



doutorfinanças

Observatório

Imobiliário em Portugal

Relatório trimestral
Abril 2026



Evolução do trimestre

O primeiro relatório trimestral do **Observatório Imobiliário em Portugal** permite identificar as principais tendências do mercado na comparação entre janeiro e março de 2026.

Uma das mais relevantes é a descida de cerca de **0,4% do valor médio por metro quadrado** das casas anunciadas para venda. Esta correção não foi, no entanto, homogénea em todo o território: em **8 das 20 grandes divisões administrativas** (18 distritos + duas regiões autónomas) o preço médio subiu.

Em sentido contrário, os preços no mercado de arrendamento subiram em quase todos os distritos, o que se traduziu num **aumento de 0,6% à escala nacional**.

O **Índice de Acessibilidade Habitacional**, aplicado à capacidade de um casal com salário médio comprar um apartamento T2, melhorou 1,3%. Isto significa que, para pagar as prestações do crédito habitação – que desceram ligeiramente, por via da descida dos juros – é agora necessária uma percentagem inferior do rendimento do casal.

Destaque ainda para a **taxa de absorção**, que em março subiu **0,2 pontos percentuais**, para 0,7% na venda, mantendo-se em 0,8% no arrendamento. Cruzados com o tempo de mercado, que aumentou no mesmo período, estes dados indicam que há mais negócios a serem concretizados, mas **a um ritmo mais lento**.

Valor de venda (média nacional, por m²)

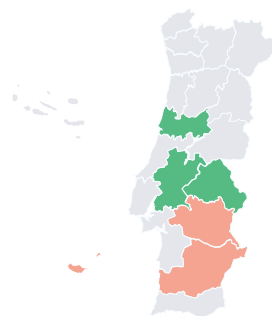
-0,4%

Maiores subidas

Portalegre (1,1%)
Santarém (0,7%)
Coimbra (0,6%)

Maiores descidas

Évora (-5,3%)
Beja (-1,5%)
R. A. Madeira (-1,3%)



Valor de arrendamento (média nacional, por m²)

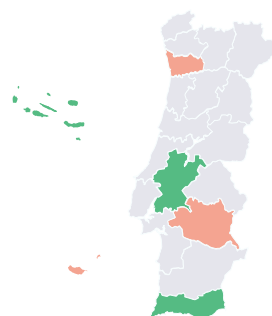
+0,6%

Maiores subidas

Santarém (3,6%)
Faro (3,4%)
R. A. Açores (3,2%)

Maiores descidas

Évora (-3,9%)
R. A. Madeira (-2,8%)
Porto (-0,5%)



Índice de Acessibilidade Habitacional

+1,3%

Janeiro: 1,91
Março: 1,93

Taxa de absorção

+0.2pp

Janeiro: 0,5%
Março: 0,7%

Retrato imobiliário de março

O retrato do mês de março volta a evidenciar as **acentuadas assimetrias regionais** nos preços médios da habitação.

No mercado de venda, Lisboa mantém-se o distrito mais caro, com um valor médio por m² **mais de sete vezes superior** ao do distrito com preços mais baixos, a Guarda: 5.783 €/m² face a 752 €/m². Faro (4.651 €/m²), Madeira (4.372 €/m²), Setúbal (4.027 €/m²) e Porto (3.625 €/m²) completam o topo da tabela, liderando não só no valor médio global, como em **todas as tipologias de imóvel**.

No polo oposto concentram-se distritos do interior, como Bragança (907 €/m²) ou Castelo Branco (990 €/m²).

A distribuição regional é semelhante no arrendamento. Lisboa regista a renda média mais elevada, com **20,79 €/m²**, seguida por Faro (16,62 €/m²), Madeira (15,92 €/m²), Porto (14,06 €/m²) e Setúbal (13,64 €/m²). Já os distritos onde é possível arrendar casa por menos dinheiro são Vila Real (5,20 €/m²), Guarda (5,24 €/m²) e Viseu (5,27 €/m²).

Na prática, **arrendar uma casa em Lisboa custa quase tanto como arrendar três ou quatro imóveis** nestes distritos do interior.

Apesar de os salários médios serem mais elevados nos principais centros urbanos, essas diferenças regionais refletem-se na acessibilidade à compra de habitação. Um casal com salário médio em Portalegre, Bragança ou Guarda consegue comprar um apartamento T2 no seu distrito destinando **menos de 15% do rendimento** ao pagamento do crédito. Já em Lisboa, Faro ou Madeira, essa percentagem situa-se entre os 60 e os 70%.

O mês numa página

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.633 €

Valor máximo: 5.783 €

Valor mínimo: 752 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

16,13 €

Valor máximo: 20,79 €

Valor mínimo: 5,20 €

N.º de imóveis no mercado (venda)

73.683 casas



● Apartamentos: **44.867**

● Moradias: **28.816**

Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros

Lisboa (5.783 €)

Faro (4.651 €)

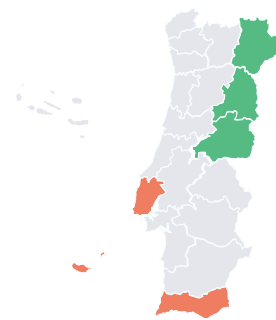
R. A. Madeira (4.372 €)

Distritos mais baratos

Guarda (752 €)

Bragança (907 €)

Castelo Branco (990 €)



Acessibilidade de habitação

52% 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%)

“Mercado imobiliário: Entre a incerteza e a escassez

Por **Nuno Leal**

Nos últimos trimestres, o mercado imobiliário começou a dar sinais de estabilização. A descida das taxas de juro trouxe algum alívio às famílias e maior previsibilidade no crédito à habitação. A Euribor parecia aproximar-se de um novo equilíbrio.

Esse cenário, porém, voltou a ser interrompido.

A instabilidade geopolítica, com impacto direto nos mercados energéticos, nos combustíveis e nos custos de produção, **devolveu incerteza ao sistema e reacendeu as expectativas de inflação**. Quando a incerteza domina, a perceção de risco aumenta rapidamente.

As taxas de juro começaram a subir, antecipando aquilo que o mercado dá como provável: um ajustamento em alta da política monetária do BCE. Mesmo que este movimento venha a ser temporário, gera hesitação entre quem procura casa ou crédito. Se a tendência se prolongar, **é natural que volte a crescer a procura por transferência ou renegociação de crédito**, à procura de maior estabilidade. Foi este o ambiente vivido em 2022/2023, quando o choque inflacionista levou o BCE a subir a taxa de juro de referência de -0,5% para 4% em pouco mais de um ano.

O BCE tem sido claro: a política monetária continuará dependente dos dados.

As taxas estão hoje mais próximas de um nível considerado “neuro”, mas a inflação mantém-se vulnerável a choques externos, sobretudo energéticos. Num contexto de crescimento económico frágil na Zona Euro, o banco central continuará a procurar um equilíbrio difícil entre conter a inflação e não travar a economia. **O mais provável é que não regressemos aos níveis excecionais de juros baixos da década passada**. Este é o novo normal, e o mercado terá de se ajustar.

Ainda assim, importa ser claro: o principal problema do mercado imobiliário português não está, hoje, nos juros.

Um problema estrutural: Não há casas suficientes

O maior bloqueio continua a ser a escassez de oferta, um problema estrutural.

A falta de produto disponível gera distorções claras: pressão persistente sobre os preços e transferência do poder negocial para quem detém o ativo. Em muitos casos, ou se avança rapidamente para um negócio ou o imóvel desaparece do mercado. Em alguns segmentos, começam a surgir situações em que o comprador fica condicionado a determinadas soluções de mediação ou financiamento, reduzindo a liberdade de escolha e a eficiência do mercado.

Este desequilíbrio não desaparecerá no curto prazo. **Apesar de algum aumento da oferta previsto para este ano, esse movimento pode ser rapidamente absorvido (ou anulado) pelo aumento dos custos de construção.** A subida dos preços dos materiais, a energia mais cara e as dificuldades nas cadeias de abastecimento tornam a promoção imobiliária mais cara e lenta. Quando os custos de produção sobem de forma persistente, os preços finais acabam por acompanhar.

Medidas públicas: Impacto ainda insuficiente

Nos últimos anos, os pacotes de medidas do Governo procuraram responder à crise habitacional através de incentivos fiscais, alterações ao arrendamento e ajustamentos no licenciamento. Algumas medidas vão na direção certa, mas o impacto prático tem sido limitado e, por vezes, tem sido responsável por maior pressão no mercado imobiliário.

A incerteza regulatória, as mudanças frequentes de regras e a falta de confiança jurídica afastaram investidores do arrendamento de longa duração.

Medidas mal calibradas reduziram ainda mais a oferta disponível. E na construção, a simplificação administrativa avança a um ritmo insuficiente face à dimensão do problema.

Se quisermos responder de forma estrutural, não há atalhos.

É essencial robustecer o mercado de arrendamento, com regras claras, estáveis e duradouras. **Acelerar de forma efetiva a construção**, reduzindo prazos de licenciamento e criando condições para atrair investimento. E o Estado deve assumir um papel mais ativo, não apenas como regulador, mas também como promotor, através de construção pública ou parcerias.

Sem mais produto no mercado, qualquer melhoria pontual será insuficiente para resolver o problema de fundo.

Não há soluções rápidas para a crise da habitação. Mas adiar decisões estruturais apenas prolonga um mercado desequilibrado, caro e socialmente ineficiente.

A direção é conhecida. Falta executá-la com coragem, consistência e visão de médio prazo. E isso já não pode esperar mais.

Não há soluções rápidas para a crise da habitação. Mas adiar decisões estruturais apenas prolonga um mercado desequilibrado, caro e socialmente ineficiente.



Nuno Leal
Co-CEO,
Doutor Finanças

Imobiliário em 2026: mais seletivo e menos transações

Por **Bruno Coelho**

O mercado imobiliário entrou em 2026 num novo equilíbrio: **menos exuberante na compra, com maior pressão no arrendamento** e um ajustamento que deverá refletir-se também no número de transações.

Os dados do primeiro trimestre mostram **uma estabilização clara nos preços de venda**. O valor médio nacional passou de 3.649 euros/m² em janeiro para 3.633 euros/m² em março, enquanto o preço mediano recuou de cerca de 420 mil para 413 mil euros.

Este não é um sinal de quebra, mas de mudança de comportamento: **o mercado está mais seletivo, penaliza ativos sobreavaliados e obriga a mais tempo de decisão** por parte dos compradores.

Este comportamento começa a antecipar o impacto no volume de negócios. Com preços estáveis, mas maior exigência na decisão e menor margem financeira das famílias, parte da procura pode adiar a compra. O resultado esperado não é uma queda abrupta de preços, mas **uma redução do número de transações, com ciclos de decisão mais longos**.

Do lado da oferta, o movimento reforça esta leitura. **O stock de imóveis diminuiu ao longo do trimestre**, tanto na venda como no arrendamento, o que mostra que o mercado continua ativo, mas com menor reposição de oferta.

Arrendamento continua pressionado

No arrendamento, o cenário é distinto e mais pressionado. O preço médio subiu de 16,03 euros/m² para 16,13 euros/m² entre janeiro e março, e a mediana aumentou de 1.450 euros para 1.500 euros.

Mais do que a média, **é a subida da mediana que confirma que a pressão** não está concentrada em segmentos específicos, mas **é transversal ao mercado**, refletindo a escassez de oferta face a uma procura que continua elevada.

A geografia confirma um mercado a várias velocidades. **Lisboa continua no topo da venda**, com cerca de 5.783 euros/m² em março, **seguida por Faro e Madeira**.

No arrendamento, Lisboa mantém a liderança, mas a maior pressão recente observa-se também em mercados como Faro ou Santarém, sinal de que o desequilíbrio entre oferta e procura se está a disseminar.

“O mercado está mais seletivo, penaliza ativos sobreavaliados e obriga a mais tempo de decisão por parte dos compradores”

Alívio conjuntural na acessibilidade

Na acessibilidade, há um sinal aparentemente positivo, mas que importa interpretar corretamente. Os indicadores melhoraram ligeiramente no trimestre, por exemplo, o índice para um casal na compra de um T2 passou de 1,91 para 1,93 refletindo um contexto em que o preço médio por metro quadrado se manteve praticamente estável (em torno dos 3.600 euros/m²) e em que a prestação média estimada deixou de subir, acompanhando a estabilização das taxas de juro.

No entanto, **este alívio é sobretudo conjuntural e não estrutural**: resulta de condições financeiras mais previsíveis e não de uma melhoria significativa da capacidade de compra das famílias.

O enquadramento macroeconómico reforça esta leitura. **A estabilização das taxas de juro**, com o crédito habitação a refletir níveis próximos dos 2,8% no início do ano, **trouxe previsibilidade às famílias**. Mas previsibilidade não é sinónimo de acessibilidade, sobretudo num contexto em que os preços acumulam subidas significativas nos últimos anos. E, acima de tudo, não resolve o principal problema do mercado: a falta de oferta.

Menos velocidade e mais ponderação

É por isso que o principal ajustamento em 2026 deverá acontecer via volume e não via preço. Com oferta limitada, não há pressão suficiente para quedas relevantes. O que se espera, sim, é uma **desaceleração no número de transações**, à medida que a procura se torna mais cautelosa.

No fundo, o que estamos a assistir não é a uma inversão do ciclo, mas a uma transição. O mercado deixou de ser

impulsionado pela velocidade e passou a ser definido pela seleção. **Vende-se menos, decide-se mais devagar, e apenas os imóveis bem posicionados continuam a garantir liquidez.**

Isto obriga compradores, vendedores e profissionais a ajustarem expectativas: haverá **menos decisões impulsivas e mais tempo de análise, comparação e negociação**. Num período que pode ainda ser condicionado por subidas de juros. Não podemos ignorar que a instabilidade geopolítica está a provocar aumentos consideráveis no petróleo – e consequentemente nos combustíveis – e isso poderá ter impacto na inflação e no poder de compra das famílias. Num cenário em que a inflação volte a pressionar as taxas de juro, o mercado imobiliário poderá ser condicionado.

No arrendamento, o cenário é um pouco diferente. A pressão mantém-se, porque, quando a compra abranda, a procura não desaparece – direciona-se. **Parte da procura que sai do mercado de compra transfere-se para o arrendamento**, sustentando preços e níveis de procura elevados.

A mensagem para o próximo trimestre é clara: **menos dinâmica, maior exigência e decisões mais ponderadas**. Quem se preparar para este novo ritmo está mais bem posicionado para navegar o mercado nos próximos meses.

