



doutorfinanças

Observatório

Imobiliário em Portugal

Relatório trimestral
Outubro 2026



Evolução do trimestre

Depois de uma queda clara no segundo trimestre, os preços anunciados para venda no mercado residencial retomaram a rota ascendente no terceiro trimestre.

O valor médio de venda por m² aumentou **3,4% a nível nacional**, com subidas na grande maioria dos territórios. **Viseu (+12,5%)** registou o maior aumento, seguido de Castelo Branco (+9,9%) e Viana do Castelo (+9,0%). Lisboa (-1,4%) e Bragança (-0,8%) foram os únicos distritos onde o valor médio ficou abaixo do trimestre anterior.

No mercado de arrendamento, a evolução foi quase nula, com um **recuo de 0,1%** do valor médio anunciado. A média nacional esconde, porém, movimentos bastante mais expressivos a nível local. **Bragança (+19,7%) e Vila Real (+18,8%)** apresentaram as maiores subidas, seguindo-se Viseu (+9,9%). No sentido contrário, **Beja (-14,8%)** registou a descida mais acentuada, à frente dos Açores (-7,7%) e da Madeira (-6,4%).

A proporção de negócios fechados no trimestre apresentou dinâmicas contrárias nos mercados de venda e arrendamento: a **taxa de absorção** recuou 0,1 pontos percentuais, para 1,3%, nos imóveis para venda e aumentou 1 ponto percentual, para 2,0%, nas casas para arrendar.

Valor de venda (média nacional, por m²)

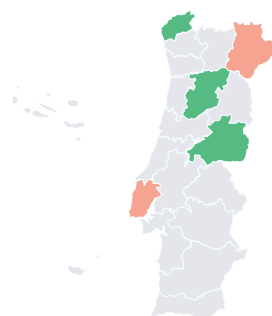
3,4%

Maiores subidas

Viseu (12,5%)
Castelo Branco (9,9%)
Viana do Castelo (9,0%)

Maiores descidas

Lisboa (-1,4%)
Bragança (-0,8%)



Valor de arrendamento (média nacional, por m²)

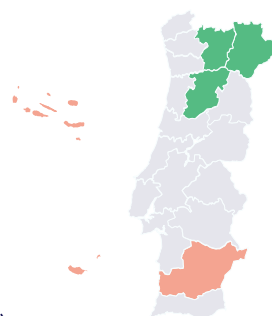
-0,1%

Maiores subidas

Bragança (19,7%)
Vila Real (18,8%)
Viseu (9,8%)

Maiores descidas

Beja (-14,8%)
Região Aut. dos Açores (-7,7%)
Região Aut. da Madeira (-6,4%)



N.º de imóveis no mercado (venda)

6,92%

2.º trimestre: 104.666
3.º trimestre: 111.911

Taxa de absorção

-0,11pp

2.º trimestre: 1,45%
3.º trimestre: 1,34%

“O que os preços anunciados dizem sobre o valor de uma casa

Quem coloca uma casa à venda costuma começar pelos anúncios da zona. Compara áreas, localização e características, encontra um valor e acrescenta uma margem para negociar. O problema surge quando essa comparação passa a ser tratada como uma avaliação. O preço anunciado mostra quanto o proprietário pretende receber. **Para perceber quanto poderá valer numa venda, precisamos de conhecer também a resposta dos compradores.**

Os dados do terceiro trimestre de 2026 do Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças ajudam a enquadrar esta distinção. **O preço médio anunciado por metro quadrado situou-se nos 3.666 euros, uma subida de 3,44% face ao trimestre anterior.** Mas isso não significa que todas as casas tenham valorizado nessa proporção. A média também muda com a composição da oferta: a entrada de imóveis mais caros pode fazê-la subir sem que os restantes aumentem de preço.

A evolução da média e da mediana reforça este cuidado. Entre o segundo e o terceiro trimestre, **o preço médio anunciado por imóvel subiu de 561.343 para 576.440 euros, mais 2,69%. Já a mediana passou de 390.000 para 395.000 euros, apenas 1,28%.** Ou seja, a média cresceu mais do dobro, em termos percentuais, do valor que divide a oferta em duas metades. Na prática, um proprietário não deve aplicar automaticamente os 2,69% à sua casa: o centro da distribuição dos preços avançou menos, e nenhum destes indicadores mede a valorização daquele imóvel.

Para quem vende, a consequência é prática: definir o preço exige **comparar imóveis semelhantes e perceber há quanto tempo estão no mercado.** Um anúncio que permanece meses sem encontrar comprador pode ser uma referência pouco útil. Começar demasiado acima do mercado pode afastar interessados, prolongar despesas e adiar outros projetos.

Para quem compra, um desconto elevado também não garante um bom negócio. Se o preço inicial estava desajustado, a redução pode apenas aproximá-lo dos valores da zona. Sempre que existam dados fiáveis de transações comparáveis, estes devem completar a informação dos anúncios.

Os profissionais do setor têm a responsabilidade de explicar como chegaram a uma estimativa e quais as suas limitações. Contrariar uma expectativa inicial pode ser necessário para proteger a decisão do cliente.

É esse o contributo que procuramos dar com o Observatório: tornar a informação acessível e ajudar a interpretá-la. Conhecer os preços pedidos é um ponto de partida. Compreender o que os sustenta é o que permite negociar com critério.

Bruno Coelho
Administrador Imobiliário,
Doutor Finanças



Stock ativo

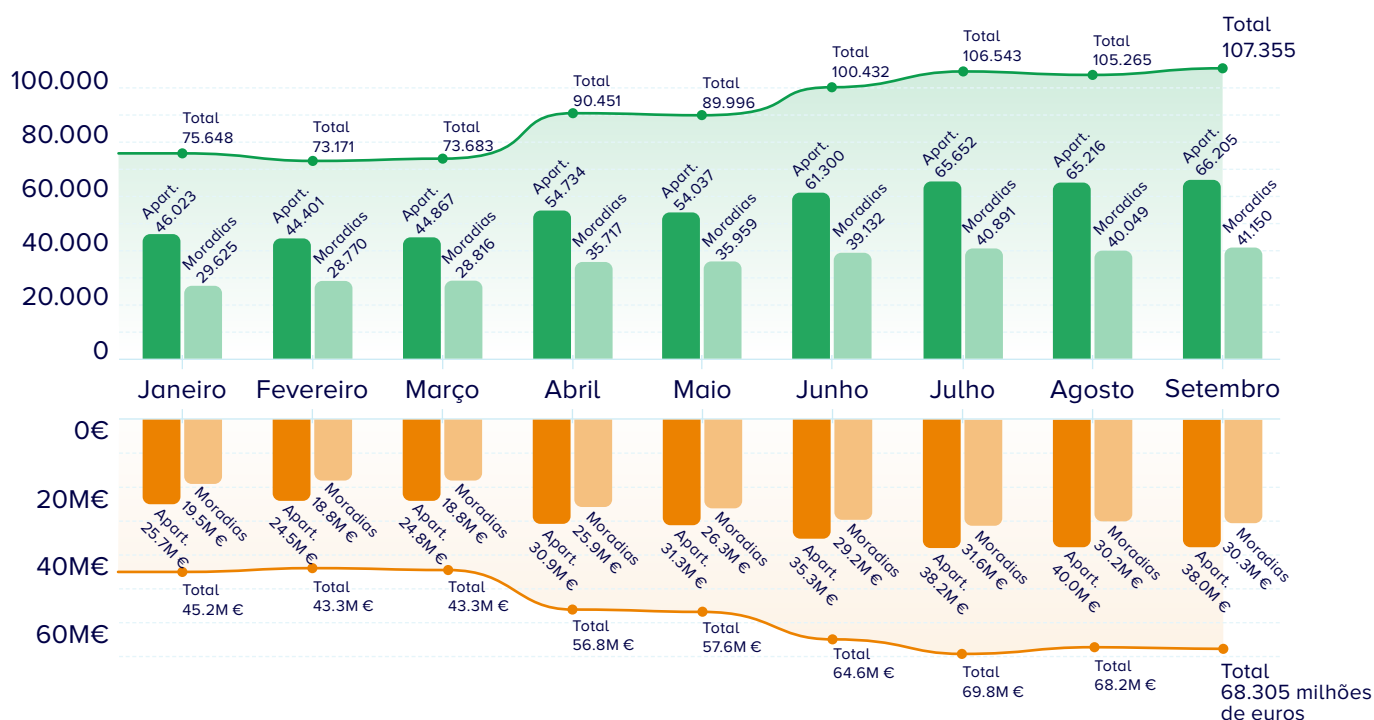
No terceiro trimestre, o **stock ativo reuniu, em média, 111.911 imóveis**, dos quais 69.979 apartamentos e 41.932 moradias. Face ao segundo trimestre, o número de casas disponíveis aumentou **6,9%**, com uma subida mais acentuada nos apartamentos (+8,0%) do que nas moradias (+5,1%).

O valor total dos imóveis no mercado atingiu uma média trimestral de **72.472 milhões de euros**, mais 7,9%. Os apartamentos representam 40.053

milhões de euros e as moradias 32.419 milhões. Ao longo do trimestre, o número de imóveis manteve-se acima dos 105 mil, terminando setembro em **107.355**, enquanto o valor agregado ficou nos **68.305 milhões de euros**.

Na leitura destes dados deve ser tido em conta que o Observatório passou a integrar um maior número de fontes na recolha, permitindo uma cobertura mais ampla do mercado nos dois últimos trimestres.

Média trimestral do mercado	N.º casas	Valor*
Moradias	41.932 ↗ 5,1%	32.418.773.798 € ↗ 7,8%
Apartamentos	69.979 ↗ 8,0%	40.053.012.625 € ↗ 8,0%
Total do mercado	111.911 ↗ 6,9%	72.471.786.424 € ↗ 7,9%



Taxa de absorção

No terceiro trimestre, a **taxa de absorção na venda fixou-se em 1,3%**, menos 0,1 pontos percentuais face ao trimestre anterior. Nas moradias, subiu 0,1 pontos, para 1,3%, enquanto nos apartamentos desceu 0,7 pontos, para 1,4%.

No arrendamento, a absorção aumentou para **2,0% no conjunto do mercado**,

impulsionada pelos apartamentos, que atingiram 2,1%.

Já o **tempo de mercado baixou substancialmente**, quer na venda, quer no arrendamento, com uma exceção: a venda de apartamentos demora agora, em média, 132 dias a ser realizada, mais 25% do que no trimestre anterior.

Que percentagem das casas anunciadas foi vendida ou arrendada?

Taxa de absorção (3.º trimestre)	Venda*		Arrendamento*	
Moradias	1,3%	↗ 0,1pp	1,4%	– 0,0pp
Apartamentos	1,4%	↘ -0,7pp	2,1%	↗ 1,2pp
Todos	1,3%	↘ -0,1pp	2,0%	↗ 1,0pp

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

Quantos dias demorou uma casa a ser vendida ou arrendada?

Tempo de mercado (absorção) no 3.ºT	Venda*		Arrendamento*	
Moradias	150 dias	↘ -18%	133 dias	↘ -11%
Apartamentos	132 dias	↗ 25%	128 dias	↘ -13%

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

Venda de casa (distrito)

O preço médio de venda no terceiro trimestre atingiu **3.666 euros por m² a nível nacional**, mais 3,4% face ao período anterior. A subida foi transversal à grande maioria dos territórios analisados: apenas Lisboa (-1,4%) e Bragança (-0,8%) apresentaram valores inferiores aos do trimestre anterior.

Viseu apresentou a subida mais expressiva (+12,5%), seguido de Castelo Branco (+9,9%) e Viana do Castelo (+9,0%). Os preços em Vila Real (+8,1%), Beja (+8,5%)

e Évora (+7,6%) também aumentaram claramente acima da média nacional.

As diferenças de preço entre territórios continuam muito acentuadas. **Lisboa mantém o valor mais elevado, com 5.582 euros por m²**, seguida de Faro (4.928 euros) e da Madeira (4.478 euros). No extremo oposto, a Guarda apresenta o preço mais baixo, de 820 euros por m², seguida de Bragança (932 euros) e Portalegre (1.060 euros).

Preço por m² a nível nacional (média do 3.º trimestre)

