



doutor**finanças**

**Observatório**

# **Imobiliário em Portugal**

**Setembro 2026**



# Retrato imobiliário do mês

A **1 de setembro de 2026**, o mercado português tinha **103.302 habitações à venda**, repartidas entre 64.000 apartamentos e 39.302 moradias, num stock avaliado em mais de **66 mil milhões de euros**. O preço médio nacional dos anúncios é de **3.740 €/m²**, mas essa média esconde diferenças enormes entre territórios: em **Lisboa** (5.702 €/m²) paga-se o valor mais elevado do país, à frente de **Faro** (4.874 €/m²), da **Região Autónoma da Madeira** (4.506 €/m²), de **Setúbal** (4.010 €/m²) e do **Porto** (3.741 €/m²), os cinco únicos distritos acima da média. Do lado oposto, só a **Guarda** (837 €/m²) e **Bragança** (961 €/m²) ficam abaixo dos 1.000 euros por metro quadrado, com **Portalegre** (1.061 €/m²) a segui-los de perto.

No arrendamento, o retrato é também muito desequilibrado: a média nacional dos anúncios situa-se em **16,05 €/m²**, mas quase metade da oferta concentra-se em **Lisboa**, o distrito mais caro (19,53 €/m²). **Faro** (17,76 €/m²) é o único que também supera essa média, enquanto a **Madeira** (15,22 €/m²) já fica um degrau abaixo. É no interior que arrendar sai mais barato, com a **Guarda** (5,87 €/m²), **Bragança** (6,29 €/m²) e **Beja** (6,42 €/m²) a rondarem um terço do valor da capital, num mercado onde a oferta é também muito reduzida.

Traduzida no orçamento das famílias, a compra de casa continua a exigir um esforço considerável: um casal precisa de **51%** do rendimento para pagar a prestação de um apartamento T2 e **56%** no caso de uma moradia T3. A Madeira volta a ser o território mais inacessível do país (72% para um T2 e 123% para uma moradia T3), ao passo que em Bragança, Guarda e Portalegre a prestação de um T2 fica em apenas **15%** a **16%** do rendimento.

## Valor médio nacional (venda, por m²)

**3.740 €**

Valor máximo: 5.702 €

Valor mínimo: 837 €

## Valor médio nacional (arrend., por m²)

**16,05 €**

Valor máximo: 19,53 €

Valor mínimo: 5,87 €

## N.º de imóveis no mercado (venda)

**103.302 casas**



Apartamentos: **64.000**

Moradias: **39.302**

## Top do mês (venda, por m²)

### Distritos mais caros

Lisboa (5.702 €)

Faro (4.874 €)

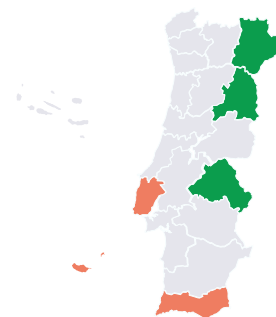
R. A. Madeira (4.506 €)

### Distritos mais baratos

Guarda (837 €)

Bragança (961 €)

Portalegre (1.061 €)



## Acessibilidade de habitação

**51%**

é a percentagem do rendimento líquido de um casal que é necessária para pagar a prestação média de um apartamento T2 em Portugal.

Distrito menos acessível: Região Aut. da Madeira (72%)

Distrito mais acessível: Bragança (15%)

# Venda de casa (distrito)

Em setembro, **Lisboa** mantém-se como o distrito mais caro para comprar casa. Os **5.702 €/m<sup>2</sup>** registados no distrito mais populoso do país ficam 52% acima da **média nacional (3.740 €/m<sup>2</sup>)** e distanciam-se em mais de 800 €/m<sup>2</sup> de **Faro** (4.874 €/m<sup>2</sup>), o segundo mais caro. Completam o pelotão da frente a **Região Autónoma da Madeira** (4.506 €/m<sup>2</sup>), **Setúbal** (4.010 €/m<sup>2</sup>) e o **Porto** (3.741 €/m<sup>2</sup>), os cinco únicos territórios acima da média. Na outra metade da tabela, dez distritos não superam os 2.000 €/m<sup>2</sup>.

No fundo da tabela, **Guarda** (837 €/m<sup>2</sup>) e **Bragança** (961 €/m<sup>2</sup>) continuam a ser os únicos abaixo dos 1.000 euros por metro quadrado, com **Portalegre** (1.061 €/m<sup>2</sup>) logo atrás. Uma casa idêntica custa em Lisboa quase sete vezes o que se paga na **Guarda**. No espaço entre estes extremos há 13 distritos entre os 1.000 e os 2.600 €/m<sup>2</sup>.

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

Valor mínimo

**837 €**

Valor médio

**3.740 €**

Valor máximo

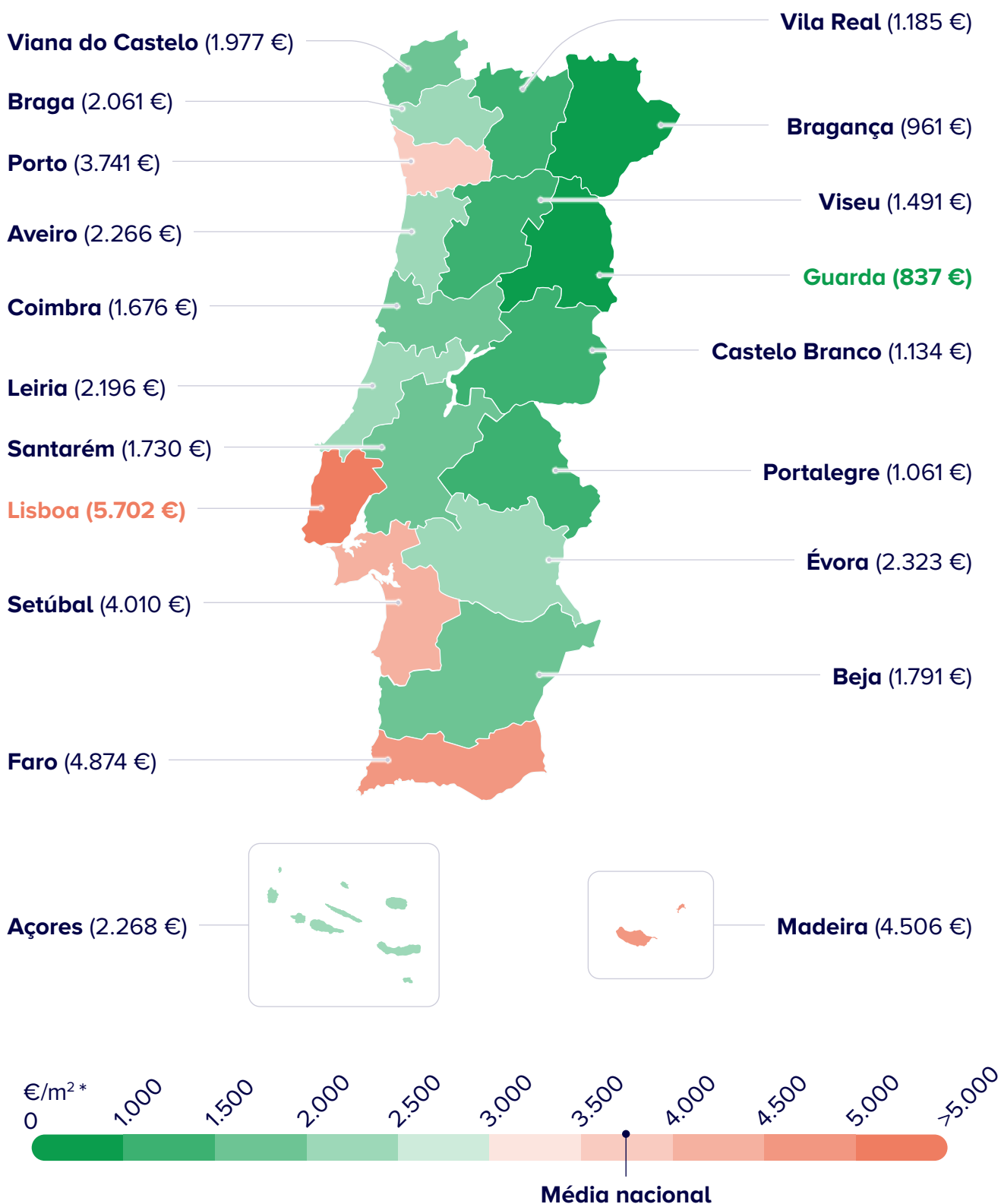
**5.702 €**

| Distrito             | Preço por m <sup>2</sup> * |
|----------------------|----------------------------|
| Região A. dos Açores | 2.268 €                    |
| Aveiro               | 2.266 €                    |
| Beja                 | 1.791 €                    |
| Braga                | 2.061 €                    |
| Bragança             | 961 €                      |
| Castelo Branco       | 1.134 €                    |
| Coimbra              | 1.676 €                    |
| Évora                | 2.323 €                    |
| Faro                 | 4.874 €                    |
| <b>Guarda</b>        | <b>837 €</b>               |

| Distrito             | Preço por m <sup>2</sup> * |
|----------------------|----------------------------|
| Leiria               | 2.196 €                    |
| <b>Lisboa</b>        | <b>5.702 €</b>             |
| Região A. da Madeira | 4.506 €                    |
| Portalegre           | 1.061 €                    |
| Porto                | 3.741 €                    |
| Santarém             | 1.730 €                    |
| Setúbal              | 4.010 €                    |
| Viana do Castelo     | 1.977 €                    |
| Vila Real            | 1.185 €                    |
| Viseu                | 1.491 €                    |

## 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 m<sup>2</sup>\*

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Angra do Heroísmo             | 1.863 €        |
| Calheta                       | 1.917 €        |
| Corvo                         | - €            |
| Horta                         | 1.561 €        |
| Lagoa                         | 2.562 €        |
| Lajes das Flores              | 1.618 €        |
| Lajes do Pico                 | 1.527 €        |
| Madalena                      | 2.058 €        |
| Nordeste                      | 1.858 €        |
| <b>Ponta Delgada</b>          | <b>2.754 €</b> |
| Povoação                      | 2.167 €        |
| Ribeira Grande                | 2.271 €        |
| <b>Santa Cruz da Graciosa</b> | <b>761 €</b>   |
| Santa Cruz das Flores         | 931 €          |
| São Roque do Pico             | 1.886 €        |
| Velas                         | 2.298 €        |
| Vila da Praia da Vitória      | 1.941 €        |
| Vila do Porto                 | 1.896 €        |
| Vila Franca do Campo          | 2.569 €        |
| <b>Média distrital</b>        | <b>2.268 €</b> |

## Aveiro

### Preço por m<sup>2</sup>\*

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Águeda                 | 1.469 €        |
| Albergaria-a-Velha     | 1.678 €        |
| Anadia                 | 1.263 €        |
| Arouca                 | 1.471 €        |
| Aveiro                 | 3.010 €        |
| Castelo de Paiva       | 1.398 €        |
| Espinho                | 2.967 €        |
| Estarreja              | 1.527 €        |
| <b>Ílhavo</b>          | <b>3.042 €</b> |
| Mealhada               | 1.249 €        |
| Murtosa                | 1.950 €        |
| Oliveira de Azeméis    | 1.592 €        |
| Oliveira do Bairro     | 1.605 €        |
| Ovar                   | 2.063 €        |
| Santa Maria da Feira   | 1.881 €        |
| São João da Madeira    | 2.310 €        |
| Sever do Vouga         | 1.370 €        |
| Vagos                  | 2.108 €        |
| <b>Vale de Cambra</b>  | <b>1.144 €</b> |
| <b>Média distrital</b> | <b>2.266 €</b> |

## Beja

### Preço por m<sup>2</sup>\*

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Aljustrel              | 1.364 €        |
| Almodôvar              | 985 €          |
| Alvito                 | 1.684 €        |
| Barrancos              | 1.030 €        |
| Beja                   | 1.286 €        |
| Castro Verde           | 1.570 €        |
| Cuba                   | 2.413 €        |
| Ferreira do Alentejo   | 1.669 €        |
| Mértola                | 1.382 €        |
| <b>Moura</b>           | <b>893 €</b>   |
| Odemira                | 2.716 €        |
| <b>Ourique</b>         | <b>3.051 €</b> |
| Serpa                  | 944 €          |
| Vidigueira             | 1.072 €        |
| <b>Média distrital</b> | <b>1.791 €</b> |

## Braga

### Preço por m<sup>2</sup>\*

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Amares                   | 1.750 €        |
| Barcelos                 | 1.905 €        |
| Braga                    | 2.390 €        |
| Cabeceiras de Basto      | 1.354 €        |
| <b>Celorico de Basto</b> | <b>1.065 €</b> |
| <b>Esposende</b>         | <b>2.707 €</b> |
| Fafe                     | 1.435 €        |
| Guimarães                | 2.109 €        |
| Póvoa de Lanhoso         | 1.818 €        |
| Terras de Bouro          | 2.263 €        |
| Vieira do Minho          | 2.211 €        |
| Vila Nova de Famalicão   | 2.101 €        |
| Vila Verde               | 1.682 €        |
| Vizela                   | 1.748 €        |
| <b>Média distrital</b>   | <b>2.061 €</b> |

**Bragança****Preço por m<sup>2</sup>\***

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Alfândega da Fé             | 868 €          |
| Bragança                    | 1.113 €        |
| <b>Carrazeda de Ansiães</b> | <b>457 €</b>   |
| Freixo de Espada à Cinta    | 900 €          |
| Macedo de Cavaleiros        | 892 €          |
| Miranda do Douro            | 812 €          |
| <b>Mirandela</b>            | <b>1.343 €</b> |
| Mogadouro                   | 935 €          |
| Torre de Moncorvo           | 611 €          |
| Vila Flor                   | 828 €          |
| Vimioso                     | 659 €          |
| Vinhais                     | 567 €          |
| <b>Média distrital</b>      | <b>961 €</b>   |

**Castelo Branco****Preço por m<sup>2</sup>\***

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Belmonte               | 763 €          |
| Castelo Branco         | 1.148 €        |
| <b>Covilhã</b>         | <b>1.487 €</b> |
| Fundão                 | 975 €          |
| Idanha-a-Nova          | 738 €          |
| Oleiros                | 823 €          |
| <b>Penamacor</b>       | <b>610 €</b>   |
| Proença-a-Nova         | 655 €          |
| Sertão                 | 1.177 €        |
| Vila de Rei            | 952 €          |
| Vila Velha de Ródão    | 817 €          |
| <b>Média distrital</b> | <b>1.134 €</b> |

