



Evolução do Mercado Imobiliário – 2^a trimestre de 2024

– Índice de Preços da Habitação (INE)

– Transações de Habitação Familiar: Número e Valor / Nacional e Estrangeiro (INE)

Serviços de Economia e Fiscalidade

1. Índice de Preços da Habitação

Período	Índice de Preços da Habitação			Variação homóloga (%)			Variação trimestral (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
2020	154,3	160,2	137,2	8,8%	9,1%	7,5%	-	-	-
2021	168,8	175,6	149,2	9,4%	9,6%	8,7%	-	-	-
2022	190,2	200,0	162,1	12,6%	13,9%	8,7%	-	-	-
2023	205,8	217,4	172,8	8,2%	8,7%	6,6%			
1T2022	182,6	191,3	157,9	12,9%	13,6%	10,9%	3,8%	4,4%	1,8%
2T2022	188,3	198,7	158,9	13,2%	14,7%	8,4%	3,1%	3,9%	0,6%
3T2022	193,8	203,8	165,3	13,1%	14,7%	8,4%	2,9%	2,6%	4,0%
4T2022	195,9	206,4	166,1	11,3%	12,7%	7,1%	1,1%	1,3%	0,5%
1T2023	198,6	209,7	167,0	8,7%	9,7%	5,7%	1,3%	1,6%	0,5%
2T2023	204,7	216,5	171,6	8,7%	9,0%	8,0%	3,1%	3,2%	2,8%
3T2023	208,5	220,4	175,0	7,6%	8,1%	5,8%	1,8%	1,8%	2,0%
4T2023	211,3	223,2	177,6	7,8%	8,1%	6,9%	1,3%	1,3%	1,5%
1T2024	212,5	225,7	176,2	7,0%	7,6%	5,5%	0,6%	1,1%	-0,8%
2T2024	220,7	234,5	183,0	7,8%	8,3%	6,6%	3,9%	3,9%	3,8%

Fonte: INE

No 2.º trimestre de 2024, o Índice de Preços da Habitação registou um novo máximo ao valorizar-se 7,8% em termos homólogos. Face ao trimestre anterior, o índice de preços aumentou 3,9%.

- O preço dos alojamentos existentes aumentou 8,3% face ao 2.º trimestre de 2023 e 3,9% face ao trimestre anterior.
- O preço dos alojamentos novos aumentou 6,6%, face ao 2.º trimestre de 2023 e 3,8% face ao trimestre anterior.



2. Transações de Imóveis de habitação – Número

Período	Vendas de Alojamentos Familiares (n.º)			Variação homóloga (%)			Variação trimestral (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
2020	137 513	113 069	24 444	-11,2%	-13,4%	0,8%	-	-	-
2021	165 682	138 088	27 594	20,5%	22,1%	12,9%	-	-	-
2022	167 900	137 962	29 938	1,3%	-0,1%	8,5%	-	-	-
2023	136 499	108 380	28 119	-18,7%	-21,4%	-6,1%	-	-	-
1T2023	34 493	27 523	6 970	-20,8%	-23,4%	-8,3%	-10,5%	-13,0%	1,4%
2T2023	33 624	26 799	6 825	-22,9%	-25,0%	-13,2%	-2,5%	-2,6%	-2,1%
3T2023	34 256	26 644	7 612	-18,9%	-23,1%	0,2%	1,9%	-0,6%	11,5%
4T2023	34 126	27 414	6 712	-11,4%	-13,4%	-2,4%	-0,4%	2,9%	-11,8%
1T2024	33 077	26 412	6 665	-4,1%	-4,0%	-4,4%	-3,1%	-3,7%	-0,7%
2T2024	37 125	29 630	7 495	10,4%	10,6%	9,8%	12,2%	12,2%	12,5%

Fonte: INE

Em número

No 2.º trimestre de 2024, foram vendidos 37.125 alojamentos, o que traduz um aumento de 10,4%, em termos homólogos e de 12,2% face ao trimestre anterior.

- Nos alojamentos existentes verificou-se um acréscimo de 10,6%, em termos homólogos, e de 12,2%, face ao trimestre anterior.
- Nos alojamentos novos verificou-se um aumento de 9,8%, em termos homólogos, e de 12,5%, face ao trimestre anterior.

