



doutor**finanças**

**Observatório**

# **Imobiliário em Portugal**

**Junho 2026**



# Retrato imobiliário do mês

A 1 de junho de 2026, estavam listadas **88.318 casas para venda em Portugal** – 53.029 apartamentos e 35.289 moradias – com um **preço médio de 3.674 €/m<sup>2</sup>**. **Lisboa** mantém-se como o distrito mais caro (**5.802 €/m<sup>2</sup>**), seguido de Faro (4.855 €/m<sup>2</sup>), Região Autónoma da Madeira (4.339 €/m<sup>2</sup>) e Setúbal (3.981 €/m<sup>2</sup>). No extremo oposto, Guarda (748 €/m<sup>2</sup>), Bragança (946 €/m<sup>2</sup>) e Castelo Branco (969 €/m<sup>2</sup>) registam os valores mais baixos.

Já no arrendamento, o valor médio nacional situa-se nos **16,27 €/m<sup>2</sup>**, fortemente influenciado por Lisboa (**20,56 €/m<sup>2</sup>**), que concentra quase metade da oferta nacional. Faro é o único outro distrito acima da média, com 17,22 €/m<sup>2</sup>, sendo seguido pela Madeira (15,88 €/m<sup>2</sup>) e por Setúbal (13,92 €/m<sup>2</sup>). No interior, os preços mais baixos encontram-se em Viseu (5,40 €/m<sup>2</sup>) e Vila Real (5,45 €/m<sup>2</sup>).

Estas diferenças refletem-se diretamente na acessibilidade à habitação. Em média, um casal em Portugal precisa de dedicar cerca de **52% do rendimento** à prestação de um T2 e **54%** no caso de uma moradia T3. A **Madeira** é o território mais inacessível (70% para T2, ultrapassando o rendimento disponível para T3), enquanto **Portalegre, Guarda e Bragança** se destacam como os mais acessíveis, com um peso no rendimento entre 12% e 16%.

## Valor médio nacional (venda, por m<sup>2</sup>)

**3.674 €**

Valor máximo: 5.802 €

Valor mínimo: 748 €

## Valor médio nacional (arrend., por m<sup>2</sup>)

**16,27 €**

Valor máximo: 20,56 €

Valor mínimo: 5,40 €

## N.º de imóveis no mercado (venda)

**88.318 casas**



Apartamentos: **53.029**

Moradias: **35.289**

## Top do mês (venda, por m<sup>2</sup>)

### Distritos mais caros

Lisboa (5.802 €)

Faro (4.855 €)

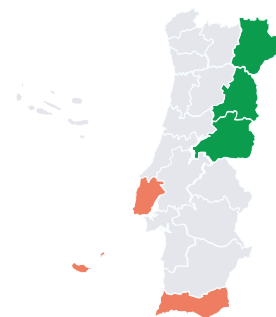
R. A. Madeira (4.339 €)

### Distritos mais baratos

Guarda (748 €)

Bragança (946 €)

Castelo Branco (969 €)



## 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%)

# Venda de casa (distrito)

No mercado de venda de habitação, o distrito de **Lisboa** é claramente uma realidade à parte do resto do país, com um valor médio de **5.802 €/m<sup>2</sup>**, bem acima da **média nacional de 3.674 €/m<sup>2</sup>**.

Este indicador mostra que o montante necessário para comprar casa no distrito mais populoso do país só não chega para adquirir duas ou mais habitações com a mesma dimensão em quatro distritos: **Faro** (onde o preço médio é de 4.855 €/m<sup>2</sup>), **Região Autónoma da Madeira** (4.339 €/m<sup>2</sup>), **Setúbal** (3.981 €/m<sup>2</sup>) e **Porto** (3.640 €/m<sup>2</sup>).

Depois deste “pelotão da frente”, os valores caem muito significativamente, para perto dos 2.000 €/m<sup>2</sup>.

Nos três **distritos mais acessíveis**, as habitações não chegam mesmo a custar 1.000 €/m<sup>2</sup>, em média: **Guarda** (748 €/m<sup>2</sup>), **Bragança** (946 €/m<sup>2</sup>) e **Castelo Branco** (969 €/m<sup>2</sup>). Estes são os três exemplos mais extremos das disparidades entre o mercado de habitação do litoral e do interior.

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

Valor mínimo

**748 €**

Valor médio

**3.674 €**

Valor máximo

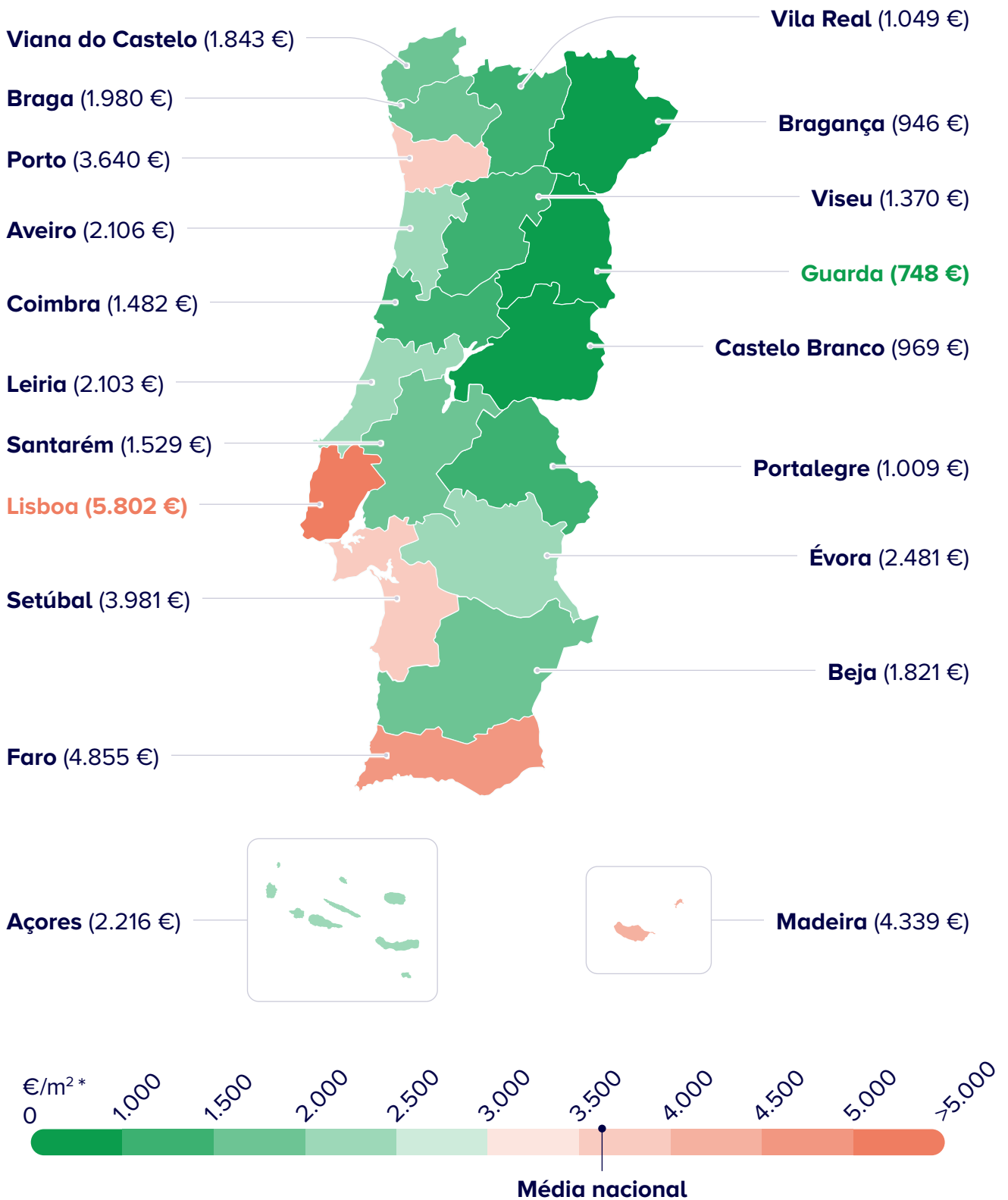
**5.802 €**

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Região A. dos Açores	2.216 €
Aveiro	2.106 €
Beja	1.821 €
Braga	1.980 €
Bragança	946 €
Castelo Branco	969 €
Coimbra	1.482 €
Évora	2.481 €
Faro	4.855 €
<b>Guarda</b>	<b>748 €</b>

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Leiria	2.103 €
<b>Lisboa</b>	<b>5.802 €</b>
Região A. da Madeira	4.339 €
Portalegre	1.009 €
Porto	3.640 €
Santarém	1.529 €
Setúbal	3.981 €
Viana do Castelo	1.843 €
Vila Real	1.049 €
Viseu	1.370 €

## A geografia do mercado

Confira a distribuição dos preços médios de venda por distrito (por m<sup>2</sup>).



# Venda de casa (município)

Região A. dos Açores	Preço por m <sup>2</sup> *
Angra do Heroísmo	1.806 €
Calheta	1.719 €
Corvo	1.100 €
Horta	1.497 €
Lagoa	2.382 €
Lajes das Flores	1.289 €
Lajes do Pico	1.308 €
Madalena	1.903 €
Nordeste	1.691 €
<b>Ponta Delgada</b>	<b>2.831 €</b>
Povoação	2.389 €
Ribeira Grande	2.071 €
<b>Santa Cruz da Graciosa</b>	<b>826 €</b>
Santa Cruz das Flores	1.015 €
São Roque do Pico	1.622 €
Velas	1.304 €
Vila da Praia da Vitória	1.685 €
Vila do Porto	2.511 €
Vila Franca do Campo	2.546 €
<b>Média distrital</b>	<b>2.216 €</b>

Aveiro	Preço por m <sup>2</sup> *
Águeda	1.264 €
Albergaria-a-Velha	1.629 €
Anadia	1.192 €
Arouca	1.503 €
Aveiro	2.580 €
Castelo de Paiva	1.119 €
<b>Espinho</b>	<b>2.790 €</b>
Estarreja	1.684 €
Ílhavo	2.502 €
Mealhada	1.197 €
Murtosa	1.854 €
Oliveira de Azeméis	1.561 €
Oliveira do Bairro	1.228 €
Ovar	1.955 €
Santa Maria da Feira	1.759 €
São João da Madeira	2.387 €
Sever do Vouga	1.302 €
Vagos	2.077 €
<b>Vale de Cambra</b>	<b>1.001 €</b>
<b>Média distrital</b>	<b>2.106 €</b>

Beja	Preço por m <sup>2</sup> *
Aljustrel	1.330 €
Almodôvar	959 €
Alvito	895 €
<b>Barrancos</b>	<b>727 €</b>
Beja	1.574 €
Castro Verde	1.549 €
Cuba	1.426 €
Ferreira do Alentejo	1.571 €
Mértola	1.342 €
Moura	796 €
Odemira	2.820 €
<b>Ourique</b>	<b>3.173 €</b>
Serpa	1.119 €
Vidigueira	1.510 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.821 €</b>

Braga	Preço por m <sup>2</sup> *
Amares	1.719 €
Barcelos	1.800 €
Braga	2.362 €
Cabeceiras de Basto	1.224 €
<b>Celorico de Basto</b>	<b>963 €</b>
<b>Esposende</b>	<b>2.679 €</b>
Fafe	1.401 €
Guimarães	2.021 €
Póvoa de Lanhoso	1.382 €
Terras de Bouro	2.343 €
Vieira do Minho	2.000 €
Vila Nova de Famalicão	2.002 €
Vila Verde	1.537 €
Vizela	1.641 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.980 €</b>