**Coimbra****Preço por m<sup>2</sup>\***

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Arganil                | 913 €          |
| Cantanhede             | 1.413 €        |
| <b>Coimbra</b>         | <b>2.313 €</b> |
| Condeixa-a-Nova        | 1.736 €        |
| Figueira da Foz        | 2.132 €        |
| Góis                   | 843 €          |
| Lousã                  | 1.225 €        |
| Mira                   | 1.649 €        |
| Miranda do Corvo       | 897 €          |
| Montemor-o-Velho       | 1.180 €        |
| Oliveira do Hospital   | 1.091 €        |
| Pampilhosa da Serra    | 672 €          |
| <b>Penacova</b>        | <b>571 €</b>   |
| Penela                 | 797 €          |
| Soure                  | 1.029 €        |
| Tábua                  | 917 €          |
| Vila Nova de Poiares   | 1.550 €        |
| <b>Média distrital</b> | <b>1.676 €</b> |

**Évora****Preço por m<sup>2</sup>\***

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Alandroal              | 1.242 €        |
| Arraiolos              | 1.621 €        |
| <b>Borba</b>           | <b>911 €</b>   |
| Estremoz               | 1.463 €        |
| Évora                  | 2.572 €        |
| <b>Montemor-o-Novo</b> | <b>4.363 €</b> |
| Mora                   | 2.547 €        |
| Mourão                 | 1.594 €        |
| Portel                 | 1.345 €        |
| Redondo                | 1.433 €        |
| Reguengos de Monsaraz  | 1.310 €        |
| Vendas Novas           | 2.036 €        |
| Viana do Alentejo      | 1.147 €        |
| Vila Viçosa            | 1.179 €        |
| <b>Média distrital</b> | <b>2.323 €</b> |

**Faro****Preço por m<sup>2</sup>\***

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Albufeira                  | 5.492 €        |
| <b>Alcoutim</b>            | <b>1.279 €</b> |
| Aljezur                    | 4.209 €        |
| Castro Marim               | 5.430 €        |
| Faro                       | 3.978 €        |
| Lagoa                      | 4.570 €        |
| Lagos                      | 5.630 €        |
| <b>Loulé</b>               | <b>6.333 €</b> |
| Monchique                  | 2.387 €        |
| Olhão                      | 3.827 €        |
| Portimão                   | 3.836 €        |
| São Brás de Alportel       | 3.469 €        |
| Silves                     | 3.653 €        |
| Tavira                     | 3.821 €        |
| Vila do Bispo              | 3.904 €        |
| Vila Real de Santo António | 4.087 €        |
| <b>Média distrital</b>     | <b>4.874 €</b> |

**Guarda****Preço por m<sup>2</sup>\***

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| <b>Aguiar da Beira</b>      | <b>1.174 €</b> |
| <b>Almeida</b>              | <b>562 €</b>   |
| Celorico da Beira           | 741 €          |
| Figueira de Castelo Rodrigo | 585 €          |
| Fornos de Algodres          | 718 €          |
| Gouveia                     | 699 €          |
| Guarda                      | 1.068 €        |
| Manteigas                   | 959 €          |
| Mêda                        | 641 €          |
| Pinhel                      | 641 €          |
| Sabugal                     | 726 €          |
| Seia                        | 1.011 €        |
| Trancoso                    | 869 €          |
| Vila Nova de Foz Côa        | 877 €          |
| <b>Média distrital</b>      | <b>837 €</b>   |

| Leiria                     | Preço por m <sup>2</sup> * |
|----------------------------|----------------------------|
| Alcobaça                   | 2.110 €                    |
| Alvaiázere                 | 862 €                      |
| Ansião                     | 865 €                      |
| Batalha                    | 1.461 €                    |
| Bombarral                  | 1.961 €                    |
| Caldas da Rainha           | 2.293 €                    |
| <b>Castanheira de Pêra</b> | <b>743 €</b>               |
| Figueiró dos Vinhos        | 873 €                      |
| Leiria                     | 1.916 €                    |
| Marinha Grande             | 1.686 €                    |
| Nazaré                     | 3.069 €                    |
| <b>Óbidos</b>              | <b>4.285 €</b>             |
| Pedrogão Grande            | 956 €                      |
| Peniche                    | 2.658 €                    |
| Pombal                     | 1.250 €                    |
| Porto de Mós               | 1.165 €                    |
| <b>Média distrital</b>     | <b>2.196 €</b>             |

| Lisboa                 | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alenquer               | 2.175 €                    |
| Amadora                | 3.752 €                    |
| Arruda dos Vinhos      | 2.514 €                    |
| Azambuja               | 2.073 €                    |
| <b>Cadaval</b>         | <b>1.720 €</b>             |
| <b>Cascais</b>         | <b>7.615 €</b>             |
| Lisboa                 | 7.283 €                    |
| Loures                 | 3.464 €                    |
| Lourinhã               | 2.408 €                    |
| Mafra                  | 3.396 €                    |
| Odivelas               | 3.262 €                    |
| Oeiras                 | 5.460 €                    |
| Sintra                 | 3.981 €                    |
| Sobral de Monte Agraço | 2.460 €                    |
| Torres Vedras          | 2.408 €                    |
| Vila Franca de Xira    | 3.114 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>5.702 €</b>             |

| Região A. da Madeira   | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| <b>Calheta</b>         | <b>5.165 €</b>             |
| Câmara de Lobos        | 3.520 €                    |
| Funchal                | 4.894 €                    |
| Machico                | 3.795 €                    |
| Ponta do Sol           | 4.189 €                    |
| Porto Moniz            | 2.417 €                    |
| Porto Santo            | 3.390 €                    |
| Ribeira Brava          | 4.965 €                    |
| Santa Cruz             | 3.476 €                    |
| <b>Santana</b>         | <b>2.255 €</b>             |
| São Vicente            | 3.215 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>4.506 €</b>             |

| Portalegre             | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alter do Chão          | 631 €                      |
| <b>Arronches</b>       | <b>1.970 €</b>             |
| Avis                   | 1.108 €                    |
| Campo Maior            | 1.344 €                    |
| Castelo de Vide        | 1.052 €                    |
| Crato                  | 791 €                      |
| Elvas                  | 1.326 €                    |
| <b>Fronteira</b>       | <b>603 €</b>               |
| Gavião                 | 901 €                      |
| Marvão                 | 1.122 €                    |
| Monforte               | 1.206 €                    |
| Nisa                   | 656 €                      |
| Ponte de Sor           | 1.306 €                    |
| Portalegre             | 974 €                      |
| Sousel                 | 902 €                      |
| <b>Média distrital</b> | <b>1.061 €</b>             |

| Porto                  | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Amarante               | 1.529 €                    |
| <b>Baião</b>           | <b>1.398 €</b>             |
| Felgueiras             | 1.638 €                    |
| Gondomar               | 2.512 €                    |
| Lousada                | 1.757 €                    |
| Maia                   | 3.059 €                    |
| Marco de Canaveses     | 1.770 €                    |
| Matosinhos             | 3.913 €                    |
| Paços de Ferreira      | 2.090 €                    |
| Paredes                | 1.947 €                    |
| Penafiel               | 1.871 €                    |
| <b>Porto</b>           | <b>5.177 €</b>             |
| Póvoa de Varzim        | 2.659 €                    |
| Santo Tirso            | 2.113 €                    |
| Trofa                  | 2.442 €                    |
| Valongo                | 2.157 €                    |
| Vila do Conde          | 3.090 €                    |
| Vila Nova de Gaia      | 3.707 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>3.741 €</b>             |

## 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 <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Abrantes               | 1.320 €                    |
| Alcanena               | 1.194 €                    |
| Almeirim               | 1.739 €                    |
| Alpiarça               | 1.600 €                    |
| <b>Benavente</b>       | <b>2.899 €</b>             |
| Cartaxo                | 1.752 €                    |
| Chamusca               | 1.248 €                    |
| Constância             | 2.029 €                    |
| Coruche                | 1.729 €                    |
| Entroncamento          | 2.088 €                    |
| Ferreira do Zêzere     | 1.084 €                    |
| Golegã                 | 1.374 €                    |
| <b>Mação</b>           | <b>871 €</b>               |
| Ourém                  | 1.526 €                    |
| Rio Maior              | 1.676 €                    |
| Salvaterra de Magos    | 2.028 €                    |
| Santarém               | 1.877 €                    |
| Sardoal                | 1.053 €                    |
| Tomar                  | 1.769 €                    |
| Torres Novas           | 1.384 €                    |
| Vila Nova da Barquinha | 1.491 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>1.730 €</b>             |

| Setúbal                | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alcácer do Sal         | 5.146 €                    |
| Alcochete              | 3.426 €                    |
| Almada                 | 4.160 €                    |
| Barreiro               | 3.054 €                    |
| <b>Grândola</b>        | <b>9.853 €</b>             |
| <b>Moita</b>           | <b>2.600 €</b>             |
| Montijo                | 2.714 €                    |
| Palmela                | 2.973 €                    |
| Santiago do Cacém      | 4.545 €                    |
| Seixal                 | 3.308 €                    |
| Sesimbra               | 4.159 €                    |
| Setúbal                | 3.307 €                    |
| Sines                  | 4.426 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>4.010 €</b>             |

| Viana do Castelo       | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Arcos de Valdevez      | 1.448 €                    |
| <b>Caminha</b>         | <b>2.569 €</b>             |
| <b>Melgaço</b>         | <b>786 €</b>               |
| Monção                 | 1.193 €                    |
| Paredes de Coura       | 1.428 €                    |
| Ponte da Barca         | 1.281 €                    |
| Ponte de Lima          | 1.642 €                    |
| Valença                | 1.328 €                    |
| Viana do Castelo       | 2.492 €                    |
| Vila Nova de Cerveira  | 2.091 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>1.977 €</b>             |

| Vila Real                | Preço por m <sup>2</sup> * |
|--------------------------|----------------------------|
| Alijó                    | 849 €                      |
| Boticas                  | 1.019 €                    |
| Chaves                   | 1.349 €                    |
| Mesão Frio               | 837 €                      |
| Mondim de Basto          | 1.218 €                    |
| Montalegre               | 903 €                      |
| <b>Murça</b>             | <b>482 €</b>               |
| Peso da Régua            | 1.452 €                    |
| Ribeira de Pena          | 687 €                      |
| <b>Sabrosa</b>           | <b>1.641 €</b>             |
| Santa Marta de Penaguião | 684 €                      |
| Valpaços                 | 881 €                      |
| Vila Pouca de Aguiar     | 941 €                      |
| Vila Real                | 1.503 €                    |
| <b>Média distrital</b>   | <b>1.185 €</b>             |

| Viseu                     | Preço por m <sup>2</sup> * |
|---------------------------|----------------------------|
| Armamar                   | 799 €                      |
| Carregal do Sal           | 1.178 €                    |
| Castro Daire              | 1.025 €                    |
| Cinfães                   | 1.012 €                    |
| Lamego                    | 1.291 €                    |
| Mangualde                 | 1.241 €                    |
| Moimenta da Beira         | 1.115 €                    |
| Mortágua                  | 1.005 €                    |
| Nelas                     | 948 €                      |
| Oliveira de Frades        | 1.229 €                    |
| Penalva do Castelo        | 963 €                      |
| Penedono                  | 723 €                      |
| Resende                   | 1.879 €                    |
| Santa Comba Dão           | 924 €                      |
| São João da Pesqueira     | 783 €                      |
| São Pedro do Sul          | 1.392 €                    |
| Sátão                     | 956 €                      |
| Sernancelhe               | 760 €                      |
| Tabuaço                   | 1.207 €                    |
| Tarouca                   | 1.171 €                    |
| Tondela                   | 1.485 €                    |
| <b>Vila Nova de Paiva</b> | <b>586 €</b>               |
| <b>Viseu</b>              | <b>2.098 €</b>             |
| Vouzela                   | 1.054 €                    |
| <b>Média distrital</b>    | <b>1.491 €</b>             |

# Arrendamento de casa (distrito)

Quase metade das casas para arrendar em Portugal está em **Lisboa**, e é esse peso que puxa a média nacional para os **16,05 €/m<sup>2</sup>**. O distrito é o mais caro do país, com 19,53 €/m<sup>2</sup>, e tem em **Faro** (17,76 €/m<sup>2</sup>) a única companhia acima dessa média.

Num segundo patamar aparecem a Região Autónoma da **Madeira** (15,22 €/m<sup>2</sup>), **Setúbal** (14,96 €/m<sup>2</sup>) e o **Porto** (13,31 €/m<sup>2</sup>), já abaixo da fasquia dos 16 euros. Os restantes 15 distritos não passam dos 12 €/m<sup>2</sup>.

É no interior que arrendar sai mais barato: na **Guarda** (5,87 €/m<sup>2</sup>), em **Bragança** (6,29 €/m<sup>2</sup>), em **Beja** (6,42 €/m<sup>2</sup>) e em **Portalegre** (6,51 €/m<sup>2</sup>) paga-se cerca de um terço do valor de Lisboa. Nestes territórios, porém, o preço baixo esconde outra questão: há muito pouco para arrendar. Em Vila Real, por exemplo, apenas 14% dos municípios têm sequer casas anunciadas, num contraste evidente com Braga, Leiria, Lisboa, Porto e Setúbal, onde a oferta cobre praticamente todo o território.

