



doutor**finanças**

**Observatório**

# **Imobiliário em Portugal**

**Janeiro 2026**



# Retrato imobiliário do mês

A 1 de janeiro de 2026, o preço médio das casas listadas para venda em Portugal fixava-se nos **3.670 euros por metro quadrado (m²)**. Este valor, porém, esconde diferenças significativas entre regiões: **Lisboa** lidera como o distrito mais caro, com **5.776 euros/m²**, mais de sete vezes acima da **Guarda** (743 euros/m²), que ocupa o último lugar da tabela. Logo a seguir surgem **Faro** (4.776 euros/m²) e a **Região Autónoma da Madeira** (4.363 euros/m²), completando o top 3 das zonas mais dispendiosas.

No mercado de arrendamento, a média nacional foi de **16,54 euros/m²**, com **Lisboa** novamente no topo (**20,89 euros/m²**), seguida pela **Madeira** (**16,15 euros/m²**) e por **Faro** (**16,07 euros/m²**). No extremo oposto, **Vila Real** registou o valor mais baixo, com **5,18 euros/m²**.

Os dados, trabalhados pelo Doutor Finanças a partir de plataformas de venda e arrendamento, revelam também que o valor do **stock habitacional nacional** é ligeiramente superior em apartamentos (**perto de 30 mil milhões de euros**) face às moradias (**24 mil milhões**), o que é justificado em parte pela diferença do número de imóveis.

Este observatório mostra também grandes disparidades na **acessibilidade de habitação** a nível nacional. Por exemplo, na **Madeira**, um casal com salários líquidos médios para a região precisa de gastar **70%** do seu vencimento para pagar a prestação média de um apartamento T2. No entanto, em **Portalegre**, basta **14%** do rendimento médio de um casal local para pagar a prestação de uma casa com características semelhantes.

## Valor médio nacional (venda, por m²)

**3.670 €**

Valor máximo: 5.776 €

Valor mínimo: 743 €

## Valor médio nacional (arrend., por m²)

**16,54 €**

Valor máximo: 20,89 €

Valor mínimo: 5,18 €

## N.º de imóveis no mercado (venda)

**87.122 casas**



Apartamentos: 51.452

Moradias: 35.670

## Top do mês (venda, por m²)

### Distritos mais caros

Lisboa (5.776 €)

Faro (4.776 €)

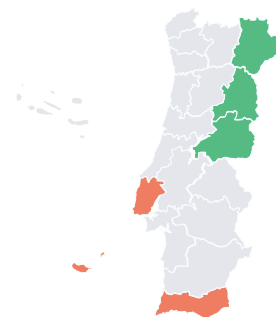
R. A. Madeira (4.363 €)

### Distritos mais baratos

Guarda (743 €)

Bragança (950 €)

Castelo Branco (987 €)



## Acessibilidade de habitação

**53%** é a percentagem do rendimento líquido de um casal que é necessária para pagar a prestação média de um apartamento T2 em Portugal.

Distrito menos acessível: Região Aut. da Madeira (70%)

Distrito mais acessível: Portalegre (14%)

# Venda de casa (distrito)

Os preços por m<sup>2</sup> das casas listadas para venda nas plataformas imobiliárias a 1 de janeiro de 2026 revelam **grandes disparidades entre diferentes regiões do país**. Com 6.000 euros era possível pagar 8 m<sup>2</sup> de uma casa na Guarda, mas apenas 1 m<sup>2</sup> em Lisboa.

**O litoral domina a lista de distritos com os preços mais altos:** Lisboa (5.776 euros), Faro (4.776 euros), Região Autónoma da

Madeira (4.363 euros), Setúbal (4.076 euros) e Porto (3.628 euros). Em sentido inverso, **as casas à venda nos distritos do interior são as mais baratas do país**. Em três distritos, o valor médio por m<sup>2</sup> não chega a atingir quatro dígitos: 743 euros na Guarda, 950 euros em Bragança e 987 euros em Castelo Branco. **O valor médio nacional foi de 3.670 euros por m<sup>2</sup>.**

## Preço médio por m<sup>2</sup> a nível nacional

Valor mínimo

**743 €**

Valor médio

**3.670 €**

Valor máximo

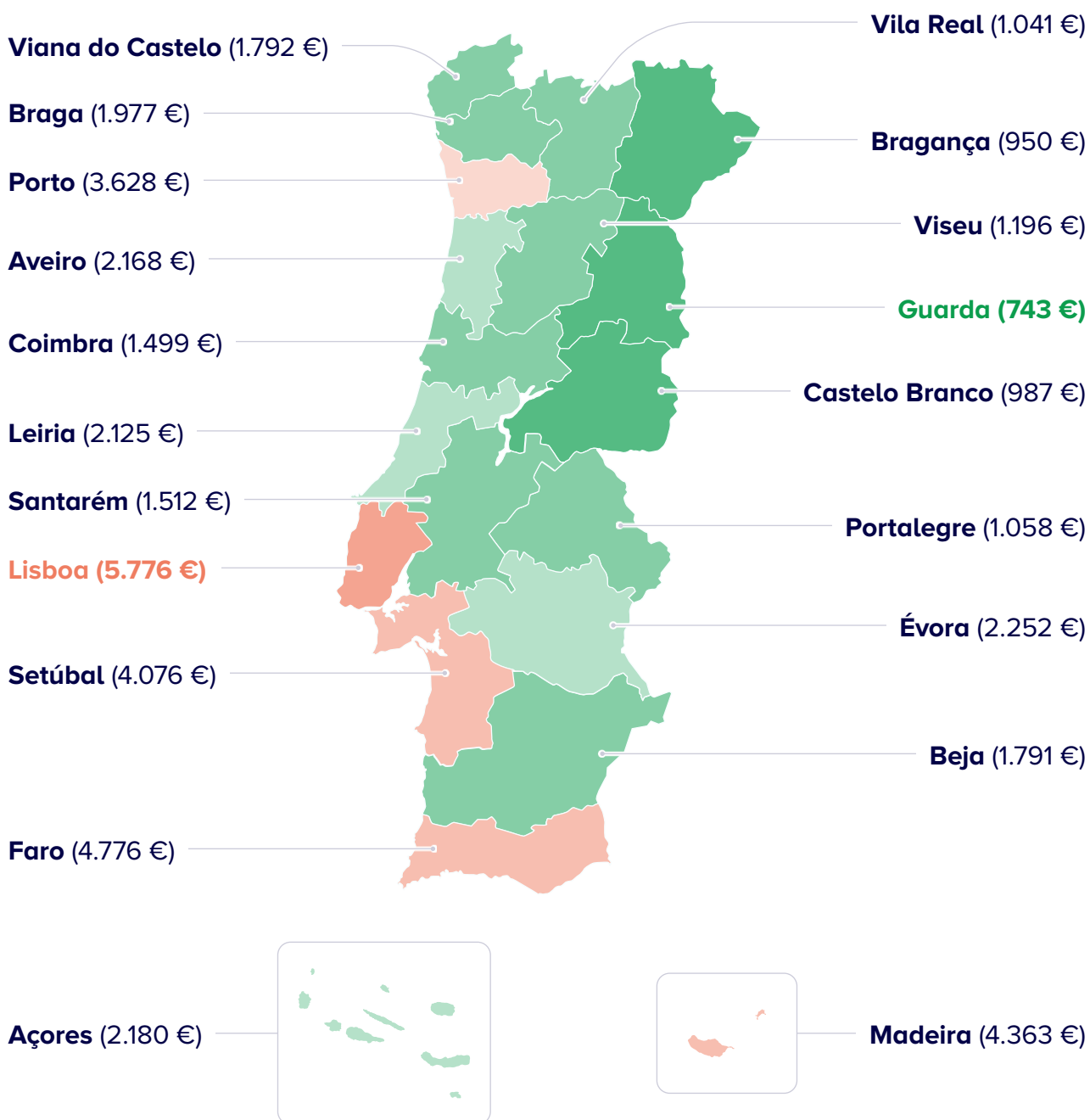
**5.776 €**

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Região A. dos Açores	2.180 €
Aveiro	2.168 €
Beja	1.791 €
Braga	1.977 €
Bragança	950 €
Castelo Branco	987 €
Coimbra	1.499 €
Évora	2.252 €
Faro	4.776 €
<b>Guarda</b>	<b>743 €</b>

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Leiria	2.125 €
<b>Lisboa</b>	<b>5.776 €</b>
Região A. da Madeira	4.363 €
Portalegre	1.058 €
Porto	3.628 €
Santarém	1.512 €
Setúbal	4.076 €
Viana do Castelo	1.792 €
Vila Real	1.041 €
Viseu	1.196 €

## A geografia do mercado

Confira a distribuição dos preços médios de venda por distrito (por m²).



# Venda de casa (município)

## Região A. dos Açores

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Angra do Heroísmo	1.768 €
Calheta	1.679 €
Corvo	1.100 €
Horta	1.497 €
Lagoa	2.423 €
Lajes das Flores	1.303 €
Lajes do Pico	1.280 €
Madalena	1.904 €
Nordeste	1.665 €
<b>Ponta Delgada</b>	<b>2.892 €</b>
Povoação	2.250 €
Ribeira Grande	2.019 €
<b>Santa Cruz da Graciosa</b>	<b>841 €</b>
Santa Cruz das Flores	1.385 €
São Roque do Pico	1.519 €
Velas	1.317 €
Vila da Praia da Vitória	1.654 €
Vila do Porto	1.727 €
Vila Franca do Campo	1.936 €

## Aveiro

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Águeda	1.286 €
Albergaria-a-Velha	1.620 €
Anadia	1.179 €
Arouca	1.557 €
<b>Aveiro</b>	<b>2.917 €</b>
Castelo de Paiva	1.129 €
Espinho	2.743 €
Estarreja	1.541 €
Ílhavo	2.465 €
Mealhada	1.152 €
Murtosa	1.626 €
Oliveira de Azeméis	1.540 €
Oliveira do Bairro	1.249 €
Ovar	1.936 €
Santa Maria da Feira	1.660 €
São João da Madeira	2.332 €
Sever do Vouga	1.111 €
Vagos	2.110 €
<b>Vale de Cambra</b>	<b>798 €</b>

## Beja

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Aljustrel	1.215 €
Almodôvar	869 €
Alvito	936 €
<b>Barrancos</b>	<b>696 €</b>
Beja	1.532 €
Castro Verde	1.507 €
Cuba	1.449 €
Ferreira do Alentejo	1.633 €
Mértola	1.355 €
Moura	787 €
Odemira	2.757 €
<b>Ourique</b>	<b>3.011 €</b>
Serpa	1.073 €
Vidigueira	1.408 €

## Braga

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Amares	1.728 €
Barcelos	1.840 €
Braga	2.380 €
Cabeceiras de Basto	1.313 €
<b>Celorico de Basto</b>	<b>1.025 €</b>
<b>Esposende</b>	<b>2.582 €</b>
Fafe	1.438 €
Guimarães	1.977 €
Póvoa de Lanhoso	1.353 €
Terras de Bouro	2.228 €
Vieira do Minho	1.995 €
Vila Nova de Famalicão	1.998 €
Vila Verde	1.564 €
Vizela	1.395 €

## Bragança

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Alfândega da Fé	563 €
Bragança	1.069 €
<b>Carraceda de Ansiães</b>	<b>484 €</b>
Freixo de Espada à Cinta	937 €
Macedo de Cavaleiros	895 €
Miranda do Douro	1.309 €
<b>Mirandela</b>	<b>1.310 €</b>
Mogadouro	877 €
Torre de Moncorvo	902 €
Vila Flor	806 €
Vimioso	559 €
Vinhais	637 €

