doutorfinanças

Observatório

Imobiliário em Portugal

Novembro 2026



Retrato imobiliário do mês

A 1 de novembro de 2026, estavam à venda em Portugal **108.737 casas**, num *stock* avaliado em **mais de 69 mil milhões de euros**. Os **apartamentos** dominam a oferta (66.946, cerca de 62% do total), mas são as **moradias** que saem mais em conta: são mais baratas por metro quadrado em **todos os distritos exceto Setúbal**.

O preço médio de venda situa-se nos **3.667 €/m²**, e apenas **cinco distritos** ficam acima deste valor, com **Lisboa** (5.669 €/m²) e **Faro** (4.968 €/m²) à cabeça, seguidos da Madeira, de Setúbal e do Porto. No interior, a **Guarda** (818 €/m²) e **Bragança** (974 €/m²) são os únicos abaixo dos 1.000 €/m². À escala municipal, o contraste é ainda maior: em **Grândola** (distrito de Setúbal) paga-se **8.617 €/m²**, mais de 20 vezes os 395 €/m² de Oleiros (Castelo Branco). Por tipologia, os T1 são os mais caros por metro quadrado (**4.614 €/m²**, que sobem para 6.796 €/m² em Lisboa) e os T0 os mais baratos (3.253 €/m²).

No arrendamento, a média nacional é de **15,58 €/m²** e **Lisboa** (19,37 €/m²) é o único distrito que a supera. Dentro do distrito, **Cascais** chega aos **23,97 €/m²**, o valor mais alto do país. Na Guarda, o distrito mais barato, arrenda-se por 6,38 €/m², cerca de um terço do que se paga na capital. A oferta é também desigual: em **99 dos 308 municípios** não havia casas anunciadas para arrendar.

Para as famílias, a compra de casa continua a pesar no orçamento: um casal precisa, em média, de **47% do rendimento líquido** para pagar a prestação de um T2 e de **52%** para uma moradia T3. Na **Madeira**, o esforço chega aos 67% num T2 e a prestação de uma moradia T3 (117%) **supera mesmo o rendimento do casal**. Já em **Portalegre**, um T2 requer apenas **15%**.

Valor médio nacional (venda, por m²)

3.667 €

Valor máximo: 5.669 €
Valor mínimo: 818 €

Valor médio nacional (arrend., por m²)

15,58 €

Valor máximo: 19,37 €
Valor mínimo: 6,38 €

N.º de imóveis no mercado (venda)

108.737 casas

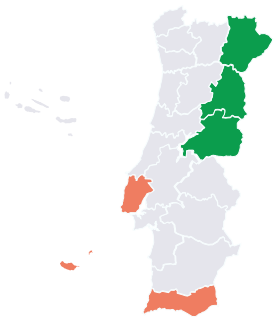


Apartamentos: **66.946**
Moradias: **41.791**

Top do mês (venda, por m²)

Distritos mais caros
Lisboa (5.669 €)
Faro (4.968 €)
R. A. Madeira (4.487 €)

Distritos mais baratos
Guarda (818 €)
Bragança (974 €)
Castelo Branco (1.097 €)



Acessibilidade de habitação

47% 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 (67%)
Distrito mais acessível: Portalegre (15%)

Venda de casa (distrito)

Em novembro, comprar casa em Portugal custa, em média, **3.667 €/m²**, e só **cinco distritos** superam esse valor. **Lisboa** lidera destacada, com **5.669 €/m²**, 55% acima da média nacional e cerca de 700 €/m² à frente de **Faro** (4.968 €/m²). Seguem-se a **Madeira** (4.487 €/m²), **Setúbal** (3.943 €/m²) e o **Porto** (3.713 €/m²), todos no litoral ou nas ilhas. Depois deste grupo, há uma quebra acentuada: a **Região Autónoma dos Açores**, sexto território mais caro, fica-se pelos 2.313 €/m², e **metade dos distritos** não ultrapassa os **2.000 €/m²**.

É no interior que estão os preços mais baixos: **Guarda** (818 €/m²) e **Bragança** (974 €/m²) são os únicos abaixo dos **1.000 €/m²**, com Castelo Branco (1.097 €/m²) e Portalegre (1.102 €/m²) logo a seguir. Feitas as contas, um metro quadrado em Lisboa custa **quase sete vezes** o da Guarda.

Preço médio por m² a nível nacional

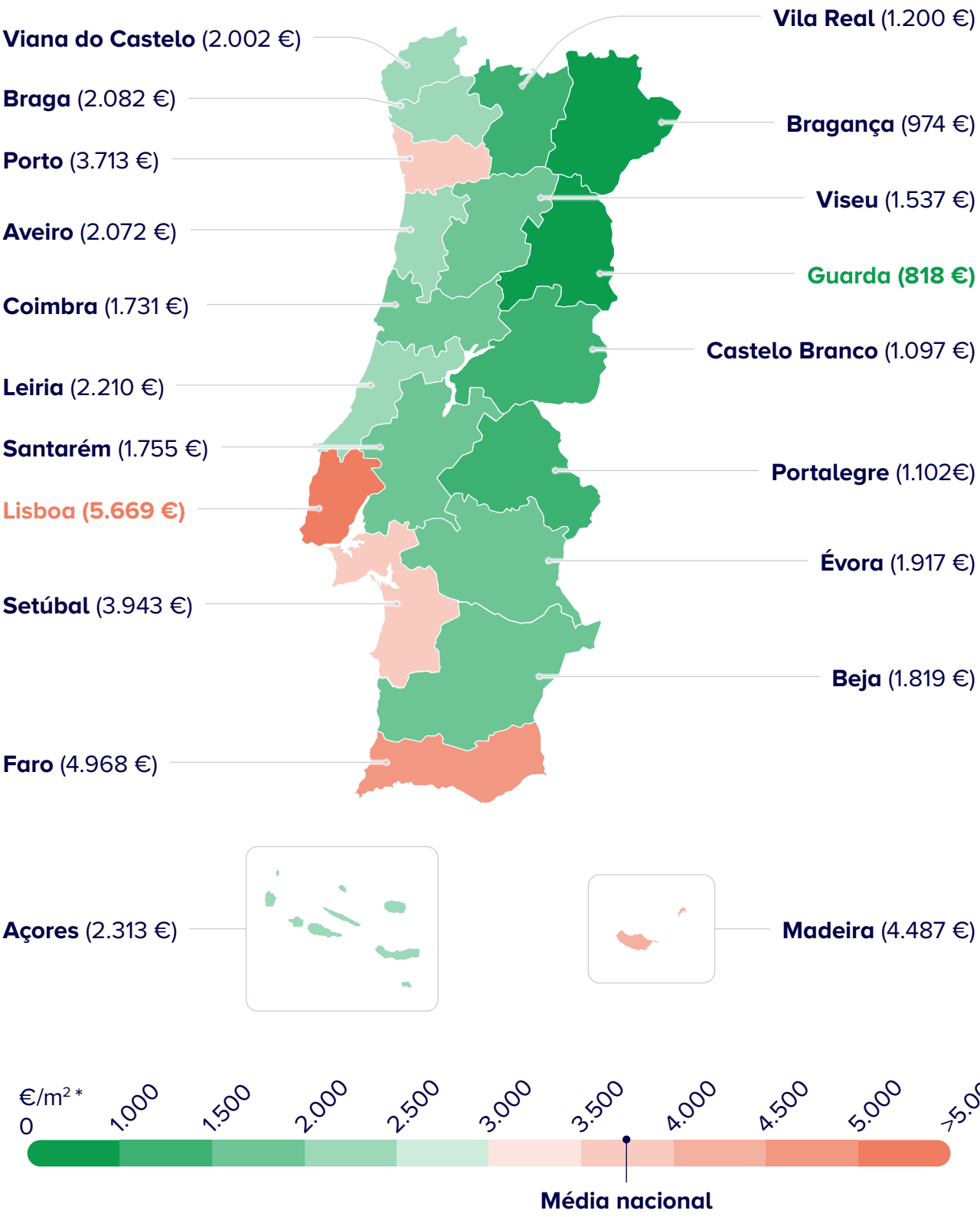
Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
818 €	3.667 €	5.669 €

Distrito	Preço por m²*	Distrito	Preço por m²*
Região A. dos Açores	2.313 €	Leiria	2.210 €
Aveiro	2.072 €	Lisboa	5.669 €
Beja	1.819 €	Região A. da Madeira	4.487 €
Braga	2.082 €	Portalegre	1.102 €
Bragança	974 €	Porto	3.713 €
Castelo Branco	1.097 €	Santarém	1.755 €
Coimbra	1.731 €	Setúbal	3.943 €
Évora	1.917 €	Viana do Castelo	2.002 €
Faro	4.968 €	Vila Real	1.200 €
Guarda	818 €	Viseu	1.537 €

* média calculada a 1 de novembro de 2026

A geografia do mercado

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



Venda de casa (município)

Região A. dos Açores	Preço por m²*
Angra do Heroísmo	1.945 €
Calheta	1.739 €
Corvo	1.018 €
Horta	1.621 €
Lagoa	2.616 €
Lajes das Flores	1.856 €
Lajes do Pico	1.500 €
Madalena	2.029 €
Nordeste	1.801 €
Ponta Delgada	**2.895 €**
Povoação	2.225 €
Ribeira Grande	2.211 €
Santa Cruz da Graciosa	**710 €**
Santa Cruz das Flores	949 €
São Roque do Pico	1.718 €
Velas	1.481 €
Vila da Praia da Vitória	2.033 €
Vila do Porto	1.895 €
Vila Franca do Campo	2.794 €
Média distrital	**2.313 €**

Aveiro	Preço por m²*
Águeda	1.660 €
Albergaria-a-Velha	1.758 €
Anadia	1.306 €
Arouca	1.527 €
Aveiro	2.232 €
Castelo de Paiva	1.671 €
Espinho	**2.937 €**
Estarreja	1.529 €
Ílhavo	2.766 €
Mealhada	1.181 €
Murtosa	1.865 €
Oliveira de Azeméis	1.634 €
Oliveira do Bairro	1.676 €
Ovar	2.112 €
Santa Maria da Feira	1.895 €
São João da Madeira	2.286 €
Sever do Vouga	1.355 €
Vagos	2.075 €
Vale de Cambra	**1.141 €**
Média distrital	**2.072 €**

Beja	Preço por m²*
Aljustrel	1.147 €
Almodôvar	1.326 €
Alvito	1.186 €
Barrancos	**534 €**
Beja	1.378 €
Castro Verde	1.647 €
Cuba	2.431 €
Ferreira do Alentejo	1.633 €
Mértola	1.594 €
Moura	912 €
Odemira	2.507 €
Ourique	**3.245 €**
Serpa	823 €
Vidigueira	1.154 €
Média distrital	**1.819 €**

