

23 de outubro de 2026
ESTATÍSTICAS DE PREÇOS DA HABITAÇÃO AO NÍVEL LOCAL
2.º trimestre de 2026

PREÇOS DA HABITAÇÃO ACELERAM EM 10 DOS 24 MUNICÍPIOS MAIS POPULOSOS

No 2.º trimestre de 2026, o preço mediano dos 37 854 alojamentos familiares transacionados em Portugal foi 2 445 €/m², na sequência de uma taxa de variação de 18,4% em relação ao 2.º trimestre de 2025 (19,8% no trimestre anterior). O número de transações de alojamentos familiares em Portugal diminuiu 9,0% em relação ao mesmo trimestre de 2025. O preço mediano da habitação aumentou, em relação ao período homólogo de 2025, nas 26 sub-regiões NUTS III, destacando-se as sub-regiões Médio Tejo (25,4%), Oeste (24,0%), Lezíria do Tejo e Região Autónoma dos Açores (ambas com 23,9%) e Península de Setúbal (22,2%).

As cinco sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados – Grande Lisboa, Algarve, Península de Setúbal, Região Autónoma da Madeira e Área Metropolitana do Porto – apresentaram também os valores mais elevados em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador (território nacional e estrangeiro). Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m²) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em 47,0% e 37,5%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

No 2.º trimestre de 2026, os preços da habitação aceleraram (isto é, registaram aumentos nas taxas de variação homóloga) em 10 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes (em 11, no 1.º trimestre de 2026), tendo os municípios de Loures (+9,7 pontos percentuais (p.p.)) e de Matosinhos (+9,5 p.p.) apresentado os maiores acréscimos. O município de Guimarães (-13,4 p.p.) registou a maior diminuição na taxa de variação homóloga. Os municípios de Lisboa e do Porto registaram decréscimos de 8,9 p.p. e 5,4 p.p. nas taxas de variação homólogas do 1.º para o 2.º trimestre de 2026. Os municípios de Lisboa (5 299 €/m²), Cascais (5 200 €/m²) e Oeiras (4 704 €/m²) apresentaram os preços da habitação mais elevados.

NOTA INTRODUTÓRIA

O INE divulga resultados, atualizados até ao 2.º trimestre de 2026, das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local com base em dados administrativos provenientes da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), beneficiando do protocolo de colaboração entre as duas entidades.

Os valores publicados referem-se à mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de preços por metro quadrado) dos preços de alojamentos familiares (€/m²) transacionados.

Este destaque encontra-se estruturado em quatro secções. Na primeira apresentam-se os resultados trimestrais dos valores medianos dos preços e do número de transações de alojamentos familiares para o país. A segunda apresenta resultados do 2.º trimestre de 2026 para todas as sub-regiões NUTS III. Na terceira secção, são apresentados os resultados para os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes. Estas três primeiras secções permitem conhecer as tendências mais recentes do mercado de aquisição de habitação. Contudo, não é possível estender esta análise a municípios menos populosos, dado o baixo número de transações efetuadas. Por este motivo, na quarta secção do destaque apresentam-se resultados correspondentes aos últimos 12 meses acabados em junho de 2026, para o país, sub-regiões NUTS III e também para os municípios e freguesias de Lisboa e Porto. Considerar um período anual não permite evidenciar as tendências mais recentes, embora elimine as possíveis flutuações sazonais dos preços da habitação.

Com esta edição inicia-se a disponibilização da série de dados baseada na Carta Administrativa Oficial de Portugal - CAOP 2024.1, que incorpora as alterações de freguesias decorrentes da Lei n.º 25-A/2025, de 13 de março¹, na sua redação atual.

Paralelamente, atualiza-se a informação da aplicação interativa '[Preços da Habitação nas cidades](#)' (compatível com dispositivos móveis), que permite a consulta dos preços medianos de venda de alojamentos familiares (€/m²) ao nível da secção estatística e quadrícula 500m x 500m, nas cidades com mais de 100 mil habitantes: Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra.

1. RESULTADOS TRIMESTRAIS: VALORES PARA O TOTAL NACIONAL

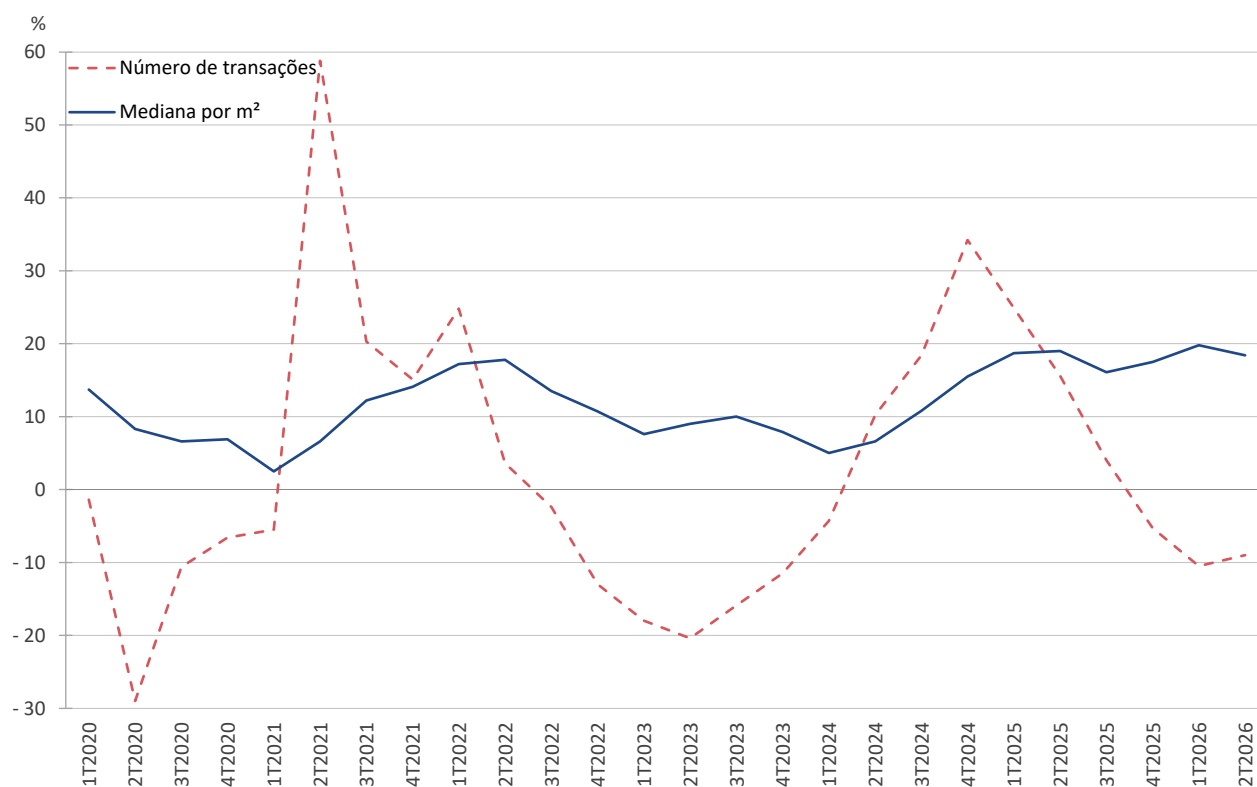
No 2.º trimestre de 2026, o preço mediano dos 37 854 alojamentos familiares transacionados em Portugal atingiu 2 445 €/m². Este valor representa um aumento de 4,6% relativamente ao 1.º trimestre de 2026 e de 18,4% em relação ao período homólogo de 2025 (19,8% no trimestre anterior).

No 2.º trimestre de 2026, o número de transações foi menor do que o registado no mesmo trimestre de 2025 (41 608 transações), representando um decréscimo de 9,0% (-10,5% no trimestre anterior).

