

RESEARCH IMOBILIARIO · REAL ESTATE RESEARCH

O Mercado da Habitação em Portugal

The Portuguese Housing Market

Preços, crédito e perspetivas — uma leitura institucional dos dados do INE, do Banco de Portugal e dos principais operadores de mercado.

Prices, credit and outlook — an institutional reading of data from Statistics Portugal (INE), the Bank of Portugal and leading market operators.

+17,8%

IPHab, var. homóloga 1T2026
House Price Index, y/y change Q1 2026

2 198 €/m²

Preço mediano nacional, 4T2025
National median price, Q4 2025

175 141 €

Montante médio do crédito, 2025
Average new mortgage amount, 2025

300 mil

Défice habitacional acumulado (BdP)
Accumulated housing deficit (BdP)



NOTA DE ABERTURA · OPENING NOTE



Uma habitação que se tornou, para muitos, inalcançável

A home that has become, for many, out of reach

Gonçalo Nascimento Rodrigues

Fundador, Out of the Box · Founder, Out of the Box

PORTUGUÊS (PT-PT)

Caro leitor,

Há mais de duas décadas a acompanhar o mercado imobiliário português, raramente o vi tão dividido: entusiasmo de quem investe e promove habitação num país que cresce acima da média europeia, e a angústia crescente de quem só precisa de um sítio para viver.

A raiz do problema não é, a meu ver, uma bolha especulativa — é escassez de oferta. Já escrevi isto: entre 2010 e 2021, Portugal construiu menos de 15% do volume de fogos que tinha construído entre 1995 e 2010. O Banco de Portugal chegou a conclusão semelhante, quantificando esse défice acumulado em cerca de 300 mil fogos, quase todo o parque habitacional do concelho de Lisboa.

Esta escassez, associada a décadas de juros baixos e a medidas de apoio à compra, gerou uma pressão sobre os preços que nenhuma família viu refletida no seu rendimento. Um jovem casal com salário médio precisa hoje de mais de metade do seu rendimento para a prestação de um simples T2. Já critiquei publicamente certas medidas de apoio a jovens que, ao injetar poder de compra num mercado de oferta rígida, acabaram por inflacionar ainda mais os preços que pretendiam tornar acessíveis: sem mais oferta, o estímulo à procura converte-se em mais preço, não em mais acesso.

Um efeito visível desta pressão é a fuga para a periferia: quem já não compra em Lisboa ou no Porto procura Sintra, Loures, a Península de Setúbal ou Vila Nova de Gaia; quem não encontra ali preços razoáveis avança para cidades médias e para o interior. A valorização deixou de ser um fenómeno de duas cidades para se espalhar por quase todo o mapa.

É este panorama que retrato nas páginas seguintes, com o rigor que aplico no meu trabalho de consultoria em finanças imobiliárias — estudos de mercado e viabilidade, dossiers de financiamento e formação, através da Out of the Box e da Pós-Graduação em Investimentos Imobiliários que coordeno no ISCTE Executive Education.

ENGLISH (UK)

Dear reader,

Having followed the Portuguese property market for more than two decades, I have rarely seen it so torn: the enthusiasm of those who invest in and develop housing in a country growing above the European average, and the mounting anguish of those who simply need somewhere to live.

The root of the problem, in my view, is not a speculative bubble — it is supply scarcity. I have written this before: between 2010 and 2021, Portugal built less than 15% of the volume of dwellings it had built between 1995 and 2010. The Bank of Portugal reached a similar conclusion, quantifying this accumulated deficit at around 300,000 dwellings, almost the entire housing stock of the Lisbon municipality.

This scarcity, combined with decades of low interest rates and buyer-support schemes, has put pressure on prices that no family has seen reflected in their income. A young couple on an average salary today needs more than half their income for the mortgage payment on a simple two-bedroom flat. I have publicly criticised certain support measures for young buyers which, by injecting purchasing power into a market with rigid supply, ended up further inflating the very prices they were meant to make accessible: without more supply, stimulus to demand turns into higher prices, not better access.

One visible effect of this pressure is the flight to the periphery: those who can no longer buy in Lisbon or Porto look to Sintra, Loures, the Setúbal Peninsula or Vila Nova de Gaia; those who cannot find reasonable prices there move on to mid-sized towns and the interior. Appreciation has stopped being a two-city story and has spread across almost the entire map.

It is this landscape that I portray in the following pages, with the same rigour I apply in my real estate finance consulting work — market and feasibility studies, financing dossiers and training, through Out of the Box and the Postgraduate Programme in Real Estate Investment I coordinate at ISCTE Executive Education.



Índice

Contents

— Nota de abertura, por Gonçalo Nascimento Rodrigues

Opening note, by Gonçalo Nascimento Rodrigues

01 Sumário executivo

Executive summary

02 Enquadramento macroeconómico

Macroeconomic backdrop

03 Dinâmicas de oferta e procura

Supply and demand dynamics

04 Índice de Preços da Habitação (IPHab)

House Price Index (IPHab)

05 Preços medianos ao nível local

Median prices at local level

06 Transações e valor de mercado

Transactions and market value

07 Crédito à habitação

Mortgage credit

08 Oferta: construção e licenciamento

Supply: construction and licensing

09 Panorama de promotores, investidores e consultoras

Developer, investor and consultancy outlook

10 Acessibilidade e sobrevalorização

Affordability and overvaluation

11 Mercado de arrendamento

Rental market

12 Perspetivas 2026–2028

Outlook 2026–2028

13 Conclusões

Conclusions

14 Fontes e metodologia

Sources and methodology



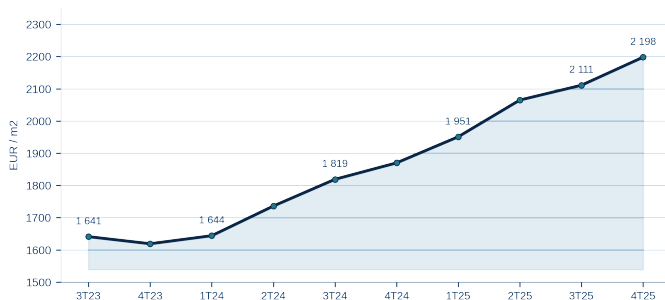
01 Sumário Executivo

Executive Summary

PORTUGUÊS (PT-PT)

Desde 2015, o Índice de Preços da Habitação não regista um único ano de queda: 2025 foi o 11.º ano consecutivo de valorização, e o 1.º trimestre de 2026 prolongou essa tendência, num mercado que combina procura estrutural muito acima da oferta, condições de crédito que começaram a inverter a partir de junho de 2026 e uma perceção internacional de "porto seguro" que continua a atrair capital.

- O Índice de Preços da Habitação (IPHab) subiu 17,6% em 2025 — a maior variação anual desde o início da série em 2010 — e manteve um ritmo homólogo de 17,8% no 1.º trimestre de 2026, com a primeira desaceleração em cadeia desde meados de 2024 (INE).
- O preço mediano nacional atingiu 2 198 €/m² no 4.º trimestre de 2025, com a Grande Lisboa a superar em 65% a média nacional (INE).
- O crédito à habitação bateu recordes em 2025: 23 399 milhões de euros concedidos (+34,9%), com um montante médio por contrato de 175 141 € (+21,1%) (Banco de Portugal).
- O Banco de Portugal quantifica um défice acumulado de cerca de 300 mil fogos na última década — mas nota que, em 2025, este desequilíbrio inverteu pela primeira vez em 11 anos.
- A Comissão Europeia calcula uma sobrevalorização de cerca de 35% no mercado português, a mais elevada da União Europeia.
- Promotores, investidores e consultoras mantêm uma perspetiva globalmente construtiva para 2026, com o foco a deslocar-se para o reforço estrutural da oferta.
- Em junho de 2026, o BCE subiu a taxa diretora pela primeira vez desde 2023, encarecendo o crédito à habitação e travando a descida das prestações que caracterizou os dois anos anteriores.