<b>Bragança</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alfândega da Fé	637 €
Bragança	1.102 €
Carrazeda de Ansiães	498 €
Freixo de Espada à Cinta	883 €
Macedo de Cavaleiros	937 €
Miranda do Douro	932 €
<b>Mirandela</b>	<b>1.237 €</b>
Mogadouro	891 €
Torre de Moncorvo	881 €
Vila Flor	859 €
Vimioso	559 €
<b>Vinhais</b>	<b>477 €</b>
<b>Média distrital</b>	<b>946 €</b>

<b>Castelo Branco</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Belmonte	724 €
Castelo Branco	929 €
<b>Covilhã</b>	<b>1.394 €</b>
Fundão	799 €
Idanha-a-Nova	613 €
Oleiros	497 €
<b>Penamacor</b>	<b>494 €</b>
Proença-a-Nova	606 €
Sertã	930 €
Vila de Rei	1.056 €
Vila Velha de Ródão	568 €
<b>Média distrital</b>	<b>969 €</b>

<b>Coimbra</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Arganil	874 €
Cantanhede	1.313 €
<b>Coimbra</b>	<b>2.160 €</b>
Condeixa-a-Nova	1.836 €
Figueira da Foz	1.868 €
Góis	594 €
Lousã	975 €
Mira	1.391 €
Miranda do Corvo	680 €
Montemor-o-Velho	999 €
Oliveira do Hospital	934 €
<b>Pampilhosa da Serra</b>	<b>557 €</b>
Penacova	665 €
Penela	661 €
Soure	891 €
Tábua	882 €
Vila Nova de Poiares	1.438 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.482 €</b>

<b>Évora</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alandroal	1.339 €
Arraiolos	1.743 €
<b>Borba</b>	<b>874 €</b>
Estremoz	1.381 €
Évora	2.346 €
<b>Montemor-o-Novo</b>	<b>4.249 €</b>
Mora	3.538 €
Mourão	1.537 €
Portel	1.448 €
Redondo	1.528 €
Reguengos de Monsaraz	1.633 €
Vendas Novas	1.696 €
Viana do Alentejo	1.387 €
Vila Viçosa	1.100 €
<b>Média distrital</b>	<b>2.481 €</b>

<b>Faro</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Albufeira	5.583 €
<b>Alcoutim</b>	<b>1.203 €</b>
Aljezur	4.357 €
Castro Marim	4.342 €
Faro	3.918 €
Lagoa	4.600 €
Lagos	5.754 €
<b>Loulé</b>	<b>6.272 €</b>
Monchique	2.609 €
Olhão	4.065 €
Portimão	4.082 €
São Brás de Alportel	3.481 €
Silves	3.684 €
Tavira	4.044 €
Vila do Bispo	3.593 €
Vila Real de Santo António	3.939 €
<b>Média distrital</b>	<b>4.855 €</b>

<b>Guarda</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
<b>Aguiar da Beira</b>	<b>1.031 €</b>
Almeida	619 €
Celorico da Beira	868 €
Figueira de Castelo Rodrigo	586 €
Fornos de Algodres	696 €
Gouveia	696 €
Guarda	883 €
Manteigas	818 €
Mêda	575 €
<b>Pinhel</b>	<b>536 €</b>
Sabugal	580 €
Seia	815 €
Trancoso	631 €
Vila Nova de Foz Côa	908 €
<b>Média distrital</b>	<b>748 €</b>

<b>Leiria</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alcobaça	2.031 €
Alvaiázere	765 €
Ansião	814 €
Batalha	1.342 €
Bombarral	1.720 €
Caldas da Rainha	2.216 €
Castanheira de Pêra	839 €
<b>Figueiró dos Vinhos</b>	<b>642 €</b>
Leiria	1.941 €
Marinha Grande	1.593 €
Nazaré	3.142 €
<b>Óbidos</b>	<b>4.263 €</b>
Pedrogão Grande	811 €
Peniche	2.588 €
Pombal	1.168 €
Porto de Mós	1.048 €
<b>Média distrital</b>	<b>2.103 €</b>

<b>Lisboa</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alenquer	1.914 €
Amadora	3.597 €
Arruda dos Vinhos	2.557 €
Azambuja	1.886 €
<b>Cadaval</b>	<b>1.715 €</b>
<b>Cascais</b>	<b>7.654 €</b>
Lisboa	7.398 €
Loures	3.274 €
Lourinhã	2.157 €
Mafra	3.203 €
Odivelas	3.263 €
Oeiras	5.382 €
Sintra	3.841 €
Sobral de Monte Agraço	2.849 €
Torres Vedras	2.226 €
Vila Franca de Xira	2.752 €
<b>Média distrital</b>	<b>5.802 €</b>

<b>Região A. da Madeira</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
<b>Calheta</b>	<b>5.012 €</b>
Câmara de Lobos	3.091 €
Funchal	4.682 €
Machico	3.472 €
Ponta do Sol	4.282 €
<b>Porto Moniz</b>	<b>1.839 €</b>
Porto Santo	3.358 €
Ribeira Brava	4.806 €
Santa Cruz	3.416 €
Santana	2.020 €
São Vicente	2.541 €
<b>Média distrital</b>	<b>4.339 €</b>

<b>Portalegre</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alter do Chão	682 €
Arronches	1.303 €
Avis	910 €
Campo Maior	746 €
Castelo de Vide	1.243 €
Crato	805 €
<b>Elvas</b>	<b>1.495 €</b>
Fronteira	708 €
Gavião	772 €
Marvão	1.048 €
Monforte	647 €
<b>Nisa</b>	<b>621 €</b>
Ponte de Sor	1.384 €
Portalegre	953 €
Sousel	1.005 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.009 €</b>

<b>Porto</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Amarante	1.440 €
<b>Baião</b>	<b>1.384 €</b>
Felgueiras	1.568 €
Gondomar	2.369 €
Lousada	1.691 €
Maia	2.448 €
Marco de Canaveses	1.559 €
Matosinhos	3.883 €
Paços de Ferreira	2.034 €
Paredes	1.953 €
Penafiel	1.836 €
<b>Porto</b>	<b>4.942 €</b>
Póvoa de Varzim	2.733 €
Santo Tirso	1.803 €
Trofa	2.297 €
Valongo	2.044 €
Vila do Conde	3.069 €
Vila Nova de Gaia	3.645 €
<b>Média distrital</b>	<b>3.640 €</b>

## À procura da casa certa? Nós ajudamos

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

Encontrar casa



<b>Santarém</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Abrantes	972 €
Alcanena	1.127 €
Almeirim	2.068 €
Alpiarça	1.393 €
<b>Benavente</b>	<b>2.409 €</b>
Cartaxo	1.681 €
Chamusca	949 €
Constância	1.631 €
Coruche	1.702 €
Entroncamento	1.904 €
Ferreira do Zêzere	980 €
Golegã	1.201 €
Mação	882 €
Ourém	1.384 €
Rio Maior	1.526 €
Salvaterra de Magos	1.960 €
Santarém	1.633 €
<b>Sardoal</b>	<b>757 €</b>
Tomar	1.507 €
Torres Novas	1.375 €
Vila Nova da Barquinha	1.416 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.529 €</b>

<b>Setúbal</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alcácer do Sal	4.416 €
Alcochete	3.448 €
Almada	4.084 €
Barreiro	2.914 €
<b>Grândola</b>	<b>9.964 €</b>
<b>Moita</b>	<b>2.483 €</b>
Montijo	2.710 €
Palmela	2.858 €
Santiago do Cacém	4.056 €
Seixal	3.129 €
Sesimbra	4.128 €
Setúbal	3.257 €
Sines	4.626 €
<b>Média distrital</b>	<b>3.981 €</b>

<b>Viana do Castelo</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Arcos de Valdevez	1.386 €
Caminha	2.142 €
<b>Melgaço</b>	<b>748 €</b>
Monção	1.146 €
Paredes de Coura	1.214 €
Ponte da Barca	1.018 €
Ponte de Lima	1.687 €
Valença	1.262 €
<b>Viana do Castelo</b>	<b>2.519 €</b>
Vila Nova de Cerveira	1.466 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.843 €</b>

<b>Vila Real</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alijó	721 €
Boticas	978 €
Chaves	1.261 €
Mesão Frio	1.080 €
<b>Mondim de Basto</b>	<b>1.655 €</b>
Montalegre	842 €
<b>Murça</b>	<b>447 €</b>
Peso da Régua	1.095 €
Ribeira de Pena	540 €
Sabrosa	1.389 €
Santa Marta de Penaguião	568 €
Valpaços	789 €
Vila Pouca de Aguiar	807 €
Vila Real	1.328 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.049 €</b>

<b>Viseu</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Armamar	636 €
Carregal do Sal	843 €
Castro Daire	832 €
Cinfães	841 €
Lamego	1.282 €
Mangualde	1.237 €
Moimenta da Beira	870 €
Mortágua	1.024 €
Nelas	761 €
Oliveira de Frades	804 €
<b>Penalva do Castelo</b>	<b>593 €</b>
Penedono	847 €
Resende	1.784 €
Santa Comba Dão	920 €
São João da Pesqueira	672 €
São Pedro do Sul	928 €
Sátão	841 €
Sernancelhe	904 €
Tabuaço	877 €
Tarouca	624 €
<b>Tondela</b>	<b>2.012 €</b>
Vila Nova de Paiva	609 €
Viseu	1.728 €
Vouzela	649 €
<b>Média distrital</b>	<b>1.370 €</b>

# Arrendamento de casa (distrito)

O preço médio de arrendamento em Portugal situa-se nos **16,27 €/m<sup>2</sup>**, sendo fortemente influenciado pelo distrito de **Lisboa**. Este distrito não só regista o valor médio mais elevado (**20,56 €/m<sup>2</sup>**), como concentra também cerca de metade da oferta nacional.

Apenas um outro distrito supera a média nacional: **Faro**, com **17,22 €/m<sup>2</sup>**. Seguem-se a Região Autónoma da **Madeira** (**15,88 €/m<sup>2</sup>**), **Setúbal** (**13,92 €/m<sup>2</sup>**) e **Porto** (**13,75 €/m<sup>2</sup>**), já abaixo da média.

Os valores mais baixos encontram-se no interior do país, com destaque para **Viseu** (**5,40 €/m<sup>2</sup>**), **Vila Real** (**5,45 €/m<sup>2</sup>**) e **Guarda** (**6,11 €/m<sup>2</sup>**). Nestes territórios, a oferta de arrendamento é também bastante mais reduzida face ao litoral e aos principais centros urbanos.

Em alguns distritos, a disponibilidade de oferta é muito limitada: em **Bragança**, por exemplo, apenas **17% dos municípios** têm imóveis listados para arrendamento. Já em **Leiria**, **Lisboa**, **Porto**, **Setúbal** e **Viana do Castelo**, a oferta está distribuída por praticamente todo o território.

