



doutor**finanças**

Observatório

Imobiliário em Portugal

Maio 2026



Retrato imobiliário do mês

A 1 de maio de 2026, estavam listadas **88.764 casas para venda em Portugal** – das quais 53.713 apartamentos e 35.051 moradias – com um **preço médio de 3.663 €/m²**. Já no mercado de arrendamento, o valor médio fixou-se nos **16,23 €/m²**, muito influenciado pelos preços praticados no distrito de Lisboa, que concentra quase metade da oferta existente a nível nacional.

A **região da capital destaca-se como a mais cara** tanto para arrendar como para comprar casa. Na venda, o metro quadrado atinge os **5.800 euros**, um preço acima da média nacional, tal como acontece em Faro (4.828 €), Região Autónoma da Madeira (4.320 €) e Setúbal (4.000 €). No arrendamento, Lisboa é o único distrito que supera a média do país, com o custo do metro quadrado a atingir os **20,46 euros**.

No interior, pelo contrário, é onde se encontram os preços mais baixos para comprar e arrendar um imóvel. Na venda, destacam-se a Guarda (735 €/m²), Bragança (931 €/m²) e Castelo Branco (977 €/m²) e no arrendamento Viseu (5,19 €/m²), Vila Real (5,20 €/m²) e, novamente, a Guarda (6,11 €/m²).

Na análise do nível de acessibilidade à habitação, que cruza os preços de venda das casas com os rendimentos médios das famílias, são evidentes as assimetrias entre territórios. **A Madeira mantém-se como a região onde a compra de habitação é mais inacessível**, contrastando com distritos do interior do país, como Bragança, Guarda e Portalegre, onde as prestações equivalem a uma fatia menor dos rendimentos.

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.663 €

Valor máximo: 5.800 €

Valor mínimo: 735 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

16,23 €

Valor máximo: 20,46 €

Valor mínimo: 5,19 €

N.º de imóveis no mercado (venda)

88.764 casas



Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros

Lisboa (5.800 €)

Faro (4.828 €)

R. A. Madeira (4.320 €)

Distritos mais baratos

Guarda (735 €)

Bragança (931 €)

Castelo Branco (977 €)



Acessibilidade de habitação

51% 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 (69%)

Distrito mais acessível: Portalegre (13%)

Venda de casa (distrito)

Lisboa, Faro e a Região Autónoma da Madeira mantêm-se como as **zonas mais caras para comprar casa em Portugal**, com um preço médio de venda por metro quadrado bem acima da média nacional, que se fixa nos **3.663 euros**. O distrito de Lisboa surge destacado no panorama nacional, com um valor médio de **5.800 €/m²**, o que significa que um imóvel de 120 metros quadrados custa, em média, 696.000 euros. Seguem-se **Faro e a Região Autónoma da Madeira**, com 4.828 €/m² e 4.320 €/m², respetivamente. Ainda acima da média nacional, surge o distrito de **Setúbal**, onde as casas atingem um valor médio de 4.000 €/m²,

acima do observado na capital do Norte, o Porto, com 3.563 €/m².

No extremo oposto, **Guarda, Bragança e Castelo Branco** destacam-se como os distritos com os **preços mais baixos**, evidenciando a forte assimetria entre o litoral e o interior do país. Na Guarda, onde o preço médio de venda se situa nos 735 euros €/m², comprar casa custa quase 8 vezes menos do que na capital portuguesa. Juntamente com Bragança (931 €/m²) e Castelo Branco (977 €/m²), são os únicos distritos em Portugal onde os preços se mantêm abaixo dos 1.000 euros por metro quadrado.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

735 €

Valor médio

3.663 €

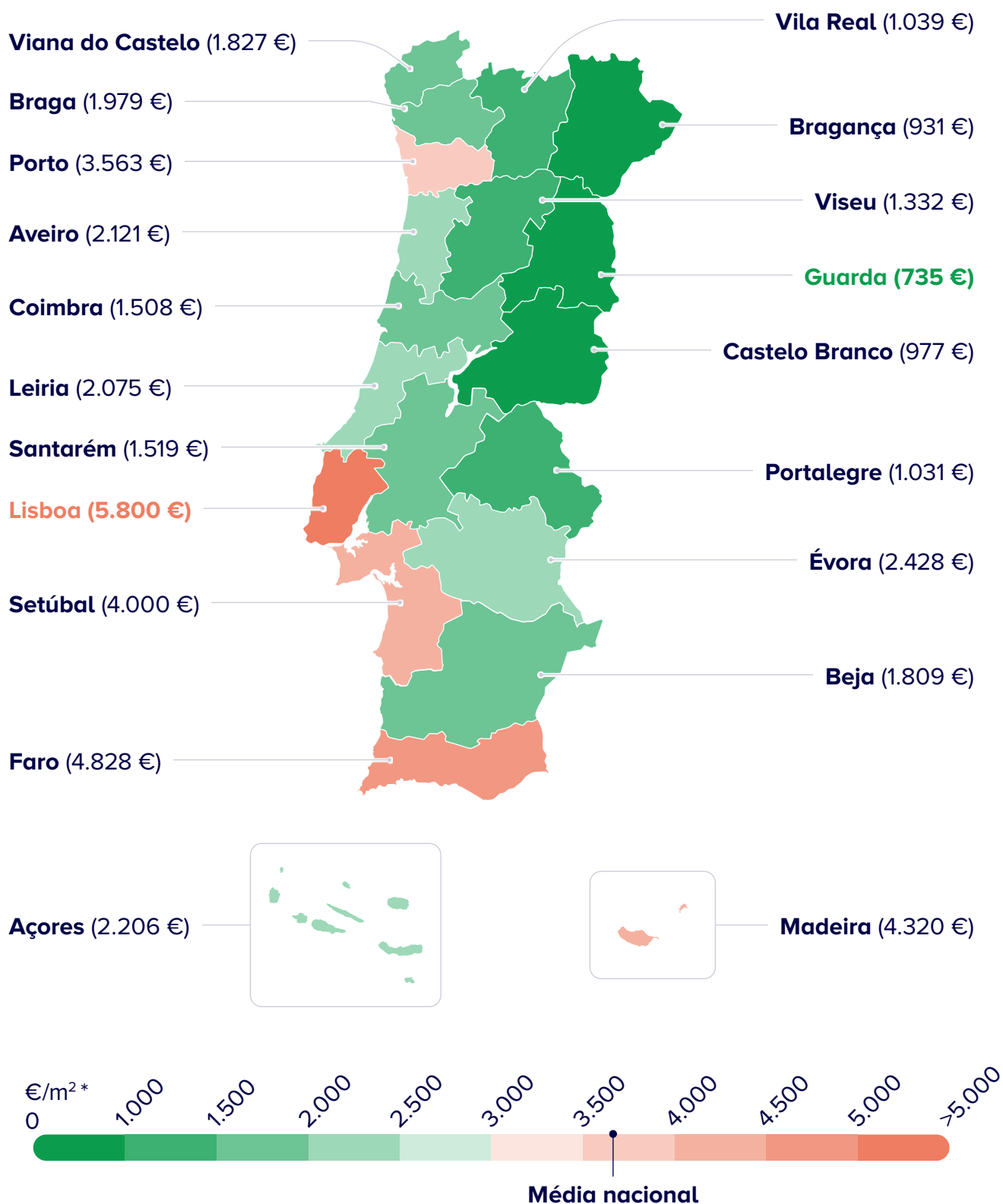
Valor máximo

5.800 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	2.206 €	Leiria	2.075 €
Aveiro	2.121 €	Lisboa	5.800 €
Beja	1.809 €	Região A. da Madeira	4.320 €
Braga	1.979 €	Portalegre	1.031 €
Bragança	931 €	Porto	3.563 €
Castelo Branco	977 €	Santarém	1.519 €
Coimbra	1.508 €	Setúbal	4.000 €
Évora	2.428 €	Viana do Castelo	1.827 €
Faro	4.828 €	Vila Real	1.039 €
Guarda	735 €	Viseu	1.332 €

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	1.806 €
Calheta	1.590 €
Corvo	1.100 €
Horta	1.497 €
Lagoa	2.411 €
Lajes das Flores	1.289 €
Lajes do Pico	1.296 €
Madalena	1.880 €
Nordeste	1.726 €
Ponta Delgada	2.876 €
Povoação	2.389 €
Ribeira Grande	2.065 €
Santa Cruz da Graciosa	826 €
Santa Cruz das Flores	1.015 €
São Roque do Pico	1.523 €
Velas	1.309 €
Vila da Praia da Vitória	1.665 €
Vila do Porto	1.744 €
Vila Franca do Campo	2.568 €
Média distrital	2.206 €

Aveiro Preço por m² *

Águeda	1.291 €
Albergaria-a-Velha	1.637 €
Anadia	1.228 €
Arouca	1.611 €
Aveiro	2.564 €
Castelo de Paiva	1.105 €
Espinho	2.803 €
Estarreja	1.584 €
Ílhavo	2.506 €
Mealhada	1.175 €
Murtosa	1.731 €
Oliveira de Azeméis	1.540 €
Oliveira do Bairro	1.266 €
Ovar	1.954 €
Santa Maria da Feira	1.706 €
São João da Madeira	2.413 €
Sever do Vouga	1.254 €
Vagos	2.099 €
Vale de Cambra	859 €
Média distrital	2.121 €

Beja Preço por m² *

Aljustrel	1.316 €
Almodôvar	937 €
Alvito	967 €
Barrancos	727 €
Beja	1.554 €
Castro Verde	1.554 €
Cuba	1.273 €
Ferreira do Alentejo	1.598 €
Mértola	1.346 €
Moura	779 €
Odemira	2.793 €
Ourique	3.060 €
Serpa	1.127 €
Vidigueira	1.500 €
Média distrital	1.809 €

Braga Preço por m² *

Amares	1.772 €
Barcelos	1.797 €
Braga	2.390 €
Cabeceiras de Basto	1.301 €
Celorico de Basto	983 €
Esposende	2.587 €
Fafe	1.399 €
Guimarães	1.979 €
Póvoa de Lanhoso	1.375 €
Terras de Bouro	2.282 €
Vieira do Minho	1.921 €
Vila Nova de Famalicão	2.029 €
Vila Verde	1.536 €
Vizela	1.472 €
Média distrital	1.979 €

