



Estudo de mercado Portugal

2025-2026





Editorial

A consolidação de Portugal no mapa do investimento imobiliário global exige uma análise técnica que acompanhe a sofisticação do mercado. Este relatório anual da Engel & Völkers reflete o nosso compromisso com a transparência e o rigor analítico num setor em fase de plena afirmação. Num contexto em que a informação é um ativo estratégico, a nossa prioridade mantém-se clara: fornecer dados fundamentados que permitam decisões seguras e sustentáveis para os nossos clientes e parceiros.

O ano de 2025 confirmou a resiliência assinalável da economia portuguesa, que registou um crescimento de 1,9% num contexto internacional de elevada incerteza. Este vigor foi sustentado por um mercado de trabalho robusto, com a taxa de desemprego a fixar-se nos 6% e o emprego em níveis máximos históricos. Para o setor imobiliário, 2025 foi o ano da retoma acelerada: os preços da habitação registaram valorizações homólogas históricas, atingindo um crescimento de 17,7% no terceiro trimestre do ano. A confiança das famílias refletiu-se num aumento de 15,5% no número de transações no segundo trimestre, num mercado onde o volume total transacionado por famílias ultrapassou os 8,9 mil milhões de euros.

Contudo, a excelência exige que olhemos para os desafios estruturais com clareza. O persistente desequilíbrio entre uma procura elevada e uma oferta insuficiente continua a ser a variável crítica do nosso setor. Estima-se que a procura por residência habitual tenha superado a oferta de novos fogos em cerca de 14.000 alojamentos por ano no período recente. Embora o licenciamento tenha dado sinais positivos, com um crescimento de 10% nos primeiros sete meses de 2025, a escassez de mão de obra e os ciclos longos de construção mantêm a pressão sobre os preços, especialmente nos grandes centros urbanos e no litoral. As perspetivas para 2026 são, no entanto, de um otimismo fundamentado. Antecipamos uma possível aceleração do crescimento económico e prevemos um alívio nas condições financeiras, o que deverá devolver dinamismo ao investimento e tornar o crédito à habitação significativamente mais acessível.

O balanço de 2025 reafirma a solidez da nossa operação e a confiança depositada na nossa marca. Através de uma abordagem focada no rigor e na inovação, superámos a volatilidade do mercado e concluímos o ano com um recorde histórico de mais de 1.300 milhões de euros de comissão líquida.

Na Engel & Völkers, encaramos este horizonte como um convite à superação. Acreditamos no potencial de Portugal como um destino de eleição para talento e investimento internacional e mantemos o nosso compromisso em oferecer uma consultoria de referência, alicerçada no conhecimento profundo das dinâmicas locais e na força da nossa rede global.

Este relatório é mais do que uma compilação de dados; é uma ferramenta para compreender as tendências e tomar decisões informadas. Convido-vos a explorar as páginas que se seguem, com a certeza de que continuaremos a transformar desafios em histórias de sucesso no mercado imobiliário português.

Juan-Galo Macià,
Presidente de Ibéria
e América do Sul

ENGEL & VÖLKERS

História e crescimento de um grupo internacional

A história da Engel & Völkers começa numa villa situada no histórico boulevard Elbchaussee, em Hamburgo. Em 1977, Dirk C. Engel fundou a Engel & Cie, à qual, anos mais tarde, se juntaria Christian Völkers, dando origem ao grupo imobiliário que viria a transformar o modelo de intermediação de propriedades de alto padrão: a Engel & Völkers. A fachada daquele primeiro escritório, localizado nas margens do rio Elba, tornou-se um símbolo duradouro da nossa marca e continua, ainda hoje, a ser um elemento essencial da nossa identidade corporativa.

Desde as nossas origens, promovemos uma profunda renovação do setor imobiliário através da implementação de um sólido sistema de franchising, do desenvolvimento de uma academia imobiliária própria e da introdução de conceitos de marketing inovadores. Esta combinação lançou as bases para a construção de uma marca de luxo com projeção internacional e padrões de excelência homogêneos em todas as nossas localizações. O processo de expansão para fora da Alemanha teve início em 1990, em Espanha, com a abertura da nossa primeira loja em Palma de Maiorca, assinalando o começo de um crescimento sustentado em mercados estratégicos da Europa, América e África.

Em 2012, num contexto de transformação económica e do próprio setor, voltámos a escolher Espanha para impulsionar uma nova evolução do nosso modelo operativo, com a criação dos Market Centers (MMC), concebidos para centralizar recursos, otimizar processos e reforçar o apoio aos colaboradores. Barcelona acolheu o primeiro MMC do mundo, seguida por Madrid e Valência. Atualmente, a nossa rede conta com oito MMC na Península Ibérica, consolidando a sua relevância estratégica dentro do grupo.

Durante o exercício de 2025, alcançámos receitas globais de comissão líquida superiores a 1.300 milhões de euros, um recorde histórico, reflexo de um desempenho empresarial sólido e de uma qualidade de serviço homogênea em mais de 35 países, com uma rede de mais de 16.700 profissionais. Após quase cinco décadas de trajetória, a excelência continua a ser o eixo central da nossa marca, onde cada detalhe faz a diferença.



E&V em números

Principais números globais da Engel & Völkers em 2025



+1.300

MILHÕES DE EUROS
de comissão líquida
(recorde histórico)



Presença em
5
CONTINENTES



+49

ANOS
a liderar o setor



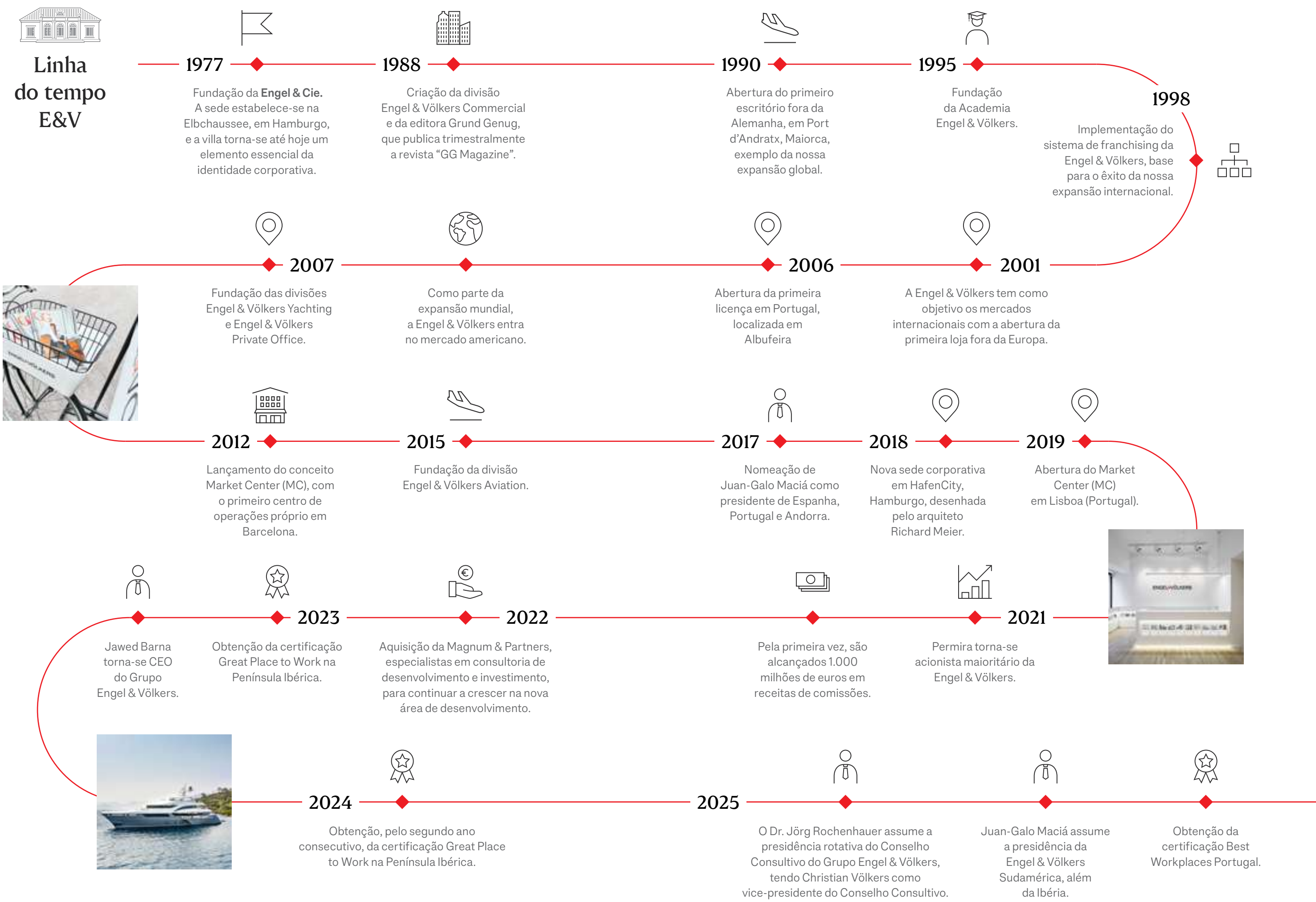
+16.700

PESSOAS
sob a marca Engel & Völkers



+1.100

LOCALIZAÇÕES EM TODO O MUNDO





Índice

Principais destaques do estudo de mercado
Portugal 2025-2026

01

SITUAÇÃO
ECONÓMICA
EM PORTUGAL

02

TENDÊNCIAS
DO MERCADO
RESIDENCIAL
PORTUGUÊS

Situação económica em Portugal | 01



A economia portuguesa tem demonstrado uma resiliência assinalável ao longo de 2025, navegando num contexto internacional de elevada incerteza e tensões comerciais. De acordo com o INE, a economia portuguesa cresceu 1,9% em 2025 - sustentada primordialmente pelo dinamismo da procura interna - e estima-se que continue a crescer a um ritmo robusto num enquadramento externo marcado por tensões comerciais, incerteza elevada e apreciação do euro. Dados recentes do Banco de Portugal estimam um crescimento de 2,6% em 2026, 1,7% em 2027 e 1,8% em 2028. O consumo privado, que deverá crescer 3,6%, tem sido o motor central desta expansão, beneficiando da recuperação do poder de compra das famílias através de ganhos salariais reais e de medidas de alívio fiscal, como a redução do IRS.

No que toca à estabilidade de preços, a inflação consolidou a sua trajetória de moderação, prevendo-se que o Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) se fixe em 2,2% no conjunto de 2025. Este abrandamento reflete a normalização dos preços energéticos e alimentares, embora o custo dos serviços e a persistência de pressões salariais ainda exijam vigilância por parte das autoridades monetárias. Paralelamente, o mercado de trabalho permanece robusto, como o emprego em níveis máximos e uma taxa de desemprego historicamente baixa, projetada em 6,2% para 2025. Contudo, o setor começa a enfrentar limites na oferta de trabalho devido à redução esperada dos fluxos migratórios face aos anos anteriores, o que poderá condicionar o potencial de crescimento futuro.



O mercado de trabalho permanece resiliente, com o emprego em níveis máximos históricos. A taxa de desemprego, que foi de 6,4% em 2024, diminuiu para 6% em 2025 e estima-se que suba ligeiramente para os 6,3% em 2026. Contudo, o crescimento do emprego deverá abrandar significativamente ao longo do horizonte de projeção: de um aumento de 2,2% em 2025 para 1,1% em 2026. Este abrandamento reflete restrições na oferta de trabalho decorrentes do menor crescimento da população e de uma redução esperada nos fluxos migratórios face aos picos atingidos em 2023. Os salários por trabalhador, após crescimentos elevados nos anos anteriores, deverão crescer 5% em 2025 e 4,1% em 2026.

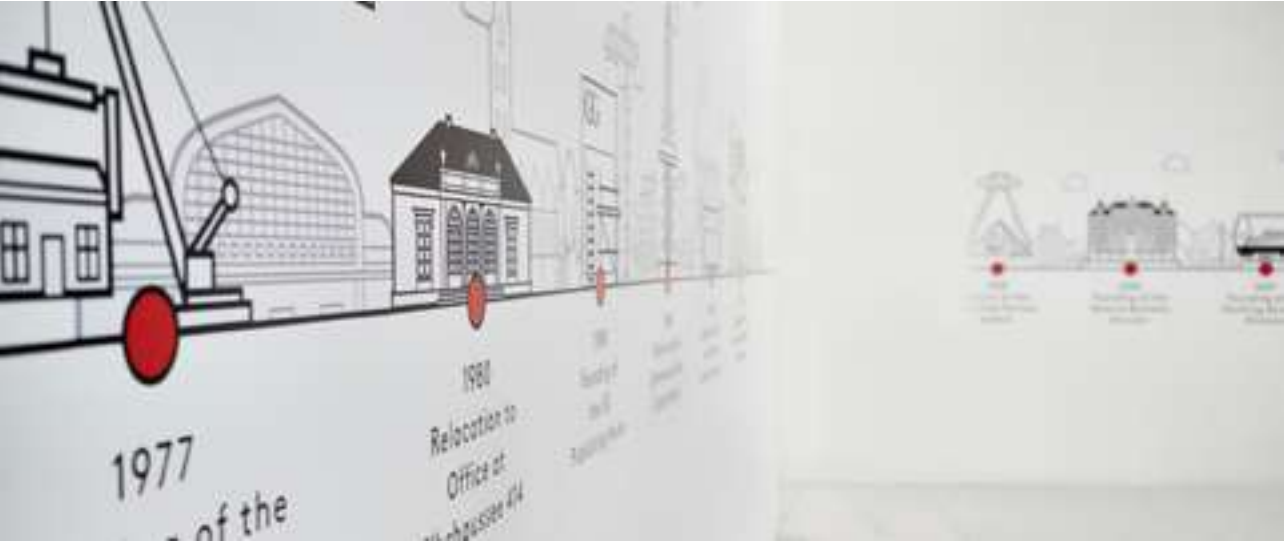
O rendimento disponível real das famílias registou um aumento expressivo de 7,2% em 2024, mas as projeções apontam para uma desaceleração, crescendo 3,1% em 2025 e 1,3% em 2026. Apesar deste abrandamento, o consumo privado continuará a ser um motor central da economia, com crescimentos projetados de 3,6% em 2025 e 2,3% em 2026. Esta dinâmica é apoiada por ganhos salariais reais e medidas de alívio fiscal, como a redução do IRS com efeitos retroativos, que impulsionaram o rendimento das famílias no final de 2025. No entanto, a confiança dos consumidores ainda não recuperou totalmente para os níveis pré-pandemia, em parte devido à perceção persistente de preços elevados.

A taxa de poupança das famílias portuguesas deu um salto marcado em 2024, atingindo os 12,5%. Para o biénio 2025-2026, prevê-se que esta taxa se reduza gradualmente num quadro de menor incerteza e descida das taxas de juro, embora se mantenha em níveis historicamente elevados (prevê-se 11,3% no final do horizonte de 2028). Este comportamento reflete a manutenção de poupança por motivos de precaução face aos choques geopolíticos e económicos recentes.

As perspetivas para 2026 são de um otimismo moderado, projetando-se uma aceleração do crescimento económico para 2,3%. Esta evolução será favorecida pelo alívio progressivo das condições financeiras — com a taxa Euribor a 3 meses a descer para uma média de 2,0% — e pelo impulso continuado do investimento público e privado, enquadado na execução final dos fundos europeus do PRR. A inflação deverá continuar a convergir para o objetivo de estabilidade, fixando-se em 2,1% em 2026, o que manterá o diferencial face à área do euro próximo de zero. No plano das finanças públicas, antecipa-se um ligeiro défice orçamental de 0,4% do PIB, enquanto o rácio da dívida pública deverá manter a sua trajetória descendente, atingindo os 84,0% em 2026.

Apesar deste cenário macroeconómico favorável, subsistem desafios estruturais importantes, nomeadamente no setor da habitação, que enfrenta um desafio estrutural de falta de oferta. O aumento no número de famílias (procura por residência habitual) tem excedido largamente o aumento da oferta de novos fogos. Estima-se que, entre 2021 e 2024, a procura tenha superado a oferta em cerca de 14 mil alojamentos por ano, o que tem pressionado os preços em alta, especialmente no litoral e nos grandes centros urbanos. Embora o licenciamento de novos fogos esteja a recuperar, o ciclo longo da construção e a escassez de mão de obra qualificada limitam a capacidade de resposta do mercado no curto prazo.

Portugal entra em 2026 com uma economia em fase de consolidação. O cenário é de otimismo moderado, com a inflação controlada e o crescimento económico a acelerar, apoiado por condições financeiras mais favoráveis. A principal incerteza reside na evolução do contexto internacional e na capacidade de o país resolver os estrangulamentos na oferta de habitação e de mão de obra para garantir um crescimento sustentado a longo prazo.





REGIÃO NORTE

Minho
Porto
Vila Nova de Gaia

REGIÃO OESTE

Oeste

REGIÃO CENTRO E LISBOA

Lisboa · Oeiras
Cascais · Estoril
Sintra
Setúbal

REGIÃO ALENTEJO

Comporta

REGIÃO ALGARVE

Lagos
Portimão
Albufeira · Carvoeiro
Quinta do Lago · Vale do Lobo · Vilamoura
Faro · Tavira

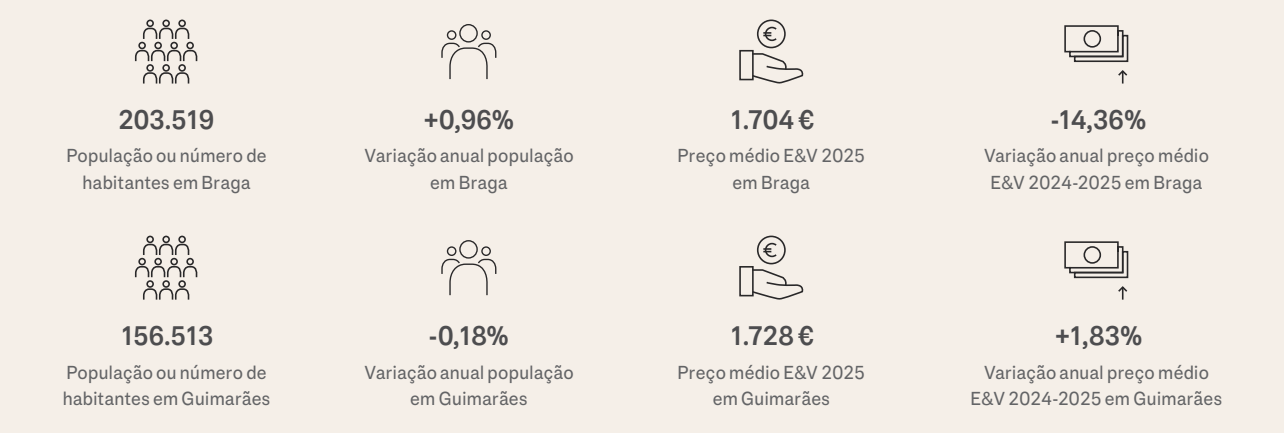
TENDÊNCIAS DO MERCADO
RESIDENCIAL PORTUGUÊS

Região Norte

Minho
Porto
Vila Nova de Gaia



Região Norte | Minho



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Braga mantém a sua relevância histórica como centro administrativo e religioso, evoluindo recentemente para um dos principais polos tecnológicos de Portugal. O concelho posiciona-se como um destino de investimento, impulsionado pela qualidade de vida e por um ecossistema empresarial focado na inovação. Eventos como a Semana Santa e a Braga Romana mantêm o apelo turístico, enquanto a oferta educativa e cultural sustenta a vitalidade do mercado de arrendamento e aquisição.

Estimativas recentes indicam que o concelho ultrapassou os 200 000 habitantes em 2024, registando um crescimento demográfico positivo, em contraciclo face a algumas regiões do país. A estrutura populacional beneficia da presença da Universidade do Minho e do Laboratório Ibérico Internacional de Nanotecnologia (INL), atraindo estudantes e profissionais qualificados. Cerca de 48% da população situa-se na faixa ativa (25-64 anos), o que gera uma procura consistente por habitação, nomeadamente nos segmentos para jovens profissionais e mercado universitário.

Economicamente, Braga consolidou-se como o terceiro maior exportador nacional. O tecido empresarial diversificou-se além do comércio e serviços tradicionais, abrigando agora clusters de desenvolvimento de software, engenharia e startups. Esta dinâmica económica reforça o rendimento disponível e a atratividade do concelho para novos residentes nacionais e estrangeiros.

Guimarães, por sua vez, historicamente reconhecida como o "Berço da Nação", capitaliza a sua identidade medieval como ativo económico e turístico. O Centro Histórico, Património Mundial da UNESCO desde 2001, viu a sua classificação estendida em 2023 à Zona de Couros, reforçando a valorização imobiliária nas áreas de reabilitação urbana. Com uma população residente estimada em cerca de 156.513 habitantes, o concelho equilibra a densidade urbana com áreas rurais, oferecendo diversidade de tipologias habitacionais. A presença do polo da Universidade do Minho e do AvePark (Parque de Ciência e Tecnologia) injeta dinamismo jovem e científico no território.



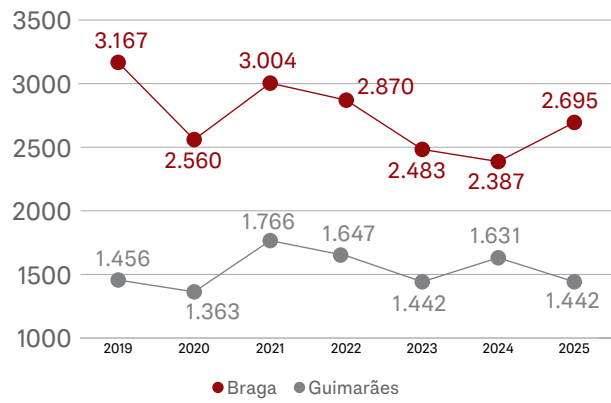
O perfil económico do concelho assenta numa forte tradição industrial, especificamente no setor têxtil, que transitou para segmentos de alto valor acrescentado e têxteis técnicos. Paralelamente, o turismo cultural e a reabilitação do património industrial para fins habitacionais e de serviços têm dinamizado o mercado. A estabilidade demográfica e a especialização industrial garantem uma procura resiliente, tanto no segmento residencial como no logístico e industrial.

A análise do volume de transações nos concelhos de Braga e Guimarães no ciclo 2019-2025 (Figura 1) revela dinâmicas de mercado distintas, marcadas pela capacidade de adaptação ao contexto macroeconómico. Após a instabilidade do período pandémico e o ajustamento provocado pela subida das taxas de juro e inflação em 2023/2024, o ano de 2025 trouxe uma nova reconfiguração ao mercado imobiliário minhoto. Contudo, enquanto Braga demonstra uma maior elasticidade e reatividade rápida a estímulos positivos do mercado, Guimarães evidencia um perfil mais conservador e consolidado, com oscilações menos abruptas, mas com desafios claros na expansão do volume de vendas.

Em Braga, o ano de 2025 marcou uma inversão clara da tendência de arrefecimento verificada nos dois anos anteriores. O concelho registou um crescimento expressivo de aproximadamente 12,9% face a 2023, atingindo as 2 695 transações. Este valor, embora ainda abaixo do pico de 2019 (3 167), aproxima-se dos níveis de estabilidade de 2022. Esta recuperação sugere um regresso da confiança dos investidores e das famílias, impulsionada presumivelmente pela estabilização das condições de financiamento e pela entrega de novos projetos residenciais que absorveram a procura latente.

Em contrapartida, Guimarães apresentou um comportamento de correção em 2025. Após a recuperação isolada de 2024, o volume de transações recuou cerca de 11,6%, fixando-se nas 1 442 unidades — curiosamente, o mesmo valor registado em 2023 e muito próximo dos níveis de 2019. Este movimento indica um mercado mais rígido, onde a escassez de oferta de obra nova ou a resistência aos preços atuais poderão estar a limitar o número de fechos de negócio, mantendo o concelho numa faixa de estabilidade entre as 1 400 e as 1 600 transações anuais.

Figura 1 | Transações de alojamentos (n)



Fonte: INE.

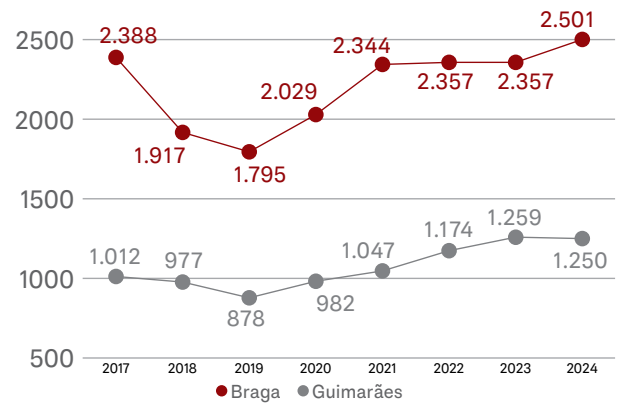
A análise das operações da Engel & Völkers Minho em 2025 revela uma alteração na hierarquia de valores e uma segmentação muito clara do perfil de comprador. Contrariamente aos anos anteriores, Guimarães assume a liderança no preço médio de venda, fixando-se nos 1 728 € (+1,8%), demonstrando uma forte resistência à desvalorização fruto da escassez de oferta premium. Em sentido oposto, Braga registou um ajustamento de preço para 1 704 € (-14,4%), um movimento que, cruzado com o aumento do número de transações, sugere uma maior rotação de produtos de gama média e apartamentos, em detrimento de vendas isoladas de valor muito elevado.

A origem do comprador varia drasticamente consoante o tipo de ativo, desmistificando a ideia de um mercado homogéneo. O segmento de moradias é dominado quase exclusivamente pelo mercado internacional (95% estrangeiros), com preferência clara por moradias com terraço e piscina. O segmento de apartamentos apresenta um equilíbrio perfeito entre clientes internacionais e nacionais, focando-se em unidades com varandas. A nacionalidade Inglesa destaca-se transversalmente como a principal origem do investimento estrangeiro em quase todas as categorias (habitação e investimento para rendimento). Um dos dados mais reveladores de 2025 é a independência financeira dos clientes da agência face à banca. Cerca de 95% das transações de habitação (moradias e apartamentos) foram realizadas sem recurso a crédito bancário. Nos segmentos de investimento puro (recuperação e construção), 100% das operações foram realizadas com capitais próprios. A motivação de compra distribui-se de forma equilibrada: 50% para habitação própria permanente, 30% para segunda habitação e 20% para investimento puro, confirmando a região não apenas como destino de férias, mas como uma escolha sólida para residência efetiva.

A dinâmica do arrendamento habitacional na região reflete a pressão demográfica distinta de cada concelho (Figura 2). Em Braga, o ano de 2024 consolidou a trajetória de expansão, rompendo com o patamar de estabilidade verificado entre 2021 e 2023 (cerca de 2.350 contratos). O concelho registou um novo máximo de 2 501 novos contratos, um crescimento anual de 6,1%, impulsionado pela forte procura estudantil e migratória. Já em Guimarães, o mercado evidenciou sinais de saturação. Após o crescimento contínuo desde 2019, a procura estabilizou em 2024, registando 1 250 contratos (uma ligeira correção face aos 1.259 do ano anterior).

Os indicadores preliminares do 1.º trimestre de 2025 disponibilizados pelo INE apontam para um arrefecimento ligeiro da atividade. Braga registou 548 novos contratos e Guimarães 309. Uma projeção linear destes valores sugere que, a manter-se este ritmo, 2025 poderá encerrar com volumes inferiores aos de 2024, indicando uma possível escassez de oferta disponível para arrendamento ou um desvio da procura para o mercado de compra e venda.

