



doutor**finanças**

Observatório

Imobiliário em Portugal

Fevereiro 2026



Retrato imobiliário do mês

O valor médio por m² das casas listadas para venda em Portugal a 1 de fevereiro de 2026 era de **3.685 euros**. Já no mercado de **arrendamento**, o m² custava, em média, **16,50 euros**.

Em ambos os mercados, **Lisboa é um caso à parte**, com valores bem acima da média. Nas casas para venda, lidera destacada, com **5.788 €/m²** – um montante muito superior aos dos distritos seguintes: Faro (4.811 €/m²), Região Autónoma da Madeira (4.334 €/m²) e Setúbal (4.006 €/m²). No arrendamento, Lisboa (**20,70 €/m²**) e Faro (16,60 €/m²) são mesmo os dois únicos distritos acima da média nacional.

No interior do país, sobretudo a norte e centro, encontram-se os valores mais baixos. Nas casas para venda, o valor por m² não chega aos 1.000 euros em três distritos: **Guarda (737 euros)** – o distrito menos dispendioso em todas as tipologias –, Bragança (944 euros) e Castelo Branco (978 euros). No arrendamento, os valores médios mais baixos encontram-se em **Vila Real (5,01 €/m²)**, Viseu (5,23 €/m²) e Guarda (6,11 €/m²).

Quando se cruza a capacidade financeira das famílias com os valores da habitação, as assimetrias interior/litoral mantêm-se, mas **a Madeira aparece como a região onde é mais difícil comprar casa.**

Um casal com salários médios para o arquipélago teria de gastar **70% da sua remuneração** para pagar a prestação média de um apartamento T2 – e não teria possibilidade de comprar uma moradia T3, dado que a prestação equivale a **120% dos dois ordenados.**

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.685 €

Valor máximo: 5.788 €

Valor mínimo: 737 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

16,50 €

Valor máximo: 20,70 €

Valor mínimo: 5,01 €

N.º de imóveis no mercado (venda)

86.581 casas



Apartamentos: **51.360**

Moradias: **35.221**

Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros

Lisboa (5.788 €)

Faro (4.811 €)

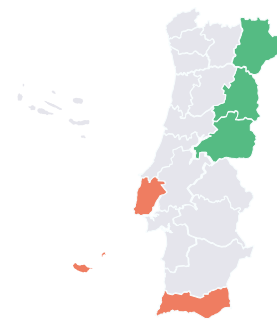
R. A. Madeira (4.334 €)

Distritos mais baratos

Guarda (737 €)

Bragança (944 €)

Castelo Branco (978 €)



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)

O distrito de Lisboa lidera, isolado, os preços das casas para venda em Portugal, com um valor de **5.788 €/m²**. Este montante é cerca de 1,5 vezes superior à média nacional (**3.685 €/m²**) e supera em quase 1.000 euros o do segundo distrito mais caro: **Faro**, com **4.811 €/m²**.

Além de Faro, apenas mais duas áreas geográficas estão acima da média: a Região Autónoma da **Madeira (4.334 €/m²)** e o distrito de **Setúbal (4.006 €/m²)**.

Segue-se o Porto (3.632 €/m²), praticamente na média, e, a partir daí, abre-se uma diferença de mais de 1.400 euros para o resto dos distritos.

Sem surpresa, as casas mais acessíveis localizam-se no interior do país. Na **Guarda (737 €/m²)**, em Bragança (944 €/m²) e em Castelo Branco (978 €/m²) o valor por m² não chega aos 1.000 euros.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

737 €

Valor médio

3.685 €

Valor máximo

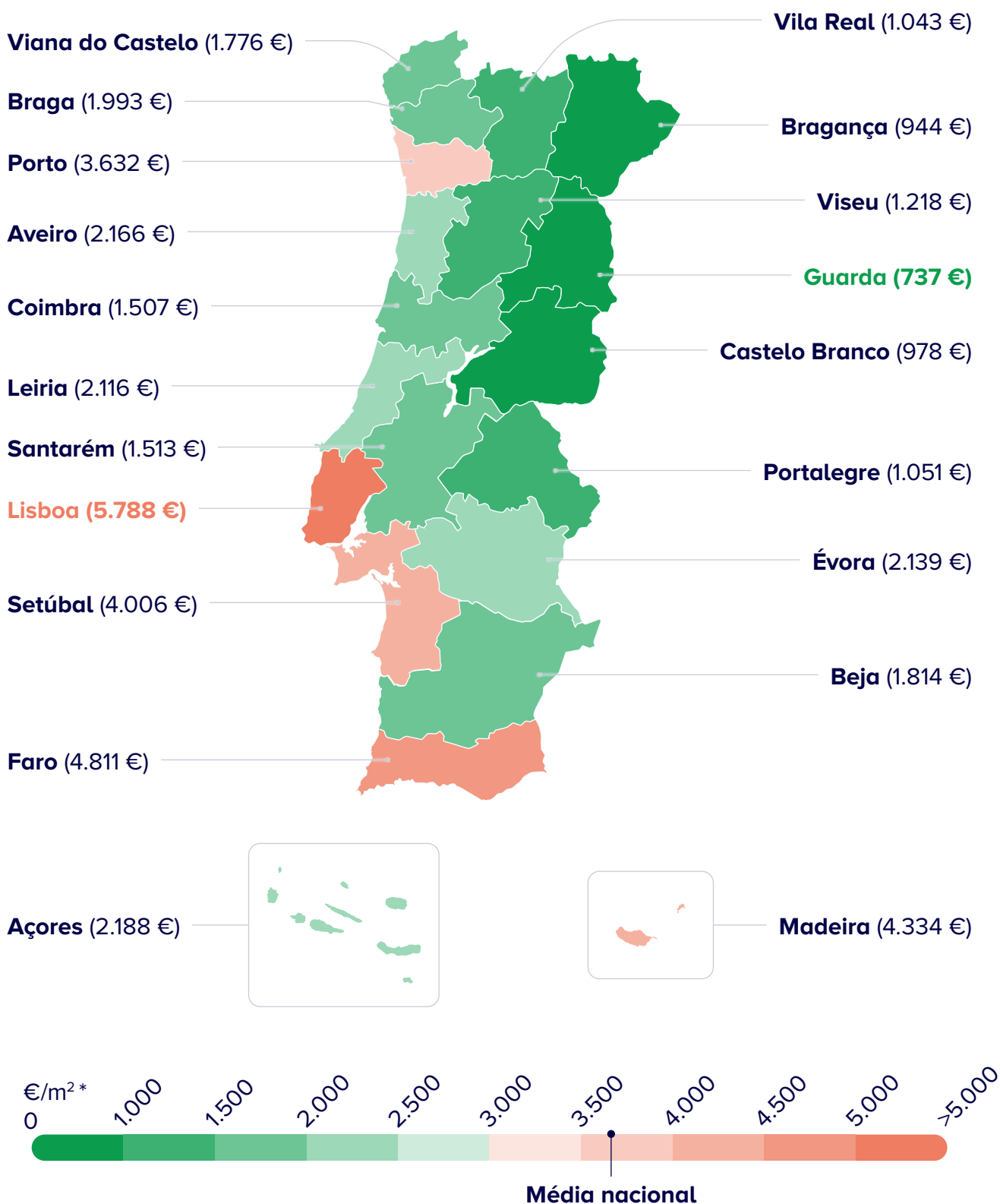
5.788 €

Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	2.188 €
Aveiro	2.166 €
Beja	1.814 €
Braga	1.993 €
Bragança	944 €
Castelo Branco	978 €
Coimbra	1.507 €
Évora	2.139 €
Faro	4.811 €
Guarda	737 €

Distrito	Preço por m ² *
Leiria	2.116 €
Lisboa	5.788 €
Região A. da Madeira	4.334 €
Portalegre	1.051 €
Porto	3.632 €
Santarém	1.513 €
Setúbal	4.006 €
Viana do Castelo	1.776 €
Vila Real	1.043 €
Viseu	1.218 €

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 ² *
Angra do Heroísmo	1.842 €
Calheta	1.590 €
Corvo	1.100 €
Horta	1.515 €
Lagoa	2.278 €
Lajes das Flores	1.289 €
Lajes do Pico	1.196 €
Madalena	1.951 €
Nordeste	1.690 €
Ponta Delgada	2.866 €
Povoação	2.330 €
Ribeira Grande	2.007 €
Santa Cruz da Graciosa	841 €
Santa Cruz das Flores	1.410 €
São Roque do Pico	1.484 €
Velas	1.245 €
Vila da Praia da Vitória	1.666 €
Vila do Porto	1.751 €
Vila Franca do Campo	2.023 €
Média distrital	2.188 €

Aveiro	Preço por m ² *
Águeda	1.303 €
Albergaria-a-Velha	1.681 €
Anadia	1.207 €
Arouca	1.593 €
Aveiro	2.785 €
Castelo de Paiva	1.105 €
Espinho	2.730 €
Estarreja	1.612 €
Ílhavo	2.463 €
Mealhada	1.210 €
Murtosa	1.731 €
Oliveira de Azeméis	1.547 €
Oliveira do Bairro	1.267 €
Ovar	1.964 €
Santa Maria da Feira	1.681 €
São João da Madeira	2.333 €
Sever do Vouga	1.127 €
Vagos	2.127 €
Vale de Cambra	803 €
Média distrital	2.166 €

Beja	Preço por m ² *
Aljustrel	1.191 €
Almodôvar	905 €
Alvito	939 €
Barrancos	727 €
Beja	1.564 €
Castro Verde	1.487 €
Cuba	1.449 €
Ferreira do Alentejo	1.639 €
Mértola	1.358 €
Moura	821 €
Odemira	2.789 €
Ourique	3.059 €
Serpa	1.066 €
Vidigueira	1.490 €
Média distrital	1.814 €