“Vende-se menos, decide-se mais devagar, e apenas os imóveis bem posicionados continuam a garantir liquidez”

Bruno Coelho
Administrador Imobiliário,
Doutor Finanças



Stock ativo

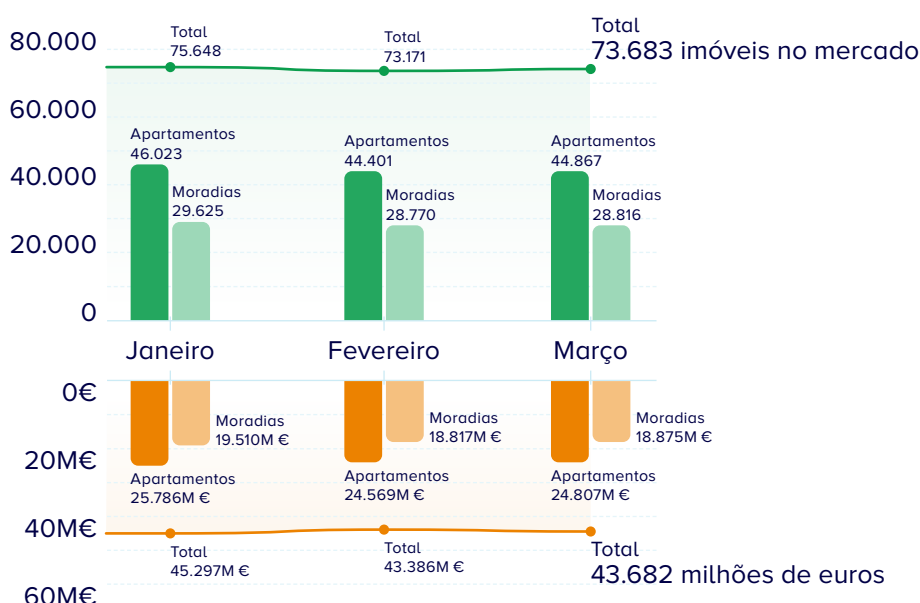
O stock ativo – ou seja, o número de imóveis que estiveram listados nas plataformas de imobiliário em algum momento do mês (ou trimestre) – **reduziu 2,6% de janeiro para março, de 75.648 imóveis para 73.683.**

Esta diminuição de quase 2.000 casas no mercado foi transversal às moradias e apartamentos, embora ligeiramente superior nas primeiras (-2,7%) do que nos segundos (-2,5%).

Sem surpresa, **o valor total do stock habitacional também recuou.** A queda foi de **quase 1,6 mil milhões de euros**, o que equivale a 3,6%. Ao todo, o stock habitacional vale agora cerca de 43.682 milhões de euros.

O conjunto dos apartamentos vale mais do que o das moradias: 24.807 mil milhões vs. 18.875 mil milhões. E apesar de o número de moradias no mercado ter reduzido mais do que o de apartamentos, a queda em valor foi superior nestes (3,8%) do que nas moradias (3,3%).

Mercado nacional	N.º casas	Valor*
Moradias (média trimestral)	28.816 ▼ -2,7% (30.198)	18.874.725.115 € ▼ -3,3% (20.036.307.463 €)
Apartamentos (média trimestral)	44.867 ▼ -2,5% (48.639)	24.806.912.336 € ▼ -3,8% (27.032.456.256 €)
Total do mercado (média trimestral)	73.683 ▼ -2,6% (78.837)	43.681.637.451 € ▼ -3,6% (47.068.763.719 €)



Taxa de absorção

A taxa de absorção e o tempo de mercado seguiram **tendências inversas** no primeiro trimestre do ano. Nas vendas, a taxa de absorção subiu 0,2 pontos percentuais (pp), para 0,7%. Ou seja, em cada 1.000 casas anunciadas em março, foram vendidas sete nesse mês. Já o tempo de mercado aumentou 20% nas moradias, para 125 dias, e 48% nos apartamentos, para 177 dias.

Lidos em conjunto, estes indicadores apontam para um prolongamento do tempo médio de venda, sinalizando um mercado mais ativo, mas menos rápido. A exceção à tendência é a taxa de absorção dos apartamentos, que caiu 0,2 pp.

Que percentagem das casas anunciadas foi vendida ou arrendada?

Taxa de absorção	Venda*	Arrendamento*
Moradias (média trimestral)	0,4% (0,7%) ↗ 0,2pp	1,1% (1,5%) ↗ 0,5pp
Apartamentos (média trimestral)	0,9% (2,1%) ↗ 0,1pp	0,8% (1,9%) ↘ -0,2pp
Todos (média trimestral)	0,7% (1,6%) ↗ 0,2pp	0,8% (1,8%) - 0,0pp

A taxa de absorção indica a percentagem dos imóveis anunciados num mês ou trimestre que resultaram em negócio fechado no mesmo período.

Quantos dias demorou uma casa a ser vendida ou arrendada?

Tempo de mercado (absorção)	Venda*	Arrendamento*
Moradias (média trimestral)	125 dias (119 dias) ↗ 20%	147 dias (125 dias) ↗ 276%
Apartamentos (média trimestral)	177 dias (125 dias) ↗ 48%	106 dias (79 dias) ↗ 40%

O tempo de mercado mostra, em média, quantos dias uma casa demorou a ser vendida ou arrendada desde que foi anunciada. Foram incluídos apenas os imóveis assinalados como vendidos ou arrendados (e não os retirados das plataformas sem justificação).

Venda de casa (distrito)

No primeiro retrato trimestral do Observatório, o mercado de venda registou uma ligeira descida a nível nacional. Entre janeiro e março, **o preço médio por m² desceu 0,44%**, fixando-se nos **3.633 €/m²**.

A evolução foi, ainda assim, **mista a nível distrital: oito distritos registaram aumentos e 10 apresentaram descidas**. No entanto, as quedas revelaram-se mais intensas do que as subidas, acabando por pesar no agregado nacional.

Nos **distritos mais caros do país** não se registou qualquer subida de preços. Pelo contrário: os valores recuaram em **Lisboa (-0,9%, para 5.783 €/m²)**, **Madeira (-1,3%**,

para 4.372 €/m²) e **Setúbal (-0,2%, para 4.027 €/m²)**. Já em **Faro (4.651 €/m²)** e no **Porto (3.625 €/m²)**, os preços mantiveram-se estáveis.

A **descida mais expressiva** ocorreu claramente em **Évora (-5,3%)**. **Beja (-1,5%)** e **Madeira (-1,3%)** foram os únicos outros territórios a registarem descidas superiores a 1%. Em sentido inverso, **apenas Portalegre apresentou uma subida acima desse patamar (+1,1%)**.

Os distritos com preços mais baixos continuam a ser os mesmos desde o início do ano: **Guarda (752 €/m²)**, **Bragança (907 €/m²)** e **Castelo Branco (990 €/m²)**.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

752 €

Valor médio

3.633 €

↘ -0,4%

Valor médio trimestral:
3.667 €

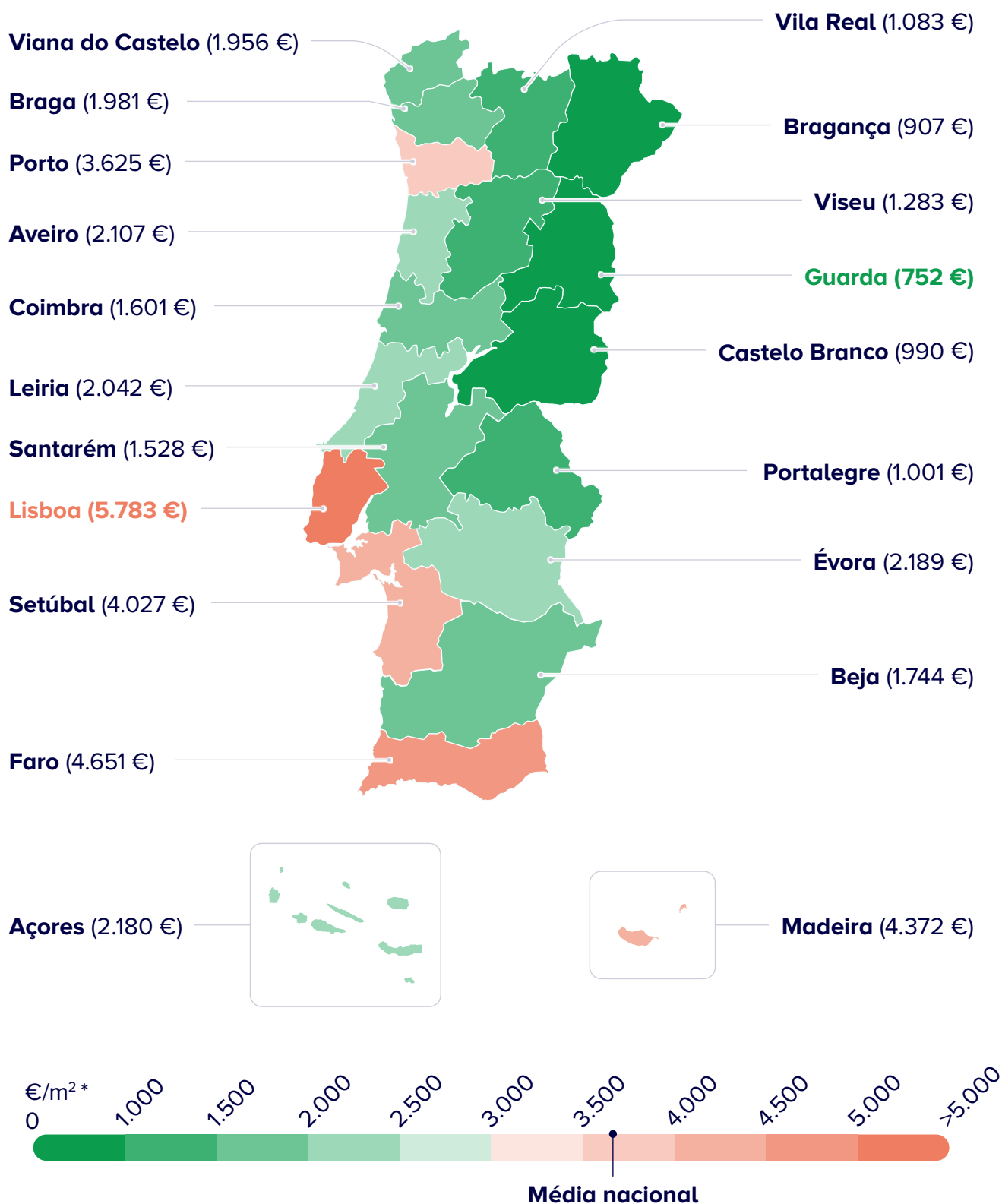
Valor máximo

5.783 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	2.180 € ↗ 0,4%	Leiria	2.042 € ↘ -0,6%
Aveiro	2.107 € ↗ 0,5%	Lisboa	5.783 € ↘ -0,9%
Beja	1.744 € ↘ -1,5%	Região A. da Madeira	4.372 € ↘ -1,3%
Braga	1.981 € ↗ 0,6%	Portalegre	1.001 € ↗ 1,1%
Bragança	907 € ↘ -0,7%	Porto	3.625 € - 0,0%
Castelo Branco	990 € ↘ -0,4%	Santarém	1.528 € ↗ 0,7%
Coimbra	1.601 € ↗ 0,6%	Setúbal	4.027 € ↘ -0,2%
Évora	2.189 € ↘ -5,3%	Viana do Castelo	1.956 € ↘ -0,6%
Faro	4.651 € - 0,0%	Vila Real	1.083 € ↘ -0,3%
Guarda	752 € ↗ 0,1%	Viseu	1.283 € ↗ 0,5%

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 m²*

Angra do Heroísmo	1.817 €	↗	1,3%
Calheta	1.590 €	↘	-6,1%
Corvo	1.100 €	—	0,0%
Horta	1.507 €	↘	-1,6%
Lagoa	2.215 €	↘	-2,2%
Lajes das Flores	1.289 €	—	0,0%
Lajes do Pico	1.209 €	↗	0,6%
Madalena	1.910 €	↘	-0,2%
Nordeste	1.730 €	↗	3,2%
Ponta Delgada	2.918 €	↘	-0,6%
Povoação	2.284 €	↗	1,7%
Ribeira Grande	1.982 €	↘	-0,7%
Santa Cruz da Graciosa	852 €	—	0,0%
Santa Cruz das Flores	866 €	—	0,0%
São Roque do Pico	1.259 €	—	0,0%
Velas	1.338 €	↘	-0,7%
Vila da Praia da Vitória	1.642 €	↗	1,4%
Vila do Porto	1.840 €	↗	2,7%
Vila Franca do Campo	2.262 €	↗	2,4%
Média distrital (trimestral)	2.180 €	↗	0,4%
	(2.173 €)		

Aveiro

Preço por m²*

Águeda	1.353 €	↘	-0,7%
Albergaria-a-Velha	1.639 €	↗	4,9%
Anadia	1.066 €	↗	1,0%
Arouca	1.714 €	↗	4,1%
Aveiro	2.460 €	↗	0,2%
Castelo de Paiva	1.217 €	↘	-1,9%
Espinho	2.805 €	↗	0,1%
Estarreja	1.593 €	↗	4,9%
Ílhavo	2.568 €	↘	-0,2%
Mealhada	1.115 €	↗	1,5%
Murtosa	1.651 €	↗	6,5%
Oliveira de Azeméis	1.605 €	↗	1,0%
Oliveira do Bairro	1.324 €	↗	4,1%
Ovar	1.901 €	↗	0,5%
Santa Maria da Feira	1.676 €	↗	0,4%
São João da Madeira	2.379 €	↗	1,7%
Sever do Vouga	1.203 €	↗	10,8%
Vagos	2.167 €	↗	0,2%
Vale de Cambra	864 €	↗	1,7%
Média distrital (trimestral)	2.107 €	↗	0,5%
	(2.100 €)		

Beja

Preço por m²*

Aljustrel	976 €	↘	-2,4%
Almodôvar	917 €	↗	5,0%
Alvito	897 €	↘	-0,1%
Barrancos	309 €	↘	-32,5%
Beja	1.425 €	↗	1,4%
Castro Verde	1.623 €	↗	0,7%
Cuba	1.598 €	—	0,0%
Ferreira do Alentejo	1.821 €	↗	1,4%
Mértola	1.454 €	—	0,0%
Moura	818 €	↗	5,6%
Odemira	2.669 €	↘	-5,0%
Ourique	2.687 €	↗	0,3%
Serpa	1.166 €	↘	-0,6%
Vidigueira	1.540 €	↘	-1,5%
Média distrital (trimestral)	1.744 €	↘	-1,5%
	(1.761 €)		