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

Valor mínimo

**5,87 €**

Valor médio

**16,05 €**

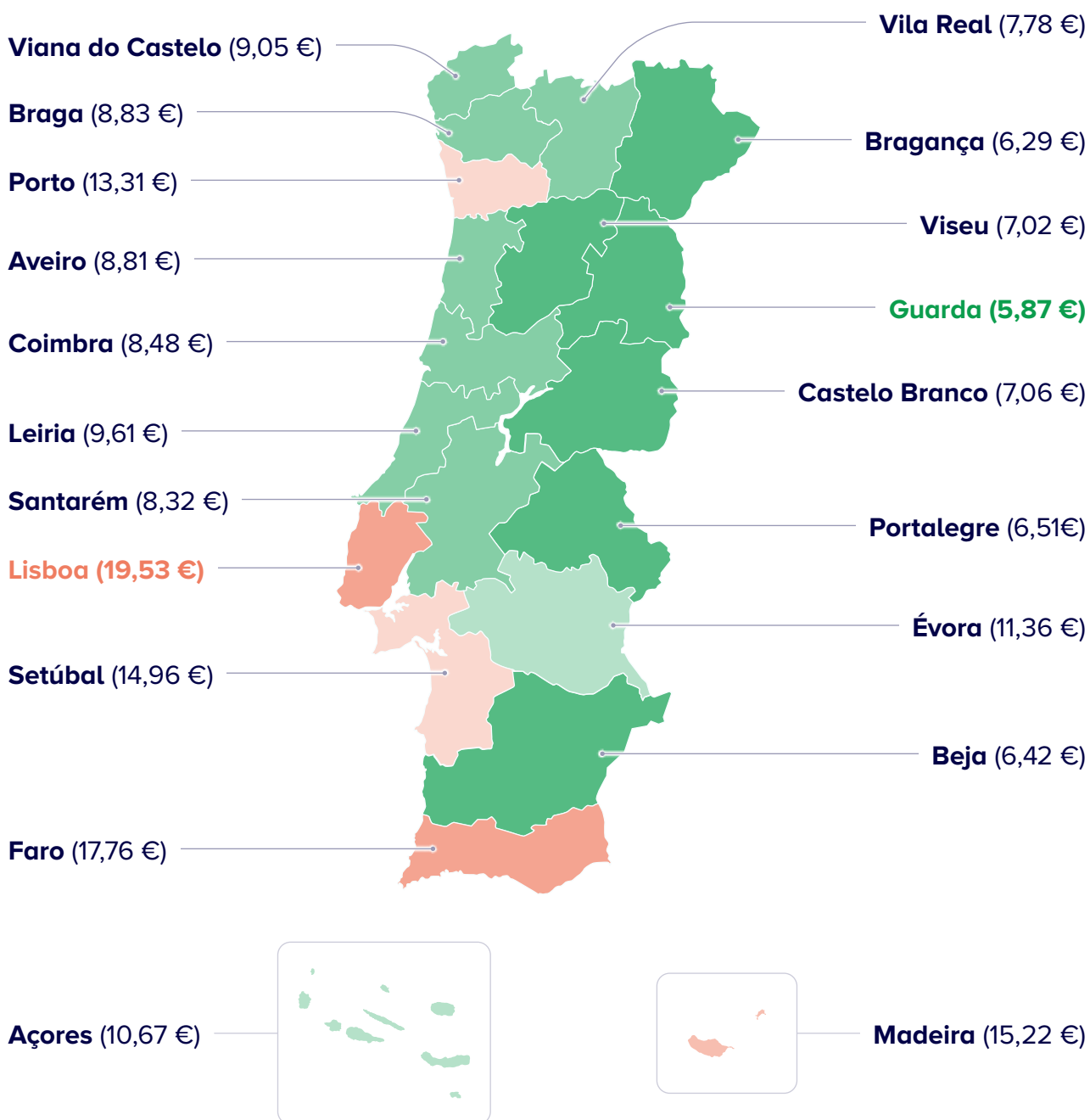
Valor máximo

**19,53 €**

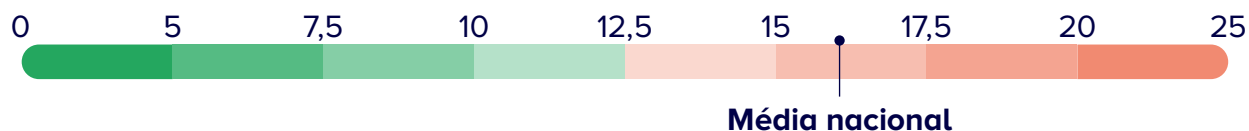
| Distrito             | Preço por m <sup>2</sup> * | Distrito             | Preço por m <sup>2</sup> * |
|----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
| Região A. dos Açores | 10,67 €                    | Leiria               | 9,61 €                     |
| Aveiro               | 8,81 €                     | <b>Lisboa</b>        | <b>19,53 €</b>             |
| Beja                 | 6,42 €                     | Região A. da Madeira | 15,22 €                    |
| Braga                | 8,83 €                     | Portalegre           | 6,51 €                     |
| Bragança             | 6,29 €                     | Porto                | 13,31 €                    |
| Castelo Branco       | 7,06 €                     | Santarém             | 8,32 €                     |
| Coimbra              | 8,48 €                     | Setúbal              | 14,96 €                    |
| Évora                | 11,36 €                    | Viana do Castelo     | 9,05 €                     |
| Faro                 | 17,76 €                    | Vila Real            | 7,78 €                     |
| <b>Guarda</b>        | <b>5,87 €</b>              | Viseu                | 7,02 €                     |

## A geografia do mercado

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



€/m<sup>2</sup> \*



# Arrendamento de casa (município)

| Região A. dos Açores     | Preço por m <sup>2</sup> * | Beja                   | Preço por m <sup>2</sup> * |
|--------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| Angra do Heroísmo        | - €                        | Aljustrel              | - €                        |
| Calheta                  | - €                        | Almodôvar              | 5,09 €                     |
| Corvo                    | - €                        | Alvito                 | - €                        |
| Horta                    | - €                        | Barrancos              | - €                        |
| <b>Lagoa</b>             | <b>13,11 €</b>             | <b>Beja</b>            | <b>10,10 €</b>             |
| Lajes das Flores         | - €                        | Castro Verde           | 6,42 €                     |
| Lajes do Pico            | - €                        | Cuba                   | - €                        |
| Madalena                 | - €                        | Ferreira do Alentejo   | - €                        |
| Nordeste                 | - €                        | Mértola                | 5,73 €                     |
| <b>Ponta Delgada</b>     | <b>9,06 €</b>              | Moura                  | - €                        |
| Povoação                 | - €                        | Odemira                | 6,81 €                     |
| Ribeira Grande           | - €                        | Ourique                | - €                        |
| Santa Cruz da Graciosa   | - €                        | Serpa                  | - €                        |
| Santa Cruz das Flores    | - €                        | <b>Vidigueira</b>      | <b>5,02 €</b>              |
| São Roque do Pico        | - €                        | <b>Média distrital</b> | <b>6,42 €</b>              |
| Velas                    | - €                        |                        |                            |
| Vila da Praia da Vitória | - €                        |                        |                            |
| Vila do Porto            | - €                        |                        |                            |
| Vila Franca do Campo     | - €                        |                        |                            |
| <b>Média distrital</b>   | <b>10,67 €</b>             |                        |                            |
|                          |                            |                        |                            |
| Aveiro                   | Preço por m <sup>2</sup> * | Braga                  | Preço por m <sup>2</sup> * |
| <b>Águeda</b>            | <b>5,33 €</b>              | Amares                 | 8,52 €                     |
| Albergaria-a-Velha       | 6,06 €                     | Barcelos               | 7,74 €                     |
| Anadia                   | 8,24 €                     | <b>Braga</b>           | <b>9,75 €</b>              |
| Arouca                   | - €                        | Cabeceiras de Basto    | 6,48 €                     |
| Aveiro                   | 10,23 €                    | Celorico de Basto      | 8,41 €                     |
| Castelo de Paiva         | - €                        | Esposende              | 9,24 €                     |
| <b>Espinho</b>           | <b>11,13 €</b>             | <b>Fafe</b>            | <b>4,30 €</b>              |
| Estarreja                | 6,57 €                     | Guimarães              | 8,84 €                     |
| Ílhavo                   | 9,75 €                     | Póvoa de Lanhoso       | 8,54 €                     |
| Mealhada                 | 8,82 €                     | Terras de Bouro        | - €                        |
| Murtosa                  | 10,34 €                    | Vieira do Minho        | 8,99 €                     |
| Oliveira de Azeméis      | 6,59 €                     | Vila Nova de Famalicão | 8,11 €                     |
| Oliveira do Bairro       | 5,75 €                     | Vila Verde             | 6,31 €                     |
| Ovar                     | 6,46 €                     | Vizela                 | 6,46 €                     |
| Santa Maria da Feira     | 7,59 €                     | <b>Média distrital</b> | <b>8,83 €</b>              |
| São João da Madeira      | 7,61 €                     |                        |                            |
| Sever do Vouga           | - €                        |                        |                            |
| Vagos                    | 7,51 €                     |                        |                            |
| Vale de Cambra           | - €                        |                        |                            |
| <b>Média distrital</b>   | <b>8,81 €</b>              |                        |                            |

| Bragança                 | Preço por m <sup>2</sup> * |
|--------------------------|----------------------------|
| Alfândega da Fé          | - €                        |
| <b>Bragança</b>          | <b>6,90 €</b>              |
| Carrazeda de Ansiães     | - €                        |
| Freixo de Espada à Cinta | - €                        |
| Macedo de Cavaleiros     | - €                        |
| Miranda do Douro         | - €                        |
| Mirandela                | - €                        |
| <b>Mogadouro</b>         | <b>6,10 €</b>              |
| Torre de Moncorvo        | - €                        |
| Vila Flor                | - €                        |
| Vimioso                  | - €                        |
| Vinhais                  | - €                        |
| <b>Média distrital</b>   | <b>6,29 €</b>              |

| Castelo Branco         | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Belmonte               | - €                        |
| Castelo Branco         | 7,69 €                     |
| <b>Covilhã</b>         | <b>7,95 €</b>              |
| Fundão                 | 7,20 €                     |
| Idanha-a-Nova          | 7,01 €                     |
| Oleiros                | - €                        |
| <b>Penamacor</b>       | <b>2,50 €</b>              |
| Proença-a-Nova         | - €                        |
| Sertão                 | - €                        |
| Vila de Rei            | - €                        |
| Vila Velha de Ródão    | - €                        |
| <b>Média distrital</b> | <b>7,06 €</b>              |

| Coimbra                | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Arganil                | - €                        |
| Cantanhede             | 4,77 €                     |
| Coimbra                | 9,61 €                     |
| Condeixa-a-Nova        | 9,52 €                     |
| Figueira da Foz        | 8,04 €                     |
| Góis                   | - €                        |
| <b>Lousã</b>           | <b>10,39 €</b>             |
| Mira                   | 7,53 €                     |
| Miranda do Corvo       | - €                        |
| Montemor-o-Velho       | - €                        |
| Oliveira do Hospital   | 5,50 €                     |
| Pampilhosa da Serra    | - €                        |
| Penacova               | - €                        |
| <b>Penela</b>          | <b>4,37 €</b>              |
| Soure                  | 5,12 €                     |
| Tábua                  | - €                        |
| Vila Nova de Poiares   | - €                        |
| <b>Média distrital</b> | <b>8,48 €</b>              |

| Évora                  | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alandroal              | - €                        |
| Arraiolos              | - €                        |
| Borba                  | - €                        |
| Estremoz               | 8,10 €                     |
| <b>Évora</b>           | <b>12,45 €</b>             |
| Montemor-o-Novo        | - €                        |
| Mora                   | - €                        |
| Mourão                 | - €                        |
| Portel                 | - €                        |
| Redondo                | - €                        |
| Reguengos de Monsaraz  | - €                        |
| <b>Vendas Novas</b>    | <b>7,22 €</b>              |
| Viana do Alentejo      | - €                        |
| Vila Viçosa            | - €                        |
| <b>Média distrital</b> | <b>11,36 €</b>             |

| Faro                       | Preço por m <sup>2</sup> * |
|----------------------------|----------------------------|
| Albufeira                  | 17,66 €                    |
| Alcoutim                   | - €                        |
| Aljezur                    | - €                        |
| Castro Marim               | 14,47 €                    |
| Faro                       | 18,10 €                    |
| Lagoa                      | 16,70 €                    |
| Lagos                      | 12,47 €                    |
| <b>Loulé</b>               | <b>24,47 €</b>             |
| Monchique                  | - €                        |
| Olhão                      | 11,79 €                    |
| Portimão                   | 13,33 €                    |
| São Brás de Alportel       | - €                        |
| Silves                     | 15,95 €                    |
| Tavira                     | 11,94 €                    |
| <b>Vila do Bispo</b>       | <b>10,48 €</b>             |
| Vila Real de Santo António | 11,97 €                    |
| <b>Média distrital</b>     | <b>17,76 €</b>             |

| Guarda                      | Preço por m <sup>2</sup> * |
|-----------------------------|----------------------------|
| Aguiar da Beira             | - €                        |
| Almeida                     | - €                        |
| Celorico da Beira           | - €                        |
| Figueira de Castelo Rodrigo | - €                        |
| Fornos de Algodres          | 4,89 €                     |
| <b>Gouveia</b>              | <b>4,54 €</b>              |
| Guarda                      | 5,94 €                     |
| Manteigas                   | - €                        |
| Mêda                        | - €                        |
| Pinhel                      | 4,67 €                     |
| Sabugal                     | - €                        |
| <b>Seia</b>                 | <b>18,29 €</b>             |
| Trancoso                    | - €                        |
| Vila Nova de Foz Côa        | - €                        |
| <b>Média distrital</b>      | <b>5,87 €</b>              |

| Leiria                 | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alcobaça               | 9,38 €                     |
| <b>Alvaiázere</b>      | <b>2,78 €</b>              |
| Ansião                 | - €                        |
| Batalha                | 8,63 €                     |
| Bombarral              | 11,10 €                    |
| Caldas da Rainha       | 10,33 €                    |
| Castanheira de Pêra    | 7,14 €                     |
| Figueiró dos Vinhos    | 6,38 €                     |
| Leiria                 | 6,82 €                     |
| Marinha Grande         | 7,95 €                     |
| <b>Nazaré</b>          | <b>18,35 €</b>             |
| Óbidos                 | 12,50 €                    |
| Pedrogão Grande        | - €                        |
| Peniche                | 8,89 €                     |
| Pombal                 | 7,39 €                     |
| Porto de Mós           | 8,19 €                     |
| <b>Média distrital</b> | <b>9,61 €</b>              |

| Lisboa                 | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alenquer               | 14,85 €                    |
| Amadora                | 15,35 €                    |
| Arruda dos Vinhos      | - €                        |
| Azambuja               | 10,99 €                    |
| <b>Cadaval</b>         | <b>5,48 €</b>              |
| <b>Cascais</b>         | <b>23,89 €</b>             |
| Lisboa                 | 20,49 €                    |
| Loures                 | 14,91 €                    |
| Lourinhã               | 9,60 €                     |
| Mafra                  | 13,08 €                    |
| Odivelas               | 14,74 €                    |
| Oeiras                 | 17,36 €                    |
| Sintra                 | 15,12 €                    |
| Sobral de Monte Agraço | - €                        |
| Torres Vedras          | 10,95 €                    |
| Vila Franca de Xira    | 12,18 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>19,53 €</b>             |

| Região A. da Madeira   | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| <b>Calheta</b>         | <b>20,04 €</b>             |
| Câmara de Lobos        | 14,29 €                    |
| Funchal                | 16,00 €                    |
| Machico                | - €                        |
| Ponta do Sol           | 8,82 €                     |
| Porto Moniz            | - €                        |
| Porto Santo            | - €                        |
| Ribeira Brava          | - €                        |
| Santa Cruz             | 10,74 €                    |
| <b>Santana</b>         | <b>6,96 €</b>              |
| São Vicente            | - €                        |
| <b>Média distrital</b> | <b>15,22 €</b>             |

| Portalegre             | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alter do Chão          | - €                        |
| Arronches              | - €                        |
| Avis                   | - €                        |
| Campo Maior            | 6,96 €                     |
| Castelo de Vide        | - €                        |
| Crato                  | - €                        |
| <b>Elvas</b>           | <b>4,75 €</b>              |
| Fronteira              | 7,19 €                     |
| Gavião                 | - €                        |
| Marvão                 | - €                        |
| Monforte               | - €                        |
| Nisa                   | - €                        |
| <b>Ponte de Sor</b>    | <b>8,58 €</b>              |
| Portalegre             | - €                        |
| Sousel                 | 5,90 €                     |
| <b>Média distrital</b> | <b>6,51 €</b>              |

| Porto                  | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Amarante               | 8,62 €                     |
| Baião                  | - €                        |
| <b>Felgueiras</b>      | <b>5,75 €</b>              |
| Gondomar               | 11,34 €                    |
| Lousada                | - €                        |
| Maia                   | 11,84 €                    |
| Marco de Canaveses     | 9,23 €                     |
| Matosinhos             | 13,62 €                    |
| Paços de Ferreira      | 8,51 €                     |
| Paredes                | 8,94 €                     |
| Penafiel               | 8,00 €                     |
| <b>Porto</b>           | <b>14,47 €</b>             |
| Póvoa de Varzim        | 8,53 €                     |
| Santo Tirso            | 7,19 €                     |
| Trofa                  | 6,01 €                     |
| Valongo                | 8,65 €                     |
| Vila do Conde          | 10,97 €                    |
| Vila Nova de Gaia      | 12,39 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>13,31 €</b>             |

