



doutor**finanças**

Observatório

Imobiliário em Portugal

Março 2026



Retrato imobiliário do mês

A 1 de março de 2026, o preço médio das casas à venda em Portugal fixou-se nos **3.693 €/m²**, enquanto no arrendamento o valor médio foi de 16,45 €/m². Em ambos os mercados, **Lisboa continua a destacar-se de forma clara**, com preços muito acima da média nacional.

Na venda, o distrito de **Lisboa** lidera isolado, com **5.796 €/m²**, seguido de **Faro (4.804 €/m²)**, da **Região Autónoma da Madeira (4.333 €/m²)** e de **Setúbal (4.000 €/m²)**. No arrendamento, Lisboa volta a ser o mercado mais caro (**20,67 €/m²**), sendo mesmo o único distrito acima da média nacional. Faro e Madeira surgem logo a seguir, com valores elevados, mas já menos expressivos.

No extremo oposto, os **distritos do interior** concentram os preços mais baixos. Na venda, **Guarda (739 €/m²)**, **Bragança (943 €/m²)** e **Castelo Branco (981 €/m²)** são os únicos distritos abaixo dos 1.000 euros por metro quadrado. No arrendamento, os valores mais acessíveis encontram-se em **Vila Real (5,20 €/m²)**, **Viseu (5,26 €/m²)** e **Guarda (6,11 €/m²)**.

Quando se cruza o nível de preços com o rendimento das famílias, as assimetrias territoriais mantêm-se evidentes. A **Região Autónoma da Madeira** surge como a zona onde é **mais difícil comprar casa**, com níveis de acessibilidade particularmente baixos, enquanto distritos como **Portalegre** e **Bragança** apresentam valores significativamente mais favoráveis.

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.693 €

Valor máximo: 5.796 €

Valor mínimo: 739 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

16,45 €

Valor máximo: 20,67 €

Valor mínimo: 5,20 €

N.º de imóveis no mercado (venda)

88.412 casas



Apartamentos: **52.828**

Moradias: **35.584**

Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros

Lisboa (5.796 €)

Faro (4.804 €)

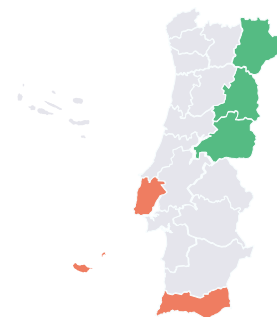
R. A. Madeira (4.333 €)

Distritos mais baratos

Guarda (739 €)

Bragança (943 €)

Castelo Branco (981 €)



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 destaca-se de forma clara no mercado de venda de habitação, apresentando o preço médio mais elevado do país: 5.796 €/m². Este valor está cerca de 57% acima da média nacional, que se fixa nos 3.693 €/m², reforçando o posicionamento de Lisboa como um mercado muito distinto do restante território.

No topo da tabela seguem-se **Faro (4.804 €/m²)**, a **Região Autónoma da Madeira (4.333 €/m²)** e **Setúbal (4.000 €/m²)** – os únicos distritos, além de Lisboa, com preços claramente acima da média nacional. O **Porto**, com **3.648 €/m²**, surge

muito próximo da média, funcionando como ponto de transição entre os mercados mais caros do litoral e os restantes distritos.

A partir daqui, observa-se uma quebra significativa dos valores. Na maioria dos distritos, sobretudo no **interior do país**, os preços médios por metro quadrado situam-se bastante abaixo da média nacional. **Guarda (739 €/m²)** mantém-se como o distrito mais acessível para comprar casa, seguido de **Bragança (943 €/m²)** e **Castelo Branco (981 €/m²)** – os únicos onde o preço médio não atinge os 1.000 euros por metro quadrado.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

739 €

Valor médio

3.693 €

Valor máximo

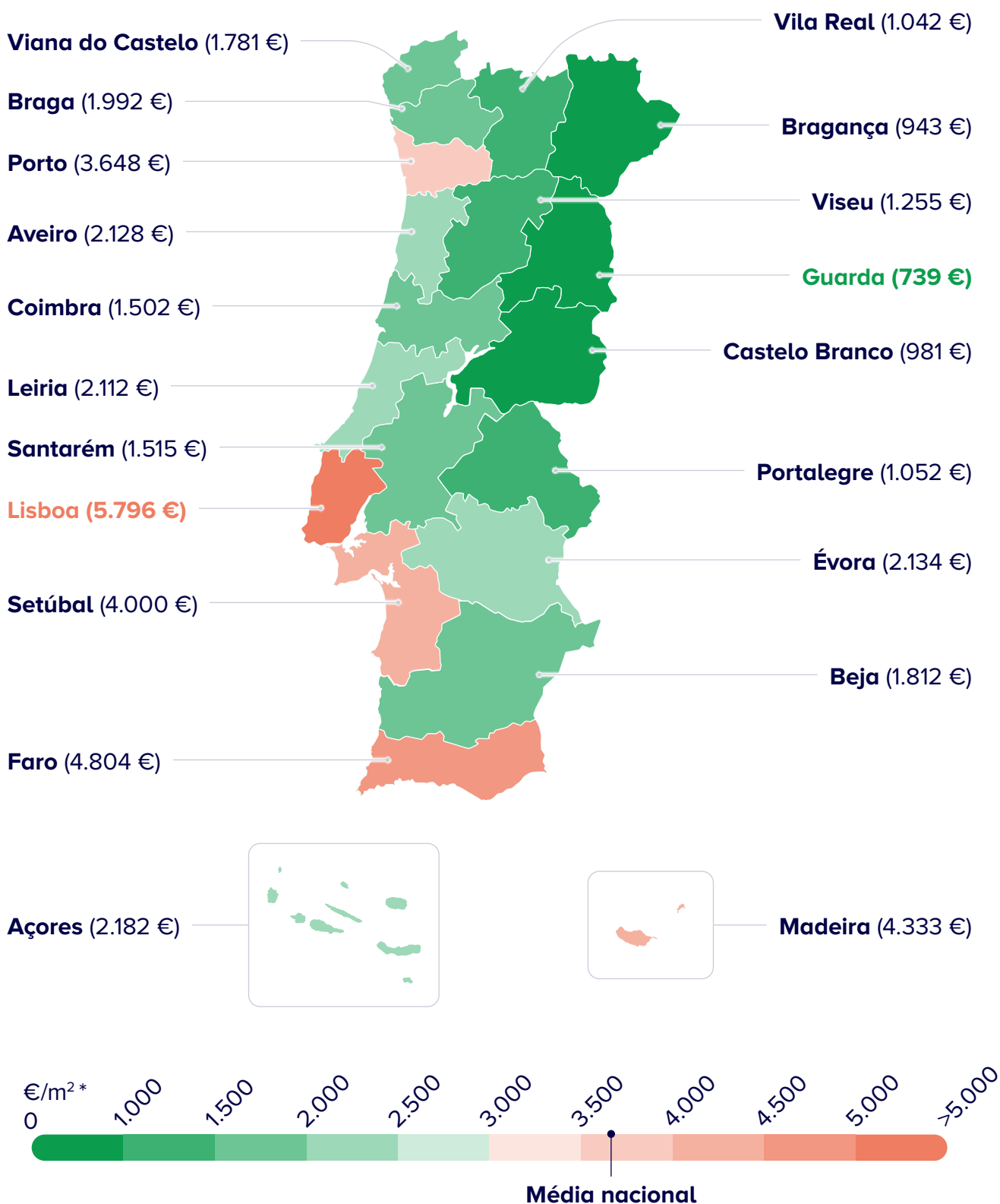
5.796 €

Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	2.182 €
Aveiro	2.128 €
Beja	1.812 €
Braga	1.992 €
Bragança	943 €
Castelo Branco	981 €
Coimbra	1.502 €
Évora	2.134 €
Faro	4.804 €
Guarda	739 €

Distrito	Preço por m ² *
Leiria	2.112 €
Lisboa	5.796 €
Região A. da Madeira	4.333 €
Portalegre	1.052 €
Porto	3.648 €
Santarém	1.515 €
Setúbal	4.000 €
Viana do Castelo	1.781 €
Vila Real	1.042 €
Viseu	1.255 €