3. Transações de Imóveis de habitação – Valor

Período	Vendas de Aloj. Familiares (em Milhões de euros)			Variação homóloga (%)			Variação trimestral (%)		
	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos	Total nacional	Existentes	Novos
2020	21 437	16 104	5 333	-5,2%	-9,1%	9,1%	-	-	-
2021	28 099	21 607	6 493	31,1%	34,2%	21,7%	-	-	-
2022	31 783	24 108	7 675	13,1%	11,6%	18,2%	-	-	-
2023	28 009	20 135	7 874	-11,9%	-16,5%	2,6%	-	-	-
1T2023	6 857	4 989	1 868	-15,2%	-18,2%	-5,7%	-6,9%	-10,9%	6,1%
2T2023	6 905	4 982	1 923	-16,7%	-20,7%	-4,1%	0,7%	-0,1%	2,9%
3T2023	7 072	4 947	2 125	-12,2%	-19,2%	10,3%	2,4%	-0,7%	10,5%
4T2023	7 174	5 216	1 958	-2,6%	-6,9%	11,2%	1,4%	5,4%	-7,8%
1T2024	6 731	4 884	1 847	-1,8%	-2,1%	-1,1%	-6,2%	-6,4%	-5,7%
2T2024	7 877	5 720	2 157	14,1%	14,8%	12,2%	17,0%	17,1%	16,8%

Fonte: INE

Em milhões de euros

No 2.º trimestre de 2024, o montante das transações de alojamentos familiares ascendeu a 7.877 milhões de euros, o que traduz um aumento de 14,1%, em termos homólogos, e de 17%, face ao trimestre anterior.

- Nos alojamentos existentes verificou-se um acréscimo de 14,8%, em termos homólogos, e de 17,1%, face ao trimestre anterior.
- Nos alojamentos novos verificou um aumento de 12,2%, em termos homólogos, e de 16,8% face ao trimestre anterior.



4. Transações de Imóveis de habitação por domicílio fiscal do comprador - Número

Transações de Alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador - N.º														
	TOTAL		Território Nacional			Total Estrangeiros			União Europeia			Restantes países		
	Nº	t.v.h.	Nº	t.v.h.	peso	Nº	t.v.h.	peso	Nº	t.v.h.	peso	Nº	t.v.h.	peso
2020	137 513	-11,2%	130 259	-10,8%	95%	7 254	-17,7%	5,3%	4 631	-27,0%	3%	2 623	6,2%	2%
2021	165 682	20,5%	156 759	20,3%	95%	8 923	23,0%	5,4%	4 557	-1,6%	3%	4 366	66,5%	3%
2022	167 900	1,3%	157 178	0,3%	94%	10 722	20,2%	6,4%	5 812	27,5%	3%	4 910	12,5%	3%
2023	136 499	-18,7%	126 108	-19,8%	92%	10 391	-3,1%	7,6%	5 025	-13,5%	4%	5 366	9,3%	4%
1T2022	43 544	25,8%	40 988	23,6%	94%	2 556	75,2%	6%	1 435	72,3%	3%	1 121	79,1%	3%
2T2022	43 607	4,5%	40 824	2,0%	94%	2 783	62,5%	6%	1 555	62,0%	4%	1 228	63,1%	3%
3T2022	42 223	-2,8%	39 456	-3,7%	93%	2 767	12,6%	7%	1 486	12,9%	4%	1 281	12,2%	3%
4T2022	38 526	-16,0%	35 910	-15,7%	93%	2 616	-20,6%	7%	1 336	-7,7%	3%	1 280	-30,6%	3%
1T2023	34 493	-20,8%	32 001	-21,9%	93%	2 492	-2,5%	7,2%	1 269	-11,6%	3,7%	1 223	9,1%	3,5%
2T2023	33 624	-22,9%	31 089	-23,8%	92%	2 535	-8,9%	7,5%	1 174	-24,5%	3,5%	1 361	10,8%	4,0%
3T2023	34 256	-18,9%	31 515	-20,1%	92%	2 741	-0,9%	8,0%	1 349	-9,2%	3,9%	1 392	8,7%	4,1%
4T2023	34 126	-11,4%	31 503	-12,3%	92%	2 623	0,3%	7,7%	1 233	-7,7%	3,6%	1 390	8,6%	4,1%
1T2024	33 077	-4,1%	31 010	-3,1%	94%	2 067	-17,1%	6,2%	989	-22,1%	3,0%	1 078	-11,9%	3,3%
2T2024	37 125	10,4%	34 661	11,5%	93%	2 464	-2,8%	6,6%	1 242	5,8%	3,3%	1 222	-10,2%	3,3%