Bragança	Preço por m² *
Alfândega da Fé	563 €
Bragança	1.078 €
Carrazeda de Ansiães	498 €
Freixo de Espada à Cinta	883 €
Macedo de Cavaleiros	889 €
Miranda do Douro	1.009 €
Mirandela	1.245 €
Mogadouro	890 €
Torre de Moncorvo	883 €
Vila Flor	831 €
Vimioso	559 €
Vinhais	524 €
Média distrital	931 €

Castelo Branco	Preço por m² *
Belmonte	748 €
Castelo Branco	930 €
Covilhã	1.420 €
Fundão	795 €
Idanha-a-Nova	614 €
Oleiros	497 €
Penamacor	494 €
Proença-a-Nova	590 €
Sertã	930 €
Vila de Rei	954 €
Vila Velha de Ródão	565 €
Média distrital	977 €

Coimbra	Preço por m² *
Arganil	880 €
Cantanhede	1.281 €
Coimbra	2.219 €
Condeixa-a-Nova	1.806 €
Figueira da Foz	1.893 €
Góis	600 €
Lousã	986 €
Mira	1.397 €
Miranda do Corvo	679 €
Montemor-o-Velho	994 €
Oliveira do Hospital	941 €
Pampilhosa da Serra	523 €
Penacova	665 €
Penela	649 €
Soure	870 €
Tábua	942 €
Vila Nova de Poiares	1.391 €
Média distrital	1.508 €

Évora	Preço por m² *
Alandroal	1.281 €
Arraiolos	1.775 €
Borba	874 €
Estremoz	1.129 €
Évora	2.291 €
Montemor-o-Novo	4.212 €
Mora	3.390 €
Mourão	1.479 €
Portel	939 €
Redondo	1.528 €
Reguengos de Monsaraz	1.628 €
Vendas Novas	1.578 €
Viana do Alentejo	1.337 €
Vila Viçosa	1.108 €
Média distrital	2.428 €

Faro	Preço por m² *
Albufeira	5.477 €
Alcoutim	1.203 €
Aljezur	4.351 €
Castro Marim	4.258 €
Faro	3.877 €
Lagoa	4.540 €
Lagos	5.687 €
Loulé	6.271 €
Monchique	2.726 €
Olhão	4.006 €
Portimão	4.056 €
São Brás de Alportel	3.511 €
Silves	3.607 €
Tavira	3.852 €
Vila do Bispo	3.628 €
Vila Real de Santo António	4.123 €
Média distrital	4.828 €

Guarda	Preço por m² *
Aguiar da Beira	1.031 €
Almeida	619 €
Celorico da Beira	811 €
Figueira de Castelo Rodrigo	606 €
Fornos de Algodres	684 €
Gouveia	685 €
Guarda	889 €
Manteigas	818 €
Mêda	583 €
Pinhel	538 €
Sabugal	591 €
Seia	784 €
Trancoso	617 €
Vila Nova de Foz Côa	836 €
Média distrital	735 €

Leiria	Preço por m² *
Alcobaça	2.019 €
Alvaiázere	779 €
Ansião	765 €
Batalha	1.349 €
Bombarral	1.748 €
Caldas da Rainha	2.224 €
Castanheira de Pêra	839 €
Figueiró dos Vinhos	653 €
Leiria	1.951 €
Marinha Grande	1.563 €
Nazaré	3.028 €
Óbidos	4.100 €
Pedrogão Grande	811 €
Peniche	2.595 €
Pombal	1.175 €
Porto de Mós	1.083 €
Média distrital	2.075 €

Lisboa	Preço por m² *
Alenquer	1.902 €
Amadora	3.593 €
Arruda dos Vinhos	2.557 €
Azambuja	1.882 €
Cadaval	1.627 €
Cascais	7.610 €
Lisboa	7.415 €
Loures	3.279 €
Lourinhã	2.116 €
Mafra	3.194 €
Odivelas	3.254 €
Oeiras	5.348 €
Sintra	3.823 €
Sobral de Monte Agraço	2.835 €
Torres Vedras	2.216 €
Vila Franca de Xira	2.743 €
Média distrital	5.800 €

Região A. da Madeira	Preço por m² *
Calheta	4.993 €
Câmara de Lobos	3.035 €
Funchal	4.675 €
Machico	3.426 €
Ponta do Sol	4.286 €
Porto Moniz	1.839 €
Porto Santo	3.268 €
Ribeira Brava	4.837 €
Santa Cruz	3.345 €
Santana	1.951 €
São Vicente	2.553 €
Média distrital	4.320 €

Portalegre	Preço por m² *
Alter do Chão	740 €
Arronches	1.365 €
Avis	1.081 €
Campo Maior	770 €
Castelo de Vide	1.331 €
Crato	845 €
Elvas	1.498 €
Fronteira	718 €
Gavião	783 €
Marvão	1.059 €
Monforte	682 €
Nisa	650 €
Ponte de Sor	1.386 €
Portalegre	954 €
Sousel	1.099 €
Média distrital	1.031 €

Porto	Preço por m² *
Amarante	1.466 €
Baião	1.419 €
Felgueiras	1.596 €
Gondomar	2.308 €
Lousada	1.698 €
Maia	2.380 €
Marco de Canaveses	1.561 €
Matosinhos	3.881 €
Paços de Ferreira	2.029 €
Paredes	2.538 €
Penafiel	1.823 €
Porto	4.900 €
Póvoa de Varzim	2.726 €
Santo Tirso	1.819 €
Trofa	2.208 €
Valongo	1.975 €
Vila do Conde	2.902 €
Vila Nova de Gaia	3.637 €
Média distrital	3.563 €

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 m² *
Abrantes	968 €
Alcanena	1.100 €
Almeirim	2.070 €
Alpiarça	1.412 €
Benavente	2.406 €
Cartaxo	1.702 €
Chamusca	901 €
Constância	1.606 €
Coruche	1.659 €
Entroncamento	1.875 €
Ferreira do Zêzere	964 €
Golegã	1.222 €
Mação	890 €
Ourém	1.396 €
Rio Maior	1.558 €
Salvaterra de Magos	1.892 €
Santarém	1.625 €
Sardoal	757 €
Tomar	1.518 €
Torres Novas	1.371 €
Vila Nova da Barquinha	1.426 €
Média distrital	1.519 €

Setúbal	Preço por m² *
Alcácer do Sal	4.289 €
Alcochete	3.429 €
Almada	4.127 €
Barreiro	2.923 €
Grândola	10.169 €
Moita	2.497 €
Montijo	2.744 €
Palmela	2.878 €
Santiago do Cacém	3.738 €
Seixal	3.127 €
Sesimbra	4.092 €
Setúbal	3.235 €
Sines	4.666 €
Média distrital	4.000 €

Viana do Castelo	Preço por m² *
Arcos de Valdevez	1.387 €
Caminha	2.123 €
Melgaço	724 €
Monção	1.159 €
Paredes de Coura	1.133 €
Ponte da Barca	1.017 €
Ponte de Lima	1.703 €
Valença	1.265 €
Viana do Castelo	2.489 €
Vila Nova de Cerveira	1.516 €
Média distrital	1.827 €

Vila Real	Preço por m² *
Alijó	777 €
Boticas	1.048 €
Chaves	1.239 €
Mesão Frio	1.080 €
Mondim de Basto	1.672 €
Montalegre	889 €
Murça	438 €
Peso da Régua	1.104 €
Ribeira de Pena	557 €
Sabrosa	1.331 €
Santa Marta de Penaguião	548 €
Valpaços	801 €
Vila Pouca de Aguiar	774 €
Vila Real	1.310 €
Média distrital	1.039 €

Viseu	Preço por m² *
Armamar	643 €
Carregal do Sal	839 €
Castro Daire	832 €
Cinfães	845 €
Lamego	1.320 €
Mangualde	1.246 €
Moimenta da Beira	870 €
Mortágua	1.010 €
Nelas	765 €
Oliveira de Frades	798 €
Penalva do Castelo	599 €
Penedono	833 €
Resende	1.792 €
Santa Comba Dão	924 €
São João da Pesqueira	690 €
São Pedro do Sul	953 €
Sátão	849 €
Sernancelhe	912 €
Tabuaço	835 €
Tarouca	624 €
Tondela	1.960 €
Vila Nova de Paiva	609 €
Viseu	1.679 €
Vouzela	649 €
Média distrital	1.332 €

Arrendamento de casa (distrito)

Arrendar casa em Portugal custa, em média, **16,23 €/m²**. Este valor, porém, é fortemente influenciado pelos preços praticados no distrito de Lisboa, onde os imóveis disponíveis para arrendamento são quase tantos como os das restantes regiões do território português, em conjunto.

Na capital, o preço médio do arrendamento ascende a 20,46 €/m², o mais elevado a nível nacional, seguido pelos 17,12 €/m² do distrito de Faro. Entre os mais altos, mas já abaixo da média, surgem a Região Autónoma da Madeira

(15,66 €/m²), Setúbal (13,72 €/m²) e Porto (13,64 €/m²).