Braga	Preço por m ² *
Amares	1.756 €
Barcelos	1.836 €
Braga	2.394 €
Cabeceiras de Basto	1.335 €
Celorico de Basto	1.002 €
Esposende	2.590 €
Fafe	1.439 €
Guimarães	1.985 €
Póvoa de Lanhoso	1.368 €
Terras de Bouro	2.282 €
Vieira do Minho	1.984 €
Vila Nova de Famalicão	2.033 €
Vila Verde	1.546 €
Vizela	1.406 €
Média distrital	1.993 €

Bragança	Preço por m² *
Alfândega da Fé	563 €
Bragança	1.067 €
Carrazeda de Ansiães	498 €
Freixo de Espada à Cinta	937 €
Macedo de Cavaleiros	903 €
Miranda do Douro	1.236 €
Mirandela	1.253 €
Mogadouro	880 €
Torre de Moncorvo	885 €
Vila Flor	831 €
Vimioso	559 €
Vinhais	628 €
Média distrital	944 €

Castelo Branco	Preço por m² *
Belmonte	748 €
Castelo Branco	990 €
Covilhã	1.389 €
Fundão	787 €
Idanha-a-Nova	604 €
Oleiros	497 €
Penamacor	513 €
Proença-a-Nova	572 €
Sertão	930 €
Vila de Rei	970 €
Vila Velha de Ródão	571 €
Média distrital	978 €

Coimbra	Preço por m² *
Arganil	851 €
Cantanhede	1.280 €
Coimbra	2.203 €
Condeixa-a-Nova	1.845 €
Figueira da Foz	1.902 €
Góis	546 €
Lousã	976 €
Mira	1.393 €
Miranda do Corvo	678 €
Montemor-o-Velho	996 €
Oliveira do Hospital	949 €
Pampilhosa da Serra	573 €
Penacova	665 €
Penela	666 €
Soure	855 €
Tábua	938 €
Vila Nova de Poiares	1.370 €
Média distrital	1.507 €

Évora	Preço por m² *
Alandroal	1.278 €
Arraiolos	1.756 €
Borba	918 €
Estremoz	1.132 €
Évora	2.287 €
Montemor-o-Novo	3.715 €
Mora	3.408 €
Mourão	1.468 €
Portel	964 €
Redondo	1.548 €
Reguengos de Monsaraz	1.574 €
Vendas Novas	1.553 €
Viana do Alentejo	1.246 €
Vila Viçosa	1.119 €
Média distrital	2.139 €

Faro	Preço por m² *
Albufeira	5.334 €
Alcoutim	1.236 €
Aljezur	4.267 €
Castro Marim	4.380 €
Faro	3.808 €
Lagoa	4.522 €
Lagos	5.860 €
Loulé	6.200 €
Monchique	2.630 €
Olhão	3.981 €
Portimão	3.961 €
São Brás de Alportel	3.466 €
Silves	3.558 €
Tavira	3.821 €
Vila do Bispo	3.566 €
Vila Real de Santo António	4.198 €
Média distrital	4.811 €

Guarda	Preço por m² *
Aguiar da Beira	1.031 €
Almeida	675 €
Celorico da Beira	811 €
Figueira de Castelo Rodrigo	598 €
Fornos de Algodres	672 €
Gouveia	697 €
Guarda	911 €
Manteigas	816 €
Mêda	568 €
Pinhel	538 €
Sabugal	532 €
Seia	790 €
Trancoso	627 €
Vila Nova de Foz Côa	788 €
Média distrital	737 €

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	2.027 €
Alvaiázere	779 €
Ansião	779 €
Batalha	1.374 €
Bombarral	1.717 €
Caldas da Rainha	2.201 €
Castanheira de Pêra	858 €
Figueiró dos Vinhos	666 €
Leiria	1.956 €
Marinha Grande	1.570 €
Nazaré	3.110 €
Óbidos	4.251 €
Pedrogão Grande	811 €
Peniche	2.587 €
Pombal	1.172 €
Porto de Mós	1.078 €
Média distrital	2.116 €

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	1.906 €
Amadora	3.496 €
Arruda dos Vinhos	2.541 €
Azambuja	1.858 €
Cadaval	1.567 €
Cascais	7.618 €
Lisboa	7.311 €
Loures	3.290 €
Lourinhã	2.152 €
Mafra	3.228 €
Odivelas	3.264 €
Oeiras	5.299 €
Sintra	3.851 €
Sobral de Monte Agraço	2.858 €
Torres Vedras	2.383 €
Vila Franca de Xira	2.764 €
Média distrital	5.788 €

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	4.922 €
Câmara de Lobos	2.955 €
Funchal	4.670 €
Machico	3.457 €
Ponta do Sol	4.353 €
Porto Moniz	1.825 €
Porto Santo	3.369 €
Ribeira Brava	4.841 €
Santa Cruz	3.419 €
Santana	1.908 €
São Vicente	2.604 €
Média distrital	4.334 €

Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	740 €
Arronches	1.307 €
Avis	1.129 €
Campo Maior	807 €
Castelo de Vide	1.468 €
Crato	827 €
Elvas	1.507 €
Fronteira	729 €
Gavião	769 €
Marvão	1.101 €
Monforte	682 €
Nisa	631 €
Ponte de Sor	1.382 €
Portalegre	975 €
Sousel	1.175 €
Média distrital	1.051 €

Porto	Preço por m ² *
Amarante	1.507 €
Baião	1.471 €
Felgueiras	1.602 €
Gondomar	2.338 €
Lousada	1.718 €
Maia	2.241 €
Marco de Canaveses	1.581 €
Matosinhos	3.858 €
Paços de Ferreira	2.014 €
Paredes	1.865 €
Penafiel	1.861 €
Porto	4.907 €
Póvoa de Varzim	2.715 €
Santo Tirso	1.843 €
Trofa	2.113 €
Valongo	1.992 €
Vila do Conde	2.927 €
Vila Nova de Gaia	3.602 €
Média distrital	3.632 €

À procura da casa certa? Nós ajudamos

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

Encontrar casa



Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	959 €
Alcanena	1.115 €
Almeirim	2.065 €
Alpiarça	1.409 €
Benavente	2.432 €
Cartaxo	1.715 €
Chamusca	901 €
Constância	1.566 €
Coruche	1.678 €
Entroncamento	1.868 €
Ferreira do Zêzere	941 €
Golegã	1.121 €
Mação	890 €
Ourém	1.413 €
Rio Maior	1.505 €
Salvaterra de Magos	1.918 €
Santarém	1.599 €
Sardoal	910 €
Tomar	1.506 €
Torres Novas	1.396 €
Vila Nova da Barquinha	1.426 €
Média distrital	1.513 €

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	4.130 €
Alcochete	3.294 €
Almada	4.096 €
Barreiro	2.873 €
Grândola	9.953 €
Moita	2.491 €
Montijo	2.705 €
Palmela	2.883 €
Santiago do Cacém	3.629 €
Seixal	3.199 €
Sesimbra	4.121 €
Setúbal	3.258 €
Sines	4.697 €
Média distrital	4.006 €

Viana do Castelo	Preço por m ² *
Arcos de Valdevez	1.387 €
Caminha	2.076 €
Melgaço	734 €
Monção	1.129 €
Paredes de Coura	1.128 €
Ponte da Barca	1.017 €
Ponte de Lima	1.733 €
Valença	1.285 €
Viana do Castelo	2.381 €
Vila Nova de Cerveira	1.612 €
Média distrital	1.776 €

Vila Real	Preço por m ² *
Alijó	773 €
Boticas	1.048 €
Chaves	1.240 €
Mesão Frio	1.086 €
Mondim de Basto	1.836 €
Montalegre	894 €
Murça	438 €
Peso da Régua	1.122 €
Ribeira de Pena	544 €
Sabrosa	1.267 €
Santa Marta de Penaguião	548 €
Valpaços	793 €
Vila Pouca de Aguiar	774 €
Vila Real	1.334 €
Média distrital	1.043 €

Viseu	Preço por m ² *
Armamar	680 €
Carregal do Sal	852 €
Castro Daire	832 €
Cinfães	839 €
Lamego	1.332 €
Mangualde	1.243 €
Moimenta da Beira	965 €
Mortágua	772 €
Nelas	778 €
Oliveira de Frades	793 €
Penalva do Castelo	599 €
Penedono	833 €
Resende	1.788 €
Santa Comba Dão	954 €
São João da Pesqueira	688 €
São Pedro do Sul	940 €
Sátão	849 €
Sernancelhe	912 €
Tabuaço	835 €
Tarouca	600 €
Tondela	1.336 €
Vila Nova de Paiva	609 €
Viseu	1.692 €
Vouzela	647 €
Média distrital	1.218 €

Arrendamento de casa (distrito)

O **preço médio por m²** das casas listadas para arrendamento em Portugal foi de **16,50 euros**. Este valor é inflacionado à custa do distrito de **Lisboa**, que concentra grande parte dos imóveis para arrendamento e apresenta, claramente, o valor mais elevado (**20,70 €/m²**).

Assim, apenas outro distrito fica acima da média: **Faro**, com **16,60 €/m²**. Seguem-se a Região Autónoma da Madeira (15,92 €/m²), o Porto (13,99 €/m²) e Setúbal (13,46 €/m²).

Com valores cerca de 3 vezes inferiores à média, os distritos onde o arrendamento é menos dispendioso concentram-se no interior do país: **Vila Real (5,01 €/m²)**, Viseu (5,23 €/m²), Guarda (6,11 €/m²), Bragança (6,29 €/m²) e Portalegre (6,38 €/m²).