Figura 2 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)

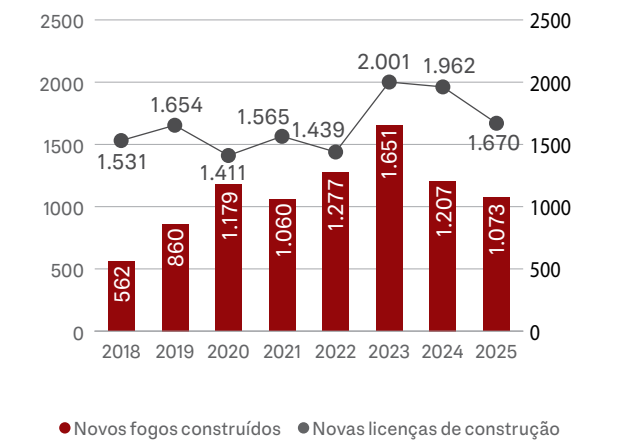


Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



A dinâmica do setor da construção nos concelhos de Braga e Guimarães, após um período de forte expansão, registou um ajustamento em 2025, refletindo uma normalização da oferta face aos picos dos anos anteriores (Figura 3). O volume de fogos concluídos fixou-se nas 1 073 unidades em 2025, o que representa uma contração de 11,1% face aos 1 207 registados em 2024. Esta descida interrompe o ciclo de crescimento verificado entre 2023 e 2024, sugerindo que o ritmo de entrega de obra nova está a abrandar, possivelmente devido a constrangimentos na capacidade produtiva ou a atrasos na finalização de empreendimentos iniciados no período pós-pandemia. No que respeita aos indicadores de futuro nos licenciamentos, a emissão de novas licenças de construção também recuou. Em 2025, foram licenciados 1 670 fogos, uma descida de 14,9% comparativamente às 1 962 licenças de 2024. Apesar desta correção, é importante notar que o volume de licenciamento permanece acima dos valores médios registados entre 2018 e 2022 (aproximadamente 1 540 licenças), indicando que, embora o "boom" de 2023 tenha estabilizado, o interesse dos promotores na região mantém-se em níveis saudáveis e superiores à capacidade de execução atual. 2025 marca uma transição de um mercado em aceleração acelerada para um patamar de consolidação, onde o desafio reside na execução dos projetos licenciados nos dois anos anteriores.

Figura 3 | Novas construções e licenças para construção nos concelhos de Braga e Guimarães (n)



Fonte: INE e cálculos IMR

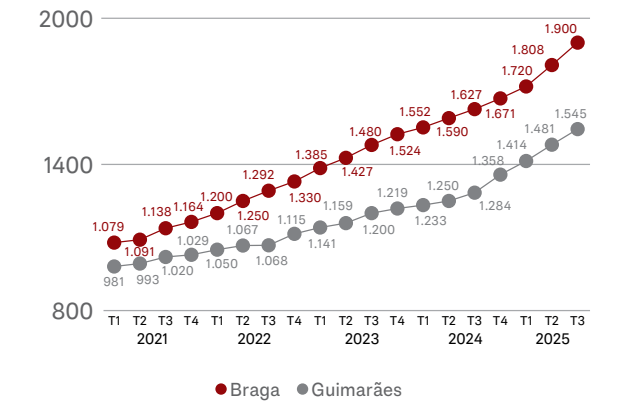
A trajetória de valorização do imobiliário nos concelhos de Braga e Guimarães desenha uma curva de crescimento ininterrupto que, longe de estabilizar, ganhou uma nova tração em 2025 (Figura 4). A análise dos dados mais recentes revela que o mercado entrou num ciclo de aceleração robusta, onde a pressão da procura se sobrepôs largamente à oferta disponível, resultando em máximos históricos no valor por metro quadrado.

Em Braga, a barreira psicológica dos valores anteriores foi largamente ultrapassada. Se no final de 2024 o metro quadrado se transacionava a valores próximos dos 1 600€, o terceiro trimestre de 2025 encerrou com o preço mediano fixado nos 1 900€. Este crescimento reflete a consolidação da cidade como um polo de atração de investimento e talento, onde a valorização dos ativos imobiliários ocorre a um ritmo superior à média da última década.

Paralelamente, Guimarães protagonizou um movimento de convergência notável. O concelho, que historicamente apresentava uma valorização mais moderada, registou um salto expressivo no último ano. Partindo de 1 284 € no terceiro trimestre de 2024, o valor mediano disparou para os 1 545 € no mesmo período de 2025. Esta subida superior a 20% em termos homólogos sinaliza uma reavaliação profunda do parque habitacional vimaranense, impulsionada pela escassez de produto novo e pela reabilitação de qualidade no centro urbano.

Esta dinâmica de preços não pode ser dissociada do contexto de quebra na construção nova verificado no mesmo período. Com a emissão de licenças e a conclusão de fogos a abrandar, o stock existente valorizou-se de forma orgânica. O mercado destes dois concelhos demonstra assim uma resiliência extraordinária, onde o ativo imobiliário continua a superar a inflação e a afirmar-se como um refúgio de capital seguro, imune às incertezas da conjuntura internacional.

Figura 4 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

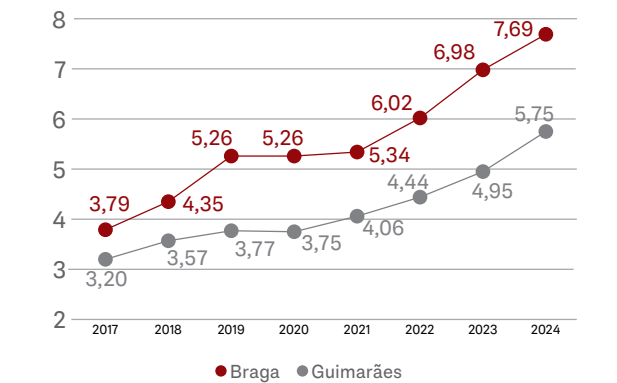


Fonte: INE

No segmento de arrendamento (Figura 5), a rigidez da oferta e a intensidade da procura ditaram, em 2024, uma escalada acentuada dos valores praticados. A análise da evolução dos preços médios por metro quadrado revela que Braga atingiu um pico de 7,7€, refletindo uma valorização anual de 10,2% face ao ano anterior. Guimarães acompanhou este dinamismo com ainda maior vigor percentual, registando uma subida de 16,2% para se fixar nos 5,8 € por metro quadrado.

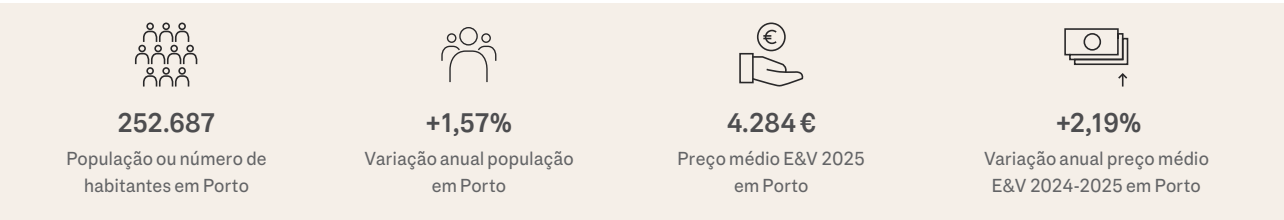
Contudo, os indicadores preliminares do primeiro trimestre de 2025 sugerem uma ligeira inflexão neste ciclo de crescimento ininterrupto, particularmente na capital de distrito. Enquanto Guimarães demonstra uma estabilidade de preços, mantendo a referência nos 5,8 €, Braga sinaliza um ajustamento técnico, com o valor médio a recuar ligeiramente para os 7,5 €. Esta correção pontual pode indicar que o mercado atingiu um teto de esforço financeiro por parte das famílias e da população estudantil, ou simplesmente refletir a sazonalidade típica do início do ano, onde a pressão universitária é menor do que no arranque do ano letivo. Ainda assim, o cenário estrutural permanece dominado por uma procura robusta, alimentada pelo ambiente universitário, pela mobilidade laboral e pelo impacto crescente do turismo urbano. Estes vetores, aliados à escassez de oferta acessível, continuam a posicionar o arrendamento como um mercado de elevada competitividade, onde a correção de valores em 2025 deverá ser encarada com prudência, não anulando a tendência de longo prazo de valorização dos ativos.

Figura 5 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

Região Norte | Porto



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Ancorada nas margens do Douro e voltada para o Atlântico, a cidade do Porto transcendeu a sua vocação histórica de entreposto comercial para se afirmar, em meados desta década, como uma metrópole cosmopolita de projeção global. Mais do que um destino turístico consolidado, o Porto é hoje o motor de uma Área Metropolitana que agrega cerca de 1,8 milhões de habitantes, funcionando como o centro nevrálgico de uma região onde a tradição industrial convive com um ecossistema tecnológico e de inovação vibrante.

A demografia da cidade, estabilizada em torno dos 253 000 habitantes, esconde uma dinâmica social intensa. O Porto atraiu uma nova vaga de residentes internacionais e "nómadas digitais", seduzidos pela segurança, pelo clima e por uma qualidade de vida que rivaliza com as grandes capitais europeias. O seu Centro Histórico, Património da Humanidade pela UNESCO, continua a ser o cartão de visita, mas a narrativa da cidade expandiu-se. A cultura, impulsionada por ícones como a Fundação de Serralves e a Casa da Música, funde-se agora com uma gastronomia de vanguarda e uma vida urbana que reabilitou quarteirões inteiros, devolvendo-os à fruição pública.

Contudo, para o setor imobiliário, o grande catalisador de valorização em 2025/2026 reside na revolução das infraestruturas. A concretização das novas linhas de Metro (Rosa e Rubi) e a requalificação da zona oriental, liderada pelo Terminal Intermodal de Campanhã e pela antecipação da Alta Velocidade ferroviária, redesenharam a centralidade da cidade. O investimento deixou de estar confinado à "baixa", alastrando-se para zonas como a Boavista, Antas e Paranhos, onde surgem novas centralidades residenciais e de escritórios.

Este é, portanto, um mercado em plena mutação. A reabilitação urbana de luxo, que dominou a última década, coexiste agora com projetos de construção nova de grande escala, desenhados para responder à escassez de oferta. O Porto afirma-se assim não apenas como um guardião da história, mas como um território de oportunidades futuras, onde a resiliência do valor imobiliário se apoia numa procura diversificada e numa infraestrutura em modernização acelerada.

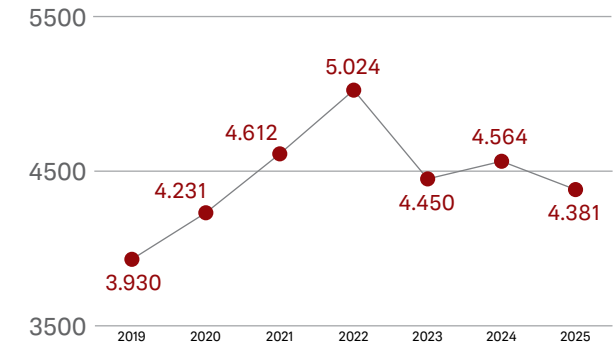
Enquanto o panorama nacional de 2024 foi marcado por um otimismo de recuperação, a análise detalhada do comportamento do mercado no município do Porto em 2025 revela uma realidade de maior contenção e ajustamento (Figura 6). A curva de transações, que entre 2019 e 2022 desenhou uma trajetória ascendente vigorosa — culminando no pico histórico de 5 024 unidades transacionadas —, entrou num ciclo de estabilização que reflete a maturação do mercado e a escassez de produto disponível.



Após a ligeira retoma verificada em 2024, onde o volume de vendas ascendeu a 4 564 unidades, o ano de 2025 trouxe um novo arrefecimento à atividade imobiliária da cidade. O número de alojamentos familiares transacionados recuou para as 4 381 unidades, o que traduz uma contração anual de 4%. Este movimento de correção anula os ganhos do ano anterior e coloca o volume de negócios num patamar inferior ao registado em 2023.

No entanto, uma leitura mais ampla permite afastar cenários de crise. O volume atual, embora distante da euforia de 2022, mantém-se confortavelmente acima dos níveis pré-pandemia e do ano de 2020 (4 231 transações). Este comportamento sugere que o Porto não sofre de falta de atratividade, mas enfrenta sim constrangimentos do lado da oferta e um nível de preços que impõe uma seleção natural da procura. O mercado parece ter encontrado, assim, um novo ponto de equilíbrio em torno das 4 400 transações anuais, onde a qualidade e a localização do ativo prevalecem sobre a quantidade de operações.

Figura 6 | Transações de alojamentos familiares (n)



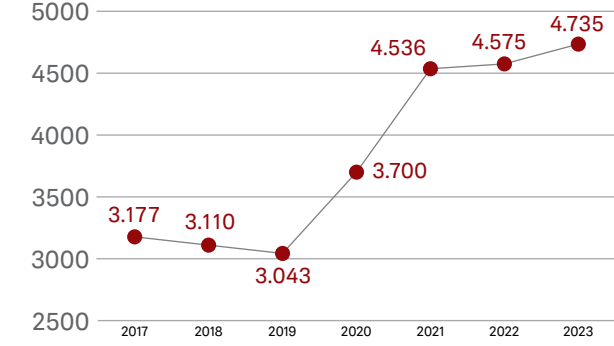
Fonte: INE



Se o mercado de compra e venda evidenciou sinais de arrefecimento, o segmento de arrendamento no Porto manteve uma rota de expansão contínua, afirmando-se como válvula de escape para a pressão habitacional da cidade (Figura 7). A análise da série temporal revela que, após o salto estrutural verificado entre 2020 e 2021 — anos em que o volume de contratos disparou de forma anómala — o mercado entrou numa fase de maturidade e crescimento. O ano de 2024 confirmou esta tendência de estabilização em alta, registando um novo máximo de 4 564 novos contratos celebrados. Este valor traduz um crescimento homólogo de 2,5% face a 2023, consolidando um ciclo de subidas consecutivas que, embora mais moderadas do que no período pandémico, refletem uma procura que a oferta dificilmente consegue satisfazer na totalidade. A cidade, impulsionada pela atração de talento internacional e pela mobilidade de estudantes e jovens profissionais, mantém uma pressão constante sobre o stock de arrendamento disponível.

Os primeiros indicadores de 2025 corroboram esta leitura de um mercado muito ativo, mas limitado pela disponibilidade de imóveis. No primeiro trimestre do ano de 2025, foram registados 1146 novos contratos. Uma projeção linear deste arranque de ano sugere que o volume anual poderá estabilizar em torno dos 4 600 a 4 800 contratos, mantendo-se em linha com a média dos últimos três anos. Este comportamento indica que, apesar da subida das rendas, o arrendamento continua a ser a solução de primeira linha para quem procura centralidade num contexto de restrições no acesso ao crédito à habitação.

Figura 7 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



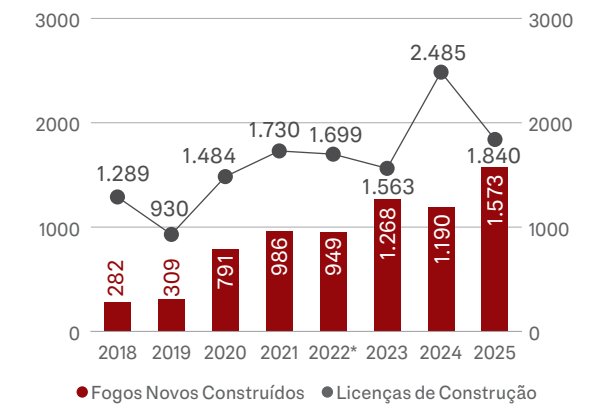
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

O setor da construção no Porto viveu, em 2025, o momento de concretização das expectativas criadas nos anos anteriores. Se 2024 ficou marcado pela euforia do licenciamento, 2025 foi o ano da entrega efetiva de produto ao mercado. O volume de novos fogos concluídos disparou para as 1 573 unidades, traduzindo um crescimento expressivo de 32,2% face ao ano anterior. Este indicador rompe com a ligeira contração verificada em 2024 (1 190 fogos), sinalizando que os grandes projetos residenciais iniciados no período pós-pandemia entraram finalmente em fase de acabamento, injetando uma oferta nova e necessária no stock habitacional da cidade (Figura 8).

No entanto, a montante da cadeia de valor, observou-se uma natural correção dos indicadores de intenção de investimento. A emissão de novas licenças de construção, que atingira um pico histórico de 2 485 unidades em 2024, ajustou-se em 2025 para as 1 840 licenças, representando uma descida de 26,0%.

Esta desaceleração não deve ser interpretada como um sinal de retração estrutural, mas sim como uma normalização técnica após a "corrida" aos serviços de urbanismo verificada no ano anterior — fenómeno impulsionado, em parte, por alterações legislativas e pela antecipação de projetos estruturantes. É fundamental sublinhar que, apesar desta correção, o volume de licenciamento em 2025 permanece superior a todos os registos anuais entre 2018 e 2023, garantindo que o pipeline de oferta futura no Porto se mantém robusto e historicamente elevado, assegurando a continuidade da renovação do parque habitacional nos próximos ciclos.

Figura 8 | Novas construções e licenças para construção no concelho do Porto (n)



Fonte: INE e cálculos IMR

A análise das operações da Engel & Völkers Porto em 2025 reflete um mercado em fase de consolidação de valor, onde a pressão da procura se cruzou com um regresso notável do comprador doméstico. O preço médio de transação fixou-se nos 4 284 € por metro quadrado, o que traduz uma valorização anual de 2,2% face ao período homólogo e 35% acima do valor médio verificado na cidade, representando uma consolidação das suas operações no segmento mais alto do mercado. Este crescimento, embora mais moderado que os 5,2% registados em 2023, demonstra a resiliência dos ativos premium na cidade, sustentada por um crescimento demográfico que elevou a população residente para cerca de 252 687 habitantes (+1,6%).

Uma das transformações mais significativas do ano reside na reconfiguração da origem do capital. Contrariando a tendência de equilíbrio verificada em anos anteriores, o mercado foi liderado de forma expressiva pelos compradores nacionais, que representaram 73% das transações no segmento mais representativo da agência. No espectro internacional, a nacionalidade Norte-Americana cimentou a sua posição de liderança, seguida pelos investidores franceses e espanhóis, confirmando a atratividade transatlântica da marca Porto. A motivação de compra acompanhou esta "renacionalização" do mercado. A aquisição para habitação própria permanente assumiu a primazia, representando 74% das operações, enquanto a procura para segunda habitação se fixou nos 26%. Este dado reforça o estatuto do Porto como cidade para viver e não apenas como destino de investimento especulativo.

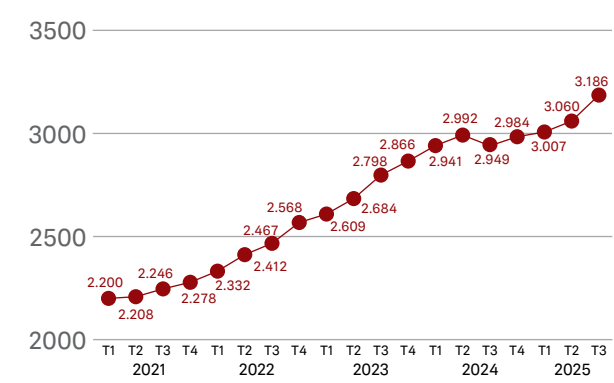
Financeiramente, o perfil do cliente da agência mantém-se robusto e pouco exposto à volatilidade das taxas de juro. A maioria das operações (57%) foi concretizada com capitais próprios, sem recurso a crédito bancário. As preferências do consumidor recaem agora, de forma inequívoca, sobre a existência de espaços exteriores, sendo os apartamentos com terraço e as moradias com jardim os produtos com maior absorção pelo mercado.



A análise da evolução do preço mediano de venda por metro quadrado no Porto revela que a estabilização observada em meados de 2024 foi, afinal, um breve interregno antes de uma nova escalada de valor (Figura 9). Se o ano anterior encerrou com os preços a testarem o limiar dos 2 980 €, o início de 2025 ficou marcado pelo rompimento simbólico e efetivo da barreira dos 3 000 €, inaugurando um novo patamar de exigência financeira para o acesso à habitação na cidade. A trajetória de 2025 desenha uma curva ascendente sem hesitações. O ano abriu com o metro quadrado a cotar-se nos 3 007 € no primeiro trimestre, ganhando tração contínua até atingir, no terceiro trimestre, um novo máximo histórico de 3 186 €. Este valor representa uma aceleração notável do mercado, traduzindo-se numa valorização homóloga de 8,4% face aos 2 940 € registados no mesmo período de 2024.

Este reacendimento da dinâmica de preços, num contexto de taxas de juro ainda desafiantes, evidencia a desconexão entre a oferta disponível e a procura real. A escassez de produto novo pronto a habitar — recorde-se o desfasamento entre o licenciamento e a conclusão de obras mencionado anteriormente — continua a pressionar o valor dos ativos existentes. O mercado do Porto demonstra assim uma elasticidade reduzida do lado da oferta, onde a persistente procura internacional e o regresso dos compradores nacionais validam níveis de preço que, há poucos anos, seriam considerados improváveis. No que respeita à Engel & Völkers no Porto o seu valor médio de venda por m2 foi de 4 284€, 35% acima do valor médio verificado na cidade, representando uma consolidação das suas operações no segmento mais alto do mercado.

Figura 9 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

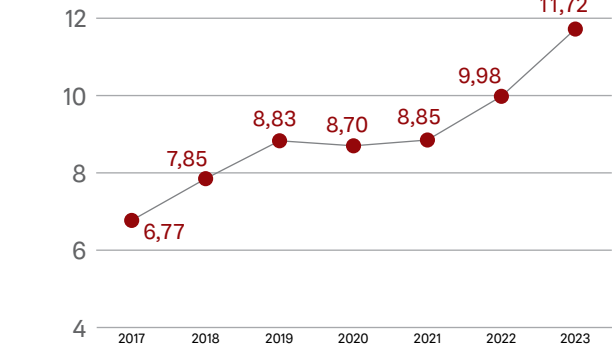


Fonte: INE

No que concerne ao mercado de arrendamento, a análise da evolução dos preços por metro quadrado desenha uma curva de valorização contínua, imune às oscilações conjunturais verificadas na compra e venda (Figura 10). O Porto consolidou-se como um território de elevada pressão habitacional, onde a rigidez da oferta dita uma escalada progressiva das rendas. O ano de 2024 encerrou com o valor mediano da renda fixado nos 12,6 € por metro quadrado, materializando um crescimento anual de 7,3% face aos 11,7 € registados em 2023. Este incremento reflete a competição intensa pelo stock disponível, exacerbada pela atratividade turística da cidade e pelo seu estatuto de polo universitário e empresarial.

Longe de estabilizar, o arranque de 2025 acentuou esta trajetória ascendente. No primeiro trimestre do ano, o valor mediano avançou para os 12,9 €, sinalizando que o mercado ainda não encontrou o seu teto. Esta dinâmica de preços é o reflexo direto de um desequilíbrio estrutural: a escassez de imóveis para arrendamento de longa duração contrasta com um fluxo constante de novos residentes — estudantes, expatriados e jovens profissionais —, transformando o arrendamento no Porto num ativo de rendimento seguro para os proprietários, mas num desafio de acessibilidade crescente para as famílias.

Figura 10 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

Região Norte | Vila Nova de Gaia



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Na margem sul do Douro, Vila Nova de Gaia afirmou-se definitivamente como o motor demográfico e residencial da região Norte. Com uma população que supera os 313 000 habitantes, o concelho deixou de ser encarado como uma extensão dormitório do Porto para se posicionar como um território de destino, com identidade própria e uma dinâmica imobiliária que, em muitos segmentos, rivaliza ou supera a da cidade vizinha.

A narrativa de Gaia evoluiu para além das históricas caves de Vinho do Porto e do enoturismo, embora estes continuem a ser âncoras de prestígio internacional e atração de visitantes. O grande catalisador da transformação recente reside na revolução das infraestruturas. A consolidação da extensão da Linha Amarela do Metro e o avanço da

construção da nova Linha Rubi — que trará uma nova travessia sobre o Douro — redesenharam a centralidade do concelho, esbatendo as fronteiras físicas com o Porto e valorizando exponencialmente as zonas de Santo Ovídio e das Devesas, futuras interfaces da Alta Velocidade ferroviária.

Do ponto de vista do investimento imobiliário, Gaia oferece o que o Porto tem em escassez: espaço para construção nova de escala e uma orla costeira vasta e urbanizável. A faixa litoral, de Canidelo à Madalena, transformou-se num corredor residencial de luxo, onde a qualidade de vida, a proximidade das praias e a oferta de condomínios fechados atraem famílias e investidores internacionais.

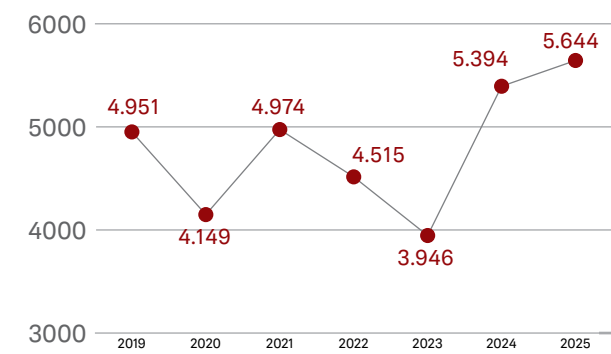


Simultaneamente, o centro urbano ao longo da Avenida da República densifica-se com serviços e reabilitação, criando um mercado de arrendamento e primeira habitação vibrante. Com preços ainda competitivos face ao Porto, mas em franca valorização, Gaia combina a solidez de um mercado maduro com o potencial de valorização de um território que continua a investir na sua qualificação urbana e ambiental.

A análise do comportamento transacional em Vila Nova de Gaia revela um mercado que, ao contrário dos seus vizinhos, não apenas recuperou das hesitações de 2023, como acelerou para novos máximos. Se o ano de 2023 ficou marcado por uma retração tática da procura — com o volume a descer para as 3 946 transações —, os anos de 2024 e 2025 desenharam uma trajetória de "V", devolvendo ao concelho a liderança no volume de vendas da Área Metropolitana (Figura 11). O ponto de inflexão ocorreu em 2024, ano em que se registou uma recuperação expressiva de 36,7%, elevando o total de transações para as 5 394 unidades. Este movimento não foi um fenómeno isolado, mas sim o prenúncio de uma nova dinâmica. Em 2025, o mercado de Gaia manteve a rota de crescimento, com os indicadores a apontarem para um volume anual próximo das 5 700 transações, superando os registos do concelho do Porto.

Esta vitalidade explica-se pela capacidade singular de Gaia em oferecer produto. Enquanto o Porto luta com a escassez de stock, a margem sul beneficia de um território que permite o desenvolvimento de novos empreendimentos de escala, ajustados às classes médias e médias-altas. A estabilização das condições de financiamento e a atratividade da orla costeira — agora vista como uma extensão natural das zonas premium da Foz — transformaram Gaia na primeira escolha residencial da região, validando a confiança de promotores e famílias num mercado que alia qualidade de vida a uma liquidez imobiliária superior.

Figura 11| Transações de alojamentos familiares (n)

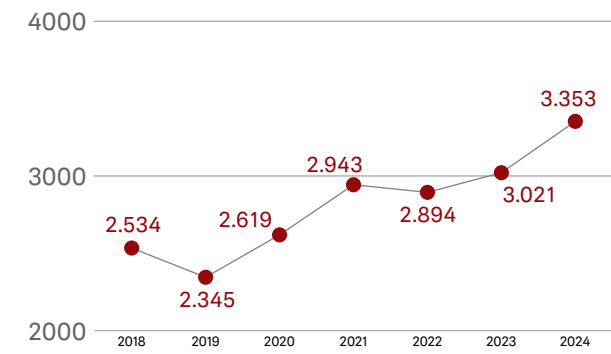


Fonte: INE

O mercado de arrendamento em Vila Nova de Gaia assumiu, nos últimos anos, um protagonismo crescente, afirmando-se como a principal válvula de escape para a pressão habitacional da Grande Área Metropolitana (Figura 12). A análise da evolução histórica revela uma trajetória de recuperação consistente: após o ciclo de ajustamento verificado entre 2018 e 2019, onde o volume de contratos recuou para os 2 345, o mercado inverteu a tendência, ganhando tração ano após ano. O ano de 2024 consolidou este dinamismo, registando um novo máximo de 3 353 novos contratos de arrendamento, o que traduz um crescimento robusto de 11,0% face aos 3 021 registados em 2023. Esta aceleração, superior à verificada no concelho vizinho do Porto, é o reflexo direto da melhoria das acessibilidades — com a expansão da rede de Metro a diluir as fronteiras físicas entre as duas margens — e da competitividade de preços que Gaia ainda consegue oferecer, atraindo famílias e jovens profissionais que procuram habitação moderna a custos mais comportáveis.

