



## Mercado Residencial em Portugal



# Mercado Residencial em Portugal

## Análise de 2025 e Previsões para 2026

### ÍNDICE

- 1- Situação atual
- 2- Dados de 2025
- 3- Causas
  - Procura
  - Oferta
- 4- Conclusões
- 5- Perspetivas para 2026
- 6- Grupo Valmesa

## O Mercado Residencial em Portugal, Análise de 2025 e Previsões para 2026

Este relatório procura apresentar uma visão simples e informativa da situação atual do mercado residencial em Portugal, o que aconteceu neste último ano de 2025, quais foram as causas e o que prevemos que possa acontecer em 2026.

### 1. Situação atual

Após vários anos marcados por circunstâncias atípicas — pandemia, conflitos internacionais, elevada inflação e subida das taxas de juro — o ano de 2025 marcou o início de um processo de estabilização económica com a contenção das taxas de inflação e de juros. O crescimento económico de Portugal representado pela subida de 2,5% do PIB em 2025, superando várias economias europeias, incentiva o emprego e o aumento dos salários, o que por sua vez favorece o investimento e o dinamismo do mercado imobiliário.



Gráfico 1. Taxa de Crescimento do PIB de Portugal. World Bank, Comissão Europeia e Banco de Portugal — Previsão 2025.

No contexto internacional, 2025 caracterizou-se por um ambiente económico desigual, geopoliticamente tenso e com taxas de juro ainda elevadas, embora em queda progressiva. Por outro lado, a baixa procura devido à subida das taxas de juro, da incerteza financeira e do aumento de preços provocados pela guerra na Ucrânia refletiu-se numa diminuição da construção, acentuando a escassez de obra nova, especialmente nos EUA, Europa e Japão.

Se a esta escassez juntarmos o aumento das rendas observado em 2025, obtém-se uma oferta incapaz de satisfazer a procura, este desequilíbrio impulsionou o valor de mercado global do setor em cerca de 7%, consolidando assim o investimento no segmento residencial como um ativo seguro. Esta tendência é particularmente visível em cidades globais como Madrid, Lisboa, Londres ou Nova Iorque, onde a valorização foi mais acentuada.

A habitação continua a ser o principal motor de investimento, com um crescimento das transações de 11% nos EUA, 14% na Europa e 5% na Ásia/Pacífico. No país vizinho, Espanha, o aumento dos preços chegou aos 9%, com destaque para o aumento de 17% em Madrid.

Prevê-se que o dinamismo de 2025 continue, embora com menor intensidade em 2026. Além disso, o ano começa com incertezas relativas à estabilidade internacional, sendo necessário observar como isso afetará a economia e consequentemente a procura. Contudo, tudo indica que a oferta continuará insuficiente, o que por sua vez contribuirá para tendência ascendente dos preços, sobretudo na Europa e nos EUA.

## 2. Dados de 2025

O número de transações de compra e venda terminou em 2025 na ordem das 160.000 operações, valores semelhantes aos de 2021, após a paralisação em 2020 provocada pelo Covid. A criação de construção nova segue a tendência ascendente, embora seja insuficiente para satisfazer as necessidades da procura.

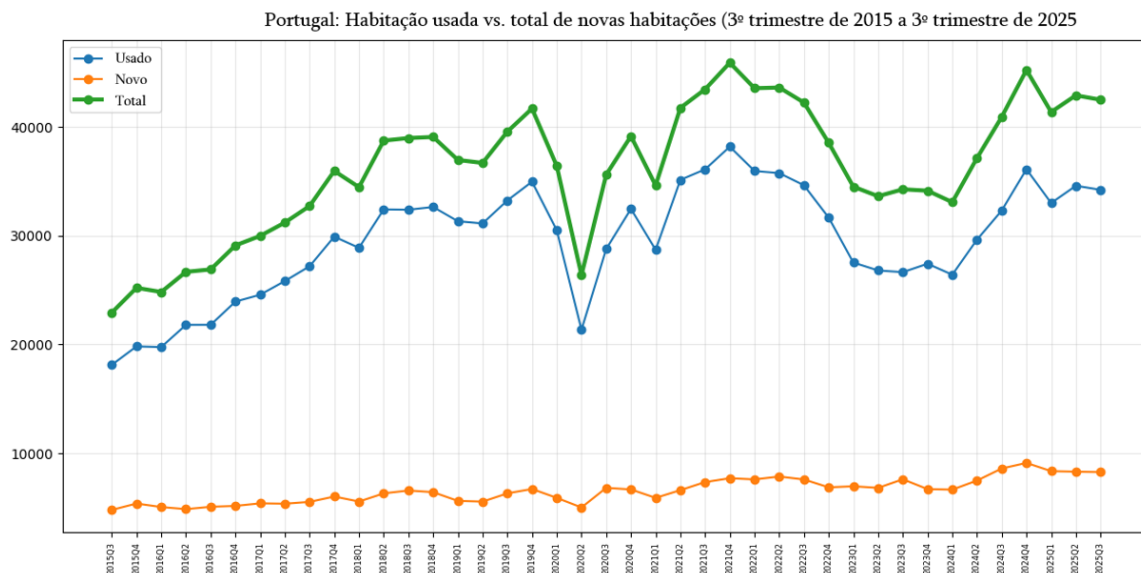


Gráfico 2. Número de transações residenciais trimestrais. INE.

Ao se analisar a evolução histórica, verificamos como o valor total das transações quintuplicou desde os mínimos de 2012, com um crescimento acelerado a partir do primeiro trimestre de 2023.



Gráfico 3. Montante total das transações residenciais (mil milhões de euros trimestrais). INE.

Esta dinâmica do mercado imobiliário implicou uma subida dos preços de 17,7% em termos homólogos, segundo o Índice de Preços da Habitação (IPH) do INE referente ao terceiro trimestre de 2025, atingindo um novo máximo histórico.

Quando colocamos em perspetiva e comparamos com Espanha e com a média da Zona Euro, observamos que a subida de preços em Portugal nos últimos anos é muito superior a estas, destacando-se especialmente em 2025, com mais de 10 pontos percentuais de diferença.

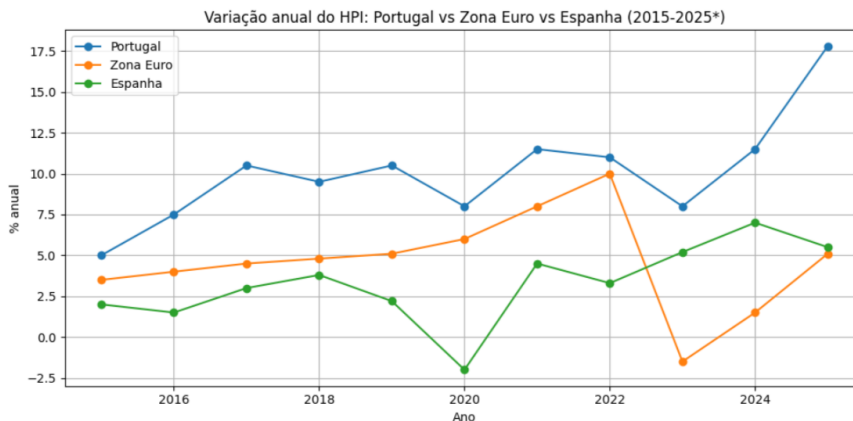


Gráfico 4. Percentagem homóloga do índice de preços da habitação. INE Espanha, INE Portugal e Eurostat(estimativa 2025).