## Quer encontrar a casa e o crédito dos seus sonhos?

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

Falar com o Doutor



| Santarém               | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Abrantes               | 8,30 €                     |
| Alcanena               | - €                        |
| Almeirim               | 8,04 €                     |
| Alpiarça               | - €                        |
| Benavente              | 9,94 €                     |
| Cartaxo                | 7,05 €                     |
| Chamusca               | 5,21 €                     |
| <b>Constância</b>      | <b>11,54 €</b>             |
| Coruche                | - €                        |
| Entroncamento          | 7,03 €                     |
| Ferreira do Zêzere     | - €                        |
| Golegã                 | - €                        |
| Mação                  | - €                        |
| Ourém                  | 7,41 €                     |
| <b>Rio Maior</b>       | <b>4,62 €</b>              |
| Salvaterra de Magos    | 6,30 €                     |
| Santarém               | 9,99 €                     |
| Sardoal                | - €                        |
| Tomar                  | 10,00 €                    |
| Torres Novas           | 5,24 €                     |
| Vila Nova da Barquinha | 7,30 €                     |
| <b>Média distrital</b> | <b>8,32 €</b>              |

| Setúbal                | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Alcácer do Sal         | 12,48 €                    |
| Alcochete              | 13,45 €                    |
| Almada                 | 15,75 €                    |
| Barreiro               | 11,97 €                    |
| <b>Grândola</b>        | <b>24,15 €</b>             |
| Moita                  | 11,47 €                    |
| Montijo                | 11,70 €                    |
| <b>Palmela</b>         | <b>9,41 €</b>              |
| Santiago do Cacém      | 15,49 €                    |
| Seixal                 | 12,95 €                    |
| Sesimbra               | 19,99 €                    |
| Setúbal                | 13,95 €                    |
| Sines                  | 22,09 €                    |
| <b>Média distrital</b> | <b>14,96 €</b>             |

| Viana do Castelo        | Preço por m <sup>2</sup> * |
|-------------------------|----------------------------|
| Arcos de Valdevez       | 6,56 €                     |
| Caminha                 | 7,74 €                     |
| Melgaço                 | - €                        |
| Monção                  | - €                        |
| Paredes de Coura        | - €                        |
| <b>Ponte da Barca</b>   | <b>4,61 €</b>              |
| Ponte de Lima           | 7,41 €                     |
| Valença                 | 7,73 €                     |
| <b>Viana do Castelo</b> | <b>11,43 €</b>             |
| Vila Nova de Cerveira   | 7,72 €                     |
| <b>Média distrital</b>  | <b>9,05 €</b>              |

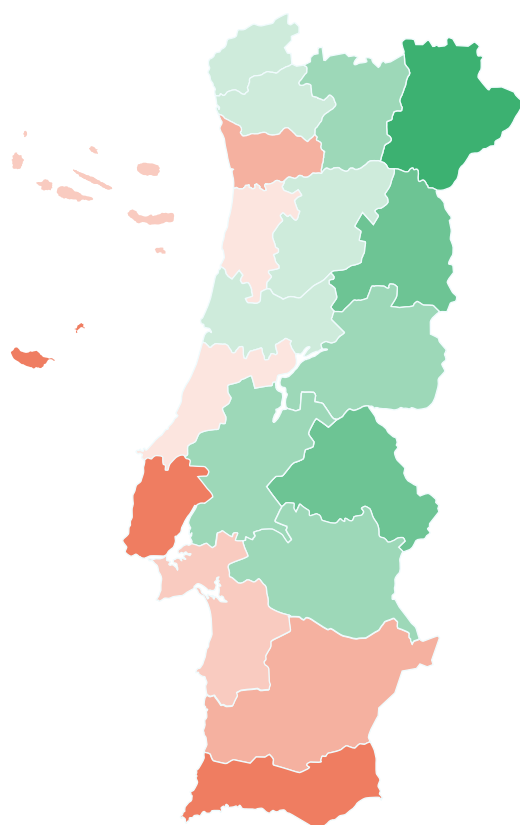
| Vila Real                | Preço por m <sup>2</sup> * |
|--------------------------|----------------------------|
| Alijó                    | - €                        |
| Boticas                  | - €                        |
| Chaves                   | - €                        |
| Mesão Frio               | - €                        |
| Mondim de Basto          | - €                        |
| <b>Montalegre</b>        | <b>9,15 €</b>              |
| Murça                    | - €                        |
| Peso da Régua            | - €                        |
| Ribeira de Pena          | - €                        |
| Sabrosa                  | - €                        |
| Santa Marta de Penaguião | - €                        |
| Valpaços                 | - €                        |
| Vila Pouca de Aguiar     | - €                        |
| <b>Vila Real</b>         | <b>7,67 €</b>              |
| <b>Média distrital</b>   | <b>7,78 €</b>              |

| Viseu                  | Preço por m <sup>2</sup> * |
|------------------------|----------------------------|
| Armamar                | - €                        |
| <b>Carregal do Sal</b> | <b>14,63 €</b>             |
| Castro Daire           | 6,65 €                     |
| Cinfães                | - €                        |
| Lamego                 | 7,03 €                     |
| Mangualde              | 7,34 €                     |
| Moimenta da Beira      | - €                        |
| <b>Mortágua</b>        | <b>2,43 €</b>              |
| Nelas                  | 8,04 €                     |
| Oliveira de Frades     | 6,76 €                     |
| Penalva do Castelo     | 2,82 €                     |
| Penedono               | - €                        |
| Resende                | - €                        |
| Santa Comba Dão        | 6,40 €                     |
| São João da Pesqueira  | - €                        |
| São Pedro do Sul       | 7,56 €                     |
| Sátão                  | - €                        |
| Sernancelhe            | - €                        |
| Tabuaço                | - €                        |
| Tarouca                | 5,65 €                     |
| Tondela                | 5,43 €                     |
| Vila Nova de Paiva     | 3,84 €                     |
| Viseu                  | 7,92 €                     |
| Vouzela                | 8,04 €                     |
| <b>Média distrital</b> | <b>7,02 €</b>              |

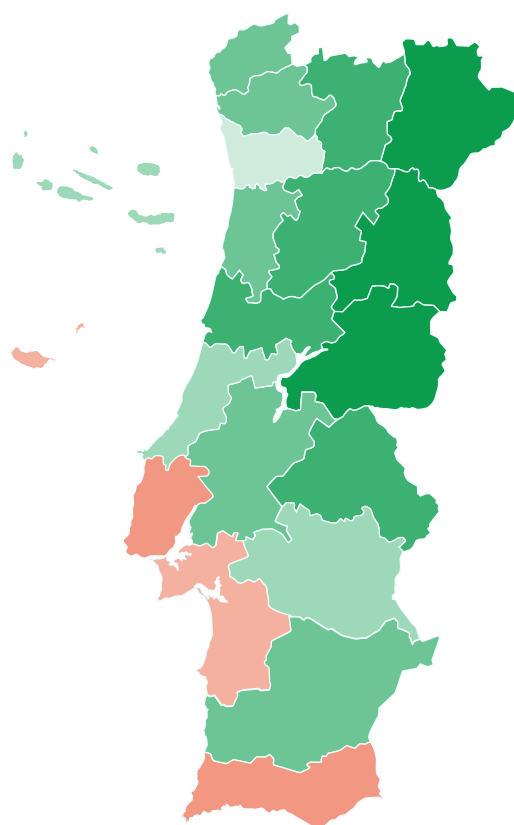
# Apartamento ou moradia?

| Mercado nacional (casas para venda) | N.º casas      | Valor                   |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------|
| Moradias                            | 39.302         | 29.364.568.920 €        |
| Apartamentos                        | 64.000         | 37.200.170.960 €        |
| <b>Total do mercado</b>             | <b>103.302</b> | <b>66.564.739.880 €</b> |

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  | 3.520 €      | 2.198 €  | Moradia        |
| Aveiro            | 3.081 €      | 1.884 €  | Moradia        |
| Beja              | 4.277 €      | 1.921 €  | Moradia        |
| Braga             | 2.738 €      | 1.968 €  | Moradia        |
| Bragança          | 1.426 €      | 957 €    | Moradia        |
| Castelo Branco    | 2.340 €      | 975 €    | Moradia        |
| Coimbra           | 2.897 €      | 1.292 €  | Moradia        |
| Évora             | 2.360 €      | 2.239 €  | Moradia        |
| Faro              | 5.035 €      | 4.759 €  | Moradia        |
| Guarda            | 1.508 €      | 886 €    | Moradia        |
| Leiria            | 3.140 €      | 2.143 €  | Moradia        |
| Lisboa            | 6.111 €      | 4.798 €  | Moradia        |
| Região A. Madeira | 5.032 €      | 4.279 €  | Moradia        |
| Portalegre        | 1.564 €      | 1.110 €  | Moradia        |
| Porto             | 4.333 €      | 2.814 €  | Moradia        |
| Santarém          | 2.295 €      | 1.696 €  | Moradia        |
| Setúbal           | 3.920 €      | 4.340 €  | Apartamento    |
| Viana do Castelo  | 2.975 €      | 1.724 €  | Moradia        |
| Vila Real         | 2.206 €      | 1.113 €  | Moradia        |
| Viseu             | 2.536 €      | 1.317 €  | Moradia        |



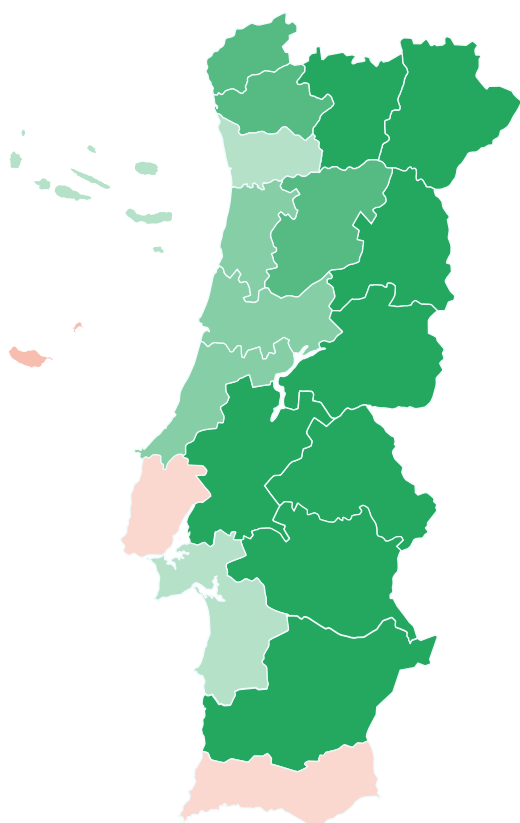
# Acessibilidade da habitação

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

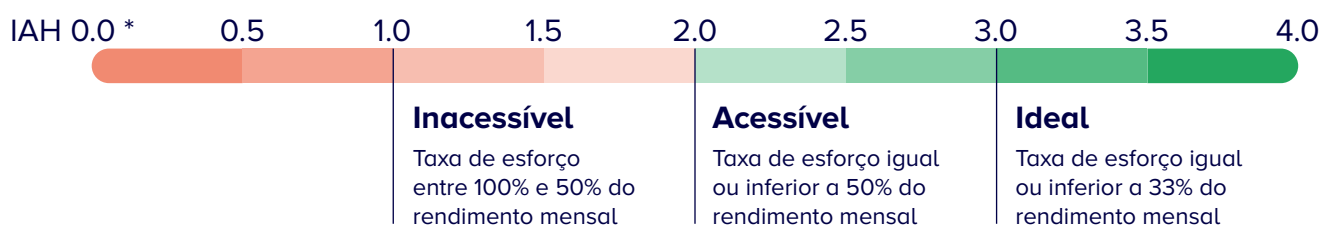
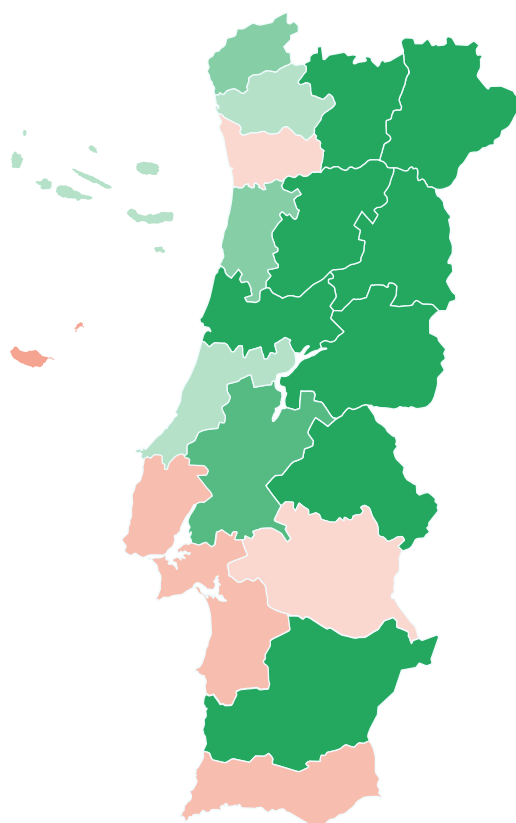
Este índice mostra quão acessível é comprar casa: compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito (dados do INE) com a prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto mais alto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

Ex.: Na **Região Autónoma da Madeira**, a prestação média para um apartamento T2 é de 1.551 euros e o rendimento médio de um casal é de 2.168 euros, logo o IAH é de 1,40. **É o mais baixo do país. O IAH médio nacional para um casal é de 1,94 para um apartamento T2 e de 1,78 para uma moradia T3**, o que significa que um casal precisa de dedicar, respetivamente, **52% e 56%** do seu rendimento ao pagamento da prestação do crédito.