Braga	Preço por m²*
Amares	1.721 €
Barcelos	1.978 €
Braga	2.354 €
Cabeceiras de Basto	1.369 €
Celorico de Basto	**1.143 €**
Esposende	**2.771 €**
Fafe	1.484 €
Guimarães	2.224 €
Póvoa de Lanhoso	1.843 €
Terras de Bouro	2.165 €
Vieira do Minho	2.081 €
Vila Nova de Famalicão	2.144 €
Vila Verde	1.697 €
Vizela	1.836 €
Média distrital	**2.082 €**

Bragança	Preço por m²*
Alfândega da Fé	879 €
Bragança	1.132 €
Carrazeda de Ansiães	543 €
Freixo de Espada à Cinta	697 €
Macedo de Cavaleiros	1.012 €
Miranda do Douro	1.469 €
Mirandela	1.321 €
Mogadouro	**1.472 €**
Torre de Moncorvo	588 €
Vila Flor	978 €
Vimioso	553 €
Vinhais	**519 €**
Média distrital	**974 €**

Castelo Branco	Preço por m²*
Belmonte	825 €
Castelo Branco	1.105 €
Covilhã	**1.506 €**
Fundão	986 €
Idanha-a-Nova	648 €
Oleiros	**395 €**
Penamacor	536 €
Proença-a-Nova	694 €
Sertã	1.028 €
Vila de Rei	972 €
Vila Velha de Ródão	681 €
Média distrital	**1.097 €**

Coimbra	Preço por m²*
Arganil	850 €
Cantanhede	1.600 €
Coimbra	**2.384 €**
Condeixa-a-Nova	1.600 €
Figueira da Foz	2.215 €
Góis	850 €
Lousã	1.264 €
Mira	1.693 €
Miranda do Corvo	1.063 €
Montemor-o-Velho	1.163 €
Oliveira do Hospital	1.015 €
Pampilhosa da Serra	649 €
Penacova	**584 €**
Penela	825 €
Soure	1.022 €
Tábua	880 €
Vila Nova de Poiares	1.518 €
Média distrital	**1.731 €**

Évora	Preço por m²*
Alandroal	1.265 €
Arraiolos	1.556 €
Borba	999 €
Estremoz	1.654 €
Évora	2.757 €
Montemor-o-Novo	**3.728 €**
Mora	2.691 €
Mourão	1.766 €
Portel	**951 €**
Redondo	1.624 €
Reguengos de Monsaraz	1.566 €
Vendas Novas	2.145 €
Viana do Alentejo	1.348 €
Vila Viçosa	1.333 €
Média distrital	**1.917 €**

Faro	Preço por m²*
Albufeira	5.483 €
Alcoutim	**1.362 €**
Aljezur	4.149 €
Castro Marim	5.024 €
Faro	4.138 €
Lagoa	4.787 €
Lagos	5.841 €
Loulé	**6.425 €**
Monchique	2.550 €
Olhão	3.741 €
Portimão	3.886 €
São Brás de Alportel	3.492 €
Silves	3.700 €
Tavira	3.774 €
Vila do Bispo	4.168 €
Vila Real de Santo António	4.209 €
Média distrital	**4.968 €**

Guarda	Preço por m²*
Aguiar da Beira	848 €
Almeida	**530 €**
Celorico da Beira	674 €
Figueira de Castelo Rodrigo	594 €
Fornos de Algodres	687 €
Gouveia	665 €
Guarda	**1.067 €**
Manteigas	855 €
Mêda	666 €
Pinhel	730 €
Sabugal	733 €
Seia	976 €
Trancoso	761 €
Vila Nova de Foz Côa	835 €
Média distrital	**818 €**

* média calculada a 1 de novembro de 2026

Leiria	Preço por m²*
Alcobaça	2.245 €
Alvaiázere	798 €
Ansião	907 €
Batalha	1.626 €
Bombarral	1.854 €
Caldas da Rainha	2.297 €
Castanheira de Pêra	**604 €**
Figueiró dos Vinhos	816 €
Leiria	1.952 €
Marinha Grande	1.725 €
Nazaré	3.218 €
Óbidos	**4.046 €**
Pedrógão Grande	808 €
Peniche	2.815 €
Pombal	1.352 €
Porto de Mós	1.193 €
Média distrital	**2.210 €**

Lisboa	Preço por m²*
Alenquer	2.370 €
Amadora	3.806 €
Arruda dos Vinhos	2.415 €
Azambuja	1.986 €
Cadaval	**1.775 €**
Cascais	**7.634 €**
Lisboa	7.309 €
Loures	3.554 €
Lourinhã	2.341 €
Mafra	3.447 €
Odivelas	3.362 €
Oeiras	5.399 €
Sintra	3.940 €
Sobral de Monte Agraço	2.775 €
Torres Vedras	2.462 €
Vila Franca de Xira	3.104 €
Média distrital	**5.669 €**

Região A. da Madeira	Preço por m²*
Calheta	**5.177 €**
Câmara de Lobos	3.661 €
Funchal	4.908 €
Machico	3.930 €
Ponta do Sol	4.115 €
Porto Moniz	2.371 €
Porto Santo	2.970 €
Ribeira Brava	4.489 €
Santa Cruz	3.486 €
Santana	**2.187 €**
São Vicente	2.953 €
Média distrital	**4.487 €**

Portalegre	Preço por m²*
Alter do Chão	**685 €**
Arronches	1.114 €
Avis	920 €
Campo Maior	1.292 €
Castelo de Vide	1.198 €
Crato	798 €
Elvas	1.311 €
Fronteira	713 €
Gavião	939 €
Marvão	1.065 €
Monforte	1.233 €
Nisa	886 €
Ponte de Sor	**1.400 €**
Portalegre	1.149 €
Sousel	949 €
Média distrital	**1.102 €**

Porto	Preço por m²*
Amarante	1.541 €
Baião	**1.410 €**
Felgueiras	1.611 €
Gondomar	2.642 €
Lousada	1.805 €
Maia	3.043 €
Marco de Canaveses	1.777 €
Matosinhos	3.871 €
Paços de Ferreira	2.167 €
Paredes	2.011 €
Penafiel	1.882 €
Porto	**5.204 €**
Póvoa de Varzim	2.672 €
Santo Tirso	2.166 €
Trofa	2.490 €
Valongo	2.206 €
Vila do Conde	3.026 €
Vila Nova de Gaia	3.649 €
Média distrital	**3.713 €**

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 m²*
Abrantes	1.266 €
Alcanena	1.245 €
Almeirim	1.870 €
Alpiarça	1.652 €
Benavente	**2.916 €**
Cartaxo	1.828 €
Chamusca	1.186 €
Constância	1.861 €
Coruche	1.565 €
Entroncamento	2.077 €
Ferreira do Zêzere	1.119 €
Golegã	1.416 €
Mação	**865 €**
Ourém	1.570 €
Rio Maior	1.728 €
Salvaterra de Magos	1.949 €
Santarém	2.021 €
Sardoal	942 €
Tomar	1.707 €
Torres Novas	1.387 €
Vila Nova da Barquinha	1.476 €
Média distrital	**1.755 €**

Setúbal	Preço por m²*
Alcácer do Sal	5.443 €
Alcochete	3.556 €
Almada	4.195 €
Barreiro	3.229 €
Grândola	**8.617 €**
Moita	**2.666 €**
Montijo	2.738 €
Palmela	2.962 €
Santiago do Cacém	4.327 €
Seixal	3.264 €
Sesimbra	3.977 €
Setúbal	3.332 €
Sines	4.367 €
Média distrital	**3.943 €**

Viana do Castelo	Preço por m²*
Arcos de Valdevez	1.498 €
Caminha	**2.542 €**
Melgaço	**832 €**
Monção	1.184 €
Paredes de Coura	1.461 €
Ponte da Barca	1.286 €
Ponte de Lima	1.738 €
Valença	1.433 €
Viana do Castelo	2.412 €
Vila Nova de Cerveira	2.195 €
Média distrital	**2.002 €**

Vila Real	Preço por m²*
Alijó	827 €
Boticas	1.096 €
Chaves	1.350 €
Mesão Frio	937 €
Mondim de Basto	1.282 €
Montalegre	964 €
Murça	**496 €**
Peso da Régua	1.487 €
Ribeira de Pena	701 €
Sabrosa	**1.687 €**
Santa Marta de Penaguião	773 €
Valpaços	815 €
Vila Pouca de Aguiar	921 €
Vila Real	1.517 €
Média distrital	**1.200 €**

Viseu	Preço por m²*
Armamar	857 €
Carregal do Sal	1.171 €
Castro Daire	1.017 €
Cinfães	1.032 €
Lamego	1.236 €
Mangualde	1.154 €
Moimenta da Beira	939 €
Mortágua	1.004 €
Nelas	989 €
Oliveira de Frades	1.055 €
Penalva do Castelo	718 €
Penedono	750 €
Resende	1.695 €
Santa Comba Dão	900 €
São João da Pesqueira	767 €
São Pedro do Sul	1.232 €
Sátão	867 €
Sernancelhe	887 €
Tabuaço	1.015 €
Tarouca	1.158 €
Tondela	1.711 €
Vila Nova de Paiva	**649 €**
Viseu	**2.060 €**
Vouzela	913 €
Média distrital	**1.537 €**

Arrendamento de casa (distrito)

No mercado de arrendamento, **Lisboa joga num campeonato à parte**. Com **19,37 €/m²**, é o único distrito acima da média nacional (**15,58 €/m²**): um apartamento de 80 m² custa ali cerca de **1.550 €** por mês, contra pouco mais de **510 €** na **Guarda**, o distrito mais barato (6,38 €/m²). Logo atrás da capital, **Faro** (15,36 €/m²) e a **Madeira** (15,34 €/m²) estão separados por apenas dois cêntimos, e **Setúbal** (14,77 €/m²) e o **Porto** (13,49 €/m²) completam o grupo mais caro.

O meio da tabela reserva algumas surpresas: **Bragança** (9,30 €/m²) e **Beja** (9,72 €/m²) superam centros urbanos como **Braga**, **Coimbra** ou **Aveiro**, todos entre 8,50 e 8,90 €/m². Já **Évora** (11,05 €/m²) e os **Açores** (10,68 €/m²) são os únicos, fora do grupo da frente, a ultrapassar os 10 €/m². No extremo oposto, **cinco distritos** não chegam aos **7 €/m²**.

