



doutorfinanças

Observatório

Imobiliário em Portugal

Relatório trimestral
Julho 2026



Evolução do trimestre

O segundo trimestre de 2026 marca uma **tendência clara de redução dos preços no mercado imobiliário residencial**.

No mercado de venda, o **preço médio por m² desceu 3,4%** a nível nacional, com uma evolução heterogénea entre distritos. As maiores subidas concentraram-se em territórios do interior norte e centro, com destaque para **Viseu (+8,6%)**, **Santarém (+5,8%)** e **Portalegre (+3,4%)**. Em sentido contrário, as quedas mais expressivas ocorreram em **Viana do Castelo (-5,3%)**, **Setúbal (-5,2%)** e **Évora (-4,7%)**.

No arrendamento, a correção foi ainda mais pronunciada: o valor médio recuou **4,2%**, com destaque para as descidas em **Évora (-12,8%)**, **Beja (-6,5%)** e **Coimbra (-6,5%)**. As subidas mais expressivas ficaram no interior, com **Guarda (+33%)** a liderar, seguida de **Viseu (+11,6%)** e **Bragança (+7,2%)**, embora estes aumentos reflitam bases estatísticas mais reduzidas.

A leitura conjunta destes dados torna-se mais clara quando cruzada com dois indicadores de dinâmica de mercado. **O stock ativo de imóveis para venda cresceu 32,8%** face ao primeiro trimestre, passando de 78.837 para 104.666, enquanto a **taxa de absorção recuou 0,1 pp, para 1,5%**. Ou seja, há mais casas à espera de comprador, e uma quota ligeiramente menor está a ser efetivamente vendida em cada período: sinais de um mercado que continua ativo, mas com maior demora no fecho dos negócios.

Valor de venda (média nacional, por m²)

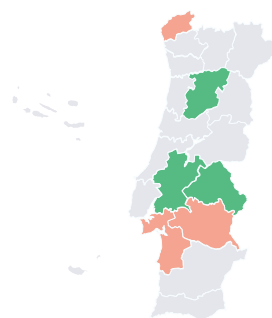
-3,4%

Maiores subidas

Viseu (8,6%)
Santarém (5,8%)
Portalegre (3,4%)

Maiores descidas

Viana do Castelo (-5,3%)
Setúbal (-5,2%)
Évora (-4,7%)



Valor de arrendamento (média nacional, por m²)

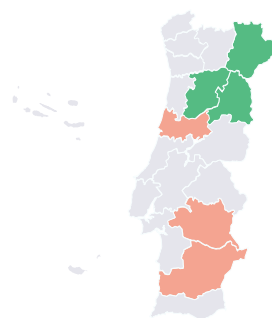
-4,2%

Maiores subidas

Guarda (33%)
Viseu (11,6%)
Bragança (7,2%)

Maiores descidas

Évora (-12,8%)
Beja (-6,5%)
Coimbra (-6,5%)



N.º de imóveis no mercado (venda)

+32,8%

1.º trimestre: 78.837
2.º trimestre: 104.666

Taxa de absorção

-0.1pp

1.º trimestre: 1,6%
2.º trimestre: 1,5%

“Arrendamento de longo prazo: o valor da estabilidade

O arrendamento de longo prazo está a ganhar relevância no mercado residencial português. Não apenas porque muitas famílias continuam a encontrar dificuldades no acesso à compra, mas também porque começa a afirmar-se como **uma alternativa de investimento mais estável, previsível e compatível** com uma gestão patrimonial de longo prazo.

Os dados do Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças, no 2.º trimestre, ajudam a enquadrar esta tendência. Em Portugal, **o preço médio de venda situou-se nos 3.544 €/m², enquanto o arrendamento registou um valor médio de 15,46 €/m²**. A oferta disponível, contudo, continua muito desequilibrada: havia 98.559 imóveis em venda, face a apenas 4.812 em arrendamento. Ou seja, o arrendamento representa uma fatia ainda reduzida da oferta ativa, num contexto em que a procura por soluções habitacionais flexíveis se mantém elevada.

Este desequilíbrio deve ser lido em conjunto com a acessibilidade à compra. Para um apartamento T2, a prestação média estimada no mês de junho foi de **1.154 euros**, o que representa cerca de **49% do rendimento líquido** mensal de dois titulares. Num T3, esse esforço sobe para 53%. Estes números ajudam a explicar porque é que o arrendamento de longo prazo continuará a ser uma peça importante do mercado habitacional.

Rentabilidade moderada, mas previsível

Do ponto de vista do investidor, **a rentabilidade é moderada, mas interessante pela sua previsibilidade**. Considerando os valores médios nacionais, **a *yield* bruta implícita* situa-se em torno dos 5,3%**. Nos mercados mais líquidos, como Lisboa, Porto, Faro ou Setúbal, tende a ser mais baixa, entre cerca de 4,1% e 4,4%, refletindo preços de aquisição mais elevados. Já em alguns mercados secundários, a *yield* pode ser superior, embora com menor profundidade de procura e maior necessidade de análise local.

Esta realidade aponta para um perfil de investidor mais profissional: menos focado em ganhos rápidos e mais atento à localização, qualidade do ativo, risco de vacância, estabilidade do inquilino e eficiência da gestão.

O arrendamento de longo prazo não resolve sozinho o problema da habitação, mas pode contribuir para um mercado mais equilibrado, desde que exista estabilidade regulatória, fiscalidade adequada e mais produto pensado para arrendar.

* A *yield* foi calculada como renda mensal por m² x 12 / preço de venda por m².

Bruno Coelho
Administrador Imobiliário,
Doutor Finanças



Stock ativo

No segundo trimestre, o **stock ativo** **cresceu de forma expressiva**, tanto em número de imóveis como em valor. A média trimestral fixou-se em **104.666 imóveis anunciados**, um aumento de **32,8% face ao 1.º trimestre**, com evolução semelhante entre **moradias (+32,1%)** e **apartamentos (+33,2%)**.

O crescimento do valor total do *stock* foi ainda mais acentuado: passou de 47.069 milhões de euros no 1.º trimestre para **67.194 milhões de euros no 2.º**, uma **subida de 42,8%**. O acréscimo foi

particularmente forte nas **moradias, que valorizaram 50,0%**, superando os apartamentos (+37,2%).

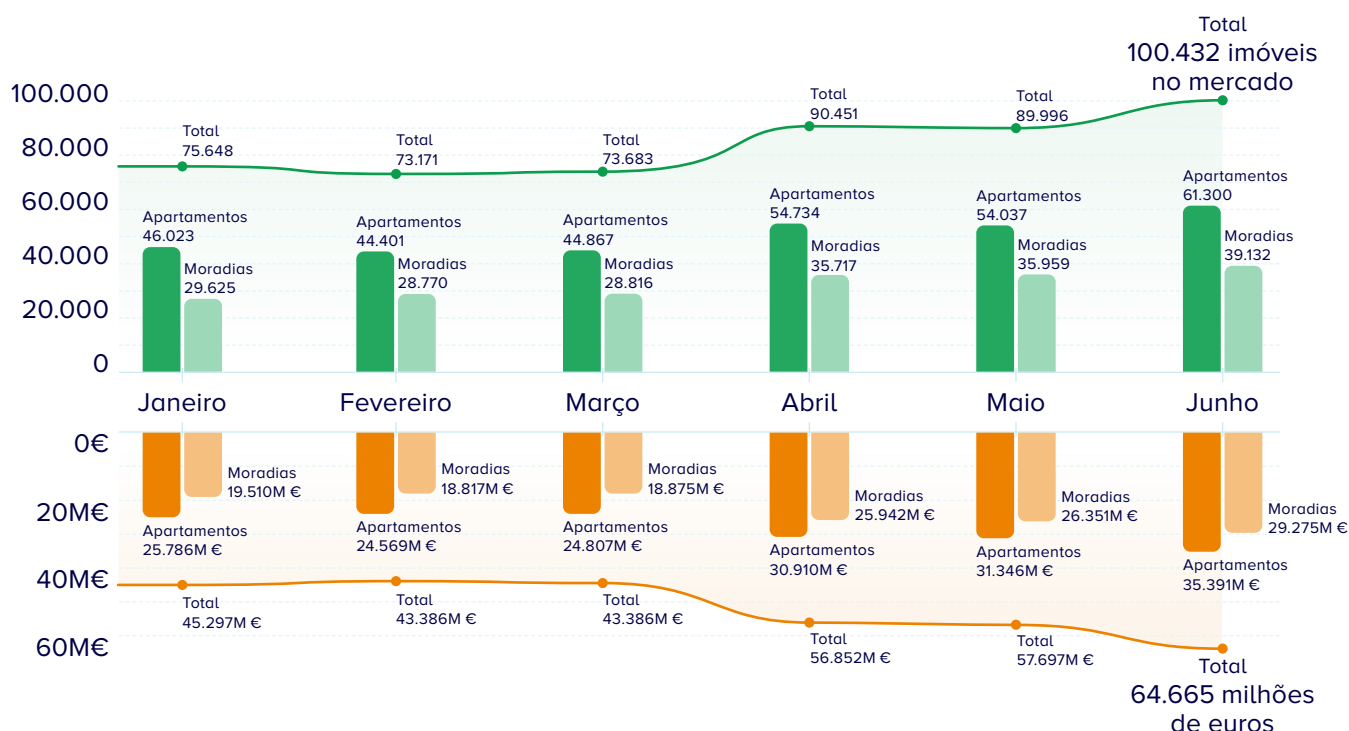
Este aumento reflete, em parte, o **abrandamento observado nas transações**, que se traduz numa **maior acumulação de oferta ativa** nas plataformas. Ainda assim, estes dados devem ser lidos com o devido contexto, uma vez que o Observatório passou a integrar um maior número de fontes na recolha, permitindo uma cobertura mais ampla do mercado neste trimestre.

Média trimestral do mercado

N.º casas

Valor*

Moradias	39.889 ↗ 32,1%	30.065.683.852 € ↗ 50,0%
Apartamentos	64.784 ↗ 33,2%	37.099.945.618 € ↗ 37,2%
Total do mercado	104.666 ↗ 32,8%	67.194.266.679 € ↗ 42,8%



Taxa de absorção

No segundo trimestre, o mercado de venda manteve uma **absorção relativamente estável**, com melhoria nas moradias, mas ligeira perda de dinamismo nos apartamentos.

No arrendamento, o sinal é mais claro de **desaceleração**: a taxa de absorção desceu nos apartamentos e no agregado,

enquanto as moradias permaneceram estáveis. O tempo de mercado reforça esta leitura, com prazos mais longos em vários segmentos.

Em conjunto, os dados apontam para um mercado imobiliário ainda ativo, mas com **maior demora no fecho dos negócios**.

Que percentagem das casas anunciadas foi vendida ou arrendada?

Taxa de absorção (2.º trimestre)	Venda*		Arrendamento*	
Moradias	1,1%	↗ 0,4pp	1,4%	– 0,0pp
Apartamentos	2,0%	↘ -0,1pp	0,9%	↘ -1,0pp
Todos	1,5%	↘ -0,1pp	1,0%	↘ -0,8pp

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

Quantos dias demorou uma casa a ser vendida ou arrendada?

Tempo de mercado (absorção) no 2.ºT	Venda*		Arrendamento*	
Moradias	184 dias	↗ 54%	150 dias	↗ 20%
Apartamentos	106 dias	↘ -15%	148 dias	↗ 87%

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

Venda de casa (distrito)

No segundo trimestre de 2026, o preço médio de venda por metro quadrado fixou-se nos **3.544 €/m²**, o que representa uma **descida de 3,4% face à média do primeiro trimestre**. Apesar desta redução a nível nacional, a evolução foi longe de ser uniforme: **10 distritos e a Região Autónoma dos Açores registaram aumentos de preços e nove territórios (incluindo a Madeira) apresentaram descidas**, evidenciando um mercado com comportamentos distintos consoante a localização.

Entre as maiores valorizações destacam-se **Viseu (+8,6%), Santarém (+5,8%) e Portalegre (+3,4%)**, enquanto as quedas mais expressivas foram observadas em

Évora (-4,7%), Setúbal (-5,2%) e Viana do Castelo (-5,3%). Também distritos de grande dimensão, como **Lisboa (-3,3%) e Aveiro (-3,5%)**, registaram correções relevantes, contribuindo para a redução da média nacional.

Os dados sugerem, assim, um trimestre marcado por uma tendência de ajuste dos preços anunciados, mas sem uma direção comum em todo o território. Enquanto alguns mercados continuaram a valorizar, outros registaram correções mais significativas, reforçando a ideia de que a evolução do mercado residencial depende cada vez mais das dinâmicas locais.