### Apartamento (T2)



### Moradia (T3)



## Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

A seguir à **Madeira**, o esforço mais elevado para comprar casa em Portugal é pedido a quem procura habitação em **Faro**, onde um apartamento T2 absorve 66% do rendimento de um casal e uma moradia T3 chega aos 96%. Seguem-se **Lisboa** (57% e 82%) e **Setúbal** (41% e 75%), ainda claramente acima da média nacional (51% e 56%).

No interior, a leitura inverte-se: em **Bragança, Guarda e Portalegre**, a prestação de um T2 fica em 15% a 16% do rendimento familiar, bem dentro do limite

tido como saudável, e em Castelo Branco ou Vila Real não ultrapassa os 25%.

Em nove distritos, comprar uma moradia T3 é mais comportável do que um apartamento T2. É o caso da Guarda, onde a moradia consome apenas 11% do rendimento, ou de Castelo Branco (14%), territórios em que a casa isolada, com preços por metro quadrado muito baixos, se torna a opção mais equilibrada para as contas de uma família.

| Distrito              | Apartamento T2 |            | Moradia T3  |            |
|-----------------------|----------------|------------|-------------|------------|
|                       | IAH*           | %**        | IAH*        | %**        |
| Região A. Açores      | 2,31           | 43%        | 2,44        | 41%        |
| Aveiro                | 2,56           | 39%        | 2,67        | 37%        |
| Beja                  | 3,79           | 26%        | 4,30        | 23%        |
| Braga                 | 3,14           | 32%        | 2,19        | 46%        |
| Bragança              | 6,48           | 15%        | 7,42        | 13%        |
| Castelo Branco        | 3,93           | 25%        | 7,28        | 14%        |
| Coimbra               | 2,99           | 33%        | 5,05        | 20%        |
| Évora                 | 3,94           | 25%        | 1,98        | 51%        |
| Faro                  | 1,51           | 66%        | 1,05        | 96%        |
| Guarda                | 6,38           | 16%        | 9,24        | 11%        |
| Leiria                | 2,66           | 38%        | 2,25        | 44%        |
| Lisboa                | 1,76           | 57%        | 1,22        | 82%        |
| Região A. Madeira     | 1,40           | 72%        | 0,82        | 123%       |
| Portalegre            | 6,3            | 16%        | 6,01        | 17%        |
| Porto                 | 2,15           | 46%        | 1,65        | 60%        |
| Santarém              | 3,73           | 27%        | 3,29        | 30%        |
| Setúbal               | 2,43           | 41%        | 1,33        | 75%        |
| Viana do Castelo      | 3,02           | 33%        | 2,73        | 37%        |
| Vila Real             | 3,96           | 25%        | 5,17        | 19%        |
| Viseu                 | 3,22           | 31%        | 4,75        | 21%        |
| <b>Média nacional</b> | <b>1,94</b>    | <b>51%</b> | <b>1,78</b> | <b>56%</b> |

\* valor IAH calculado a 1 de setembro de 2026

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

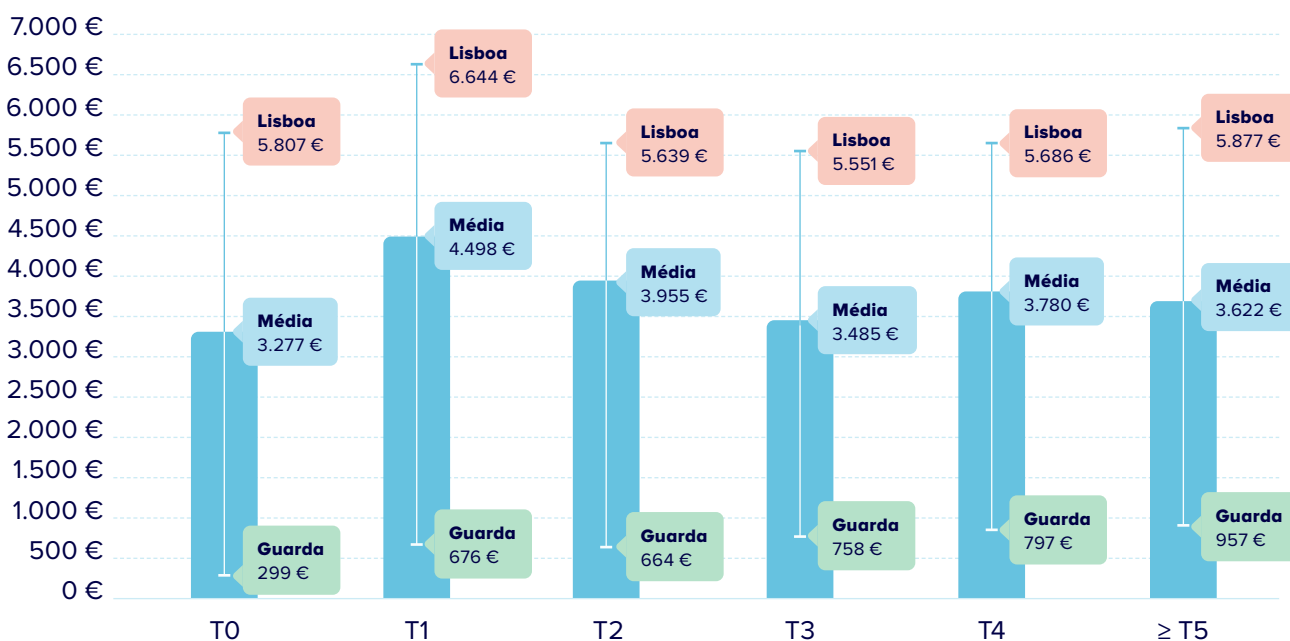
# Valores por tipologia

Nas tipologias há um padrão claro: quanto mais pequena a casa, mais pesa o preço do metro quadrado. No topo estão os **T1 (4.498 €/m²)**, à frente dos **T2 (3.955 €/m²)**, dos **T4 (3.780 €/m²)**, dos **T5 ou superiores (3.622 €/m²)** e dos **T3 (3.485 €/m²)**.

Fogem à regra os **T0**, a tipologia mais barata do país (**3.277 €/m²**). Em todas as categorias, **Lisboa** reúne os valores mais altos do país, com os T1 a atingir **6.644 €/m²**. No polo oposto está sempre a **Guarda**, entre os **299 €/m²** de um T0 e os **957 €/m²** de uma tipologia T5.

O fosso entre os dois extremos alarga-se à medida que a casa encolhe: **um T0 em Lisboa equivale a 19 casas iguais na Guarda**. Nas tipologias maiores, a diferença atenua-se, mas continua a ser significativa, das cerca de 10 vezes num T1 às 6 ou 7 vezes nas casas de maior dimensão. Por trás deste desnível não está só o preço por metro quadrado, mas também níveis de procura e de liquidez muito distintos entre os dois mercados.

## Preço médio por m² a nível nacional (venda)



| Distrito/Município          | T0*            | T1*            | T2*            | T3*            | T4*            | ≥ T5*          |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Região A. dos Açores</b> | <b>1.355 €</b> | <b>2.509 €</b> | <b>2.437 €</b> | <b>2.265 €</b> | <b>2.263 €</b> | <b>2.115 €</b> |
| Angra do Heroísmo           | 1.618 €        | 2.367 €        | 1.751 €        | 1.577 €        | 1.956 €        | 2.195 €        |
| Calheta                     | - €            | 1.666 €        | 1.381 €        | 2.983 €        | - €            | 1.384 €        |
| Corvo                       | - €            | - €            | - €            | - €            | - €            | - €            |
| Horta                       | - €            | 1.946 €        | 1.819 €        | 1.877 €        | 1.578 €        | 1.033 €        |
| Lagoa                       | 1.929 €        | 2.179 €        | 2.953 €        | 2.649 €        | 2.138 €        | 2.204 €        |
| Lajes das Flores            | - €            | 1.948 €        | 1.436 €        | 1.577 €        | - €            | 1.540 €        |
| Lajes do Pico               | 1.713 €        | 1.670 €        | 1.076 €        | 1.448 €        | 2.111 €        | 1.819 €        |
| Madalena                    | 1.167 €        | 1.962 €        | 2.336 €        | 1.589 €        | 2.077 €        | 2.982 €        |
| Nordeste                    | - €            | 2.378 €        | 2.130 €        | 1.644 €        | 1.575 €        | 2.042 €        |
| Ponta Delgada               | 3.676 €        | 3.363 €        | 3.156 €        | 2.761 €        | 2.686 €        | 2.308 €        |
| Povoação                    | 1.010 €        | 3.306 €        | 3.270 €        | 2.029 €        | 2.261 €        | 1.209 €        |
| Ribeira Grande              | 1.250 €        | 1.444 €        | 2.410 €        | 2.185 €        | 2.375 €        | 2.206 €        |
| Santa Cruz da Graciosa      | 588 €          | 308 €          | 442 €          | 589 €          | 1.268 €        | 1.009 €        |
| Santa Cruz das Flores       | - €            | 980 €          | 1.077 €        | 888 €          | - €            | 925 €          |
| São Roque do Pico           | - €            | 1.324 €        | 1.631 €        | 2.126 €        | 1.888 €        | 1.834 €        |
| Velas                       | 1.833 €        | 727 €          | 937 €          | 1.678 €        | 1.667 €        | 6.706 €        |
| Vila da Praia da Vitória    | 4.286 €        | 1.238 €        | 2.076 €        | 1.876 €        | 2.025 €        | 1.778 €        |
| Vila do Porto               | 1.593 €        | 1.921 €        | 1.721 €        | 2.444 €        | 1.583 €        | 1.279 €        |
| Vila Franca do Campo        | - €            | 3.608 €        | 2.819 €        | 2.815 €        | 1.809 €        | 2.109 €        |
| <b>Aveiro</b>               | <b>2.142 €</b> | <b>3.073 €</b> | <b>2.821 €</b> | <b>2.114 €</b> | <b>1.927 €</b> | <b>2.072 €</b> |
| Águeda                      | 414 €          | 1.635 €        | 1.584 €        | 1.491 €        | 1.498 €        | 1.315 €        |
| Albergaria-a-Velha          | 1.941 €        | 1.757 €        | 1.917 €        | 1.758 €        | 1.131 €        | 1.593 €        |
| Anadia                      | 483 €          | 1.483 €        | 1.624 €        | 1.297 €        | 1.188 €        | 1.034 €        |
| Arouca                      | - €            | 1.123 €        | 1.341 €        | 1.223 €        | 1.881 €        | 1.529 €        |
| Aveiro                      | 2.642 €        | 4.413 €        | 3.478 €        | 2.899 €        | 2.355 €        | 2.595 €        |
| Castelo de Paiva            | 311 €          | 707 €          | 2.070 €        | 1.331 €        | 1.937 €        | 692 €          |
| Espinho                     | 6.094 €        | 3.978 €        | 3.544 €        | 3.019 €        | 2.449 €        | 2.258 €        |
| Estarreja                   | 556 €          | 2.043 €        | 1.884 €        | 1.518 €        | 1.389 €        | 1.230 €        |
| Ílhavo                      | 5.143 €        | 4.017 €        | 2.909 €        | 2.704 €        | 2.283 €        | 5.587 €        |
| Mealhada                    | 317 €          | 2.203 €        | 1.169 €        | 1.248 €        | 1.470 €        | 795 €          |
| Murtosa                     | 1.000 €        | 2.911 €        | 1.994 €        | 1.852 €        | 1.599 €        | 2.352 €        |
| Oliveira de Azeméis         | 2.025 €        | 2.518 €        | 1.938 €        | 1.531 €        | 1.376 €        | 1.300 €        |
| Oliveira do Bairro          | 2.189 €        | 1.974 €        | 1.894 €        | 1.560 €        | 1.314 €        | 1.135 €        |
| Ovar                        | 4.151 €        | 2.964 €        | 2.399 €        | 1.874 €        | 2.026 €        | 1.892 €        |
| Santa Maria da Feira        | 2.075 €        | 2.403 €        | 2.143 €        | 1.823 €        | 1.795 €        | 1.927 €        |
| São João da Madeira         | 2.324 €        | 3.001 €        | 2.824 €        | 1.868 €        | 1.224 €        | 1.301 €        |
| Sever do Vouga              | 486 €          | 343 €          | 1.590 €        | 1.293 €        | 1.977 €        | 1.317 €        |
| Vagos                       | - €            | 3.139 €        | 3.053 €        | 1.783 €        | 1.738 €        | 1.878 €        |
| Vale de Cambra              | 1.093 €        | 2.320 €        | 1.171 €        | 781 €          | 1.081 €        | 1.085 €        |
| <b>Beja</b>                 | <b>1.226 €</b> | <b>3.803 €</b> | <b>2.015 €</b> | <b>1.422 €</b> | <b>1.419 €</b> | <b>1.661 €</b> |
| Aljustrel                   | - €            | 1.249 €        | 1.589 €        | 1.700 €        | 920 €          | 1.151 €        |
| Almodôvar                   | - €            | 2.327 €        | 646 €          | 896 €          | 1.196 €        | 1.159 €        |
| Alvito                      | 880 €          | 1.552 €        | 2.497 €        | 2.738 €        | - €            | 1.431 €        |
| Barrancos                   | - €            | 177 €          | 446 €          | 1.231 €        | - €            | - €            |
| Beja                        | - €            | 846 €          | 1.348 €        | 1.312 €        | 1.103 €        | 1.386 €        |
| Castro Verde                | 722 €          | 1.694 €        | 1.378 €        | 1.526 €        | 1.743 €        | 837 €          |
| Cuba                        | - €            | 1.103 €        | 3.380 €        | 2.558 €        | 648 €          | - €            |
| Ferreira do Alentejo        | - €            | 447 €          | 1.034 €        | 1.124 €        | 1.998 €        | 2.548 €        |
| Mértola                     | 889 €          | 1.072 €        | 828 €          | 817 €          | 1.262 €        | 2.167 €        |
| Moura                       | 446 €          | 617 €          | 796 €          | 845 €          | 973 €          | 965 €          |
| Odemira                     | 4.399 €        | 4.948 €        | 2.679 €        | 2.027 €        | 2.093 €        | 2.247 €        |
| Ourique                     | 583 €          | 5.453 €        | 4.075 €        | 1.372 €        | 1.713 €        | 1.647 €        |
| Serpa                       | 527 €          | 1.606 €        | 735 €          | 1.044 €        | 1.081 €        | 913 €          |
| Vidigueira                  | - €            | 1.218 €        | 766 €          | 1.492 €        | 1.089 €        | 787 €          |