Preço médio por m² a nível nacional

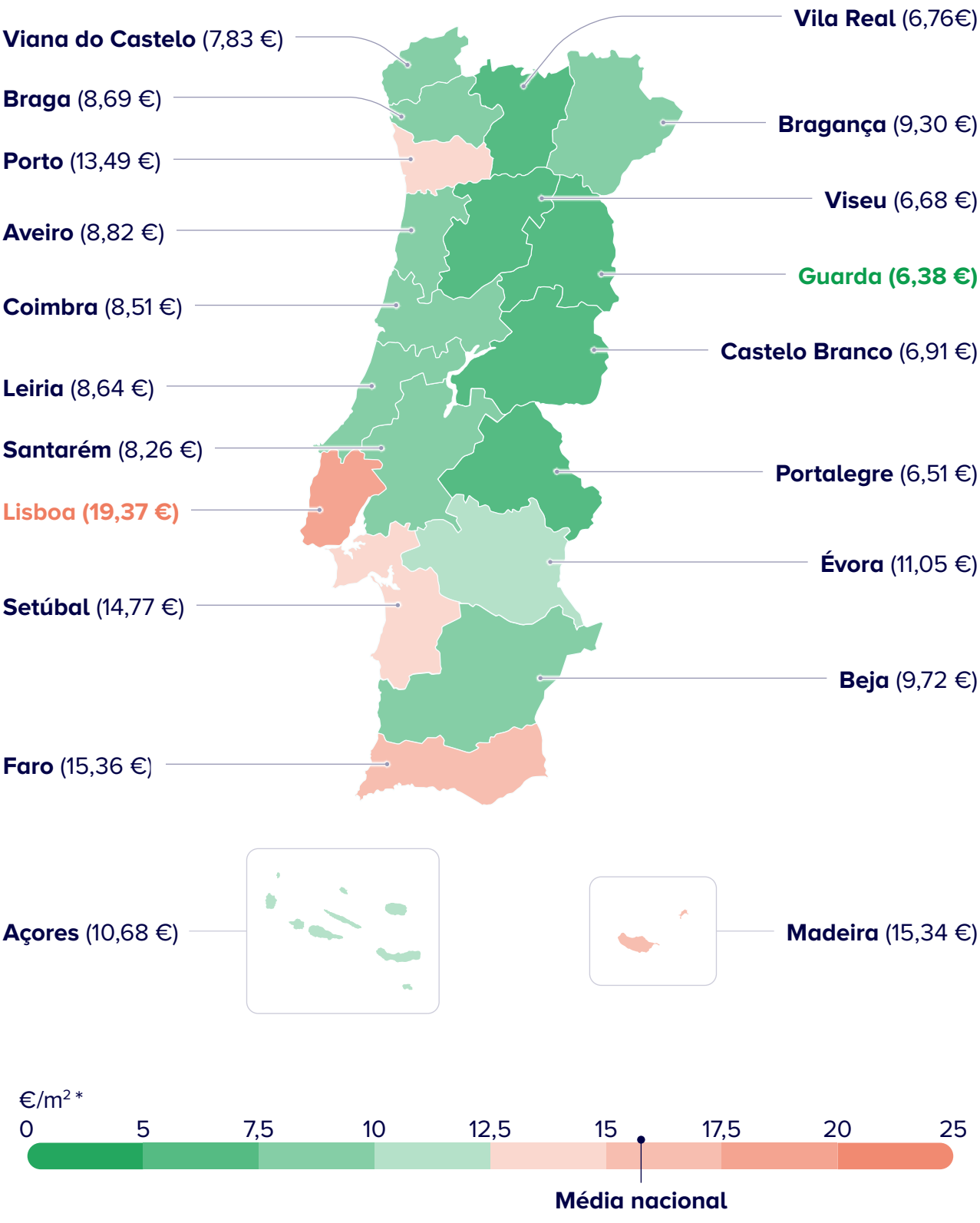
Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
6,38 €	15,58 €	19,37 €

Distrito	Preço por m²*	Distrito	Preço por m²*
Região A. dos Açores	10,68 €	Leiria	8,64 €
Aveiro	8,82 €	Lisboa	19,37 €
Beja	9,72 €	Região A. da Madeira	15,34 €
Braga	8,69 €	Portalegre	6,51 €
Bragança	9,30 €	Porto	13,49 €
Castelo Branco	6,91 €	Santarém	8,26 €
Coimbra	8,51 €	Setúbal	14,77 €
Évora	11,05 €	Viana do Castelo	7,83 €
Faro	15,36 €	Vila Real	6,76 €
Guarda	6,38 €	Viseu	6,68 €

* média calculada a 1 de novembro de 2026

A geografia do mercado

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



Arrendamento de casa (município)

Região A. dos Açores	Preço por m²*
Angra do Heroísmo	- €
Calheta	- €
Corvo	- €
Horta	16,81 €
Lagoa	**17,96 €**
Lajes das Flores	- €
Lajes do Pico	- €
Madalena	- €
Nordeste	- €
Ponta Delgada	9,97 €
Povoação	5,68 €
Ribeira Grande	**4,82 €**
Santa Cruz da Graciosa	- €
Santa Cruz das Flores	- €
São Roque do Pico	- €
Velas	- €
Vila da Praia da Vitória	- €
Vila do Porto	- €
Vila Franca do Campo	- €
Média distrital	**10,68 €**

Aveiro	Preço por m²*
Águeda	5,84 €
Albergaria-a-Velha	5,17 €
Anadia	6,64 €
Arouca	- €
Aveiro	10,51 €
Castelo de Paiva	4,04 €
Espinho	**10,82 €**
Estarreja	5,90 €
Ílhavo	9,60 €
Mealhada	7,32 €
Murtosa	6,53 €
Oliveira de Azeméis	6,46 €
Oliveira do Bairro	5,35 €
Ovar	7,01 €
Santa Maria da Feira	6,58 €
São João da Madeira	8,29 €
Sever do Vouga	- €
Vagos	7,01 €
Vale de Cambra	**3,08 €**
Média distrital	**8,82 €**

Beja	Preço por m²*
Aljustrel	- €
Almodôvar	6,24 €
Alvito	- €
Barrancos	- €
Beja	**12,45 €**
Castro Verde	7,53 €
Cuba	- €
Ferreira do Alentejo	- €
Mértola	5,80 €
Moura	7,05 €
Odemira	10,84 €
Ourique	- €
Serpa	- €
Vidigueira	**3,80 €**
Média distrital	**9,72 €**

Braga	Preço por m²*
Amares	7,77 €
Barcelos	7,68 €
Braga	**9,73 €**
Cabeceiras de Basto	6,61 €
Celorico de Basto	7,51 €
Esposende	8,78 €
Fafe	**4,48 €**
Guimarães	8,96 €
Póvoa de Lanhoso	6,40 €
Terras de Bouro	7,98 €
Vieira do Minho	6,25 €
Vila Nova de Famalicão	9,35 €
Vila Verde	6,17 €
Vizela	6,39 €
Média distrital	**8,69 €**

* média calculada a 1 de novembro de 2026

Bragança	Preço por m²*
Alfândega da Fé	- €
Bragança	**9,68 €**
Carrazeda de Ansiães	- €
Freixo de Espada à Cinta	8,89 €
Macedo de Cavaleiros	- €
Miranda do Douro	- €
Mirandela	- €
Mogadouro	**7,31 €**
Torre de Moncorvo	- €
Vila Flor	- €
Vimioso	- €
Vinhais	- €
Média distrital	**9,30 €**

Castelo Branco	Preço por m²*
Belmonte	- €
Castelo Branco	5,68 €
Covilhã	7,76 €
Fundão	6,99 €
Idanha-a-Nova	6,77 €
Oleiros	- €
Penamacor	4,10 €
Proença-a-Nova	**3,99 €**
Sertã	**7,97 €**
Vila de Rei	- €
Vila Velha de Ródão	5,62 €
Média distrital	**6,91 €**

Coimbra	Preço por m²*
Arganil	5,04 €
Cantanhede	5,14 €
Coimbra	**9,70 €**
Condeixa-a-Nova	8,36 €
Figueira da Foz	7,93 €
Góis	- €
Lousã	9,65 €
Mira	7,88 €
Miranda do Corvo	- €
Montemor-o-Velho	- €
Oliveira do Hospital	5,59 €
Pampilhosa da Serra	- €
Penacova	- €
Penela	6,70 €
Soure	5,99 €
Tábua	- €
Vila Nova de Poiares	**3,89 €**
Média distrital	**8,51 €**

Évora	Preço por m²*
Alandroal	- €
Arraiolos	- €
Borba	10,01 €
Estremoz	7,16 €
Évora	**12,02 €**
Montemor-o-Novo	- €
Mora	- €
Mourão	- €
Portel	- €
Redondo	- €
Reguengos de Monsaraz	- €
Vendas Novas	6,99 €
Viana do Alentejo	- €
Vila Viçosa	**5,37 €**
Média distrital	**11,05 €**

Faro	Preço por m²*
Albufeira	15,93 €
Alcoutim	**18,26 €**
Aljezur	- €
Castro Marim	14,71 €
Faro	16,61 €
Lagoa	15,87 €
Lagos	12,13 €
Loulé	17,80 €
Monchique	- €
Olhão	12,88 €
Portimão	14,08 €
São Brás de Alportel	- €
Silves	13,85 €
Tavira	12,82 €
Vila do Bispo	**10,34 €**
Vila Real de Santo António	13,33 €
Média distrital	**15,36 €**

Guarda	Preço por m²*
Aguiar da Beira	- €
Almeida	- €
Celorico da Beira	4,73 €
Figueira de Castelo Rodrigo	- €
Fornos de Algodres	5,19 €
Gouveia	6,61 €
Guarda	6,36 €
Manteigas	- €
Mêda	- €
Pinhel	**4,70 €**
Sabugal	- €
Seia	**8,52 €**
Trancoso	- €
Vila Nova de Foz Côa	- €
Média distrital	**6,38 €**

Leiria	Preço por m²*
Alcobaça	9,66 €
Alvaiázere	**2,83 €**
Ansião	8,43 €
Batalha	8,74 €
Bombarral	9,21 €
Caldas da Rainha	10,28 €
Castanheira de Pêra	6,35 €
Figueiró dos Vinhos	5,21 €
Leiria	6,54 €
Marinha Grande	9,06 €
Nazaré	**13,26 €**
Óbidos	9,95 €
Pedrógão Grande	- €
Peniche	9,24 €
Pombal	6,98 €
Porto de Mós	9,87 €
Média distrital	**8,64 €**

Lisboa	Preço por m²*
Alenquer	12,32 €
Amadora	15,58 €
Arruda dos Vinhos	8,45 €
Azambuja	10,75 €
Cadaval	**5,45 €**
Cascais	**23,97 €**
Lisboa	20,42 €
Loures	14,37 €
Lourinhã	9,37 €
Mafra	12,28 €
Odivelas	13,96 €
Oeiras	17,10 €
Sintra	14,75 €
Sobral de Monte Agraço	- €
Torres Vedras	10,57 €
Vila Franca de Xira	12,44 €
Média distrital	**19,37 €**

Região A. da Madeira	Preço por m²*
Calheta	**19,28 €**
Câmara de Lobos	15,00 €
Funchal	16,34 €
Machico	15,18 €
Ponta do Sol	**8,43 €**
Porto Moniz	- €
Porto Santo	- €
Ribeira Brava	- €
Santa Cruz	12,16 €
Santana	10,12 €
São Vicente	- €
Média distrital	**15,34 €**