No entanto, o arranque de 2025 sugere que a oferta poderá estar a encontrar dificuldades em acompanhar o ritmo da procura. No primeiro trimestre do ano, foram celebrados apenas 743 novos contratos. Uma projeção linear destes valores indicaria uma normalização do volume anual, possivelmente abaixo do pico de 2024. Este indicador preliminar pode sinalizar uma escassez de stock disponível para arrendamento imediato, fruto da rápida absorção verificada no ano anterior, ou uma transição de parte da procura para o mercado de compra e venda, estimulada por condições de crédito mais favoráveis.

Figura 12 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)

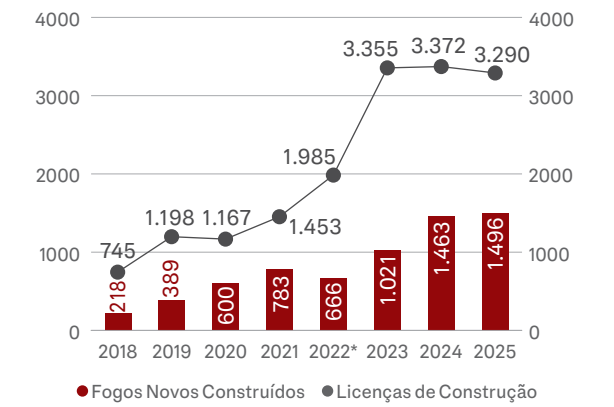


Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

O setor da construção em Vila Nova de Gaia confirmou, em 2024, o seu estatuto de principal motor de oferta habitacional da região, protagonizando um crescimento que reflete a materialização dos grandes projetos residenciais lançados no período pós-pandemia (Figura 13). A análise dos fogos concluídos revela um salto quantitativo extraordinário. Após um crescimento gradual nos anos anteriores, o volume de entrega de habitação nova disparou para as 1 886 unidades em 2024, superando largamente os 1 126 registados em 2023. Esta variação homóloga de 67,5% sinaliza que o mercado de Gaia entrou numa fase de execução acelerada, conseguindo finalizar obra e colocar produto no mercado a um ritmo que os concelhos vizinhos têm dificuldade em acompanhar.

O ano de 2025 marca a entrada do mercado imobiliário de Vila Nova de Gaia numa fase de estabilização madura, dissipando receios de arrefecimento abrupto. A atividade construtiva manteve a sua robustez, registando a conclusão de 1 496 novos fogos, o que traduz um crescimento residual de 2,3% face aos 1 463 imóveis entregues em 2024. Simultaneamente, os indicadores de intenção de investimento demonstraram uma consistência notável. O licenciamento de novas obras ajustou-se ligeiramente para as 3 290 licenças — uma correção marginal de 2,4% comparativamente às 3 372 do ano anterior. Esta convergência entre a obra concluída e o novo licenciamento sugere que o concelho encontrou a sua "velocidade de cruzeiro", onde a oferta flui de forma regular e previsível, alinhada com a capacidade de absorção real da procura, evitando os desequilíbrios típicos de ciclos de euforia especulativa.

Figura 13 | Novas construções e licenças para construção no concelho do Vila Nova de Gaia (n)



Fonte: INE e Engel & Völkers

A performance comercial da Engel & Völkers em Vila Nova de Gaia durante 2025 espelha a maturidade de um mercado que deixou de ser uma alternativa periférica para se assumir como uma primeira escolha residencial. O preço médio por metro quadrado fixou-se nos 2 829 €, registando uma valorização sustentada de 5,8% face ao período homólogo. Este crescimento, embora menos agressivo do que os saltos de 19% verificados em anos anteriores, demonstra uma consolidação de valor em patamares elevados, refletindo a qualidade da nova construção na orla costeira e no centro urbano.

A composição da procura sofreu uma evolução qualitativa relevante. Embora o comprador nacional continue a liderar o mercado, representando 67% das transações, observa-se um crescimento notável do investimento estrangeiro, que ascende agora a 33% do volume total. Neste segmento internacional, destaca-se a predominância dos investidores oriundos dos Estados Unidos da América, seguidos por França e Reino Unido, confirmando que a visibilidade global da marca "Porto" já extravasou as fronteiras do município vizinho.

A vocação de Gaia como território residencial por excelência é inequívoca: 75% das aquisições destinam-se a Habitação Própria Permanente, reservando-se apenas 25% para segunda habitação. Esta natureza funcional do mercado reflete-se também no perfil financeiro das operações, onde, ao contrário do verificado no Porto, o recurso ao financiamento bancário é a norma, suportando 60% das transações.

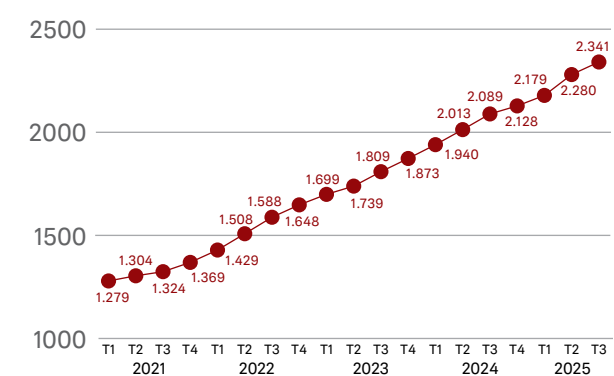
No que toca às preferências do produto, a exigência da procura alinha-se com o estilo de vida familiar: a existência de Garagem e Varanda consolidou-se como o critério decisivo para a concretização de negócio, valorizando os empreendimentos que oferecem estas comodidades em detrimento de imóveis mais antigos sem estacionamento ou espaço exterior.

A análise da evolução do preço da habitação em Vila Nova de Gaia revela a transformação estrutural de um mercado que deixou de ser periférico para se assumir como um destino de investimento de primeira linha. Se entre 2021 e 2023 o concelho protagonizou uma recuperação consistente, o biénio 2024-2025 ficará marcado pelo rompimento de barreiras históricas de valor e pela aceleração da curva de crescimento (Figura 18).

O ano de 2024 foi o ponto de inflexão, consolidando a superação da barreira psicológica dos 2 000 € por metro quadrado. O valor mediano, que iniciou o ano nos 1 940 €, manteve uma trajetória ascendente ininterrupta, encerrando o quarto trimestre já acima dos 2 100 €. Este dinamismo não abrandou com a entrada em 2025; pelo contrário, ganhou nova tração. Os dados mais recentes, referentes aos três primeiros trimestres de 2025, desenharam um cenário de forte valorização. No primeiro trimestre, o valor mediano fixou-se nos 2 179 €, subindo para 2 280 € no segundo trimestre. A tendência culminou no terceiro trimestre de 2025, com o metro quadrado a atingir um novo máximo de 2 341 €.

Esta performance traduz uma valorização homóloga robusta de 10,8% face ao mesmo período de 2024 (2 089 €). Este crescimento sustentado, superior à inflação e alinhado com a média dos concelhos mais dinâmicos da Área Metropolitana, reflete a pressão de uma procura qualificada — tanto nacional como internacional — que reconhece em Gaia, e particularmente na sua orla costeira e zonas servidas pelo Metro, um binómio de qualidade-preço que o centro do Porto já dificilmente consegue oferecer.

Figura 14 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

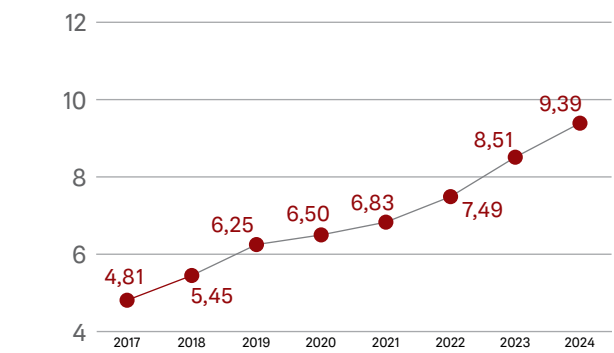


O mercado de arrendamento em Vila Nova de Gaia atravessa um ciclo de pressão inflacionária sem precedentes, onde a valorização dos ativos reflete a escassez estrutural de oferta face a uma procura demográfica intensa. A trajetória de crescimento, iniciada de forma consistente em 2017, não só se manteve em 2024 como ameaça acelerar no presente exercício (Figura 15).

O ano de 2024 encerrou com o preço médio por metro quadrado fixado nos 9,4 €, materializando uma subida anual de 10,3% face aos 8,5 € registados em 2023. Este incremento de dois dígitos confirma que o arrendamento em Gaia deixou de ser uma mera alternativa económica ao Porto para se tornar um mercado competitivo por si só, impulsionado pela qualidade do parque habitacional recente e pela melhoria das acessibilidades.

No entanto, os indicadores preliminares do primeiro trimestre de 2025 revelam que as expectativas ainda não foram atingidas. O preço médio avançou para os 9,9 € por metro quadrado. Esta persistente escalada de preços sinaliza que, apesar do aumento dos custos de vida, a procura por arrendamento — alimentada pela mobilidade laboral e pela dificuldade no acesso ao crédito à habitação — continua a absorver a oferta disponível, pressionando as taxas de esforço das famílias e colocando a acessibilidade como o desafio central para o desenvolvimento social do concelho nos próximos anos.

Figura 15 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

TENDÊNCIAS DO MERCADO
RESIDENCIAL PORTUGUÊS

Região Oeste

Oeste



Região Oeste | Oeste



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research.
Os dados apresentados no presente relatório relativamente à zona do Oeste incluem os concelhos de Alcobaça, Caldas da Rainha, Nazaré, Óbidos e Peniche.

Entre a imponência da Serra de Montejunto e a vastidão do Atlântico, a região Oeste — aqui representada pelos concelhos de Alcobaça, Caldas da Rainha, Óbidos e Peniche — deixou de ser o segredo mais bem guardado de Portugal para se afirmar como um dos territórios mais dinâmicos do mercado imobiliário nacional. Historicamente vista como um destino de escapadinha de fim de semana ou de férias balneares, a região, carinhosamente apelidada de "Costa de Prata", operou uma metamorfose profunda, posicionando-se hoje como uma extensão natural e qualificada da Área Metropolitana de Lisboa. A apenas 45 minutos da capital, servida por uma rede de infraestruturas rodoviárias robusta, esta geografia oferece o que os grandes centros urbanos perderam: espaço, tempo e uma relação privilegiada com a natureza. A âncora desta atratividade reside na sua diversidade singular. Caldas da Rainha assume-se como o polo cosmopolita e cultural, vibrante com a sua tradição cerâmica e termal; Óbidos oferece o contraste entre a história medieval intramuros e o luxo contemporâneo dos resorts de golfe de classe mundial; Peniche capitaliza a sua projeção global como santuário do surfe e da biodiversidade, atraindo uma comunidade jovem e internacional; e Alcobaça preserva a tranquilidade e a monumentalidade do seu Património da Humanidade, oferecendo um estilo de vida mais recatado e autêntico.

Para o setor imobiliário, o Oeste vive um momento positivo. A procura deixou de ser sazonal para se tornar estrutural. O perfil do investidor diversificou-se: às famílias nacionais que procuram refúgio de fim de semana, juntaram-se os "nómadas digitais" e reformados do Norte da Europa e da

América do Norte, que encontram aqui um clima ameno, ondas de classe mundial, gastronomia de excelência e um custo de vida ainda competitivo.

O mercado residencial reflete esta nova centralidade. A oferta, que outrora se resumia a moradias tradicionais, evoluiu para condomínios contemporâneos, reabilitação de quintas históricas e apartamentos com vistas de mar. Com uma valorização constante, mas sem a saturação inflacionária de Lisboa ou do Algarve, a Zona Oeste consolida-se em 2025 como o destino de eleição para quem procura o equilíbrio perfeito entre o investimento seguro e a qualidade de vida. A análise do comportamento transacional nos concelhos de Alcobaça, Caldas da Rainha, Óbidos e Peniche revela um mercado que, após anos de forte oscilação, parece ter encontrado o seu ponto de equilíbrio estrutural (Figura 16). O histórico recente desenha uma curva de adaptação às circunstâncias macroeconómicas: do pico de euforia em 2021 (7 013 transações) ao "fundo" de 2023 (5 682 transações), a região Oeste demonstrou uma capacidade notável de absorver choques e recuperar. O ano de 2024 marcou o início dessa retoma, com o volume de negócios a saltar para as 6 332 unidades, e 2025 parece confirmar a tendência crescente, atingindo 6 897 transações, um crescimento de 8,9% face ao ano anterior, indiciando que a procura se mantém robusta. O efeito novidade da Zona Oeste consolidou-se numa procura real, onde o ritmo de vendas é agora ditado pela disponibilidade de stock qualificado e pela capacidade financeira das famílias, num cenário de taxas de juro que, embora estáveis, continuam a exigir prudência no investimento.

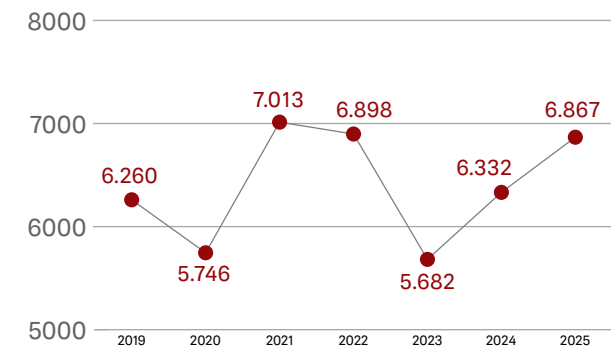
Com base nos dados operacionais da Engel & Völkers para 2025, a região Oeste reafirma a sua posição como um mercado de refúgio e exclusividade, mantendo uma dinâmica de preços que reflete a sua crescente valorização no segmento premium. O preço médio de venda agregado para a região fixou-se nos 3 103 € por metro quadrado, um valor que, embora demonstre um ajuste face aos picos de 2024, consolida um patamar de preços elevado para esta geografia.

O perfil do comprador na região Oeste mantém uma matriz vincadamente internacional. Em 2025, os compradores estrangeiros representaram 55% das transações, com especial destaque para nacionalidades como a norte-americana, francesa e alemã, que encontram no Oeste uma combinação de privacidade e autenticidade difícil de replicar noutras zonas costeiras. Os compradores nacionais, que asseguram os restantes 45% das operações, veem na região uma alternativa de lazer de proximidade à capital. As motivações que impulsionam o mercado são claras e reforçam a vocação turística e de investimento da zona: por um lado, uma vertente de investimento imobiliário e segunda residência, representando 40% cada uma no volume total de intenções de compra, e por outro, a vertente de habitação própria permanente, apesar de menos expressiva, fixando-se nos 20%, o que confirma que o Oeste é, primordialmente, um mercado de fruição e rendimento. No que concerne ao financiamento, observa-se um equilíbrio absoluto nas

formas de aquisição. Metade dos clientes (50%) concretiza o negócio através de capitais próprios, evidenciando um perfil de investidor com elevada liquidez e baixa exposição à volatilidade bancária, enquanto os restantes 50% optam pelo recurso ao crédito.

As preferências do produto imobiliário acompanham o estilo de vida da região. A procura foca-se em ativos que ofereçam privacidade, áreas exteriores generosas e, preferencialmente, vistas de mar ou de campo, sendo estas as características que mais contribuem para a resiliência dos preços no mercado do Oeste.

Figura 16 | Transações de alojamentos familiares (n)



Fonte: INE

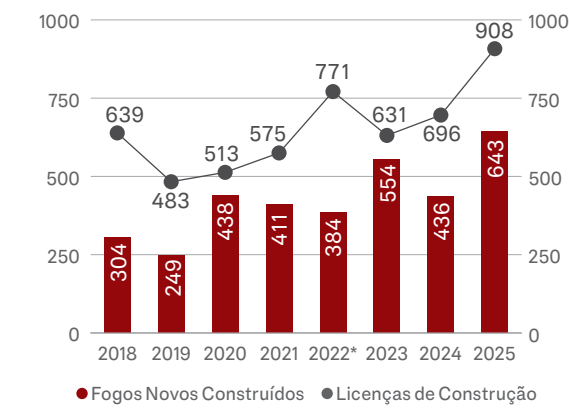


O setor da construção na região Oeste (Figura 17) tem trilhado um caminho de ajuste e resiliência, respondendo às flutuações da procura com um planeamento mais cauteloso. Após um período de volatilidade entre 2022 e 2024 — marcado por um pico de conclusões em 2023 seguido de uma contração acentuada —, o ano de 2025 trouxe sinais claros de uma retoma estrutural na capacidade de entrega de novos fogos.

No que respeita aos fogos concluídos, o mercado recuperou do abrandamento verificado em 2024 (onde se registaram apenas 436 unidades), elevando o volume de novos alojamentos finalizados para os 643 em 2025. Este aumento homólogo de 47,5% reflete a conclusão de projetos que tinham sofrido atrasos devido à instabilidade dos custos de construção nos anos anteriores, injetando agora uma oferta nova e necessária no mercado residencial da "Costa de Prata". Paralelamente, o indicador de licenciamento de novas construções demonstrou uma solidez notável. Após a recuperação iniciada em 2024, o ano de 2025 consolidou esta tendência ascendente com a emissão de 908 novas licenças, um crescimento significativo de 30,5% face às 696 registadas no ano anterior. Este comportamento conjunto — o aumento simultâneo de obras concluídas e de novos projetos licenciados — sugere um renovado otimismo dos promotores e investidores na região Oeste. O mercado parece ter encontrado o seu ponto de equilíbrio, preparando-se para um ciclo de crescimento sustentado onde a nova oferta procura dar resposta à crescente procura internacional e à afirmação da região como destino residencial de excelência.



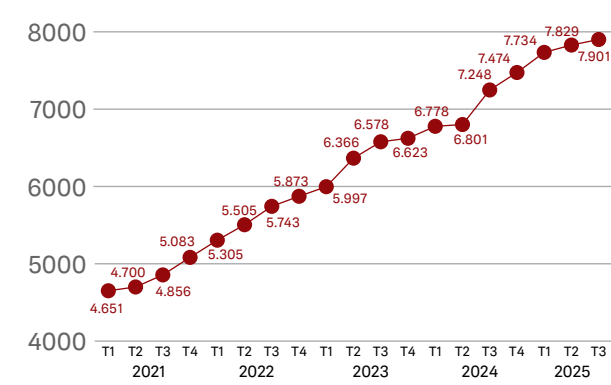
Figura 17 | Novas construções e licenças para construção no concelho do Oeste(n)



Fonte: INE

No último ano, o preço mediano de venda na região Oeste manteve uma trajetória claramente ascendente (Figura 18), passando de 7 248 no 3T 2024 para 7 901 no 3T 2025. A valorização foi acompanhada por oscilações na taxa de variação homóloga: depois de um aumento de 12,8% no 4T 2024 e de uma aceleração para 14,1% no 1T 2025, o crescimento atingiu um pico de 15,1% no 2T 2025, abrandando depois para 9,0% no 3T 2025. Esta resiliência dos preços, apesar de um contexto de juros ainda exigente, sugere que a procura se mantém robusta, beneficiando da proximidade a Lisboa e de uma perceção de maior acessibilidade relativa, bem como da atratividade junto de compradores nacionais e estrangeiros. Em paralelo, a pressão de uma oferta insuficiente continua a sustentar a valorização. Em perspetiva, o cenário mais provável aponta para a continuação do aumento dos preços, embora a um ritmo tendencialmente mais moderado e estável do que o observado nos trimestres de maior aceleração, salvo alterações relevantes no enquadramento económico ou nas condições de financiamento.

Figura 18 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE



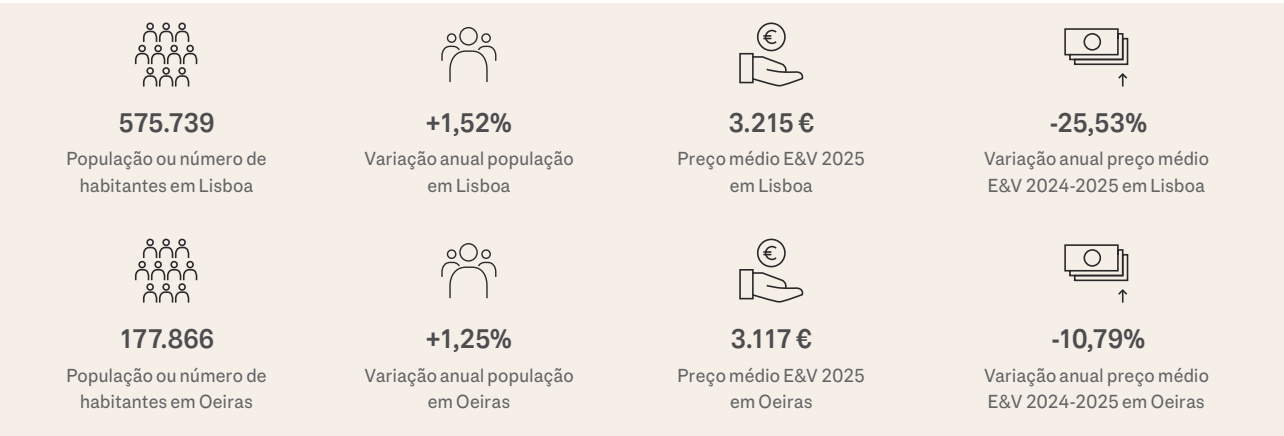
TENDÊNCIAS DO MERCADO
RESIDENCIAL PORTUGUÊS

Região Centro e Lisboa

Lisboa · Oeiras
Cascais · Estoril
Sintra
Setúbal



Região Centro e Lisboa | Lisboa



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Lisboa e Oeiras formam, em conjunto, um dos territórios mais completos e desejados do país para viver, trabalhar e investir. Entre a intensidade urbana da capital e a qualidade residencial e empresarial da linha, esta faixa atlântica concentra muitos dos fatores que hoje pesam nas decisões de compra e arrendamento: centralidade, mobilidade, emprego qualificado, oferta de serviços e um estilo de vida com forte componente cultural e ao ar livre.

Lisboa mantém-se como o grande hub nacional de oportunidades. A cidade combina património e contemporaneidade com uma agenda cultural contínua — museus, teatros, concertos, festivais, restauração e vida noturna — que sustenta uma procura muito transversal: residentes permanentes, estudantes, profissionais em mobilidade e famílias que valorizam proximidade a escolas, saúde e serviços. Ao mesmo tempo, Lisboa reforça o seu posicionamento como centro de inovação e tecnologia, com um ecossistema de empreendedorismo cada vez mais estruturado e uma capacidade consistente de atrair talento internacional. Esta mistura de cosmopolitismo, emprego e conveniência urbana torna a capital particularmente apelativa para quem procura um quotidiano “a pé”, com bairros de identidade forte, comércio local, espaços verdes requalificados e uma frente ribeirinha que se consolidou como eixo de lazer e bem-estar.

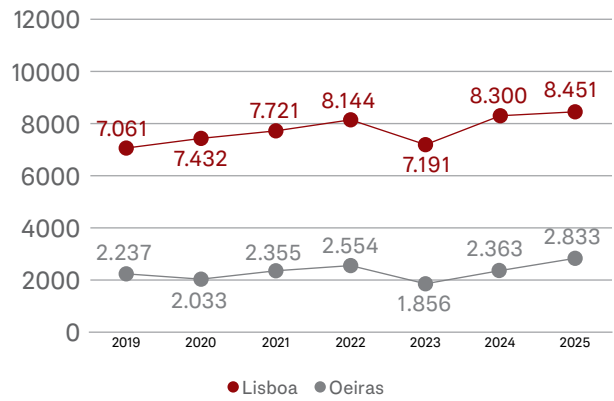
Oeiras, por sua vez, é frequentemente percecionada como a síntese rara entre tranquilidade e dinamismo. Com um perfil residencial consolidado, o concelho destaca-se pela proximidade ao mar, pelos passeios e praias da linha, pela oferta de espaços verdes e por uma vivência mais desafogada — atributos que pesam tanto em decisões familiares como em escolhas de arrendamento de médio e longo prazo. Em paralelo, o seu peso empresarial é determinante: parques tecnológicos e centros corporativos de referência criam um ecossistema de emprego qualificado e atraem profissionais que procuram reduzir tempos de deslocação sem abdicar de uma elevada qualidade de vida. A presença de escolas, infraestruturas desportivas, comércio e restauração completa um ambiente pensado para rotinas estáveis, com forte componente de lazer.

No mercado residencial, esta complementaridade traduz-se numa procura diversificada. Lisboa capta sobretudo quem privilegia centralidade, acessos e um estilo de vida urbano, enquanto Oeiras atrai quem procura equilíbrio entre residência e carreira, com um quotidiano mais calmo, ainda assim muito próximo da capital. Em ambos os casos, a atratividade é sustentada por fatores estruturais — conectividade, serviços, emprego e qualidade do espaço público — que continuam a posicionar Lisboa e Oeiras como escolhas preferenciais para compra e arrendamento na Área Metropolitana.

A leitura das transações evidencia um mercado com capacidade de adaptação e rápida recomposição, tanto em Lisboa como em Oeiras (Figura 19). Na capital, o número de operações evoluiu de forma consistente entre 2019 (7 061) e 2022 (8 144), sinalizando um ciclo de elevada atividade. Em 2023, observou-se um recuo para 7 191 transações — um ajuste compatível com um contexto mais exigente em termos económicos e financeiros —, mas a correção foi temporária: em 2024, Lisboa regressou a níveis muito elevados, com 8 300 transações, o que corresponde a uma subida de 15,4% face a 2023. Em 2025, a trajetória mantém-se positiva, atingindo 8 451 transações, reforçando a ideia de um mercado que recuperou tração e voltou a consolidar volumes próximos dos máximos recentes.

Em Oeiras, a dinâmica é semelhante, embora com maior amplitude nas oscilações. Entre 2019 (2 237) e 2022 (2 554) registou-se um crescimento gradual, seguido de uma quebra mais marcada em 2023 (1 856). A retoma, contudo, foi particularmente expressiva: em 2024, o concelho recuperou para 2 363 transações, um avanço de 27,3% em termos homólogos, superior ao observado em Lisboa. Em 2025, a aceleração prolonga-se, com 2 833 transações, sugerindo um reforço do apetite pela linha e pelos concelhos com forte componente residencial e empresarial. No conjunto, os dados apontam para uma reativação robusta da procura, com Oeiras a afirmar-se como polo complementar à capital, beneficiando da proximidade, do perfil de qualidade de vida e da concentração de emprego qualificado.

Figura 19 | Transações de alojamentos familiares (n)



Fonte: INE.

Os valores médios de venda registados pela Engel&Völkers em 2025 apontam para um ajustamento relevante face ao ano anterior, num contexto em que a base de procura continua estruturalmente sólida. Em Lisboa, com uma população municipal de 575 739 e crescimento anual de 1,5%, o preço médio E&V fixou-se em 3 215 €, traduzindo uma

variação de -25,5% entre 2024 e 2025. Em Oeiras, onde a população atingiu 177 866 (+1,3%), o preço médio foi de 3 117 €, com uma descida mais contida de -10,8%. Esta divergência sugere que a correção foi mais intensa na capital, enquanto Oeiras exibiu maior estabilidade relativa.

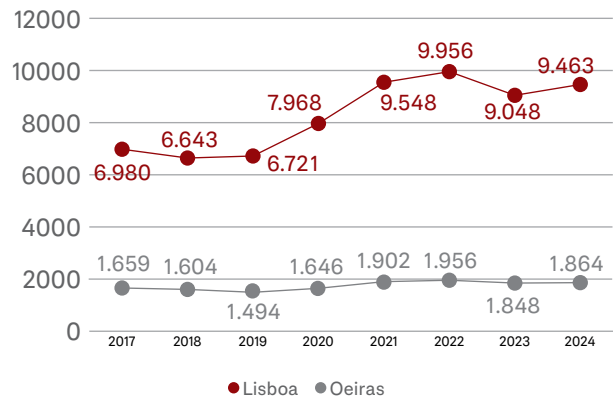
Esta evolução é compatível com um mercado que, após um período de forte tensão nos preços, entra numa fase mais seletiva e orientada para o volume de transações. A variação no preço médio deve-se, essencialmente, ao aumento expressivo do número de propriedades vendidas. Com um volume superior de negócios concretizados, o portfólio de vendas E&V passou a incluir uma proporção maior de imóveis de gama média e preços mais baixos, o que se reflete mecanicamente no cálculo da média global.