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	1.843 €
Calheta	1.590 €
Corvo	1.100 €
Horta	1.515 €
Lagoa	2.271 €
Lajes das Flores	1.289 €
Lajes do Pico	1.198 €
Madalena	1.948 €
Nordeste	1.690 €
Ponta Delgada	2.855 €
Povoação	2.357 €
Ribeira Grande	2.011 €
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	2.060 €
Média distrital	2.182 €

Aveiro	Preço por m ² *
Águeda	1.290 €
Albergaria-a-Velha	1.683 €
Anadia	1.200 €
Arouca	1.593 €
Aveiro	2.627 €
Castelo de Paiva	1.105 €
Espinho	2.717 €
Estarreja	1.607 €
Ílhavo	2.449 €
Mealhada	1.210 €
Murtosa	1.687 €
Oliveira de Azeméis	1.547 €
Oliveira do Bairro	1.298 €
Ovar	1.973 €
Santa Maria da Feira	1.672 €
São João da Madeira	2.344 €
Sever do Vouga	1.178 €
Vagos	2.114 €
Vale de Cambra	803 €
Média distrital	2.128 €

Beja	Preço por m ² *
Aljustrel	1.191 €
Almodôvar	905 €
Alvito	939 €
Barrancos	727 €
Beja	1.552 €
Castro Verde	1.491 €
Cuba	1.449 €
Ferreira do Alentejo	1.639 €
Mértola	1.358 €
Moura	821 €
Odemira	2.789 €
Ourique	3.022 €
Serpa	1.080 €
Vidigueira	1.490 €
Média distrital	1.812 €

Braga	Preço por m ² *
Amares	1.755 €
Barcelos	1.836 €
Braga	2.394 €
Cabeceiras de Basto	1.335 €
Celorico de Basto	1.002 €
Esposende	2.592 €
Fafe	1.444 €
Guimarães	1.994 €
Póvoa de Lanhoso	1.368 €
Terras de Bouro	2.282 €
Vieira do Minho	1.938 €
Vila Nova de Famalicão	2.032 €
Vila Verde	1.546 €
Vizela	1.406 €
Média distrital	1.992 €

Bragança	Preço por m² *
Alfândega da Fé	563 €
Bragança	1.067 €
Carrazeda de Ansiães	498 €
Freixo de Espada à Cinta	937 €
Macedo de Cavaleiros	898 €
Miranda do Douro	1.236 €
Mirandela	1.253 €
Mogadouro	880 €
Torre de Moncorvo	882 €
Vila Flor	831 €
Vimioso	559 €
Vinhais	607 €
Média distrital	943 €

Castelo Branco	Preço por m² *
Belmonte	748 €
Castelo Branco	987 €
Covilhã	1.398 €
Fundão	787 €
Idanha-a-Nova	609 €
Oleiros	497 €
Penamacor	513 €
Proença-a-Nova	580 €
Sertão	930 €
Vila de Rei	970 €
Vila Velha de Ródão	571 €
Média distrital	981 €

Coimbra	Preço por m² *
Arganil	851 €
Cantanhede	1.273 €
Coimbra	2.197 €
Condeixa-a-Nova	1.816 €
Figueira da Foz	1.891 €
Góis	591 €
Lousã	976 €
Mira	1.393 €
Miranda do Corvo	678 €
Montemor-o-Velho	996 €
Oliveira do Hospital	948 €
Pampilhosa da Serra	573 €
Penacova	665 €
Penela	666 €
Soure	855 €
Tábua	938 €
Vila Nova de Poiares	1.378 €
Média distrital	1.502 €

Évora	Preço por m² *
Alandroal	1.278 €
Arraiolos	1.752 €
Borba	918 €
Estremoz	1.148 €
Évora	2.285 €
Montemor-o-Novo	3.724 €
Mora	3.408 €
Mourão	1.444 €
Portel	964 €
Redondo	1.542 €
Reguengos de Monsaraz	1.578 €
Vendas Novas	1.553 €
Viana do Alentejo	1.231 €
Vila Viçosa	1.119 €
Média distrital	2.134 €

Faro	Preço por m² *
Albufeira	5.284 €
Alcoutim	1.243 €
Aljezur	4.288 €
Castro Marim	4.353 €
Faro	3.843 €
Lagoa	4.507 €
Lagos	5.870 €
Loulé	6.185 €
Monchique	2.632 €
Olhão	3.963 €
Portimão	3.943 €
São Brás de Alportel	3.447 €
Silves	3.578 €
Tavira	3.819 €
Vila do Bispo	3.562 €
Vila Real de Santo António	4.393 €
Média distrital	4.804 €

Guarda	Preço por m² *
Aguaiar da Beira	1.031 €
Almeida	675 €
Celorico da Beira	811 €
Figueira de Castelo Rodrigo	598 €
Fornos de Algodres	672 €
Gouveia	697 €
Guarda	911 €
Manteigas	848 €
Mêda	568 €
Pinhel	538 €
Sabugal	532 €
Seia	790 €
Trancoso	627 €
Vila Nova de Foz Côa	807 €
Média distrital	739 €

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	2.025 €
Alvaiázere	781 €
Ansião	788 €
Batalha	1.374 €
Bombarral	1.727 €
Caldas da Rainha	2.203 €
Castanheira de Pêra	858 €
Figueiró dos Vinhos	666 €
Leiria	1.944 €
Marinha Grande	1.570 €
Nazaré	3.101 €
Óbidos	4.241 €
Pedrogão Grande	811 €
Peniche	2.585 €
Pombal	1.172 €
Porto de Mós	1.078 €
Média distrital	2.112 €

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	1.906 €
Amadora	3.495 €
Arruda dos Vinhos	2.541 €
Azambuja	1.858 €
Cadaval	1.567 €
Cascais	7.623 €
Lisboa	7.341 €
Loures	3.283 €
Lourinhã	2.145 €
Mafra	3.225 €
Odivelas	3.247 €
Oeiras	5.291 €
Sintra	3.810 €
Sobral de Monte Agraço	2.858 €
Torres Vedras	2.376 €
Vila Franca de Xira	2.763 €
Média distrital	5.796 €

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	4.912 €
Câmara de Lobos	2.992 €
Funchal	4.666 €
Machico	3.421 €
Ponta do Sol	4.351 €
Porto Moniz	1.825 €
Porto Santo	3.369 €
Ribeira Brava	4.839 €
Santa Cruz	3.422 €
Santana	1.908 €
São Vicente	2.604 €
Média distrital	4.333 €

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	768 €
Marvão	1.101 €
Monforte	682 €
Nisa	631 €
Ponte de Sor	1.382 €
Portalegre	975 €
Sousel	1.175 €
Média distrital	1.052 €

Porto	Preço por m ² *
Amarante	1.502 €
Baião	1.460 €
Felgueiras	1.602 €
Gondomar	2.356 €
Lousada	1.766 €
Maia	2.288 €
Marco de Canaveses	1.581 €
Matosinhos	3.889 €
Paços de Ferreira	2.015 €
Paredes	1.848 €
Penafiel	1.857 €
Porto	4.903 €
Póvoa de Varzim	2.711 €
Santo Tirso	1.843 €
Trofa	2.211 €
Valongo	1.982 €
Vila do Conde	2.938 €
Vila Nova de Gaia	3.600 €
Média distrital	3.648 €

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	960 €
Alcanena	1.115 €
Almeirim	2.065 €
Alpiarça	1.409 €
Benavente	2.437 €
Cartaxo	1.715 €
Chamusca	901 €
Constância	1.555 €
Coruche	1.678 €
Entroncamento	1.866 €
Ferreira do Zêzere	941 €
Golegã	1.175 €
Mação	890 €
Ourém	1.412 €
Rio Maior	1.505 €
Salvaterra de Magos	1.916 €
Santarém	1.603 €
Sardoal	910 €
Tomar	1.506 €
Torres Novas	1.400 €
Vila Nova da Barquinha	1.426 €
Média distrital	1.515 €