Portalegre	Preço por m²*
Alter do Chão	- €
Arronches	- €
Avis	- €
Campo Maior	5,74 €
Castelo de Vide	- €
Crato	- €
Elvas	5,21 €
Fronteira	4,29 €
Gavião	- €
Marvão	- €
Monforte	- €
Nisa	**3,74 €**
Ponte de Sor	8,36 €
Portalegre	**9,21 €**
Sousel	5,72 €
Média distrital	**6,51 €**

Porto	Preço por m²*
Amarante	8,27 €
Baião	- €
Felgueiras	**6,51 €**
Gondomar	10,37 €
Lousada	6,87 €
Maia	11,54 €
Marco de Canaveses	8,30 €
Matosinhos	14,32 €
Paços de Ferreira	8,90 €
Paredes	10,07 €
Penafiel	7,07 €
Porto	**14,89 €**
Póvoa de Varzim	9,75 €
Santo Tirso	7,06 €
Trofa	6,66 €
Valongo	9,07 €
Vila do Conde	10,85 €
Vila Nova de Gaia	12,47 €
Média distrital	**13,49 €**

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 m²*
Abrantes	8,37 €
Alcanena	8,80 €
Almeirim	7,94 €
Alpiarça	5,94 €
Benavente	9,81 €
Cartaxo	6,15 €
Chamusca	5,22 €
Constância	7,71 €
Coruche	- €
Entroncamento	6,89 €
Ferreira do Zêzere	- €
Golegã	- €
Mação	- €
Ourém	9,08 €
Rio Maior	**4,94 €**
Salvaterra de Magos	7,14 €
Santarém	8,89 €
Sardoal	- €
Tomar	**10,27 €**
Torres Novas	6,05 €
Vila Nova da Barquinha	7,02 €
Média distrital	**8,26 €**

Setúbal	Preço por m²*
Alcácer do Sal	11,22 €
Alcochete	13,88 €
Almada	15,76 €
Barreiro	12,57 €
Grândola	19,71 €
Moita	12,10 €
Montijo	11,95 €
Palmela	**10,21 €**
Santiago do Cacém	15,88 €
Seixal	12,37 €
Sesimbra	16,10 €
Setúbal	13,27 €
Sines	**21,92 €**
Média distrital	**14,77 €**

Viana do Castelo	Preço por m²*
Arcos de Valdevez	7,16 €
Caminha	7,35 €
Melgaço	7,12 €
Monção	7,84 €
Paredes de Coura	**3,73 €**
Ponte da Barca	6,62 €
Ponte de Lima	7,05 €
Valença	6,29 €
Viana do Castelo	**10,19 €**
Vila Nova de Cerveira	7,97 €
Média distrital	**7,83 €**

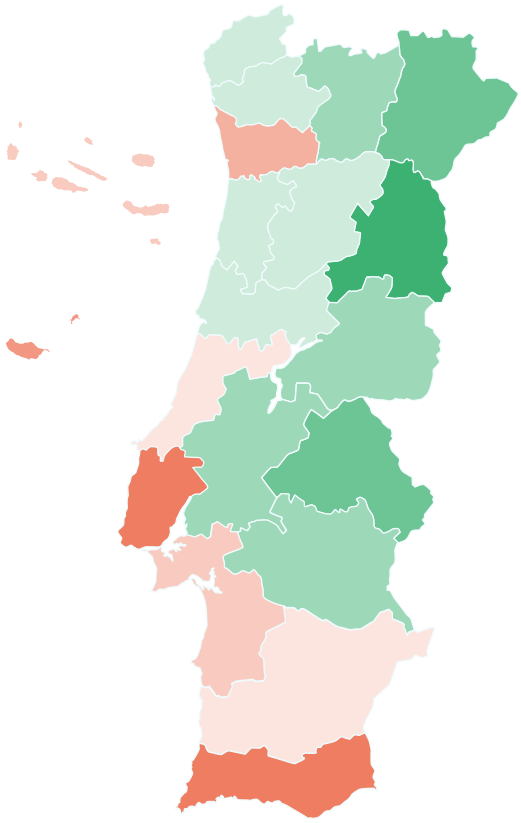
Vila Real	Preço por m²*
Alijó	- €
Boticas	- €
Chaves	6,19 €
Mesão Frio	- €
Mondim de Basto	- €
Montalegre	**9,07 €**
Murça	- €
Peso da Régua	**4,12 €**
Ribeira de Pena	- €
Sabrosa	- €
Santa Marta de Penaguião	- €
Valpaços	- €
Vila Pouca de Aguiar	- €
Vila Real	6,71 €
Média distrital	**6,76 €**

Viseu	Preço por m²*
Armamar	- €
Carregal do Sal	5,11 €
Castro Daire	6,34 €
Cinfães	- €
Lamego	8,22 €
Mangualde	7,06 €
Moimenta da Beira	- €
Mortágua	**21,00 €**
Nelas	6,59 €
Oliveira de Frades	5,07 €
Penalva do Castelo	**3,03 €**
Penedono	- €
Resende	- €
Santa Comba Dão	5,43 €
São João da Pesqueira	- €
São Pedro do Sul	6,94 €
Sátão	3,10 €
Sernancelhe	- €
Tabuaço	- €
Tarouca	5,48 €
Tondela	4,59 €
Vila Nova de Paiva	4,13 €
Viseu	7,37 €
Vouzela	8,62 €
Média distrital	**6,68 €**

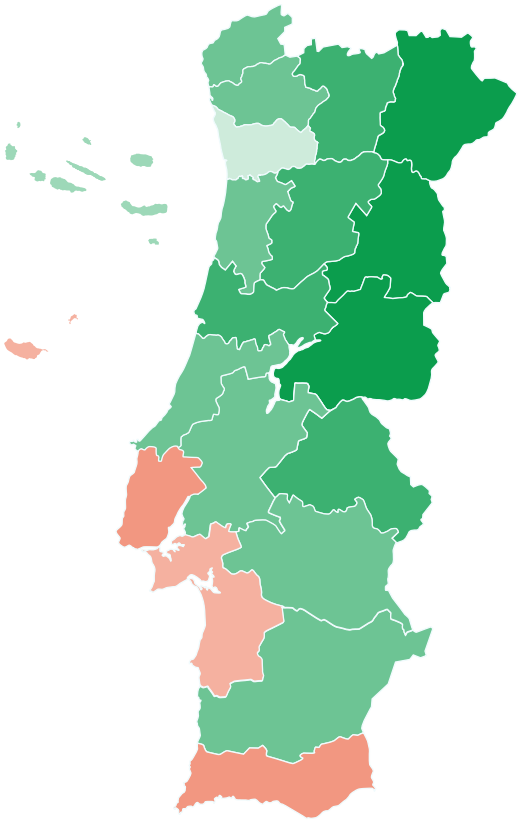
Apartamento ou moradia?

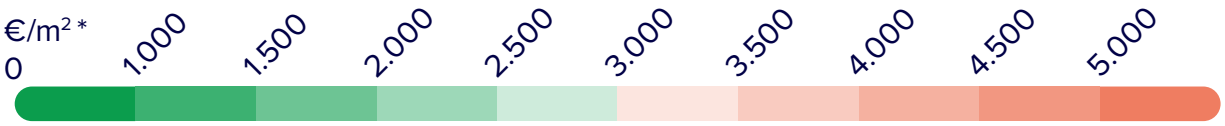
Mercado nacional (casas para venda)	N.º casas	Valor
Moradias	41.791	30.576.745.669 €
Apartamentos	66.946	38.561.368.684 €
Total do mercado	**108.737**	**69.138.114.353 €**

Valor dos apartamentos (€/m²) *



Valor das moradias (€/m²) *





* média calculada a 1 de novembro de 2026

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

Distrito	Apartamentos	Moradias	O mais barato?
Região A. Açores	3.543 €	2.103 €	Moradia
Aveiro	2.687 €	1.599 €	Moradia
Beja	3.059 €	1.693 €	Moradia
Braga	2.652 €	1.854 €	Moradia
Bragança	1.573 €	896 €	Moradia
Castelo Branco	2.183 €	905 €	Moradia
Coimbra	2.823 €	1.247 €	Moradia
Évora	2.324 €	1.884 €	Moradia
Faro	5.099 €	4.867 €	Moradia
Guarda	**1.472 €**	**774 €**	Moradia
Leiria	3.051 €	1.963 €	Moradia
Lisboa	**6.201 €**	**4.958 €**	Moradia
Região A. Madeira	4.992 €	4.083 €	Moradia
Portalegre	1.507 €	1.076 €	Moradia
Porto	4.302 €	2.622 €	Moradia
Santarém	2.295 €	1.608 €	Moradia
Setúbal	3.720 €	4.136 €	Apartamento
Viana do Castelo	2.997 €	1.590 €	Moradia
Vila Real	2.288 €	1.078 €	Moradia
Viseu	2.531 €	1.195 €	Moradia





* média calculada a 1 de novembro de 2026

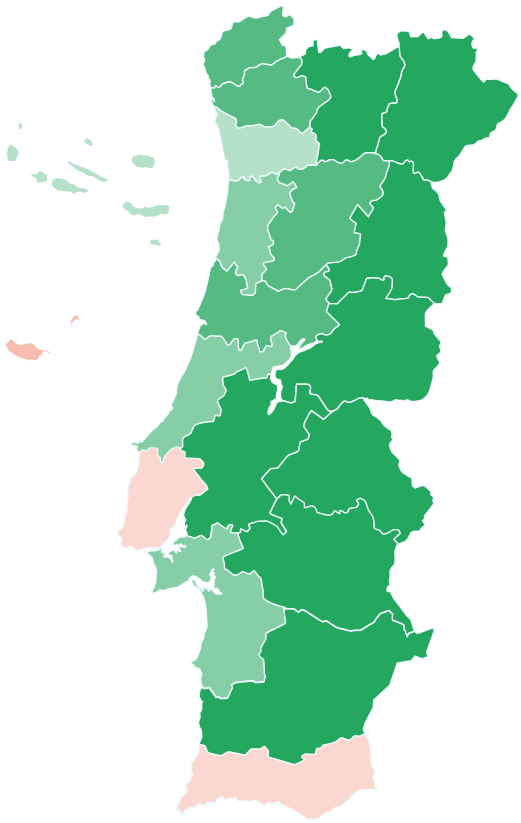
Acessibilidade da habitação

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

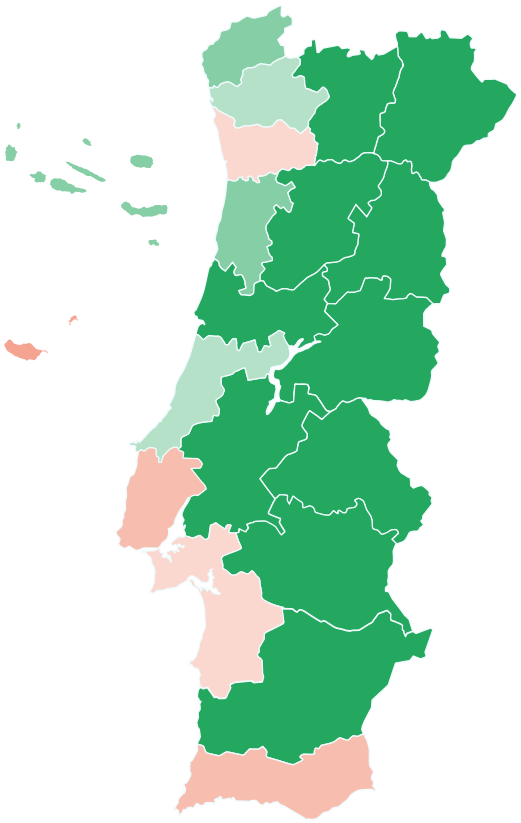
Este índice mostra quão acessível é comprar casa: compara o rendimento líquido médio de um casal em cada distrito (dados do INE) com a prestação do crédito habitação (TAN média de 2,9% e prazo médio do crédito de 30 anos), tendo em conta o preço médio por metro quadrado na mesma zona. Quanto mais alto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

