



Investir e Financiar o Imobiliário

3 de março 2026
Semana de RU Lisboa

- 1 Contexto macroeconómico e perspectivas para 2026**
- 2 Contexto do mercado imobiliário da Grande Lisboa, segmentos e territórios mais dinâmicos**
- 3 Apoio da Caixa à Construção e ao imobiliário**

Contexto macroeconómico e perspetivas para 2026

	Crescimento			Inflação			Taxas Diretoras		
	2024	2025	2026	2024	2025	2026	2024	Atual	2026
EUA	2,8%	2,2%	2,5%	3,0%	2,7%	2,7%	Fed Funds Upper Bound		
							4,5%	3,75%	3,2%
Área Euro	0,9%	1,5%	1,2%	2,4%	2,1%	1,8%	Taxa de Depósito no BCE		
							3,0%	2,00%	2,0%
Portugal	2,2%	1,9%	2,2%	3,0%	2,0%	2,0%			

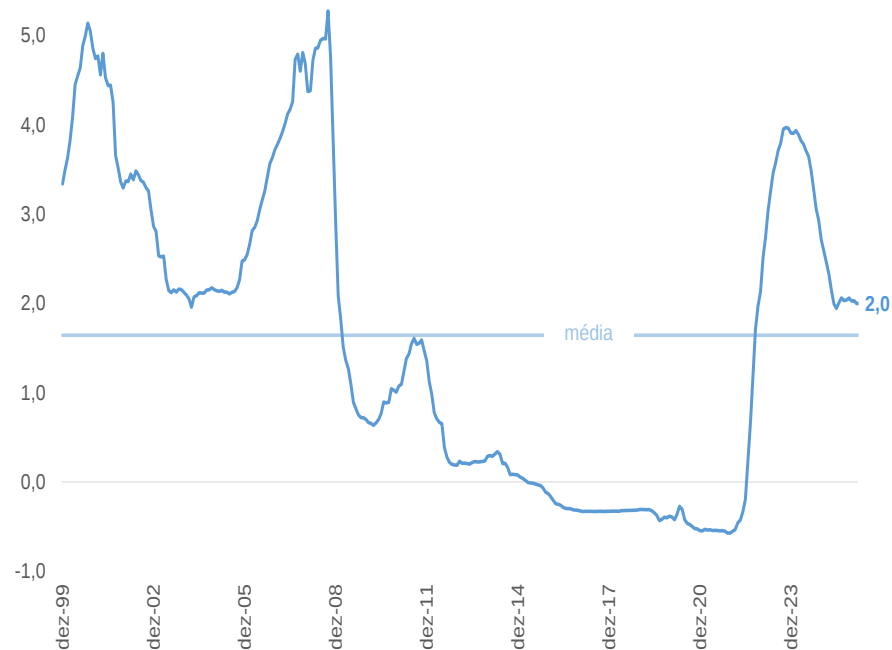
Fonte: Caixa Gestão de Ativos

Contexto macroeconómico e perspetivas para 2026



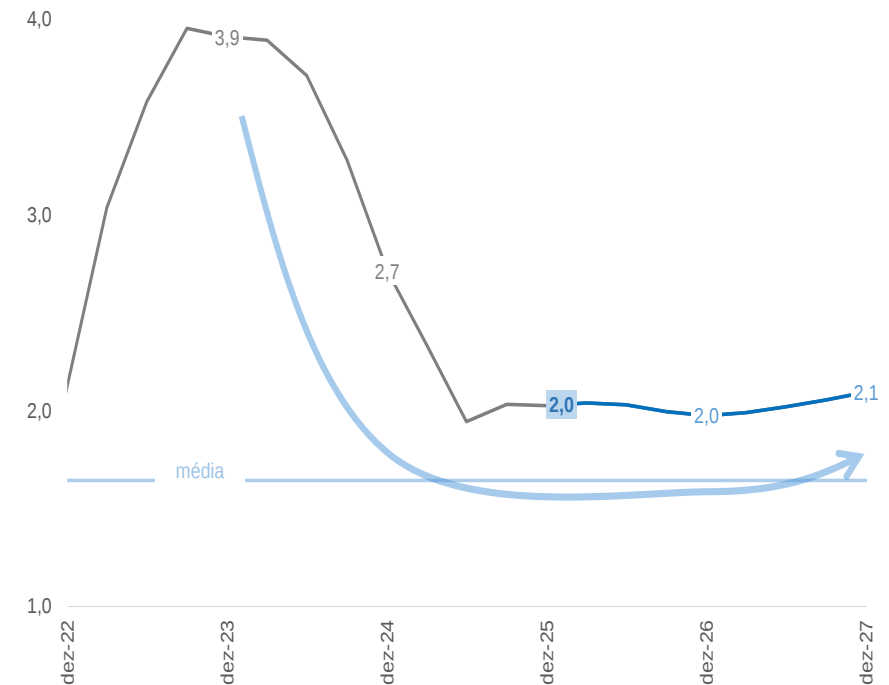
Expectativa de estabilização das Euribor, com possibilidade de novo ciclo de aumento em 2027