Outras fontes, como o “Confidencial Imobiliário”, apontam para aumentos, do Índice de Preços da Habitação (IPH), superiores a 20% no país.

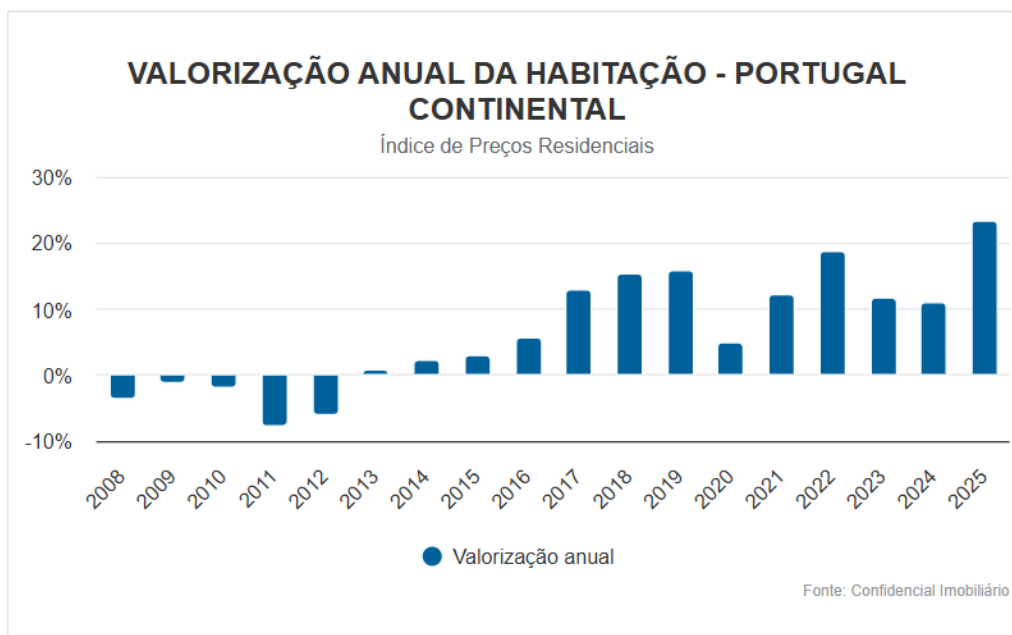


Gráfico 5. Índice de preços da habitação. Confidencial Imobiliário.

Se nos focarmos nas avaliações bancárias, vemos que a curva, após os mínimos de 2014-2015, forma uma parábola com um aumento contínuo dos valores, atingindo um valor médio nacional de 2.081 euros/m<sup>2</sup> em 2025, segundo o INE (dados de avaliações bancárias).

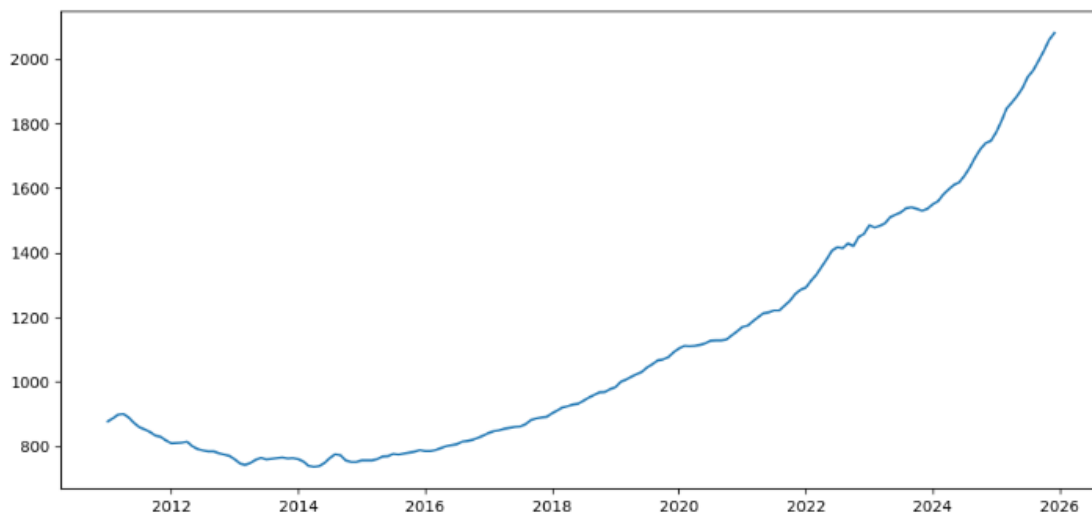


Gráfico 6. Valor médio (euros/m<sup>2</sup>) global em Portugal. Avaliações bancárias — INE.

Observando por zonas, vemos como a diferença entre as áreas mais caras e as mais acessíveis se tem vindo a acentuar ao longo dos últimos anos.

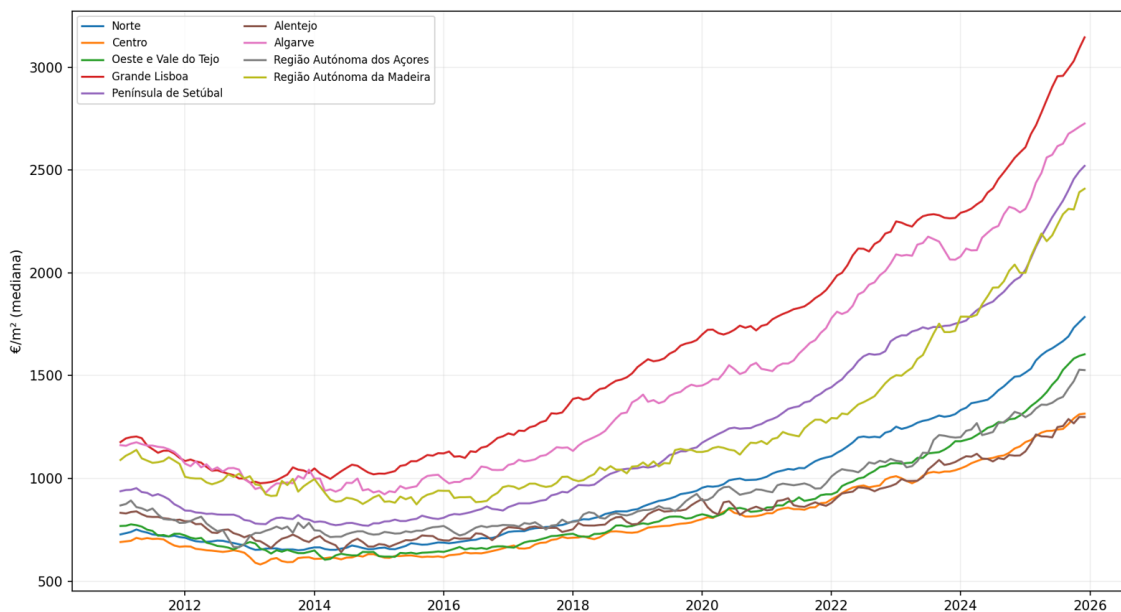


Gráfico 7. Valor médio (euros/m<sup>2</sup>) por zonas. Avaliações bancárias — INE.