Castelo Branco	Preço por m <sup>2</sup> *
Belmonte	757 €
Castelo Branco	1.007 €
<b>Covilhã</b>	<b>1.395 €</b>
Fundão	786 €
Idanha-a-Nova	604 €
<b>Oleiros</b>	<b>497 €</b>
Penamacor	525 €
Proença-a-Nova	593 €
Sertão	930 €
Vila de Rei	1.003 €
Vila Velha de Ródão	550 €

Coimbra	Preço por m <sup>2</sup> *
Arganil	853 €
Cantanhede	1.279 €
<b>Coimbra</b>	<b>2.208 €</b>
Condeixa-a-Nova	1.841 €
Figueira da Foz	1.895 €
<b>Góis</b>	<b>546 €</b>
Lousã	978 €
Mira	1.471 €
Miranda do Corvo	678 €
Montemor-o-Velho	982 €
Oliveira do Hospital	947 €
Pampilhosa da Serra	573 €
Penacova	666 €
Penela	666 €
Soure	817 €
Tábua	933 €
Vila Nova de Poiares	1.385 €

Évora	Preço por m <sup>2</sup> *
Alandroal	1.273 €
Arraiolos	1.714 €
<b>Borba</b>	<b>918 €</b>
Estremoz	1.096 €
Évora	2.298 €
<b>Montemor-o-Novo</b>	<b>3.918 €</b>
Mora	3.640 €
Mourão	1.473 €
Portel	967 €
Redondo	1.548 €
Reguengos de Monsaraz	1.574 €
Vendas Novas	1.550 €
Viana do Alentejo	1.367 €
Vila Viçosa	1.108 €

Faro	Preço por m <sup>2</sup> *
Albufeira	5.445 €
<b>Alcoutim</b>	<b>1.214 €</b>
Aljezur	4.252 €
Castro Marim	4.398 €
Faro	3.697 €
Lagoa	4.622 €
Lagos	5.784 €
<b>Loulé</b>	<b>6.123 €</b>
Monchique	2.625 €
Olhão	3.939 €
Portimão	3.904 €
São Brás de Alportel	3.410 €
Silves	3.558 €
Tavira	3.715 €
Vila do Bispo	3.547 €
Vila Real de Santo António	4.178 €

Guarda	Preço por m <sup>2</sup> *
<b>Aguiar da Beira</b>	<b>1.001 €</b>
Almeida	675 €
Celorico da Beira	807 €
Figueira de Castelo Rodrigo	594 €
Fornos de Algodres	672 €
Gouveia	698 €
Guarda	931 €
Manteigas	818 €
Mêda	568 €
<b>Pinhel</b>	<b>538 €</b>
Sabugal	584 €
Seia	786 €
Trancoso	627 €
Vila Nova de Foz Côa	788 €

Leiria	Preço por m <sup>2</sup> *
Alcobaça	2.199 €
Alvaiázere	774 €
Ansião	839 €
Batalha	1.380 €
Bombarral	1.689 €
Caldas da Rainha	2.201 €
Castanheira de Pêra	858 €
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>683 €</b>
Leiria	1.945 €
Marinha Grande	1.555 €
Nazaré	3.099 €
<b>Óbidos</b>	<b>4.236 €</b>
Pedrogão Grande	811 €
Peniche	2.502 €
Pombal	1.157 €
Porto de Mós	1.078 €

<b>Lisboa</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alenquer	1.918 €
Amadora	3.484 €
Arruda dos Vinhos	2.541 €
Azambuja	1.861 €
<b>Cadaval</b>	<b>1.605 €</b>
<b>Cascais</b>	<b>7.637 €</b>
Lisboa	7.284 €
Loures	3.296 €
Lourinhã	2.159 €
Mafra	3.220 €
Odivelas	3.270 €
Oeiras	5.292 €
Sintra	3.888 €
Sobral de Monte Agraço	2.858 €
Torres Vedras	2.377 €
Vila Franca de Xira	2.739 €

<b>Região A. da Madeira</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
<b>Calheta</b>	<b>4.934 €</b>
Câmara de Lobos	3.079 €
Funchal	4.718 €
Machico	3.485 €
Ponta do Sol	4.279 €
<b>Porto Moniz</b>	<b>1.825 €</b>
Porto Santo	3.121 €
Ribeira Brava	4.803 €
Santa Cruz	3.329 €
Santana	1.914 €
São Vicente	2.641 €

<b>Portalegre</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alter do Chão	740 €
Arronches	1.307 €
Avis	1.139 €
Campo Maior	807 €
Castelo de Vide	1.468 €
Crato	809 €
<b>Elvas</b>	<b>1.507 €</b>
Fronteira	749 €
Gavião	758 €
Marvão	1.080 €
Monforte	682 €
<b>Nisa</b>	<b>636 €</b>
Ponte de Sor	1.433 €
Portalegre	975 €
Sousel	1.158 €

<b>Porto</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Amarante	1.489 €
<b>Baião</b>	<b>1.449 €</b>
Felgueiras	1.602 €
Gondomar	2.338 €
Lousada	1.663 €
Maia	2.239 €
Marco de Canaveses	1.580 €
Matosinhos	3.881 €
Paços de Ferreira	2.009 €
Paredes	1.851 €
Penafiel	1.870 €
<b>Porto</b>	<b>4.899 €</b>
Póvoa de Varzim	2.669 €
Santo Tirso	1.844 €
Trofa	2.048 €
Valongo	1.994 €
Vila do Conde	2.847 €
Vila Nova de Gaia	3.564 €

<b>Santarém</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Abrantes	951 €
Alcanena	1.119 €
Almeirim	2.039 €
Alpiarça	1.412 €
<b>Benavente</b>	<b>2.425 €</b>
Cartaxo	1.780 €
<b>Chamusca</b>	<b>865 €</b>
Constância	1.566 €
Coruche	1.678 €
Entroncamento	1.845 €
Ferreira do Zêzere	926 €
Golegã	1.127 €
Mação	898 €
Ourém	1.407 €
Rio Maior	1.501 €
Salvaterra de Magos	1.943 €
Santarém	1.606 €
Sardoal	900 €
Tomar	1.505 €
Torres Novas	1.395 €
Vila Nova da Barquinha	1.376 €

Setúbal	Preço por m <sup>2</sup> *
Alcácer do Sal	4.207 €
Alcochete	3.296 €
Almada	4.218 €
Barreiro	2.868 €
<b>Grândola</b>	<b>9.979 €</b>
<b>Moita</b>	<b>2.484 €</b>
Montijo	2.696 €
Palmela	2.900 €
Santiago do Cacém	3.619 €
Seixal	3.306 €
Sesimbra	4.175 €
Setúbal	3.267 €
Sines	4.685 €

Viana do Castelo	Preço por m <sup>2</sup> *
Arcos de Valdevez	1.387 €
Caminha	2.079 €
<b>Melgaço</b>	<b>725 €</b>
Monção	1.130 €
Paredes de Coura	1.150 €
Ponte da Barca	1.017 €
Ponte de Lima	1.718 €
Valença	1.272 €
<b>Viana do Castelo</b>	<b>2.400 €</b>
Vila Nova de Cerveira	1.618 €

Vila Real	Preço por m <sup>2</sup> *
Alijó	783 €
Boticas	1.048 €
Chaves	1.229 €
Mesão Frio	1.122 €
<b>Mondim de Basto</b>	<b>1.796 €</b>
Montalegre	903 €
<b>Murça</b>	<b>438 €</b>
Peso da Régua	1.124 €
Ribeira de Pena	556 €
Sabrosa	1.313 €
Santa Marta de Penaguião	548 €
Valpaços	780 €
Vila Pouca de Aguiar	774 €
Vila Real	1.308 €

Viseu	Preço por m <sup>2</sup> *
Armamar	671 €
Carregal do Sal	847 €
Castro Daire	832 €
Cinfães	839 €
Lamego	1.332 €
Mangualde	1.244 €
Moimenta da Beira	965 €
Mortágua	965 €
Nelas	783 €
Oliveira de Frades	830 €
<b>Penalva do Castelo</b>	<b>599 €</b>
Penedono	833 €
<b>Resende</b>	<b>1.785 €</b>
Santa Comba Dão	954 €
São João da Pesqueira	688 €
São Pedro do Sul	956 €
Sátão	849 €
Sernancelhe	912 €
Tabuaço	835 €
Tarouca	600 €
Tondela	1.049 €
Vila Nova de Paiva	609 €
Viseu	1.686 €
Vouzela	636 €

## À procura da casa certa? Nós ajudamos

Conte com o apoio de quem conhece o mercado e encontre o imóvel ideal.

Encontrar casa





# Arrendamento de casa (distrito)

O preço médio das rendas listadas no mercado foi de **16,54 euros por m<sup>2</sup>**, seguindo praticamente a mesma hierarquia geográfica observada nos valores de venda. Os distritos mais caros para arrendar são **Lisboa (20,89 euros)**, **Madeira (16,15 euros)**, **Faro (16,07 euros)**, **Porto (14,04 euros)** e **Setúbal (13,55 euros)**.

Já nas regiões com rendas mais baixas, a diferença face aos mais caros é menos acentuada do que o verificado no mercado de venda. Mas o top de distritos também é dominado pelo interior do país: **Vila Real (5,18 euros)**, **Viseu (5,21 euros)**, **Guarda (6,11 euros)**, **Bragança (6,29 euros)** e **Portalegre (6,38 euros)**.