Em Lisboa, a descida do preço médio reflete também o impacto das recentes medidas governamentais de apoio ao crédito habitação para jovens. Estas iniciativas estimularam a procura em segmentos de preço mais acessíveis, resultando num maior peso de transações em zonas com preços mais acessíveis e em tipologias familiares intermédias. Esta dinâmica reduz a média estatística, mesmo quando os valores de referência se mantêm firmes nos ativos mais escassos. Em Oeiras, a correção menos pronunciada é consistente com a atratividade estrutural do concelho — proximidade ao mar, qualidade de vida e concentração de emprego qualificado — que sustenta a procura e reduz a volatilidade. Em suma, a redução do preço médio não traduz uma depreciação do mercado, mas sim um aumento da liquidez e um ajustamento à atual estrutura da procura.

Em Lisboa, os novos contratos de arrendamento evidenciam um ciclo recente de forte expansão, seguido de normalização em níveis ainda elevados (Figura 20). Depois de alguma estabilidade entre 2017 e 2019 (de 6 980 para 6 721), o mercado acelerou de forma marcada a partir de 2020, atingindo 9 956 em 2022 — um aumento de 48,1% face a 2019 —, num período em que a procura por arrendamento foi amplificada pela maior mobilidade residencial, pela procura internacional e pela pressão sobre a acessibilidade na compra. Em 2023 verificou-se uma correção de -9,1%, para 9 048, compatível com um contexto de maior restrição financeira e maior contenção na oferta, mas 2024 voltou a confirmar resiliência, com 9 463 contratos (+4,6% face a 2023). Para 2025, o INE disponibiliza apenas o 1º trimestre: 2 149, um valor que, embora deva ser lido com cautela por efeitos de sazonalidade, sugere continuidade de atividade significativa num mercado onde a procura tende a permanecer robusta, sustentada por emprego, ensino superior e captação de talento.

Em Oeiras, o percurso é semelhante, mas com menor volatilidade e uma base estruturalmente estável (Figura 20). Após descida entre 2017 e 2019 (de 1 659 para 1 494), o concelho acompanhou a aceleração do ciclo metropolitano: 1 646 em 2020 e 1 956 em 2022, o que representa +30,9% face a 2019. Tal como em Lisboa, 2023 trouxe um abrandamento (-5,5% para 1 848), seguido por estabilização em 2024 (1 864; +0,9%). Este padrão é coerente com o posicionamento de Oeiras como alternativa residencial consolidada, beneficiando da proximidade à capital, da concentração de emprego qualificado e da atratividade para famílias e profissionais que procuram equilíbrio entre acessos e qualidade de vida. No 1T 2025, registaram-se 435 novos contratos — um indicador ainda preliminar, mas alinhado com a ideia de manutenção de procura, num mercado onde a pressão tende a manter-se mais “discreta”, porém persistente, por via de uma oferta tipicamente limitada e de uma procura relativamente menos especulativa e mais funcional.

Figura 20 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



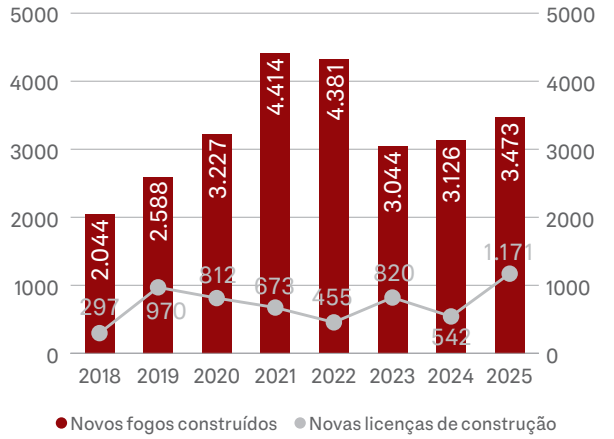
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Em 2025, a Área Metropolitana de Lisboa mostra sinais claros de reativação do lado da oferta, com melhoria simultânea nos fogos concluídos e, sobretudo, no licenciamento (Figura 21). O número de novos fogos concluídos subiu para 3 473, o que representa um aumento de 11,1% face a 2024 e consolida a recuperação iniciada após o ajustamento de 2023. Ainda assim, este patamar permanece abaixo dos máximos de 2021–2022, o que sugere que a capacidade de entrega continua condicionada por fatores estruturais — desde prazos de obra e disponibilidade de mão-de-obra à complexidade operacional e aos custos de construção —, mantendo a escassez relativa como elemento de suporte ao mercado.

O indicador mais relevante em 2025 é a inversão muito expressiva no número de novas licenças de construção, que recupera para cerca de 1 170, mais do dobro do observado em 2024, após um ano de forte retração. Esta aceleração aponta para um reforço do “pipeline” de projetos e pode traduzir maior confiança dos promotores, melhor previsibilidade na procura e uma adaptação gradual ao novo enquadramento financeiro. Dado o desfasamento típico entre licenciamento e conclusão, esta recuperação no licenciamento tende a ter impacto sobretudo em 2026–2027; até lá, a subida dos fogos concluídos em 2025 deverá refletir, em grande medida, a entrega de projetos maturados nos anos anteriores. Em síntese, 2025 marca um ano de inflexão: mais execução no curto prazo e, principalmente, um sinal de reposição de stock futuro — condição essencial para aliviar pressões persistentes num mercado metropolitano estruturalmente procurado.

Figura 21 | Novas construções e licenças para construção na Área Metropolitana de Lisboa (n)

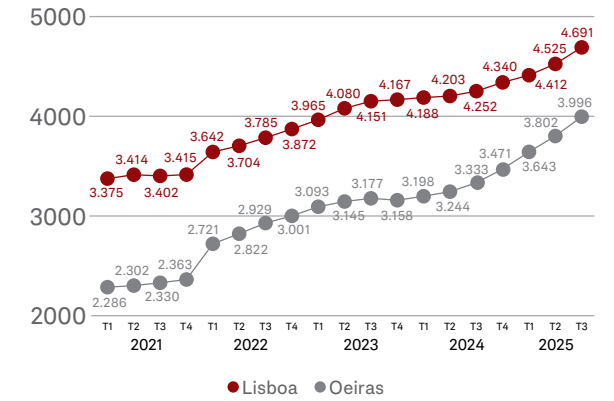


Fonte: INE

A evolução trimestral do valor mediano de venda por m² confirma uma trajetória de valorização em Lisboa e em Oeiras, com 2024 a funcionar como um ano de crescimento gradual e 2025 a marcar uma aceleração mais evidente (Figura 22). Em Lisboa, 2024 caracterizou-se por uma subida contínua, de 4 188 €/m² no 1T para 4 340 €/m² no 4T. Em termos homólogos, o mercado manteve ganhos positivos, mas com um ritmo mais contido ao longo do ano: +5,6% no 1T, +3,0% no 2T e +2,4% no 3T, antes de voltar a reforçar no 4T (+4,2%). Este padrão é consistente com um mercado onde a procura se mantém resiliente, mas com maior seletividade e maior sensibilidade ao preço, levando a uma valorização mais “disciplinada”, suportada sobretudo pelas localizações e ativos com melhor qualidade e escassez estrutural.

Em Oeiras, a tendência é igualmente ascendente, mas com maior tração na fase final de 2024 e, sobretudo, em 2025. O valor mediano passou de 3 198 €/m² no 1T 2024 para 3 471 €/m² no 4T, com crescimentos homólogos que ganharam intensidade: +3,4% no 1T, +3,1% no 2T, +4,9% no 3T e um salto para +9,9% no 4T. Já em 2025 observa-se uma aceleração clara em ambos os mercados, com Lisboa a atingir 4 691 €/m² no 3T 2025 (+10,3% face ao 3T 2024) e Oeiras a subir para 3 996 €/m² (+19,9%). Esta diferença sugere um reforço do papel de Oeiras como alternativa de elevada qualidade na linha, beneficiando da proximidade a Lisboa e de uma procura funcional (famílias e profissionais) que tende a pressionar a valorização quando a oferta disponível é limitada, ao mesmo tempo que Lisboa mantém um crescimento sólido, porém mais “maduro”, num patamar já elevado.

Figura 22 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

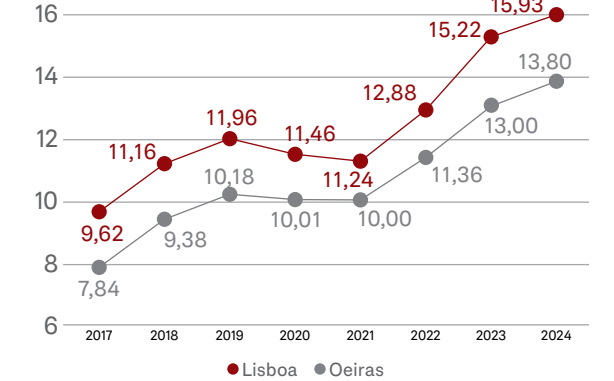


Fonte: INE

A evolução do valor mediano das rendas por m² em Lisboa e Oeiras confirma uma trajetória de valorização muito marcada nos anos mais recentes, num quadro de procura persistente e oferta estruturalmente curta (Figura 23). Em Lisboa, a subida acelerou de forma particularmente evidente entre 2022 e 2023: de 12,9 €/m² para 15,2 €/m², um aumento de 18,2%, refletindo a pressão combinada de maior mobilidade residencial, atração de talento e estudantes, e dificuldade em repor stock disponível no mercado. Em 2024, o crescimento manteve-se, ainda que mais moderado, com a renda mediana a fixar-se em 15,9 €/m² (+4,7%). Para 2025, o INE disponibiliza apenas o 1T, com 16,0 €/m², sinal que aponta para continuidade do movimento ascendente, embora a leitura deva considerar a sazonalidade do início do ano e a elevada sensibilidade do mercado à disponibilidade de produto em cada trimestre.

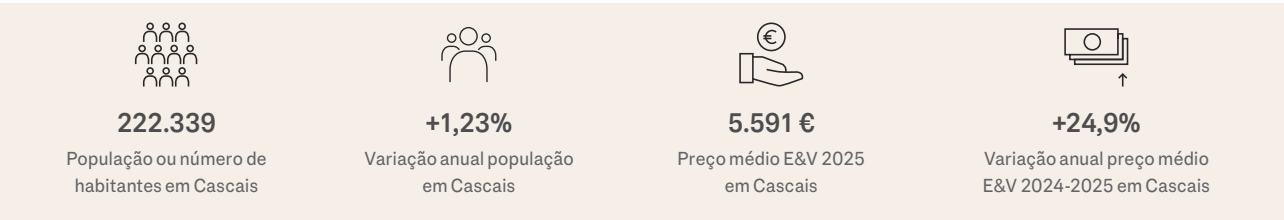
Em Oeiras, a tendência é igualmente de forte valorização, sustentada por uma procura cada vez mais consistente por alternativas residenciais de qualidade na linha. Após 2022 (11,4 €/m²), o valor mediano subiu para 13,0 €/m² em 2023 (+14,4%) e voltou a crescer em 2024 para 13,8 €/m² (+6,2%). Apesar de se manter abaixo de Lisboa em termos absolutos, Oeiras tem registado um ritmo de crescimento muito competitivo, coerente com o seu posicionamento: proximidade à capital, forte polo de emprego e um estilo de vida mais “desafogado”, que atrai famílias e profissionais em procura de melhor equilíbrio entre acessos e qualidade de vida. No 1T 2025, o valor situa-se em 13,9 €/m², sugerindo um patamar elevado e uma manutenção da pressão, num mercado em que pequenas variações de oferta podem ter impacto imediato nos valores praticados.

Figura 23 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

Região Centro e Lisboa | Cascais · Estoril



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

O concelho de Cascais mantém-se como uma das localizações residenciais mais desejadas da Área Metropolitana de Lisboa, combinando um posicionamento de prestígio com uma qualidade de vida difícil de replicar noutros territórios da região. Entre o Atlântico e a proximidade à capital, Cascais oferece um equilíbrio raro entre mar, natureza, segurança, serviços e mobilidade — fatores que continuam a sustentar uma procura muito transversal, desde famílias que procuram estabilidade e escolas de referência, a profissionais em mobilidade internacional, investidores e compradores de segunda habitação. Com mais de 222 000 habitantes em 2024, o concelho apresenta uma diversidade interna que se reflete na oferta imobiliária: mercados distintos dentro do mesmo território, com perfis e valores diferenciados, mas unidos por uma reputação sólida e por uma atratividade consistentemente acima da média.



A freguesia de Cascais e Estoril continua a ser o núcleo prime do concelho e uma das referências nacionais no segmento de luxo. A proximidade ao mar, a paisagem urbana cuidada, os espaços verdes, os equipamentos culturais e desportivos, a restauração de alta qualidade e a presença de unidades hoteleiras e de bem-estar reforçam uma vivência cosmopolita e sofisticada, que alimenta uma procura internacional persistente. Este é um mercado impulsionado não apenas por “status”, mas também por fatores concretos: qualidade do parque residencial, oferta de serviços premium, e uma forte componente de estilo de vida, com acessos rápidos a Lisboa e ao aeroporto. A escassez de produto verdadeiramente diferenciado, sobretudo em localizações mais consolidadas, continua a funcionar como elemento de suporte à valorização.

A faixa costeira de Carcavelos e Parede afirma-se como um polo com identidade própria, onde a vida junto ao mar se cruza com uma dinâmica urbana mais jovem e funcional. A presença da Nova SBE contribuiu para aumentar a visibilidade internacional da zona, diversificando a procura — desde arrendamento associado a estudantes e corpo docente, a compra por jovens profissionais e famílias que valorizam praia, acessos e oferta de comércio e serviços. A transformação urbana prevista para a frente marítima, com projetos estruturantes como a Quinta dos Ingleses, adiciona uma perspetiva de requalificação e reforço de centralidade, com impacto potencial na atratividade residencial e na maturidade do tecido urbano. O resultado é um mercado onde a procura tende a crescer à medida que a zona se posiciona como alternativa qualificada entre Lisboa e o centro de Cascais.

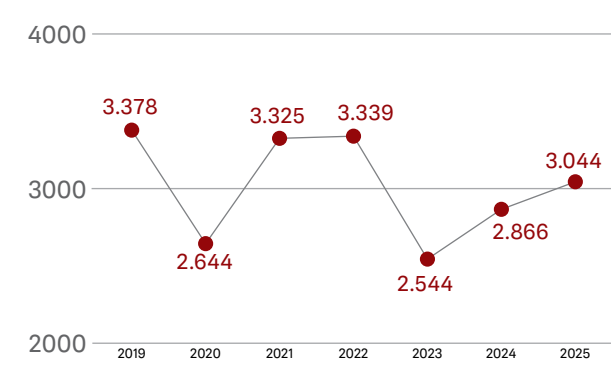
No interior, Alcabideche e São Domingos de Rana desempenham um papel essencial na composição do concelho, com um perfil mais orientado para residência permanente e para o quotidiano familiar. Estas freguesias beneficiam de maior disponibilidade de tipologias e de um rácio qualidade/área frequentemente mais competitivo do que nas zonas costeiras, atraindo famílias que procuram espaço, tranquilidade e acesso a uma rede consolidada de escolas, saúde, comércio e infraestruturas. A proximidade às principais vias e a ligação rápida a Lisboa e a polos empresariais da linha reforçam a procura, enquanto a reputação global de Cascais atua como “selo” de qualidade também nestas localizações. No conjunto, Cascais apresenta-se como um concelho de procura estruturalmente forte, suportado por estilo de vida, reputação e diversidade de submercados — uma combinação que continua a posicioná-lo entre as escolhas mais seguras e aspiracionais para compra e arrendamento na região.

O volume de vendas de alojamentos familiares em Cascais tem oscilado ao sabor do contexto financeiro, mas revela uma capacidade de recuperação que confirma a atratividade estrutural do concelho (Figura 24). Depois do recuo em 2020 (2 644), o mercado recompôs-se em 2021 e 2022, mantendo-se num patamar elevado (3 325 e 3 339). Em 2023, registou-se uma quebra mais expressiva para 2 544 transações, menos 23,8% face a 2022, num período marcado por maior dificuldade no acesso ao crédito, subida das taxas de juro e maior prudência das famílias. A partir daí, a trajetória volta a inverter: 2024 já refletiu retoma, com 2 866 transações (+12,7%), e 2025 consolida o movimento ascendente, atingindo 3 044 (+6,2% face a 2024). Apesar de ainda ficar abaixo do nível de 2019 (3 378), o resultado de 2025 aproxima Cascais do intervalo “pré-ajustamento”, sugerindo que a procura voltou a ganhar tração à medida que o mercado se adaptou às novas condições.

Na agência E&V Cascais, 2025 confirma um reposicionamento em alta dos valores praticados, com o preço médio de venda a situar-se em 5 591 € e uma variação anual de +24,9% face a 2024. Este desempenho acompanha a solidez estrutural da procura no concelho — reforçada por uma população de 222 339 habitantes (+1,2% em 2024) — e reflete, sobretudo, um mercado onde o produto com diferenciação (moradias T3 e T4 com jardim e piscina) continua a concentrar interesse e a sustentar a valorização. A procura é particularmente sensível a atributos de estilo de vida e exclusividade, com destaque para zonas como Quinta da Marinha, o centro de Cascais e Alcabideche, que combinam centralidade, acessos, natureza e uma perceção elevada de segurança.

O perfil de comprador na E&V Cascais permanece fortemente internacional: 81,3% das aquisições são realizadas por estrangeiros, face a 18,8% de compradores nacionais, com predominância de nacionalidades portuguesa, brasileira, russa e norte-americana. A motivação de compra é maioritariamente residencial, com 75% das transações orientadas para habitação própria, mas com uma componente relevante de segunda residência e investimento, coerente com o posicionamento de Cascais como destino de lifestyle. Em termos de financiamento, observa-se uma base de procura relativamente robusta: 62,5% das compras são realizadas sem recurso a crédito, enquanto 37,5% recorrem a financiamento, o que ajuda a explicar a resiliência da procura num contexto de taxas de juro ainda exigente e contribui para maior estabilidade na concretização de negócio.

Figura 24 | Transações de alojamentos familiares (n)

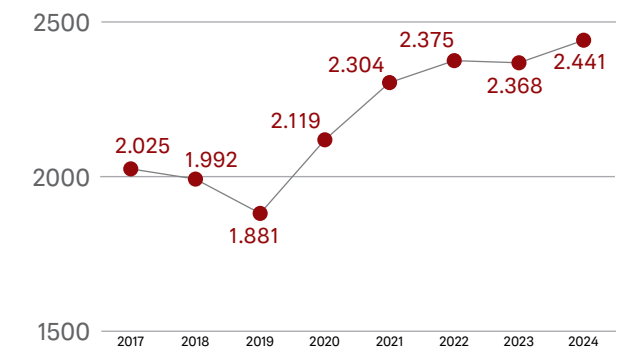


Fonte: INE



Já o mercado de arrendamento, após um momento de estabilização nos últimos dois anos, sofre, em 2024, um crescimento de 3,1%, com 2441 novos contratos, demonstrando uma procura crescente no arrendamento, fruto das condições para lazer e estudar no concelho (Figura 25). Em 2025, os valores disponíveis para o 1º trimestre de 2025 – 551 novos contratos de arrendamento – apontam para uma tendência similar face aos 3 anos anteriores.

Figura 25 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



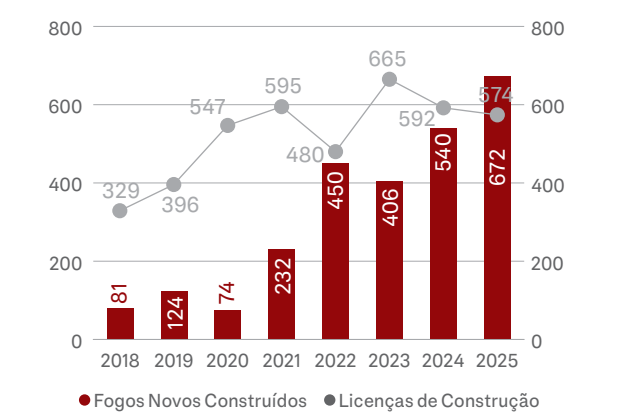
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



A dinâmica recente da construção em Cascais evidencia um reforço muito significativo do lado das entregas, num concelho onde a oferta nova tende a ser estruturalmente limitada e, por isso, particularmente relevante para o equilíbrio do mercado (Figura 26). Após níveis modestos entre 2018 e 2020, verifica-se uma aceleração clara a partir de 2021, que se intensifica em 2022 e mantém um ritmo elevado em 2023. Em 2024, o número de fogos concluídos voltou a crescer de forma expressiva para 540 (+33,0% face a 2023) e, em 2025, atinge 672 (+24,4%), estabelecendo o valor mais alto da série. Esta sequência sugere um ciclo de maturação de projetos que começaram a ser preparados em anos anteriores e que agora se traduzem em entregas efetivas, com impacto direto na disponibilidade de produto novo no concelho.

Do lado do licenciamento, o comportamento é mais volátil e ajuda a enquadrar as expectativas para os próximos anos. O concelho registou um crescimento robusto entre 2018 (329) e 2021 (595), seguido de recuo em 2022 (480), um novo pico em 2023 (665) e nova descida em 2024 (592). Em 2025, as licenças voltam a reduzir para 574 (-3,0% face a 2024 e -13,7% face a 2023), o que pode indicar uma fase de maior prudência no arranque de novos projetos, influenciada por custos de construção, condições de financiamento e pela própria complexidade do processo urbanístico num território com elevada pressão e regras exigentes. Em termos prospetivos, o forte aumento de fogos concluídos em 2024–2025 melhora a oferta no curto prazo, mas a perda de tração no licenciamento sugere que o pipeline poderá voltar a estreitar a partir de 2026–2027, mantendo a escassez relativa como um fator estrutural do mercado residencial de Cascais.

Figura 26 | Novas construções e licenças para construção no concelho de Cascais (n)

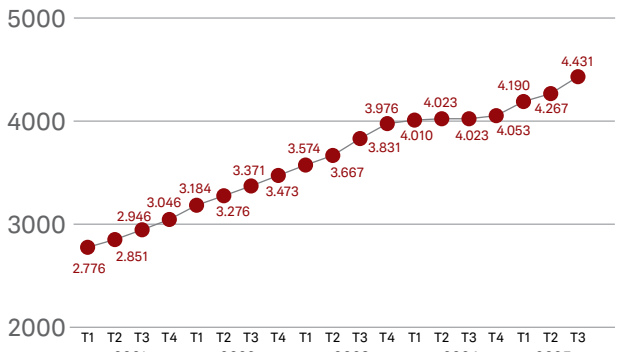


Fontes: INE

A evolução trimestral do valor mediano de venda por m² em Cascais mantém uma trajetória estruturalmente ascendente, com um “patamar” de estabilização em 2024 e uma nova aceleração em 2025 (Figura 27). Em 2024, os valores consolidaram-se ligeiramente acima dos 4 000 €/m² — 4 010 €/m² no 1T, 4 023 €/m² no 2T e 4 023 €/m² no 3T, terminando o ano em 4 053 €/m² no 4T. Em termos homólogos, 2024 ainda registou crescimentos, mas com perda de intensidade ao longo do ano: +12,2% no 1T, +9,7% no 2T, +5,0% no 3T e apenas +1,9% no 4T. Este padrão sugere um mercado que continuou a valorizar, mas com maior seletividade e maior sensibilidade ao preço, num contexto de ajustamento ao custo do financiamento e de maior exigência na relação qualidade/localização/valor.

Em 2025, a leitura muda de tom: o valor mediano volta a ganhar tração e atinge 4 190 €/m² no 1T, 4 267 €/m² no 2T e 4 431 €/m² no 3T. A variação homóloga reforça esta aceleração, passando de +4,5% no 1T para +6,1% no 2T e culminando em +10,1% no 3T. Em termos de dinâmica de mercado, este arranque de 2025 é consistente com a persistência de procura em Cascais — alicerçada em fatores de estilo de vida, reputação e escassez relativa de oferta — e com a maior penalização dos imóveis “médios” face aos ativos verdadeiramente diferenciados, que tendem a concentrar a procura e a sustentar a valorização quando o stock disponível é limitado.

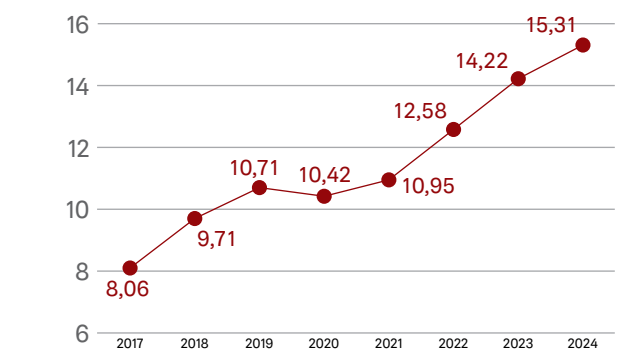
Figura 27 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

No que ao mercado de arrendamento diz respeito (Figura 28), verifica-se, desde 2020, um aumento constante nos preços do arrendamento. Em 2021, o preço médio de arrendamento era de 10,9 €/m². No entanto, entre 2022 e 2023, houve um crescimento significativo, com o preço alcançando 14,2 €/m² em 2023. Em 2024, o valor sobe para 15,3 €/m², confirmando um crescimento de 7,7% entre 2023 e 2024. Os dados disponíveis para 2025 indicam, no primeiro trimestre de 2025, uma ligeira descida para 13,9 €/m². Contudo, e devido a efeitos de sazonalidade, é expectável que este valor altere significativamente com a apresentação futura dos valores para os restantes trimestres.

Figura 28 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Região Centro e Lisboa | Sintra





400.947
População ou número de habitantes em Sintra



+1,37%
Variação anual população em Sintra



3.164 €
Preço médio E&V 2025 em Sintra



-13,7%
Variação anual preço médio E&V 2024-2025 em Sintra

Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Sintra afirma-se como um dos concelhos mais singulares da Área Metropolitana de Lisboa, combinando património, natureza e diversidade residencial num território que vai da serra à costa atlântica. Classificada pela UNESCO como Paisagem Cultural Património da Humanidade, a vila e a envolvente mantêm uma notoriedade internacional rara, ancorada num património icónico — Palácio da Pena, Quinta da Regaleira, Castelo dos Mouros e Palácio Nacional — e numa paisagem que cruza o verde intenso do Parque Natural de Sintra-Cascais com uma frente marítima marcada por praias emblemáticas e pelo Cabo da Roca. Esta combinação cria um “efeito de lugar” muito próprio: viver em Sintra é, para muitos, escolher um quotidiano mais calmo e verde, sem abdicar da proximidade a Lisboa e aos principais eixos de emprego da região.

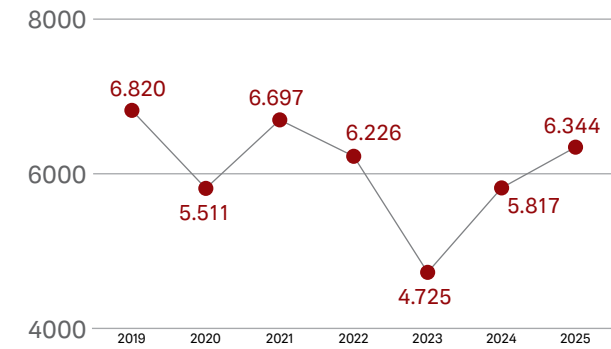


Do ponto de vista imobiliário, essa identidade traduz-se num mercado com procura estruturalmente robusta e diferenciada. A atratividade vai além do turismo: Sintra capta famílias que procuram espaço e qualidade de vida, compradores que valorizam moradias com jardim e uma relação próxima com a natureza, e também um segmento internacional interessado em propriedades com charme, privacidade e carácter patrimonial. A oferta é, por isso, especialmente variada: quintas e casas históricas nas zonas mais ligadas à serra, moradias e condomínios com perfil premium em áreas residenciais consolidadas, e soluções mais urbanas com boa ligação ferroviária e rodoviária, que respondem à procura por habitação permanente e por arrendamento de longa duração. Um elemento determinante no posicionamento de Sintra é o equilíbrio — nem sempre simples — entre preservação e pressão de procura. A presença de áreas protegidas e condicionantes urbanísticas em zonas sensíveis limita a expansão e contribui para a escassez relativa de produto verdadeiramente diferenciado, reforçando a perceção de exclusividade em determinados segmentos. Ao mesmo tempo, a amplitude territorial do concelho permite que coexistam opções mais acessíveis e áreas de maior prestígio, o que alarga o universo de potenciais compradores e arrendatários. Em síntese, Sintra destaca-se como uma escolha de forte valor aspiracional e de elevada resiliência: um mercado sustentado por um património reconhecido, uma paisagem incomparável e uma procura consistente por um estilo de vida entre a serra, o mar e a proximidade à capital.