Valor mínimo

820 €

Valor médio

3.666 €

↗ 3,4%

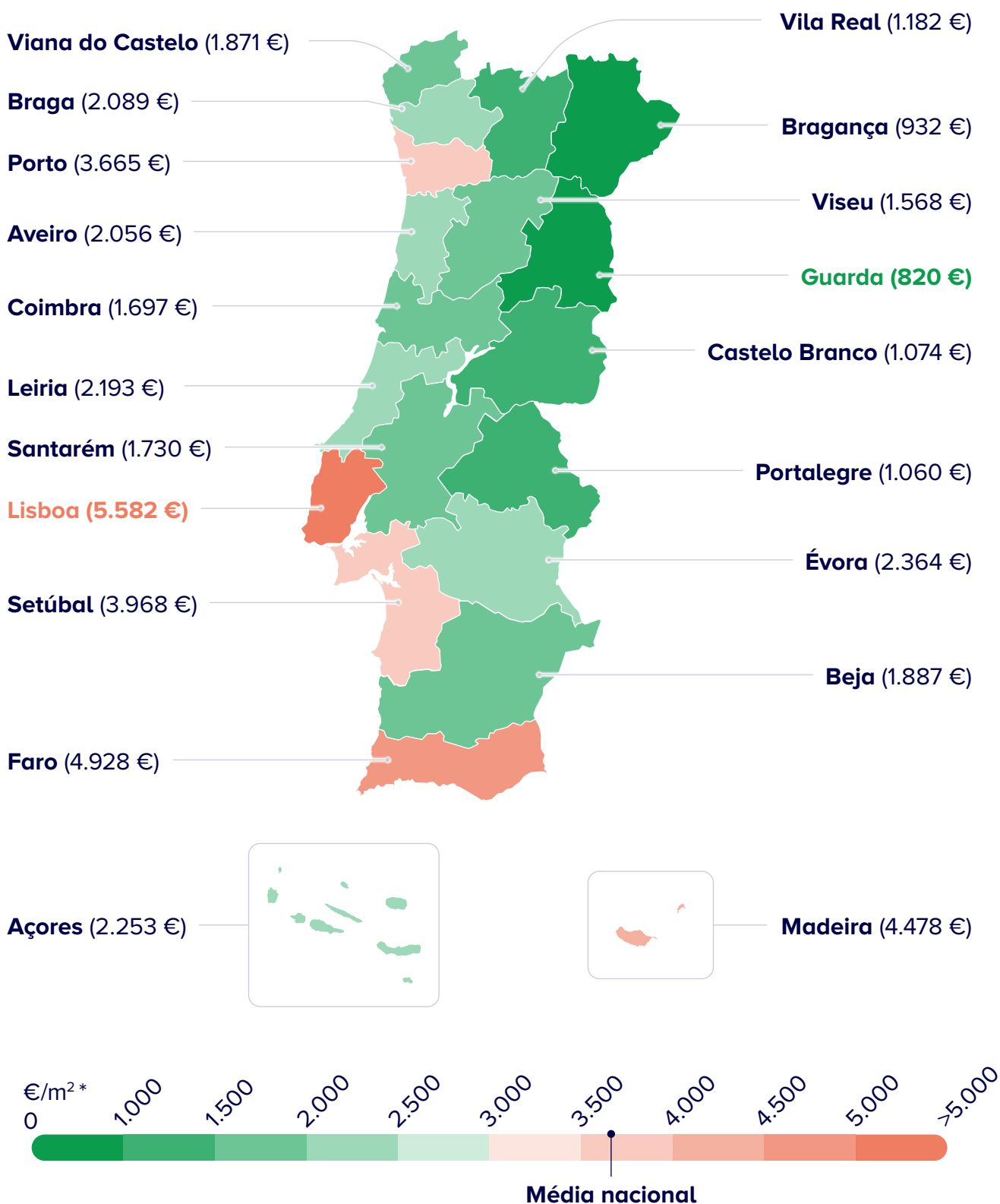
Valor máximo

5.582 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	2.253 € ↗ 1,5%	Leiria	2.193 € ↗ 6,7%
Aveiro	2.056 € ↗ 1,4%	Lisboa	5.582 € ↘ -1,4%
Beja	1.887 € ↗ 8,5%	Região A. da Madeira	4.478 € ↗ 1,8%
Braga	2.089 € ↗ 4,6%	Portalegre	1.060 € ↗ 2,8%
Bragança	932 € ↘ -0,9%	Porto	3.665 € ↗ 3,2%
Castelo Branco	1.074 € ↗ 9,9%	Santarém	1.730 € ↗ 6,7%
Coimbra	1.697 € ↗ 4,0%	Setúbal	3.968 € ↗ 3,0%
Évora	2.364 € ↗ 7,6%	Viana do Castelo	2.040 € ↗ 9,0%
Faro	4.928 € ↗ 3,6%	Vila Real	1.182 € ↗ 8,1%
Guarda	820 € ↗ 6,1%	Viseu	1.568 € ↗ 12,5%

A geografia do mercado

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

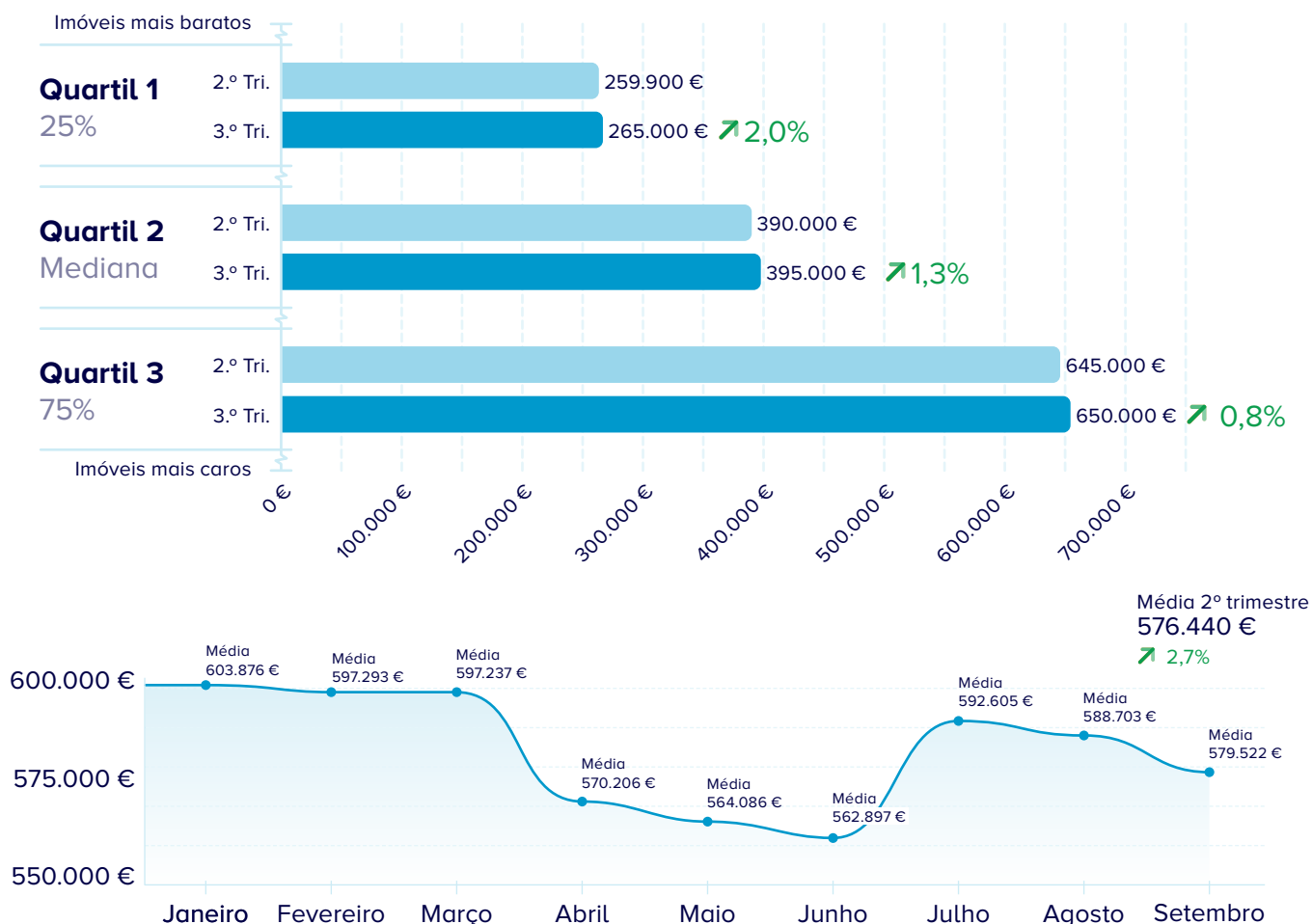


Evolução por quartis

Os **preços aumentaram nos três quartis do mercado** ao longo do terceiro trimestre, embora com intensidades diferentes. O primeiro quartil, correspondente aos 25% dos imóveis mais baratos, atingiu **265.000 euros**, uma subida de 2,0% face ao segundo trimestre. A mediana aumentou 1,3%, para **395.000 euros**, enquanto o terceiro quartil, que marca o início dos 25% de imóveis mais caros, avançou 0,8%, para **650.000 euros**.

O crescimento mais acentuado entre os imóveis de menor preço significa que a parte mais acessível da oferta registou a maior variação percentual do trimestre. Ainda assim, mantém-se uma distância significativa ao longo da distribuição: o terceiro quartil apresenta um valor cerca de duas vezes e meia superior ao primeiro. A **média do trimestre fixou-se nos 576.440 euros, mais 2,7%**, terminando setembro nos 579.522 euros.

Preço das casas (segundo trimestre vs terceiro trimestre)



Arrendamento de casa (distrito)

O **preço médio de arrendamento manteve-se praticamente estável a nível nacional**, nos 15,48 euros por m², uma variação de -0,1% face ao trimestre anterior. Esta estabilidade esconde, contudo, diferenças assinaláveis entre territórios, com subidas e descidas que, em alguns casos, atingem os dois dígitos.

As maiores subidas ocorreram em alguns dos distritos com os valores de arrendamento mais baixos, como **Bragança (+19,7%) e Vila Real (+18,8%)**, seguindo-se Viseu (+9,9%) e Portalegre (+9,1%). Em sentido contrário, Beja registou

a queda mais acentuada (-14,8%), enquanto os Açores (-7,7%) e a Madeira (-6,4%) também apresentaram reduções relevantes. Lisboa recuou 5,4%, mas continua a ser o mercado mais caro do país, com **19,11 euros por m²**.

Faro (15,95 euros) e Madeira (15,03 euros) completam o grupo de territórios com os valores mais elevados. **Vila Real apresenta o preço mais baixo, de 5,94 euros por m²**, seguida de Viseu (6,58 euros) e Portalegre (6,81 euros).

Preço médio por m² a nível nacional

Valor mínimo

5,94 €

Valor médio

15,48 €
↘ 0,1%

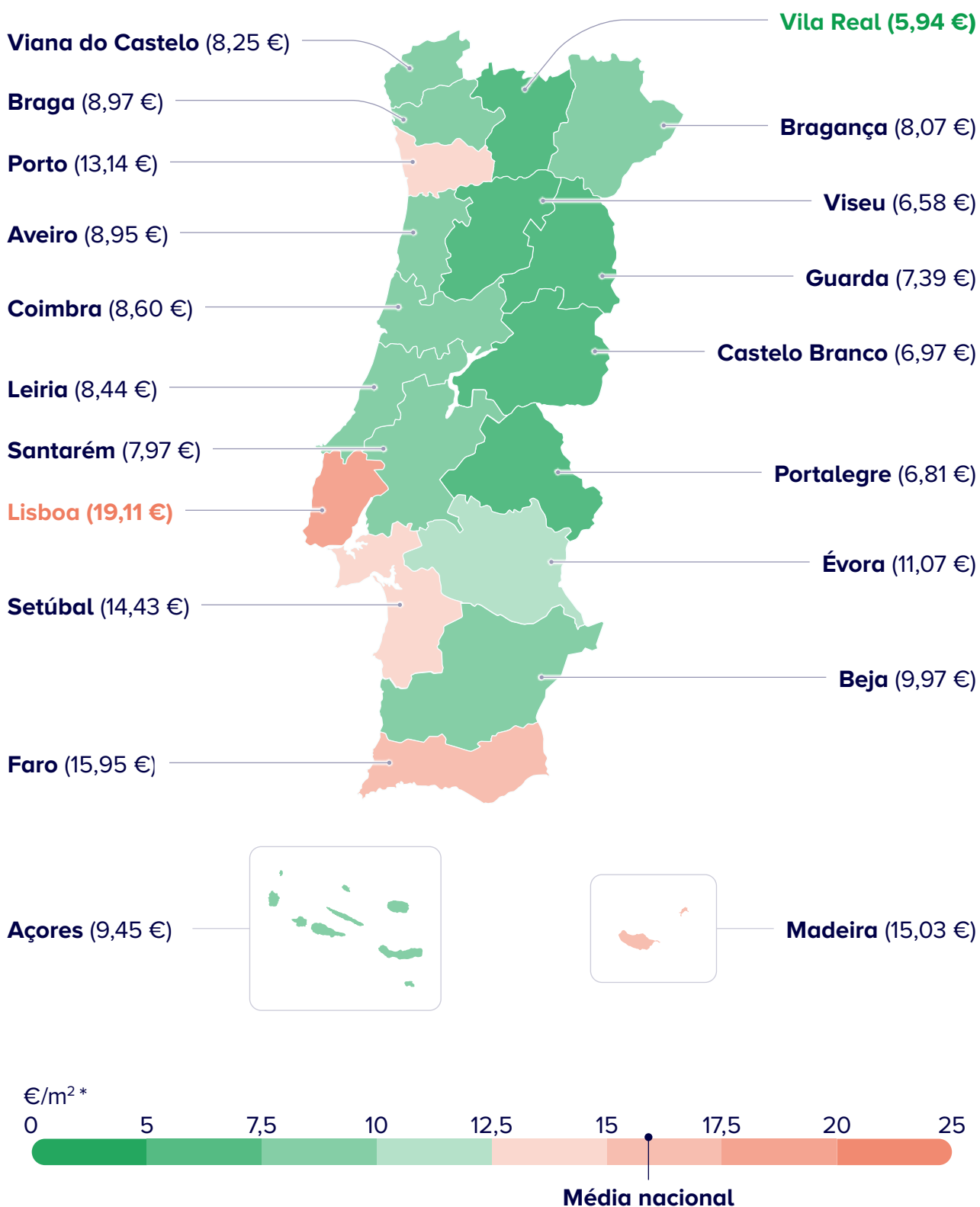
Valor máximo

19,11 €

Distrito	Preço por m ² *	Distrito	Preço por m ² *
Região A. dos Açores	9,45 € ↘ -7,7%	Leiria	8,44 € ↗ 7,9%
Aveiro	8,95 € ↗ 4,1%	Lisboa	19,11 € ↘ -5,4%
Beja	9,97 € ↘ -14,8%	Região A. da Madeira	15,03 € ↘ -6,4%
Braga	8,97 € ↘ -1,9%	Portalegre	6,81 € ↗ 9,1%
Bragança	8,07 € ↗ 19,7%	Porto	13,14 € ↘ -2,8%
Castelo Branco	6,97 € ↘ -0,6%	Santarém	7,97 € ↗ 3,4%
Coimbra	8,60 € ↘ -0,9%	Setúbal	14,43 € ↗ 5,5%
Évora	11,07 € ↗ 0,5%	Viana do Castelo	8,25 € ↘ -3,3%
Faro	15,95 € ↘ -0,4%	Vila Real	5,94 € ↗ 18,8%
Guarda	7,39 € ↗ 6,0%	Viseu	6,58 € ↗ 9,9%

A geografia do mercado

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



Dados do mês

Outubro 2026



Retrato imobiliário de outubro

A 1 de outubro, o retrato do mercado imobiliário continua a expor **fortes diferenças entre territórios**. Na venda, o valor médio nacional situa-se nos **3.658 euros por m²**, mas os extremos estão separados por mais de 4.700 euros. Lisboa apresenta o valor mais elevado, com **5.572 euros/m²**, seguida de Faro (4.815 euros) e da Madeira (4.530 euros). No extremo oposto, a Guarda regista **858 euros/m²**, enquanto Bragança fica nos 995 euros e Portalegre nos 1.079 euros.

No mercado de arrendamento, a média nacional é de **15,87 euros/m²**. Lisboa volta a ocupar o topo, com 19,39 euros, enquanto o valor mínimo é de 6,68 euros, na Guarda. A diferença entre os extremos ultrapassa, assim, os 12 euros por m², mostrando como a localização continua a traduzir-se em realidades muito distintas para quem procura casa.