Tal como acontece com o mercado de venda de habitação, assiste-se a um forte contraste entre o litoral e o interior do país, no que respeita ao arrendamento. Enquanto Lisboa concentra quase metade da oferta a nível nacional, nos distritos do interior há poucos imóveis disponíveis para alugar e os preços situam-se muito abaixo da média. **Os mais baratos encontram-se em Viseu (5,19 €/m²), Vila Real (5,20 €/m²) e Guarda (6,11 €/m²).**

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

5,19 €

Valor médio

16,23 €

Valor máximo

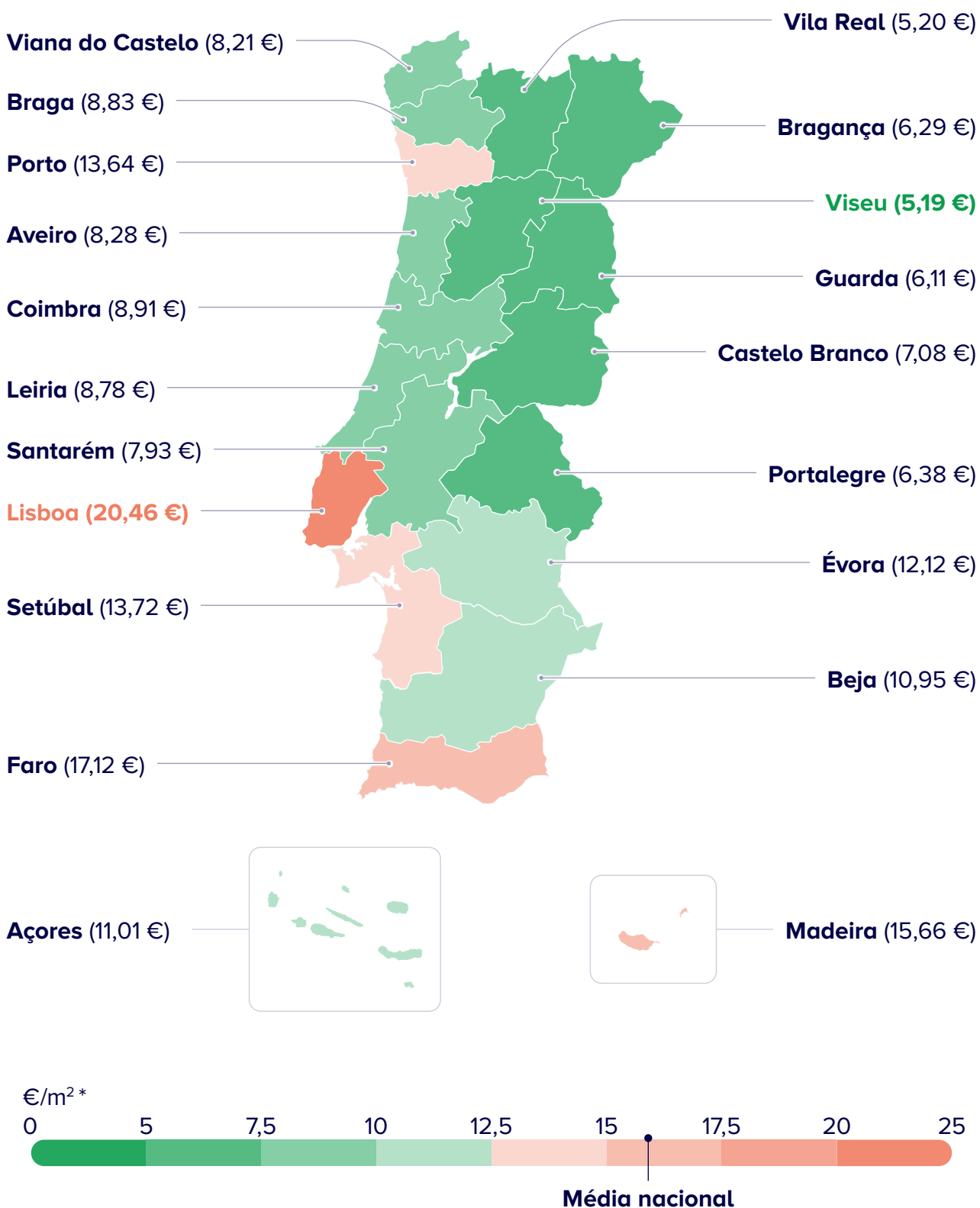
20,46 €

Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	11,01 €
Aveiro	8,28 €
Beja	10,95 €
Braga	8,83 €
Bragança	6,29 €
Castelo Branco	7,08 €
Coimbra	8,91 €
Évora	12,12 €
Faro	17,12 €
Guarda	6,11 €

Distrito	Preço por m ² *
Leiria	8,78 €
Lisboa	20,46 €
Região A. da Madeira	15,66 €
Portalegre	6,38 €
Porto	13,64 €
Santarém	7,93 €
Setúbal	13,72 €
Viana do Castelo	8,21 €
Vila Real	5,20 €
Viseu	5,19 €

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 m ² *
Angra do Heroísmo	4,91 €
Calheta	- €
Corvo	- €
Horta	- €
Lagoa	37,50 €
Lajes das Flores	- €
Lajes do Pico	9,52 €
Madalena	- €
Nordeste	- €
Ponta Delgada	12,49 €
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	11,01 €

Aveiro	Preço por m ² *
Águeda	8,56 €
Albergaria-a-Velha	4,32 €
Anadia	8,46 €
Arouca	- €
Aveiro	11,29 €
Castelo de Paiva	- €
Espinho	10,14 €
Estarreja	3,11 €
Ílhavo	9,40 €
Mealhada	4,61 €
Murtosa	6,56 €
Oliveira de Azeméis	6,18 €
Oliveira do Bairro	4,00 €
Ovar	6,65 €
Santa Maria da Feira	6,11 €
São João da Madeira	7,56 €
Sever do Vouga	- €
Vagos	7,08 €
Vale de Cambra	2,50 €
Média distrital	8,28 €

Beja	Preço por m ² *
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 m ² *
Amares	9,15 €
Barcelos	7,21 €
Braga	9,22 €
Cabeceiras de Basto	- €
Celorico de Basto	8,02 €
Esposende	9,31 €
Fafe	6,67 €
Guimarães	9,76 €
Póvoa de Lanhoso	- €
Terras de Bouro	6,70 €
Vieira do Minho	6,18 €
Vila Nova de Famalicão	8,78 €
Vila Verde	6,97 €
Vizela	6,14 €
Média distrital	8,83 €

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

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

Coimbra	Preço por m² *
Arganil	- €
Cantanhede	5,67 €
Coimbra	10,50 €
Condeixa-a-Nova	6,94 €
Figueira da Foz	8,30 €
Góis	6,14 €
Lousã	7,92 €
Mira	9,81 €
Miranda do Corvo	- €
Montemor-o-Velho	7,03 €
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	8,91 €

Évora	Preço por m² *
Alandroal	7,32 €
Arraiolos	8,55 €
Borba	- €
Estremoz	8,90 €
Évora	11,79 €
Montemor-o-Novo	8,80 €
Mora	34,39 €
Mourão	- €
Portel	4,27 €
Redondo	- €
Reguengos de Monsaraz	- €
Vendas Novas	- €
Viana do Alentejo	- €
Vila Viçosa	- €
Média distrital	12,12 €

Faro	Preço por m² *
Albufeira	15,43 €
Alcoutim	- €
Aljezur	- €
Castro Marim	14,57 €
Faro	17,37 €
Lagoa	10,63 €
Lagos	15,07 €
Loulé	23,17 €
Monchique	- €
Olhão	12,03 €
Portimão	14,22 €
São Brás de Alportel	- €
Silves	11,29 €
Tavira	13,05 €
Vila do Bispo	10,94 €
Vila Real de Santo António	12,31 €
Média distrital	17,12 €

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 m² *
Alcobaça	6,14 €
Alvaiázere	3,12 €
Ansião	6,67 €
Batalha	6,73 €
Bombarral	6,79 €
Caldas da Rainha	9,45 €
Castanheira de Pêra	4,21 €
Figueiró dos Vinhos	- €
Leiria	6,30 €
Marinha Grande	6,22 €
Nazaré	16,03 €
Óbidos	16,29 €
Pedrogão Grande	5,70 €
Peniche	10,81 €
Pombal	9,12 €
Porto de Mós	12,50 €
Média distrital	8,78 €

Lisboa	Preço por m² *
Alenquer	12,69 €
Amadora	15,91 €
Arruda dos Vinhos	8,00 €
Azambuja	- €
Cadaval	7,46 €
Cascais	25,12 €
Lisboa	20,84 €
Loures	14,76 €
Lourinhã	11,69 €
Mafra	14,03 €
Odivelas	15,48 €
Oeiras	17,44 €
Sintra	15,90 €
Sobral de Monte Agraço	8,24 €
Torres Vedras	9,74 €
Vila Franca de Xira	13,07 €
Média distrital	20,46 €

Região A. da Madeira	Preço por m² *
Calheta	38,43 €
Câmara de Lobos	13,47 €
Funchal	16,65 €
Machico	- €
Ponta do Sol	- €
Porto Moniz	- €
Ribeira Brava	- €
Santa Cruz	- €
Santana	7,84 €
São Vicente	9,38 €
Porto Santo	- €
Média distrital	15,66 €

Portalegre	Preço por m² *
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 m² *
Amarante	7,57 €
Baião	- €
Felgueiras	5,80 €
Gondomar	9,53 €
Lousada	6,47 €
Maia	11,42 €
Marco de Canaveses	7,20 €
Matosinhos	13,22 €
Paços de Ferreira	7,80 €
Paredes	10,75 €
Penafiel	7,34 €
Porto	15,24 €
Póvoa de Varzim	10,41 €
Santo Tirso	8,90 €
Trofa	11,56 €
Valongo	11,01 €
Vila do Conde	10,63 €
Vila Nova de Gaia	12,54 €
Média distrital	13,64 €

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 m² *
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	8,76 €
Rio Maior	3,51 €
Salvaterra de Magos	7,98 €
Santarém	7,36 €
Sardoal	- €
Tomar	9,72 €
Torres Novas	7,88 €
Vila Nova da Barquinha	- €
Média distrital	7,93 €

Setúbal	Preço por m² *
Alcácer do Sal	11,92 €
Alcochete	9,82 €
Almada	16,07 €
Barreiro	12,86 €
Grândola	7,40 €
Moita	9,07 €
Montijo	12,65 €
Palmela	12,48 €
Santiago do Cacém	17,76 €
Seixal	12,74 €
Sesimbra	15,39 €
Setúbal	13,36 €
Sines	14,43 €
Média Distrital	13,72 €

Viana do Castelo	Preço por m² *
Arcos de Valdevez	5,57 €
Caminha	10,91 €
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	9,78 €
Vila Nova de Cerveira	6,25 €
Média distrital	8,21 €