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

Valor mínimo

**5,40 €**

Valor médio

**16,27 €**

Valor máximo

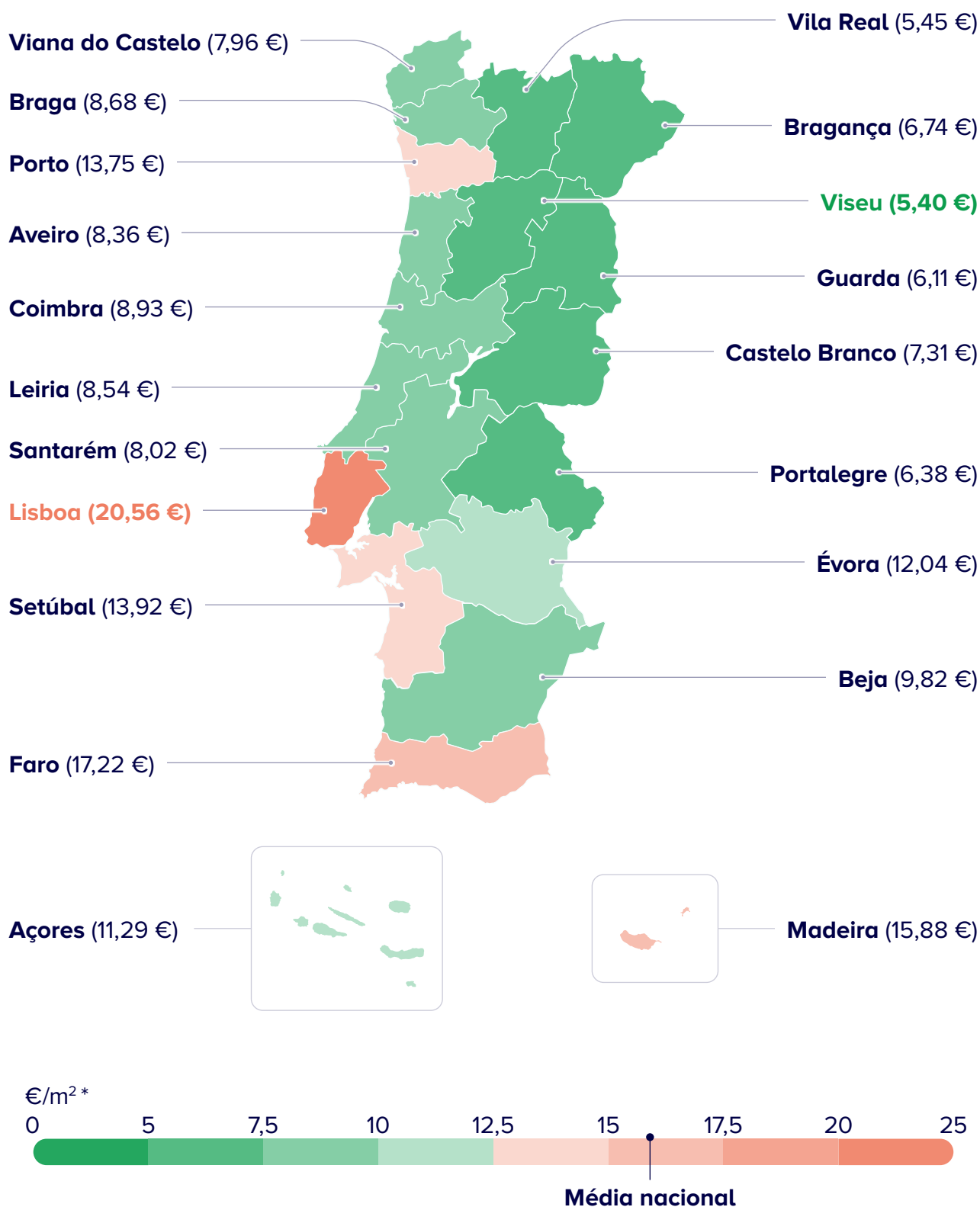
**20,56 €**

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Região A. dos Açores	11,29 €
Aveiro	8,36 €
Beja	9,82 €
Braga	8,68 €
Bragança	6,74 €
Castelo Branco	7,31 €
Coimbra	8,93 €
Évora	12,04 €
Faro	17,22 €
Guarda	6,11 €

Distrito	Preço por m <sup>2</sup> *
Leiria	8,54 €
<b>Lisboa</b>	<b>20,56 €</b>
Região A. da Madeira	15,88 €
Portalegre	6,38 €
Porto	13,75 €
Santarém	8,02 €
Setúbal	13,92 €
Viana do Castelo	7,96 €
Vila Real	5,45 €
<b>Viseu</b>	<b>5,40 €</b>

## A geografia do mercado

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



# Arrendamento de casa (município)

Região A. dos Açores	Preço por m <sup>2</sup> *
Angra do Heroísmo	4,91 €
Calheta	- €
Corvo	- €
Horta	- €
<b>Lagoa</b>	<b>37,50 €</b>
Lajes das Flores	- €
Lajes do Pico	9,52 €
Madalena	- €
Nordeste	- €
Ponta Delgada	13,86 €
<b>Povoação</b>	<b>4,82 €</b>
Ribeira Grande	8,60 €
Santa Cruz da Graciosa	- €
Santa Cruz das Flores	- €
São Roque do Pico	- €
Velas	- €
Vila da Praia da Vitória	- €
Vila do Porto	- €
Vila Franca do Campo	- €
<b>Média distrital</b>	<b>11,29 €</b>

Aveiro	Preço por m <sup>2</sup> *
Águeda	8,56 €
Albergaria-a-Velha	7,80 €
Anadia	8,46 €
Arouca	- €
<b>Aveiro</b>	<b>10,83 €</b>
Castelo de Paiva	- €
Espinho	9,72 €
Estarreja	3,11 €
Ílhavo	9,34 €
Mealhada	4,61 €
Murtosa	6,56 €
Oliveira de Azeméis	6,18 €
Oliveira do Bairro	4,42 €
Ovar	6,65 €
Santa Maria da Feira	6,11 €
São João da Madeira	7,56 €
Sever do Vouga	- €
Vagos	7,08 €
<b>Vale de Cambra</b>	<b>2,50 €</b>
<b>Média distrital</b>	<b>8,36 €</b>

Beja	Preço por m <sup>2</sup> *
Aljustrel	- €
Almodôvar	5,09 €
Alvito	- €
Barrancos	- €
Beja	- €
Castro Verde	6,42 €
Cuba	- €
Ferreira do Alentejo	- €
Mértola	- €
Moura	- €
<b>Odemira</b>	<b>17,96 €</b>
Ourique	- €
Serpa	- €
<b>Vidigueira</b>	<b>5,02 €</b>
<b>Média distrital</b>	<b>9,82 €</b>

Braga	Preço por m <sup>2</sup> *
Amares	9,15 €
Barcelos	7,67 €
Braga	8,96 €
Cabeceiras de Basto	- €
Celorico de Basto	8,66 €
Esposende	9,16 €
Fafe	6,67 €
<b>Guimarães</b>	<b>9,72 €</b>
<b>Póvoa de Lanhoso</b>	<b>3,75 €</b>
Terras de Bouro	- €
Vieira do Minho	6,18 €
Vila Nova de Famalicão	8,74 €
Vila Verde	6,97 €
Vizela	6,77 €
<b>Média distrital</b>	<b>8,68 €</b>

<b>Bragança</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alfândega da Fé	- €
<b>Bragança</b>	<b>7,87 €</b>
Carrazeda de Ansiães	- €
Freixo de Espada à Cinta	- €
Macedo de Cavaleiros	- €
Miranda do Douro	- €
Mirandela	- €
<b>Mogadouro</b>	<b>6,10 €</b>
Torre de Moncorvo	- €
Vila Flor	- €
Vimioso	- €
Vinhais	- €
<b>Média distrital</b>	<b>6,74 €</b>

<b>Castelo Branco</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Belmonte	- €
Castelo Branco	5,28 €
Covilhã	8,03 €
Fundão	6,78 €
Idanha-a-Nova	7,01 €
Oleiros	- €
<b>Penamacor</b>	<b>3,51 €</b>
Proença-a-Nova	- €
<b>Sertã</b>	<b>13,96 €</b>
Vila de Rei	- €
Vila Velha de Ródão	- €
<b>Média distrital</b>	<b>7,31 €</b>

<b>Coimbra</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Arganil	- €
Cantanhede	5,67 €
Coimbra	10,48 €
Condeixa-a-Nova	6,94 €
Figueira da Foz	8,44 €
Góis	6,14 €
Lousã	7,92 €
Mira	9,81 €
Miranda do Corvo	- €
Montemor-o-Velho	- €
Oliveira do Hospital	5,79 €
Pampilhosa da Serra	- €
Penacova	7,59 €
<b>Penela</b>	<b>11,32 €</b>
<b>Soure</b>	<b>5,47 €</b>
Tábua	6,83 €
Vila Nova de Poiares	- €
<b>Média distrital</b>	<b>8,93 €</b>

<b>Évora</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alandroal	7,32 €
Arraiolos	8,55 €
Borba	- €
Estremoz	8,90 €
Évora	11,69 €
Montemor-o-Novo	8,80 €
<b>Mora</b>	<b>34,39 €</b>
Mourão	- €
<b>Portel</b>	<b>4,27 €</b>
Redondo	- €
Reguengos de Monsaraz	- €
Vendas Novas	- €
Viana do Alentejo	- €
Vila Viçosa	- €
<b>Média distrital</b>	<b>12,04 €</b>

<b>Faro</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Albufeira	15,78 €
Alcoutim	- €
Aljezur	- €
Castro Marim	14,57 €
Faro	17,50 €
<b>Lagoa</b>	<b>10,63 €</b>
Lagos	15,07 €
<b>Loulé</b>	<b>23,01 €</b>
Monchique	- €
Olhão	11,49 €
Portimão	14,17 €
São Brás de Alportel	- €
Silves	11,29 €
Tavira	13,04 €
Vila do Bispo	10,94 €
Vila Real de Santo António	12,04 €
<b>Média distrital</b>	<b>17,22 €</b>

<b>Guarda</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Aguiar da Beira	- €
Almeida	- €
Celorico da Beira	4,15 €
Figueira de Castelo Rodrigo	- €
Fornos de Algodres	- €
Gouveia	5,85 €
Guarda	5,87 €
Manteigas	- €
Mêda	- €
Pinhel	- €
Sabugal	- €
<b>Seia</b>	<b>13,72 €</b>
Trancoso	5,00 €
<b>Vila Nova de Foz Côa</b>	<b>3,46 €</b>
<b>Média distrital</b>	<b>6,11 €</b>

<b>Leiria</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alcobaça	6,14 €
<b>Alvaiázere</b>	<b>3,12 €</b>
Ansião	8,33 €
Batalha	6,73 €
Bombarral	6,79 €
Caldas da Rainha	9,38 €
Castanheira de Pêra	4,21 €
Figueiró dos Vinhos	- €
Leiria	6,65 €
Marinha Grande	4,66 €
Nazaré	15,07 €
<b>Óbidos</b>	<b>16,92 €</b>
Pedrogão Grande	5,70 €
Peniche	10,81 €
Pombal	9,12 €
Porto de Mós	12,50 €
<b>Média distrital</b>	<b>8,54 €</b>

<b>Lisboa</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alenquer	12,69 €
Amadora	15,74 €
Arruda dos Vinhos	8,00 €
Azambuja	- €
<b>Cadaval</b>	<b>7,46 €</b>
<b>Cascais</b>	<b>25,69 €</b>
Lisboa	20,93 €
Loures	14,86 €
Lourinhã	11,69 €
Mafra	14,23 €
Odivelas	15,37 €
Oeiras	17,72 €
Sintra	15,11 €
Sobral de Monte Agraço	8,24 €
Torres Vedras	10,01 €
Vila Franca de Xira	13,07 €
<b>Média distrital</b>	<b>20,56 €</b>

<b>Região A. da Madeira</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
<b>Calheta</b>	<b>38,43 €</b>
Câmara de Lobos	13,47 €
Funchal	16,49 €
Machico	- €
Ponta do Sol	- €
Porto Moniz	- €
Ribeira Brava	- €
<b>Santa Cruz</b>	<b>8,21 €</b>
Santana	9,38 €
São Vicente	- €
Porto Santo	- €
<b>Média distrital</b>	<b>15,88 €</b>

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

<b>Porto</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Amarante	7,57 €
Baião	- €
<b>Felgueiras</b>	<b>5,80 €</b>
Gondomar	9,62 €
Lousada	8,57 €
Maia	11,50 €
Marco de Canaveses	7,20 €
Matosinhos	13,73 €
Paços de Ferreira	7,77 €
Paredes	10,75 €
Penafiel	7,34 €
<b>Porto</b>	<b>15,10 €</b>
Póvoa de Varzim	10,41 €
Santo Tirso	8,90 €
Trofa	11,56 €
Valongo	11,46 €
Vila do Conde	10,45 €
Vila Nova de Gaia	12,90 €
<b>Média distrital</b>	<b>13,75 €</b>