A evolução das transações de alojamentos familiares em Sintra revela um mercado cíclico, mas com capacidade clara de recuperação (Figura 29). Depois do pico de 2019 (6 820), o volume ajustou-se em 2020 (5 511) e voltou a recuperar em 2021 (6 697), mantendo-se elevado em 2022 (6 226). O ano de 2023 marcou a correção mais acentuada do período, com as transações a descerem para 4 725, um recuo compatível com o impacto das taxas de juro mais altas, maior restrição no acesso ao crédito e um contexto de maior prudência por parte das famílias. Em 2024, o mercado inverteu esta tendência, registando 5 817 transações, o que representa um aumento de 23,1% face a 2023.

Em 2025, a recuperação consolida-se: as transações sobem para 6 344 (+9,1% face a 2024), voltando a colocar Sintra acima da fasquia das 6 000 operações e aproximando o concelho dos patamares observados antes do ajustamento de 2023. Esta retoma sugere que a procura se manteve latente e regressou à medida que o mercado se adaptou ao novo enquadramento financeiro, beneficiando também da atratividade estrutural de Sintra como território residencial — com uma oferta diversificada e um posicionamento forte para famílias que procuram espaço, acessibilidade relativa e ligação a Lisboa. A tendência aponta para continuidade em ritmo mais moderado, com a atividade a estabilizar em níveis elevados, condicionada sobretudo pela evolução do crédito e pela capacidade de oferta acompanhar uma procura persistentemente robusta.

Figura 29 | Transações de alojamentos familiares (n)

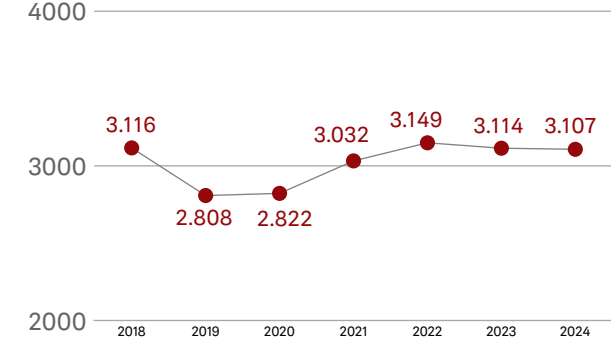


Fonte: INE

O mercado de arrendamento em Sintra tem vindo a revelar uma notável estabilidade nos últimos anos, com os novos contratos a oscilarem em torno das 3 100 unidades anuais (Figura 30). Em 2024, foram registados 3 107 novos contratos, praticamente em linha com 2023 (3 114; -0,2%) e muito próximo do máximo recente de 2022 (3 149). Esta manutenção sugere um mercado já bastante “maduro”, onde a procura existe — em particular como alternativa à compra —, mas a capacidade de crescer em volume é condicionada sobretudo pela disponibilidade de oferta colocada no mercado e pela rotação do parque habitacional.

Para 2025, o INE disponibiliza apenas o 1º trimestre, com 805 novos contratos. Se este ritmo se mantivesse ao longo do ano, apontaria para um total na ordem dos 3 200 contratos, o que representaria uma subida moderada face a 2024 (cerca de +3,6%). Ainda assim, trata-se de uma estimativa que deve ser lida com prudência, dado que a contratação pode variar ao longo do ano por efeitos sazonais e pela entrada pontual de oferta. O cenário mais provável é, por isso, o de continuidade num intervalo próximo do observado recentemente — aproximadamente entre 3 100 e 3 300 contratos —, reforçando a ideia de um mercado consistente, mas estruturalmente limitado pelo lado da oferta.

Figura 30 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)

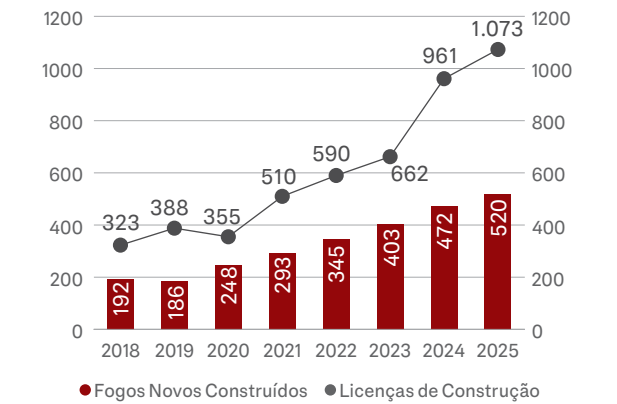


Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

A evolução recente da construção em Sintra evidencia um reforço muito significativo do “pipeline” de oferta, com 2025 a consolidar esse movimento (Figura 31). Do lado das entregas, os novos fogos concluídos mantiveram uma trajetória de crescimento contínuo: 403 em 2023, 472 em 2024 e 520 em 2025. Isto traduz-se num aumento de 17,1% em 2024 e de mais 10,2% em 2025, sinalizando que projetos iniciados ou licenciados em anos anteriores estão efetivamente a chegar ao mercado, contribuindo para aliviar, ainda que parcialmente, a pressão num concelho com procura residencial elevada e muito diversificada.

O indicador mais expressivo continua, contudo, a ser o licenciamento. Depois de 662 licenças em 2023, Sintra deu um salto para 961 em 2024 (+45,2%) e voltou a crescer em 2025 para 1073 (+11,7%), estabelecendo o valor mais alto da série. Este padrão sugere um aumento claro da confiança dos promotores e uma resposta mais ativa do mercado à necessidade de reposição de stock habitacional. Considerando o desfasamento normal entre licenças e conclusões, estes níveis de licenciamento apontam para uma probabilidade elevada de reforço das entregas em 2026–2027. Ainda assim, a velocidade a que essa oferta se materializa dependerá de fatores como custos de construção, disponibilidade de mão-de-obra e capacidade de execução, pelo que o impacto no mercado tenderá a ser progressivo, mais do que imediato.

Figura 31 | Novas construções e licenças para construção no concelho de Sintra (n)

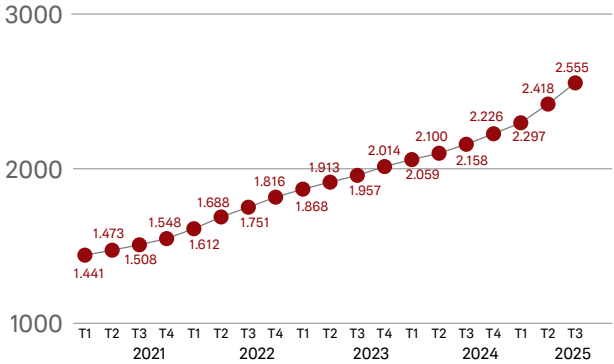


Fontes: INE

A trajetória do valor mediano de venda por m² em Sintra mantém-se claramente ascendente e, em 2024–2025, ganha mesmo novo fôlego (Figura 32). Em 2024, a valorização foi contínua ao longo do ano — de 2 059 €/m² no 1T para 2 226 €/m² no 4T — o que corresponde a um crescimento anual de 8,1% entre o início e o final do ano. Este movimento prolonga a tendência iniciada em 2021 e confirma o posicionamento de Sintra como um mercado com procura persistente, suportado pela diversidade de oferta (da habitação familiar em zonas urbanas às moradias com maior componente de espaço) e por uma acessibilidade relativa que continua a captar procura que, em muitos casos, não encontra alternativa competitiva nos concelhos mais centrais.

Em 2025, a aceleração torna-se mais evidente: o valor mediano sobe de 2 297 €/m² no 1T para 2 555 €/m² no 3T, o que representa um aumento de 11,2% em apenas dois trimestres e um ganho homólogo de 18,4% face ao 3T 2024 (2 158 €/m²). Este reforço sugere que a procura voltou a pressionar o mercado com maior intensidade, numa fase em que a oferta disponível — sobretudo em tipologias bem localizadas e com boa relação área/valor — continua limitada. A médio prazo, o forte crescimento do licenciamento observado recentemente poderá contribuir para aumentar a entrega de produto e moderar a pressão sobre preços, mas, dado o desfasamento entre licenças e conclusão de obra, o cenário mais provável é a manutenção de uma valorização sustentada no curto prazo, ainda que com oscilações de ritmo ao longo dos trimestres.

Figura 32 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)

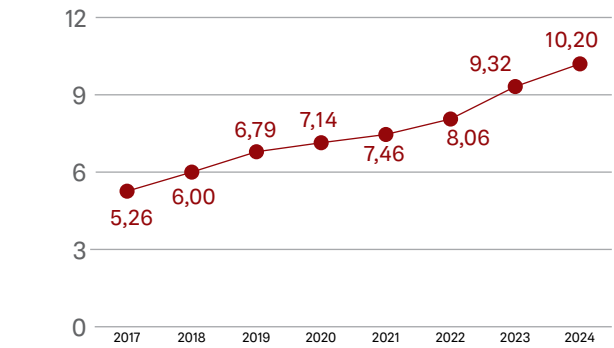


Fonte: INE

O valor mediano das rendas por m² em Sintra manteve em 2024 uma trajetória de valorização contínua e cada vez mais expressiva, atingindo 10,2 €/m² e prolongando um ciclo de crescimento praticamente ininterrupto desde 2017 (5,3 €/m²) (Figura 33). Face a 2023 (9,3 €/m²), a subida foi de 9,4%, um ritmo que reforça a leitura de um mercado pressionado por procura persistente — tanto de residentes que procuram alternativas mais acessíveis à compra, como de famílias que valorizam espaço e ligação a Lisboa — num contexto em que a oferta disponível tende a ser limitada e a rotação do stock nem sempre acompanha essa procura.

Para 2025, o INE disponibiliza apenas o 1T, com 10,4 €/m², sugerindo continuidade da tendência ascendente, ainda que este seja um indicador parcial e sujeito a variações sazonais. Se este patamar se mantiver ao longo do ano, Sintra poderá consolidar-se acima do nível de 2024, com um crescimento moderado na ordem dos 2,0% ou superior, dependendo da evolução da oferta e da procura ao longo dos trimestres. Em perspetiva, o cenário mais provável permanece de subida — potencialmente mais gradual — à medida que os limites de acessibilidade se tornam mais determinantes e que a maior atividade de construção, embora relevante, demore a traduzir-se em disponibilidade efetiva no mercado de arrendamento.

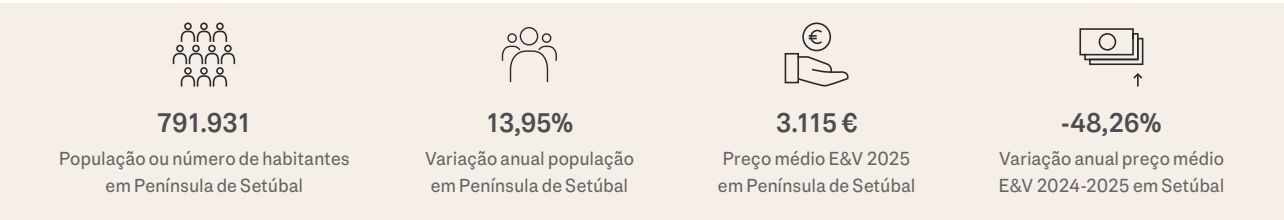
Figura 33 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Região Centro e Lisboa | Setúbal



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research. Os dados da região da Península de Setúbal apresentados no presente relatório englobam os concelhos de Alcochete, Almada, Barreiro, Moita, Montijo, Palmela, Seixal e Setúbal.

A Península de Setúbal afirma-se cada vez mais como uma segunda linha prime da Área Metropolitana de Lisboa: um território onde a qualidade de vida atlântica e o contacto com a natureza se combinam com acessos práticos à capital, criando uma proposta residencial muito competitiva. Para quem compra ou arrenda, o apelo é claro: mais espaço, maior diversidade de tipologias e uma vivência marcada pelo mar, pela serra e por frentes ribeirinhas, sem perder ligação ao principal centro de emprego do país. A mobilidade tem sido um fator-chave nesta consolidação — com ligações ferroviárias entre Setúbal e Lisboa rápidas e eficientes, reforçando a lógica de commuting e ampliando o universo de procura por residência permanente na margem sul.

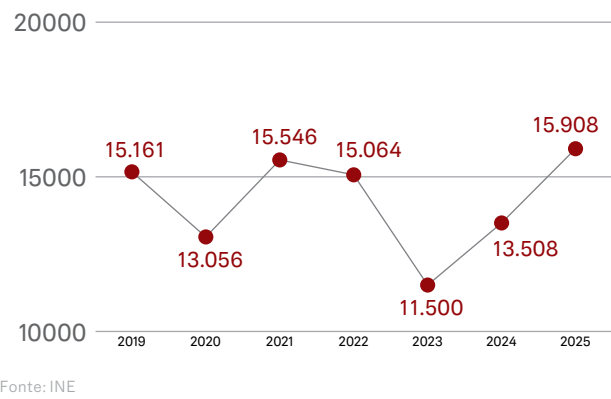
Setúbal, em particular, beneficia de um posicionamento raro: cidade portuária com identidade própria, abraçada pela Serra da Arrábida e voltada para o estuário do Sado, onde a paisagem natural funciona como ativo residencial e turístico. O Parque Natural da Arrábida e a frente atlântica — com praias e miradouros de forte valor paisagístico — criam um estilo de vida que hoje pesa cada vez mais nas decisões imobiliárias: proximidade à natureza, lazer ao ar livre, bem-estar e autenticidade. Este “efeito lifestyle” é complementado por uma marca gastronómica e enológica muito forte, com destaque para os vinhos da Península de Setúbal e para o Moscatel de Setúbal, elementos que alimentam o enoturismo e reforçam a atratividade da região para segunda habitação e investimento em produto diferenciado.

Do lado económico, a região também tem vindo a ganhar densidade e visibilidade. A atividade portuária e os planos de modernização e investimento associados aos portos de Lisboa e Setúbal reforçam a leitura de um território em evolução, com capacidade de atrair projetos empresariais e emprego, fatores que tendem a sustentar procura residencial de médio e longo prazo. Há, ainda, sinais de crescente atenção mediática e de mercado para Setúbal enquanto destino emergente no imobiliário de gama alta, precisamente por oferecer um equilíbrio difícil de encontrar entre acessibilidade metropolitana e qualidade de vida “resort-like”.

Neste contexto, a Península de Setúbal posiciona-se como uma região de procura cada vez mais transversal: famílias que procuram mais espaço e melhores rotinas, profissionais que valorizam mobilidade e qualidade de vida, e compradores que privilegiam uma vivência entre serra e mar. A diversidade do território — urbano, costeiro, rural e vínico — permite acomodar diferentes perfis e estratégias, tornando a região particularmente interessante num ciclo em que a procura se mantém ativa, mas mais exigente e orientada para valor real: localização, mobilidade, estilo de vida e potencial de longo prazo.

O volume de transações de alojamentos familiares na Península de Setúbal voltou a acelerar e, em 2025, confirma uma recuperação robusta, aproximando-se dos níveis mais elevados do período pré-ajustamento (Figura 34). Depois do recuo em 2023, quando as transações desceram para 11 500, o mercado iniciou uma retoma em 2024, alcançando 13 508 (+17,5%). Em 2025, essa tendência consolida-se de forma ainda mais expressiva: o número de transações sobe para 15 908, o que representa um crescimento de 17,8% face a 2024 e coloca a região muito próxima do máximo recente de 2021 (15 546), superando inclusivamente 2019 (15 161). Este comportamento sugere que a procura não só regressou, como ganhou tração adicional, num território que funciona como alternativa metropolitana com forte componente residencial. A leitura do ciclo é coerente com o enquadramento macro do mercado: 2023 refletiu o impacto mais direto do aumento das taxas de juro e da perda de acessibilidade, com adiamento de decisões e maior cautela por parte dos compradores. A partir daí, observa-se uma “normalização” progressiva, com compradores a ajustarem expectativas e a procurarem soluções com melhor relação espaço/valor e qualidade de vida — características em que a Península de Setúbal tende a destacar-se, beneficiando ainda de boa conectividade com Lisboa e de uma base de procura muito diversificada. Em perspetiva, a manutenção de volumes elevados dependerá sobretudo das condições de financiamento e da confiança dos consumidores; ainda assim, o arranque forte de 2025 reforça a ideia de uma procura estruturalmente ativa, sustentada por migração intra-metropolitana e pela atratividade crescente da margem sul como território de residência permanente.

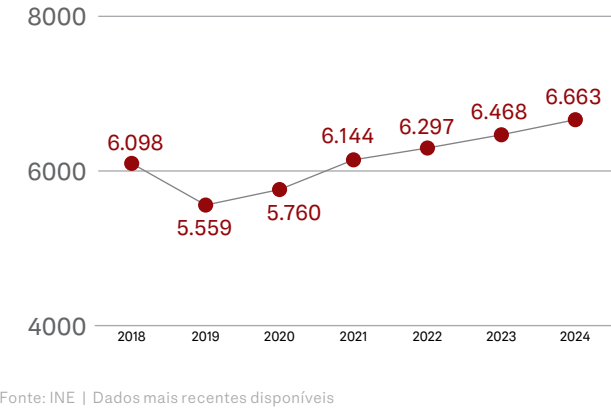
Figura 34 | Transações de alojamentos familiares (n)



No mercado de arrendamento da Península de Setúbal, 2024 confirmou um cenário de estabilidade com ligeiro reforço da atividade: foram celebrados 6 563 novos contratos, mais 1,5% do que em 2023 (6 468). Este desempenho sugere uma procura consistente por soluções de arrendamento na região, suportada por dois vetores principais: por um lado, a persistência de constrangimentos na compra — com exigência de entrada inicial e custos de financiamento ainda relevantes — e, por outro, a atratividade residencial da margem sul, que combina qualidade de vida e maior disponibilidade de tipologias familiares, mantendo-se, em muitos casos, uma alternativa competitiva dentro da lógica metropolitana (Figura 35).

Para 2025, o INE disponibiliza ainda apenas os dados para o primeiro trimestre, com 314 novos contratos. Se este ritmo se prolongasse de forma linear ao longo do ano, apontaria para cerca de 1 256 contratos, um valor substancialmente abaixo de 2024. No entanto, este resultado é pouco provável como leitura anual, já que os novos contratos tendem a apresentar sazonalidade e o 1T pode ser particularmente sensível a fatores pontuais de oferta e registo. Num cenário mais realista, e assumindo que a região se mantém num padrão semelhante ao observado recentemente, o mais provável é que 2025 volte a posicionar-se próximo do intervalo de 2023–2024, com variações moderadas. Assim, a expectativa central aponta para uma manutenção em torno dos 6 400 a 6 700 contratos, dependente sobretudo da disponibilidade efetiva de oferta para arrendamento e da evolução do contexto económico e das condições de financiamento, que continuam a influenciar a decisão entre comprar e arrendar.

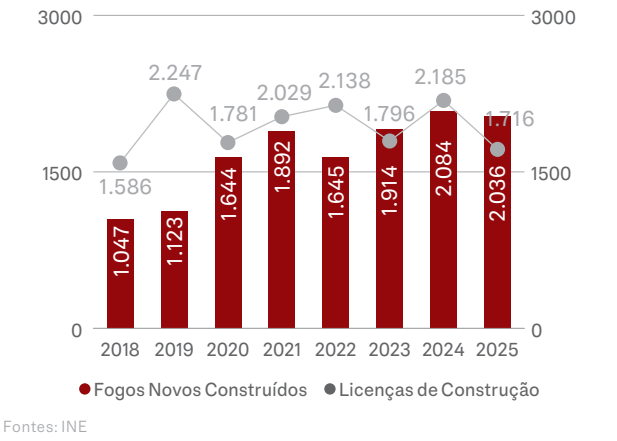
Figura 35 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



Na Península de Setúbal, os indicadores de construção mostram em 2025 um mercado que continua a entregar volumes relevantes, mas com sinais mais mistos no “pipeline” futuro (Figura 36). Do lado das conclusões, mantém-se um patamar elevado: após 1 914 fogos concluídos em 2023 e 2 084 em 2024, 2025 regista 2 036, uma descida ligeira de 2,3% face ao ano anterior, mas ainda acima de 2023 (+6,4%). Este comportamento sugere continuidade na capacidade de execução e na materialização de projetos iniciados em anos anteriores, reforçando a importância da região como principal espaço de expansão residencial da Área Metropolitana.

Já no licenciamento, depois do forte impulso observado em 2024 — quando as novas licenças subiram para 2 185 —, 2025 assinala uma inversão, com queda para 1 716 (-21,5%). Ainda assim, o nível mantém-se próximo de 2023 (1 796), o que indica mais um “arrefecimento” após um pico do que uma retração estrutural. Esta oscilação pode refletir maior prudência dos promotores face a custos de construção e condições de financiamento, mas também um efeito de calendário administrativo, em que decisões de licenciamento se concentraram em 2024. Em perspetiva, a combinação de conclusões robustas com licenciamento em recuo sugere que a oferta poderá manter-se sólida no curto prazo, mas com risco de abrandamento em 2026–2027 caso o licenciamento não recupere, mantendo a região dependente de um equilíbrio delicado entre procura metropolitana crescente e capacidade efetiva de reposição de stock.

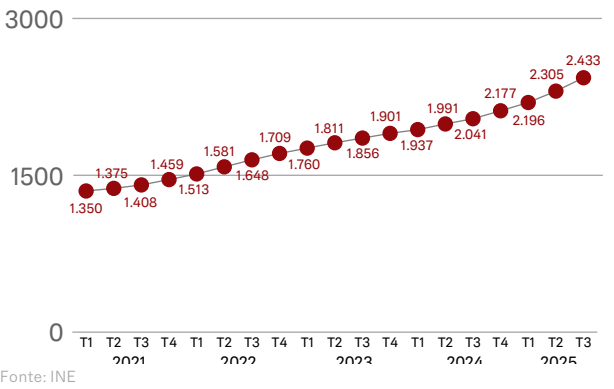
Figura 36 | Novas construções e licenças para construção no concelho de Setúbal (n)



A evolução do valor mediano de venda por m² na Península de Setúbal mantém uma trajetória claramente ascendente e, em 2025, evidencia uma aceleração adicional (Figura 37). Em 2024, a valorização foi consistente ao longo do ano, com o preço a passar de 1 937 €/m² no 1T para 2 117 €/m² no 4T. Em termos homólogos, o ritmo foi robusto mas progressivamente mais moderado: +10,1% no 1T, +10,0% no 2T e +10,1% no 3T, descendo para +7,0% no 4T. Este padrão sugere um mercado em crescimento sustentado, mas já com sinais de maior “maturidade” na velocidade de valorização à medida que os preços sobem e os limites de acessibilidade ganham relevância.

Em 2025, o movimento volta a intensificar-se: 2 196 €/m² no 1T, 2 305 €/m² no 2T e 2 433 €/m² no 3T. As variações homólogas reforçam esta aceleração, subindo para +13,4% no 1T, +15,8% no 2T e +19,2% no 3T. Esta dinâmica é coerente com a procura estrutural por habitação na margem sul — alimentada por migração intra-metropolitana e pela procura de melhor relação espaço/valor face a Lisboa — num contexto em que a oferta, apesar do volume de construção, nem sempre acompanha a intensidade da procura nos segmentos mais procurados. Soma-se ainda o efeito dos custos de construção e da escassez de produto novo em localizações com boa acessibilidade, contribuindo para manter a pressão de valorização, sobretudo em 2025.

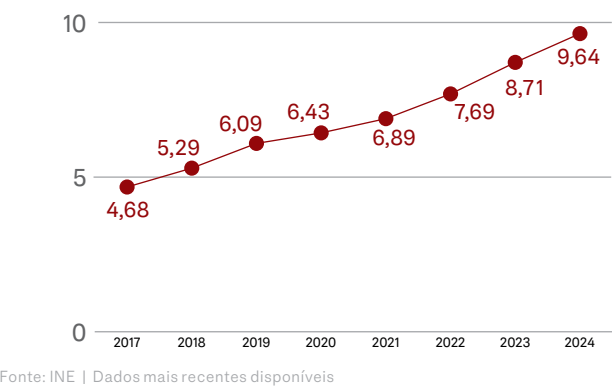
Figura 37 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Entre 2022 e 2024, o valor mediano das rendas por m² em Setúbal manteve uma subida expressiva, confirmando a pressão crescente no mercado de arrendamento (Figura 38). Em 2022, a renda mediana fixou-se em 7,7 €/m² (+10,7% face a 2021), acelerando em 2023 para 8,7 €/m² (+18,1%). Em 2024, voltou a aumentar para 9,6 €/m², embora com um ritmo mais moderado (+7,8%), sinal de que a valorização se mantém, mas começa a ser condicionada pelos limites de acessibilidade.

Para 2025, o INE disponibiliza apenas o 1T, com 9,3 €/m², um valor abaixo da média anual de 2024, o que pode refletir efeitos sazonais e, sobretudo, uma maior dispersão do “mix” de contratos (por exemplo, maior peso de zonas ou tipologias mais acessíveis no arranque do ano). Ainda assim, a tendência de fundo continua a apontar para um mercado pressionado pela procura — alimentada pela dificuldade de acesso à compra e pela atratividade metropolitana de Setúbal — com a evolução de 2025 dependente da oferta efetivamente colocada no mercado e da capacidade das famílias absorverem novas subidas.

Figura 38 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



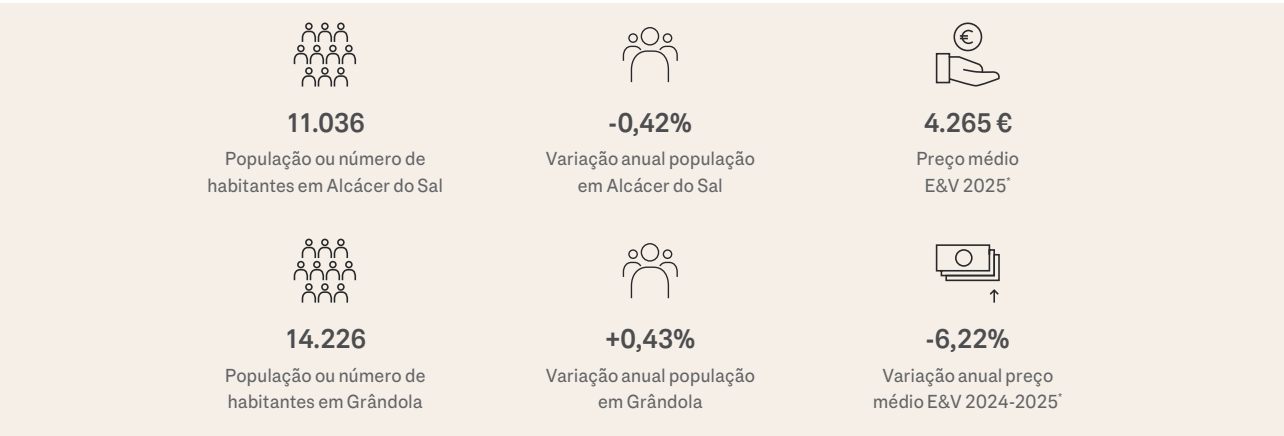
TENDÊNCIAS DO MERCADO
RESIDENCIAL PORTUGUÊS

Região Alentejo

Comporta



Região Alentejo | Comporta



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research
Valores do preço médio e variação anual referentes aos dados disponibilizados pela Engel & Völkers Comporta.

