

Mercado Imobiliário Portugal

Relatório Analítico — Março 2026 · v3.2

Fontes: INE Portugal · Eurostat · Banco Central Europeu · Banco de Portugal · Numbeo

93 municípios · 67 trimestres · 204 meses de dados · 18 cidades analisadas

CONTEXTO MACROECONÓMICO

O mercado imobiliário português atingiu máximos históricos em 2025-Q3, com o Índice de Preços da Habitação (IPHab) em 269 pontos (base 2015=100) – crescimento acumulado de 155% desde 2009. Em termos práticos: um imóvel avaliado em 200 000€ em 2015 vale hoje cerca de 538,700€. A variação homóloga (YoY) é de +17.7%.

A Euribor 12M situa-se em 2.22%, em queda desde o pico de ~4% em 2023. Taxas de juro mais baixas reduzem a prestação mensal e aumentam a capacidade de compra, amplificando a procura e pressionando os preços para cima. Correlação histórica Euribor/IPHab: fraca e negativa (-0.07).

INDICADORES-CHAVE (Fonte: Eurostat · BCE · Numbeo · INE – Março 2026)

IPHab actual:	269 pts (2015=100)	Variação anual:	+17.7%
Euribor 12M:	2.22%	Taxa hipoteca avg:	4.15%
Price-to-Income:	13.1	Gross Yield centro:	5.4%
Preço/m ² centro:	3493 €	Preço/m ² periferia:	2489 €
Salário líquido:	1139 €/mês	Hipoteca/Rendimento:	97%

RECOMENDAÇÕES (Score 0–10: P2I + Yield + Hipoteca/Rendimento + Acessibilidade)

COMPRAR (score ≥ 8): Viseu (yield 9.5%, P2I 6.1) · Coimbra (10.8%, P2I 7.2) · Albufeira (13.7%, P2I 7.4)

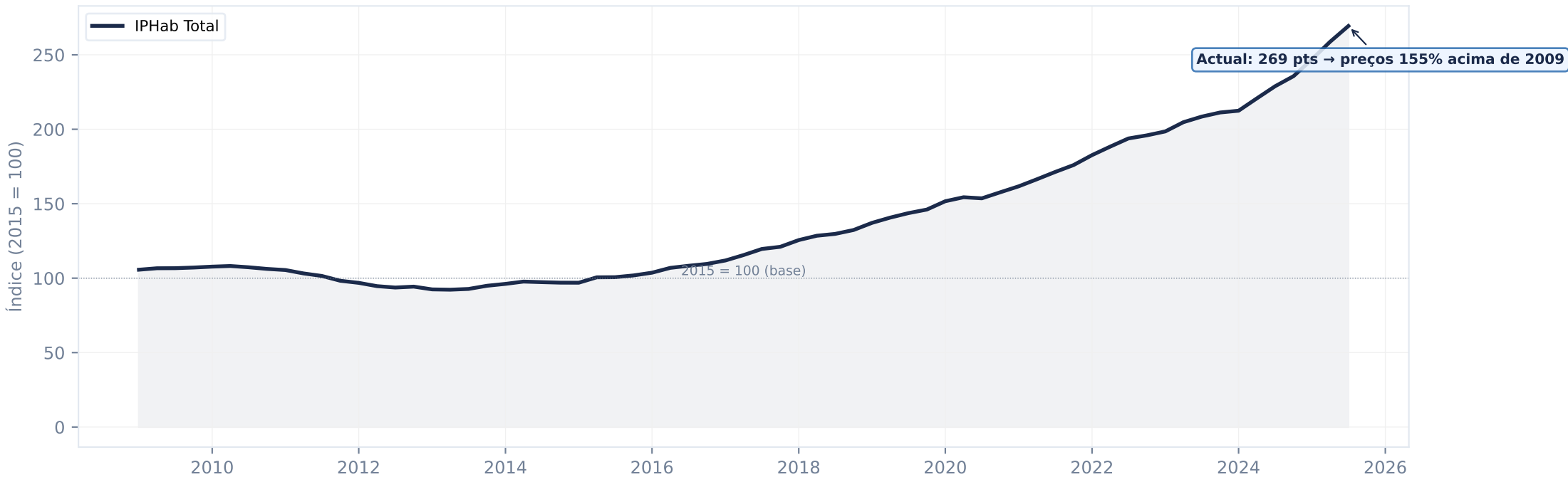
CONSIDERAR (score 5-7): Braga · Aveiro · Leiria · Figueira da Foz · Caldas da Rainha

ATENÇÃO (score < 5): Lisboa (P2I 18.6) · Porto (P2I 14.8) · Portimão (P2I 18.8) · Faro (P2I 13.6)

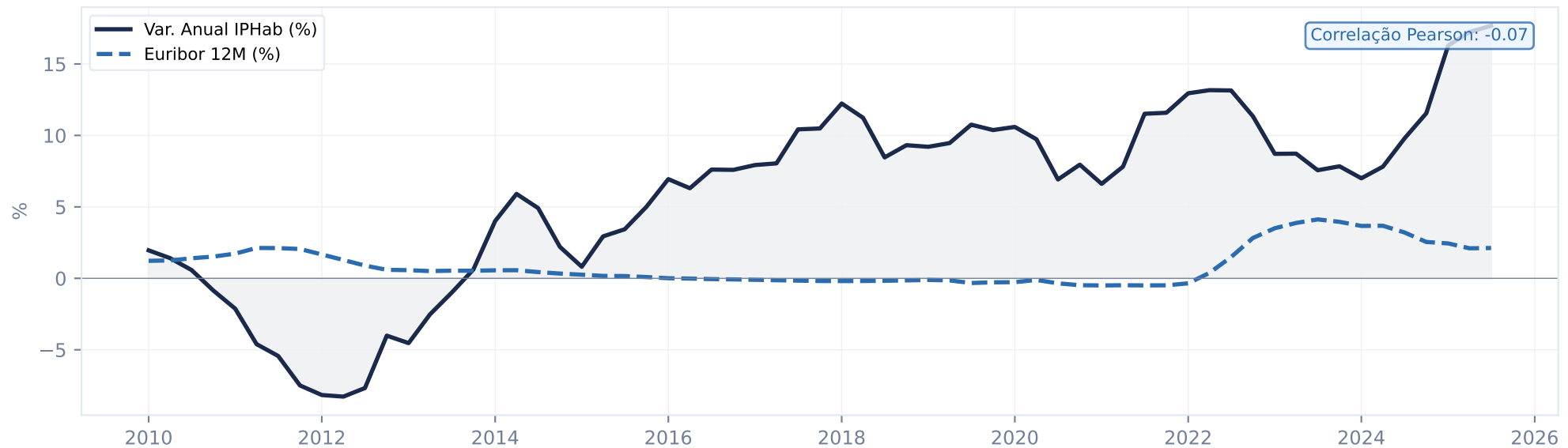
Nestas cidades, o preço face ao rendimento exige análise aprofundada antes de comprar.