Braga

Preço por m²*

Amares	1.808 €	↗	1,9%
Barcelos	1.799 €	↘	-1,1%
Braga	2.428 €	↗	0,6%
Cabeceiras de Basto	1.378 €	↗	6,7%
Celorico de Basto	953 €	↘	-3,4%
Esposende	2.560 €	↘	-1,0%
Fafe	1.451 €	↗	0,8%
Guimarães	2.007 €	↗	0,4%
Póvoa de Lanhoso	1.342 €	↗	3,6%
Terras de Bouro	1.884 €	↘	-0,5%
Vieira do Minho	1.979 €	↗	1,3%
Vila Nova de Famalicão	2.030 €	↗	1,7%
Vila Verde	1.595 €	↘	-1,2%
Vizela	1.433 €	↗	3,6%
Média distrital (trimestral)	1.981 €	↗	0,6%
	(1.971€)		

Bragança	Preço por m²*	
Alfândega da Fé	653 €	– 0,0%
Bragança	1.079 €	↘ -0,1%
Carrazeda de Ansiães	494 €	↗ 3,1%
Freixo de Espada à Cinta	582 €	– 0,0%
Macedo de Cavaleiros	929 €	↗ 0,1%
Miranda do Douro	1.302 €	– 0,0%
Mirandela	1.242 €	↘ -5,2%
Mogadouro	959 €	↗ 3,3%
Torre de Moncorvo	530 €	↘ -6,5%
Vila Flor	860 €	↗ 3,4%
Vimioso	539 €	– 0,0%
Vinhais	552 €	↘ -8,0%
Média distrital (trimestral)	907 € (913 €)	↘ -0,7%

Castelo Branco	Preço por m²*	
Belmonte	729 €	↘ -1,5%
Castelo Branco	956 €	↘ -3,1%
Covilhã	1.426 €	↗ 0,6%
Fundão	799 €	– 0,0%
Idanha-a-Nova	590 €	↗ 0,9%
Oleiros	302 €	– 0,0%
Penamacor	484 €	↘ -2,2%
Proença-a-Nova	592 €	↗ 0,2%
Sertã	892 €	– 0,0%
Vila de Rei	1.030 €	↘ -1,3%
Vila Velha de Ródão	554 €	↗ 3,9%
Média distrital (trimestral)	990 € (1.006€)	↘ -0,4%

Coimbra	Preço por m²*	
Arganil	888 €	↘ -7,0%
Cantanhede	1.311 €	↗ 1,0%
Coimbra	2.379 €	↗ 1,2%
Condeixa-a-Nova	1.836 €	↘ -2,4%
Figueira da Foz	1.872 €	↘ -0,9%
Góis	657 €	↗ 4,8%
Lousã	1.015 €	↘ -0,2%
Mira	1.433 €	↘ -4,1%
Miranda do Corvo	716 €	– 0,0%
Montemor-o-Velho	990 €	↗ 2,1%
Oliveira do Hospital	941 €	↗ 0,1%
Pampilhosa da Serra	525 €	↘ -2,1%
Penacova	654 €	↘ -1,2%
Penela	663 €	– 0,0%
Soure	1.030 €	↗ 7,7%
Tábua	876 €	↘ -3,7%
Vila Nova de Poiares	1.446 €	↘ -0,9%
Média distrital (trimestral)	1.601 € (1.605 €)	↗ 0,6%

Évora	Preço por m²*	
Alandroal	1.277 €	– 0,0%
Arraiolos	1.695 €	↗ 1,6%
Borba	915 €	– 0,0%
Estremoz	1.187 €	↗ 5,7%
Évora	2.263 €	↗ 0,2%
Montemor-o-Novo	4.020 €	↘ -3,7%
Mora	3.390 €	– 0,0%
Mourão	1.559 €	↗ 0,1%
Portel	796 €	↗ 1,5%
Redondo	1.608 €	↘ -0,4%
Reguengos de Monsaraz	1.677 €	↘ -0,3%
Vendas Novas	1.455 €	– 0,0%
Viana do Alentejo	1.314 €	– 0,0%
Vila Viçosa	1.248 €	↗ 3,1%
Média distrital (trimestral)	2.189 € (2.305 €)	↘ -5,3%

Faro	Preço por m²*	
Albufeira	5.092 €	↘ -2,1%
Alcoutim	1.264 €	↗ 2,9%
Aljezur	4.089 €	↗ 2,9%
Castro Marim	3.667 €	↘ -11,2%
Faro	3.837 €	↗ 1,4%
Lagoa	4.397 €	↘ -3,4%
Lagos	5.761 €	↘ -0,1%
Loulé	6.079 €	↗ 2,0%
Monchique	2.658 €	– 0,0%
Olhão	3.888 €	↗ 0,3%
Portimão	3.933 €	↗ 0,2%
São Brás de Alportel	3.185 €	↗ 0,1%
Silves	3.595 €	↘ -0,3%
Tavira	3.711 €	↘ -1,0%
Vila do Bispo	3.603 €	↗ 1,0%
Vila Real de Santo António	4.559 €	↗ 5,4%
Média distrital (trimestral)	4.651 € (4.660 €)	– 0,0%

Guarda

Preço por m²*

Aguiar da Beira	821 €	–	0,0%
Almeida	580 €	–	0,0%
Celorico da Beira	849 €	–	0,0%
Figueira de Castelo Rodrigo	624 €	↗	0,8%
Fornos de Algodres	539 €	–	0,0%
Gouveia	726 €	–	0,0%
Guarda	899 €	↘	-1,0%
Manteigas	847 €	–	0,0%
Mêda	617 €	–	0,0%
Pinhel	644 €	–	0,0%
Sabugal	591 €	–	0,0%
Seia	801 €	↗	0,6%
Trancoso	618 €	–	0,0%
Vila Nova de Foz Côa	766 €	↗	2,7%
Média distrital (trimestral)	752 € (752 €)	↗	0,1%

Leiria

Preço por m²*

Alcobaça	1.859 €	↘	-5,0%
Alvaiázere	673 €	↗	1,5%
Ansião	772 €	↘	-9,4%
Batalha	1.431 €	–	0,0%
Bombarral	1.605 €	↗	0,8%
Caldas da Rainha	2.238 €	↗	1,3%
Castanheira de Pêra	1.007 €	–	0,0%
Figueiró dos Vinhos	625 €	–	0,0%
Leiria	2.005 €	↗	0,5%
Marinha Grande	1.557 €	↗	0,5%
Nazaré	3.040 €	–	0,0%
Óbidos	4.128 €	↘	-0,5%
Pedrógão Grande	707 €	–	0,0%
Peniche	2.647 €	↗	0,1%
Pombal	1.176 €	↗	0,6%
Porto de Mós	1.115 €	–	0,0%
Média distrital (trimestral)	2.042 € (2.053 €)	↘	-0,6%

Lisboa

Preço por m²*

Alenquer	1.918 €	↗	0,1%
Amadora	3.670 €	↗	1,3%
Arruda dos Vinhos	2.542 €	–	0,0%
Azambuja	1.813 €	↘	-0,2%
Cadaval	1.571 €	↘	-0,3%
Cascais	7.737 €	↘	-1,0%
Lisboa	7.467 €	–	0,0%
Loures	3.309 €	↘	-0,6%
Lourinhã	2.037 €	↗	0,2%
Mafra	3.224 €	↘	-0,5%
Odivelas	3.332 €	↘	-0,7%
Oeiras	5.239 €	↗	0,1%
Sintra	3.809 €	↘	-0,4%
Sobral de Monte Agraço	2.554 €	–	0,0%
Torres Vedras	2.140 €	↘	-0,5%
Vila Franca de Xira	2.745 €	↗	0,5%
Média distrital (trimestral)	5.783 € (5.853 €)	↘	-0,9%

Região A. da Madeira

Preço por m²*

Calheta	4.986 €	↗	0,3%
Câmara de Lobos	3.166 €	↘	-0,5%
Funchal	4.716 €	↘	-1,8%
Machico	3.568 €	↘	-2,9%
Ponta do Sol	4.326 €	↘	-0,1%
Porto Moniz	1.930 €	–	0,0%
Porto Santo	3.398 €	↘	-1,3%
Ribeira Brava	4.714 €	↗	1,2%
Santa Cruz	3.498 €	↗	1,3%
Santana	2.114 €	↘	-0,1%
São Vicente	2.119 €	–	0,0%
Média distrital (trimestral)	4.372 € (4.420 €)	↘	-1,3%

À procura da casa certa? Nós ajudamos

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

Encontrar casa



Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	744 € - 0,0%
Arronches	988 € - 0,0%
Avis	1.129 € ▼ -1,3%
Campo Maior	667 € - 0,0%
Castelo de Vide	1.234 € - 0,0%
Crato	900 € ↗ 9,0%
Elvas	1.335 € - 0,0%
Fronteira	767 € - 0,0%
Gavião	744 € ↗ 0,3%
Marvão	1.009 € - 0,0%
Monforte	604 € - 0,0%
Nisa	699 € ↗ 7,9%
Ponte de Sor	1.463 € ↗ 0,8%
Portalegre	949 € ▼ -0,3%
Sousel	1.266 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	1.001 € ↗ 1,1% (997 €)

Porto	Preço por m ² *
Amarante	1.517 € ▼ -0,4%
Baião	1.313 € - 0,0%
Felgueiras	1.594 € ▼ -0,9%
Gondomar	2.308 € ▼ -2,9%
Lousada	1.757 € ↗ 1,2%
Maia	2.443 € ↗ 7,4%
Marco de Canaveses	1.538 € ▼ -2,8%
Matosinhos	3.944 € ▼ -0,7%
Paços de Ferreira	2.015 € ▼ -0,8%
Paredes	1.827 € ▼ -1,8%
Penafiel	1.842 € ▼ -1,2%
Porto	4.906 € ↗ 0,1%
Póvoa de Varzim	2.687 € ↗ 2,1%
Santo Tirso	1.829 € ▼ -0,2%
Trofa	2.269 € ↗ 6,5%
Valongo	2.000 € ▼ -0,5%
Vila do Conde	2.988 € ↗ 2,7%
Vila Nova de Gaia	3.623 € ↗ 0,5%
Média distrital (trimestral)	3.625 € - 0,0% (3.641 €)

Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	974 € ↗ 0,7%
Alcanena	1.157 € - 0,0%
Almeirim	1.855 € ↗ 0,8%
Alpiarça	1.472 € - 0,0%
Benavente	2.423 € ▼ -1,5%
Cartaxo	1.758 € ↗ 1,1%
Chamusca	867 € - 0,0%
Constância	1.589 € ▼ -0,6%
Coruche	1.573 € ▼ -0,5%
Entroncamento	1.885 € ▼ -1,2%
Ferreira do Zêzere	890 € ↗ 0,6%
Golegã	1.202 € ↗ 2,4%
Mação	895 € ▼ -0,9%
Ourém	1.408 € ↗ 0,2%
Rio Maior	1.676 € ↗ 12,4%
Salvaterra de Magos	1.934 € ▼ -0,6%
Santarém	1.602 € ▼ -0,5%
Sardoal	931 € ↗ 1,5%
Tomar	1.509 € ↗ 0,1%
Torres Novas	1.406 € ↗ 0,2%
Vila Nova da Barquinha	1.481 € ↗ 3,3%
Média distrital (trimestral)	1.528 € ↗ 0,7% (1.533 €)

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	4.166 € ▼ -1,1%
Alcochete	3.258 € ↗ 0,6%
Almada	4.130 € ▼ -2,2%
Barreiro	2.906 € ↗ 1,6%
Grândola	10.210 € ↗ 1,1%
Moita	2.522 € ▼ -0,1%
Montijo	2.762 € ↗ 0,4%
Palmela	2.785 € ▼ -0,4%
Santiago do Cacém	3.573 € ↗ 0,1%
Seixal	3.139 € ↗ 1,6%
Sesimbra	4.103 € ▼ -1,8%
Setúbal	3.266 € - 0,0%
Sines	4.805 € ↗ 1,2%
Média distrital (trimestral)	4.027 € ▼ -0,2% (4.063 €)

Viana do Castelo

Preço por m²*

Arcos de Valdevez	1.404 €	–	0,0%
Caminha	2.260 €	↗	6,2%
Melgaço	751 €	↘	-3,7%
Monção	1.189 €	↘	-0,1%
Paredes de Coura	1.170 €	↗	0,6%
Ponte da Barca	943 €	–	0,0%
Ponte de Lima	1.724 €	↘	-1,0%
Valença	1.278 €	↗	0,2%
Viana do Castelo	2.578 €	↘	-1,0%
Vila Nova de Cerveira	1.886 €	↗	1,5%
Média distrital (trimestral)	1.956 € (1.976 €)	↘	-0,6%

Vila Real

Preço por m²*

Alijó	751 €	–	0,0%
Boticas	1.038 €	–	0,0%
Chaves	1.235 €	–	0,0%
Mesão Frio	977 €	↘	-5,6%
Mondim de Basto	1.960 €	–	0,0%
Montalegre	940 €	–	0,0%
Murça	521 €	–	0,0%
Peso da Régua	1.195 €	–	0,0%
Ribeira de Pena	567 €	↘	-2,2%
Sabrosa	1.512 €	↘	-5,7%
Santa Marta de Penaguião	577 €	–	0,0%
Valpaços	821 €	–	0,0%
Vila Pouca de Aguiar	868 €	–	0,0%
Vila Real	1.325 €	↗	0,6%
Média distrital (trimestral)	1.083 € (1.087 €)	↘	-0,3%

Viseu

Preço por m²*

Armamar	658 €	↗	0,2%
Carregal do Sal	860 €	↗	3,4%
Castro Daire	839 €	–	0,0%
Cinfães	924 €	–	0,0%
Lamego	1.251 €	–	0,0%
Mangualde	1.245 €	↘	-0,2%
Moimenta da Beira	835 €	–	0,0%
Mortágua	703 €	↗	1,3%
Nelas	762 €	↗	1,2%
Oliveira de Frades	817 €	–	0,0%
Penalva do Castelo	595 €	–	0,0%
Penedono	879 €	–	0,0%
Resende	1.801 €	–	0,0%
Santa Comba Dão	897 €	↘	-3,4%
São João da Pesqueira	678 €	↗	0,3%
São Pedro do Sul	850 €	–	0,0%
Sátão	821 €	↘	-0,2%
Sernancelhe	903 €	–	0,0%
Tabuaço	860 €	–	0,0%
Tarouca	631 €	–	0,0%
Tondela	1.898 €	↗	0,7%
Vila Nova de Paiva	586 €	–	0,0%
Viseu	1.650 €	↗	1,4%
Vouzela	612 €	↗	1,2%
Média distrital (trimestral)	1.283 € (1.284 €)	↗	0,5%