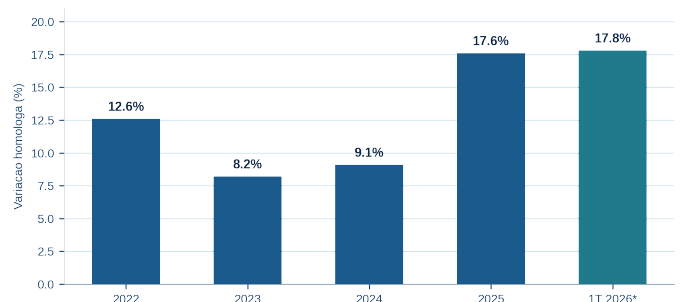


Preço mediano nacional, €/m² (trimestral).
National median price, €/m² (quarterly).

ENGLISH (UK)

The House Price Index has not recorded a single down year since 2015: 2025 was the 11th consecutive year of appreciation, and Q1 2026 extended that trend, in a market combining structural demand well above supply, credit conditions that began to reverse course from June 2026, and an international "safe haven" perception that continues to attract capital.

- The House Price Index (IPHab) rose 17.6% in 2025 — the highest annual change since the series began in 2010 — and held a year-on-year pace of 17.8% in Q1 2026, marking the first quarter-on-quarter deceleration since mid-2024 (INE).
- The national median price reached €2,198/m² in Q4 2025, with Greater Lisbon running 65% above the national average (INE).
- Mortgage lending hit record levels in 2025: €23,399 million granted (+34.9%), with an average loan amount of €175,141 (+21.1%) (Bank of Portugal).
- The Bank of Portugal quantifies an accumulated deficit of around 300,000 dwellings over the past decade — but notes that, in 2025, this imbalance reversed for the first time in 11 years.
- The European Commission estimates Portuguese house prices are overvalued by around 35%, the highest in the European Union.
- Developers, investors and consultancies remain broadly constructive on 2026, with focus shifting to the structural need to boost supply.
- In June 2026, the ECB raised its policy rate for the first time since 2023, making mortgage credit more expensive and halting the decline in monthly payments seen over the prior two years.



IPHab — variação homóloga anual (%).
IPHab — annual year-on-year change (%).



02 Enquadramento Macroeconómico

Macroeconomic Backdrop

+1,9%

Crescimento do PIB em 2025 (INE)
GDP growth in 2025 (INE)

+2,3%

PIB, var. homóloga 1T2026 (INE)
GDP, y/y change Q1 2026 (INE)

2,25%

Taxa de depósito do BCE, desde jun. 2026
ECB deposit rate, since June 2026

~6%

Taxa de desemprego, 2026e (FMI)
Unemployment rate, 2026e (IMF)

PORTUGUÊS (PT-PT)

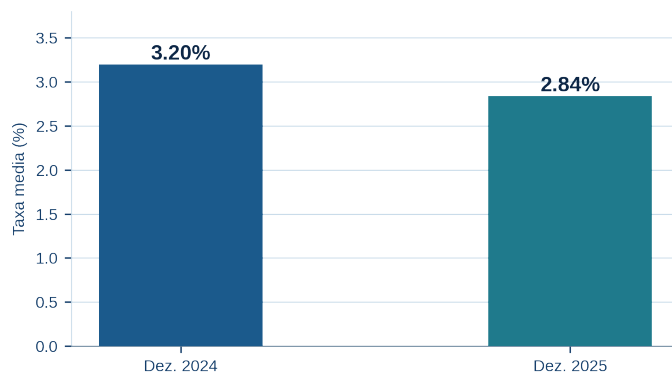
A economia portuguesa cresceu 1,9% em 2025 — abaixo dos 2,2% de 2024 — e manteve esse ritmo no início de 2026, com um crescimento homólogo de 2,3% no 1.º trimestre (variação nula em cadeia). O FMI, na sua Missão do Artigo IV de junho de 2026, reviu em baixa as projeções para 1,7% em 2026 e 1,6% em 2027, refletindo um enquadramento externo mais adverso — em particular o conflito no Médio Oriente, que pressionou a inflação para uma média esperada de 3,4% em 2026, acima do objetivo de 2% do Banco Central Europeu (BCE).

Foi essa pressão que levou o BCE a inverter o ciclo de política monetária: depois de manter a taxa de depósito em 2% desde meados de 2025, subiu-a em 25 pontos base para 2,25% a 11 de junho de 2026 — a primeira subida desde 2023, com analistas a admitirem novos aumentos ainda este ano. A Euribor a 6 meses (a mais usada no crédito habitação em Portugal) já se aproximava de 2,5% em junho, contra cerca de 2% no início do ano — travando dois anos de alívio nas prestações das famílias e pressionando um mercado que o FMI já classificava como sobrevalorizado. O Banco de Portugal projeta ainda assim um crescimento de 2,6% ao ano, em média, no investimento em habitação entre 2026 e 2028 — um cenário anterior a este novo contexto de taxas.

ENGLISH (UK)

The Portuguese economy grew 1.9% in 2025 — down from 2.2% in 2024 — and held that pace into early 2026, with year-on-year growth of 2.3% in Q1 (flat quarter-on-quarter). The IMF, in its June 2026 Article IV Mission, revised projections down to 1.7% for 2026 and 1.6% for 2027, reflecting a more adverse external environment — in particular the Middle East conflict, which pushed inflation to an expected average of 3.4% in 2026, above the European Central Bank's (ECB) 2% target.

It was this pressure that led the ECB to reverse its monetary policy cycle: having held the deposit rate at 2% since mid-2025, it raised the rate by 25 basis points to 2.25% on 11 June 2026 — the first hike since 2023, with analysts expecting further increases later this year. The 6-month Euribor (most commonly used for Portuguese mortgages) was already approaching 2.5% in June, up from around 2% at the start of the year — halting two years of relief in household mortgage payments and adding pressure to a market the IMF already classified as overvalued. The Bank of Portugal still projects housing investment to grow 2.6% a year, on average, between 2026 and 2028 — a scenario that predates this new rate environment.



Taxa de juro média, novos empréstimos à habitação (dez. 2024 vs. dez. 2025).
Tendência invertida em junho de 2026.

Average interest rate, new mortgage loans (Dec. 2024 vs. Dec. 2025). Trend reversed in June 2026.

Fonte / Source: Banco de Portugal, BPstat; Banco Central Europeu.



03 Dinâmicas de Oferta e Procura

Supply and Demand Dynamics

300 milDéfice acumulado numa década (BdP)
Deficit accumulated over a decade (BdP)**2025**1.ª reversão do défice em 11 anos
1st deficit reversal in 11 years**6 200**Saldo migratório líquido/mês, 2025
Net migration balance/month, 2025**32%**Trabalhadores estrangeiros na construção
Foreign workers in construction

PORTUGUÊS (PT-PT)

O Banco de Portugal dedicou um tema em destaque do Boletim Económico de dezembro de 2025 — "Mercado da habitação em Portugal: uma quantificação das pressões demográficas" — ao desequilíbrio entre a formação de novas famílias e a construção de habitação nova. Conclusão central: na última década, a construção não acompanhou o crescimento dos agregados familiares, gerando um défice acumulado de cerca de 300 mil fogos.

A atualização de junho de 2026 trouxe um sinal relevante: pela primeira vez em 11 anos, este balanço inverteu-se em 2025, passando de negativo a positivo. A imigração líquida abrandou de 13 200 pessoas/mês em 2024 para 6 200 em 2025, e a construção acelerou: 26 700 fogos concluídos e 41 900 licenciados — o nível mais elevado desde 2008, ainda muito aquém dos 67 500 de 2007. Entre os obstáculos: licenciamentos morosos, escassez de terrenos e de mão de obra, e um setor fragmentado (98% micro ou pequenas empresas).