Preço por m² a nível nacional (média do 2.º trimestre)

Valor mínimo

773 €

Valor médio

3.544 €

▼ -3,4%

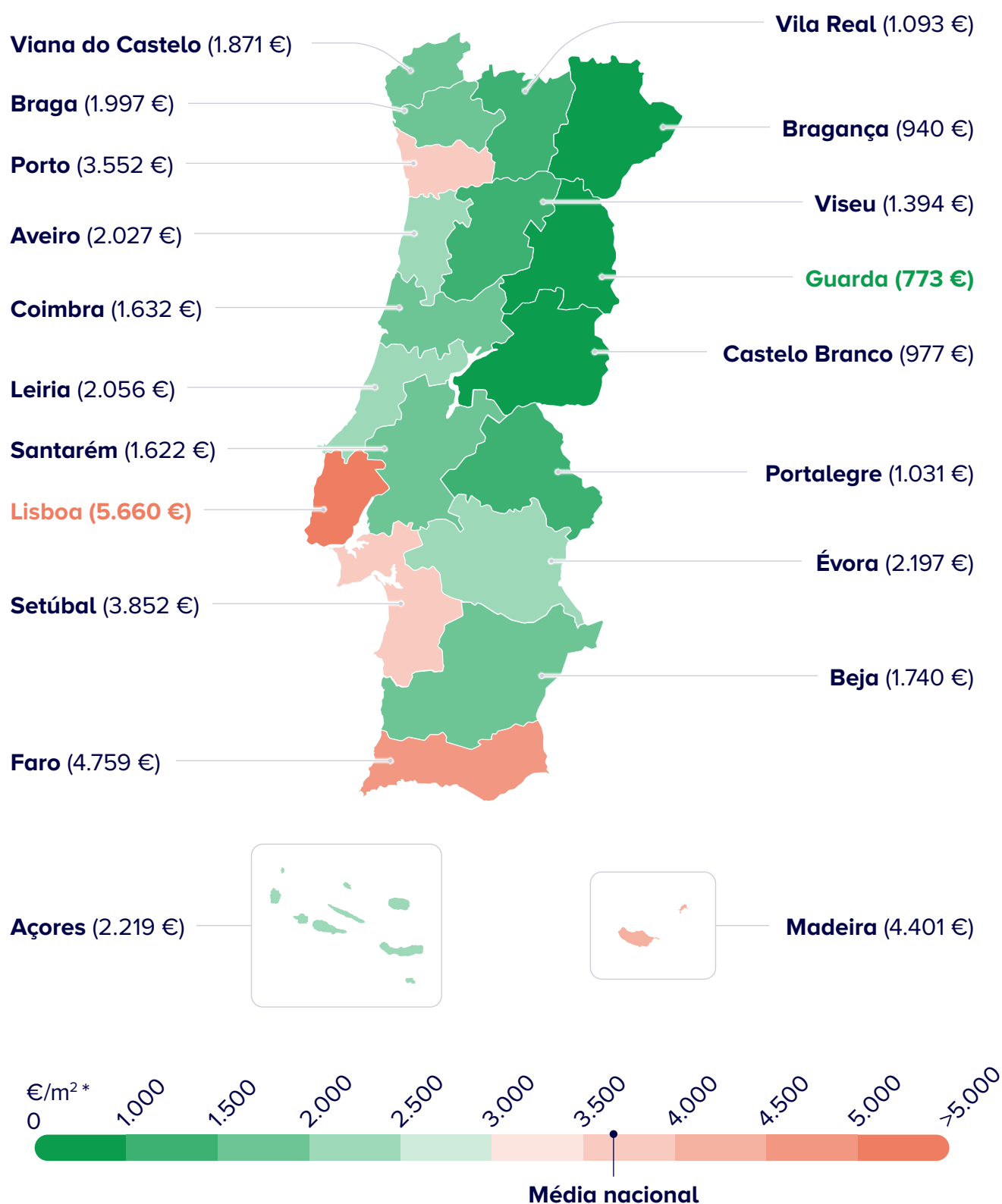
Valor máximo

5.660 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	2.219 € ↗ 2,1%	Leiria	2.056 € ↗ 0,2%
Aveiro	2.027 € ▼ -3,5%	Lisboa	5.660 € ▼ -3,3%
Beja	1.740 € ▼ -1,2%	Região A. da Madeira	4.401 € ▼ -0,4%
Braga	1.997 € ↗ 1,3%	Portalegre	1.031 € ↗ 3,4%
Bragança	940 € ↗ 3,0%	Porto	3.552 € ▼ -2,4%
Castelo Branco	977 € ▼ -2,9%	Santarém	1.622 € ↗ 5,8%
Coimbra	1.632 € ↗ 1,7%	Setúbal	3.852 € ▼ -5,2%
Évora	2.197 € ▼ -4,7%	Viana do Castelo	1.871 € ▼ -5,3%
Faro	4.759 € ↗ 2,1%	Vila Real	1.093 € ↗ 0,6%
Guarda	773 € ↗ 2,8%	Viseu	1.394 € ↗ 8,6%

A geografia do mercado

Confira a distribuição dos preços médios de venda por distrito (por m²)*.

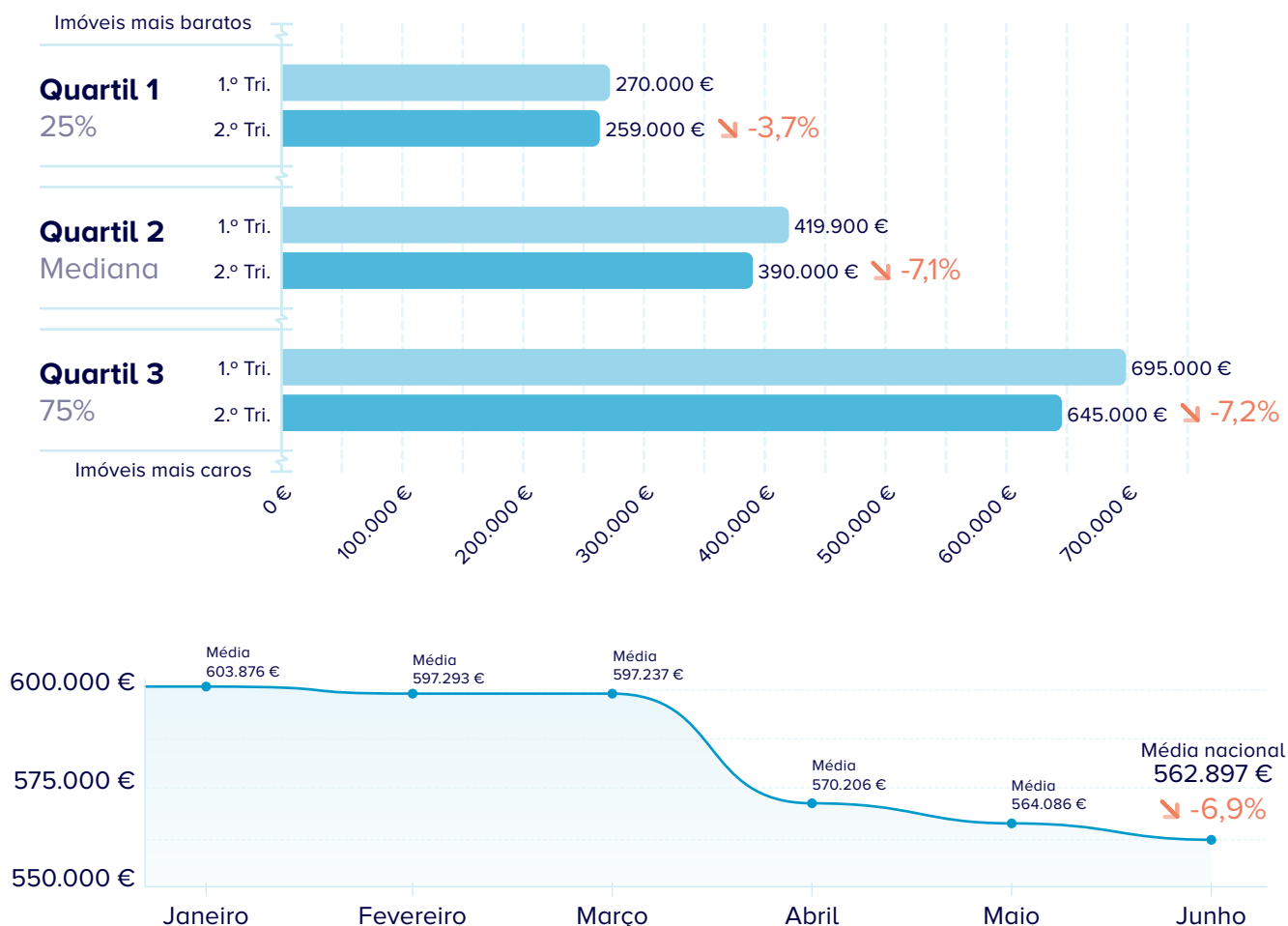


Evolução por quartis

No segundo trimestre, **os preços das casas desceram em todas as faixas do mercado**, mas de forma muito desigual. O **1.º quartil**, que agrupa os imóveis mais baratos, recuou apenas **3,7%** (de 270.000 € para 259.000 €). Já a **mediana caiu 7,1%** (de 419.900 € para 390.000 €) e o **3.º quartil desceu 7,2%** (de 695.000 € para 645.000 €), mostrando que a correção se fez sentir sobretudo nas gamas média e alta do mercado. Este padrão revela que o segmento mais

acessível se manteve relativamente estável, enquanto os imóveis de valor intermédio e superior sofreram uma correção substancialmente maior. No conjunto, o **preço médio nacional recuou 6,4%** face ao 1.º trimestre, fixando-se em **562.897 €** em junho. A magnitude da queda da média confirma que a correção foi expressiva em grande parte da distribuição, com o segmento mais barato a destacar-se pela resistência à descida generalizada.

Preço das casas (primeiro trimestre vs segundo trimestre)



Arrendamento de casa (distrito)

No segundo trimestre, o mercado de arrendamento iniciou uma tendência de queda dos preços em comparação com o período anterior, com a **média nacional a descer 4,2%**, fixando-se nos 15,46 €/m². A correção foi impulsionada, sobretudo, pelos distritos onde as rendas são mais elevadas e onde se concentra a maior parte dos imóveis, como **Lisboa (-4,0%, para 20,20€/m²)** e **Porto (-4,0%, para 13,52€/m²)**.

Mas foi **Évora** a liderar as descidas, com uma **queda de 12,8%**, seguida de Beja (-6,5%), Coimbra (-6,5%), Vila Real (-6,4%), Portalegre (-5,2%) e Santarém (-5,1%).

Em sentido inverso, as maiores subidas concentraram-se em distritos do interior com valores mais baixos, com destaque para **Guarda (+33%, para 6,97 €/m²)** e **Viseu (+11,6%, para 5,99 €/m²)**. Estas variações, ainda que expressivas, devem ser lidas com prudência, já que resultam de mercados com amostras reduzidas, mais suscetíveis a oscilações trimestrais.

Registando subidas de, respetivamente, 0,1% e 1,0%, **Madeira** e **Faro** reforçam os seus lugares no pódio dos territórios com rendas mais altas, logo a seguir a Lisboa.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

5,00 €

Valor médio

15,46 €

↘ -4,2%

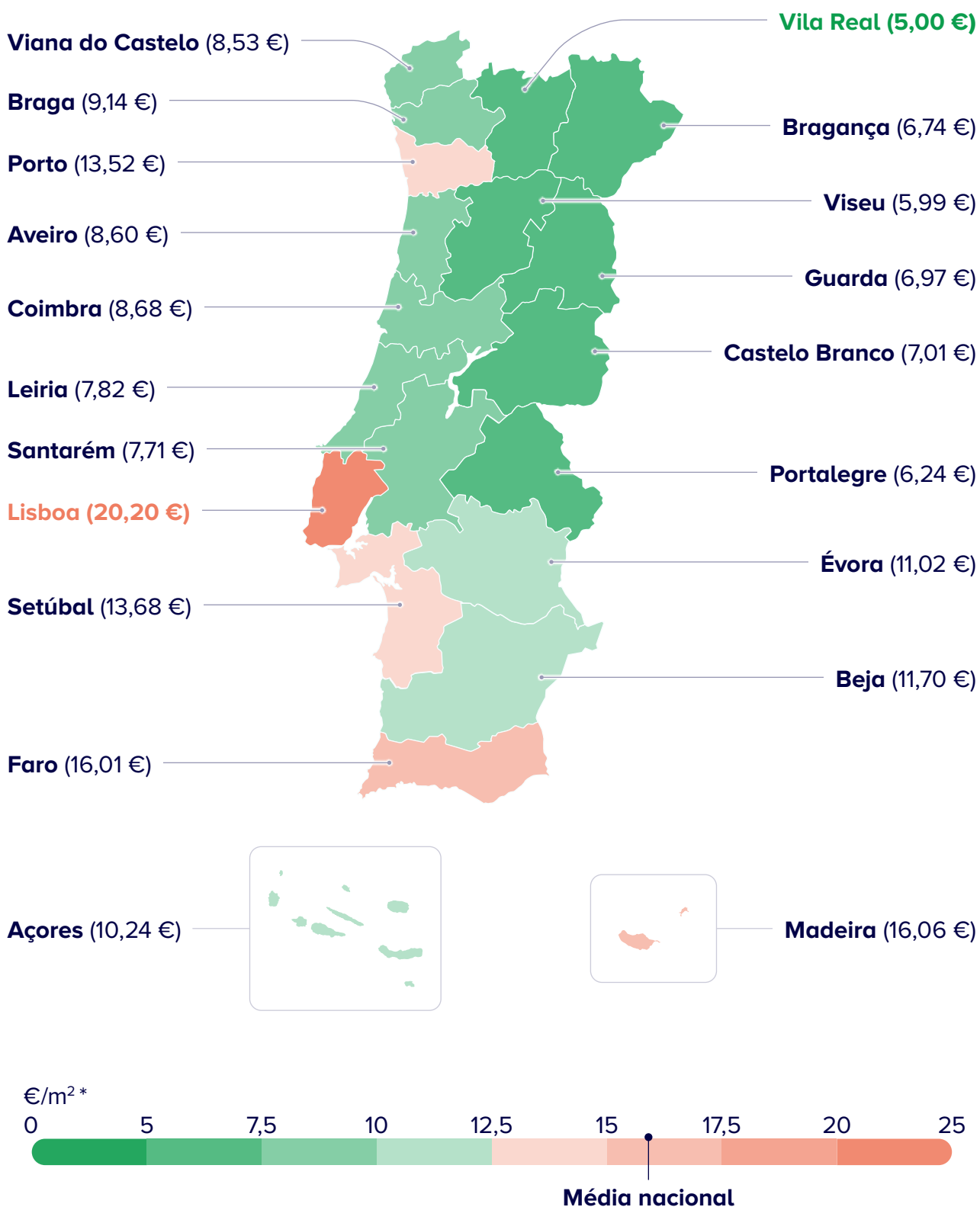
Valor máximo

20,20 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	10,24 € ↘ -2,4%	Leiria	7,82 € ↗ 0,4%
Aveiro	8,60 € ↘ -1,7%	Lisboa	20,20 € ↘ -4,0%
Beja	11,70 € ↘ -6,5%	Região A. da Madeira	16,06 € ↗ 0,1%
Braga	9,14 € ↗ 3,2%	Portalegre	6,24 € ↘ -5,2%
Bragança	6,74 € ↗ 7,2%	Porto	13,52 € ↘ -4,0%
Castelo Branco	7,01 € ↗ 2,0%	Santarém	7,71 € ↘ -5,1%
Coimbra	8,68 € ↘ -6,5%	Setúbal	13,68 € ↗ 0,7%
Évora	11,02 € ↘ -12,8%	Viana do Castelo	8,53 € ↗ 1,2%
Faro	16,01 € ↗ 1,0%	Vila Real	5,00 € ↘ -6,4%
Guarda	6,97 € ↗ 33,0%	Viseu	5,99 € ↗ 11,6%

A geografia do mercado

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



Dados do mês

Julho 2026



Retrato imobiliário de julho

A 1 de julho, o retrato do mercado imobiliário confirma que Portugal continua a ser uma soma de diferentes realidades. No preço médio de venda, a **distância entre extremos ultrapassa os 4.850 €/m²**: **Lisboa lidera com 5.634 €/m²**, enquanto a **Guarda regista o valor mais baixo do país, com 778 €/m²**. **Faro (4.788 €/m²)** e a **Madeira (4.788 €/m²)** completam o pódio dos distritos mais caros.

No extremo oposto, **Bragança (943 €/m²)** e **Castelo Branco (978 €/m²)** acompanham a Guarda como os únicos territórios com preços médios inferiores a 1.000 €/m².