Grande Lisboa, Algarve e a Península de Setúbal lideram os preços, muito acima do restante território. Grande Lisboa terminou 2025 nos 3.145 euros/m<sup>2</sup>, Algarve nos 2.726 euros/m<sup>2</sup>, Península de Setúbal nos 2.520 euros/m<sup>2</sup>, Madeira nos 2.409 euros/m<sup>2</sup> e a região Norte nos 1.785 euros/m<sup>2</sup>. Em termos percentuais, o maior aumento registou-se na Península de Setúbal e o menor na região Centro.

	Eur/m <sup>2</sup> 2023	Eur/m <sup>2</sup> 2024	2025	Aumento 23-24	Aumento 24-25
Norte	1.313	1.498	1.785	14,09%	19,16%
Centro	1.040	1.156	1.315	11,15%	13,75%
Oeste e Vale do Tejo	1.181	1.306	1.604	10,58%	22,82%
Grande Lisboa	2.267	2.585	3.145	14,03%	21,66%
Península de Setúbal	1.753	1.979	2.520	12,89%	27,34%
Alentejo	1.080	1.112	1.299	2,96%	16,82%
Algarve	2.064	2.294	2.726	11,14%	18,83%
Região Autónoma dos Açores	1.199	1.316	1.527	9,76%	16,03%
Região Autónoma da Madeira	1.718	2.000	2.409	16,41%	20,45%
<b>Portugal</b>	<b>1.536</b>	<b>1.747</b>	<b>2.081</b>	<b>13,74%</b>	<b>19,12%</b>

Gráfico 8. Valor mediano (euros/m<sup>2</sup>) por Região. Avaliações bancárias — INE.

A Grande Lisboa terminou 2025 nos 2.097 euros/m<sup>2</sup>, com o município do Lisboa a liderar com 4.558 euros/m<sup>2</sup> e seguido por Cascais nos 3.891 euros/m<sup>2</sup> e por Oeiras nos 3.715 euros/m<sup>2</sup>. Em termos percentuais, o maior aumento foi registado em Vila Franca de Xira e o menor em Lisboa.

	Eur/ m <sup>2</sup> 2023	Eur/ m <sup>2</sup> 2024	Eur/ m <sup>2</sup> 2025	Aumento 23-24	Aumento 24-25
Amadora	2.136	2.436	3.033	14,04%	24,51%
Cascais	2.874	3.267	3.891	13,67%	19,10%
Lisboa	3.646	3.974	4.558	9,00%	14,70%
Loures	2.131	2.400	2.899	12,62%	20,79%
Mafra	1.828	2.006	2.329	9,74%	16,10%
Odivelas	2.199	2.459	3.016	11,82%	22,65%
Oeiras	2.811	3.217	3.715	14,44%	15,48%
Sintra	1.829	2.090	2.686	14,27%	28,52%
Vila Franca de Xira	1.735	1.969	2.560	13,49%	30,02%
<b>Grande Lisboa</b>	<b>2.267</b>	<b>2.585</b>	<b>3.145</b>	<b>14,03%</b>	<b>21,66%</b>

Gráfico 9. Valor mediano (euros/m<sup>2</sup>) Grande Lisboa. Avaliações bancárias — INE.

A Área Metropolitana do Porto terminou 2025 nos 2.097 euros/m<sup>2</sup>, com o município do Porto a liderar com 3.118 euros/m<sup>2</sup> e seguido por Matosinhos nos 2.678 euros/m<sup>2</sup> e por Vila Nova de Gaia nos 2.276 euros/m<sup>2</sup>. Em termos percentuais, o maior aumento foi registado em São João da Madeira e o menor na Póvoa de Varzim.

	Eur/ m <sup>2</sup> 2023	Eur/ m <sup>2</sup> 2024	Eur/ m <sup>2</sup> 2025	Aumento 23-24	Aumento 24-25
Arouca	---	1.101	---	---	---
Espinho	1.657	1.951	2.248	17,74%	15,22%
Gondomar	1.410	1.624	1.999	15,18%	23,09%
Maia	1.569	1.850	2.148	17,91%	16,11%
Matosinhos	1.913	2.194	2.678	14,69%	22,06%
Oliveira de Azeméis	910	1.112	1.322	22,20%	18,88%
Paredes	1.117	1.277	1.592	14,32%	24,67%
Porto	2.344	2.665	3.118	13,69%	17,00%
Póvoa de Varzim	1.669	1.872	2.139	12,16%	14,26%
Santa Maria da Feira	1.107	1.278	1.603	15,45%	25,43%
Santo Tirso	1.176	1.304	1.612	10,88%	23,62%
São João da Madeira	1.164	1.324	1.713	13,75%	29,38%
Trofa	1.267	1.500	1.751	18,39%	16,73%
Vale de Cambra	---	---	1.368	---	---
Valongo	1.351	1.600	1.944	18,43%	21,50%
Vila do Conde	1.487	1.659	2.074	11,57%	25,02%
Vila Nova de Gaia	1.579	1.820	2.276	15,26%	25,05%
<b>Área Metropolitana do Porto</b>	1.500	1.740	2.097	16,00%	20,52%

Gráfico 10. Valor mediano (euros/m<sup>2</sup>) Área Metropolitana do Porto. Avaliações bancárias — INE.

### 3. Causas

O mercado imobiliário é um mercado autorregulado pela oferta e pela procura, que se encontra em plena evolução e que se comporta de forma cíclica. Analisemos o que aconteceu em 2025, que tenha originado a subida de preços verificada:

#### PROCURA

##### Medidas fiscais.

As medidas fiscais aplicadas na segunda metade de 2024 em matéria de isenções de impostos e acesso a 100% de financiamento para facilitar o acesso à habitação por parte dos jovens, superaram as expectativas e o volume de pedidos previstos em 2025, o que originou um aumento da procura por parte deste segmento da população ao longo do ano.

##### Perspetivas laborais favoráveis.

A descida do desemprego, juntamente com aumento do rendimento disponível das famílias, proporciona uma melhor perspetiva de futuro, incentivando o investimento, seja para o acesso à primeira habitação ou para a mudança para uma melhor. Contudo, esta dinâmica é complexa: embora o rendimento global tenha subido, o acentuado aumento do custo de vida acaba por condicionar a liquidez disponível das famílias.

Mesmo com esta pressão financeira, a baixa taxa de desemprego, nomeadamente nas faixas etárias mais jovens, continua a motivar a emancipação destes. A transição de habitações partilhadas para habitação própria aumenta significativamente a procura num mercado já pressionado. Este fenómeno ocorre num contexto onde o desemprego em Portugal se mantém em mínimos históricos, em torno dos 5,7% — um cenário de estabilidade laboral que contrasta drasticamente com o máximo de 18,4% registado em 2013, e que sustenta a confiança na compra de casa, apesar da perda de poder de compra.