EVOLUÇÃO DO ÍNDICE DE PREÇOS DA HABITAÇÃO

IPHab — Total, Novos e Existentes | Como ler: 200 = preços 100% acima de 2015

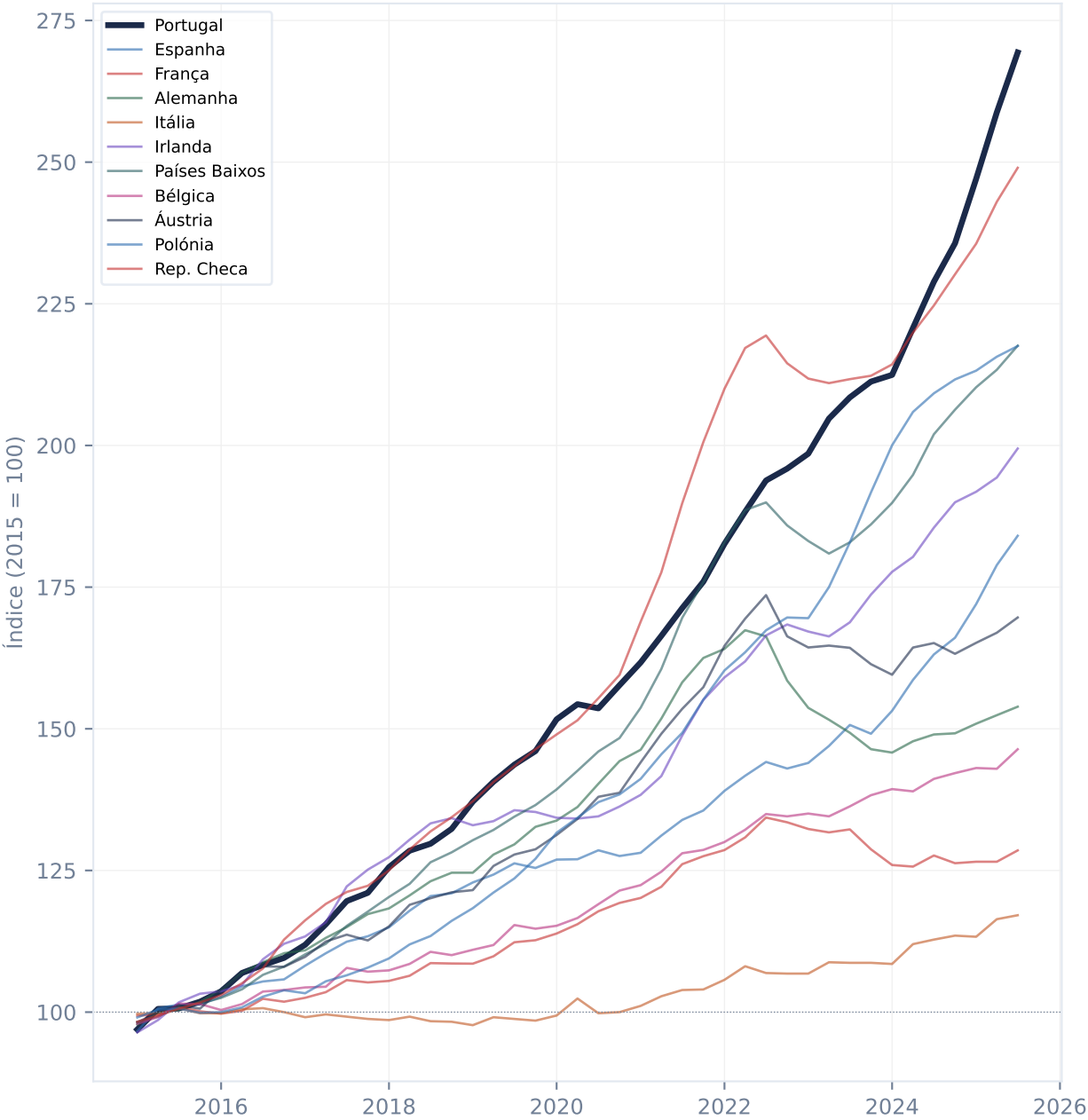