No arrendamento, a fronteira dos **15 €/m²** funciona como divisor de águas. Apenas três territórios ultrapassam esse patamar (Lisboa, Faro e Madeira), sendo que o distrito da capital atinge o **máximo nacional de 20,06 €/m²**. Já no interior do país é possível arrendar por menos de **5 €/m²**, com **Vila Real (4,91 €/m²)** e **Viseu (5,95 €/m²)** a fixarem os valores mais baixos. A média nacional fica nos **16,27 €/m²**, muito próxima do topo, o que revela o peso dos grandes centros no valor global.

Estas diferenças refletem-se na capacidade das famílias para comprar casa. Enquanto em **Portalegre basta 13% do rendimento** de um casal para pagar a prestação de um apartamento T2, na **Madeira essa percentagem chega aos 69%**.

A nível nacional, o **Índice de Acessibilidade Habitacional subiu 2,0% no trimestre** (de 2,01 em abril para 2,05 em julho), sinal de um ligeiro alívio, ainda que a prestação média de um T2 continue a absorver praticamente **metade do rendimento líquido** de dois titulares (49%).

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.544 €

Valor máximo: 5.634 €

Valor mínimo: 778 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

15,47 €

Valor máximo: 20,06 €

Valor mínimo: 4,91 €

Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros

Lisboa (5.634 €)

Faro (4.788 €)

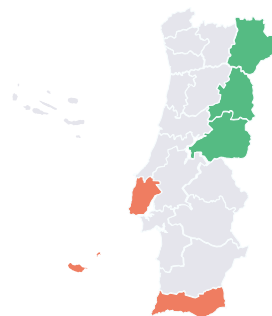
R. A. Madeira (4.436 €)

Distritos mais baratos

Guarda (778 €)

Bragança (943 €)

Castelo Branco (978 €)



Índice de Acessibilidade Habitacional

+2,0%

Abril: 2,01

Julho: 2,05

49% 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 (município)

Região A. dos Açores	Preço por m ² *	Beja	Preço por m ² *
Angra do Heroísmo	1.764 € ↗ 2,0%	Aljustrel	1.154 € ↗ 3,2%
Calheta	1.813 € ↗ 10,3%	Almodôvar	1.150 € ↗ 7,0%
Corvo	1.031 € ↘ -6,3%	Alvito	1.074 € ↗ 7,0%
Horta	1.453 € — 0,0%	Barrancos	436 € ↗ 41,1%
Lagoa	2.442 € ↗ 5,0%	Beja	1.569 € ↗ 4,3%
Lajes das Flores	1.446 € ↗ 1,1%	Castro Verde	1.564 € ↘ -3,2%
Lajes do Pico	1.427 € ↗ 0,8%	Cuba	1.898 € ↗ 10,2%
Madalena	1.782 € ↘ -1,0%	Ferreira do Alentejo	1.628 € ↘ -1,2%
Nordeste	1.873 € ↘ -0,4%	Mértola	1.303 € ↘ -7,4%
Ponta Delgada	2.743 € ↘ -2,9%	Moura	839 € ↘ -0,2%
Povoação	2.377 € ↗ 2,1%	Odemira	2.575 € ↘ -0,2%
Ribeira Grande	2.197 € ↗ 1,6%	Ourique	3.364 € ↗ 1,9%
Santa Cruz da Graciosa	805 € ↘ -1,8%	Serpa	1.109 € ↘ -1,3%
Santa Cruz das Flores	1.009 € ↘ -0,6%	Vidigueira	1.166 € ↗ 1,1%
São Roque do Pico	1.566 € ↗ 26,5%	Média distrital	1.763 € ↗ 0,1%
Velas	2.246 € ↘ -1,2%	(1.740 €)	
Vila da Praia da Vitória	1.846 € ↗ 4,9%		
Vila do Porto	1.968 € ↗ 22,9%		
Vila Franca do Campo	2.900 € ↗ 4,6%		
Média distrital	2.226 € ↗ 1,7%		
(2.219 €)			
Aveiro	Preço por m ² *	Braga	Preço por m ² *
Águeda	1.455 € ↗ 3,3%	Amares	1.707 € ↘ -4,5%
Albergaria-a-Velha	1.538 € ↗ 2,3%	Barcelos	1.745 € ↘ -0,3%
Anadia	1.088 € ↘ -2,2%	Braga	2.395 € ↗ 0,3%
Arouca	1.455 € ↘ -7,3%	Cabeceiras de Basto	1.362 € ↘ -3,8%
Aveiro	2.302 € ↗ 8,9%	Celorico de Basto	1.084 € ↗ 3,2%
Castelo de Paiva	1.540 € ↗ 18,5%	Esposende	2.720 € ↗ 3,9%
Espinho	2.886 € ↗ 1,6%	Fafe	1.434 € ↗ 1,9%
Estarreja	1.608 € ↘ -0,6%	Guimarães	2.056 € ↗ 2,4%
Ílhavo	2.557 € ↗ 1,1%	Póvoa de Lanhoso	1.557 € ↗ 7,5%
Mealhada	1.152 € ↘ -2,0%	Terras de Bouro	1.903 € ↗ 0,2%
Murtosa	1.633 € ↘ -1,4%	Vieira do Minho	2.068 € ↗ 6,1%
Oliveira de Azeméis	1.549 € ↗ 1,1%	Vila Nova de Famalicão	2.088 € ↗ 4,2%
Oliveira do Bairro	1.356 € ↘ -7,3%	Vila Verde	1.605 € ↘ -1,5%
Ovar	2.004 € ↗ 0,3%	Vizela	1.681 € ↗ 11,7%
Santa Maria da Feira	1.792 € ↗ 3,2%	Média distrital	1.992 € ↗ 1,2%
São João da Madeira	2.213 € ↘ -4,2%	(1.997 €)	
Sever do Vouga	1.145 € ↘ -1,8%		
Vagos	2.075 € ↘ -0,2%		
Vale de Cambra	1.129 € ↗ 30,4%		
Média distrital	2.014 € ↗ 3,2%		
(2.027 €)			

Bragança	Preço por m ² *
Alfândega da Fé	811 € ↗ 34,3%
Bragança	1.131 € ↗ 3,2%
Carrazeda de Ansiães	464 € ↘ -2,9%
Freixo de Espada à Cinta	599 € ↗ 13,0%
Macedo de Cavaleiros	1.021 € ↗ 2,8%
Miranda do Douro	983 € ↘ -1,5%
Mirandela	1.162 € ↗ 1,4%
Mogadouro	1.406 € ↗ 26,2%
Torre de Moncorvo	542 € ↘ -3,0%
Vila Flor	840 € ↗ 0,5%
Vimioso	584 € ↗ 6,4%
Vinhais	470 € ↗ 1,3%
Média distrital (trimestral)	943 € ↗ 3,4% (940 €)

Castelo Branco	Preço por m ² *
Belmonte	684 € ↗ 1,8%
Castelo Branco	964 € ↗ 7,5%
Covilhã	1.380 € ↗ 1,3%
Fundão	809 € ↗ 4,4%
Idanha-a-Nova	637 € ↗ 1,3%
Oleiros	506 € ↗ 45,0%
Penamacor	497 € ↗ 3,8%
Proença-a-Nova	584 € ↘ -2,3%
Sertã	898 € ↘ -0,2%
Vila de Rei	899 € ↗ 3,5%
Vila Velha de Ródão	551 € ↘ -0,2%
Média distrital (trimestral)	978 € ↗ 3,2% (977€)

Coimbra	Preço por m ² *
Arganil	885 € ↘ -0,2%
Cantanhede	1.293 € ↘ -0,8%
Coimbra	2.267 € ↘ -2,0%
Condeixa-a-Nova	1.805 € ↘ -1,8%
Figueira da Foz	1.973 € ↗ 2,5%
Góis	800 € ↗ 18,2%
Lousã	1.154 € ↗ 1,9%
Mira	1.515 € ↗ 3,8%
Miranda do Corvo	1.006 € ↗ 3,3%
Montemor-o-Velho	1.069 € ↗ 0,6%
Oliveira do Hospital	998 € ↗ 6,2%
Pampilhosa da Serra	504 € ↗ 5,4%
Penacova	619 € ↘ -1,1%
Penela	779 € ↗ 14,2%
Soure	1.017 € ↗ 1,0%
Tábua	849 € ↘ -0,8%
Vila Nova de Poiares	1.404 € ↗ 0,3%
Média distrital (trimestral)	1.599 € ↘ -0,4% (1.632 €)

Évora	Preço por m ² *
Alandroal	1.166 € ↘ -12,7%
Arraiolos	1.733 € ↗ 3,8%
Borba	898 € ↘ -6,3%
Estremoz	1.326 € ↗ 8,1%
Évora	2.301 € ↗ 1,6%
Montemor-o-Novo	4.266 € ↗ 1,1%
Mora	2.192 € ↘ -4,8%
Mourão	1.918 € ↘ -10,5%
Portel	707 € ↗ 11,9%
Redondo	1.512 € ↘ -2,2%
Reguengos de Monsaraz	1.429 € ↘ -1,2%
Vendas Novas	1.915 € ↗ 6,3%
Viana do Alentejo	1.375 € ↗ 5,7%
Vila Viçosa	1.181 € ↘ -0,3%
Média distrital (trimestral)	2.233 € ↗ 2,3% (2.197 €)

Faro	Preço por m ² *
Albufeira	5.376 € ↗ 1,8%
Alcoutim	1.191 € ↗ 2,4%
Aljezur	4.136 € ↘ -1,7%
Castro Marim	3.766 € ↗ 3,4%
Faro	4.046 € ↗ 2,5%
Lagoa	4.499 € ↗ 1,0%
Lagos	5.562 € ↘ -1,1%
Loulé	6.239 € ↘ -0,4%
Monchique	2.615 € ↗ 0,5%
Olhão	3.962 € ↘ -1,4%
Portimão	3.807 € ↘ -3,4%
São Brás de Alportel	3.396 € ↗ 3,9%
Silves	3.657 € — 0,0%
Tavira	3.882 € ↗ 4,5%
Vila do Bispo	3.742 € ↗ 2,9%
Vila Real de Santo António	3.997 € ↘ -4,7%
Média distrital (trimestral)	4.788 € ↗ 1,2% (4.759 €)

Guarda	Preço por m ² *
Aguiar da Beira	740 € ▼ -5,9%
Almeida	537 € ↗ 6,3%
Celorico da Beira	702 € ↗ 3,5%
Figueira de Castelo Rodrigo	540 € ↗ 0,8%
Fornos de Algodres	620 € ▼ -1,7%
Gouveia	699 € ▼ -0,3%
Guarda	860 € ↗ 4,9%
Manteigas	921 € ↗ 0,6%
Mêda	734 € ↗ 20,9%
Pinhel	653 € ↗ 1,9%
Sabugal	710 € ▼ -1,3%
Seia	926 € ↗ 7,8%
Trancoso	703 € ↗ 14,3%
Vila Nova de Foz Côa	857 € ↗ 10,4%
Média distrital (trimestral)	778 € ↗ 4,3% (773 €)

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	2.056 € ↗ 3,5%
Alvaiázere	739 € ↗ 3,5%
Ansião	917 € ↗ 14,1%
Batalha	1.510 € ↗ 1,5%
Bombarral	1.794 € ↗ 9,2%
Caldas da Rainha	2.233 € ↗ 0,7%
Castanheira de Pêra	877 € ▼ -0,8%
Figueiró dos Vinhos	723 € ↗ 11,4%
Leiria	1.935 € ▼ -1,1%
Marinha Grande	1.625 € ↗ 7,1%
Nazaré	3.119 € ↗ 4,3%
Óbidos	4.168 € ↗ 4,3%
Pedrógão Grande	711 € ↗ 5,7%
Peniche	2.678 € ▼ -0,4%
Pombal	1.171 € ▼ -0,9%
Porto de Mós	1.220 € ↗ 5,1%
Média distrital (trimestral)	2.069 € ↗ 3,0% (2.056 €)

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	2.036 € ↗ 2,5%
Amadora	3.664 € ▼ -0,8%
Arruda dos Vinhos	2.458 € ▼ -1,7%
Azambuja	2.052 € ↗ 0,2%
Cadaval	1.699 € — 0,0%
Cascais	7.524 € ▼ -2,2%
Lisboa	7.207 € ▼ -2,0%
Loures	3.437 € ↗ 1,9%
Lourinhã	2.217 € ↗ 3,0%
Mafra	3.239 € ↗ 0,4%
Odivelas	3.256 € ↗ 0,8%
Oeiras	5.200 € ↗ 0,2%
Sintra	3.789 € ↗ 0,2%
Sobral de Monte Agraço	2.425 € ▼ -2,8%
Torres Vedras	2.274 € ↗ 2,5%
Vila Franca de Xira	2.966 € ↗ 4,8%
Média distrital (trimestral)	5.634 € ▼ -3,0% (5.660 €)

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	5.193 € ↗ 4,9%
Câmara de Lobos	3.409 € ↗ 5,4%
Funchal	4.767 € ↗ 2,7%
Machico	3.841 € ↗ 6,9%
Ponta do Sol	4.590 € ↗ 5,4%
Porto Moniz	2.476 € ↗ 34,4%
Porto Santo	3.279 € ↗ 2,0%
Ribeira Brava	4.906 € ↗ 0,3%
Santa Cruz	3.512 € ↗ 1,8%
Santana	2.170 € ▼ -4,9%
São Vicente	2.696 € ↗ 21,7%
Média distrital (trimestral)	4.436 € ↗ 2,7% (4.401 €)

À procura da casa certa? Nós ajudamos

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

Encontrar casa



Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	682 € ↘ -4,6%
Arronches	806 € ↘ -22,5%
Avis	825 € ↘ -6,7%
Campo Maior	1.136 € ↗ 32,7%
Castelo de Vide	1.064 € ↗ 25,2%
Crato	894 € ↘ -4,4%
Elvas	1.320 € ↗ 0,8%
Fronteira	750 € ↗ 0,3%
Gavião	806 € ↗ 6,8%
Marvão	1.135 € ↘ -0,8%
Monforte	1.193 € ↘ -2,6%
Nisa	785 € ↘ -2,2%
Ponte de Sor	1.279 € ↘ -1,8%
Portalegre	948 € ↘ -0,8%
Sousel	1.047 € ↘ -4,6%
Média distrital (trimestral)	1.028 € ↗ 1,3% (1.031 €)