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

5,01 €

Valor médio

16,50 €

Valor máximo

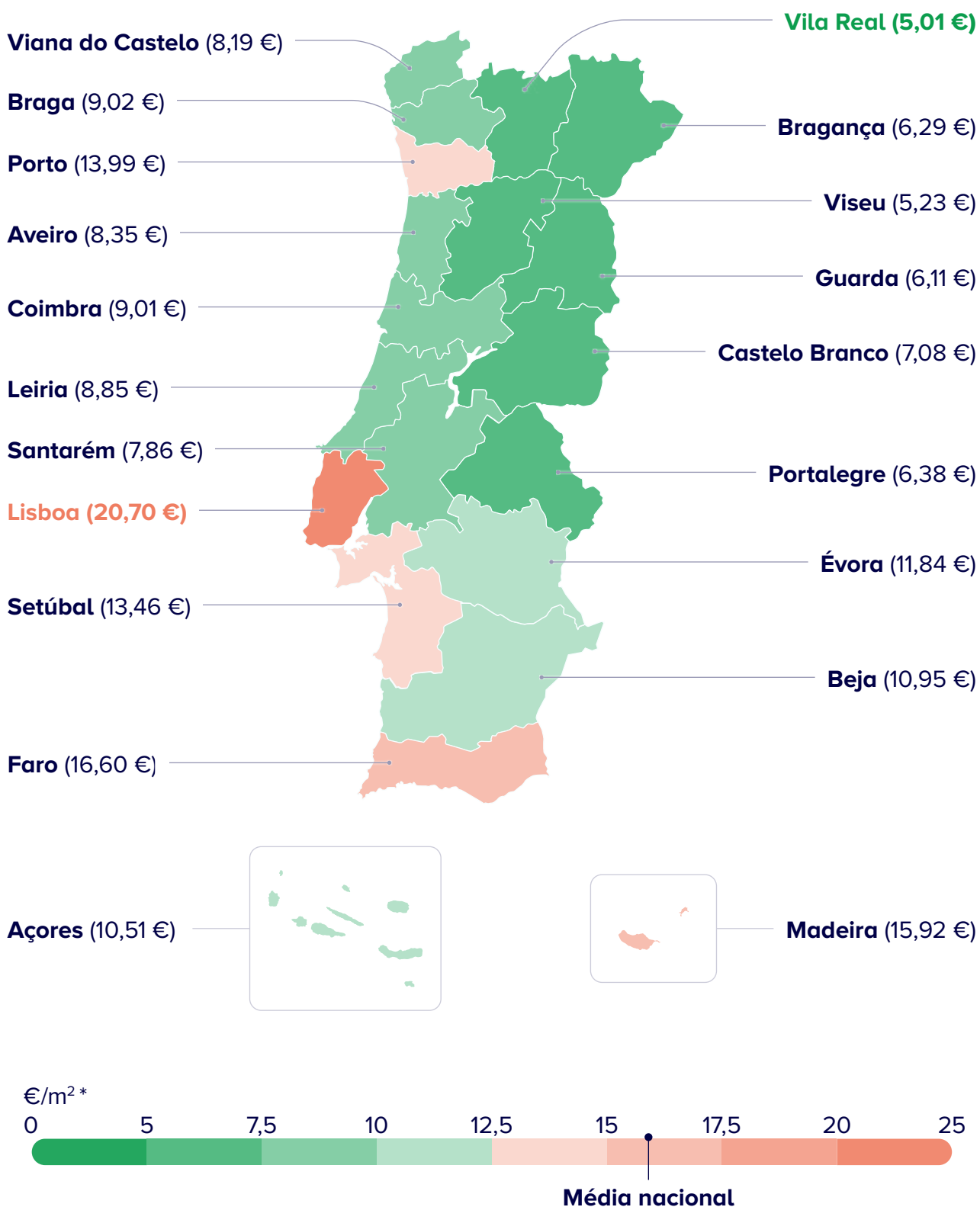
20,70 €

Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	10,51 €
Aveiro	8,35 €
Beja	10,95 €
Braga	9,02 €
Bragança	6,29 €
Castelo Branco	7,08 €
Coimbra	9,01 €
Évora	11,84 €
Faro	16,60 €
Guarda	6,11 €

Distrito	Preço por m ² *
Leiria	8,85 €
Lisboa	20,70 €
Região A. da Madeira	15,92 €
Portalegre	6,38 €
Porto	13,99 €
Santarém	7,86 €
Setúbal	13,46 €
Viana do Castelo	8,19 €
Vila Real	5,01 €
Viseu	5,23 €

A geografia do mercado

Observe a distribuição por distrito dos valores por m² das casas para arrendamento.



Arrendamento de casa (município)

Região A. dos Açores

Preço por m² *

Angra do Heroísmo	4,91 €
Calheta	- €
Corvo	- €
Horta	8,00 €
Lagoa	19,15 €
Lajes das Flores	- €
Lajes do Pico	9,52 €
Madalena	- €
Nordeste	- €
Ponta Delgada	11,74 €
Povoação	4,82 €
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	- €
Média distrital	10,51 €

Aveiro

Preço por m² *

Águeda	8,06 €
Albergaria-a-Velha	4,95 €
Anadia	8,46 €
Arouca	- €
Aveiro	10,48 €
Castelo de Paiva	- €
Espinho	12,38 €
Estarreja	3,11 €
Ílhavo	9,22 €
Mealhada	4,61 €
Murtosa	6,56 €
Oliveira de Azeméis	6,08 €
Oliveira do Bairro	4,27 €
Ovar	6,65 €
Santa Maria da Feira	6,31 €
São João da Madeira	7,21 €
Sever do Vouga	- €
Vagos	7,08 €
Vale de Cambra	2,50 €
Média distrital	8,35 €

Beja

Preço por m² *

Aljustrel	- €
Almodôvar	9,60 €
Alvito	- €
Barrancos	- €
Beja	- €
Castro Verde	6,42 €
Cuba	- €
Ferreira do Alentejo	- €
Mértola	- €
Moura	- €
Odemira	17,96 €
Ourique	- €
Serpa	- €
Vidigueira	5,02 €
Média distrital	10,95 €

Braga

Preço por m² *

Amares	9,15 €
Barcelos	7,21 €
Braga	9,64 €
Cabeceiras de Basto	- €
Celorico de Basto	8,02 €
Esposende	9,31 €
Fafe	6,40 €
Guimarães	10,03 €
Póvoa de Lanhoso	- €
Terras de Bouro	6,70 €
Vieira do Minho	6,86 €
Vila Nova de Famalicão	8,79 €
Vila Verde	7,19 €
Vizela	9,21 €
Média distrital	9,02 €

Bragança	Preço por m² *
Alfândega da Fé	- €
Bragança	6,90 €
Carrazeda de Ansiães	- €
Freixo de Espada à Cinta	- €
Macedo de Cavaleiros	- €
Miranda do Douro	- €
Mirandela	- €
Mogadouro	6,10 €
Torre de Moncorvo	- €
Vila Flor	- €
Vimioso	- €
Vinhais	- €
Média distrital	6,29 €

Castelo Branco	Preço por m² *
Belmonte	- €
Castelo Branco	5,28 €
Covilhã	7,57 €
Fundão	6,78 €
Idanha-a-Nova	7,01 €
Oleiros	- €
Penamacor	3,51 €
Proença-a-Nova	- €
Sertã	13,96 €
Vila de Rei	- €
Vila Velha de Ródão	- €
Média distrital	7,08 €

Coimbra	Preço por m² *
Arganil	- €
Cantanhede	5,67 €
Coimbra	10,60 €
Condeixa-a-Nova	8,54 €
Figueira da Foz	8,30 €
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 €
Penela	11,32 €
Soure	5,47 €
Tábua	7,39 €
Vila Nova de Poiares	- €
Média distrital	9,01 €

Évora	Preço por m² *
Alandroal	7,32 €
Arraiolos	8,55 €
Borba	- €
Estremoz	8,90 €
Évora	11,48 €
Montemor-o-Novo	8,80 €
Mora	34,39 €
Mourão	- €
Portel	4,27 €
Redondo	- €
Reguengos de Monsaraz	- €
Vendas Novas	- €
Viana do Alentejo	9,17 €
Vila Viçosa	- €
Média distrital	11,84 €

Faro	Preço por m² *
Albufeira	15,08 €
Alcoutim	- €
Aljezur	- €
Castro Marim	15,75 €
Faro	16,74 €
Lagoa	11,32 €
Lagos	15,32 €
Loulé	22,04 €
Monchique	- €
Olhão	11,12 €
Portimão	14,69 €
São Brás de Alportel	- €
Silves	13,01 €
Tavira	13,67 €
Vila do Bispo	10,94 €
Vila Real de Santo António	11,98 €
Média distrital	16,60 €

Guarda	Preço por m² *
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	- €
Seia	13,72 €
Trancoso	5,00 €
Vila Nova de Foz Côa	3,46 €
Média distrital	6,11 €

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	6,00 €
Alvaiázere	3,32 €
Ansião	- €
Batalha	6,77 €
Bombarral	6,79 €
Caldas da Rainha	9,45 €
Castanheira de Pêra	4,21 €
Figueiró dos Vinhos	- €
Leiria	6,30 €
Marinha Grande	7,02 €
Nazaré	15,67 €
Óbidos	16,63 €
Pedrogão Grande	5,70 €
Peniche	10,81 €
Pombal	9,12 €
Porto de Mós	12,50 €
Média distrital	8,85 €

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	12,69 €
Amadora	15,57 €
Arruda dos Vinhos	8,00 €
Azambuja	- €
Cadaval	7,46 €
Cascais	25,57 €
Lisboa	21,05 €
Loures	14,38 €
Lourinhã	11,49 €
Mafra	14,20 €
Odivelas	15,40 €
Oeiras	17,57 €
Sintra	15,51 €
Sobral de Monte Agraço	8,24 €
Torres Vedras	9,87 €
Vila Franca de Xira	12,89 €
Média distrital	20,70 €

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	33,43 €
Câmara de Lobos	14,29 €
Funchal	16,52 €
Machico	- €
Ponta do Sol	- €
Porto Moniz	- €
Ribeira Brava	- €
Santa Cruz	8,21 €
Santana	7,62 €
São Vicente	- €
Porto Santo	- €
Média distrital	15,92 €

Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	- €
Arronches	- €
Avis	- €
Campo Maior	- €
Castelo de Vide	- €
Crato	- €
Elvas	8,46 €
Fronteira	3,62 €
Gavião	- €
Marvão	- €
Monforte	- €
Nisa	3,85 €
Ponte de Sor	4,60 €
Portalegre	6,45 €
Sousel	5,90 €
Média distrital	6,38 €

Porto	Preço por m ² *
Amarante	7,57 €
Baião	- €
Felgueiras	5,80 €
Gondomar	9,29 €
Lousada	6,47 €
Maia	11,53 €
Marco de Canaveses	7,20 €
Matosinhos	13,30 €
Paços de Ferreira	7,22 €
Paredes	10,75 €
Penafiel	7,34 €
Porto	15,63 €
Póvoa de Varzim	10,54 €
Santo Tirso	8,90 €
Trofa	11,56 €
Valongo	11,17 €
Vila do Conde	10,50 €
Vila Nova de Gaia	12,80 €
Média distrital	13,99 €

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



Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	8,38 €
Alcanena	8,63 €
Almeirim	12,45 €
Alpiarça	- €
Benavente	6,80 €
Cartaxo	5,92 €
Chamusca	5,21 €
Constância	7,74 €
Coruche	- €
Entroncamento	7,73 €
Ferreira do Zêzere	3,99 €
Golegã	7,55 €
Mação	- €
Ourém	8,94 €
Rio Maior	5,53 €
Salvaterra de Magos	7,98 €
Santarém	7,36 €
Sardoal	- €
Tomar	9,72 €
Torres Novas	7,88 €
Vila Nova da Barquinha	- €
Média distrital	7,86 €

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	11,92 €
Alcochete	9,89 €
Almada	15,60 €
Barreiro	13,07 €
Grândola	7,40 €
Moita	9,07 €
Montijo	12,51 €
Palmela	12,48 €
Santiago do Cacém	17,76 €
Seixal	12,39 €
Sesimbra	15,10 €
Setúbal	13,40 €
Sines	14,43 €
Média Distrital	13,46 €

Viana do Castelo	Preço por m ² *
Arcos de Valdevez	5,57 €
Caminha	11,78 €
Melgaço	4,47 €
Monção	3,33 €
Paredes de Coura	2,45 €
Ponte da Barca	7,43 €
Ponte de Lima	6,15 €
Valença	7,73 €
Viana do Castelo	9,88 €
Vila Nova de Cerveira	6,25 €
Média distrital	8,19 €

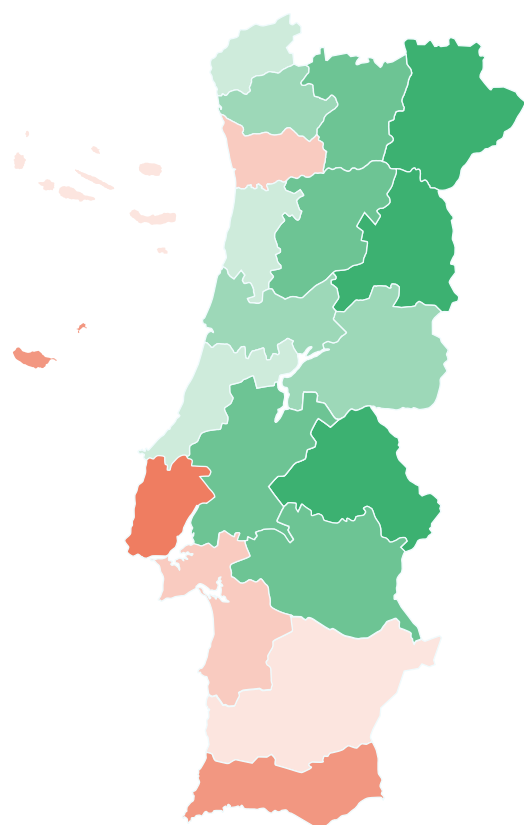
Vila Real	Preço por m ² *
Alijó	- €
Boticas	- €
Chaves	2,96 €
Mesão Frio	- €
Mondim de Basto	- €
Montalegre	- €
Murça	- €
Peso da Régua	10,61 €
Ribeira de Pena	- €
Sabrosa	- €
Santa Marta de Penaguião	- €
Valpaços	- €
Vila Pouca de Aguiar	- €
Vila Real	5,70 €
Média distrital	5,01 €

Viseu	Preço por m ² *
Armamar	4,02 €
Carregal do Sal	3,68 €
Castro Daire	6,17 €
Cinfães	18,75 €
Lamego	8,77 €
Mangualde	4,60 €
Moimenta da Beira	- €
Mortágua	8,00 €
Nelas	- €
Oliveira de Frades	1,97 €
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	6,35 €
Vouzela	3,68 €
Média distrital	5,23 €

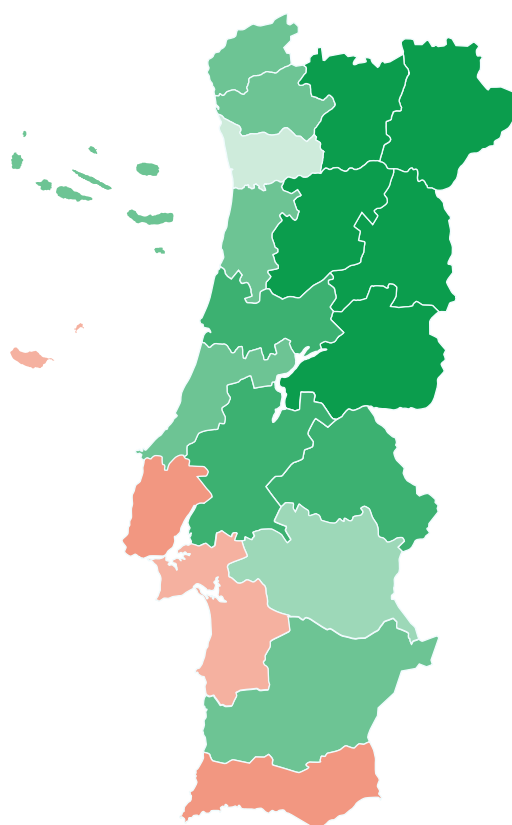
Apartamento ou moradia?

Mercado nacional (casas para venda)	N.º casas	Valor *
Moradias	35.221	23.331.023.612 €
Apartamentos	51.360	29.834.290.177 €
Total do mercado	86.581	53.165.313.789 €

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	3.229 €	1.940 €	Moradia
Aveiro	2.754 €	1.554 €	Moradia
Beja	3.120 €	1.672 €	Moradia
Braga	2.394 €	1.774 €	Moradia
Bragança	1.350 €	846 €	Moradia
Castelo Branco	2.024 €	764 €	Moradia
Coimbra	2.321 €	1.086 €	Moradia
Évora	1.828 €	2.104 €	Apartamento
Faro	4.678 €	4.754 €	Apartamento
Guarda	1.345 €	696 €	Moradia
Leiria	2.602 €	1.881 €	Moradia
Lisboa	5.664 €	4.872 €	Moradia
Região A. Madeira	4.562 €	4.008 €	Moradia
Portalegre	1.147 €	1.019 €	Moradia
Porto	3.959 €	2.650 €	Moradia
Santarém	1.841 €	1.411 €	Moradia
Setúbal	3.533 €	4.230 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.520 €	1.502 €	Moradia
Vila Real	1.910 €	944 €	Moradia
Viseu	1.962 €	984 €	Moradia