A Comporta consolidou-se como um dos destinos residenciais e de segunda habitação mais desejados do país, combinando a proximidade a Lisboa com um estilo de vida raro, onde a natureza e a baixa densidade são parte essencial do valor. A pouco mais de uma hora da capital, a região afirma-se pela sua identidade própria: extensos areais atlânticos, dunas e pinhais, arrozais e zonas húmidas que desenham uma paisagem ampla e luminosa, preservada e reconhecível. Este enquadramento sustenta um posicionamento de luxo discreto — sofisticado, mas descomplicado — que se tornou assinatura da zona e um dos principais fatores de atração para compradores que procuram privacidade, tranquilidade e um refúgio fora dos centros urbanos.

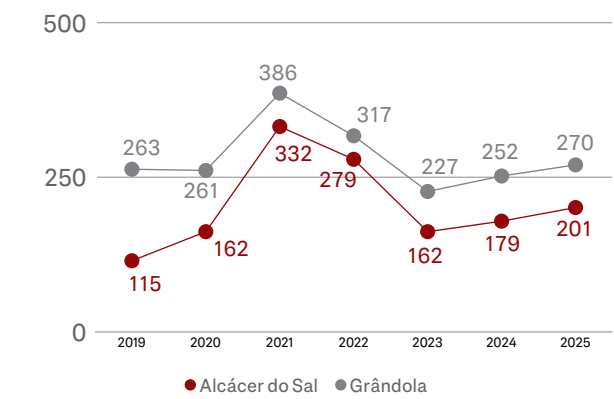
Do ponto de vista imobiliário, a proposta de valor da Comporta assenta em três pilares particularmente relevantes. Em primeiro lugar, a escassez estrutural: a proteção ambiental, as condicionantes urbanísticas e a opção por modelos de desenvolvimento de baixa densidade limitam a expansão e reforçam a exclusividade dos ativos, sobretudo quando falamos de propriedades com grandes parcelas de terreno, proximidade do mar ou inserção em projetos cuidadosamente integrados na paisagem. Em segundo lugar, a coerência estética e arquitetônica: a zona

tem vindo a afirmar uma linguagem contemporânea “natural”, com materiais orgânicos, volumes baixos e integração paisagística, o que atrai um perfil de comprador sofisticado e exigente, frequentemente orientado para qualidade e diferenciação mais do que para quantidade. Por fim, a componente lifestyle: gastronomia, bem-estar, desporto e cultura convivem com uma forma de viver lenta e reservada, reforçando o apelo tanto para férias como para estadias prolongadas e trabalho remoto.

A base demográfica reduzida — a população residente conjunta de Alcácer do Sal e Grândola não ultrapassa 25 000 habitantes em 2024 — reforça o carácter de enclave exclusivo, com pouca pressão de urbanização e uma forte sensação de espaço. É precisamente essa combinação entre escassez, autenticidade e acessibilidade temporal a Lisboa que tem sustentado a notoriedade internacional da Comporta e o interesse crescente de compradores nacionais e estrangeiros. Num contexto em que o mercado valoriza cada vez mais natureza, privacidade e qualidade do ambiente construído, a Comporta posiciona-se como um dos territórios mais aspiracionais do imobiliário português, com uma dinâmica própria e uma capacidade de preservar valor no longo prazo.

Na região da Comporta, as transações de alojamentos familiares evidenciam um ciclo muito marcado: forte dinamismo em 2021–2022, correção em 2023 e recuperação gradual em 2024–2025 (Figura 39). Em Alcácer do Sal, depois do pico de 332 transações em 2021 e de 279 em 2022, o mercado recuou para 162 em 2023, refletindo o impacto do aumento das taxas de juro e da maior prudência num segmento com peso relevante de segunda residência e investimento. A partir daí, observa-se retoma: 2024 subiu para 179 (+10,5%) e 2025 volta a crescer para 201 (+12,3%), reforçando a ideia de reativação progressiva da procura. Em Grândola, a trajetória é semelhante, embora com volumes superiores e maior estabilidade relativa. Após 386 transações em 2021 e 317 em 2022, 2023 registou uma descida para 227. Em 2024, verificou-se recuperação para 252 (+11,0%) e, em 2025, um novo avanço para 270 (+7,1%). No conjunto, os dados sugerem que o mercado voltou a ganhar tração à medida que compradores e investidores se adaptaram ao novo contexto financeiro, mantendo-se atraídos pelo carácter exclusivo e de baixa densidade da Comporta. Ainda assim, os níveis atuais permanecem abaixo dos máximos recentes, o que aponta para uma recuperação mais gradual e seletiva — típica de um território onde a oferta é limitada, os valores são elevados e a decisão de compra é fortemente condicionada por confiança, liquidez e preferência por ativos verdadeiramente diferenciados.

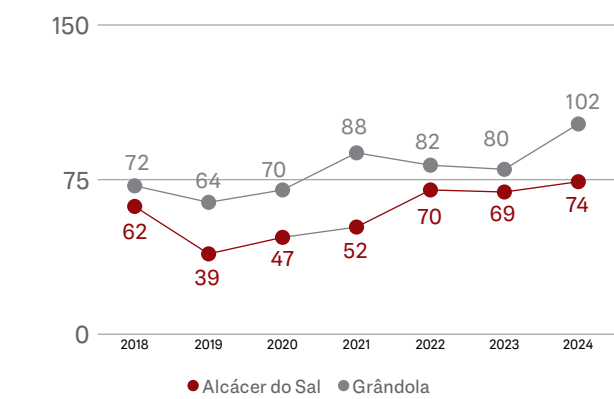
Figura 39 | Transações de alojamentos familiares (n)



Fonte: INE, Ministério da Justiça

O mercado de arrendamento não é muito expressivo na zona da Comporta, com uma média de 88 novos contratos de arrendamento celebrados em 2024, nos concelhos de Alcácer do Sal e Grândola, sendo de registar uma subida significativa no concelho de Alcácer do Sal (Figura 40).

Figura 40 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



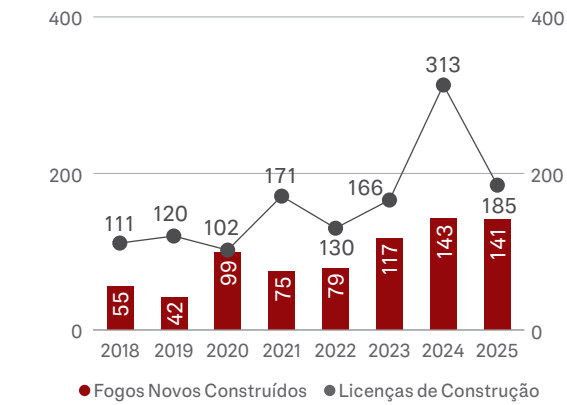
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Na zona da Comporta, a construção manteve-se ativa em 2025, com os fogos concluídos praticamente estáveis: 143 em 2024 e 141 em 2025 (-1,4%), confirmando um nível de entregas elevado face aos anos anteriores (Figura 41). Isto sugere continuidade na execução de projetos já em curso, num mercado onde a oferta nova é, por natureza, limitada.

No licenciamento, a leitura é de normalização após um pico excecional. As novas licenças dispararam em 2024 para 313 (+88,6% face a 2023), mas recuaram em 2025 para 185 (-40,9%). Esta queda é compatível com um efeito de concentração de aprovações em 2024 — típico de processos urbanísticos mais complexos e condicionados — e com maior prudência dos promotores perante custos de construção e condições de financiamento. Apesar do recuo, 2025 mantém um volume de licenças relevante, sugerindo um pipeline ainda ativo, embora mais irregular nos próximos anos.

Figura 41 | Novas construções e licenças para construção nos concelhos de Alcácer do Sal e Grândola (n)



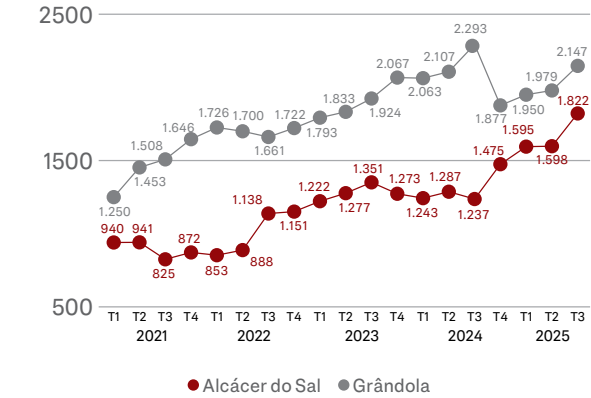
Fonte: INE e cálculos IMR



Em 2024, o valor mediano de venda por m² na zona da Comporta manteve uma trajetória globalmente positiva, mas com comportamentos distintos entre Alcácer do Sal e Grândola (Figura 42). Em Grândola — onde se concentram os patamares mais elevados — a valorização foi muito expressiva até ao 3T 2024, com 2 293 €/m² (variações homólogas na ordem dos +15,1% no 1T, +14,9% no 2T e +19,2% no 3T), antes de um recuo no 4T para 1 877 €/m² (-9,2%). Este tipo de oscilação é frequente em mercados premium e de baixa densidade, onde poucas transações podem alterar o mix (por exemplo, maior peso de produto não-prime num trimestre) e produzir correções pontuais sem mudar a tendência de fundo. Já em Alcácer do Sal, 2024 foi mais irregular: valores praticamente estáveis no 1T e 2T (1 243 e 1 287 €/m²), uma correção no 3T (1 237 €/m²) e um salto no 4T para 1 475 €/m², sugerindo maior heterogeneidade de produto e maior sensibilidade do indicador ao tipo de imóveis transacionados em cada trimestre.

Em 2025, a leitura reforça essa divergência. Alcácer do Sal acelera de forma muito marcada, atingindo 1 822 €/m² no 3T 2025, com crescimentos homólogos muito elevados (+28,3% no 1T, +24,1% no 2T e +47,3% no 3T). Em Grândola, pelo contrário, 2025 revela um ajustamento face aos picos de 2024: 2 147 €/m² no 3T 2025, ainda em patamar premium, mas abaixo do 3T 2024 (variações homólogas perto de -6%). Em termos interpretativos, isto aponta para um mercado que se mantém muito valorizado e resiliente, mas mais seletivo e dependente do produto efetivamente transacionado — com a procura a continuar concentrada nos ativos verdadeiramente diferenciados, enquanto os valores medianos podem oscilar trimestralmente em função do mix e do reduzido número de operações típico da região.

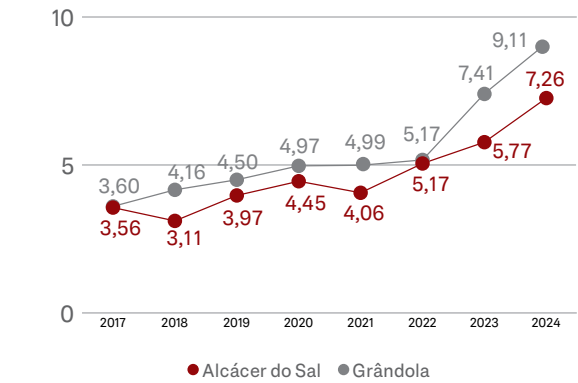
Figura 42 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

No que diz respeito ao mercado de arrendamento (Figura 43), é de notar um crescimento significativo nos valores praticados em ambos os concelhos, passando de 7,41€/m2 para 9,11€/m2 em Grândola, e de 5,77€/m2 para 7,26€/m2 em Alcácer do Sal.

Figura 43 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



TENDÊNCIAS DO MERCADO
RESIDENCIAL PORTUGUÊS

Região Algarve

Lagos

Portimão

Albufeira · Carvoeiro

Quinta do Lago · Vale do Lobo · Vilamoura

Faro · Tavira



Região Algarve | Lagos



35.241

População ou número de habitantes em Lagos

+1,99%

Variação anual população em Lagos

4.500 €

Preço médio E&V 2025 em Lagos

+7,1%

Variação anual preço médio E&V 2024-2025 em Lagos

Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Lagos, situada na zona Oeste do Algarve, é uma cidade que conjuga uma rica herança histórica e cultural com uma beleza natural deslumbrante, sendo um polo de grande atratividade na região, afirmando-se como uma das localizações mais completas do Algarve ocidental, combinando património, mar e um quotidiano com forte componente de bem-estar. O centro histórico, com a sua identidade ligada à Era dos Descobrimentos, mantém uma vida urbana ativa — comércio, restauração e animação — enquanto a frente marítima e a marina reforçam a vocação náutica e um estilo de vida ao ar livre que funciona tanto para residência permanente como para segunda habitação. A paisagem costeira é um ativo imobiliário decisivo: as falésias douradas, enseadas e grutas da Ponta da Piedade, bem como praias icónicas como Dona Ana e Camilo, sustentam uma procura consistente por imóveis com proximidade ao mar e vistas, tipicamente mais resilientes em ciclos de mercado.



Do ponto de vista de acessibilidade, Lagos beneficia de uma ligação relativamente simples ao principal ponto de entrada internacional da região. De carro, a viagem entre o Aeroporto de Faro e Lagos é frequentemente estimada em cerca de 1 hora, e existe também ligação por comboio regional, o que ajuda a manter Lagos no radar de compradores estrangeiros e de residentes sazonais. Esta combinação — qualidade do destino, atratividade paisagística e acessos — traduz-se num mercado com procura diversificada: famílias que procuram qualidade de vida e proximidade a serviços, perfis internacionais em busca de segunda residência e, cada vez mais, utilizadores que valorizam estadias prolongadas e trabalho remoto, favorecendo a ocupação ao longo de mais meses do ano.

Na prática, Lagos beneficia de um posicionamento equilibrado dentro do Algarve: suficientemente sofisticada para sustentar produto premium e rentabilidade turística, mas com escala urbana que permite um quotidiano funcional. Mar, autenticidade, serviços e forte apelo lifestyle — que continua a valorizar a zona, tornando-a uma escolha recorrente para comprar, arrendar e investir, sobretudo em localizações próximas da costa, da marina e do centro histórico.

A evolução das transações de alojamentos familiares em Lagos mostra um mercado relativamente estável, com capacidade de recuperação após o ajustamento de 2023 (Figura 44). Depois de um recuo em 2020 (917 transações), a atividade recuperou em 2021 (1 063) e manteve-se próxima desse patamar em 2022 (1 055), confirmando a consistência da procura no concelho. Em 2023, registou-se uma descida para 900 transações, num contexto de maior restrição

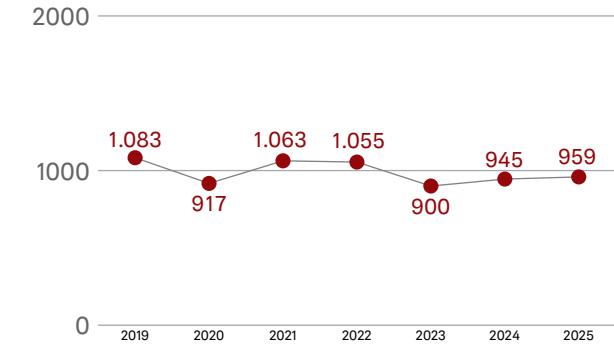
financeira e maior prudência dos compradores. A partir daí, a trajetória volta a ser de retoma. Em 2024, Lagos subiu para 945 transações (+5,0% face a 2023) e, em 2025, reforça esse movimento, atingindo 959 (+1,5%). Embora o volume permaneça abaixo dos níveis de 2019 (1 083) e do pico recente de 2021–2022, a evolução de 2024–2025 sugere um mercado resiliente e sustentado por procura estrutural — em particular ligada a segunda habitação e a compradores internacionais —, com a atividade a estabilizar gradualmente em torno de um novo patamar após o choque de 2023.

Na Engel & Völkers Lagos, 2025 reflete uma relativa estabilização no preço médio de venda, que se fixa em 4 500 €, correspondendo a uma variação anual positiva de 7,1% face a 2024. Esta comprova a atratividade do mercado local sugerindo um efeito de composição do produto transacionado — com maior peso de tipologias ou localizações em segmentos intermédios — num contexto em que a procura permanece ativa. Em paralelo, a dinâmica demográfica continua favorável: Lagos regista 35 241 residentes e cresce 2,0% em 2024, um sinal positivo para a base de procura estrutural, em particular para residência permanente e arrendamento de longa duração.

O perfil de comprador na agência mantém-se marcadamente internacional: 70% das aquisições são realizadas por estrangeiros, face a 30% de compradores nacionais, com destaque para britânicos, alemães e norte-americanos. A decisão de compra é fortemente orientada por fatores de

estilo de vida — qualidade de vida e segurança — e pelo apelo do produto diferenciado, com preferência por imóveis com vista mar e piscina. Em termos de motivação, 57,1% das compras destinam-se a habitação própria, enquanto segunda residência e investimento representam, cada um, 21,4%, refletindo um mercado que combina utilização efetiva com procura patrimonial. No financiamento, observa-se um equilíbrio: 50% das aquisições recorrem a crédito e 50% são feitas sem financiamento, indicando uma procura mais mista do que noutros mercados premium, mas ainda assim com uma componente relevante de liquidez. Por fim, antecipa-se o lançamento de vários projetos residenciais no concelho, com foco em apartamentos de gama alta com vista mar e piscinas, o que poderá influenciar o mix de oferta e reforçar o interesse por Lagos nos próximos trimestres.

Figura 44 | Transações de alojamentos familiares (n)

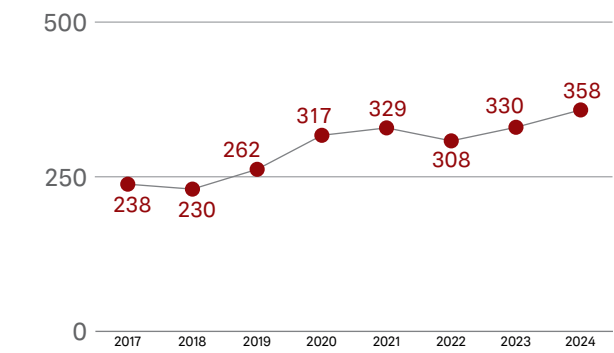


Fonte: INE



No mercado de arrendamento, Lagos tem apresentado uma evolução positiva no número de novos contratos. Analisando os dados entre 2017 e 2024, e focando nos últimos três anos, observamos um aumento no número de novos contratos de arrendamento, passando de 329 em 2021 para 308 em 2022, seguido de um crescimento para 330 em 2023 e 358 em 2024. Esta tendência de crescimento nos últimos anos, apesar de uma ligeira quebra em 2022, reflete a crescente procura por habitação para arrendar em Lagos. Esta procura pode ser impulsionada por diversos fatores, como o aumento do turismo, a chegada de novos residentes (incluindo nómadas digitais e estrangeiros), e a dificuldade na aquisição de casa própria devido à subida dos preços de venda e das taxas de juro. A dinamização do mercado de arrendamento em Lagos é um indicador da sua vitalidade e atratividade como local para viver e visitar. (Figura 46).

Figura 45 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



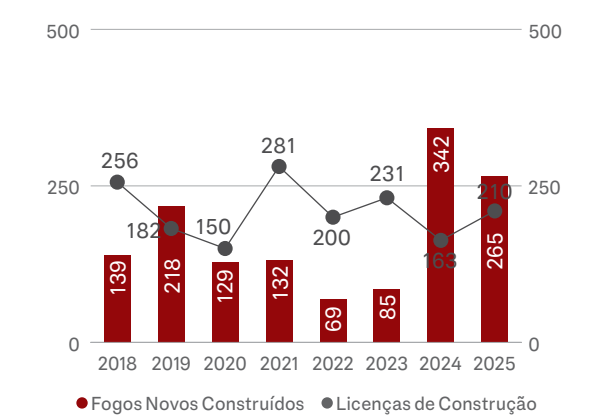
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



A evolução recente da construção em Lagos evidencia um contraste claro entre a capacidade de entrega e o ritmo de licenciamento, com 2025 a trazer sinais de reequilíbrio (Figura 46). Do lado das conclusões, o concelho registou um salto muito expressivo em 2024, com 342 novos fogos concluídos — um valor muito acima de 2023 (85) —, sugerindo a finalização concentrada de projetos lançados e maturados em anos anteriores. Em 2025, as conclusões recuam para 265 (-22,5% face a 2024), mas mantêm-se em patamar elevado e significativamente acima dos anos de menor produção, o que indica que o fluxo de entregas permanece robusto, ainda que menos excecional do que em 2024.

No licenciamento, após o recuo observado em 2024 (163 licenças), 2025 mostra recuperação para 210 (+28,8%), aproximando-se de níveis mais consistentes com o histórico recente (200–231). Esta evolução pode refletir um regresso gradual da confiança dos promotores e uma maior normalização do arranque de novos projetos, apesar de um contexto ainda exigente em termos de custos de construção e financiamento. Em termos prospetivos, a combinação de conclusões ainda elevadas com um licenciamento em recuperação sugere que Lagos está a recompor a “carteira de projetos” futura, reduzindo o risco de quebra abrupta da oferta nos próximos anos — embora a volatilidade observada no período indique que o mercado continuará dependente do calendário de grandes empreendimentos e da capacidade de execução.

Figura 46 | Novas construções e licenças para construção no concelho de Lagos (n)

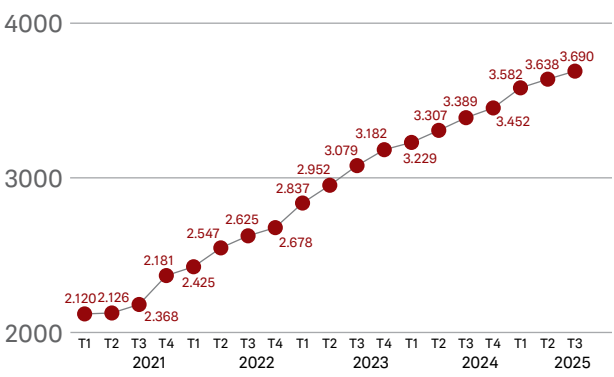


Fonte: INE e cálculos IMR

A evolução do valor mediano de venda por m² em Lagos evidencia uma valorização contínua e muito consistente desde 2021, com 2025 a consolidar novos máximos (Figura 47). Partindo de 2 120 €/m² no 1T 2021, o mercado foi subindo de forma praticamente ininterrupta, ultrapassando a fasquia dos 3 000 €/m² em 2023 e estabilizando em patamares mais elevados ao longo de 2024, quando passou de 3 229 €/m² no 1T para 3 452 €/m² no 4T. Em 2025, a trajetória mantém-se: 3 582 €/m² no 1T, 3 638 €/m² no 2T e 3 690 €/m² no 3T, confirmando uma pressão de valorização que permanece ativa.

No total, entre o 1T 2021 e o 3T 2025, o valor mediano aumentou 74,1% (de 2 120 €/m² para 3 690 €/m²). Esta dinâmica é coerente com o posicionamento de Lagos no Algarve: procura forte por produto bem localizado, peso relevante de compradores internacionais e uma oferta que, apesar de alguma atividade de construção, tende a ser limitada face à procura nos segmentos com vista mar, proximidade à costa e boa qualidade de acabamentos. O resultado é um mercado que valoriza de forma sustentada e que, nos últimos trimestres, tem vindo a consolidar a subida em vez de corrigir, sugerindo uma base de procura robusta.

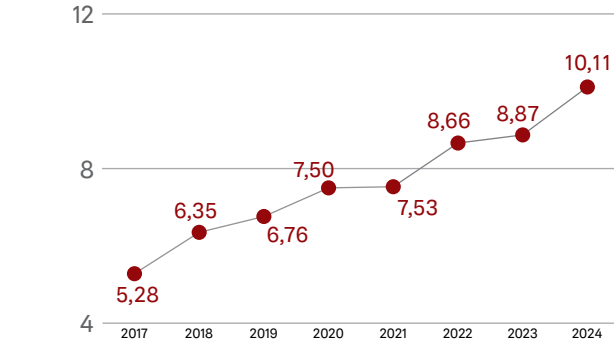
Figura 47 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

Em relação ao mercado de arrendamento, em 2024, os preços médios por metro quadrado continuaram a tendência crescente (Figura 48), atingindo 10,1 €/m² em 2024, registando, desde 2017, uma taxa de crescimento anual de cerca de 9,8%.

Figura 48 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Região Algarve | Portimão



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Com 64 466 habitantes em 2024, Portimão consolida-se como um dos principais centros urbanos do Algarve e um mercado com procura muito diversificada, onde turismo, serviços e vida quotidiana se cruzam de forma particularmente equilibrada. Ao contrário de destinos mais sazonais, Portimão mantém uma dinâmica ativa ao longo do ano, sustentada pela escala da cidade, pela oferta de comércio e saúde, pela rede de ensino e por uma frente ribeirinha que concentra restauração, atividades náuticas e um ambiente urbano contínuo. Esta base “real”, de residência permanente e emprego local, é um fator diferenciador no imobiliário: cria profundidade de procura e sustenta o mercado para além dos picos de verão.

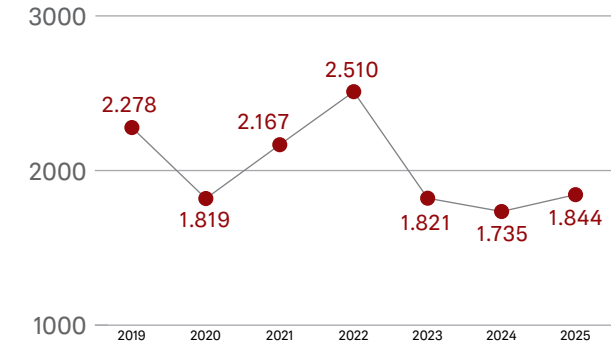
A atratividade de Portimão assenta também no seu posicionamento costeiro e na facilidade de acessos a algumas das praias mais reconhecidas do Algarve, com destaque para a Praia da Rocha, mas também para enseadas e arribas próximas que reforçam o apelo de segunda habitação e arrendamento. A ligação histórica ao mar — porto, marina e tradição piscatória — contribui para uma identidade própria e para uma experiência de cidade costeira autêntica, hoje valorizada por compradores que procuram um Algarve “vívido” e não apenas turístico. Em paralelo, a presença de campos de golfe e a proximidade a outros polos do barlavento aumentam o raio de conveniência, alargando o mercado a perfis internacionais e a residentes em mobilidade.

Do ponto de vista imobiliário, Portimão beneficia desta combinação rara entre escala urbana e estilo de vida atlântico: há procura tanto para apartamentos bem localizados, próximos da praia e da frente ribeirinha, como para soluções familiares em zonas residenciais mais tranquilas, onde a acessibilidade e os serviços pesam mais do que a componente turística. Este equilíbrio amplia o universo de potenciais compradores e arrendatários — residentes permanentes, segunda habitação e investimento — e reforça o potencial de valorização em localizações-chave, sobretudo onde se combinam proximidade ao mar, qualidade do edificado e acesso a infraestruturas.

O mercado de compra e venda em Portimão atravessou um período de ajustamento após o pico de 2022, refletindo a mudança no enquadramento financeiro e a maior prudência dos compradores (Figura 49). Depois de um ciclo mais dinâmico — com 2 278 transações em 2019, recuperação para 2 167 em 2021 e máximo de 2 510 em 2022 —, a atividade recuou de forma marcada em 2023 para 1 821, uma descida de 27,5%. Este movimento é consistente com o impacto do aumento das taxas de juro e do custo de financiamento, num mercado onde uma parte importante da procura é sensível à prestação mensal e à capacidade de entrada inicial.

Em 2024, a contração prolongou-se, mas já a um ritmo mais contido: 1 735 transações (-4,7% face a 2023). Em 2025, surgem sinais de estabilização e ligeira recuperação, com 1 844 transações (+6,3% face a 2024), sugerindo que o mercado começou a encontrar um novo equilíbrio. A leitura para Portimão é a de um concelho que continua atrativo — pela combinação entre escala urbana, praia e serviços — mas onde o volume de transações se ajusta rapidamente quando as condições de financiamento mudam. A melhoria de 2025 aponta para uma procura ainda presente, mais seletiva e calibrada ao novo contexto, com potencial para reforçar atividade caso a confiança e as condições de crédito se mantenham favoráveis.