¹ [Lei n.º 25-A/2025, de 13 de março.](#)

Figura 1

TAXAS DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO POR M² E DO NÚMERO DE TRANSAÇÕES DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL, 1.º TRIMESTRE DE 2020 A 2.º TRIMESTRE DE 2026



2. RESULTADOS TRIMESTRAIS: VALORES PARA AS SUB-REGIÕES NUTS III

No 2.º trimestre de 2026, apenas as sub-regiões Alto Alentejo (7,2%), Beira Baixa (5,2%), Tâmega e Sousa (5,0%) e Beiras e Serra da Estrela (3,4%) registaram acréscimos homólogos do número de transações de alojamentos familiares. Os decréscimos mais significativos, inferiores a -15%, ocorreram nas sub-regiões: Região Autónoma da Madeira (-17,9%) e Área Metropolitana do Porto (-16,2%). A Grande Lisboa e a Área Metropolitana do Porto, embora tenham registado decréscimos homólogos no número de transações, concentraram 34,3% das transações de alojamentos familiares no 2.º trimestre de 2026.

No período em análise, as sub-regiões da Grande Lisboa (4 030 €/m²), Algarve (3 500 €/m²), Península de Setúbal (3 069 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 816 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2 669 €/m²) registaram preços da habitação superiores aos do país. Destas sub-regiões, evidenciaram-se, por apresentarem também taxas de variação homóloga iguais ou superiores à nacional, a Península de Setúbal (22,2%) e a Grande Lisboa (18,4%).

No 2.º trimestre de 2026, as 26 sub-regiões NUTS III do país registaram acréscimos homólogos dos preços da habitação, destacando-se com as maiores variações as sub-regiões Médio Tejo (25,4%), Oeste (24,0%), Lezíria do Tejo e Região Autónoma dos Açores (ambas com 23,9%) e Península de Setúbal (22,2%). A sub-região Beiras e Serra da Estrela apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (759 €/m²), tendo a menor variação homóloga sido registada em Terras de Trás-os-Montes (5,2%).

Figura 2

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS
FAMILIARES EM PORTUGAL E NUTS III, 2.º TRIMESTRE DE 2025 E
2.º TRIMESTRE DE 2026

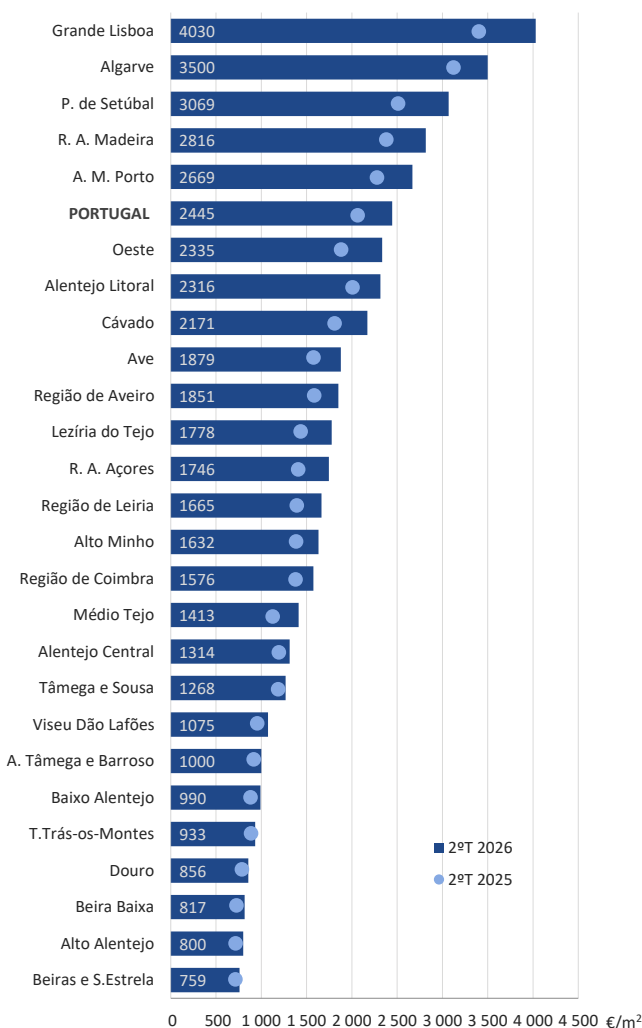
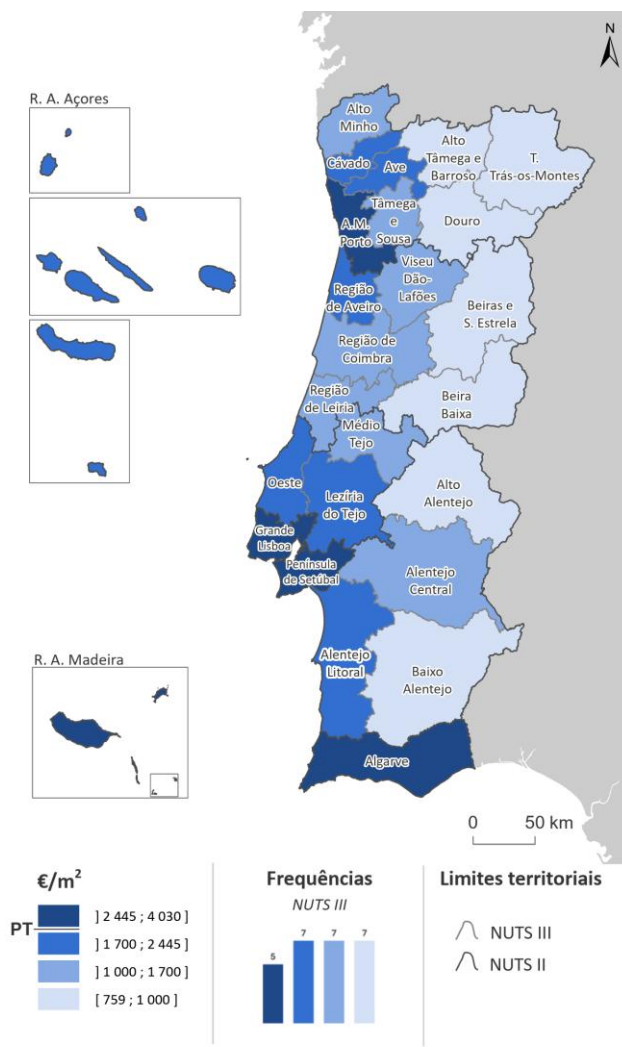


Figura 3

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS
FAMILIARES EM PORTUGAL E NUTS III, 2.º TRIMESTRE DE
2026



No 2.º trimestre de 2026, o valor mediano de alojamentos familiares transacionados em Portugal envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro foi 3 182 €/m² (mais 15,7% do que no trimestre homólogo) e o das transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional foi 2 421 €/m² (mais 18,6% do que no trimestre homólogo).

As cinco sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também os valores mais elevados envolvendo compradores com domicílio fiscal no estrangeiro e em território nacional: Grande Lisboa

(5 878 €/m² e 4 000 €/m², respetivamente), Algarve (4 143 €/m² e 3 368 €/m²), Península de Setúbal (3 240 €/m² e 3 063 €/m²), Região Autónoma da Madeira (3 611 €/m² e 2 785 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (3 640 €/m² e 2 648 €/m²).

Nas sub-regiões Grande Lisboa e Área Metropolitana do Porto, o preço mediano (€/m²) das transações efetuadas por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro superou, respetivamente em 47,0% e 37,5%, o preço das transações por compradores com domicílio fiscal em território nacional.

O preço mediano de alojamentos familiares adquiridos pelas famílias em Portugal, no 2.º trimestre de 2026, foi 2 493 €/m² (mais 19,3% do que no trimestre homólogo) e o dos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais² foi 2 096 €/m² (mais 12,0% do que no trimestre homólogo).

Quatro das cinco sub-regiões com preços medianos da habitação mais elevados apresentaram também preços superiores ao do país considerando as duas categorias do setor institucional do comprador (famílias e restantes setores institucionais): Grande Lisboa (4 073 €/m² e 3 584 €/m², respetivamente), Algarve (3 509 €/m² e 3 458 €/m²), Península de Setúbal (3 128 €/m² e 2 338 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2 694 €/m² e 2 400 €/m²). A Região Autónoma da Madeira (2 886 €/m² e 1 995 €/m²) também superou a referência nacional no setor das famílias.

A sub-região Oeste registou a maior diferença entre o preço mediano de alojamentos familiares adquiridos por famílias e o preço da habitação dos compradores pertencentes aos restantes setores institucionais que não as famílias (954 €/m², o que corresponde a mais 66,5%).