Evolução por quartis

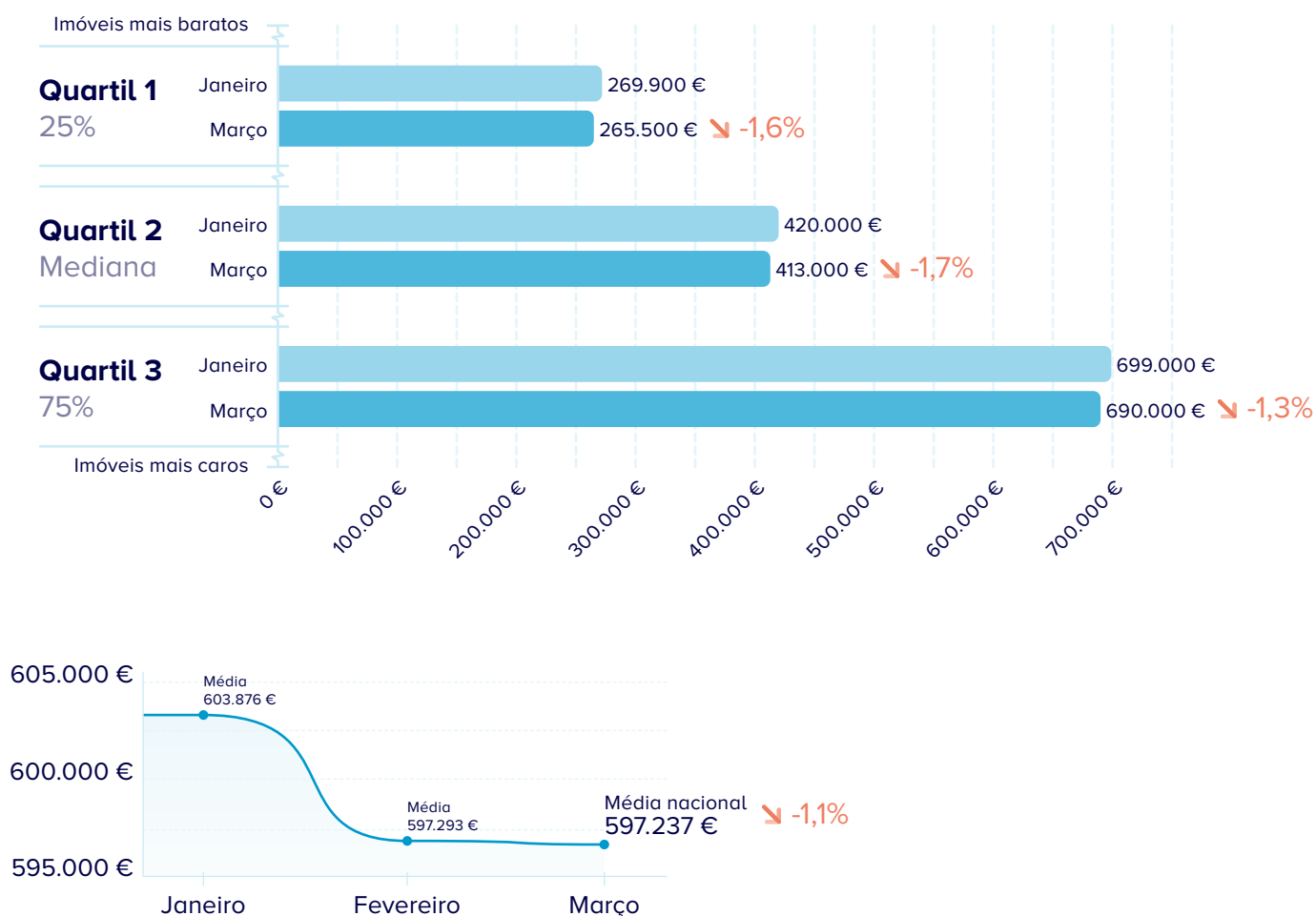
Em março, o valor médio das casas à venda em Portugal foi de **597 mil euros**, enquanto o valor mediano se fixou nos **413 mil euros**, revelando um mercado caracterizado por fortes assimetrias. A média é influenciada por imóveis de preço elevado, enquanto a mediana reflete de forma mais fiel o valor praticado na maioria das casas.

A análise por quartis reforça esta leitura: **25% dos imóveis têm um preço inferior a 266 mil euros**, enquanto os **25% mais**

caros ultrapassam os 690 mil euros, evidenciando a coexistência de segmentos de mercado muito distintos.

No entanto, a evolução trimestral mostra que a **descida dos preços foi transversal**. Entre janeiro e março, o **valor médio recuou 1,1%**, enquanto o **1.º quartil desceu 1,6%**, a **mediana (2.º quartil) caiu 1,7%** e o **3.º quartil recuou 1,3%**. Isto indica que a correção não se limitou ao topo do mercado, tendo abrangido grande parte da distribuição de preços.

Preço das casas (total)



Valores por tipologia

No final de março, os valores por m² apresentavam diferenças significativas consoante a tipologia da casa. **A tipologia com o m² mais caro é claramente o T1**, com um valor médio de **4.364 €/m²**. Seguem-se os **T2 (3.875 €/m²)**, **T4 (3.635 €/m²)**, **T3 (3.396 €/m²)**, **T5 ou superiores (3.342 €/m²)** e **T0 (3.122 €/m²)**.

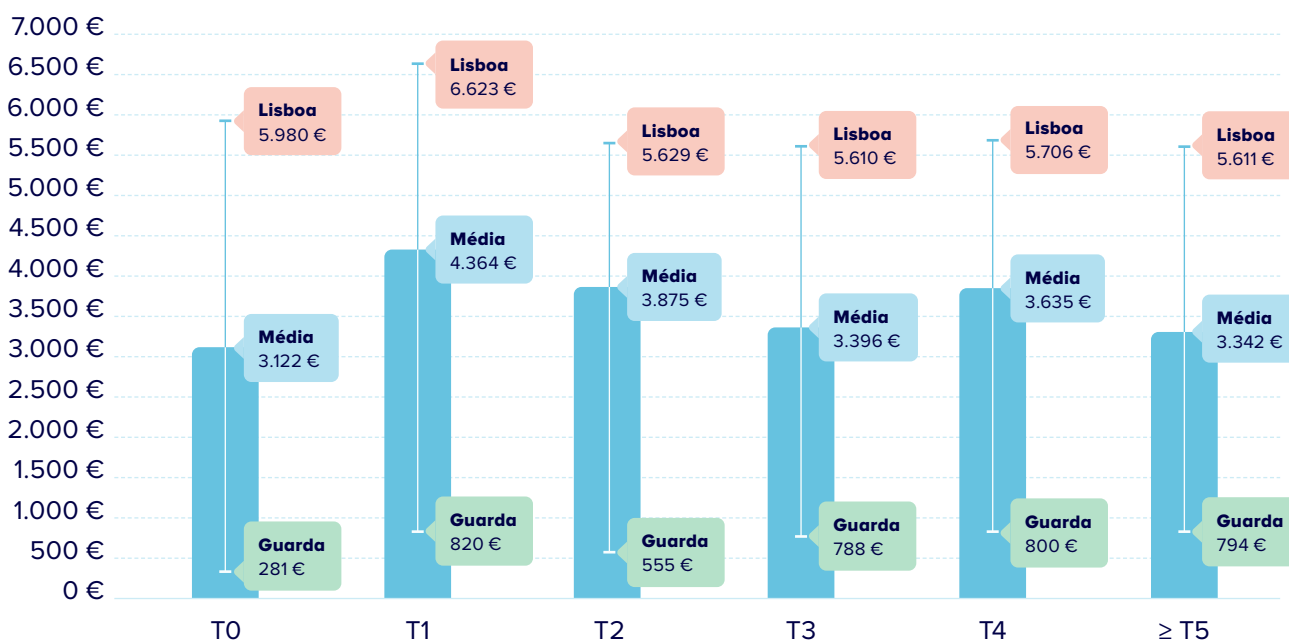
Analisando os valores por distrito, o primeiro e o último lugar vão, respetivamente, para **Lisboa** e para a **Guarda**, em todas as tipologias. No distrito da capital, os preços médios variam entre os 6.623 €/m² nos T1 e os 5.611 €/m² nos T5 ou superiores.

Já na Guarda, o valor médio dos T0 é de apenas 281 €/m² e a tipologia mais cara é o T1, com 820 €/m².

Além de Lisboa, os **grandes centros urbanos** apresentam consistentemente os **valores médios mais elevados**, com Faro, Madeira, Setúbal e Porto a completarem o top 5 em todas as tipologias.

Em sentido contrário, o **interior do país** concentra os **valores médios mais baixos**. Além da Guarda, Portalegre e Bragança fazem parte dos cinco distritos mais baratos em todas as tipologias.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)*