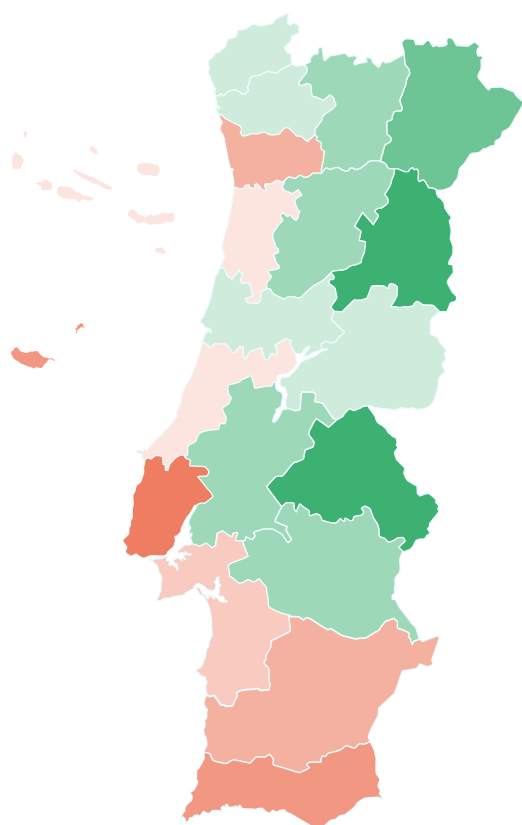
Vila Real	Preço por m² *
Alijó	- €
Boticas	- €
Chaves	3,39 €
Mesão Frio	- €
Mondim de Basto	- €
Montalegre	- €
Murça	- €
Peso da Régua	10,61 €
Ribeira de Pena	- €
Sabrosa	- €
Santa Marta de Penaguião	- €
Valpaços	- €
Vila Pouca de Aguiar	- €
Vila Real	5,70 €
Média distrital	5,20 €

Viseu	Preço por m² *
Armamar	4,02 €
Carregal do Sal	3,68 €
Castro Daire	6,17 €
Cinfães	18,75 €
Lamego	8,77 €
Mangualde	4,09 €
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	6,44 €
Sátão	3,88 €
Sernancelhe	- €
Tabuaço	- €
Tarouca	- €
Tondela	3,56 €
Vila Nova de Paiva	- €
Viseu	6,43 €
Vouzela	3,68 €
Média distrital	5,19 €

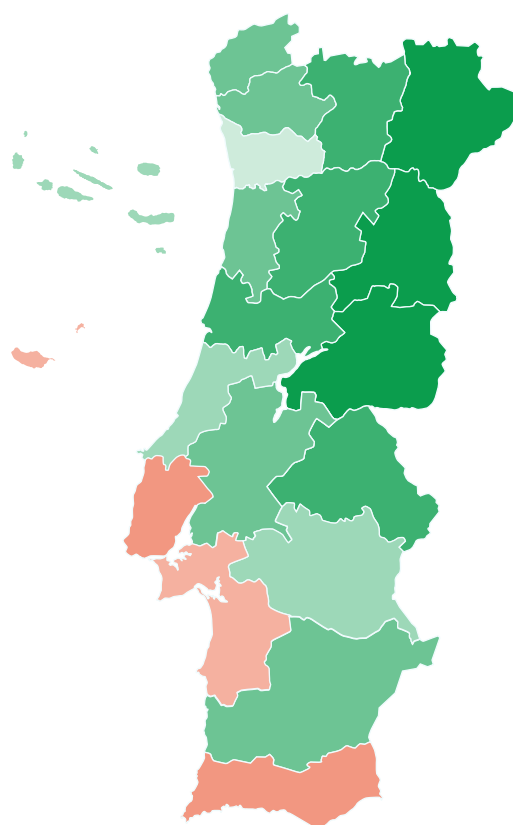
Apartamento ou moradia?

Mercado nacional (casas para venda)	N.º casas	Valor
Moradias	35.051	25.941.501.863 €
Apartamentos	53.713	30.910.275.541 €
Total do mercado	88.764	56.851.777.404 €

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	3.483 €	2.107 €	Moradia
Aveiro	3.080 €	1.626 €	Moradia
Beja	4.071 €	1.891 €	Moradia
Braga	2.672 €	1.898 €	Moradia
Bragança	1.569 €	972 €	Moradia
Castelo Branco	2.590 €	897 €	Moradia
Coimbra	2.694 €	1.181 €	Moradia
Évora	2.237 €	2.291 €	Apartamento
Faro	4.894 €	4.803 €	Moradia
Guarda	1.460 €	858 €	Moradia
Leiria	3.064 €	2.011 €	Moradia
Lisboa	6.241 €	4.799 €	Moradia
Região A. Madeira	4.798 €	4.085 €	Moradia
Portalegre	1.306 €	1.108 €	Moradia
Porto	4.038 €	2.739 €	Moradia
Santarém	2.032 €	1.527 €	Moradia
Setúbal	3.880 €	4.207 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.982 €	1.656 €	Moradia
Vila Real	2.131 €	1.036 €	Moradia
Viseu	2.492 €	1.134 €	Moradia



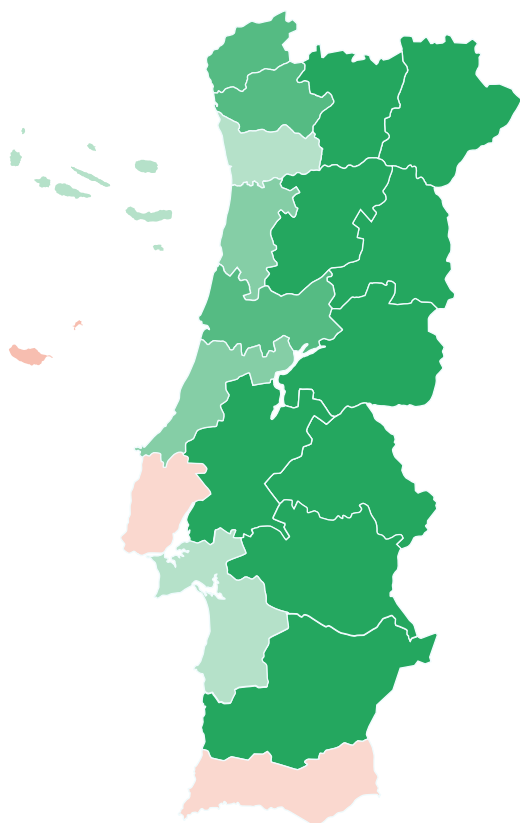
Acessibilidade da habitação

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

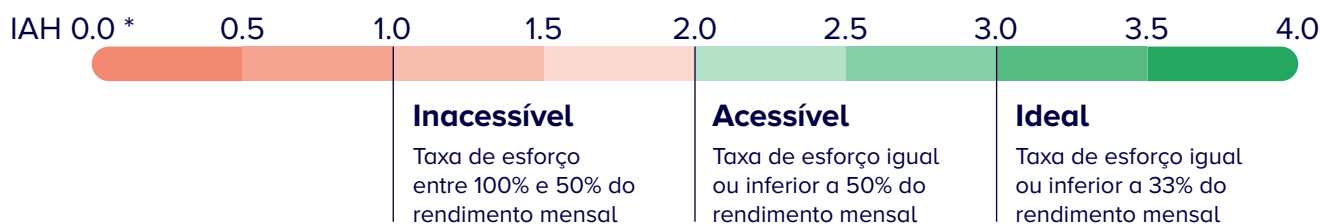
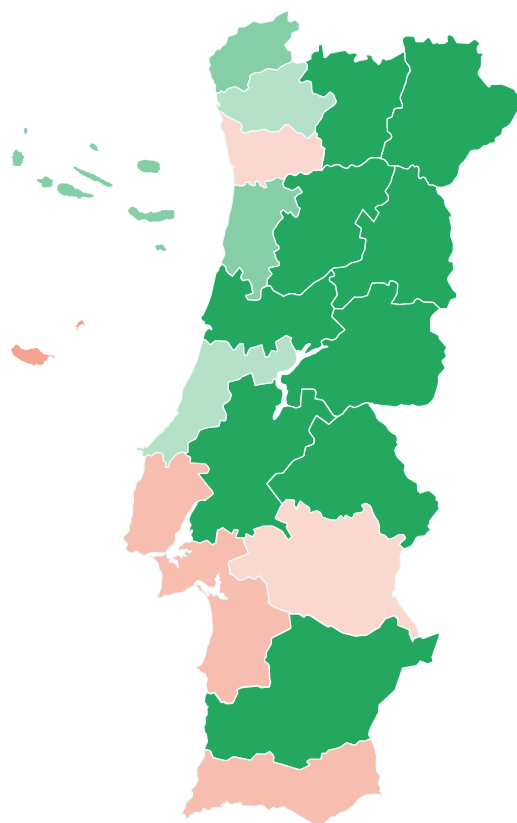
Este índice mostra quão acessível é comprar casa: compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito (dados do INE) com a prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto mais alto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

Ex.: Na **Região Autónoma da Madeira**, a prestação média para um apartamento T2 é de 1.500 euros e o rendimento médio de um casal é de 2.168 euros, logo o IAH é de 1,45. **É o mais baixo do país.** O IAH médio nacional para um casal é de 1,98 para um apartamento T2 e de 1,86 para uma moradia T3, o que significa que um casal precisa de dedicar, respetivamente, 51% e 54% do seu rendimento ao pagamento da prestação do crédito.

Apartamento (T2)



Moradia (T3)



Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

As disparidades regionais no preço das casas refletem-se em **assimetrias significativas na capacidade das famílias de comprar um imóvel** nos vários territórios. Enquanto em alguns distritos, o pagamento das prestações representa uma pequena fatia do rendimento familiar, noutros absorve a maior parte.

Neste contexto, **a Madeira é onde a habitação é mais inacessível**. A prestação média de um apartamento T2 representa 69% do rendimento de um casal (IAH de 1,45) enquanto a de uma moradia T3 ultrapassa esse valor (IAH de

0,83), inviabilizando a compra de um imóvel deste tipo. **Faro, Lisboa e Setúbal** também apresentam níveis de acessibilidade muito reduzidos. Apesar de, na capital, o rendimento médio ser o mais alto do país, os preços elevados colocam-na entre as regiões onde é mais difícil comprar tanto um apartamento T2 (IAH de 1,70) como uma moradia T3 (IAH de 1,26).