| Distrito/Município       | T0*            | T1*            | T2*            | T3*            | T4*            | ≥ T5*          |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Braga</b>             | <b>1.651 €</b> | <b>2.820 €</b> | <b>2.372 €</b> | <b>1.968 €</b> | <b>2.037 €</b> | <b>2.085 €</b> |
| Amares                   | 995 €          | 3.011 €        | 2.063 €        | 1.688 €        | 1.843 €        | 1.961 €        |
| Barcelos                 | 455 €          | 2.932 €        | 2.320 €        | 1.723 €        | 1.980 €        | 2.049 €        |
| Braga                    | 4.390 €        | 3.926 €        | 3.065 €        | 2.356 €        | 2.042 €        | 2.285 €        |
| Cabeceiras de Basto      | - €            | 1.185 €        | 1.180 €        | 1.414 €        | 1.297 €        | 1.352 €        |
| Celorico de Basto        | 341 €          | 947 €          | 1.266 €        | 1.079 €        | 1.289 €        | 1.070 €        |
| Esposende                | 4.368 €        | 2.784 €        | 2.763 €        | 2.376 €        | 2.607 €        | 3.736 €        |
| Fafe                     | 752 €          | 1.433 €        | 1.330 €        | 1.497 €        | 1.357 €        | 1.319 €        |
| Guimarães                | 2.997 €        | 2.832 €        | 2.479 €        | 1.944 €        | 2.083 €        | 2.050 €        |
| Póvoa de Lanhoso         | 594 €          | 3.051 €        | 1.648 €        | 1.992 €        | 1.738 €        | 1.472 €        |
| Terras de Bouro          | 1.393 €        | 1.539 €        | 1.339 €        | 2.513 €        | 2.405 €        | 2.134 €        |
| Vieira do Minho          | 498 €          | 1.506 €        | 1.134 €        | 2.599 €        | 2.701 €        | 2.034 €        |
| Vila Nova de Famalicão   | 2.217 €        | 2.785 €        | 2.283 €        | 1.964 €        | 2.299 €        | 2.158 €        |
| Vila Verde               | 1.299 €        | 1.972 €        | 2.111 €        | 1.638 €        | 1.665 €        | 1.590 €        |
| Vizela                   | - €            | 2.901 €        | 2.221 €        | 1.647 €        | 1.316 €        | 1.255 €        |
| <b>Bragança</b>          | <b>509 €</b>   | <b>892 €</b>   | <b>763 €</b>   | <b>879 €</b>   | <b>949 €</b>   | <b>1.004 €</b> |
| Alfândega da Fé          | - €            | - €            | 843 €          | 435 €          | 1.216 €        | - €            |
| Bragança                 | 459 €          | 1.232 €        | 955 €          | 982 €          | 998 €          | 1.234 €        |
| Carrazeda de Ansiães     | - €            | 1.429 €        | 333 €          | 354 €          | 517 €          | 506 €          |
| Freixo de Espada à Cinta | 650 €          | 192 €          | 827 €          | 1.613 €        | 718 €          | 512 €          |
| Macedo de Cavaleiros     | 662 €          | 815 €          | 905 €          | 805 €          | 1.586 €        | 794 €          |
| Miranda do Douro         | 325 €          | - €            | 857 €          | 923 €          | 783 €          | 805 €          |
| Mirandela                | 938 €          | 1.249 €        | 1.651 €        | 1.303 €        | 1.130 €        | 1.384 €        |
| Mogadouro                | 101 €          | 1.133 €        | 632 €          | 616 €          | 916 €          | 1.283 €        |
| Torre de Moncorvo        | 155 €          | 293 €          | 535 €          | 465 €          | 554 €          | 651 €          |
| Vila Flor                | - €            | - €            | 204 €          | 690 €          | 1.064 €        | 898 €          |
| Vimioso                  | - €            | 565 €          | 606 €          | 285 €          | 799 €          | 805 €          |
| Vinhais                  | - €            | 1.658 €        | 356 €          | 779 €          | 316 €          | 468 €          |
| <b>Castelo Branco</b>    | <b>639 €</b>   | <b>1.439 €</b> | <b>1.154 €</b> | <b>1.024 €</b> | <b>928 €</b>   | <b>1.141 €</b> |
| Belmonte                 | 854 €          | 939 €          | 609 €          | 913 €          | 588 €          | 914 €          |
| Castelo Branco           | 209 €          | 743 €          | 1.024 €        | 1.051 €        | 819 €          | 1.528 €        |
| Covilhã                  | 1.855 €        | 2.515 €        | 1.766 €        | 1.343 €        | 1.186 €        | 1.115 €        |
| Fundão                   | 321 €          | 728 €          | 947 €          | 952 €          | 854 €          | 1.011 €        |
| Idanha-a-Nova            | 838 €          | 390 €          | 556 €          | 716 €          | 867 €          | 589 €          |
| Oleiros                  | 235 €          | 243 €          | 891 €          | 353 €          | 1.062 €        | 781 €          |
| Penamacor                | 485 €          | 358 €          | 349 €          | 584 €          | 544 €          | 855 €          |
| Proença-a-Nova           | 228 €          | 232 €          | 322 €          | 412 €          | 757 €          | 988 €          |
| Sertão                   | 307 €          | 688 €          | 1.021 €        | 887 €          | 1.099 €        | 1.995 €        |
| Vila de Rei              | 343 €          | 167 €          | 1.067 €        | 784 €          | 1.342 €        | 1.459 €        |
| Vila Velha de Ródão      | - €            | 1.707 €        | 403 €          | 489 €          | 529 €          | 2.066 €        |
| <b>Coimbra</b>           | <b>1.083 €</b> | <b>2.408 €</b> | <b>1.805 €</b> | <b>1.631 €</b> | <b>1.572 €</b> | <b>1.489 €</b> |
| Arganil                  | 735 €          | 486 €          | 707 €          | 923 €          | 921 €          | 911 €          |
| Cantanhede               | 3.374 €        | 2.119 €        | 1.508 €        | 1.279 €        | 1.463 €        | 1.176 €        |
| Coimbra                  | 3.290 €        | 3.110 €        | 2.743 €        | 2.237 €        | 2.106 €        | 1.916 €        |
| Condeixa-a-Nova          | 251 €          | 1.700 €        | 1.546 €        | 1.739 €        | 1.786 €        | 1.789 €        |
| Figueira da Foz          | 3.496 €        | 3.434 €        | 2.286 €        | 2.276 €        | 1.899 €        | 1.768 €        |
| Góis                     | 180 €          | - €            | 736 €          | 568 €          | 859 €          | 1.585 €        |
| Lousã                    | 292 €          | 1.463 €        | 845 €          | 1.154 €        | 1.376 €        | 1.431 €        |
| Mira                     | 756 €          | 3.279 €        | 2.056 €        | 1.471 €        | 1.724 €        | 996 €          |
| Miranda do Corvo         | 299 €          | 664 €          | 1.135 €        | 728 €          | 750 €          | 960 €          |
| Montemor-o-Velho         | 915 €          | 1.165 €        | 1.401 €        | 1.350 €        | 877 €          | 963 €          |
| Oliveira do Hospital     | 247 €          | 606 €          | 810 €          | 1.084 €        | 1.118 €        | 1.133 €        |
| Pampilhosa da Serra      | 161 €          | 802 €          | 619 €          | 572 €          | 883 €          | 546 €          |
| Penacova                 | 748 €          | 491 €          | 551 €          | 500 €          | 489 €          | 625 €          |
| Penela                   | 628 €          | 646 €          | 694 €          | 897 €          | 608 €          | 908 €          |

| Distrito/Município          | T0*            | T1*            | T2*            | T3*            | T4*            | ≥ T5*          |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Soure                       | 511 €          | 662 €          | 601 €          | 983 €          | 1.144 €        | 1.479 €        |
| Tábua                       | 189 €          | 431 €          | 486 €          | 783 €          | 884 €          | 1.501 €        |
| Vila Nova de Poiares        | 455 €          | - €            | 1.758 €        | 1.473 €        | 915 €          | 764 €          |
| <b>Évora</b>                | <b>1.044 €</b> | <b>1.574 €</b> | <b>1.850 €</b> | <b>2.543 €</b> | <b>2.657 €</b> | <b>2.212 €</b> |
| Alandroal                   | 360 €          | 1.064 €        | 1.422 €        | 1.132 €        | 1.690 €        | 1.173 €        |
| Arraiolos                   | - €            | 2.370 €        | 1.736 €        | 1.926 €        | 1.431 €        | 1.448 €        |
| Borba                       | - €            | 424 €          | 646 €          | 1.084 €        | 781 €          | 291 €          |
| Estremoz                    | 706 €          | 1.159 €        | 1.182 €        | 1.288 €        | 983 €          | 2.667 €        |
| Évora                       | 2.922 €        | 3.644 €        | 2.751 €        | 2.662 €        | 2.299 €        | 2.412 €        |
| Montemor-o-Novo             | - €            | 1.651 €        | 3.323 €        | 4.953 €        | 4.399 €        | 4.082 €        |
| Mora                        | - €            | 863 €          | 1.814 €        | 1.445 €        | 9.270 €        | 1.288 €        |
| Mourão                      | - €            | 1.929 €        | 1.861 €        | 1.421 €        | 1.684 €        | 1.664 €        |
| Portel                      | - €            | 1.697 €        | 948 €          | 1.113 €        | 1.016 €        | 2.063 €        |
| Redondo                     | 354 €          | 1.905 €        | 1.565 €        | 1.562 €        | 1.233 €        | 1.399 €        |
| Reguengos de Monsaraz       | 1.272 €        | 771 €          | 1.240 €        | 1.056 €        | 1.612 €        | 1.472 €        |
| Vendas Novas                | - €            | 1.164 €        | 1.857 €        | 2.122 €        | 2.156 €        | 1.778 €        |
| Viana do Alentejo           | - €            | 2.563 €        | 1.387 €        | 1.097 €        | 1.192 €        | 1.052 €        |
| Vila Viçosa                 | - €            | - €            | 1.542 €        | 1.320 €        | 1.292 €        | 906 €          |
| <b>Faro</b>                 | <b>4.451 €</b> | <b>4.722 €</b> | <b>4.734 €</b> | <b>4.369 €</b> | <b>5.410 €</b> | <b>5.681 €</b> |
| Albufeira                   | 2.701 €        | 3.556 €        | 4.228 €        | 4.903 €        | 5.767 €        | 8.810 €        |
| Alcoutim                    | 755 €          | 822 €          | 1.277 €        | 1.245 €        | 1.938 €        | 372 €          |
| Aljezur                     | 7.984 €        | 3.709 €        | 4.329 €        | 4.502 €        | 3.905 €        | 3.966 €        |
| Castro Marim                | 6.347 €        | 5.323 €        | 7.909 €        | 3.826 €        | 3.715 €        | 1.669 €        |
| Faro                        | 5.722 €        | 4.961 €        | 3.837 €        | 3.675 €        | 4.056 €        | 4.256 €        |
| Lagoa                       | 5.912 €        | 3.807 €        | 4.541 €        | 4.326 €        | 4.831 €        | 4.442 €        |
| Lagos                       | 4.821 €        | 5.686 €        | 4.608 €        | 5.273 €        | 7.437 €        | 6.041 €        |
| Loulé                       | 3.929 €        | 5.373 €        | 5.782 €        | 6.009 €        | 6.762 €        | 7.369 €        |
| Monchique                   | 795 €          | 3.988 €        | 2.486 €        | 2.856 €        | 2.256 €        | 1.895 €        |
| Olhão                       | 1.935 €        | 4.113 €        | 4.668 €        | 3.359 €        | 3.641 €        | 4.086 €        |
| Portimão                    | 3.259 €        | 4.593 €        | 4.035 €        | 3.446 €        | 3.507 €        | 4.322 €        |
| São Brás de Alportel        | - €            | 4.964 €        | 3.251 €        | 3.057 €        | 3.631 €        | 3.686 €        |
| Silves                      | 4.520 €        | 3.892 €        | 3.897 €        | 3.329 €        | 3.880 €        | 3.249 €        |
| Tavira                      | 883 €          | 3.935 €        | 4.225 €        | 3.225 €        | 4.093 €        | 4.126 €        |
| Vila do Bispo               | - €            | 4.653 €        | 4.520 €        | 3.829 €        | 2.379 €        | 4.323 €        |
| Vila Real de Santo António  | 5.922 €        | 4.425 €        | 5.163 €        | 3.211 €        | 3.222 €        | 5.445 €        |
| <b>Guarda</b>               | <b>299 €</b>   | <b>676 €</b>   | <b>664 €</b>   | <b>758 €</b>   | <b>797 €</b>   | <b>957 €</b>   |
| Aguiar da Beira             | - €            | - €            | 847 €          | 767 €          | 1.333 €        | 2.074 €        |
| Almeida                     | - €            | 379 €          | 235 €          | 523 €          | 649 €          | 549 €          |
| Celorico da Beira           | 204 €          | 958 €          | 568 €          | 733 €          | 765 €          | 662 €          |
| Figueira de Castelo Rodrigo | 164 €          | 872 €          | 467 €          | 406 €          | 664 €          | 827 €          |
| Fornos de Algodres          | 244 €          | 1.141 €        | 497 €          | 598 €          | 906 €          | 870 €          |
| Gouveia                     | 317 €          | 470 €          | 683 €          | 566 €          | 704 €          | 677 €          |
| Guarda                      | 310 €          | 530 €          | 877 €          | 1.051 €        | 1.152 €        | 1.053 €        |
| Manteigas                   | 602 €          | 3.571 €        | 1.098 €        | 656 €          | 887 €          | 1.087 €        |
| Mêda                        | - €            | 1.200 €        | 454 €          | 516 €          | 469 €          | 1.353 €        |
| Pinhel                      | 171 €          | 300 €          | 278 €          | 567 €          | 486 €          | 1.063 €        |
| Sabugal                     | 363 €          | 402 €          | 432 €          | 694 €          | 702 €          | 928 €          |
| Seia                        | 591 €          | 1.060 €        | 867 €          | 898 €          | 834 €          | 1.270 €        |
| Trancoso                    | 332 €          | 606 €          | 615 €          | 730 €          | 760 €          | 947 €          |
| Vila Nova de Foz Côa        | - €            | 319 €          | 712 €          | 758 €          | 1.190 €        | 885 €          |
| <b>Leiria</b>               | <b>1.011 €</b> | <b>2.806 €</b> | <b>2.471 €</b> | <b>2.209 €</b> | <b>2.010 €</b> | <b>2.102 €</b> |
| Alcobaça                    | 2.125 €        | 2.959 €        | 2.600 €        | 2.141 €        | 1.758 €        | 1.864 €        |
| Alvaiázere                  | 387 €          | 911 €          | 868 €          | 764 €          | 821 €          | 915 €          |
| Ansião                      | 348 €          | 1.017 €        | 766 €          | 786 €          | 834 €          | 1.137 €        |