## Preço médio por m<sup>2</sup> a nível nacional

Valor mínimo

**5,18 €**

Valor médio

**16,54 €**

Valor máximo

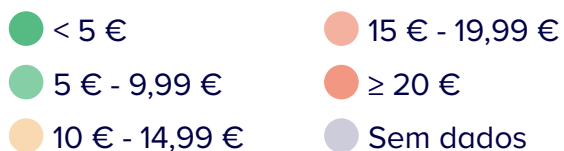
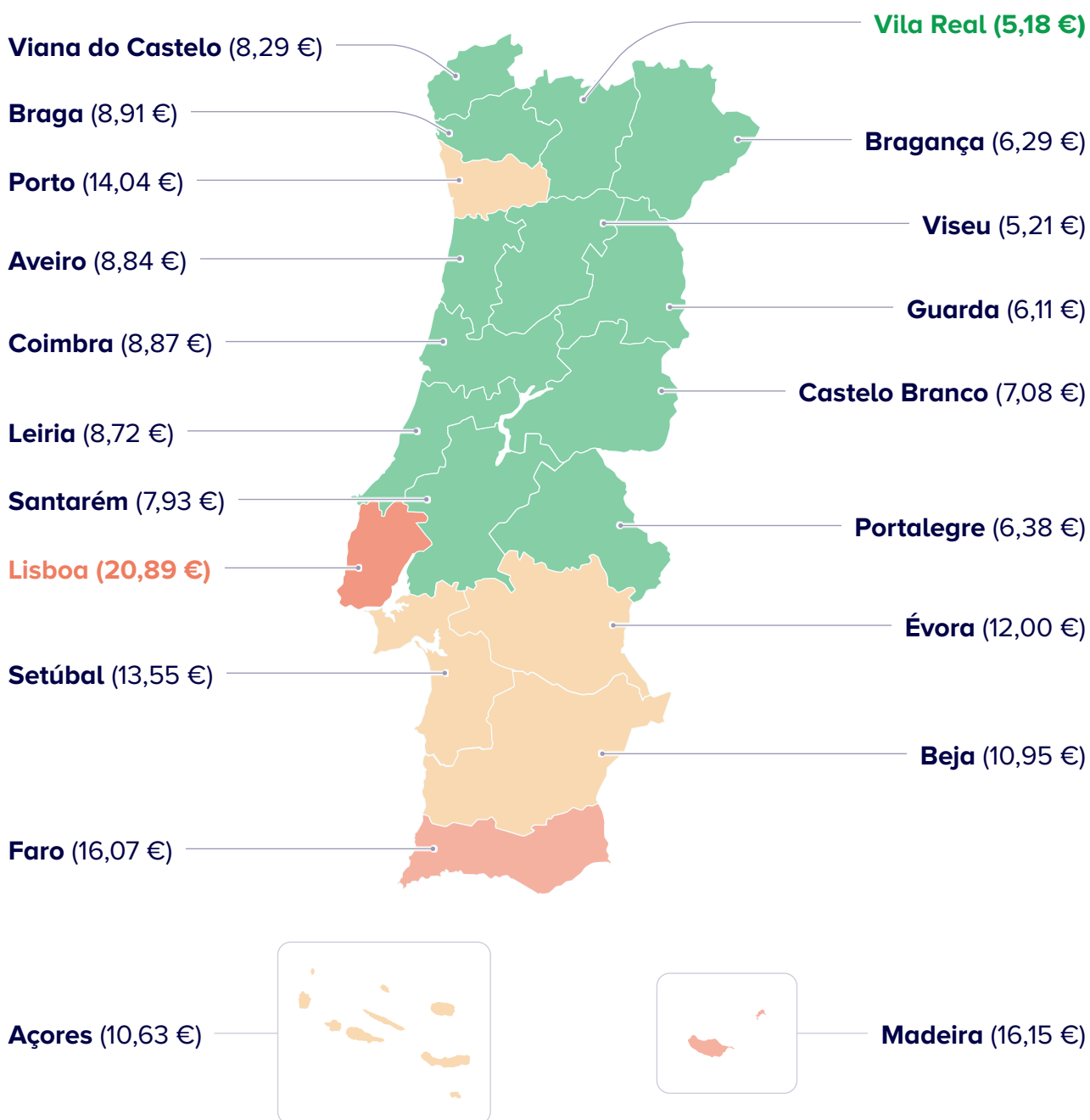
**20,89 €**

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Região A. dos Açores	10,63 €
Aveiro	8,84 €
Beja	10,95 €
Braga	8,91 €
Bragança	6,29 €
Castelo Branco	7,08 €
Coimbra	8,87 €
Évora	12,00 €
Faro	16,07 €
Guarda	6,11 €

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Leiria	8,72 €
<b>Lisboa</b>	<b>20,89 €</b>
Região A. da Madeira	16,15 €
Portalegre	6,38 €
Porto	14,04 €
Santarém	7,93 €
Setúbal	13,55 €
Viana do Castelo	8,29 €
<b>Vila Real</b>	<b>5,18 €</b>
Viseu	5,21 €

## A geografia do mercado

Observe a distribuição por distrito dos valores por m<sup>2</sup> das casas para arrendamento.



# Arrendamento de casa (município)

## Região A. dos Açores

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Angra do Heroísmo	4,91 €
Calheta	- €
Corvo	- €
Horta	8,00 €
<b>Lagoa</b>	<b>19,15 €</b>
Lajes das Flores	- €
Lajes do Pico	9,52 €
Madalena	- €
Nordeste	- €
Ponta Delgada	11,87 €
<b>Povoação</b>	<b>4,82 €</b>
Ribeira Grande	8,60 €
Santa Cruz da Graciosa	- €
Santa Cruz das Flores	- €
São Roque do Pico	- €
Velas	- €
Vila da Praia da Vitória	- €
Vila do Porto	- €
Vila Franca do Campo	10,49 €

## Aveiro

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Águeda	8,27 €
Albergaria-a-Velha	5,96 €
Anadia	8,46 €
Arouca	- €
Aveiro	11,41 €
Castelo de Paiva	- €
<b>Espinho</b>	<b>11,85 €</b>
<b>Estarreja</b>	<b>3,11 €</b>
Ílhavo	9,90 €
Mealhada	4,61 €
Murtosa	6,56 €
Oliveira de Azeméis	6,10 €
Oliveira do Bairro	4,00 €
Ovar	7,30 €
Santa Maria da Feira	6,25 €
São João da Madeira	7,21 €
Sever do Vouga	- €
Vagos	6,86 €
Vale de Cambra	- €

## Beja

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Aljustrel	- €
Almodôvar	9,60 €
Alvito	- €
Barrancos	- €
Beja	- €
Castro Verde	6,42 €
Cuba	- €
Ferreira do Alentejo	- €
Mértola	- €
Moura	- €
<b>Odemira</b>	<b>17,96 €</b>
Ourique	- €
Serpa	- €
<b>Vidigueira</b>	<b>5,02 €</b>

## Braga

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Amares	9,15 €
Barcelos	7,73 €
Braga	9,49 €
Cabeceiras de Basto	- €
Celorico de Basto	7,28 €
Esposende	9,31 €
<b>Fafe</b>	<b>6,40 €</b>
<b>Guimarães</b>	<b>9,96 €</b>
Póvoa de Lanhoso	- €
Terras de Bouro	6,42 €
Vieira do Minho	6,86 €
Vila Nova de Famalicão	8,77 €
Vila Verde	6,62 €
Vizela	9,21 €

## Bragança

### Preço por m<sup>2</sup> \*

Alfândega da Fé	- €
<b>Bragança</b>	<b>6,90 €</b>
Carraceda de Ansiães	- €
Freixo de Espada à Cinta	- €
Macedo de Cavaleiros	- €
Miranda do Douro	- €
Mirandela	- €
<b>Mogadouro</b>	<b>6,10 €</b>
Torre de Moncorvo	- €
Vila Flor	- €
Vimioso	- €
Vinhais	- €

Castelo Branco	Preço por m <sup>2</sup> *
Belmonte	- €
Castelo Branco	5,28 €
Covilhã	7,57 €
Fundão	6,78 €
Idanha-a-Nova	7,01 €
Oleiros	- €
<b>Penamacor</b>	<b>3,51 €</b>
Proença-a-Nova	- €
<b>Sertã</b>	<b>13,96 €</b>
Vila de Rei	- €
Vila Velha de Ródão	- €

Coimbra	Preço por m <sup>2</sup> *
Arganil	- €
Cantanhede	5,67 €
Coimbra	10,43 €
Condeixa-a-Nova	8,54 €
Figueira da Foz	8,20 €
Góis	6,14 €
Lousã	7,98 €
Mira	9,81 €
Miranda do Corvo	- €
Montemor-o-Velho	- €
Oliveira do Hospital	5,79 €
Pampilhosa da Serra	- €
Penacova	7,59 €
<b>Penela</b>	<b>11,32 €</b>
<b>Soure</b>	<b>5,47 €</b>
Tábua	7,39 €
Vila Nova de Poiares	- €

Évora	Preço por m <sup>2</sup> *
Alandroal	7,32 €
Arraiolos	8,55 €
Borba	- €
Estremoz	8,90 €
Évora	11,63 €
Montemor-o-Novo	8,80 €
<b>Mora</b>	<b>34,39 €</b>
Mourão	- €
<b>Portel</b>	<b>4,27 €</b>
Redondo	- €
Reguengos de Monsaraz	- €
Vendas Novas	- €
Viana do Alentejo	- €
Vila Viçosa	- €

Faro	Preço por m <sup>2</sup> *
Albufeira	15,55 €
<b>Alcoutim</b>	<b>7,21 €</b>
Aljezur	- €
Castro Marim	11,83 €
Faro	16,92 €
Lagoa	11,02 €
Lagos	14,57 €
<b>Loulé</b>	<b>20,29 €</b>
Monchique	- €
Olhão	11,29 €
Portimão	14,58 €
São Brás de Alportel	- €
Silves	12,81 €
Tavira	13,55 €
Vila do Bispo	10,94 €
Vila Real de Santo António	12,11 €

Guarda	Preço por m <sup>2</sup> *
Aguiar da Beira	- €
Almeida	- €
Celorico da Beira	4,15 €
Figueira de Castelo Rodrigo	- €
Fornos de Algodres	- €
Gouveia	5,85 €
Guarda	5,87 €
Manteigas	- €
Mêda	- €
Pinhel	- €
Sabugal	- €
<b>Seia</b>	<b>13,72 €</b>
Trancoso	5,00 €
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>3,46 €</b>

Leiria	Preço por m <sup>2</sup> *
Alcobaça	6,28 €
<b>Alvaiázere</b>	<b>3,32 €</b>
Ansião	- €
Batalha	6,73 €
Bombarral	6,79 €
Caldas da Rainha	8,45 €
Castanheira de Pêra	4,21 €
Figueiró dos Vinhos	- €
Leiria	6,33 €
Marinha Grande	5,52 €
Nazaré	15,84 €
<b>Óbidos</b>	<b>17,01 €</b>
Pedrógão Grande	5,70 €
Peniche	10,81 €
Pombal	9,12 €
Porto de Mós	12,50 €

<b>Lisboa</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alenquer	12,69 €
Amadora	15,73 €
Arruda dos Vinhos	8,00 €
Azambuja	- €
<b>Cadaval</b>	<b>7,46 €</b>
<b>Cascais</b>	<b>25,90 €</b>
Lisboa	21,14 €
Loures	14,55 €
Lourinhã	11,37 €
Mafra	14,01 €
Odivelas	15,45 €
Oeiras	17,34 €
Sintra	15,66 €
Sobral de Monte Agraço	8,24 €
Torres Vedras	9,74 €
Vila Franca de Xira	13,01 €

<b>Região A. da Madeira</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
<b>Calheta</b>	<b>29,81 €</b>
Câmara de Lobos	14,29 €
Funchal	17,11 €
Machico	- €
Ponta do Sol	- €
Porto Moniz	- €
Ribeira Brava	- €
Santa Cruz	9,75 €
<b>Santana</b>	<b>7,62 €</b>
São Vicente	- €
Porto Santo	- €

<b>Portalegre</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alter do Chão	- €
Arronches	- €
Avis	- €
Campo Maior	- €
Castelo de Vide	- €
Crato	- €
<b>Elvas</b>	<b>8,46 €</b>
<b>Fronteira</b>	<b>3,62 €</b>
Gavião	- €
Marvão	- €
Monforte	- €
Nisa	3,85 €
Ponte de Sor	4,60 €
Portalegre	6,45 €
Sousel	5,90 €

<b>Porto</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Amarante	7,57 €
Baião	- €
<b>Felgueiras</b>	<b>5,80 €</b>
Gondomar	9,31 €
Lousada	6,47 €
Maia	11,45 €
Marco de Canaveses	7,20 €
Matosinhos	13,45 €
Paços de Ferreira	7,22 €
Paredes	10,75 €
Penafiel	7,34 €
<b>Porto</b>	<b>15,68 €</b>
Póvoa de Varzim	10,85 €
Santo Tirso	8,90 €
Trofa	11,56 €
Valongo	11,03 €
Vila do Conde	10,18 €
Vila Nova de Gaia	12,78 €

<b>Santarém</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Abrantes	8,38 €
Alcanena	8,63 €
<b>Almeirim</b>	<b>12,45 €</b>
Alpiarça	- €
Benavente	8,16 €
Cartaxo	5,92 €
Chamusca	5,21 €
Constância	7,74 €
Coruche	- €
Entroncamento	7,73 €
<b>Ferreira do Zêzere</b>	<b>3,99 €</b>
Golegã	7,55 €
Mação	- €
Ourém	7,43 €
Rio Maior	5,53 €
Salvaterra de Magos	7,98 €
Santarém	7,36 €
Sardoal	- €
Tomar	9,72 €
Torres Novas	7,88 €
Vila Nova da Barquinha	- €