Fonte: INE

No 2.º trimestre de 2024, o número de transações de habitações cujo comprador tem domicílio fiscal no território nacional foi de 34.661, o que traduz um crescimento de 11,5%, em termos homólogos, e corresponde a 94% do total.

Por sua vez, o número de transações realizadas por estrangeiros de imóveis habitacionais (transações de habitações em que o domicílio fiscal do comprador se localiza fora de Portugal) totalizaram 2.464, o que traduz uma redução de 2,8% em termos homólogos.

- Os adquirentes com domicílio fiscal na União Europeia efetuaram 1.242 transações de imóveis habitacionais, o que corresponde a um aumento de 5,8%, em termos homólogos;
- Os adquirentes com domicílio fiscal nos Restantes Países realizaram 1.222 transações, o que traduz um decréscimo de 10,2% em termos homólogos.



5. Transações de Imóveis de habitação por domicílio fiscal do comprador - Valor

Montante das transações de alojamentos familiares por domicílio fiscal do comprador														
	TOTAL		Território Nacional			Total Estrangeiros			União Europeia			Restantes países		
	Milhões €	t.v.h.	Milhares €	t.v.h.	peso	Milhões €	t.v.h.	peso	Milhões €	t.v.h.	peso	Milhões €	t.v.h.	peso
2020	21 437	-5,2%	19 328	-4,6%	90%	2 109	-10,2%	10%	1 149	-23,7%	5%	960	14,1%	4%
2021	28 099	31,1%	25 213	30,4%	90%	2 886	36,9%	10%	1 146	-0,2%	4%	1 740	81,3%	6%
2022	31 783	13,1%	28 167	11,7%	89%	3 617	25,3%	11%	1 622	41,5%	5%	1 995	14,6%	6%
2023	28 009	-11,9%	24 444	-13,2%	87%	3 565	-1,4%	13%	1 391	-14,2%	5%	2 174	9,0%	8%
1T2022	8 082	44,4%	7 237	40,1%	90%	844	96,0%	10%	380	82,4%	5%	465	108,7%	6%
2T2022	8 288	19,5%	7 303	14,4%	88%	984	79,6%	12%	453	84,8%	5%	532	75,5%	6%
3T2022	8 051	9,6%	7 122	8,3%	88%	929	20,5%	12%	421	32,0%	5%	509	12,4%	6%
4T2022	7 362	-10,5%	6 504	-8,3%	88%	858	-24,5%	12%	369	-1,5%	5%	490	-35,7%	7%
1T2023	6 857	-15,2%	5 984	-17,3%	87%	874	3,5%	13%	363	-4,3%	5%	511	9,9%	7%
2T2023	6 905	-16,7%	6 033	-17,4%	87%	871	-11,5%	13%	349	-22,9%	5%	522	-1,8%	8%
3T2023	7 072	-12,2%	6 171	-13,4%	87%	902	-3,0%	13%	335	-20,3%	5%	566	11,3%	8%
4T2023	7 174	-2,6%	6 256	-3,8%	87%	918	7,0%	13%	344	-6,8%	5%	575	17,4%	8%
1T2024	6 731	-1,8%	6 034	0,8%	90%	697	-20,2%	10%	263	-27,5%	4%	434	-15,1%	6%
2T2024	7 877	14,1%	7 006	16,1%	89%	870	-0,1%	11%	365	4,6%	5%	505	-3,3%	6%

Fonte: INE

No 2.º trimestre de 2024, o valor das transações de habitações cujo comprador tem domicílio fiscal no território nacional totalizou 7.006 milhões de euros, o que traduz um aumento de 16,1% e corresponde a 89% do montante das transações efetuadas.

