



ONDE O NEGÓCIO GANHA VIDA

RELATÓRIO DE MERCADO

Mercado Imobiliário em Números 2026

Preços por m², tempos médios de venda e análise de mercado para Cascais, Oeiras, Lisboa, Amadora e Almada. Com base em dados do mercado português — referência Q4 2025.

CONTEXTO DO RELATÓRIO

Como ler este relatório

Os valores apresentados são **estimativas de referência baseadas em dados de mercado de Q4 2025** — incluindo dados do Confidencial Imobiliário, INE e análise de transacções verificadas. Para valores actualizados ao dia de hoje, contacte a Equipa Alquimia para uma Análise Comparativa de Mercado personalizada.

Os preços por m² neste relatório são **preços pedidos (asking price)** — o valor a que os imóveis são anunciados. O preço de transacção final é tipicamente **5% a 12% abaixo** do asking price, dependendo da zona e do posicionamento inicial.

MERCADO PRIMÁRIO

Cascais e Oeiras — foco principal da Equipa Alquimia. Dados mais detalhados por sub-zona.

LISBOA — PREMIUM

7 freguesias de referência — contexto para compradores que comparam a Linha com Lisboa.

ALTERNATIVAS

Amadora e Almada — mercados adjacentes para compradores com orçamento mais contentor.

ZONA	PREÇO MÉDIO/M ² (ASKING)	TEMPO MÉDIO VENDA	PERFIL DOMINANTE
Cascais / Estoril	€5.200–€8.500	45–75 dias	Premium, internacional
Carcavelos / Parede	€4.000–€5.800	40–65 dias	Família, expatriados
S. Domingos de Rana	€3.200–€4.600	50–80 dias	Família, primeira habitação
Oeiras centro	€3.800–€5.500	45–70 dias	Família, profissional
Lisboa (top tier)	€6.000–€10.000	60–120 dias	Premium, investidor
Amadora	€2.400–€3.500	60–100 dias	1ª habitação, acessível
Almada	€2.500–€4.200	55–90 dias	Família, alternativa Lisboa

MERCADO PRIMÁRIO · CASCAIS

Município de Cascais

O município de Cascais mantém-se como um dos mercados imobiliários mais robustos de Portugal, sustentado pela procura internacional, qualidade de vida e proximidade a Lisboa. A heterogeneidade interna é marcada — as diferentes zonas têm perfis de comprador e intervalos de preço distintos.

Cascais Centro / Estoril

Zona nobre · Frente de mar · Internacional

TOP TIER

**€5.200–
8.500**Preço/m² asking**45–75 dias**

Tempo médio venda

65–75%

Compradores internacionais

T3/T4

Tipologia mais procurada

Perfil: Compradores internacionais (UK, França, Brasil, EUA), reformados de alto rendimento, famílias com crianças em escolas internacionais. Villas e apartamentos com vista mar ou a menos de 800m da praia lideram a procura.

Carcavelos / Parede

Surf lifestyle · Famílias · Expatriados

ALTO

**€4.000–
5.800**Preço/m² asking**40–65 dias**

Tempo médio venda

40–50%

Compradores internacionais

T2/T3

Tipologia mais procurada

Perfil: Expatriados (empresas tecnológicas Lisboa), famílias que saem de Lisboa, compradores nacionais de média-alta renda. Praia de Carcavelos como âncora de lifestyle. Um dos mercados com maior liquidez da Linha.

São Domingos de Rana / Alcabideche

Interior · Moradias · Mais acessível

MÉDIO-ALTO

**€3.200–
4.600**Preço/m² asking**50–80 dias**

Tempo médio venda

20–30%

Compradores internacionais

Moradias

Tipologia mais procurada

Perfil: Famílias nacionais que procuram moradia com jardim dentro do município de Cascais, a preço mais acessível. Mercado orientado para produto com área de terreno — condomínios fechados e moradias isoladas.

MERCADO PRIMÁRIO · OEIRAS

Município de Oeiras

Oeiras posiciona-se entre Lisboa e Cascais — mais acessível que Cascais, com melhor qualidade de vida que Lisboa. O município beneficia da concentração de empresas tecnológicas (Taguspark, Lagoas Park) e de boa rede de transportes para Lisboa.

Oeiras · Algés · Cruz Quebrada

Frente rio/mar · Consolidado · Valorização

ALTO

**€3.800–
5.500**Preço/m² asking**45–70 dias**

Tempo médio venda

30–40%

Compradores internacionais

T2/T3

Tipologia mais procurada

Perfil: Profissionais em teletrabalho, famílias que saem de Lisboa, compradores nacionais que pretendem acesso fácil a Lisboa com ambiente mais tranquilo. Algés com crescimento acelerado nos últimos 3 anos.

Porto Salvo · Barcarena · Leião

Tech corridor · Empreendimentos novos

MÉDIO-ALTO

**€3.000–
4.200**Preço/m² asking**50–75 dias**

Tempo médio venda

35–45%

Compradores internacionais

T2/T3

Tipologia mais procurada

Perfil: Trabalhadores de empresas do Taguspark e Lagoas Park (Novartis, Oracle, SAP), expatriados com orçamento médio, famílias que procuram empreendimentos novos com amenidades. Mercado de promotoras com product novo.

TENDÊNCIA OEIRAS 2025–2026

O fim do NHR e os Vistos Gold com restrições geográficas afectaram menos Oeiras do que Lisboa — o município manteve procura orgânica de perfis de longa permanência. A valorização de Algés e Cruz Quebrada acelerou com a melhoria de transportes e oferta de restauração. **Projeção: apreciação de 4–7% em 2026** nas zonas de frente de rio.

