



doutor**finanças**

Observatório

Imobiliário em Portugal

Agosto 2026



Retrato imobiliário do mês

A **1 de agosto de 2026**, estavam anunciadas **104.557 casas para venda** em Portugal – 64.428 apartamentos e 40.129 moradias –, num stock avaliado em **68 mil milhões de euros**. O preço médio nacional situa-se nos **3.745 €/m²**, mas a média diz pouco sobre o que se paga em cada território: **Lisboa** (5.683 €/m²) é o distrito mais caro, seguido de **Faro** (4.883 €/m²), da **Região Autónoma da Madeira** (4.497 €/m²), de **Setúbal** (4.004 €/m²) e do **Porto** (3.749 €/m²). São os únicos cinco acima da média. No extremo oposto, **Guarda** (832 €/m²) e **Bragança** (949 €/m²) são os únicos distritos onde o metro quadrado não chega aos 1.000 euros, seguidos de perto por **Portalegre** (1.021 €/m²).

No arrendamento, o valor médio nacional é de **16,20 €/m²**, puxado por **Lisboa** (19,66 €/m²), que concentra perto de metade da oferta do país. **Faro** (17,50 €/m²) é o único outro distrito acima da média, com a **Madeira** (16,02 €/m²) muito perto desse patamar. Os preços mais baixos surgem no interior, na **Guarda** (6,17 €/m²), em **Vila Real** (6,29 €/m²) e em **Viseu** (6,72 €/m²), onde a oferta é também muito escassa.

Esta geografia traduz-se no esforço das famílias. Em média, um casal precisa de dedicar **52%** do rendimento à prestação de um apartamento T2 e **54%** no caso de uma moradia T3. A Madeira volta a ser o território mais inacessível (**70%** para um T2 e **123%** para uma moradia T3), enquanto em Portalegre, Bragança e Guarda a prestação de um T2 pesa entre **15%** e **16%** do rendimento.

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.745 €

Valor máximo: 5.683 €

Valor mínimo: 832 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

16,20 €

Valor máximo: 19,66 €

Valor mínimo: 6,17 €

N.º de imóveis no mercado (venda)

104.557 casas



Apartamentos: **64.428**

Moradias: **40.129**

Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros

Lisboa (5.683 €)

Faro (4.883 €)

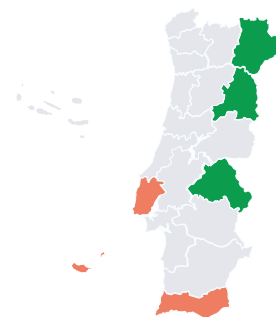
R. A. Madeira (4.497 €)

Distritos mais baratos

Guarda (832 €)

Bragança (949 €)

Portalegre (1.021 €)



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 (15%)

Venda de casa (distrito)

No mercado de venda, Lisboa continua a destacar-se como o distrito mais caro. Com um valor médio de **5.683 €/m²**, está 52% acima da **média nacional (3.745 €/m²)** e a 800 €/m² de **Faro** (4.883 €/m²), o segundo mais caro. Seguem-se a **Região Autónoma da Madeira** (4.497 €/m²), **Setúbal** (4.004 €/m²) e o **Porto** (3.749 €/m²), num pelotão da frente de apenas cinco territórios que superam a média nacional.

Do outro lado da tabela, metade dos distritos fica abaixo dos 2.000 €/m².

Guarda (832 €/m²) e **Bragança** (949 €/m²) são os únicos onde o metro quadrado não chega aos 1.000 euros, sendo seguidos de perto por **Portalegre** (1.021 €/m²).

Ou seja, uma casa com a mesma dimensão em Lisboa custa quase sete vezes mais do que na Guarda. Pelo meio, o mercado é bem mais uniforme: 13 distritos situam-se entre os 1.000 e os 2.600 €/m².

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

832 €

Valor médio

3.745 €

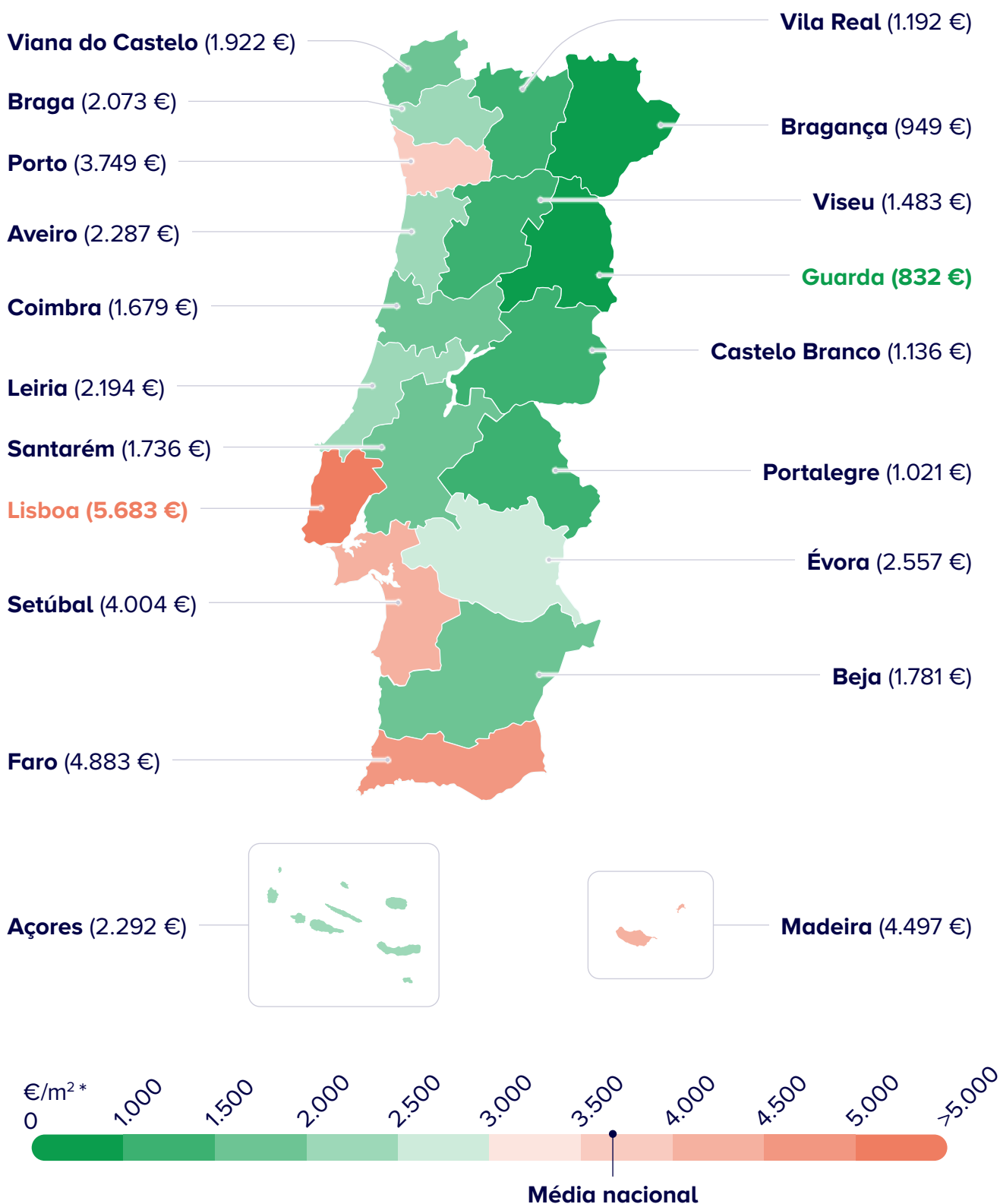
Valor máximo

5.683 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	2.292 €	Leiria	2.194 €
Aveiro	2.287 €	Lisboa	5.683 €
Beja	1.781 €	Região A. da Madeira	4.497 €
Braga	2.073 €	Portalegre	1.021 €
Bragança	949 €	Porto	3.749 €
Castelo Branco	1.136 €	Santarém	1.736 €
Coimbra	1.679 €	Setúbal	4.004 €
Évora	2.557 €	Viana do Castelo	1.922 €
Faro	4.883 €	Vila Real	1.192 €
Guarda	832 €	Viseu	1.483 €

A geografia do mercado

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



Venda de casa (município)

Região A. dos Açores

Preço por m²*

Angra do Heroísmo	1.836 €
Calheta	1.900 €
Corvo	969 €
Horta	1.564 €
Lagoa	2.531 €
Lajes das Flores	1.635 €
Lajes do Pico	1.521 €
Madalena	2.039 €
Nordeste	1.777 €
Ponta Delgada	2.799 €
Povoação	2.275 €
Ribeira Grande	2.268 €
Santa Cruz da Graciosa	805 €
Santa Cruz das Flores	1.034 €
São Roque do Pico	1.905 €
Velas	2.283 €
Vila da Praia da Vitória	1.887 €
Vila do Porto	1.836 €
Vila Franca do Campo	2.733 €
Média distrital	2.292 €

Aveiro

Preço por m²*

Águeda	1.475 €
Albergaria-a-Velha	1.660 €
Anadia	1.263 €
Arouca	1.524 €
Aveiro	3.043 €
Castelo de Paiva	1.630 €
Espinho	2.941 €
Estarreja	1.519 €
Ílhavo	2.970 €
Mealhada	1.264 €
Murtosa	2.021 €
Oliveira de Azeméis	1.591 €
Oliveira do Bairro	1.568 €
Ovar	2.079 €
Santa Maria da Feira	1.887 €
São João da Madeira	2.297 €
Sever do Vouga	1.291 €
Vagos	2.091 €
Vale de Cambra	1.141 €
Média distrital	2.287 €

Beja

Preço por m²*

Aljustrel	1.305 €
Almodôvar	1.012 €
Alvito	1.602 €
Barrancos	878 €
Beja	1.302 €
Castro Verde	1.541 €
Cuba	2.267 €
Ferreira do Alentejo	1.632 €
Mértola	1.372 €
Moura	904 €
Odemira	2.656 €
Ourique	3.173 €
Serpa	1.125 €
Vidigueira	1.042 €
Média distrital	1.781 €