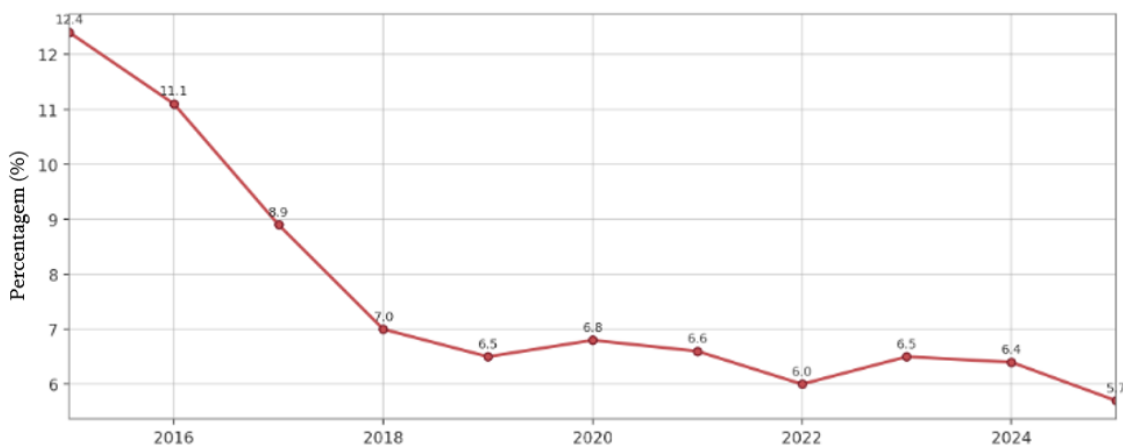


Gráfico 11. Taxa de desemprego (INE). Último dado: novembro de 2025.

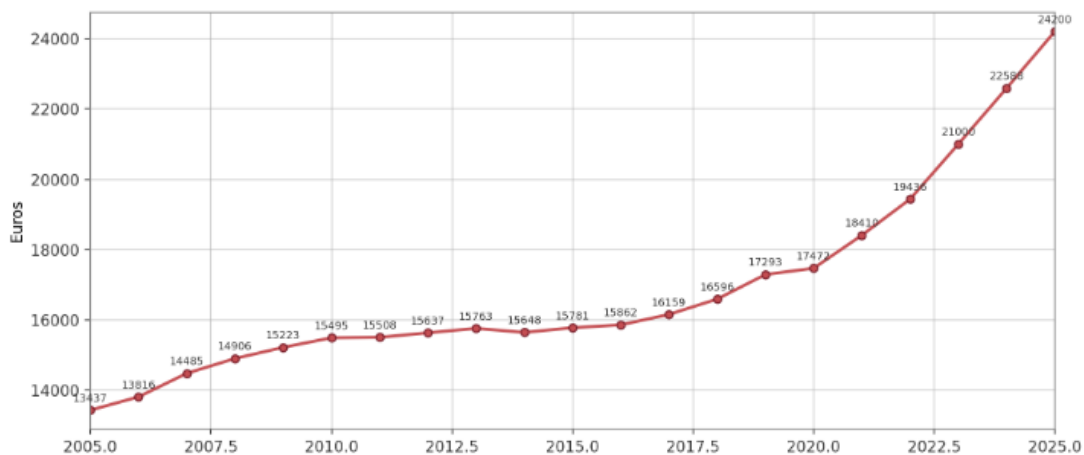


Gráfico 12. Evolução do salário médio anual. Dados Countryeconomy (projeção 2025).

### Acesso ao crédito hipotecário.

Em relação às taxas de juro, após a escalada provocada pela inflação desencadeada pela crise energética resultante da guerra na Ucrânia, verificou-se o regresso a período de estabilidade, embora os seus valores continuem acima dos níveis anteriores a 2022.

A taxa de juro acordada anualizada (TAA) de novas operações de empréstimos (incluindo renegociações) à habitação tem vindo a apresentar uma diminuição lenta, mas estável, desde que em setembro e outubro de 2023 ter registado o pico dos últimos 5 anos, em torno dos 4,3%, contrastando com os 2,82% de novembro de 2025 (dato mais recente disponibilizado).

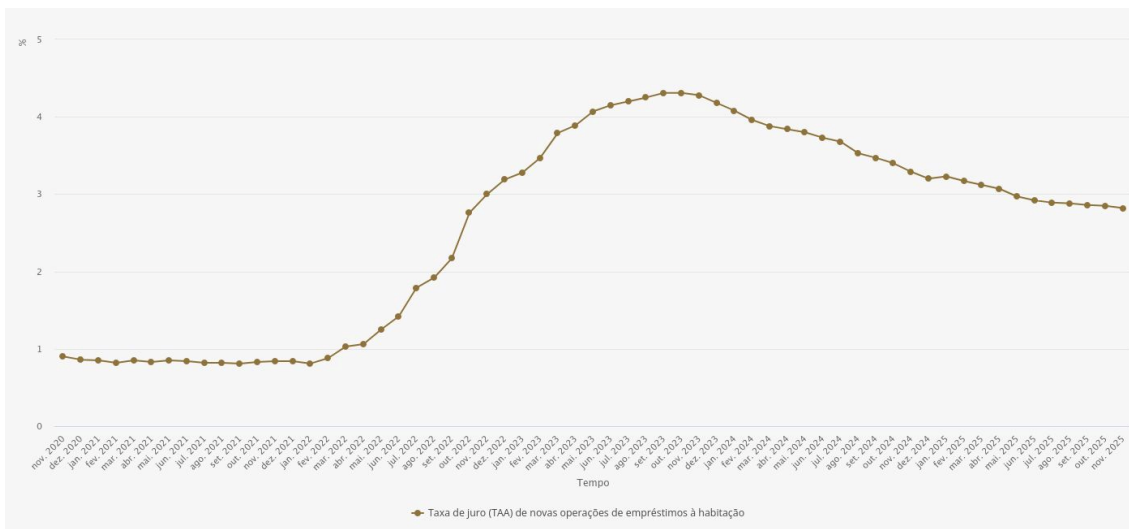


Gráfico 13. Taxa de juro acordada anualizada (TAA). Banco de Portugal.

Ao longo de 21 meses consecutivos observa-se uma taxa de variação homóloga referente o stock de empréstimos para habitação com uma tendência crescente, atingindo os 8,9% em agosto 2025, o que representou um aumento de 986 milhões de euros relativamente a agosto.