Já Bragança, Guarda e Portalegre têm dos índices de acessibilidade mais elevados do país. Nestes distritos, a prestação média de um apartamento T2 e de uma moradia T3 absorve apenas entre 12% e 15% do rendimento de um casal.

Distrito	Apartamento T2		Moradia T3	
	IAH*	%**	IAH*	%**
Região A. Açores	2,29	44%	2,54	39%
Aveiro	2,58	39%	2,92	34%
Beja	4,72	21%	4,18	24%
Braga	3,18	31%	2,33	43%
Bragança	6,73	15%	6,50	15%
Castelo Branco	3,90	26%	8,32	12%
Coimbra	3,12	32%	5,28	19%
Évora	4,29	23%	1,91	52%
Faro	1,53	65%	1,08	93%
Guarda	6,68	15%	8,67	12%
Leiria	2,69	37%	2,49	40%
Lisboa	1,70	59%	1,26	79%
Região A. Madeira	1,45	69%	0,83	120%
Portalegre	7,41	13%	7,00	14%
Porto	2,37	42%	1,81	55%
Santarém	4,28	23%	3,69	27%
Setúbal	2,34	43%	1,31	76%
Viana do Castelo	3,07	33%	2,93	34%
Vila Real	4,46	22%	5,13	19%
Viseu	3,52	28%	5,18	19%
Média nacional	1,98	51%	1,86	54%

* valor IAH calculado a 1 de maio de 2026

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

Valores por tipologia

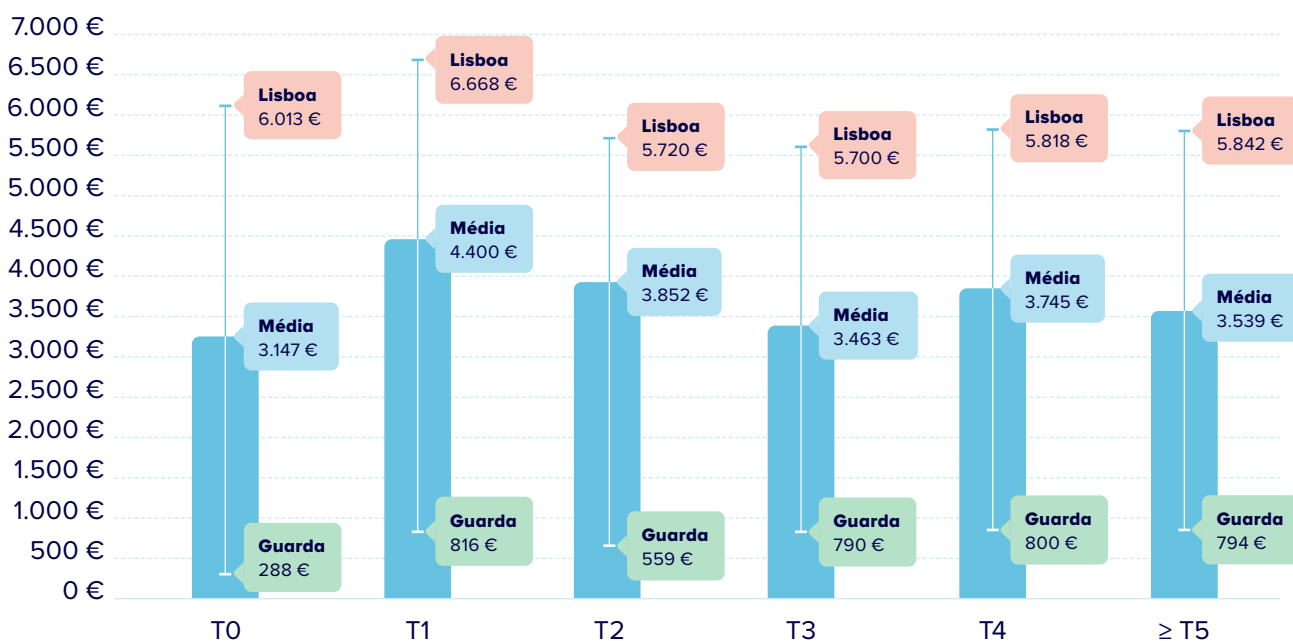
A nível nacional, os **imóveis com menos assoalhadas são os mais caros**, em termos relativos, com o preço médio do metro quadrado a superar largamente o de casas de tipologia superior. Assim, destacam-se os T1 e T2 com um custo médio de 4.400 €/m² e 3.852 €/m², respetivamente, seguidos pelos T4 (3.745 €/m²), T5 ou superiores (3.539 €/m²) e pelos T3 (3.463 €/m²). Os T0 apresentam o valor médio mais baixo (3.147 €/m²).

O distrito de Lisboa surge claramente destacado em todas as categorias de imóveis, com especial ênfase nos de menor dimensão. Na região da capital, os T1 atingem um preço médio de 6.668 €/m² e os T0 de 6.013 €/m². Setúbal, Região

Autónoma da Madeira e Faro completam o topo da tabela, com as habitações deste tipo a apresentarem preços acima da média nacional.