Setúbal	Preço por m <sup>2</sup> *
Alcácer do Sal	11,92 €
Alcochete	9,89 €
Almada	15,53 €
Barreiro	12,73 €
Grândola	14,22 €
<b>Moita</b>	<b>9,06 €</b>
Montijo	12,69 €
Palmela	12,42 €
<b>Santiago do Cacém</b>	<b>17,76 €</b>
Seixal	12,30 €
Sesimbra	15,10 €
Setúbal	13,10 €
Sines	14,43 €

Viana do Castelo	Preço por m <sup>2</sup> *
Arcos de Valdevez	5,57 €
<b>Caminha</b>	<b>11,78 €</b>
Melgaço	4,47 €
Monção	7,02 €
<b>Paredes de Coura</b>	<b>2,45 €</b>
Ponte da Barca	7,43 €
Ponte de Lima	6,15 €
Valença	7,73 €
Viana do Castelo	9,88 €
Vila Nova de Cerveira	6,25 €

Vila Real	Preço por m <sup>2</sup> *
Alijó	- €
Boticas	- €
<b>Chaves</b>	<b>2,96 €</b>
Mesão Frio	- €
Mondim de Basto	- €
Montalegre	- €
Murça	- €
<b>Peso da Régua</b>	<b>10,61 €</b>
Ribeira de Pena	- €
Sabrosa	- €
Santa Marta de Penaguião	- €
Valpaços	- €
Vila Pouca de Aguiar	- €
Vila Real	6,07 €

Viseu	Preço por m <sup>2</sup> *
Armamar	4,02 €
Carregal do Sal	4,30 €
Castro Daire	6,17 €
<b>Cinfães</b>	<b>18,75 €</b>
Lamego	8,77 €
Mangualde	4,60 €
Moimenta da Beira	- €
Mortágua	8,00 €
Nelas	- €
<b>Oliveira de Frades</b>	<b>1,97 €</b>
Penalva do Castelo	- €
Penedono	- €
Resende	- €
Santa Comba Dão	4,76 €
São João da Pesqueira	- €
São Pedro do Sul	7,55 €
Sátão	3,88 €
Sernancelhe	- €
Tabuaço	- €
Tarouca	- €
Tondela	3,56 €
Vila Nova de Paiva	- €
Viseu	6,27 €
Vouzela	3,68 €

## Quer encontrar a casa e o crédito dos seus sonhos?

Garanta ambos com a ajuda do Doutor Finanças, de forma simples e sem custos.

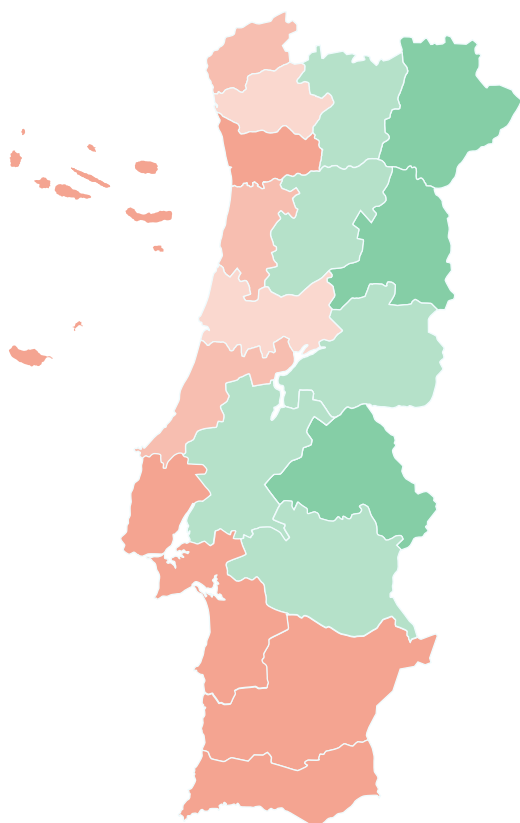
Falar com o Doutor



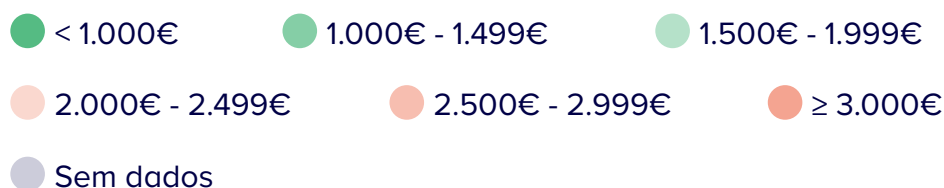
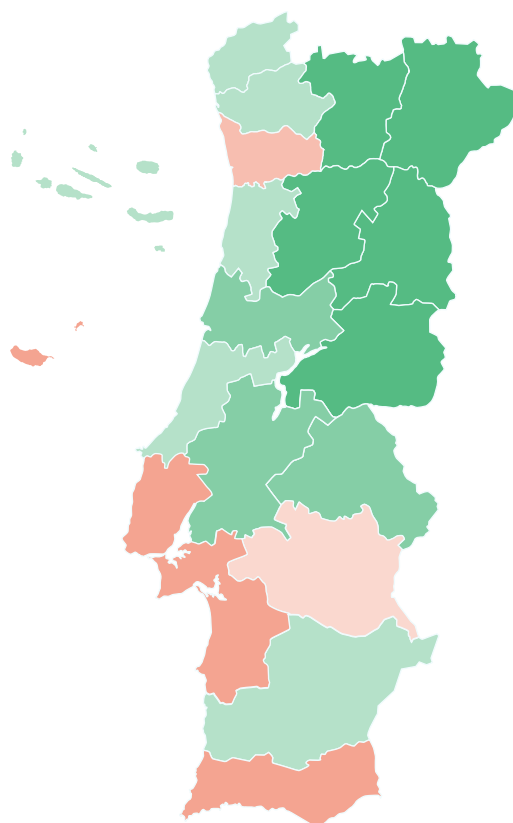
# Apartamento ou moradia?

Mercado nacional (casas para venda)	N.º casas	Valor *
Moradias	35.670	23.631.508.599 €
Apartamentos	51.452	29.671.052.905 €
<b>Total do mercado</b>	<b>87.122</b>	<b>53.302.561.504 €</b>

Valor dos apartamentos (€/m²) \*

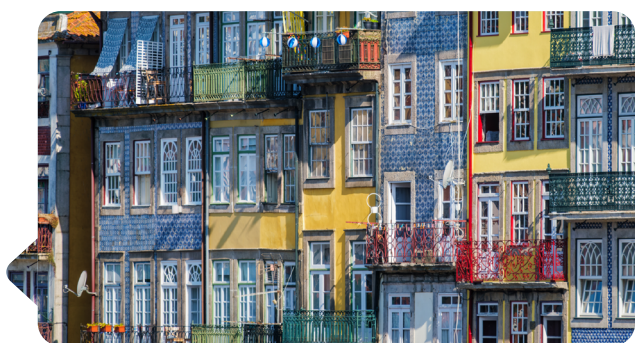


Valor das moradias (€/m²) \*



## Média dos valores dos apartamentos vs. moradias (€/m²) \*

Distrito	Apartamentos	Moradias	O mais barato?
Região A. Açores	3.208 €	1.936 €	Moradia
Aveiro	2.743 €	1.565 €	Moradia
Beja	3.106 €	1.653 €	Moradia
Braga	2.378 €	1.760 €	Moradia
Bragança	1.347 €	851 €	Moradia
Castelo Branco	1.998 €	767 €	Moradia
Coimbra	2.305 €	1.080 €	Moradia
Évora	1.879 €	2.223 €	Apartamento
Faro	4.633 €	4.710 €	Apartamento
Guarda	1.330 €	<b>702 €</b>	Moradia
Leiria	2.625 €	1.888 €	Moradia
Lisboa	<b>5.667 €</b>	<b>4.848 €</b>	Moradia
Região A. Madeira	4.620 €	4.027 €	Moradia
Portalegre	<b>1.147 €</b>	1.028 €	Moradia
Porto	3.958 €	2.642 €	Moradia
Santarém	1.834 €	1.410 €	Moradia
Setúbal	3.569 €	4.345 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.540 €	1.508 €	Moradia
Vila Real	1.902 €	942 €	Moradia
Viseu	1.894 €	986 €	Moradia





# Acessibilidade da habitação

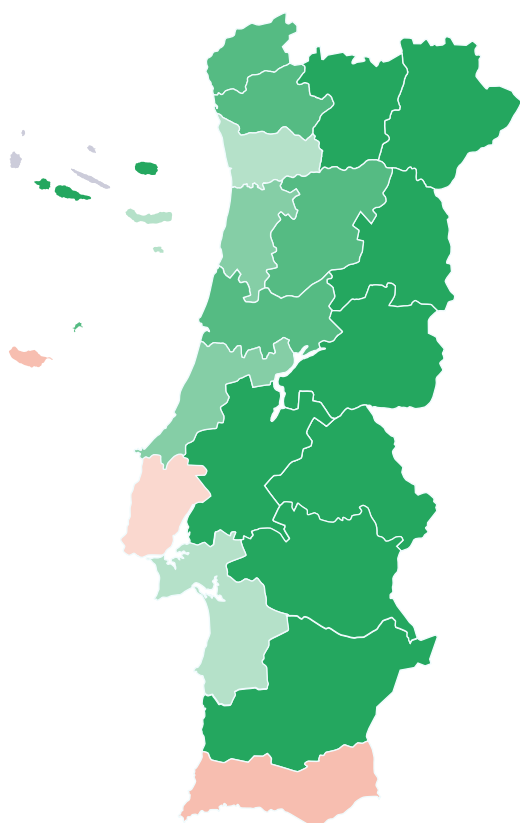
## O que é o Índice de Acessibilidade Habitacional (IAH)?

Este índice mostra quão acessível é comprar casa: **compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito (dados do INE) com a prestação do crédito habitação** (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto mais alto for o IAH, mais acessível é a habitação.