² O setor institucional agrupa as unidades institucionais que têm um comportamento económico similar. As unidades institucionais são classificadas em setores tendo como base o tipo de produtor que são e dependendo da sua atividade principal e função, sendo estes considerados como indicativos do comportamento económico das unidades. Os setores institucionais são os seguintes: Sociedades Não Financeiras; Sociedades Financeiras; Administrações Públicas; Instituições sem Fins Lucrativos ao Serviço das Famílias; Famílias.

Figura 4

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR DOMICÍLIO FISCAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E NUTS III, 2.º TRIMESTRE DE 2026

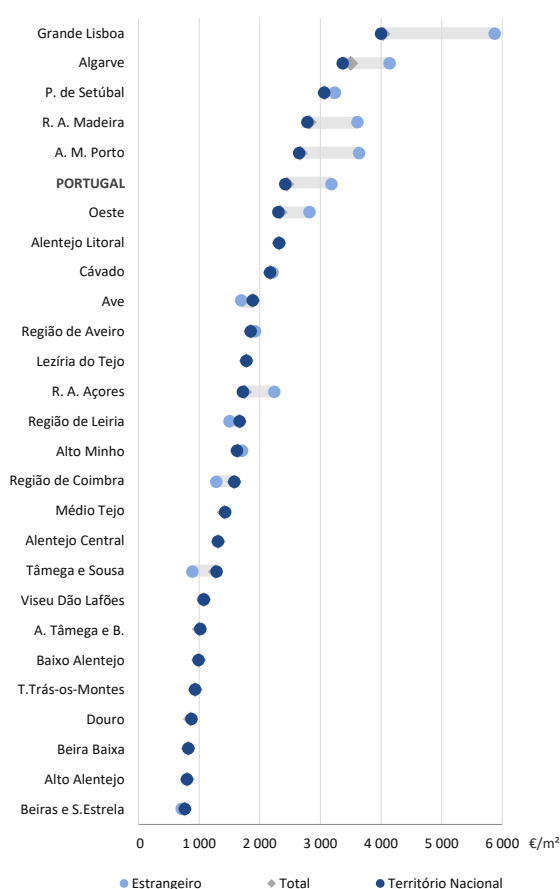
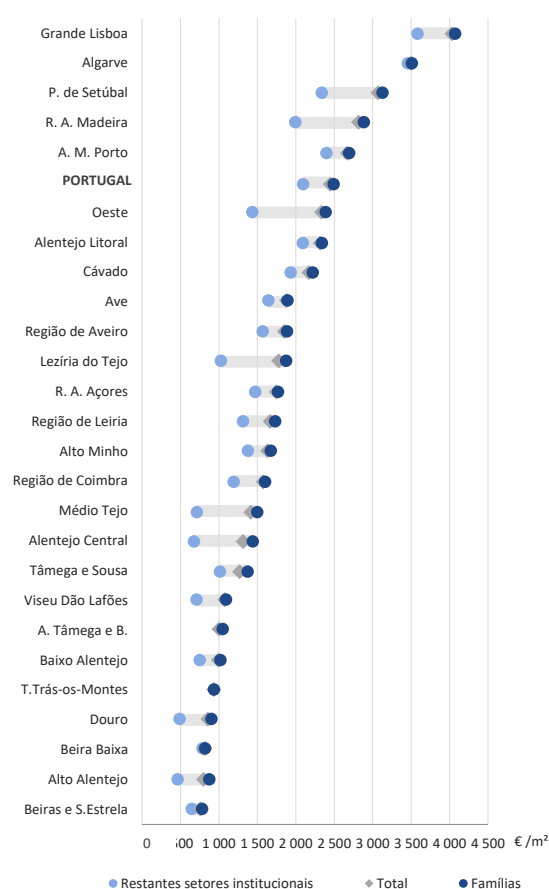


Figura 5

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E NUTS III, 2.º TRIMESTRE DE 2026



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

3. RESULTADOS TRIMESTRAIS: MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES

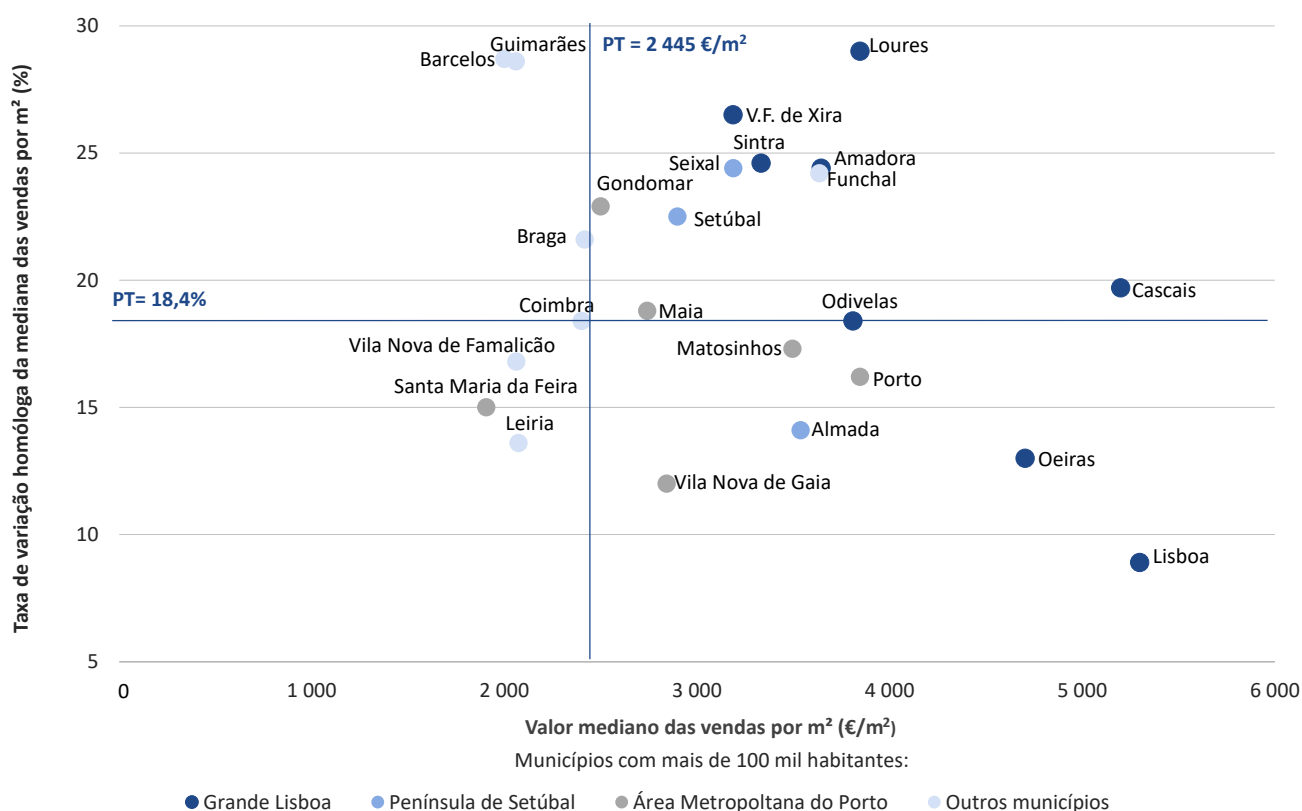
No 2.º trimestre de 2026, todos os municípios com mais de 100 mil habitantes da Grande Lisboa, Península de Setúbal e Área Metropolitana do Porto, com exceção de Santa Maria da Feira, registaram preços medianos de habitação superiores ao valor nacional (2 445 €/m²). Na Área Metropolitana do Porto, apenas Gondomar (22,9%) e Maia (18,8%), apresentaram taxas de variação homóloga superiores à nacional (18,4%). Na Grande Lisboa, apenas Oeiras (13,0%) e Lisboa (8,9%) ficaram aquém do crescimento do país, tendo Odivelas igualado o valor nacional. Na Península de Setúbal apenas o município de Almada (14,1%) apresentou uma taxa de variação homóloga inferior à do país.

Os municípios de Lisboa (5 299 €/m²), Cascais (5 200 €/m²) e Oeiras (4 704 €/m²) destacaram-se por apresentarem os preços medianos de habitação mais elevados, superiores a 4 500 €/m².