No extremo oposto, a **Guarda evidencia-se como a região com os preços mais baixos** em todas as tipologias de imóveis. Neste distrito, os T0 são a tipologia com o custo por metro quadrado mais barato (288 €), seguida pelos T2 (559 €) e T3 (790 €). Para a compra de casas com maior número de assoalhadas, T4 e superiores, juntam-se à **Guarda**, **Bragança** e **Castelo Branco** como os distritos mais acessíveis.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	1.168 €	2.609 €	2.435 €	2.247 €	2.099 €	2.036 €
Angra do Heroísmo	1.618 €	2.084 €	1.582 €	1.678 €	1.757 €	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 €	2.334 €	2.663 €	1.979 €	1.747 €
Lajes das Flores	- €	2.110 €	- €	638 €	864 €	1.354 €
Lajes do Pico	484 €	1.354 €	1.257 €	968 €	1.483 €	1.878 €
Madalena	1.209 €	1.905 €	2.083 €	1.484 €	1.906 €	2.406 €
Nordeste	- €	1.860 €	2.294 €	1.416 €	1.454 €	2.154 €
Ponta Delgada	- €	3.652 €	3.426 €	2.941 €	2.649 €	2.285 €
Povoação	2.142 €	2.275 €	2.865 €	2.810 €	2.286 €	1.294 €
Praia da Vitória	- €	1.454 €	2.056 €	2.041 €	2.168 €	2.048 €
Ribeira Grande	594 €	231 €	754 €	570 €	1.268 €	1.371 €
Santa Cruz da Graciosa	- €	956 €	1.172 €	888 €	- €	1.090 €
Santa Cruz das Flores	848 €	2.022 €	1.129 €	1.442 €	1.440 €	1.779 €
São Roque do Pico	570 €	952 €	967 €	1.575 €	1.474 €	- €
Velas	- €	852 €	1.717 €	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	- €	3.716 €	2.665 €	2.582 €	2.609 €	2.360 €
Aveiro	2.643 €	3.080 €	2.812 €	2.132 €	1.692 €	1.709 €
Águeda	1.063 €	941 €	1.226 €	1.203 €	1.449 €	1.360 €
Albergaria-a-Velha	6.390 €	2.497 €	1.653 €	1.674 €	1.139 €	1.832 €
Anadia	1.016 €	1.630 €	1.027 €	1.295 €	1.180 €	1.132 €
Arouca	- €	1.335 €	1.818 €	1.636 €	1.941 €	1.006 €
Aveiro	3.586 €	4.258 €	3.524 €	2.867 €	1.621 €	1.930 €
Castelo de Paiva	- €	1.547 €	1.504 €	1.213 €	1.141 €	740 €
Espinho	6.753 €	4.011 €	3.295 €	2.950 €	2.456 €	2.160 €
Estarreja	1.591 €	1.773 €	1.579 €	1.307 €	1.611 €	2.688 €
Ílhavo	5.143 €	2.274 €	2.629 €	2.593 €	2.321 €	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 €	2.226 €	1.899 €	1.465 €	1.425 €	1.446 €
Oliveira do Bairro	- €	2.963 €	1.528 €	1.238 €	1.238 €	1.068 €
Ovar	3.566 €	2.379 €	2.342 €	1.677 €	2.099 €	1.759 €
Santa Maria da Feira	3.545 €	2.156 €	1.856 €	1.704 €	1.549 €	1.854 €
São João da Madeira	922 €	3.426 €	2.796 €	2.161 €	1.226 €	1.301 €
Sever do Vouga	256 €	505 €	1.375 €	1.509 €	1.041 €	1.011 €
Vagos	- €	3.801 €	2.916 €	1.766 €	1.635 €	2.287 €
Vale de Cambra	337 €	801 €	1.178 €	596 €	1.166 €	1.003 €
Beja	1.645 €	3.849 €	1.961 €	1.437 €	1.429 €	1.874 €
Aljustrel	- €	1.249 €	1.322 €	1.743 €	806 €	1.185 €
Almodôvar	- €	1.140 €	699 €	1.018 €	1.044 €	1.086 €
Alvito	880 €	1.327 €	1.337 €	638 €	615 €	1.366 €
Barrancos	- €	161 €	560 €	1.610 €	- €	- €
Beja	- €	1.260 €	1.338 €	1.244 €	1.203 €	2.529 €
Castro Verde	- €	1.754 €	1.312 €	1.498 €	1.807 €	837 €
Cuba	- €	- €	2.014 €	2.360 €	989 €	407 €
Ferreira do Alentejo	- €	838 €	1.056 €	1.072 €	1.888 €	2.533 €
Mértola	286 €	1.269 €	884 €	1.037 €	929 €	2.124 €
Moura	- €	401 €	759 €	742 €	1.032 €	790 €
Odemira	6.069 €	5.322 €	2.418 €	2.150 €	2.314 €	2.519 €
Ourique	583 €	6.095 €	4.458 €	1.372 €	1.490 €	1.941 €
Serpa	527 €	2.294 €	1.603 €	959 €	1.866 €	808 €
Vidigueira	- €	1.331 €	2.161 €	797 €	1.128 €	1.385 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	1.271 €	2.624 €	2.291 €	1.886 €	1.959 €	2.066 €
Amares	923 €	2.094 €	2.904 €	1.651 €	1.683 €	1.551 €
Barcelos	1.977 €	3.039 €	2.328 €	1.609 €	1.850 €	1.852 €
Braga	4.271 €	3.262 €	2.991 €	2.341 €	2.106 €	2.580 €
Cabeceiras de Basto	- €	953 €	1.268 €	1.448 €	1.064 €	1.457 €
Celorico de Basto	243 €	761 €	1.141 €	1.020 €	1.310 €	1.100 €
Esposende	1.220 €	2.883 €	2.738 €	2.062 €	2.966 €	3.506 €
Fafe	521 €	1.402 €	1.252 €	1.444 €	1.447 €	1.288 €
Guimarães	2.635 €	2.851 €	2.209 €	1.785 €	1.899 €	2.228 €
Póvoa de Lanhoso	652 €	1.074 €	1.297 €	1.427 €	1.386 €	1.382 €
Terras de Bouro	416 €	2.015 €	1.848 €	3.009 €	1.691 €	2.009 €
Vieira do Minho	378 €	1.506 €	1.011 €	2.551 €	2.053 €	1.585 €
Vila Nova de Famalicão	2.401 €	2.388 €	2.329 €	1.870 €	2.122 €	2.327 €
Vila Verde	1.230 €	1.163 €	1.777 €	1.551 €	1.542 €	1.408 €
Vizela	- €	1.815 €	1.976 €	1.378 €	1.302 €	1.284 €
Bragança	379 €	1.120 €	1.025 €	908 €	869 €	978 €
Alfândega da Fé	917 €	- €	1.438 €	385 €	1.183 €	- €
Bragança	399 €	1.696 €	1.354 €	930 €	882 €	1.244 €
Carraceda de Ansiães	- €	- €	359 €	380 €	907 €	515 €
Freixo de Espada à Cinta	1.032 €	170 €	687 €	1.255 €	812 €	512 €
Macedo de Cavaleiros	- €	855 €	1.059 €	909 €	778 €	844 €
Miranda do Douro	325 €	- €	1.731 €	1.068 €	783 €	851 €
Mirandela	- €	976 €	1.719 €	1.058 €	1.189 €	1.368 €
Mogadouro	328 €	1.170 €	757 €	796 €	1.144 €	985 €
Torre de Moncorvo	203 €	240 €	360 €	1.328 €	832 €	614 €
Vila Flor	- €	- €	373 €	579 €	939 €	1.551 €
Vimioso	83 €	752 €	657 €	291 €	693 €	768 €
Vinhais	- €	1.050 €	471 €	677 €	569 €	286 €
Castelo Branco	696 €	1.403 €	1.113 €	919 €	835 €	1.023 €
Belmonte	1.270 €	651 €	594 €	674 €	754 €	1.248 €
Castelo Branco	224 €	385 €	842 €	849 €	759 €	1.548 €
Covilhã	1.823 €	2.471 €	1.744 €	1.296 €	1.106 €	1.014 €
Fundão	222 €	520 €	877 €	792 €	872 €	835 €
Idanha-a-Nova	383 €	346 €	581 €	750 €	672 €	595 €
Oleiros	685 €	407 €	465 €	327 €	770 €	781 €
Penamacor	406 €	394 €	336 €	497 €	489 €	843 €
Proença-a-Nova	244 €	547 €	465 €	514 €	639 €	700 €
Sertã	190 €	- €	968 €	684 €	1.025 €	2.421 €
Vila de Rei	161 €	- €	699 €	962 €	350 €	2.437 €
Vila Velha de Ródão	73 €	- €	608 €	684 €	406 €	386 €
Coimbra	747 €	2.065 €	1.683 €	1.525 €	1.400 €	1.416 €
Arganil	384 €	886 €	724 €	975 €	981 €	894 €
Cantanhede	1.837 €	1.854 €	1.709 €	1.093 €	1.227 €	1.055 €
Coimbra	2.295 €	3.211 €	2.789 €	2.178 €	1.922 €	1.897 €
Condeixa-a-Nova	774 €	2.332 €	1.387 €	1.866 €	1.878 €	1.623 €
Figueira da Foz	2.190 €	2.650 €	2.062 €	2.145 €	1.470 €	1.733 €
Góis	192 €	- €	377 €	656 €	725 €	1.171 €
Lousã	382 €	819 €	815 €	1.012 €	1.061 €	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 €	987 €	1.119 €	1.143 €	764 €	789 €
Oliveira do Hospital	224 €	678 €	801 €	1.044 €	943 €	985 €
Pampilhosa da Serra	- €	476 €	471 €	456 €	1.092 €	417 €
Penacova	596 €	337 €	479 €	588 €	965 €	852 €
Penela	272 €	1.246 €	592 €	705 €	729 €	505 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	- €	482 €	540 €	822 €	1.090 €	1.411 €
Tábua	252 €	543 €	754 €	863 €	646 €	1.433 €
Vila Nova de Poiares	393 €	- €	1.621 €	1.350 €	851 €	1.799 €
Évora	902 €	1.580 €	1.773 €	2.602 €	2.810 €	2.310 €
Alandroal	360 €	1.260 €	1.360 €	1.415 €	693 €	1.700 €
Arraiolos	- €	1.639 €	1.175 €	2.044 €	2.261 €	1.648 €
Borba	- €	441 €	793 €	1.017 €	993 €	1.059 €
Estremoz	706 €	945 €	1.244 €	1.030 €	853 €	2.335 €
Évora	2.122 €	3.210 €	2.625 €	2.259 €	2.053 €	2.275 €
Montemor-o-Novo	514 €	2.172 €	3.128 €	4.449 €	4.726 €	3.555 €
Mora	- €	823 €	1.577 €	2.828 €	1.931 €	5.405 €
Mourão	- €	1.929 €	1.462 €	1.598 €	1.319 €	1.586 €
Portel	- €	1.602 €	1.024 €	1.035 €	657 €	695 €
Redondo	429 €	1.500 €	1.842 €	1.427 €	1.178 €	2.374 €
Reguengos de Monsaraz	1.338 €	1.731 €	1.663 €	1.580 €	1.583 €	1.912 €
Vendas Novas	- €	1.944 €	1.867 €	1.659 €	1.910 €	925 €
Viana do Alentejo	- €	- €	1.433 €	1.301 €	612 €	1.407 €
Vila Viçosa	- €	551 €	900 €	1.611 €	980 €	800 €
Faro	3.462 €	4.637 €	4.671 €	4.236 €	5.516 €	5.623 €
Albufeira	2.737 €	3.332 €	4.485 €	4.726 €	6.018 €	8.738 €
Alcoutim	846 €	1.123 €	1.202 €	1.172 €	2.073 €	383 €
Aljezur	4.152 €	4.542 €	3.194 €	4.648 €	4.005 €	4.983 €
Castro Marim	2.457 €	5.355 €	6.036 €	3.236 €	4.045 €	1.829 €
Faro	5.725 €	5.300 €	3.982 €	3.643 €	3.754 €	4.237 €
Lagoa	2.312 €	3.894 €	4.521 €	4.174 €	5.124 €	4.875 €
Lagos	4.382 €	5.848 €	4.574 €	5.204 €	7.397 €	5.400 €
Loulé	3.379 €	5.570 €	5.721 €	5.672 €	7.015 €	7.256 €
Monchique	795 €	1.809 €	2.355 €	2.807 €	2.490 €	5.050 €
Olhão	2.588 €	4.411 €	5.037 €	3.538 €	3.435 €	4.316 €
Portimão	3.116 €	4.557 €	4.191 €	3.538 €	3.699 €	5.508 €
São Brás de Alportel	1.095 €	3.987 €	3.558 €	3.192 €	3.884 €	3.408 €
Silves	1.911 €	3.701 €	3.856 €	3.298 €	3.932 €	3.309 €
Tavira	2.822 €	4.019 €	3.973 €	3.283 €	4.021 €	4.852 €
Vila do Bispo	4.973 €	4.222 €	4.107 €	3.474 €	2.204 €	4.621 €
Vila Real de Santo António	6.168 €	4.496 €	4.696 €	3.354 €	3.407 €	5.011 €
Guarda	288 €	816 €	559 €	790 €	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 €	906 €	464 €	414 €	779 €	749 €
Fornos de Algodres	254 €	866 €	460 €	759 €	1.492 €	678 €
Gouveia	267 €	511 €	471 €	683 €	995 €	605 €
Guarda	361 €	1.492 €	709 €	964 €	950 €	813 €
Manteigas	621 €	- €	1.427 €	789 €	846 €	529 €
Mêda	- €	577 €	503 €	867 €	444 €	764 €
Pinhel	250 €	744 €	263 €	543 €	342 €	1.040 €
Sabugal	321 €	317 €	282 €	705 €	579 €	673 €
Seia	374 €	814 €	618 €	884 €	742 €	825 €
Trancoso	174 €	- €	531 €	446 €	730 €	827 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	181 €	661 €	820 €	983 €	987 €
Leiria	670 €	2.589 €	2.304 €	2.112 €	1.978 €	1.963 €
Alcobaça	365 €	3.161 €	2.585 €	1.985 €	1.845 €	1.919 €
Alvaiázere	92 €	1.434 €	866 €	782 €	705 €	824 €
Ansião	425 €	1.040 €	674 €	762 €	695 €	1.018 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	384 €	4.333 €	1.428 €	1.235 €	1.322 €	2.829 €
Bombarral	392 €	905 €	1.537 €	2.069 €	1.799 €	1.714 €
Caldas da Rainha	734 €	1.722 €	1.768 €	2.206 €	2.435 €	2.355 €
Castanheira de Pêra	260 €	221 €	408 €	890 €	511 €	1.392 €
Figueiró dos Vinhos	159 €	424 €	666 €	565 €	503 €	1.202 €
Leiria	2.382 €	2.604 €	2.226 €	2.083 €	1.824 €	1.528 €
Marinha Grande	1.468 €	3.131 €	1.479 €	1.605 €	1.580 €	1.377 €
Nazaré	- €	4.263 €	3.527 €	3.031 €	2.348 €	2.297 €
Óbidos	6.357 €	3.233 €	4.080 €	4.168 €	3.956 €	4.250 €
Pedrógão Grande	537 €	420 €	719 €	696 €	905 €	1.176 €
Peniche	1.256 €	3.056 €	3.130 €	2.838 €	2.483 €	1.656 €
Pombal	1.438 €	1.518 €	1.436 €	1.162 €	1.159 €	909 €
Porto de Mós	626 €	1.726 €	1.071 €	1.101 €	1.173 €	926 €
Lisboa	6.013 €	6.668 €	5.720 €	5.700 €	5.818 €	5.842 €
Alenquer	914 €	1.587 €	2.162 €	2.084 €	1.755 €	1.213 €