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	4.229 €
Alcochete	3.308 €
Almada	4.121 €
Barreiro	2.875 €
Grândola	10.023 €
Moita	2.490 €
Montijo	2.715 €
Palmela	2.875 €
Santiago do Cacém	3.626 €
Seixal	3.146 €
Sesimbra	4.116 €
Setúbal	3.267 €
Sines	4.743 €
Média distrital	4.000 €

Viana do Castelo	Preço por m ² *
Arcos de Valdevez	1.387 €
Caminha	2.159 €
Melgaço	724 €
Monção	1.121 €
Paredes de Coura	1.128 €
Ponte da Barca	1.017 €
Ponte de Lima	1.726 €
Valença	1.282 €
Viana do Castelo	2.378 €
Vila Nova de Cerveira	1.635 €
Média distrital	1.781 €

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	1.121 €
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	1.042 €

Viseu	Preço por m ² *
Armamar	680 €
Carregal do Sal	852 €
Castro Daire	832 €
Cinfães	839 €
Lamego	1.332 €
Mangualde	1.246 €
Moimenta da Beira	923 €
Mortágua	772 €
Nelas	786 €
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	1.601 €
Vila Nova de Paiva	609 €
Viseu	1.697 €
Vouzela	647 €
Média distrital	1.255 €

Arrendamento de casa (distrito)

O **preço médio do arrendamento em Portugal** fixa-se nos **16,45 €/m²**, mas este valor é fortemente influenciado pelos valores de **Lisboa**, onde se concentra grande parte dos imóveis disponíveis para arrendar. O distrito da capital destaca-se de forma clara do restante território, com um valor médio de 20,67 €/m².

Já ligeiramente abaixo da média nacional, mas ainda num patamar elevado surgem **Faro (16,37 €/m²)** e a **Região Autónoma da Madeira (15,97 €/m²)**, já ligeiramente abaixo da média. **Porto (14,00 €/m²)** e

Setúbal (13,53 €/m²) completam o grupo dos mercados mais pressionados do país, ainda que com valores mais contidos.

Tal como no mercado de venda, os valores mais baixos concentram-se sobretudo no **interior do país**. **Vila Real (5,20 €/m²)** é o distrito mais acessível para arrendar casa, seguido de **Viseu (5,26 €/m²)**, **Guarda (6,11 €/m²)**, **Bragança (6,29 €/m²)** e **Portalegre (6,38 €/m²)** – com rendas que representam entre um terço e um quarto do valor praticado em Lisboa.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

5,20 €

Valor médio

16,45 €

Valor máximo

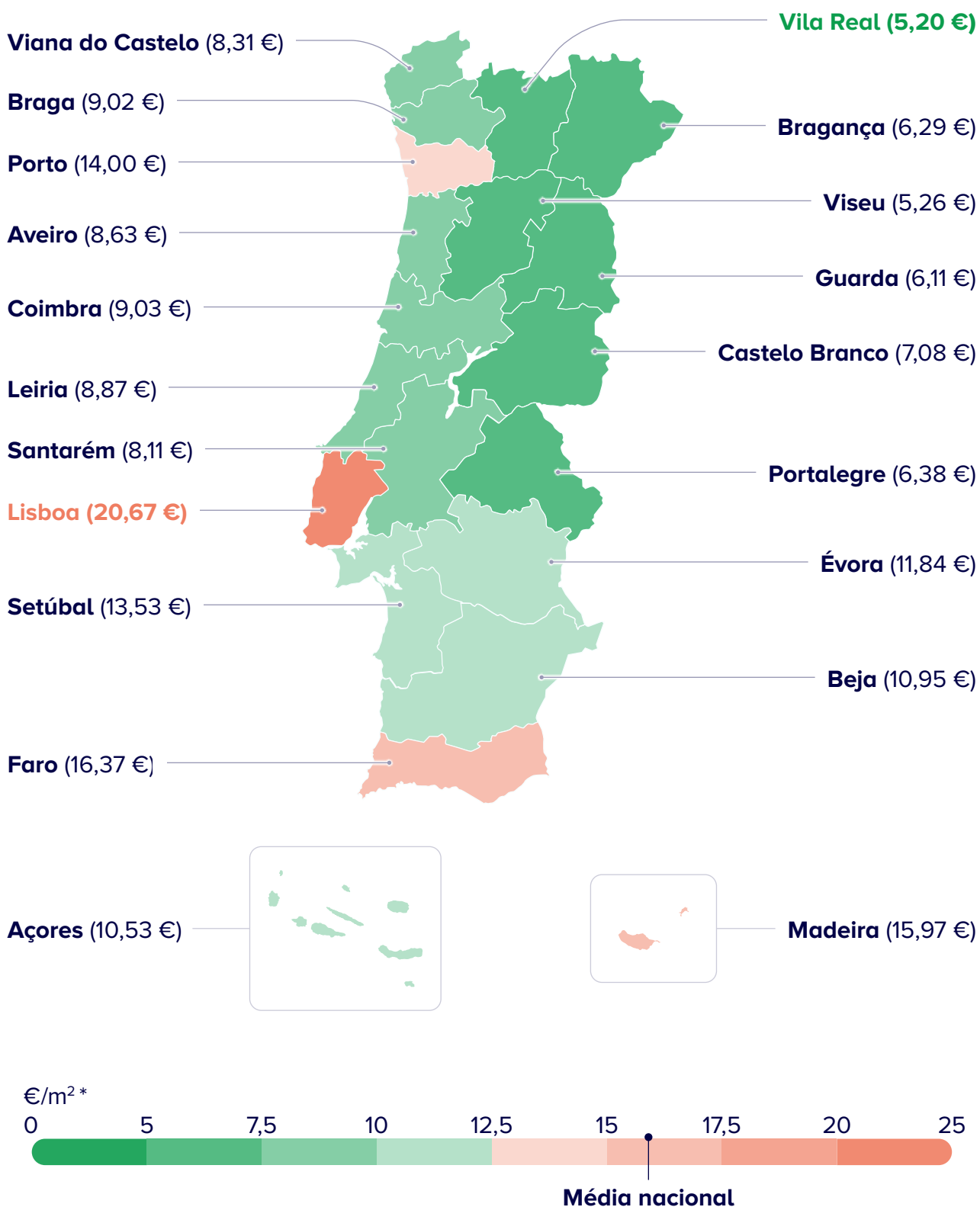
20,67 €

Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	10,53 €
Aveiro	8,63 €
Beja	10,95 €
Braga	9,02 €
Bragança	6,29 €
Castelo Branco	7,08 €
Coimbra	9,03 €
Évora	11,84 €
Faro	16,37 €
Guarda	6,11 €

Distrito	Preço por m ² *
Leiria	8,87 €
Lisboa	20,67 €
Região A. da Madeira	15,97 €
Portalegre	6,38 €
Porto	14,00 €
Santarém	8,11 €
Setúbal	13,53 €
Viana do Castelo	8,31 €
Vila Real	5,20 €
Viseu	5,26 €

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	18,30 €
Lajes das Flores	- €
Lajes do Pico	9,52 €
Madalena	- €
Nordeste	- €
Ponta Delgada	11,68 €
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	11,92 €
Média distrital	10,53 €

Aveiro

Preço por m² *

Águeda	8,06 €
Albergaria-a-Velha	5,20 €
Anadia	8,46 €
Arouca	- €
Aveiro	10,79 €
Castelo de Paiva	- €
Espinho	11,52 €
Estarreja	3,11 €
Ílhavo	9,25 €
Mealhada	4,61 €
Murtosa	6,56 €
Oliveira de Azeméis	6,08 €
Oliveira do Bairro	4,55 €
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	8,63 €

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	8,78 €
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	- €
Sertão	13,96 €
Vila de Rei	- €
Vila Velha de Ródão	- €
Média distrital	7,08 €

Coimbra	Preço por m² *
Arganil	- €
Cantanhede	5,67 €
Coimbra	10,68 €
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	5,53 €
Tábua	7,39 €
Vila Nova de Poiares	- €
Média distrital	9,03 €