O Funchal apresentou um preço mediano e uma taxa de variação homóloga superiores às referências nacionais (3 636 €/m² e 24,2%). Os municípios de Barcelos (2 000 €/m² e 28,7%), Guimarães (2 060 €/m² e 28,6%) e Braga (2 417 €/m² e 21,6%) também superaram a taxa de variação homóloga do país.

Figura 6

VALOR E TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, 2.º TRIMESTRE DE 2026



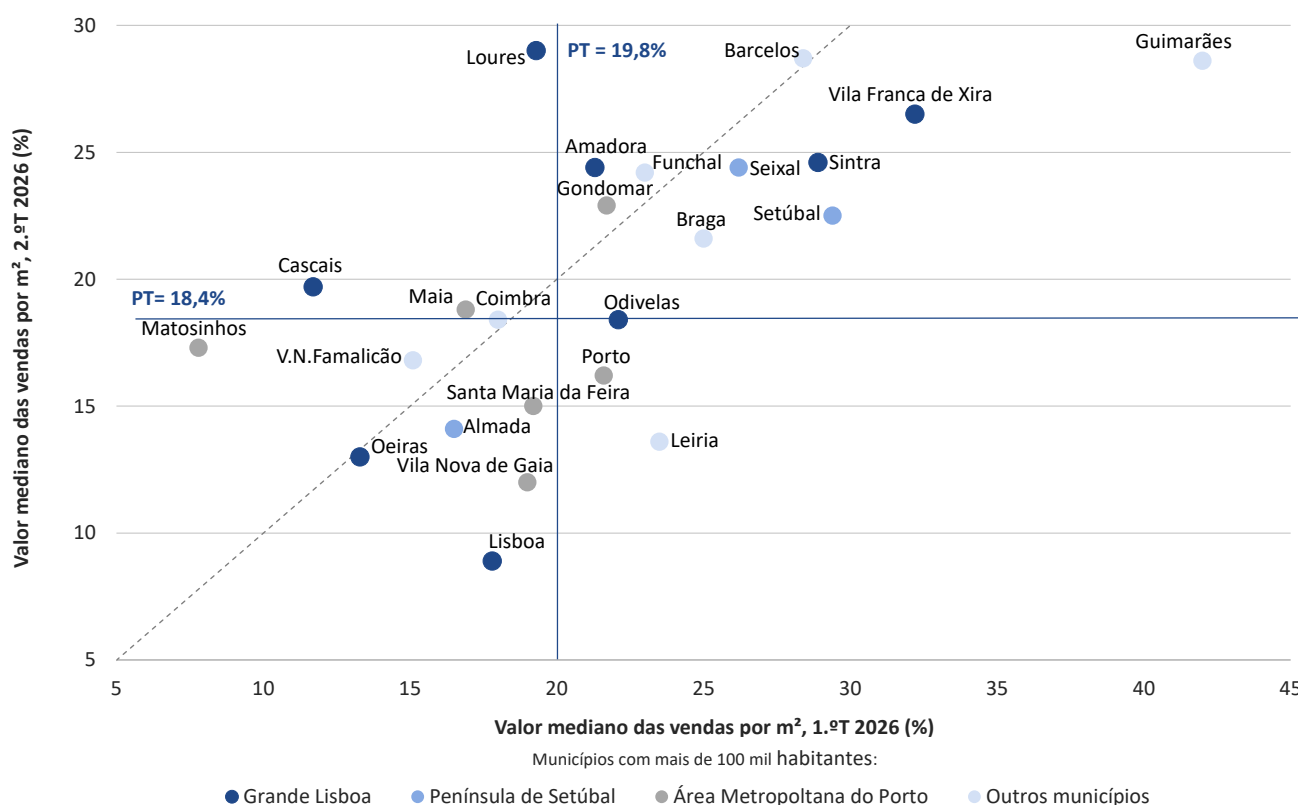
A Figura 7 apresenta a posição dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes num referencial que conjuga a taxa de variação homóloga no 1.º trimestre de 2026 (eixo das abcissas) e a taxa de variação homóloga no 2.º trimestre de 2026 (eixo das ordenadas). A bissetriz (linha a tracejado) representa a igualdade das taxas de variação homóloga.

No 2.º trimestre de 2026, os preços da habitação aceleraram (municípios acima da bisetriz) em 10 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, destacando-se Loures (9,7 p.p.) e Matosinhos (9,5 p.p.). O município de Guimarães (-13,4 p.p.) registou a maior desaceleração.

Os municípios de Porto e Lisboa registaram decréscimos de 5,4 p.p. e 8,9 p.p. nas taxas de variação homóloga do 1.º para o 2.º trimestre de 2026, respetivamente.

Figura 7

TAXAS DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, 1.º TRIMESTRE DE 2026 E 2.º TRIMESTRE DE 2026



4. RESULTADOS DOS ÚLTIMOS 12 MESES, TERMINADOS EM JUNHO DE 2026: SUB-REGIÕES NUTS III, MUNICÍPIOS E FREGUESIAS DE LISBOA E PORTO

Tomando como referência as 156 713 vendas realizadas entre julho de 2025 e junho de 2026, o preço mediano de alojamentos familiares em Portugal foi 2 264 €/m², tendo aumentado 4,4% relativamente ao ano acabado em março de 2026 e 17,7% relativamente ao terminado em junho de 2025. O preço mediano da habitação foi superior ao valor nacional nas sub-regiões da Grande Lisboa (3 757 €/m²), Algarve (3 338 €/m²), Península de Setúbal (2 890 €/m²), Região Autónoma da Madeira (2 690 €/m²) e Área Metropolitana do Porto (2 500 €/m²).

No período em análise, 53 municípios apresentaram um preço mediano superior ao valor nacional, localizados maioritariamente nas sub-regiões Grande Lisboa (todos os 9 municípios), Península de Setúbal (todos os 9 municípios), Algarve (14 dos 16 municípios) e Área Metropolitana do Porto (9 dos 17 municípios).

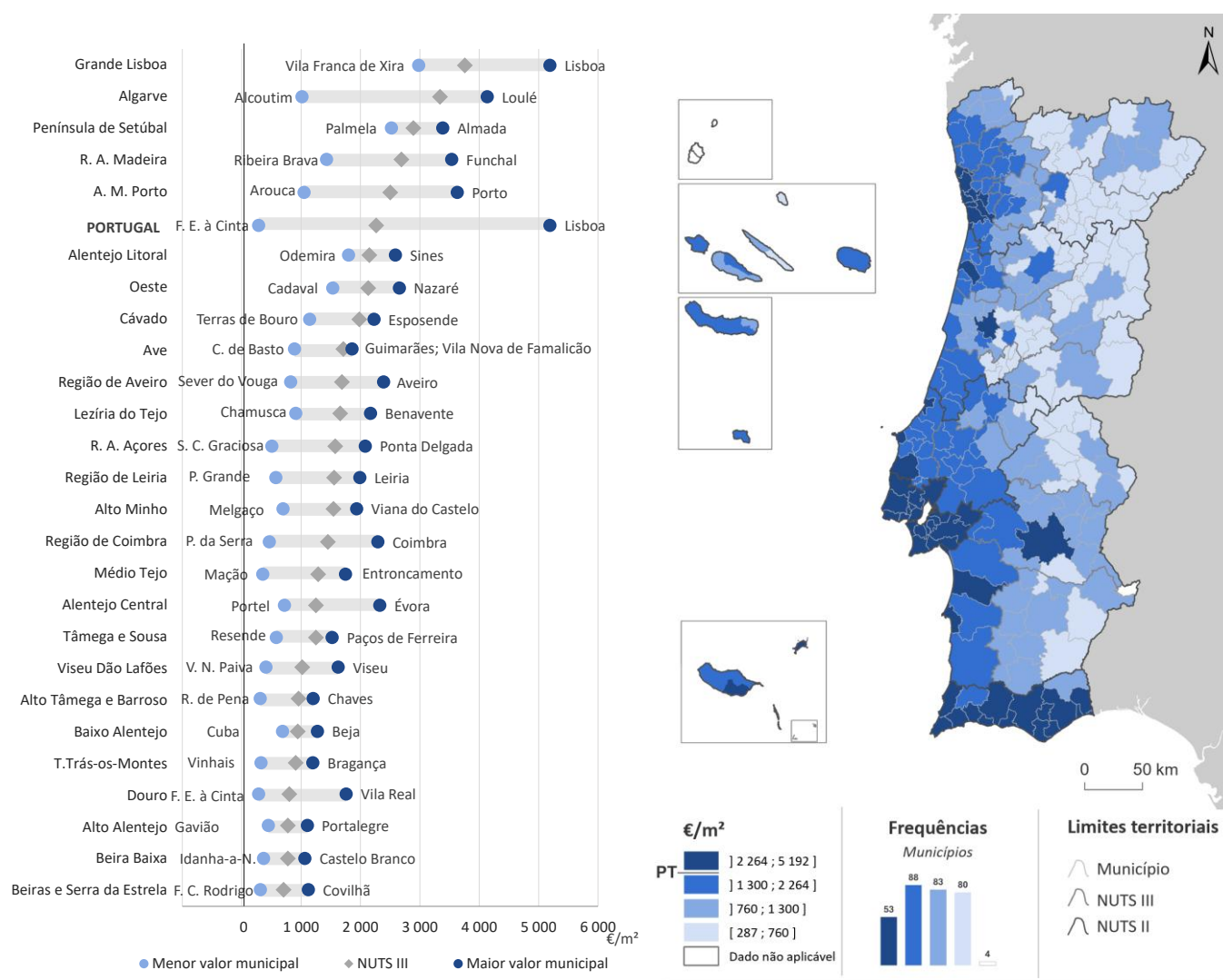
O município de Lisboa (5 192 €/m²) registou o preço mais elevado do país. Verificaram-se também valores superiores a 4 000 €/m² em Cascais (4 889 €/m²), Oeiras (4 438 €/m²) e Loulé (4 137 €/m²).