Braga

Preço por m²*

Amares	1.731 €
Barcelos	1.841 €
Braga	2.419 €
Cabeceiras de Basto	1.380 €
Celorico de Basto	1.050 €
Esposende	2.748 €
Fafe	1.428 €
Guimarães	2.139 €
Póvoa de Lanhoso	1.798 €
Terras de Bouro	2.160 €
Vieira do Minho	2.222 €
Vila Nova de Famalicão	2.141 €
Vila Verde	1.672 €
Vizela	1.734 €
Média distrital	2.073 €

Bragança**Preço por m²***

Alfândega da Fé	735 €
Bragança	1.097 €
Carrazeda de Ansiães	483 €
Freixo de Espada à Cinta	893 €
Macedo de Cavaleiros	899 €
Miranda do Douro	784 €
Mirandela	1.308 €
Mogadouro	962 €
Torre de Moncorvo	612 €
Vila Flor	843 €
Vimioso	669 €
Vinhais	583 €
Média distrital	949 €

Castelo Branco**Preço por m²***

Belmonte	756 €
Castelo Branco	1.127 €
Covilhã	1.531 €
Fundão	959 €
Idanha-a-Nova	716 €
Oleiros	801 €
Penamacor	622 €
Proença-a-Nova	589 €
Sertão	1.135 €
Vila de Rei	938 €
Vila Velha de Ródão	823 €
Média distrital	1.136 €

Coimbra**Preço por m²***

Arganil	889 €
Cantanhede	1.433 €
Coimbra	2.310 €
Condeixa-a-Nova	1.759 €
Figueira da Foz	2.090 €
Góis	865 €
Lousã	1.196 €
Mira	1.610 €
Miranda do Corvo	880 €
Montemor-o-Velho	1.196 €
Oliveira do Hospital	1.063 €
Pampilhosa da Serra	653 €
Penacova	612 €
Penela	802 €
Soure	1.026 €
Tábua	920 €
Vila Nova de Poiares	1.567 €
Média distrital	1.679 €

Évora**Preço por m²***

Alandroal	1.238 €
Arraiolos	1.755 €
Borba	876 €
Estremoz	1.528 €
Évora	2.452 €
Montemor-o-Novo	4.673 €
Mora	1.717 €
Mourão	1.496 €
Portel	1.266 €
Redondo	1.456 €
Reguengos de Monsaraz	1.334 €
Vendas Novas	2.020 €
Viana do Alentejo	1.262 €
Vila Viçosa	1.175 €
Média distrital	2.557 €

Faro**Preço por m²***

Albufeira	5.537 €
Alcoutim	1.359 €
Aljezur	4.448 €
Castro Marim	4.847 €
Faro	4.005 €
Lagoa	4.511 €
Lagos	5.612 €
Loulé	6.335 €
Monchique	2.372 €
Olhão	3.837 €
Portimão	3.869 €
São Brás de Alportel	3.582 €
Silves	3.620 €
Tavira	3.815 €
Vila do Bispo	3.794 €
Vila Real de Santo António	4.104 €
Média distrital	4.883 €

Guarda**Preço por m²***

Aguiar da Beira	1.147 €
Almeida	591 €
Celorico da Beira	745 €
Figueira de Castelo Rodrigo	539 €
Fornos de Algodres	722 €
Gouveia	643 €
Guarda	1.031 €
Manteigas	1.011 €
Mêda	658 €
Pinhel	628 €
Sabugal	728 €
Seia	1.036 €
Trancoso	913 €
Vila Nova de Foz Côa	884 €
Média distrital	832 €

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	2.069 €
Alvaiázere	875 €
Ansião	883 €
Batalha	1.467 €
Bombarral	2.002 €
Caldas da Rainha	2.293 €
Castanheira de Pêra	805 €
Figueiró dos Vinhos	898 €
Leiria	1.906 €
Marinha Grande	1.661 €
Nazaré	3.102 €
Óbidos	4.297 €
Pedrogão Grande	786 €
Peniche	2.612 €
Pombal	1.235 €
Porto de Mós	1.233 €
Média distrital	2.194 €

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	2.094 €
Amadora	3.645 €
Arruda dos Vinhos	2.560 €
Azambuja	2.110 €
Cadaval	1.743 €
Cascais	7.563 €
Lisboa	7.264 €
Loures	3.454 €
Lourinhã	2.304 €
Mafra	3.370 €
Odivelas	3.246 €
Oeiras	5.457 €
Sintra	3.946 €
Sobral de Monte Agraço	2.624 €
Torres Vedras	2.415 €
Vila Franca de Xira	3.111 €
Média distrital	5.683 €

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	5.180 €
Câmara de Lobos	3.405 €
Funchal	4.843 €
Machico	3.821 €
Ponta do Sol	4.514 €
Porto Moniz	2.652 €
Porto Santo	3.360 €
Ribeira Brava	5.108 €
Santa Cruz	3.456 €
Santana	2.251 €
São Vicente	3.107 €
Média distrital	4.497 €

Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	601 €
Arronches	1.609 €
Avis	844 €
Campo Maior	1.270 €
Castelo de Vide	1.051 €
Crato	781 €
Elvas	1.337 €
Fronteira	645 €
Gavião	884 €
Marvão	1.280 €
Monforte	1.240 €
Nisa	664 €
Ponte de Sor	1.232 €
Portalegre	979 €
Sousel	886 €
Média distrital	1.021 €

Porto	Preço por m ² *
Amarante	1.556 €
Baião	1.452 €
Felgueiras	1.642 €
Gondomar	2.497 €
Lousada	1.747 €
Maia	3.039 €
Marco de Canaveses	1.709 €
Matosinhos	3.929 €
Paços de Ferreira	2.147 €
Paredes	1.902 €
Penafiel	1.906 €
Porto	5.100 €
Póvoa de Varzim	2.740 €
Santo Tirso	2.090 €
Trofa	2.525 €
Valongo	2.200 €
Vila do Conde	3.190 €
Vila Nova de Gaia	3.741 €
Média distrital	3.749 €

À procura da casa certa? Nós ajudamos

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

Encontrar casa



Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	1.223 €
Alcanena	1.236 €
Almeirim	2.060 €
Alpiarça	1.524 €
Benavente	2.878 €
Cartaxo	1.853 €
Chamusca	1.177 €
Constância	2.006 €
Coruche	1.692 €
Entroncamento	2.093 €
Ferreira do Zêzere	1.120 €
Golegã	1.402 €
Mação	864 €
Ourém	1.504 €
Rio Maior	1.661 €
Salvaterra de Magos	1.977 €
Santarém	1.868 €
Sardoal	994 €
Tomar	1.756 €
Torres Novas	1.395 €
Vila Nova da Barquinha	1.590 €
Média distrital	1.736 €

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	5.151 €
Alcochete	3.418 €
Almada	4.130 €
Barreiro	3.035 €
Grândola	9.911 €
Moita	2.616 €
Montijo	2.717 €
Palmela	2.896 €
Santiago do Cacém	4.226 €
Seixal	3.284 €
Sesimbra	4.217 €
Setúbal	3.291 €
Sines	4.635 €
Média distrital	4.004 €

Viana do Castelo	Preço por m ² *
Arcos de Valdevez	1.426 €
Caminha	2.257 €
Melgaço	758 €
Monção	1.206 €
Paredes de Coura	1.470 €
Ponte da Barca	1.256 €
Ponte de Lima	1.643 €
Valença	1.318 €
Viana do Castelo	2.452 €
Vila Nova de Cerveira	2.091 €
Média distrital	1.922 €

Vila Real	Preço por m ² *
Alijó	854 €
Boticas	1.021 €
Chaves	1.368 €
Mesão Frio	855 €
Mondim de Basto	1.256 €
Montalegre	920 €
Murça	405 €
Peso da Régua	1.402 €
Ribeira de Pena	650 €
Sabrosa	1.476 €
Santa Marta de Penaguião	676 €
Valpaços	900 €
Vila Pouca de Aguiar	944 €
Vila Real	1.531 €
Média distrital	1.192 €

Vila Real	Preço por m ² *
Armamar	786 €
Carregal do Sal	1.194 €
Castro Daire	1.118 €
Cinfães	951 €
Lamego	1.307 €
Mangualde	1.233 €
Moimenta da Beira	1.113 €
Mortágua	1.099 €
Nelas	939 €
Oliveira de Frades	1.154 €
Penalva do Castelo	878 €
Penedono	781 €
Resende	1.900 €
Santa Comba Dão	945 €
São João da Pesqueira	737 €
São Pedro do Sul	1.322 €
Sátão	929 €
Sernancelhe	700 €
Tabuaço	1.123 €
Tarouca	1.102 €
Tondela	1.474 €
Vila Nova de Paiva	583 €
Viseu	2.094 €
Vouzela	1.045 €
Média distrital	1.483 €

Arrendamento de casa (distrito)

No arrendamento, a média nacional fixa-se em **16,20 €/m²**, um valor que diz mais sobre Lisboa do que sobre o país: o distrito regista o preço mais alto (**19,66 €/m²**) e concentra cerca de metade de toda a oferta disponível. Só **Faro (17,50 €/m²)** consegue ficar igualmente acima da média nacional. A **Região Autónoma da Madeira (16,02 €/m²)** fica muito perto desse patamar, seguida de **Setúbal (15,06 €/m²)** e do **Porto (13,32 €/m²)**.

A partir daqui, a descida é significativa: os restantes 15 distritos ficam todos abaixo

dos 12 €/m². Os valores mais baixos concentram-se no interior, com a **Guarda (6,17 €/m²)**, **Vila Real (6,29 €/m²)**, **Viseu (6,72 €/m²)** e **Bragança (6,74 €/m²)** a rondarem um terço do preço praticado em Lisboa.

Nestes territórios, o problema não é apenas o preço, mas a escassez de casas: em **Vila Real**, por exemplo, só **14% dos municípios** têm imóveis anunciados para arrendar. Em **Leiria, Lisboa, Porto, Setúbal** e **Viana do Castelo**, a oferta cobre praticamente todo o território.