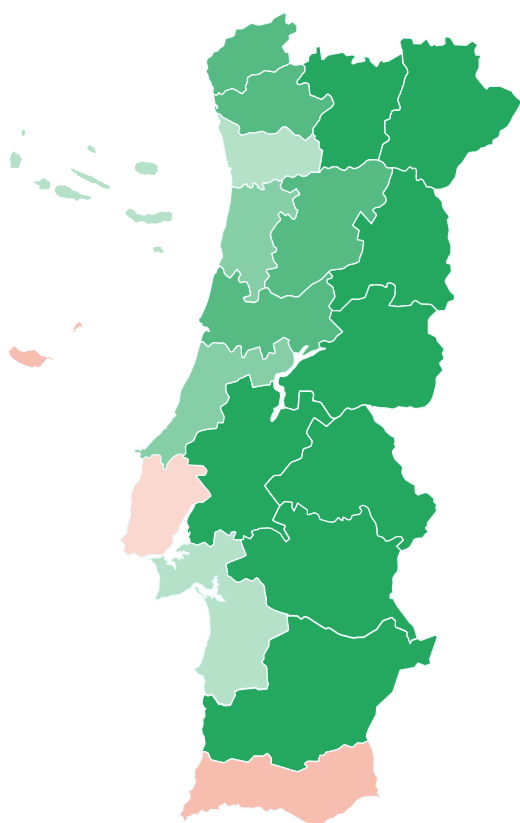
Acessibilidade da habitação

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

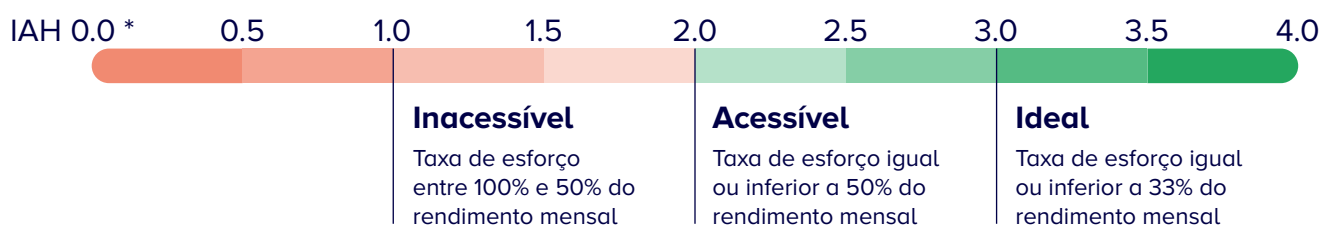
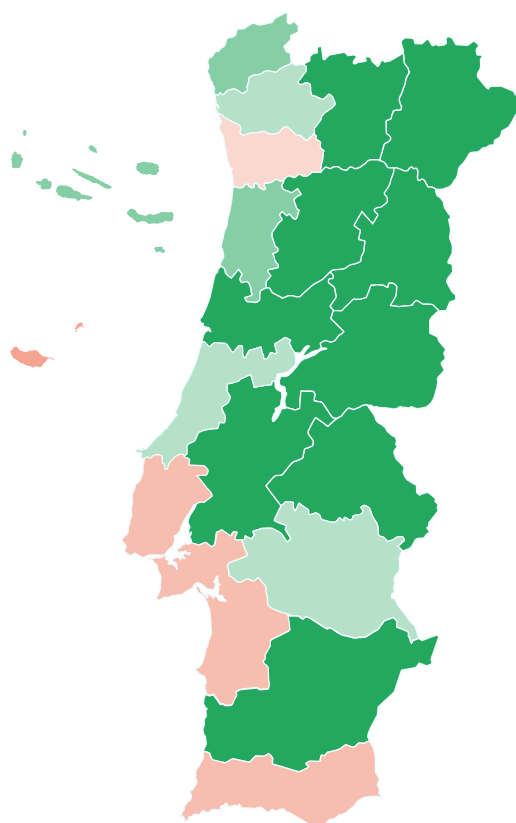
Este índice mostra quão acessível é comprar casa: **compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito** (dados do INE) **com a prestação do crédito habitação** (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto 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 1.514 euros e o rendimento 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

Com IAH, respetivamente, de **1,43**, de **1,46** e de **1,69**, a Região Autónoma da **Madeira** e os distritos de **Faro** e **Lisboa** são as três zonas onde um casal com um salário médio local tem **mais dificuldade em comprar um apartamento T2**. No polo oposto estão **Portalegre** (IAH de 7,01) e **Bragança** (IAH de 7,36), onde a soma dos dois salários corresponde a cerca de sete vezes a prestação da habitação.

O mesmo exercício feito para uma **moradia T3** revela disparidades ainda maiores. Na **Madeira** (IAH de **0,83**), dois

salários não chegam, em média, para comprar uma casa com estas características, nem que o casal dedicasse 100% do vencimento a esta finalidade, por hipótese. Faro (IAH de 1,09), Lisboa (1,20), Setúbal (1,33) e Porto (1,79) também apresentam valores proibitivos para salários médios. Já a **Guarda** (**8,64**) e Castelo Branco (8,48) estão no outro extremo, com casas bem mais acessíveis. O IAH médio nacional para um casal é de 1,90 para um apartamento T2 e de 1,83 para uma moradia T3.

Distrito	Apartamento T2		Moradia T3	
	IAH*	%**	IAH*	%**
Região A. Açores	2,30	43%	2,57	39%
Aveiro	2,60	38%	2,93	34%
Beja	4,67	21%	4,15	24%
Braga	3,19	31%	2,34	43%
Bragança	7,01	14%	6,34	16%
Castelo Branco	3,95	25%	8,48	12%
Coimbra	3,11	32%	5,34	19%
Évora	4,47	22%	2,41	41%
Faro	1,46	68%	1,09	92%
Guarda	6,17	16%	8,64	12%
Leiria	2,69	37%	2,43	41%
Lisboa	1,69	59%	1,20	83%
Região A. Madeira	1,43	70%	0,83	120%
Portalegre	7,36	14%	7,19	14%
Porto	2,17	46%	1,79	56%
Santarém	4,45	22%	3,68	27%
Setúbal	2,37	42%	1,33	75%
Viana do Castelo	3,28	30%	2,92	34%
Vila Real	4,46	22%	5,15	19%
Viseu	3,44	29%	5,20	19%
Média nacional	1,90	53%	1,83	55%

* valor IAH calculado a 1 de fevereiro de 2026

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

Valores por tipologia

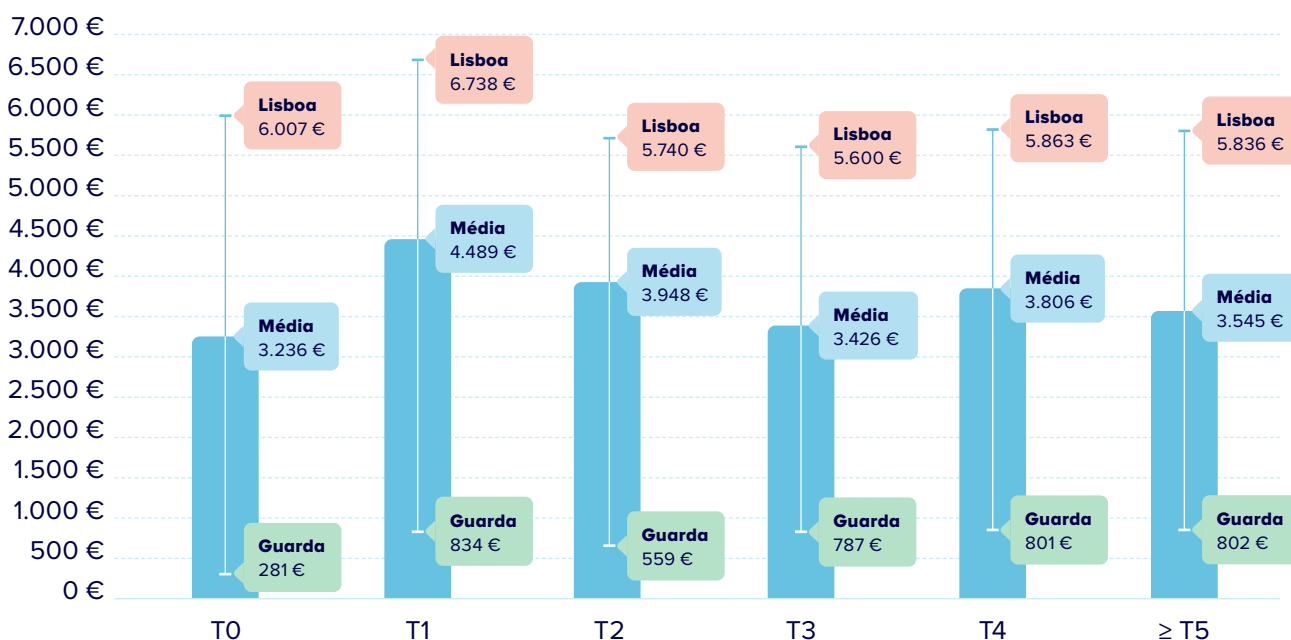
Em termos nacionais, os imóveis T1 apresentam o preço médio por m² mais elevado de todas as tipologias: **4.489 euros**. Com uma diferença de mais de 500 euros por m², **os T2 são a segunda tipologia mais cara** em termos relativos, com 3.948 €/m². A partir daí, as diferenças são menos acentuadas, com os T4 a 3.806 €/m², os T5 ou maiores a 3.545 €/m², os T3 a 3.426 €/m² e, finalmente, os T0 a 3.236 €/m².

O distrito de **Lisboa** apresenta os preços por m² **mais elevados em todas as tipologias**, mas com diferenças significativas entre elas: nos T1, o preço por m² é de **6.738 €/m²**, cerca de mil

euros a mais do que o preço dos T2 (5.740 €/m²). Em diferentes ordens, Madeira, Faro, Setúbal e Porto completam o top em todas as tipologias.