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	1.306 €	2.652 €	2.424 €	2.215 €	2.060 €	2.008 €
Angra do Heroísmo	2.500 €	2.084 €	1.587 €	1.682 €	1.754 €	2.161 €
Calheta	- €	1.682 €	1.182 €	2.149 €	- €	1.557 €
Corvo	- €	1.100 €	- €	- €	- €	- €
Horta	- €	1.510 €	1.753 €	1.770 €	1.389 €	1.194 €
Lagoa	1.929 €	2.367 €	2.150 €	2.497 €	1.979 €	1.747 €
Lajes das Flores	- €	2.110 €	- €	638 €	864 €	1.354 €
Lajes do Pico	484 €	1.552 €	1.259 €	950 €	1.508 €	1.443 €
Madalena	4.154 €	1.905 €	2.011 €	1.369 €	1.906 €	2.406 €
Nordeste	- €	1.860 €	2.294 €	1.416 €	1.454 €	2.154 €
Ponta Delgada	675 €	3.706 €	3.397 €	2.932 €	2.577 €	2.285 €
Povoação	2.337 €	2.275 €	3.040 €	2.790 €	2.154 €	1.294 €
Ribeira Grande	- €	1.380 €	2.028 €	2.034 €	2.233 €	1.890 €
Santa Cruz da Graciosa	594 €	231 €	754 €	570 €	1.268 €	1.371 €
Santa Cruz das Flores	- €	956 €	1.172 €	888 €	- €	946 €
São Roque do Pico	848 €	2.789 €	1.129 €	1.442 €	1.440 €	1.779 €
Velas	570 €	952 €	1.018 €	1.575 €	1.474 €	- €
Vila da Praia da Vitória	- €	852 €	1.719 €	1.658 €	1.729 €	1.617 €
Vila do Porto	1.400 €	3.186 €	1.628 €	1.884 €	1.402 €	1.693 €
Vila Franca do Campo	- €	2.676 €	1.492 €	1.950 €	2.609 €	2.360 €
Aveiro	2.540 €	3.113 €	2.841 €	2.136 €	1.693 €	1.685 €
Águeda	1.063 €	941 €	1.270 €	1.204 €	1.477 €	1.353 €
Albergaria-a-Velha	6.390 €	2.446 €	1.909 €	1.713 €	1.111 €	1.832 €
Anadia	1.016 €	1.630 €	1.027 €	1.278 €	1.178 €	1.139 €
Arouca	- €	1.335 €	1.818 €	1.599 €	1.941 €	1.006 €
Aveiro	3.586 €	4.293 €	3.632 €	2.896 €	1.643 €	1.930 €
Castelo de Paiva	- €	1.547 €	1.504 €	1.213 €	1.141 €	740 €
Espinho	- €	4.185 €	3.220 €	2.941 €	2.420 €	2.025 €
Estarreja	1.591 €	1.409 €	1.596 €	1.332 €	1.595 €	2.402 €
Ílhavo	5.143 €	2.175 €	2.641 €	2.560 €	2.369 €	2.507 €
Mealhada	- €	2.307 €	1.026 €	1.169 €	1.105 €	1.238 €
Murtosa	- €	2.310 €	2.045 €	1.491 €	2.179 €	1.681 €
Oliveira de Azeméis	1.712 €	2.268 €	1.908 €	1.499 €	1.447 €	1.446 €
Oliveira do Bairro	2.765 €	3.020 €	1.549 €	1.217 €	1.121 €	1.068 €
Ovar	3.566 €	2.401 €	2.339 €	1.660 €	2.044 €	1.690 €
Santa Maria da Feira	- €	2.009 €	1.850 €	1.684 €	1.542 €	1.854 €
São João da Madeira	922 €	3.535 €	2.724 €	2.148 €	1.226 €	1.237 €
Sever do Vouga	256 €	505 €	1.375 €	1.509 €	939 €	1.011 €
Vagos	- €	3.868 €	2.906 €	1.787 €	1.625 €	2.112 €
Vale de Cambra	337 €	801 €	1.178 €	596 €	1.166 €	1.003 €
Beja	1.645 €	3.555 €	1.729 €	1.442 €	1.461 €	1.907 €
Aljustrel	- €	856 €	1.029 €	1.743 €	803 €	1.125 €
Almodôvar	- €	1.140 €	645 €	1.018 €	1.044 €	1.086 €
Alvito	880 €	- €	1.198 €	638 €	615 €	1.366 €
Barrancos	- €	161 €	560 €	1.610 €	- €	- €
Beja	- €	1.260 €	1.193 €	1.263 €	1.185 €	2.529 €
Castro Verde	- €	1.754 €	1.312 €	1.498 €	1.807 €	837 €
Cuba	- €	- €	2.014 €	2.360 €	1.072 €	1.207 €
Ferreira do Alentejo	- €	838 €	1.056 €	1.090 €	1.888 €	2.533 €
Mértola	286 €	1.269 €	884 €	1.037 €	929 €	2.124 €
Moura	- €	401 €	759 €	742 €	1.412 €	790 €
Odemira	6.069 €	5.322 €	2.418 €	2.111 €	2.361 €	2.488 €
Ourique	583 €	5.557 €	3.538 €	1.372 €	1.490 €	1.941 €
Serpa	527 €	1.915 €	1.603 €	933 €	1.866 €	827 €
Vidigueira	- €	1.331 €	2.062 €	957 €	1.128 €	1.385 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	1.262 €	2.632 €	2.282 €	1.886 €	1.937 €	1.992 €
Amares	923 €	2.094 €	2.904 €	1.637 €	1.683 €	1.489 €
Barcelos	1.977 €	3.022 €	2.341 €	1.652 €	1.775 €	1.882 €
Braga	4.278 €	3.282 €	2.961 €	2.364 €	2.095 €	2.411 €
Cabeceiras de Basto	- €	953 €	1.268 €	1.460 €	1.064 €	1.457 €
Celorico de Basto	243 €	761 €	1.141 €	1.020 €	1.310 €	1.184 €
Esposende	1.220 €	2.924 €	2.741 €	2.042 €	2.830 €	3.222 €
Fafe	521 €	1.402 €	1.212 €	1.453 €	1.565 €	1.407 €
Guimarães	2.686 €	2.856 €	2.278 €	1.773 €	1.899 €	2.194 €
Póvoa de Lanhoso	652 €	1.074 €	1.297 €	1.427 €	1.357 €	1.382 €
Terras de Bouro	416 €	2.015 €	1.848 €	2.718 €	1.691 €	2.009 €
Vieira do Minho	378 €	1.512 €	1.102 €	2.426 €	2.053 €	1.616 €
Vila Nova de Famalicão	2.401 €	2.388 €	2.334 €	1.872 €	2.033 €	2.072 €
Vila Verde	1.149 €	1.348 €	1.788 €	1.577 €	1.542 €	1.457 €
Vizela	- €	1.494 €	1.955 €	1.374 €	1.302 €	1.082 €
Bragança	323 €	1.128 €	1.064 €	908 €	872 €	964 €
Alfândega da Fé	917 €	- €	1.438 €	385 €	1.183 €	- €
Bragança	234 €	1.687 €	1.322 €	935 €	891 €	1.236 €
Carraceda de Ansiães	- €	- €	359 €	380 €	907 €	515 €
Freixo de Espada à Cinta	1.032 €	170 €	687 €	1.255 €	838 €	512 €
Macedo de Cavaleiros	- €	1.057 €	1.074 €	899 €	786 €	844 €
Miranda do Douro	325 €	- €	1.731 €	1.068 €	783 €	851 €
Mirandela	- €	976 €	1.719 €	1.058 €	1.189 €	1.350 €
Mogadouro	328 €	1.170 €	763 €	796 €	1.127 €	985 €
Torre de Moncorvo	203 €	240 €	334 €	1.328 €	832 €	618 €
Vila Flor	- €	- €	373 €	579 €	939 €	1.551 €
Vimioso	83 €	752 €	657 €	291 €	693 €	768 €
Vinhais	- €	1.050 €	808 €	677 €	569 €	286 €
Castelo Branco	672 €	1.403 €	1.114 €	929 €	827 €	995 €
Belmonte	1.270 €	651 €	594 €	674 €	754 €	1.248 €
Castelo Branco	224 €	385 €	849 €	926 €	759 €	1.581 €
Covilhã	1.823 €	2.471 €	1.744 €	1.304 €	1.089 €	912 €
Fundão	222 €	520 €	877 €	792 €	872 €	842 €
Idanha-a-Nova	383 €	346 €	581 €	759 €	654 €	595 €
Oleiros	685 €	407 €	465 €	327 €	770 €	781 €
Penamacor	406 €	394 €	336 €	497 €	489 €	843 €
Proença-a-Nova	202 €	547 €	465 €	514 €	646 €	725 €
Sertã	190 €	- €	968 €	684 €	1.025 €	2.421 €
Vila de Rei	161 €	- €	699 €	972 €	350 €	2.437 €
Vila Velha de Ródão	73 €	- €	608 €	692 €	406 €	386 €
Coimbra	733 €	2.053 €	1.716 €	1.515 €	1.393 €	1.424 €
Arganil	384 €	886 €	724 €	824 €	981 €	894 €
Cantanhede	1.837 €	1.854 €	1.709 €	1.101 €	1.227 €	1.055 €
Coimbra	2.258 €	3.208 €	2.867 €	2.178 €	1.905 €	1.916 €
Condeixa-a-Nova	774 €	2.332 €	1.440 €	1.858 €	1.865 €	1.578 €
Figueira da Foz	2.190 €	2.650 €	2.046 €	2.140 €	1.471 €	1.750 €
Góis	192 €	- €	377 €	656 €	725 €	1.171 €
Lousã	382 €	819 €	815 €	984 €	1.057 €	1.095 €
Mira	- €	2.317 €	1.696 €	1.158 €	1.930 €	206 €
Miranda do Corvo	358 €	673 €	590 €	660 €	652 €	1.096 €
Montemor-o-Velho	245 €	1.057 €	1.120 €	1.140 €	764 €	787 €
Oliveira do Hospital	224 €	678 €	801 €	1.035 €	943 €	985 €
Pampilhosa da Serra	- €	362 €	586 €	456 €	1.092 €	417 €
Penacova	596 €	337 €	479 €	588 €	965 €	852 €
Penela	272 €	1.246 €	592 €	705 €	813 €	505 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	-€	482 €	540 €	822 €	1.090 €	1.411 €
Tábua	252 €	543 €	684 €	865 €	646 €	1.433 €
Vila Nova de Poiares	393 €	-€	1.602 €	1.366 €	851 €	1.799 €
Évora	923 €	1.565 €	1.737 €	2.497 €	2.580 €	2.121 €
Alandroal	360 €	1.260 €	1.360 €	1.415 €	693 €	1.700 €
Arraiolos	-€	1.639 €	1.175 €	2.076 €	2.298 €	1.648 €
Borba	-€	559 €	841 €	1.017 €	1.040 €	1.059 €
Estremoz	-€	945 €	1.251 €	1.030 €	814 €	2.335 €
Évora	2.122 €	3.210 €	2.596 €	2.228 €	2.034 €	2.156 €
Montemor-o-Novo	514 €	2.172 €	3.128 €	4.315 €	4.593 €	3.217 €
Mora	-€	823 €	1.577 €	2.828 €	1.931 €	5.405 €
Mourão	-€	-€	1.462 €	1.598 €	1.319 €	1.586 €
Portel	-€	1.633 €	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 €	1.580 €	1.583 €	1.912 €
Vendas Novas	-€	1.316 €	1.747 €	1.659 €	1.910 €	925 €
Viana do Alentejo	-€	-€	1.296 €	1.301 €	612 €	1.231 €
Vila Viçosa	-€	551 €	900 €	1.611 €	980 €	838 €
Faro	3.557 €	4.486 €	4.640 €	4.170 €	5.287 €	5.190 €
Albufeira	3.074 €	3.344 €	4.420 €	4.507 €	5.719 €	7.916 €
Alcoutim	846 €	1.123 €	1.202 €	1.172 €	2.073 €	383 €
Aljezur	4.152 €	4.542 €	3.194 €	4.545 €	3.937 €	4.385 €
Castro Marim	2.457 €	5.221 €	6.169 €	3.430 €	4.447 €	1.787 €
Faro	5.725 €	5.321 €	3.974 €	3.630 €	3.533 €	4.156 €
Lagoa	2.739 €	3.803 €	4.458 €	4.115 €	4.889 €	4.757 €
Lagos	4.382 €	5.775 €	4.856 €	5.223 €	7.472 €	5.059 €
Loulé	2.937 €	5.291 €	5.540 €	5.469 €	6.711 €	6.664 €
Monchique	795 €	1.809 €	2.355 €	2.774 €	2.351 €	5.050 €
Olhão	2.841 €	4.226 €	4.995 €	3.512 €	3.267 €	3.741 €
Portimão	3.590 €	4.343 €	4.122 €	3.549 €	3.546 €	4.946 €
São Brás de Alportel	1.095 €	3.987 €	3.558 €	3.153 €	3.669 €	3.393 €
Silves	1.245 €	3.670 €	3.830 €	3.251 €	3.745 €	3.281 €
Tavira	2.641 €	4.046 €	3.877 €	3.298 €	3.912 €	4.866 €
Vila do Bispo	4.973 €	4.222 €	4.053 €	3.324 €	2.204 €	4.621 €
Vila Real de Santo António	6.023 €	4.367 €	4.802 €	3.672 €	3.298 €	4.894 €
Guarda	281 €	820 €	555 €	788 €	800 €	794 €
Aguiar da Beira	417 €	-€	799 €	766 €	1.009 €	1.448 €
Almeida	-€	623 €	161 €	598 €	989 €	586 €
Celorico da Beira	135 €	-€	605 €	848 €	611 €	1.095 €
Figueira de Castelo Rodrigo	177 €	1.109 €	464 €	414 €	779 €	749 €
Fornos de Algodres	254 €	866 €	460 €	759 €	1.492 €	678 €
Gouveia	267 €	511 €	444 €	730 €	995 €	617 €
Guarda	298 €	1.492 €	708 €	976 €	914 €	813 €
Manteigas	621 €	-€	1.427 €	789 €	978 €	529 €
Mêda	-€	577 €	503 €	867 €	444 €	764 €
Pinhel	250 €	744 €	263 €	543 €	342 €	1.040 €
Sabugal	321 €	317 €	282 €	621 €	579 €	585 €
Seia	374 €	814 €	618 €	884 €	742 €	825 €
Trancoso	174 €	-€	531 €	446 €	730 €	827 €
Vila Nova de Foz Côa	-€	181 €	661 €	764 €	983 €	1.007 €
Leiria	669 €	2.586 €	2.248 €	2.079 €	1.957 €	1.903 €
Alcobaça	365 €	3.161 €	2.638 €	1.998 €	1.867 €	1.950 €
Alvaiázere	92 €	1.434 €	866 €	782 €	737 €	824 €
Ansião	425 €	1.040 €	674 €	818 €	695 €	1.018 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	384 €	4.333 €	1.438 €	1.273 €	1.322 €	2.829 €
Bombarral	466 €	905 €	1.488 €	1.998 €	1.786 €	1.714 €
Caldas da Rainha	734 €	1.722 €	1.768 €	2.219 €	2.352 €	2.291 €
Castanheira de Pêra	260 €	221 €	408 €	890 €	511 €	1.392 €
Figueiró dos Vinhos	159 €	424 €	666 €	565 €	503 €	1.202 €
Leiria	2.382 €	2.615 €	2.269 €	2.074 €	1.833 €	1.525 €
Marinha Grande	1.468 €	3.131 €	1.479 €	1.612 €	1.639 €	1.377 €
Nazaré	- €	4.289 €	3.528 €	3.059 €	2.319 €	2.405 €
Óbidos	6.357 €	3.263 €	3.843 €	3.985 €	3.829 €	4.099 €
Pedrógão Grande	537 €	420 €	719 €	696 €	905 €	1.176 €
Peniche	1.256 €	3.053 €	3.123 €	2.844 €	2.548 €	1.656 €
Pombal	1.438 €	1.518 €	1.450 €	1.163 €	1.160 €	909 €
Porto de Mós	626 €	1.726 €	1.071 €	1.089 €	1.173 €	926 €
Lisboa	5.980 €	6.623 €	5.629 €	5.610 €	5.706 €	5.611 €
Alenquer	914 €	1.717 €	2.162 €	2.064 €	1.755 €	1.228 €
Amadora	3.182 €	3.610 €	3.561 €	3.418 €	3.951 €	3.475 €
Arruda dos Vinhos	- €	1.831 €	2.638 €	2.526 €	3.729 €	2.301 €
Azambuja	947 €	1.998 €	1.822 €	1.827 €	2.682 €	1.650 €
Cadaval	465 €	1.735 €	1.432 €	1.749 €	1.552 €	1.312 €
Cascais	6.081 €	7.459 €	7.312 €	7.154 €	7.472 €	7.986 €
Lisboa	7.201 €	7.548 €	7.186 €	7.539 €	7.368 €	6.837 €
Loures	3.652 €	3.696 €	3.574 €	3.342 €	3.218 €	2.769 €
Lourinhã	2.311 €	1.188 €	2.197 €	2.300 €	2.143 €	1.799 €
Mafra	2.120 €	2.512 €	3.277 €	3.128 €	3.450 €	2.760 €
Odivelas	- €	3.949 €	3.734 €	3.348 €	2.898 €	2.935 €
Oeiras	5.139 €	5.299 €	4.959 €	5.149 €	5.470 €	5.142 €
Sintra	3.927 €	3.707 €	3.336 €	3.319 €	4.072 €	4.770 €
Sobral de Monte Agraço	- €	2.209 €	1.981 €	2.225 €	3.139 €	3.224 €
Torres Vedras	720 €	1.624 €	2.305 €	2.208 €	2.357 €	1.905 €
Vila Franca de Xira	1.455 €	3.514 €	2.925 €	2.947 €	2.487 €	2.216 €
Região A. da Madeira	4.988 €	4.569 €	4.359 €	4.292 €	4.226 €	3.825 €
Calheta	- €	2.546 €	3.750 €	5.416 €	4.532 €	4.153 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.162 €	3.360 €	2.776 €	3.374 €	1.037 €
Funchal	6.379 €	4.895 €	4.858 €	4.574 €	4.549 €	4.441 €
Machico	5.299 €	4.074 €	2.532 €	3.473 €	3.537 €	1.645 €
Ponta do Sol	- €	4.451 €	3.688 €	4.328 €	3.954 €	4.561 €
Porto Moniz	- €	- €	1.884 €	2.545 €	- €	1.370 €
Porto Santo	- €	- €	3.060 €	3.655 €	1.964 €	- €
Ribeira Brava	- €	4.900 €	6.365 €	4.420 €	4.734 €	1.060 €
Santa Cruz	4.970 €	3.936 €	3.250 €	3.218 €	3.173 €	4.005 €
Santana	- €	1.921 €	1.687 €	2.229 €	1.435 €	2.108 €
São Vicente	2.292 €	2.722 €	2.131 €	3.179 €	3.047 €	1.350 €
Portalegre	604 €	1.021 €	946 €	931 €	1.052 €	1.188 €
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 €	- €	1.100 €	624 €	- €	1.971 €
Crato	313 €	- €	819 €	991 €	805 €	783 €
Elvas	333 €	1.249 €	999 €	1.127 €	1.364 €	2.341 €
Fronteira	- €	840 €	1.027 €	515 €	645 €	1.100 €
Gavião	- €	502 €	803 €	776 €	623 €	916 €
Marvão	- €	- €	791 €	1.227 €	534 €	1.224 €
Monforte	469 €	- €	1.010 €	753 €	367 €	1.202 €
Nisa	439 €	715 €	553 €	894 €	760 €	539 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	1.826 €	1.233 €	1.501 €	1.200 €	1.905 €	1.115 €
Portalegre	357 €	866 €	996 €	1.015 €	1.198 €	843 €
Sousel	- €	1.824 €	643 €	819 €	765 €	1.907 €
Porto	4.535 €	4.390 €	3.633 €	3.300 €	3.711 €	3.285 €
Amarante	1.776 €	1.446 €	1.507 €	1.582 €	1.613 €	1.298 €
Baião	561 €	584 €	651 €	1.280 €	1.694 €	1.500 €
Felgueiras	1.268 €	2.357 €	1.772 €	1.556 €	1.710 €	1.333 €
Gondomar	3.004 €	2.827 €	2.530 €	2.169 €	2.161 €	2.040 €
Lousada	3.641 €	2.838 €	1.741 €	1.530 €	1.628 €	1.994 €
Maia	1.662 €	3.264 €	2.965 €	2.178 €	2.246 €	2.202 €
Marco de Canaveses	616 €	1.462 €	1.609 €	1.479 €	1.995 €	1.629 €
Matosinhos	4.444 €	4.419 €	4.092 €	3.542 €	4.025 €	2.988 €
Paços de Ferreira	3.279 €	2.878 €	2.279 €	1.916 €	1.940 €	1.544 €
Paredes	3.030 €	2.509 €	2.187 €	1.622 €	1.638 €	2.284 €
Penafiel	2.056 €	1.567 €	2.096 €	1.746 €	1.615 €	1.947 €
Porto	5.293 €	4.899 €	4.487 €	4.921 €	4.974 €	4.715 €
Póvoa de Varzim	1.682 €	2.919 €	3.067 €	2.873 €	2.234 €	2.972 €
Santo Tirso	642 €	2.104 €	1.468 €	1.794 €	1.941 €	1.918 €
Trofa	1.150 €	3.233 €	2.192 €	2.323 €	2.073 €	1.416 €
Valongo	3.108 €	3.106 €	2.223 €	1.972 €	1.839 €	1.655 €
Vila do Conde	4.930 €	4.645 €	3.539 €	2.739 €	2.623 €	2.173 €
Vila Nova de Gaia	5.065 €	4.433 €	3.380 €	3.405 €	3.935 €	3.500 €
Santarém	403 €	1.402 €	1.291 €	1.584 €	1.550 €	1.533 €
Abrantes	515 €	1.456 €	1.044 €	1.069 €	976 €	709 €
Alcanena	- €	- €	801 €	882 €	1.264 €	1.362 €
Almeirim	- €	1.362 €	1.780 €	1.523 €	1.649 €	2.112 €
Alpiarça	- €	689 €	1.547 €	1.333 €	1.387 €	1.477 €
Benavente	- €	2.413 €	2.472 €	2.108 €	2.562 €	2.936 €
Cartaxo	- €	2.000 €	2.167 €	1.651 €	1.749 €	1.505 €
Chamusca	224 €	610 €	467 €	840 €	727 €	1.666 €
Constância	- €	1.331 €	1.894 €	1.617 €	1.716 €	1.435 €
Coruche	1.542 €	1.610 €	1.981 €	1.541 €	1.381 €	2.185 €
Entroncamento	1.371 €	- €	1.809 €	2.072 €	1.506 €	1.703 €
Ferreira do Zêzere	255 €	639 €	606 €	1.019 €	1.140 €	1.100 €
Golegã	- €	566 €	1.007 €	1.511 €	3.030 €	1.008 €
Mação	315 €	- €	754 €	741 €	983 €	958 €
Ourém	362 €	1.828 €	1.223 €	1.547 €	1.295 €	1.412 €
Rio Maior	288 €	2.640 €	1.141 €	1.712 €	1.757 €	1.226 €
Salvaterra de Magos	170 €	2.237 €	2.203 €	2.081 €	1.659 €	1.713 €
Santarém	330 €	779 €	1.253 €	1.675 €	1.792 €	1.632 €
Sardoal	660 €	- €	1.002 €	789 €	730 €	1.181 €
Tomar	437 €	1.601 €	1.071 €	1.199 €	1.514 €	1.881 €
Torres Novas	552 €	1.369 €	1.122 €	1.583 €	1.335 €	1.327 €
Vila Nova da Barquinha	- €	154 €	- €	1.619 €	1.358 €	1.328 €
Setúbal	5.139 €	4.960 €	4.235 €	3.517 €	3.890 €	4.328 €
Alcácer do Sal	4.576 €	5.579 €	3.297 €	3.878 €	4.980 €	2.618 €
Alcochete	- €	4.608 €	3.615 €	3.533 €	3.063 €	2.602 €
Almada	4.002 €	4.671 €	4.157 €	3.717 €	4.350 €	4.187 €
Barreiro	2.435 €	3.345 €	2.961 €	2.759 €	2.943 €	2.839 €
Grândola	5.824 €	8.919 €	9.926 €	10.411 €	10.126 €	10.688 €
Moita	- €	2.643 €	2.752 €	2.422 €	2.452 €	1.913 €
Montijo	1.176 €	3.180 €	2.918 €	2.818 €	2.432 €	2.693 €
Palmela	3.015 €	3.060 €	2.880 €	2.556 €	2.977 €	3.082 €
Santiago do Cacém	1.161 €	3.390 €	3.701 €	4.332 €	4.145 €	1.974 €
Seixal	4.986 €	4.598 €	3.556 €	3.003 €	2.851 €	3.700 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.489 €	5.527 €	4.889 €	3.138 €	3.598 €	3.878 €
Setúbal	4.280 €	4.188 €	3.315 €	3.162 €	3.100 €	3.399 €
Sines	1.724 €	4.956 €	4.862 €	3.196 €	4.608 €	3.343 €
Viana do Castelo	783 €	2.431 €	1.928 €	1.914 €	1.687 €	1.649 €
Arcos de Valdevez	742 €	737 €	1.210 €	1.421 €	1.465 €	2.164 €
Caminha	- €	3.495 €	1.912 €	2.228 €	2.048 €	1.901 €
Melgaço	299 €	612 €	581 €	758 €	746 €	1.036 €
Monção	887 €	1.892 €	928 €	1.040 €	1.069 €	1.370 €
Paredes de Coura	563 €	811 €	1.093 €	1.338 €	1.217 €	830 €
Ponte da Barca	414 €	605 €	785 €	1.121 €	1.548 €	1.131 €
Ponte de Lima	1.448 €	2.193 €	1.744 €	1.623 €	1.834 €	1.790 €
Valença	813 €	1.827 €	1.452 €	1.212 €	1.136 €	1.156 €
Viana do Castelo	1.337 €	3.556 €	2.828 €	2.620 €	2.033 €	1.920 €
Vila Nova de Cerveira	420 €	2.428 €	1.922 €	1.458 €	1.175 €	1.265 €
Vila Real	616 €	1.125 €	903 €	1.031 €	1.032 €	1.209 €
Alijó	251 €	510 €	580 €	778 €	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 €	973 €	4.368 €
Montalegre	447 €	1.014 €	791 €	981 €	803 €	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 €	633 €	1.003 €
Sabrosa	- €	5.664 €	1.667 €	1.262 €	1.005 €	801 €
Santa Marta de Penaguião	178 €	250 €	506 €	511 €	472 €	1.406 €
Valpaços	- €	870 €	668 €	785 €	759 €	945 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	1.172 €	1.135 €	754 €	907 €	559 €
Vila Real	415 €	1.671 €	1.161 €	1.429 €	1.260 €	1.558 €
Viseu	420 €	2.375 €	1.173 €	1.196 €	1.205 €	1.223 €
Armamar	145 €	238 €	1.235 €	871 €	666 €	447 €
Carregal do Sal	298 €	1.887 €	776 €	828 €	883 €	852 €
Castro Daire	247 €	617 €	690 €	1.186 €	873 €	808 €
Cinfães	386 €	528 €	916 €	1.029 €	638 €	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 €	1.346 €
Mortágua	1.395 €	246 €	357 €	904 €	701 €	747 €
Nelas	392 €	539 €	728 €	738 €	814 €	1.019 €
Oliveira de Frades	273 €	979 €	838 €	1.135 €	501 €	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 €	652 €	1.349 €
São João da Pesqueira	- €	- €	470 €	816 €	707 €	505 €
São Pedro do Sul	384 €	1.305 €	904 €	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 €	1.325 €	497 €	315 €
Tondela	835 €	2.662 €	1.570 €	939 €	610 €	952 €
Vila Nova de Paiva	- €	323 €	443 €	579 €	512 €	995 €
Viseu	624 €	2.928 €	1.961 €	1.620 €	1.621 €	1.565 €
Vouzela	163 €	1.198 €	501 €	801 €	883 €	670 €