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

6,17 €

Valor médio

16,20 €

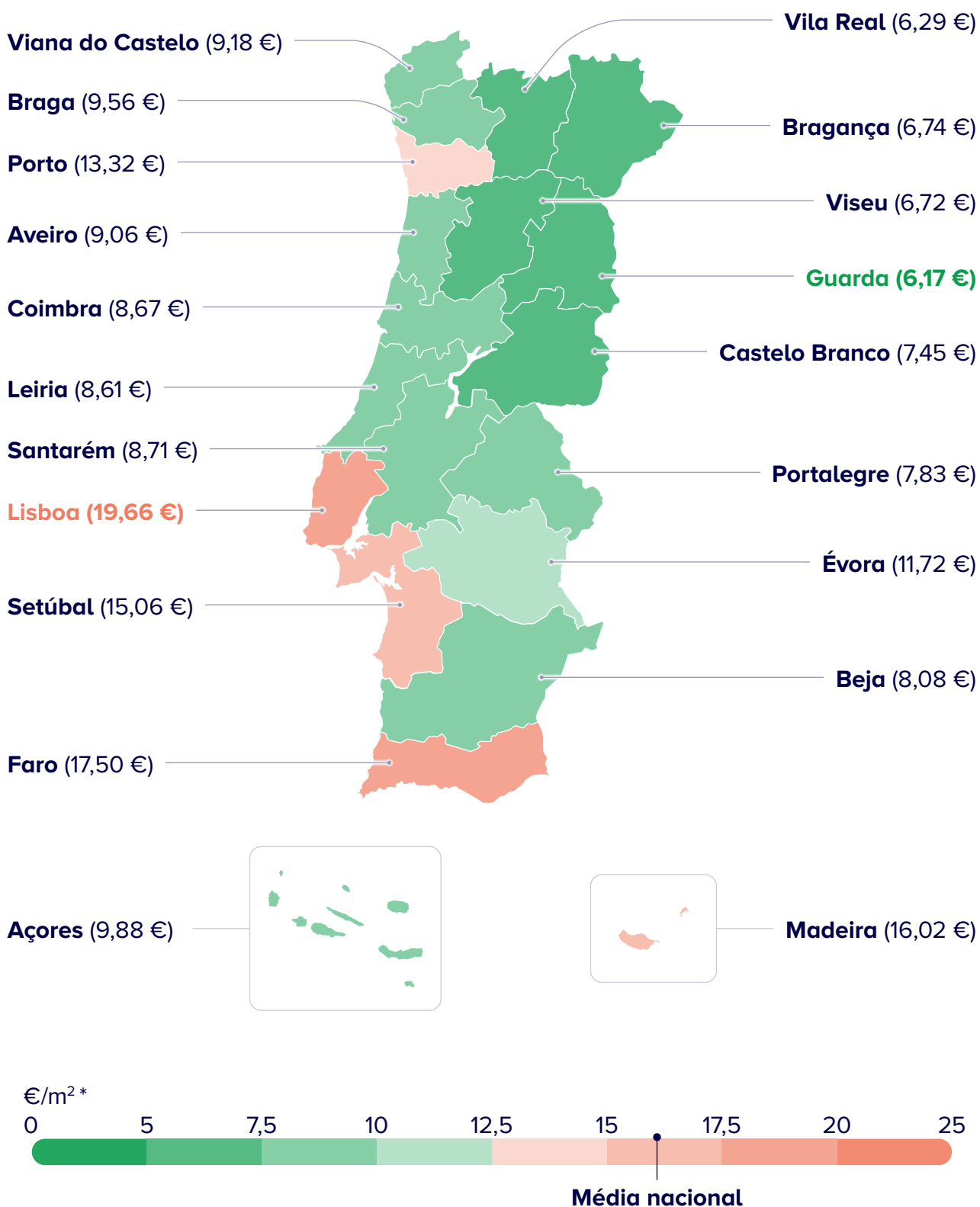
Valor máximo

19,66 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	9,88 €	Leiria	8,61 €
Aveiro	9,06 €	Lisboa	19,66 €
Beja	8,08 €	Região A. da Madeira	16,02 €
Braga	9,56 €	Portalegre	7,83 €
Bragança	6,74 €	Porto	13,32 €
Castelo Branco	7,45 €	Santarém	8,71 €
Coimbra	8,67 €	Setúbal	15,06 €
Évora	11,72 €	Viana do Castelo	9,18 €
Faro	17,50 €	Vila Real	6,29 €
Guarda	6,17 €	Viseu	6,72 €

A geografia do mercado

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



Arrendamento de casa (município)

Região A. dos Açores

Preço por m²*

Angra do Heroísmo	6,08 €
Calheta	- €
Corvo	- €
Horta	- €
Lagoa	13,96 €
Lajes das Flores	- €
Lajes do Pico	- €
Madalena	- €
Nordeste	- €
Ponta Delgada	7,96 €
Povoação	- €
Ribeira Grande	10,58 €
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	- €
Média distrital	9,88 €

Aveiro

Preço por m²*

Águeda	5,17 €
Albergaria-a-Velha	7,39 €
Anadia	9,46 €
Arouca	- €
Aveiro	10,26 €
Castelo de Paiva	- €
Espinho	11,84 €
Estarreja	5,30 €
Ílhavo	9,60 €
Mealhada	8,38 €
Murtosa	11,31 €
Oliveira de Azeméis	7,13 €
Oliveira do Bairro	7,14 €
Ovar	4,49 €
Santa Maria da Feira	8,11 €
São João da Madeira	7,57 €
Sever do Vouga	- €
Vagos	6,31 €
Vale de Cambra	- €
Média distrital	9,06 €

Beja

Preço por m²*

Aljustrel	- €
Almodôvar	5,09 €
Alvito	- €
Barrancos	- €
Beja	- €
Castro Verde	6,42 €
Cuba	- €
Ferreira do Alentejo	- €
Mértola	6,45 €
Moura	- €
Odemira	12,56 €
Ourique	- €
Serpa	- €
Vidigueira	5,02 €
Média distrital	8,08 €

Braga

Preço por m²*

Amares	9,30 €
Barcelos	7,85 €
Braga	10,26 €
Cabeceiras de Basto	6,74 €
Celorico de Basto	10,02 €
Esposende	9,10 €
Fafe	8,40 €
Guimarães	9,78 €
Póvoa de Lanhoso	8,54 €
Terras de Bouro	6,47 €
Vieira do Minho	- €
Vila Nova de Famalicão	10,09 €
Vila Verde	7,49 €
Vizela	6,58 €
Média distrital	9,56 €

Bragança**Preço por m²***

Alfândega da Fé	- €
Bragança	7,87 €
Carrazeda de Ansiães	- €
Freixo de Espada à Cinta	- €
Macedo de Cavaleiros	- €
Miranda do Douro	- €
Mirandela	- €
Mogadouro	6,10 €
Torre de Moncorvo	- €
Vila Flor	- €
Vimioso	- €
Vinhais	- €
Média distrital	6,74 €

Castelo Branco**Preço por m²***

Belmonte	- €
Castelo Branco	6,90 €
Covilhã	9,17 €
Fundão	7,69 €
Idanha-a-Nova	7,01 €
Oleiros	- €
Penamacor	2,72 €
Proença-a-Nova	- €
Sertão	- €
Vila de Rei	- €
Vila Velha de Ródão	- €
Média distrital	7,45 €

Coimbra**Preço por m²***

Arganil	- €
Cantanhede	3,91 €
Coimbra	9,97 €
Condeixa-a-Nova	11,98 €
Figueira da Foz	9,03 €
Góis	- €
Lousã	9,48 €
Mira	7,53 €
Miranda do Corvo	- €
Montemor-o-Velho	- €
Oliveira do Hospital	5,12 €
Pampilhosa da Serra	- €
Penacova	- €
Penela	4,37 €
Soure	4,87 €
Tábua	- €
Vila Nova de Poiares	6,38 €
Média distrital	8,67 €

Évora**Preço por m²***

Alandroal	- €
Arraiolos	- €
Borba	- €
Estremoz	7,52 €
Évora	12,77 €
Montemor-o-Novo	- €
Mora	9,00 €
Mourão	- €
Portel	- €
Redondo	- €
Reguengos de Monsaraz	- €
Vendas Novas	7,22 €
Viana do Alentejo	- €
Vila Viçosa	- €
Média distrital	11,72 €

Faro**Preço por m²***

Albufeira	17,82 €
Alcoutim	- €
Aljezur	- €
Castro Marim	13,23 €
Faro	17,87 €
Lagoa	17,07 €
Lagos	12,22 €
Loulé	24,83 €
Monchique	- €
Olhão	12,46 €
Portimão	12,05 €
São Brás de Alportel	- €
Silves	14,21 €
Tavira	12,54 €
Vila do Bispo	9,53 €
Vila Real de Santo António	11,48 €
Média distrital	17,50 €

Guarda**Preço por m²***

Aguiar da Beira	- €
Almeida	- €
Celorico da Beira	- €
Figueira de Castelo Rodrigo	- €
Fornos de Algodres	4,89 €
Gouveia	4,23 €
Guarda	5,70 €
Manteigas	- €
Mêda	- €
Pinhel	4,67 €
Sabugal	- €
Seia	19,47 €
Trancoso	- €
Vila Nova de Foz Côa	- €
Média distrital	6,17 €

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	7,56 €
Alvaiázere	2,78 €
Ansião	8,33 €
Batalha	8,31 €
Bombarral	10,67 €
Caldas da Rainha	8,75 €
Castanheira de Pêra	7,14 €
Figueiró dos Vinhos	6,38 €
Leiria	6,67 €
Marinha Grande	5,72 €
Nazaré	17,33 €
Óbidos	10,47 €
Pedrógão Grande	- €
Peniche	8,89 €
Pombal	6,97 €
Porto de Mós	6,45 €
Média distrital	8,61 €