## 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



<b>Santarém</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Abrantes	8,38 €
Alcanena	8,63 €
<b>Almeirim</b>	<b>12,45 €</b>
Alpiarça	- €
Benavente	9,29 €
Cartaxo	5,92 €
Chamusca	5,21 €
Constância	7,74 €
Coruche	- €
Entroncamento	7,73 €
<b>Ferreira do Zêzere</b>	<b>3,99 €</b>
Golegã	7,55 €
Mação	- €
Ourém	8,76 €
Rio Maior	4,17 €
Salvaterra de Magos	7,98 €
Santarém	7,36 €
Sardoal	- €
Tomar	9,72 €
Torres Novas	7,88 €
Vila Nova da Barquinha	- €
<b>Média distrital</b>	<b>8,02 €</b>

<b>Setúbal</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alcácer do Sal	11,92 €
<b>Alcochete</b>	<b>10,59 €</b>
Almada	16,04 €
Barreiro	12,87 €
Grândola	14,22 €
Moita	10,65 €
Montijo	12,65 €
Palmela	12,48 €
<b>Santiago do Cacém</b>	<b>17,76 €</b>
Seixal	12,56 €
Sesimbra	15,74 €
Setúbal	13,36 €
Sines	14,43 €
<b>Média Distrital</b>	<b>13,92 €</b>

<b>Viana do Castelo</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Arcos de Valdevez	5,57 €
Caminha	9,27 €
Melgaço	4,47 €
Monção	- €
<b>Paredes de Coura</b>	<b>2,45 €</b>
Ponte da Barca	7,43 €
Ponte de Lima	6,15 €
Valença	7,73 €
<b>Viana do Castelo</b>	<b>10,10 €</b>
Vila Nova de Cerveira	6,25 €
<b>Média distrital</b>	<b>7,96 €</b>

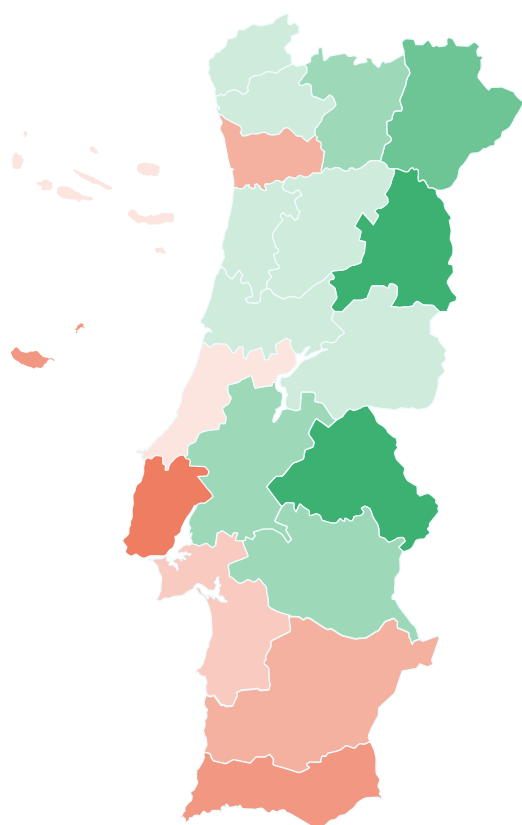
<b>Vila Real</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Alijó	- €
Boticas	- €
<b>Chaves</b>	<b>2,96 €</b>
Mesão Frio	- €
Mondim de Basto	- €
Montalegre	- €
Murça	- €
Peso da Régua	10,61 €
Ribeira de Pena	- €
Sabrosa	- €
Santa Marta de Penaguião	- €
Valpaços	- €
Vila Pouca de Aguiar	- €
<b>Vila Real</b>	<b>18,18 €</b>
<b>Média distrital</b>	<b>5,45 €</b>

<b>Viseu</b>	<b>Preço por m<sup>2</sup> *</b>
Armamar	4,02 €
Carregal do Sal	2,70 €
Castro Daire	6,17 €
<b>Cinfães</b>	<b>18,75 €</b>
Lamego	8,77 €
Mangualde	4,09 €
Moimenta da Beira	- €
Mortágua	8,00 €
Nelas	- €
<b>Oliveira de Frades</b>	<b>1,97 €</b>
Penalva do Castelo	- €
Penedono	- €
Resende	- €
Santa Comba Dão	4,76 €
São João da Pesqueira	- €
São Pedro do Sul	6,44 €
Sátão	3,88 €
Sernancelhe	- €
Tabuaço	- €
Tarouca	- €
Tondela	3,56 €
Vila Nova de Paiva	- €
Viseu	6,82 €
Vouzela	3,68 €
<b>Média distrital</b>	<b>5,40 €</b>

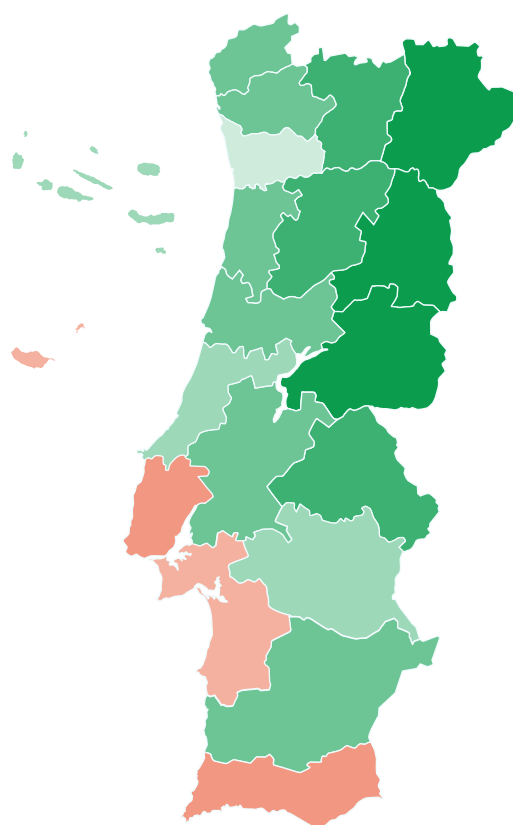
# Apartamento ou moradia?

Mercado nacional (casas para venda)	N.º casas	Valor
Moradias	35.289	26.350.981.906 €
Apartamentos	53.029	31.346.280.617 €
<b>Total do mercado</b>	<b>88.318</b>	<b>57.697.262.523 €</b>

Valor dos apartamentos (€/m<sup>2</sup>) \*

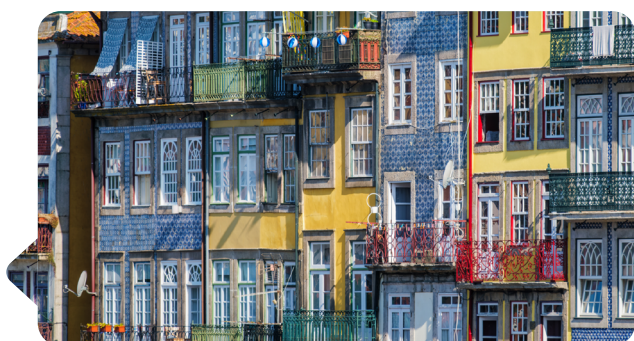


Valor das moradias (€/m<sup>2</sup>) \*



## Média dos valores dos apartamentos vs. moradias (€/m<sup>2</sup>) \*

Distrito	Apartamentos	Moradias	O mais barato?
Região A. Açores	3.435 €	2.142 €	Moradia
Aveiro	2.995 €	1.648 €	Moradia
Beja	4.210 €	1.917 €	Moradia
Braga	2.669 €	1.914 €	Moradia
Bragança	1.567 €	988 €	Moradia
Castelo Branco	2.540 €	898 €	Moradia
Coimbra	2.621 €	1.188 €	Moradia
Évora	2.188 €	2.322 €	Apartamento
Faro	4.927 €	<b>4.839 €</b>	Moradia
Guarda	1.448 €	<b>867 €</b>	Moradia
Leiria	3.133 €	2.017 €	Moradia
Lisboa	<b>6.238 €</b>	4.817 €	Moradia
Região A. Madeira	4.836 €	4.100 €	Moradia
Portalegre	<b>1.321 €</b>	1.101 €	Moradia
Porto	4.264 €	2.725 €	Moradia
Santarém	2.041 €	1.538 €	Moradia
Setúbal	3.887 €	4.200 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.997 €	1.660 €	Moradia
Vila Real	2.174 €	1.037 €	Moradia
Viseu	2.534 €	1.137 €	Moradia



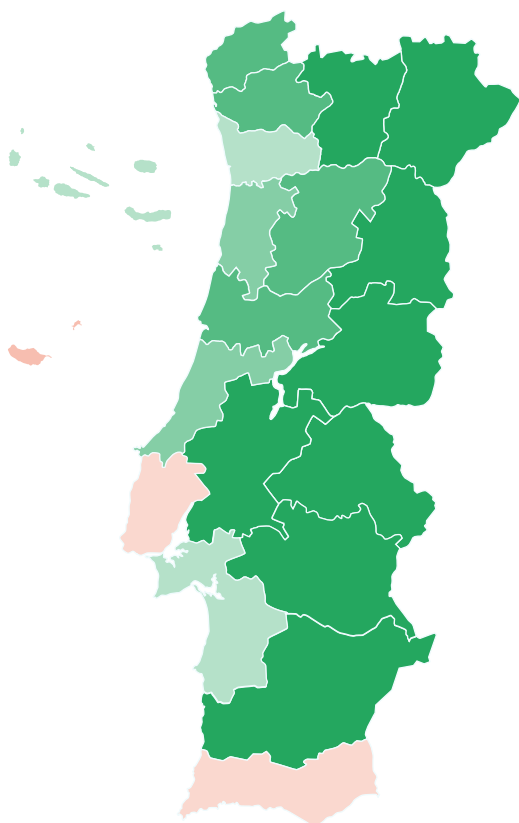
# Acessibilidade da habitação

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

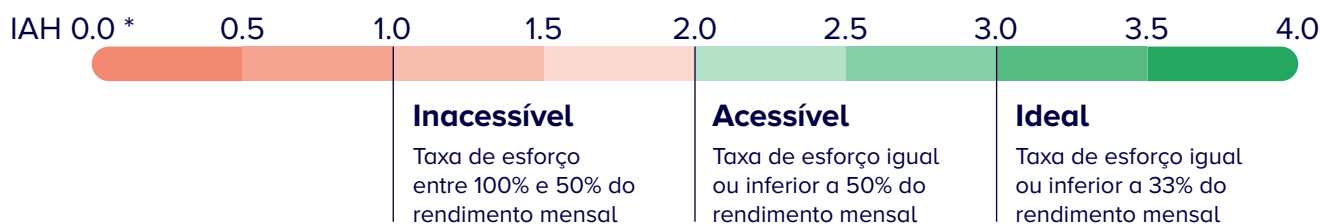
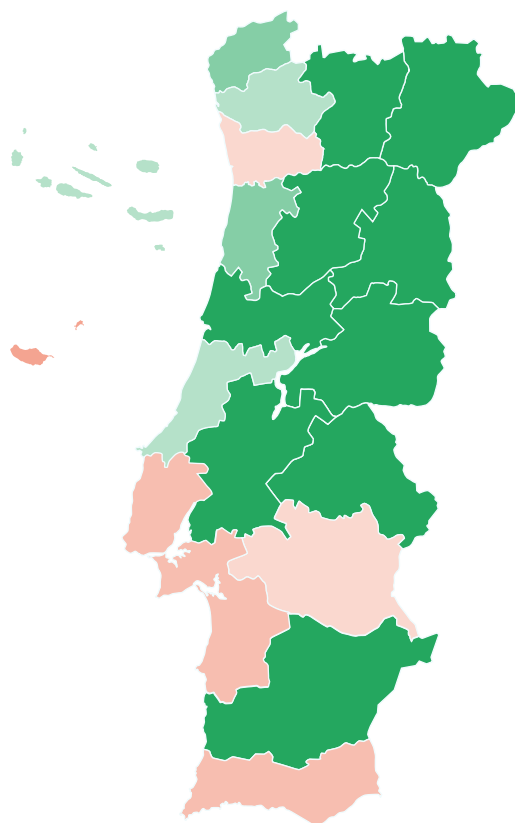
Este índice mostra quão acessível é comprar casa: compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito (dados do INE) com a prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto mais alto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

Ex.: Na **Região Autónoma da Madeira**, a prestação média para um apartamento T2 é de 1.525 euros e o rendimento médio de um casal é de 2.168 euros, logo o IAH é de 1,42. **É o mais baixo do país.** O IAH médio nacional para um casal é de 1,91 para um apartamento T2 e de 1,86 para uma moradia T3, o que significa que um casal precisa de dedicar, respetivamente, 52% e 54% do seu rendimento ao pagamento da prestação do crédito.