Figura 49 | Transações de alojamentos familiares (n)

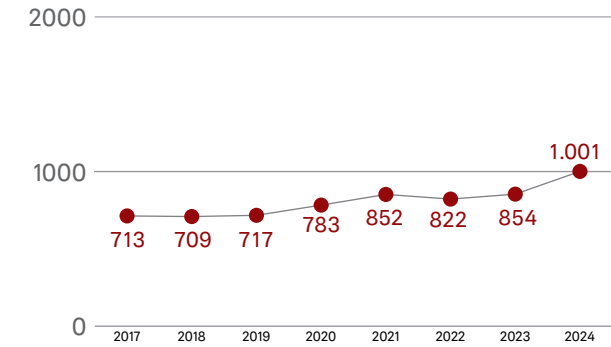


Fonte: INE



Já o mercado de arrendamento entrou numa nova fase de crescimento, com o número de novos contratos de arrendamento a crescer 17,2% em 2024, impulsionado em parte pelas dificuldades no acesso ao crédito à habitação (Figura 50).

Figura 50 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



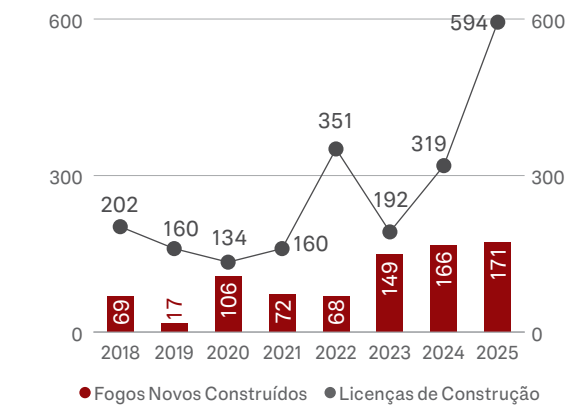
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

O setor da construção em Portimão revela dois movimentos em paralelo: uma subida gradual das entregas e um forte reforço do licenciamento, que aponta para maior dinamismo no ciclo de oferta (Figura 51). Do lado dos fogos concluídos, após mínimos muito baixos em 2019 (17), a atividade ganhou escala e, mais recentemente, estabilizou em patamares claramente superiores: 149 em 2023, 166 em 2024 (+11,4%) e 171 em 2025 (+3,0%). Esta trajetória sugere uma maior capacidade de execução e a entrada no mercado de projetos lançados em anos anteriores, contribuindo para aumentar a disponibilidade de produto novo num concelho com procura diversificada entre residência permanente, segunda habitação e investimento.

No licenciamento, o sinal é ainda mais marcante. Depois do pico de 351 licenças em 2022, registou-se um recuo em 2023 (192), seguido de uma recuperação robusta em 2024 (319; +66,1%). Em 2025, o número de licenças volta a acelerar de forma muito expressiva, atingindo 594 (+86,2%), o valor mais alto da série. Este salto pode refletir uma combinação de fatores: maior confiança dos promotores na procura, concentração de aprovações de processos acumulados e uma aposta mais forte em novos

projetos, possivelmente alinhada com a necessidade de repor oferta em segmentos mais procurados. Considerando o desfasamento entre licenciamento e conclusão, este reforço sugere que a oferta nova poderá aumentar de forma mais visível a partir de 2026, ainda que a concretização dependa de custos de construção, capacidade de execução e do ritmo efetivo de arranque das obras.

Figura 51 | Novas construções e licenças para construção no concelho de Portimão (n)



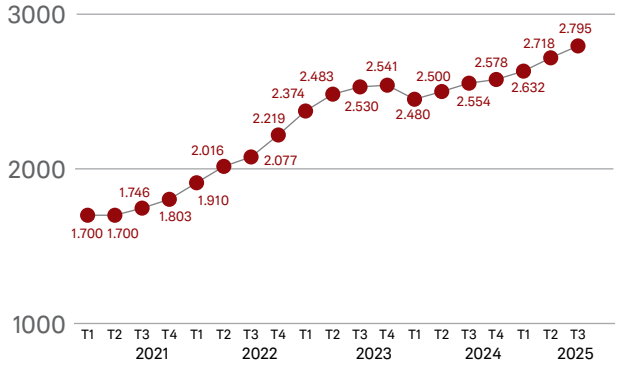
Fontes: INE



A evolução do valor mediano de venda por m² em Portimão confirma uma trajetória de valorização sustentada desde 2021, com um salto particularmente visível em 2022–2023 e uma fase de consolidação em 2024, seguida de nova aceleração em 2025 (Figura 52). Partindo de 1 700 €/m² no 1T 2021, o mercado ultrapassou os 2 500 €/m² em 2023 e, em 2024, manteve-se em patamares elevados, ainda que com pequenas oscilações: 2 480 €/m² no 1T, 2 500 €/m² no 2T, 2 554 €/m² no 3T e 2 578 €/m² no 4T. Em termos homólogos, 2024 revela um crescimento mais moderado do que no ciclo anterior, com +4,5% no 1T, +0,7% no 2T e +1,0% no 3T, sinal de um mercado a estabilizar após a subida forte registada em 2023.

Em 2025, o ritmo volta a intensificar-se: 2 632 €/m² no 1T, 2 718 €/m² no 2T e 2 795 €/m² no 3T. As variações homólogas reforçam esta aceleração, passando para +6,1% no 1T, +8,7% no 2T e +9,4% no 3T. No total, entre o 1T 2021 e o 3T 2025, o valor mediano aumentou 64,4%, o que sugere uma procura consistente por Portimão — apoiada na combinação entre escala urbana, proximidade à costa e oferta de serviços — num contexto em que a oferta, apesar de alguma dinâmica de construção, continua a ajustar-se gradualmente à intensidade da procura.

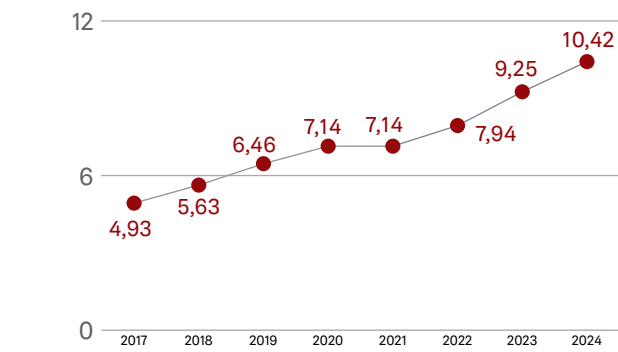
Figura 52 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

O mercado de arrendamento registou duas subidas significativas nos últimos dois anos (Figura 53). De facto, em 2023 esse crescimento foi de 14,2% - atingindo um valor médio de €9,3/m², sendo que em 2024, o crescimento foi de 12,6%, fixando-se no valor médio de 10,4€/m².

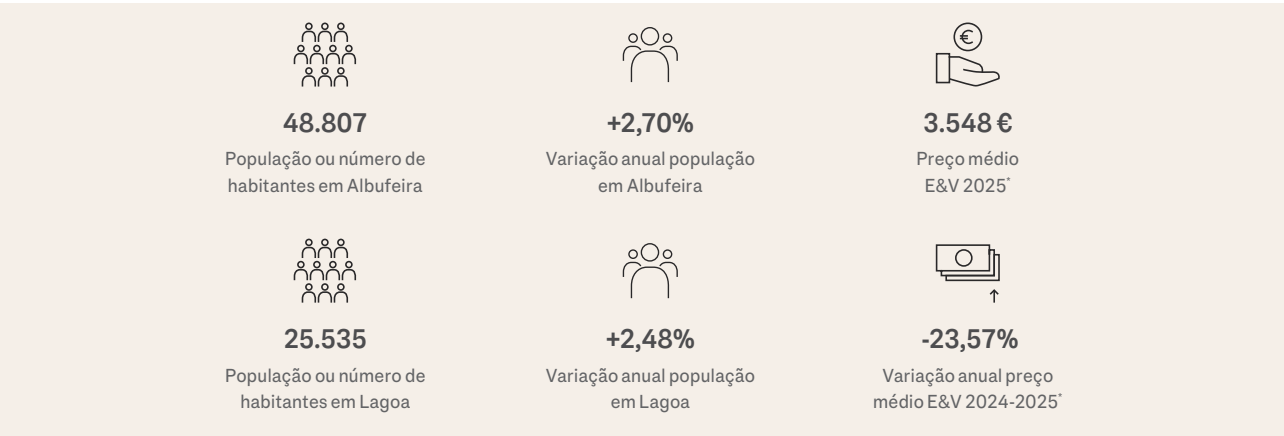
Figura 53 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Região Algarve | Albufeira · Carvoeiro



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research
Valores do preço médio e variação anual referentes aos dados disponibilizados pela Engel & Völkers Albufeira/Carvoeiro.

Albufeira e Lagoa ocupam uma posição central no Algarve e, funcionam como dois polos complementares num mesmo território de procura muito forte: Albufeira com a escala e energia de um grande destino turístico, Lagoa com uma proposta mais tranquila e orientada para qualidade de vida, sem perder proximidade ao mar e aos principais eixos da região. Em termos demográficos, Albufeira registava 48 807 habitantes em 2024 e Lagoa 25 535, números que ganham outra dimensão durante a época alta, quando o afluxo de visitantes amplia a atividade económica e reforça a procura por arrendamento de curta e média duração.

Albufeira mantém-se como um dos motores turísticos do Algarve, com uma oferta que vai muito além da praia: zonas históricas e frentes marítimas animadas, marina, restauração e vida noturna, além de uma forte ligação a resorts e campos de golfe na zona envolvente. Esta diversidade cria um mercado imobiliário particularmente diversificado: procura para segunda habitação e investimento em alojamento turístico, mas também uma base relevante de residência permanente, apoiada por serviços, comércio e acessos rodoviários que colocam o concelho no centro das deslocações do Algarve. A consequência prática é um mercado com elevada liquidez em segmentos bem localizados — especialmente onde se combinam proximidade ao mar, vistas e acessibilidade pedonal a serviços.

Lagoa, por sua vez, tem ganho notoriedade pelo posicionamento de qualidade de vida e pela atratividade do seu litoral, marcado por falésias e formações naturais de grande projeção, como a zona de Benagil/Carvoeiro. A Gruta de Benagil é hoje um ícone internacional e ajuda a sustentar a procura por propriedades junto à costa, com forte apelo para segunda residência e arrendamento sazonal. Em paralelo, Lagoa foi distinguida em 2022 como o melhor concelho para viver, numa iniciativa promovida pelo INTEC, reforçando a perceção de território bem organizado e apelativo para residência estável, sobretudo para quem procura um Algarve mais calmo, mas ainda muito próximo das centralidades e das praias.

No conjunto, Albufeira e Lagoa formam uma das áreas mais versáteis do Algarve para compra e arrendamento: Albufeira com procura intensa e imediata, muito orientada para turismo e rentabilização, e Lagoa com um perfil mais lifestyle e familiar, onde a localização, o ambiente e o conforto ganham peso na decisão. Esta complementaridade amplia o espectro de oportunidades e ajuda a sustentar a atratividade imobiliária da zona em diferentes ciclos de mercado.

A evolução das transações de alojamentos familiares em Albufeira e Lagoa evidencia um ciclo pós-pandemia com recuperação rápida e, depois, um período de ajustamento, seguido de sinais de estabilização em 2025 (Figura 54). Em Albufeira, após a quebra de 2020 (1 222), o mercado recuperou de forma muito expressiva em 2021, atingindo 1 917 transações, e manteve níveis elevados em 2022 (1 724). A partir daí, registou-se uma contração: 1 445 em 2023 (-16,2% face a 2022) e 1 363 em 2024 (-5,7%). Em 2025, observa-se um ligeiro reforço para 1 439 transações (+5,6% face a 2024), sugerindo que a atividade começa a consolidar um novo patamar após o período de maior compressão do crédito e de maior prudência dos compradores.

Em Lagoa, a trajetória é semelhante, mas com maior volatilidade entre 2022 e 2023. Depois de 724 transações em 2021 e de um máximo de 828 em 2022, o concelho recuou para 574 em 2023 (-30,7%), refletindo um ajuste mais abrupto. Em 2024, o mercado recuperou de forma moderada para 600 (+4,5%) e, em 2025, manteve-se praticamente estável em 603 (+0,5%). No conjunto, os dados apontam para um mercado que absorveu o choque das taxas de juro e do custo de financiamento e que, em 2025, começa a mostrar sinais de maior equilíbrio: Albufeira com recuperação ligeira em volume e Lagoa com estabilização, ambos ainda abaixo dos máximos recentes, mas com atividade consistente num território onde a procura depende muito da confiança e da atratividade turística e residencial das localizações.

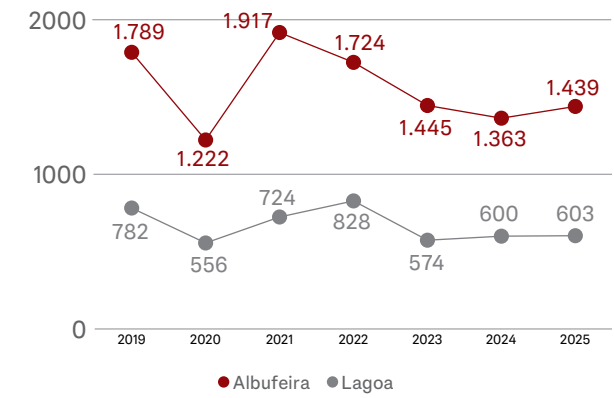
Na zona Albufeira–Lagoa, a atividade da Engel & Völkers em 2025 reflete um reajustamento no preço médio praticado, que se fixa em 3 548 €, com uma variação anual de -23,6% face a 2024. Esta descida é compatível com um efeito de composição do produto transacionado — por exemplo, maior peso de apartamentos e/ou de localizações com ticket médio inferior — num território onde a procura continua ampla e diversificada.



O perfil de comprador é marcadamente internacional: no total da zona, 75% das aquisições são feitas por estrangeiros. Em Albufeira, os estrangeiros representam 71%, enquanto em áreas como Alcantarilha e Pera e Algoz o peso internacional é total, com forte presença alemã; já Carvoeiro evidencia um perfil 100% estrangeiro, com destaque para compradores do Reino Unido e França. As motivações de compra confirmam um mercado fortemente orientado para uso e património: 43% das aquisições destinam-se a segunda residência e 36% a investimento, enquanto a habitação habitual representa 21%. No financiamento, observa-se uma procura com capacidade financeira significativa: 64% das compras são realizadas sem recurso a crédito, embora em Albufeira a utilização de financiamento seja mais frequente (47% com empréstimo), refletindo a diversidade de perfis e segmentos.

Quanto ao produto, destacam-se duas procuras muito claras: moradias com jardim e piscina e apartamentos próximos da praia, idealmente com vista mar. As zonas mais desejadas concentram-se em Galé e Salgados (pela proximidade à praia e pela oferta turística consolidada) e em Carvoeiro (com forte apelo residencial e de segunda habitação), enquanto Amendoeira Golf Resort (Alcantarilha e Pera) capta uma procura fortemente ligada ao golfe. Em contrapartida, áreas como Algoz surgem como alternativa mais orientada para valor/preço, e São Marcos da Serra responde a um nicho de propriedades rústicas e ambiente de campo — um leque que ilustra bem a versatilidade do mercado na zona.

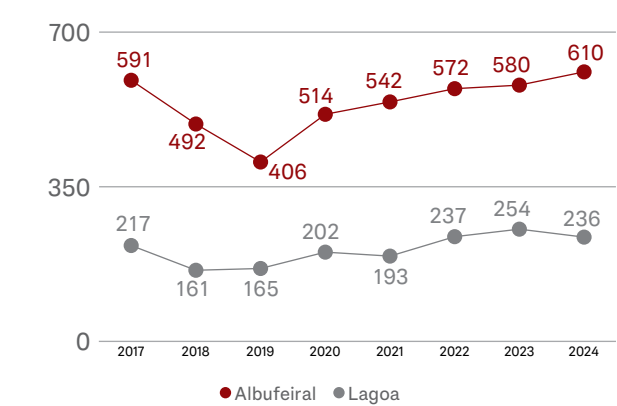
Figura 54 | Vendas de alojamentos familiares (n)



Fonte: INE

O Programa de Renda Convencionada, iniciado em 2021 no concelho de Albufeira, traduz-se num regime aplicável às habitações, de que a autarquia é proprietária, e que se pretende arrendar por valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, no sentido de ajudar famílias mais carenciadas e minimizar o impacto social das subidas das taxas de inflação e custo de vida. Este programa poderá ter impacto nos novos contratos de arrendamento da zona, e como tal, continua a verificar-se, em 2024, uma subida do número de novos contratos, atingindo os 610 em Albufeira. Por seu lado, no concelho de Lagoa verifica-se uma descida, atingindo os 236 novos contratos (Figura 55).

Figura 55 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



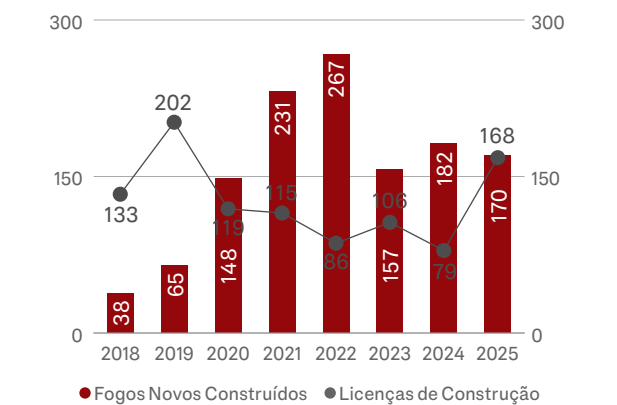
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



A leitura do setor da construção em Albufeira e Lagoa revela um ciclo recente marcado por forte entrega de stock até 2022 e, depois, um ajustamento, com 2025 a mostrar sinais mistos entre execução e arranque de novos projetos (Figura 56). As conclusões atingiram um máximo em 2022 (267 fogos), mas recuaram em 2023 para 157 (-41,2%), num movimento compatível com atrasos de obra, subida de custos e maior prudência num contexto de financiamento mais exigente. Em 2024, houve recuperação para 182 (+15,9%), sugerindo normalização e fecho de empreitadas em curso. Em 2025, as conclusões voltam a abrandar ligeiramente para 170 (-6,6%), mantendo ainda assim um patamar acima de 2023, o que indica que a capacidade de entrega se mantém, embora menos intensa do que no pico.

Do lado do licenciamento, o comportamento em 2025 é mais positivo do que em 2024. Após a subida para 106 licenças em 2023, registou-se uma queda para 79 em 2024 (-25,5%), sinal claro de contenção no arranque de novos projetos. Em 2025, porém, as licenças recuperam de forma expressiva para 168 (+112,7%), aproximando-se dos níveis historicamente mais elevados e sugerindo uma reposição relevante da carteira de projetos aprovados. Este salto pode refletir a resposta dos promotores a uma procura ainda forte nos concelhos centrais do Algarve, mas também uma concentração de aprovações após o travão do ano anterior. Em perspetiva, a combinação de licenciamento em recuperação e conclusões ainda moderadas aponta para um reforço mais visível da oferta nos próximos anos, com impacto potencial a partir de 2026, dependendo do ritmo efetivo de arranque e execução das obras.

Figura 56 | Novas construções e licenças para construção nos concelhos de Albufeira e Lagoa (n)

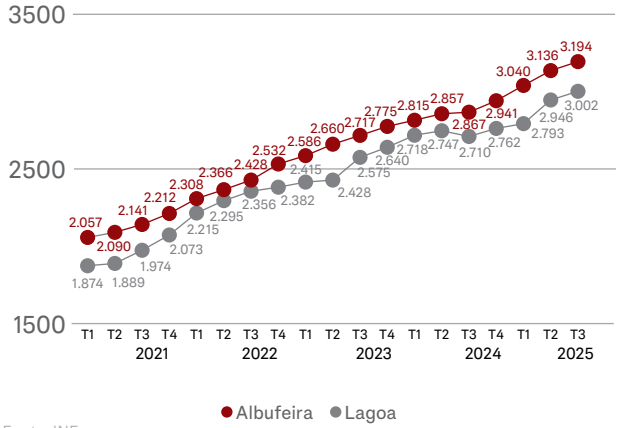


Fontes: INE

Nos últimos anos, Albufeira e Lagoa mantiveram uma trajetória de valorização no valor mediano de venda por m², embora com ritmos distintos e com 2025 a trazer um novo impulso, depois de alguma estabilização em 2024 (Figura 57). Em Albufeira, 2024 foi marcado por crescimento ainda positivo, mas progressivamente mais contido ao longo do ano: 2 815 €/m² no 1T, 2 857 €/m² no 2T e 2 867 €/m² no 3T, fechando o ano em 2 941 €/m². Em Lagoa, o padrão foi semelhante, mas com maior irregularidade: 2 718 €/m² no 1T e 2 747 €/m² no 2T, seguindo-se uma ligeira correção no 3T (2 710 €/m²), antes de recuperar no 4T para 2 762 €/m². Este comportamento sugere um mercado a consolidar níveis já elevados, com maior sensibilidade ao mix de transações e à acessibilidade, num contexto de financiamento mais exigente.

Em 2025, ambos os concelhos voltam a acelerar. Albufeira sobe para 3 040 €/m² no 1T, 3 136 €/m² no 2T e 3 194 €/m² no 3T, o que representa variações homólogas de +3,5%, +9,8% e +11,4%. Lagoa acompanha a tendência, com 2 793 €/m² no 1T, 2 946 €/m² no 2T e 3 002 €/m² no 3T, traduzindo crescimentos homólogos ainda mais fortes: +2,8%, +7,2% e +10,8%. Em termos de leitura de mercado, 2025 reforça a ideia de procura consistente nos concelhos centrais do Algarve, sustentada por localização, proximidade à costa e atratividade turística, enquanto a oferta continua a ajustar-se gradualmente. O resultado é uma valorização que, embora possa oscilar trimestre a trimestre, volta a ganhar intensidade quando a procura se concentra em produto bem localizado e com características diferenciadoras.

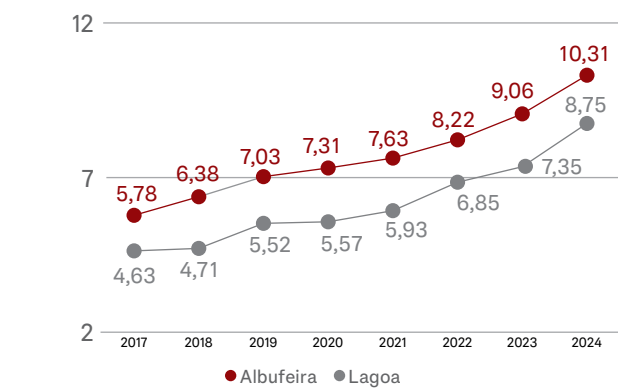
Figura 57 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

O valor dos contratos de arrendamento também têm seguido uma tendência de crescimento desde 2017 (Figura 58), tal como o preço de habitação, tendo sido verificado um crescimento, de 2023 para 2024, de 13,8% em Albufeira e 19% no concelho de Lagoa, demonstrando uma aceleração dos preços de arrendamento neste período.

Figura 58 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



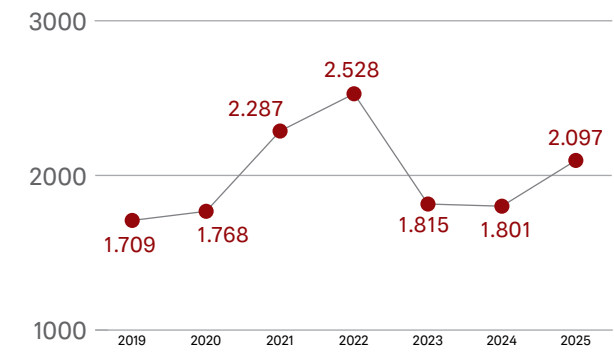
Região Algarve | Contexto de Mercado: Loulé

A evolução das transações de alojamentos familiares em Loulé evidencia um ciclo de forte dinamismo até 2022, seguido de um ajustamento acentuado e, mais recentemente, sinais de retoma (Figura 59). Depois de um crescimento muito expressivo no período pós-pandemia—com 2 287 transações em 2021—, o concelho atingiu um máximo em 2022 (2 528), refletindo a intensidade da procura num território onde coexistem mercado residencial e segmentos de segunda habitação e investimento ligados ao Triângulo Dourado.

A partir de 2023, a mudança no enquadramento financeiro tornou-se evidente: as transações desceram para 1 815 (-28,2% face a 2022), num contexto de crédito mais caro e maior prudência dos compradores. Em 2024, o mercado estabilizou praticamente no mesmo patamar, com 1 801 transações (-0,8%). Em 2025, contudo, observa-se uma recuperação mais clara, com o volume a subir para 2 097, o que representa um aumento de 16,4% face a 2024. Esta evolução sugere que a procura voltou a ganhar tração à

medida que o mercado se adaptou às novas condições, mantendo Loulé como um concelho com elevada atratividade e capacidade de reativar a atividade transacional quando a confiança melhora, ainda que sem regressar, por agora, aos níveis excecionais de 2022.

Figura 59 | Transações de alojamentos familiares (n)



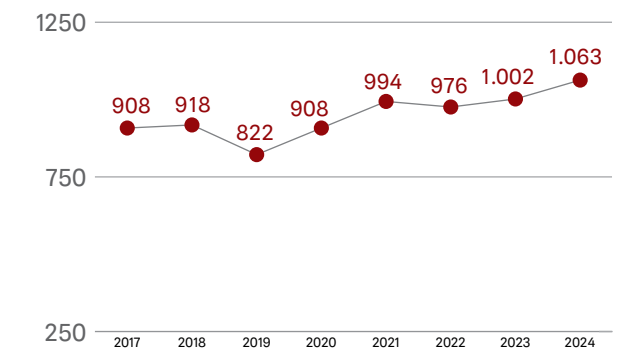
Fonte: INE



Já o mercado de arrendamento entrou numa fase de estabilização, após uma tendência crescente entre 2019 e 2021. De facto, o número de novos contratos de arrendamento pouco se alterou de 2022 para 2023, situando-se em 1 002 novos contratos, equivalendo a uma subida de 2,6% (Figura 60).

Relativamente ao mercado de arrendamento (Figura 60), observa-se uma dinâmica crescente, em contraste com a retração vista no mercado de compra e venda no mesmo período. Após uma ligeira descida em 2022, quando se registaram 976 novos contratos (-1,8% face a 2021), o mercado recuperou em 2023 com 1 002 contratos (+2,7%) e acelerou o crescimento em 2024, atingindo 1 053 novos contratos (+5,1%), o valor mais elevado do período apresentado. Este aumento sugere uma procura crescente por arrendamento, provavelmente impulsionada pelas dificuldades sentidas no acesso à compra de habitação devido às taxas de juro elevadas e aos preços persistentemente altos dos imóveis. A tendência futura (perspetivando a partir de meados de 2025) aponta para a continuação de uma forte procura no mercado de arrendamento, o que poderá manter a pressão sobre a disponibilidade de imóveis e, consequentemente, sobre os valores das rendas, caso as condições de acesso ao mercado de compra não se alterem significativamente.

Figura 60 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)

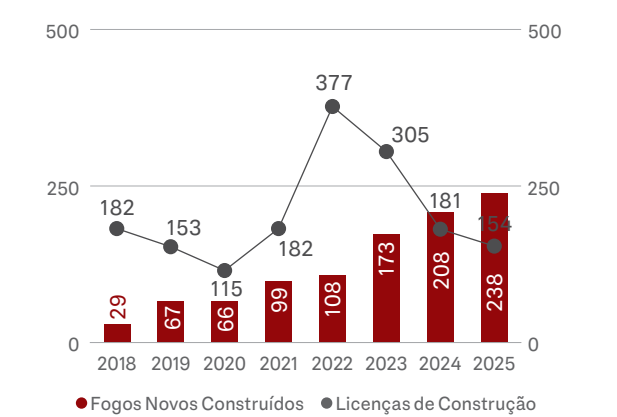


Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

Em Loulé, os indicadores da construção mostram um desfasamento muito claro entre licenciamento e conclusão de fogos, algo típico num concelho onde os projetos têm maior complexidade e prazos de execução mais longos (Figura 61). Depois do pico de licenças em 2022 (377), o licenciamento entrou num ciclo de contração: 305 em 2023 (-19,1%), 181 em 2024 (-40,7%) e 154 em 2025 (-14,9%). Esta descida faz sentido à luz do enquadramento macroeconómico do período—crédito mais caro e maior seletividade do investimento—e também do lado da oferta, com custos de construção ainda em subida (em 2024, o índice de custos da habitação nova cresceu em média 3,3%, com a mão de obra a pressionar significativamente).