| Distrito/Município          | T0*            | T1*            | T2*            | T3*            | T4*            | ≥ T5*          |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Batalha                     | 384 €          | 3.180 €        | 1.301 €        | 1.444 €        | 1.614 €        | 2.829 €        |
| Bombarral                   | 703 €          | 1.320 €        | 2.394 €        | 2.102 €        | 1.856 €        | 1.771 €        |
| Caldas da Rainha            | 419 €          | 1.552 €        | 2.712 €        | 2.242 €        | 2.345 €        | 2.320 €        |
| Castanheira de Pêra         | 117 €          | 221 €          | 613 €          | 757 €          | 299 €          | 1.124 €        |
| Figueiró dos Vinhos         | 65 €           | 474 €          | 697 €          | 782 €          | 985 €          | 998 €          |
| Leiria                      | 2.365 €        | 2.612 €        | 2.404 €        | 1.959 €        | 1.715 €        | 1.548 €        |
| Marinha Grande              | 1.618 €        | 3.363 €        | 1.746 €        | 1.837 €        | 1.446 €        | 1.358 €        |
| Nazaré                      | 3.444 €        | 5.017 €        | 3.598 €        | 3.034 €        | 2.229 €        | 2.119 €        |
| Óbidos                      | - €            | 3.365 €        | 4.127 €        | 4.494 €        | 4.019 €        | 4.409 €        |
| Pedrógão Grande             | 328 €          | 166 €          | 523 €          | 958 €          | 1.060 €        | 1.369 €        |
| Peniche                     | 1.256 €        | 3.587 €        | 3.053 €        | 2.731 €        | 2.380 €        | 2.097 €        |
| Pombal                      | 1.249 €        | 1.747 €        | 1.360 €        | 1.228 €        | 1.216 €        | 1.178 €        |
| Porto de Mós                | 793 €          | 1.964 €        | 835 €          | 1.140 €        | 1.482 €        | 1.153 €        |
|                             |                |                |                |                |                |                |
| <b>Lisboa</b>               | <b>5.807 €</b> | <b>6.644 €</b> | <b>5.639 €</b> | <b>5.551 €</b> | <b>5.686 €</b> | <b>5.877 €</b> |
| Alenquer                    | 546 €          | 1.831 €        | 2.502 €        | 2.385 €        | 2.097 €        | 1.565 €        |
| Amadora                     | 4.308 €        | 4.235 €        | 3.838 €        | 3.514 €        | 3.745 €        | 3.610 €        |
| Arruda dos Vinhos           | 1.361 €        | 1.461 €        | 2.685 €        | 2.354 €        | 2.915 €        | 2.364 €        |
| Azambuja                    | 1.141 €        | 2.065 €        | 2.095 €        | 1.952 €        | 1.827 €        | 2.580 €        |
| Cadaval                     | 688 €          | 2.020 €        | 1.523 €        | 1.968 €        | 1.595 €        | 1.743 €        |
| Cascais                     | 9.225 €        | 7.178 €        | 7.160 €        | 7.315 €        | 7.636 €        | 8.221 €        |
| Lisboa                      | 7.237 €        | 7.582 €        | 7.166 €        | 7.427 €        | 7.156 €        | 6.980 €        |
| Loures                      | 1.310 €        | 3.747 €        | 3.906 €        | 3.447 €        | 3.458 €        | 2.812 €        |
| Lourinhã                    | 720 €          | 3.398 €        | 2.269 €        | 2.462 €        | 2.455 €        | 2.214 €        |
| Mafra                       | 2.396 €        | 3.963 €        | 3.465 €        | 3.282 €        | 3.606 €        | 3.084 €        |
| Odivelas                    | 1.923 €        | 4.455 €        | 3.972 €        | 3.326 €        | 2.891 €        | 2.820 €        |
| Oeiras                      | 4.576 €        | 5.344 €        | 5.058 €        | 5.453 €        | 5.807 €        | 5.318 €        |
| Sintra                      | 3.288 €        | 4.370 €        | 3.733 €        | 3.477 €        | 4.221 €        | 4.967 €        |
| Sobral de Monte Agraço      | - €            | 3.171 €        | 2.436 €        | 2.021 €        | 2.769 €        | 2.202 €        |
| Torres Vedras               | 808 €          | 2.569 €        | 2.669 €        | 2.311 €        | 2.529 €        | 2.193 €        |
| Vila Franca de Xira         | 2.657 €        | 4.321 €        | 3.360 €        | 3.156 €        | 2.825 €        | 2.404 €        |
|                             |                |                |                |                |                |                |
| <b>Região A. da Madeira</b> | <b>5.120 €</b> | <b>5.016 €</b> | <b>4.538 €</b> | <b>4.446 €</b> | <b>4.514 €</b> | <b>3.925 €</b> |
| Calheta                     | 5.134 €        | 5.183 €        | 4.084 €        | 5.409 €        | 5.151 €        | 4.769 €        |
| Câmara de Lobos             | 2.452 €        | 4.733 €        | 3.819 €        | 3.148 €        | 2.424 €        | 1.485 €        |
| Funchal                     | 7.863 €        | 5.280 €        | 5.154 €        | 4.845 €        | 4.518 €        | 4.155 €        |
| Machico                     | 5.184 €        | 4.906 €        | 2.916 €        | 3.833 €        | 4.061 €        | 3.321 €        |
| Ponta do Sol                | - €            | 4.848 €        | 4.890 €        | 3.904 €        | 4.414 €        | 3.462 €        |
| Porto Moniz                 | - €            | 2.933 €        | 2.455 €        | 1.606 €        | 3.376 €        | 2.166 €        |
| Porto Santo                 | 6.176 €        | 5.514 €        | 3.230 €        | 3.331 €        | 3.565 €        | - €            |
| Ribeira Brava               | - €            | 5.002 €        | 5.284 €        | 4.888 €        | 5.086 €        | 980 €          |
| Santa Cruz                  | 4.970 €        | 4.119 €        | 3.433 €        | 3.297 €        | 3.949 €        | 4.226 €        |
| Santana                     | - €            | 2.586 €        | 2.288 €        | 2.122 €        | 2.891 €        | 1.841 €        |
| São Vicente                 | 3.121 €        | 4.390 €        | 2.731 €        | 3.703 €        | 3.416 €        | 2.104 €        |
|                             |                |                |                |                |                |                |
| <b>Portalegre</b>           | <b>808 €</b>   | <b>1.110 €</b> | <b>967 €</b>   | <b>1.006 €</b> | <b>1.026 €</b> | <b>1.132 €</b> |
| Alter do Chão               | 565 €          | 327 €          | 755 €          | 646 €          | 1.061 €        | 419 €          |
| Arronches                   | - €            | 1.767 €        | 709 €          | 1.265 €        | 364 €          | 2.648 €        |
| Avis                        | - €            | 1.395 €        | 241 €          | 1.431 €        | 1.081 €        | 915 €          |
| Campo Maior                 | 246 €          | 898 €          | 969 €          | 1.383 €        | 520 €          | 2.008 €        |
| Castelo de Vide             | - €            | 3.022 €        | 1.222 €        | 1.095 €        | 901 €          | 871 €          |
| Crato                       | - €            | - €            | 507 €          | 924 €          | 731 €          | 602 €          |
| Elvas                       | 2.583 €        | 1.411 €        | 1.036 €        | 1.335 €        | 1.304 €        | 1.375 €        |
| Fronteira                   | - €            | 663 €          | 567 €          | 399 €          | 904 €          | 709 €          |
| Gavião                      | - €            | 761 €          | 943 €          | 778 €          | 1.099 €        | 785 €          |
| Marvão                      | - €            | - €            | 2.576 €        | 1.284 €        | 727 €          | 804 €          |
| Monforte                    | 469 €          | - €            | 559 €          | 678 €          | 542 €          | 2.157 €        |
| Nisa                        | 672 €          | 753 €          | 668 €          | 481 €          | 757 €          | 659 €          |

| Distrito/Município     | T0*            | T1*            | T2*            | T3*            | T4*            | ≥ T5*          |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ponte de Sor           | 626 €          | 787 €          | 1.663 €        | 1.265 €        | 1.288 €        | 1.304 €        |
| Portalegre             | 303 €          | 1.111 €        | 1.201 €        | 1.066 €        | 1.087 €        | 705 €          |
| Sousel                 | - €            | 2.219 €        | 577 €          | 941 €          | 943 €          | 1.011 €        |
| <b>Porto</b>           | <b>4.465 €</b> | <b>4.472 €</b> | <b>3.847 €</b> | <b>3.450 €</b> | <b>3.894 €</b> | <b>3.407 €</b> |
| Amarante               | 751 €          | 1.999 €        | 1.909 €        | 1.576 €        | 1.276 €        | 1.378 €        |
| Baião                  | 705 €          | 838 €          | 850 €          | 1.385 €        | 1.791 €        | 1.488 €        |
| Felgueiras             | 897 €          | 2.632 €        | 2.018 €        | 1.582 €        | 1.663 €        | 1.412 €        |
| Gondomar               | 2.281 €        | 3.082 €        | 2.813 €        | 2.544 €        | 2.097 €        | 2.221 €        |
| Lousada                | 3.524 €        | 2.306 €        | 1.970 €        | 1.690 €        | 1.647 €        | 1.646 €        |
| Maia                   | 3.004 €        | 3.906 €        | 3.187 €        | 3.460 €        | 2.201 €        | 2.426 €        |
| Marco de Canaveses     | 1.040 €        | 1.993 €        | 1.987 €        | 1.557 €        | 2.092 €        | 1.924 €        |
| Matosinhos             | 4.713 €        | 4.474 €        | 3.977 €        | 3.632 €        | 3.993 €        | 2.773 €        |
| Paços de Ferreira      | 3.004 €        | 2.514 €        | 2.257 €        | 1.963 €        | 1.769 €        | 1.905 €        |
| Paredes                | 3.079 €        | 3.395 €        | 2.261 €        | 1.796 €        | 1.800 €        | 1.707 €        |
| Penafiel               | 2.151 €        | 1.189 €        | 2.243 €        | 1.767 €        | 1.742 €        | 2.107 €        |
| Porto                  | 5.152 €        | 5.036 €        | 4.988 €        | 5.377 €        | 5.431 €        | 4.685 €        |
| Póvoa de Varzim        | 1.187 €        | 3.480 €        | 3.208 €        | 2.821 €        | 2.229 €        | 2.998 €        |
| Santo Tirso            | 1.370 €        | 2.334 €        | 2.111 €        | 2.108 €        | 2.120 €        | 2.060 €        |
| Trofa                  | 250 €          | 3.165 €        | 2.407 €        | 2.471 €        | 2.119 €        | 2.063 €        |
| Valongo                | 2.347 €        | 3.009 €        | 2.433 €        | 2.080 €        | 2.029 €        | 1.916 €        |
| Vila do Conde          | 4.848 €        | 4.846 €        | 3.542 €        | 2.907 €        | 2.723 €        | 2.524 €        |
| Vila Nova de Gaia      | 4.935 €        | 4.341 €        | 3.574 €        | 3.346 €        | 4.146 €        | 3.825 €        |
| <b>Santarém</b>        | <b>503 €</b>   | <b>1.641 €</b> | <b>1.584 €</b> | <b>1.791 €</b> | <b>1.731 €</b> | <b>1.726 €</b> |
| Abrantes               | 422 €          | 1.137 €        | 1.248 €        | 1.273 €        | 1.426 €        | 1.321 €        |
| Alcanena               | 1.519 €        | 1.807 €        | 1.098 €        | 918 €          | 1.419 €        | 1.342 €        |
| Almeirim               | 597 €          | 2.246 €        | 1.892 €        | 1.903 €        | 1.654 €        | 1.500 €        |
| Alpiarça               | - €            | 1.280 €        | 1.715 €        | 1.778 €        | 1.475 €        | 1.446 €        |
| Benavente              | 2.264 €        | 2.314 €        | 3.008 €        | 2.652 €        | 3.142 €        | 3.115 €        |
| Cartaxo                | - €            | 2.170 €        | 1.597 €        | 1.866 €        | 1.883 €        | 1.438 €        |
| Chamusca               | 907 €          | - €            | 772 €          | 1.362 €        | 853 €          | 1.715 €        |
| Constância             | 696 €          | 3.113 €        | 2.001 €        | 2.017 €        | 4.239 €        | 1.403 €        |
| Coruche                | - €            | 2.346 €        | 1.861 €        | 1.618 €        | 1.704 €        | 2.134 €        |
| Entroncamento          | 1.684 €        | 3.324 €        | 2.247 €        | 2.237 €        | 1.722 €        | 1.867 €        |
| Ferreira do Zêzere     | 330 €          | 727 €          | 1.342 €        | 885 €          | 1.021 €        | 1.320 €        |
| Golegã                 | - €            | - €            | 1.648 €        | 1.534 €        | 1.382 €        | 1.313 €        |
| Mação                  | - €            | - €            | 603 €          | 748 €          | 992 €          | 894 €          |
| Ourém                  | 552 €          | 1.672 €        | 1.303 €        | 1.663 €        | 1.330 €        | 1.557 €        |
| Rio Maior              | 959 €          | 1.568 €        | 1.456 €        | 1.770 €        | 1.761 €        | 1.311 €        |
| Salvaterra de Magos    | - €            | 4.342 €        | 2.175 €        | 2.280 €        | 1.792 €        | 1.581 €        |
| Santarém               | 236 €          | 1.339 €        | 1.846 €        | 2.020 €        | 1.916 €        | 1.789 €        |
| Sardoal                | 564 €          | 1.250 €        | 752 €          | 904 €          | 853 €          | 1.410 €        |
| Tomar                  | 824 €          | 1.379 €        | 1.337 €        | 1.417 €        | 1.538 €        | 2.448 €        |
| Torres Novas           | 181 €          | 1.507 €        | 1.124 €        | 1.457 €        | 1.589 €        | 1.171 €        |
| Vila Nova da Barquinha | - €            | - €            | 2.102 €        | 1.577 €        | 1.726 €        | 1.013 €        |
| <b>Setúbal</b>         | <b>5.409 €</b> | <b>4.874 €</b> | <b>4.212 €</b> | <b>3.674 €</b> | <b>3.747 €</b> | <b>4.621 €</b> |
| Alcácer do Sal         | 4.246 €        | 5.839 €        | 3.814 €        | 5.383 €        | 5.187 €        | 6.682 €        |
| Alcochete              | 4.800 €        | 4.571 €        | 3.295 €        | 3.548 €        | 3.335 €        | 2.717 €        |
| Almada                 | 5.519 €        | 4.574 €        | 4.038 €        | 3.907 €        | 4.144 €        | 4.547 €        |
| Barreiro               | - €            | 3.803 €        | 3.267 €        | 2.923 €        | 2.865 €        | 2.719 €        |
| Grândola               | 9.717 €        | 7.827 €        | 9.959 €        | 9.161 €        | 10.008 €       | 10.969 €       |
| Moita                  | 2.306 €        | 2.911 €        | 2.953 €        | 2.561 €        | 2.483 €        | 2.170 €        |
| Montijo                | 5.206 €        | 3.276 €        | 2.815 €        | 2.744 €        | 2.520 €        | 2.684 €        |
| Palmela                | 4.391 €        | 2.021 €        | 2.925 €        | 2.769 €        | 2.925 €        | 3.398 €        |
| Santiago do Cacém      | 1.276 €        | 6.185 €        | 4.915 €        | 5.374 €        | 4.840 €        | 2.057 €        |
| Seixal                 | 4.178 €        | 4.309 €        | 3.705 €        | 3.237 €        | 2.939 €        | 4.134 €        |