### Apartamento (T2)



### Moradia (T3)



## Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

O Índice de Acessibilidade Habitacional reflete o elevado nível de esforço da população nacional para conseguir comprar casa. Em termos médios nacionais, um casal precisa de afetar **52% do rendimento** para suportar a prestação de um **apartamento T2** e **54%** no caso de uma **moradia T3**.

Ainda assim, a realidade varia de forma significativa entre distritos. No extremo menos acessível, a **Região Autónoma da Madeira** mantém-se como o caso mais crítico: um casal médio necessita de dedicar **70%** do rendimento à compra de um apartamento T2 e não dispõe sequer

do montante necessário para adquirir uma moradia T3 (**121%** do rendimento).

Também em distritos como **Faro, Lisboa e Setúbal**, a pressão sobre os rendimentos permanece elevada, com taxas de esforço acima da média nacional, refletindo o desfasamento entre os preços praticados e a capacidade financeira das famílias.

No sentido oposto, os níveis de acessibilidade são substancialmente mais favoráveis no interior, com destaque para distritos como **Portalegre, Guarda e Bragança**, onde a prestação representa cerca de **12% a 16% do rendimento**.

Distrito	Apartamento T2		Moradia T3	
	IAH*	%**	IAH*	%**
Região A. Açores	2,27	44%	2,46	41%
Aveiro	2,61	38%	2,86	35%
Beja	4,62	22%	4,21	24%
Braga	3,23	31%	2,30	44%
Bragança	6,71	15%	6,45	16%
Castelo Branco	3,90	26%	8,20	12%
Coimbra	3,15	32%	5,39	19%
Évora	4,35	23%	1,87	53%
Faro	1,54	65%	1,07	93%
Guarda	6,84	15%	<b>8,58</b>	<b>12%</b>
Leiria	2,68	37%	2,47	40%
Lisboa	1,70	59%	1,29	77%
Região A. Madeira	<b>1,42</b>	<b>70%</b>	<b>0,83</b>	<b>121%</b>
Portalegre	<b>7,28</b>	<b>14%</b>	6,96	14%
Porto	2,12	47%	1,81	55%
Santarém	4,27	23%	3,61	28%
Setúbal	2,32	43%	1,33	75%
Viana do Castelo	3,05	33%	2,93	34%
Vila Real	4,36	23%	5,21	19%
Viseu	3,29	30%	5,19	19%
<b>Média nacional</b>	<b>1,91</b>	<b>52%</b>	<b>1,86</b>	<b>54%</b>

\* valor IAH calculado a 1 de junho de 2026

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

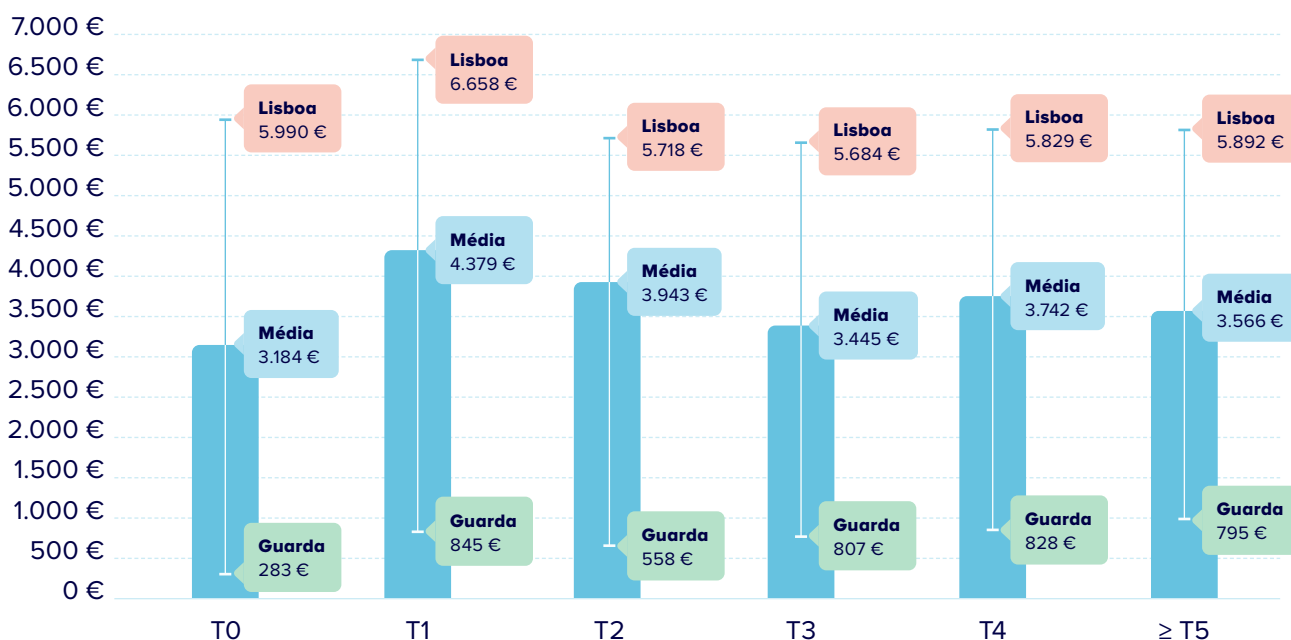
# Valores por tipologia

Olhando para as tipologias, a tendência geral é clara: quanto menor a casa, mais caro o metro quadrado. Os **T1** lideram com **4.379 €/m<sup>2</sup>**, seguidos dos **T2** (3.943 €/m<sup>2</sup>), **T4** (3.742 €/m<sup>2</sup>), **T5 ou superiores** (3.566 €/m<sup>2</sup>) e **T3** (3.445 €/m<sup>2</sup>). A exceção são os **T0**, que registam o valor médio mais baixo (**3.184 €/m<sup>2</sup>**).

O distrito de **Lisboa** surge destacado em todas as tipologias, com especial expressão nos imóveis mais pequenos: os T1 atingem os **6.658 €/m<sup>2</sup>** e os T0 os **5.990 €/m<sup>2</sup>**, os valores mais altos do país. No extremo oposto, a **Guarda** é o distrito mais acessível em todas as categorias.

As diferenças entre os diferentes territórios são muito significativas: o montante necessário para comprar um T0 em Lisboa permite adquirir **21 casas** da mesma tipologia na Guarda. Nas restantes tipologias, a disparidade é menor, mas ainda assim muito pronunciada: **10 vezes nos T2**, **8 vezes nos T1** e cerca de **7 vezes** nas restantes.