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	15,22 €
Alcoutim	- €
Aljezur	- €
Castro Marim	15,84 €
Faro	16,06 €
Lagoa	11,32 €
Lagos	15,32 €
Loulé	21,71 €
Monchique	- €
Olhão	10,98 €
Portimão	14,72 €
São Brás de Alportel	- €
Silves	13,87 €
Tavira	13,48 €
Vila do Bispo	10,94 €
Vila Real de Santo António	12,05 €
Média distrital	16,37 €

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	6,73 €
Bombarral	6,79 €
Caldas da Rainha	9,45 €
Castanheira de Pêra	4,21 €
Figueiró dos Vinhos	- €
Leiria	6,33 €
Marinha Grande	7,02 €
Nazaré	15,67 €
Óbidos	16,46 €
Pedrogão Grande	5,70 €
Peniche	10,81 €
Pombal	9,12 €
Porto de Mós	12,50 €
Média distrital	8,87 €

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	12,69 €
Amadora	15,46 €
Arruda dos Vinhos	8,00 €
Azambuja	- €
Cadaval	7,46 €
Cascais	25,43 €
Lisboa	21,06 €
Loures	14,31 €
Lourinhã	11,49 €
Mafra	14,14 €
Odivelas	15,45 €
Oeiras	17,45 €
Sintra	15,88 €
Sobral de Monte Agraço	8,24 €
Torres Vedras	9,87 €
Vila Franca de Xira	13,13 €
Média distrital	20,67 €

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	33,43 €
Câmara de Lobos	14,29 €
Funchal	16,65 €
Machico	- €
Ponta do Sol	- €
Porto Moniz	- €
Ribeira Brava	10,43 €
Santa Cruz	8,72 €
Santana	7,62 €
São Vicente	- €
Porto Santo	- €
Média distrital	15,97 €

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	9,39 €
Lousada	6,47 €
Maia	11,53 €
Marco de Canaveses	7,20 €
Matosinhos	13,37 €
Paços de Ferreira	7,22 €
Paredes	10,75 €
Penafiel	7,34 €
Porto	15,58 €
Póvoa de Varzim	10,54 €
Santo Tirso	8,90 €
Trofa	11,56 €
Valongo	11,26 €
Vila do Conde	10,79 €
Vila Nova de Gaia	12,75 €
Média distrital	14,00 €

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	9,29 €
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	8,11 €

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	11,92 €
Alcochete	9,89 €
Almada	15,60 €
Barreiro	13,39 €
Grândola	7,40 €
Moita	9,07 €
Montijo	12,50 €
Palmela	12,48 €
Santiago do Cacém	17,76 €
Seixal	12,50 €
Sesimbra	15,29 €
Setúbal	13,55 €
Sines	14,43 €
Média Distrital	13,53 €

Viana do Castelo	Preço por m ² *
Arcos de Valdevez	5,57 €
Caminha	11,78 €
Melgaço	4,47 €
Monção	- €
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	8,31 €

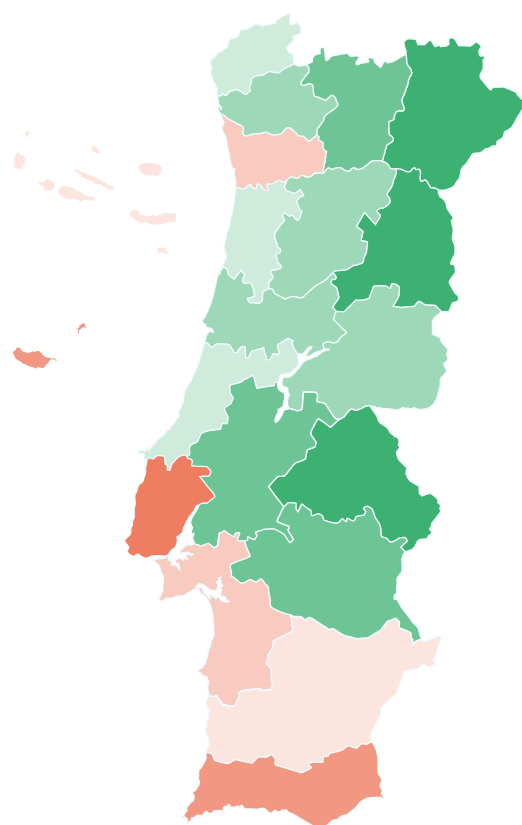
Vila Real	Preço por m ² *
Alijó	- €
Boticas	- €
Chaves	3,39 €
Mesão Frio	- €
Mondim de Basto	- €
Montalegre	- €
Murça	- €
Peso da Régua	10,61 €
Ribeira de Pena	- €
Sabrosa	- €
Santa Marta de Penaguião	- €
Valpaços	- €
Vila Pouca de Aguiar	- €
Vila Real	5,70 €
Média distrital	5,20 €

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	6,34 €
Vouzela	3,68 €
Média distrital	5,26 €

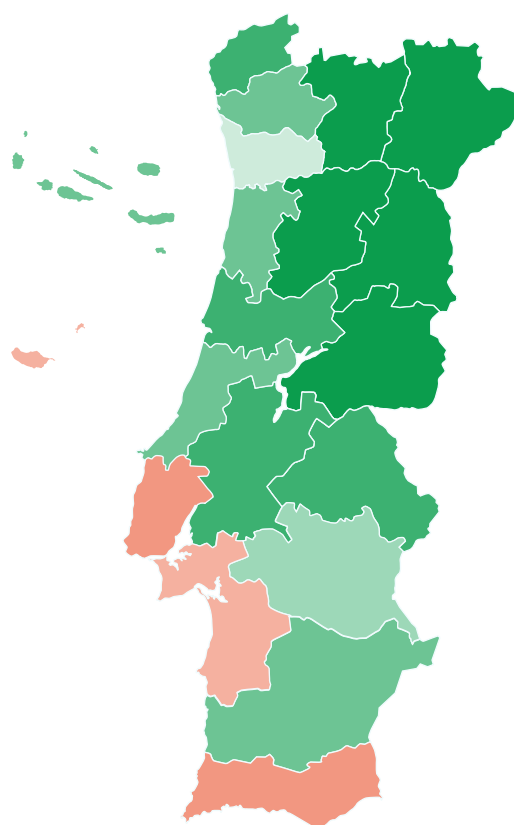
Apartamento ou moradia?

Mercado nacional (casas para venda)	N.º casas	Valor *
Moradias	35.584	23.503.343.529 €
Apartamentos	52.828	30.692.035.483 €
Total do mercado	88.412	54.195.379.012 €

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	3.215 €	1.936 €	Moradia
Aveiro	2.730 €	1.522 €	Moradia
Beja	3.103 €	1.671 €	Moradia
Braga	2.394 €	1.774 €	Moradia
Bragança	1.352 €	845 €	Moradia
Castelo Branco	2.051 €	763 €	Moradia
Coimbra	2.308 €	1.087 €	Moradia
Évora	1.844 €	2.098 €	Apartamento
Faro	4.671 €	4.741 €	Apartamento
Guarda	1.345 €	697 €	Moradia
Leiria	2.599 €	1.878 €	Moradia
Lisboa	5.672 €	4.875 €	Moradia
Região A. Madeira	4.548 €	4.003 €	Moradia
Portalegre	1.147 €	1.021 €	Moradia
Porto	3.966 €	2.656 €	Moradia
Santarém	1.838 €	1.413 €	Moradia
Setúbal	3.538 €	4.208 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.547 €	1.497 €	Moradia
Vila Real	1.906 €	944 €	Moradia
Viseu	2.026 €	988 €	Moradia