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	12,26 €
Amadora	15,25 €
Arruda dos Vinhos	- €
Azambuja	12,03 €
Cadaval	6,43 €
Cascais	24,58 €
Lisboa	20,35 €
Loures	14,92 €
Lourinhã	10,16 €
Mafra	13,14 €
Odivelas	14,52 €
Oeiras	18,08 €
Sintra	14,70 €
Sobral de Monte Agraço	- €
Torres Vedras	10,78 €
Vila Franca de Xira	13,05 €
Média distrital	19,66 €

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	22,52 €
Câmara de Lobos	14,29 €
Funchal	16,57 €
Machico	- €
Ponta do Sol	8,82 €
Porto Moniz	- €
Porto Santo	- €
Ribeira Brava	- €
Santa Cruz	10,85 €
Santana	- €
São Vicente	- €
Média distrital	16,02 €

Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	- €
Arronches	- €
Avis	- €
Campo Maior	6,96 €
Castelo de Vide	- €
Crato	- €
Elvas	7,69 €
Fronteira	- €
Gavião	- €
Marvão	- €
Monforte	- €
Nisa	- €
Ponte de Sor	- €
Portalegre	8,90 €
Sousel	- €
Média distrital	7,83 €

Porto	Preço por m ² *
Amarante	9,00 €
Baião	3,93 €
Felgueiras	5,68 €
Gondomar	11,11 €
Lousada	- €
Maia	11,17 €
Marco de Canaveses	6,61 €
Matosinhos	13,34 €
Paços de Ferreira	7,59 €
Paredes	8,39 €
Penafiel	9,53 €
Porto	14,57 €
Póvoa de Varzim	13,80 €
Santo Tirso	7,19 €
Trofa	6,48 €
Valongo	9,72 €
Vila do Conde	11,11 €
Vila Nova de Gaia	12,40 €
Média distrital	13,32 €

Quer encontrar a casa e o crédito dos seus sonhos?

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

Falar com o Doutor



Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	8,74 €
Alcanena	- €
Almeirim	8,38 €
Alpiarça	- €
Benavente	10,56 €
Cartaxo	7,82 €
Chamusca	5,21 €
Constância	11,54 €
Coruche	- €
Entroncamento	6,91 €
Ferreira do Zêzere	- €
Golegã	- €
Mação	- €
Ourém	8,11 €
Rio Maior	4,62 €
Salvaterra de Magos	- €
Santarém	9,07 €
Sardoal	- €
Tomar	10,67 €
Torres Novas	7,31 €
Vila Nova da Barquinha	- €
Média distrital	8,71 €

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	12,62 €
Alcochete	12,25 €
Almada	16,46 €
Barreiro	12,12 €
Grândola	19,30 €
Moita	11,24 €
Montijo	12,55 €
Palmela	9,83 €
Santiago do Cacém	16,15 €
Seixal	12,78 €
Sesimbra	18,44 €
Setúbal	13,58 €
Sines	21,83 €
Média distrital	15,06 €

Viana do Castelo	Preço por m ² *
Arcos de Valdevez	3,03 €
Caminha	8,29 €
Melgaço	7,64 €
Monção	- €
Paredes de Coura	- €
Ponte da Barca	7,06 €
Ponte de Lima	6,76 €
Valença	7,73 €
Viana do Castelo	11,46 €
Vila Nova de Cerveira	7,72 €
Média distrital	9,18 €

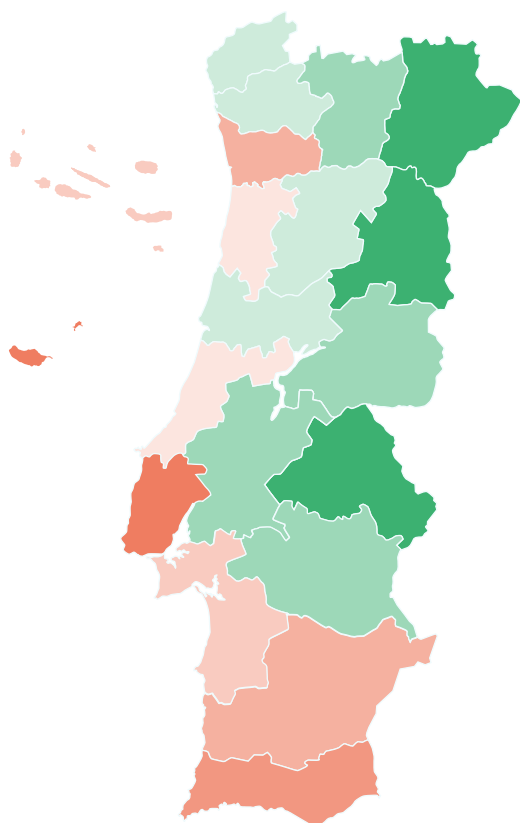
Vila Real	Preço por m ² *
Alijó	- €
Boticas	- €
Chaves	1,87 €
Mesão Frio	- €
Mondim de Basto	- €
Montalegre	- €
Murça	- €
Peso da Régua	- €
Ribeira de Pena	- €
Sabrosa	- €
Santa Marta de Penaguião	- €
Valpaços	- €
Vila Pouca de Aguiar	- €
Vila Real	6,90 €
Média distrital	6,29 €

Vila Real	Preço por m ² *
Armamar	- €
Carregal do Sal	14,63 €
Castro Daire	6,65 €
Cinfães	- €
Lamego	5,83 €
Mangualde	7,61 €
Moimenta da Beira	- €
Mortágua	8,00 €
Nelas	8,04 €
Oliveira de Frades	6,01 €
Penalva do Castelo	2,82 €
Penedono	- €
Resende	- €
Santa Comba Dão	5,70 €
São João da Pesqueira	- €
São Pedro do Sul	6,17 €
Sátão	- €
Sernancelhe	- €
Tabuaço	- €
Tarouca	5,65 €
Tondela	5,75 €
Vila Nova de Paiva	3,53 €
Viseu	7,57 €
Vouzela	8,04 €
Média distrital	6,72 €

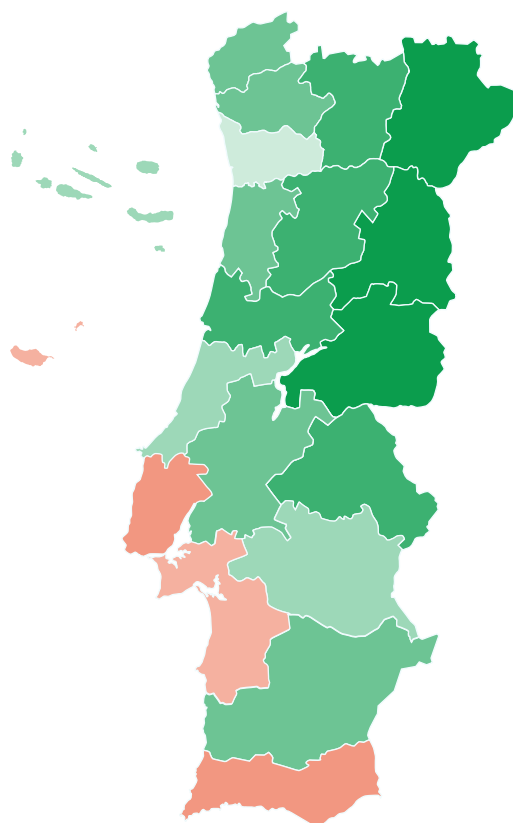
Apartamento ou moradia?

Mercado nacional (casas para venda)	N.º casas	Valor
Moradias	40.129	30.649.951.530 €
Apartamentos	64.428	37.394.373.464 €
Total do mercado	104.557	68.044.324.994 €

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	3.526 €	2.216 €	Moradia
Aveiro	3.105 €	1.886 €	Moradia
Beja	4.164 €	1.914 €	Moradia
Braga	2.741 €	1.994 €	Moradia
Bragança	1.432 €	954 €	Moradia
Castelo Branco	2.342 €	980 €	Moradia
Coimbra	2.909 €	1.271 €	Moradia
Évora	2.431 €	2.398 €	Moradia
Faro	4.956 €	4.865 €	Moradia
Guarda	1.492 €	875 €	Moradia
Leiria	3.109 €	2.128 €	Moradia
Lisboa	6.084 €	4.836 €	Moradia
Região A. Madeira	5.059 €	4.287 €	Moradia
Portalegre	1.470 €	1.072 €	Moradia
Porto	4.327 €	2.852 €	Moradia
Santarém	2.314 €	1.697 €	Moradia
Setúbal	3.930 €	4.319 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.864 €	1.719 €	Moradia
Vila Real	2.220 €	1.116 €	Moradia
Viseu	2.539 €	1.302 €	Moradia