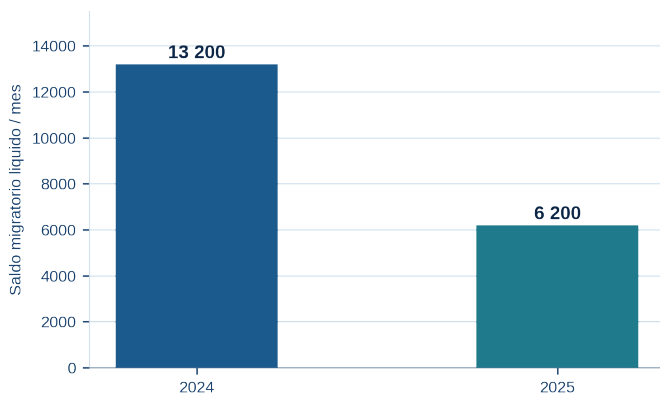
Um segundo contributo diz respeito à natureza da valorização: entre 2017 e 2024, o preço mediano por m² subiu cerca de 88% e as rendas cerca de 81%. Para o Banco de Portugal, esta evolução paralela é consistente com fundamentais de mercado, e não com expectativas especulativas — e o crescimento do crédito não foi a origem da subida dos preços entre 2019 e 2025.

ENGLISH (UK)

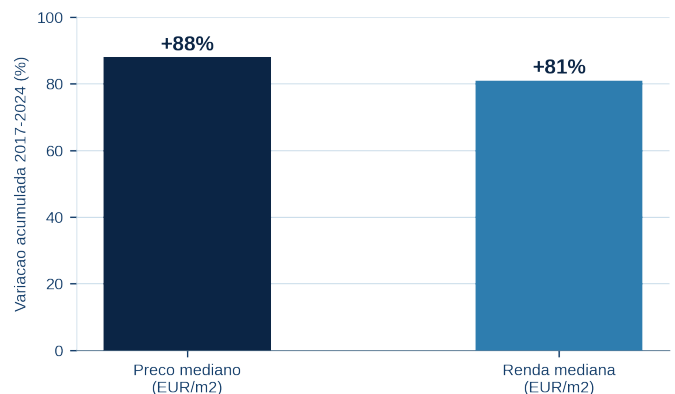
The Bank of Portugal devoted a special feature of its December 2025 Economic Bulletin — "The Portuguese housing market: a quantification of demographic pressures" — to the imbalance between new household formation and housing construction. Central finding: over the past decade, construction failed to keep up with household growth, generating an accumulated deficit of around 300,000 dwellings.

The June 2026 update brought a notable signal: for the first time in 11 years, this balance turned in 2025, from negative to positive. Net migration slowed from 13,200 people/month in 2024 to 6,200 in 2025, and construction accelerated: 26,700 dwellings completed and 41,900 licensed — the highest since 2008, still far below the 67,500 of 2007. Obstacles include slow licensing, land and labour shortages, and a fragmented sector (98% micro or small firms).

A second contribution concerns the nature of the price rally: between 2017 and 2024, the median price per m² rose around 88% and rents around 81%. For the Bank of Portugal, this parallel evolution is consistent with market fundamentals rather than speculative expectations — and credit growth was not the origin of the price increases between 2019 and 2025.



Saldo migratório líquido, pessoas/mês (2024 vs. 2025).
Net migration balance, people/month (2024 vs. 2025).



Variacao acumulada preço vs. renda por m², 2017-2024.
Cumulative change in price vs. rent per m², 2017-2024.

Fontes / Sources: Banco de Portugal, Boletim Económico de dezembro de 2025 (Tema em Destaque, Sónia Costa, Carlos Santos e Carla Soares) e de junho de 2026.



04 Índice de Preços da Habitação (IPHab)

House Price Index (IPHab)

PORTUGUÊS (PT-PT)

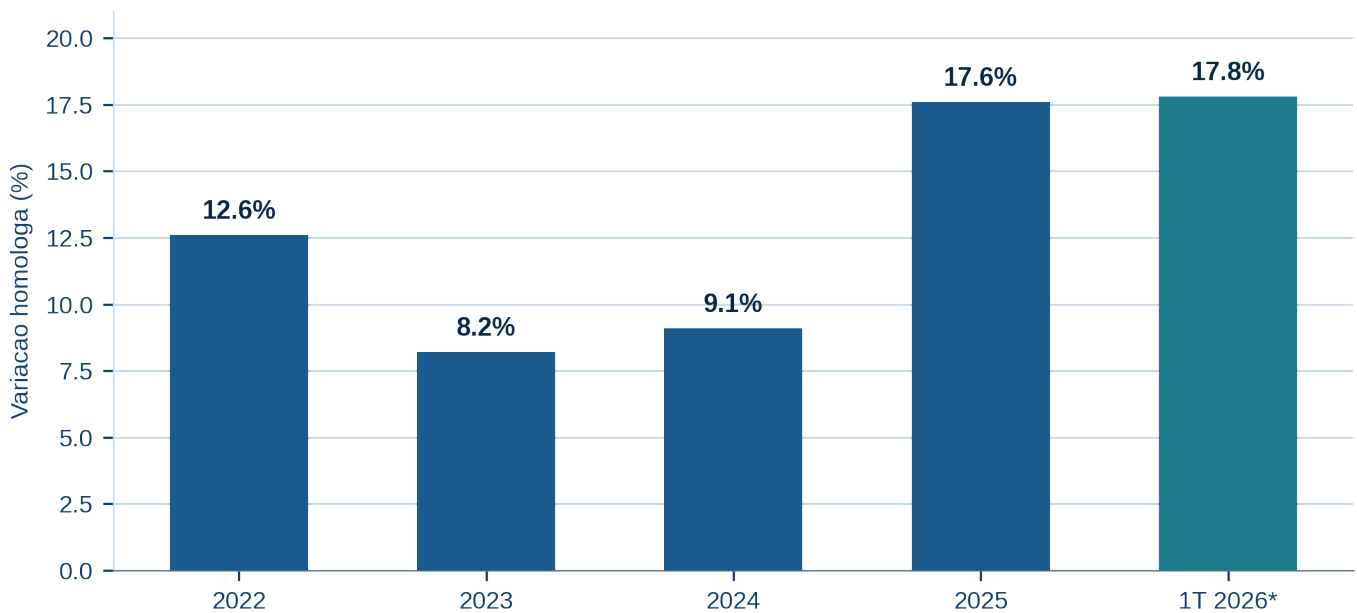
O Índice de Preços da Habitação (IPHab), calculado pelo INE a partir das transações registadas junto da Autoridade Tributária e Aduaneira, mede a evolução dos preços de aquisição de habitação nova e existente em Portugal. Em 2025, o índice cresceu 17,6% — mais 8,5 pontos percentuais (p.p.) do que em 2024 —, a variação anual mais elevada desde o início da série, em 2010. O aumento foi liderado pelas habitações existentes (+18,9% no ano), que voltaram a superar as novas (+14,2%).

No 1.º trimestre de 2026, o IPHab desacelerou pela primeira vez em cadeia desde o 2.º trimestre de 2024 (+3,8%, contra +4,0% no trimestre anterior), mas manteve uma variação homóloga elevada de 17,8% (19,7% nas habitações existentes; 12,6% nas novas) — um novo máximo da série em termos de taxa de variação média anual.

ENGLISH (UK)

The House Price Index (IPHab), calculated by Statistics Portugal (INE) from transactions registered with the Tax and Customs Authority, tracks the evolution of purchase prices for new and existing housing in Portugal. In 2025 the index grew 17.6% — 8.5 percentage points (p.p.) above 2024 — the highest annual change since the series began in 2010. The increase was led by existing dwellings (+18.9% over the year), which again outpaced new-build homes (+14.2%).

In Q1 2026, IPHab recorded its first quarter-on-quarter deceleration since Q2 2024 (+3.8%, against +4.0% in the prior quarter), while the year-on-year rate remained elevated at 17.8% (19.7% for existing dwellings; 12.6% for new dwellings) — a new series high in terms of the average annual rate of change.