Porto	Preço por m ² *
Amarante	1.467 € ↗ 1,7%
Baião	1.343 € ↘ -1,7%
Felgueiras	1.580 € ↗ 0,7%
Gondomar	2.325 € ↗ 3,0%
Lousada	1.704 € ↗ 1,7%
Maia	2.812 € ↗ 14,7%
Marco de Canaveses	1.541 € ↗ 2,1%
Matosinhos	3.816 € ↘ -1,4%
Paços de Ferreira	2.095 € ↗ 0,9%
Paredes	1.879 € ↘ -17,1%
Penafiel	1.814 € ↘ -0,4%
Porto	4.838 € ↘ -2,3%
Póvoa de Varzim	2.729 € ↗ 0,6%
Santo Tirso	1.851 € ↗ 0,9%
Trofa	2.414 € ↗ 6,4%
Valongo	2.074 € ↗ 1,7%
Vila do Conde	3.124 € ↗ 6,4%
Vila Nova de Gaia	3.592 € ↗ 0,7%
Média distrital (trimestral)	3.545 € ↗ 0,3% (3.552 €)

Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	1.046 € ↗ 4,4%
Alcanena	1.203 € ↗ 4,5%
Almeirim	1.947 € ↘ -9,1%
Alpiarça	1.572 € ↗ 5,4%
Benavente	2.633 € ↗ 3,8%
Cartaxo	1.798 € ↗ 0,1%
Chamusca	1.056 € ↗ 16,0%
Constância	1.706 € ↗ 0,5%
Coruche	1.762 € ↗ 5,3%
Entroncamento	1.982 € ↗ 1,8%
Ferreira do Zêzere	1.025 € ↗ 4,9%
Golegã	1.340 € ↗ 7,0%
Mação	845 € ↘ -2,2%
Ourém	1.390 € ↗ 4,4%
Rio Maior	1.551 € ↘ -0,1%
Salvaterra de Magos	1.945 € ↗ 5,5%
Santarém	1.719 € ↗ 1,4%
Sardoal	870 € ↗ 9,2%
Tomar	1.571 € ↘ -1,8%
Torres Novas	1.365 € ↘ -0,1%
Vila Nova da Barquinha	1.586 € ↗ 3,8%
Média distrital (trimestral)	1.626 € ↗ 2,7% (1.622 €)

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	4.503 € ↗ 2,7%
Alcochete	3.370 € ↘ -1,4%
Almada	3.975 € ↘ -1,6%
Barreiro	2.993 € ↗ 0,6%
Grândola	9.406 € ↘ -5,1%
Moita	2.565 € ↗ 2,2%
Montijo	2.761 € ↗ 0,6%
Palmela	2.773 € — 0,0%
Santiago do Cacém	4.052 € ↗ 4,3%
Seixal	3.221 € ↗ 1,1%
Sesimbra	3.908 € ↘ -0,7%
Setúbal	3.251 € ↗ 0,2%
Sines	4.689 € ↘ -1,3%
Média distrital (trimestral)	3.804 € ↘ -2,7% (3.852 €)

Viana do Castelo

Preço por m²*

Arcos de Valdevez	1.325 €	↗	0,4%
Caminha	2.076 €	↗	1,9%
Melgaço	700 €	↘	-8,7%
Monção	1.262 €	↗	2,9%
Paredes de Coura	1.301 €	↗	7,2%
Ponte da Barca	1.107 €	↗	4,4%
Ponte de Lima	1.621 €	↘	-2,7%
Valença	1.374 €	↗	6,0%
Viana do Castelo	2.433 €	↘	-2,7%
Vila Nova de Cerveira	2.016 €	↗	6,2%
Média distrital (trimestral)	1.867 € (1.871 €)	↘	-1,7%

Vila Real

Preço por m²*

Alijó	787 €	↗	7,8%
Boticas	979 €	↘	-8,7%
Chaves	1.209 €	↗	0,5%
Mesão Frio	761 €	↗	3,4%
Mondim de Basto	1.286 €	↘	-5,1%
Montalegre	968 €	↗	0,3%
Murça	494 €	↘	-10,5%
Peso da Régua	1.273 €	↘	-3,7%
Ribeira de Pena	629 €	↘	-3,5%
Sabrosa	1.468 €	↘	-2,3%
Santa Marta de Penaguião	681 €	↗	6,9%
Valpaços	819 €	↗	1,1%
Vila Pouca de Aguiar	884 €	↗	7,0%
Vila Real	1.443 €	↗	3,7%
Média distrital (trimestral)	1.087 € (1.093 €)	↗	0,6%

Viseu

Preço por m²*

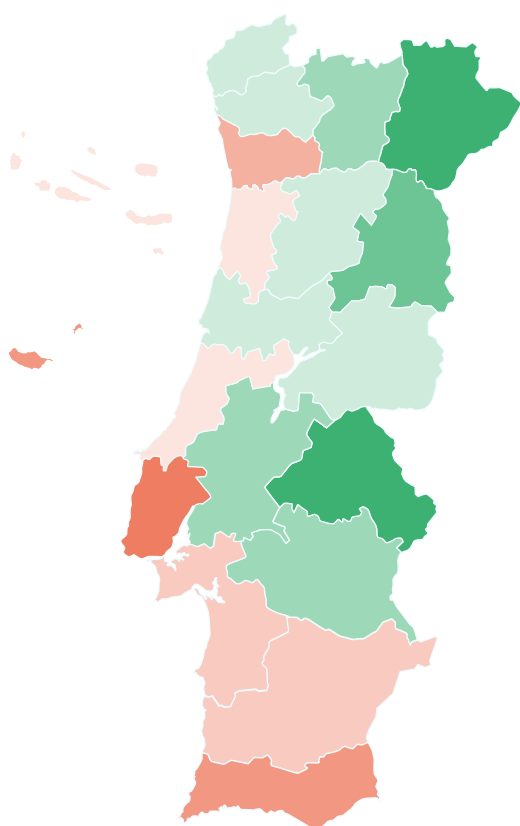
Armamar	781 €	↗	2,9%
Carregal do Sal	1.021 €	↘	-2,4%
Castro Daire	909 €	↗	5,1%
Cinfães	936 €	↘	-1,8%
Lamego	1.163 €	↘	-3,4%
Mangualde	1.056 €	↗	1,5%
Moimenta da Beira	746 €	↘	-5,1%
Mortágua	950 €	↘	-2,4%
Nelas	757 €	↗	2,3%
Oliveira de Frades	994 €	↗	17,1%
Penalva do Castelo	575 €	↘	-0,9%
Penedono	889 €	↘	-3,9%
Resende	1.667 €	↘	-2,3%
Santa Comba Dão	851 €	↗	6,4%
São João da Pesqueira	726 €	↗	5,7%
São Pedro do Sul	1.225 €	↗	35,8%
Sátão	861 €	↗	6,8%
Sernancelhe	839 €	↘	-2,8%
Tabuaço	948 €	↗	15,2%
Tarouca	984 €	↗	34,6%
Tondela	1.965 €	↘	-2,0%
Vila Nova de Paiva	629 €	↘	-0,9%
Viseu	1.817 €	↗	8,2%
Vouzela	795 €	↗	9,2%
Média distrital (trimestral)	1.393 € (1.394 €)	↗	3,4%

Apartamento ou moradia?

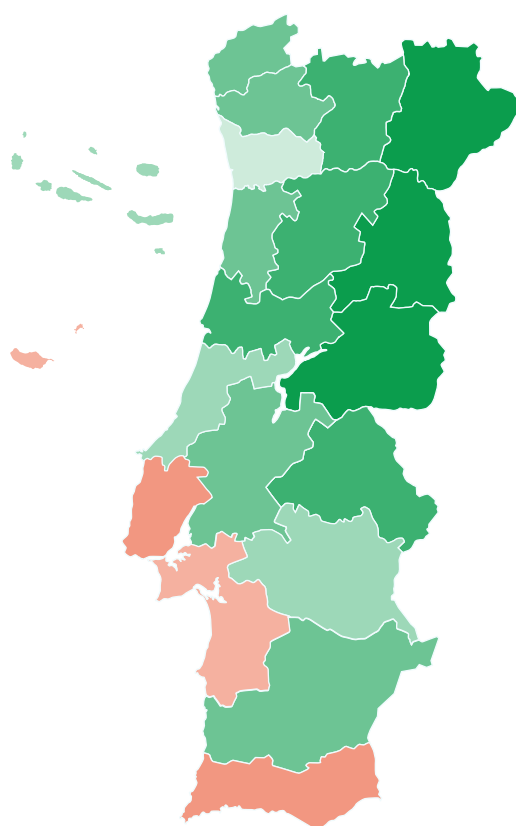
A 1 de julho, o padrão nacional que já vinha ganhando força nos meses anteriores consolidou-se: em **19 dos 20 distritos e regiões autónomas, as moradias apresentaram valores por metro quadrado inferiores aos dos apartamentos. Setúbal é agora a única exceção** (moradia: 4.261 €/m² vs. apartamento: 3.927 €/m²), depois de Évora ter deixado esse grupo.

No sentido inverso, **os apartamentos chegam a custar mais do dobro das moradias em Castelo Branco, Coimbra e Viseu**, refletindo a menor oferta de apartamentos no interior. Nos apartamentos, **Lisboa mantém a liderança nacional (6.192 €/m²)**, mas é ultrapassada nas moradias, por escassa margem, por **Faro (4.857 €/m² vs. 4.850 €/m²)**.

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	3.392 €	2.184 €	Moradia
Aveiro	3.088 €	1.718 €	Moradia
Beja	3.995 €	1.921 €	Moradia
Braga	2.741 €	1.953 €	Moradia
Bragança	1.473 €	984 €	Moradia
Castelo Branco	2.271 €	937 €	Moradia
Coimbra	2.859 €	1.213 €	Moradia
Évora	2.449 €	2.435 €	Moradia
Faro	4.937 €	4.857 €	Moradia
Guarda	1.542 €	869 €	Moradia
Leiria	3.241 €	2.082 €	Moradia
Lisboa	6.192 €	4.850 €	Moradia
Região A. Madeira	4.984 €	4.268 €	Moradia
Portalegre	1.447 €	1.067 €	Moradia
Porto	4.317 €	2.807 €	Moradia
Santarém	2.230 €	1.603 €	Moradia
Setúbal	3.927 €	4.261 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.950 €	1.699 €	Moradia
Vila Real	2.097 €	1.081 €	Moradia
Viseu	2.606 €	1.247 €	Moradia



Valores por tipologia

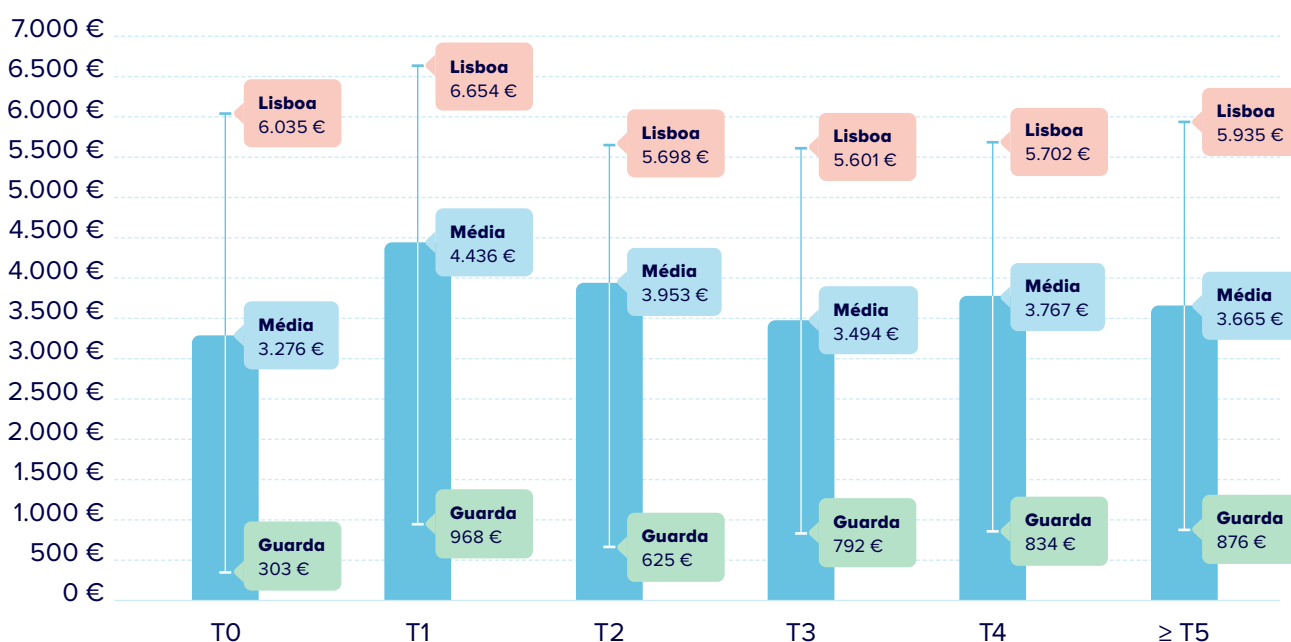
Os valores médios por m² revelavam, a 1 de julho, uma hierarquia clara entre tipologias que não segue a lógica de “quanto maior, mais caro”. O **T1 lidera com 4.436 €/m²**, seguido pelo **T2 (3.953 €/m²)** e pelo **T4 (3.767 €/m²)**. Só depois surgem o **T5 ou superior (3.665 €/m²)**, o **T3 (3.494 €/m²)** e o **T0, com 3.276 €/m²**.

A distribuição geográfica é mais previsível. **Lisboa mantém, em todas as tipologias, o preço médio por m² mais elevado do país**, com valores que oscilam entre os **5.601 €/m² (T3)** e os **6.654 €/m² (T1)**. No extremo oposto, a **Guarda regista os**

preços mais baixos em todas as tipologias, com o **T0 a fixar-se em apenas 303 €/m²** e o **T1, o mais caro do distrito, nos 968 €/m²**.