| Distrito/Município       | T0*          | T1*            | T2*            | T3*            | T4*            | ≥ T5*          |
|--------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Sesimbra                 | 6.550 €      | 5.411 €        | 4.743 €        | 3.403 €        | 3.810 €        | 4.154 €        |
| Setúbal                  | 3.543 €      | 4.184 €        | 3.452 €        | 3.298 €        | 3.147 €        | 3.188 €        |
| Sines                    | - €          | 4.912 €        | 4.668 €        | 3.313 €        | 4.702 €        | 3.322 €        |
| <b>Viana do Castelo</b>  | <b>969 €</b> | <b>2.650 €</b> | <b>2.064 €</b> | <b>1.967 €</b> | <b>1.680 €</b> | <b>1.688 €</b> |
| Arcos de Valdevez        | 255 €        | 963 €          | 1.306 €        | 1.532 €        | 1.383 €        | 1.704 €        |
| Caminha                  | 2.328 €      | 4.123 €        | 2.822 €        | 2.221 €        | 2.089 €        | 1.970 €        |
| Melgaço                  | 327 €        | 683 €          | 642 €          | 858 €          | 806 €          | 1.089 €        |
| Monção                   | 1.038 €      | 1.753 €        | 999 €          | 1.147 €        | 1.004 €        | 1.521 €        |
| Paredes de Coura         | 518 €        | 1.162 €        | 1.353 €        | 1.542 €        | 1.461 €        | 1.397 €        |
| Ponte da Barca           | 387 €        | 681 €          | 923 €          | 1.283 €        | 1.244 €        | 1.617 €        |
| Ponte de Lima            | 913 €        | 1.938 €        | 1.810 €        | 1.475 €        | 1.906 €        | 1.598 €        |
| Valença                  | 127 €        | 1.649 €        | 1.389 €        | 1.375 €        | 1.197 €        | 1.182 €        |
| Viana do Castelo         | 1.230 €      | 3.401 €        | 2.869 €        | 2.637 €        | 2.133 €        | 1.800 €        |
| Vila Nova de Cerveira    | 2.093 €      | 2.480 €        | 2.110 €        | 1.699 €        | 1.425 €        | 1.769 €        |
| <b>Vila Real</b>         | <b>583 €</b> | <b>1.224 €</b> | <b>1.068 €</b> | <b>1.156 €</b> | <b>1.200 €</b> | <b>1.219 €</b> |
| Alijó                    | 440 €        | 375 €          | 579 €          | 859 €          | 883 €          | 971 €          |
| Boticas                  | - €          | - €            | 623 €          | 966 €          | 1.164 €        | 1.512 €        |
| Chaves                   | 980 €        | 826 €          | 1.603 €        | 1.257 €        | 1.234 €        | 1.352 €        |
| Mesão Frio               | 680 €        | 833 €          | 1.297 €        | 1.038 €        | 565 €          | 703 €          |
| Mondim de Basto          | 553 €        | 1.324 €        | 755 €          | 1.233 €        | 1.021 €        | 1.826 €        |
| Montalegre               | 285 €        | 922 €          | 836 €          | 802 €          | 1.001 €        | 755 €          |
| Murça                    | 103 €        | 347 €          | 568 €          | 652 €          | 310 €          | 494 €          |
| Peso da Régua            | 1.045 €      | 1.013 €        | 898 €          | 1.654 €        | 1.864 €        | 1.244 €        |
| Ribeira de Pena          | 339 €        | 602 €          | 625 €          | 715 €          | 880 €          | - €            |
| Sabrosa                  | 600 €        | 4.315 €        | 1.642 €        | 1.535 €        | 992 €          | 1.207 €        |
| Santa Marta de Penaguião | 209 €        | 415 €          | 630 €          | 566 €          | 536 €          | 1.159 €        |
| Valpaços                 | 200 €        | 998 €          | 654 €          | 799 €          | 817 €          | 1.014 €        |
| Vila Pouca de Aguiar     | - €          | 425 €          | 798 €          | 893 €          | 1.044 €        | 808 €          |
| Vila Real                | 623 €        | 1.889 €        | 1.057 €        | 1.398 €        | 1.563 €        | 1.795 €        |
| <b>Viseu</b>             | <b>579 €</b> | <b>1.867 €</b> | <b>1.570 €</b> | <b>1.408 €</b> | <b>1.463 €</b> | <b>1.388 €</b> |
| Armamar                  | 441 €        | 1.000 €        | 1.010 €        | 1.011 €        | 641 €          | 451 €          |
| Carregal do Sal          | 854 €        | 1.783 €        | 1.324 €        | 1.082 €        | 816 €          | 1.019 €        |
| Castro Daire             | 373 €        | 662 €          | 724 €          | 1.033 €        | 924 €          | 1.296 €        |
| Cinfães                  | 368 €        | 399 €          | 1.110 €        | 824 €          | 1.200 €        | 1.140 €        |
| Lamego                   | 534 €        | 904 €          | 1.199 €        | 1.167 €        | 1.301 €        | 1.545 €        |
| Mangualde                | 498 €        | 1.235 €        | 853 €          | 1.025 €        | 1.206 €        | 1.882 €        |
| Moimenta da Beira        | 142 €        | - €            | 452 €          | 576 €          | 1.652 €        | 1.205 €        |
| Mortágua                 | 1.569 €      | 1.669 €        | 1.192 €        | 1.003 €        | 713 €          | 728 €          |
| Nelas                    | 954 €        | 915 €          | 1.015 €        | 833 €          | 704 €          | 1.061 €        |
| Oliveira de Frades       | 339 €        | 2.576 €        | 1.168 €        | 1.653 €        | 872 €          | 1.161 €        |
| Penalva do Castelo       | - €          | 1.366 €        | 586 €          | 977 €          | 794 €          | 147 €          |
| Penedono                 | - €          | - €            | 372 €          | 376 €          | 871 €          | 1.005 €        |
| Resende                  | - €          | 305 €          | 767 €          | 1.930 €        | 1.860 €        | 2.477 €        |
| Santa Comba Dão          | 348 €        | 560 €          | 568 €          | 968 €          | 934 €          | 1.384 €        |
| São João da Pesqueira    | 469 €        | - €            | 606 €          | 856 €          | 866 €          | 648 €          |
| São Pedro do Sul         | 522 €        | 2.146 €        | 1.439 €        | 1.270 €        | 1.317 €        | 1.380 €        |
| Sátão                    | 69 €         | 250 €          | 716 €          | 922 €          | 1.031 €        | 1.083 €        |
| Sernancelhe              | 595 €        | 1.074 €        | 537 €          | 826 €          | 868 €          | 407 €          |
| Tabuaço                  | 743 €        | 1.889 €        | 324 €          | 1.664 €        | 779 €          | 840 €          |
| Tarouca                  | 478 €        | 350 €          | 858 €          | 1.492 €        | 865 €          | 639 €          |
| Tondela                  | 876 €        | 2.608 €        | 2.151 €        | 1.236 €        | 825 €          | 1.062 €        |
| Vila Nova de Paiva       | 2.500 €      | 1.135 €        | 381 €          | 630 €          | 664 €          | 255 €          |
| Viseu                    | 808 €        | 3.006 €        | 2.367 €        | 2.055 €        | 1.953 €        | 1.919 €        |
| Vouzela                  | 285 €        | 1.012 €        | 1.102 €        | 1.083 €        | 998 €          | 745 €          |

## “Trocar de casa: vender primeiro ou comprar primeiro?”

Por **Bruno Coelho**

Trocar de casa é uma das decisões mais complexas da vida e do mercado imobiliário, porque obriga a gerir duas operações ao mesmo tempo: **vender bem a casa atual e comprar com segurança a próxima.**

É aqui que muitas famílias se precipitam. Começam pela casa que querem comprar, fazem contas rápidas à prestação e só depois pensam na venda da casa atual. Mas a ordem devia ser a inversa: **antes de escolher a próxima casa, é preciso perceber quanto vale realisticamente a casa que se tem, quanto tempo pode demorar a vender e que esforço financeiro** a nova prestação vai representar.

Os dados mais recentes do Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças mostram que o mercado continua exigente. O preço médio de venda em Portugal situa-se agora nos **3.740** euros por metro quadrado, acima dos 3.663 euros registados em maio. Ao mesmo tempo, o *stock* ativo de casas para venda aumentou de cerca de 88.700 imóveis para mais de 103 mil. Há, por isso, mais oferta disponível.

### **Acessibilidade continua a ser um desafio**

Mas os preços continuam elevados e **a acessibilidade não melhorou de forma significativa.** Para um casal com rendimento médio nacional, a prestação média de um apartamento T2 representa

cerca de 51% do rendimento líquido. No caso de uma moradia T3, o esforço sobe para cerca de 56%.

Isto mostra bem o desafio de quem troca de casa. Muitas famílias procuram mais espaço, melhor localização, uma divisão adicional, uma casa com exterior ou uma solução mais ajustada a uma nova fase da vida. Muitas vezes, estão a passar de um imóvel mais acessível para outro mais caro. Nessa situação, vender primeiro ou comprar primeiro não é uma questão de preferência. É uma questão de risco.

### **Comprar antes de vender**

**Comprar primeiro pode fazer sentido quando a família tem liquidez, aprovação bancária sólida e capacidade para suportar algum tempo de sobreposição entre dois imóveis.**

Também pode fazer sentido em mercados com pouca oferta, onde perder uma oportunidade pode significar esperar meses por uma casa semelhante.

Mas há um risco evidente: assumir o preço da casa nova antes de saber por quanto e em quanto tempo se vai vender a casa atual. Se a venda demorar, se a proposta recebida for inferior ao valor imaginado ou se a avaliação bancária não acompanhar o preço, a família pode ficar pressionada.

## Vender antes de comprar

**Vender primeiro é, na maioria dos casos, a opção mais prudente. Permite saber com que capital se conta, reduz a incerteza no financiamento e evita decisões no limite.** O problema é outro: pode obrigar a encontrar uma solução temporária entre a venda e a compra, o que, para famílias com filhos, escolas e rotinas, não é fácil.

Por isso, a solução ideal raramente é vender ou comprar “às cegas”. **O mais sensato é preparar a troca como uma operação integrada: avaliar a casa atual, simular o financiamento da próxima, medir a taxa de esforço futura e só depois entrar no mercado com uma estratégia clara.**

## Pressão no orçamento é desigual

O Índice de Acessibilidade Habitacional ajuda nesta leitura, porque mostra que o mesmo rendimento não compra a mesma casa em todo o país. Lisboa, Faro, Madeira, Setúbal ou Porto continuam a ser mercados onde a pressão sobre o orçamento familiar é muito superior à do interior.

Trocar de casa não deve ser uma decisão emocional tomada ao ritmo de uma visita. A casa nova pode ser melhor, maior ou mais ajustada à vida da família, mas não deve transformar estabilidade em aperto.

No fim, trocar bem de casa é alinhar três coisas: o valor real da casa que se vende, o custo total da casa que se compra e a margem financeira que sobra depois da mudança. Quando estas três peças encaixam, a troca deixa de ser um salto no escuro e passa a ser uma decisão sustentada.

“Trocar bem de casa é alinhar três coisas: o valor real da casa que se vende, o custo total da casa que se compra e a margem financeira que sobra depois da mudança.”



**Bruno Coelho**  
Administrador  
Imobiliário,  
Doutor Finanças

# Ficha técnica

## Observatório do Mercado Imobiliário Residencial

### Objetivo

Produção sistemática de indicadores estatísticos que caracterizam o mercado imobiliário residencial, permitindo a análise dos níveis de preços, da estrutura da oferta, da dinâmica do mercado e das condições de acessibilidade à habitação.

O Observatório visa assegurar consistência metodológica, robustez estatística e comparabilidade espacial e temporal, constituindo um instrumento de apoio à decisão, análise económica e *reporting* institucional.

### Universo

Imóveis residenciais anunciados *online* (apartamentos e moradias) em Portugal, nos tipos de negócio venda e arrendamento.

**Exclusões:** imóveis não residenciais, categorias residuais não comparáveis e segmentações territoriais sem amostra estatisticamente válida.

Os indicadores são produzidos e divulgados em diferentes níveis de desagregação territorial em função da disponibilidade de dados e dos requisitos: nacional, distrito e município. A divulgação dos resultados está condicionada à existência de amostra.

### Fontes de informação

- Dados dinâmicos: anúncios imobiliários online.
- Dados estatísticos: Instituto Nacional de Estatística (INE), para o rendimento médio mensal dos agregados familiares.

### Período de recolha e referência temporal

Dados recolhidos a 1 de setembro 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**