Estas diferenças refletem-se também na capacidade das famílias para comprar casa. O **Índice de Acessibilidade Habitacional (IAH) para um apartamento T2** passou de **2,00 em julho** para **2,04 em setembro** – uma subida de 1,8% que sinaliza algum alívio nas dificuldades das famílias portuguesas para adquirir habitação.

A nível nacional, a prestação média representa **49% do rendimento líquido de um casal**, mas o esforço varia bastante entre territórios. Em Portalegre, o distrito mais acessível, são necessários **15% do rendimento**; na Madeira, o menos acessível, essa proporção chega aos **70%**.

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.658 €

Valor máximo: 5.572 €

Valor mínimo: 858 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

15,87 €

Valor máximo: 19,39 €

Valor mínimo: 6,68 €

Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros

Lisboa (5.572 €)

Faro (4.815 €)

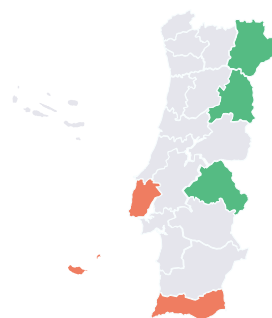
R. A. Madeira (4.530 €)

Distritos mais baratos

Guarda (858 €)

Bragança (995 €)

Portalegre (1.079 €)



Índice de Acessibilidade Habitacional

+1,8%

Julho: 2,00

Setembro: 2,04

49% é a percentagem do rendimento líquido de um casal que é necessária para pagar a prestação média de um apartamento T2 em Portugal.

Distrito menos acessível: Região Aut. da Madeira (70%)

Distrito mais acessível: Portalegre (15%)

Venda de casa (município)

Região A. dos Açores	Preço por m ² *	Beja	Preço por m ² *
Angra do Heroísmo	1.928 € ↗ 7,1%	Aljustrel	1.142 € ↗ 4,0%
Calheta	1.726 € ↘ -0,8%	Almodôvar	1.275 € ↗ 18,0%
Corvo	- € - - %	Alvito	1.187 € ↘ -20,2%
Horta	1.582 € ↗ 1,5%	Barrancos	535 € ↗ 52,0%
Lagoa	2.579 € ↗ 0,8%	Beja	1.373 € ↘ -5,7%
Lajes das Flores	1.851 € ↗ 10,6%	Castro Verde	1.621 € ↗ 3,5%
Lajes do Pico	1.548 € ↘ -1,6%	Cuba	2.431 € ↗ 16,5%
Madalena	2.066 € ↗ 2,4%	Ferreira do Alentejo	1.658 € ↘ -7,1%
Nordeste	1.796 € ↘ -0,8%	Mértola	1.628 € ↗ 15,1%
Ponta Delgada	2.858 € ↗ 1,2%	Moura	901 € ↘ -4,6%
Povoação	2.279 € ↗ 6,7%	Odemira	2.505 € ↘ -12,2%
Ribeira Grande	2.255 € ↗ 1,9%	Ourique	3.253 € ↘ -2,6%
Santa Cruz da Graciosa	716 € ↘ -7,7%	Serpa	830 € ↘ -22,7%
Santa Cruz das Flores	946 € ↘ -10,0%	Vidigueira	1.198 € ↗ 3,9%
São Roque do Pico	1.726 € ↗ -1,7%	Média distrital	1.821 € ↘ -3,3%
Velas	1.559 € ↘ -29,8%	(1.887 €)	
Vila da Praia da Vitória	1.951 € ↗ 7,1%		
Vila do Porto	1.951 € ↗ 4,8%		
Vila Franca do Campo	2.831 € ↘ -10,4%		
Média distrital	2.307 € ↗ 2,7%		
(2.253 €)			
Aveiro	Preço por m ² *	Braga	Preço por m ² *
Águeda	1.591 € ↗ 4,3%	Amares	1.763 € ↗ 1,7%
Albergaria-a-Velha	1.709 € ↗ 5,8%	Barcelos	1.961 € ↗ 3,4%
Anadia	1.255 € ↗ 10,7%	Braga	2.387 € ↘ -1,2%
Arouca	1.531 € ↘ -3,0%	Cabeceiras de Basto	1.368 € ↘ -1,6%
Aveiro	2.200 € ↘ -2,8%	Celorico de Basto	1.100 € ↗ 4,3%
Castelo de Paiva	1.629 € ↗ 4,6%	Esposende	2.748 € ↘ -1,5%
Espinho	2.947 € ↗ 1,9%	Fafe	1.481 € ↗ 4,6%
Estarreja	1.520 € ↘ -1,2%	Guimarães	2.183 € ↗ 1,0%
Ílhavo	2.671 € ↘ -0,3%	Póvoa de Lanhoso	1.844 € ↗ 5,0%
Mealhada	1.240 € ↗ 4,0%	Terras de Bouro	2.237 € ↗ 4,9%
Murtosa	1.941 € ↗ 2,1%	Vieira do Minho	2.025 € ↘ -8,3%
Oliveira de Azeméis	1.615 € ↗ 1,1%	Vila Nova de Famalicão	2.152 € ↗ 1,1%
Oliveira do Bairro	1.655 € ↗ 8,1%	Vila Verde	1.678 € ↘ -0,8%
Ovar	2.078 € ↘ -2,5%	Vizela	1.749 € ↗ 2,0%
Santa Maria da Feira	1.903 € ↗ 1,0%	Média distrital	2.081 € ↗ 0,1%
São João da Madeira	2.287 € ↘ -0,4%	(2.089 €)	
Sever do Vouga	1.354 € ↗ 11,0%		
Vagos	2.103 € ↗ 0,9%		
Vale de Cambra	1.128 € ↘ -2,3%		
Média distrital	2.051 € ↘ -0,4%		
(2.056 €)			

Bragança	Preço por m ² *
Alfândega da Fé	847 € ↗ 16,4%
Bragança	1.107 € ↗ 2,3%
Carrazeda de Ansiães	529 € ↘ -1,3%
Freixo de Espada à Cinta	664 € ↗ 16,9%
Macedo de Cavaleiros	989 € ↗ 2,3%
Miranda do Douro	1.469 € ↗ 87,1%
Mirandela	1.303 € ↗ 3,3%
Mogadouro	1.426 € ↗ 2,4%
Torre de Moncorvo	560 € ↗ 21,2%
Vila Flor	939 € ↗ 15,2%
Vimioso	538 € ↘ -10,0%
Vinhais	506 € ↘ -4,5%
Média distrital (trimestral)	952 € ↗ 4,7% (932 €)

Castelo Branco	Preço por m ² *
Belmonte	829 € ↗ 13,3%
Castelo Branco	1.114 € ↗ 11,1%
Covilhã	1.542 € ↗ 2,7%
Fundão	952 € ↗ 8,1%
Idanha-a-Nova	663 € ↗ 2,3%
Oleiros	400 € ↘ -25,0%
Penamacor	535 € ↗ 3,7%
Proença-a-Nova	684 € ↗ 1,2%
Sertã	1.026 € ↗ 5,8%
Vila de Rei	936 € ↗ 7,6%
Vila Velha de Ródão	649 € ↘ -2,7%
Média distrital (trimestral)	1.105 € ↗ 4,4% (1.074€)

Coimbra	Preço por m ² *
Arganil	857 € ↘ -0,9%
Cantanhede	1.591 € ↗ 6,4%
Coimbra	2.396 € ↗ 3,3%
Condeixa-a-Nova	1.644 € ↘ -8,0%
Figueira da Foz	2.165 € ↗ 2,1%
Góis	821 € ↘ -1,7%
Lousã	1.244 € ↗ 5,5%
Mira	1.751 € ↗ 4,6%
Miranda do Corvo	1.058 € ↗ 9,6%
Montemor-o-Velho	1.175 € ↘ -0,9%
Oliveira do Hospital	1.032 € ↗ 1,4%
Pampilhosa da Serra	632 € ↗ 13,5%
Penacova	561 € ↘ -5,6%
Penela	834 € ↘ -4,5%
Soure	1.028 € ↘ -2,2%
Tábua	866 € ↗ 7,1%
Vila Nova de Poiares	1.538 € ↘ -2,4%
Média distrital (trimestral)	1.730 € ↗ 2,6% (1.697 €)

Évora	Preço por m ² *
Alandroal	1.260 € ↗ 9,1%
Arraiolos	1.575 € ↘ -13,9%
Borba	951 € ↗ 19,2%
Estremoz	1.599 € ↗ 6,5%
Évora	2.675 € ↗ 10,1%
Montemor-o-Novo	3.924 € ↘ -14,2%
Mora	2.673 € ↗ 65,5%
Mourão	1.761 € ↗ 2,6%
Portel	942 € ↗ 8,3%
Redondo	1.554 € ↗ 7,3%
Reguengos de Monsaraz	1.512 € ↗ 8,8%
Vendas Novas	2.107 € ↗ 2,4%
Viana do Alentejo	1.385 € ↘ -2,3%
Vila Viçosa	1.320 € ↗ 2,8%
Média distrital (trimestral)	1.908 € ↘ -20,5% (2.364 €)

Faro	Preço por m ² *
Albufeira	5.472 € ↗ -2,1%
Alcoutim	1.330 € ↗ 0,5%
Aljezur	4.121 € ↘ -8,5%
Castro Marim	4.785 € ↗ 20,0%
Faro	4.079 € ↗ 0,3%
Lagoa	4.648 € ↗ 3,1%
Lagos	5.677 € ↘ -0,7%
Loulé	6.547 € ↗ 1,5%
Monchique	2.599 € ↗ 8,4%
Olhão	3.763 € ↘ -1,3%
Portimão	3.818 € ↘ -0,5%
São Brás de Alportel	3.431 € ↗ 0,6%
Silves	3.707 € ↘ -0,5%
Tavira	3.813 € ↗ 0,1%
Vila do Bispo	4.096 € ↗ 0,7%
Vila Real de Santo António	4.180 € ↗ 0,3%
Média distrital (trimestral)	4.940 € ↗ 0,5% (4.928 €)

Guarda	Preço por m ² *
Aguiar da Beira	893 € ↗ 9,0%
Almeida	510 € ↘ -2,5%
Celorico da Beira	660 € ↘ -3,7%
Figueira de Castelo Rodrigo	621 € ↗ 8,6%
Fornos de Algodres	679 € ↗ 6,3%
Gouveia	669 € ↗ 7,6%
Guarda	1.045 € ↗ 7,8%
Manteigas	845 € ↘ -5,9%
Mêda	665 € ↘ -3,6%
Pinhel	768 € ↗ 4,9%
Sabugal	738 € ↘ -4,9%
Seia	994 € ↘ -3,3%
Trancoso	762 € ↘ -7,5%
Vila Nova de Foz Côa	821 € ↘ -4,9%
Média distrital (trimestral)	817 € ↗ 0,9% (820 €)

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	2.234 € ↗ 6,9%
Alvaiázere	815 € ↗ 7,4%
Ansião	884 € ↘ -2,5%
Batalha	1.549 € ↗ 1,5%
Bombarral	1.890 € ↗ 0,2%
Caldas da Rainha	2.327 € ↗ 1,3%
Castanheira de Pêra	575 € ↘ -21,3%
Figueiró dos Vinhos	857 € ↘ -1,0%
Leiria	1.958 € ↗ 0,8%
Marinha Grande	1.691 € ↗ 1,1%
Nazaré	3.213 € ↗ 2,1%
Óbidos	4.163 € ↘ -2,3%
Pedrogão Grande	844 € ↗ 8,5%
Peniche	2.714 € ↗ 5,2%
Pombal	1.325 € ↗ 7,8%
Porto de Mós	1.181 € ↘ -4,4%
Média distrital (trimestral)	2.209 € ↗ 0,8% (2.193 €)

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	2.257 € ↗ 6,8%
Amadora	3.794 € ↗ 4,3%
Arruda dos Vinhos	2.384 € ↘ -0,9%
Azambuja	2.028 € ↘ -3,2%
Cadaval	1.779 € ↗ 3,0%
Cascais	7.699 € ↘ -0,4%
Lisboa	7.321 € ↗ 0,2%
Loures	3.535 € ↗ 1,0%
Lourinhã	2.370 € ↘ -1,1%
Mafra	3.441 € ↗ 1,2%
Odivelas	3.307 € ↗ 1,5%
Oeiras	5.397 € ↘ -0,9%
Sintra	3.961 € ↘ -0,8%
Sobral de Monte Agraço	2.744 € ↗ 9,4%
Torres Vedras	2.465 € ↗ 3,1%
Vila Franca de Xira	3.126 € ↗ 1,0%
Média distrital (trimestral)	5.682 € ↗ 0,3% (5.582 €)

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	5.228 € ↗ 0,8%
Câmara de Lobos	3.649 € ↗ 1,5%
Funchal	4.913 € ↗ 0,1%
Machico	3.944 € ↗ 2,4%
Ponta do Sol	4.189 € ↘ -8,7%
Porto Moniz	2.378 € ↘ -10,1%
Porto Santo	3.064 € ↗ 6,3%
Ribeira Brava	4.535 € ↘ -5,2%
Santa Cruz	3.472 € ↗ 1,1%
Santana	2.221 € ↗ 2,4%
São Vicente	2.979 € ↗ 2,1%
Média distrital (trimestral)	4.499 € ↘ -0,5% (4.478 €)

À procura da casa certa? Nós ajudamos

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

Encontrar casa



Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	672 € ↗ 7,5%
Arronches	1.096 € ↗ 71,0%
Avis	882 € ↘ -3,3%
Campo Maior	1.257 € ↗ 3,8%
Castelo de Vide	1.141 € ↗ 3,1%
Crato	795 € ↘ -13,7%
Elvas	1.269 € ↗ 0,8%
Fronteira	679 € ↘ -0,2%
Gavião	894 € ↗ 4,2%
Marvão	1.081 € ↘ -12,8%
Monforte	1.174 € ↘ -4,2%
Nisa	873 € ↗ 7,3%
Ponte de Sor	1.380 € ↗ 2,6%
Portalegre	1.113 € ↗ 8,3%
Sousel	977 € ↗ 3,0%
Média distrital (trimestral)	1.077 € ↗ 5,3% (1.060 €)