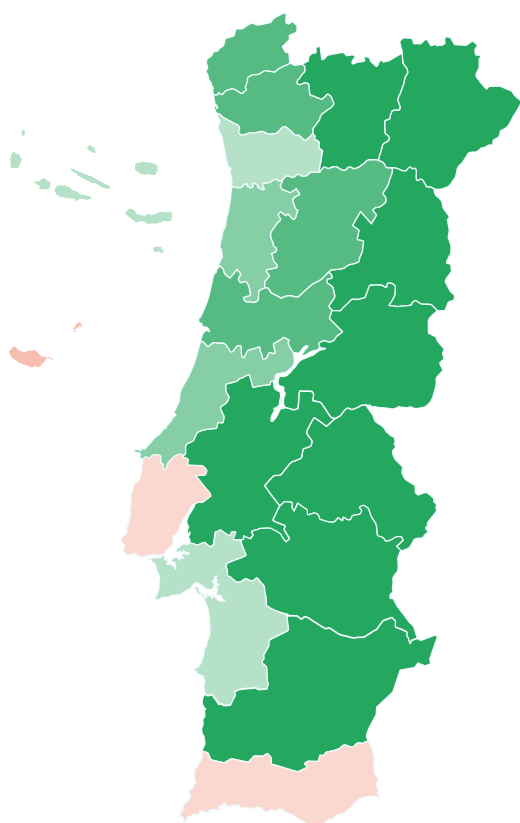
Acessibilidade da habitação

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

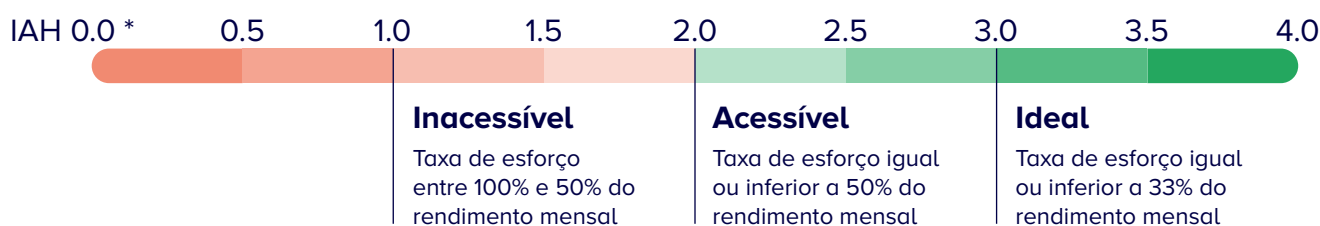
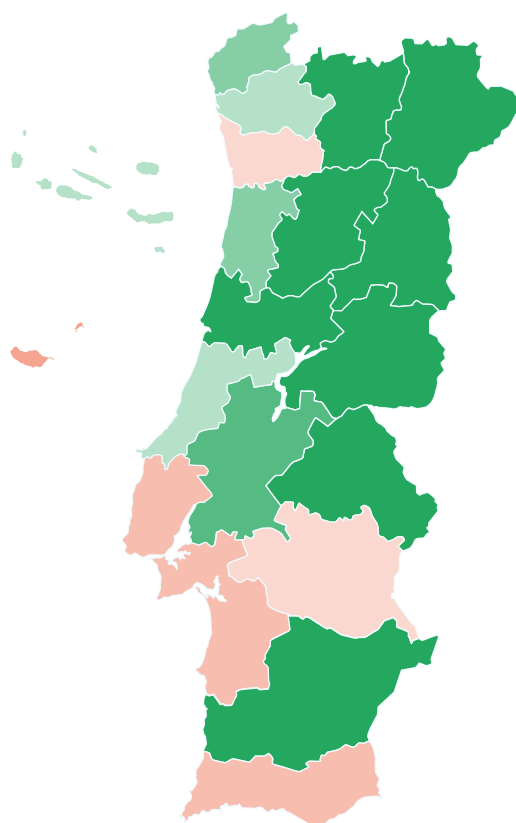
Este índice mostra quão acessível é comprar casa: compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito (dados do INE) com a prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto mais alto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

Ex.: Na **Região Autónoma da Madeira**, a prestação média para um apartamento T2 é de 1.516 euros e o rendimento médio de um casal é de 2.168 euros, logo o IAH é de 1,43. **É o mais baixo do país.** O IAH médio nacional para um casal é de 1,95 para um apartamento T2 e de 1,77 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

Comprar casa continua a exigir mais de metade do rendimento de um casal em Portugal: **52%** no caso de um **apartamento T2** (IAH de 1,95) e **54%** numa **moradia T3** (1,77). Mas a média nacional esconde realidades quase opostas.

No extremo mais pressionado, a **Região Autónoma da Madeira** mantém o pior registo do país: **70%** do rendimento de um casal para um apartamento T2 e **123%** para uma moradia T3, ou seja, dois salários médios não chegam sequer para pagar a prestação.

Faro (65% e 95%), **Lisboa** (57% e 79%) e **Setúbal** (42% e 75%) completam o grupo no qual o esforço supera claramente a média.

No interior, o cenário inverte-se. Em **Portalegre, Bragança e Guarda**, a prestação de um T2 pesa entre **15%** e **16%** do rendimento, dentro do limite dos 33% habitualmente considerado saudável. Em nove distritos, comprar uma moradia T3 é até mais acessível do que comprar um apartamento T2, contrariando a tendência nacional.

Distrito	Apartamento T2		Moradia T3	
	IAH*	%**	IAH*	%**
Região A. Açores	2,31	43%	2,46	41%
Aveiro	2,56	39%	2,68	37%
Beja	3,83	26%	4,30	23%
Braga	3,16	32%	2,19	46%
Bragança	6,54	15%	7,52	13%
Castelo Branco	3,88	26%	7,45	13%
Coimbra	3,00	33%	5,18	19%
Évora	3,96	25%	1,73	58%
Faro	1,53	65%	1,05	95%
Guarda	6,29	16%	9,17	11%
Leiria	2,66	38%	2,27	44%
Lisboa	1,76	57%	1,27	79%
Região A. Madeira	1,43	70%	0,82	123%
Portalegre	6,77	15%	6,21	16%
Porto	2,15	47%	1,64	61%
Santarém	3,71	27%	3,26	31%
Setúbal	2,39	42%	1,34	75%
Viana do Castelo	3,05	33%	2,74	37%
Vila Real	3,94	25%	5,21	19%
Viseu	3,23	31%	4,79	21%
Média nacional	1,95	52%	1,77	54%

* valor IAH calculado a 1 de agosto de 2026

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

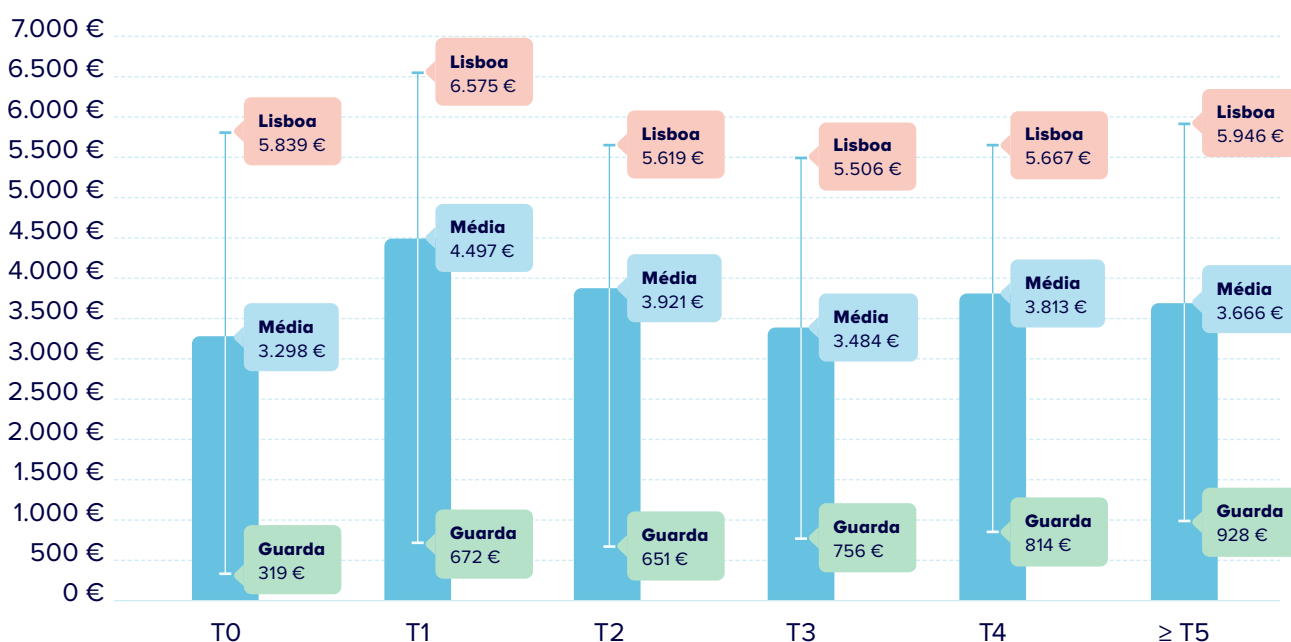
Valores por tipologia

Nas tipologias verifica-se uma tendência: quanto menor a casa, mais caro o metro quadrado. Os **T1** são os mais caros (**4.497 €/m²**), seguidos dos **T2** (**3.921 €/m²**), das **T4** (**3.813 €/m²**), das **T5 ou superiores** (**3.666 €/m²**) e dos **T3** (**3.484 €/m²**). A exceção são os **T0**, a tipologia mais barata do país (**3.298 €/m²**).

Lisboa lidera em todas as categorias e reúne os valores mais elevados a nível nacional, com os T1 a chegarem aos **6.575 €/m²**. Já a **Guarda** é sempre o distrito mais acessível, dos 319 €/m² num T0 aos 928 €/m² numa tipologia T5.