Variação Anual IPHab vs Euribor 12M — Comparação em %

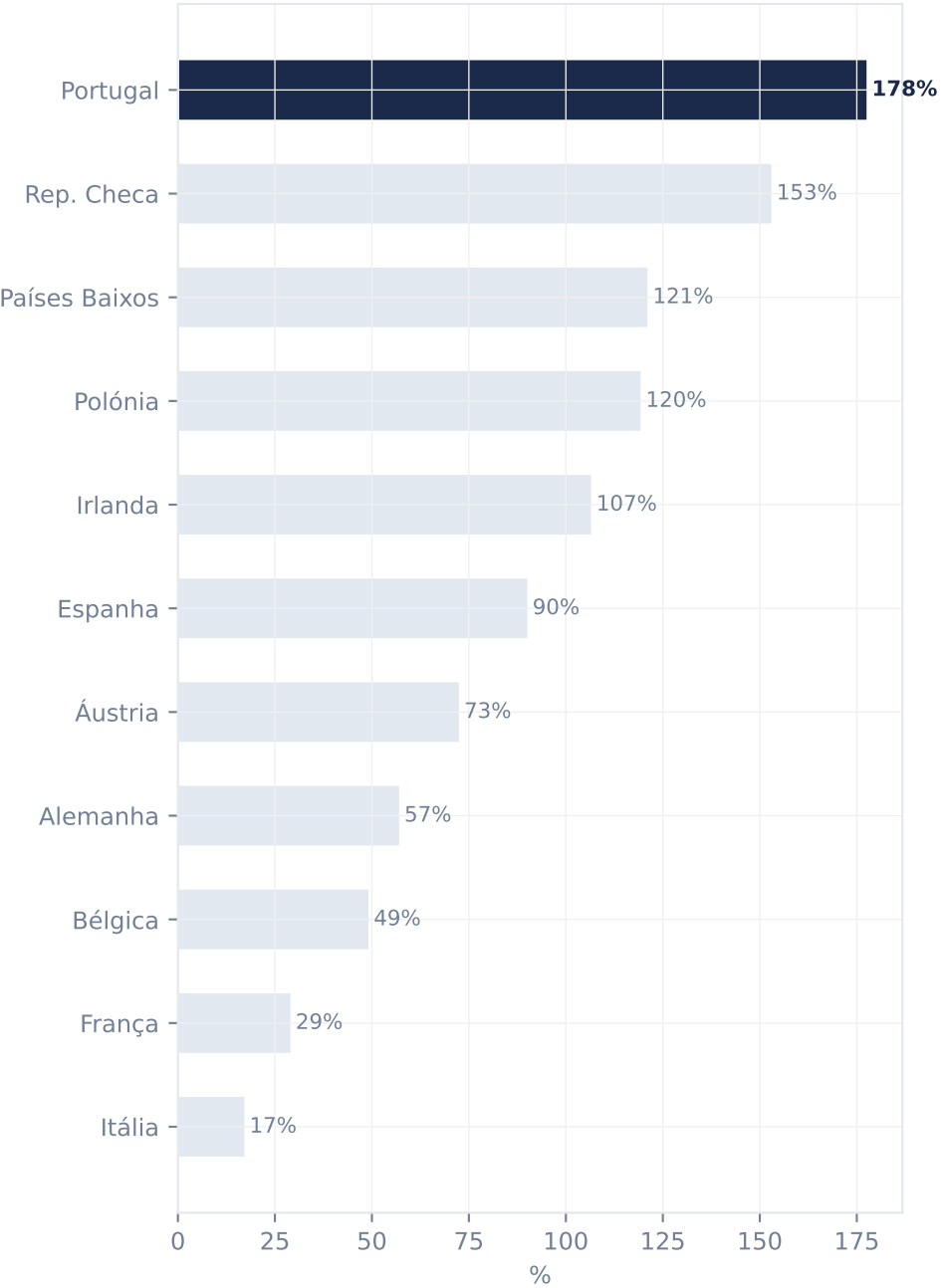


COMPARAÇÃO EUROPEIA

IPHab por País (2015-2025)

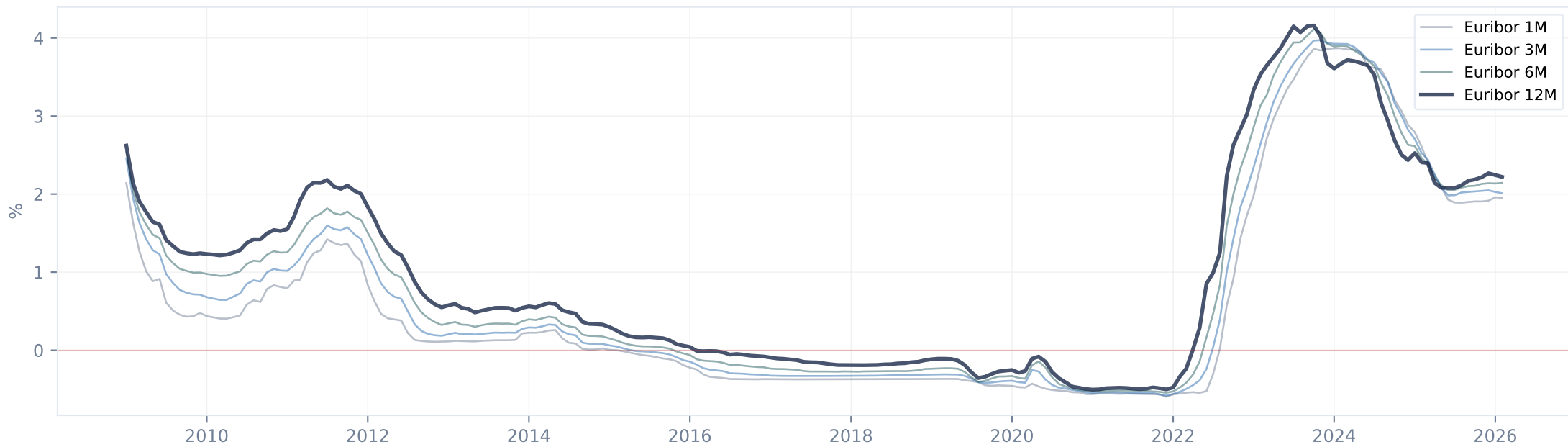


Crescimento Acumulado (%)