Porto	Preço por m ² *
Amarante	1.527 € ↘ -2,3%
Baião	1.422 € ↘ -5,9%
Felgueiras	1.626 € ↗ 0,3%
Gondomar	2.566 € ↗ 2,8%
Lousada	1.756 € ↗ 2,5%
Maia	3.083 € ↗ 2,3%
Marco de Canaveses	1.775 € ↗ 4,0%
Matosinhos	3.847 € ↘ -0,5%
Paços de Ferreira	2.094 € ↗ 0,7%
Paredes	1.951 € ↗ 3,6%
Penafiel	1.860 € ↘ -0,4%
Porto	5.160 € ↗ 2,4%
Póvoa de Varzim	2.690 € ↗ 1,9%
Santo Tirso	2.163 € ↗ 2,4%
Trofa	2.504 € ↘ -0,2%
Valongo	2.134 € ↗ 1,9%
Vila do Conde	3.075 € ↘ -5,2%
Vila Nova de Gaia	3.681 € ↘ -0,7%
Média distrital (trimestral)	3.697 € ↗ 0,3% (3.665 €)

Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	1.274 € ↗ 13,6%
Alcanena	1.221 € ↘ -0,1%
Almeirim	1.858 € ↗ 1,4%
Alpiarça	1.600 € ↗ 2,3%
Benavente	2.934 € ↗ 3,8%
Cartaxo	1.833 € ↘ -1,4%
Chamusca	1.219 € ↗ 6,6%
Constância	1.831 € ↗ 5,9%
Coruche	1.620 € ↗ 3,9%
Entroncamento	2.050 € ↘ -0,8%
Ferreira do Zêzere	1.088 € ↘ -3,6%
Golegã	1.403 € ↘ -0,9%
Mação	830 € ↘ -0,2%
Ourém	1.539 € ↗ 1,5%
Rio Maior	1.711 € ↗ 2,8%
Salvaterra de Magos	1.986 € ↘ -1,4%
Santarém	1.953 € ↗ 3,2%
Sardoal	936 € ↘ -4,0%
Tomar	1.660 € ↘ -0,5%
Torres Novas	1.375 € ↗ 0,4%
Vila Nova da Barquinha	1.492 € ↘ -9,9%
Média distrital (trimestral)	1.738 € ↗ 2,1% (1.730 €)

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	5.333 € ↗ 2,5%
Alcochete	3.620 € ↗ 4,4%
Almada	4.191 € ↗ 1,8%
Barreiro	3.075 € ↗ 1,2%
Grândola	9.071 € ↘ -6,1%
Moita	2.647 € ↗ 0,4%
Montijo	2.723 € ↘ -0,4%
Palmela	2.926 € ↗ 2,2%
Santiago do Cacém	4.361 € ↘ -3,6%
Seixal	3.269 € ↘ -0,7%
Sesimbra	4.030 € ↘ -2,5%
Setúbal	3.323 € ↗ 0,6%
Sines	4.417 € ↘ -8,5%
Média distrital (trimestral)	3.955 € ↘ -2,4% (3.968 €)

Viana do Castelo

Preço por m²*

Arcos de Valdevez	1.474 €	↗	3,4%
Caminha	2.486 €	↗	19,1%
Melgaço	817 €	↗	17,7%
Monção	1.173 €	↘	-10,8%
Paredes de Coura	1.432 €	↘	-1,3%
Ponte da Barca	1.258 €	↗	2,4%
Ponte de Lima	1.727 €	↗	5,6%
Valença	1.457 €	↗	1,0%
Viana do Castelo	2.437 €	↘	-4,0%
Vila Nova de Cerveira	2.191 €	↘	-1,6%
Média distrital (trimestral)	1.997 € (2.040 €)	↘	-0,4%

Vila Real

Preço por m²*

Alijó	816 €	↘	-1,6%
Boticas	1.089 €	↗	5,8%
Chaves	1.334 €	↗	1,8%
Mesão Frio	934 €	↗	3,3%
Mondim de Basto	1.269 €	↘	-1,4%
Montalegre	952 €	↗	1,2%
Murça	479 €	↗	8,9%
Peso da Régua	1.423 €	↘	-0,7%
Ribeira de Pena	717 €	↗	11,0%
Sabrosa	1.677 €	↗	4,8%
Santa Marta de Penaguião	797 €	↗	17,7%
Valpaços	818 €	↘	-5,4%
Vila Pouca de Aguiar	931 €	↘	-3,2%
Vila Real	1.482 €	↘	-1,3%
Média distrital (trimestral)	1.185 € (1.182 €)	—	0,0%

Viseu

Preço por m²*

Armamar	863 €	↗	1,9%
Carregal do Sal	1.146 €	↘	-3,8%
Castro Daire	969 €	↗	2,2%
Cinfães	1.002 €	↘	-2,3%
Lamego	1.177 €	↘	-4,2%
Mangualde	1.150 €	↗	1,4%
Moimenta da Beira	894 €	↘	-0,2%
Mortágua	1.006 €	↗	12,8%
Nelas	952 €	↗	13,7%
Oliveira de Frades	1.046 €	↘	-7,7%
Penalva do Castelo	721 €	↗	8,4%
Penedono	747 €	↘	-10,0%
Resende	1.784 €	↘	-4,8%
Santa Comba Dão	892 €	↘	-0,5%
São João da Pesqueira	781 €	↗	2,4%
São Pedro do Sul	1.208 €	↘	-8,4%
Sátão	867 €	↘	-3,8%
Sernancelhe	845 €	↗	6,3%
Tabuaço	1.062 €	↗	9,2%
Tarouca	1.146 €	↗	5,0%
Tondela	1.741 €	↗	9,9%
Vila Nova de Paiva	618 €	↗	0,2%
Viseu	2.058 €	↘	-2,4%
Vouzela	893 €	↘	-2,1%
Média distrital (trimestral)	1.530 € (1.568 €)	↗	3,4%

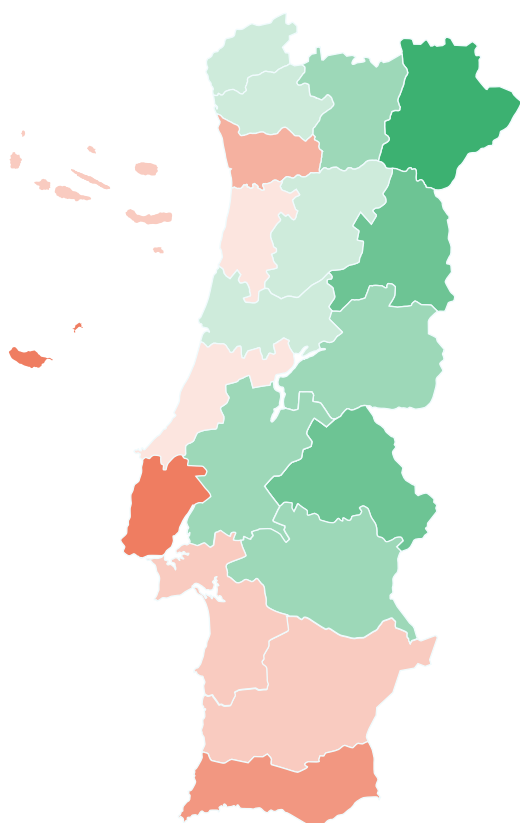
Apartamento ou moradia?

Em **19 dos 20 distritos e regiões autónomas**, comprar uma moradia apresenta um valor por metro quadrado inferior ao de um apartamento. Setúbal continua a ser a única exceção: os apartamentos apresentam um valor médio de 3.819 euros/m², abaixo dos 4.124 euros/m² das moradias.

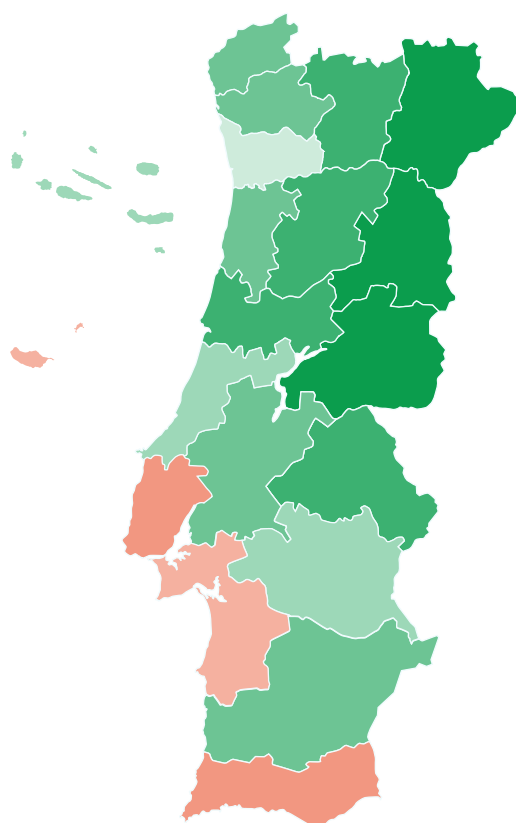
A diferença entre as duas tipologias é particularmente expressiva em alguns

territórios. Em **Castelo Branco e Coimbra**, o valor por m² dos apartamentos é mais do dobro do registado nas moradias. Também em Viseu, Aveiro e Beja a distância ultrapassa os 1.000 euros/m². Lisboa apresenta os apartamentos mais caros, com **5.940 euros/m²**, enquanto Faro lidera nas moradias, com **4.756 euros/m²**. A Guarda regista o menor valor para moradias, com 895 euros/m², e Bragança para apartamentos, com 1.438 euros/m².

Valor dos apartamentos (€/m²)*



Valor das moradias (€/m²)*



Média dos valores dos apartamentos vs. moradias (€/m²)*

Distrito	Apartamentos	Moradias	O mais barato?
Região A. Açores	3.560 €	2.191 €	Moradia
Aveiro	3.058 €	1.907 €	Moradia
Beja	3.500 €	1.885 €	Moradia
Braga	2.738 €	1.983 €	Moradia
Bragança	1.438 €	993 €	Moradia
Castelo Branco	2.384 €	967 €	Moradia
Coimbra	2.899 €	1.299 €	Moradia
Évora	2.267 €	2.054 €	Moradia
Faro	4.957 €	4.756 €	Moradia
Guarda	1.569 €	895 €	Moradia
Leiria	3.141 €	2.168 €	Moradia
Lisboa	5.940 €	4.750 €	Moradia
Região A. Madeira	5.039 €	4.271 €	Moradia
Portalegre	1.571 €	1.138 €	Moradia
Porto	4.246 €	2.791 €	Moradia
Santarém	2.310 €	1.706 €	Moradia
Setúbal	3.819 €	4.124 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.938 €	1.731 €	Moradia
Vila Real	2.197 €	1.132 €	Moradia
Viseu	2.584 €	1.316 €	Moradia



Valores por tipologia

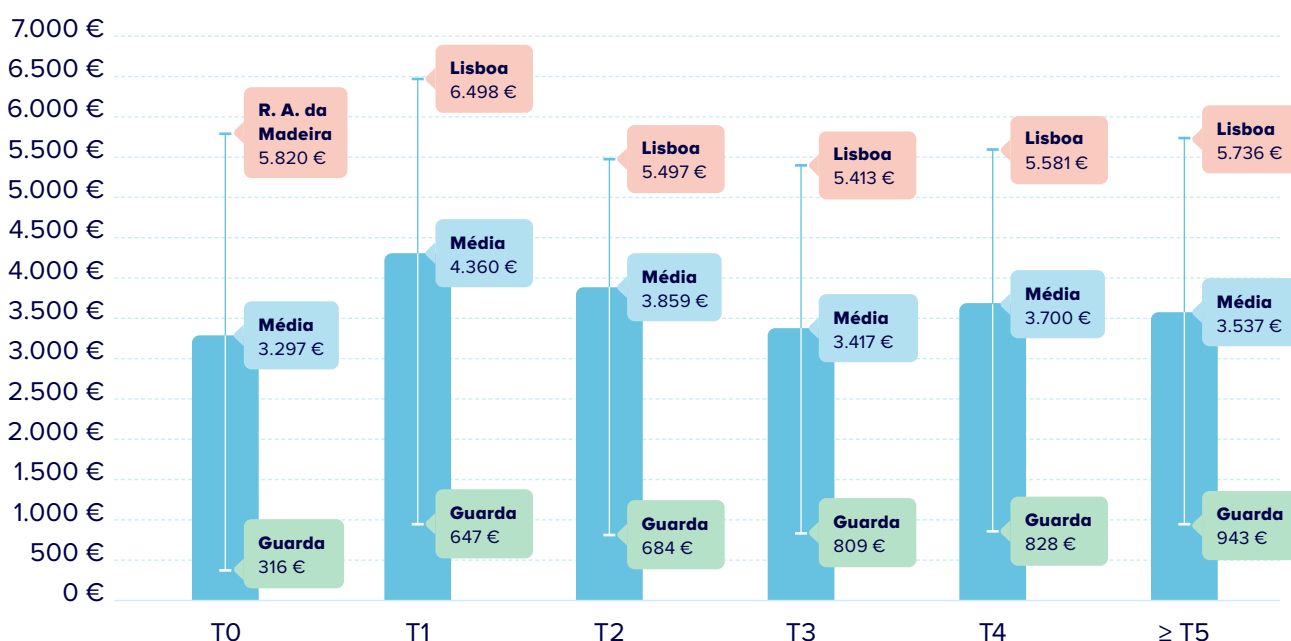
Pela primeira vez desde o lançamento do Observatório, em janeiro, **Lisboa não lidera os preços por m² em todas as tipologias**. Nos T0, a Madeira apresenta agora o valor mais elevado, com **5.820 euros/m²**, acima dos 5.741 euros de Lisboa. Nas restantes tipologias, a capital mantém a liderança, atingindo o máximo nos T1, com **6.498 euros/m²**.

Também a nível nacional são os **T1 que apresentam o preço por m² mais elevado, com 4.360 euros**, seguindo-se os T2

(3.859 euros) e os T4 (3.700 euros). Os T0 ocupam o extremo oposto, com uma média de 3.297 euros/m².