A grande distância entre estes dois extremos aumenta à medida que a casa encolhe: comprar um **T0 em Lisboa** equivale a adquirir **18 casas** iguais na Guarda. Nas restantes tipologias, o fosso reduz-se, mas continua expressivo, das cerca de **10 vezes** nos T1 às 6 ou 7 vezes nas maiores. Uma diferença que reflete não só o preço do metro quadrado, mas também a procura e a liquidez muito distintas dos dois mercados.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	1.375 €	2.645 €	2.456 €	2.297 €	2.265 €	2.121 €
Angra do Heroísmo	1.552 €	2.140 €	1.646 €	1.649 €	1.925 €	2.094 €
Calheta	- €	1.666 €	1.392 €	2.983 €	- €	1.384 €
Corvo	- €	- €	969 €	- €	- €	- €
Horta	- €	1.946 €	1.822 €	1.951 €	1.523 €	1.108 €
Lagoa	1.929 €	3.477 €	2.382 €	2.770 €	2.415 €	1.978 €
Lajes das Flores	- €	1.948 €	- €	1.577 €	- €	1.540 €
Lajes do Pico	1.920 €	1.184 €	1.095 €	1.375 €	2.536 €	1.819 €
Madalena	1.167 €	1.981 €	2.363 €	1.556 €	2.071 €	2.723 €
Nordeste	- €	2.388 €	2.094 €	1.491 €	1.575 €	2.042 €
Ponta Delgada	1.979 €	3.578 €	3.167 €	2.786 €	2.707 €	2.370 €
Povoação	2.077 €	3.306 €	3.172 €	2.250 €	2.261 €	1.209 €
Ribeira Grande	- €	1.522 €	2.631 €	2.193 €	2.228 €	2.184 €
Santa Cruz da Graciosa	588 €	308 €	518 €	589 €	1.268 €	1.009 €
Santa Cruz das Flores	- €	980 €	1.116 €	888 €	- €	1.233 €
São Roque do Pico	848 €	2.836 €	1.561 €	2.130 €	1.683 €	1.834 €
Velas	1.833 €	727 €	932 €	1.826 €	1.870 €	6.706 €
Vila da Praia da Vitória	4.286 €	1.238 €	2.007 €	1.843 €	2.027 €	1.611 €
Vila do Porto	1.593 €	1.764 €	1.706 €	2.395 €	1.483 €	1.279 €
Vila Franca do Campo	- €	3.927 €	3.068 €	2.654 €	2.828 €	2.349 €
Aveiro	2.169 €	3.070 €	2.846 €	2.150 €	1.926 €	2.034 €
Águeda	414 €	1.833 €	1.554 €	1.463 €	1.538 €	1.347 €
Albergaria-a-Velha	1.941 €	1.757 €	1.856 €	1.764 €	1.069 €	1.376 €
Anadia	483 €	1.501 €	1.550 €	1.371 €	1.131 €	1.087 €
Arouca	- €	1.223 €	1.341 €	1.339 €	1.888 €	1.529 €
Aveiro	2.786 €	4.451 €	3.515 €	2.962 €	2.317 €	2.495 €
Castelo de Paiva	311 €	707 €	2.797 €	1.451 €	1.777 €	2.013 €
Espinho	6.094 €	3.983 €	3.536 €	3.021 €	2.413 €	2.227 €
Estarreja	556 €	1.999 €	1.839 €	1.471 €	1.421 €	1.318 €
Ílhavo	5.143 €	3.303 €	2.921 €	2.667 €	2.267 €	5.512 €
Mealhada	317 €	2.203 €	1.180 €	1.256 €	1.543 €	853 €
Murtosa	1.000 €	2.911 €	1.965 €	1.934 €	1.951 €	2.011 €
Oliveira de Azeméis	2.014 €	2.342 €	1.925 €	1.540 €	1.346 €	1.248 €
Oliveira do Bairro	2.189 €	2.038 €	1.902 €	1.489 €	1.289 €	1.155 €
Ovar	4.151 €	2.973 €	2.409 €	1.869 €	2.057 €	1.874 €
Santa Maria da Feira	2.191 €	2.524 €	2.130 €	1.818 €	1.811 €	1.941 €
São João da Madeira	2.324 €	3.008 €	2.854 €	1.826 €	1.338 €	1.356 €
Sever do Vouga	466 €	347 €	1.295 €	1.244 €	1.922 €	1.317 €
Vagos	- €	3.149 €	3.072 €	1.769 €	1.721 €	1.859 €
Vale de Cambra	1.714 €	2.247 €	1.280 €	940 €	1.081 €	944 €
Beja	1.185 €	4.058 €	2.002 €	1.458 €	1.459 €	1.566 €
Aljustrel	- €	1.249 €	1.588 €	1.487 €	791 €	1.135 €
Almodôvar	- €	2.327 €	686 €	975 €	1.174 €	1.159 €
Alvito	880 €	1.207 €	2.497 €	2.299 €	- €	1.335 €
Barrancos	- €	177 €	548 €	1.610 €	- €	- €
Beja	- €	846 €	1.347 €	1.366 €	1.103 €	1.386 €
Castro Verde	722 €	1.439 €	1.356 €	1.526 €	1.743 €	837 €
Cuba	- €	1.103 €	3.380 €	2.953 €	648 €	375 €
Ferreira do Alentejo	- €	- €	1.034 €	1.046 €	1.998 €	2.417 €
Mértola	644 €	1.178 €	769 €	835 €	1.262 €	1.997 €
Moura	446 €	617 €	870 €	899 €	839 €	965 €
Odemira	4.399 €	5.810 €	2.667 €	2.018 €	2.164 €	1.944 €
Ourique	583 €	5.453 €	4.075 €	1.442 €	1.876 €	1.791 €
Serpa	527 €	1.606 €	521 €	1.015 €	1.688 €	988 €
Vidigueira	- €	989 €	708 €	1.537 €	1.028 €	807 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	1.606 €	2.792 €	2.368 €	1.972 €	2.045 €	2.190 €
Amares	1.024 €	3.300 €	2.191 €	1.644 €	1.904 €	1.961 €
Barcelos	455 €	2.881 €	2.317 €	1.670 €	1.863 €	1.979 €
Braga	4.170 €	3.685 €	3.057 €	2.363 €	2.090 €	2.520 €
Cabeceiras de Basto	- €	1.185 €	1.231 €	1.402 €	1.359 €	1.483 €
Celorico de Basto	341 €	939 €	1.278 €	1.085 €	1.121 €	1.070 €
Esposende	4.368 €	2.901 €	2.820 €	2.350 €	2.624 €	3.932 €
Fafe	792 €	1.422 €	1.327 €	1.486 €	1.338 €	1.365 €
Guimarães	2.342 €	2.842 €	2.465 €	1.948 €	2.167 €	2.148 €
Póvoa de Lanhoso	594 €	2.806 €	1.461 €	2.004 €	1.615 €	1.622 €
Terras de Bouro	1.115 €	992 €	1.621 €	2.278 €	2.375 €	2.166 €
Vieira do Minho	656 €	1.416 €	1.122 €	2.665 €	2.730 €	1.950 €
Vila Nova de Famalicão	2.765 €	2.991 €	2.373 €	2.012 €	2.209 €	2.175 €
Vila Verde	1.300 €	2.029 €	2.161 €	1.634 €	1.606 €	1.606 €
Vizela	- €	2.900 €	2.234 €	1.607 €	1.334 €	1.255 €
Bragança	408 €	928 €	759 €	866 €	925 €	997 €
Alfândega da Fé	- €	- €	843 €	378 €	1.248 €	- €
Bragança	459 €	1.364 €	945 €	983 €	924 €	1.245 €
Carrazeda de Ansiães	- €	1.429 €	373 €	354 €	675 €	506 €
Freixo de Espada à Cinta	392 €	192 €	1.052 €	1.452 €	718 €	512 €
Macedo de Cavaleiros	- €	815 €	849 €	817 €	1.586 €	815 €
Miranda do Douro	325 €	- €	857 €	856 €	783 €	805 €
Mirandela	938 €	1.159 €	1.404 €	1.287 €	1.143 €	1.325 €
Mogadouro	101 €	1.133 €	691 €	608 €	873 €	1.519 €
Torre de Moncorvo	155 €	238 €	495 €	490 €	554 €	651 €
Vila Flor	- €	- €	204 €	718 €	1.082 €	949 €
Vimioso	- €	565 €	606 €	285 €	851 €	711 €
Vinhais	- €	1.658 €	356 €	770 €	490 €	497 €
Castelo Branco	622 €	1.528 €	1.150 €	1.024 €	981 €	1.085 €
Belmonte	854 €	939 €	654 €	869 €	481 €	922 €
Castelo Branco	209 €	920 €	994 €	1.005 €	837 €	1.545 €
Covilhã	1.786 €	2.509 €	1.784 €	1.423 €	1.321 €	1.087 €
Fundão	324 €	733 €	1.002 €	868 €	837 €	1.011 €
Idanha-a-Nova	838 €	372 €	545 €	701 €	841 €	567 €
Oleiros	235 €	243 €	833 €	353 €	1.062 €	781 €
Penamacor	485 €	566 €	351 €	569 €	548 €	890 €
Proença-a-Nova	221 €	251 €	342 €	404 €	805 €	703 €
Sertão	398 €	688 €	831 €	840 €	1.125 €	2.180 €
Vila de Rei	259 €	- €	1.067 €	850 €	1.259 €	- €
Vila Velha de Ródão	- €	1.707 €	403 €	568 €	529 €	1.255 €
Coimbra	998 €	2.426 €	1.787 €	1.649 €	1.569 €	1.468 €
Arganil	512 €	486 €	715 €	829 €	871 €	944 €
Cantanhede	2.309 €	1.956 €	1.635 €	1.253 €	1.494 €	1.234 €
Coimbra	3.220 €	3.190 €	2.675 €	2.257 €	2.122 €	1.892 €
Condeixa-a-Nova	267 €	1.999 €	1.631 €	1.740 €	1.804 €	1.789 €
Figueira da Foz	3.767 €	3.487 €	2.267 €	2.257 €	1.709 €	1.805 €
Góis	180 €	- €	749 €	623 €	835 €	1.412 €
Lousã	271 €	1.463 €	819 €	1.129 €	1.450 €	1.349 €
Mira	756 €	2.992 €	1.997 €	1.466 €	1.599 €	845 €
Miranda do Corvo	299 €	763 €	1.084 €	668 €	712 €	960 €