IPHab — variação homóloga anual (%), 2022–1T2026. *1T2026 refere-se à variação homóloga trimestral, não a um valor anual completo.
IPHab — annual year-on-year change (%), 2022–Q1 2026. *Q1 2026 refers to the quarterly year-on-year change, not a full annual figure.

Fonte / Source: INE, Índice de Preços da Habitação, destaques trimestrais 2022–2026 (ine.pt).



05 Preços Medianos ao Nível Local

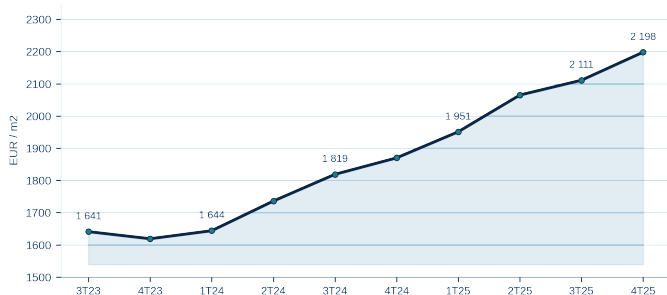
Median Prices at Local Level

PORTUGUÊS (PT-PT)

As Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local (SPHL) do INE, construídas a partir de dados administrativos da Autoridade Tributária, publicam o valor mediano por m² das transações efetivamente realizadas — uma métrica mais robusta do que os preços pedidos publicados em anúncios online. O preço mediano nacional passou de 1 611 €/m² em 2023 para 1 777 €/m² em 2024 e 2 076 €/m² em 2025 (médias anuais), com o valor trimestral a atingir 2 198 €/m² no 4.º trimestre de 2025 — máximo da série, com uma variação homóloga de 17,5%.

A dispersão regional mantém-se muito acentuada: em 2025, cinco sub-regiões registaram preços medianos acima da média nacional — Grande Lisboa (3 439 €/m²), Algarve (3 139 €/m²), Península de Setúbal (2 596 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 500 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2 305 €/m²). Ao nível municipal, Lisboa (5 198 €/m²), Cascais (4 654 €/m²) e Oeiras (4 225 €/m²) apresentaram os preços mais elevados no 4.º trimestre de 2025.

O prémio pago por compradores não residentes fiscais mantém-se relevante: no 4.º trimestre de 2025, o preço mediano das transações com domicílio fiscal no estrangeiro foi 2 934 €/m² (+14,9% homólogo), cerca de 35% acima dos 2 174 €/m² pagos por compradores com domicílio fiscal em Portugal (+18,1%).



Preço mediano nacional, €/m², trimestral.
National median price, €/m², quarterly.

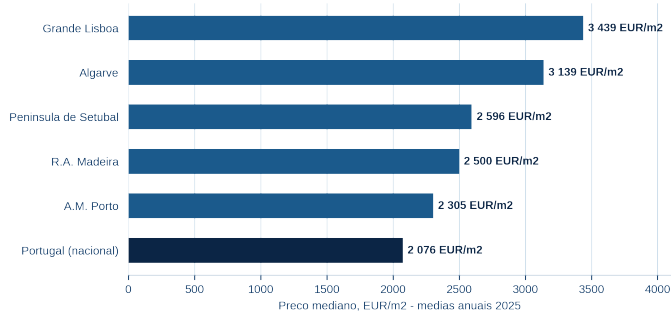
Fonte / Source: INE, Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local (ine.pt).

ENGLISH (UK)

INE's Housing Price Statistics at Local Level (SPHL), built from Tax Authority administrative data, publish the median price per m² of actual completed transactions — a more robust metric than asking prices published in online listings. The national median price rose from €1,611/m² in 2023 to €1,777/m² in 2024 and €2,076/m² in 2025 (annual averages), with the quarterly figure reaching €2,198/m² in Q4 2025 — a series high, up 17.5% year-on-year.

Regional dispersion remains very pronounced: in 2025, five sub-regions posted median prices above the national average — Greater Lisbon (€3,439/m²), Algarve (€3,139/m²), Setúbal Peninsula (€2,596/m²), Madeira (€2,500/m²) and Greater Porto (€2,305/m²). At municipal level, Lisbon (€5,198/m²), Cascais (€4,654/m²) and Oeiras (€4,225/m²) posted the highest prices in Q4 2025.

The premium paid by non-resident tax-domicile buyers remains significant: in Q4 2025, the median price for transactions involving foreign tax domicile was €2,934/m² (+14.9% year-on-year), around 35% above the €2,174/m² paid by buyers with Portuguese tax domicile (+18.1%).



Preço mediano por sub-região face à média nacional, 2025.
Median price by sub-region vs. the national average, 2025.



06 Transações e Valor de Mercado

Transactions and Market Value

169 812

Transações em 2025 (+8,6%)
Transactions in 2025 (+8.6%)

41,2 mM€

Valor transacionado em 2025
(+21,7%)
Transacted value in 2025
(+21.7%)

37 745

Transações no 1T2026 (-8,7%
homólogo)
Transactions in Q1 2026 (-8.7% y/
y)

9,9 mM€

Valor transacionado no 1T2026
(+3,2%)
Transacted value in Q1 2026
(+3.2%)

PORTUGUÊS (PT-PT)

Em 2025 foram transacionadas 169 812 habitações em Portugal — o valor mais elevado da série iniciada em 2019 —, totalizando 41,2 mil milhões de euros de investimento (+8,6% e +21,7% em número e valor, respetivamente, face a 2024). O 4.º trimestre fechou com 43 084 transações (-4,7% homólogo) e 10,8 mil milhões de euros (+5,9%), com a Grande Lisboa a concentrar 30,1% do valor total transacionado no ano.

Já o 1.º trimestre de 2026 revelou os primeiros sinais claros de moderação da procura: 37 745 habitações transacionadas, menos 8,7% do que no período homólogo (-12,4% em cadeia). Ainda assim, o valor total das transações somou 9,9 mil milhões de euros (+3,2% homólogo) — reflexo de um valor médio por operação em subida, apesar da queda no número de transações. Todas as regiões registaram quebras homólogas no número de transações no 1.º trimestre, com destaque para a Madeira (-25,6%), os Açores (-11,4%) e o Algarve (-10,7%).

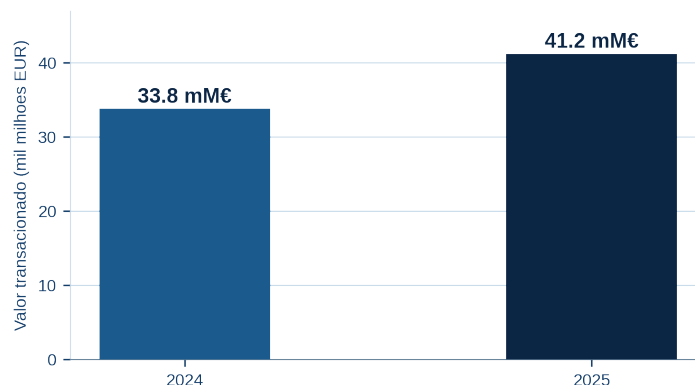
Compradores com domicílio fiscal em Portugal representaram 95,3% do total de transações no 1.º trimestre de 2026 — o peso mais elevado da série iniciada em 2019 —, ao passo que, no conjunto de 2025, 8 471 imóveis foram adquiridos por compradores com domicílio fiscal fora do território nacional, totalizando 3,4 mil milhões de euros.

ENGLISH (UK)

In 2025, 169,812 dwellings were transacted in Portugal — the highest figure in the series that began in 2019 — totalling €41.2 billion in transacted value (+8.6% and +21.7% in number and value, respectively, versus 2024). Q4 closed with 43,084 transactions (-4.7% year-on-year) and €10.8 billion (+5.9%), with Greater Lisbon accounting for 30.1% of the year's total transacted value.