A **Guarda mantém-se como o território mais barato em todas as tipologias**, com valores bastante abaixo das médias nacionais: variam entre apenas 316 euros/m² nos T0 e 943 euros/m² nas casas T5 ou superiores. A distância entre os extremos permanece, assim, muito acentuada, independentemente do número de quartos.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)*



Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	1.332 €	2.533 €	2.499 €	2.287 €	2.237 €	2.094 €
Angra do Heroísmo	1.618 €	2.290 €	1.806 €	1.735 €	2.043 €	2.238 €
Calheta	- €	1.682 €	1.148 €	2.983 €	1.124 €	1.537 €
Corvo	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Horta	- €	1.864 €	1.962 €	1.900 €	1.507 €	1.185 €
Lagoa	1.929 €	- €	2.982 €	2.840 €	2.100 €	2.266 €
Lajes das Flores	- €	1.948 €	1.436 €	1.577 €	- €	1.540 €
Lajes do Pico	1.713 €	1.773 €	1.075 €	1.389 €	2.032 €	1.782 €
Madalena	1.167 €	1.981 €	2.192 €	1.767 €	2.087 €	2.936 €
Nordeste	- €	2.320 €	2.059 €	1.592 €	1.310 €	2.042 €
Ponta Delgada	3.676 €	3.404 €	3.230 €	2.802 €	2.724 €	2.367 €
Povoação	1.010 €	1.162 €	3.271 €	1.939 €	2.342 €	1.209 €
Ribeira Grande	1.086 €	1.444 €	2.340 €	2.186 €	2.309 €	2.147 €
Santa Cruz da Graciosa	623 €	308 €	444 €	599 €	915 €	1.009 €
Santa Cruz das Flores	- €	980 €	932 €	1.015 €	- €	925 €
São Roque do Pico	- €	1.296 €	1.696 €	2.123 €	1.876 €	1.792 €
Velas	1.833 €	727 €	750 €	1.447 €	1.667 €	1.380 €
Vila da Praia da Vitória	- €	1.187 €	2.124 €	1.855 €	2.015 €	2.146 €
Vila do Porto	1.593 €	1.962 €	1.897 €	2.295 €	1.141 €	1.257 €
Vila Franca do Campo	- €	3.506 €	2.849 €	2.534 €	1.816 €	2.168 €
Aveiro	2.199 €	3.046 €	2.801 €	2.111 €	1.948 €	2.116 €
Águeda	414 €	1.644 €	1.635 €	1.534 €	1.439 €	1.366 €
Albergaria-a-Velha	2.042 €	1.690 €	1.865 €	1.764 €	1.217 €	1.720 €
Anadia	483 €	1.668 €	1.634 €	1.345 €	1.242 €	1.138 €
Arouca	- €	1.223 €	1.087 €	1.405 €	1.795 €	1.766 €
Aveiro	3.047 €	4.422 €	3.469 €	2.945 €	2.349 €	2.422 €
Castelo de Paiva	311 €	699 €	2.797 €	1.528 €	1.499 €	1.568 €
Espinho	6.094 €	3.950 €	3.379 €	3.078 €	2.548 €	2.385 €
Estarreja	556 €	2.159 €	1.849 €	1.468 €	1.418 €	1.250 €
Ílhavo	2.698 €	3.707 €	2.949 €	2.691 €	2.428 €	5.286 €
Mealhada	317 €	2.203 €	1.206 €	1.189 €	1.454 €	1.190 €
Murtosa	1.000 €	2.911 €	2.061 €	1.850 €	1.952 €	2.132 €
Oliveira de Azeméis	2.025 €	2.611 €	1.952 €	1.571 €	1.403 €	1.297 €
Oliveira do Bairro	2.189 €	2.002 €	1.957 €	1.668 €	1.314 €	1.263 €
Ovar	4.143 €	2.825 €	2.487 €	1.853 €	2.007 €	1.891 €
Santa Maria da Feira	2.000 €	2.482 €	2.197 €	1.814 €	1.841 €	1.905 €
São João da Madeira	2.324 €	2.984 €	2.858 €	1.890 €	1.139 €	1.267 €
Sever do Vouga	618 €	2.471 €	1.782 €	1.304 €	1.773 €	1.317 €
Vagos	- €	3.058 €	2.864 €	1.890 €	1.730 €	2.210 €
Vale de Cambra	1.093 €	2.177 €	1.166 €	782 €	1.236 €	1.046 €
Beja	1.077 €	3.285 €	1.879 €	1.529 €	1.466 €	1.737 €
Aljustrel	- €	1.249 €	1.849 €	1.615 €	941 €	1.151 €
Almodôvar	2.769 €	1.764 €	722 €	1.018 €	1.216 €	1.159 €
Alvito	880 €	1.133 €	1.501 €	2.738 €	1.263 €	1.431 €
Barrancos	- €	177 €	446 €	1.231 €	- €	- €
Beja	- €	1.369 €	1.377 €	1.475 €	1.225 €	1.453 €
Castro Verde	- €	1.414 €	1.580 €	1.614 €	1.703 €	1.004 €
Cuba	- €	1.103 €	3.588 €	2.744 €	648 €	- €
Ferreira do Alentejo	- €	447 €	988 €	1.231 €	1.560 €	2.815 €
Mértola	883 €	949 €	828 €	1.210 €	1.246 €	1.956 €
Moura	- €	520 €	833 €	914 €	995 €	950 €
Odemira	3.355 €	4.525 €	2.548 €	2.000 €	2.299 €	2.654 €
Ourique	583 €	5.206 €	3.727 €	1.479 €	1.708 €	1.762 €
Serpa	527 €	1.422 €	735 €	1.095 €	883 €	958 €
Vidigueira	- €	- €	784 €	1.485 €	1.028 €	787 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	1.844 €	2.868 €	2.371 €	1.978 €	2.056 €	2.112 €
Amares	890 €	3.030 €	1.927 €	1.728 €	1.850 €	1.940 €
Barcelos	1.684 €	2.789 €	2.383 €	1.769 €	2.016 €	2.014 €
Braga	4.454 €	3.857 €	3.068 €	2.305 €	2.053 €	2.205 €
Cabeceiras de Basto	- €	1.244 €	1.279 €	1.399 €	1.306 €	1.409 €
Celorico de Basto	356 €	1.210 €	1.401 €	1.195 €	1.288 €	1.038 €
Esposende	- €	2.768 €	2.796 €	2.431 €	2.582 €	3.524 €
Fafe	411 €	1.484 €	1.309 €	1.494 €	1.439 €	1.366 €
Guimarães	3.250 €	2.980 €	2.416 €	2.010 €	2.125 €	2.172 €
Póvoa de Lanhoso	587 €	3.008 €	1.744 €	2.063 €	1.632 €	1.462 €
Terras de Bouro	1.053 €	1.754 €	1.266 €	2.666 €	2.471 €	2.245 €
Vieira do Minho	598 €	1.514 €	1.071 €	2.521 €	2.586 €	1.900 €
Vila Nova de Famalicão	2.689 €	2.834 €	2.299 €	1.986 €	2.366 €	2.408 €
Vila Verde	1.273 €	1.921 €	2.096 €	1.631 €	1.685 €	1.375 €
Vizela	- €	2.901 €	2.256 €	1.631 €	1.287 €	1.182 €
Bragança	435 €	782 €	796 €	926 €	1.020 €	1.008 €
Alfândega da Fé	- €	- €	771 €	604 €	956 €	- €
Bragança	459 €	1.365 €	914 €	1.013 €	1.041 €	1.152 €
Carrazeda de Ansiães	548 €	1.429 €	480 €	654 €	1.400 €	506 €
Freixo de Espada à Cinta	392 €	192 €	792 €	1.613 €	723 €	649 €
Macedo de Cavaleiros	- €	758 €	930 €	772 €	1.570 €	712 €
Miranda do Douro	- €	- €	927 €	2.493 €	783 €	805 €
Mirandela	938 €	934 €	1.555 €	1.304 €	1.196 €	1.627 €
Mogadouro	101 €	645 €	558 €	583 €	927 €	1.431 €
Torre de Moncorvo	155 €	293 €	589 €	505 €	932 €	671 €
Vila Flor	- €	- €	468 €	650 €	1.082 €	1.063 €
Vimioso	- €	565 €	606 €	666 €	854 €	805 €
Vinhais	- €	1.658 €	901 €	732 €	316 €	648 €
Castelo Branco	679 €	1.393 €	1.201 €	1.000 €	925 €	1.212 €
Belmonte	854 €	910 €	684 €	947 €	559 €	841 €
Castelo Branco	338 €	637 €	1.013 €	1.026 €	900 €	1.791 €
Covilhã	2.049 €	2.541 €	1.904 €	1.348 €	1.159 €	1.161 €
Fundão	321 €	643 €	974 €	890 €	816 €	1.080 €
Idanha-a-Nova	838 €	451 €	548 €	649 €	789 €	597 €
Oleiros	235 €	243 €	733 €	523 €	1.062 €	781 €
Penamacor	495 €	358 €	346 €	576 €	537 €	771 €
Proença-a-Nova	265 €	227 €	318 €	461 €	758 €	986 €
Sertão	307 €	1.364 €	1.209 €	849 €	1.195 €	2.308 €
Vila de Rei	259 €	167 €	1.067 €	810 €	1.181 €	1.459 €
Vila Velha de Ródão	- €	1.707 €	403 €	487 €	529 €	2.066 €
Coimbra	1.135 €	2.509 €	1.820 €	1.644 €	1.569 €	1.512 €
Arganil	512 €	567 €	673 €	800 €	889 €	894 €
Cantanhede	2.409 €	2.395 €	1.663 €	1.285 €	1.485 €	1.588 €
Coimbra	3.284 €	3.219 €	2.749 €	2.256 €	2.087 €	1.956 €
Condeixa-a-Nova	169 €	1.827 €	1.461 €	1.633 €	1.706 €	1.648 €
Figueira da Foz	3.743 €	3.403 €	2.201 €	2.226 €	1.892 €	1.765 €
Góis	180 €	- €	736 €	473 €	985 €	1.632 €
Lousã	259 €	1.612 €	870 €	1.228 €	1.313 €	1.325 €
Mira	756 €	3.246 €	2.044 €	1.648 €	1.724 €	956 €
Miranda do Corvo	279 €	673 €	1.224 €	745 €	673 €	942 €
Montemor-o-Velho	915 €	1.076 €	1.480 €	1.362 €	930 €	962 €
Oliveira do Hospital	411 €	588 €	828 €	1.026 €	1.119 €	1.125 €
Pampilhosa da Serra	357 €	907 €	703 €	738 €	872 €	650 €
Penacova	748 €	552 €	539 €	569 €	446 €	659 €
Penela	617 €	646 €	591 €	883 €	716 €	819 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	511 €	572 €	626 €	950 €	1.161 €	1.350 €
Tábua	252 €	431 €	482 €	754 €	802 €	1.482 €
Vila Nova de Poiares	455 €	- €	1.781 €	1.447 €	933 €	1.156 €
Évora	1.041 €	1.610 €	1.815 €	2.075 €	2.081 €	2.155 €
Alandroal	360 €	1.117 €	1.251 €	1.141 €	2.184 €	1.088 €
Arraiolos	- €	2.370 €	1.492 €	1.875 €	1.372 €	1.377 €
Borba	- €	424 €	918 €	1.199 €	781 €	908 €
Estremoz	706 €	1.159 €	1.349 €	1.388 €	1.119 €	3.219 €
Évora	2.122 €	3.171 €	2.847 €	2.595 €	2.109 €	2.674 €
Montemor-o-Novo	- €	1.637 €	2.862 €	4.573 €	3.453 €	3.956 €
Mora	- €	3.779 €	1.833 €	1.286 €	9.270 €	1.288 €
Mourão	- €	1.929 €	1.798 €	1.403 €	1.684 €	1.575 €
Portel	- €	1.250 €	754 €	1.126 €	2.310 €	1.889 €
Redondo	- €	1.905 €	1.565 €	1.538 €	1.233 €	1.574 €
Reguengos de Monsaraz	1.272 €	936 €	1.508 €	1.344 €	1.487 €	1.469 €
Vendas Novas	- €	1.164 €	1.914 €	2.125 €	2.486 €	1.778 €
Viana do Alentejo	- €	2.320 €	1.533 €	1.118 €	1.143 €	1.133 €
Vila Viçosa	- €	2.369 €	1.511 €	1.468 €	1.292 €	865 €
Faro	4.713 €	4.636 €	4.664 €	4.381 €	5.304 €	5.509 €
Albufeira	2.746 €	3.552 €	4.216 €	4.993 €	5.855 €	8.156 €
Alcoutim	755 €	838 €	1.277 €	1.194 €	1.981 €	373 €
Aljezur	7.984 €	4.218 €	4.476 €	4.687 €	4.021 €	3.966 €
Castro Marim	6.347 €	5.151 €	7.136 €	3.836 €	3.829 €	1.706 €
Faro	6.716 €	5.152 €	3.869 €	3.793 €	4.040 €	4.190 €
Lagoa	6.203 €	3.951 €	4.532 €	4.325 €	4.794 €	4.495 €
Lagos	4.821 €	5.443 €	4.570 €	5.227 €	7.261 €	6.494 €
Loulé	4.489 €	5.290 €	5.746 €	6.057 €	6.522 €	6.931 €
Monchique	795 €	3.494 €	2.511 €	2.986 €	2.536 €	2.334 €
Olhão	1.935 €	4.195 €	4.336 €	3.303 €	3.771 €	3.448 €
Portimão	3.229 €	4.534 €	3.991 €	3.425 €	3.619 €	4.246 €
São Brás de Alportel	10.806 €	4.964 €	3.182 €	3.124 €	3.674 €	3.760 €
Silves	4.570 €	3.978 €	3.860 €	3.210 €	3.419 €	3.055 €
Tavira	884 €	3.879 €	4.084 €	3.319 €	3.863 €	4.030 €
Vila do Bispo	- €	4.184 €	4.490 €	3.857 €	2.476 €	5.512 €
Vila Real de Santo António	5.978 €	4.791 €	5.290 €	3.275 €	3.492 €	5.067 €
Guarda	316 €	647 €	684 €	809 €	828 €	943 €
Aguiar da Beira	178 €	759 €	687 €	894 €	2.193 €	2.241 €
Almeida	- €	379 €	285 €	541 €	649 €	549 €
Celorico da Beira	433 €	531 €	568 €	697 €	686 €	663 €
Figueira de Castelo Rodrigo	164 €	841 €	537 €	415 €	664 €	799 €
Fornos de Algodres	244 €	1.372 €	504 €	717 €	906 €	860 €
Gouveia	317 €	405 €	639 €	578 €	704 €	694 €
Guarda	440 €	530 €	986 €	1.162 €	1.306 €	1.158 €
Manteigas	602 €	3.571 €	1.089 €	756 €	873 €	787 €
Mêda	- €	1.200 €	447 €	472 €	441 €	1.169 €
Pinhel	316 €	622 €	330 €	579 €	488 €	1.063 €
Sabugal	363 €	402 €	453 €	712 €	654 €	921 €
Seia	591 €	995 €	829 €	929 €	941 €	1.262 €
Trancoso	451 €	606 €	654 €	672 €	720 €	973 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	344 €	874 €	730 €	1.168 €	745 €
Leiria	1.126 €	2.860 €	2.531 €	2.229 €	2.027 €	2.061 €