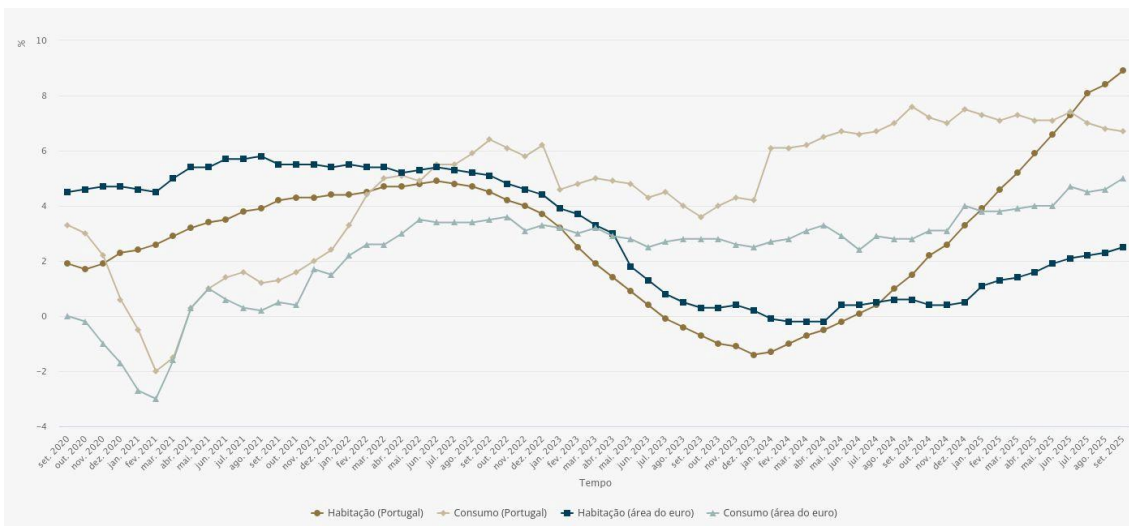


Gráfico 14. Crescimento no stock de empréstimos. Banco de Portugal.

O Crédito Jovem foi um dos impulsionadores do crédito habitação em 2025, representando cerca de 25% de todo o crédito concedido. A garantia pública, eliminou a barreira da entrada inicial para o empréstimo que era difícil de ultrapassar para jovens.

### Evolução das rendas.

Após uma moderação entre 2022 e 2024, em 2025 as rendas continuaram a marcar máximos, com subidas trimestrais na ordem dos 3%. Este aumento das rendas estimula a procura pela compra, ao reduzir-se o diferencial de esforço entre comprar e arrendar.

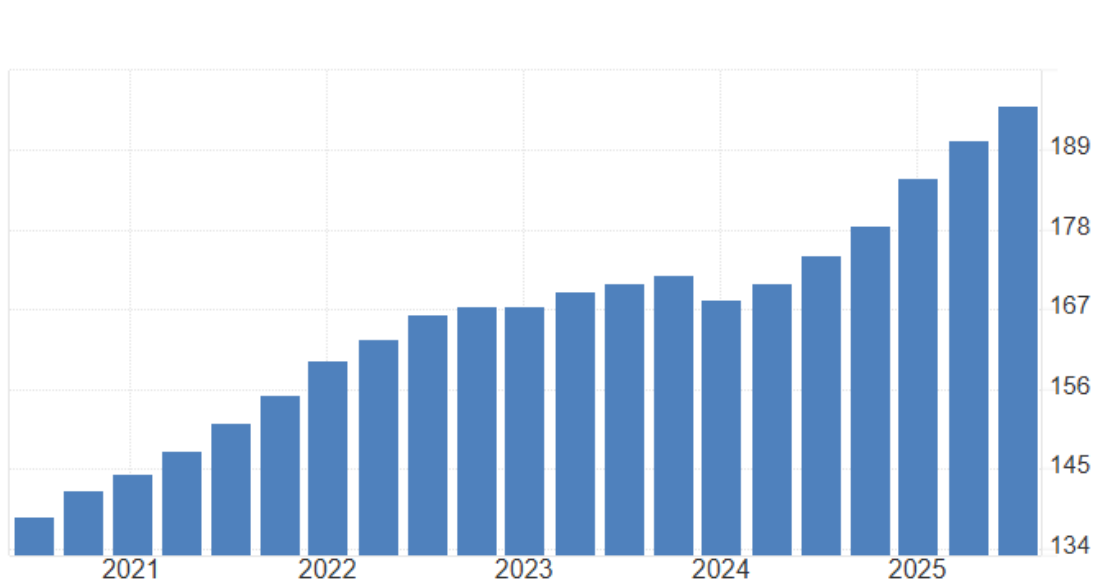


Gráfico 15. Índice de preços das rendas. Evolução trimestral 2021-2025. Trading Economics.

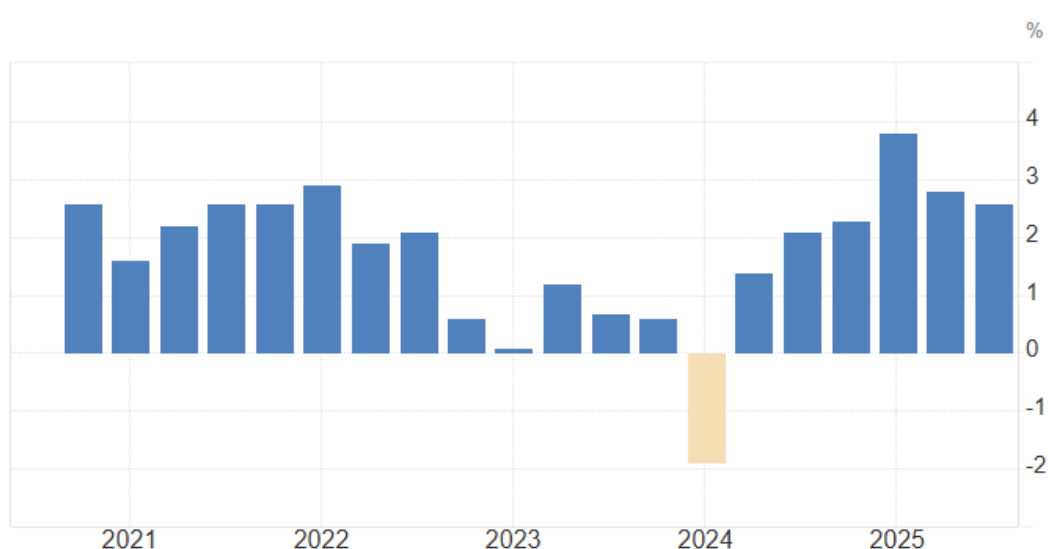


Gráfico 16. Evolução percentual trimestral dos preços das rendas. Trading Economics.

### Baixa rentabilidade da poupança familiar.

A taxa de poupança das famílias portuguesas tem vindo claramente a aumentar após a pandemia e, juntamente com a elevada inflação dos últimos anos e a baixa rentabilidade dos depósitos, tem levado a uma procura por investimentos mais rentáveis, entre os quais os clássicos: ações e imobiliário.

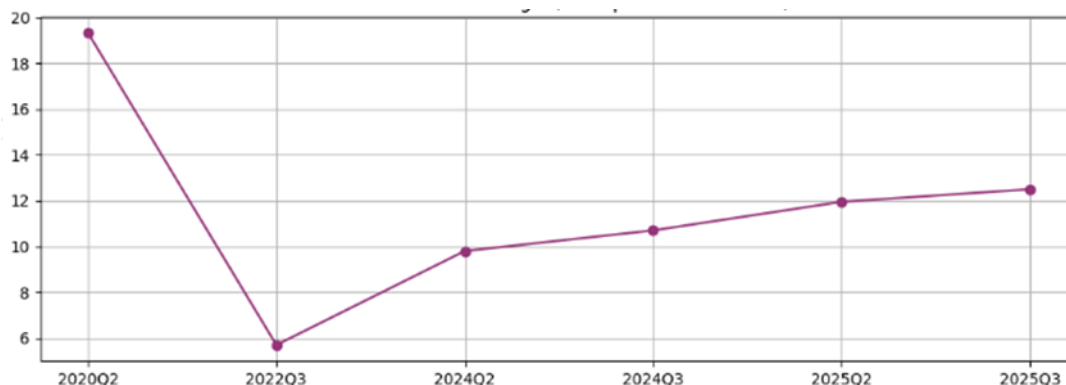


Gráfico 17. Taxa de poupança Portugal 2020-2025. INE.