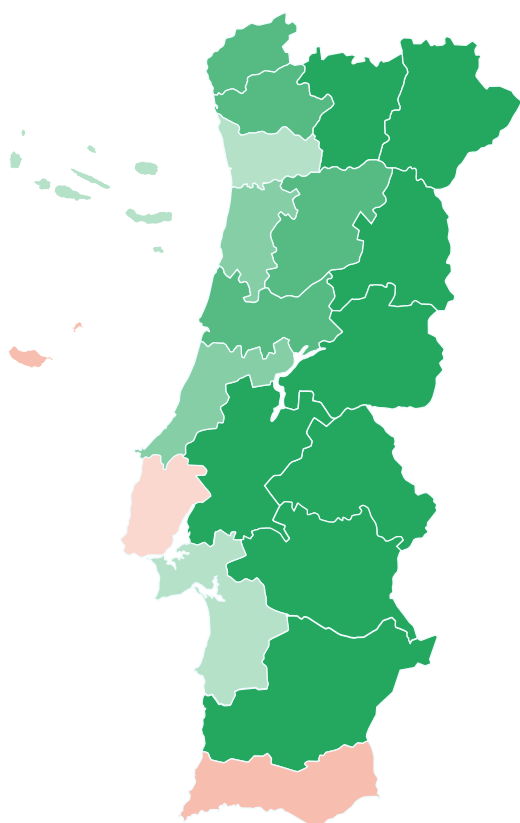
Acessibilidade da habitação

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

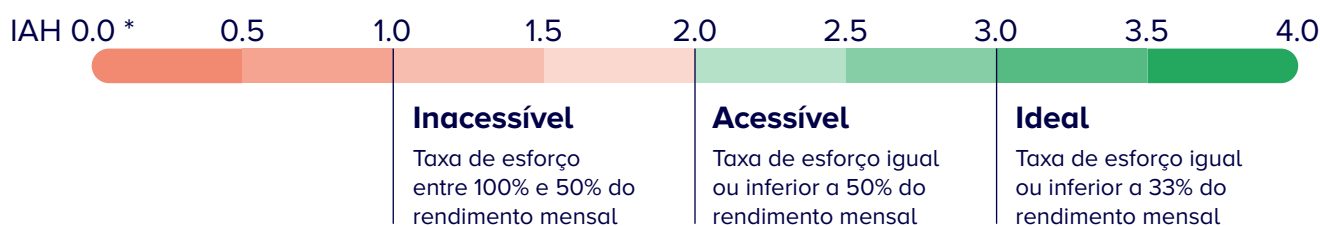
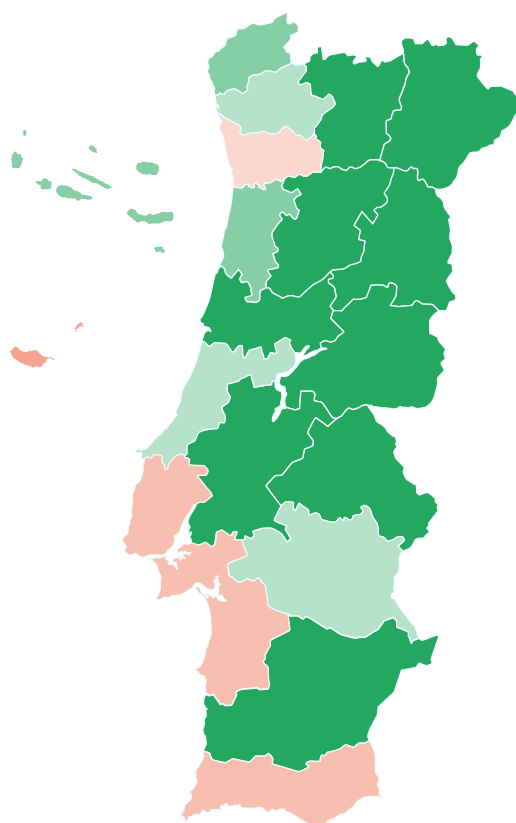
Este índice mostra quão acessível é comprar casa: **compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito** (dados do INE) **com a prestação do crédito habitação** (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto 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 1.518 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 **1,82 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

As diferenças regionais na acessibilidade à habitação mantêm-se muito expressivas. Na **Região Autónoma da Madeira** – o território onde a habitação é mais inacessível –, a prestação média de um **apartamento T2** absorve cerca de **70% do rendimento de um casal (IAH de 1,43)**, enquanto, numa **moradia T3**, dois salários não são suficientes para suportar o encargo mensal (**IAH de 0,83**).

Também **Faro, Lisboa e Porto** apresentam níveis de acessibilidade reduzidos, tanto em apartamentos T2 (IAH de 1,49, 1,69 e

2,16, respetivamente) como em moradias T3 (IAH de 1,10, 1,20 e 1,77), refletindo a forte pressão dos preços nestes mercados.

No extremo oposto, os distritos do **interior** destacam-se pela maior facilidade de acesso à habitação. **Portalegre** (IAH de 7,36 para um apartamento T2), **Bragança** (6,90) e **Guarda** (6,17) registam os valores de IAH mais elevados, indicando que a prestação média representa apenas uma fração do rendimento disponível das famílias.

Distrito	Apartamento T2		Moradia T3	
	IAH*	%**	IAH*	%**
Região A. Açores	2,29	44%	2,58	39%
Aveiro	2,61	38%	2,91	34%
Beja	4,67	21%	4,15	24%
Braga	3,19	31%	2,34	43%
Bragança	6,90	14%	6,37	16%
Castelo Branco	3,92	26%	8,58	12%
Coimbra	3,12	32%	5,31	19%
Évora	4,47	22%	2,42	41%
Faro	1,49	67%	1,10	91%
Guarda	6,17	16%	8,64	12%
Leiria	2,68	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	2,16	46%	1,77	56%
Santarém	4,46	22%	3,67	27%
Setúbal	2,37	42%	1,33	75%
Viana do Castelo	3,28	30%	2,93	34%
Vila Real	4,46	22%	5,15	19%
Viseu	3,43	29%	5,16	19%
Média nacional	1,90	53%	1,82	55%

* valor IAH calculado a 1 de março de 2026

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

Valores por tipologia

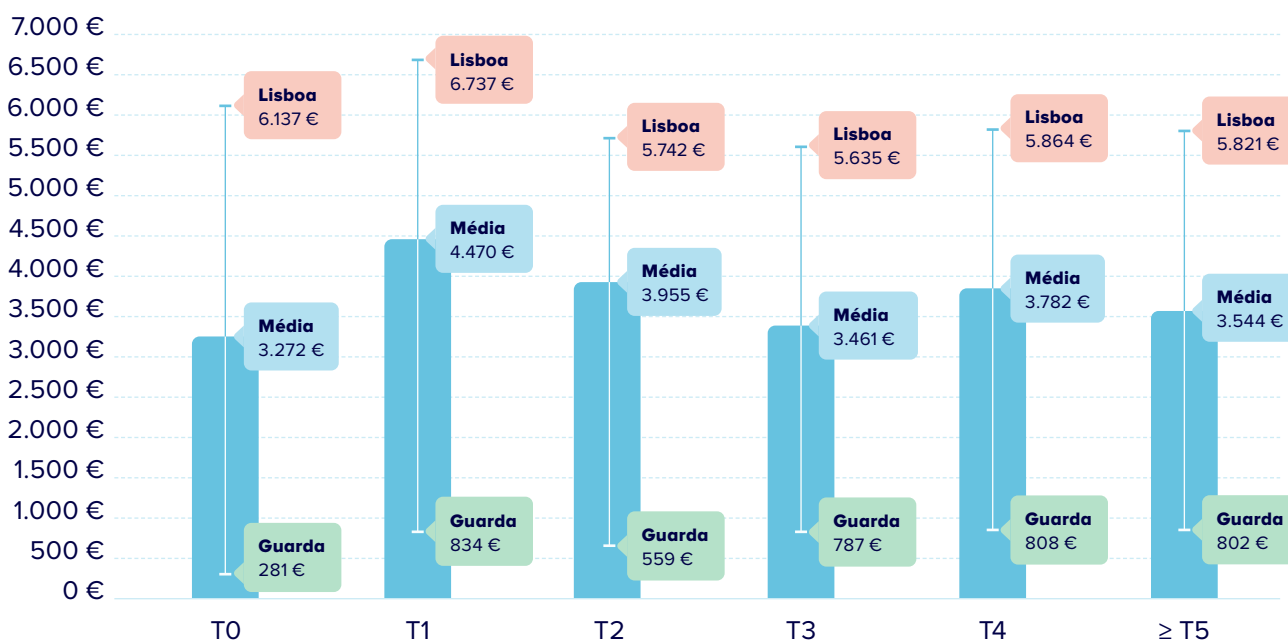
A análise por tipologia revela diferenças relevantes no preço médio das casas à venda em Portugal. Em termos nacionais, os **apartamentos T1** são a tipologia mais cara, com um valor médio de **4.470 €/m²**, seguidos pelos **T2 (3.955 €/m²)**. A partir daí, observa-se uma descida gradual dos preços por metro quadrado, com os **T4 (3.782 €/m²)**, os **T5 ou superiores (3.544 €/m²)** e os **T3 (3.461 €/m²)**. Os **T0** apresentam o valor médio mais baixo (**3.272 €/m²**).