Em paralelo, o número de fogos concluídos seguiu o caminho inverso, precisamente por refletir licenças e obras lançadas antes: 108 em 2022, 173 em 2023 (+60,2%), 208 em 2024 (+20,2%) e 238 em 2025 (+14,4%). Ou seja, enquanto o licenciamento “arrefece”, as conclusões continuam a subir porque estão a materializar um pipeline de projetos aprovados e iniciados no ciclo anterior—muito provavelmente alavancado pelo pico de licenças de 2022. Esta leitura é coerente com a lógica descrita pelo INE: o licenciamento funciona como indicador avançado e as conclusões reagem com atraso. A implicação para a oferta futura é dupla: no curto prazo, Loulé ainda beneficia de entregas em crescimento, mas a manutenção da descida do licenciamento em 2024–2025 pode traduzir-se num abrandamento das novas entregas a partir de 2026–2027, sobretudo se não houver recuperação do ritmo de aprovações. Num mercado com procura internacional relevante e forte peso de segmentos premium, esta dinâmica tende a reforçar a importância da escassez e da qualidade do stock—especialmente nas localizações mais procuradas do concelho.

Figura 61 | Novas construções e licenças para construção no concelho de Portimão (n)

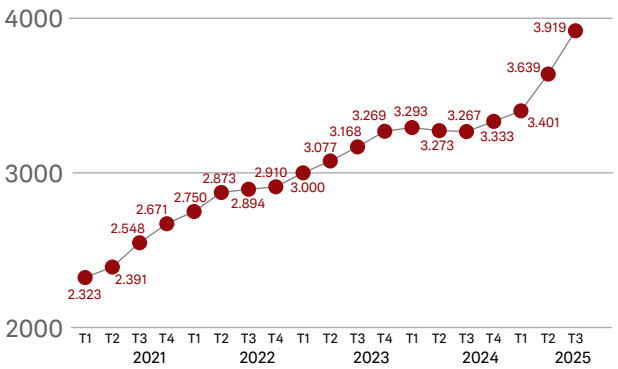


Fontes: INE

Nos últimos anos, o valor mediano de venda por m² em Loulé manteve-se em trajetória ascendente, mas com um claro momento de consolidação em 2024, antes de voltar a acelerar em 2025 (Figura 62). Em 2023, a valorização foi consistente ao longo do ano, com o mercado a passar de 3 000 €/m² no 1T para 3 269 €/m² no 4T, refletindo uma procura muito ativa no concelho. Em 2024, apesar de o nível se manter elevado, o ritmo abrandou e observou-se uma estabilização: 3 293 €/m² no 1T, seguido de ligeiros ajustes para 3 273 €/m² no 2T e 3 267 €/m² no 3T, antes de recuperar no 4T para 3 333 €/m². Este padrão sugere um mercado a “respirar” após a subida forte anterior, com maior sensibilidade à acessibilidade e ao contexto de financiamento.

Em 2025, a valorização ganha novo impulso e atinge máximos recentes. O valor sobe para 3 401 €/m² no 1T e acelera para 3 639 €/m² no 2T, culminando em 3 919 €/m² no 3T. Em termos homólogos, isto corresponde a crescimentos aproximados de +3,3% no 1T, +11,2% no 2T e +19,9% no 3T, evidenciando uma aceleração clara ao longo do ano. A leitura de mercado aponta para um regresso da pressão da procura — típica de um concelho com forte componente internacional e oferta limitada nas localizações prime —, com 2025 a reforçar a valorização depois da fase de estabilização observada em 2024.

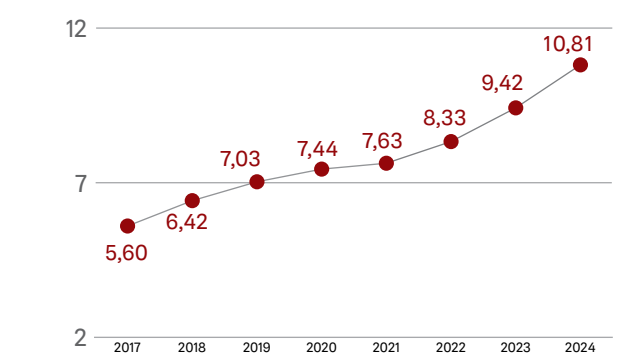
Figura 62 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

Analisando o valor mediano da renda por m² em Loulé (Figura 63), os anos de 2023 e 2024 foram marcados por um crescimento expressivo e acelerado dos preços no mercado de arrendamento. Em 2023, o valor mediano subiu para 9,4 €/m², o que representou um aumento homólogo de 13,1% face aos 8,3 €/m² de 2022. Esta tendência de subida não só se manteve como se intensificou em 2024, com o valor a atingir 10,8 €/m², traduzindo um crescimento anual ainda mais forte, de 14,8%. O que se passou neste período foi um claro aumento da pressão sobre o mercado de arrendamento, refletindo provavelmente as crescentes dificuldades no acesso à compra de habitação, o que levou a uma maior procura por arrendamento, impulsionando significativamente os valores das rendas num contexto de oferta potencialmente insuficiente.

Figura 63 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Região Algarve | Quinta do Lago · Vale do Lobo



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Reconhecida como uma das localizações mais exclusivas do Algarve, a Quinta do Lago é um resort residencial de referência internacional, situado no Parque Natural da Ria Formosa, na freguesia de Almancil, concelho de Loulé. O empreendimento caracteriza-se por moradias de arquitetura contemporânea e mediterrânica, muitas com vistas sobre a ria, o mar ou os campos de golfe.

A infraestrutura do resort inclui o The Campus, um complexo multidesportivo e de bem-estar direcionado para treino, saúde e performance. No golfe, a oferta é suportada por campos amplamente reconhecidos, entre os quais o South Course.

A baixa densidade de construção e o planeamento urbanístico estruturado garantem privacidade, segurança e integração paisagística. Estes fatores sustentam uma procura consistente por parte de compradores internacionais e investidores.

Vale do Lobo apresenta um enquadramento residencial distinto, com acesso direto à praia, áreas verdes e uma oferta consolidada de lazer e desporto. O resort integra dois campos de golfe de 18 buracos e um dos principais centros de ténis e padel da região.



Esta combinação de localização, infraestruturas e estilo de vida posiciona Vale do Lobo como um destino residencial e de investimento de elevada procura no sul da Europa.

O impacto destas dinâmicas reflete-se diretamente no mercado imobiliário. Loulé — e em particular Almancil — consolida-se como uma localização estratégica tanto para segunda residência como para residência permanente. A procura é suportada pela qualidade das infraestruturas, acessibilidades, segurança e proximidade às praias e serviços premium.

Na Quinta do Lago, o posicionamento mantém-se no segmento superior do mercado, com um preço médio E&V em 2025 de 13 256 €/m² e uma variação anual moderada (+3,6%). Este comportamento é típico de mercados onde os valores são influenciados principalmente pela escassez, localização e diferenciação do produto.

A procura é maioritariamente internacional (80% compradores estrangeiros vs. 20% nacionais), com predominância de compradores irlandeses e britânicos, seguidos por alemães, belgas e neerlandeses. A aquisição é maioritariamente orientada para segunda residência (60%), mantendo-se relevante a componente de investimento (40%).

O recurso a financiamento bancário é reduzido, com a maioria das aquisições realizada sem crédito, refletindo o perfil financeiro da procura.

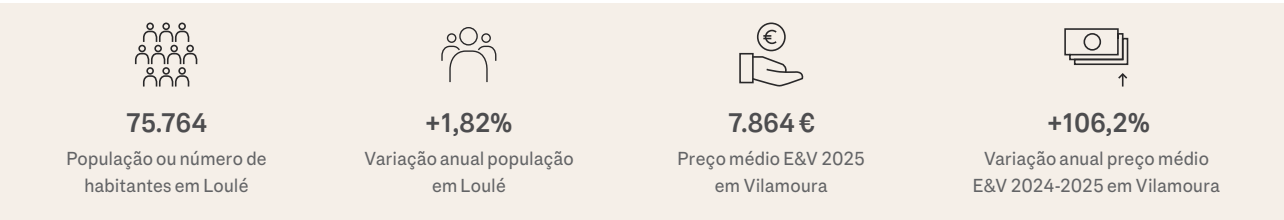
Em Vale do Lobo, o preço médio E&V em 2025 situa-se em 9 252 €/m², com uma variação anual contida (+0,9%), indicando estabilidade em níveis elevados. A evolução dos valores depende sobretudo das características dos imóveis transacionados, nomeadamente localização, proximidade ao mar, áreas exteriores e especificações construtivas.

A procura mantém um perfil internacional dominante (80% compradores estrangeiros). O comportamento de compra distribui-se entre segunda habitação (60%) e investimento (40%), frequentemente associado a estratégias de uso próprio combinado com rendimento.

Neste segmento, o valor é determinado essencialmente por localização, qualidade do produto e enquadramento do resort, sendo as dinâmicas de crédito pouco relevantes.



Região Algarve | Vilamoura



Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Vilamoura, estrategicamente localizada no coração do Algarve, no concelho de Loulé, afirma-se como um destino de exceção na Europa, combinando de forma única turismo de alta qualidade, com excelentes infraestruturas urbanísticas, infraestruturas desportivas de excelência, campos de golfe de renome internacional, uma marina para barcos de recreio e veleiros de pequeno e grande porte, apresenta um mercado imobiliário exclusivo. A sua reputação internacional atrai visitantes e residentes que procuram um estilo de vida sofisticado e ativo. O grande ícone turístico é, sem dúvida, a Marina de Vilamoura, galardoada e reconhecida pela consistência de distinções ambientais, funcionando como centro cosmopolita de restauração, comércio e experiência náutica, com impacto direto na valorização das áreas envolventes. O desporto é outro pilar fundamental da identidade de Vilamoura, reconhecida globalmente pelos seus múltiplos campos de golfe palco de inúmeros torneios internacionais, que atraem entusiastas e profissionais durante todo o ano. Além do golfe, oferece condições de topo para a prática de vela (apoiada pela marina), ténis, padel e equitação, com instalações modernas que acolhem regularmente competições e torneios de calibre internacional, reforçando o seu prestígio desportivo. Esta forte vocação para o desporto e lazer, aliada a um planeamento urbano cuidado, com percursos pedestres e espaços verdes bem integrados, cria um ambiente único.

Esta forte vocação para o desporto e lazer, aliada a um planeamento urbano cuidado, com percursos pedestres e espaços verdes bem integrados, cria um ambiente único onde a natureza assume um papel protagonista. O Parque Ambiental de Vilamoura, com os seus cerca de 200 hectares, constitui um pulmão verde essencial e um santuário de biodiversidade. Este espaço oferece trilhos de observação de aves — onde é possível avistar espécies raras como o caimão-comum — e percursos que serpenteiam entre zonas húmidas e campos agrícolas tradicionais, proporcionando um refúgio de serenidade que contrasta com o dinamismo da marina.



O compromisso com o futuro reflete-se na estratégia "Visão Verde", que posiciona Vilamoura como um modelo de sustentabilidade. A Marina, recentemente distinguida com o galardão de International Sustainable Marina of the Year (2024/2025) e a certificação 5 Gold Anchor Platinum, é um exemplo desta evolução. A expansão da "Nova Marina" não só aumentou a capacidade para grandes embarcações, como introduziu soluções de construção sustentável e inovação tecnológica, reconhecidas internacionalmente pela sua eficiência energética e respeito pelo ecossistema marinho.

Viver ou visitar Vilamoura é, por isso, experienciar um conceito de "cidade-resort" perfeitamente integrada. A segurança, a facilidade de circulação pedonal e a proximidade a praias de bandeira azul, como a icónica Praia da Falésia com as suas arribas avermelhadas, completam um cenário onde a sofisticação cosmopolita e a preservação ambiental coexistem em total equilíbrio.

Em Vilamoura, os dados da Engel & Völkers para 2025 apontam para um preço médio de 7 864 €, traduzindo uma variação anual muito expressiva (+106,2% face a 2024). Este resultado sugere uma alteração clara no mix de produto transacionado, com maior peso de ativos de gama alta e/ou localizações premium, em linha com a procura por moradias com jardim e piscina e por apartamentos próximos da praia com vistas e exposição ao golfe. As zonas mais procuradas — Canais do Golf, Monte Laguna e Marina — reforçam esta leitura, pela combinação entre ambiente verde, tranquilidade e proximidade ao mar, atributos que continuam a comandar a procura no mercado de segunda habitação. O perfil de comprador é maioritariamente internacional (75% estrangeiros vs. 25% nacionais), com destaque para alemães, neerlandeses e belgas. As motivações dividem-se entre segunda residência e investimento, e a aquisição é feita sem recurso a crédito, sinal de forte liquidez e de uma procura orientada para património. Esta dinâmica é também coerente com o interesse crescente em novos empreendimentos em construção, frequentemente encarados como oportunidade de investimento e/ou casa de férias.



Região Algarve | Faro • Tavira



			
180.870	+0,87%	2.979 €	+18,21%
População ou número de habitantes em Sotavento	Variação anual população em Sotavento	Preço médio E&V 2025 em Sotavento	Variação anual preço médio E&V 2024-2025 em Sotavento

Fonte: INE, análise de dados Instituto de Marketing Research

Faro afirma-se como a capital funcional do Algarve e a sua principal porta de entrada internacional, graças ao Aeroporto de Faro e ao papel de centro administrativo e de serviços da região. Com 70 347 residentes em 2024, o concelho distingue-se de outros mercados algarvios mais sazonais por manter uma vivência urbana contínua ao longo do ano — comércio, restauração, equipamentos públicos e uma agenda cultural que alimentam procura estável para habitação própria e para arrendamento. A presença da Universidade do Algarve, distribuída por vários polos, acrescenta uma componente estrutural ao mercado de arrendamento (estudantes, docentes e profissionais em mobilidade), enquanto o Hospital de Faro, integrado na ULS Algarve, reforça o estatuto de Faro como polo de saúde e emprego qualificado. Esta combinação — acessos, serviços, educação e saúde — sustenta um mercado imobiliário mais diversificado, com procura tanto para centralidades urbanas como para zonas residenciais orientadas para famílias e para investimento de rendimento.

No Sotavento, Tavira oferece um posicionamento complementar: uma cidade histórica, de escala mais tranquila, que combina autenticidade urbana com a proximidade direta ao sistema natural da Ria Formosa. Com 28 280 residentes em 2024, Tavira é procurada por perfis que valorizam qualidade de vida, património e um ritmo menos pressionado, mantendo simultaneamente boa acessibilidade regional. A relação com as ilhas-barreira e as praias (como a Ilha de Tavira) reforça o apelo de segunda habitação e de arrendamento sazonal, mas também de residência prolongada, sobretudo entre compradores que procuram um Algarve mais discreto e “habitável”. No imobiliário, esta identidade traduz-se numa procura que

privilegia casas com carácter no centro histórico, moradias reabilitadas e apartamentos com vistas sobre o rio e a ria, onde a escassez de produto bem localizado tende a concentrar o interesse e a sustentar a valorização ao longo do tempo.

Nos últimos três anos, o volume de transações de alojamentos familiares em Faro e Tavira reflete um ajustamento após o pico de 2022, seguido de uma recuperação em 2025 (Figura 64). Em 2023, Faro recuou para 763 transações, descendo face a 2022, num movimento consistente com o impacto do encarecimento do crédito e da maior prudência dos compradores. Em 2024, a correção prolongou-se, mas de forma mais moderada, com 732 transações (-4,1% face a 2023), sugerindo estabilização num patamar inferior ao do pico. Em 2025, o mercado volta a ganhar tração, subindo para 855 transações (+16,8%), o que indica uma retoma clara da atividade e uma procura novamente mais ativa num concelho com forte peso de residência permanente e serviços.

Em Tavira, a trajetória é semelhante, mas com maior capacidade de estabilização em 2024. Após descer para 848 transações em 2023, o concelho manteve exatamente o mesmo volume em 2024 (848), mostrando um mercado mais estável, suportado por procura consistente associada a segunda habitação e a compradores que privilegiam qualidade de vida no Sotavento. Em 2025, Tavira acelera para 947 transações (+11,7%), reforçando a ideia de recuperação do mercado, ainda sem regressar ao máximo de 2022, mas já com um nível de atividade mais alinhado com um contexto de confiança crescente e maior adaptação às condições de financiamento.

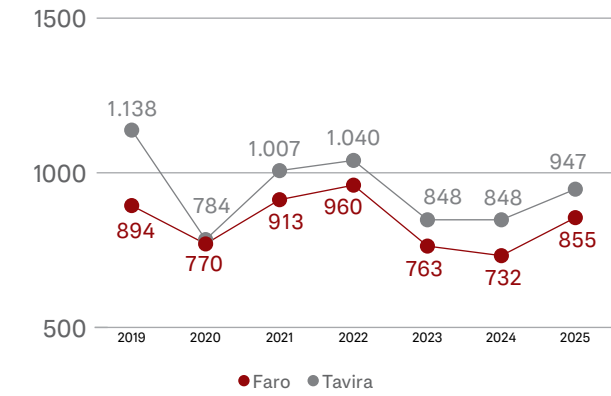
Em 2025, a Engel & Völkers regista um reposicionamento claro dos preços médios nas duas praças, num contexto em que o perfil de produto transacionado pesa tanto quanto a tendência do mercado. Em Faro, o preço médio fixa-se em 3 115 €, traduzindo uma variação anual de -23,5% face a 2024. Este ajuste é compatível com um ano em que o mix poderá ter integrado mais operações em segmentos intermédios (tipologias urbanas e localizações de procura permanente), num concelho que continua a crescer em base residente (70 347 habitantes em 2024; +1,3%), sustentando procura estrutural ligada a serviços, universidade e mobilidade profissional.

Em Tavira, o preço médio atinge 2 997 €, com uma variação anual de +13,5% face a 2024, sugerindo uma maior concentração de vendas em produto com melhor posicionamento — seja pela proximidade à Ria/ilhas-barreira, seja pelo apelo de segunda habitação com potencial de usufruto e rentabilização. Também aqui a base demográfica mantém-se favorável (28 280 habitantes; +1,5%), reforçando a atratividade para estadias prolongadas e residência permanente, um padrão cada vez mais comum no Sotavento.

O perfil de comprador confirma a complementaridade entre os dois mercados. Faro capta uma procura mais urbana e funcional, onde o centro da cidade e a conveniência (serviços, escolas, saúde, acessos) sustentam aquisições orientadas

para habitação própria e para arrendamento de longa duração; o produto mais procurado tende a combinar localização central e facilidade de utilização no dia a dia. Tavira, por sua vez, evidencia uma procura mais ligada à experiência do destino — proximidade à praia/Ria, charme urbano e tranquilidade — com maior peso de compras associadas a segunda residência e, em muitos casos, a investimento, procurando-se tipologias com exterior e características valorizadas pelo mercado internacional. Em ambos os concelhos, a leitura de 2025 aponta para uma procura ativa e seletiva, muito sensível ao tipo de produto disponível e à forma como cada mercado compõe as transações do ano.

Figura 64 | Vendas de alojamentos familiares (n)

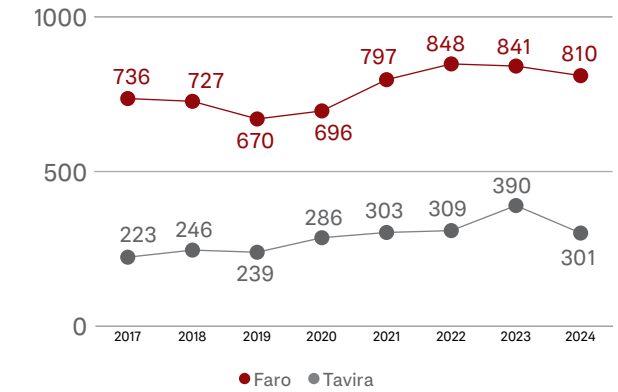


Fonte: INE



O mercado de arrendamento apresenta uma descida em ambos os concelhos, sendo a quebra superior no concelho de Tavira (Figura 65).

Figura 65 | Novos contratos de arrendamento de alojamentos familiares (n)



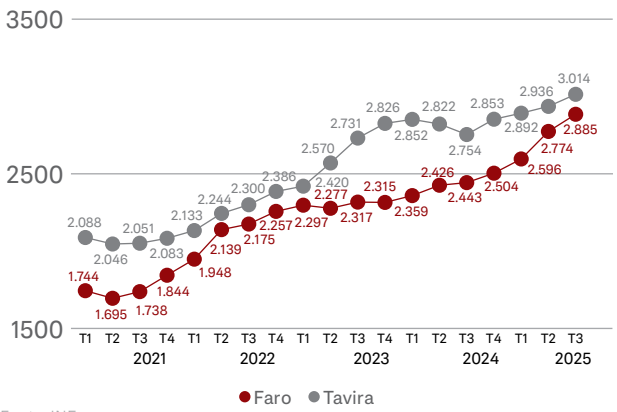
Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis

Nos últimos dois anos, o valor mediano de venda por m² em Faro e Tavira manteve uma trajetória de subida, mas com intensidades e ritmos distintos (Figura 66). Em Faro, 2024 foi de valorização progressiva: o indicador passou de 2 359 €/m² no 1T para 2 504 €/m² no 4T, e em 2025 a aceleração tornou-se mais visível, atingindo 2 596 €/m² no 1T, 2 774 €/m² no 2T e 2 885 €/m² no 3T. Em termos homólogos, a subida ganha força ao longo de 2025, com variações aproximadas de +10,0% no 1T, +14,3% no 2T e +15,8% no 3T.



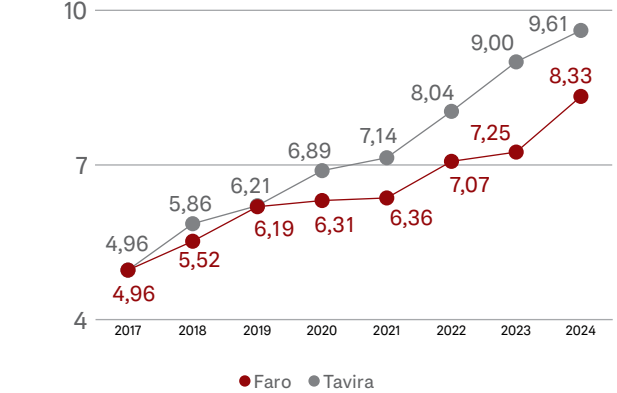
Em Tavira, os valores mantêm-se acima dos de Faro em todo o período, mas com maior volatilidade em 2024 e nova recuperação em 2025. Depois do pico de 2 852 €/m² no 1T 2024, verificou-se um recuo até 2 754 €/m² no 3T, antes de retomar no final do ano (2 853 €/m² no 4T). Em 2025, a trajetória volta a ser claramente ascendente: 2 892 €/m² no 1T, 2 936 €/m² no 2T e 3 014 €/m² no 3T, superando novamente a fasquia dos 3 000 €/m². Esta diferença de comportamento é coerente com o posicionamento de Tavira — mais exposta a segunda habitação e a procura internacional —, onde o mix de transações por trimestre (mais ou menos peso de produto premium, proximidade à ria/praias ou reabilitação no centro histórico) pode amplificar oscilações, enquanto Faro tende a evoluir de forma mais linear, suportado por procura de residência permanente e serviços.

Figura 66 | Valor mediano das vendas por m² de alojamentos familiares (€)



Fonte: INE

Figura 67 | Valor mediano das rendas por m² de novos contratos de arrendamento (€)



Fonte: INE | Dados mais recentes disponíveis



Créditos

Redacção
IMR Instituto de Marketing Research

Coordenação
Elena Fuentes
Mireia Vallespin
Belén Talavante

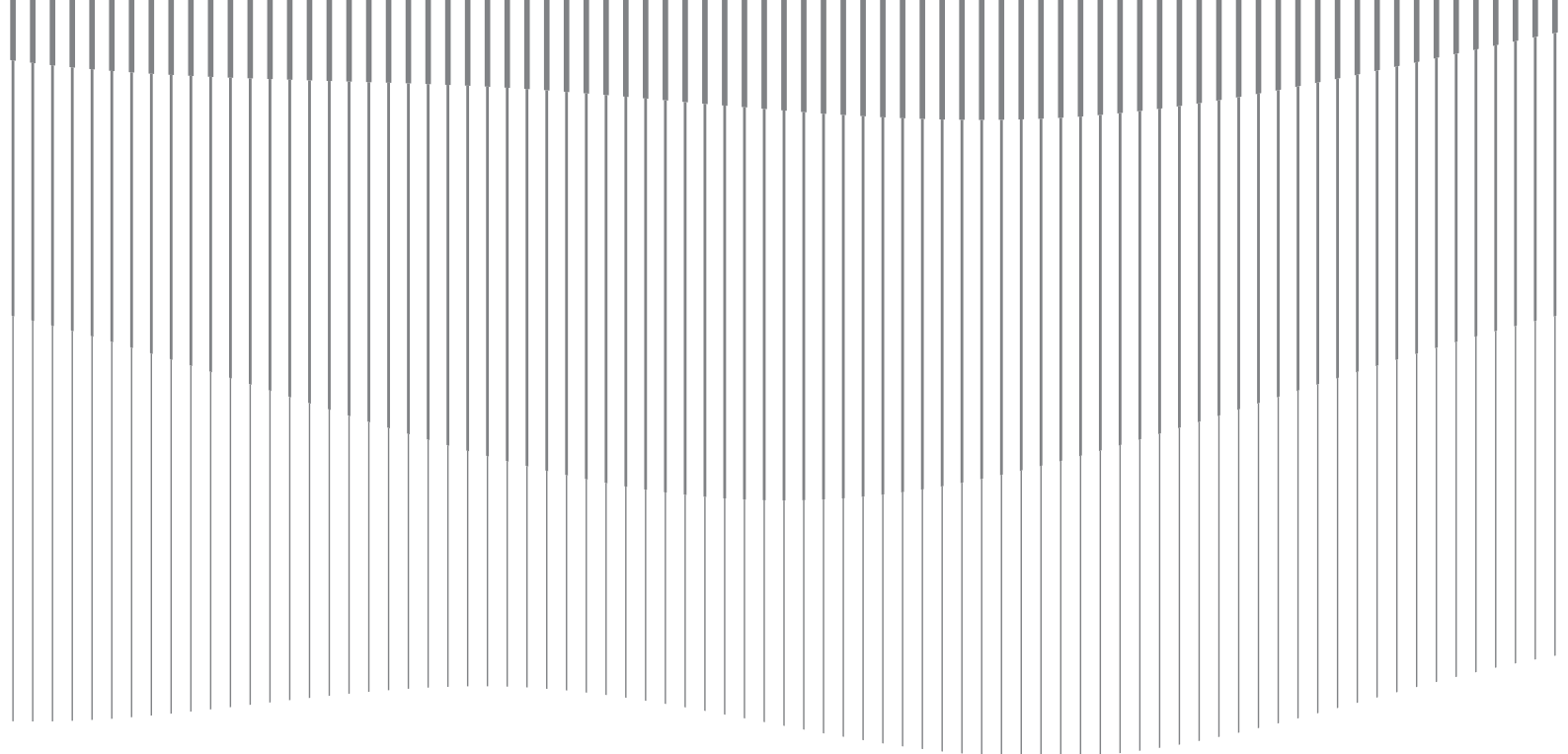
Data
Francesc Orteu
Sharon Armeni

Layout
Vânster

Créditos de imagem
Engel & Völkers Portugal

Impressão
Ducks

Lisboa, 2026



ENGEL & VÖLKERS IBÉRIA

communication.marketing@engelvoelkers.com
engelvoelkers.com/portugal | Engel & Völkers Portugal
Av. da Liberdade 196 7º Andar, 1250-147 Lisboa, Portugal