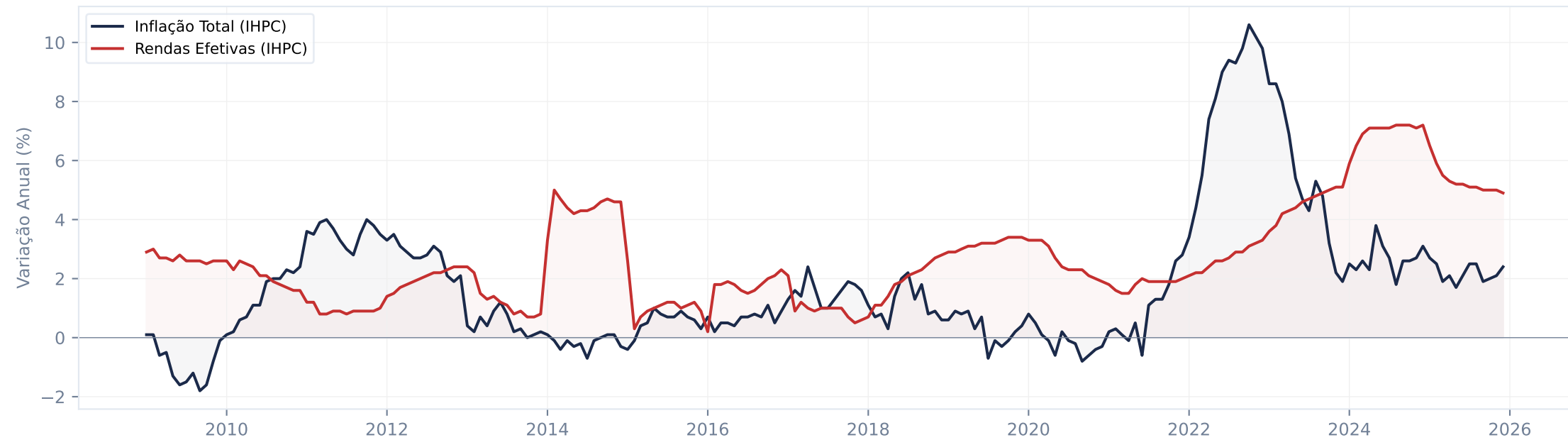


TAXAS DE JURO E INFLAÇÃO

Euribor — Evolução Mensal (2009-2026)