Alcobaça	1.902 €	3.188 €	2.815 €	2.146 €	1.799 €	1.833 €
Alvaiázere	761 €	945 €	912 €	899 €	803 €	819 €
Ansião	644 €	2.000 €	699 €	764 €	839 €	1.183 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	384 €	2.386 €	1.318 €	1.391 €	1.700 €	- €
Bombarral	703 €	1.292 €	2.372 €	2.098 €	1.837 €	1.497 €
Caldas da Rainha	419 €	1.331 €	2.536 €	2.280 €	2.312 €	2.415 €
Castanheira de Pêra	117 €	221 €	656 €	746 €	299 €	1.124 €
Figueiró dos Vinhos	- €	428 €	946 €	833 €	1.111 €	1.142 €
Leiria	2.496 €	2.436 €	2.346 €	1.958 €	1.690 €	1.790 €
Marinha Grande	1.659 €	2.663 €	1.784 €	1.819 €	1.432 €	1.360 €
Nazaré	3.398 €	5.314 €	3.634 €	2.971 €	2.399 €	2.303 €
Óbidos	1.910 €	3.515 €	4.021 €	4.509 €	4.122 €	3.893 €
Pedrógão Grande	334 €	- €	632 €	1.094 €	753 €	1.366 €
Peniche	1.256 €	3.807 €	3.074 €	2.802 €	2.420 €	2.022 €
Pombal	1.749 €	1.802 €	1.456 €	1.311 €	1.245 €	1.054 €
Porto de Mós	922 €	2.608 €	851 €	1.155 €	1.515 €	1.079 €
Lisboa	5.741 €	6.498 €	5.497 €	5.413 €	5.581 €	5.736 €
Alenquer	573 €	1.982 €	2.497 €	2.420 €	2.143 €	1.618 €
Amadora	3.871 €	4.259 €	3.858 €	3.560 €	3.681 €	3.477 €
Arruda dos Vinhos	1.361 €	1.705 €	2.505 €	2.484 €	3.106 €	2.322 €
Azambuja	486 €	1.982 €	1.892 €	1.969 €	1.899 €	2.179 €
Cadaval	777 €	1.764 €	1.594 €	1.925 €	1.680 €	1.968 €
Cascais	11.752 €	7.048 €	6.960 €	7.011 €	7.439 €	8.061 €
Lisboa	7.066 €	7.445 €	7.063 €	7.338 €	7.091 €	7.006 €
Loures	1.250 €	3.886 €	3.968 €	3.500 €	3.376 €	2.977 €
Lourinhã	894 €	3.375 €	2.228 €	2.486 €	2.443 €	2.083 €
Mafra	3.196 €	3.695 €	3.510 €	3.244 €	3.736 €	3.133 €
Odivelas	- €	4.396 €	3.868 €	3.351 €	2.860 €	2.899 €
Oeiras	5.165 €	5.463 €	4.932 €	5.327 €	5.770 €	5.162 €
Sintra	3.254 €	4.209 €	3.699 €	3.460 €	4.129 €	4.665 €
Sobral de Monte Agraço	- €	3.171 €	2.624 €	1.984 €	2.954 €	3.160 €
Torres Vedras	1.627 €	2.490 €	2.677 €	2.281 €	2.488 €	2.276 €
Vila Franca de Xira	2.629 €	4.145 €	3.343 €	3.153 €	2.782 €	2.192 €
Região A. da Madeira	5.820 €	4.952 €	4.558 €	4.484 €	4.498 €	4.091 €
Calheta	5.134 €	5.206 €	4.140 €	5.482 €	4.978 €	4.319 €
Câmara de Lobos	2.452 €	4.682 €	3.875 €	3.194 €	2.428 €	1.485 €
Funchal	7.425 €	5.232 €	5.197 €	4.924 €	4.608 €	4.454 €
Machico	4.936 €	4.675 €	2.979 €	3.963 €	4.339 €	3.321 €
Ponta do Sol	10.145 €	4.802 €	4.672 €	3.625 €	4.124 €	3.737 €
Porto Moniz	- €	2.400 €	2.539 €	1.864 €	3.173 €	2.166 €
Porto Santo	5.972 €	5.514 €	3.126 €	3.227 €	2.570 €	- €
Ribeira Brava	4.848 €	4.735 €	3.660 €	4.463 €	5.056 €	980 €
Santa Cruz	4.444 €	4.127 €	3.480 €	3.317 €	3.967 €	4.095 €
Santana	- €	2.586 €	2.027 €	1.981 €	3.109 €	2.585 €
São Vicente	2.292 €	4.400 €	2.839 €	3.638 €	3.381 €	2.104 €
Portalegre	740 €	1.220 €	999 €	996 €	1.042 €	1.180 €
Alter do Chão	565 €	327 €	854 €	674 €	1.061 €	371 €
Arronches	- €	1.767 €	646 €	1.198 €	364 €	2.648 €
Avis	432 €	1.456 €	410 €	688 €	1.010 €	1.200 €
Campo Maior	246 €	737 €	907 €	1.330 €	588 €	1.815 €
Castelo de Vide	- €	3.022 €	1.515 €	1.148 €	924 €	768 €
Crato	- €	- €	309 €	865 €	325 €	602 €
Elvas	1.696 €	1.546 €	1.075 €	1.254 €	1.412 €	1.335 €
Fronteira	- €	663 €	495 €	383 €	904 €	709 €
Gavião	- €	761 €	985 €	847 €	1.065 €	469 €
Marvão	- €	- €	1.480 €	1.141 €	531 €	1.421 €
Monforte	469 €	- €	573 €	901 €	562 €	2.263 €
Nisa	672 €	753 €	657 €	571 €	860 €	647 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	553 €	1.065 €	1.816 €	1.152 €	1.248 €	1.259 €
Portalegre	303 €	1.504 €	1.172 €	1.120 €	1.241 €	800 €
Sousel	- €	2.219 €	498 €	936 €	885 €	1.011 €
Porto	4.387 €	4.347 €	3.772 €	3.405 €	3.867 €	3.269 €
Amarante	858 €	1.884 €	1.837 €	1.571 €	1.342 €	1.403 €
Baião	577 €	761 €	847 €	1.562 €	1.899 €	1.474 €
Felgueiras	- €	3.148 €	1.982 €	1.569 €	1.618 €	1.465 €
Gondomar	2.268 €	3.156 €	2.816 €	2.608 €	2.162 €	2.160 €
Lousada	3.726 €	2.540 €	2.068 €	1.652 €	1.628 €	1.456 €
Maia	2.830 €	3.942 €	3.169 €	3.447 €	2.230 €	2.313 €
Marco de Canaveses	810 €	1.969 €	2.025 €	1.619 €	2.131 €	1.949 €
Matosinhos	4.677 €	4.364 €	3.937 €	3.602 €	3.937 €	2.813 €
Paços de Ferreira	2.603 €	2.476 €	2.276 €	1.965 €	1.817 €	1.869 €
Paredes	3.191 €	3.345 €	2.259 €	1.860 €	1.700 €	1.809 €
Penafiel	2.205 €	1.447 €	2.258 €	1.765 €	1.736 €	1.935 €
Porto	5.042 €	4.913 €	4.974 €	5.371 €	5.446 €	4.526 €
Póvoa de Varzim	1.762 €	3.518 €	3.128 €	2.811 €	2.202 €	2.710 €
Santo Tirso	3.735 €	2.328 €	2.156 €	2.129 €	2.154 €	2.121 €
Trofa	250 €	3.269 €	2.734 €	2.484 €	2.089 €	1.972 €
Valongo	2.426 €	2.872 €	2.415 €	2.120 €	2.065 €	1.872 €
Vila do Conde	4.839 €	4.835 €	3.593 €	2.812 €	2.611 €	2.599 €
Vila Nova de Gaia	4.914 €	4.291 €	3.553 €	3.274 €	4.088 €	3.773 €
Santarém	504 €	1.693 €	1.643 €	1.806 €	1.757 €	1.698 €
Abrantes	415 €	1.334 €	1.187 €	1.325 €	1.565 €	1.113 €
Alcanena	1.519 €	1.664 €	1.041 €	1.035 €	1.653 €	1.295 €
Almeirim	597 €	2.246 €	2.029 €	1.940 €	1.630 €	1.535 €
Alpiarça	- €	1.593 €	1.798 €	1.761 €	1.666 €	1.446 €
Benavente	2.264 €	2.573 €	2.958 €	2.710 €	3.195 €	2.998 €
Cartaxo	- €	1.930 €	1.768 €	1.884 €	1.700 €	1.508 €
Chamusca	193 €	907 €	819 €	1.684 €	733 €	1.715 €
Constância	696 €	3.329 €	2.040 €	1.927 €	4.295 €	1.353 €
Coruche	- €	2.418 €	2.466 €	1.492 €	1.635 €	1.378 €
Entroncamento	1.684 €	2.479 €	2.311 €	2.145 €	1.835 €	1.829 €
Ferreira do Zêzere	443 €	1.105 €	1.251 €	1.019 €	975 €	1.374 €
Golegã	- €	- €	1.667 €	1.604 €	1.344 €	1.341 €
Mação	- €	3.500 €	904 €	802 €	1.007 €	662 €
Ourém	552 €	1.741 €	1.367 €	1.728 €	1.317 €	1.617 €
Rio Maior	959 €	1.568 €	1.461 €	1.747 €	1.767 €	1.334 €
Salvaterra de Magos	- €	2.939 €	2.143 €	2.139 €	1.910 €	1.611 €
Santarém	262 €	1.432 €	1.862 €	2.092 €	1.925 €	1.800 €
Sardoal	564 €	1.250 €	847 €	904 €	853 €	1.220 €
Tomar	876 €	1.189 €	1.335 €	1.460 €	1.448 €	2.443 €
Torres Novas	212 €	1.320 €	978 €	1.462 €	1.528 €	1.122 €
Vila Nova da Barquinha	- €	- €	2.345 €	1.406 €	1.630 €	1.213 €
Setúbal	5.179 €	4.566 €	3.908 €	3.492 €	3.616 €	4.516 €
Alcácer do Sal	4.246 €	5.625 €	4.158 €	5.500 €	5.068 €	6.542 €
Alcochete	3.991 €	5.022 €	3.342 €	3.498 €	3.672 €	2.717 €
Almada	5.554 €	4.700 €	4.001 €	3.761 €	4.148 €	4.391 €
Barreiro	3.432 €	3.690 €	3.269 €	2.878 €	2.790 €	2.684 €
Grândola	8.594 €	5.551 €	6.081 €	6.778 €	9.035 €	10.920 €
Moita	2.500 €	2.893 €	3.022 €	2.509 €	2.486 €	2.192 €
Montijo	3.715 €	3.229 €	2.842 €	2.756 €	2.461 €	2.592 €
Palmela	4.349 €	2.557 €	2.975 €	2.844 €	2.982 €	3.373 €
Santiago do Cacém	1.276 €	6.091 €	4.470 €	4.936 €	4.175 €	2.005 €
Seixal	4.166 €	4.371 €	3.652 €	3.234 €	2.958 €	3.935 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.351 €	5.255 €	4.872 €	3.503 €	3.770 €	4.058 €
Setúbal	4.111 €	4.163 €	3.537 €	3.246 €	3.094 €	3.172 €
Sines	10.230 €	4.747 €	4.682 €	3.121 €	3.596 €	3.435 €
Viana do Castelo	989 €	2.638 €	2.091 €	1.935 €	1.687 €	1.714 €
Arcos de Valdevez	408 €	934 €	1.327 €	1.550 €	1.372 €	1.660 €
Caminha	1.307 €	4.157 €	2.953 €	2.221 €	2.104 €	2.032 €
Melgaço	328 €	741 €	873 €	1.015 €	791 €	1.002 €
Monção	1.026 €	1.753 €	900 €	1.145 €	1.040 €	1.501 €
Paredes de Coura	518 €	1.196 €	1.379 €	1.497 €	1.447 €	1.399 €
Ponte da Barca	593 €	1.003 €	1.002 €	1.290 €	1.220 €	1.716 €
Ponte de Lima	913 €	1.602 €	1.734 €	1.531 €	1.813 €	1.687 €
Valença	127 €	2.030 €	1.550 €	1.385 €	1.240 €	1.478 €
Viana do Castelo	1.300 €	3.317 €	2.979 €	2.515 €	2.109 €	1.838 €
Vila Nova de Cerveira	2.093 €	2.467 €	2.082 €	1.873 €	1.491 €	1.613 €
Vila Real	480 €	1.267 €	1.087 €	1.148 €	1.230 €	1.230 €
Alijó	440 €	375 €	600 €	835 €	881 €	965 €
Boticas	- €	- €	623 €	966 €	1.318 €	1.512 €
Chaves	756 €	923 €	1.653 €	1.240 €	1.382 €	1.318 €
Mesão Frio	680 €	- €	1.424 €	987 €	565 €	703 €
Mondim de Basto	553 €	1.324 €	755 €	1.291 €	1.021 €	1.826 €
Montalegre	319 €	1.007 €	764 €	866 €	991 €	954 €
Murça	103 €	347 €	586 €	652 €	310 €	494 €
Peso da Régua	645 €	1.049 €	895 €	1.644 €	1.705 €	1.223 €
Ribeira de Pena	339 €	602 €	564 €	712 €	908 €	- €
Sabrosa	600 €	4.614 €	1.642 €	1.423 €	992 €	1.207 €
Santa Marta de Penaguião	209 €	415 €	614 €	658 €	536 €	1.159 €
Valpaços	397 €	998 €	621 €	765 €	813 €	1.043 €
Vila Pouca de Aguiar	- €	456 €	759 €	918 €	1.017 €	822 €
Vila Real	1.269 €	1.964 €	1.174 €	1.418 €	1.549 €	1.840 €
Viseu	606 €	2.004 €	1.641 €	1.456 €	1.488 €	1.393 €
Armamar	436 €	1.377 €	1.023 €	981 €	752 €	458 €
Carregal do Sal	592 €	1.778 €	1.324 €	1.069 €	947 €	918 €
Castro Daire	373 €	746 €	771 €	1.246 €	945 €	1.242 €
Cinfães	439 €	375 €	1.084 €	752 €	1.187 €	1.138 €
Lamego	521 €	904 €	1.064 €	1.179 €	1.206 €	1.684 €
Mangualde	553 €	1.210 €	835 €	931 €	1.163 €	2.201 €
Moimenta da Beira	142 €	- €	286 €	747 €	1.652 €	1.102 €
Mortágua	1.569 €	1.639 €	1.187 €	1.080 €	713 €	772 €
Nelas	845 €	889 €	1.125 €	905 €	743 €	1.399 €
Oliveira de Frades	254 €	2.576 €	1.189 €	1.510 €	857 €	1.322 €
Penalva do Castelo	- €	1.366 €	586 €	1.071 €	781 €	298 €
Penedono	- €	1.098 €	514 €	376 €	871 €	1.005 €
Resende	- €	305 €	767 €	1.930 €	1.786 €	1.882 €
Santa Comba Dão	348 €	627 €	644 €	1.023 €	929 €	1.384 €
São João da Pesqueira	469 €	- €	606 €	785 €	803 €	648 €
São Pedro do Sul	474 €	2.190 €	1.427 €	1.289 €	1.413 €	1.297 €
Sátão	198 €	250 €	704 €	978 €	961 €	955 €
Sernancelhe	595 €	1.074 €	537 €	804 €	844 €	407 €
Tabuaço	369 €	1.889 €	324 €	1.384 €	779 €	834 €
Tarouca	478 €	- €	858 €	1.530 €	865 €	639 €
Tondela	1.309 €	2.692 €	2.185 €	1.333 €	902 €	894 €
Vila Nova de Paiva	2.500 €	1.261 €	563 €	482 €	817 €	394 €
Viseu	763 €	3.024 €	2.384 €	2.081 €	1.982 €	1.938 €
Vouzela	315 €	978 €	1.216 €	904 €	1.006 €	1.095 €