O Algarve, a Área Metropolitana do Porto, a Grande Lisboa e a Região Autónoma da Madeira apresentaram diferenciais de preços entre municípios superiores a 2 000 €/m².

Entre julho de 2025 e junho de 2026, o município de Lisboa registou o maior número de transações de alojamentos familiares do país (7 739). Com mais de 4 000 vendas destacavam-se os municípios de Sintra (5 934), Vila Nova de Gaia (4 955) e Porto (4 268).

Figura 8

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES EM PORTUGAL, NUTS III E MUNICÍPIOS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas.

Entre julho de 2025 e junho de 2026, Lisboa registou o preço mediano da habitação mais elevado, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, em ambas as categorias de domicílio fiscal do comprador: 5 143 €/m² por compradores do território nacional e 6 588 €/m² por compradores com domicílio fiscal no estrangeiro. Para além de Lisboa, também Cascais, Oeiras e Porto registaram, simultaneamente, preços medianos de alojamentos familiares superiores a 3 500 €/m² em transações envolvendo compradores com domicílio fiscal em território nacional e superiores a 4 350 €/m² por compradores no estrangeiro.

Os municípios de Lisboa, Cascais, Oeiras e Porto distinguiram-se também por apresentarem os preços medianos mais elevados, entre os 24 municípios com mais de 100 mil habitantes, nas duas categorias do setor institucional do comprador consideradas. O município de Loures apresentou o maior diferencial de preços entre setores institucionais do comprador: 1 386 €/m².

Figura 9

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR DOMICÍLIO FISCAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026

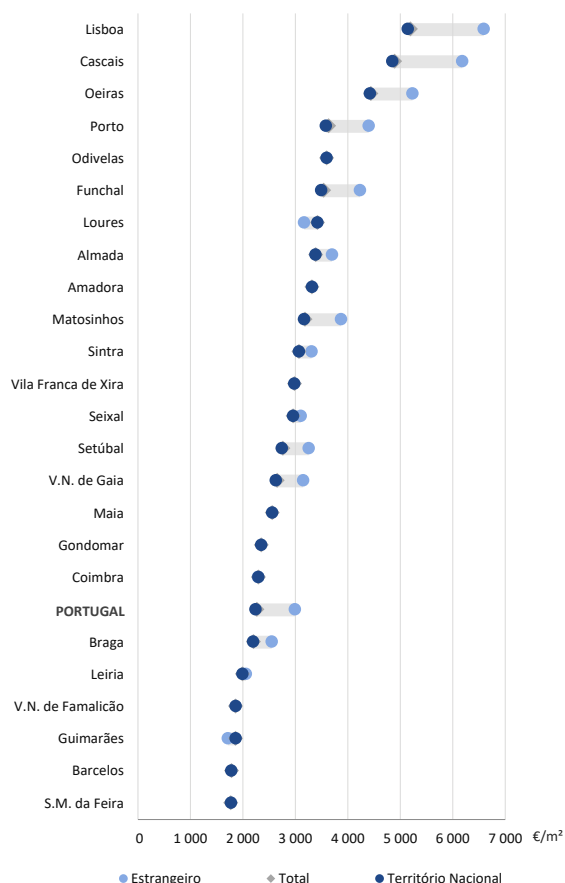
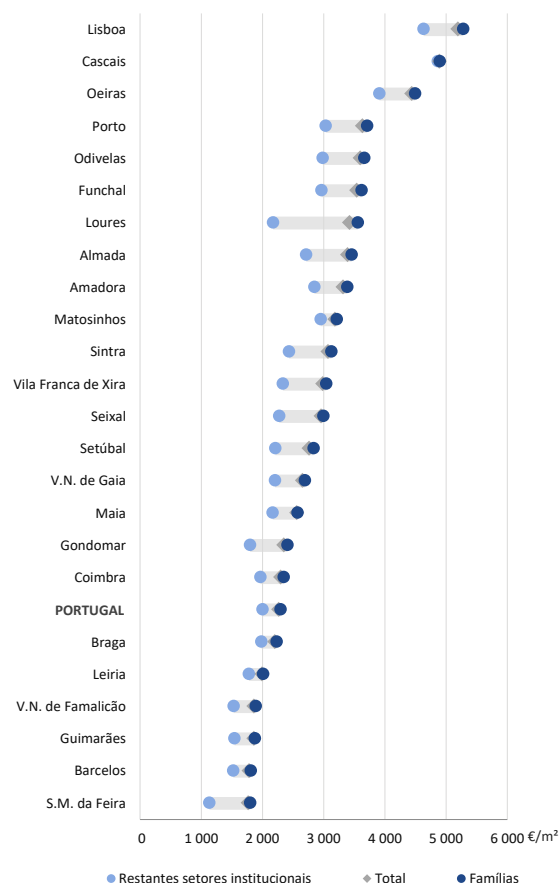


Figura 10

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR SETOR INSTITUCIONAL DO COMPRADOR EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026



Nota: Apresentam-se resultados para as unidades territoriais com um número mínimo de 33 vendas em cada categoria.

Entre julho de 2025 e junho de 2026, 22 dos 24 municípios com mais de 100 mil habitantes registaram preços medianos de alojamentos novos superiores aos preços dos alojamentos existentes. As exceções verificaram-se nos municípios da Amadora, onde o preço mediano dos alojamentos existentes foi superior em 576 €/m² ao dos novos (3 360 €/m² e 2 784 €/m², respetivamente) e de Santa Maria da Feira (2€/m² 1 767 €/m² os existentes/1 765 €/m² os novos).

Santa Maria da Feira registou o menor preço mediano de alojamentos novos e os municípios de Lisboa (6 434 €/m²) e Cascais (5 260 €/m²) registaram os valores mais elevados, superiores a 5 000 €/m².

Lisboa apresentou o maior diferencial entre os preços de alojamentos novos (6 434 €/m²) e existentes (5 030 €/m²): 1 404 €/m². Entre os municípios com mais de 100 mil habitantes, Cascais distinguiu-se também por apresentar o preço mais elevado na tipologia T4 ou superior (5 063 €/m²) e Lisboa registou os valores medianos mais elevados nas restantes tipologias de alojamento consideradas.