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



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
<b>Região A. dos Açores</b>	<b>1.202 €</b>	<b>2.618 €</b>	<b>2.424 €</b>	<b>2.263 €</b>	<b>2.128 €</b>	<b>2.034 €</b>
Angra do Heroísmo	1.535 €	2.084 €	1.631 €	1.677 €	1.783 €	2.115 €
Calheta	- €	1.682 €	1.434 €	2.149 €	- €	1.453 €
Corvo	- €	1.100 €	- €	- €	- €	- €
Horta	- €	1.510 €	1.753 €	1.770 €	1.389 €	1.194 €
Lagoa	1.929 €	2.367 €	2.188 €	2.647 €	2.004 €	1.795 €
Lajes das Flores	- €	2.110 €	- €	638 €	<b>864 €</b>	1.354 €
Lajes do Pico	<b>484 €</b>	1.354 €	1.238 €	1.015 €	1.483 €	1.934 €
Madalena	1.209 €	2.146 €	2.133 €	1.484 €	1.939 €	<b>2.455 €</b>
Nordeste	- €	1.860 €	2.211 €	1.399 €	1.428 €	2.154 €
Ponta Delgada	- €	3.558 €	<b>3.304 €</b>	2.886 €	<b>2.699 €</b>	2.260 €
Povoação	<b>2.142 €</b>	2.275 €	2.943 €	2.810 €	2.249 €	1.287 €
Ribeira Grande	- €	1.454 €	2.291 €	1.990 €	2.106 €	2.076 €
Santa Cruz da Graciosa	594 €	<b>231 €</b>	<b>754 €</b>	<b>570 €</b>	1.268 €	1.371 €
Santa Cruz das Flores	- €	956 €	1.172 €	888 €	- €	<b>1.090 €</b>
São Roque do Pico	848 €	2.805 €	1.041 €	1.682 €	1.440 €	1.779 €
Velas	1.833 €	727 €	861 €	1.488 €	1.436 €	- €
Vila da Praia da Vitória	- €	930 €	1.717 €	1.681 €	1.705 €	1.698 €
Vila do Porto	1.400 €	3.522 €	1.433 €	<b>3.539 €</b>	1.558 €	1.730 €
Vila Franca do Campo	- €	<b>4.053 €</b>	2.665 €	2.589 €	2.609 €	2.283 €
<b>Aveiro</b>	<b>3.008 €</b>	<b>2.739 €</b>	<b>2.112 €</b>	<b>1.684 €</b>	<b>1.680 €</b>	<b>2.418 €</b>
Águeda	1.063 €	941 €	1.021 €	1.205 €	1.433 €	1.360 €
Albergaria-a-Velha	5.202 €	2.404 €	1.805 €	1.690 €	<b>992 €</b>	1.636 €
Anadia	1.016 €	1.462 €	1.094 €	1.310 €	1.137 €	1.078 €
Arouca	- €	1.335 €	1.656 €	1.425 €	1.941 €	1.006 €
Aveiro	2.679 €	<b>4.306 €</b>	<b>3.493 €</b>	2.893 €	1.621 €	1.896 €
Castelo de Paiva	- €	1.547 €	1.504 €	1.233 €	1.141 €	<b>740 €</b>
Espinho	<b>6.337 €</b>	4.110 €	3.308 €	<b>2.906 €</b>	<b>2.398 €</b>	2.230 €
Estarreja	1.591 €	2.045 €	1.878 €	1.332 €	1.633 €	<b>2.716 €</b>
Ílhavo	5.143 €	2.143 €	2.591 €	2.614 €	2.290 €	2.551 €
Mealhada	- €	2.307 €	<b>972 €</b>	1.188 €	1.268 €	1.182 €
Murtosa	- €	2.310 €	2.045 €	1.574 €	2.179 €	2.041 €
Oliveira de Azeméis	1.758 €	2.210 €	1.782 €	1.506 €	1.446 €	1.333 €
Oliveira do Bairro	- €	2.963 €	1.424 €	1.229 €	1.104 €	1.158 €
Ovar	3.987 €	2.333 €	2.330 €	1.664 €	2.115 €	1.759 €
Santa Maria da Feira	3.514 €	2.213 €	1.898 €	1.767 €	1.581 €	1.896 €
São João da Madeira	1.445 €	3.415 €	2.730 €	2.117 €	1.239 €	1.261 €
Sever do Vouga	<b>256 €</b>	<b>347 €</b>	1.224 €	1.556 €	1.286 €	903 €
Vagos	- €	3.807 €	2.927 €	1.839 €	1.587 €	2.014 €
Vale de Cambra	337 €	2.036 €	1.306 €	<b>646 €</b>	1.166 €	862 €
<b>Beja</b>	<b>3.886 €</b>	<b>1.999 €</b>	<b>1.434 €</b>	<b>1.391 €</b>	<b>1.922 €</b>	<b>1.645 €</b>
Aljustrel	- €	1.249 €	1.336 €	1.725 €	806 €	1.185 €
Almodôvar	- €	1.336 €	699 €	896 €	1.146 €	1.086 €
Alvito	880 €	1.327 €	1.549 €	<b>638 €</b>	<b>379 €</b>	1.366 €
Barrancos	- €	<b>161 €</b>	<b>560 €</b>	1.610 €	- €	- €
Beja	- €	1.186 €	1.294 €	1.254 €	1.202 €	2.529 €
Castro Verde	- €	1.754 €	1.287 €	1.498 €	1.807 €	837 €
Cuba	- €	- €	1.894 €	<b>2.740 €</b>	1.002 €	<b>590 €</b>
Ferreira do Alentejo	- €	1.244 €	939 €	1.084 €	1.484 €	<b>2.533 €</b>
Mértola	<b>286 €</b>	1.269 €	832 €	1.057 €	929 €	2.124 €
Moura	- €	401 €	771 €	783 €	1.032 €	790 €
Odemira	<b>6.069 €</b>	5.322 €	2.576 €	2.121 €	<b>2.225 €</b>	2.519 €
Ourique	583 €	<b>6.095 €</b>	<b>4.597 €</b>	1.504 €	1.528 €	1.941 €
Serpa	527 €	2.294 €	1.603 €	936 €	1.866 €	766 €
Vidigueira	- €	1.331 €	2.161 €	1.046 €	1.153 €	1.278 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
<b>Braga</b>	<b>2.766 €</b>	<b>2.281 €</b>	<b>1.878 €</b>	<b>1.962 €</b>	<b>2.089 €</b>	<b>1.366 €</b>
Amares	923 €	3.249 €	2.243 €	1.641 €	1.822 €	1.670 €
Barcelos	1.977 €	2.998 €	2.344 €	1.607 €	1.800 €	1.951 €
Braga	<b>4.083 €</b>	<b>3.347 €</b>	<b>2.993 €</b>	2.335 €	2.073 €	2.504 €
Cabeceiras de Basto	- €	<b>718 €</b>	1.116 €	1.349 €	<b>1.064 €</b>	1.328 €
Celorico de Basto	<b>243 €</b>	761 €	1.186 €	<b>983 €</b>	1.262 €	<b>1.052 €</b>
Esposende	727 €	2.868 €	2.705 €	1.990 €	<b>3.122 €</b>	<b>3.734 €</b>
Fafe	475 €	1.548 €	1.318 €	1.413 €	1.526 €	1.178 €
Guimarães	2.757 €	2.881 €	2.315 €	1.821 €	1.975 €	2.212 €
Póvoa de Lanhoso	652 €	1.074 €	1.297 €	1.477 €	1.362 €	1.348 €
Terras de Bouro	416 €	2.015 €	1.848 €	<b>3.192 €</b>	1.727 €	1.956 €
Vieira do Minho	378 €	1.506 €	<b>1.010 €</b>	2.635 €	2.190 €	1.614 €
Vila Nova de Famalicão	2.597 €	2.905 €	2.323 €	1.787 €	2.132 €	2.283 €
Vila Verde	1.122 €	2.266 €	1.877 €	1.542 €	1.513 €	1.344 €
Vizela	- €	2.613 €	2.185 €	1.488 €	1.490 €	1.261 €
<b>Bragança</b>	<b>1.163 €</b>	<b>961 €</b>	<b>939 €</b>	<b>893 €</b>	<b>995 €</b>	<b>379 €</b>
Alfândega da Fé	917 €	- €	1.438 €	444 €	1.183 €	- €
Bragança	399 €	<b>1.751 €</b>	1.320 €	993 €	902 €	1.241 €
Carraceda de Ansiães	- €	- €	359 €	380 €	907 €	515 €
Freixo de Espada à Cinta	<b>1.032 €</b>	<b>170 €</b>	687 €	1.255 €	812 €	512 €
Macedo de Cavaleiros	- €	855 €	1.053 €	907 €	909 €	932 €
Miranda do Douro	325 €	- €	<b>1.731 €</b>	1.068 €	783 €	598 €
Mirandela	- €	976 €	1.545 €	1.054 €	<b>1.248 €</b>	1.368 €
Mogadouro	328 €	1.170 €	671 €	740 €	1.099 €	1.054 €
Torre de Moncorvo	203 €	240 €	360 €	<b>1.340 €</b>	824 €	614 €
Vila Flor	- €	- €	<b>219 €</b>	621 €	939 €	<b>1.551 €</b>
Vimioso	<b>83 €</b>	752 €	657 €	<b>291 €</b>	693 €	768 €
Vinhais	- €	1.050 €	349 €	677 €	<b>569 €</b>	<b>286 €</b>
<b>Castelo Branco</b>	<b>1.351 €</b>	<b>1.102 €</b>	<b>928 €</b>	<b>837 €</b>	<b>1.028 €</b>	<b>457 €</b>
Belmonte	<b>1.270 €</b>	651 €	594 €	674 €	668 €	1.248 €
Castelo Branco	224 €	385 €	831 €	842 €	759 €	1.583 €
Covilhã	1.165 €	<b>2.424 €</b>	<b>1.733 €</b>	<b>1.289 €</b>	<b>1.125 €</b>	1.014 €
Fundão	222 €	520 €	875 €	807 €	872 €	835 €
Idanha-a-Nova	383 €	<b>346 €</b>	579 €	750 €	672 €	595 €
Oleiros	685 €	407 €	465 €	<b>327 €</b>	770 €	781 €
Penamacor	406 €	394 €	<b>336 €</b>	497 €	489 €	843 €
Proença-a-Nova	244 €	547 €	465 €	586 €	675 €	682 €
Sertã	190 €	- €	968 €	684 €	1.025 €	2.421 €
Vila de Rei	161 €	- €	699 €	1.127 €	<b>350 €</b>	<b>2.437 €</b>
Vila Velha de Ródão	<b>73 €</b>	- €	608 €	686 €	406 €	<b>386 €</b>
<b>Coimbra</b>	<b>1.938 €</b>	<b>1.611 €</b>	<b>1.501 €</b>	<b>1.401 €</b>	<b>1.424 €</b>	<b>765 €</b>
Arganil	384 €	893 €	724 €	985 €	951 €	887 €
Cantanhede	1.925 €	1.931 €	1.676 €	1.165 €	1.171 €	1.050 €
Coimbra	<b>2.391 €</b>	<b>2.881 €</b>	<b>2.660 €</b>	<b>2.139 €</b>	1.913 €	<b>1.926 €</b>
Condeixa-a-Nova	774 €	2.332 €	1.465 €	1.913 €	1.879 €	1.672 €
Figueira da Foz	2.190 €	2.661 €	1.977 €	2.124 €	1.524 €	1.720 €
Góis	<b>192 €</b>	- €	<b>377 €</b>	656 €	725 €	1.124 €
Lousã	382 €	819 €	835 €	970 €	1.081 €	1.095 €
Mira	- €	2.224 €	1.726 €	1.107 €	<b>1.930 €</b>	611 €
Miranda do Corvo	358 €	673 €	590 €	670 €	652 €	1.071 €
Montemor-o-Velho	245 €	973 €	1.117 €	1.158 €	783 €	847 €
Oliveira do Hospital	224 €	678 €	797 €	1.043 €	914 €	985 €
Pampilhosa da Serra	- €	676 €	383 €	<b>456 €</b>	931 €	538 €
Penacova	596 €	<b>337 €</b>	479 €	588 €	965 €	852 €
Penela	292 €	1.246 €	639 €	716 €	729 €	<b>505 €</b>