Ex.: Na **Região Autónoma da Madeira**, a prestação média para um apartamento T2 é de 1.528 euros e o rendimento médio de um casal é de 2.278 euros, logo o IAH é de 1,49. **É o mais baixo do país. O IAH médio nacional para um casal é de 2,15 para um apartamento T2 e de 1,93 para uma moradia T3**, o que significa que um casal precisa de dedicar, respetivamente, **47%** e **52%** do seu rendimento ao pagamento da prestação do crédito.

Apartamento (T2)



Moradia (T3)



IAH 0.0 * 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5 3.0 3.5 4.0

Inacessível
Taxa de esforço entre 100% e 50% do rendimento mensal

Acessível
Taxa de esforço igual ou inferior a 50% do rendimento mensal

Ideal
Taxa de esforço igual ou inferior a 33% do rendimento mensal

* média calculada a 1 de novembro de 2026

Índice de Acessibilidade Habitacional por distrito

Comprar casa em Portugal exige, em média, **47% do rendimento líquido de um casal** para um apartamento T2 e **52%** para uma moradia T3. Mas o esforço varia muito de região para região. Na **Madeira**, a prestação de uma moradia T3 chega aos **117%**, ou seja, **ultrapassa o próprio rendimento** do casal, e mesmo um T2 consome 67%. Seguem-se **Faro** (62% e 95%) e **Lisboa** (50% e 77%), que, a par da Madeira, são os únicos distritos onde um T2 pede pelo menos metade do orçamento familiar.

No polo oposto, na **Guarda**, em **Portalegre** e em **Bragança**, a prestação de um T2 fica entre **15%** e **16%**. Há também um padrão curioso: em **oito distritos**, sobretudo no interior, uma moradia T3 pesa menos do que um T2. A **Guarda** é o melhor exemplo, com a moradia a exigir apenas **11%** do rendimento, seguida de Bragança e Castelo Branco (12%). Neste último, a moradia exige metade do esforço de um T2 (24%).

Distrito	Apartamento T2		Moradia T3	
	IAH*	%**	IAH*	%**
Região A. Açores	2,42	41%	2,53	39%
Aveiro	2,76	36%	2,71	37%
Beja	3,77	27%	4,71	21%
Braga	3,30	30%	2,34	43%
Bragança	6,36	16%	8,59	12%
Castelo Branco	4,20	24%	8,04	12%
Coimbra	3,08	32%	4,87	21%
Évora	3,99	25%	3,67	27%
Faro	1,61	62%	1,06	95%
Guarda	6,50	15%	**9,19**	**11%**
Leiria	2,82	35%	2,38	42%
Lisboa	1,99	50%	1,30	77%
Região A. Madeira	**1,49**	**67%**	**0,85**	**117%**
Portalegre	**6,56**	**15%**	6,84	15%
Porto	2,30	44%	1,73	58%
Santarém	3,86	26%	3,57	28%
Setúbal	2,83	35%	1,61	62%
Viana do Castelo	3,17	32%	2,94	34%
Vila Real	4,12	24%	5,33	19%
Viseu	3,48	29%	4,89	20%
Média nacional	**2,15**	**47%**	**1,93**	**52%**

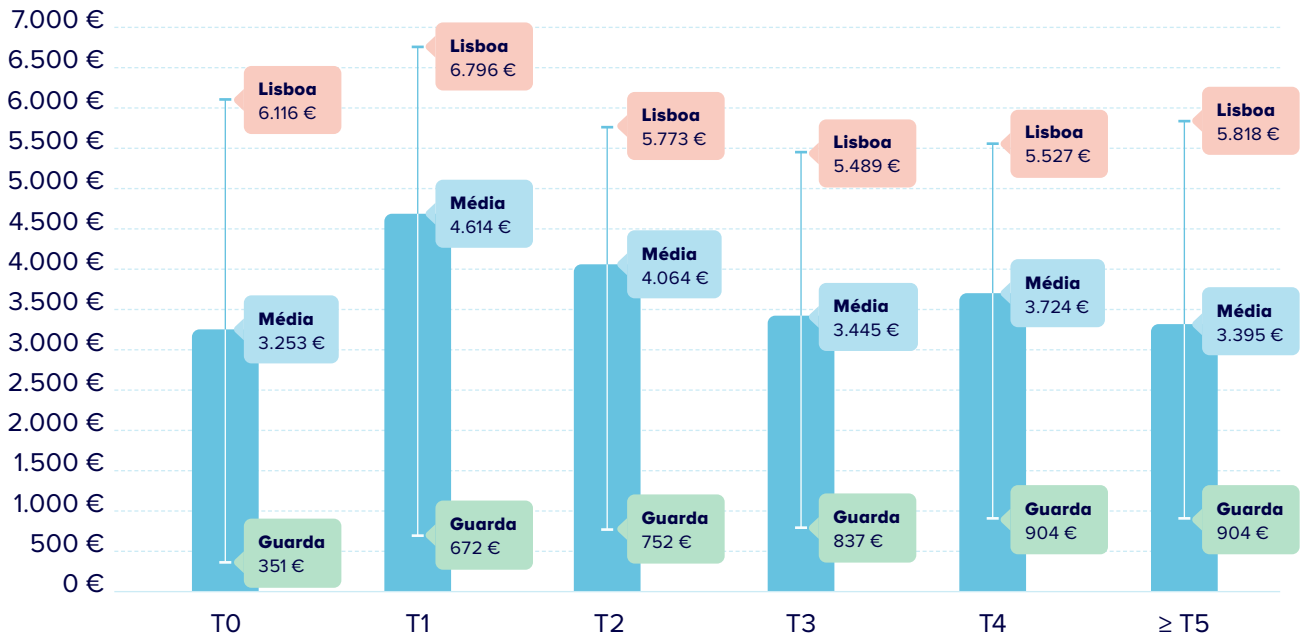
* valor IAH calculado a 1 de novembro de 2026
** % do rendimento líquido de um casal necessária para pagar a prestação média calculada a 1 de novembro de 2026

Valores por tipologia

O tamanho da casa pesa no preço por metro quadrado, mas não de forma linear. Os **T1** são, de longe, a tipologia mais cara (**4.614 €/m²**), seguidos dos **T2** (**4.064 €/m²**) e dos **T4** (**3.724 €/m²**). Os **T3**, a tipologia com mais casas à venda (quase um terço da oferta), ficam-se pelos **3.445 €/m²**, valor próximo dos T5 ou superiores (3.395 €/m²). Os **T0**, um nicho com menos de 4.000 casas no mercado, fecham a lista, com **3.253 €/m²**.

Lisboa está no topo em todas as tipologias, com valores entre 5.489 €/m² (T3) e **6.796 €/m²** (T1). A **Guarda** surge sempre no extremo oposto, de **351 €/m²** num T0 a 904 €/m² nos T4 e T5. É nos T0 que o contraste é mais extremo: um metro quadrado em Lisboa custa **mais de 17 vezes** o da Guarda, quase o dobro da diferença registada nos T1 (10 vezes). À medida que as casas crescem, o fosso estreita-se, mas não desaparece: nos T3, T4 e T5, comprar na capital continua a custar **entre seis e sete vezes mais**.

Preço médio por m² a nível nacional (venda)