### Compra de habitação por capital estrangeiro.

Apesar de a compra de habitação por estrangeiros, no total nacional, se manter em níveis baixos, nas zonas litorais, Madeira, Algarve e Açores, encontra-se claramente em crescimento, pressionando os preços e reduzindo a oferta. A proveniência principal dos compradores é França, Reino Unido, Alemanha, Estados Unidos, Suíça e Espanha.

## OFERTA

### Falta de nova construção.

As novas construções continuam sem conseguir atender à totalidade da procura, se em 2024 foram lançadas no mercado cerca de 25.000 novas habitações, em 2025 o número final será ligeiramente superior, rondando as 28.000, mas ainda muito distante de responder as necessidades do mercado.

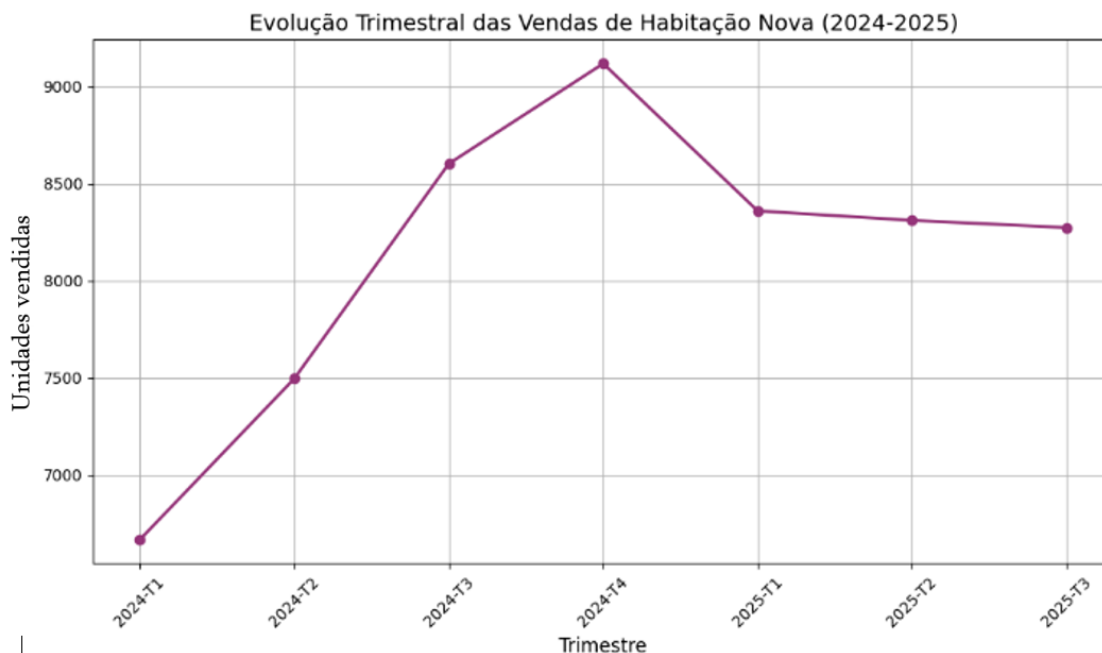


Gráfico 18. Habitações de nova construção vendidas. Dados de Trendofy e TradingEconomics.

### Escassez de mão de obra.

Com uma taxa global de desemprego de 5,7%, estima-se que no setor da construção seja ainda inferior, pelo que existe uma escassez clara de mão de obra qualificada no setor. Após a crise imobiliária, grande parte desta mão de obra migrou para outros setores e não regressou à construção ou imigrou para outros países. Isto implica, além de um aumento dos custos de construção e promoção, um atraso ainda maior nos prazos de execução das obras. Além disso, o envelhecimento da mão de obra no setor parece poder agravar ainda mais o problema no médio prazo.

### Subida dos preços.

Para além do aumento dos custos da mão de obra, o agravamento dos preços devido à inflação provocada pela guerra na Ucrânia manteve-se, apesar da posterior descida do preço da energia. Os custos financeiros, com a subida das taxas de juro, também tiveram a sua correspondente repercussão nos preços.

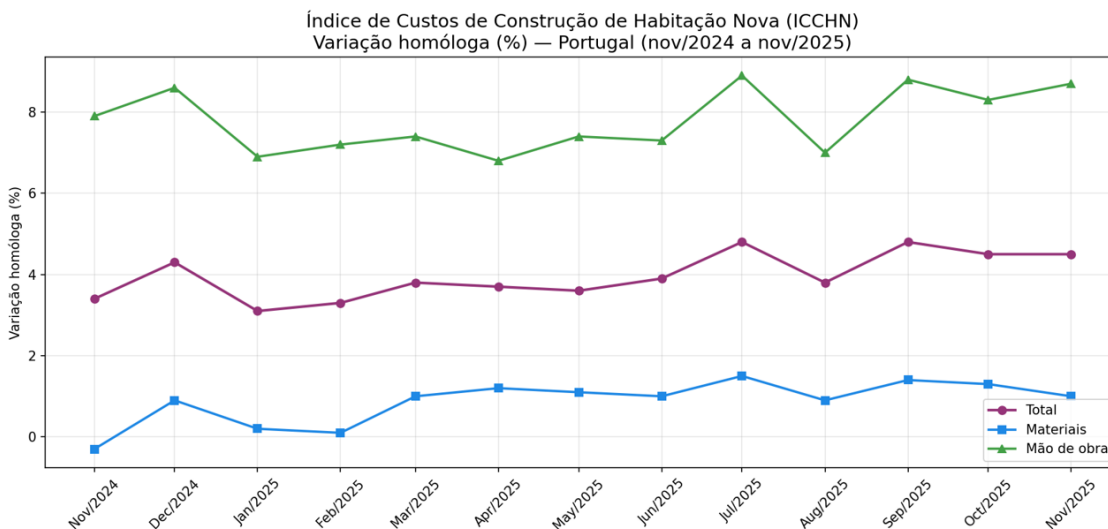


Gráfico 19. Variação homóloga dos custos de construção (total, materiais e mão de obra). INE.

### Escassez de arrendamento.

A falta de habitação para arrendamento e os seus preços elevados impulsionam parte do mercado que, de outra forma optaria pelo arrendamento, a virar-se para a compra. Esta falta de oferta no arrendamento agravou-se nos últimos anos devido aos usos alternativos, como o arrendamento turístico, reduzindo o mercado de arrendamento de longa duração. Em Portugal existem cerca de 130.000 habitações em regime de arrendamento turístico, embora não representem mais de 2% do total, em determinadas zonas constituem um valor relevante, especialmente no Algarve, Madeira e Lisboa, onde os preços da habitação mais subiram.