Amadora	3.182 €	3.678 €	3.572 €	3.422 €	3.968 €	3.475 €
Arruda dos Vinhos	- €	1.831 €	2.638 €	2.526 €	3.729 €	2.335 €
Azambuja	947 €	1.998 €	1.798 €	1.827 €	2.682 €	1.670 €
Cadaval	465 €	1.664 €	1.458 €	2.077 €	1.546 €	1.312 €
Cascais	5.736 €	7.588 €	7.408 €	7.243 €	7.612 €	8.316 €
Lisboa	7.240 €	7.570 €	7.266 €	7.585 €	7.411 €	7.059 €
Loures	3.652 €	3.696 €	3.555 €	3.335 €	3.224 €	2.776 €
Lourinhã	2.311 €	1.188 €	2.189 €	2.215 €	2.133 €	1.799 €
Mafra	2.430 €	2.512 €	3.247 €	3.140 €	3.445 €	2.731 €
Odivelas	- €	3.976 €	3.771 €	3.377 €	2.888 €	2.888 €
Oeiras	5.139 €	5.362 €	5.041 €	5.347 €	5.652 €	5.163 €
Sintra	3.727 €	3.952 €	3.407 €	3.365 €	4.176 €	4.968 €
Sobral de Monte Agraço	- €	2.209 €	1.981 €	2.225 €	3.794 €	3.224 €
Torres Vedras	720 €	1.618 €	2.340 €	2.206 €	2.397 €	1.884 €
Vila Franca de Xira	1.455 €	3.396 €	2.912 €	2.930 €	2.477 €	2.217 €
Região A. da Madeira	5.494 €	4.612 €	4.340 €	4.311 €	4.319 €	3.814 €
Calheta	- €	3.030 €	3.876 €	5.399 €	4.697 €	4.153 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.211 €	3.335 €	2.752 €	3.374 €	1.037 €
Funchal	8.024 €	4.952 €	4.829 €	4.555 €	4.604 €	4.398 €
Machico	5.299 €	4.049 €	2.532 €	3.508 €	3.581 €	1.645 €
Ponta do Sol	- €	4.451 €	3.735 €	4.521 €	4.060 €	4.064 €
Porto Moniz	- €	- €	1.884 €	2.545 €	- €	1.370 €
Porto Santo	- €	3.145 €	3.060 €	3.655 €	1.964 €	- €
Ribeira Brava	- €	4.885 €	6.365 €	4.512 €	4.899 €	1.060 €
Santa Cruz	4.970 €	3.918 €	3.268 €	3.215 €	3.173 €	4.357 €
Santana	- €	1.921 €	1.687 €	2.229 €	1.435 €	2.083 €
São Vicente	2.292 €	3.477 €	2.131 €	3.179 €	3.047 €	1.387 €
Portalegre	604 €	957 €	932 €	921 €	1.048 €	1.177 €
Alter do Chão	565 €	1.015 €	997 €	506 €	1.199 €	437 €
Arronches	- €	929 €	763 €	1.532 €	653 €	1.940 €
Avis	- €	982 €	643 €	1.028 €	1.382 €	1.119 €
Campo Maior	- €	620 €	738 €	902 €	994 €	456 €
Castelo de Vide	836 €	- €	1.100 €	624 €	- €	1.971 €
Crato	313 €	- €	819 €	991 €	805 €	833 €
Elvas	333 €	1.249 €	999 €	1.127 €	1.364 €	2.341 €
Fronteira	- €	840 €	1.027 €	515 €	668 €	1.189 €
Gavião	- €	502 €	803 €	776 €	679 €	930 €
Marvão	- €	- €	791 €	1.227 €	534 €	1.170 €
Monforte	469 €	- €	1.010 €	753 €	367 €	1.202 €
Nisa	439 €	715 €	553 €	782 €	760 €	539 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	1.826 €	1.233 €	1.463 €	1.200 €	1.905 €	1.115 €
Portalegre	357 €	734 €	893 €	1.011 €	1.237 €	848 €
Sousel	- €	1.824 €	678 €	819 €	706 €	1.742 €
Porto	4.453 €	4.432 €	3.443 €	3.348 €	3.795 €	3.428 €
Amarante	1.776 €	1.328 €	1.471 €	1.555 €	1.541 €	1.270 €
Baião	561 €	561 €	661 €	1.310 €	1.571 €	2.005 €
Felgueiras	1.268 €	2.348 €	1.783 €	1.539 €	1.674 €	1.475 €
Gondomar	3.004 €	2.819 €	2.532 €	2.192 €	2.155 €	2.200 €
Lousada	3.641 €	2.838 €	1.819 €	1.555 €	1.619 €	1.994 €
Maia	1.662 €	3.266 €	2.975 €	2.178 €	2.275 €	2.231 €
Marco de Canaveses	616 €	1.462 €	1.562 €	1.478 €	1.993 €	1.611 €
Matosinhos	4.298 €	4.406 €	4.086 €	3.542 €	4.010 €	3.059 €
Paços de Ferreira	3.304 €	2.860 €	2.264 €	1.925 €	1.920 €	1.556 €
Paredes	3.030 €	2.611 €	2.660 €	1.645 €	1.602 €	2.284 €
Penafiel	2.056 €	1.567 €	2.073 €	1.767 €	1.596 €	1.919 €
Porto	5.270 €	4.959 €	4.571 €	5.013 €	5.084 €	4.888 €
Póvoa de Varzim	1.682 €	2.969 €	3.070 €	2.871 €	2.284 €	2.972 €
Santo Tirso	642 €	2.142 €	1.452 €	1.773 €	2.017 €	1.916 €
Trofa	1.150 €	3.150 €	2.002 €	2.317 €	2.267 €	1.416 €
Valongo	3.108 €	3.115 €	2.214 €	1.965 €	1.833 €	1.655 €
Vila do Conde	4.930 €	4.714 €	3.586 €	2.753 €	2.702 €	2.340 €
Vila Nova de Gaia	4.748 €	4.428 €	3.411 €	3.366 €	4.006 €	3.545 €
Santarém	403 €	1.375 €	1.304 €	1.578 €	1.560 €	1.572 €
Abrantes	515 €	1.456 €	1.048 €	1.065 €	996 €	709 €
Alcanena	- €	- €	806 €	882 €	1.256 €	1.362 €
Almeirim	- €	1.362 €	1.811 €	1.523 €	1.649 €	3.266 €
Alpiarça	- €	689 €	1.547 €	1.333 €	1.387 €	1.477 €
Benavente	- €	2.413 €	2.472 €	2.087 €	2.572 €	2.790 €
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 €	1.669 €	1.321 €
Coruche	1.542 €	1.610 €	1.952 €	1.541 €	1.331 €	2.185 €
Entroncamento	1.371 €	- €	1.875 €	2.046 €	1.499 €	1.694 €
Ferreira do Zêzere	255 €	639 €	606 €	1.019 €	1.140 €	1.100 €
Golegã	- €	1.198 €	897 €	1.511 €	3.030 €	1.008 €
Mação	315 €	- €	754 €	741 €	983 €	958 €
Ourém	362 €	1.828 €	1.191 €	1.560 €	1.268 €	1.412 €
Rio Maior	288 €	2.576 €	1.130 €	1.687 €	1.753 €	1.240 €
Salvaterra de Magos	170 €	2.237 €	2.203 €	2.027 €	1.659 €	1.714 €
Santarém	330 €	779 €	1.331 €	1.682 €	1.861 €	1.636 €
Sardoal	660 €	- €	1.002 €	789 €	730 €	508 €
Tomar	437 €	1.618 €	1.108 €	1.195 €	1.550 €	1.954 €
Torres Novas	552 €	1.369 €	1.147 €	1.523 €	1.406 €	1.274 €
Vila Nova da Barquinha	- €	154 €	- €	1.601 €	1.358 €	1.328 €
Setúbal	5.370 €	4.979 €	4.268 €	3.548 €	3.911 €	4.483 €
Alcácer do Sal	4.471 €	5.999 €	3.281 €	4.125 €	5.005 €	5.326 €
Alcochete	- €	4.517 €	3.612 €	3.687 €	3.359 €	2.567 €
Almada	4.002 €	4.720 €	4.148 €	3.724 €	4.365 €	4.295 €
Barreiro	2.435 €	3.355 €	2.973 €	2.768 €	3.010 €	2.839 €
Grândola	7.609 €	8.958 €	9.743 €	10.070 €	10.140 €	11.098 €
Moita	- €	2.643 €	2.724 €	2.421 €	2.415 €	1.950 €
Montijo	1.176 €	3.180 €	2.903 €	2.814 €	2.431 €	2.669 €
Palmela	3.015 €	3.279 €	2.880 €	2.543 €	2.982 €	3.074 €
Santiago do Cacém	1.161 €	3.390 €	3.652 €	4.390 €	4.150 €	1.974 €
Seixal	4.893 €	4.503 €	3.514 €	2.999 €	2.854 €	3.715 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.722 €	5.535 €	4.932 €	3.086 €	3.860 €	4.088 €
Setúbal	4.603 €	4.237 €	3.322 €	3.145 €	3.085 €	3.370 €
Sines	1.724 €	5.035 €	4.871 €	3.308 €	4.818 €	3.583 €
Viana do Castelo	853 €	2.397 €	1.913 €	1.886 €	1.720 €	1.664 €
Arcos de Valdevez	742 €	737 €	1.210 €	1.392 €	1.485 €	2.164 €
Caminha	- €	3.495 €	1.908 €	2.243 €	2.133 €	1.975 €
Melgaço	299 €	612 €	575 €	811 €	746 €	1.036 €
Monção	887 €	2.033 €	1.157 €	1.033 €	1.069 €	1.373 €
Paredes de Coura	563 €	811 €	1.093 €	1.338 €	1.212 €	830 €
Ponte da Barca	414 €	605 €	785 €	1.121 €	1.548 €	1.131 €
Ponte de Lima	1.286 €	2.155 €	1.733 €	1.591 €	1.824 €	1.749 €
Valença	813 €	1.819 €	1.452 €	1.175 €	1.136 €	1.126 €
Viana do Castelo	1.406 €	3.605 €	2.794 €	2.602 €	2.106 €	1.958 €
Vila Nova de Cerveira	420 €	2.449 €	1.898 €	1.458 €	1.175 €	1.265 €
Vila Real	607 €	1.067 €	898 €	1.033 €	1.044 €	1.178 €
Alijó	251 €	510 €	580 €	778 €	856 €	1.164 €
Boticas	- €	806 €	712 €	1.028 €	1.399 €	890 €
Chaves	762 €	1.054 €	1.292 €	1.227 €	1.190 €	1.327 €
Mesão Frio	1.638 €	867 €	1.252 €	1.114 €	784 €	196 €
Mondim de Basto	- €	1.422 €	1.121 €	870 €	973 €	5.021 €
Montalegre	414 €	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 €	888 €
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 €	779 €	945 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	1.172 €	1.135 €	754 €	907 €	559 €
Vila Real	415 €	995 €	1.107 €	1.430 €	1.260 €	1.558 €
Viseu	405 €	2.455 €	1.175 €	1.189 €	1.197 €	1.272 €
Armamar	145 €	238 €	1.235 €	871 €	666 €	437 €
Carregal do Sal	298 €	1.887 €	711 €	828 €	883 €	852 €
Castro Daire	247 €	617 €	690 €	1.186 €	873 €	808 €
Cinfães	386 €	528 €	893 €	983 €	638 €	912 €
Lamego	601 €	1.406 €	1.147 €	1.253 €	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 €	1.018 €	918 €	1.204 €	724 €	756 €
Nelas	392 €	539 €	700 €	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 €	2.065 €
Santa Comba Dão	- €	856 €	1.068 €	671 €	638 €	1.286 €
São João da Pesqueira	- €	- €	470 €	816 €	707 €	505 €
São Pedro do Sul	384 €	1.305 €	854 €	1.023 €	862 €	1.131 €
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 €	2.667 €	1.626 €	886 €	610 €	946 €
Vila Nova de Paiva	- €	323 €	443 €	579 €	512 €	995 €
Viseu	520 €	2.928 €	1.940 €	1.614 €	1.600 €	1.710 €
Vouzela	163 €	1.198 €	501 €	801 €	883 €	670 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.722 €	5.535 €	4.932 €	3.086 €	3.860 €	4.088 €
Setúbal	4.603 €	4.237 €	3.322 €	3.145 €	3.085 €	3.370 €
Sines	1.724 €	5.035 €	4.871 €	3.308 €	4.818 €	3.583 €
Viana do Castelo	853 €	2.397 €	1.913 €	1.886 €	1.720 €	1.664 €
Arcos de Valdevez	742 €	737 €	1.210 €	1.392 €	1.485 €	2.164 €
Caminha	- €	3.495 €	1.908 €	2.243 €	2.133 €	1.975 €
Melgaço	299 €	612 €	575 €	811 €	746 €	1.036 €
Monção	887 €	2.033 €	1.157 €	1.033 €	1.069 €	1.373 €
Paredes de Coura	563 €	811 €	1.093 €	1.338 €	1.212 €	830 €
Ponte da Barca	414 €	605 €	785 €	1.121 €	1.548 €	1.131 €
Ponte de Lima	1.286 €	2.155 €	1.733 €	1.591 €	1.824 €	1.749 €
Valença	813 €	1.819 €	1.452 €	1.175 €	1.136 €	1.126 €
Viana do Castelo	1.406 €	3.605 €	2.794 €	2.602 €	2.106 €	1.958 €
Vila Nova de Cerveira	420 €	2.449 €	1.898 €	1.458 €	1.175 €	1.265 €
Vila Real	607 €	1.067 €	898 €	1.033 €	1.044 €	1.178 €
Alijó	251 €	510 €	580 €	778 €	856 €	1.164 €
Boticas	- €	806 €	712 €	1.028 €	1.399 €	890 €
Chaves	762 €	1.054 €	1.292 €	1.227 €	1.190 €	1.327 €
Mesão Frio	1.638 €	867 €	1.252 €	1.114 €	784 €	196 €
Mondim de Basto	- €	1.422 €	1.121 €	870 €	973 €	5.021 €
Montalegre	414 €	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 €	888 €
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 €	779 €	945 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	1.172 €	1.135 €	754 €	907 €	559 €
Vila Real	415 €	995 €	1.107 €	1.430 €	1.260 €	1.558 €
Viseu	405 €	2.455 €	1.175 €	1.189 €	1.197 €	1.272 €
Armamar	145 €	238 €	1.235 €	871 €	666 €	437 €
Carregal do Sal	298 €	1.887 €	711 €	828 €	883 €	852 €
Castro Daire	247 €	617 €	690 €	1.186 €	873 €	808 €
Cinfães	386 €	528 €	893 €	983 €	638 €	912 €
Lamego	601 €	1.406 €	1.147 €	1.253 €	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 €	1.018 €	918 €	1.204 €	724 €	756 €
Nelas	392 €	539 €	700 €	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 €	2.065 €
Santa Comba Dão	- €	856 €	1.068 €	671 €	638 €	1.286 €
São João da Pesqueira	- €	- €	470 €	816 €	707 €	505 €
São Pedro do Sul	384 €	1.305 €	854 €	1.023 €	862 €	1.131 €
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 €	2.667 €	1.626 €	886 €	610 €	946 €
Vila Nova de Paiva	- €	323 €	443 €	579 €	512 €	995 €
Viseu	520 €	2.928 €	1.940 €	1.614 €	1.600 €	1.710 €
Vouzela	163 €	1.198 €	501 €	801 €	883 €	670 €