Além de Lisboa, também **Madeira, Setúbal, Faro e Porto** integram o top 5 em todas as tipologias analisadas. Já entre os cinco distritos mais baratos, a Guarda é acompanhada de forma transversal por **Bragança, Vila Real e Portalegre**, confirmando que a divisão entre litoral urbano e interior continua a ser o principal fator explicativo da variação dos preços.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)*



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	1.398 €	2.549 €	2.374 €	2.254 €	2.226 €	2.058 €
Angra do Heroísmo	1.535 €	2.067 €	1.540 €	1.757 €	1.810 €	1.978 €
Calheta	- €	1.666 €	1.368 €	2.553 €	- €	1.384 €
Corvo	- €	1.100 €	969 €	- €	- €	- €
Horta	- €	1.669 €	1.753 €	1.770 €	1.325 €	1.205 €
Lagoa	2.179 €	2.524 €	2.138 €	2.861 €	2.676 €	1.240 €
Lajes das Flores	- €	1.948 €	- €	479 €	- €	1.615 €
Lajes do Pico	1.953 €	1.184 €	1.192 €	1.080 €	1.950 €	2.110 €
Madalena	1.209 €	2.146 €	2.309 €	1.410 €	1.911 €	2.389 €
Nordeste	- €	2.068 €	2.091 €	1.454 €	1.479 €	2.121 €
Ponta Delgada	1.979 €	3.695 €	3.174 €	2.780 €	2.677 €	2.287 €
Povoação	2.142 €	2.846 €	3.153 €	2.267 €	2.453 €	1.165 €
Ribeira Grande	- €	1.553 €	2.505 €	2.123 €	2.349 €	2.125 €
Santa Cruz da Graciosa	588 €	182 €	853 €	589 €	1.268 €	1.064 €
Santa Cruz das Flores	- €	980 €	1.077 €	888 €	- €	1.233 €
São Roque do Pico	848 €	2.805 €	1.447 €	1.887 €	1.598 €	1.767 €
Velas	1.833 €	727 €	1.003 €	1.773 €	1.528 €	6.706 €
Vila da Praia da Vitória	4.286 €	1.580 €	1.936 €	1.782 €	1.877 €	1.553 €
Vila do Porto	1.467 €	2.176 €	1.745 €	3.160 €	1.462 €	1.279 €
Vila Franca do Campo	- €	3.418 €	1.946 €	2.082 €	2.909 €	2.274 €
Aveiro	1.935 €	3.058 €	2.835 €	2.152 €	1.707 €	2.022 €
Águeda	414 €	1.927 €	1.233 €	1.408 €	1.431 €	1.277 €
Albergaria-a-Velha	1.181 €	2.421 €	1.753 €	1.763 €	1.079 €	1.372 €
Anadia	781 €	1.476 €	1.540 €	1.259 €	1.075 €	1.061 €
Arouca	- €	1.223 €	1.539 €	1.247 €	1.822 €	1.255 €
Aveiro	2.886 €	4.276 €	3.511 €	2.969 €	1.646 €	2.356 €
Castelo de Paiva	311 €	707 €	2.343 €	1.462 €	1.584 €	1.927 €
Espinho	6.337 €	3.893 €	3.505 €	3.011 €	2.470 €	2.216 €
Estarreja	- €	1.843 €	1.870 €	1.387 €	1.400 €	1.588 €
Ílhavo	5.143 €	3.205 €	3.041 €	2.683 €	2.294 €	5.440 €
Mealhada	317 €	2.199 €	1.069 €	1.322 €	1.403 €	867 €
Murtosa	1.569 €	2.911 €	1.213 €	1.654 €	2.285 €	1.838 €
Oliveira de Azeméis	2.091 €	2.219 €	1.844 €	1.506 €	1.342 €	1.281 €
Oliveira do Bairro	2.615 €	2.618 €	1.812 €	1.386 €	1.143 €	1.155 €
Ovar	3.906 €	2.719 €	2.274 €	1.809 €	2.080 €	1.968 €
Santa Maria da Feira	2.131 €	2.515 €	2.068 €	1.772 €	1.708 €	1.901 €
São João da Madeira	2.063 €	3.037 €	2.765 €	1.817 €	1.696 €	1.291 €
Sever do Vouga	466 €	347 €	1.014 €	1.214 €	1.859 €	1.194 €
Vagos	- €	3.549 €	3.027 €	1.859 €	1.732 €	1.997 €
Vale de Cambra	337 €	2.176 €	1.225 €	881 €	1.122 €	846 €
Beja	1.226 €	4.031 €	2.076 €	1.500 €	1.495 €	1.649 €
Aljustrel	- €	1.249 €	1.602 €	1.547 €	786 €	1.135 €
Almodôvar	- €	2.153 €	653 €	996 €	1.174 €	1.086 €
Alvito	880 €	1.327 €	1.945 €	2.362 €	- €	1.431 €
Barrancos	- €	161 €	548 €	1.610 €	- €	- €
Beja	- €	1.004 €	1.465 €	1.508 €	1.257 €	1.963 €
Castro Verde	722 €	1.214 €	1.282 €	1.523 €	1.797 €	837 €
Cuba	- €	1.103 €	5.874 €	2.541 €	1.399 €	590 €
Ferreira do Alentejo	- €	- €	987 €	1.037 €	1.908 €	2.417 €
Mértola	286 €	1.224 €	705 €	683 €	1.028 €	2.087 €
Moura	446 €	491 €	880 €	925 €	972 €	976 €
Odemira	4.399 €	5.876 €	2.675 €	2.155 €	2.249 €	1.879 €
Ourique	583 €	5.689 €	4.206 €	1.368 €	1.876 €	1.968 €
Serpa	527 €	1.266 €	1.105 €	1.051 €	1.674 €	1.113 €
Vidigueira	- €	989 €	794 €	1.345 €	847 €	807 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	1.562 €	2.826 €	2.302 €	1.952 €	1.997 €	2.219 €
Amares	1.065 €	3.406 €	1.807 €	1.659 €	2.011 €	1.810 €
Barcelos	447 €	3.024 €	2.309 €	1.634 €	1.753 €	2.170 €
Braga	4.197 €	3.622 €	3.055 €	2.358 €	2.062 €	2.536 €
Cabeceiras de Basto	- €	971 €	1.353 €	1.398 €	1.146 €	1.395 €
Celorico de Basto	321 €	1.159 €	1.305 €	1.124 €	1.083 €	1.135 €
Esposende	- €	2.834 €	2.710 €	2.361 €	2.666 €	3.964 €
Fafe	792 €	1.338 €	1.322 €	1.426 €	1.402 €	1.182 €
Guimarães	2.648 €	2.846 €	2.433 €	1.918 €	2.113 €	2.253 €
Póvoa de Lanhoso	610 €	2.913 €	1.218 €	1.967 €	1.480 €	1.551 €
Terras de Bouro	1.115 €	940 €	1.608 €	2.370 €	2.341 €	2.096 €
Vieira do Minho	610 €	1.416 €	1.066 €	2.668 €	2.783 €	1.865 €
Vila Nova de Famalicão	2.786 €	3.123 €	2.361 €	1.999 €	2.128 €	2.230 €
Vila Verde	1.243 €	2.028 €	2.003 €	1.596 €	1.572 €	1.633 €
Vizela	- €	2.665 €	2.232 €	1.592 €	1.384 €	1.240 €
Bragança	326 €	1.091 €	827 €	927 €	875 €	1.015 €
Alfândega da Fé	- €	- €	880 €	435 €	1.248 €	- €
Bragança	307 €	1.692 €	1.121 €	934 €	907 €	1.231 €
Carrazeda de Ansiães	- €	1.429 €	373 €	359 €	907 €	506 €
Freixo de Espada à Cinta	392 €	192 €	827 €	1.097 €	700 €	512 €
Macedo de Cavaleiros	- €	906 €	866 €	799 €	1.402 €	855 €
Miranda do Douro	325 €	- €	1.223 €	906 €	783 €	714 €
Mirandela	938 €	1.159 €	1.441 €	1.193 €	1.011 €	1.334 €
Mogadouro	101 €	1.170 €	691 €	612 €	914 €	1.514 €
Torre de Moncorvo	155 €	238 €	485 €	1.417 €	560 €	648 €
Vila Flor	- €	- €	204 €	718 €	948 €	1.533 €
Vimioso	- €	752 €	572 €	354 €	734 €	764 €
Vinhais	- €	1.000 €	356 €	702 €	492 €	334 €
Castelo Branco	545 €	1.511 €	1.144 €	982 €	897 €	1.058 €
Belmonte	854 €	786 €	590 €	815 €	584 €	1.081 €
Castelo Branco	228 €	784 €	923 €	913 €	854 €	1.527 €
Covilhã	1.771 €	2.546 €	1.747 €	1.407 €	1.248 €	1.066 €
Fundão	241 €	596 €	1.081 €	813 €	770 €	927 €
Idanha-a-Nova	838 €	391 €	535 €	675 €	828 €	549 €
Oleiros	235 €	296 €	967 €	330 €	1.081 €	781 €
Penamacor	485 €	413 €	346 €	580 €	524 €	847 €
Proença-a-Nova	207 €	252 €	365 €	327 €	673 €	685 €
Sertão	351 €	873 €	858 €	710 €	1.023 €	2.653 €
Vila de Rei	247 €	- €	1.067 €	950 €	571 €	5.492 €
Vila Velha de Ródão	- €	- €	727 €	611 €	506 €	350 €
Coimbra	929 €	2.295 €	1.687 €	1.597 €	1.490 €	1.425 €
Arganil	473 €	486 €	704 €	982 €	784 €	966 €
Cantanhede	2.625 €	1.712 €	1.543 €	1.152 €	1.184 €	1.147 €
Coimbra	3.243 €	3.179 €	2.624 €	2.141 €	2.008 €	1.726 €
Condeixa-a-Nova	1.012 €	2.733 €	1.796 €	1.810 €	1.825 €	1.789 €
Figueira da Foz	2.698 €	3.059 €	2.175 €	2.278 €	1.574 €	1.884 €
Góis	188 €	- €	720 €	829 €	729 €	1.768 €
Lousã	362 €	1.086 €	992 €	1.170 €	1.429 €	1.294 €
Mira	756 €	2.624 €	1.748 €	1.126 €	1.694 €	845 €
Miranda do Corvo	349 €	628 €	1.179 €	651 €	736 €	964 €
Montemor-o-Velho	380 €	876 €	1.265 €	1.116 €	897 €	939 €
Oliveira do Hospital	236 €	623 €	793 €	1.121 €	1.085 €	1.067 €
Pampilhosa da Serra	161 €	739 €	335 €	520 €	830 €	543 €
Penacova	701 €	438 €	481 €	508 €	740 €	723 €
Penela	392 €	1.078 €	716 €	798 €	774 €	622 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	511 €	682 €	516 €	942 €	1.224 €	1.361 €
Tábua	170 €	413 €	662 €	880 €	785 €	1.722 €
Vila Nova de Poiares	478 €	- €	1.709 €	1.223 €	869 €	980 €
Évora	848 €	1.702 €	1.925 €	2.876 €	2.927 €	2.554 €
Alandroal	360 €	1.271 €	1.276 €	1.198 €	1.054 €	1.173 €
Arraiolos	- €	1.884 €	1.947 €	1.938 €	2.241 €	1.550 €
Borba	- €	434 €	683 €	1.133 €	757 €	291 €
Estremoz	706 €	957 €	1.246 €	1.106 €	1.199 €	2.744 €
Évora	2.122 €	3.658 €	2.760 €	2.481 €	2.098 €	2.108 €
Montemor-o-Novo	514 €	2.840 €	3.207 €	5.032 €	4.876 €	4.325 €
Mora	- €	1.184 €	1.468 €	2.709 €	2.728 €	1.288 €
Mourão	- €	1.929 €	2.147 €	1.327 €	2.456 €	1.664 €
Portel	- €	1.250 €	833 €	1.244 €	757 €	2.383 €
Redondo	354 €	1.500 €	1.616 €	1.307 €	1.240 €	1.657 €
Reguengos de Monsaraz	1.272 €	1.236 €	1.151 €	999 €	1.436 €	1.881 €
Vendas Novas	- €	1.164 €	1.986 €	1.819 €	2.256 €	2.295 €
Viana do Alentejo	- €	1.556 €	1.840 €	1.169 €	901 €	1.497 €
Vila Viçosa	- €	- €	1.536 €	1.341 €	1.357 €	784 €
Faro	3.668 €	4.663 €	4.710 €	4.277 €	5.500 €	5.790 €
Albufeira	2.753 €	3.549 €	4.434 €	4.880 €	5.823 €	9.362 €
Alcoutim	783 €	1.002 €	1.187 €	1.458 €	1.787 €	381 €
Aljezur	4.152 €	3.971 €	3.913 €	4.354 €	3.918 €	4.775 €
Castro Marim	6.491 €	5.431 €	5.966 €	3.195 €	4.052 €	1.760 €
Faro	5.693 €	5.159 €	4.017 €	3.766 €	4.025 €	4.330 €
Lagoa	2.967 €	3.676 €	4.476 €	4.392 €	5.204 €	4.469 €
Lagos	4.382 €	5.418 €	4.552 €	5.400 €	7.535 €	5.080 €
Loulé	3.950 €	5.568 €	5.757 €	5.655 €	6.768 €	7.346 €
Monchique	795 €	2.854 €	2.580 €	2.466 €	2.345 €	2.049 €
Olhão	1.885 €	4.656 €	5.165 €	3.466 €	3.622 €	4.304 €
Portimão	2.746 €	4.504 €	4.021 €	3.396 €	3.665 €	5.039 €
São Brás de Alportel	- €	4.819 €	3.750 €	3.021 €	3.859 €	3.722 €
Silves	3.785 €	3.869 €	3.979 €	3.321 €	4.065 €	3.549 €
Tavira	1.144 €	3.933 €	4.339 €	3.255 €	3.927 €	4.796 €
Vila do Bispo	4.973 €	4.027 €	4.216 €	3.465 €	2.283 €	4.334 €
Vila Real de Santo António	6.173 €	4.279 €	5.092 €	3.306 €	3.752 €	4.829 €
Guarda	303 €	968 €	625 €	792 €	834 €	876 €
Aguiar da Beira	- €	- €	833 €	609 €	1.418 €	1.602 €
Almeida	- €	544 €	207 €	564 €	670 €	528 €
Celorico da Beira	204 €	1.027 €	549 €	806 €	536 €	860 €
Figueira de Castelo Rodrigo	164 €	906 €	389 €	404 €	686 €	463 €
Fornos de Algodres	244 €	1.066 €	345 €	650 €	1.010 €	821 €
Gouveia	324 €	470 €	564 €	636 €	934 €	599 €
Guarda	398 €	1.676 €	762 €	924 €	1.059 €	869 €
Manteigas	707 €	3.571 €	1.380 €	824 €	846 €	1.027 €
Mêda	- €	1.250 €	496 €	589 €	422 €	1.179 €
Pinhel	171 €	729 €	226 €	535 €	336 €	1.015 €
Sabugal	363 €	317 €	422 €	729 €	732 €	758 €
Seia	320 €	870 €	859 €	987 €	869 €	1.145 €
Trancoso	423 €	606 €	512 €	604 €	672 €	925 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	226 €	609 €	747 €	1.201 €	926 €
Leiria	952 €	2.759 €	2.377 €	2.246 €	2.017 €	2.197 €
Alcobaça	2.235 €	3.285 €	2.928 €	2.287 €	1.787 €	1.841 €
Alvaiázere	182 €	911 €	658 €	716 €	742 €	956 €
Ansião	363 €	770 €	909 €	742 €	850 €	1.405 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	384 €	3.180 €	1.268 €	1.245 €	1.586 €	2.829 €
Bombarral	- €	1.005 €	1.733 €	2.184 €	1.602 €	1.975 €
Caldas da Rainha	419 €	1.463 €	2.164 €	2.191 €	2.293 €	2.448 €
Castanheira de Pêra	104 €	221 €	491 €	658 €	299 €	1.124 €
Figueiró dos Vinhos	98 €	547 €	605 €	785 €	813 €	869 €
Leiria	2.201 €	2.648 €	2.264 €	2.084 €	1.783 €	1.549 €
Marinha Grande	1.618 €	3.312 €	1.618 €	1.836 €	1.497 €	1.559 €
Nazaré	3.537 €	4.707 €	3.782 €	2.946 €	2.445 €	2.212 €
Óbidos	- €	3.490 €	4.019 €	4.417 €	4.134 €	4.627 €
Pedrógão Grande	380 €	261 €	436 €	821 €	823 €	1.270 €
Peniche	1.256 €	2.957 €	3.160 €	2.702 €	2.293 €	1.897 €
Pombal	779 €	1.874 €	1.441 €	1.237 €	1.161 €	1.025 €
Porto de Mós	793 €	1.787 €	913 €	1.057 €	1.443 €	1.326 €
Lisboa	6.035 €	6.654 €	5.698 €	5.601 €	5.702 €	5.935 €
Alenquer	546 €	1.861 €	2.612 €	2.309 €	1.952 €	1.504 €
Amadora	3.815 €	3.914 €	3.639 €	3.311 €	3.651 €	4.119 €
Arruda dos Vinhos	- €	1.973 €	2.649 €	2.461 €	3.205 €	2.122 €
Azambuja	1.141 €	2.753 €	1.959 €	2.035 €	2.200 €	2.597 €
Cadaval	688 €	1.361 €	1.358 €	2.211 €	1.315 €	1.623 €
Cascais	7.906 €	7.211 €	7.335 €	7.289 €	7.491 €	8.282 €
Lisboa	7.252 €	7.488 €	7.172 €	7.451 €	7.316 €	7.035 €
Loures	2.899 €	3.940 €	3.908 €	3.499 €	3.368 €	2.825 €
Lourinhã	1.697 €	2.667 €	2.307 €	2.357 €	2.707 €	1.960 €
Mafra	1.987 €	3.030 €	3.433 €	3.207 €	3.382 €	3.022 €
Odivelas	- €	4.011 €	3.888 €	3.152 €	2.867 €	2.794 €
Oeiras	4.635 €	5.541 €	5.049 €	5.498 €	5.637 €	5.108 €
Sintra	3.197 €	3.972 €	3.602 €	3.471 €	4.309 €	4.839 €
Sobral de Monte Agraço	- €	3.171 €	2.111 €	1.998 €	3.164 €	1.580 €
Torres Vedras	1.448 €	2.013 €	2.379 €	2.303 €	2.466 €	2.128 €
Vila Franca de Xira	2.206 €	4.254 €	3.376 €	3.250 €	2.832 €	2.357 €
Região A. da Madeira	5.387 €	4.974 €	4.502 €	4.390 €	4.559 €	3.753 €
Calheta	- €	5.454 €	3.933 €	5.362 €	5.108 €	4.779 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.630 €	3.677 €	2.974 €	2.542 €	1.322 €
Funchal	7.935 €	5.269 €	5.045 €	4.696 €	4.559 €	4.142 €
Machico	5.031 €	4.439 €	2.866 €	3.953 €	4.246 €	1.880 €
Ponta do Sol	- €	4.915 €	4.450 €	4.567 €	4.637 €	3.668 €
Porto Moniz	- €	4.120 €	2.110 €	1.974 €	6.726 €	2.166 €
Porto Santo	- €	5.347 €	3.470 €	3.776 €	2.404 €	- €
Ribeira Brava	- €	5.013 €	6.913 €	5.014 €	5.258 €	980 €
Santa Cruz	4.970 €	4.112 €	3.554 €	3.266 €	3.947 €	4.100 €
Santana	- €	2.586 €	2.261 €	1.904 €	2.228 €	2.057 €
São Vicente	2.772 €	3.214 €	2.378 €	3.602 €	3.484 €	1.570 €
Portalegre	820 €	1.085 €	972 €	964 €	959 €	1.047 €
Alter do Chão	565 €	327 €	994 €	589 €	1.052 €	422 €
Arronches	- €	- €	701 €	1.267 €	379 €	1.527 €
Avis	- €	1.442 €	344 €	1.020 €	662 €	933 €
Campo Maior	246 €	800 €	963 €	1.441 €	781 €	1.493 €
Castelo de Vide	- €	3.022 €	1.458 €	1.131 €	890 €	871 €
Crato	- €	- €	592 €	856 €	723 €	588 €
Elvas	2.583 €	1.310 €	1.051 €	1.170 €	1.534 €	1.306 €
Fronteira	- €	663 €	995 €	462 €	867 €	709 €
Gavião	- €	499 €	721 €	825 €	1.172 €	795 €
Marvão	- €	- €	2.048 €	1.349 €	333 €	1.208 €
Monforte	469 €	- €	510 €	801 €	516 €	2.596 €
Nisa	694 €	896 €	697 €	508 €	553 €	580 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	626 €	865 €	1.524 €	1.163 €	1.097 €	1.220 €
Portalegre	303 €	972 €	1.125 €	1.083 €	1.039 €	686 €
Sousel	- €	2.985 €	548 €	1.034 €	787 €	1.292 €
Porto	4.541 €	4.491 €	3.733 €	3.455 €	3.912 €	3.411 €
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 €
Santarém	505 €	1.421 €	1.434 €	1.749 €	1.619 €	1.633 €
Abrantes	398 €	1.296 €	1.099 €	1.151 €	1.170 €	880 €
Alcanena	1.519 €	1.696 €	1.044 €	978 €	1.489 €	1.438 €
Almeirim	597 €	1.412 €	1.757 €	1.719 €	1.597 €	2.590 €
Alpiarça	- €	689 €	1.402 €	1.763 €	1.541 €	1.596 €
Benavente	- €	2.348 €	2.969 €	2.563 €	3.165 €	2.914 €
Cartaxo	- €	2.230 €	1.899 €	1.858 €	1.736 €	1.499 €
Chamusca	907 €	1.000 €	635 €	1.290 €	904 €	1.223 €
Constância	696 €	3.113 €	1.927 €	1.845 €	3.367 €	1.270 €
Coruche	- €	2.000 €	2.372 €	1.755 €	1.473 €	1.804 €
Entroncamento	1.371 €	2.468 €	2.028 €	2.281 €	1.634 €	1.888 €
Ferreira do Zêzere	296 €	227 €	946 €	920 €	1.114 €	1.571 €
Golegã	- €	566 €	1.921 €	1.641 €	1.545 €	1.146 €
Mação	- €	- €	763 €	769 €	774 €	881 €
Ourém	716 €	1.598 €	1.350 €	1.620 €	1.204 €	1.445 €
Rio Maior	873 €	2.458 €	1.183 €	1.720 €	1.645 €	1.202 €
Salvaterra de Magos	- €	3.832 €	2.057 €	2.241 €	1.686 €	1.696 €
Santarém	420 €	900 €	1.489 €	1.962 €	1.741 €	1.619 €
Sardoal	804 €	- €	978 €	802 €	742 €	1.207 €
Tomar	749 €	1.125 €	1.557 €	1.384 €	1.421 €	2.087 €
Torres Novas	182 €	1.433 €	1.036 €	1.520 €	1.467 €	1.187 €
Vila Nova da Barquinha	- €	- €	2.731 €	1.596 €	1.595 €	1.212 €
Setúbal	5.378 €	4.858 €	4.278 €	3.623 €	3.673 €	4.709 €
Alcácer do Sal	4.147 €	6.399 €	3.732 €	5.436 €	5.122 €	5.371 €
Alcochete	- €	4.552 €	3.326 €	3.546 €	3.338 €	3.312 €
Almada	5.658 €	4.575 €	3.973 €	3.728 €	4.235 €	4.537 €
Barreiro	3.306 €	3.322 €	3.067 €	2.925 €	2.925 €	2.907 €
Grândola	9.717 €	8.379 €	9.357 €	9.090 €	10.275 €	11.077 €
Moita	2.265 €	2.891 €	2.844 €	2.503 €	2.292 €	1.845 €
Montijo	3.704 €	2.987 €	2.842 €	2.823 €	2.508 €	2.737 €
Palmela	4.350 €	3.356 €	2.991 €	2.527 €	2.802 €	3.319 €
Santiago do Cacém	1.270 €	3.960 €	4.513 €	5.121 €	4.437 €	2.085 €
Seixal	4.268 €	4.629 €	3.639 €	3.142 €	2.798 €	4.095 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.646 €	5.339 €	4.806 €	3.273 €	3.680 €	4.530 €
Setúbal	3.716 €	4.077 €	3.473 €	3.266 €	3.134 €	3.197 €
Sines	3.111 €	4.912 €	4.964 €	3.432 €	4.079 €	3.294 €
Viana do Castelo	810 €	2.330 €	2.021 €	1.933 €	1.691 €	1.769 €
Arcos de Valdevez	371 €	754 €	1.359 €	1.480 €	1.428 €	1.935 €
Caminha	1.307 €	3.133 €	2.121 €	2.171 €	2.181 €	2.035 €
Melgaço	329 €	461 €	596 €	865 €	837 €	1.099 €
Monção	1.038 €	1.686 €	1.142 €	1.068 €	945 €	1.663 €
Paredes de Coura	530 €	862 €	1.080 €	1.349 €	1.737 €	1.361 €
Ponte da Barca	387 €	826 €	895 €	1.300 €	1.294 €	1.253 €
Ponte de Lima	1.027 €	2.040 €	1.789 €	1.494 €	1.739 €	1.617 €
Valença	127 €	1.738 €	1.464 €	1.381 €	1.231 €	1.281 €
Viana do Castelo	1.218 €	3.342 €	2.806 €	2.621 €	2.034 €	1.970 €
Vila Nova de Cerveira	1.420 €	2.526 €	2.191 €	1.642 €	1.501 €	1.580 €
Vila Real	409 €	1.158 €	931 €	1.092 €	1.124 €	1.216 €
Alijó	439 €	471 €	567 €	894 €	741 €	956 €
Boticas	- €	1.406 €	659 €	956 €	1.188 €	1.512 €
Chaves	762 €	961 €	1.204 €	1.222 €	1.199 €	1.366 €
Mesão Frio	683 €	1.551 €	1.168 €	1.039 €	674 €	703 €
Mondim de Basto	- €	1.402 €	763 €	1.329 €	1.088 €	1.932 €
Montalegre	291 €	1.141 €	832 €	814 €	1.000 €	762 €
Murça	103 €	375 €	556 €	636 €	365 €	160 €
Peso da Régua	636 €	1.220 €	840 €	1.486 €	1.653 €	1.186 €
Ribeira de Pena	391 €	602 €	396 €	609 €	633 €	769 €
Sabrosa	625 €	5.135 €	1.658 €	1.065 €	1.023 €	1.058 €
Santa Marta de Penaguião	159 €	417 €	666 €	620 €	515 €	1.206 €
Valpaços	200 €	977 €	715 €	754 €	877 €	921 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	- €	1.778 €	795 €	1.012 €	672 €
Vila Real	460 €	669 €	1.136 €	1.336 €	1.539 €	1.842 €
Viseu	566 €	2.496 €	1.498 €	1.376 €	1.378 €	1.367 €
Armamar	418 €	- €	919 €	1.020 €	777 €	580 €
Carregal do Sal	818 €	1.850 €	1.285 €	1.088 €	542 €	789 €
Castro Daire	80 €	530 €	820 €	1.201 €	974 €	906 €
Cinfães	360 €	554 €	998 €	897 €	732 €	1.087 €
Lamego	626 €	1.280 €	958 €	1.200 €	1.312 €	1.451 €
Mangualde	621 €	1.056 €	665 €	937 €	1.055 €	2.091 €
Moimenta da Beira	142 €	- €	264 €	595 €	1.016 €	1.138 €
Mortágua	1.378 €	1.474 €	1.033 €	1.318 €	667 €	728 €
Nelas	830 €	871 €	845 €	778 €	921 €	1.505 €
Oliveira de Frades	266 €	556 €	771 €	1.855 €	665 €	1.262 €
Penalva do Castelo	- €	288 €	843 €	959 €	305 €	222 €
Penedono	- €	- €	- €	235 €	902 €	1.005 €
Resende	- €	326 €	1.008 €	1.874 €	1.829 €	2.587 €
Santa Comba Dão	- €	459 €	629 €	839 €	776 €	1.324 €
São João da Pesqueira	469 €	- €	467 €	825 €	978 €	620 €
São Pedro do Sul	522 €	2.421 €	1.093 €	1.318 €	1.223 €	1.393 €
Sátão	91 €	250 €	703 €	882 €	1.074 €	1.162 €
Sernancelhe	- €	1.074 €	278 €	853 €	639 €	365 €
Tabuaço	743 €	1.843 €	735 €	1.690 €	677 €	747 €
Tarouca	354 €	350 €	544 €	1.386 €	981 €	423 €
Tondela	573 €	2.674 €	2.256 €	1.140 €	913 €	985 €
Vila Nova de Paiva	2.500 €	1.135 €	403 €	709 €	594 €	807 €
Viseu	748 €	3.035 €	2.298 €	1.888 €	1.862 €	1.795 €
Vouzela	299 €	1.045 €	1.035 €	750 €	1.028 €	811 €