Por sua vez, o montante do investimento estrangeiro em imóveis habitacionais (transações de habitações em que o domicílio fiscal do comprador se localiza fora de Portugal) totalizou 697 milhões de euros o que representa uma estabilização em termos homólogos, variação de -0,1%. De entre os compradores com domicílio fiscal fora do Território Nacional observaram-se dois comportamentos distintos.

- Os adquirentes com domicílio fiscal na União Europeia efetuaram transações de imóveis no montante de 365 milhões de euros, o que corresponde a um aumento de 4,6%, em termos homólogos;
- Os adquirentes com domicílio fiscal nos Restantes Países realizaram transações no valor de 505 milhões de euros, o que corresponde a um decréscimo de 3,3% face ao apurado no 2º trimestre de 2023.

2024/09/24

Anexo: Transações por Região



AICCOPN

Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

Período	Valor e número de vendas de alojamentos familiares - EXISTENTES																			
	Norte		Centro		Oeste e Vale do Tejo		Grande Lisboa		Península de Setúbal		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira			
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº		
1T2020	1 048 830	8 470	731 462	5 168	349 364	3 831	241 643	2 435	1 644 609	7 265	431 466	3 500	1 08 517	1 272	493 435	2 600	58 215	541	80 923	574
2T2020	784 926	6 214	542 815	3 809	269 919	2 834	172 853	1 791	1 069 203	4 837	318 491	2 510	88 438	1 028	265 527	1 475	35 389	335	43 421	330
3T2020	970 837	8 344	629 594	4 542	378 233	4 366	240 433	2 577	1 245 387	5 741	414 030	3 174	124 774	1 466	431 875	2 122	48 758	465	76 925	561
4T2020	1 117 872	9 056	731 077	5 042	402 477	4 626	285 618	2 930	1 530 041	6 595	499 811	3 795	145 311	1 745	546 393	2 553	50 771	498	89 302	660
1T2021	1 023 501	7 995	693 442	4 680	343 618	3 798	251 617	2 505	1 499 464	6 409	464 401	3 366	124 214	1 382	462 317	2 224	43 560	411	90 409	615
2T2021	1 222 174	9 619	830 288	5 684	434 651	4 764	324 744	3 250	1 872 576	7 456	537 508	3 970	162 155	1 811	635 374	2 891	58 885	547	130 466	811
3T2021	1 286 248	10 039	848 760	6 659	453 653	4 939	342 481	3 209	1 902 385	7 556	584 994	4 005	158 962	1 866	696 074	3 180	65 433	585	106 104	713
4T2021	1 396 232	10 441	927 780	5 850	491 339	5 258	360 394	3 269	2 201 083	8 221	606 400	4 120	191 550	2 029	875 200	3 441	73 519	611	133 153	784
1T2022	1 395 576	9 784	930 068	5 487	500 579	4 926	338 651	3 048	2 055 671	7 797	600 086	3 823	184 276	1 850	798 189	3 287	77 039	597	149 609	829
2T2022	1 349 366	9 331	908 307	5 265	497 437	4 968	385 106	3 262	2 092 781	7 561	633 678	3 939	188 200	1 871	876 573	3 315	74 498	568	184 652	927
3T2022	1 376 478	9 387	880 456	4 934	514 804	5 113	372 679	3 136	2 042 913	7 137	613 976	3 627	200 424	1 863	756 307	2 833	83 341	607	163 751	924
4T2022	1 238 454	8 512	784 757	4 442	491 543	4 836	361 075	3 309	1 831 410	6 191	556 806	3 262	181 826	1 835	706 965	2 573	94 645	659	138 455	693
1T2023	1 058 289	7 256	682 635	3 887	443 941	4 200	306 618	2 610	1 641 518	5 565	452 893	2 613	156 296	1 543	713 077	2 488	68 144	493	148 297	754
2T2023	1 096 076	7 147	708 710	3 793	416 293	4 093	312 119	2 529	1 631 517	5 255	494 677	2 819	154 235	1 494	670 322	2 356	58 595	440	148 222	666
3T2023	1 086 934	7 328	668 772	3 660	461 615	4 453	320 171	2 511	1 619 254	5 064	477 300	2 585	171 596	1 582	622 684	2 069	67 650	493	114 236	560
4T2023	1 152 681	7 510	721 172	3 772	468 592	4 405	326 304	2 529	1 703 917	5 420	492 698	2 689	150 399	1 495	726 089	2 233	76 204	531	119 182	602
1T2024	1 140 194	7 372	736 602	3 915	452 806	4 337	324 312	2 487	1 648 638	5 295	480 414	2 664	144 774	1 420	517 271	1 821	68 627	488	106 677	528
2T2024	1 309 921	8 088	846 389	4 274	517 570	4 721	376 637	2 808	1 872 752	5 909	572 353	2 980	185 128	1 710	673 264	2 262	75 308	502	138 137	650