Apartamento ou moradia?

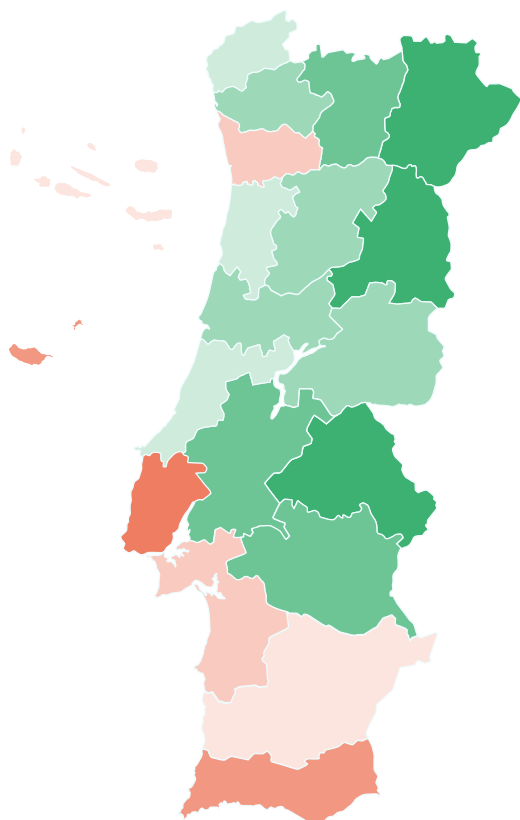
Em quase todo o país, as moradias apresentam valores por m² inferiores aos dos apartamentos. As duas exceções são **Évora**, onde, no final de março, um apartamento custava, em média, 1.841 €/m², e uma moradia 2.245 €/m², e **Setúbal** (3.512 €/m² vs. 4.135 €/m²).

Em alguns territórios, como Faro, Região Autónoma da Madeira ou Portalegre, os valores pedidos para apartamentos ou moradias são relativamente semelhantes.

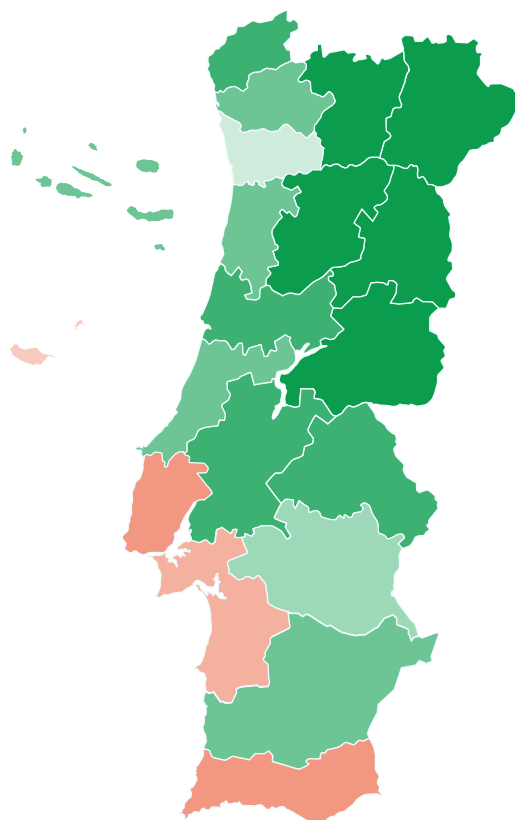
Noutros, os apartamentos (com áreas semelhantes) custam mais do dobro: é o caso de Castelo Branco (2,7 vezes mais) Coimbra (2,1), Viseu (2,1) e Vila Real (2,0).

Em **Lisboa**, a diferença entre o preço médio por m² dos apartamentos (5.628 euros) e das moradias (4.650 euros) chega a 978 euros. O distrito mais populoso do país **concentra os valores médios mais elevados** em ambas as categorias.

Valor dos apartamentos (€/m²)*

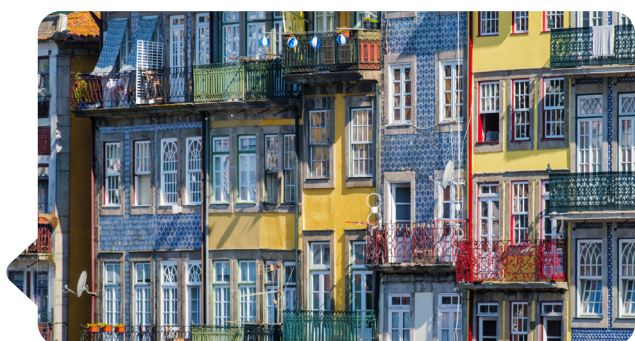


Valor das moradias (€/m²)*



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

Distrito	Apartamentos	Moradias	O mais barato?
Região A. Açores	3.212 €	1.943 €	Moradia
Aveiro	2.768 €	1.513 €	Moradia
Beja	3.044 €	1.601 €	Moradia
Braga	2.368 €	1.746 €	Moradia
Bragança	1.334 €	837 €	Moradia
Castelo Branco	2.057 €	753 €	Moradia
Coimbra	2.325 €	1.083 €	Moradia
Évora	1.841 €	2.245 €	Apartamento
Faro	4.652 €	4.553 €	Moradia
Guarda	1.345 €	691 €	Moradia
Leiria	2.552 €	1.795 €	Moradia
Lisboa	5.628 €	4.650 €	Moradia
Região A. Madeira	4.503 €	3.977 €	Moradia
Portalegre	1.143 €	1.010 €	Moradia
Porto	3.900 €	2.557 €	Moradia
Santarém	1.868 €	1.398 €	Moradia
Setúbal	3.512 €	4.135 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.718 €	1.498 €	Moradia
Vila Real	1.921 €	946 €	Moradia
Viseu	2.094 €	982 €	Moradia



Acessibilidade da habitação

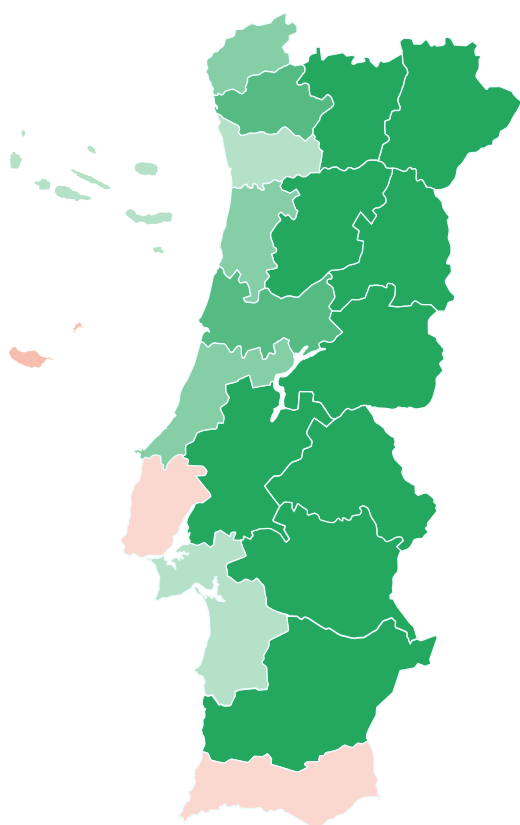
O Índice de Acessibilidade Habitacional (IAH) aplicado à compra de um apartamento T2 por um casal **subiu 1,3% no trimestre**, fixando-se em **1,93**. Este aumento sinaliza um ligeiro alívio na dificuldade ao acesso à habitação que se explica com uma descida de 16 euros da prestação média face a janeiro.