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	- €	536 €	542 €	876 €	1.103 €	1.408 €
Tábua	252 €	507 €	754 €	819 €	646 €	1.285 €
Vila Nova de Poiares	393 €	- €	1.676 €	1.375 €	851 €	1.799 €
<b>Évora</b>	<b>1.612 €</b>	<b>1.764 €</b>	<b>2.629 €</b>	<b>2.913 €</b>	<b>2.417 €</b>	<b>902 €</b>
Alandroal	360 €	1.259 €	1.489 €	1.526 €	585 €	1.519 €
Arraiolos	- €	1.639 €	1.175 €	2.076 €	2.099 €	1.648 €
Borba	- €	441 €	793 €	1.017 €	993 €	1.059 €
Estremoz	706 €	945 €	1.254 €	1.030 €	854 €	3.307 €
Évora	2.122 €	3.202 €	2.592 €	2.271 €	2.276 €	2.292 €
Montemor-o-Novo	514 €	2.172 €	3.128 €	4.560 €	4.740 €	3.555 €
Mora	- €	823 €	1.577 €	2.828 €	2.061 €	5.405 €
Mourão	- €	1.929 €	1.462 €	1.838 €	1.319 €	1.586 €
Portel	- €	1.531 €	1.024 €	1.347 €	595 €	2.015 €
Redondo	429 €	1.500 €	1.842 €	1.427 €	1.178 €	2.374 €
Reguengos de Monsaraz	1.338 €	1.731 €	1.663 €	1.555 €	1.632 €	1.867 €
Vendas Novas	- €	1.944 €	1.747 €	1.659 €	1.910 €	1.272 €
Viana do Alentejo	- €	- €	1.189 €	1.224 €	1.500 €	1.522 €
Vila Viçosa	- €	- €	984 €	1.455 €	980 €	814 €
<b>Faro</b>	<b>4.673 €</b>	<b>4.699 €</b>	<b>4.257 €</b>	<b>5.527 €</b>	<b>5.710 €</b>	<b>3.602 €</b>
Albufeira	2.608 €	3.375 €	4.484 €	4.797 €	6.033 €	9.343 €
Alcoutim	846 €	1.123 €	1.202 €	1.172 €	2.073 €	383 €
Aljezur	4.152 €	4.542 €	3.194 €	4.648 €	4.040 €	4.983 €
Castro Marim	3.132 €	5.496 €	6.076 €	3.294 €	4.161 €	1.829 €
Faro	5.725 €	5.260 €	3.986 €	3.676 €	3.785 €	4.351 €
Lagoa	2.265 €	4.341 €	4.541 €	4.285 €	5.397 €	4.763 €
Lagos	4.382 €	5.776 €	4.686 €	5.192 €	7.421 €	5.598 €
Loulé	3.320 €	5.625 €	5.708 €	5.645 €	6.972 €	7.525 €
Monchique	795 €	1.795 €	2.265 €	2.584 €	2.490 €	3.745 €
Olhão	2.588 €	4.407 €	5.038 €	3.568 €	3.676 €	4.316 €
Portimão	3.019 €	4.584 €	4.189 €	3.614 €	3.672 €	5.436 €
São Brás de Alportel	1.095 €	3.987 €	3.558 €	3.205 €	3.775 €	3.408 €
Silves	4.082 €	3.810 €	3.939 €	3.319 €	3.941 €	3.337 €
Tavira	2.785 €	4.028 €	4.358 €	3.484 €	4.118 €	4.700 €
Vila do Bispo	4.973 €	4.222 €	4.195 €	3.458 €	2.147 €	4.621 €
Vila Real de Santo António	6.249 €	4.218 €	4.624 €	3.248 €	3.382 €	5.006 €
<b>Guarda</b>	<b>845 €</b>	<b>558 €</b>	<b>807 €</b>	<b>828 €</b>	<b>795 €</b>	<b>283 €</b>
Aguiar da Beira	417 €	- €	799 €	766 €	1.009 €	1.448 €
Almeida	- €	623 €	161 €	598 €	989 €	586 €
Celorico da Beira	71 €	478 €	605 €	966 €	728 €	1.095 €
Figueira de Castelo Rodrigo	181 €	906 €	464 €	407 €	779 €	749 €
Fornos de Algodres	254 €	843 €	449 €	754 €	1.492 €	725 €
Gouveia	267 €	502 €	440 €	730 €	995 €	617 €
Guarda	361 €	1.676 €	684 €	959 €	950 €	796 €
Manteigas	621 €	- €	1.427 €	789 €	846 €	529 €
Mêda	- €	1.250 €	503 €	867 €	422 €	764 €
Pinhel	250 €	744 €	259 €	543 €	342 €	1.035 €
Sabugal	321 €	317 €	282 €	723 €	527 €	673 €
Seia	374 €	814 €	647 €	898 €	804 €	835 €
Trancoso	174 €	606 €	598 €	496 €	730 €	784 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	181 €	661 €	820 €	1.213 €	987 €
<b>Leiria</b>	<b>2.645 €</b>	<b>2.309 €</b>	<b>2.123 €</b>	<b>2.002 €</b>	<b>2.046 €</b>	<b>672 €</b>
Alcobaça	365 €	3.149 €	2.589 €	2.011 €	1.851 €	1.930 €
Alvaiázere	92 €	1.434 €	799 €	767 €	651 €	848 €
Ansião	425 €	1.195 €	741 €	829 €	695 €	1.082 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	384 €	4.333 €	1.465 €	1.151 €	1.434 €	2.829 €
Bombarral	392 €	905 €	1.461 €	2.064 €	1.727 €	1.714 €
Caldas da Rainha	758 €	1.722 €	1.768 €	2.173 €	2.408 €	2.415 €
Castanheira de Pêra	260 €	<b>221 €</b>	<b>408 €</b>	890 €	511 €	1.392 €
Figueiró dos Vinhos	159 €	533 €	617 €	<b>591 €</b>	<b>503 €</b>	1.067 €
Leiria	2.382 €	2.586 €	2.291 €	2.023 €	1.826 €	1.510 €
Marinha Grande	1.468 €	2.419 €	1.499 €	1.641 €	1.609 €	1.394 €
Nazaré	- €	<b>4.524 €</b>	3.678 €	3.140 €	2.348 €	2.348 €
Óbidos	<b>6.357 €</b>	3.296 €	<b>4.077 €</b>	<b>4.305 €</b>	<b>4.186 €</b>	<b>4.470 €</b>
Pedrógão Grande	537 €	420 €	719 €	696 €	905 €	1.176 €
Peniche	1.256 €	3.041 €	3.124 €	2.814 €	2.483 €	1.656 €
Pombal	1.438 €	1.648 €	1.360 €	1.163 €	1.148 €	898 €
Porto de Mós	626 €	1.726 €	1.045 €	1.025 €	1.187 €	912 €
<b>Lisboa</b>	<b>6.658 €</b>	<b>5.718 €</b>	<b>5.684 €</b>	<b>5.829 €</b>	<b>5.892 €</b>	<b>5.990 €</b>
Alenquer	914 €	1.629 €	2.177 €	2.084 €	1.755 €	<b>1.214 €</b>
Amadora	3.182 €	3.645 €	3.564 €	3.422 €	3.974 €	3.618 €
Arruda dos Vinhos	- €	1.831 €	2.638 €	2.526 €	3.729 €	2.335 €
Azambuja	947 €	1.998 €	1.795 €	<b>1.842 €</b>	2.682 €	1.670 €
Cadaval	<b>465 €</b>	1.664 €	<b>1.507 €</b>	2.138 €	<b>1.546 €</b>	1.664 €
Cascais	5.794 €	7.495 €	<b>7.470 €</b>	7.323 €	<b>7.591 €</b>	<b>8.385 €</b>
Lisboa	<b>7.318 €</b>	<b>7.551 €</b>	7.241 €	<b>7.535 €</b>	7.475 €	7.039 €
Loures	3.652 €	3.678 €	3.577 €	3.350 €	3.164 €	2.772 €
Lourinhã	2.311 €	<b>1.478 €</b>	2.230 €	2.262 €	2.180 €	1.818 €
Mafra	2.430 €	2.607 €	3.248 €	3.158 €	3.412 €	2.804 €
Odivelas	- €	4.063 €	3.844 €	3.414 €	2.861 €	2.860 €
Oeiras	5.139 €	5.228 €	5.065 €	5.379 €	5.732 €	5.135 €
Sintra	3.727 €	3.787 €	3.398 €	3.374 €	4.218 €	5.006 €
Sobral de Monte Agraço	- €	2.209 €	1.981 €	2.195 €	3.794 €	3.224 €
Torres Vedras	720 €	1.618 €	2.382 €	2.219 €	2.391 €	1.874 €
Vila Franca de Xira	1.455 €	3.396 €	2.936 €	2.937 €	2.468 €	2.229 €
<b>Região A. da Madeira</b>	<b>4.612 €</b>	<b>4.371 €</b>	<b>4.330 €</b>	<b>4.346 €</b>	<b>3.771 €</b>	<b>5.729 €</b>
Calheta	- €	3.344 €	3.771 €	<b>5.462 €</b>	4.655 €	4.153 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.299 €	3.409 €	2.794 €	3.374 €	<b>1.037 €</b>
Funchal	<b>8.024 €</b>	<b>4.939 €</b>	4.851 €	4.548 €	4.630 €	<b>4.428 €</b>
Machico	5.940 €	4.136 €	2.506 €	3.464 €	3.716 €	1.645 €
Ponta do Sol	- €	4.417 €	3.776 €	4.642 €	4.060 €	3.462 €
Porto Moniz	- €	- €	<b>1.884 €</b>	2.545 €	- €	1.370 €
Porto Santo	- €	3.145 €	2.994 €	3.857 €	1.964 €	- €
Ribeira Brava	- €	4.903 €	<b>6.365 €</b>	4.416 €	<b>4.898 €</b>	1.060 €
Santa Cruz	4.970 €	3.950 €	3.371 €	3.289 €	3.124 €	4.406 €
Santana	- €	<b>1.921 €</b>	2.143 €	<b>2.229 €</b>	<b>1.435 €</b>	2.083 €
São Vicente	<b>2.292 €</b>	3.214 €	2.131 €	3.179 €	3.033 €	1.437 €
<b>Portalegre</b>	<b>1.010 €</b>	<b>958 €</b>	<b>899 €</b>	<b>984 €</b>	<b>1.161 €</b>	<b>624 €</b>
Alter do Chão	565 €	1.015 €	1.125 €	506 €	1.057 €	<b>437 €</b>
Arronches	- €	929 €	763 €	<b>1.255 €</b>	653 €	1.940 €
Avis	- €	1.040 €	<b>308 €</b>	765 €	930 €	1.062 €
Campo Maior	- €	620 €	724 €	902 €	1.001 €	456 €
Castelo de Vide	836 €	<b>3.022 €</b>	<b>1.594 €</b>	624 €	748 €	1.657 €
Crato	- €	- €	819 €	991 €	738 €	783 €
Elvas	<b>333 €</b>	1.241 €	983 €	1.123 €	1.367 €	<b>2.325 €</b>
Fronteira	- €	875 €	1.076 €	<b>503 €</b>	668 €	1.189 €
Gavião	- €	<b>502 €</b>	803 €	743 €	679 €	931 €
Marvão	- €	- €	775 €	1.227 €	<b>312 €</b>	1.187 €
Monforte	469 €	- €	779 €	768 €	367 €	1.125 €
Nisa	439 €	652 €	568 €	686 €	722 €	539 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	1.826 €	1.233 €	1.463 €	1.232 €	1.905 €	1.087 €
Portalegre	357 €	734 €	1.071 €	1.021 €	1.166 €	819 €
Sousel	- €	2.985 €	698 €	819 €	660 €	1.855 €
<b>Porto</b>	<b>4.456 €</b>	<b>3.766 €</b>	<b>3.351 €</b>	<b>3.760 €</b>	<b>3.409 €</b>	<b>4.528 €</b>
Amarante	1.776 €	1.351 €	1.416 €	1.543 €	1.396 €	1.271 €
Baião	600 €	573 €	644 €	1.071 €	1.775 €	2.049 €
Felgueiras	1.268 €	2.375 €	1.772 €	1.497 €	1.689 €	1.528 €
Gondomar	3.013 €	3.094 €	2.618 €	2.266 €	2.152 €	2.316 €
Lousada	3.554 €	2.832 €	1.836 €	1.529 €	1.619 €	1.994 €
Maia	2.361 €	3.525 €	2.995 €	2.240 €	2.295 €	2.395 €
Marco de Canaveses	616 €	1.834 €	1.544 €	1.495 €	1.898 €	1.494 €
Matosinhos	4.560 €	4.424 €	4.088 €	3.543 €	3.879 €	3.109 €
Paços de Ferreira	3.393 €	2.726 €	2.285 €	1.954 €	1.821 €	1.592 €
Paredes	3.030 €	2.657 €	2.331 €	1.708 €	1.802 €	2.220 €
Penafiel	2.056 €	1.562 €	2.065 €	1.787 €	1.651 €	1.919 €
Porto	5.313 €	5.037 €	4.691 €	5.057 €	5.095 €	4.772 €
Póvoa de Varzim	1.682 €	2.934 €	3.142 €	2.934 €	2.239 €	3.003 €
Santo Tirso	568 €	2.025 €	1.487 €	1.779 €	1.959 €	1.784 €
Trofa	1.150 €	3.143 €	2.126 €	2.426 €	2.079 €	1.633 €
Valongo	3.108 €	3.119 €	2.338 €	2.036 €	1.888 €	1.633 €
Vila do Conde	4.813 €	4.922 €	3.832 €	2.899 €	2.856 €	2.323 €
Vila Nova de Gaia	4.757 €	4.401 €	3.444 €	3.343 €	4.035 €	3.726 €
<b>Santarém</b>	<b>416 €</b>	<b>1.300 €</b>	<b>1.281 €</b>	<b>1.595 €</b>	<b>1.563 €</b>	<b>1.596 €</b>
Abrantes	515 €	1.456 €	997 €	1.053 €	1.064 €	723 €
Alcanena	- €	1.913 €	846 €	900 €	1.240 €	1.411 €
Almeirim	- €	1.362 €	1.830 €	1.552 €	1.649 €	3.079 €
Alpiarça	- €	689 €	1.547 €	1.236 €	1.387 €	1.477 €
Benavente	- €	2.409 €	2.487 €	2.084 €	2.590 €	2.790 €
Cartaxo	- €	2.000 €	2.167 €	1.608 €	1.749 €	1.505 €
Chamusca	224 €	610 €	467 €	1.099 €	727 €	1.666 €
Constância	- €	3.214 €	1.894 €	1.617 €	1.669 €	1.399 €
Coruche	1.542 €	1.719 €	2.179 €	1.567 €	1.331 €	2.185 €
Entroncamento	1.371 €	- €	1.818 €	2.098 €	1.572 €	1.745 €
Ferreira do Zêzere	255 €	639 €	597 €	1.035 €	1.197 €	1.178 €
Golegã	- €	1.198 €	897 €	1.382 €	3.129 €	1.044 €
Mação	315 €	- €	754 €	806 €	900 €	958 €
Ourém	362 €	1.773 €	1.258 €	1.531 €	1.242 €	1.397 €
Rio Maior	288 €	2.015 €	986 €	1.674 €	1.771 €	1.213 €
Salvaterra de Magos	- €	2.237 €	2.213 €	2.012 €	1.769 €	1.796 €
Santarém	330 €	743 €	1.330 €	1.754 €	1.824 €	1.642 €
Sardoal	660 €	- €	1.002 €	789 €	730 €	508 €
Tomar	437 €	1.601 €	1.073 €	1.191 €	1.550 €	1.953 €
Torres Novas	552 €	1.369 €	1.138 €	1.568 €	1.357 €	1.274 €
Vila Nova da Barquinha	- €	154 €	- €	1.545 €	1.358 €	1.385 €
<b>Setúbal</b>	<b>5.398 €</b>	<b>4.990 €</b>	<b>4.264 €</b>	<b>3.508 €</b>	<b>3.892 €</b>	<b>4.489 €</b>
Alcácer do Sal	4.471 €	6.286 €	3.529 €	4.303 €	4.609 €	5.786 €
Alcochete	- €	4.517 €	3.625 €	3.709 €	3.337 €	2.602 €
Almada	4.002 €	4.702 €	4.067 €	3.738 €	4.316 €	4.222 €
Barreiro	2.435 €	3.360 €	2.951 €	2.778 €	2.996 €	2.839 €
Grândola	7.758 €	8.986 €	9.711 €	9.578 €	9.770 €	11.238 €
Moita	- €	2.567 €	2.728 €	2.429 €	2.470 €	1.811 €
Montijo	1.176 €	3.207 €	2.735 €	2.789 €	2.448 €	2.624 €
Palmela	3.015 €	3.060 €	2.910 €	2.549 €	2.905 €	3.091 €
Santiago do Cacém	1.161 €	3.996 €	4.025 €	4.763 €	4.425 €	1.974 €
Seixal	4.931 €	4.611 €	3.549 €	3.033 €	2.832 €	3.711 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.736 €	5.530 €	4.919 €	3.086 €	3.863 €	4.186 €
Setúbal	4.470 €	4.233 €	3.367 €	3.158 €	3.098 €	3.394 €
Sines	1.724 €	4.920 €	4.888 €	3.351 €	4.608 €	3.322 €
<b>Viana do Castelo</b>	<b>2.392 €</b>	<b>1.916 €</b>	<b>1.906 €</b>	<b>1.759 €</b>	<b>1.653 €</b>	<b>856 €</b>
Arcos de Valdevez	742 €	737 €	1.210 €	1.385 €	1.524 €	<b>2.164 €</b>
Caminha	- €	3.371 €	1.921 €	2.283 €	<b>2.170 €</b>	1.966 €
Melgaço	<b>299 €</b>	612 €	<b>575 €</b>	<b>810 €</b>	<b>827 €</b>	1.036 €
Monção	887 €	2.033 €	1.104 €	1.036 €	1.041 €	1.371 €
Paredes de Coura	563 €	894 €	1.093 €	1.334 €	1.462 €	<b>1.000 €</b>
Ponte da Barca	414 €	<b>580 €</b>	774 €	1.135 €	1.548 €	1.170 €
Ponte de Lima	1.286 €	2.287 €	1.733 €	1.558 €	1.884 €	1.610 €
Valença	- €	1.809 €	1.452 €	1.192 €	1.145 €	1.059 €
Viana do Castelo	<b>1.406 €</b>	<b>3.536 €</b>	<b>2.809 €</b>	<b>2.673 €</b>	2.107 €	1.973 €
Vila Nova de Cerveira	420 €	2.449 €	1.721 €	1.437 €	1.175 €	1.265 €
<b>Vila Real</b>	<b>598 €</b>	<b>1.120 €</b>	<b>906 €</b>	<b>1.057 €</b>	<b>1.036 €</b>	<b>1.190 €</b>
Alijó	251 €	510 €	624 €	705 €	872 €	935 €
Boticas	- €	806 €	712 €	1.001 €	1.124 €	890 €
Chaves	762 €	1.054 €	1.388 €	1.290 €	1.197 €	1.284 €
Mesão Frio	<b>1.638 €</b>	867 €	1.252 €	1.114 €	784 €	<b>196 €</b>
Mondim de Basto	- €	1.422 €	881 €	944 €	973 €	<b>4.707 €</b>
Montalegre	391 €	1.142 €	774 €	993 €	708 €	925 €
Murça	233 €	375 €	414 €	566 €	<b>379 €</b>	469 €
Peso da Régua	1.431 €	1.004 €	800 €	1.092 €	<b>1.532 €</b>	912 €
Ribeira de Pena	391 €	602 €	<b>332 €</b>	516 €	633 €	1.003 €
Sabrosa	- €	<b>5.135 €</b>	<b>1.595 €</b>	1.262 €	1.019 €	844 €
Santa Marta de Penaguião	<b>178 €</b>	<b>250 €</b>	546 €	<b>511 €</b>	503 €	1.406 €
Valpaços	- €	870 €	679 €	730 €	779 €	945 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	1.172 €	1.135 €	857 €	907 €	559 €
Vila Real	415 €	1.442 €	1.022 €	<b>1.439 €</b>	1.296 €	1.682 €
<b>Viseu</b>	<b>396 €</b>	<b>2.504 €</b>	<b>1.265 €</b>	<b>1.183 €</b>	<b>1.214 €</b>	<b>1.256 €</b>
Armamar	145 €	<b>238 €</b>	1.372 €	871 €	641 €	437 €
Carregal do Sal	298 €	1.887 €	709 €	837 €	883 €	852 €
Castro Daire	247 €	617 €	690 €	1.170 €	890 €	808 €
Cinfães	386 €	528 €	876 €	964 €	637 €	956 €
Lamego	601 €	2.147 €	1.147 €	1.249 €	1.202 €	1.509 €
Mangualde	370 €	1.171 €	890 €	866 €	1.395 €	1.869 €
Moimenta da Beira	199 €	707 €	425 €	811 €	1.002 €	1.346 €
Mortágua	<b>1.395 €</b>	1.018 €	963 €	1.179 €	737 €	854 €
Nelas	392 €	539 €	658 €	738 €	814 €	1.071 €
Oliveira de Frades	273 €	979 €	838 €	1.135 €	501 €	862 €
Penalva do Castelo	- €	476 €	654 €	967 €	<b>449 €</b>	386 €
Penedono	- €	- €	921 €	<b>235 €</b>	1.116 €	965 €
Resende	231 €	606 €	749 €	<b>1.754 €</b>	<b>1.853 €</b>	<b>1.994 €</b>
Santa Comba Dão	- €	856 €	1.075 €	671 €	638 €	1.233 €
São João da Pesqueira	- €	- €	448 €	837 €	739 €	460 €
São Pedro do Sul	384 €	1.305 €	806 €	950 €	862 €	1.167 €
Sátão	<b>91 €</b>	250 €	653 €	872 €	985 €	942 €
Sernancelhe	- €	1.074 €	<b>225 €</b>	884 €	1.266 €	600 €
Tabuaço	259 €	1.869 €	690 €	1.001 €	804 €	688 €
Tarouca	374 €	466 €	481 €	1.325 €	497 €	<b>315 €</b>
Tondela	736 €	2.662 €	1.636 €	892 €	666 €	935 €
Vila Nova de Paiva	- €	323 €	443 €	579 €	512 €	995 €
Viseu	520 €	<b>2.962 €</b>	<b>2.164 €</b>	1.619 €	1.640 €	1.693 €
Vouzela	163 €	1.198 €	501 €	801 €	883 €	670 €