Acessibilidade da habitação

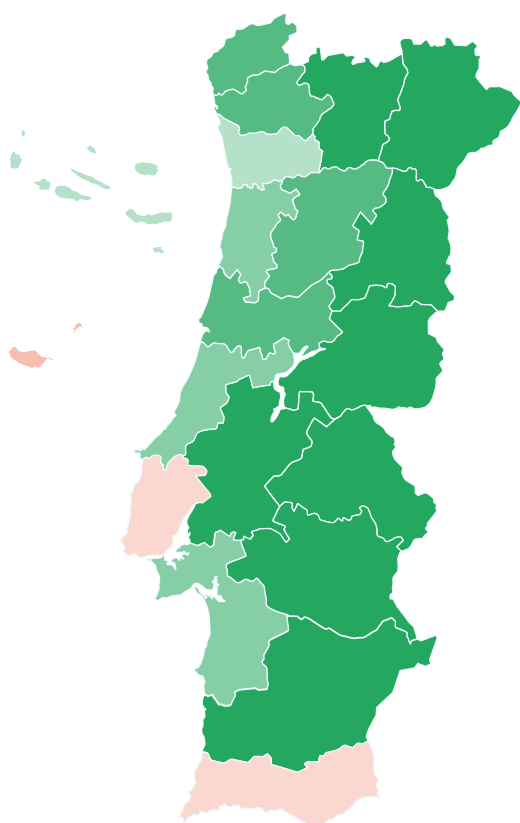
Em junho, o Índice de Acessibilidade Habitacional (IAH) aplicado à compra de um apartamento T2 **subiu 2,0%** face a abril, fixando-se em **2,05**. Ou seja, reforçou-se a tendência de alívio no acesso à habitação que já se verificara no primeiro trimestre. Esta redução do esforço das famílias resulta da diminuição da prestação média em **23 euros** ao longo do trimestre.