O distrito de **Lisboa** lidera destacadamente em todas as tipologias, com preços muito acima da média nacional. O valor atinge **6.737 €/m² nos T1** e **6.137 €/m² nos T0**, evidenciando a forte procura por habitação

de menor dimensão nos centros urbanos. **Madeira, Faro, Setúbal e Porto** surgem de forma consistente nos lugares seguintes, independentemente da tipologia analisada.

No extremo oposto, a **Guarda** apresenta os valores mais baixos em todas as tipologias, com preços que variam entre **281 €/m² nos T0** e **834 €/m² nos T1**. A amplitude entre distritos é particularmente expressiva nas tipologias mais pequenas: nos **T0**, os preços em Lisboa são quase **22 vezes superiores** aos da Guarda. Esta diferença reduz-se progressivamente nos T2, T3 e tipologias superiores, mas mantém-se significativa.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	1.306 €	2.711 €	2.454 €	2.204 €	2.067 €	1.973 €
Angra do Heroísmo	2.500 €	2.004 €	1.662 €	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 €	2.493 €	1.979 €	1.747 €
Lajes das Flores	- €	2.110 €	- €	638 €	864 €	1.354 €
Lajes do Pico	484 €	1.487 €	1.259 €	950 €	1.508 €	1.443 €
Madalena	4.154 €	2.043 €	2.140 €	1.369 €	1.906 €	2.406 €
Nordeste	- €	1.860 €	2.161 €	1.381 €	1.454 €	2.154 €
Ponta Delgada	675 €	3.711 €	3.386 €	2.874 €	2.621 €	2.270 €
Povoação	2.337 €	2.275 €	3.057 €	2.763 €	2.154 €	1.294 €
Praia da Vitória	- €	875 €	1.719 €	1.678 €	1.707 €	1.617 €
Ribeira Grande	- €	380 €	2.043 €	1.982 €	2.241 €	1.822 €
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	- €	2.676 €	1.492 €	1.950 €	2.609 €	2.215 €
Aveiro	2.560 €	3.116 €	2.800 €	2.135 €	1.714 €	1.690 €
Águeda	1.063 €	941 €	1.251 €	1.191 €	1.496 €	1.338 €
Albergaria-a-Velha	6.390 €	2.446 €	1.901 €	1.726 €	1.081 €	1.832 €
Anadia	1.016 €	1.630 €	888 €	1.280 €	1.164 €	1.146 €
Arouca	- €	1.335 €	1.818 €	1.594 €	1.941 €	1.006 €
Aveiro	3.618 €	4.301 €	3.565 €	2.877 €	1.679 €	1.906 €
Castelo de Paiva	- €	1.547 €	1.504 €	1.213 €	1.141 €	740 €
Espinho	- €	4.127 €	3.160 €	2.901 €	2.421 €	2.168 €
Estarreja	1.591 €	1.409 €	1.624 €	1.355 €	1.595 €	2.402 €
Ílhavo	5.143 €	2.284 €	2.671 €	2.448 €	2.304 €	2.447 €
Mealhada	- €	2.307 €	1.119 €	1.169 €	1.197 €	1.238 €
Murtosa	- €	2.310 €	1.780 €	1.491 €	2.179 €	1.681 €
Oliveira de Azeméis	1.712 €	2.275 €	1.811 €	1.488 €	1.405 €	1.481 €
Oliveira do Bairro	- €	2.210 €	1.630 €	1.299 €	1.143 €	1.068 €
Ovar	3.566 €	2.304 €	2.395 €	1.754 €	2.098 €	1.725 €
Santa Maria da Feira	- €	1.173 €	1.855 €	1.661 €	1.559 €	1.879 €
São João da Madeira	922 €	3.327 €	2.718 €	2.131 €	1.226 €	1.237 €
Sever do Vouga	256 €	505 €	1.375 €	1.385 €	939 €	1.011 €
Vagos	- €	3.928 €	2.735 €	1.792 €	1.636 €	2.112 €
Vale de Cambra	337 €	801 €	935 €	596 €	1.166 €	865 €
Beja	1.721 €	3.661 €	1.975 €	1.451 €	1.427 €	1.875 €
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 €	1.180 €	1.289 €	1.156 €	2.529 €
Castro Verde	- €	1.754 €	1.312 €	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 €	2.488 €
Ourique	583 €	6.095 €	4.350 €	1.372 €	1.414 €	1.941 €
Serpa	527 €	1.139 €	1.603 €	807 €	1.695 €	893 €
Vidigueira	- €	1.331 €	2.062 €	1.138 €	1.137 €	1.223 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	1.237 €	2.668 €	2.317 €	1.901 €	1.973 €	2.040 €
Amares	923 €	2.094 €	2.907 €	1.651 €	1.683 €	1.384 €
Barcelos	1.977 €	3.022 €	2.345 €	1.659 €	1.849 €	1.945 €
Braga	4.284 €	3.310 €	3.035 €	2.374 €	2.095 €	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 €	2.897 €	3.555 €
Fafe	521 €	1.402 €	1.212 €	1.474 €	1.559 €	1.384 €
Guimarães	2.539 €	2.888 €	2.263 €	1.771 €	1.902 €	2.204 €
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 €	1.703 €
Vila Nova de Famalicão	2.401 €	2.422 €	2.308 €	1.866 €	2.160 €	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 €	1.069 €	932 €	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 €	1.074 €	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 €	1.316 €	832 €	618 €
Vila Flor	- €	- €	373 €	579 €	939 €	1.551 €
Vimioso	83 €	752 €	657 €	291 €	693 €	768 €
Vinhais	- €	1.050 €	808 €	744 €	569 €	286 €
Castelo Branco	799 €	1.395 €	1.098 €	927 €	872 €	992 €
Belmonte	1.270 €	651 €	594 €	674 €	754 €	1.248 €
Castelo Branco	224 €	385 €	849 €	923 €	897 €	1.581 €
Covilhã	2.019 €	2.465 €	1.718 €	1.287 €	1.135 €	938 €
Fundão	222 €	520 €	915 €	792 €	860 €	800 €
Idanha-a-Nova	383 €	377 €	581 €	759 €	654 €	580 €
Oleiros	685 €	407 €	465 €	327 €	770 €	781 €
Penamacor	406 €	394 €	336 €	557 €	489 €	843 €
Proença-a-Nova	204 €	547 €	432 €	516 €	647 €	725 €
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 €	1.867 €	1.716 €	1.515 €	1.390 €	1.421 €
Arganil	384 €	886 €	724 €	824 €	981 €	894 €
Cantanhede	1.837 €	1.854 €	1.679 €	1.101 €	1.203 €	1.062 €
Coimbra	2.694 €	2.750 €	2.871 €	2.165 €	1.882 €	1.895 €
Condeixa-a-Nova	774 €	2.332 €	1.518 €	1.873 €	1.885 €	1.578 €
Figueira da Foz	2.190 €	2.670 €	2.046 €	2.142 €	1.471 €	1.735 €
Góis	192 €	- €	377 €	624 €	725 €	1.171 €
Lousã	382 €	819 €	835 €	984 €	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 €	1.067 €	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 €	865 €	695 €	1.433 €
Vila Nova de Poiares	393 €	- €	1.602 €	1.353 €	851 €	1.799 €
Évora	923 €	1.586 €	1.694 €	2.185 €	2.495 €	2.094 €
Alandroal	360 €	1.260 €	1.360 €	1.370 €	693 €	1.700 €
Arraiolos	- €	1.639 €	1.156 €	2.043 €	2.298 €	1.648 €
Borba	- €	559 €	841 €	1.017 €	1.040 €	1.059 €
Estremoz	- €	945 €	1.251 €	1.030 €	814 €	1.829 €
Évora	2.122 €	3.210 €	2.786 €	2.157 €	1.989 €	2.310 €
Montemor-o-Novo	514 €	2.172 €	2.673 €	3.854 €	4.570 €	3.048 €
Mora	- €	823 €	1.577 €	2.905 €	1.931 €	5.405 €
Mourão	- €	- €	1.462 €	1.598 €	1.298 €	1.586 €
Portel	- €	- €	1.024 €	1.139 €	657 €	695 €
Redondo	429 €	1.500 €	1.842 €	1.427 €	1.142 €	2.374 €
Reguengos de Monsaraz	1.338 €	1.731 €	1.663 €	1.608 €	1.583 €	1.551 €
Vendas Novas	- €	1.741 €	1.747 €	1.659 €	1.910 €	925 €
Viana do Alentejo	- €	- €	1.363 €	1.301 €	612 €	1.217 €
Vila Viçosa	- €	551 €	896 €	1.611 €	980 €	838 €
Faro	3.387 €	4.583 €	4.686 €	4.227 €	5.490 €	5.472 €
Albufeira	2.817 €	3.363 €	4.451 €	4.632 €	5.763 €	8.222 €
Alcoutim	846 €	1.207 €	1.207 €	1.279 €	2.142 €	383 €
Aljezur	4.152 €	4.542 €	3.194 €	4.503 €	3.960 €	4.983 €
Castro Marim	2.457 €	4.784 €	5.990 €	3.453 €	4.277 €	2.109 €
Faro	5.673 €	5.241 €	3.852 €	3.675 €	3.670 €	4.223 €
Lagoa	2.312 €	3.890 €	4.441 €	4.283 €	4.995 €	4.880 €
Lagos	4.382 €	5.946 €	4.884 €	5.166 €	7.553 €	5.386 €
Loulé	3.213 €	5.444 €	5.666 €	5.552 €	7.075 €	6.909 €
Monchique	795 €	1.824 €	2.376 €	2.680 €	2.372 €	5.050 €
Olhão	2.698 €	4.438 €	4.926 €	3.527 €	3.410 €	4.316 €
Portimão	3.469 €	4.347 €	4.092 €	3.474 €	3.605 €	5.415 €
São Brás de Alportel	1.095 €	3.987 €	3.568 €	3.116 €	3.765 €	3.408 €
Silves	1.363 €	3.669 €	3.892 €	3.332 €	3.780 €	3.282 €
Tavira	2.419 €	4.006 €	3.879 €	3.263 €	4.025 €	4.917 €
Vila do Bispo	4.973 €	4.222 €	3.997 €	3.455 €	2.147 €	4.621 €