Q1 2026 showed the first clear signs of moderating demand: 37,745 dwellings transacted, down 8.7% year-on-year (-12.4% quarter-on-quarter). Even so, total transacted value reached €9.9 billion (+3.2% year-on-year) — reflecting a rising average transaction value despite the drop in volume. All regions posted year-on-year declines in transaction numbers in Q1, led by Madeira (-25.6%), the Azores (-11.4%) and the Algarve (-10.7%).

Buyers with Portuguese tax domicile accounted for 95.3% of all transactions in Q1 2026 — the highest share since the series began in 2019 — while over the full year 2025, 8,471 properties were acquired by buyers with tax domicile outside Portugal, totalling €3.4 billion.



Valor total transacionado, mil milhões de € (2024 vs. 2025).
Total transacted value, € billion (2024 vs. 2025).

Fonte / Source: INE, Estatísticas das Transações de Habitação.

07 Crédito à Habitação

Mortgage Credit

PORTUGUÊS (PT-PT)

De acordo com o Relatório de Acompanhamento dos Mercados de Crédito 2025 do Banco de Portugal, foram concedidos 23 399 milhões de euros em novo crédito à habitação (+34,9% face a 2024), através de 133 602 novos contratos (+11,5%). O montante médio por contrato atingiu 175 141 € (+21,1%) — quase o dobro dos cerca de 90 mil euros médios registados em 2015.

O prazo médio dos novos contratos alongou-se para 31,7 anos (30,7 em 2024), em parte por efeito da Garantia Pública do Estado para compradores até aos 35 anos: o montante médio dos contratos ao abrigo desta garantia (199 mil €) foi 17,4% superior ao dos contratos sem garantia (169 mil €).

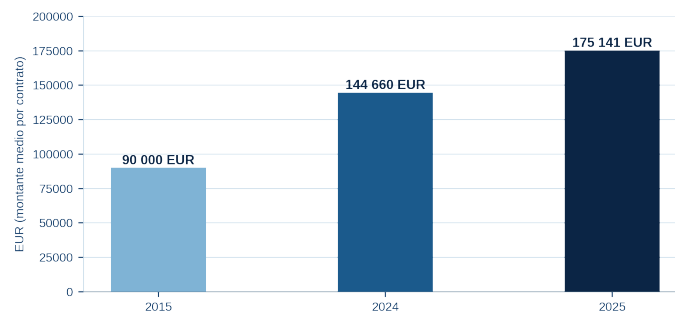
No final de 2025, a carteira de crédito à habitação somava 1,33 milhões de contratos em vigor (+2,1%) e um saldo em dívida de 111,7 mil milhões de euros (+11,6%), com o incumprimento contido em torno de 0,1%-0,3%. A taxa de juro média dos novos empréstimos recuou de 3,20% (dez. 2024) para 2,84% (dez. 2025); em 2025, 72% dos novos contratos para habitação própria foram celebrados a taxa mista (2,75% em média; 2,85% na variável; 3,61% na fixa, em subida). Esta trajetória descendente interrompeu-se em junho de 2026, com a subida da taxa diretora do BCE (ver secção 2), o que deverá travar a redução das prestações sentida pelas famílias nos dois anos anteriores.

ENGLISH (UK)

According to the Bank of Portugal's 2025 Credit Markets Monitoring Report, €23,399 million in new mortgage credit was granted (+34.9% versus 2024), across 133,602 new contracts (+11.5%). The average loan amount reached €175,141 (+21.1%) — almost double the roughly €90,000 average recorded in 2015.

The average maturity of new contracts lengthened to 31.7 years (30.7 in 2024), partly reflecting the State's public guarantee scheme for buyers under 35: the average loan amount under this guarantee (€199,000) was 17.4% higher than for loans without it (€169,000).

At the end of 2025, the mortgage loan book comprised 1.33 million active contracts (+2.1%) and an outstanding balance of €111.7 billion (+11.6%), with defaults contained around 0.1%-0.3%. The average rate on new loans fell from 3.20% (Dec. 2024) to 2.84% (Dec. 2025); in 2025, 72% of new loans for owner-occupied homes were arranged at a mixed rate (2.75% on average; 2.85% variable; 3.61% fixed, which rose over the year). This downward path broke in June 2026, with the ECB's policy rate hike (see section 2), which should halt the decline in monthly payments felt by households over the prior two years.



Montante médio por novo contrato de crédito à habitação, € (2015, 2024, 2025).
Average amount per new mortgage contract, € (2015, 2024, 2025).

Fonte / Source: Banco de Portugal, Relatório de Acompanhamento dos Mercados de Crédito 2025 (bportugal.pt).

08 Oferta: Construção e Licenciamento

Supply: Construction and Licensing

PORTUGUÊS (PT-PT)

Como visto na secção anterior, a resposta do lado da oferta acelerou em 2025, mas permanece muito distante dos níveis pré-crise financeira. Foram concluídos cerca de 26 700 novos fogos para habitação familiar (+5,5% face aos 25 300 de 2024) — menos de 40% dos 67 500 fogos concluídos em 2007.

O licenciamento acelerou de forma mais expressiva: segundo a AICCOPN (com base em dados do INE, GPEAR, ATIC e Banco de Portugal), foram licenciados 41 592 fogos em construção nova em 2025 (+20,1% face aos 34 637 de 2024) — o valor mais elevado desde 2008 —, sinalizando um reforço da oferta no horizonte de um a dois anos, embora o próprio Banco de Portugal alerte que este ritmo ainda pode não bastar para compensar integralmente o défice acumulado ao longo da última década.

O custo da construção nova continuou a subir (+3,7% em janeiro de 2026, homólogo), e o valor médio de construção por m² para efeitos de IMI fixou-se em 570 € em 2026, mais 38 € do que em 2025 — um fator adicional de pressão sobre o custo final da habitação nova.

“

Entre 2010 e 2021, Portugal construiu menos de 15% do volume de fogos que tinha construído entre 1995 e 2010. Não é por acaso que os preços aceleraram assim que a economia recuperou: faltava, literalmente, oferta nova no mercado.

— Gonçalo Nascimento Rodrigues, Out of the Box

ENGLISH (UK)

As seen in the previous section, the supply-side response accelerated in 2025, but remains far below pre-financial-crisis levels. Around 26,700 new family dwellings were completed (+5.5% versus 25,300 in 2024) — less than 40% of the 67,500 units completed in 2007.

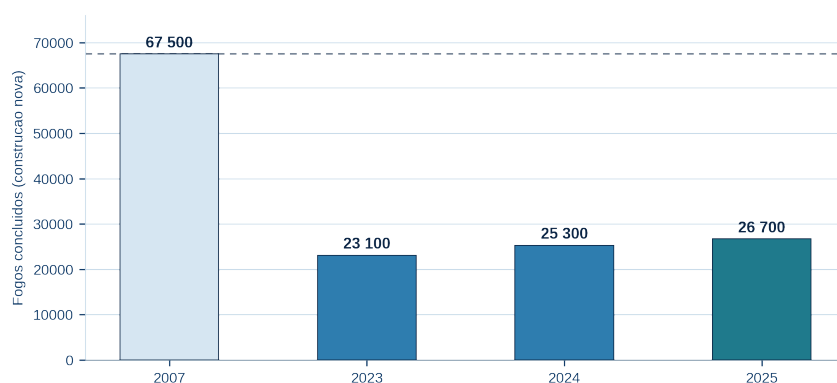
Licensing accelerated more sharply: according to AICCOPN (based on INE, GPEAR, ATIC and Bank of Portugal data), 41,592 new-build dwellings were licensed in 2025 (+20.1% versus 34,637 in 2024) — the highest figure since 2008 — signalling a supply boost over a one-to-two-year horizon, though the Bank of Portugal itself cautions that this pace may still not be enough to fully offset the deficit accumulated over the past decade.

New-build construction costs kept rising (+3.7% year-on-year in January 2026), and the average construction value per m² used for property tax (IMI) purposes was set at €570 for 2026, up €38 from 2025 — an additional source of pressure on the final cost of new housing.