“Quanto pesa uma casa na vida de um casal?”

Por **Bruno Coelho**

Durante muitos anos, a pergunta que dominava a decisão de compra de casa era simples: “quanto custa?”. Hoje, essa pergunta já não chega. Num mercado mais caro, mais exigente e mais desigual, a questão verdadeiramente relevante passou a ser outra: **quanto é que pesa essa casa na vida de quem a quer comprar?**

Continuamos a discutir preços médios, euros por metro quadrado, variações mensais. Tudo isso é importante. **Mas o verdadeiro problema da habitação não está apenas no preço das casas. Está na distância crescente entre esse preço e o rendimento das famílias.**

Os dados mais recentes presentes neste Observatório mostram bem essa realidade. Um casal com rendimento médio em Portugal precisa de dedicar cerca de 51% do seu rendimento líquido para pagar a prestação média de um apartamento T2. No caso de uma moradia T3, o esforço sobe para 54%. Estes números não são apenas estatísticas: são um retrato da pressão financeira que se instala quando mais de metade do rendimento mensal fica comprometida com a casa.

Quando isso acontece, tudo o resto encolhe: a poupança, a educação, a saúde, a mobilidade, a capacidade de lidar com imprevistos. E, sobretudo, a tranquilidade financeira.

É por isso que a **acessibilidade não pode ser analisada apenas a partir do valor dos imóveis**. Uma casa pode parecer cara em termos absolutos, mas ser comportável se os rendimentos forem compatíveis. Da mesma forma, uma casa pode parecer barata e, ainda assim, não ser uma verdadeira oportunidade se estiver num território com menos emprego, menor liquidez ou menor capacidade de valorização futura.

Portugal não tem um mercado imobiliário. Tem vários. E essa talvez seja uma das ideias mais importantes que os dados ajudam a demonstrar.

A Madeira continua a ser o exemplo mais evidente de desequilíbrio. É a região onde a compra de habitação é mais inacessível: a prestação média de um apartamento T2 representa 69% do rendimento de um casal e, no caso de uma moradia T3, o esforço torna-se, na prática, incomportável para o rendimento médio local.

Mas a Madeira não é um caso isolado. **Lisboa, Faro e Setúbal também mostram como determinados mercados se afastaram da capacidade financeira média dos residentes**. São territórios onde a procura deixou de ser explicada apenas pelos rendimentos locais e onde comprar casa se tornou, para muitas famílias, impossível sem património acumulado ou apoio externo.

No outro extremo, há distritos do interior onde a fotografia parece muito diferente. Bragança, Guarda e Portalegre continuam a apresentar níveis de acessibilidade bastante mais favoráveis. Nestes distritos, a prestação média de um apartamento T2 ou de uma moradia T3 absorve apenas entre 12% e 15% do rendimento de um casal. Mas também aqui é preciso evitar conclusões simplistas. Um preço acessível não resolve, por si só, o problema da habitação se não vier acompanhado de emprego, serviços, mobilidade e perspetiva de futuro.

Esta é talvez a grande lição: **a habitação não é apenas um problema de preço, é um problema de equilíbrio. Equilíbrio entre rendimentos e prestações. Entre procura e oferta. Entre litoral e interior. Entre quem já está no mercado e quem tenta entrar. Entre o valor financeiro de uma casa e o valor social de viver num determinado território.**

Também para as famílias esta leitura é fundamental. Comprar casa não deve começar pela visita ao imóvel. Deve começar pelas contas. Pela análise da capacidade financeira. Pela perceção do esforço mensal. Pela comparação entre localizações. Pela pergunta mais desconfortável, mas mais importante: “esta casa cabe verdadeiramente na minha vida?”

No fim, a pergunta “onde é que um casal médio ainda consegue comprar casa?” não tem uma resposta única. Depende do rendimento, da localização, da tipologia, do projeto de vida e da capacidade de assumir risco. Mas uma coisa é clara: quando a prestação deixa pouca margem para viver, poupar ou responder ao inesperado, o problema já não está apenas no preço da casa. Está no risco da decisão.

Por isso, mais do que perguntar se o mercado está caro ou barato, importa perceber se aquela casa, naquele território e naquele momento, faz sentido para a realidade financeira de cada família.

“A habitação não é apenas um problema de preço, é um problema de equilíbrio”



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 maio 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**