Vila Real de Santo António	9.002 €	4.421 €	4.768 €	3.805 €	3.424 €	4.844 €
Guarda	281 €	834 €	559 €	787 €	808 €	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 €	978 €	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 €	983 €	1.007 €
Leiria	679 €	2.557 €	2.321 €	2.159 €	2.034 €	1.971 €
Alcobaça	365 €	2.831 €	2.569 €	2.002 €	1.856 €	1.950 €
Alvaiázere	92 €	1.434 €	924 €	765 €	718 €	824 €
Ansião	385 €	1.040 €	674 €	818 €	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 €	1.502 €	2.024 €	1.788 €	1.789 €
Caldas da Rainha	734 €	1.722 €	1.714 €	2.172 €	2.429 €	2.369 €
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 €	2.055 €	1.847 €	1.499 €
Marinha Grande	1.468 €	3.131 €	1.431 €	1.607 €	1.639 €	1.377 €
Nazaré	- €	4.289 €	3.583 €	3.182 €	2.319 €	2.297 €
Óbidos	6.357 €	3.296 €	4.188 €	4.291 €	4.171 €	4.361 €
Pedrógão Grande	537 €	420 €	719 €	696 €	905 €	1.176 €
Peniche	1.400 €	3.066 €	3.123 €	2.841 €	2.525 €	1.617 €
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	6.137 €	6.737 €	5.742 €	5.635 €	5.864 €	5.821 €
Alenquer	914 €	1.717 €	2.162 €	2.084 €	1.734 €	1.228 €
Amadora	3.182 €	3.626 €	3.445 €	3.319 €	3.963 €	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 €	1.886 €	1.556 €	1.312 €
Cascais	5.736 €	7.632 €	7.357 €	7.257 €	7.652 €	8.317 €
Lisboa	7.233 €	7.565 €	7.238 €	7.459 €	7.411 €	6.922 €
Loures	3.652 €	3.694 €	3.605 €	3.325 €	3.200 €	2.769 €
Lourinhã	2.311 €	1.188 €	2.179 €	2.315 €	2.149 €	1.754 €
Mafra	2.120 €	2.667 €	3.308 €	3.180 €	3.455 €	2.788 €
Odivelas	- €	3.991 €	3.781 €	3.335 €	2.897 €	2.927 €
Oeiras	5.139 €	5.357 €	5.000 €	5.354 €	5.502 €	5.099 €
Sintra	3.962 €	3.684 €	3.383 €	3.382 €	4.134 €	4.832 €
Sobral de Monte Agraço	- €	2.209 €	1.981 €	2.205 €	3.794 €	3.224 €
Torres Vedras	720 €	1.624 €	2.257 €	2.472 €	2.483 €	2.104 €
Vila Franca de Xira	1.455 €	3.504 €	2.938 €	2.946 €	2.486 €	2.216 €
Região A. da Madeira	5.209 €	4.598 €	4.402 €	4.310 €	4.302 €	3.856 €
Calheta	4.015 €	2.300 €	3.720 €	5.329 €	4.622 €	3.949 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.142 €	3.384 €	2.681 €	3.374 €	1.037 €
Funchal	7.493 €	4.871 €	4.840 €	4.551 €	4.577 €	4.446 €
Machico	5.761 €	4.039 €	2.660 €	3.465 €	3.716 €	1.326 €
Ponta do Sol	- €	4.315 €	3.647 €	4.545 €	4.218 €	4.546 €
Porto Moniz	- €	- €	2.415 €	1.933 €	- €	1.370 €
Porto Santo	- €	- €	3.089 €	3.821 €	1.964 €	- €
Ribeira Brava	- €	4.977 €	6.181 €	4.496 €	4.951 €	1.060 €
Santa Cruz	4.970 €	4.113 €	3.354 €	3.305 €	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	604 €	1.021 €	989 €	932 €	1.070 €	1.184 €
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	- €	502 €	803 €	776 €	623 €	916 €
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	4.577 €	4.442 €	3.709 €	3.391 €	3.782 €	3.437 €
Amarante	1.776 €	1.446 €	1.507 €	1.582 €	1.566 €	1.302 €
Baião	561 €	584 €	651 €	1.280 €	1.799 €	2.005 €
Felgueiras	1.268 €	2.348 €	1.752 €	1.598 €	1.454 €	1.482 €
Gondomar	3.004 €	2.829 €	2.610 €	2.293 €	2.077 €	2.167 €
Lousada	2.792 €	2.593 €	1.821 €	1.632 €	1.674 €	2.080 €
Maia	1.662 €	3.287 €	2.751 €	2.136 €	2.248 €	2.248 €
Marco de Canaveses	616 €	1.462 €	1.609 €	1.481 €	2.065 €	1.629 €
Matosinhos	4.346 €	4.433 €	4.076 €	3.595 €	4.017 €	2.901 €
Paços de Ferreira	3.306 €	2.890 €	2.251 €	1.876 €	1.928 €	1.600 €
Paredes	3.030 €	2.509 €	2.179 €	1.664 €	1.607 €	2.281 €
Penafiel	2.056 €	1.567 €	2.112 €	1.790 €	1.625 €	1.987 €
Porto	5.335 €	4.958 €	4.557 €	5.031 €	5.033 €	4.968 €
Póvoa de Varzim	1.682 €	2.919 €	3.056 €	2.866 €	2.252 €	2.973 €
Santo Tirso	642 €	2.104 €	1.462 €	1.793 €	2.017 €	1.970 €
Trofa	1.150 €	3.276 €	2.114 €	2.311 €	2.266 €	1.416 €
Valongo	3.108 €	3.106 €	2.239 €	1.970 €	1.842 €	1.655 €
Vila do Conde	4.930 €	4.657 €	3.630 €	2.764 €	2.754 €	2.252 €
Vila Nova de Gaia	5.077 €	4.447 €	3.409 €	3.380 €	3.896 €	3.372 €
Santarém	403 €	1.295 €	1.278 €	1.572 €	1.560 €	1.578 €
Abrantes	515 €	1.456 €	1.042 €	1.067 €	976 €	708 €
Alcanena	- €	- €	801 €	857 €	1.251 €	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 €	2.936 €
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 €	1.665 €	1.314 €
Coruche	1.542 €	1.610 €	1.981 €	1.558 €	1.381 €	2.103 €
Entroncamento	1.371 €	- €	1.813 €	2.017 €	1.463 €	1.712 €
Ferreira do Zêzere	255 €	639 €	606 €	948 €	1.140 €	1.100 €
Golegã	- €	566 €	1.085 €	1.297 €	3.030 €	980 €
Mação	315 €	- €	754 €	743 €	983 €	958 €
Ourém	362 €	1.828 €	1.204 €	1.565 €	1.313 €	1.412 €
Rio Maior	288 €	1.732 €	988 €	1.663 €	1.718 €	1.217 €
Salvaterra de Magos	170 €	2.237 €	2.203 €	2.073 €	1.659 €	1.742 €
Santarém	330 €	834 €	1.253 €	1.673 €	1.827 €	1.628 €
Sardoal	660 €	- €	1.002 €	789 €	730 €	1.181 €
Tomar	437 €	1.654 €	1.071 €	1.196 €	1.524 €	1.943 €
Torres Novas	552 €	1.369 €	1.122 €	1.565 €	1.427 €	1.327 €
Vila Nova da Barquinha	- €	154 €	- €	1.619 €	1.358 €	1.328 €
Setúbal	5.221 €	4.948 €	4.262 €	3.524 €	3.902 €	4.553 €
Alcácer do Sal	4.576 €	5.639 €	3.381 €	4.106 €	5.265 €	3.401 €
Alcochete	- €	4.608 €	3.580 €	3.661 €	3.075 €	2.602 €
Almada	4.002 €	4.665 €	4.187 €	3.709 €	4.291 €	4.397 €
Barreiro	2.435 €	3.345 €	2.967 €	2.710 €	2.905 €	2.839 €
Grândola	4.859 €	7.448 €	9.401 €	10.426 €	10.166 €	11.074 €
Moita	- €	2.643 €	2.748 €	2.413 €	2.452 €	1.811 €
Montijo	1.663 €	3.129 €	2.789 €	2.772 €	2.446 €	2.693 €
Palmela	3.015 €	3.027 €	2.855 €	2.566 €	2.978 €	3.069 €
Santiago do Cacém	1.244 €	3.233 €	3.720 €	4.215 €	4.031 €	1.991 €
Seixal	5.122 €	4.625 €	3.555 €	3.006 €	2.851 €	3.714 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.685 €	5.625 €	4.927 €	3.107 €	3.590 €	4.202 €
Setúbal	4.280 €	4.288 €	3.357 €	3.200 €	3.106 €	3.359 €
Sines	1.724 €	4.989 €	5.028 €	3.248 €	4.645 €	3.704 €
Viana do Castelo	911 €	2.463 €	1.834 €	1.785 €	1.691 €	1.670 €
Arcos de Valdevez	742 €	737 €	1.223 €	1.399 €	1.465 €	2.061 €
Caminha	- €	3.303 €	2.070 €	2.165 €	2.071 €	1.975 €
Melgaço	299 €	612 €	581 €	808 €	746 €	1.036 €
Monção	887 €	1.892 €	918 €	1.048 €	1.064 €	1.310 €
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 €	1.619 €	1.834 €	1.817 €
Valença	813 €	1.832 €	1.452 €	1.212 €	1.112 €	1.156 €
Viana do Castelo	1.611 €	3.447 €	2.601 €	2.423 €	2.094 €	1.977 €
Vila Nova de Cerveira	420 €	2.388 €	1.897 €	1.593 €	1.175 €	1.289 €
Vila Real	616 €	1.016 €	903 €	1.036 €	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 €	1.123 €	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 €	2.293 €	1.190 €	1.196 €	1.194 €	1.265 €
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 €	890 €	910 €	1.376 €	1.878 €
Moimenta da Beira	199 €	707 €	425 €	811 €	1.002 €	1.553 €
Mortágua	1.395 €	246 €	357 €	895 €	701 €	747 €
Nelas	392 €	539 €	728 €	771 €	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 €	2.651 €	1.547 €	921 €	607 €	758 €
Vila Nova de Paiva	- €	323 €	443 €	579 €	512 €	995 €
Viseu	624 €	2.943 €	1.929 €	1.617 €	1.612 €	1.710 €
Vouzela	163 €	1.198 €	574 €	801 €	792 €	670 €