“

Between 2010 and 2021, Portugal built less than 15% of the volume of dwellings it had built between 1995 and 2010. It is no accident that prices accelerated as soon as the economy recovered: new supply was, quite literally, missing from the market.

— Gonçalo Nascimento Rodrigues, Out of the Box



Fogos concluídos em construção nova, unidades (2007 vs. 2023–2025). A linha tracejada assinala o pico de 2007.

New-build dwelling completions, units (2007 vs. 2023–2025). Dashed line marks the 2007 peak.

Fonte / Source: Banco de Portugal; INE, Estatísticas da Construção e Habitação; AICCOPN.



09 Panorama de Promotores, Investidores e Consultoras

Developer, Investor and Consultancy Outlook

PORTUGUÊS (PT-PT)

As principais consultoras internacionais confirmam a leitura construtiva sobre 2026. A JLL estima vendas residenciais na ordem dos 40,8 mil milhões de euros em 2026, sustentadas por um crescimento adicional do crédito concedido (+8,7% projetado) e por um desfasamento estrutural entre oferta e procura que continua a pressionar preços e rendas. Em Lisboa, a consultora situa o preço médio pedido em novos empreendimentos em 5 200 €/m² e a renda em 19 €/m²; no Porto, em 3 700 €/m² e 15 €/m². Após um crescimento de 21% em 2025 (para 2,8 mil milhões de euros), o investimento imobiliário comercial mantém o capital internacional como motor principal (cerca de 70% das transações).

A CBRE projeta uma ligeira contração do investimento imobiliário comercial em 2026 (cerca de 2,4 mil milhões de euros, -11% homólogo), com yields prime estáveis e forte procura ocupacional — destaque para o take-up de escritórios no Porto (+14%) e da logística (+5%).

Segundo a Savills, o mercado residencial de Lisboa manteve-se muito competitivo em 2025: 9 613 fogos vendidos (+11%), oferta total de 22 435 unidades (+4%) ainda insuficiente; preço médio pedido em construção nova de 8 191 €/m², até 13 312 €/m² nas casas de topo. A hotelaria captou 494 milhões de euros de investimento (11 transações, 90% de capital internacional), num turismo recorde de 32,5 milhões de hóspedes.

A Confidencial Imobiliário — cuja metodologia se baseia em dados de mediação imobiliária, distintos das transações fiscais usadas pelo INE — apurou que os preços residenciais em Portugal Continental subiram 23,4% em 2025, o maior aumento anual em quase 40 anos de série, para um preço médio de 2 874 €/m². Em Lisboa, a valorização foi de 18,2% no ano, com o preço médio a ultrapassar pela primeira vez os 5 000 €/m² (5 207 €/m²). A empresa atribui a origem do movimento sobretudo à escassez estrutural de oferta, e não a uma sobreavaliação de natureza especulativa ou financeira.

“

Portugal deixou de ser visto como um mercado periférico e passou a posicionar-se como um destino "core-plus", atraindo capital institucional mais sofisticado e de mais longo prazo.

— Gonçalo Nascimento Rodrigues, *Out of the Box*

ENGLISH (UK)

Leading international consultancies confirm the constructive read on 2026. JLL estimates residential sales of around €40.8 billion in 2026, underpinned by further growth in mortgage lending (+8.7% projected) and a structural supply-demand gap that keeps pressuring prices and rents. In Lisbon, the consultancy puts the average asking price for new developments at €5,200/m² and rent at €19/m²; in Porto, €3,700/m² and €15/m². After 21% growth in 2025 (to €2.8 billion), commercial real estate investment continues to be led by international capital (around 70% of transactions).

CBRE forecasts a modest contraction in commercial real estate investment in 2026 (around €2.4 billion, -11% year-on-year), with stable prime yields and strong occupational demand — office take-up in Porto (+14%) and logistics (+5%) both expected to grow.

According to Savills, Lisbon's residential market remained highly competitive in 2025: 9,613 units sold (+11%), total supply of 22,435 units (+4%) still insufficient; average asking price for new-build product of €8,191/m², up to €13,312/m² for top-tier homes. Hospitality attracted €494 million in investment (11 deals, 90% international capital), against a record tourism backdrop of 32.5 million guests.

Confidencial Imobiliário — whose methodology is based on real estate agency data, distinct from the tax-based transactions used by INE — found that residential prices in mainland Portugal rose 23.4% in 2025, the largest annual increase in almost 40 years of data, to an average price of €2,874/m². In Lisbon, prices rose 18.2% over the year, with the average price surpassing €5,000/m² for the first time (€5,207/m²). The firm attributes the move mainly to a structural shortage of supply, rather than any speculative or financial overvaluation.

“

Portugal is no longer seen as a peripheral market; it has repositioned itself as a "core-plus" destination, attracting more sophisticated, longer-term institutional capital.

— Gonçalo Nascimento Rodrigues, *Out of the Box*



10 Acessibilidade e Sobrevalorização

Affordability and Overvaluation

+93%

Subida do preço médio das casas, 2019-2025
Average house price rise, 2019-2025

+43%

Subida do rendimento médio líquido, 2019-2025
Average net income rise, 2019-2025

~35%

Sobrevalorização estimada (Comissão Europeia)
Estimated overvaluation (European Commission)

~52%

Esforço médio do rendimento p/ prestação T2
Average income share for a T2 mortgage payment

PORTUGUÊS (PT-PT)

O forte crescimento dos preços superou de forma sistemática o crescimento dos rendimentos. Entre 2019 e 2025, o preço médio das casas subiu cerca de 93%, enquanto o rendimento médio líquido das famílias cresceu apenas 43% — Portugal foi o único país da União Europeia onde a subida dos preços superou tão significativamente a dos rendimentos no período. O Banco de Portugal confirma esta leitura: entre o início de 2019 e o 3.º trimestre de 2025, o rendimento mediano das famílias portuguesas aumentou cerca de 34% em termos nominais, uma melhoria claramente insuficiente face ao aumento do preço mediano das habitações transacionadas.

A Comissão Europeia estima que os preços da habitação em Portugal estão sobrevalorizados em cerca de 35% face aos fundamentais — a maior sobrevalorização da União Europeia, e a que mais aumentou em 2024. A S&P Global chega a uma conclusão semelhante: Portugal e a Suíça surgem atualmente como os mercados desenvolvidos com pior nível de acessibilidade habitacional face aos padrões históricos. Ainda assim, a agência não antecipa uma correção acentuada dos preços, prevendo antes uma desaceleração gradual do ritmo de subida a partir de 2027.

As dificuldades de acesso à habitação não estão distribuídas uniformemente no país. Segundo o Banco de Portugal, em 2019 o indicador de esforço financeiro via crédito só ultrapassava o limiar de 40% do rendimento em 9 municípios; em 2023, esse número já era substancialmente mais elevado, traduzindo um agravamento generalizado das condições de acesso ao crédito habitação em praticamente todo o território. Ao nível operacional, o Observatório Imobiliário (Doutor Finanças) estimou que, em março de 2026, a prestação mensal média de um crédito para um apartamento T2 absorvia cerca de 52% a 53% do rendimento líquido de um casal com salário médio nacional — um esforço que ultrapassa os 60% em Lisboa e no Algarve, e se aproxima dos 70% na Região Autónoma da Madeira. No extremo oposto, em distritos como Portalegre, Bragança ou Guarda, esse esforço fica entre 14% e 16% do rendimento.

ENGLISH (UK)

Strong price growth has systematically outpaced income growth. Between 2019 and 2025, average house prices rose around 93%, while average net household income grew just 43% — Portugal was the only EU country where price growth so significantly outstripped income growth over the period. The Bank of Portugal confirms this reading: between the start of 2019 and Q3 2025, the median income of Portuguese households rose around 34% in nominal terms, clearly insufficient against the rise in the median price of transacted dwellings.