Evolução desde 1999 da Euribor 3M em %



Nota: Dados a 27 de fevereiro de 2026; Média da Euribor 3M, com base em dados desde 1999.

Expectativas de Mercado para a Euribor 3M em %



Fonte: Caixa Gestão de Ativos

Visão Geral do Imobiliário | Tendências para o Setor Imobiliário

01

Taxas de Juro e Evolução de Preços

Com a procura em alta em todos os setores e a expectativa de normalização em baixa das taxas de juro, poderá assistir-se à pressão de evolução em alta dos preços.

02

Desburocratização

Em função de legislação recente, bem como do aumento da procura espera-se que as barreiras burocráticas continuem a diminuir. A mudança poderá ser impulsionada pela digitalização.

03

Digitalização

Maior liquidez dos imóveis, por via da digitalização do processo de aquisição que introduz maior celeridade na transmissão de propriedade, aumentando a liquidez dos ativos imobiliários.

04

Modelos inovadores de arrendamento ou contratos de serviços

Aumento procura e oferta de imóveis específicos de nicho, permitindo que nómadas digitais, estudantes ou seniores, acedam a serviços residenciais em diferentes partes do mundo através de empresas globais ou plataformas virtuais específicas.

05

Sustentabilidade

Tal como em outros setores, a sustentabilidade desempenhará um papel cada vez mais relevante. Imóveis que cumprem padrões ecológicos e eficientes terão uma valorização significativa, refletindo a crescente preocupação ambiental entre investidores.

06

Regulamentação e Compliance

A evolução das regulamentações sobre eficiência energética e sustentabilidade vai continuar a exigir uma atualização sobre as leis e diretrizes em constante mudança, influenciando o aumento da qualidade e do custo de construção.

07

Desafios ao nível da Mão de Obra

Com as necessidades e pipeline que o País apresenta, um dos maiores desafios vai situar-se ao nível da capacidade de resposta do setor e empresas de construção civil.

08

Fiscalidade e políticas públicas

Os fenómenos recentes que impactam a habitação (escassez de oferta, subida de preços) tem colocado pressão nas políticas públicas de resposta, bem como na Fiscalidade, que acaba por se estender, ou ter efeito de contágio sobre todo o sector e áreas do imobiliário.

Contexto do mercado imobiliário da Grande Lisboa, segmentos e territórios + dinâmicos



Contexto Grande Lisboa

- Lisboa mantém-se entre as **20 cidades mais atrativas da Europa** para investimento (custos competitivos, segurança, mercado líquido e ecossistema urbano forte);
- **Procura por qualidade de vida**, maior espaço, zonas verdes e acessibilidade, mesmo em áreas suburbanas com ligação a Lisboa (Loures, Amadora e Odivelas...)
- **Trabalho Remoto** continua a influenciar a **mudança para a periferia** da cidade de Lisboa
- Ciclo de maturidade, marcado por preços elevados, **procura forte e oferta limitada**, com crescimento acentuado de 2022-2024
- Em Lisboa o **preço médio** em janeiro representou um **aumento de 13% num ano** e + 1,4% face a dez. 2025
- T 1 e T2 são os mais líquidos
- Oferta historicamente reduzida nas zonas centrais (Premium)
- Oeiras, Loures e Vila Franca de Xira continuam a valorizar acima da média nacional