### Falta de habitação pública.

A falta de habitação pública é um problema que Portugal arrasta há décadas, sendo um dos países com menor proporção de habitação protegida face ao total, cerca de 2%, em comparação com a média de 9% na UE, com destaque para países como os Países Baixos (30%), Áustria (24%) ou Noruega (23%) Inclusive, abaixo dos 3% de Espanha.

## 4. Conclusões

O aumento dos preços em 2025 foi evidente, situando-se, na ausência dos valores estatísticos finais, entre 17% e 20%, de acordo com várias fontes, e determinado por um aumento da procura e pela escassez da oferta.

- 1- Os preços médios por Região atingiram máximos históricos na maioria das regiões de maior procura, sobretudo em Lisboa, no Algarve e na Madeira.
- 2- A moderação das taxas de juro e o bom desempenho do emprego facilitaram o acesso ao crédito, com prazos e montantes mais amplos, permitindo maior capacidade de investimento com igual ou menor esforço e, consequentemente, impulsionando os preços em alta.
- 3- O bom desempenho geral da economia aumentou a procura, pressionando ainda mais os preços em alta.
- 4- As rendas continuam elevadas e exigem um esforço superior ao da compra, desviando parte da procura do arrendamento para a aquisição de habitação.
- 5- A nova construção continua cara e escassa devido à falta de mão de obra e ao aumento do custo dos materiais.
- 6- Portugal foi, nos últimos quinze anos, um dos países onde os preços da habitação mais subiu, muito acima da média da União Europeia.

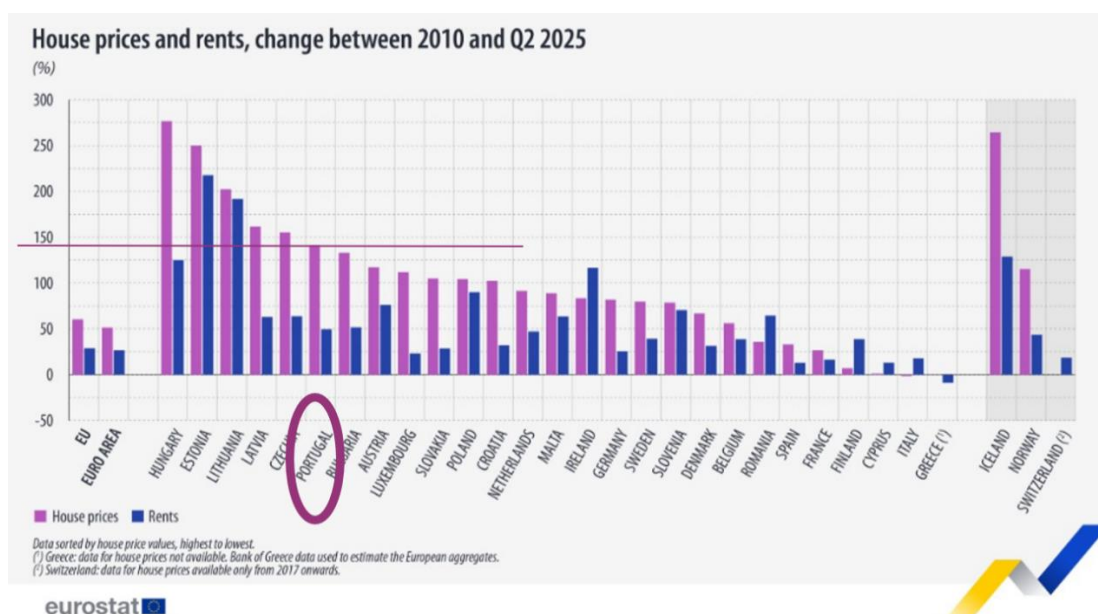


Gráfico 20. Comparação dos preços da habitação na UE 2010-2025. Eurostat.

## 5. Perspetivas para 2026

Encontramo-nos num momento de grande dinamismo no setor, o que levou à implementação de diversas medidas por parte do governo, procurando conter os preços e facilitar o acesso à habitação, será necessário observar como estas medidas influenciarão o mercado português ao longo de 2026.

### Macro cenário

- **Hipotecário.** O mercado hipotecário português entra em 2026 com um comportamento de maior estabilidade após a volatilidade dos anos anteriores. Prevê-se que a Euribor se mantenha numa faixa estreita entre 2,05% e 2,30%, sem grandes oscilações, o que implica prestações mais previsíveis nos créditos à habitação de taxa variável. A procura concentra-se em hipotecas de taxa fixa e mista, que ganham peso face às de taxa variável devido à procura de maior segurança. A banca manterá prudência no risco, mas aumentará a concorrência em produtos e taxas para captar clientes com perfis solventes. O principal desafio do ano continuará a ser o preço da habitação, com uma subida moderada, mas sustentada pela falta de oferta, especialmente nas zonas mais pressionadas.  
No conjunto, 2026 será um ano de maior estabilidade no financiamento, mas com acessibilidade limitada devido ao encarecimento dos imóveis.
- **Inflação.** A inflação na Zona Euro mover-se-á muito próxima do objetivo de 2%, segundo previsões do BCE e de diversos serviços de análise. O BCE projeta uma inflação de 1,9% em 2026, revista em alta face a estimativas anteriores devido a uma descida mais lenta dos preços nos serviços. A inflação subjacente também continuará a descer, embora a um ritmo gradual, apoiada pela moderação salarial e por uma moeda forte (o euro). Apesar do cenário geral de estabilidade, alguns indicadores recentes mostram possíveis recuos nos serviços, o que mantém o BCE numa postura prudente. No conjunto, 2026 será um ano de inflação controlada, mas com riscos equilibrados, consolidando a normalização após o choque inflacionista de 2021-2022.
- **PIB.** O crescimento económico da Zona Euro em 2026 será moderado, mas estável, com previsões em torno de 1,2%, apoiado numa procura interna mais sólida e num mercado laboral resiliente. Portugal voltará a situar-se entre as economias mais dinâmicas, com um crescimento estimado entre 2% e 2,3%, graças ao impulso do consumo e do turismo. De forma geral, a Europa manterá um crescimento contido devido aos elevados custos energéticos, à fragilidade industrial e à baixa confiança dos consumidores. Ainda assim, a estabilidade das taxas de juro e a moderação da inflação favorecerão condições financeiras mais previsíveis para famílias e empresas. Espera-se que os serviços continuem a ser o principal motor do crescimento, enquanto a indústria continuará a apresentar um desempenho desigual devido à concorrência internacional. No conjunto, 2026 perfila-se como um ano de crescimento moderado e sem sobressaltos, com diferenças claras entre países, mas num contexto macroeconómico mais estável do que nos últimos anos.
- **Emprego.** Em 2026, o emprego em Portugal apresenta um panorama positivo, mas moderado, com uma economia que crescerá entre 2% e 2,3% e um desemprego muito baixo, em torno dos 6%. As empresas preveem um início de ano dinâmico, com uma criação líquida de emprego de +19%, embora com um “otimismo cauteloso” devido à incerteza global. Os setores com maior dinamismo serão tecnologia, construção, turismo, saúde e engenharia, impulsionados pelo investimento público e pela fase final do PRR. No entanto, persistem desafios como o envelhecimento demográfico, a escassez de talento e uma produtividade estagnada, que podem pressionar os salários e limitar o crescimento futuro. No conjunto, 2026 oferece boas oportunidades

laborais, especialmente para perfis qualificados.