* média calculada a 1 de novembro de 2026

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Região A. dos Açores	**1.410 €**	**2.536 €**	**2.601 €**	**2.429 €**	**2.276 €**	**1.985 €**
Angra do Heroísmo	2.647 €	2.377 €	1.976 €	1.874 €	1.884 €	1.997 €
Calheta	- €	1.963 €	1.161 €	2.743 €	1.120 €	1.532 €
Corvo	- €	- €	**531 €**	- €	- €	1.498 €
Horta	- €	1.810 €	2.091 €	2.034 €	1.504 €	1.227 €
Lagoa	1.921 €	3.457 €	2.872 €	2.849 €	2.228 €	2.138 €
Lajes das Flores	- €	1.976 €	1.645 €	1.876 €	2.078 €	1.765 €
Lajes do Pico	1.366 €	1.671 €	961 €	1.324 €	2.048 €	2.196 €
Madalena	1.111 €	2.847 €	2.293 €	1.596 €	2.278 €	2.514 €
Nordeste	1.017 €	2.389 €	2.079 €	1.635 €	1.478 €	2.141 €
Ponta Delgada	**3.866 €**	3.441 €	**3.408 €**	**3.114 €**	**2.752 €**	2.227 €
Povoação	1.154 €	3.274 €	3.145 €	2.024 €	2.695 €	1.142 €
Ribeira Grande	1.224 €	2.034 €	2.543 €	2.343 €	2.488 €	1.722 €
Santa Cruz da Graciosa	710 €	791 €	594 €	**850 €**	**555 €**	**709 €**
Santa Cruz das Flores	- €	1.112 €	951 €	1.151 €	- €	713 €
São Roque do Pico	- €	1.497 €	1.307 €	1.890 €	1.573 €	2.343 €
Velas	- €	**670 €**	833 €	1.646 €	1.769 €	909 €
Vila da Praia da Vitória	**578 €**	2.072 €	2.214 €	1.962 €	2.095 €	2.061 €
Vila do Porto	1.705 €	1.836 €	2.040 €	2.477 €	1.264 €	1.265 €
Vila Franca do Campo	- €	**4.738 €**	2.797 €	2.621 €	2.131 €	**3.364 €**
Aveiro	**1.664 €**	**3.038 €**	**2.637 €**	**1.999 €**	**1.781 €**	**1.699 €**
Águeda	681 €	2.619 €	2.383 €	2.068 €	1.569 €	1.285 €
Albergaria-a-Velha	2.713 €	2.029 €	2.354 €	1.976 €	1.127 €	**983 €**
Anadia	485 €	1.933 €	1.726 €	1.214 €	1.283 €	1.156 €
Arouca	- €	1.396 €	1.165 €	1.552 €	1.550 €	1.697 €
Aveiro	2.249 €	3.158 €	2.530 €	2.230 €	1.785 €	1.437 €
Castelo de Paiva	358 €	**551 €**	2.194 €	1.846 €	1.665 €	1.741 €
Espinho	**4.573 €**	**3.950 €**	**3.327 €**	**3.081 €**	**2.522 €**	2.167 €
Estarreja	563 €	2.255 €	1.804 €	1.558 €	1.316 €	1.495 €
Ílhavo	2.449 €	3.283 €	2.649 €	2.552 €	2.130 €	**4.543 €**
Mealhada	302 €	2.097 €	**1.032 €**	1.235 €	1.255 €	1.163 €
Murtosa	1.050 €	3.061 €	2.073 €	1.806 €	2.042 €	1.425 €
Oliveira de Azeméis	641 €	2.468 €	2.020 €	1.563 €	1.475 €	1.856 €
Oliveira do Bairro	2.309 €	2.240 €	2.083 €	1.725 €	1.439 €	1.057 €
Ovar	4.358 €	3.015 €	2.514 €	1.904 €	2.071 €	2.075 €
Santa Maria da Feira	2.241 €	2.837 €	2.319 €	1.861 €	1.774 €	1.700 €
São João da Madeira	2.405 €	3.088 €	2.985 €	1.958 €	1.466 €	988 €
Sever do Vouga	**263 €**	2.231 €	1.165 €	1.405 €	1.772 €	1.078 €
Vagos	- €	3.593 €	2.790 €	1.694 €	1.827 €	2.146 €
Vale de Cambra	533 €	2.279 €	1.392 €	**924 €**	**1.002 €**	1.199 €
Beja	**1.595 €**	**4.459 €**	**2.172 €**	**1.619 €**	**1.500 €**	**1.513 €**
Aljustrel	- €	1.549 €	2.544 €	**2.550 €**	1.533 €	**673 €**
Almodôvar	- €	3.063 €	1.010 €	1.202 €	1.276 €	1.558 €
Alvito	- €	928 €	1.206 €	2.275 €	1.049 €	1.189 €
Barrancos	- €	**109 €**	**275 €**	**759 €**	- €	- €
Beja	- €	1.773 €	1.550 €	1.621 €	1.159 €	1.284 €
Castro Verde	- €	2.078 €	1.990 €	2.165 €	1.486 €	966 €
Cuba	- €	- €	3.196 €	2.460 €	892 €	1.562 €
Ferreira do Alentejo	- €	1.752 €	1.083 €	1.180 €	1.152 €	2.696 €
Mértola	1.113 €	1.235 €	1.029 €	1.291 €	**3.204 €**	2.078 €
Moura	- €	676 €	798 €	837 €	1.064 €	1.239 €
Odemira	**3.921 €**	5.389 €	2.609 €	1.948 €	1.870 €	**2.736 €**
Ourique	627 €	**5.729 €**	**4.463 €**	1.596 €	1.920 €	1.239 €
Serpa	**468 €**	1.193 €	653 €	957 €	**769 €**	832 €
Vidigueira	- €	1.699 €	1.019 €	1.607 €	1.273 €	751 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Braga	**2.102 €**	**3.053 €**	**2.504 €**	**2.058 €**	**2.102 €**	**1.748 €**
Amares	787 €	3.384 €	1.656 €	1.721 €	1.855 €	1.718 €
Barcelos	3.653 €	3.004 €	2.510 €	1.847 €	2.506 €	1.576 €
Braga	4.271 €	3.868 €	3.060 €	2.340 €	2.018 €	1.946 €
Cabeceiras de Basto	- €	1.273 €	1.341 €	1.454 €	1.351 €	1.162 €
Celorico de Basto	438 €	1.452 €	1.482 €	1.178 €	1.120 €	1.110 €
Esposende	3.710 €	3.443 €	3.197 €	2.665 €	2.732 €	2.870 €
Fafe	435 €	1.528 €	1.386 €	1.579 €	1.496 €	1.379 €
Guimarães	3.310 €	3.410 €	2.666 €	2.156 €	2.144 €	1.879 €
Póvoa de Lanhoso	845 €	3.685 €	2.044 €	2.567 €	1.990 €	766 €
Terras de Bouro	1.278 €	1.672 €	1.501 €	2.241 €	2.323 €	2.309 €
Vieira do Minho	603 €	1.644 €	1.773 €	2.574 €	2.417 €	1.595 €
Vila Nova de Famalicão	3.329 €	3.182 €	2.553 €	2.053 €	2.248 €	1.734 €
Vila Verde	1.305 €	1.837 €	2.204 €	1.732 €	1.677 €	1.344 €
Vizela	3.423 €	2.784 €	2.452 €	1.579 €	1.383 €	1.173 €
Bragança	**587 €**	**956 €**	**956 €**	**1.023 €**	**1.087 €**	**941 €**
Alfândega da Fé	- €	- €	489 €	1.030 €	862 €	- €
Bragança	976 €	1.752 €	1.105 €	1.237 €	1.233 €	1.055 €
Carrazeda de Ansiães	438 €	1.142 €	298 €	185 €	1.168 €	443 €
Freixo de Espada à Cinta	277 €	136 €	423 €	987 €	583 €	523 €
Macedo de Cavaleiros	890 €	1.018 €	1.348 €	842 €	1.740 €	819 €
Miranda do Douro	701 €	3.571 €	1.847 €	2.152 €	- €	1.218 €
Mirandela	627 €	1.467 €	1.826 €	1.446 €	1.207 €	1.682 €
Mogadouro	199 €	526 €	931 €	1.272 €	1.777 €	1.484 €
Torre de Moncorvo	142 €	218 €	860 €	540 €	604 €	698 €
Vila Flor	372 €	- €	266 €	1.197 €	1.355 €	991 €
Vimioso	- €	433 €	435 €	307 €	598 €	711 €
Vinhais	- €	1.209 €	605 €	558 €	230 €	460 €
Castelo Branco	**893 €**	**1.551 €**	**1.214 €**	**1.116 €**	**1.029 €**	**1.052 €**
Belmonte	915 €	1.048 €	692 €	1.023 €	792 €	661 €
Castelo Branco	348 €	702 €	1.065 €	1.071 €	1.068 €	1.411 €
Covilhã	2.184 €	2.900 €	1.947 €	1.514 €	1.214 €	1.126 €
Fundão	345 €	832 €	1.107 €	1.003 €	923 €	1.085 €
Idanha-a-Nova	1.052 €	680 €	575 €	643 €	813 €	540 €
Oleiros	146 €	151 €	406 €	429 €	660 €	485 €
Penamacor	368 €	374 €	391 €	641 €	567 €	600 €
Proença-a-Nova	285 €	236 €	479 €	697 €	813 €	1.045 €
Sertã	420 €	1.452 €	1.080 €	992 €	1.123 €	1.130 €
Vila de Rei	505 €	188 €	1.145 €	1.054 €	1.034 €	1.050 €
Vila Velha de Ródão	- €	2.315 €	589 €	736 €	822 €	374 €
Coimbra	**1.442 €**	**2.771 €**	**2.028 €**	**1.785 €**	**1.666 €**	**1.360 €**
Arganil	706 €	861 €	742 €	845 €	946 €	815 €
Cantanhede	2.474 €	2.598 €	1.964 €	1.389 €	1.655 €	1.405 €
Coimbra	3.606 €	3.370 €	2.908 €	2.324 €	2.147 €	1.867 €
Condeixa-a-Nova	163 €	1.944 €	1.676 €	1.626 €	1.644 €	1.397 €
Figueira da Foz	4.447 €	3.850 €	2.241 €	2.306 €	2.067 €	1.788 €
Góis	264 €	784 €	801 €	560 €	706 €	1.269 €
Lousã	864 €	1.632 €	1.027 €	1.457 €	1.372 €	1.161 €
Mira	492 €	3.259 €	2.266 €	1.895 €	1.691 €	1.030 €
Miranda do Corvo	483 €	919 €	1.128 €	1.141 €	917 €	1.121 €
Montemor-o-Velho	373 €	955 €	1.357 €	1.315 €	1.131 €	704 €
Oliveira do Hospital	383 €	621 €	889 €	1.100 €	1.279 €	924 €
Pampilhosa da Serra	507 €	843 €	746 €	733 €	914 €	502 €
Penacova	676 €	499 €	570 €	604 €	638 €	529 €
Penela	1.055 €	544 €	749 €	748 €	618 €	458 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Soure	558 €	690 €	881 €	1.157 €	1.231 €	893 €
Tábua	330 €	760 €	680 €	765 €	980 €	1.105 €
Vila Nova de Poiares	452 €	- €	1.787 €	1.452 €	952 €	973 €
Évora	**754 €**	**1.630 €**	**2.023 €**	**2.088 €**	**2.265 €**	**1.624 €**
Alandroal	499 €	1.338 €	1.389 €	1.311 €	2.042 €	1.041 €
Arraiolos	- €	1.729 €	2.307 €	1.839 €	1.434 €	1.265 €
Borba	607 €	524 €	1.261 €	1.465 €	891 €	1.155 €
Estremoz	733 €	1.383 €	1.410 €	1.492 €	1.018 €	2.712 €
Évora	3.598 €	3.550 €	3.236 €	2.815 €	2.467 €	2.514 €
Montemor-o-Novo	- €	2.005 €	3.418 €	4.595 €	4.775 €	2.352 €
Mora	- €	1.598 €	1.920 €	1.587 €	9.609 €	2.299 €
Mourão	- €	2.588 €	2.233 €	1.805 €	2.003 €	1.680 €
Portel	- €	1.465 €	1.027 €	730 €	687 €	1.171 €
Redondo	- €	2.211 €	1.508 €	1.707 €	1.323 €	1.600 €
Reguengos de Monsaraz	720 €	1.116 €	1.883 €	1.806 €	1.940 €	1.156 €
Vendas Novas	- €	1.566 €	2.000 €	2.240 €	2.275 €	1.813 €
Viana do Alentejo	- €	2.308 €	1.488 €	1.401 €	1.088 €	1.157 €
Vila Viçosa	- €	- €	1.806 €	1.862 €	1.343 €	945 €
Faro	**3.944 €**	**4.862 €**	**4.947 €**	**4.533 €**	**5.475 €**	**5.701 €**
Albufeira	1.830 €	3.544 €	4.428 €	5.034 €	5.779 €	8.421 €
Alcoutim	649 €	1.247 €	1.312 €	1.555 €	2.075 €	222 €
Aljezur	- €	4.452 €	4.510 €	4.572 €	3.702 €	3.937 €
Castro Marim	6.293 €	5.024 €	7.184 €	3.450 €	4.005 €	1.749 €
Faro	8.301 €	5.745 €	4.519 €	4.435 €	4.257 €	4.826 €
Lagoa	6.180 €	4.057 €	4.528 €	4.657 €	4.782 €	5.159 €