Acessibilidade da habitação

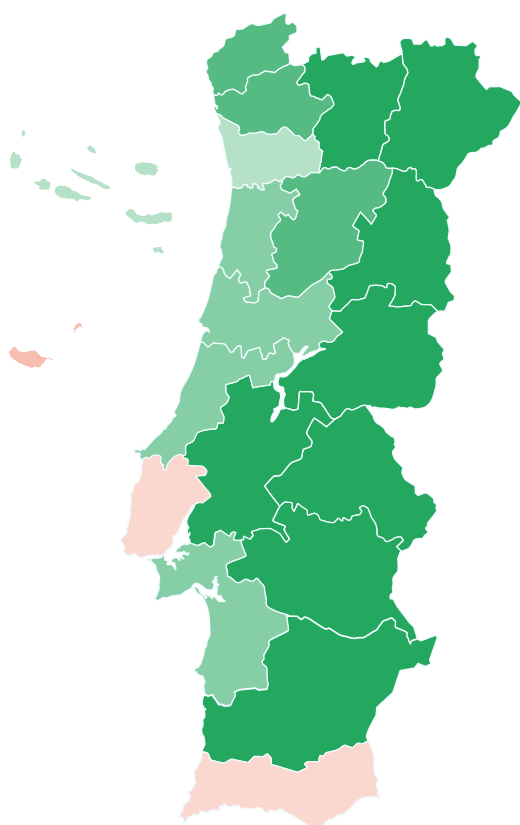
Em setembro, o Índice de Acessibilidade Habitacional (IAH) aplicado à compra de um apartamento T2 **subiu 1,8%** face a julho, fixando-se em **2,04**. Esta redução do esforço das famílias – que deu continuidade à tendência verificada no segundo trimestre – resulta da diminuição da prestação média em **21 euros** ao longo dos últimos três meses.

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

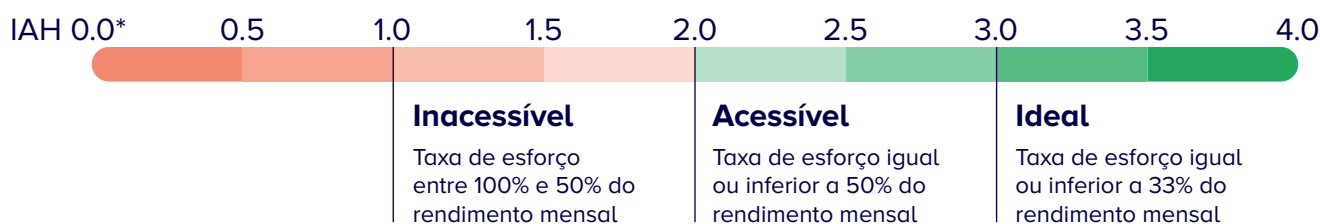
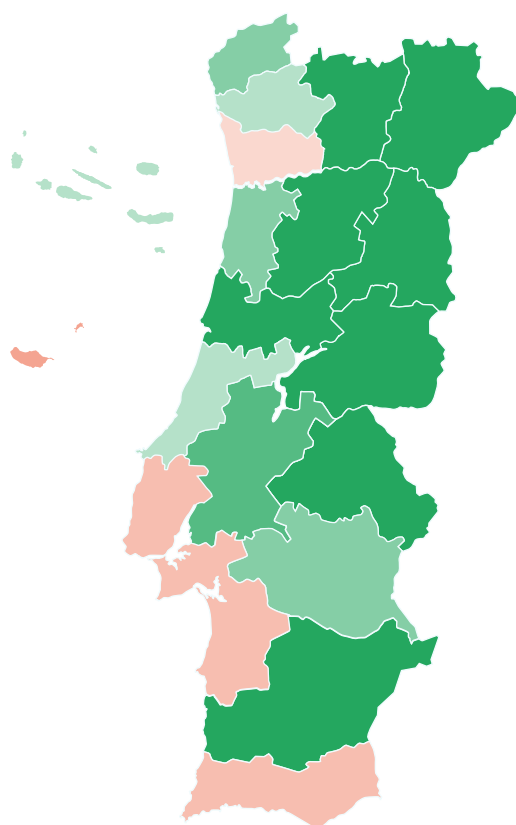
prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio de 30 anos), tendo em conta o preço médio por m². Quanto mais elevado o IAH, mais acessível é o mercado.

Ex.: a **prestação média para um apartamento T2 em Portugal foi de 1.162 euros** e o rendimento médio de um casal 2.370 euros, logo o IAH foi de 2,04. Para uma **moradia T3**, o índice foi de **1,82** – uma descida de 1,2% face a julho.

Apartamentos



Moradias



Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

As diferenças territoriais continuam muito expressivas no esforço necessário para comprar casa. Em setembro, a prestação estimada de um apartamento T2 correspondia a **70% do rendimento líquido de um casal na Madeira e a 65% em Faro**. Em Lisboa, ultrapassava também metade do rendimento (53%), enquanto no Porto representava cerca de 46%.

A evolução desde julho mostra, contudo, **alguma aproximação entre os extremos**. Setúbal e Lisboa estão entre os territórios

onde a acessibilidade mais melhorou, enquanto Portalegre registou o maior agravamento. Ainda assim, este distrito continua a exigir o menor esforço: **cerca de 15% do rendimento familiar**, valor próximo aos da Guarda e de Bragança.

Nas **moradias T3, o esforço é ainda maior em alguns mercados**: em setembro, a prestação equivalia a cerca de **125% do rendimento** de um casal na Madeira, **100% em Faro e 83% em Lisboa**.

Distrito	Apartamento T2			Moradia T3		
	IAH*	%**	Comp***	IAH*	%**	Comp***
Região A. Açores	2,31	42%	↘ -2,2%	2,42	41%	↘ -4,0%
Aveiro	2,62	38%	– 0,0%	2,61	38%	↘ -2,9%
Beja	3,59	27%	↘ -2,0%	4,56	22%	↘ -1,5%
Braga	3,10	32%	↘ -2,2%	2,22	45%	↗ 1,2%
Bragança	5,98	17%	↗ 0,3%	8,23	12%	↘ -8,0%
Castelo Branco	3,92	25%	↘ -0,2%	7,47	13%	↗ 1,7%
Coimbra	2,95	33%	↘ -1,4%	4,76	21%	↘ -2,1%
Évora	3,83	26%	↘ -4,9%	3,32	30%	↗ 59,6%
Faro	1,54	65%	– 0,0%	1,03	97%	↘ -0,1%
Guarda	6,15	16%	↗ 3,8%	8,88	11%	↗ 4,3%
Leiria	2,69	36%	↘ -1,2%	2,27	44%	↘ -0,3%
Lisboa	1,88	53%	↗ 3,4%	1,22	82%	↘ -5,4%
Região A. Madeira	1,42	70%	↗ 1,8%	0,81	123%	↗ 2,2%
Portalegre	6,41	15%	↘ -8,2%	6,34	16%	↗ 0,9%
Porto	2,19	45%	↗ 0,4%	1,66	60%	↗ 1,0%
Santarém	3,75	27%	↘ -0,9%	3,36	30%	↘ -0,9%
Setúbal	2,61	38%	↗ 5,1%	1,45	69%	↗ 9,9%
Viana do Castelo	3,02	33%	– 0,0%	2,77	36%	↗ 0,6%
Vila Real	3,93	25%	↗ 0,7%	5,06	20%	↗ 0,9%
Viseu	3,33	30%	↗ 2,7%	4,77	21%	↘ -1,1%
Média nacional	2,04	49%	↗ 1,8%	1,82	53%	↗ 1,2%

*Valor IAH calculado a 1 de outubro de 2026

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

***Comparativos referentes a julho do mesmo ano

Arrendamento de casa (município)

Região A. dos Açores	Preço por m ² *	Beja	Preço por m ² *
Angra do Heroísmo	- € - - %	Aljustrel	- € - - %
Calheta	- € - - %	Almodôvar	6,21 € ↗ 74,4%
Corvo	- € - - %	Alvito	- € - - %
Horta	16,67 € - 0 %	Barrancos	- € - - %
Lagoa	17,83 € ↗ 3,1%	Beja	12,33 € - - %
Lajes das Flores	- € - - %	Castro Verde	7,50 € ↗ 17,9%
Lajes do Pico	- € - - %	Cuba	- € - - %
Madalena	- € - - %	Ferreira do Alentejo	- € - - %
Nordeste	- € - - %	Mértola	5,73 € - 0,0%
Ponta Delgada	9,72 € ↗ 21,1%	Moura	6,98 € - - %
Povoação	- € - - %	Odemira	10,52 € ↘ -34,0%
Ribeira Grande	4,78 € ↘ -55,4%	Ourique	- € - - %
Santa Cruz da Graciosa	- € - - %	Serpa	- € - - %
Santa Cruz das Flores	- € - - %	Vidigueira	- € - - %
São Roque do Pico	- € - - %	Média distrital	9,68 € ↗ 1,3%
Velas	- € - - %	(9,97 €)	
Vila da Praia da Vitória	- € - - %		
Vila do Porto	- € - - %		
Vila Franca do Campo	- € - - %		
Média distrital	10,59 € ↗ 19,4%		
(9,45 €)			
Aveiro	Preço por m ² *	Braga	Preço por m ² *
Águeda	5,72 € ↗ 2,0%	Amares	7,83 € ↘ -0,1%
Albergaria-a-Velha	5,04 € ↘ -33,2%	Barcelos	7,82 € ↘ -7,9%
Anadia	6,80 € ↘ -11,8%	Braga	9,46 € ↘ -6,7%
Arouca	- € - - %	Cabeceiras de Basto	6,48 € - 0,0%
Aveiro	10,41 € ↗ 0,3%	Celorico de Basto	7,37 € ↘ -28,4%
Castelo de Paiva	- € - - %	Esposende	8,43 € ↘ -2,8%
Espinho	10,94 € ↗ 1,3%	Fafe	4,53 € ↘ -50,1%
Estarreja	5,86 € ↗ 15,4%	Guimarães	9,05 € ↘ -6,8%
Ílhavo	9,46 € ↗ 1,6%	Póvoa de Lanhoso	6,36 € ↘ -12,0%
Mealhada	7,46 € ↗ 5,2%	Terras de Bouro	7,81 € - - %
Murtosa	6,53 € ↗ 5,7%	Vieira do Minho	6,19 € - - %
Oliveira de Azeméis	6,28 € ↘ -13,9%	Vila Nova de Famalicão	8,94 € ↗ 4,2%
Oliveira do Bairro	5,39 € ↘ -8,3%	Vila Verde	5,96 € ↘ -22,8%
Ovar	7,10 € ↗ 60,3%	Vizela	6,25 € ↘ -6,0%
Santa Maria da Feira	6,72 € ↘ -0,9%	Média distrital	8,60 € ↘ -9,2%
São João da Madeira	8,34 € ↗ 4,5%	(8,97 €)	
Sever do Vouga	- € - - %		
Vagos	7,00 € ↗ 12,7%		
Vale de Cambra	3,08 € - - %		
Média distrital	8,81 € ↘ -2,3%		
(8,95 €)			

Bragança	Preço por m ² *
Alfândega da Fé	- € - - %
Bragança	- € - - %
Carrazeda de Ansiães	- € - - %
Freixo de Espada à Cinta	- € - - %
Macedo de Cavaleiros	- € - - %
Miranda do Douro	- € - - %
Mirandela	- € - - %
Mogadouro	6,10 € ↗ 30,6%
Torre de Moncorvo	- € - - %
Vila Flor	- € - - %
Vimioso	- € - - %
Vinhais	- € - - %
Média distrital (trimestral)	9,45 € ↗ 43,2% (8,07 €)

Castelo Branco	Preço por m ² *
Belmonte	- € - - %
Castelo Branco	5,80 € ↘ -10,6%
Covilhã	8,17 € ↗ 0,6%
Fundão	7,07 € ↗ 12,8%
Idanha-a-Nova	7,01 € - 0,0%
Oleiros	- € - - %
Penamacor	4,23 € ↗ 55,5%
Proença-a-Nova	- € - - %
Sertã	- € - - %
Vila de Rei	- € - - %
Vila Velha de Ródão	- € - - %
Média distrital (trimestral)	7,16 € - 0,0% (6,97 €)

Coimbra	Preço por m ² *
Arganil	5,00 € ↘ -22,2%
Cantanhede	5,14 € ↗ 31,5%
Coimbra	9,72 € ↘ -1,4%
Condeixa-a-Nova	8,36 € ↘ -9,7%
Figueira da Foz	7,85 € ↘ -12,0%
Góis	- € - - €
Lousã	9,75 € ↗ 22,2%
Mira	7,89 € ↘ -0,1%
Miranda do Corvo	- € - - €
Montemor-o-Velho	- € - - €
Oliveira do Hospital	5,50 € ↗ 3,4%
Pampilhosa da Serra	- € - - €
Penacova	- € - - €
Penela	6,70 € - 0,0%
Soure	6,05 € ↘ -3,0%
Tábua	- € - - €
Vila Nova de Poiares	3,88 € ↘ -18,5%
Média distrital (trimestral)	8,52 € ↘ -0,8% (8,60 €)