O IAH compara o rendimento líquido médio de um casal (dados do INE) com a

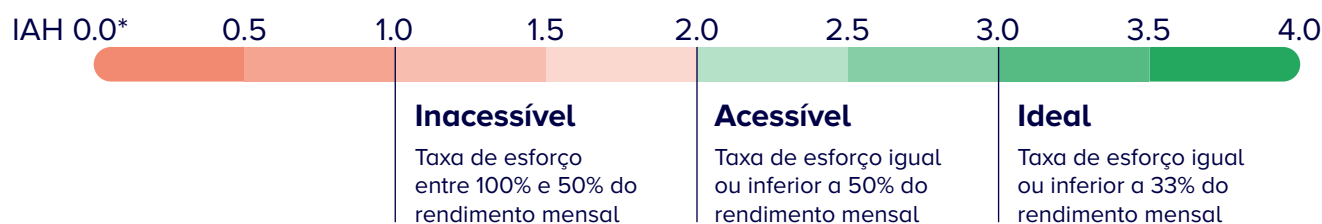
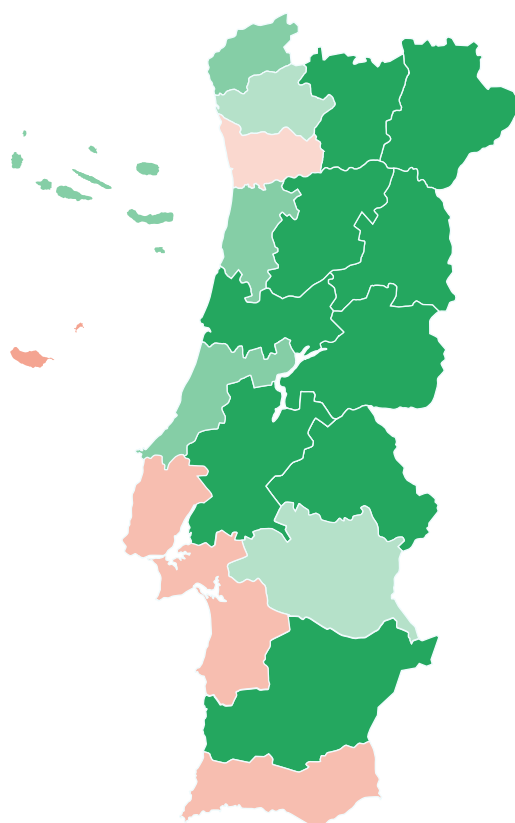
prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio de 30 anos), tendo em conta o preço médio por m². Quanto mais elevado o IAH, mais acessível é o mercado.

Ex.: a **prestação média para um apartamento T2 em Portugal foi de 1.153 euros** e o rendimento médio de um casal 2.370 euros, logo o IAH foi de 2,05. Para uma **moradia T3**, o índice foi de **1,89** – uma descida de 1,9% face a abril.

Apartamentos



Moradias



Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

O trimestre revelou uma **tendência de convergência** na acessibilidade à compra de um apartamento T2: os distritos **menos acessíveis melhoraram**, enquanto os **mais acessíveis registaram um retrocesso**. Nos seis territórios onde a prestação pesa mais no rendimento familiar – **Madeira (69%), Faro (64%), Lisboa (52%), Porto (45%), Açores (41%) e Setúbal (38%)** –, o IAH subiu em quatro.

Já os distritos mais acessíveis apresentaram um **movimento inverso**. **Portalegre, Guarda, Bragança e Vila Real**

continuam a exigir menos de 25% do rendimento de um casal para pagar a prestação de um T2, mas foi neste grupo que se concentraram **as maiores quedas trimestrais**.

Nas **moradias T3**, o movimento foi semelhante, mas **mais concentrado em Setúbal (+7,5%) e Lisboa (+7,4%)**, que ajudaram a impedir uma queda maior do IAH nacional. Mas os desequilíbrios são mais marcados: na **Madeira**, a prestação de uma moradia T3 **supera mesmo o rendimento médio de um casal (122%)**.

Distrito	Apartamento T2			Moradia T3		
	IAH*	%**	Comp***	IAH*	%**	Comp***
Região A. Açores	2,46	41%	↗ 3,6%	2,54	39%	↘ -4,4%
Aveiro	2,67	37%	↘ -0,6%	2,84	35%	↘ -6,8%
Beja	3,85	26%	↘ -5,5%	4,33	23%	↘ -4,6%
Braga	3,23	31%	↗ 1,0%	2,33	43%	↘ -2,3%
Bragança	6,10	16%	↘ -3,2%	8,32	12%	– 0,0%
Castelo Branco	4,22	24%	↗ 1,7%	8,06	12%	↘ -3,2%
Coimbra	3,08	32%	↘ -0,4%	4,89	20%	↘ -0,7%
Évora	3,92	26%	↘ -3,2%	2,28	44%	↗ 1,1%
Faro	1,57	64%	↘ -1,4%	1,07	94%	↘ -1,7%
Guarda	6,27	16%	↘ -5,8%	8,17	12%	↘ -4,3%
Leiria	2,79	36%	↗ 2,4%	2,50	40%	↘ -5,0%
Lisboa	1,91	52%	↗ 5,1%	1,34	75%	↗ 7,4%
Região A. Madeira	1,45	69%	↗ 0,3%	0,82	122%	↘ -1,7%
Portalegre	7,46	13%	↘ -1,0%	6,30	16%	↗ 0,3%
Porto	2,24	45%	↘ -0,1%	1,74	58%	↘ -6,2%
Santarém	4,06	25%	↘ -2,2%	3,52	28%	↘ -4,8%
Setúbal	2,61	38%	↗ 4,3%	1,42	70%	↗ 7,5%
Viana do Castelo	3,10	32%	↗ 2,8%	2,81	36%	↘ -3,5%
Vila Real	4,51	22%	↘ -7,4%	5,25	19%	↗ 3,3%
Viseu	3,45	29%	↘ -4,6%	5,39	19%	↘ -2,9%
Média nacional	2,05	49%	↗ 2,0%	1,89	53%	↘ -1,9%

*Valor IAH calculado a 1 de julho de 2026

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

***Comparativos referentes a abril do mesmo ano

Valores médios em julho

Arrendamento de casa (município)

Região A. dos Açores	Preço por m ² *	Beja	Preço por m ² *
Angra do Heroísmo	7,00 € — 0,0%	Aljustrel	- € — 0,0%
Calheta	- € — 0,0%	Almodôvar	5,09 € — 0,0%
Corvo	- € — 0,0%	Alvito	- € — 0,0%
Horta	- € — 0,0%	Barrancos	- € — 0,0%
Lagoa	19,73 € — 0,0%	Beja	14,42 € — 0,0%
Lajes das Flores	- € — 0,0%	Castro Verde	6,42 € — 0,0%
Lajes do Pico	- € — 0,0%	Cuba	- € — 0,0%
Madalena	- € — 0,0%	Ferreira do Alentejo	15,87 € — 0,0%
Nordeste	10,00 € — 0,0%	Mértola	- € — 0,0%
Ponta Delgada	10,27 € ↘ -4,0%	Moura	- € — 0,0%
Povoação	4,82 € — 0,0%	Odemira	14,19 € ↘ -9,2%
Ribeira Grande	9,22 € — 0,0%	Ourique	- € — 0,0%
Santa Cruz da Graciosa	- € — 0,0%	Serpa	- € — 0,0%
Santa Cruz das Flores	- € — 0,0%	Vidigueira	- € — 0,0%
São Roque do Pico	- € — 0,0%	Média distrital	11,52 € ↘ -4,9%
Velas	- € — 0,0%	(11,70 €)	
Vila da Praia da Vitória	- € — 0,0%		
Vila do Porto	- € — 0,0%		
Vila Franca do Campo	- € — 0,0%		
Média distrital	10,31 € ↘ -2,2%		
(10,24 €)			
Aveiro	Preço por m ² *	Braga	Preço por m ² *
Águeda	5,95 € ↘ -1,0%	Amares	8,33 € ↘ -22,8%
Albergaria-a-Velha	7,35 € ↗ 46,7%	Barcelos	8,52 € ↗ 10,7%
Anadia	8,47 € ↗ 16,0%	Braga	9,69 € ↗ 3,3%
Arouca	- € — 0,0%	Cabeceiras de Basto	6,74 € ↘ -46,1%
Aveiro	11,06 € ↗ 2,1%	Celorico de Basto	8,66 € — 0,0%
Castelo de Paiva	12,00 € — 0,0%	Esposende	9,05 € ↘ -2,2%
Espinho	10,21 € ↘ -0,3%	Fafe	6,17 € — 0,0%
Estarreja	4,52 € ↗ 45,3%	Guimarães	9,49 € ↗ 8,8%
Ílhavo	9,71 € ↗ 0,4%	Póvoa de Lanhoso	5,55 € ↗ 26,4%
Mealhada	6,67 € ↗ 13,4%	Terras de Bouro	6,47 € ↘ -3,4%
Murtosa	5,04 € ↗ 10,0%	Vieira do Minho	5,07 € — 0,0%
Oliveira de Azeméis	7,03 € ↗ 5,9%	Vila Nova de Famalicão	8,61 € ↘ -0,8%
Oliveira do Bairro	4,84 € ↗ 15,5%	Vila Verde	7,20 € ↗ 4,4%
Ovar	7,03 € ↘ -3,8%	Vizela	6,77 € ↘ -4,8%
Santa Maria da Feira	5,59 € ↗ 3,5%	Média distrital	9,10 € ↗ 2,4%
São João da Madeira	8,08 € ↗ 6,3%	(9,14 €)	
Sever do Vouga	- € — 0,0%		
Vagos	6,80 € ↘ -9,0%		
Vale de Cambra	2,50 € — 0,0%		
Média distrital	8,70 € ↗ 5,5%		
(8,60 €)			

Bragança	Preço por m ² *
Alfândega da Fé	- € - 0,0%
Bragança	7,87 € - 0,0%
Carrazeda de Ansiães	- € - 0,0%
Freixo de Espada à Cinta	- € - 0,0%
Macedo de Cavaleiros	- € - 0,0%
Miranda do Douro	- € - 0,0%
Mirandela	- € - 0,0%
Mogadouro	6,10 € - 0,0%
Torre de Moncorvo	- € - 0,0%
Vila Flor	- € - 0,0%
Vimioso	- € - 0,0%
Vinhais	- € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	6,74 € - 0,0% (6,74 €)

Castelo Branco	Preço por m ² *
Belmonte	- € - 0,0%
Castelo Branco	5,58 € -5,4%
Covilhã	7,47 € -2,0%
Fundão	6,10 € -11,2%
Idanha-a-Nova	7,01 € - 0,0%
Oleiros	- € - 0,0%
Penamacor	3,51 € - 0,0%
Proença-a-Nova	- € - 0,0%
Sertã	18,06 € 9,2%
Vila de Rei	- € - 0,0%
Vila Velha de Ródão	- € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	6,75 € -7,2% (7,01 €)

Coimbra	Preço por m ² *
Arganil	6,43 € - 0,0%
Cantanhede	4,46 € -1,6%
Coimbra	9,97 € 0,5%
Condeixa-a-Nova	6,84 € -1,4%
Figueira da Foz	8,66 € 4,3%
Góis	5,47 € 10,3%
Lousã	6,71 € -1,3%
Mira	9,36 € -4,6%
Miranda do Corvo	6,91 € - 0,0%
Montemor-o-Velho	- € - 0,0%
Oliveira do Hospital	5,52 € -3,3%
Pampilhosa da Serra	7,76 € - 0,0%
Penacova	8,57 € - 0,0%
Penela	8,26 € - 0,0%
Soure	7,86 € -2,8%
Tábua	6,83 € -7,6%
Vila Nova de Poiares	3,79 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	8,72 € -0,2% (8,68 €)

Évora	Preço por m ² *
Alandroal	7,32 € - 0,0%
Arraiolos	7,71 € - 0,0%
Borba	- € - 0,0%
Estremoz	9,52 € -8,9%
Évora	12,73 € -0,9%
Montemor-o-Novo	8,80 € - 0,0%
Mora	10,00 € - 0,0%
Mourão	- € - 0,0%
Portel	4,27 € - 0,0%
Redondo	- € - 0,0%
Reguengos de Monsaraz	- € - 0,0%
Vendas Novas	7,22 € - 0,0%
Viana do Alentejo	- € - 0,0%
Vila Viçosa	- € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	11,07 € 0,4% (11,02 €)

Faro	Preço por m ² *
Albufeira	15,25 € 0,7%
Alcoutim	- € - 0,0%
Aljezur	- € - 0,0%
Castro Marim	15,84 € -19,4%
Faro	15,91 € 1,2%
Lagoa	11,32 € 8,6%
Lagos	17,76 € 0,7%
Loulé	22,53 € -3,4%
Monchique	- € - 0,0%
Olhão	10,55 € 1,1%
Portimão	15,27 € -7,7%
São Brás de Alportel	- € - 0,0%
Silves	18,38 € -3,4%
Tavira	13,27 € 1,3%
Vila do Bispo	10,94 € - 0,0%
Vila Real de Santo António	12,04 € -2,1%
Média distrital (trimestral)	16,34 € -1,6% (16,01 €)

Guarda	Preço por m ² *
Aguiar da Beira	- € - 0,0%
Almeida	- € - 0,0%
Celorico da Beira	4,15 € - 0,0%
Figueira de Castelo Rodrigo	- € - 0,0%
Fornos de Algodres	2,82 € - 0,0%
Gouveia	5,85 € - 0,0%
Guarda	5,99 € - 0,0%
Manteigas	8,54 € - 0,0%
Mêda	- € - 0,0%
Pinhel	- € - 0,0%
Sabugal	- € - 0,0%
Seia	14,06 € ↗ 3,1%
Trancoso	5,00 € - 0,0%
Vila Nova de Foz Côa	3,46 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	6,97 € ↗ 18,1% (6,97 €)

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	7,66 € ↘ -1,0%
Alvaiázere	2,96 € ↗ 2,1%
Ansião	8,33 € - 0,0%
Batalha	7,75 € - 0,0%
Bombarral	8,12 € ↗ 19,6%
Caldas da Rainha	8,17 € ↘ -7,5%
Castanheira de Pêra	3,68 € ↘ -12,6%
Figueiró dos Vinhos	- € - 0,0%
Leiria	6,65 € ↘ -1,2%
Marinha Grande	5,86 € ↘ -24,9%
Nazaré	12,15 € ↗ 4,7%
Óbidos	11,51 € ↘ -18,1%
Pedrogão Grande	5,51 € - 0,0%
Peniche	11,09 € - 0,0%
Pombal	7,94 € ↘ -15,1%
Porto de Mós	6,63 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	7,80 € ↘ -2,9% (7,82 €)

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	12,87 € ↘ -5,4%
Amadora	15,52 € ↘ -1,7%
Arruda dos Vinhos	- € - 0,0%
Azambuja	- € - 0,0%
Cadaval	8,35 € ↗ 15,3%
Cascais	25,30 € ↘ -3,4%
Lisboa	20,27 € ↗ 0,8%
Loures	14,60 € ↗ 0,1%
Lourinhã	11,09 € ↘ -1,3%
Mafra	13,77 € ↗ 1,5%
Odivelas	15,23 € ↘ -1,6%
Oeiras	17,91 € ↗ 1,9%
Sintra	14,78 € ↘ -1,9%
Sobral de Monte Agraço	7,91 € - 0,0%
Torres Vedras	9,88 € ↗ 5,1%
Vila Franca de Xira	12,81 € ↘ -0,6%
Média distrital (trimestral)	20,06 € ↘ -0,7% (20,20 €)

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	15,53 € ↘ -20,2%
Câmara de Lobos	13,33 € ↘ -6,7%
Funchal	16,91 € ↗ 4,7%
Machico	- € - 0,0%
Ponta do Sol	- € - 0,0%
Porto Moniz	- € - 0,0%
Porto Santo	- € - 0,0%
Ribeira Brava	9,16 € - 0,0%
Santa Cruz	11,20 € ↗ 4,3%
Santana	12,00 € - 0,0%
São Vicente	- € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	16,18 € ↗ 1,9% (16,06 €)

Quer encontrar a casa e o crédito dos seus sonhos?