The European Commission estimates that Portuguese house prices are overvalued by around 35% relative to fundamentals — the highest overvaluation in the European Union, and the one that increased the most in 2024. S&P Global reaches a similar conclusion: Portugal and Switzerland currently stand out as the developed markets with the weakest housing affordability relative to historical norms. Even so, the agency does not anticipate a sharp price correction, instead projecting a gradual slowdown in the pace of growth from 2027 onward.

Housing access difficulties are not evenly spread across the country. According to the Bank of Portugal, in 2019 the credit-based financial effort indicator only exceeded the 40%-of-income threshold in 9 municipalities; by 2023, that number was substantially higher, reflecting a broad-based worsening of mortgage access conditions across virtually the entire territory. At the operational level, the Housing Observatory (Doutor Finanças) estimated that, in March 2026, the average monthly mortgage payment for a two-bedroom (T2) flat absorbed around 52-53% of the net income of a couple earning the national average salary — a burden exceeding 60% in Lisbon and the Algarve, and approaching 70% in Madeira. At the other extreme, in districts such as Portalegre, Bragança or Guarda, that burden sits between 14% and 16% of income.



11 Mercado de Arrendamento

Rental Market

PORTUGUÊS (PT-PT)

O mercado de arrendamento acompanhou a tendência de valorização, embora com metodologias distintas consoante a fonte. Segundo as Estatísticas de Rendias da Habitação ao Nível Local do INE — que refletem novos contratos efetivamente registados junto da Autoridade Tributária —, a renda mediana nacional de novos contratos passou de 7,97 €/m² em 2024 para 9,46 €/m² no 1.º trimestre de 2026 (+9,1% homólogo).

Já o Observatório Imobiliário (Doutor Finanças), construído a partir de anúncios publicados online — refletindo, por isso, preços pedidos e não contratos fechados —, situou a renda média pedida em 16,13 €/m² em março de 2026 (+0,6% em cadeia), com Lisboa a liderar claramente (20,79 €/m²) e Vila Real, Guarda e Viseu no extremo mais acessível (entre 5,20 € e 5,27 €/m²).

A diferença entre as duas métricas — o INE, que mede contratos efetivamente fechados, e o Doutor Finanças, que mede preços pedidos no mercado online — deve ser tida em conta em qualquer análise comparativa do setor de arrendamento. Como referido na secção 3, entre 2017 e 2024 o crescimento acumulado das rendas (+81%) acompanhou de perto o dos preços de venda (+88%), um padrão que o Banco de Portugal associa a uma dinâmica de mercado assente em fundamentais.

ENGLISH (UK)

The rental market followed the broader appreciation trend, though with differing methodologies depending on the source. According to INE's Rent Statistics at Local Level — which reflect new contracts actually registered with the Tax Authority — the national median rent for new contracts rose from €7.97/m² in 2024 to €9.46/m² in Q1 2026 (+9.1% year-on-year).

Meanwhile, the Housing Observatory (Doutor Finanças), built from online listings — and therefore reflecting asking prices rather than signed contracts — put the average asking rent at €16.13/m² in March 2026 (+0.6% quarter-on-quarter), with Lisbon clearly leading (€20.79/m²) and Vila Real, Guarda and Viseu at the more affordable end (between €5.20 and €5.27/m²).

The gap between the two metrics — INE, which measures actually signed contracts, and Doutor Finanças, which measures asking prices in the online market — should be borne in mind in any comparative analysis of the rental sector. As noted in section 3, between 2017 and 2024 cumulative rent growth (+81%) closely tracked sale price growth (+88%), a pattern the Bank of Portugal associates with a market dynamic grounded in fundamentals.

Indicador / Indicator	INE (contratos fechados / signed contracts)	Doutor Finanças (preços pedidos / asking prices)
Renda mediana/média nacional • National median/ average rent	9,46 €/m ² (1T2026)	16,13 €/m ² (mar. 2026)
Varição homóloga • Year-on-year change	+9,1%	n.d. / n.a.*
Lisboa • Lisbon (mais elevada / highest)	—	20,79 €/m ²

*Variação em cadeia de +0,6% entre janeiro e março de 2026. / *+0.6% quarter-on-quarter change between January and March 2026. Fontes / Sources: INE, Estatísticas de Rendias da Habitação ao Nível Local; Doutor Finanças, Observatório Imobiliário em Portugal (1.º trimestre de 2026).



12 Perspetivas 2026–2028

Outlook 2026–2028

PORTUGUÊS (PT-PT)

O consenso dos operadores de mercado aponta para uma moderação gradual, e não para uma correção dos preços da habitação em Portugal. Os principais vetores desta perspetiva são:

- A reversão, em 2025, do balanço entre construção nova e formação de famílias — pela primeira vez em 11 anos, segundo o Banco de Portugal — associada ao abrandamento da imigração líquida e ao reforço do licenciamento;
- O reforço do licenciamento em 2025 (+20,1%), que só se traduzirá em oferta efetiva a partir de 2026-2027;
- A persistência de condições de financiamento ainda globalmente favoráveis, apesar da subida da taxa diretora do BCE em junho de 2026, com a Garantia Pública do Estado a continuar a sustentar a procura jovem;
- A atratividade internacional de Portugal como destino de investimento "core-plus", com cerca de 70% do investimento imobiliário comercial de origem estrangeira.

A S&P Global projeta uma desaceleração do crescimento dos preços a partir de 2027, mantendo Portugal no top 3 europeu de subidas até 2028. O Banco de Portugal sublinha que a melhoria demográfica não dispensa uma resposta estrutural do lado da oferta: o défice de 300 mil fogos não se dissipa num único ano de licenciamento mais forte. Os riscos a monitorizar incluem a legislação urbanística e fiscal, a imigração laboral na construção e choques externos.

Duas vozes juntaram-se a este debate em junho de 2026. O FMI, na Missão do Artigo IV, alertou para sinais de sobrevalorização e para a elevada exposição da banca ao setor, recomendando a reversão dos apoios à compra para jovens em favor de medidas do lado da oferta. Já a DBRS Morningstar afastou a hipótese de bolha — o ciclo não é alimentado por endividamento excessivo das famílias —, ainda que admita que cerca de 40% da subida recente dos preços não seja explicada pelos fundamentais.

ENGLISH (UK)

Market consensus points to a gradual moderation, rather than a correction, in Portuguese house prices. The main drivers behind this view are:

- The 2025 reversal of the balance between new construction and household formation — for the first time in 11 years, according to the Bank of Portugal — linked to slower net migration and stronger licensing;
- The step-up in licensing in 2025 (+20.1%), which will only translate into effective supply from 2026-2027 onward;
- The persistence of still broadly favourable financing conditions, despite the ECB's June 2026 policy rate hike, with the State's public guarantee scheme continuing to sustain demand from younger buyers;
- Portugal's international appeal as a "core-plus" investment destination, with around 70% of commercial real estate investment originating abroad.

S&P Global projects a slowdown in price growth from 2027, keeping Portugal in Europe's top 3 for price growth through 2028. The Bank of Portugal stresses that the demographic improvement does not remove the need for a structural supply-side response: the 300,000-dwelling deficit will not disappear in a single year of stronger licensing. Risks to monitor include urban planning and tax legislation, labour immigration into construction, and external shocks.

Two voices joined this debate in June 2026. The IMF, in its Article IV Mission, flagged signs of overvaluation and banks' high exposure to the sector, recommending that young-buyer support measures be reversed in favour of supply-side measures instead. DBRS Morningstar, meanwhile, ruled out a bubble — the cycle is not fuelled by excessive household debt —, though it acknowledges that around 40% of the recent price rise is not explained by fundamentals.