Montemor-o-Velho	915 €	1.161 €	1.448 €	1.315 €	980 €	968 €
Oliveira do Hospital	296 €	530 €	762 €	1.045 €	1.113 €	1.100 €
Pampilhosa da Serra	161 €	739 €	480 €	576 €	883 €	547 €
Penacova	748 €	502 €	547 €	545 €	590 €	639 €
Penela	644 €	646 €	774 €	929 €	676 €	696 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	511 €	573 €	632 €	1.007 €	1.157 €	1.413 €
Tábua	217 €	431 €	588 €	801 €	790 €	1.440 €
Vila Nova de Poiares	455 €	- €	1.786 €	1.453 €	900 €	973 €
Évora	1.185 €	1.721 €	1.938 €	2.822 €	2.799 €	2.472 €
Alandroal	360 €	1.274 €	1.465 €	1.197 €	1.254 €	1.173 €
Arraiolos	- €	1.884 €	2.136 €	1.751 €	2.475 €	1.399 €
Borba	- €	434 €	724 €	1.002 €	757 €	799 €
Estremoz	706 €	1.036 €	1.315 €	1.196 €	1.149 €	2.556 €
Évora	2.460 €	3.388 €	2.764 €	2.596 €	1.961 €	2.403 €
Montemor-o-Novo	- €	1.651 €	3.363 €	5.026 €	4.789 €	4.515 €
Mora	- €	1.184 €	1.598 €	2.312 €	1.433 €	1.288 €
Mourão	- €	1.929 €	1.792 €	1.256 €	1.684 €	1.575 €
Portel	- €	1.763 €	1.222 €	1.014 €	757 €	2.383 €
Redondo	- €	1.905 €	1.616 €	1.413 €	1.240 €	1.399 €
Reguengos de Monsaraz	1.272 €	1.296 €	1.174 €	1.208 €	1.536 €	1.345 €
Vendas Novas	- €	1.164 €	1.733 €	2.101 €	2.123 €	1.801 €
Viana do Alentejo	- €	2.772 €	1.589 €	1.147 €	981 €	1.298 €
Vila Viçosa	- €	- €	1.775 €	1.309 €	1.292 €	911 €
Faro	3.735 €	4.780 €	4.677 €	4.342 €	5.515 €	5.669 €
Albufeira	2.714 €	3.522 €	4.300 €	5.070 €	5.665 €	8.597 €
Alcoutim	759 €	911 €	1.325 €	1.500 €	1.961 €	372 €
Aljezur	7.984 €	3.709 €	4.329 €	4.542 €	3.956 €	4.955 €
Castro Marim	6.347 €	5.379 €	7.353 €	3.681 €	3.584 €	1.669 €
Faro	5.709 €	5.188 €	3.894 €	3.746 €	4.051 €	4.247 €
Lagoa	4.149 €	3.833 €	4.489 €	4.341 €	5.177 €	4.242 €
Lagos	4.382 €	5.661 €	4.533 €	5.268 €	7.480 €	4.816 €
Loulé	4.243 €	5.587 €	5.753 €	5.837 €	6.967 €	7.329 €
Monchique	795 €	3.988 €	2.530 €	2.466 €	2.437 €	1.901 €
Olhão	1.939 €	4.490 €	4.736 €	3.369 €	3.533 €	4.115 €
Portimão	2.796 €	4.600 €	4.016 €	3.410 €	3.493 €	4.864 €
São Brás de Alportel	- €	4.964 €	3.187 €	3.039 €	3.755 €	3.900 €
Silves	2.983 €	3.756 €	3.858 €	3.361 €	3.787 €	3.375 €
Tavira	1.603 €	4.120 €	4.109 €	3.203 €	3.968 €	4.547 €
Vila do Bispo	- €	4.190 €	4.401 €	3.783 €	2.326 €	4.334 €
Vila Real de Santo António	6.039 €	4.336 €	5.165 €	3.225 €	3.780 €	5.199 €
Guarda	319 €	672 €	651 €	756 €	814 €	928 €
Aguiar da Beira	- €	- €	843 €	825 €	1.364 €	2.043 €
Almeida	- €	361 €	235 €	523 €	724 €	549 €
Celorico da Beira	204 €	958 €	571 €	723 €	765 €	662 €
Figueira de Castelo Rodrigo	164 €	872 €	446 €	415 €	664 €	546 €
Fornos de Algodres	244 €	1.058 €	504 €	607 €	872 €	877 €
Gouveia	324 €	474 €	624 €	523 €	710 €	584 €
Guarda	394 €	531 €	800 €	1.008 €	1.084 €	1.069 €
Manteigas	602 €	3.571 €	1.319 €	722 €	887 €	1.087 €
Mêda	- €	1.200 €	451 €	554 €	469 €	1.229 €
Pinhel	171 €	542 €	278 €	518 €	486 €	1.063 €
Sabugal	363 €	317 €	415 €	691 €	700 €	928 €
Seia	591 €	1.060 €	916 €	920 €	943 €	1.210 €
Trancoso	423 €	606 €	618 €	731 €	841 €	1.037 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	319 €	582 €	789 €	1.190 €	907 €
Leiria	1.020 €	2.715 €	2.393 €	2.204 €	2.032 €	2.156 €
Alcobaça	2.168 €	2.973 €	2.616 €	2.055 €	1.735 €	1.856 €
Alvaiázere	446 €	1.051 €	743 €	754 €	824 €	961 €
Ansião	348 €	1.017 €	813 €	753 €	857 €	1.248 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	384 €	3.180 €	1.361 €	1.388 €	1.614 €	2.829 €
Bombarral	703 €	1.270 €	2.398 €	2.160 €	1.915 €	1.843 €
Caldas da Rainha	419 €	1.829 €	2.446 €	2.264 €	2.340 €	2.342 €
Castanheira de Pêra	117 €	221 €	613 €	808 €	382 €	1.170 €
Figueiró dos Vinhos	519 €	474 €	727 €	794 €	985 €	1.006 €
Leiria	2.643 €	2.652 €	2.328 €	1.946 €	1.692 €	1.638 €
Marinha Grande	1.618 €	3.074 €	1.651 €	1.839 €	1.433 €	1.354 €
Nazaré	3.213 €	5.188 €	3.565 €	3.095 €	2.316 €	2.175 €
Óbidos	- €	3.533 €	4.051 €	4.556 €	4.063 €	4.329 €
Pedrógão Grande	328 €	261 €	523 €	899 €	816 €	1.200 €
Peniche	1.256 €	3.321 €	2.921 €	2.702 €	2.399 €	2.159 €
Pombal	1.249 €	1.672 €	1.320 €	1.221 €	1.245 €	1.069 €
Porto de Mós	793 €	1.964 €	759 €	1.197 €	1.542 €	1.307 €
Lisboa	5.839 €	6.575 €	5.619 €	5.506 €	5.667 €	5.946 €
Alenquer	546 €	1.739 €	2.582 €	2.310 €	2.094 €	1.280 €
Amadora	4.219 €	4.048 €	3.752 €	3.325 €	3.709 €	3.636 €
Arruda dos Vinhos	1.480 €	1.461 €	2.682 €	2.341 €	3.226 €	2.443 €
Azambuja	1.141 €	2.548 €	2.066 €	2.002 €	1.919 €	2.539 €
Cadaval	688 €	1.511 €	1.492 €	2.241 €	1.389 €	1.585 €
Cascais	7.662 €	7.049 €	7.074 €	7.192 €	7.502 €	8.423 €
Lisboa	7.266 €	7.483 €	7.132 €	7.392 €	7.223 €	7.005 €
Loures	2.357 €	3.907 €	3.895 €	3.475 €	3.335 €	2.794 €
Lourinhã	1.951 €	3.439 €	2.235 €	2.265 €	2.494 €	1.941 €
Mafra	2.376 €	3.615 €	3.470 €	3.188 €	3.671 €	3.024 €
Odivelas	1.923 €	4.314 €	3.943 €	3.297 €	2.884 €	2.791 €
Oeiras	4.576 €	5.491 €	5.068 €	5.527 €	5.737 €	5.207 €
Sintra	3.211 €	4.203 €	3.724 €	3.477 €	4.212 €	4.842 €
Sobral de Monte Agraço	- €	3.171 €	2.380 €	2.083 €	3.026 €	3.083 €
Torres Vedras	808 €	2.714 €	2.599 €	2.362 €	2.588 €	2.085 €
Vila Franca de Xira	2.686 €	4.414 €	3.417 €	3.138 €	2.790 €	2.447 €
Região A. da Madeira	5.494 €	5.086 €	4.508 €	4.426 €	4.587 €	3.767 €
Calheta	5.134 €	5.323 €	4.122 €	5.391 €	5.254 €	4.836 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.616 €	3.710 €	3.033 €	2.424 €	1.485 €
Funchal	8.416 €	5.416 €	5.039 €	4.759 €	4.547 €	4.020 €
Machico	5.261 €	4.769 €	2.847 €	3.881 €	4.103 €	3.321 €
Ponta do Sol	- €	5.086 €	4.923 €	4.478 €	4.593 €	3.668 €
Porto Moniz	- €	4.741 €	2.455 €	1.775 €	5.125 €	2.166 €
Porto Santo	- €	5.514 €	3.644 €	3.278 €	2.404 €	- €
Ribeira Brava	- €	5.017 €	5.555 €	5.028 €	5.309 €	980 €
Santa Cruz	4.970 €	4.112 €	3.501 €	3.241 €	4.065 €	3.899 €
Santana	- €	2.586 €	2.461 €	2.127 €	2.891 €	1.893 €
São Vicente	2.772 €	4.390 €	2.719 €	3.737 €	3.438 €	1.793 €
Portalegre	808 €	1.092 €	991 €	973 €	1.026 €	1.011 €
Alter do Chão	565 €	327 €	769 €	475 €	1.061 €	419 €
Arronches	- €	- €	709 €	1.267 €	364 €	2.075 €
Avis	- €	1.442 €	499 €	897 €	662 €	920 €
Campo Maior	246 €	898 €	940 €	1.475 €	520 €	1.432 €
Castelo de Vide	- €	3.022 €	1.225 €	1.072 €	901 €	871 €
Crato	- €	- €	580 €	978 €	684 €	488 €
Elvas	2.583 €	1.399 €	1.142 €	1.228 €	1.508 €	1.288 €
Fronteira	- €	663 €	877 €	410 €	904 €	725 €
Gavião	- €	667 €	875 €	778 €	1.161 €	783 €
Marvão	- €	- €	2.370 €	1.321 €	333 €	752 €
Monforte	469 €	- €	686 €	619 €	463 €	2.157 €