“Preços da habitação: Quando a inflação faz o trabalho invisível

Os dados mais recentes demonstram que o mercado residencial português continua a registar um forte crescimento nominal. De acordo com o INE, no 3.º trimestre de 2025, **o Índice de Preços da Habitação aumentou 17,7% em termos homólogos, enquanto a variação face ao trimestre anterior foi de 4,1%**. Estes números confirmam a persistência de uma pressão significativa sobre os preços das casas em Portugal.

No entanto, a leitura do mercado imobiliário exige ir além do crescimento nominal. Quando se cruzam os preços da habitação com a evolução da inflação, dos rendimentos das famílias e das condições de financiamento, começa a tornar-se visível uma mudança gradual no ritmo do ciclo.

Uma das formas mais relevantes de compreender esta fase é **distinguir entre preços nominais e preços reais**. Mesmo que o valor das casas continue a subir em termos nominais, se esse crescimento for inferior à inflação, o valor real do ativo está, na prática, a ajustar-se. É aquilo a que muitos economistas chamam uma “correção silenciosa”.

Imagine um cenário simples: se o preço médio das casas aumenta 2% num determinado período, mas a inflação é de 3%, nominalmente houve valorização. Em termos reais, porém, o valor efetivo do ativo diminuiu. **Este tipo de ajustamento é relativamente comum em ciclos imobiliários mais maduros.**

Em vez de quedas abruptas de preços, que historicamente são raras no mercado residencial português, o mercado tende a estabilizar e a absorver gradualmente os excessos acumulados em períodos de crescimento mais acelerado.

Ao mesmo tempo, existem fatores estruturais que continuam a sustentar os preços. Entre eles destacam-se a **oferta limitada** em várias zonas do país, os **custos de construção** ainda elevados e a **procura estruturalmente forte** nos principais centros urbanos.

Por isso, mais do que antecipar quedas abruptas de preços, o cenário mais plausível poderá passar por um período de crescimentos mais moderados, em que a inflação contribui para reduzir gradualmente os desequilíbrios acumulados.

Num contexto como este, o acesso a dados claros e comparáveis torna-se essencial. Ferramentas como o Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças permitem acompanhar estas dinâmicas com maior detalhe, ajudando famílias, investidores e profissionais do setor a tomar decisões mais informadas.



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 março 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**