Lagos	4.950 €	5.660 €	4.894 €	5.232 €	7.514 €	6.768 €
Loulé	2.764 €	4.909 €	5.760 €	6.318 €	7.005 €	6.839 €
Monchique	- €	1.832 €	3.237 €	1.857 €	2.860 €	2.098 €
Olhão	1.303 €	4.394 €	4.678 €	3.485 €	3.366 €	3.642 €
Portimão	3.115 €	4.648 €	4.164 €	3.469 €	3.669 €	3.771 €
São Brás de Alportel	- €	4.981 €	3.137 €	3.093 €	3.848 €	3.838 €
Silves	5.360 €	4.256 €	4.140 €	3.529 €	3.808 €	2.905 €
Tavira	1.002 €	3.728 €	4.108 €	3.407 €	3.775 €	4.314 €
Vila do Bispo	5.388 €	4.148 €	4.381 €	4.046 €	2.851 €	5.543 €
Vila Real de Santo António	6.288 €	4.815 €	5.374 €	3.383 €	3.278 €	4.882 €
Guarda	**351 €**	**672 €**	**752 €**	**837 €**	**904 €**	**904 €**
Aguiar da Beira	236 €	643 €	637 €	552 €	2.001 €	916 €
Almeida	- €	340 €	510 €	513 €	620 €	531 €
Celorico da Beira	350 €	517 €	568 €	822 €	867 €	645 €
Figueira de Castelo Rodrigo	200 €	767 €	661 €	504 €	833 €	555 €
Fornos de Algodres	293 €	1.401 €	590 €	688 €	748 €	888 €
Gouveia	214 €	712 €	673 €	611 €	582 €	849 €
Guarda	327 €	542 €	1.046 €	1.151 €	1.275 €	1.071 €
Manteigas	538 €	2.937 €	960 €	581 €	862 €	899 €
Mêda	- €	1.382 €	576 €	616 €	250 €	998 €
Pinhel	364 €	786 €	473 €	762 €	643 €	1.094 €
Sabugal	374 €	571 €	687 €	690 €	716 €	927 €
Seia	700 €	887 €	824 €	959 €	1.237 €	1.031 €
Trancoso	506 €	656 €	678 €	663 €	748 €	965 €
Vila Nova de Foz Côa	- €	374 €	948 €	807 €	1.197 €	712 €
Leiria	**1.553 €**	**3.055 €**	**2.735 €**	**2.312 €**	**2.022 €**	**1.803 €**
Alcobaça	1.973 €	3.583 €	2.951 €	2.210 €	2.060 €	1.734 €
Alvaiázere	811 €	721 €	794 €	988 €	718 €	830 €
Ansião	696 €	2.160 €	765 €	883 €	738 €	1.135 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Batalha	336 €	2.741 €	1.348 €	1.973 €	1.440 €	1.368 €
Bombarral	712 €	1.580 €	2.228 €	2.277 €	1.930 €	1.237 €
Caldas da Rainha	1.401 €	2.104 €	2.514 €	2.256 €	2.333 €	2.329 €
Castanheira de Pêra	172 €	180 €	532 €	785 €	243 €	915 €
Figueiró dos Vinhos	- €	521 €	660 €	796 €	688 €	1.012 €
Leiria	3.933 €	3.118 €	2.569 €	2.119 €	1.717 €	1.488 €
Marinha Grande	1.500 €	2.753 €	1.903 €	1.833 €	1.471 €	1.357 €
Nazaré	3.298 €	5.488 €	3.743 €	3.028 €	2.609 €	2.239 €
Óbidos	6.150 €	3.067 €	4.329 €	4.211 €	4.066 €	3.683 €
Pedrógão Grande	423 €	- €	715 €	890 €	1.005 €	1.213 €
Peniche	1.283 €	3.886 €	3.216 €	2.989 €	2.602 €	1.863 €
Pombal	2.661 €	2.019 €	1.755 €	1.476 €	1.138 €	1.132 €
Porto de Mós	908 €	2.478 €	1.091 €	1.170 €	1.385 €	1.074 €
Lisboa	**6.116 €**	**6.796 €**	**5.773 €**	**5.489 €**	**5.527 €**	**5.818 €**
Alenquer	628 €	2.799 €	2.848 €	2.493 €	2.065 €	1.581 €
Amadora	4.336 €	4.330 €	3.966 €	3.550 €	3.664 €	3.670 €
Arruda dos Vinhos	1.034 €	2.467 €	2.574 €	2.389 €	2.717 €	1.991 €
Azambuja	312 €	2.357 €	2.299 €	2.241 €	2.050 €	1.910 €
Cadaval	632 €	2.287 €	2.180 €	2.047 €	1.626 €	2.220 €
Cascais	9.702 €	7.251 €	7.570 €	7.554 €	7.250 €	8.252 €
Lisboa	7.772 €	7.722 €	7.282 €	7.335 €	7.142 €	7.192 €
Loures	3.248 €	4.198 €	4.026 €	3.581 €	3.391 €	2.588 €
Lourinhã	1.128 €	3.281 €	2.341 €	2.437 €	2.277 €	2.120 €
Mafra	3.457 €	4.161 €	3.902 €	3.545 €	3.535 €	3.190 €
Odivelas	- €	4.517 €	3.986 €	3.424 €	2.945 €	2.882 €
Oeiras	5.651 €	5.618 €	5.133 €	5.410 €	5.571 €	5.311 €
Sintra	3.747 €	4.323 €	3.944 €	3.661 €	4.056 €	4.062 €
Sobral de Monte Agraço	4.538 €	1.735 €	3.050 €	2.376 €	3.226 €	2.260 €
Torres Vedras	865 €	2.623 €	2.743 €	2.526 €	2.628 €	2.059 €
Vila Franca de Xira	4.075 €	4.244 €	3.461 €	3.209 €	2.711 €	2.002 €
Região A. da Madeira	**5.575 €**	**5.091 €**	**4.636 €**	**4.493 €**	**3.975 €**	**4.168 €**
Calheta	5.717 €	5.645 €	4.319 €	5.651 €	4.223 €	5.410 €
Câmara de Lobos	2.569 €	4.833 €	4.044 €	3.303 €	2.510 €	1.492 €
Funchal	7.354 €	5.334 €	5.276 €	4.880 €	4.108 €	4.678 €
Machico	4.719 €	4.869 €	3.812 €	4.107 €	3.745 €	2.274 €
Ponta do Sol	9.127 €	5.049 €	4.978 €	3.806 €	4.200 €	3.782 €
Porto Moniz	- €	2.429 €	2.488 €	1.903 €	2.974 €	2.192 €
Porto Santo	5.713 €	5.337 €	3.047 €	3.111 €	2.157 €	- €
Ribeira Brava	- €	4.834 €	3.711 €	4.596 €	4.677 €	4.818 €
Santa Cruz	3.629 €	4.109 €	3.453 €	3.391 €	3.864 €	3.233 €
Santana	- €	3.314 €	622 €	3.102 €	3.822 €	3.320 €
São Vicente	- €	4.718 €	2.833 €	3.385 €	3.230 €	1.844 €
Portalegre	**809 €**	**1.085 €**	**1.171 €**	**1.040 €**	**1.056 €**	**1.159 €**
Alter do Chão	601 €	348 €	909 €	642 €	1.129 €	495 €
Arronches	- €	1.261 €	593 €	925 €	260 €	1.384 €
Avis	409 €	1.331 €	1.256 €	683 €	1.043 €	1.118 €
Campo Maior	335 €	960 €	1.139 €	1.511 €	2.231 €	1.243 €
Castelo de Vide	534 €	- €	1.223 €	1.023 €	782 €	1.683 €
Crato	212 €	- €	688 €	1.101 €	414 €	625 €
Elvas	1.519 €	1.144 €	1.190 €	1.115 €	1.104 €	1.453 €
Fronteira	- €	781 €	1.313 €	716 €	1.132 €	621 €
Gavião	- €	839 €	1.144 €	865 €	1.125 €	651 €
Marvão	- €	- €	1.593 €	1.531 €	571 €	735 €
Monforte	434 €	1.448 €	434 €	658 €	520 €	1.978 €
Nisa	1.080 €	975 €	941 €	894 €	1.155 €	710 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Ponte de Sor	1.918 €	1.040 €	1.987 €	1.485 €	1.225 €	1.166 €
Portalegre	404 €	1.270 €	1.647 €	1.513 €	1.459 €	833 €
Sousel	- €	2.318 €	704 €	915 €	987 €	925 €
Porto	**4.639 €**	**4.495 €**	**3.949 €**	**3.470 €**	**3.858 €**	**2.954 €**
Amarante	847 €	2.052 €	1.848 €	1.535 €	1.390 €	1.562 €
Baião	583 €	653 €	763 €	1.330 €	1.502 €	1.834 €
Felgueiras	1.164 €	3.149 €	2.039 €	1.621 €	1.428 €	1.363 €
Gondomar	3.305 €	3.695 €	2.911 €	2.754 €	2.064 €	2.008 €
Lousada	3.717 €	2.342 €	2.052 €	1.748 €	1.694 €	1.138 €
Maia	3.356 €	4.414 €	3.631 €	3.055 €	2.578 €	2.265 €
Marco de Canaveses	985 €	1.856 €	2.264 €	1.623 €	2.265 €	1.437 €
Matosinhos	4.738 €	4.515 €	3.969 €	3.704 €	3.892 €	2.653 €
Paços de Ferreira	2.609 €	2.696 €	2.472 €	2.083 €	1.792 €	1.615 €
Paredes	3.446 €	3.261 €	2.545 €	1.966 €	1.471 €	1.610 €
Penafiel	2.265 €	1.489 €	2.545 €	1.818 €	1.680 €	1.606 €
Porto	5.411 €	5.045 €	5.146 €	5.365 €	5.432 €	4.480 €
Póvoa de Varzim	3.075 €	3.564 €	3.204 €	2.913 €	2.178 €	2.345 €
Santo Tirso	3.458 €	2.307 €	2.040 €	2.399 €	2.198 €	1.676 €
Trofa	278 €	3.635 €	2.952 €	2.661 €	2.325 €	1.265 €
Valongo	2.973 €	2.887 €	2.452 €	2.131 €	2.119 €	1.994 €
Vila do Conde	3.790 €	5.320 €	3.450 €	2.846 €	2.772 €	2.648 €
Vila Nova de Gaia	4.829 €	4.288 €	3.654 €	3.331 €	4.008 €	3.212 €
Santarém	**535 €**	**1.768 €**	**1.851 €**	**1.909 €**	**1.852 €**	**1.556 €**
Abrantes	483 €	1.553 €	1.352 €	1.309 €	1.560 €	1.034 €
Alcanena	- €	1.832 €	1.347 €	1.315 €	1.152 €	1.260 €
Almeirim	436 €	1.478 €	2.377 €	2.274 €	1.786 €	1.428 €
Alpiarça	- €	1.739 €	1.859 €	1.953 €	1.921 €	1.107 €
Benavente	2.437 €	2.878 €	3.048 €	2.804 €	2.928 €	3.017 €
Cartaxo	- €	2.017 €	1.939 €	2.015 €	1.655 €	1.571 €
Chamusca	167 €	990 €	714 €	1.521 €	633 €	1.458 €
Constância	628 €	2.990 €	1.936 €	1.703 €	5.359 €	1.292 €
Coruche	1.220 €	1.952 €	2.256 €	1.566 €	1.718 €	1.102 €
Entroncamento	2.254 €	2.513 €	2.346 €	2.148 €	1.929 €	1.682 €
Ferreira do Zêzere	415 €	1.074 €	1.269 €	1.052 €	1.295 €	1.077 €
Golegã	- €	- €	1.380 €	1.253 €	1.348 €	1.530 €
Mação	- €	1.023 €	994 €	970 €	952 €	715 €
Ourém	1.815 €	2.727 €	1.664 €	1.958 €	1.446 €	1.283 €
Rio Maior	533 €	2.005 €	1.646 €	2.006 €	2.131 €	1.174 €
Salvaterra de Magos	- €	2.929 €	2.338 €	2.150 €	1.974 €	1.481 €
Santarém	610 €	1.115 €	2.163 €	2.245 €	2.132 €	1.939 €
Sardoal	548 €	1.215 €	784 €	882 €	887 €	1.170 €
Tomar	378 €	1.525 €	1.732 €	1.613 €	1.517 €	2.051 €
Torres Novas	573 €	1.520 €	1.198 €	1.531 €	1.593 €	1.066 €
Vila Nova da Barquinha	- €	967 €	1.951 €	1.538 €	1.841 €	1.141 €
Setúbal	**5.504 €**	**4.909 €**	**4.033 €**	**3.549 €**	**3.993 €**	**4.194 €**
Alcácer do Sal	7.190 €	6.613 €	5.177 €	6.501 €	7.307 €	3.121 €
Alcochete	4.626 €	5.288 €	3.893 €	3.829 €	3.286 €	3.093 €
Almada	5.753 €	5.149 €	4.185 €	3.964 €	4.241 €	4.171 €
Barreiro	3.601 €	4.011 €	3.503 €	3.072 €	2.984 €	2.729 €
Grândola	11.094 €	6.360 €	6.187 €	5.645 €	9.995 €	11.072 €
Moita	2.070 €	3.553 €	3.017 €	2.463 €	2.492 €	2.205 €
Montijo	3.799 €	3.321 €	3.007 €	2.824 €	2.531 €	2.343 €
Palmela	5.068 €	3.606 €	3.114 €	2.945 €	3.023 €	2.739 €
Santiago do Cacém	1.309 €	6.149 €	4.814 €	5.113 €	4.867 €	2.208 €
Seixal	4.066 €	4.343 €	3.503 €	3.089 €	3.220 €	3.251 €