CONTEXTO COMPARATIVO · LISBOA

Lisboa: as 7 freguesias mais relevantes para o perfil Alquimia

Para compradores que comparam a Linha com Lisboa — ou que vendem em Lisboa para comprar na Linha — estes são os dados de referência das zonas premium da capital.

FREGUESIA	ZONA / BAIROS	€/M ² ASKING	TEMPO VENDA	PERFIL COMPRADOR
Misericórdia	Chiado, Príncipe Real, B. Alto	€7.500– 10.500	60–120 dias	Premium, estrangeiro, investidor
Santo António	Av. Liberdade, Marquês, Rato	€6.500– 9.500	60–100 dias	Premium, profissional sénior
Estrela	Campo de Ourique, Lapa, Santos	€5.500– 8.000	55–90 dias	Família, alta classe média
Campo de Ourique	CdO, S. Bento, São Mamede	€5.000– 7.500	50–85 dias	Família jovem, urbano consolidado
Avenidas Novas	Campo Pequeno, Praça Espanha	€4.500– 6.800	50–80 dias	Profissional, família média-alta
Alvalade	Bairro de Alvalade, Roma	€4.000– 5.800	45–75 dias	Família, nacional, boa liquidez
Parque das Nações	Oriente, Nações — moderno	€4.200– 6.200	45–80 dias	Exp., profissional, comprador novo

COMPARATIVO LINHA VS LISBOA

Por €500.000, em Carcavelos ou Parede obtém-se um T3 de 110–130m² a 5–10 minutos da praia. Em Alvalade ou Avenidas Novas, o mesmo orçamento compra um T2 de 80–100m². A diferença de m² e lifestyle é o argumento central da Linha — especialmente para famílias com crianças.

MERCADOS ADJACENTES

Amadora e Almada: o contexto de alternativa

Para compradores que saem do mercado de Lisboa ou da Linha por razões de orçamento — ou para quem procura maior área por menos dinheiro — Amadora e Almada são as referências de comparação mais relevantes.

Amadora

Adjacente a Lisboa · 1ª habitação · Acessível

MÉDIO

**€2.400–
3.500**

Preço/m² asking

60–100 dias

Tempo médio venda

T2/T3

Tipologia dominante

Alfragide

Sub-zona premium

Zonas com maior valorização: Alfragide (proximidade a Oeiras e Lisboa, empreendimentos novos), Damaia e Venteira para reabilitação. Perfil maioritariamente nacional, primeira habitação, crédito à habitação. **Alfragide pode atingir €3.800–4.200/m²** em produto novo — sobreposição com Oeiras interior.

Almada

Sul do Tejo · Lifestyle costeiro · Alternativa Lisboa

MÉDIO-ALTO

**€2.500–
4.200**

Preço/m² asking

55–90 dias

Tempo médio venda

T2/T3

Tipologia dominante

C. Caparica

Sub-zona premium

Almada centro: €2.500–3.500/m² — comprador nacional, trabalhador Lisboa

Costa da Caparica: €3.200–4.500/m² — surf lifestyle, comprador jovem premium

Charneca de Caparica: €2.800–3.800/m² — moradias, famílias, espaço

Costa da Caparica emerge como alternativa ao surf lifestyle de Carcavelos — a preços 20–30% abaixo — atraindo um perfil semelhante mas com orçamento mais limitado.

O ARGUMENTO DA LINHA

Quem compra na Linha de Cascais paga um **prémio de qualidade de vida** que Amadora e Almada ainda não replicam: linha de comboio directa para Lisboa, praias integradas no quotidiano, segurança, escolas internacionais e um ecossistema de lifestyle consolidado. Este prémio tem-se mantido estável mesmo em períodos de pressão sobre o mercado geral.

SÍNTESE COMPARATIVA

Onde está o seu imóvel neste mapa de mercado?

ZONA	€/M ² ASKING	TEMPO	LIQUIDEZ	TENDÊNCIA
Cascais / Estoril	€5.200–8.500	45–75d	Alta	↗ Estável
Carcavelos / Parede	€4.000–5.800	40–65d	Muito Alta	↗ Em valorização
S. Domingos de Rana	€3.200–4.600	50–80d	Média-Alta	→ Estável
Oeiras centro / Algés	€3.800–5.500	45–70d	Alta	↗ Em valorização
Porto Salvo / Barcarena	€3.000–4.200	50–75d	Média-Alta	↗ Tech corredor
Lisboa top (Misr./Sto.Ant.)	€6.500–10.500	60–120d	Média	→ Pressão regulatória
Lisboa mid (Alvalade/AvNov)	€4.000–6.800	45–80d	Alta	→ Estável
Amadora	€2.400–3.500	60–100d	Média	→ Alfragide em alta
Almada	€2.500–4.200	55–90d	Média	↗ Caparica em alta

Nota metodológica: Os valores apresentados são estimativas de referência baseadas em dados de mercado de Q4 2025. As fontes incluem Confidencial Imobiliário, INE — Instituto Nacional de Estatística, e análise interna da Equipa Alquimia. Os preços são *asking prices* (preço de anúncio) — o preço de transacção final é tipicamente 5%–12% inferior. Os tempos de venda referem-se a imóveis bem posicionados ao preço de mercado; imóveis acima do valor de mercado podem demorar significativamente mais. **Para uma análise personalizada ao seu imóvel**, contacte a Equipa Alquimia: alquimia@kwportugal.pt · alquimia.kw.com · +351 963 858 968