13 Conclusões

Conclusions

PORTUGUÊS (PT-PT)

O mercado da habitação em Portugal entra na segunda metade de 2026 num equilíbrio delicado: por um lado, os preços continuam a bater recordes, o esforço financeiro das famílias atinge níveis historicamente elevados e a subida da taxa diretora do BCE em junho veio travar dois anos de alívio nas prestações; por outro, os fundamentais de procura — crescimento económico, mercado de trabalho resiliente e atratividade internacional — permanecem sólidos, e a oferta começa, finalmente, a reagir, com o próprio Banco de Portugal a assinalar a primeira inversão do défice de construção em 11 anos.

Para investidores institucionais, o segmento residencial português mantém uma equação risco-retorno atrativa no contexto europeu, ainda que cada vez mais dependente da capacidade do país para destravar oferta nova a um ritmo que hoje ainda não compensa a procura acumulada. A prioridade de política pública deverá continuar a centrar-se no reforço da oferta — sobretudo no segmento de preços acessíveis — como via mais sustentável para conter a pressão sobre preços e rendas, sem comprometer o dinamismo que tem colocado Portugal no radar do investimento imobiliário internacional.

ENGLISH (UK)

The Portuguese housing market enters the second half of 2026 in a delicate balance: on one hand, prices continue to hit record highs, household financial strain has reached historically elevated levels, and the ECB's June rate hike has halted two years of relief in mortgage payments; on the other, demand fundamentals — economic growth, a resilient labour market and international appeal — remain solid, and supply is, at last, beginning to respond, with the Bank of Portugal itself flagging the first reversal of the construction deficit in 11 years.

For institutional investors, the Portuguese residential segment retains an attractive risk-return equation within the European context, though increasingly dependent on the country's ability to unlock new supply at a pace that still does not offset accumulated demand. Public policy priorities should continue to centre on boosting supply — particularly in the affordable price segment — as the most sustainable route to easing pressure on prices and rents, without undermining the momentum that has put Portugal on the radar of international real estate investment.

Portugal não tem um problema de procura a mais; tem um problema de oferta a menos. É essa a equação que qualquer solução duradoura para a habitação precisa de resolver primeiro.

“ *Portugal does not have a problem of too much demand; it has a problem of too little supply. That is the equation any lasting housing solution needs to solve first.*

— Gonçalo Nascimento Rodrigues, *Out of the Box*

+17,6%

IPHab, 2025
IPHab, 2025

2 198 €/m²

Preço mediano, 4T2025
Median price, Q4 2025

300 mil

Défice habitacional acumulado
Accumulated housing deficit

1,7%

Crescimento do PIB, 2026e (FMI)
GDP growth, 2026e (IMF)



14 Fontes e Metodologia

Sources and Methodology

PORTUGUÊS (PT-PT)

- INE — Índice de Preços da Habitação (IPHab), destaques trimestrais, 2022–2026 (ine.pt)
- INE — Estatísticas de Preços da Habitação ao Nível Local (SPHL), 2020–2025 (ine.pt)
- INE — Estatísticas de Rendamentos da Habitação ao Nível Local (ine.pt)
- INE — Licenciamento e Conclusão de Obras; Estatísticas da Construção e Habitação (ine.pt)
- Banco de Portugal — Boletim Económico, dezembro de 2025 (Tema em Destaque: "Mercado da habitação em Portugal: uma quantificação das pressões demográficas") e junho de 2026 (bportugal.pt)
- Banco de Portugal — Relatório de Acompanhamento dos Mercados de Crédito, 2024 e 2025 (bportugal.pt)
- Banco de Portugal — BPstat: Taxas de Juro e Crédito à Habitação (bpstat.bportugal.pt)
- Comissão Europeia — Habitação na União Europeia: Evolução do mercado, fatores subjacentes e políticas
- Fundo Monetário Internacional — Portugal: Staff Concluding Statement of the 2026 Article IV Mission (jun. 2026)
- DBRS Morningstar — Portuguese and Spanish Housing Markets (jun. 2026); Portugal sovereign rating action (mai. 2026)
- Banco Central Europeu — Decisões de política monetária (jun. 2026)
- S&P Global Ratings — European Housing Markets (fev. 2026)
- JLL — Market 360° Report, Portugal 2025/2026
- CBRE — Real Estate Market Outlook 2026, Portugal
- Savills Portugal — Residential Outlook 2025 | Trends 2026; Tourism Outlook
- Confidencial Imobiliário — Índice de Preços Residenciais
- Doutor Finanças — Observatório Imobiliário em Portugal, 1.º trimestre de 2026
- AICCOPN — Síntese Estatística da Habitação
- Gonçalo Nascimento Rodrigues — Artigos publicados em outofthebox.pt

Os dados refletem a informação disponível publicamente até à data de fecho deste documento (junho/julho de 2026) e estão sujeitos a revisão pelas respetivas entidades emissoras. Este documento tem natureza informativa e não constitui aconselhamento de investimento, financeiro ou jurídico.

ENGLISH (UK)

- INE — House Price Index (IPHab), quarterly releases, 2022–2026 (ine.pt)
- INE — Housing Price Statistics at Local Level (SPHL), 2020–2025 (ine.pt)
- INE — Rent Statistics at Local Level (ine.pt)
- INE — Building Licensing and Completion; Construction and Housing Statistics (ine.pt)
- Bank of Portugal — Economic Bulletin, December 2025 (Special feature: "The Portuguese housing market: a quantification of demographic pressures") and June 2026 (bportugal.pt)
- Bank of Portugal — Credit Markets Monitoring Report, 2024 and 2025 (bportugal.pt)
- Bank of Portugal — BPstat: Interest Rates and Mortgage Credit (bpstat.bportugal.pt)
- European Commission — Housing in the EU: Market developments, underlying factors and policies
- International Monetary Fund — Portugal: Staff Concluding Statement of the 2026 Article IV Mission (Jun. 2026)
- DBRS Morningstar — Portuguese and Spanish Housing Markets (Jun. 2026); Portugal sovereign rating action (May 2026)
- European Central Bank — Monetary policy decisions (Jun. 2026)
- S&P Global Ratings — European Housing Markets (Feb. 2026)
- JLL — Market 360° Report, Portugal 2025/2026
- CBRE — Real Estate Market Outlook 2026, Portugal
- Savills Portugal — Residential Outlook 2025 | Trends 2026; Tourism Outlook
- Confidencial Imobiliário — Residential Price Index
- Doutor Finanças — Real Estate Observatory in Portugal, Q1 2026
- AICCOPN — Housing Statistical Summary
- Gonçalo Nascimento Rodrigues — Articles published at outofthebox.pt

Data reflects publicly available information as at the closing date of this document (June/July 2026) and is subject to revision by the respective issuing entities. This document is informational in nature and does not constitute investment, financial or legal advice.

A Out of the Box presta consultoria em finanças imobiliárias a investidores privados e institucionais — estudos de mercado, avaliações e dossiers de financiamento — e forma promotores e agências através de formação especializada e da Pós-Graduação em Investimentos Imobiliários do ISCTE Executive Education.

Out of the Box provides real estate finance consulting to private and institutional investors — market studies, valuations and financing dossiers — and trains developers and agencies through specialised courses and the Postgraduate Programme in Real Estate Investment at ISCTE Executive Education.

Contactos · Contacts

Gonçalo Nascimento Rodrigues

Fundador, Out of the Box · Founder, Out of the Box

Email think@outofthebox.pt

Website www.outofthebox.pt

Este documento foi preparado pela Out of the Box com base em fontes públicas — INE, Banco de Portugal, Comissão Europeia, S&P Global, JLL, CBRE, Savills, Confidencial Imobiliário, Doutor Finanças e AICCOPN — expressamente identificadas ao longo do texto. As opiniões expressas são da responsabilidade dos seus autores e não deverão ser interpretadas como aconselhamento de investimento, financeiro, fiscal ou jurídico. · This document was prepared by Out of the Box based on public sources — INE, Bank of Portugal, European Commission, S&P Global, JLL, CBRE, Savills, Confidencial Imobiliário, Doutor Finanças and AICCOPN — expressly identified throughout the text. The views expressed are those of the authors and should not be construed as investment, financial, tax or legal advice.