Nisa	672 €	851 €	662 €	534 €	745 €	643 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	626 €	787 €	1.643 €	1.235 €	1.224 €	1.114 €
Portalegre	303 €	1.000 €	1.171 €	1.101 €	1.069 €	705 €
Sousel	- €	2.219 €	577 €	1.015 €	850 €	1.011 €
Porto	4.581 €	4.492 €	3.790 €	3.470 €	3.932 €	3.461 €
Amarante	807 €	2.110 €	1.890 €	1.614 €	1.378 €	1.327 €
Baião	705 €	777 €	767 €	1.278 €	1.592 €	2.144 €
Felgueiras	- €	2.632 €	1.944 €	1.596 €	1.626 €	1.421 €
Gondomar	2.056 €	3.185 €	2.770 €	2.516 €	2.172 €	2.131 €
Lousada	3.524 €	2.350 €	1.998 €	1.665 €	1.663 €	1.632 €
Maia	3.323 €	3.919 €	3.134 €	3.423 €	2.217 €	2.523 €
Marco de Canaveses	1.165 €	2.026 €	1.952 €	1.570 €	1.672 €	1.896 €
Matosinhos	4.744 €	4.501 €	3.950 €	3.610 €	4.060 €	2.788 €
Paços de Ferreira	3.216 €	2.647 €	2.296 €	2.001 €	2.063 €	1.995 €
Paredes	3.089 €	3.449 €	2.191 €	1.764 €	1.801 €	1.616 €
Penafiel	2.245 €	1.488 €	2.253 €	1.838 €	1.704 €	2.033 €
Porto	5.172 €	4.980 €	4.797 €	5.295 €	5.358 €	4.827 €
Póvoa de Varzim	1.782 €	3.441 €	3.364 €	2.894 €	2.264 €	3.007 €
Santo Tirso	- €	2.322 €	2.065 €	2.095 €	2.057 €	2.072 €
Trofa	250 €	3.211 €	2.388 €	2.554 €	2.272 €	2.464 €
Valongo	2.364 €	3.094 €	2.485 €	2.128 €	2.042 €	1.912 €
Vila do Conde	4.867 €	4.928 €	3.706 €	3.010 €	2.838 €	2.371 €
Vila Nova de Gaia	5.013 €	4.410 €	3.581 €	3.400 €	4.178 €	3.725 €
Santarém	515 €	1.717 €	1.577 €	1.804 €	1.717 €	1.742 €
Abrantes	440 €	1.078 €	1.196 €	1.260 €	1.280 €	1.077 €
Alcanena	1.519 €	1.781 €	1.107 €	931 €	1.454 €	1.453 €
Almeirim	597 €	1.667 €	1.783 €	1.927 €	1.663 €	2.524 €
Alpiarça	- €	689 €	1.560 €	1.662 €	1.405 €	1.536 €
Benavente	- €	2.249 €	3.076 €	2.701 €	2.948 €	3.156 €
Cartaxo	- €	2.227 €	1.859 €	1.960 €	1.829 €	1.502 €
Chamusca	907 €	- €	606 €	1.270 €	853 €	1.600 €
Constância	696 €	3.113 €	2.015 €	1.919 €	3.907 €	1.410 €
Coruche	- €	2.368 €	1.662 €	1.679 €	1.422 €	2.517 €
Entroncamento	1.684 €	3.869 €	2.324 €	2.250 €	1.671 €	1.865 €
Ferreira do Zêzere	376 €	677 €	1.409 €	849 €	1.138 €	1.266 €
Golegã	- €	- €	1.250 €	1.534 €	1.339 €	1.413 €
Mação	278 €	- €	590 €	841 €	1.002 €	870 €
Ourém	716 €	1.672 €	1.316 €	1.682 €	1.320 €	1.492 €
Rio Maior	847 €	1.340 €	1.470 €	1.754 €	1.726 €	1.320 €
Salvaterra de Magos	- €	3.832 €	2.072 €	2.202 €	1.800 €	1.634 €
Santarém	236 €	1.342 €	1.797 €	2.039 €	1.981 €	1.709 €
Sardoal	564 €	1.444 €	752 €	904 €	742 €	1.240 €
Tomar	749 €	1.170 €	1.456 €	1.429 €	1.527 €	2.398 €
Torres Novas	180 €	1.516 €	1.054 €	1.505 €	1.585 €	1.165 €
Vila Nova da Barquinha	- €	- €	2.731 €	1.602 €	1.747 €	1.192 €
Setúbal	5.465 €	4.890 €	4.229 €	3.637 €	3.754 €	4.636 €
Alcácer do Sal	4.534 €	6.041 €	3.739 €	5.436 €	5.043 €	6.542 €
Alcochete	4.800 €	4.416 €	3.172 €	3.570 €	3.280 €	2.770 €
Almada	5.524 €	4.532 €	3.974 €	3.856 €	4.179 €	4.494 €
Barreiro	3.426 €	3.421 €	3.179 €	2.947 €	2.939 €	2.685 €
Grândola	9.717 €	7.881 €	9.697 €	9.229 €	10.261 €	11.053 €
Moita	2.625 €	2.960 €	2.933 €	2.571 €	2.529 €	2.132 €
Montijo	3.704 €	3.282 €	2.797 €	2.755 €	2.520 €	2.696 €
Palmela	4.429 €	3.594 €	2.862 €	2.647 €	2.842 €	3.292 €
Santiago do Cacém	1.488 €	5.145 €	4.575 €	5.046 €	4.424 €	2.068 €
Seixal	4.148 €	4.379 €	3.730 €	3.201 €	2.938 €	4.084 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.566 €	5.419 €	4.762 €	3.324 €	3.761 €	4.477 €
Setúbal	3.696 €	4.168 €	3.440 €	3.291 €	3.149 €	3.119 €
Sines	11.533 €	4.983 €	4.929 €	3.351 €	4.841 €	3.560 €
Viana do Castelo	972 €	2.464 €	1.953 €	1.972 €	1.652 €	1.734 €
Arcos de Valdevez	255 €	961 €	1.240 €	1.514 €	1.313 €	1.704 €
Caminha	2.328 €	4.517 €	2.352 €	2.181 €	2.039 €	2.073 €
Melgaço	329 €	461 €	611 €	889 €	756 €	1.089 €
Monção	1.038 €	1.753 €	1.001 €	1.099 €	976 €	1.663 €
Paredes de Coura	518 €	1.193 €	1.294 €	1.579 €	1.627 €	1.424 €
Ponte da Barca	387 €	448 €	831 €	1.298 €	1.267 €	1.402 €
Ponte de Lima	913 €	1.798 €	1.831 €	1.481 €	1.931 €	1.565 €
Valença	127 €	1.729 €	1.391 €	1.346 €	1.173 €	1.192 €
Viana do Castelo	1.229 €	3.315 €	2.746 €	2.655 €	2.073 €	1.874 €
Vila Nova de Cerveira	2.078 €	2.501 €	2.084 €	1.707 €	1.450 €	1.791 €
Vila Real	477 €	1.236 €	1.054 €	1.158 €	1.208 €	1.257 €
Alijó	439 €	471 €	579 €	897 €	825 €	971 €
Boticas	- €	- €	623 €	966 €	1.170 €	1.512 €
Chaves	926 €	826 €	1.580 €	1.269 €	1.277 €	1.406 €
Mesão Frio	680 €	833 €	1.086 €	843 €	674 €	807 €
Mondim de Basto	553 €	1.373 €	755 €	1.310 €	1.072 €	1.826 €
Montalegre	285 €	922 €	835 €	849 €	1.020 €	755 €
Murça	103 €	347 €	568 €	652 €	310 €	160 €
Peso da Régua	645 €	1.100 €	949 €	1.658 €	1.642 €	1.226 €
Ribeira de Pena	391 €	602 €	552 €	701 €	705 €	- €
Sabrosa	625 €	5.135 €	1.642 €	1.072 €	992 €	1.207 €
Santa Marta de Penaguião	209 €	415 €	639 €	593 €	515 €	1.159 €
Valpaços	200 €	963 €	628 €	815 €	868 €	1.016 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	425 €	900 €	881 €	1.065 €	679 €
Vila Real	722 €	2.037 €	1.030 €	1.428 €	1.615 €	1.772 €
Viseu	614 €	1.878 €	1.541 €	1.424 €	1.430 €	1.369 €
Armamar	441 €	1.000 €	1.002 €	941 €	722 €	451 €
Carregal do Sal	854 €	1.799 €	1.358 €	1.120 €	825 €	918 €
Castro Daire	101 €	623 €	850 €	1.082 €	934 €	1.241 €
Cinfães	360 €	333 €	1.132 €	820 €	732 €	1.140 €
Lamego	680 €	878 €	1.077 €	1.193 €	1.441 €	1.514 €
Mangualde	511 €	1.427 €	801 €	996 €	1.096 €	1.928 €
Moimenta da Beira	142 €	- €	287 €	596 €	1.864 €	1.102 €
Mortágua	1.569 €	1.669 €	1.100 €	1.211 €	713 €	728 €
Nelas	930 €	843 €	796 €	792 €	818 €	1.071 €
Oliveira de Frades	339 €	1.410 €	1.056 €	1.647 €	872 €	1.015 €
Penalva do Castelo	- €	1.366 €	586 €	977 €	632 €	320 €
Penedono	- €	- €	372 €	235 €	902 €	1.005 €
Resende	- €	305 €	958 €	1.923 €	1.826 €	2.563 €
Santa Comba Dão	360 €	459 €	577 €	925 €	833 €	1.534 €
São João da Pesqueira	469 €	- €	498 €	834 €	814 €	605 €
São Pedro do Sul	522 €	2.673 €	1.258 €	1.272 €	1.215 €	1.332 €
Sátão	91 €	400 €	771 €	899 €	1.028 €	1.160 €
Sernancelhe	- €	1.074 €	482 €	851 €	613 €	407 €
Tabuaço	743 €	1.889 €	324 €	1.605 €	648 €	840 €
Tarouca	478 €	350 €	838 €	1.396 €	865 €	639 €
Tondela	932 €	2.750 €	2.109 €	1.233 €	1.006 €	1.045 €
Vila Nova de Paiva	2.500 €	1.135 €	381 €	630 €	645 €	255 €
Viseu	964 €	3.031 €	2.337 €	2.066 €	1.939 €	1.914 €
Vouzela	280 €	1.012 €	1.097 €	990 €	998 €	834 €

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 agosto 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**