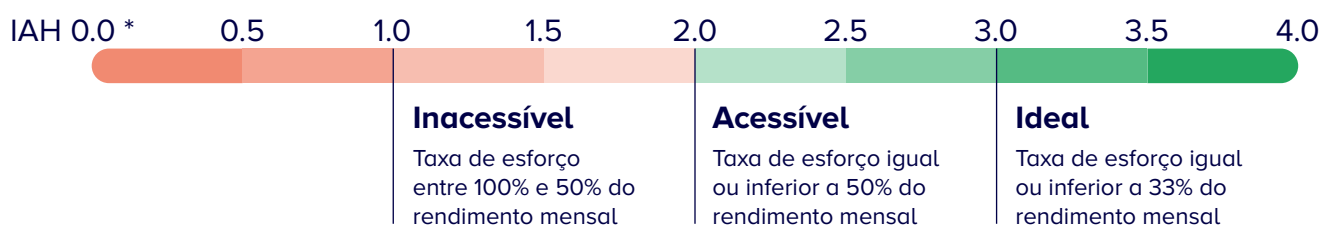
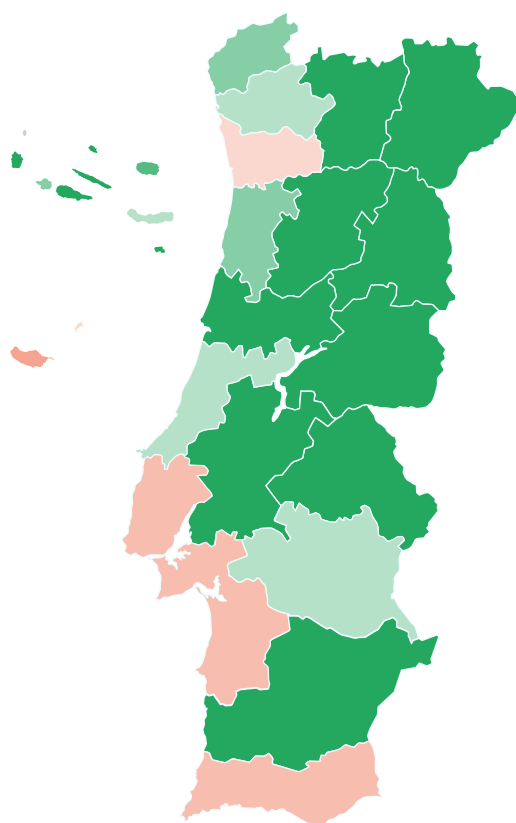
Ex.: Na Região Autónoma da Madeira, a

prestação média para um apartamento T2 é de 1.517 euros e o rendimento líquido médio de um casal é de 2.168 euros, logo o IAH é de 1,43. É o mais baixo do país. O IAH médio nacional para um casal é de **1,90 para um apartamento T2** e de **1,83 para um moradia T3**, o que significa que um casal precisa de dedicar, respetivamente, **53%** e **55%** do seu rendimento ao pagamento da prestação do crédito.

### Apartamento (T2)



### Moradia (T3)



## Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

A Região Autónoma da Madeira e os distritos de Faro e Lisboa são as regiões nacionais onde um casal com um rendimento médio local tem mais dificuldade em comprar casa.

O IAH para a aquisição de um **apartamento T2** na **Madeira** – ou seja, a proporção mais desfavorável entre os salários do casal e a prestação média do crédito habitação – é de 1,43. Este é o IAH mais baixo do país, seguindo-se **Faro** (1,46), **Lisboa** (1,69), **Porto** (2,17) e

**Açores** (2,32). No extremo oposto estão os distritos do interior, como **Portalegre** (7,36), **Bragança** (7,01) e **Guarda** (6,34).

Já para comprar uma **moradia T3** com um rendimento ajustado à média da região, o local mais difícil é claramente a **Madeira** (IAH de 0,83), seguindo-se **Faro** (1,10), **Lisboa** (1,21), **Setúbal** (1,33) e **Porto** (1,79). **Guarda** (8,64), **Castelo Branco** (8,42) e **Portalegre** (7,23) são os distritos mais acessíveis.

Distrito	Apartamento T2		Moradia T3	
	IAH*	%**	IAH*	%**
Região A. Açores	2,32	43%	2,60	38%
Aveiro	2,61	38%	2,98	34%
Beja	4,63	22%	4,17	24%
Braga	3,21	31%	2,35	43%
Bragança	7,01	14%	6,48	15%
Castelo Branco	3,91	26%	8,42	12%
Coimbra	3,12	32%	5,38	19%
Évora	4,47	22%	2,13	47%
Faro	1,46	68%	1,10	91%
Guarda	6,34	16%	<b>8,64</b>	<b>12%</b>
Leiria	2,70	37%	2,43	41%
Lisboa	1,69	59%	1,21	83%
Região A. Madeira	<b>1,43</b>	<b>70%</b>	<b>0,83</b>	<b>120%</b>
Portalegre	<b>7,36</b>	<b>14%</b>	7,23	14%
Porto	2,17	46%	1,79	56%
Santarém	4,46	22%	3,69	27%
Setúbal	2,35	43%	1,33	75%
Viana do Castelo	3,28	30%	2,91	34%
Vila Real	4,46	22%	5,19	19%
Viseu	3,48	29%	5,18	19%
<b>Média nacional</b>	<b>1,90</b>	<b>53%</b>	<b>1,82</b>	<b>55%</b>

\* valor IAH calculado a 1 de janeiro de 2026

\*\* % do rendimento líquido de um casal necessária para pagar a prestação média calculada a 1 de janeiro de 2026

# Valores por tipologia

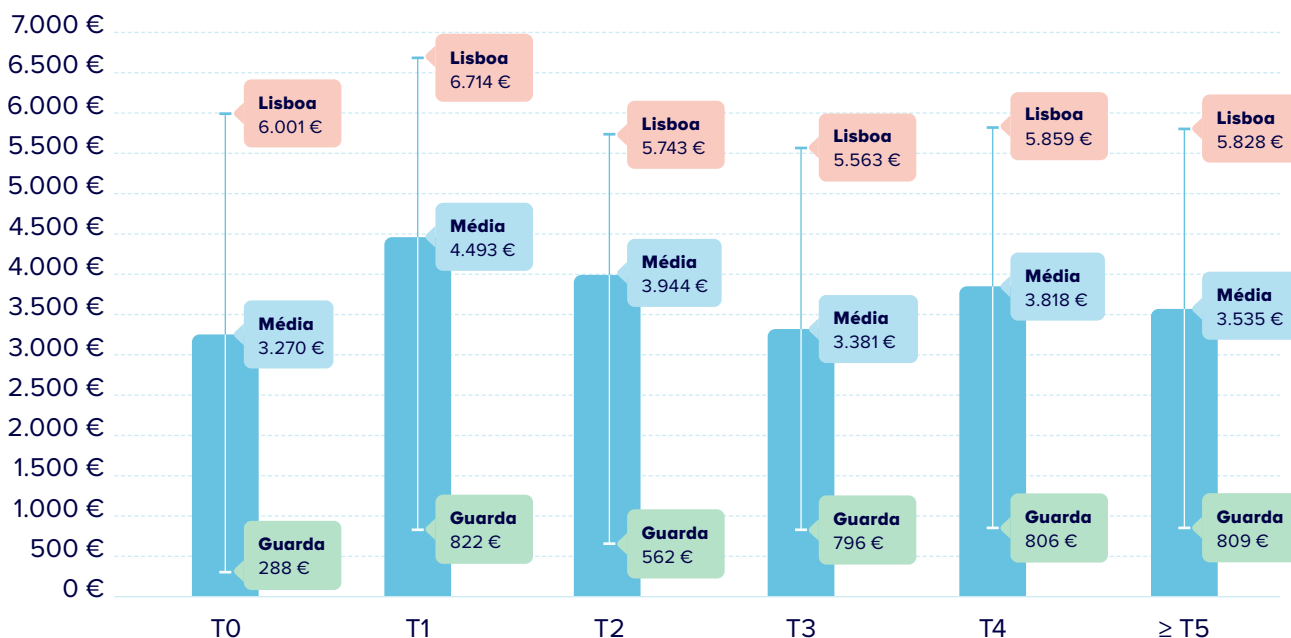
Analisando os preços por m<sup>2</sup> das casas para venda por tipologia, destaca-se a maior amplitude nos **T0**, motivada sobretudo pelos valores muito abaixo da média dos distritos do interior, como **Guarda** (288 euros), **Bragança** (366 euros) ou **Santarém** (403 euros). O preço por m<sup>2</sup> no distrito mais caro, **Lisboa**, é de 6.001 euros, ou seja, 21 vezes superior ao da **Guarda**.

À medida que passamos a tipologias superiores, a diferença entre o distrito mais caro e o mais barato tende a estreitar-se: 8 vezes nos T1, 10 nos T2, e 7 a partir dos T3.

**Lisboa** e a **Guarda** ocupam, respetivamente, a primeira e a última posição em todas as tipologias. A seguir à capital na lista dos distritos mais caros em todas as tipologias surgem **Faro**, **Setúbal**, **Madeira** e **Porto**.

Quanto aos valores médios nacionais por m<sup>2</sup>, o mais elevado é claramente o dos T1 (4.493 euros), o que corresponde a cerca de 1,4 vezes o da tipologia mais barata, os T0 (3.270 euros).

## Preço médio por m<sup>2</sup> a nível nacional (venda)



Distrito/Município	T0	T1	T2	T3	T4	≥ T5
<b>Região A. dos Açores</b>						
Angra do Heroísmo	1.535 €	1.670 €	1.654 €	1.646 €	1.777 €	2.043 €
Calheta	- €	2.170 €	1.182 €	2.149 €	- €	1.557 €
Corvo	- €	1.100 €	- €	- €	- €	- €
Horta	- €	1.510 €	1.753 €	1.809 €	1.363 €	1.194 €
Lagoa	1.929 €	2.367 €	2.150 €	2.761 €	1.958 €	1.562 €
Lajes das Flores	- €	2.181 €	- €	638 €	864 €	1.354 €
Lajes do Pico	484 €	1.362 €	1.195 €	980 €	1.483 €	2.016 €
Madalena	1.209 €	2.043 €	2.246 €	1.397 €	1.906 €	2.406 €
Nordeste	- €	1.954 €	2.083 €	1.381 €	1.351 €	2.154 €
Ponta Delgada	- €	3.712 €	3.377 €	2.879 €	2.698 €	2.323 €
Povoação	1.111 €	2.275 €	2.729 €	2.600 €	2.101 €	1.294 €
Praia da Vitória	- €	875 €	1.664 €	1.742 €	1.681 €	1.537 €
Ribeira Grande	1.999 €	1.304 €	2.066 €	2.003 €	2.205 €	1.840 €
Santa Cruz da Graciosa	594 €	231 €	754 €	570 €	1.268 €	1.170 €
Santa Cruz das Flores	- €	956 €	1.554 €	888 €	- €	1.588 €
São Roque do Pico	848 €	2.789 €	1.129 €	1.375 €	1.439 €	1.779 €
Velas	570 €	952 €	967 €	1.575 €	1.488 €	- €
Vila do Porto	1.109 €	3.186 €	1.605 €	1.884 €	1.435 €	1.693 €
Vila Franca do Campo	1.500 €	2.676 €	1.638 €	1.876 €	2.437 €	1.926 €
<b>Aveiro</b>						
Águeda	1.063 €	941 €	1.242 €	1.168 €	1.493 €	1.353 €
Albergaria-a-Velha	6.390 €	2.446 €	1.830 €	1.604 €	1.124 €	1.904 €
Anadia	1.016 €	1.630 €	837 €	1.277 €	1.159 €	1.146 €
Arouca	188 €	1.335 €	1.818 €	1.609 €	1.941 €	1.006 €
Aveiro	4.061 €	4.205 €	3.567 €	2.878 €	2.275 €	1.885 €
Castelo de Paiva	- €	1.547 €	1.504 €	1.260 €	1.141 €	740 €
Espinho	- €	4.236 €	3.128 €	2.938 €	2.411 €	2.358 €
Estarreja	1.591 €	1.409 €	1.579 €	1.274 €	1.522 €	2.366 €
Ílhavo	- €	2.375 €	2.617 €	2.473 €	2.341 €	2.501 €
Mealhada	- €	2.307 €	1.081 €	1.097 €	1.135 €	1.196 €
Murtosa	- €	2.310 €	2.045 €	1.355 €	2.179 €	1.681 €
Oliveira de Azeméis	1.712 €	2.266 €	1.895 €	1.470 €	1.415 €	1.412 €
Oliveira do Bairro	- €	3.271 €	1.613 €	1.276 €	1.145 €	1.063 €
Ovar	3.566 €	2.292 €	2.319 €	1.737 €	2.067 €	1.686 €
Santa Maria da Feira	719 €	1.173 €	1.846 €	1.664 €	1.556 €	1.836 €
São João da Madeira	922 €	3.406 €	2.757 €	2.161 €	1.235 €	1.295 €
Sever do Vouga	256 €	505 €	1.051 €	1.312 €	939 €	1.011 €
Vagos	- €	3.872 €	2.732 €	1.845 €	1.633 €	1.933 €
Vale de Cambra	337 €	801 €	891 €	667 €	1.166 €	809 €
<b>Beja</b>						
Aljustrel	- €	890 €	1.021 €	1.597 €	973 €	1.040 €
Almodôvar	- €	1.175 €	599 €	896 €	1.044 €	1.086 €
Alvito	- €	308 €	1.163 €	843 €	739 €	1.439 €
Barrancos	- €	161 €	567 €	1.610 €	- €	- €
Beja	736 €	1.260 €	1.206 €	1.260 €	1.143 €	2.529 €
Castro Verde	- €	1.771 €	1.431 €	1.476 €	1.619 €	837 €
Cuba	- €	- €	2.014 €	2.166 €	1.072 €	1.207 €
Ferreira do Alentejo	- €	924 €	1.056 €	1.184 €	1.996 €	2.535 €
Mértola	452 €	1.269 €	928 €	1.037 €	929 €	2.144 €
Moura	4.118 €	355 €	753 €	753 €	1.030 €	727 €
Odemira	6.069 €	5.204 €	2.576 €	2.097 €	2.362 €	2.408 €
Ourique	583 €	6.095 €	4.230 €	1.415 €	1.447 €	1.941 €
Serpa	527 €	1.195 €	1.291 €	793 €	1.695 €	893 €
Vidigueira	- €	883 €	2.025 €	1.138 €	1.137 €	1.223 €