O IAH mede a acessibilidade da habitação: quanto mais elevado o índice, mais acessível é o mercado. Compara o rendimento líquido médio de um casal à

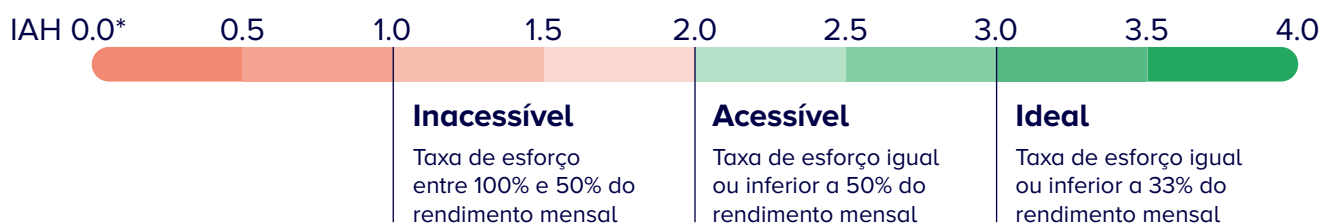
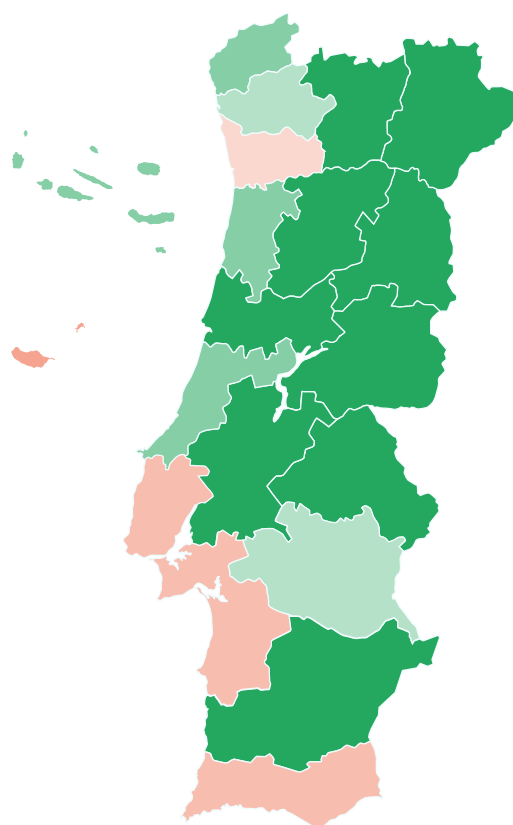
escala nacional e em cada distrito (dados do INE) com a prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona.

Por exemplo, **a prestação média para um apartamento T2 em Portugal foi de 1.225 euros** e o rendimento médio de um casal 2.370 euros, logo o IAH foi de 1,93. Para uma **moradia T3**, o índice foi de **1,92** – uma subida de 0,9% face a janeiro.

Apartamentos



Moradias



Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

À escala distrital, a evolução trimestral do IAH para um casal que compra um apartamento T2 foi mista: a acessibilidade aumentou em nove distritos, manteve-se em seis e diminuiu em cinco.

A Madeira continua a ser o território onde um casal tem mais dificuldade em comprar um apartamento T2 com salário médio local. Nesta região autónoma, o IAH subiu apenas 0,2%, para 1,43.

Nos três distritos seguintes, também se registou um aumento muito ligeiro do

IAH: 2,2% em Faro (IAH: 1,54), 1,2% em Lisboa (1,67), e 0,3% no Porto (2,21).

Nos três distritos mais acessíveis, nada se alterou no semestre – mantiveram os mesmos IAH e a mesma ordem: Portalegre (IAH: 7,21), Bragança (6,54) e Guarda (6,01).

Ou seja, a prestação de um apartamento T2 absorve, em média, cerca de **70% do rendimento de um casal na Madeira**, 66% em Faro e 61% em Lisboa, mas apenas 14% em Portalegre ou 15% em Bragança.

Distrito	Apartamento T2			Moradia T3		
	IAH*	%**	Comp***	IAH*	%**	Comp***
Região A. Açores	2,28	44%	↗ 1,0%	2,67	37%	↘ -0,5%
Aveiro	2,57	39%	↗ 0,5%	2,94	34%	↘ -0,4%
Beja	4,93	20%	– 0,0%	4,50	22%	↗ 0,2%
Braga	3,12	32%	– 0,0%	2,37	42%	↗ 0,4%
Bragança	6,54	15%	– 0,0%	8,58	12%	– 0,0%
Castelo Branco	3,85	26%	↘ -1,0%	8,78	11%	– 0,0%
Coimbra	3,00	33%	↗ 0,5%	4,81	21%	↘ -1,1%
Évora	4,21	24%	↘ -3,3%	2,01	56%	↗ 15,7%
Faro	1,54	66%	↗ 2,2%	1,12	90%	↗ 0,9%
Guarda	6,01	17%	– 0,0%	8,71	11%	– 0,0%
Leiria	2,74	37%	↘ -0,1%	2,61	38%	↘ -0,2%
Lisboa	1,67	61%	↗ 1,2%	1,25	82%	↗ 2,5%
Região A. Madeira	1,43	70%	↗ 0,2%	0,82	122%	↗ 0,7%
Portalegre	7,21	14%	– 0,0%	7,16	14%	↘ -2,6%
Porto	2,21	46%	↗ 0,3%	1,82	55%	↗ 0,2%
Santarém	4,20	24%	↘ -3,6%	3,75	27%	– 0,0%
Setúbal	2,34	43%	↘ -0,4%	1,25	80%	↗ 0,4%
Viana do Castelo	2,95	34%	↗ 0,3%	2,92	35%	↗ 0,7%
Vila Real	4,87	21%	– 0,0%	5,02	20%	– 0,0%
Viseu	3,69	28%	↗ 2,9%	5,18	20%	↗ 1,6%
Média nacional	1,93	52%	↗ 1,3%	1,92	53%	↗ 0,9%

*valor IAH calculado a 1 de abril de 2026

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

***Comparativos referentes a janeiro do mesmo ano

Arrendamento de casa (distrito)

Entre janeiro e março, o mercado de arrendamento manteve-se praticamente estável a nível nacional, com **uma subida muito ligeira de 0,6% do preço médio por m²**, que passou a fixar-se nos **16,13 €/m²**.

As rendas médias **desceram em apenas três distritos: Évora (-3,9%, para 12,63 €/m²)**, **Região Autónoma da Madeira (-2,8%, para 15,92 €/m²)** e **Porto (-0,5%, para 14,06 €/m²)**. Estes territórios concentram-se entre os seis onde as rendas são mais caras.

Em cinco distritos, os valores mantiveram-se estáveis. Nos restantes 12 subiram,

com destaque para **Santarém (3,6%, para 8,12 €/m²)**, **Faro (3,4%, para 16,62 €/m²)** e **Região Autónoma dos Açores (3,2%, para 10,49 €/m²)**.

Lisboa (20,79 €/m²), **Faro (16,62 €/m²)** e **Madeira (15,92 €/m²)** ocupam o pódio das rendas mais altas desde o primeiro relatório do Observatório, em janeiro. No extremo oposto, também não há alterações: **Vila Real (5,20 €/m²)**, **Guarda (5,24 €/m²)** e **Viseu (5,27 €/m²)** continuam a ser os distritos com os valores mais baixos.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

5,20 €

Valor médio

16,13 €

↗ 0,6%

Valor médio trimestral:
16,14 €

Valor máximo

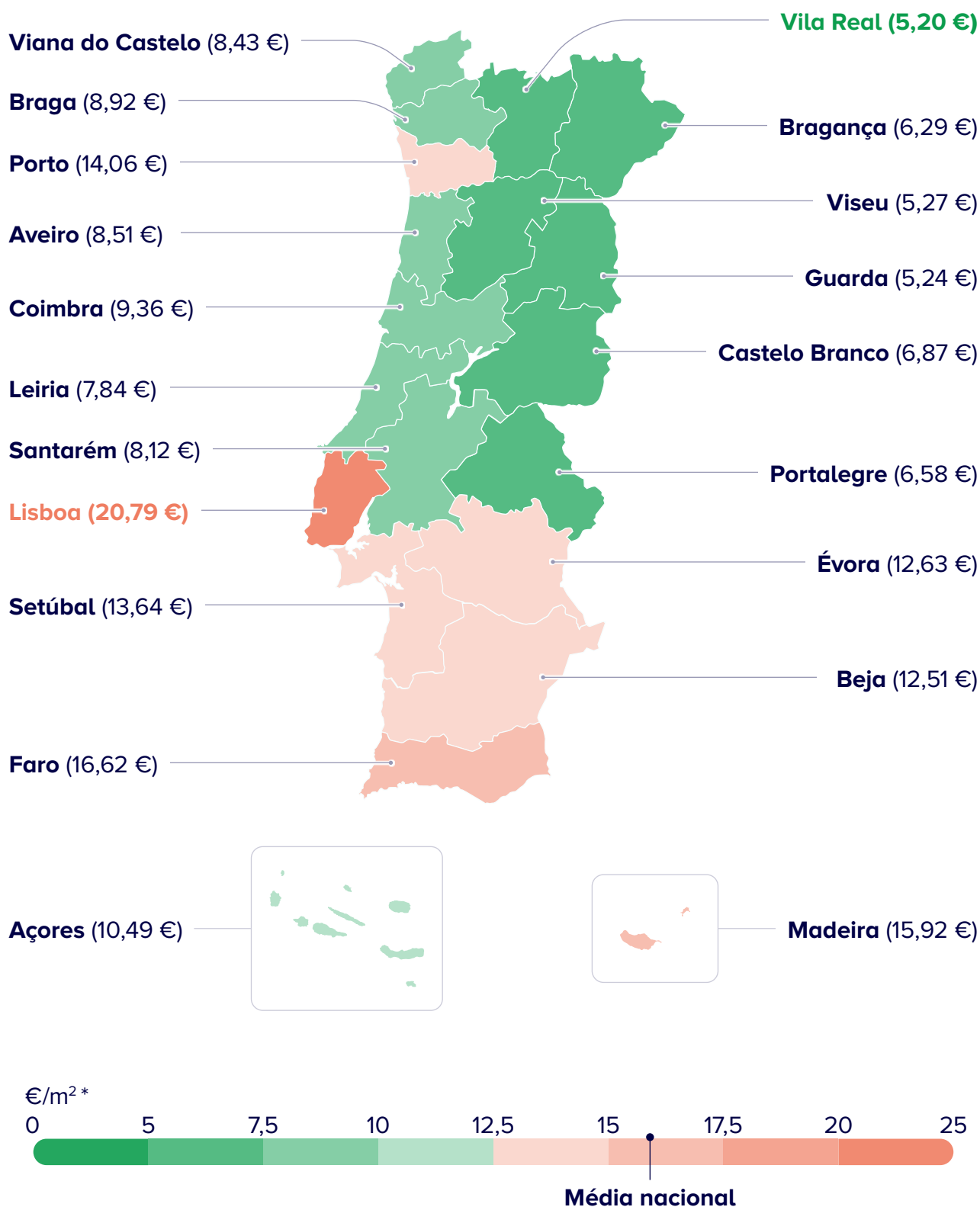
20,79 €

Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	10,49 € ↗ 3,2%
Aveiro	8,51 € ↗ 0,8%
Beja	12,51 € – 0,0%
Braga	8,92 € ↗ 0,6%
Bragança	6,29 € – 0,0%
Castelo Branco	6,87 € – 0,0%
Coimbra	9,36 € ↗ 1,0%
Évora	12,63 € ↘ -3,9%
Faro	16,62 € ↗ 3,4%
Guarda	5,24 € – 0,0%

Distrito	Preço por m ² *
Leiria	7,84 € ↗ 0,6%
Lisboa	20,79 € ↗ 0,1%
Região A. da Madeira	15,92 € ↘ -2,8%
Portalegre	6,58 € – 0,0%
Porto	14,06 € ↘ -0,5%
Santarém	8,12 € ↗ 3,6%
Setúbal	13,64 € ↗ 0,8%
Viana do Castelo	8,43 € ↗ 1,7%
Vila Real	5,20 € ↗ 0,4%
Viseu	5,27 € ↗ 0,2%

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 €	—	0,0%
Calheta	- €	—	0,0%
Corvo	- €	—	0,0%
Horta	8,00 €	—	0,0%
Lagoa	17,87 €	—	0,0%
Lajes das Flores	- €	—	0,0%
Lajes do Pico	9,52 €	—	0,0%
Madalena	- €	—	0,0%
Nordeste	- €	—	0,0%
Ponta Delgada	11,67 €	↗	3,6%
Povoação	4,82 €	—	0,0%
Ribeira Grande	8,60 €	—	0,0%
Santa Cruz da Graciosa	- €	—	0,0%
Santa Cruz das Flores	- €	—	0,0%
São Roque do Pico	- €	—	0,0%
Velas	- €	—	0,0%
Vila da Praia da Vitória	- €	—	0,0%
Vila do Porto	- €	—	0,0%
Vila Franca do Campo	11,92 €	↗	13,6%
Média distrital (trimestral)	10,49 €	↗	3,2%
	(10,49 €)		

Aveiro

Preço por m²*

Águeda	8,06 €	↗	2,5%
Albergaria-a-Velha	5,20 €	↗	4,2%
Anadia	8,46 €	—	0,0%
Arouca	- €	—	0,0%
Aveiro	10,22 €	↘	-1,0%
Castelo de Paiva	- €	—	0,0%
Espinho	11,32 €	↘	-2,8%
Estarreja	3,11 €	—	0,0%
Ílhavo	9,06 €	↗	2,6%
Mealhada	4,61 €	—	0,0%
Murtosa	6,93 €	—	0,0%
Oliveira de Azeméis	6,84 €	—	0,0%
Oliveira do Bairro	4,30 €	↗	2,6%
Ovar	7,21 €	↘	-3,0%
Santa Maria da Feira	5,26 €	↘	-1,1%
São João da Madeira	7,60 €	—	0,0%
Sever do Vouga	- €	—	0,0%
Vagos	8,16 €	↗	15,9%
Vale de Cambra	2,50 €	—	0,0%
Média distrital (trimestral)	8,51 €	↗	0,8%
	(8,75 €)		