## “O imóvel mais barato nem sempre é o melhor negócio

Por **Bruno Coelho**

Quando alguém procura casa, é natural que o preço seja um dos primeiros filtros. Num mercado exigente, onde a prestação pesa cada vez mais no orçamento das famílias, encontrar um imóvel abaixo da média pode parecer, à primeira vista, uma boa oportunidade. Mas, no imobiliário, como em tantas outras decisões financeiras, o mais barato nem sempre é o melhor negócio.

### **O preço é importante. Mas não chega.**

Uma casa não deve ser avaliada apenas pelo valor anunciado ou pelo preço por metro quadrado. Deve ser analisada pelo conjunto de fatores que determinam o seu verdadeiro custo, o seu risco e a sua utilidade para quem a compra.

Um imóvel pode ser mais barato porque está numa localização com menor procura. Pode exigir obras relevantes. Pode ter baixa eficiência energética. Pode estar num prédio com problemas estruturais ou de condomínio. Pode ter limitações legais, documentação incompleta ou dificuldades de financiamento. Pode, simplesmente, ser difícil de vender no futuro.

E é aqui que muitos compradores se enganam: confundem preço baixo com bom negócio.

O verdadeiro custo de uma casa não termina na escritura. Começa muitas vezes depois dela. **Obras, impostos, condomínio, manutenção, seguros, deslocações, aquecimento,**

**arrefecimento ou custos de oportunidade podem transformar uma compra aparentemente barata numa decisão cara ao longo do tempo.**

### **Alguns fatores a considerar**

A **eficiência energética** é um bom exemplo. Duas casas com preços semelhantes podem ter custos mensais muito diferentes. Uma casa mal isolada, fria no inverno e quente no verão, pode exigir mais despesa em climatização e oferecer menos conforto. Com o tempo, essa diferença pesa no orçamento familiar. O mesmo acontece com imóveis antigos que precisam de intervenções profundas: canalização, eletricidade, janelas, telhado, fachadas ou zonas comuns podem representar milhares de euros que nem sempre entram na conta inicial.

### **Também a liquidez deve ser**

**considerada.** Comprar uma casa é uma decisão de longo prazo, mas a vida muda. Mudam empregos, famílias, rendimentos e prioridades. Por isso, antes de comprar, importa fazer uma pergunta simples: se um dia precisar de vender este imóvel, haverá procura? Um imóvel muito barato, mas pouco líquido, pode obrigar o proprietário a esperar demasiado tempo ou a baixar significativamente o preço para conseguir vender.

**A localização continua a ser um dos fatores mais determinantes.** Mas localização não significa apenas distrito, concelho ou proximidade ao centro.

Significa acessos, transportes, escolas, serviços, segurança, emprego, comércio, saúde e qualidade de vida. Uma casa mais barata, mas que aumenta muito o tempo e o custo das deslocações, pode deixar de ser tão barata quando olhamos para o impacto mensal e para o desgaste diário.

O **financiamento** é outro ponto essencial. Nem todos os imóveis são financiados da mesma forma. Casas com problemas legais, em mau estado, com áreas não licenciadas ou avaliações bancárias abaixo do valor de compra podem dificultar o acesso ao crédito ou obrigar a uma entrada inicial maior. Ou seja, o preço anunciado pode parecer atrativo, mas a operação pode tornar-se difícil de concretizar.

### Interpretar as diferenças de preços com cuidado

Os dados do Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças mostram que **Portugal tem mercados muito diferentes entre si**. Há zonas onde os preços por metro quadrado são muito elevados e outras onde os valores são significativamente mais baixos. **Mas essa diferença deve ser interpretada com cuidado. Um mercado mais acessível pode representar uma oportunidade real, mas também pode refletir menor procura, menor dinamismo económico ou menor liquidez futura.**

Por isso, comprar bem não é comprar barato. Comprar bem é comprar com critério.

É perceber se o preço faz sentido face ao estado do imóvel. É comparar com imóveis semelhantes. É avaliar o custo das obras. É confirmar a documentação. É perceber se a prestação cabe no

orçamento. É analisar se aquela casa responde às necessidades da família hoje, mas também se continuará a fazer sentido daqui a alguns anos.

A casa certa não é necessariamente a mais barata. É aquela que equilibra preço, localização, estado de conservação, eficiência, financiamento e potencial de valorização ou revenda. **É aquela que não compromete a vida financeira da família e que reduz o risco de surpresas depois da compra.**

Num mercado imobiliário cada vez mais complexo, a decisão de comprar casa exige mais do que intuição. Exige dados, comparação e prudência. Porque uma oportunidade só é uma oportunidade quando o preço baixo vem acompanhado de valor real.

No fim, a pergunta mais importante não deve ser apenas “Quanto custa esta casa?”, mas sim: “Quanto me vai custar realmente esta decisão?”

“Comprar bem não é comprar barato. Comprar bem é comprar com critério.”



**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 junho 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**