Em sentido inverso, a Guarda apresenta os valores menos elevados em todas as tipologias, com valores entre os 281 €/m² nos T0 e os 834 €/m² nos T1. Verifica-se, portanto, que a amplitude entre os distritos com valores mais elevados e mais baixos é claramente maior nos T0, cujos valores em Lisboa são cerca de **21 vezes superiores** aos da Guarda. Nos T2 (10 vezes), T1 (8 vezes), T3, T4 e T5 ou superiores (7 vezes), as diferenças não são tão acentuadas.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	1.311 €	2.705 €	2.463 €	2.208 €	2.067 €	1.985 €
Angra do Heroísmo	2.500 €	2.004 €	1.642 €	1.721 €	1.783 €	2.110 €
Calheta	- €	1.682 €	1.182 €	2.149 €	- €	1.557 €
Corvo	- €	1.100 €	- €	- €	- €	- €
Horta	- €	1.510 €	1.753 €	1.820 €	1.389 €	1.194 €
Lagoa	1.929 €	2.367 €	2.150 €	2.505 €	1.979 €	1.747 €
Lajes das Flores	- €	2.110 €	- €	638 €	864 €	1.354 €
Lajes do Pico	484 €	1.487 €	1.259 €	950 €	1.508 €	1.499 €
Madalena	4.154 €	2.043 €	2.173 €	1.369 €	1.906 €	2.406 €
Nordeste	- €	1.860 €	2.161 €	1.381 €	1.454 €	2.154 €
Ponta Delgada	- €	3.712 €	3.397 €	2.878 €	2.621 €	2.289 €
Povoação	1.111 €	2.275 €	3.090 €	2.686 €	2.154 €	1.294 €
Praia da Vitória	- €	875 €	1.719 €	1.678 €	1.707 €	1.617 €
Ribeira Grande	1.999 €	1.304 €	2.043 €	1.970 €	2.241 €	1.835 €
Santa Cruz da Graciosa	594 €	231 €	754 €	570 €	1.268 €	1.170 €
Santa Cruz das Flores	- €	956 €	1.554 €	888 €	- €	1.696 €
São Roque do Pico	848 €	2.789 €	1.129 €	1.375 €	1.323 €	1.779 €
Velas	570 €	952 €	1.018 €	1.575 €	1.182 €	- €
Vila do Porto	1.400 €	3.186 €	1.628 €	1.884 €	1.435 €	1.693 €
Vila Franca do Campo	1.500 €	2.676 €	1.492 €	1.950 €	2.609 €	2.123 €
Aveiro	2.560 €	3.073 €	2.818 €	2.146 €	1.802 €	1.689 €
Águeda	1.063 €	941 €	1.270 €	1.214 €	1.496 €	1.338 €
Albergaria-a-Velha	6.390 €	2.446 €	1.901 €	1.723 €	1.081 €	1.832 €
Anadia	1.016 €	1.630 €	888 €	1.280 €	1.184 €	1.146 €
Arouca	- €	1.335 €	1.818 €	1.594 €	1.941 €	1.006 €
Aveiro	3.618 €	4.256 €	3.590 €	2.897 €	1.915 €	1.906 €
Castelo de Paiva	- €	1.547 €	1.504 €	1.213 €	1.141 €	740 €
Espinho	- €	4.178 €	3.180 €	2.961 €	2.418 €	2.168 €
Estarreja	1.591 €	1.409 €	1.624 €	1.335 €	1.595 €	2.578 €
Ílhavo	5.143 €	2.284 €	2.659 €	2.467 €	2.336 €	2.447 €
Mealhada	- €	2.307 €	1.119 €	1.169 €	1.197 €	1.238 €
Murtosa	- €	2.310 €	2.045 €	1.491 €	2.179 €	1.681 €
Oliveira de Azeméis	1.712 €	2.266 €	1.811 €	1.488 €	1.405 €	1.481 €
Oliveira do Bairro	- €	2.210 €	1.592 €	1.271 €	1.143 €	1.068 €
Ovar	3.566 €	2.326 €	2.378 €	1.756 €	2.095 €	1.701 €
Santa Maria da Feira	- €	1.173 €	1.856 €	1.666 €	1.578 €	1.879 €
São João da Madeira	922 €	3.329 €	2.739 €	2.125 €	1.226 €	1.237 €
Sever do Vouga	256 €	505 €	1.051 €	1.385 €	939 €	1.011 €
Vagos	- €	3.923 €	2.748 €	1.817 €	1.636 €	2.112 €
Vale de Cambra	337 €	801 €	935 €	596 €	1.166 €	865 €
Beja	1.721 €	3.661 €	1.974 €	1.452 €	1.429 €	1.870 €
Aljustrel	- €	856 €	1.021 €	1.623 €	779 €	1.040 €
Almodôvar	- €	1.140 €	645 €	896 €	1.044 €	1.086 €
Alvito	- €	308 €	1.198 €	638 €	716 €	1.366 €
Barrancos	- €	161 €	560 €	1.610 €	- €	- €
Beja	- €	1.260 €	1.203 €	1.285 €	1.140 €	2.529 €
Castro Verde	- €	1.754 €	1.303 €	1.498 €	1.619 €	837 €
Cuba	- €	- €	2.014 €	2.166 €	1.072 €	1.207 €
Ferreira do Alentejo	- €	838 €	1.056 €	1.149 €	1.920 €	2.535 €
Mértola	286 €	1.353 €	928 €	1.037 €	929 €	2.144 €
Moura	4.118 €	355 €	758 €	753 €	1.412 €	790 €
Odemira	6.069 €	5.322 €	2.480 €	2.132 €	2.361 €	2.482 €
Ourique	583 €	6.095 €	4.350 €	1.372 €	1.447 €	1.941 €
Serpa	527 €	1.139 €	1.291 €	759 €	1.695 €	893 €
Vidigueira	- €	1.331 €	2.062 €	1.138 €	1.137 €	1.223 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	1.222 €	2.670 €	2.313 €	1.900 €	1.973 €	2.046 €
Amares	923 €	2.094 €	2.924 €	1.651 €	1.683 €	1.384 €
Barcelos	1.977 €	3.022 €	2.345 €	1.659 €	1.849 €	1.945 €
Braga	4.306 €	3.310 €	3.035 €	2.374 €	2.096 €	2.320 €
Cabeceiras de Basto	- €	953 €	1.268 €	1.372 €	1.316 €	1.426 €
Celorico de Basto	243 €	761 €	1.190 €	1.020 €	1.310 €	1.141 €
Esposende	1.220 €	2.924 €	2.758 €	2.059 €	2.891 €	3.555 €
Fafe	521 €	1.402 €	1.212 €	1.464 €	1.559 €	1.384 €
Guimarães	2.539 €	2.894 €	2.234 €	1.769 €	1.900 €	2.150 €
Póvoa de Lanhoso	652 €	1.074 €	1.297 €	1.427 €	1.357 €	1.382 €
Terras de Bouro	416 €	2.015 €	1.807 €	3.045 €	1.691 €	2.009 €
Vieira do Minho	378 €	1.512 €	1.031 €	2.523 €	2.053 €	1.923 €
Vila Nova de Famalicão	2.401 €	2.422 €	2.308 €	1.867 €	2.167 €	2.327 €
Vila Verde	1.149 €	1.348 €	1.788 €	1.565 €	1.522 €	1.457 €
Vizela	- €	968 €	1.941 €	1.305 €	1.552 €	1.082 €
Bragança	323 €	1.128 €	1.071 €	934 €	870 €	976 €
Alfândega da Fé	917 €	- €	1.438 €	385 €	1.183 €	- €
Bragança	234 €	1.687 €	1.322 €	935 €	891 €	1.236 €
Carrazeda de Ansiães	- €	- €	359 €	380 €	907 €	515 €
Freixo de Espada à Cinta	1.032 €	170 €	687 €	1.255 €	838 €	410 €
Macedo de Cavaleiros	- €	1.057 €	1.085 €	899 €	804 €	844 €
Miranda do Douro	325 €	- €	1.731 €	1.884 €	783 €	851 €
Mirandela	- €	976 €	1.698 €	1.080 €	1.189 €	1.368 €
Mogadouro	328 €	1.170 €	763 €	796 €	1.046 €	985 €
Torre de Moncorvo	203 €	240 €	334 €	1.322 €	832 €	618 €
Vila Flor	- €	- €	373 €	579 €	939 €	1.551 €
Vimioso	83 €	752 €	657 €	291 €	693 €	768 €
Vinhais	- €	1.050 €	808 €	788 €	569 €	286 €
Castelo Branco	799 €	1.345 €	1.087 €	932 €	872 €	993 €
Belmonte	1.270 €	651 €	594 €	674 €	754 €	1.248 €
Castelo Branco	224 €	385 €	849 €	923 €	897 €	1.618 €
Covilhã	2.019 €	2.427 €	1.698 €	1.289 €	1.135 €	931 €
Fundão	222 €	520 €	915 €	792 €	860 €	800 €
Idanha-a-Nova	383 €	377 €	581 €	734 €	654 €	580 €
Oleiros	685 €	407 €	465 €	327 €	770 €	781 €
Penamacor	406 €	394 €	336 €	557 €	489 €	843 €
Proença-a-Nova	205 €	458 €	432 €	561 €	648 €	708 €
Sertão	190 €	- €	968 €	684 €	1.025 €	2.421 €
Vila de Rei	161 €	- €	699 €	990 €	350 €	2.437 €
Vila Velha de Ródão	73 €	- €	608 €	692 €	406 €	386 €
Coimbra	823 €	1.843 €	1.727 €	1.522 €	1.396 €	1.419 €
Arganil	384 €	886 €	724 €	824 €	981 €	894 €
Cantanhede	1.837 €	1.854 €	1.706 €	1.114 €	1.203 €	1.062 €
Coimbra	2.694 €	2.736 €	2.883 €	2.175 €	1.887 €	1.891 €
Condeixa-a-Nova	774 €	2.332 €	1.566 €	1.887 €	1.942 €	1.578 €
Figueira da Foz	2.190 €	2.623 €	2.065 €	2.180 €	1.461 €	1.735 €
Góis	192 €	- €	377 €	568 €	608 €	1.171 €
Lousã	382 €	819 €	835 €	985 €	1.057 €	1.095 €
Mira	- €	2.317 €	1.606 €	1.070 €	1.953 €	713 €
Miranda do Corvo	358 €	673 €	590 €	657 €	654 €	1.096 €
Montemor-o-Velho	245 €	1.057 €	1.099 €	1.146 €	764 €	787 €
Oliveira do Hospital	224 €	678 €	801 €	1.068 €	941 €	985 €
Pampilhosa da Serra	- €	476 €	586 €	509 €	1.092 €	476 €
Penacova	596 €	319 €	465 €	582 €	965 €	852 €
Penela	272 €	1.246 €	592 €	705 €	813 €	505 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	393 €	482 €	547 €	798 €	1.090 €	1.411 €
Tábua	252 €	543 €	684 €	870 €	695 €	1.433 €
Vila Nova de Poiares	393 €	- €	1.589 €	1.353 €	851 €	1.799 €
Évora	923 €	1.591 €	1.699 €	2.193 €	2.511 €	2.092 €
Alandroal	360 €	1.260 €	1.360 €	1.370 €	693 €	1.700 €
Arraiolos	- €	1.639 €	1.156 €	2.076 €	2.298 €	1.648 €
Borba	- €	559 €	841 €	1.017 €	1.040 €	1.059 €
Estremoz	- €	945 €	1.251 €	1.030 €	853 €	1.710 €
Évora	2.122 €	3.210 €	2.786 €	2.162 €	1.989 €	2.313 €
Montemor-o-Novo	514 €	2.172 €	2.650 €	3.838 €	4.570 €	3.048 €
Mora	- €	823 €	1.577 €	2.905 €	1.931 €	5.405 €
Mourão	- €	- €	1.462 €	1.673 €	1.298 €	1.586 €
Portel	- €	- €	1.024 €	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	- €	1.741 €	1.747 €	1.659 €	1.910 €	925 €
Viana do Alentejo	- €	- €	1.363 €	1.301 €	612 €	1.247 €
Vila Viçosa	- €	551 €	896 €	1.611 €	980 €	838 €
Faro	3.337 €	4.632 €	4.673 €	4.233 €	5.486 €	5.526 €
Albufeira	2.485 €	3.350 €	4.462 €	4.626 €	5.782 €	8.303 €
Alcoutim	846 €	1.149 €	1.207 €	1.279 €	2.142 €	383 €
Aljezur	4.152 €	4.542 €	3.194 €	4.284 €	3.954 €	5.242 €
Castro Marim	2.457 €	4.781 €	5.940 €	3.519 €	4.317 €	2.109 €
Faro	5.673 €	5.241 €	3.858 €	3.666 €	3.670 €	4.030 €
Lagoa	2.312 €	4.074 €	4.410 €	4.258 €	5.074 €	4.907 €
Lagos	4.382 €	6.041 €	4.867 €	5.161 €	7.540 €	5.386 €
Loulé	3.213 €	5.490 €	5.707 €	5.553 €	7.045 €	7.019 €
Monchique	795 €	1.780 €	2.376 €	2.680 €	2.372 €	5.050 €
Olhão	2.487 €	4.501 €	4.931 €	3.538 €	3.421 €	4.496 €
Portimão	3.469 €	4.357 €	4.105 €	3.498 €	3.613 €	5.491 €
São Brás de Alportel	1.095 €	3.987 €	3.460 €	3.116 €	3.881 €	3.408 €
Silves	1.363 €	3.674 €	3.847 €	3.322 €	3.751 €	3.282 €
Tavira	2.419 €	3.982 €	3.872 €	3.274 €	4.029 €	4.917 €
Vila do Bispo	4.915 €	4.222 €	3.997 €	3.455 €	2.147 €	4.621 €
Vila Real de Santo António	9.002 €	4.238 €	3.958 €	3.806 €	3.502 €	4.865 €
Guarda	281 €	834 €	559 €	787 €	801 €	802 €
Aguiar da Beira	417 €	- €	799 €	766 €	1.009 €	1.448 €
Almeida	- €	779 €	572 €	598 €	1.016 €	600 €
Celorico da Beira	135 €	- €	605 €	848 €	611 €	1.095 €
Figueira de Castelo Rodrigo	177 €	1.109 €	464 €	414 €	779 €	699 €
Fornos de Algodres	254 €	866 €	444 €	759 €	1.492 €	678 €
Gouveia	267 €	511 €	444 €	730 €	995 €	617 €
Guarda	298 €	1.492 €	700 €	976 €	929 €	918 €
Manteigas	621 €	- €	1.427 €	789 €	843 €	529 €
Mêda	- €	577 €	503 €	867 €	423 €	764 €
Pinhel	250 €	744 €	263 €	543 €	342 €	1.040 €
Sabugal	321 €	317 €	282 €	621 €	559 €	579 €