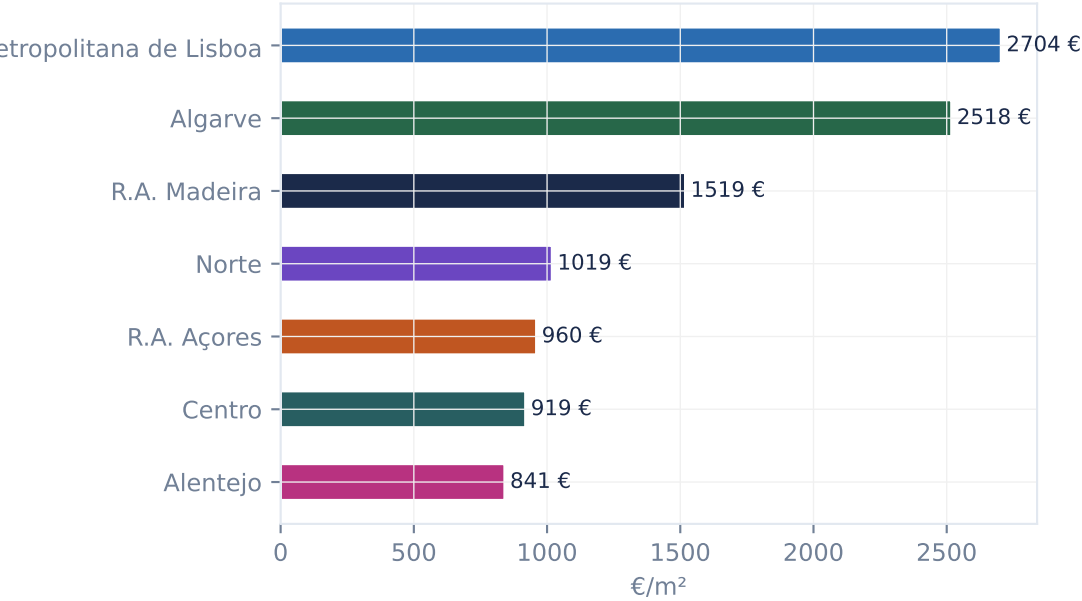


Inflação Total vs Rendas — Variação Anual

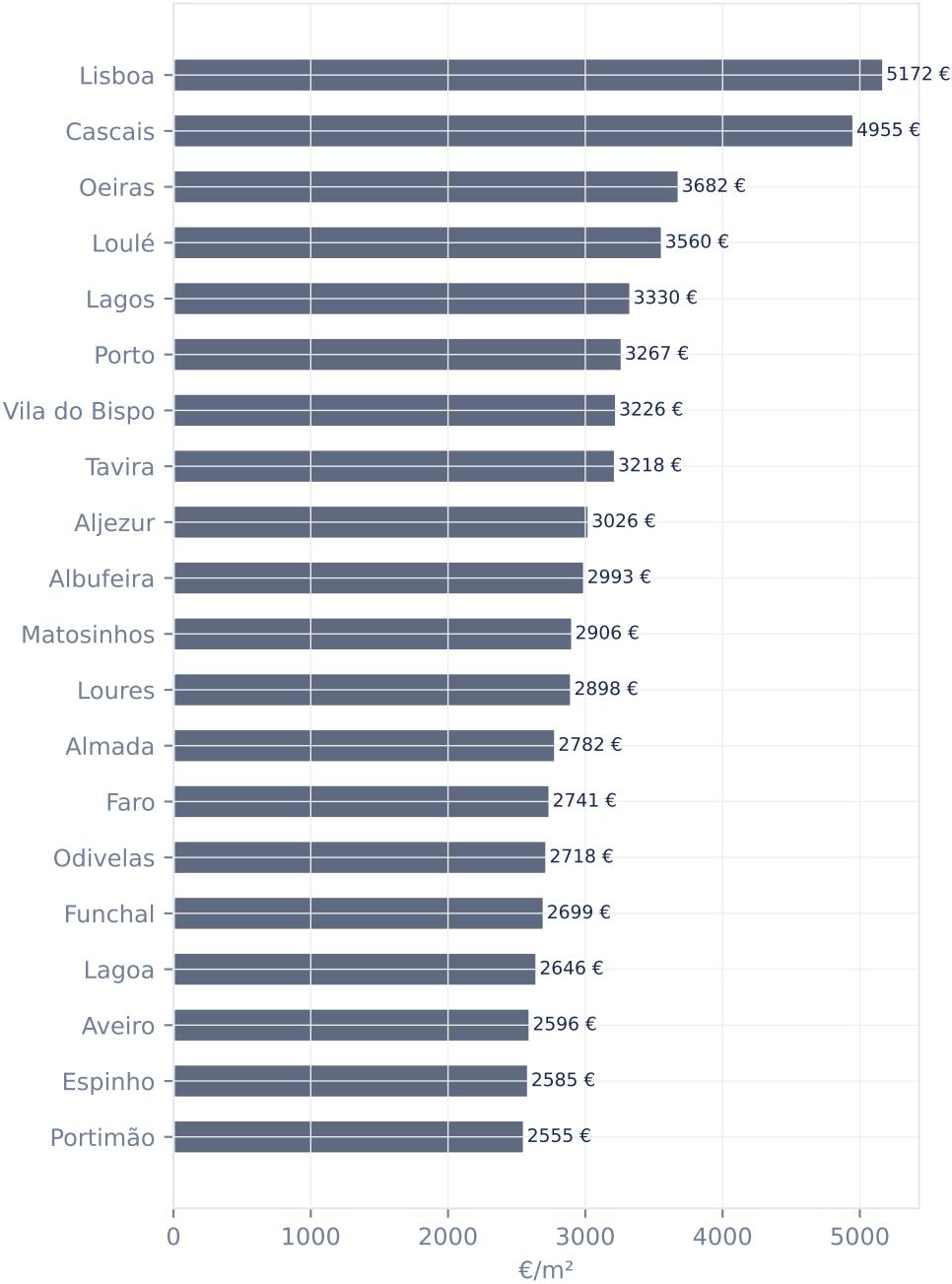


ANÁLISE REGIONAL E MUNICIPAL

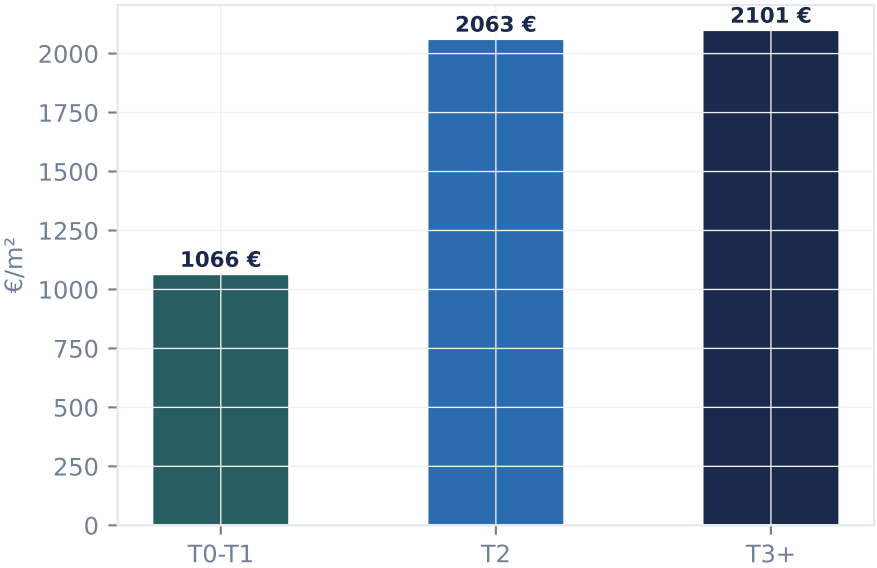
Preço Mediano por Região (€/m²)



Top 20 Municípios — Maior Preço Médio (€/m²)



Preço por Tipologia (€/m²)