Período	Valor (*) e número de vendas de alojamentos familiares - NOVOS																			
	Norte		Centro		Oeste e Vale do Tejo		Grande Lisboa		Península de Setúbal		Alentejo		Algarve		Região Autónoma dos Açores		Região Autónoma da Madeira			
	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº	Valor (10 ³ euros)	Nº		
1T2020	323 882	1 877	203 361	1 003	101 323	746	71 459	530	455 886	1 079	92 960	443	24 194	209	202 770	722	18 368	127	37 693	178
2T2020	266 864	1 570	147 610	725	111 970	786	62 886	455	332 470	876	89 590	407	30 368	224	147 117	493	14 443	100	21 628	114
3T2020	383 810	2 325	218 540	1 092	142 228	1 008	99 704	681	435 303	1 091	127 036	521	42 160	264	219 621	685	12 666	90	33 822	165
4T2020	404 482	2 257	233 347	1 097	131 399	974	111 749	769	394 737	977	136 140	575	37 934	272	173 338	624	14 599	109	26 467	124
1T2021	386 722	2 132	243 103	1 146	127 729	909	95 517	638	343 340	792	112 948	451	32 166	216	147 987	533	13 802	99	31 930	139
2T2021	412 097	2 488	244 432	1 144	144 174	997	111 590	718	432 443	904	169 219	641	40 396	241	191 406	562	19 679	137	33 467	149
3T2021	472 576	2 688	273 303	1 222	152 097	1 064	130 381	776	439 046	962	144 098	550	52 970	350	301 521	860	20 175	141	36 812	164
4T2021	530 880	2 717	334 615	1 450	161 213	1 117	133 110	759	511 750	1 067	140 582	544	37 929	247	295 613	872	36 234	192	49 025	196
1T2022	515 325	2 587	316 047	1 343	163 049	1 050	118 235	711	583 784	1 249	158 519	595	48 747	249	147 785	842	21 703	125	54 973	195
2T2022	502 570	2 636	271 710	1 204	188 444	1 194	130 032	747	559 407	1 185	191 547	651	48 357	294	321 078	851	21 362	134	42 616	173
3T2022	500 509	2 608	290 901	1 330	167 815	1 073	121 892	747	545 566	1 067	185 421	630	43 255	246	272 017	833	24 947	136	65 397	256
4T2022	498 886	2 458	303 311	1 237	179 980	1 122	121 420	669	471 057	994	143 250	510	44 231	269	239 072	589	21 129	120	42 017	145
1T2023	555 336	2 668	352 523	1 456	168 821	1 066	111 111	598	542 207	1 107	146 062	476	45 145	214	233 880	592	18 656	106	47 042	144
2T2023	500 389	2 481	291 273	1 215	190 330	1 075	114 764	631	639 379	1 099	166 321	523	38 214	204	218 691	590	16 751	93	37 733	129
3T2023	659 380	2 986	460 585	1 791	182 718	1 072	125 765	667	631 917	1 149	157 200	516	35 814	206	210 997	574	23 222	124	97 906	317
4T2023	520 060	2 339	314 531	1 135	172 409	1 042	128 093	659	650 216	1 195	164 378	517	40 420	228	225 241	500	22 079	105	34 914	127
1T2024	552 148	2 560	356 319	1 407	172 600	1 039	110 867	601	537 120	1 039	148 485	461	33 963	210	215 883	484	21 738	103	54 017	168
2T2024	616 213	2 907	392 259	1 620	215 216	1 164	131 557	667	662 323	1 122	179 533	543	41 982	235	239 075	574	19 896	97	50 815	186