Seia	374 €	814 €	597 €	883 €	783 €	825 €
Trancoso	174 €	- €	531 €	505 €	730 €	819 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	181 €	661 €	712 €	893 €	1.007 €
Leiria	679 €	2.557 €	2.312 €	2.166 €	2.044 €	1.974 €
Alcobaça	365 €	2.831 €	2.524 €	2.012 €	1.856 €	1.950 €
Alvaiázere	92 €	1.434 €	963 €	765 €	666 €	824 €
Ansião	385 €	597 €	674 €	823 €	695 €	991 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	384 €	4.333 €	1.438 €	1.276 €	1.322 €	2.829 €
Bombarral	466 €	905 €	1.392 €	2.024 €	1.788 €	1.789 €
Caldas da Rainha	734 €	1.722 €	1.714 €	2.173 €	2.429 €	2.355 €
Castanheira de Pêra	260 €	221 €	408 €	950 €	511 €	1.392 €
Figueiró dos Vinhos	159 €	424 €	710 €	565 €	528 €	1.202 €
Leiria	2.382 €	2.615 €	2.269 €	2.072 €	1.855 €	1.521 €
Marinha Grande	1.468 €	3.131 €	1.431 €	1.607 €	1.639 €	1.377 €
Nazaré	- €	4.289 €	3.583 €	3.205 €	2.319 €	2.297 €
Óbidos	6.357 €	3.296 €	4.231 €	4.278 €	4.208 €	4.361 €
Pedrógão Grande	537 €	420 €	719 €	696 €	905 €	1.176 €
Peniche	1.400 €	3.066 €	3.123 €	2.841 €	2.534 €	1.595 €
Pombal	1.438 €	1.518 €	1.450 €	1.156 €	1.148 €	909 €
Porto de Mós	626 €	1.726 €	1.071 €	1.089 €	1.173 €	926 €
Lisboa	6.071 €	6.738 €	5.740 €	5.600 €	5.863 €	5.836 €
Alenquer	914 €	1.717 €	2.162 €	2.084 €	1.734 €	1.228 €
Amadora	2.965 €	3.626 €	3.420 €	3.318 €	4.020 €	3.363 €
Arruda dos Vinhos	- €	1.831 €	2.638 €	2.526 €	3.469 €	2.305 €
Azambuja	947 €	1.998 €	1.822 €	1.815 €	2.711 €	1.611 €
Cadaval	465 €	1.735 €	1.486 €	1.888 €	1.569 €	1.312 €
Cascais	5.375 €	7.627 €	7.324 €	7.253 €	7.641 €	8.333 €
Lisboa	7.113 €	7.562 €	7.226 €	7.398 €	7.423 €	6.903 €
Loures	3.652 €	3.695 €	3.616 €	3.330 €	3.197 €	2.773 €
Lourinhã	2.311 €	1.188 €	2.179 €	2.312 €	2.155 €	1.781 €
Mafra	2.120 €	2.751 €	3.306 €	3.174 €	3.455 €	2.801 €
Odivelas	- €	3.991 €	3.849 €	3.327 €	2.894 €	2.982 €
Oeiras	5.139 €	5.354 €	5.028 €	5.352 €	5.509 €	5.104 €
Sintra	3.962 €	3.675 €	3.387 €	3.390 €	4.143 €	4.849 €
Sobral de Monte Agraço	- €	2.209 €	1.981 €	2.205 €	3.794 €	3.224 €
Torres Vedras	720 €	1.624 €	2.267 €	2.486 €	2.483 €	2.112 €
Vila Franca de Xira	1.455 €	3.504 €	2.938 €	2.949 €	2.485 €	2.216 €
Região A. da Madeira	5.270 €	4.609 €	4.397 €	4.314 €	4.302 €	3.856 €
Calheta	4.015 €	2.202 €	3.695 €	5.344 €	4.622 €	3.949 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.138 €	3.354 €	2.643 €	3.374 €	1.037 €
Funchal	7.180 €	4.859 €	4.839 €	4.563 €	4.576 €	4.446 €
Machico	6.095 €	4.244 €	2.669 €	3.462 €	3.716 €	1.326 €
Ponta do Sol	- €	4.315 €	3.653 €	4.545 €	4.218 €	4.546 €
Porto Moniz	- €	- €	2.415 €	1.933 €	- €	1.370 €
Porto Santo	- €	- €	3.089 €	3.821 €	1.964 €	- €
Ribeira Brava	- €	4.983 €	6.181 €	4.496 €	4.951 €	1.060 €
Santa Cruz	4.970 €	4.113 €	3.334 €	3.303 €	3.138 €	4.414 €
Santana	- €	1.921 €	1.696 €	2.207 €	1.327 €	2.083 €
São Vicente	2.292 €	2.722 €	2.326 €	3.179 €	3.156 €	1.387 €
Portalegre	577 €	1.021 €	989 €	932 €	1.070 €	1.181 €
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 €	1.382 €	1.119 €
Campo Maior	- €	620 €	738 €	902 €	994 €	632 €
Castelo de Vide	836 €	- €	1.761 €	624 €	- €	1.705 €
Crato	313 €	- €	819 €	991 €	805 €	783 €
Elvas	333 €	1.249 €	999 €	1.139 €	1.364 €	2.283 €
Fronteira	- €	840 €	1.042 €	515 €	688 €	1.189 €
Gavião	379 €	502 €	803 €	776 €	623 €	923 €
Marvão	- €	- €	791 €	1.227 €	534 €	1.244 €
Monforte	469 €	- €	1.010 €	753 €	367 €	1.202 €
Nisa	439 €	715 €	553 €	894 €	760 €	407 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	1.826 €	1.233 €	1.501 €	1.200 €	1.905 €	1.008 €
Portalegre	357 €	866 €	988 €	1.044 €	1.346 €	843 €
Sousel	- €	1.824 €	643 €	819 €	890 €	1.907 €
Porto	4.515 €	4.431 €	3.697 €	3.367 €	3.779 €	3.450 €
Amarante	1.776 €	1.446 €	1.507 €	1.593 €	1.566 €	1.302 €
Baião	561 €	584 €	651 €	1.280 €	1.816 €	2.005 €
Felgueiras	1.268 €	2.348 €	1.752 €	1.598 €	1.454 €	1.482 €
Gondomar	3.004 €	2.746 €	2.592 €	2.276 €	2.065 €	2.179 €
Lousada	2.936 €	2.838 €	1.773 €	1.594 €	1.674 €	2.086 €
Maia	1.662 €	2.980 €	2.749 €	2.091 €	2.221 €	2.206 €
Marco de Canaveses	616 €	1.462 €	1.609 €	1.481 €	2.065 €	1.629 €
Matosinhos	4.229 €	4.330 €	4.059 €	3.572 €	4.009 €	2.901 €
Paços de Ferreira	3.268 €	2.892 €	2.237 €	1.868 €	1.928 €	1.600 €
Paredes	3.030 €	2.498 €	2.194 €	1.666 €	1.631 €	2.281 €
Penafiel	2.056 €	1.567 €	2.107 €	1.790 €	1.693 €	1.987 €
Porto	5.310 €	4.968 €	4.564 €	5.041 €	5.019 €	4.971 €
Póvoa de Varzim	1.682 €	2.919 €	3.056 €	2.866 €	2.252 €	3.010 €
Santo Tirso	642 €	2.104 €	1.462 €	1.793 €	2.017 €	1.970 €
Trofa	1.150 €	3.135 €	2.114 €	2.193 €	2.266 €	1.416 €
Valongo	3.108 €	3.106 €	2.237 €	1.984 €	1.842 €	1.655 €
Vila do Conde	4.930 €	4.601 €	3.632 €	2.741 €	2.754 €	2.262 €
Vila Nova de Gaia	5.098 €	4.450 €	3.414 €	3.369 €	3.906 €	3.423 €
Santarém	403 €	1.291 €	1.281 €	1.571 €	1.558 €	1.573 €
Abrantes	515 €	1.456 €	1.035 €	1.067 €	976 €	708 €
Alcanena	- €	- €	801 €	857 €	1.264 €	1.380 €
Almeirim	- €	1.362 €	1.780 €	1.538 €	1.649 €	3.266 €
Alpiarça	- €	689 €	1.547 €	1.323 €	1.387 €	1.477 €
Benavente	- €	2.413 €	2.429 €	2.108 €	2.562 €	2.944 €
Cartaxo	- €	2.000 €	2.167 €	1.681 €	1.749 €	1.505 €
Chamusca	224 €	610 €	467 €	840 €	727 €	1.666 €
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 €	- €	1.917 €	2.017 €	1.445 €	1.712 €
Ferreira do Zêzere	255 €	639 €	606 €	948 €	1.140 €	1.100 €
Golegã	- €	566 €	1.085 €	1.203 €	3.030 €	945 €
Mação	315 €	- €	754 €	743 €	983 €	958 €
Ourém	362 €	1.828 €	1.204 €	1.571 €	1.313 €	1.412 €
Rio Maior	288 €	1.732 €	952 €	1.658 €	1.718 €	1.226 €
Salvaterra de Magos	170 €	2.237 €	2.203 €	2.081 €	1.659 €	1.742 €
Santarém	330 €	857 €	1.251 €	1.677 €	1.809 €	1.628 €
Sardoal	660 €	- €	1.002 €	789 €	730 €	1.181 €
Tomar	437 €	1.654 €	1.071 €	1.197 €	1.524 €	1.943 €
Torres Novas	552 €	1.369 €	1.122 €	1.556 €	1.427 €	1.327 €
Vila Nova da Barquinha	- €	154 €	- €	1.619 €	1.358 €	1.328 €
Setúbal	5.241 €	4.921 €	4.253 €	3.517 €	3.964 €	4.501 €
Alcácer do Sal	4.576 €	5.674 €	3.406 €	4.067 €	4.986 €	3.401 €
Alcochete	- €	4.608 €	3.580 €	3.656 €	3.050 €	2.602 €
Almada	4.002 €	4.693 €	4.175 €	3.723 €	4.289 €	4.250 €
Barreiro	2.435 €	3.345 €	2.959 €	2.713 €	2.905 €	2.839 €
Grândola	4.859 €	7.456 €	9.412 €	10.388 €	10.012 €	10.995 €
Moita	- €	2.643 €	2.752 €	2.413 €	2.452 €	1.811 €
Montijo	1.663 €	3.021 €	2.728 €	2.770 €	2.449 €	2.709 €
Palmela	3.015 €	3.027 €	2.855 €	2.572 €	2.978 €	3.088 €
Santiago do Cacém	1.244 €	3.233 €	3.732 €	4.215 €	4.031 €	1.991 €
Seixal	5.219 €	4.664 €	3.563 €	2.996 €	2.944 €	3.705 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.685 €	5.626 €	4.911 €	3.095 €	3.692 €	4.202 €
Setúbal	4.280 €	4.288 €	3.364 €	3.174 €	3.099 €	3.358 €
Sines	1.724 €	4.838 €	5.010 €	3.238 €	4.645 €	3.704 €
Viana do Castelo	911 €	2.373 €	1.843 €	1.790 €	1.691 €	1.673 €
Arcos de Valdevez	742 €	737 €	1.223 €	1.399 €	1.465 €	2.061 €
Caminha	- €	3.016 €	1.912 €	2.165 €	2.071 €	1.966 €
Melgaço	299 €	612 €	602 €	818 €	748 €	1.036 €
Monção	887 €	1.892 €	965 €	1.036 €	1.064 €	1.334 €
Paredes de Coura	563 €	697 €	1.093 €	1.339 €	1.217 €	830 €
Ponte da Barca	414 €	605 €	785 €	1.121 €	1.548 €	1.131 €
Ponte de Lima	1.448 €	2.193 €	1.721 €	1.633 €	1.834 €	1.817 €
Valença	813 €	1.841 €	1.452 €	1.212 €	1.112 €	1.156 €
Viana do Castelo	1.611 €	3.440 €	2.609 €	2.427 €	2.094 €	1.977 €
Vila Nova de Cerveira	420 €	2.337 €	1.901 €	1.593 €	1.175 €	1.289 €
Vila Real	616 €	1.016 €	903 €	1.037 €	1.036 €	1.199 €
Alijó	251 €	510 €	580 €	771 €	856 €	1.164 €
Boticas	- €	806 €	712 €	1.028 €	1.399 €	890 €
Chaves	762 €	1.054 €	1.292 €	1.227 €	1.193 €	1.327 €
Mesão Frio	1.638 €	867 €	1.252 €	1.114 €	606 €	196 €
Mondim de Basto	- €	- €	1.145 €	779 €	728 €	5.357 €
Montalegre	447 €	1.014 €	791 €	981 €	881 €	920 €
Murça	233 €	375 €	348 €	543 €	379 €	469 €
Peso da Régua	1.431 €	1.004 €	947 €	1.128 €	1.450 €	931 €
Ribeira de Pena	391 €	602 €	340 €	492 €	570 €	1.003 €
Sabrosa	- €	5.581 €	1.667 €	1.262 €	1.005 €	801 €
Santa Marta de Penaguião	178 €	250 €	506 €	511 €	472 €	1.406 €
Valpaços	- €	870 €	668 €	785 €	761 €	945 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	1.172 €	1.135 €	754 €	907 €	559 €
Vila Real	415 €	1.425 €	1.161 €	1.453 €	1.260 €	1.558 €
Viseu	420 €	2.093 €	1.185 €	1.190 €	1.182 €	1.267 €
Armamar	145 €	238 €	1.235 €	871 €	666 €	547 €
Carregal do Sal	298 €	1.887 €	776 €	828 €	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 €	910 €	1.376 €	1.878 €
Moimenta da Beira	199 €	707 €	425 €	811 €	1.002 €	1.657 €
Mortágua	1.395 €	246 €	357 €	895 €	701 €	747 €
Nelas	399 €	539 €	728 €	755 €	814 €	1.019 €
Oliveira de Frades	273 €	979 €	787 €	1.135 €	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 €	2.012 €
Santa Comba Dão	- €	856 €	1.111 €	671 €	721 €	1.349 €
São João da Pesqueira	- €	- €	490 €	816 €	707 €	505 €
São Pedro do Sul	384 €	1.305 €	917 €	1.047 €	862 €	1.023 €
Sátão	91 €	250 €	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 €	2.623 €	1.547 €	921 €	607 €	758 €
Vila Nova de Paiva	- €	323 €	443 €	579 €	512 €	995 €
Viseu	624 €	2.943 €	1.925 €	1.610 €	1.597 €	1.711 €
Vouzela	163 €	1.198 €	574 €	801 €	792 €	670 €