- Riscos. Os maiores riscos macro para 2026 residem na inflação dos serviços, que apresenta sinais de retrocesso e poderá dificultar a política monetária do BCE. A debilidade industrial europeia continua a ser um ponto de vulnerabilidade, afetada pelos elevados custos energéticos e pela concorrência internacional, especialmente da China. A apreciação do euro pode continuar a retirar competitividade às exportações, algo já assinalado pelo FMI. A nível fiscal, o aumento da despesa pública —particularmente em defesa— poderá agravar as tensões orçamentais em vários países da Zona Euro. No setor energético, embora os preços estejam mais moderados, a transição regulatória e a volatilidade global continuam a ser fatores a monitorizar. Por fim, a incerteza geopolítica e a fragilidade das cadeias globais mantêm um risco de choques externos para o crescimento e para a inflação.

### Mercado imobiliário 2026

Neste contexto económico globalmente positivo para a economia portuguesa, importa avaliar de que forma as novas medidas implementadas pelo governo — centradas em aumentar a oferta, estimular o arrendamento e aliviar a carga fiscal — irão impactar o mercado. Entre as mais relevantes encontram-se a redução do IVA para 6% na construção não-luxo e na reabilitação, bem como o recurso a parcerias público-privadas para mobilizar edifícios estatais devolutos e ampliar o parque público de habitação. Além disso, introduzem-se deduções fiscais para inquilinos até 900 € em 2026 (1.000 € em 2027) e uma redução do IRS para senhorios que pratiquem rendas moderadas, passando dos 25% para 10%, com o objetivo de incentivar o arrendamento de longa duração e colocar no mercado habitações atualmente devolutas. Aprovam-se igualmente isenções do imposto AIMI, um aumento do IMT para compradores não residentes e um acelerador de licenças urbanísticas, tudo isto orientado para arrefecer a procura especulativa e desbloquear novos projetos de habitação acessível.

A partir da Valmesa, esperamos que estas medidas tenham algum impacto nos preços da habitação, travando a escalada observada em 2025, ainda que com uma forte inércia. Além disso, o número de transações deverá aumentar em 2026, impulsionado por esta perceção de apoio.

Por outro lado, o contexto internacional é atualmente imprevisível, o que poderá provocar uma mudança de tendência nos modelos macroeconómicos, com repercussões no mercado da habitação a médio-curto prazo.

Na Valmesa, dispomos de um Modelo Económico de Regressão Preditiva de Preços que nos permite calcular o comportamento do mercado e a evolução dos preços de venda da habitação para o exercício de 2026.

O nosso modelo prevê um aumento a nível nacional de +10% e, na comparação entre regiões (em termos nominais, sem descontar a inflação): na Grande Lisboa prevemos uma variação de preço mais moderada do que em 2025, em torno dos 9% – embora no município de Lisboa continuará a rondar os 14%, o mesmo na Madeira, no Algarve algo superior, cerca de 11%; e aumentos maiores nas zonas com valores unitários mais acessíveis: Alentejo e Norte cerca de 15%, 14% na região Centro e 13% nos Açores.

### Previsão da evolução provincial dos preços de venda de habitação em 2026

A tabela anexa apresenta, por região, o aumento percentual de 2025 a 2024 e por unidade ao longo do ano, bem como o aumento percentual anual e por unidade projetado para o final de 2026. Avaliações bancárias iniciais publicadas pelo INE com projeções da Valmesa para 2026.

	Eur/m <sup>2</sup> 2025	Aumento 24-25	Eur/m <sup>2</sup> esperado 2026	Aumento esperado 25-26
Norte	1.785	19,16%	2.057	15,26%
Centro	1.315	13,75%	1.499	14,02%
Oeste e Vale do Tejo	1.604	22,82%	1.759	9,67%
Grande Lisboa	3.145	21,66%	3.431	9,09%
Península de Setúbal	2.520	27,34%	2.790	10,71%
Alentejo	1.299	16,82%	1.500	15,47%
Algarve	2.726	18,83%	3.037	11,40%
Região Autónoma dos Açores	1.527	16,03%	1.730	13,31%
Região Autónoma da Madeira	2.409	20,45%	2.624	8,91%
<b>Portugal</b>	<b>2.081</b>	<b>19,12%</b>	<b>2.297</b>	<b>10,39%</b>

Gráfico 21. Valores unitários 2025 e variação homóloga 2024-2025 com dados INE (avaliações bancárias) vs valor unitário esperado 2026 e variação anual 2025-2026 segundo Valmesa Data.

## 6. Grupo Valmesa

Com 37 anos de experiência no setor das avaliações, o Grupo Valmesa é hoje **uma grande Consultoria Técnica Imobiliária** que diversifica os seus serviços entre avaliações de bens imóveis, serviços de consultoria imobiliária, consultoria de sustentabilidade e uma divisão tecnológica muito forte dedicada à análise de dados, especialmente ligada ao setor imobiliário. As nossas capacidades permitem-nos avaliar qualquer tipo de bem: móvel, imóvel ou intangível, para qualquer finalidade — desde avaliações de habitações para fins hipotecários até à análise de carteiras com milhares de imóveis como ponto de partida para a viabilidade de um investimento.

### Valmesa Tasaciones

Na Valmesa somos **especialistas em Avaliações e Valorações** de todo o tipo de bens móveis, imóveis ou intangíveis. Estamos homologados pelo Banco de Espanha com o n.º de registo 4350. Fiabilidade e eficiência são o que nos caracteriza.

### Valmesa Consultores

**Consultoria e assessoria Imobiliária, Sustentabilidade e Eficiência Energética.** Prestamos apoio, informação e conhecimento para a tomada de decisões, onde ter um bom plano é fundamental para alcançar o teu objetivo. Contas com uma equipa experiente e dedicada, que te acompanhará em todo o processo.

### Valmesa Data

Somos uma **empresa de Tecnologia e Dados** do Grupo Valmesa especializada em prestar serviços relacionados com o setor imobiliário através da exploração e análise de dados. Criamos valor para ti com um sistema de informação complexo e atualizado, que combina fontes de dados primárias e secundárias, permitindo — através de várias técnicas de Big Data — responder a qualquer necessidade dos nossos utilizadores.

### Valmesa Portugal

Na Valmesa Portugal somos **especialistas em Avaliações e Consultoria** de todo o tipo imóveis em território nacional. Estamos registados na CMVM sob o n.º PAI/2003/0018. Também somos membros da ASAVAL, Associação de Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal.



Av. Fontes Pereira de Melo, n.º25, 5.º Esq.  
1050-117 Lisboa

Tel. +351 213 555 019

[www.valmesa.pt](http://www.valmesa.pt)

[main@valmesa.pt](mailto:main@valmesa.pt)