Distrito/Município	T0	T1	T2	T3	T4	≥ T5
<b>Braga</b>						
Amares	928 €	2.094 €	2.875 €	1.638 €	1.659 €	1.357 €
Barcelos	1.977 €	3.022 €	2.353 €	1.672 €	1.827 €	1.955 €
Braga	4.306 €	3.299 €	3.042 €	2.362 €	2.082 €	2.275 €
Cabeceiras de Basto	- €	953 €	1.254 €	1.378 €	1.277 €	1.322 €
Celorico de Basto	231 €	1.000 €	1.275 €	1.011 €	1.236 €	1.166 €
Esposende	1.220 €	2.924 €	2.743 €	2.062 €	2.836 €	3.540 €
Fafe	521 €	1.526 €	1.188 €	1.470 €	1.557 €	1.358 €
Guimarães	2.539 €	2.905 €	2.220 €	1.764 €	1.858 €	2.161 €
Póvoa de Lanhoso	603 €	1.063 €	1.259 €	1.432 €	1.337 €	1.371 €
Terras de Bouro	644 €	2.599 €	1.828 €	2.907 €	1.813 €	1.911 €
Vieira do Minho	378 €	1.512 €	1.099 €	2.504 €	2.053 €	1.944 €
Vila Nova de Famalicão	2.401 €	2.531 €	2.316 €	1.846 €	2.072 €	2.238 €
Vila Verde	1.230 €	1.348 €	1.702 €	1.598 €	1.529 €	1.409 €
Vizela	- €	968 €	1.941 €	1.291 €	1.552 €	1.082 €
<b>Bragança</b>						
Alfândega da Fé	917 €	- €	1.438 €	385 €	1.183 €	- €
Bragança	406 €	1.687 €	1.322 €	921 €	903 €	1.244 €
Carrazeda de Ansiães	226 €	- €	410 €	449 €	907 €	515 €
Freixo de Espada à Cinta	1.032 €	170 €	687 €	1.255 €	838 €	410 €
Macedo de Cavaleiros	- €	1.057 €	1.085 €	871 €	804 €	844 €
Miranda do Douro	- €	- €	1.813 €	1.884 €	783 €	851 €
Mirandela	- €	976 €	1.698 €	1.085 €	1.513 €	1.368 €
Mogadouro	328 €	1.170 €	763 €	833 €	1.046 €	929 €
Torre de Moncorvo	203 €	240 €	334 €	1.222 €	832 €	783 €
Vila Flor	- €	- €	329 €	579 €	939 €	1.551 €
Vimioso	83 €	752 €	657 €	291 €	693 €	768 €
Vinhais	- €	1.050 €	808 €	839 €	569 €	351 €
<b>Castelo Branco</b>						
Belmonte	1.270 €	651 €	594 €	708 €	754 €	1.248 €
Castelo Branco	224 €	426 €	857 €	943 €	935 €	1.618 €
Covilhã	2.019 €	2.407 €	1.736 €	1.297 €	1.134 €	916 €
Fundão	324 €	520 €	920 €	794 €	798 €	825 €
Idanha-a-Nova	383 €	377 €	581 €	734 €	652 €	580 €
Oleiros	685 €	407 €	465 €	327 €	770 €	781 €
Penamacor	355 €	394 €	345 €	587 €	503 €	785 €
Proença-a-Nova	205 €	460 €	432 €	655 €	675 €	702 €
Sertão	190 €	- €	967 €	685 €	1.025 €	2.112 €
Vila de Rei	161 €	- €	1.155 €	990 €	350 €	2.437 €
Vila Velha de Ródão	73 €	- €	608 €	653 €	406 €	386 €
<b>Coimbra</b>						
Arganil	384 €	886 €	724 €	824 €	981 €	901 €
Cantanhede	1.915 €	1.892 €	1.696 €	1.108 €	1.205 €	1.039 €
Coimbra	2.734 €	2.743 €	2.885 €	2.153 €	1.892 €	1.916 €
Condeixa-a-Nova	774 €	2.366 €	1.513 €	1.888 €	1.942 €	1.578 €
Figueira da Foz	2.190 €	2.505 €	2.039 €	2.180 €	1.462 €	1.726 €
Góis	192 €	- €	377 €	568 €	608 €	1.171 €
Lousã	382 €	819 €	835 €	992 €	1.057 €	1.095 €
Mira	- €	2.317 €	1.831 €	1.070 €	1.953 €	713 €
Miranda do Corvo	358 €	673 €	590 €	657 €	654 €	1.096 €
Montemor-o-Velho	245 €	965 €	1.099 €	1.123 €	765 €	787 €
Oliveira do Hospital	224 €	678 €	801 €	1.060 €	941 €	985 €
Pampilhosa da Serra	- €	476 €	586 €	509 €	1.092 €	476 €
Penacova	596 €	319 €	467 €	582 €	965 €	852 €
Penela	272 €	1.246 €	592 €	705 €	813 €	505 €

Distrito/Município	T0	T1	T2	T3	T4	≥ T5
Soure	393 €	349 €	531 €	796 €	1.029 €	1.249 €
Tábua	252 €	543 €	684 €	853 €	695 €	1.433 €
Vila Nova de Poiares	393 €	- €	1.613 €	1.350 €	851 €	1.799 €
<b>Évora</b>						
Alandroal	360 €	1.260 €	1.344 €	1.370 €	693 €	1.700 €
Arraiolos	- €	1.621 €	1.042 €	2.076 €	2.298 €	1.589 €
Borba	- €	559 €	841 €	1.017 €	1.040 €	1.059 €
Estremoz	706 €	945 €	1.251 €	1.030 €	821 €	1.710 €
Évora	2.122 €	3.210 €	2.786 €	2.168 €	2.021 €	2.332 €
Montemor-o-Novo	514 €	2.172 €	3.078 €	4.103 €	4.600 €	3.134 €
Mora	- €	823 €	1.163 €	3.302 €	1.931 €	5.405 €
Mourão	- €	- €	1.462 €	1.673 €	1.333 €	1.586 €
Portel	- €	- €	1.015 €	1.139 €	657 €	695 €
Redondo	429 €	1.633 €	1.842 €	1.427 €	1.142 €	2.374 €
Reguengos de Monsaraz	1.338 €	1.731 €	1.663 €	1.589 €	1.583 €	1.551 €
Vendas Novas	- €	1.944 €	1.747 €	1.659 €	1.910 €	925 €
Viana do Alentejo	- €	1.380 €	1.363 €	1.301 €	612 €	1.495 €
Vila Viçosa	- €	551 €	900 €	1.511 €	980 €	855 €
<b>Faro</b>						
Albufeira	2.866 €	3.704 €	4.482 €	4.615 €	5.820 €	8.455 €
Alcoutim	846 €	1.149 €	1.129 €	1.310 €	2.417 €	383 €
Aljezur	4.152 €	4.542 €	3.198 €	4.284 €	3.956 €	5.238 €
Castro Marim	2.457 €	4.839 €	6.020 €	3.508 €	4.261 €	2.200 €
Faro	5.725 €	4.638 €	3.745 €	3.626 €	3.486 €	3.950 €
Lagoa	5.412 €	4.428 €	4.475 €	4.278 €	5.020 €	4.978 €
Lagos	4.382 €	5.948 €	4.854 €	5.013 €	7.471 €	5.471 €
Loulé	3.169 €	5.674 €	5.618 €	5.479 €	6.948 €	7.059 €
Monchique	795 €	1.820 €	2.376 €	2.680 €	2.372 €	5.029 €
Olhão	2.709 €	4.500 €	4.882 €	3.497 €	3.378 €	4.355 €
Portimão	3.495 €	4.411 €	4.010 €	3.457 €	3.487 €	5.539 €
São Brás de Alportel	984 €	3.987 €	3.630 €	3.184 €	3.824 €	3.305 €
Silves	1.457 €	3.635 €	3.889 €	3.302 €	3.726 €	3.302 €
Tavira	2.431 €	3.651 €	3.733 €	3.246 €	3.877 €	4.917 €
Vila do Bispo	4.857 €	4.387 €	4.164 €	3.367 €	2.147 €	4.621 €
Vila Real de Santo António	8.648 €	4.168 €	3.968 €	3.779 €	3.403 €	4.939 €
<b>Guarda</b>						
Aguiar da Beira	417 €	- €	799 €	766 €	872 €	1.448 €
Almeida	- €	779 €	572 €	598 €	1.016 €	600 €
Celorico da Beira	135 €	688 €	605 €	848 €	611 €	1.095 €
Figueira de Castelo Rodrigo	177 €	906 €	448 €	414 €	779 €	699 €
Fornos de Algodres	254 €	866 €	444 €	759 €	1.492 €	678 €
Gouveia	267 €	511 €	471 €	730 €	995 €	617 €
Guarda	361 €	1.492 €	702 €	990 €	1.001 €	949 €
Manteigas	621 €	- €	1.427 €	789 €	846 €	529 €
Mêda	- €	577 €	503 €	867 €	423 €	764 €
Pinhel	250 €	744 €	263 €	543 €	342 €	1.040 €
Sabugal	321 €	317 €	282 €	705 €	559 €	660 €
Seia	374 €	814 €	597 €	883 €	769 €	825 €
Trancoso	174 €	- €	531 €	505 €	730 €	819 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	181 €	661 €	712 €	893 €	1.007 €
<b>Leiria</b>						
Alcobaça	365 €	2.831 €	2.565 €	2.401 €	1.853 €	2.008 €
Alvaiázere	92 €	1.434 €	888 €	765 €	682 €	824 €
Ansião	385 €	597 €	688 €	894 €	838 €	991 €

