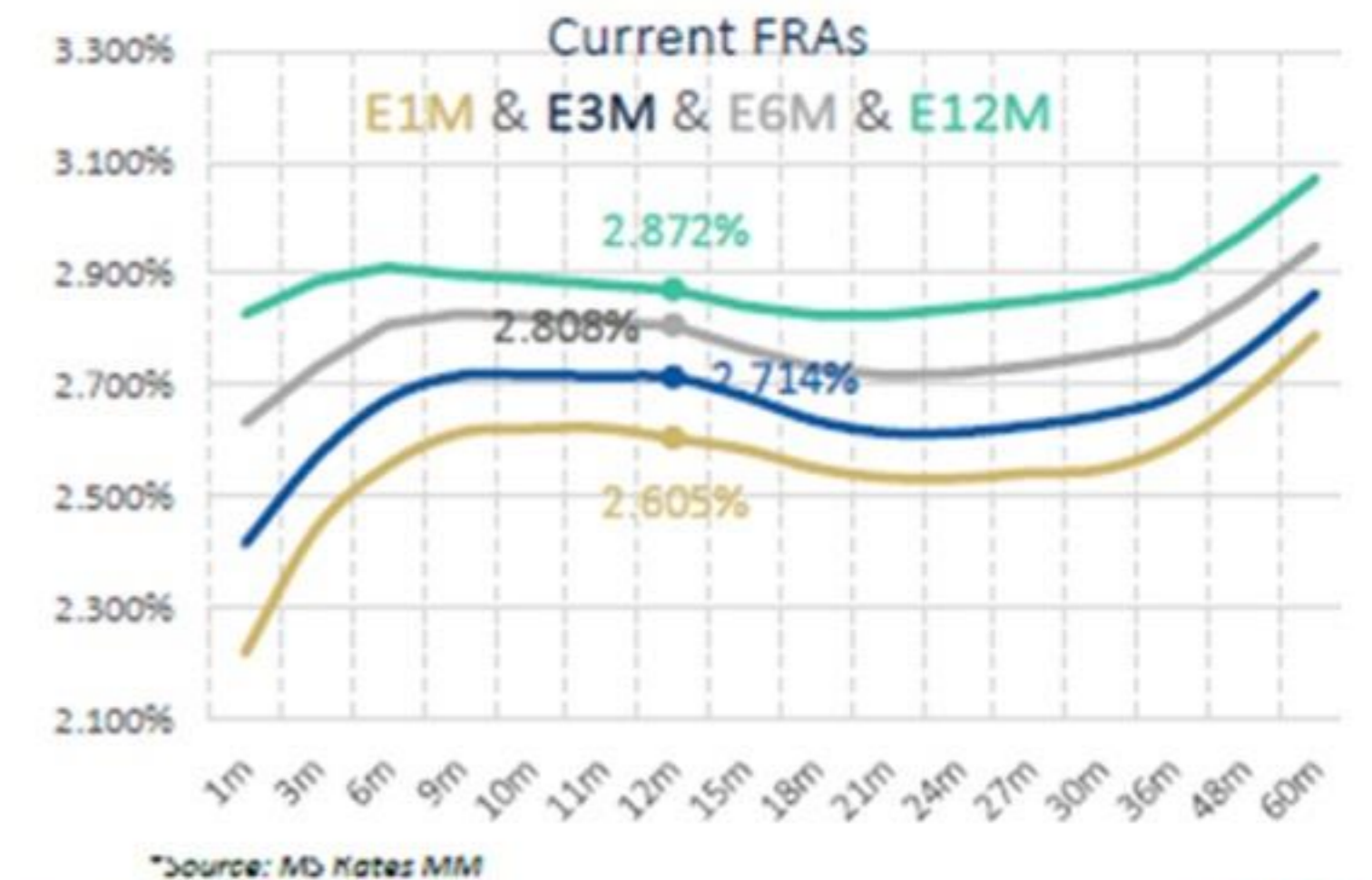
MERCADO DE FINANCIAMENTO

Onde estão as taxas de iuro na Zona Euro

ECB Data Portal, 8 June 2026, 10:15 CET



Portugal 10Y Bond Yield 3.284 -0.041 (-0.0409%)