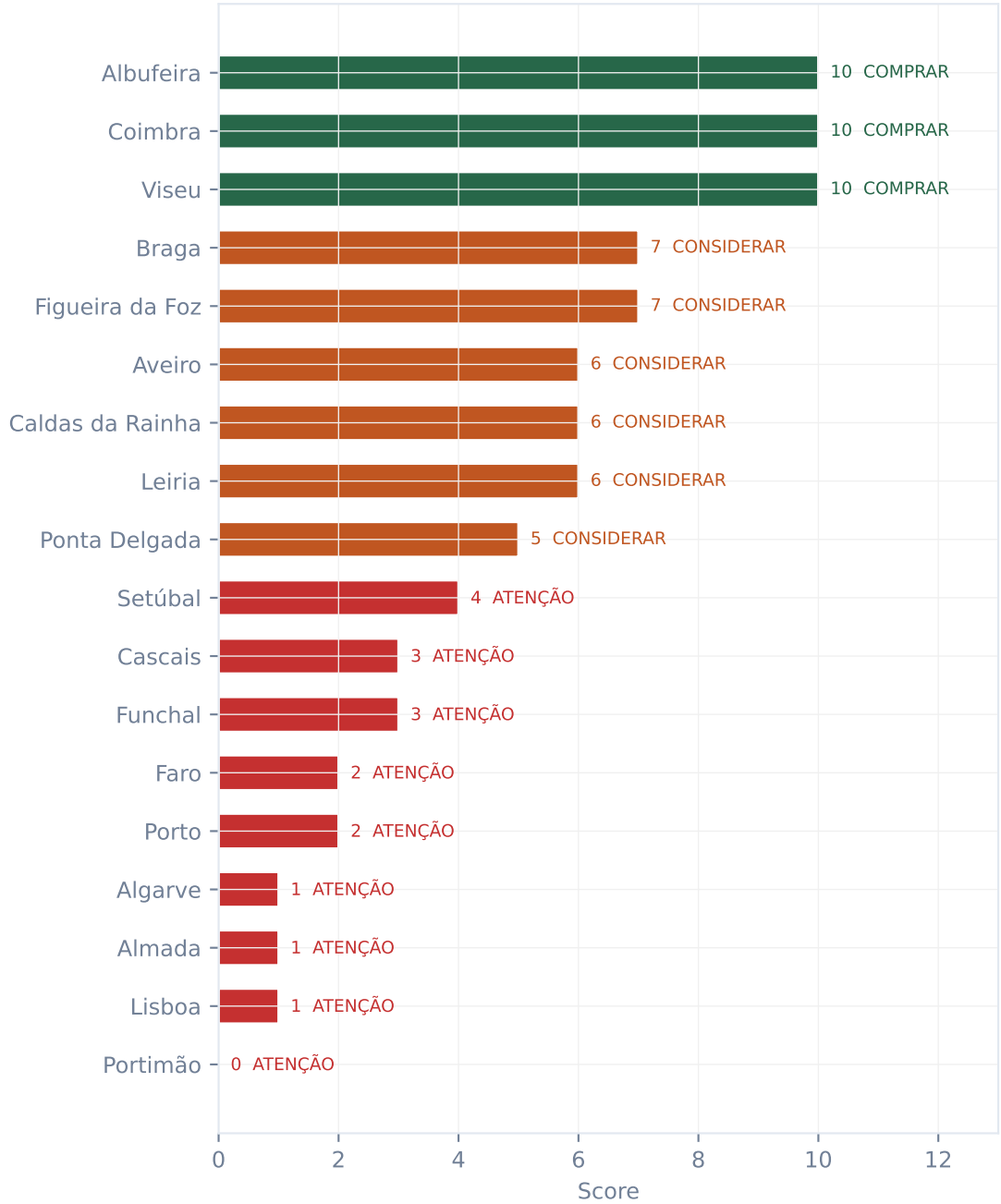


ANÁLISE DE INVESTIMENTO POR CIDADE

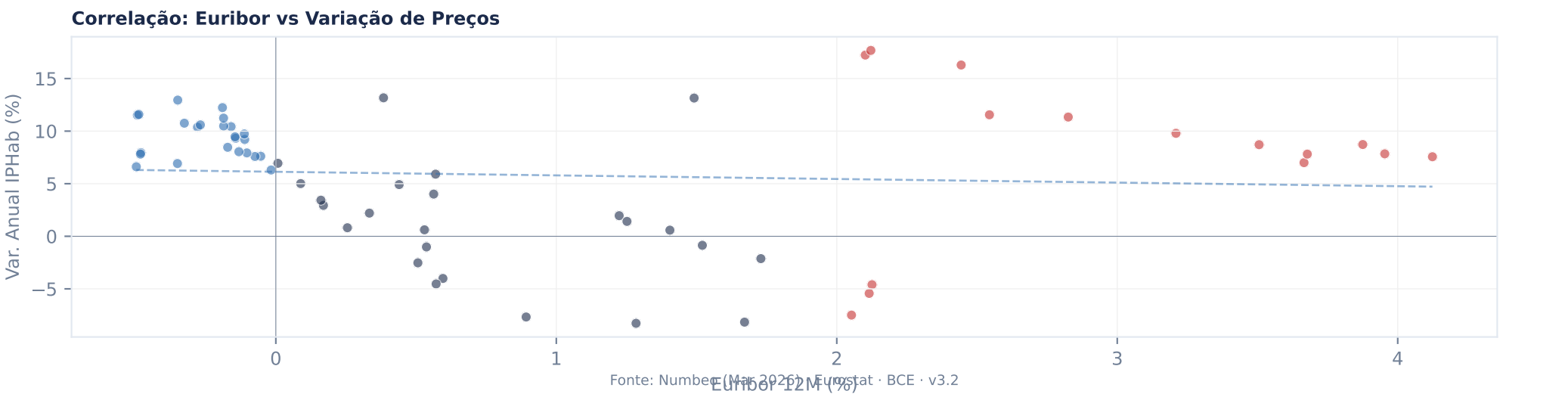
Yield vs Acessibilidade



Ranking de Investimento (0-10)