Distrito/Município	T0*	T1*	T2*	T3*	T4*	≥ T5*
Sesimbra	6.430 €	5.304 €	4.617 €	3.310 €	3.546 €	4.171 €
Setúbal	4.208 €	4.162 €	3.595 €	3.281 €	3.027 €	3.248 €
Sines	4.435 €	4.629 €	4.491 €	3.722 €	4.241 €	3.293 €
Viana do Castelo	**1.194 €**	**2.934 €**	**2.261 €**	**2.038 €**	**1.718 €**	**1.544 €**
Arcos de Valdevez	1.237 €	1.048 €	1.479 €	1.539 €	1.624 €	1.661 €
Caminha	1.600 €	5.016 €	3.400 €	2.445 €	2.429 €	1.312 €
Melgaço	310 €	1.006 €	627 €	916 €	815 €	1.105 €
Monção	930 €	1.666 €	1.273 €	1.085 €	926 €	1.670 €
Paredes de Coura	720 €	1.422 €	1.573 €	1.339 €	1.782 €	1.479 €
Ponte da Barca	632 €	1.331 €	993 €	1.373 €	1.281 €	1.730 €
Ponte de Lima	1.054 €	1.263 €	1.767 €	1.935 €	1.556 €	1.579 €
Valença	309 €	1.646 €	1.623 €	1.467 €	1.254 €	1.558 €
Viana do Castelo	1.974 €	3.449 €	3.033 €	2.547 €	1.997 €	1.726 €
Vila Nova de Cerveira	2.594 €	2.848 €	2.357 €	1.895 €	1.250 €	1.372 €
Vila Real	**757 €**	**1.384 €**	**1.150 €**	**1.284 €**	**1.331 €**	**1.074 €**
Alijó	709 €	390 €	734 €	903 €	859 €	682 €
Boticas	- €	- €	580 €	874 €	1.347 €	1.504 €
Chaves	1.054 €	938 €	1.533 €	1.305 €	1.509 €	1.222 €
Mesão Frio	779 €	3.866 €	1.649 €	1.123 €	365 €	588 €
Mondim de Basto	645 €	1.543 €	644 €	1.705 €	965 €	1.294 €
Montalegre	375 €	1.125 €	972 €	1.463 €	1.198 €	449 €
Murça	- €	300 €	635 €	589 €	292 €	464 €
Peso da Régua	1.741 €	1.670 €	1.235 €	1.841 €	1.552 €	1.111 €
Ribeira de Pena	287 €	622 €	697 €	728 €	1.002 €	- €
Sabrosa	1.570 €	6.036 €	2.146 €	1.520 €	1.298 €	904 €
Santa Marta de Penaguião	263 €	515 €	664 €	848 €	640 €	1.097 €
Valpaços	199 €	1.039 €	758 €	783 €	785 €	949 €
Vila Pouca de Aguiar	161 €	506 €	729 €	1.180 €	1.263 €	659 €
Vila Real	556 €	1.665 €	1.432 €	1.518 €	1.588 €	1.776 €
Viseu	**654 €**	**2.263 €**	**1.829 €**	**1.592 €**	**1.514 €**	**1.391 €**
Armamar	524 €	1.776 €	1.124 €	1.050 €	865 €	458 €
Carregal do Sal	918 €	1.658 €	1.431 €	1.185 €	905 €	874 €
Castro Daire	552 €	894 €	966 €	1.281 €	900 €	848 €
Cinfães	387 €	720 €	1.025 €	888 €	1.191 €	1.493 €
Lamego	402 €	763 €	774 €	1.069 €	1.170 €	1.925 €
Mangualde	451 €	1.145 €	1.089 €	1.111 €	1.287 €	1.405 €
Moimenta da Beira	230 €	582 €	428 €	956 €	1.267 €	1.083 €
Mortágua	115 €	1.420 €	776 €	1.119 €	1.724 €	791 €
Nelas	877 €	993 €	1.173 €	982 €	881 €	1.000 €
Oliveira de Frades	354 €	2.714 €	1.373 €	1.441 €	511 €	1.171 €
Penalva do Castelo	595 €	903 €	684 €	779 €	620 €	789 €
Penedono	- €	1.073 €	379 €	1.510 €	852 €	1.005 €
Resende	- €	304 €	821 €	1.272 €	1.682 €	2.483 €
Santa Comba Dão	380 €	982 €	815 €	981 €	960 €	831 €
São João da Pesqueira	1.371 €	- €	671 €	867 €	920 €	571 €
São Pedro do Sul	478 €	2.671 €	1.346 €	1.486 €	1.382 €	1.146 €
Sátão	223 €	375 €	753 €	1.054 €	965 €	665 €
Sernancelhe	687 €	1.526 €	620 €	967 €	876 €	826 €
Tabuaço	366 €	2.691 €	315 €	1.005 €	774 €	1.330 €
Tarouca	565 €	- €	995 €	1.703 €	837 €	678 €
Tondela	1.877 €	3.075 €	2.574 €	1.510 €	993 €	1.041 €
Vila Nova de Paiva	2.888 €	1.377 €	529 €	543 €	934 €	484 €
Viseu	963 €	3.083 €	2.555 €	2.154 €	1.979 €	1.573 €
Vouzela	265 €	942 €	975 €	744 €	920 €	1.323 €

Opinião

O primeiro degrau da habitação: quanto custa entrar no mercado?

Quando se fala do preço das casas, a atenção concentra-se quase sempre na média. Mas, para quem procura comprar a primeira habitação com um orçamento limitado, há uma pergunta mais útil: **quanto custam as casas na parte mais barata do mercado?**

Os novos dados do Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças permitem aproximar uma resposta. Nos apartamentos anunciados para venda em Portugal, **o primeiro quartil situa-se nos 285 mil euros**. Significa que cerca de um quarto da oferta tem preços até esse valor. Não é o preço mínimo, nem o custo de uma casa típica: é a fronteira que delimita os 25% de apartamentos com preços anunciados mais baixos.

A diferença entre territórios é expressiva. No distrito da Guarda, essa fronteira ronda os 130 mil euros. No Porto, aproxima-se dos 286 mil; em Setúbal, dos 292 mil. Em Lisboa e Faro, atinge cerca de 378,5 mil euros. Mesmo olhando para a parte inferior da distribuição, os pontos de partida são muito distintos.

Usar estes valores como ponto de partida

Estes valores exigem contexto. Comparam apartamentos de diferentes tipologias, áreas e estados de conservação. Não permitem concluir que uma família encontrará uma casa adequada por aquele preço, nem que os imóveis serão vendidos pelo valor anunciado.

Ainda assim, ajudam a tornar a pesquisa mais realista. Quem dispõe de 250 mil euros sabe que, no conjunto nacional, o seu orçamento fica abaixo daquela fronteira. O passo seguinte é **procurar, dentro desse intervalo, os imóveis que correspondem às suas necessidades e contabilizar eventuais obras**.

Para os profissionais, este indicador permite enquadrar expectativas desde o primeiro contacto e orientar a procura com maior critério.

Conhecer o primeiro degrau do mercado não garante que seja possível subi-lo. Mas permite perceber onde começa a dificuldade e preparar **uma decisão que deve partir do orçamento disponível**, antes de partir da casa que se deseja.

> “Conhecer o primeiro degrau do mercado permite perceber onde começa a dificuldade e preparar uma decisão que deve partir do orçamento disponível.”



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 novembro 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



doutorfinanças

www.doutorfinancas.pt