



Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças

Preços das casas caem até março. Rendas sobem

- Preço médio nacional de venda da habitação fixou-se nos 3.633 €/m² em março de 2026, refletindo uma ligeira descida de 0,4% face a janeiro, num mercado que evidencia sinais de estabilização após vários anos de subida.
- Tempo médio de venda aumentou de forma significativa no primeiro trimestre, atingindo 125 dias nas moradias e 177 dias nos apartamentos, enquanto a taxa de absorção subiu para 0,7%, indicando que continuam a existir negócios, mas a um ritmo mais lento.
- Em quase todo o país, as moradias apresentam preços por metro quadrado inferiores aos dos apartamentos, com Lisboa a registar uma diferença de 978 €/m² entre tipologias, num contexto de crescente seletividade e diferenciação entre segmentos do mercado.

Lisboa, 13 de abril de 2026 - O mercado imobiliário em Portugal registou uma ligeira descida no preço médio de venda no primeiro trimestre de 2026, ao mesmo tempo que se tornaram mais evidentes sinais de abrandamento no ritmo das transações. De acordo com a análise trimestral do [Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças](#), o valor médio nacional por metro quadrado fixou-se nos 3.633 €/m² em março, o que representa uma variação de -0,4% face a janeiro de 2026.

Apesar desta estabilização nos preços, os dados mostram que o mercado está a abrandar. O tempo médio de venda dos imóveis aumentou de forma significativa nos primeiros três meses do ano, passando para 125 dias no caso das moradias e 177 dias nos apartamentos, o que corresponde a subidas de 20% e 48%, respetivamente. Em paralelo, a taxa de absorção na venda - que mede a percentagem de imóveis anunciados que são efetivamente transacionados - subiu para 0,7%, refletindo que continuam a existir negócios, ainda que a um ritmo mais lento.

*"O mercado imobiliário entrou num novo ciclo: é hoje mais previsível, mas também mais exigente. O aumento do tempo de venda mostra que as decisões são mais ponderadas e que os compradores estão mais seletivos. Ao mesmo tempo, a falta de oferta continua a ser um problema estrutural em Portugal. Sem mais casas disponíveis, o mercado continuará a pressionar as famílias e a dificultar o acesso à habitação dos portugueses", afirma **Nuno Leal, co-CEO do Doutor Finanças.** "*

No mercado de arrendamento, a pressão também se mantém elevada. O preço médio nacional subiu 0,6% entre janeiro e março de 2026, fixando-se nos 16,13 €/m², com aumentos registados na maioria dos distritos. Lisboa continua a liderar, com 20,79 €/m², seguida de Faro (16,62 €/m²) e da Região Autónoma da Madeira (15,92 €/m²).

Também ao nível da acessibilidade, os dados apontam para uma ligeira melhoria. O Índice de Acessibilidade Habitacional passou de 1,91 para 1,93 no caso de um casal que pretenda adquirir um apartamento T2, refletindo um contexto de maior estabilidade nas taxas de juro. Ainda assim, o esforço financeiro continua elevado: em média, um casal necessita de cerca de metade do seu rendimento para fazer face à prestação mensal do crédito habitação, valor que pode atingir cerca de 70% em regiões como a Madeira.

Outra tendência relevante está na comparação de preços de venda entre apartamentos e moradias. Em quase todo o país, as moradias apresentam valores por metro quadrado inferiores aos dos apartamentos, refletindo diferenças na localização, densidade urbana e perfil da procura. Em Lisboa, por exemplo, o preço médio dos apartamentos atinge os 5.628 €/m², enquanto nas moradias se fixa nos 4.650 €/m², uma diferença de 978 euros por metro quadrado.

Bruno Coelho, Administrador do Imobiliário do Doutor Finanças, refere que *"este trimestre confirma uma mudança no comportamento do mercado: não é a falta de procura que explica o abrandamento, mas sim uma maior exigência por parte dos compradores. As decisões são mais racionais, há mais comparação e maior sensibilidade ao preço, o que prolonga os tempos de venda e aumenta a diferença entre imóveis que vendem rapidamente e aqueles que ficam mais tempo no mercado."*

Do lado da oferta, o número de imóveis disponíveis no mercado registou uma redução de 2,6% neste trimestre, passando de 75.648 para 73.683 imóveis. O valor total do stock habitacional também recuou, fixando-se nos 43,7 mil milhões de euros, menos 3,6% face ao início do ano.

Esta redução do número de imóveis disponíveis, num contexto em que a procura se mantém, continua a pressionar o mercado. Com menos casas à venda, os preços resistem a descidas mais significativas e o arrendamento mantém-se elevado, refletindo um desequilíbrio que continua por resolver.

A análise trimestral do Observatório do Imobiliário do Doutor Finanças confirma, assim, uma mudança de ritmo no mercado imobiliário em Portugal, marcada por menor velocidade nas transações, maior seletividade e um contexto que exigirá decisões cada vez mais informadas por parte de famílias e investidores.

Aceda [aqui](#) ao Observatório do Imobiliário em Portugal do Doutor Finanças.

Sobre o Doutor Finanças

O Doutor Finanças é uma fintech especializada na área do bem-estar financeiro, que ajuda as pessoas a tomar melhores decisões financeiras sobre crédito habitação, crédito pessoal e seguros. No mercado desde 2014, faz a ligação entre clientes e instituições financeiras, oferecendo análise, negociação e acompanhamento sem custos. O especialista fechou 2025 com um volume de negócios de 24 milhões de euros, num ano em que foi responsável por 748 milhões de euros em crédito habitação e por mais de 14 mil apólices de seguros, tendo ajudado mais de 200 mil pessoas, através da melhoria das suas condições financeiras.

Além disso, disponibiliza um portal com 16 milhões de visitas, onde são disponibilizados conteúdos para promover uma vida financeira saudável, bem como uma academia de formação especializada responsável por capacitar, em 2024, mais de 20 mil portugueses em finanças pessoais.

O Doutor Finanças conta com uma equipa com mais de 700 colaboradores, dos quais mais de 420 são especialistas focados na rede de lojas espalhadas de norte a sul do país, incluindo ilhas. O Doutor Finanças destaca-se como uma Fintech de referência, tendo sido reconhecida no Technology Fast 50 da Deloitte, distinguida como Great Place to Work desde 2021 e com a sua Rede de franchising tendo sido galardoada com o 3º lugar enquanto marca de franchising emergente da Europa, pela Federação Europeia de Franchising.

É possível aceder aos serviços do Doutor Finanças através do seu portal e das 100 lojas espalhadas por todo o território nacional. Mais informação em: www.doutorfinancas.pt/sobre-doutor-financas/

Contactos para a Comunicação Social

Lift Consulting

Miguel Carrilho | miguel.carrilho@lift.com.pt | 967 777 714

Raquel Rogeiro | raquel.rogeiro@lift.com.pt | 910 767 719