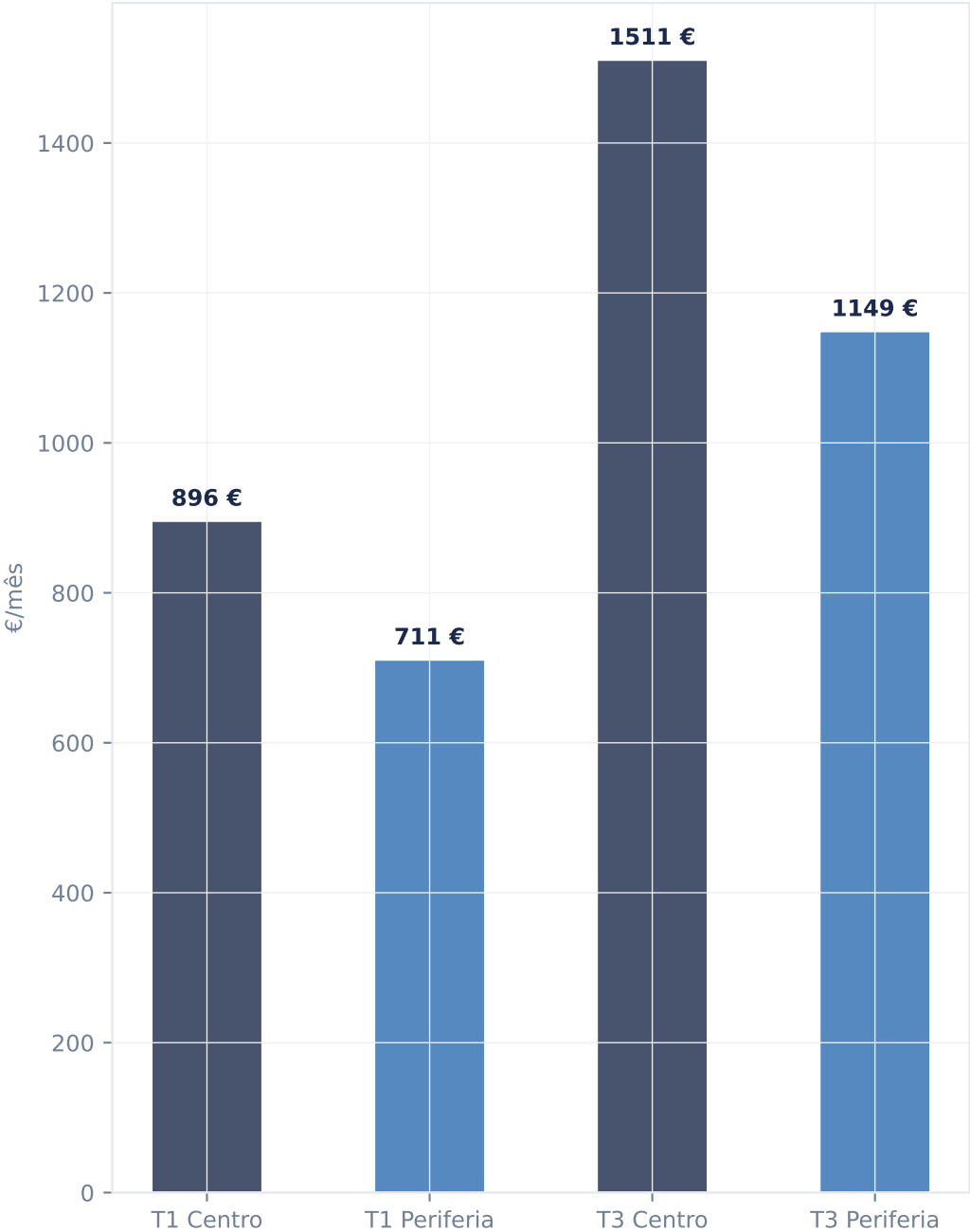


Cidade	Região	P2I	Yield C.	Yield P.	P2R	Hipot.%	Afford.	Score	Veredicto
Albufeira	Algarve	7.4	13.7%	10.7%	7.3	56%	1.8	10	COMPRAR
Coimbra	Centro	7.2	6.6%	10.8%	15.2	56%	1.8	10	COMPRAR
Viseu	Norte	6.1	9.5%	9.5%	10.5	46%	2.2	10	COMPRAR
Braga	Norte	8.7	7.5%	7.8%	13.3	61%	1.6	7	CONSIDERAR
Figueira da Foz	Centro	8.1	6.7%	7.3%	14.9	61%	1.7	7	CONSIDERAR
Aveiro	Centro	9.9	6.6%	6.3%	15.0	71%	1.4	6	CONSIDERAR
Caldas da Rainha	Centro	11.3	6.5%	6.2%	15.5	76%	1.3	6	CONSIDERAR
Leiria	Centro	9.1	6.4%	6.8%	15.6	72%	1.4	6	CONSIDERAR
Ponta Delgada	Açores	11.2	6.0%	5.0%	16.7	80%	1.3	5	CONSIDERAR
Setúbal	AML	12.8	4.8%	6.6%	21.0	92%	1.1	4	ATENÇÃO
Cascais	AML	12.9	6.1%	5.9%	16.5	102%	1.0	3	ATENÇÃO
Funchal	Madeira	15.3	6.6%	7.7%	15.1	119%	0.8	3	ATENÇÃO
Faro	Algarve	13.6	4.9%	5.5%	20.3	104%	1.0	2	ATENÇÃO
Porto	Norte	14.8	5.3%	5.3%	18.8	104%	1.0	2	ATENÇÃO
Algarve	Algarve	17.7	5.6%	5.7%	17.7	136%	0.7	1	ATENÇÃO
Almada	AML	17.6	4.8%	5.8%	20.7	129%	0.8	1	ATENÇÃO
Lisboa	AML	18.6	4.5%	5.8%	22.1	130%	0.8	1	ATENÇÃO
Portimão	Algarve	18.8	5.0%	4.7%	20.1	144%	0.7	0	ATENÇÃO



MERCADO DE ARRENDAMENTO

Renda Média Mensal — Portugal



INDICADORES DO MERCADO DE ARRENDAMENTO (Fonte: Numbeo — Março 2026)

- Como interpretar:
- Gross Yield > 6% → arrendamento rentável
 - P2R (Price-to-Rent) < 20 → comprar pode compensar
 - Hipoteca/Rendimento < 30% → considerado sustentável

Preço compra/m² (centro): 3,493 €
Preço compra/m² (periferia): 2,489 €

Renda T1 centro: 896 €/mês
Renda T1 periferia: 711 €/mês
Renda T3 centro: 1511 €/mês
Renda T3 periferia: 1149 €/mês

Gross Yield centro: 5.44%
Gross Yield periferia: 5.95%

Price-to-Rent centro: 18.39
Price-to-Rent periferia: 16.82

Salário médio líquido: 1,139 €
Hipoteca / Rendimento: 96.73% (▲ ACIMA DE 30% — ATENÇÃO)
Taxa hipoteca (20 anos): 4.15%
Price-to-Income: 13.13 (▲ ACIMA DE 12 — ATENÇÃO)

PORQUÊ OS PREÇOS ESTÃO NOS MÁXIMOS? – ANÁLISE DE CAUSAS

O IPHAB atingiu 269 pts em 2025-Q3 (+155% vs 2009). Três forças explicam este ciclo:

1. PROCURA EXCEPCIONAL: Portugal atraiu fluxo crescente de estrangeiros (Golden Visa legacy, nómadas digitais, reformados da UE) que compete com compradores locais e pressiona preços.
2. OFERTA INSUFICIENTE: Licenças de construção insuficientes para absorver a procura actual, criando escassez estrutural que impede qualquer equilíbrio natural a curto prazo.
3. CRÉDITO MAIS BARATO: Euribor de ~4% (2023) caiu para 2.22% (hoje). Prestações mensais mais baixas ampliam a capacidade de compra e intensificam a concorrência por imóveis.

PROJEÇÃO (6–12 MESES): O QUE ESPERAR?