Segmentos

- **Habitação própria e permanente** (HPP) mantém-se como finalidade dominante
- **Jovens até 35 anos** como motor da procura financiada: em 2025, >40% do crédito à habitação de jovens recorreu à garantia pública
- **Regime de garantia pública generalizado**: a garantia representou ~1/4 do crédito total concedido para HPP em 2025 (≈26,8% do montante)
- Estrutura de taxa: **taxa mista domina** (≈70–73% dos novos contratos), enquanto a taxa variável recupera gradualmente em função das expectativas sobre Euribor
- **Territórios AML com maior dinamismo** potencial de crédito:
 - Lisboa e eixo Oeiras / Cascais - preços mais elevados, maior ticket médio
 - Sintra, Loures e Amadora: alto volume transacional e rendas/avaliações em aceleração
 - Margem Sul (Almada, Seixal, Setúbal): acessibilidade relativa e pipeline crescente; avaliações a subir
- Volume e ritmo: **2025 encerrou com máximo histórico** de novos empréstimos (23,3 mil M€) e pico mensal >2,1 mil M€ (dez'25) — forte concessão em polos urbanos e periurbanos da Grande Lisboa

Apoio da Caixa à Construção e ao Imobiliário

Quais as condições de financiamento para investir



Competência e Experiência do Promotor – Know-how e capacidade de execução



Localização – Relevância estratégica e impacto



Qualidade do Projeto – Robustez técnica e inovação



Adequação do Projeto ao Mercado – Alinhamento com as necessidades e oportunidades



Ajustados Níveis de Capitais Próprios – Estrutura financeira sólida (20/80)



Ajustados Níveis de LTV – Rácio equilibrado e sustentável ($\leq 60\%$)



ESG – Compromisso com as práticas ambientais, sociais e de governança

3

Apoio da Caixa à Construção e ao Imobiliário

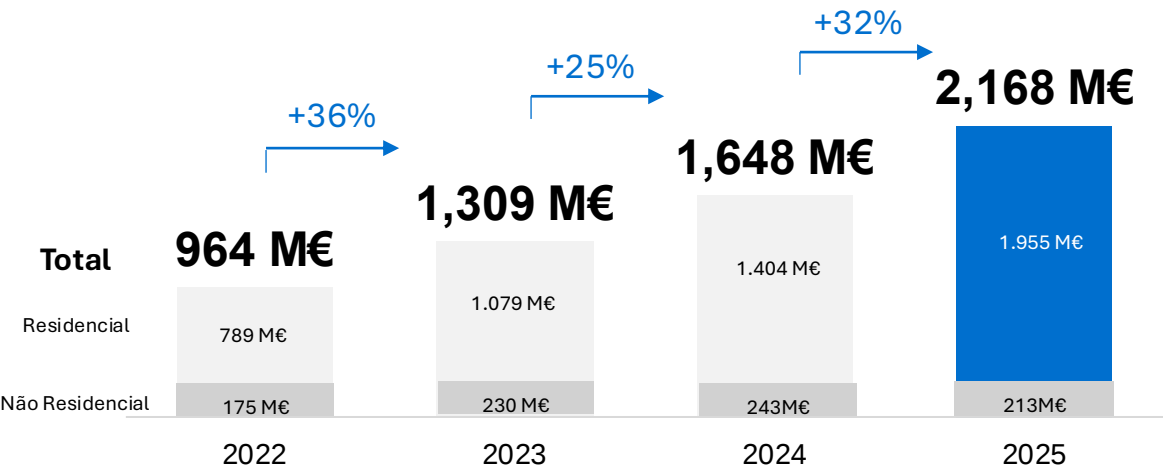


Financiamentos *Real Estate*

Peso do Segmento Residencial



Operações de crédito Global, (M€)



Segmento Residencial

Distribuição Geográfica (Aprovado)	2025	
	Frações (#)	Financiamento (M€)
AM Lisboa	3.549	1.004
AM Porto	2.726	385
Algarve	420	114
Norte	965	107
Centro	1.244	147
RA Madeira	237	45
Alentejo	157	58
RA Açores	0	0
	9.298	1.861

Fonte: DRC, 2025



**Caixa. Com o banco certo ao seu lado,
a sua empresa cresce!**

**Página cgd.pt –
Imobiliário Empresas**