“Taxas de juro num novo normal: Previsibilidade sem regressar ao passado

Após o ciclo rápido de subida das taxas de juro entre 2022 e 2024, o mercado entrou numa fase de maior previsibilidade. Em 2025, a estabilização da Euribor ajudou a reduzir a incerteza, mas importa clarificar um ponto essencial: **estabilizar não significa regressar aos níveis historicamente baixos da década passada**. Pelo contrário, tudo indica que as taxas de juro permanecerão estruturalmente acima da média do período pós-crise financeira.

Este novo enquadramento tem implicações diretas no mercado imobiliário português. Durante mais de uma década, famílias e investidores tomaram decisões num contexto excecional de dinheiro barato, que influenciou os preços, as expectativas e os níveis de endividamento. Hoje, **o custo do crédito voltou a ser um fator central na decisão de compra**, mesmo sem novas subidas significativas das taxas.

Do lado da procura, o impacto é evidente. Dados recentes do Instituto Nacional de Estatística mostram que **a taxa de esforço das famílias com crédito habitação aumentou face a 2019**, refletindo não apenas o nível das taxas, mas também a maior seletividade no acesso ao financiamento. O crédito continua disponível, mas é atribuído a **perfis mais qualificados** e com **maior capacidade de planeamento financeiro**.

Este contexto está também a moldar um novo perfil de comprador. Observa-se maior literacia financeira, mais atenção

aos cenários de taxa e uma valorização crescente de fatores como eficiência energética, previsibilidade de custos e estabilidade profissional. As decisões tendem a ser menos emocionais e **mais ancoradas na sustentabilidade do orçamento familiar**, mesmo que isso implique ajustar expectativas quanto à localização ou tipologia do imóvel.

Num cenário de taxas estáveis, mas estruturalmente mais elevadas, o mercado não entra em rutura, mas num processo de ajustamento. A pressão sobre os preços mantém-se em zonas com oferta limitada, mas a capacidade de absorção passa a depender mais da procura efetiva do que de estímulos financeiros artificiais.

A estabilização das taxas de juro deve, por isso, ser lida como um **sinal de maturidade do mercado**. Não elimina desafios, mas cria condições para decisões mais informadas, projetos mais bem dimensionados e um setor mais alinhado com os fundamentos económicos. No Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças, continuamos a acompanhar esta transição com dados e análise estrutural, porque **compreender o ciclo é essencial para decidir melhor**.



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 fevereiro 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**