Distrito/Município	T0	T1	T2	T3	T4	≥ T5
Batalha	384 €	4.333 €	1.435 €	1.295 €	1.322 €	2.829 €
Bombarral	466 €	806 €	1.410 €	1.919 €	1.788 €	1.789 €
Caldas da Rainha	734 €	1.722 €	1.741 €	2.153 €	2.437 €	2.355 €
Castanheira de Pêra	260 €	221 €	408 €	950 €	511 €	1.392 €
Figueiró dos Vinhos	159 €	424 €	710 €	565 €	618 €	1.202 €
Leiria	2.382 €	2.615 €	2.255 €	2.040 €	1.857 €	1.521 €
Marinha Grande	1.468 €	3.131 €	1.368 €	1.599 €	1.610 €	1.397 €
Nazaré	- €	4.289 €	3.563 €	3.163 €	2.319 €	2.458 €
Óbidos	6.357 €	3.296 €	4.266 €	4.280 €	4.127 €	4.362 €
Pedrógão Grande	537 €	420 €	719 €	696 €	905 €	1.176 €
Peniche	1.400 €	3.066 €	3.027 €	2.731 €	2.463 €	1.595 €
Pombal	1.438 €	1.518 €	1.382 €	1.154 €	1.148 €	915 €
Porto de Mós	626 €	1.726 €	1.071 €	1.089 €	1.173 €	926 €
<b>Lisboa</b>						
Alenquer	914 €	1.717 €	2.162 €	2.097 €	1.785 €	1.248 €
Amadora	2.965 €	3.631 €	3.406 €	3.289 €	4.045 €	3.398 €
Arruda dos Vinhos	- €	2.065 €	2.638 €	2.526 €	3.469 €	2.305 €
Azambuja	1.231 €	2.104 €	1.799 €	1.815 €	2.711 €	1.611 €
Cadaval	465 €	1.585 €	1.455 €	1.888 €	1.790 €	1.307 €
Cascais	5.598 €	7.635 €	7.306 €	7.230 €	7.711 €	8.353 €
Lisboa	7.004 €	7.539 €	7.204 €	7.336 €	7.417 €	6.958 €
Loures	3.652 €	3.698 €	3.621 €	3.341 €	3.187 €	2.783 €
Lourinhã	2.311 €	1.188 €	2.192 €	2.303 €	2.202 €	1.759 €
Mafra	2.430 €	2.667 €	3.344 €	3.130 €	3.444 €	2.819 €
Odivelas	- €	4.138 €	3.853 €	3.335 €	2.902 €	2.992 €
Oeiras	5.139 €	5.304 €	5.046 €	5.361 €	5.526 €	5.016 €
Sintra	3.900 €	3.698 €	3.387 €	3.393 €	4.169 €	4.807 €
Sobral de Monte Agraço	- €	2.209 €	1.981 €	2.205 €	3.794 €	3.224 €
Torres Vedras	720 €	1.756 €	2.250 €	2.494 €	2.472 €	2.096 €
Vila Franca de Xira	1.455 €	3.504 €	2.931 €	2.931 €	2.465 €	2.207 €
<b>Região A. da Madeira</b>						
Calheta	- €	1.678 €	3.617 €	5.295 €	4.697 €	4.107 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.049 €	3.473 €	2.810 €	3.181 €	1.037 €
Funchal	6.649 €	4.851 €	4.863 €	4.610 €	4.809 €	4.352 €
Machico	6.286 €	4.297 €	2.627 €	3.455 €	3.716 €	2.545 €
Ponta do Sol	- €	4.015 €	3.595 €	4.519 €	4.136 €	4.064 €
Porto Moniz	- €	- €	2.415 €	1.933 €	- €	1.370 €
Porto Santo	- €	2.974 €	2.713 €	3.738 €	1.964 €	- €
Ribeira Brava	- €	4.984 €	6.181 €	4.414 €	4.966 €	1.060 €
Santa Cruz	4.970 €	4.086 €	3.243 €	3.196 €	3.116 €	4.163 €
Santana	- €	1.921 €	1.696 €	2.212 €	1.327 €	2.083 €
São Vicente	2.292 €	2.722 €	2.326 €	3.285 €	3.156 €	1.566 €
<b>Portalegre</b>						
Alter do Chão	565 €	1.015 €	997 €	506 €	1.199 €	437 €
Arronches	- €	929 €	763 €	1.271 €	653 €	1.940 €
Avis	- €	1.319 €	643 €	1.028 €	1.376 €	1.119 €
Campo Maior	- €	620 €	738 €	902 €	994 €	632 €
Castelo de Vide	836 €	- €	1.761 €	624 €	- €	1.705 €
Crato	313 €	- €	819 €	916 €	805 €	783 €
Elvas	333 €	1.249 €	999 €	1.139 €	1.364 €	2.283 €
Fronteira	- €	840 €	1.042 €	515 €	645 €	1.336 €
Gavião	379 €	526 €	803 €	760 €	623 €	916 €
Marvão	- €	- €	791 €	1.227 €	534 €	1.234 €
Monforte	469 €	- €	1.010 €	753 €	367 €	1.202 €
Nisa	439 €	715 €	553 €	894 €	760 €	438 €



Distrito/Município	T0	T1	T2	T3	T4	≥ T5
Ponte de Sor	1.826 €	1.233 €	1.501 €	1.200 €	2.049 €	1.008 €
Portalegre	357 €	866 €	988 €	1.044 €	1.346 €	843 €
Sousel	- €	1.824 €	678 €	819 €	890 €	1.742 €
<b>Porto</b>						
Amarante	1.379 €	1.351 €	1.508 €	1.583 €	1.576 €	1.272 €
Baião	561 €	584 €	651 €	1.280 €	1.735 €	2.005 €
Felgueiras	1.268 €	2.348 €	1.752 €	1.598 €	1.454 €	1.482 €
Gondomar	3.004 €	2.682 €	2.598 €	2.280 €	2.087 €	2.207 €
Lousada	2.786 €	2.924 €	1.651 €	1.501 €	1.613 €	2.086 €
Maia	1.943 €	2.980 €	2.697 €	2.102 €	2.218 €	2.206 €
Marco de Canaveses	616 €	1.462 €	1.609 €	1.477 €	2.063 €	1.629 €
Matosinhos	4.236 €	4.274 €	4.036 €	3.622 €	4.070 €	2.903 €
Paços de Ferreira	3.230 €	2.883 €	2.229 €	1.859 €	1.928 €	1.600 €
Paredes	3.030 €	2.579 €	2.162 €	1.668 €	1.616 €	2.175 €
Penafiel	2.056 €	1.567 €	2.107 €	1.794 €	1.693 €	2.014 €
Porto	5.295 €	4.950 €	4.560 €	5.008 €	5.057 €	4.971 €
Póvoa de Varzim	2.570 €	2.919 €	3.056 €	2.738 €	2.220 €	2.969 €
Santo Tirso	642 €	2.104 €	1.461 €	1.798 €	2.021 €	1.970 €
Trofa	1.150 €	3.214 €	2.114 €	2.099 €	2.339 €	1.302 €
Valongo	3.108 €	3.106 €	2.239 €	1.984 €	1.859 €	1.655 €
Vila do Conde	4.930 €	4.619 €	3.585 €	2.595 €	2.754 €	2.255 €
Vila Nova de Gaia	5.103 €	4.399 €	3.420 €	3.330 €	3.860 €	3.358 €
<b>Santarém</b>						
Abrantes	515 €	1.456 €	1.018 €	1.056 €	976 €	708 €
Alcanena	- €	- €	801 €	870 €	1.264 €	1.380 €
Almeirim	- €	1.355 €	1.772 €	1.540 €	1.635 €	3.266 €
Alpiarça	- €	689 €	1.547 €	1.302 €	1.387 €	1.477 €
Benavente	- €	2.417 €	2.429 €	2.108 €	2.535 €	2.944 €
Cartaxo	- €	2.000 €	2.167 €	1.646 €	1.749 €	1.884 €
Chamusca	224 €	610 €	467 €	840 €	727 €	1.670 €
Constância	- €	1.331 €	1.894 €	1.617 €	1.699 €	1.314 €
Coruche	1.542 €	1.610 €	1.981 €	1.558 €	1.381 €	2.103 €
Entroncamento	1.371 €	- €	1.920 €	2.002 €	1.425 €	1.662 €
Ferreira do Zêzere	255 €	639 €	606 €	936 €	1.140 €	1.072 €
Golegã	- €	566 €	1.085 €	1.203 €	3.030 €	957 €
Mação	315 €	- €	925 €	743 €	983 €	941 €
Ourém	362 €	1.828 €	1.194 €	1.552 €	1.316 €	1.412 €
Rio Maior	288 €	1.732 €	887 €	1.661 €	1.697 €	1.226 €
Salvaterra de Magos	170 €	2.237 €	2.203 €	2.153 €	1.659 €	1.742 €
Santarém	330 €	834 €	1.263 €	1.678 €	1.809 €	1.645 €
Sardoal	660 €	- €	1.002 €	765 €	738 €	1.181 €
Tomar	437 €	1.636 €	1.071 €	1.193 €	1.530 €	1.943 €
Torres Novas	552 €	1.369 €	1.122 €	1.552 €	1.427 €	1.327 €
Vila Nova da Barquinha	- €	154 €	- €	1.531 €	1.358 €	1.256 €
<b>Setúbal</b>						
Alcácer do Sal	4.576 €	5.648 €	3.430 €	4.128 €	5.347 €	3.401 €
Alcochete	- €	4.608 €	3.608 €	3.661 €	3.042 €	2.602 €
Almada	4.002 €	4.993 €	4.296 €	3.697 €	4.519 €	4.366 €
Barreiro	2.435 €	3.194 €	2.969 €	2.714 €	2.905 €	2.839 €
Grândola	4.600 €	7.513 €	9.415 €	10.267 €	10.029 €	10.995 €
Moita	- €	2.643 €	2.737 €	2.413 €	2.451 €	1.811 €
Montijo	1.663 €	3.025 €	2.699 €	2.757 €	2.449 €	2.720 €
Palmela	3.015 €	3.283 €	2.872 €	2.583 €	2.995 €	3.089 €
Santiago do Cacém	1.244 €	3.233 €	3.696 €	4.225 €	4.031 €	1.991 €
Seixal	5.219 €	4.647 €	3.551 €	2.994 €	3.198 €	3.705 €