Garanta ambos com a ajuda do Doutor Finanças, de forma simples e sem custos.

Falar com o Doutor



Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	- € - 0,0%
Arronches	- € - 0,0%
Avis	- € - 0,0%
Campo Maior	5,56 € - 0,0%
Castelo de Vide	- € - 0,0%
Crato	8,33 € - 0,0%
Elvas	8,17 € -3,4%
Fronteira	3,62 € - 0,0%
Gavião	- € - 0,0%
Marvão	- € - 0,0%
Monforte	- € - 0,0%
Nisa	2,60 € - 0,0%
Ponte de Sor	6,08 € 29,1%
Portalegre	6,92 € 2,8%
Sousel	6,03 € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	6,24 € 6,9% (6,24 €)

Porto	Preço por m ² *
Amarante	9,26 € 26,5%
Baião	- € - 0,0%
Felgueiras	6,31 € 7,3%
Gondomar	10,71 € 0,5%
Lousada	7,15 € - 0,0%
Maia	10,67 € 0,1%
Marco de Canaveses	6,91 € - 0,0%
Matosinhos	13,26 € 5,7%
Paços de Ferreira	8,25 € 6,2%
Paredes	11,13 € 7,5%
Penafiel	7,84 € 34,0%
Porto	15,03 € -1,5%
Póvoa de Varzim	10,45 € -9,1%
Santo Tirso	8,55 € 0,9%
Trofa	9,64 € - 0,0%
Valongo	10,97 € -2,0%
Vila do Conde	11,07 € 0,8%
Vila Nova de Gaia	12,38 € 2,0%
Média distrital (trimestral)	13,43 € 0,9% (13,52 €)

Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	7,48 € 0,4%
Alcanena	- € - 0,0%
Almeirim	8,77 € -8,7%
Alpiarça	- € - 0,0%
Benavente	9,14 € -9,2%
Cartaxo	7,16 € - 0,0%
Chamusca	5,21 € - 0,0%
Constância	7,74 € - 0,0%
Coruche	11,25 € - 0,0%
Entroncamento	7,39 € -4,0%
Ferreira do Zêzere	3,99 € - 0,0%
Golegã	8,93 € - 0,0%
Mação	6,07 € - 0,0%
Ourém	9,04 € 8,1%
Rio Maior	4,98 € 29,0%
Salvaterra de Magos	7,42 € - 0,0%
Santarém	7,28 € -9,8%
Sardoal	- € - 0,0%
Tomar	9,17 € 0,9%
Torres Novas	7,99 € 3,1%
Vila Nova da Barquinha	- € - 0,0%
Média distrital (trimestral)	7,77 € 1,0% (7,71 €)

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	10,92 € -6,4%
Alcochete	11,97 € -1,3%
Almada	15,45 € 2,5%
Barreiro	13,01 € 0,6%
Grândola	20,36 € 112,1%
Moita	11,87 € 7,7%
Montijo	12,76 € 1,7%
Palmela	12,28 € 1,8%
Santiago do Cacém	16,69 € -7,0%
Seixal	12,73 € -0,5%
Sesimbra	13,67 € -6,4%
Setúbal	12,76 € - 0,0%
Sines	16,02 € 0,4%
Média distrital (trimestral)	13,71 € 1,9% (13,68 €)

Viana do Castelo

Preço por m²*

Arcos de Valdevez	5,26 €	▼ -13,5%
Caminha	8,58 €	▼ -3,8%
Melgaço	5,64 €	— 0,0%
Monção	- €	— 0,0%
Paredes de Coura	3,15 €	— 0,0%
Ponte da Barca	7,05 €	▼ -1,8%
Ponte de Lima	6,26 €	▼ -3,8%
Valença	6,08 €	↗ 11,4%
Viana do Castelo	11,26 €	↗ 3,3%
Vila Nova de Cerveira	9,73 €	↗ 12,6%
Média distrital (trimestral)	8,51 € (8,53 €)	↗ 1,2%

Vila Real

Preço por m²*

Alijó	- €	— 0,0%
Boticas	- €	— 0,0%
Chaves	2,58 €	▼ -23,9%
Mesão Frio	8,00 €	— 0,0%
Mondim de Basto	- €	— 0,0%
Montalegre	- €	— 0,0%
Murça	- €	— 0,0%
Peso da Régua	8,71 €	▼ -17,9%
Ribeira de Pena	- €	— 0,0%
Sabrosa	- €	— 0,0%
Santa Marta de Penaguião	- €	— 0,0%
Valpaços	5,00 €	— 0,0%
Vila Pouca de Aguiar	- €	— 0,0%
Vila Real	5,31 €	▼ -6,8%
Média distrital (trimestral)	4,91 € (5,00 €)	▼ -9,9%

Viseu

Preço por m²*

Armamar	- €	— 0,0%
Carregal do Sal	4,26 €	▼ -12,4%
Castro Daire	5,83 €	— 0,0%
Cinfães	24,75 €	— 0,0%
Lamego	8,77 €	— 0,0%
Mangualde	4,92 €	↗ 34,1%
Moimenta da Beira	- €	— 0,0%
Mortágua	5,29 €	— 0,0%
Nelas	8,04 €	— 0,0%
Oliveira de Frades	4,45 €	↗ 10,7%
Penalva do Castelo	- €	— 0,0%
Penedono	2,81 €	— 0,0%
Resende	- €	— 0,0%
Santa Comba Dão	4,65 €	— 0,0%
São João da Pesqueira	- €	— 0,0%
São Pedro do Sul	6,26 €	▼ -0,3%
Sátão	3,88 €	— 0,0%
Sernancelhe	- €	— 0,0%
Tabuaço	- €	— 0,0%
Tarouca	- €	— 0,0%
Tondela	3,76 €	↗ 3,9%
Vila Nova de Paiva	7,01 €	↗ 54,1%
Viseu	6,99 €	↗ 13,5%
Vouzela	4,71 €	▼ -3,5%
Média distrital (trimestral)	5,95 € (5,99 €)	↗ 11,0%

“A casa como passaporte para uma vida melhor

Por **Sérgio Cardoso**

Durante gerações, a história do progresso em Portugal foi uma história de movimento. Saía-se da aldeia para a cidade, do interior para o litoral, à procura de trabalho, educação e futuro. Era um caminho difícil, mas aberto. Quem estava disposto a trabalhar conseguia, mais cedo ou mais tarde, encontrar um lugar onde recomeçar. Hoje, essa possibilidade já não é tão evidente.

O que tornava essa mobilidade possível era um detalhe que agora parece quase ingénuo: era possível entrar. Chegava-se à cidade, arrendava-se um quarto ou uma casa modesta, ganhava-se estabilidade e construía-se o resto. A habitação era a porta de entrada para a oportunidade.

É aqui que o presente se afasta do passado. **A oportunidade continua concentrada nos grandes centros urbanos, onde estão os empregos, os serviços e as redes profissionais.** Mas o custo de lá estar tornou-se uma barreira. Durante décadas, comprava-se casa porque se tinha conseguido mudar de vida. Hoje acontece muitas vezes o contrário.

A casa deixou de ser o resultado da mudança para passar a ser a sua condição prévia. É, literalmente, um passaporte: sem ela, não se entra.

E o problema desta fronteira é que separa as pessoas erradas das

oportunidades certas. Os dados do Observatório Imobiliário do Doutor Finanças mostram-no de forma clara. Onde o trabalho se concentra, a entrada é proibitiva: em Lisboa, a prestação de uma habitação média absorve entre 50 e 75% do rendimento de um casal, enquanto o metro quadrado custa sete vezes mais do que na Guarda. **Onde a habitação é acessível, falta muitas vezes o emprego que justificaria a mudança.** A geografia da oportunidade e a geografia da acessibilidade deixaram de coincidir.

“Durante décadas, comprava-se casa porque se tinha conseguido mudar de vida. Hoje acontece muitas vezes o contrário.”

Teletrabalho: uma promessa limitada

À primeira vista, o teletrabalho parecia resolver este problema. Se o emprego pudesse viajar até às pessoas, deixaria de ser necessário que as pessoas viajassem até ao emprego. Mas a promessa revelou-se mais limitada do que parecia. A oportunidade que verdadeiramente conta – as redes de contacto, a mentoria e os encontros informais – continua concentrada onde estão as pessoas. E onde o teletrabalho tornou o interior mais atrativo, trouxe

também uma pressão adicional sobre os preços da habitação.

Quando esta porta se fecha, perde-se mais do que parece. **A casa nunca foi apenas um teto. Foi também o principal mecanismo de acumulação de património da classe média portuguesa.** Transformou rendimento do trabalho em riqueza que permanece e se transmite. Quem fica de fora perde, por isso, duas vezes: perde oportunidades no presente e património no futuro.

Nada disto significa que arrendar seja uma má decisão. Em muitos casos é a escolha mais racional. O problema surge quando deixa de haver escolha e o arrendamento passa a ser a única alternativa possível. Nessa altura, o mercado deixa de refletir preferências e passa a refletir restrições.

É também nesse momento que o tema deixa de ser apenas imobiliário. No fundo, deixámos de falar de mobilidade geográfica para falar de mobilidade social. O mérito continua a contar, mas a morada voltou a pesar mais do que gostaríamos de admitir. **Por trás de cada prestação inacessível está uma oportunidade adiada: uma mudança que não acontece, um emprego que não se aceita, um projeto de vida que não avança.**

Durante décadas, a casa foi o passaporte para uma vida melhor porque dava acesso ao lugar onde as oportunidades existiam. Porque uma sociedade onde

só consegue mudar de vida quem já conseguiu comprar casa é uma sociedade onde a mobilidade deixou de ser um elevador e passou a ser um condomínio fechado.

Se aceitarmos que Portugal enfrenta um défice de centenas de milhares de habitações, então a habitação deve ser tratada como uma prioridade nacional. Não haverá estratégia de crescimento económico, retenção de talento ou apoio à natalidade que resista se as pessoas não conseguirem viver perto de onde estudam ou trabalham. **Precisamos de mais oferta, mais rapidamente.** Porque quando falta habitação, não são apenas os jovens que adiam o futuro. É o país inteiro que adia o seu.

“Uma sociedade onde só consegue mudar de vida quem já conseguiu comprar casa é uma sociedade onde a mobilidade deixou de ser um elevador e passou a ser um condomínio fechado.”



Sérgio Cardoso
Chief Education Officer,
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 julho de 2026. Os indicadores de *stock* e preço referem-se ao estado dos anúncios a esta data.

Tratamento e validação dos dados

Foram aplicadas regras de exclusão de *outliers* sobre preço e área, com o intuito de eliminar valores extremos suscetíveis de enviesar os resultados estatísticos. A taxa de absorção constitui exceção, não sendo sujeita a exclusão de *outliers* por não apresentar ganhos metodológicos relevantes com esse tratamento.

Metodologia de cálculo dos indicadores

- Indicadores de preço: preço médio dos anúncios, preço mediano (quando aplicável), preço médio por metro quadrado (média ponderada). Calculados por: tipo de imóvel, tipo de negócio (venda/arrendamento), tipologia e nível geográfico.
- Indicadores de oferta e *stock*: *stock* ativo de anúncios, total de anúncios por segmento, valor total (em euros) do *stock* anunciado.
- Indicadores de dinâmica de mercado: entradas de anúncios no último mês, saídas de anúncios no último mês, tempo médio no mercado (em dias), calculado desde a data de criação do anúncio até à sua saída ou fecho de negócio.
- Taxa de absorção: razão (expressa em percentagem) entre imóveis absorvidos e o *stock* ativo no período.
- Indicadores financeiros e de acessibilidade:
 - Prestação mensal média estimada, calculada a partir do preço médio anunciado, ajustada por *loan-to-value* (LTV) médio (60,8% para apartamentos e 57,45% para moradias), taxa anual nominal (TAN) média de 2,9% e

prazo médio do crédito de 30 anos.

- Índice de Acessibilidade Habitacional (IAH): razão entre o rendimento mensal médio (de um indivíduo ou um casal) e prestação mensal média (ajustada ao distrito, dados do INE).

Limitações

Os indicadores baseiam-se em preços anunciados, não correspondendo necessariamente a preços efetivos de transação. A disponibilidade de resultados depende da dimensão e qualidade da amostra por segmento e território. Indicadores financeiros estão condicionados ao detalhe e atualização das fontes externas (INE).

As métricas divulgadas são *insights* extraídos dos dados do mercado imobiliário, sem limitação mínima de amostragem, e cabe ao utilizador analisar a fiabilidade de cada métrica com base no total da amostra.

Recolha, tratamento de dados, análise, projeto gráfico e editorial

Doutor Finanças