Évora	Preço por m ² *
Alandroal	- € - - %
Arraiolos	- € - - %
Borba	- € - - %
Estremoz	7,39 € ↘ -22,1%
Évora	12,59 € ↗ 7,2%
Montemor-o-Novo	- € - - %
Mora	- € - - %
Mourão	- € - - %
Portel	- € - - %
Redondo	- € - - %
Reguengos de Monsaraz	- € - - %
Vendas Novas	7,22 € - 0,0%
Viana do Alentejo	- € - - %
Vila Viçosa	- € - - %
Média distrital (trimestral)	11,43 € ↗ 3,6% (11,07 €)

Faro	Preço por m ² *
Albufeira	16,27 € ↗ 0,3%
Alcoutim	- € - - %
Aljezur	- € - - %
Castro Marim	14,85 € ↗ 26,5%
Faro	16,65 € ↘ -1,7%
Lagoa	16,03 € ↗ 28,2%
Lagos	12,31 € ↗ 0,7%
Loulé	18,53 € ↘ -22,2%
Monchique	- € - - %
Olhão	13,00 € ↗ 7,3%
Portimão	13,50 € ↗ 10,1%
São Brás de Alportel	- € - - %
Silves	14,58 € ↘ -8,2%
Tavira	12,71 € ↗ 6,2%
Vila do Bispo	10,48 € - 0,0%
Vila Real de Santo António	13,45 € ↗ 16,3%
Média distrital (trimestral)	15,57 € ↘ -6,4% (15,95 €)

Guarda	Preço por m ² *
Aguiar da Beira	- € - - %
Almeida	- € - - %
Celorico da Beira	4,67 € - - %
Figueira de Castelo Rodrigo	- € - - %
Fornos de Algodres	- € - - %
Gouveia	6,60 € ↗ 35,5%
Guarda	6,27 € ↗ 3,8%
Manteigas	- € - - %
Mêda	- € - - %
Pinhel	4,67 € - 0,0%
Sabugal	- € - - %
Seia	8,41 € ↘ -53,7%
Trancoso	- € - - %
Vila Nova de Foz Côa	- € - - %
Média distrital (trimestral)	6,34 € ↘ -19,5% (7,39 €)

Leiria	Preço por m ² *
Alcobaça	9,49 € ↗ 30,9%
Alvaiázere	2,78 € ↘ -4,1%
Ansião	8,43 € - - %
Batalha	8,62 € ↗ 3,9%
Bombarral	9,25 € ↘ -5,1%
Caldas da Rainha	10,18 € ↗ 16,7%
Castanheira de Pêra	6,33 € ↗ 43,5%
Figueiró dos Vinhos	- - %
Leiria	6,40 € ↘ -12,3%
Marinha Grande	9,30 € ↗ 66,4%
Nazaré	13,91 € ↗ 0,1%
Óbidos	10,47 € ↗ 16,1%
Pedrogão Grande	- - %
Peniche	9,07 € ↘ -10,4%
Pombal	6,65 € ↘ -16,3%
Porto de Mós	9,72 € ↗ 50,7%
Média distrital (trimestral)	8,62 € ↗ 4,0% (8,44 €)

Lisboa	Preço por m ² *
Alenquer	12,42 € ↗ 3,3%
Amadora	15,47 € ↗ 3,9%
Arruda dos Vinhos	8,56 € ↗ 10,9%
Azambuja	10,81 € ↘ -10,1%
Cadaval	5,48 € ↘ -35,2%
Cascais	24,66 € ↗ 4,5%
Lisboa	20,31 € ↗ 0,5%
Loures	14,61 € ↘ -0,2%
Lourinhã	9,43 € ↘ -9,4%
Mafra	12,26 € ↗ 1,0%
Odivelas	14,70 € ↗ 0,5%
Oeiras	17,34 € ↘ -1,3%
Sintra	14,90 € ↗ 4,0%
Sobral de Monte Agraço	- € - - %
Torres Vedras	10,20 € ↘ -4,0%
Vila Franca de Xira	12,40 € ↘ -3,4%
Média distrital (trimestral)	19,50 € ↗ 1,7% (19,11 €)

Região A. da Madeira	Preço por m ² *
Calheta	18,91 € ↗ 5,4%
Câmara de Lobos	14,29 € - 0,0%
Funchal	15,65 € ↘ -3,7%
Machico	14,67 € - - %
Ponta do Sol	- € - - %
Porto Moniz	- € - - %
Porto Santo	- € - - %
Ribeira Brava	- € - - %
Santa Cruz	11,78 € ↗ 2,2%
Santana	9,64 € - - %
São Vicente	- € - - %
Média distrital (trimestral)	14,83 € ↘ -7,8% (15,03 €)

Quer encontrar a casa e o crédito dos seus sonhos?

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

Falar com o Doutor



Portalegre	Preço por m ² *
Alter do Chão	- € - - %
Arronches	- € - - %
Avis	- € - - %
Campo Maior	5,95 € - 0,0%
Castelo de Vide	- € - - %
Crato	- € - - %
Elvas	5,41 € ▼ -34,5%
Fronteira	4,44 € - - %
Gavião	- € - - %
Marvão	- € - - %
Monforte	- € - - %
Nisa	- € - - %
Ponte de Sor	8,76 € ↗ 36,9%
Portalegre	9,61 € ↗ 23,4%
Sousel	5,90 € - -3,1%
Média distrital (trimestral)	6,75 € ↗ -1,6% (6,81 €)

Porto	Preço por m ² *
Amarante	8,16 € ↗ 1,0%
Baião	- € - - %
Felgueiras	6,23 € ↗ 8,9%
Gondomar	10,31 € ↗ 3,6%
Lousada	6,78 € - - %
Maia	11,38 € ↗ 0,3%
Marco de Canaveses	8,35 € ↗ 13,6%
Matosinhos	13,95 € ↗ 4,7%
Paços de Ferreira	8,72 € ↗ 3,7%
Paredes	9,59 € ↗ 10,5%
Penafiel	7,14 € ▼ -25,1%
Porto	14,73 € ↗ 0,8%
Póvoa de Varzim	9,29 € ▼ -21,7%
Santo Tirso	6,97 € ▼ -5,0%
Trofa	6,51 € ▼ -18,5%
Valongo	8,89 € ▼ -7,3%
Vila do Conde	10,75 € ▼ -7,3%
Vila Nova de Gaia	12,35 € ▼ -0,6%
Média distrital (trimestral)	13,31 € ↗ 0,7% (13,14 €)

Santarém	Preço por m ² *
Abrantes	8,59 € ↗ 0,7%
Alcanena	- € - - %
Almeirim	8,13 € ↗ 1,5%
Alpiarça	- € - - %
Benavente	9,94 € ↗ 0,3%
Cartaxo	6,06 € ▼ -15,4%
Chamusca	- € - - %
Constância	7,87 € ▼ -31,8%
Coruche	- € - - %
Entroncamento	6,98 € ▼ -7,9%
Ferreira do Zêzere	- € - - %
Golegã	- € - - %
Mação	- € - - %
Ourém	8,97 € ↗ 39,9%
Rio Maior	5,00 € ↗ 50,2%
Salvaterra de Magos	7,24 € - - %
Santarém	9,32 € ↗ 13,2%
Sardoal	- € - - %
Tomar	10,27 € ↗ 12,7%
Torres Novas	6,17 € ▼ -9,7%
Vila Nova da Barquinha	7,12 € - - %
Média distrital (trimestral)	8,39 € ↗ 5,3% (7,97 €)

Setúbal	Preço por m ² *
Alcácer do Sal	10,82 € ▼ -5,5%
Alcochete	13,32 € ↗ 6,6%
Almada	15,57 € ▼ -2,0%
Barreiro	12,65 € ↗ 7,0%
Grândola	19,56 € ↗ 5,3%
Moita	11,95 € ▼ -7,0%
Montijo	12,00 € ↗ 4,4%
Palmela	10,08 € ▼ -5,5%
Santiago do Cacém	15,71 € ▼ -6,1%
Seixal	12,47 € ▼ -1,5%
Sesimbra	16,08 € ▼ -5,1%
Setúbal	13,41 € ↗ 3,9%
Sines	21,84 € ↗ 3,1%
Média distrital (trimestral)	14,72 € ↗ 1,0% (14,43 €)

Viana do Castelo

Preço por m²*

Arcos de Valdevez	7,40 €	↗133,4%
Caminha	7,45 €	↘-8,9%
Melgaço	- €	- %
Monção	- €	- %
Paredes de Coura	3,85 €	- %
Ponte da Barca	6,89 €	↘-22,0%
Ponte de Lima	7,16 €	↗12,4%
Valença	6,46 €	↘-16,4%
Viana do Castelo	10,62 €	↘-2,9%
Vila Nova de Cerveira	7,97 €	- 0,0%
Média distrital (trimestral)	8,05 €	↘-8,3% (8,25 €)

Vila Real

Preço por m²*

Alijó	- €	- %
Boticas	- €	- %
Chaves	- €	- %
Mesão Frio	- €	- %
Mondim de Basto	- €	- %
Montalegre	9,15 €	- %
Murça	- €	- %
Peso da Régua	- €	- %
Ribeira de Pena	- €	- %
Sabrosa	- €	- %
Santa Marta de Penaguião	- €	- %
Valpaços	- €	- %
Vila Pouca de Aguiar	- €	- %
Vila Real	6,74 €	↗3,2%
Média distrital (trimestral)	6,82 €	↗16,6% (5,94 €)

Viseu

Preço por m²*

Armamar	- €	- %
Carregal do Sal	5,31 €	- 0,0%
Castro Daire	6,65 €	- 0,0%
Cinfães	- €	- %
Lamego	8,42 €	↗16,9%
Mangualde	7,26 €	↗39,6%
Moimenta da Beira	- €	- %
Mortágua	20,00 €	↗371,7%
Nelas	6,78 €	↘-19,7%
Oliveira de Frades	5,28 €	↗15,5%
Penalva do Castelo	- €	- %
Penedono	- €	- %
Resende	- €	- %
Santa Comba Dão	5,59 €	↗12,7%
São João da Pesqueira	- €	- %
São Pedro do Sul	7,29 €	↗13,9%
Sátão	3,19 €	- %
Sernancelhe	- €	- %
Tabuaço	- €	- %
Tarouca	5,65 €	- 0,0%
Tondela	4,74 €	↗15,1%
Vila Nova de Paiva	4,23 €	↘-74,9%
Viseu	7,63 €	↗1,2%
Vouzela	- €	- %
Média distrital (trimestral)	6,89 €	↗11,1% (6,58 €)

“O sinal mais importante do mercado imobiliário não está nos preços

Por **Nuno Leal**

Quando analisamos o mercado imobiliário, há um indicador que costuma monopolizar a atenção: **o preço das casas**. Sobe ou desce? Ablanda ou acelera? Mas, neste terceiro trimestre, acredito que o número mais importante não é o preço. É o tempo.

Os dados mais recentes mostram uma realidade que, à primeira vista, pode parecer contraditória. Entre abril e junho **foram transacionadas menos habitações** do que no período homólogo do ano passado, mas **o valor total dos negócios continuou a aumentar**. Em simultâneo, os preços mantêm uma trajetória de subida, embora a um ritmo mais moderado.

A leitura mais simples seria dizer que o mercado está a abrandar. A leitura mais interessante é perceber como está a abrandar.

Os dados do Observatório Imobiliário do Doutor Finanças sugerem que a mudança está menos nos preços e mais na velocidade dos negócios. Nos apartamentos, o tempo médio necessário para concretizar uma venda aumentou para 132 dias, um crescimento de 25% face ao período anterior. Ao mesmo tempo, a taxa de absorção diminuiu, o que significa que uma menor percentagem dos imóveis anunciados está a resultar em negócio.

Traduzindo para a linguagem do dia a dia: **as casas continuam a vender-se, mas demoram mais tempo a encontrar comprador**.

Limitações financeiras das famílias aumentam o tempo de mercado

Este é um sinal importante porque nos ajuda a perceber o atual equilíbrio entre oferta e procura. Se durante vários anos assistimos a um mercado marcado pela urgência, com compradores a competir por um número limitado de imóveis, hoje o contexto parece ser diferente.

As famílias continuam interessadas em comprar casa, mas enfrentam limitações financeiras que não podem ser ignoradas.

Nos últimos anos, o mercado imobiliário habituou-se a crescer apoiado na expectativa de que os preços continuariam a subir e de que haveria sempre procura disposta a acompanhar essa valorização. Hoje, esse equilíbrio está a mudar. Os preços permanecem elevados, o financiamento representa um esforço significativo para muitas famílias e isso ajuda a explicar por que razão vemos menos transações e imóveis a permanecerem mais tempo no mercado.

“Nos apartamentos, o tempo médio necessário para concretizar uma venda aumentou para 132 dias, um crescimento de 25% face ao período anterior.”

É precisamente por isso que considero tão relevante acompanhar indicadores como o **tempo de mercado** ou a **taxa de absorção**. São métricas que nos permitem perceber aquilo que os preços, por si só, muitas vezes escondem.

Um imóvel pode manter o valor anunciado durante vários meses. Isso não significa necessariamente que exista uma procura forte. Pode significar apenas que vendedor e comprador ainda não encontraram um ponto de equilíbrio.

Como reagir à correção da velocidade do mercado imobiliário

Para quem pretende comprar casa, esta evolução pode representar mais margem para negociar e menos pressão para tomar decisões precipitadas. Para quem pretende vender, a mensagem é diferente: o mercado continua ativo, mas **exige expectativas realistas** e uma estratégia de preço ajustada às condições atuais.

O mercado imobiliário não está parado. Também não parece estar perante uma correção abrupta dos preços. **O que estamos a assistir é, sobretudo, a uma correção da velocidade.**

Durante muito tempo, a pergunta mais frequente foi: “Quanto vão subir os preços das casas?”. Hoje, talvez a questão mais relevante seja outra: **“Quanto tempo demora uma casa a encontrar comprador?”.**

Porque, quando os imóveis permanecem mais tempo no mercado, o mercado está a enviar uma mensagem. E essa mensagem diz-nos muito sobre a capacidade real das famílias para transformar o desejo de comprar casa numa compra efetiva.

“O mercado imobiliário não está parado. O que estamos a assistir é, sobretudo, a uma correção da velocidade.”



Nuno Leal
Co-CEO,
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 outubro de 2026. Os indicadores de *stock* e preço referem-se ao estado dos anúncios a esta data.

Tratamento e validação dos dados

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

Metodologia de cálculo dos indicadores

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

prazo médio do crédito de 30 anos.

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

Limitações

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

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

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

Doutor Finanças