Distrito/Município	T0	T1	T2	T3	T4	≥ T5
Sesimbra	6.933 €	5.748 €	5.067 €	3.049 €	3.668 €	4.202 €
Setúbal	3.719 €	4.275 €	3.393 €	3.189 €	3.094 €	3.354 €
Sines	1.724 €	4.899 €	4.960 €	3.259 €	4.645 €	3.809 €
<b>Viana do Castelo</b>						
Arcos de Valdevez	742 €	737 €	1.224 €	1.399 €	1.465 €	2.061 €
Caminha	- €	3.016 €	1.912 €	2.167 €	2.079 €	1.966 €
Melgaço	299 €	612 €	596 €	786 €	748 €	1.036 €
Monção	887 €	1.881 €	965 €	1.028 €	1.064 €	1.361 €
Paredes de Coura	563 €	697 €	1.093 €	1.339 €	1.383 €	830 €
Ponte da Barca	414 €	605 €	785 €	1.121 €	1.548 €	1.131 €
Ponte de Lima	1.286 €	2.155 €	1.711 €	1.617 €	1.839 €	1.773 €
Valença	813 €	1.825 €	1.452 €	1.187 €	1.112 €	1.166 €
Viana do Castelo	1.611 €	3.429 €	2.599 €	2.469 €	2.106 €	1.993 €
Vila Nova de Cerveira	420 €	2.337 €	1.920 €	1.593 €	1.175 €	1.289 €
<b>Vila Real</b>						
Alijó	251 €	854 €	580 €	771 €	856 €	1.164 €
Boticas	- €	806 €	712 €	1.028 €	1.399 €	890 €
Chaves	762 €	927 €	1.292 €	1.204 €	1.190 €	1.327 €
Mesão Frio	1.638 €	867 €	1.252 €	1.164 €	784 €	690 €
Mondim de Basto	- €	- €	1.121 €	779 €	728 €	5.357 €
Montalegre	447 €	1.014 €	791 €	981 €	913 €	920 €
Murça	233 €	375 €	348 €	543 €	379 €	469 €
Peso da Régua	1.431 €	1.004 €	947 €	1.137 €	1.450 €	931 €
Ribeira de Pena	391 €	602 €	340 €	498 €	570 €	1.003 €
Sabrosa	- €	5.664 €	1.667 €	1.262 €	741 €	801 €
Santa Marta de Penaguião	178 €	250 €	506 €	511 €	472 €	1.406 €
Valpaços	- €	870 €	668 €	730 €	761 €	945 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	1.172 €	1.135 €	754 €	907 €	559 €
Vila Real	415 €	1.425 €	1.140 €	1.389 €	1.260 €	1.558 €
<b>Viseu</b>						
Armamar	145 €	238 €	1.235 €	840 €	666 €	547 €
Carregal do Sal	298 €	1.887 €	776 €	819 €	883 €	852 €
Castro Daire	247 €	617 €	690 €	1.186 €	873 €	808 €
Cinfães	386 €	528 €	916 €	938 €	643 €	912 €
Lamego	601 €	2.147 €	1.147 €	1.249 €	1.202 €	1.753 €
Mangualde	370 €	1.171 €	895 €	919 €	1.376 €	1.878 €
Moimenta da Beira	199 €	707 €	425 €	811 €	1.002 €	1.657 €
Mortágua	1.395 €	1.018 €	918 €	1.116 €	701 €	747 €
Nelas	399 €	539 €	728 €	763 €	814 €	1.019 €
Oliveira de Frades	273 €	979 €	787 €	1.154 €	556 €	849 €
Penalva do Castelo	- €	476 €	654 €	968 €	449 €	386 €
Penedono	- €	606 €	1.163 €	527 €	1.116 €	791 €
Resende	231 €	657 €	765 €	1.754 €	1.853 €	1.998 €
Santa Comba Dão	- €	856 €	1.099 €	671 €	721 €	1.349 €
São João da Pesqueira	- €	- €	490 €	816 €	707 €	505 €
São Pedro do Sul	384 €	1.305 €	917 €	1.047 €	926 €	1.041 €
Sátão	91 €	562 €	653 €	890 €	985 €	942 €
Sernancelhe	- €	1.074 €	225 €	899 €	1.266 €	600 €
Tabuaço	259 €	1.869 €	690 €	861 €	804 €	688 €
Tarouca	374 €	466 €	481 €	1.401 €	497 €	315 €
Tondela	835 €	2.432 €	1.528 €	907 €	607 €	758 €
Vila Nova de Paiva	- €	323 €	443 €	579 €	512 €	995 €
Viseu	520 €	2.935 €	1.916 €	1.612 €	1.591 €	1.697 €
Vouzela	163 €	1.198 €	501 €	801 €	792 €	670 €

# “Imobiliário: Da incerteza à consolidação

Por **Bruno Coelho**

Olhemos para este ano não como um ano de mudança de direção, mas como um período em que aprendemos a viver com o novo normal.

O ano de 2026 não marca um ponto de viragem no mercado imobiliário, mas sim **a consolidação de um novo ciclo**, onde a previsibilidade aumenta à medida que a exigência também cresce. A sucessão de choques como a pandemia, inflação elevada, subida das taxas de juro e alterações regulatórias obrigou as famílias, investidores e instituições financeiras a ajustarem expectativas e comportamentos. Este processo de ajustamento está longe de terminado, como em todos os mercados, mas os sinais que hoje observamos apontam para **um mercado mais previsível, ainda que mais exigente**.

Do ponto de vista macroeconómico, os principais indicadores sugerem um ambiente de maior estabilidade. **A inflação, que foi o principal fator de incerteza nos últimos anos, encontra-se mais controlada**, segundo as projeções do Banco Central Europeu e da Comissão Europeia. Este fator é determinante, porque reduz a imprevisibilidade nos custos de construção, no rendimento disponível das famílias e nas decisões de investimento. Ao mesmo tempo, a política monetária entrou numa fase de normalização: **o BCE sinalizou o fim do ciclo de subidas agressivas das**

**taxas de juro**, o que não significa um regresso ao crédito barato, mas sim maior previsibilidade nas condições de financiamento.

Esta estabilização reflete-se diretamente no crédito habitação. Os dados do Banco de Portugal mostram que **o mercado já incorporou as taxas de juro mais elevadas**, mantendo os critérios de concessão prudentes. Para as famílias, isto traduz-se num ambiente menos sujeito a surpresas. As decisões de compra passam a ser tomadas com base em cenários mais estáveis, ainda que mais exigentes, o que contribui para um mercado mais equilibrado.

## Procura de imobiliário está a mudar

Do lado da procura, observa-se uma mudança clara de comportamento. **O comprador de 2026 é mais informado, mais cauteloso e menos influenciado por movimentos emocionais**. A experiência recente ensinou que decisões tomadas sob pressão podem ter custos elevados. Hoje, quem procura casa tende a **não avaliar apenas o preço, mas o custo total da propriedade**, incluindo encargos financeiros, eficiência energética, impostos e despesas de manutenção. Esta evolução é confirmada pelos dados do INE e por indicadores de mercado que mostram uma desaceleração das subidas de preços e maior diferenciação entre imóveis.

Também a procura internacional revela sinais de maior maturidade. **Portugal mantém-se atrativo, mas o perfil do comprador estrangeiro tornou-se mais seletivo**, com maior foco na qualidade do ativo, na estabilidade jurídica e na utilização efetiva da habitação. A redução do peso da procura puramente especulativa contribui para um mercado menos volátil e mais alinhado com a economia.

Apesar desta maior racionalidade do lado da procura, o principal constrangimento do mercado imobiliário português permanece inalterado: **a escassez estrutural da oferta**. Os dados oficiais continuam a mostrar que a construção nova não acompanha a procura, sobretudo nas áreas metropolitanas e em algumas cidades médias. Os entraves são conhecidos de todos: processos de licenciamento longos, custos de construção elevados e limitações de mão de obra. Mesmo com programas públicos e incentivos que têm vindo a ser anunciados, **o impacto na oferta será gradual**, o que ajuda a explicar porque não se antecipam correções fortes nos preços.

Em termos de preços, e mantendo-se o cenário atual, **2026 deverá confirmar um contexto de subidas menos pronunciadas e, eventualmente, uma estabilização em algumas zonas do país**. Os dados mais recentes do mercado indicam uma evolução mais contida, com desempenhos muito diferentes consoante a localização, a qualidade e a eficiência energética dos imóveis. Imóveis bem localizados e ajustados às necessidades atuais tendem a manter valor, enquanto ativos sobreavaliados enfrentam maior dificuldade de venda.

## Escassez de oferta pressiona mercado de arrendamento

No mercado de arrendamento, a pressão deverá manter-se. A falta de oferta continua a ser o fator dominante, limitando o impacto de medidas regulatórias sobre os preços. **Sem um aumento efetivo do stock disponível, é pouco realista esperar um alívio significativo das rendas em 2026**, cenário amplamente refletido nos dados do INE e nas análises do Setor.

Para os investidores, **este contexto exige uma abordagem mais profissional**. O investimento imobiliário continua a fazer sentido, mas já não depende de valorizações automáticas. O retorno resulta cada vez mais da **gestão eficiente do ativo**, da **escolha criteriosa da localização** e de **estratégias alinhadas com o arrendamento de longo prazo**. Este ambiente favorece decisões mais informadas e reduz o risco de movimentos especulativos desordenados.

Resumindo, o mercado imobiliário em 2026 será mais previsível não por ser mais simples, mas porque já absorveu os principais choques dos últimos anos. A estabilização da política monetária, o controlo da inflação e a maior racionalidade dos intervenientes criam um enquadramento mais estável, ainda que exigente. Para famílias e investidores, o sucesso dependerá da capacidade de planear, fazer contas realistas e tomar decisões informadas. **O imobiliário volta a afirmar-se como aquilo que sempre foi: um investimento de longo prazo, onde o rigor e a disciplina financeira fazem toda a diferença.**



**Bruno Coelho**  
Administrador  
Imobiliário,  
Doutor Finanças

# Ficha técnica

## Observatório do Mercado Imobiliário Residencial

### Objetivo

Produção sistemática de indicadores estatísticos que caracterizam o mercado imobiliário residencial, permitindo a análise dos níveis de preços, da estrutura da oferta, da dinâmica do mercado e das condições de acessibilidade à habitação.

O Observatório visa assegurar consistência metodológica, robustez estatística e comparabilidade espacial e temporal, constituindo um instrumento de apoio à decisão, análise económica e reporting institucional.

### Universo

Imóveis residenciais anunciados *online* (apartamentos e moradias) em Portugal, nos tipos de negócio venda e arrendamento.

**Exclusões:** imóveis não residenciais, categorias residuais não comparáveis e segmentações territoriais sem amostra estatisticamente válida.

Os indicadores são produzidos e divulgados em diferentes níveis de desagregação territorial em função da disponibilidade de dados e dos requisitos: nacional, distrito e município. A divulgação dos resultados está condicionada à existência de amostra.

### Fontes de informação

- Dados dinâmicos: anúncios imobiliários online.
- Dados estatísticos: Instituto Nacional de Estatística (INE), para o rendimento médio mensal dos agregados familiares.

### Período de recolha e referência temporal

Dados recolhidos a 1 de janeiro de 2026. Os indicadores de *stock* e preço referem-se ao estado dos anúncios a esta data.

### Tratamento e validação dos dados

Foram aplicadas regras de exclusão de *outliers* sobre preço e área, com o intuito de eliminar valores extremos suscetíveis de enviesar os resultados estatísticos.

### Metodologia de cálculo dos indicadores

- Indicadores de preço: preço médio dos anúncios, preço médio por metro quadrado (média ponderada). Calculados por: tipo de imóvel, tipo de negócio (venda/arrendamento), tipologia e nível geográfico.
- Indicadores de oferta e *stock*: *stock* ativo de anúncios, total de anúncios por segmento, valor total (em euros) do *stock* anunciado.
- Indicadores financeiros e de acessibilidade:
  - Prestação mensal média estimada, calculada a partir do preço médio anunciado, ajustada por *loan-to-value* (LTV) médio (60,8% para apartamentos e 57,45% para moradias), taxa anual nominal (TAN) média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos.
  - Índice de Acessibilidade Habitacional (IAH): razão entre o rendimento mensal médio (de um indivíduo ou um casal) e prestação mensal média (ajustada ao distrito, dados do INE).

### **Limitações**

Os indicadores baseiam-se em preços anunciados, não correspondendo necessariamente a preços efetivos de transação. A disponibilidade de resultados depende da dimensão e qualidade da amostra por segmento e território. Indicadores financeiros estão condicionados ao detalhe e atualização das fontes externas (INE).

As métricas divulgadas são *insights* extraídos dos dados do mercado imobiliário, sem limitação mínima de amostragem, e cabe ao utilizador analisar a fiabilidade de cada métrica com base no total da amostra.

### **Recolha, tratamento de dados, análise, projeto gráfico e editorial**

Doutor Finanças



doutor**finanças**