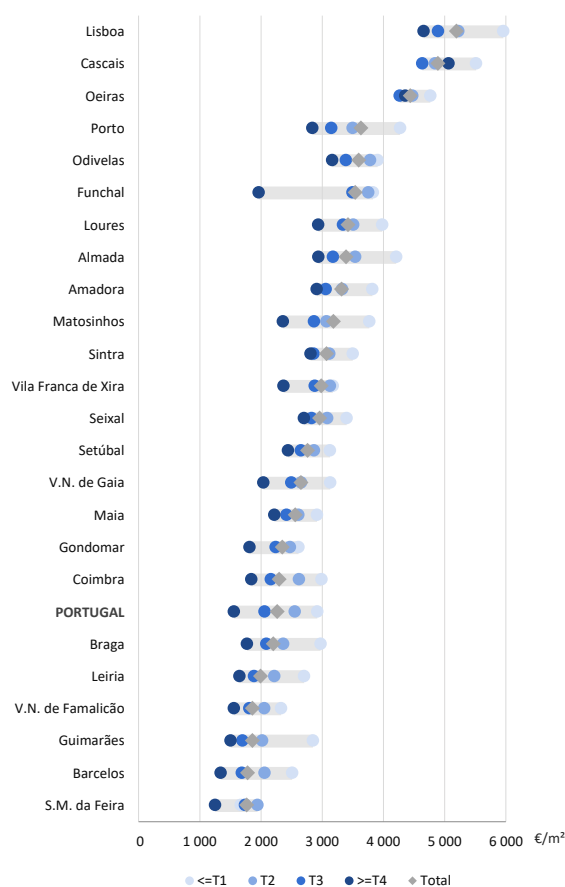
A maior diferença entre os valores medianos nas quatro tipologias do alojamento registou-se no Funchal, entre as tipologias T0 ou T1 (3 828 €/m²) e T4 ou superior (1 961 €/m²): 1 867 €/m².

Figura 11

Figura 12

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR CATEGORIA DO ALOJAMENTO EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² DE ALOJAMENTOS FAMILIARES POR TIPOLOGIA DO ALOJAMENTO EM PORTUGAL E MUNICÍPIOS COM MAIS DE 100 MIL HABITANTES, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026



Para os municípios de Lisboa e Porto apresentam-se em seguida valores por freguesia.

De julho de 2025 a junho de 2026, entre as 24 freguesias de Lisboa, as seguintes destacaram-se por apresentarem os preços medianos de habitação mais elevados, superiores a 6 000 €/m²: Santo António (7 254 €/m²), Parque das Nações (6 269 €/m²), Avenidas Novas (6 144 €/m²), Campo de Ourique (6 055 €/m²) e Misericórdia (6 014 €/m²).

Essas freguesias registaram preços medianos acima do valor de Lisboa (5 192 €/m²), embora apenas as Avenidas Novas (23,8% - freguesia de Lisboa com a taxa de variação mais elevada) e Santo António (20,3%) tenham apresentado taxas de variação, em relação ao período homólogo, superiores à verificada no município (14,7%). Marvila (-1,5%) foi a única freguesia de Lisboa a apresentar uma taxa de variação negativa.

As freguesias seguintes registaram, no período em análise, preços inferiores aos de Lisboa e taxas de variação homóloga superiores: Penha de França (4 659 €/m² e 20,5%), Areeiro (5 150 €/m² e 18,7%), Lumiar (4 877 €/m² e 17,9%), Beato (4 880 €/m² e 15,4%) e Benfica (4 792 €/m² e 15,3%).

Entre julho de 2025 e junho de 2026, a freguesia de Arroios registou o maior número de transações de alojamentos familiares (648) e Carnide o menor (93).

Figura 13

VALOR E TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DE LISBOA E SUAS FREGUESIAS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026

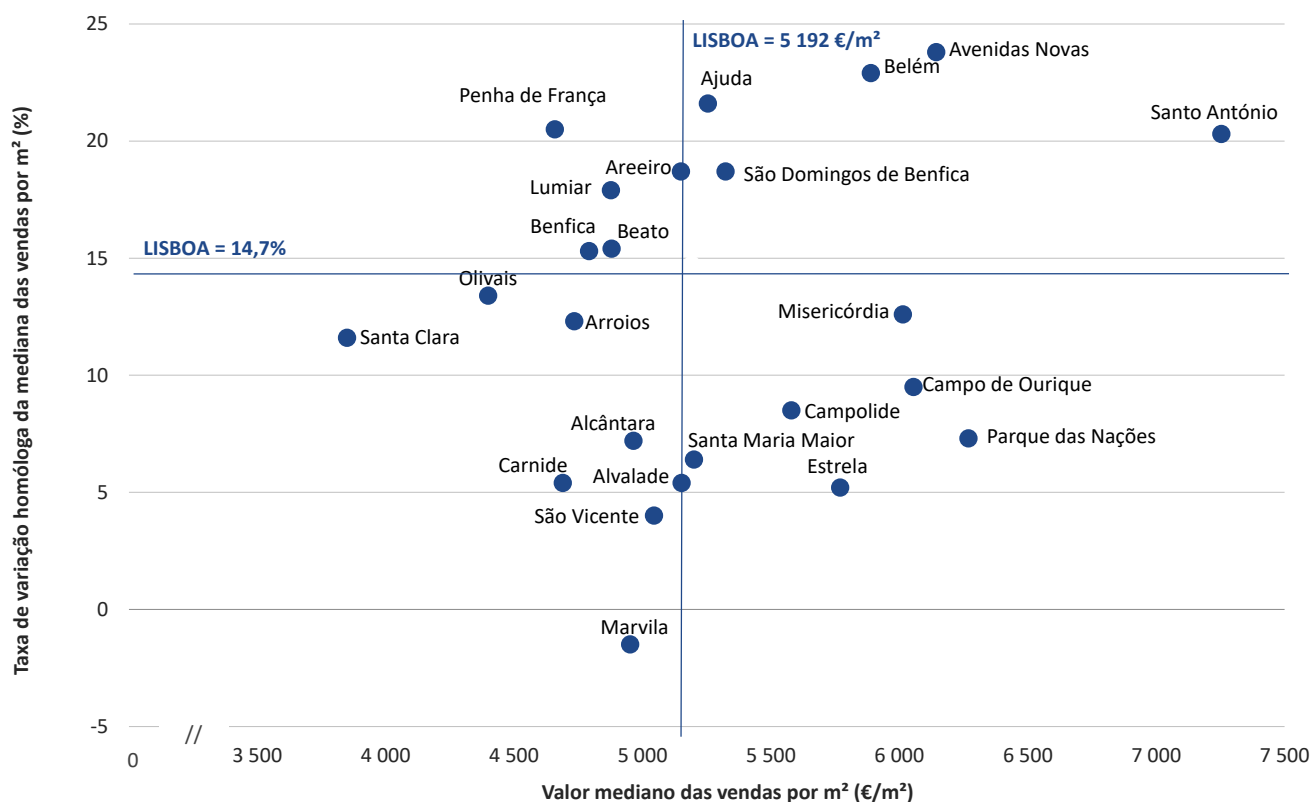
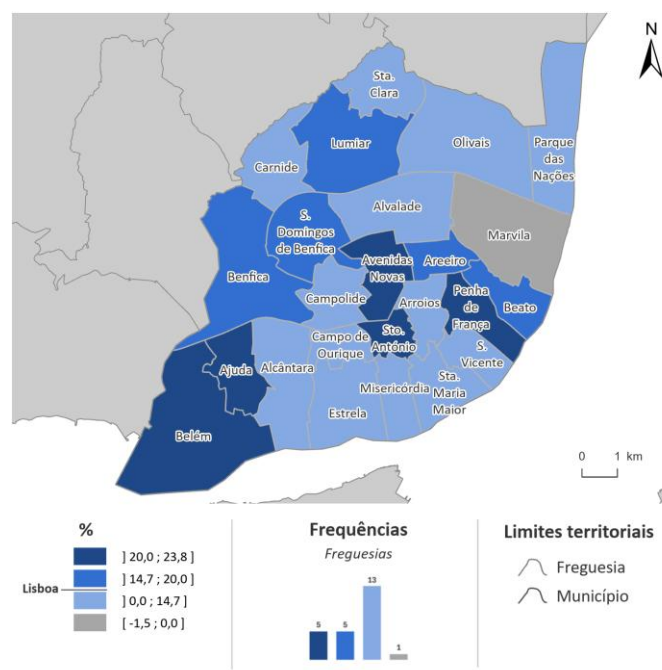
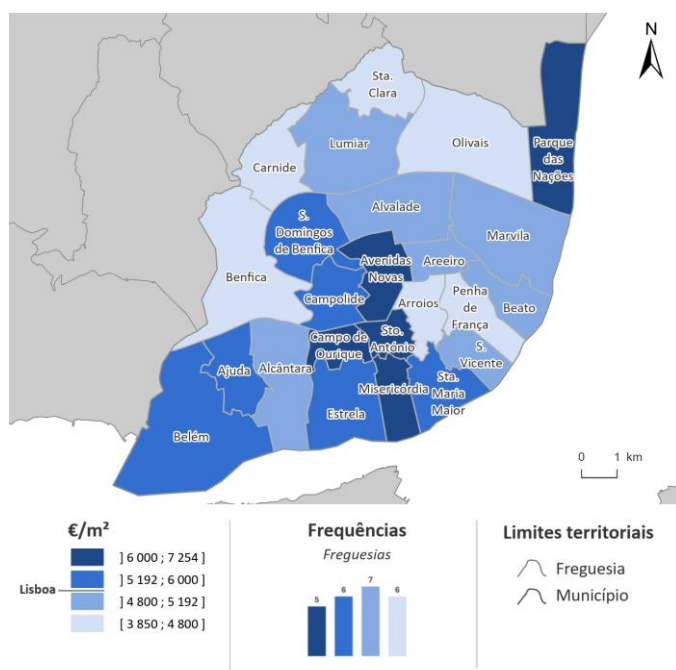