Beja

Preço por m²*

Aljustrel	- €	—	0,0%
Almodôvar	9,60 €	—	0,0%
Alvito	- €	—	0,0%
Barrancos	- €	—	0,0%
Beja	- €	—	0,0%
Castro Verde	6,42 €	—	0,0%
Cuba	- €	—	0,0%
Ferreira do Alentejo	- €	—	0,0%
Mértola	- €	—	0,0%
Moura	- €	—	0,0%
Odemira	17,96 €	—	0,0%
Ourique	- €	—	0,0%
Serpa	- €	—	0,0%
Vidigueira	- €	—	0,0%
Média distrital (trimestral)	12,51 €	—	0,0%
	(12,51 €)		

Braga

Preço por m²*

Amares	9,15 €	—	0,0%
Barcelos	7,21 €	↘	-6,7%
Braga	9,28 €	↘	-0,8%
Cabeceiras de Basto	- €	—	0,0%
Celorico de Basto	8,66 €	↗	12,3%
Esposende	9,25 €	—	0,0%
Fafe	6,40 €	—	0,0%
Guimarães	9,97 €	↗	0,6%
Póvoa de Lanhoso	- €	—	0,0%
Terras de Bouro	6,70 €	↗	4,4%
Vieira do Minho	6,86 €	—	0,0%
Vila Nova de Famalicão	8,78 €	↗	2,0%
Vila Verde	7,09 €	↗	8,2%
Vizela	9,21 €	—	0,0%
Média distrital (trimestral)	8,92 €	↗	0,6%
	(8,86 €)		

Bragança

Preço por m²*

Alfândega da Fé	- €	- 0,0%
Bragança	6,90 €	- 0,0%
Carrazeda de Ansiães	- €	- 0,0%
Freixo de Espada à Cinta	- €	- 0,0%
Macedo de Cavaleiros	- €	- 0,0%
Miranda do Douro	- €	- 0,0%
Mirandela	- €	- 0,0%
Mogadouro	6,10 €	- 0,0%
Torre de Moncorvo	- €	- 0,0%
Vila Flor	- €	- 0,0%
Vimioso	- €	- 0,0%
Vinhais	- €	- 0,0%
Média distrital (trimestral)	6,29 € (6,29 €)	- 0,0%

Castelo Branco

Preço por m²*

Belmonte	- €	- 0,0%
Castelo Branco	5,28 €	- 0,0%
Covilhã	7,57 €	- 0,0%
Fundão	5,70 €	- 0,0%
Idanha-a-Nova	7,01 €	- 0,0%
Oleiros	- €	- 0,0%
Penamacor	3,51 €	- 0,0%
Proença-a-Nova	- €	- 0,0%
Sertã	15,96 €	- 0,0%
Vila de Rei	- €	- 0,0%
Vila Velha de Ródão	- €	- 0,0%
Média distrital (trimestral)	6,87 € (6,87 €)	- 0,0%

Coimbra

Preço por m²*

Arganil	- €	- 0,0%
Cantanhede	5,67 €	- 0,0%
Coimbra	11,27 €	↗ 0,7%
Condeixa-a-Nova	8,54 €	- 0,0%
Figueira da Foz	8,28 €	↗ 1,7%
Góis	6,14 €	- 0,0%
Lousã	8,05 €	- 0,0%
Mira	9,81 €	- 0,0%
Miranda do Corvo	- €	- 0,0%
Montemor-o-Velho	- €	- 0,0%
Oliveira do Hospital	5,74 €	- 0,0%
Pampilhosa da Serra	- €	- 0,0%
Penacova	7,59 €	- 0,0%
Penela	11,32 €	- 0,0%
Soure	8,09 €	↘ -25,9%
Tábua	7,39 €	- 0,0%
Vila Nova de Poiares	- €	- 0,0%
Média distrital (trimestral)	9,36 € (9,28 €)	↗ 1,0%

Évora

Preço por m²*

Alandroal	7,32 €	- 0,0%
Arraiolos	8,55 €	- 0,0%
Borba	- €	- 0,0%
Estremoz	8,90 €	- 0,0%
Évora	12,58 €	↘ -7,4%
Montemor-o-Novo	8,80 €	- 0,0%
Mora	34,39 €	- 0,0%
Mourão	- €	- 0,0%
Portel	4,27 €	- 0,0%
Redondo	- €	- 0,0%
Reguengos de Monsaraz	- €	- 0,0%
Vendas Novas	- €	- 0,0%
Viana do Alentejo	- €	- 0,0%
Vila Viçosa	- €	- 0,0%
Média distrital (trimestral)	12,63 € (12,63 €)	↘ -3,9%

Faro

Preço por m²*

Albufeira	15,25 €	↗ 0,9%
Alcoutim	- €	- 0,0%
Aljezur	- €	- 0,0%
Castro Marim	15,84 €	↗ 33,9%
Faro	15,91 €	↘ -3,8%
Lagoa	11,32 €	- 0,0%
Lagos	17,76 €	↗ 11,4%
Loulé	22,53 €	↗ 8,7%
Monchique	- €	- 0,0%
Olhão	10,55 €	- 0,0%
Portimão	15,27 €	↗ 1,5%
São Brás de Alportel	- €	- 0,0%
Silves	18,38 €	↗ 13,5%
Tavira	13,27 €	↗ 0,6%
Vila do Bispo	10,94 €	- 0,0%
Vila Real de Santo António	12,04 €	↘ -0,7%
Média distrital (trimestral)	16,62 € (15,86 €)	↗ 3,4%

Guarda	Preço por m ² *
Aguiar da Beira	- € - 0,0%
Almeida	- € - 0,0%
Celorico da Beira	4,15 € - 0,0%
Figueira de Castelo Rodrigo	- € - 0,0%
Fornos de Algodres	- € - 0,0%
Gouveia	5,85 € - 0,0%
Guarda	5,87 € - 0,0%
Manteigas	- € - 0,0%
Mêda	- € - 0,0%
Pinhel	- € - 0,0%
Sabugal	- € - 0,0%
Seia	- € - 0,0%
Trancoso	5,00 € - 0,0%
Vila Nova de Foz Côa	3,46 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	5,24 € - 0,0% (5,24 €)

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	5,77 € ↘ -3,0%
Alvaiázere	3,32 € - 0,0%
Ansião	8,67 € - 0,0%
Batalha	6,73 € ↘ -0,6%
Bombarral	6,79 € - 0,0%
Caldas da Rainha	9,29 € - 0,0%
Castanheira de Pêra	4,21 € - 0,0%
Figueiró dos Vinhos	- € - 0,0%
Leiria	6,53 € ↗ 0,6%
Marinha Grande	7,87 € - 0,0%
Nazaré	12,27 € - 0,0%
Óbidos	14,05 € - 0,0%
Pedrógão Grande	5,70 € - 0,0%
Peniche	17,86 € - 0,0%
Pombal	9,12 € - 0,0%
Porto de Mós	12,50 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	7,84 € ↗ 0,6% (7,79 €)

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	13,40 € - 0,0%
Amadora	15,80 € ↗ 2,1%
Arruda dos Vinhos	- € - 0,0%
Azambuja	- € - 0,0%
Cadaval	7,46 € - 0,0%
Cascais	26,16 € ↘ -0,2%
Lisboa	21,12 € ↘ -1,0%
Loures	14,01 € ↗ 0,1%
Lourinhã	11,69 € ↗ 1,2%
Mafra	13,06 € - 0,0%
Odivelas	15,90 € ↘ -1,7%
Oeiras	18,21 € ↗ 1,8%
Sintra	15,36 € ↗ 2,7%
Sobral de Monte Agraço	8,24 € - 0,0%
Torres Vedras	9,34 € ↘ -1,9%
Vila Franca de Xira	13,13 € ↗ 2,7%
Média distrital (trimestral)	20,79 € ↗ 0,1% (21,03 €)

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	32,07 € ↗ 7,6%
Câmara de Lobos	14,29 € - 0,0%
Funchal	15,96 € ↘ -2,4%
Machico	- € - 0,0%
Ponta do Sol	- € - 0,0%
Porto Moniz	- € - 0,0%
Porto Santo	- € - 0,0%
Ribeira Brava	- € - 0,0%
Santa Cruz	8,50 € ↘ -19,0%
Santana	- € - 0,0%
São Vicente	- € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	15,92 € ↘ -2,8% (16,05 €)

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



Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	- € - 0,0%
Arronches	- € - 0,0%
Avis	- € - 0,0%
Campo Maior	- € - 0,0%
Castelo de Vide	- € - 0,0%
Crato	- € - 0,0%
Elvas	8,46 € - 0,0%
Fronteira	3,62 € - 0,0%
Gavião	- € - 0,0%
Marvão	- € - 0,0%
Monforte	- € - 0,0%
Nisa	3,85 € - 0,0%
Ponte de Sor	4,60 € - 0,0%
Portalegre	6,45 € - 0,0%
Sousel	5,90 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	6,58 € - 0,0% (6,58 €)

Porto	Preço por m ² *
Amarante	7,57 € - 0,0%
Baião	- € - 0,0%
Felgueiras	5,80 € - 0,0%
Gondomar	9,78 € ↗ 0,6%
Lousada	6,47 € ↗ 8,6%
Maia	11,22 € ↗ 2,0%
Marco de Canaveses	7,20 € - 0,0%
Matosinhos	13,24 € ↗ 0,5%
Paços de Ferreira	7,90 € ↗ 9,4%
Paredes	10,75 € - 0,0%
Penafiel	7,34 € - 0,0%
Porto	15,71 € ↘ -1,2%
Póvoa de Varzim	9,42 € - 0,0%
Santo Tirso	8,90 € - 0,0%
Trofa	9,64 € - 0,0%
Valongo	11,45 € ↗ 4,6%
Vila do Conde	11,18 € - 0,0%
Vila Nova de Gaia	13,04 € ↘ -1,1%
Média distrital (trimestral)	14,06 € ↘ -0,5% (14,08 €)

Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	8,34 € - 0,0%
Alcanena	8,63 € - 0,0%
Almeirim	12,45 € - 0,0%
Alpiarça	- € - 0,0%
Benavente	10,07 € ↗ 147,4%
Cartaxo	5,92 € - 0,0%
Chamusca	5,21 € - 0,0%
Constância	7,74 € - 0,0%
Coruche	- € - 0,0%
Entroncamento	7,73 € - 0,0%
Ferreira do Zêzere	3,99 € - 0,0%
Golegã	8,96 € - 0,0%
Mação	- € - 0,0%
Ourém	8,76 € - 0,0%
Rio Maior	5,53 € - 0,0%
Salvaterra de Magos	7,98 € - 0,0%
Santarém	7,36 € - 0,0%
Sardoal	- € - 0,0%
Tomar	9,72 € - 0,0%
Torres Novas	7,92 € - 0,0%
Vila Nova da Barquinha	- € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	8,12 € ↗ 3,6% (8,12 €)

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	11,92 € - 0,0%
Alcochete	9,77 € - 0,0%
Almada	15,37 € ↗ 0,8%
Barreiro	13,49 € ↗ 1,9%
Grândola	7,40 € - 0,0%
Moita	13,24 € - 0,0%
Montijo	13,49 € ↗ 1,5%
Palmela	12,66 € - 0,0%
Santiago do Cacém	17,09 € - 0,0%
Seixal	12,91 € ↗ 1,0%
Sesimbra	16,83 € ↗ 3,2%
Setúbal	12,64 € ↗ 1,7%
Sines	14,43 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	13,64 € ↗ 0,8% (13,59 €)

Viana do Castelo

Preço por m²*

Arcos de Valdevez	5,57 €	—	0,0%
Caminha	11,78 €	—	0,0%
Melgaço	4,47 €	—	0,0%
Monção	- €	—	0,0%
Paredes de Coura	2,45 €	—	0,0%
Ponte da Barca	7,51 €	—	0,0%
Ponte de Lima	6,15 €	—	0,0%
Valença	7,73 €	—	0,0%
Viana do Castelo	10,03 €	↗	2,1%
Vila Nova de Cerveira	6,25 €	—	0,0%
Média distrital (trimestral)	8,43 €	↗	1,7%
	(8,43 €)		

Vila Real

Preço por m²*

Alijó	-	—	0,0%
Boticas	-	—	0,0%
Chaves	3,39 €	↗	14,5%
Mesão Frio	-	—	0,0%
Mondim de Basto	-	—	0,0%
Montalegre	-	—	0,0%
Murça	-	—	0,0%
Peso da Régua	10,61 €	—	0,0%
Ribeira de Pena	-	—	0,0%
Sabrosa	-	—	0,0%
Santa Marta de Penaguião	-	—	0,0%
Valpaços	-	—	0,0%
Vila Pouca de Aguiar	-	—	0,0%
Vila Real	5,70 €	↘	-6,1%
Média distrital (trimestral)	5,20 €	↗	0,4%
	(5,34 €)		

Viseu

Preço por m²*

Armamar	- €	—	0,0%
Carregal do Sal	2,70 €	↘	-33,7%
Castro Daire	6,17 €	—	0,0%
Cinfães	18,75 €	—	0,0%
Lamego	8,77 €	—	0,0%
Mangualde	4,00 €	—	0,0%
Moimenta da Beira	- €	—	0,0%
Mortágua	8,00 €	—	0,0%
Nelas	- €	—	0,0%
Oliveira de Frades	1,97 €	—	0,0%
Penalva do Castelo	- €	—	0,0%
Penedono	- €	—	0,0%
Resende	- €	—	0,0%
Santa Comba Dão	4,76 €	—	0,0%
São João da Pesqueira	- €	—	0,0%
São Pedro do Sul	7,55 €	—	0,0%
Sátão	3,88 €	—	0,0%
Sernancelhe	- €	—	0,0%
Tabuaço	- €	—	0,0%
Tarouca	- €	—	0,0%
Tondela	3,56 €	—	0,0%
Vila Nova de Paiva	- €	—	0,0%
Viseu	6,31 €	↘	-0,5%
Vouzela	3,68 €	—	0,0%
Média distrital (trimestral)	5,27 €	↗	0,2%
	(5,37 €)		

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 abril 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. A taxa de absorção constitui exceção, não sendo sujeita a exclusão de *outliers* por não apresentar ganhos metodológicos relevantes com esse tratamento.

Metodologia de cálculo dos indicadores

- Indicadores de preço: preço médio dos anúncios, preço mediano (quando aplicável), 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 de dinâmica de mercado: entradas de anúncios no último mês, saídas de anúncios no último mês, tempo médio no mercado (em dias), calculado desde a data de criação do anúncio até à sua saída ou fecho de negócio.
- Taxa de absorção: razão (expressa em percentagem) entre imóveis absorvidos e o *stock* ativo no período.
- 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**