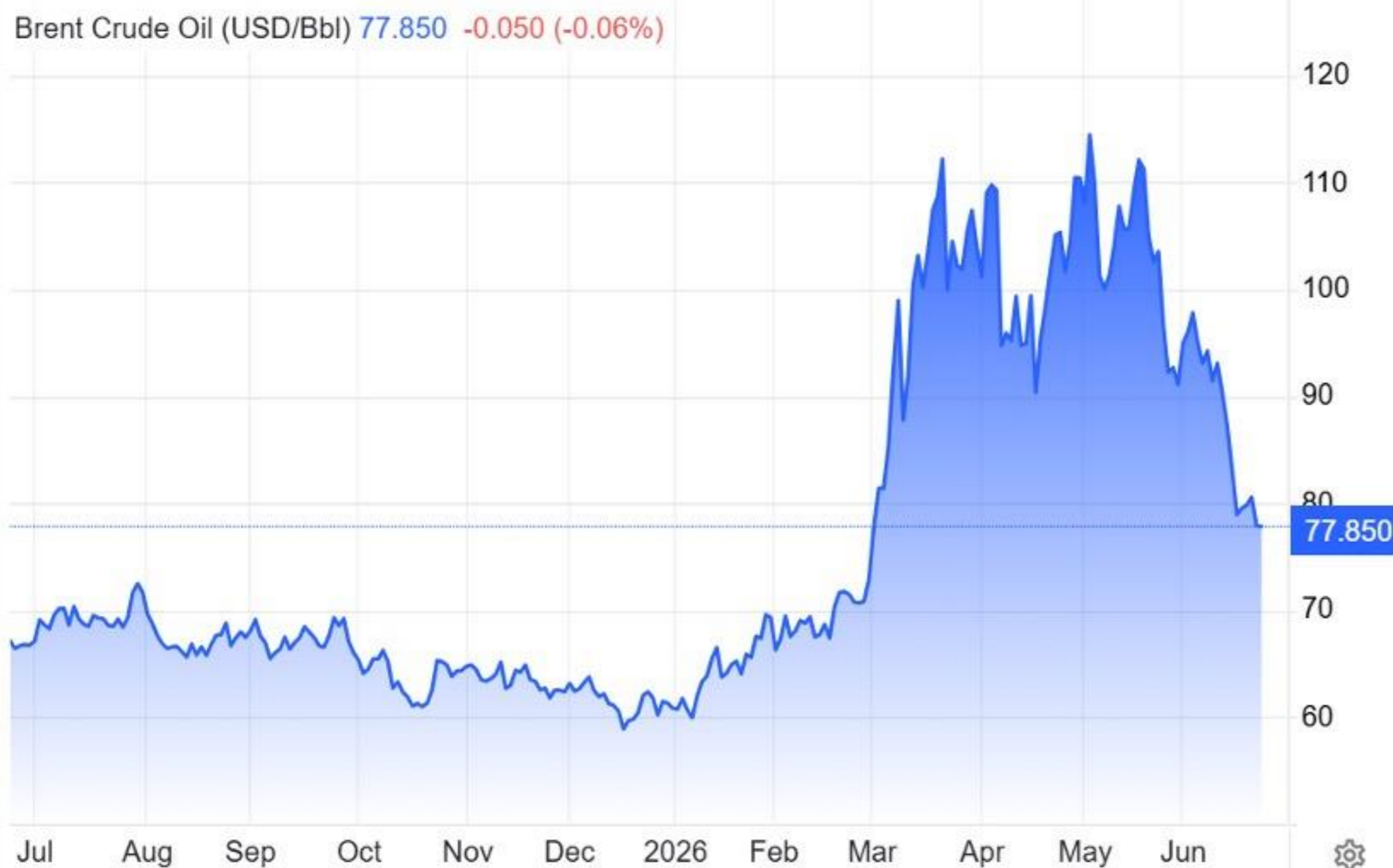


Dados de mercado em 23/06/26

Fontes: BCE, mercado de dívida

MERCADO DE FINANCIAMENTO

Impacto geopolítico na decisão de comprar casa: “esperar para ver”?



Dados de
mercado em
23/06/26



TRANSIT ACTIVITY

On **22 June 2026**, **36 vessels** transited the Strait of Hormuz: **20 inbound** and **16 outbound**. **10 dark transits** recorded (3 inbound, 7 outbound). Inbound traffic was dominated by tankers alongside Iranian and regional cargo; most transits used the northern corridor.

Portugal: riscos e oportunidades

A projeção de junho do BdP mantém o crescimento resiliente, enquanto a DBRS destaca acessibilidade, valorização e disciplina na qualidade do crédito hipotecário.

Riscos a monitorizar

01 Energia e inflação

O BdP vê o IHPC em 3,1% em 2026 antes de abrandar.

02 Cenário externo

Cenário severo: PIB 1,6% / IHPC 3,8% em 2026.

03 Acessibilidade habitacional

A DBRS sinaliza risco de valorização elevado e menor acessibilidade.

04 Disciplina de crédito

A aceleração do crédito à habitação aumenta o valor da disciplina DTI/LTV.

Oportunidades a aproveitar

01 Crescimento resiliente

BdP: PIB 1,8% em 2026, 1,6% em 2027.

02 Procura interna

Procura +2,6%; exportações +2,0% em 2026.

03 Mercado de trabalho resiliente

O desemprego mantém-se perto de 5,9–6,0%.

04 Salvaguardas prudenciais

DBRS: regras e resiliência bancária contêm o risco sistémico.

**Se não
encaixa no
padrão, nós
também não**



Philippe Laporte
CEO Adjunto da UCI