Figura 14

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DE LISBOA E SUAS FREGUESIAS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026

Figura 15

TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DE LISBOA E SUAS FREGUESIAS, ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026



Entre julho de 2025 e junho de 2026, a União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória (4 160 €/m² e 25,3%) e Ramalde (3 636 €/m² e 25,3%) apresentaram, simultaneamente, preço mediano e taxa de variação homóloga acima dos valores do Porto (3 631 €/m² e 18,7%). A União de freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (4 359 €/m² e 13,6%) e a União de freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos (3 675 €/m² e 10,3%), também apresentaram rendas medianas superiores à referência municipal, embora tenham registado variações homólogas inferiores.

No período em análise, as freguesias de Paranhos (3 401 €/m² e 13,6%), Bonfim (3 378 €/m² e 12,3%) e Campanhã (2 836 €/m² e 0,6%), registaram preços medianos e taxas de variação homólogas inferiores aos do Porto.

O número de vendas de alojamentos familiares nas freguesias do município do Porto variou entre 1 135, na União de freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória, e 288, na União das freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

Figura 16

VALOR E TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DO PORTO E SUAS FREGUESIAS, NOS ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026

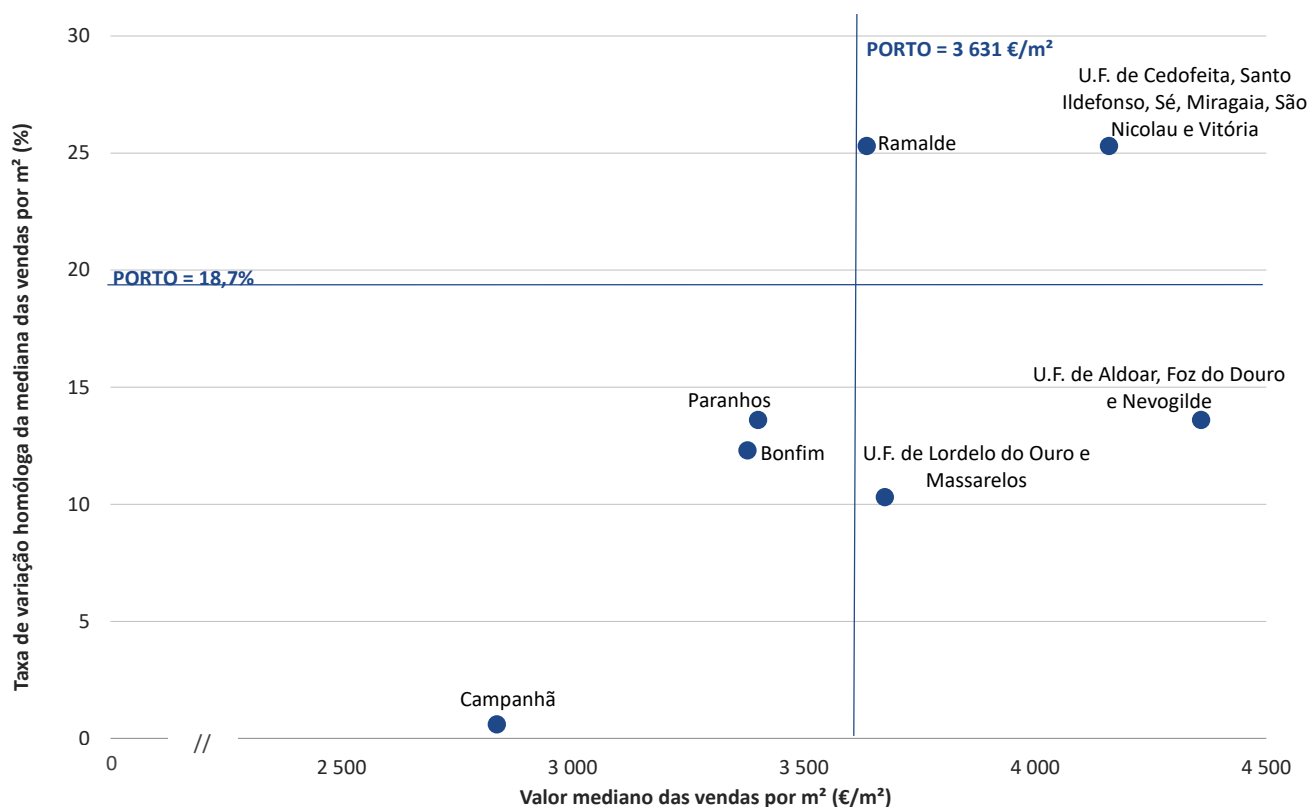


Figura 17

VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DO PORTO E SUAS FREGUESIAS, NOS ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026

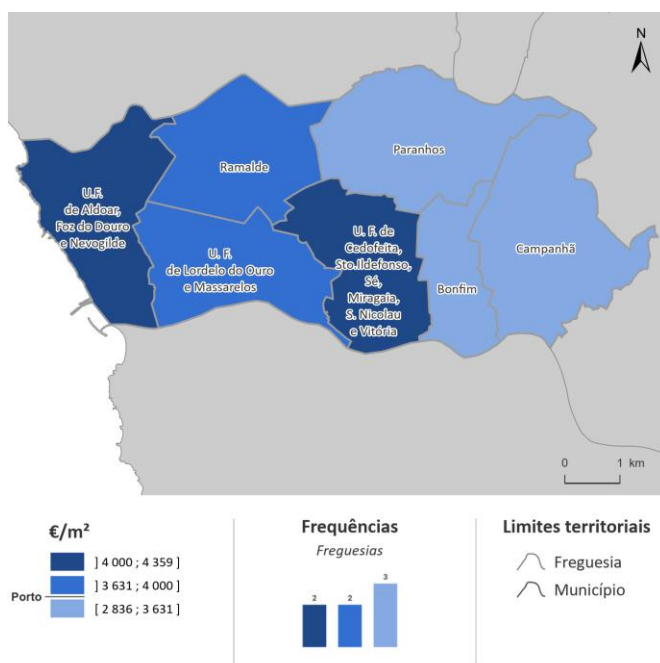
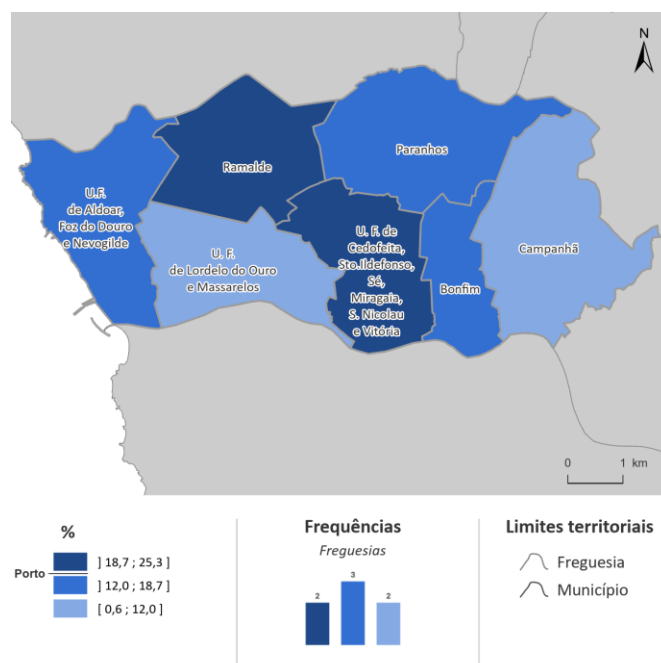


Figura 18

TAXA DE VARIAÇÃO HOMÓLOGA DO VALOR MEDIANO DAS VENDAS POR M² NO MUNICÍPIO DO PORTO E SUAS FREGUESIAS, NOS ÚLTIMOS 12 MESES TERMINADOS EM JUNHO DE 2026



NOTA TÉCNICA

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local têm periodicidade trimestral e o seu âmbito geográfico é o país. A unidade estatística observada é o alojamento familiar sendo a população alvo os alojamentos familiares transacionados por venda no território nacional.

As Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local resultam do aproveitamento de fontes administrativas, nomeadamente dos dados fiscais anonimizados obtidos da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) ao abrigo de um protocolo celebrado com o INE, relativos ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O cálculo das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local baseia-se na ligação da informação do IMT (de onde se obtém os preços das transações) com a do IMI (de onde se retiram as características identificadoras do alojamento transacionado). A ligação entre estas duas fontes administrativas fiscais é efetuada com recurso à variável “artigo gerado” que identifica inequivocamente cada imóvel.

A informação relativa ao valor das transações por venda de alojamentos familiares integra as declarações liquidadas de IMT referentes a “aquisição do direito de propriedade de imóveis”. São utilizadas apenas as transações em que o código de destino do IMT é “Habitação” e a afetação da respetiva informação proveniente do IMI que esteja definida como “Habitação” e tipo como “prédio urbano”.

O INE agradece a colaboração da AT na concretização deste projeto estatístico.

Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares: Valor mediano dos preços por metro quadrado das transações por venda de imóveis para habitação com área bruta privativa maior ou igual a 20 m².

Vendas (N.º) de alojamentos familiares³: Número de transações por venda de imóveis para habitação com área bruta privativa maior ou igual a 20 m².

Para efeitos de apuramento de resultados considera-se, para cada unidade territorial, um número mínimo de 33 vendas.

CONCEITOS

Alojamento: Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência.

³ Note-se que o número de transações de alojamentos familiares disponibilizados no âmbito das Estatísticas dos Preços da Habitação ao nível local é diferente do disponibilizado pelo Índice de Preços da Habitação. Nas Estatísticas dos Preços da Habitação ao nível local apresentam-se os dados em que foi possível proceder à ligação entre o IMT e o IMI. Os indicadores do número e do valor das transações de alojamentos obtidos no contexto do Índice de Preços da Habitação abrangem a totalidade das transações de alojamentos familiares, procedendo-se à estimativa de algumas variáveis provenientes do IMI nos casos em que não foi possível proceder à ligação entre o IMT e o IMI.

Alojamento familiar: Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência.

Alojamento familiar novo: Alojamento familiar que no momento da transação nunca tinha sido usado para fins habitacionais.

Alojamento familiar existente: Alojamento familiar que no momento da transação já tinha sido usado para fins habitacionais.

Área bruta privativa: Superfície total medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores do edifício ou da fração, incluindo varandas privativas fechadas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fração.

Domicílio fiscal: a) Local da residência habitual, para as pessoas singulares; b) local da sede ou direção efetiva ou, na falta destas, local do seu estabelecimento estável em Portugal para as pessoas coletivas.

Famílias: Setor institucional que agrupa os indivíduos ou grupos de indivíduos na sua função de consumidores e empresários, que produzem bens mercantis e serviços financeiros e não financeiros (produtores mercantis), desde que a produção de bens e serviços não seja feita por entidades distintas consideradas quase-sociedades. Incluem-se também os indivíduos ou grupos de indivíduos que produzem bens e serviços não financeiros exclusivamente para utilização final própria.

Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis: Imposto que tributa as transmissões onerosas do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis, situados no território nacional e de outras situações que a lei equipara a transmissões onerosas de imóveis.

Imposto Municipal sobre Imóveis: Imposto municipal, de carácter regular, que incide sobre o valor patrimonial tributário dos prédios rústicos e urbanos situados no território português, constituindo receita dos municípios onde os mesmos se realizam.

Secção estatística: Unidade territorial correspondente a uma área contínua de uma única Freguesia com cerca de 300 alojamentos destinados à habitação. De acordo com a densidade de alojamentos familiares, a Secção Estatística classifica-se em: a) concentradas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; b) dispersas: todas as subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões e/ou isolados; c) mistas concentradas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por quarteirões; d) mistas dispersas: a maior parte das subsecções estatísticas da secção são constituídas por lugares não divididos em quarteirões ou isolados.

Transação: Operação pela qual se transfere a posse de um bem mediante uma contrapartida.

Valor de transação: Valor pago numa operação de transação. Para efeitos das Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local, o valor de transação corresponde ao valor declarado no momento do pagamento do Imposto Municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT).

INDICADORES NO PORTAL

Os resultados estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Produtos, Dados Estatísticos, Base de dados.

Indicadores com periodicidade trimestral (1.º trimestre 2019 a 2.º trimestre 2026):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS) e municípios da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Vendas de alojamentos familiares nos últimos 3 meses \(Metodologia 2022 – N.º\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\); Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade trimestral, mas referentes aos últimos 12 meses terminados nos meses de dezembro de 2019 a junho de 2026:

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(Metodologia 2022 - N.º\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\); Trimestral](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), e apenas os municípios e freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

Resultados para Cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra) e respetivas freguesias ou agregações de freguesias:

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - Cidade\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - Cidade\); Trimestral](#)

Resultados para as cidades com mais de 100 mil habitantes (Lisboa, Porto, Vila Nova de Gaia, Amadora, Braga, Funchal e Coimbra):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(€\) por Localização geográfica \(NUTS 2024 - Cidades com mais de 100 000 habitantes\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade trimestral, mas referentes aos últimos 12 meses terminados no mês de junho de 2026:

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias⁴ da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(Metodologia 2022 - €/ m²\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - geografia 2025\) e Categoria do alojamento familiar; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas de alojamentos familiares em apartamentos nos últimos 12 meses \(Metodologia 2022 - €/ m²\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - geografia 2025\); Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(Metodologia 2022 - €/ m²\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - geografia 2025\) e Setor institucional do comprador; Trimestral](#)

[Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(Metodologia 2022 - €/ m²\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - geografia 2025\) e Domicílio fiscal do comprador; Trimestral](#)

[Vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(Metodologia 2022 - N.º\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - geografia 2025\); Trimestral](#)

⁴ Com base na versão CAOP 2024.1, que incorpora as alterações de freguesias decorrentes da Lei n.º 25-A/2025, de 13 de março, na sua redação atual.

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), e apenas os municípios e freguesias⁴ da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas de alojamentos familiares nos últimos 12 meses \(Metodologia 2022 - €/ m²\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024 - geografia 2025\) e Tipologia do fogo; Trimestral](#)

Indicadores com periodicidade anual (2019 a 2025):

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e apenas as freguesias da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Categoria do alojamento familiar; Anual](#)

Resultados para o total do país, os três níveis de regiões da Nomenclatura de Unidades Territoriais para fins estatísticos (NUTS), municípios e freguesias das da Grande Lisboa, Península de Setúbal, Área Metropolitana do Porto, Algarve e outros municípios com mais de 100 mil habitantes (Censos 2021):

[Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Tipologia do fogo; Anual](#)

Os valores respeitantes ao 1.º trimestre de 2026 foram revistos com esta divulgação, na sequência da correção da localização geográfica de 17 registos.

[Documento Metodológico Estatísticas de Preços da Habitação ao nível local](#)

Anexo a este Destaque, encontra-se disponível um ficheiro Excel com os indicadores analisados e informação adicional.

Data do próximo destaque - 2 de fevereiro de 2027