Correlação histórica Euribor/IPHAB: -0.07 (fraca e negativa). Com Euribor projectada em 2.0–2.5%:

- Mercados secundários (Viseu, Braga, Coimbra): crescimento esperado +6–10% ao ano
- Lisboa e Porto: yields já comprimidos; preços mantêm nível alto com crescimento mais moderado
- Algarve (Albufeira, Portimão): forte componente turística sustenta rendas e valorização

OPORTUNIDADES IDENTIFICADAS – PORQUÊ INVESTIR NESTAS CIDADES?

UISEU (score 10/10 · yield 9.5% · P2I 6.1):

O mais acessível de Portugal continental. Teletrabalho redistribui população para o interior. Rendas consistentes. Risco: liquidez mais baixa vs grandes centros urbanos.

COIMBRA (score 10/10 · yield 10.8% periferia · P2I 7.2):

Procura estrutural pela universidade (+30 000 estudantes). Rendas estáveis, baixa volatilidade.

ALBUFEIRA (score 10/10 · yield 13.7% · P2I 7.4):

Alojamento local (short-term rental) excepcional. Altamente sazonal – exige gestão activa.

RISCOS A MONITORIZAR

- REGULATÓRIO: Novos limites ao arrendamento ou agravamento de IMI/AIMI comprimem yields.
- LISBOA e PORTO: P2I > 14 sinaliza sobrevalorização – comprador local enfrenta insustentabilidade.
- MACRO: Recessão europeia pode reduzir procura internacional, afectando Algarve e Lisboa.

Glossário:

IPHab

Índice de Preços da Habitação — índice oficial do INE/Eurostat (base 2015 = 100) que mede a evolução dos preços de imóveis residenciais.

HPI

House Price Index — designação em inglês do IPHab, utilizada no contexto Eurostat.

YoY

Year-over-Year — variação homóloga anual: compara o valor atual com o valor do mesmo período no ano anterior.

QoQ

Quarter-over-Quarter — variação trimestral: compara o valor atual com o trimestre imediatamente anterior.

Euribor

Euro Interbank Offered Rate — taxa de juro de referência do mercado interbancário da Zona Euro, publicada diariamente para maturidades 1M,

BCE / ECB

Banco Central Europeu / European Central Bank — banco central da Zona Euro, responsável pela política monetária.

ECB SDW

ECB Statistical Data Warehouse — repositório de dados estatísticos do Banco Central Europeu.

BPStat

Banco de Portugal Statistics — sistema de publicação de dados estatísticos do Banco de Portugal.

P2I

Price-to-Income (Rácio Preço/Rendimento) — quociente entre o preço mediano de um imóvel e o rendimento médio anual disponível; mede

P2R

Price-to-Rent (Rácio Preço/Renda) — quociente entre o preço de compra e a renda anual; indica a conveniência relativa entre comprar e arrendar.

Gross Yield

Rendibilidade Bruta de Arrendamento — rácio entre a renda anual bruta e o preço de compra, em percentagem. Indica o retorno anual bruto esperado

Hipot.%

Hipoteca / Rendimento — percentagem do rendimento mensal líquido comprometida com a prestação hipotecária mensal estimada.

INE

Instituto Nacional de Estatística — entidade portuguesa responsável pela recolha, produção e divulgação de dados estatísticos oficiais.

Eurostat

Statistical Office of the European Union — serviço estatístico da União Europeia que publica dados comparáveis entre Estados-Membros.

Numbeo

Maior base de dados mundial de custo de vida, contribuída por utilizadores. Utilizada neste relatório para rendas, yields e dados de

NUTS

Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos— sistema hierárquico de regiões da UE. NUTS I = país; NUTS II = grandes regiões

AML

Área Metropolitana de Lisboa — região que integra Lisboa e 17 municípios limítrofes.

AMP

Área Metropolitana do Porto — região que integra Porto e os municípios vizinhos do Grande Porto.

T0 / T1 / T2 / T3+

Tipologias de habitação classificadas pelo número de quartos: T0 = estúdio/sem quarto separado; T1 = 1 quarto; T2 = 2 quartos; T3+ = 3 ou

IMI

Imposto Municipal sobre Imóveis — imposto anual sobre o valor patrimonial tributário dos imóveis em Portugal.

AIMI

Adicional ao IMI — sobretaxa progressiva aplicada a imóveis com valor patrimonial tributário elevado.

OLS

Ordinary Least Squares (Mínimos Quadrados Ordinários)— método estatístico padrão para estimação de regressão linear que minimiza a

R²

Coefficiente de Determinação — mede a proporção da variância da variável dependente explicada pelo modelo (0 = nenhum ajuste; 1 = ajuste

IC 90% / IC 95%

Intervalo de Confiança — intervalo que contém o valor real com probabilidade de 90% ou 95%. Utilizado nas projeções Monte Carlo para

ADF

Augmented Dickey-Fuller Test — teste estatístico para verificar se uma série temporal é estacionária (sem tendência ou raiz unitária).

DW

Durbin-Watson — estatística de diagnóstico que testa a presença de autocorrelação nos resíduos de uma regressão. Valores próximos de 2

JB

Jarque-Bera — teste que verifica se os resíduos de uma regressão seguem distribuição normal, com base na assimetria (skewness) e curtose

MA4

Média Móvel de 4 Períodos (trimestres) — utilizada na decomposição de séries temporais para extrair a componente de tendência.

ARIMA

AutoRegressive Integrated Moving Average — modelo de previsão de séries temporais que combina componentes autorregressivas, diferenciação e

IHPC

Índice Harmonizado de Preços no Consumidor — medida de inflação comparável entre países da UE, publicada pelo Eurostat. Inclui

KPI

Key Performance Indicator (Indicador-Chave de Desempenho)— métrica prioritária para monitorização do desempenho de mercado.

ETL

Extract, Transform, Load — processo de extração de dados de fontes diversas, transformação/normalização e carregamento num repositório

€/m²

Euros por metro quadrado — unidade de medida padrão para preços de imóveis em Portugal e na Europa.