

ESTUDO DE MERCADO IMOBILIÁRIO · HABITAÇÃO

Comprar casa em Vila Verde

Concelho de Vila Verde · Distrito de Braga · Cávado — leitura do mercado para quem procura casa para comprar

Vila Verde continua a ser uma alternativa mais acessível dentro do Cávado: o valor mediano das casas vendidas está cerca de **21% abaixo da média do Cávado** e **28% abaixo do concelho de Braga**. Mas os preços sobem ao mesmo ritmo da região (**+19,6% num ano**) e o número de vendas aumentou. Quem compra deve negociar com base nos valores efetivamente transacionados e não no preço dos anúncios.

PREÇO MEDIANO DE VENDA

1.506 €/m²

+19,6% a/a

INE, 12 meses até 1.º trim. 2026

AVALIAÇÃO BANCÁRIA MEDIANA

1.514 €/m²

+9,2% a/a

INE, agosto 2026

CASAS VENDIDAS (N.º)

549

+9,6% a/a

INE, 12 meses até 1.º trim. 2026

RENTA MEDIANA (NOVOS CONTRATOS)

6,01 €/m²

+13,0% a/a

INE, 12 meses até 2.º trim. 2026

Vila Verde face à região

Território	Preço mediano de venda €/m² · 1.º trim. 2026	Variação a/a	Avaliação bancária €/m² · ago. 2026	Renda mediana €/m² · 2.º trim. 2026	Preço pedido (anúncios) €/m² · set. 2026
Vila Verde	1.506	+19,6%	1.514	6,01	1.662
Braga (concelho)	2.100	+22,1%	2.042	8,68	2.396
Cávado	1.898	+19,7%	1.892	8,08	n.d.
Distrito de Braga	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	2.046
Norte	1.904	+17,5%	1.932	8,33	2.606
Portugal	2.168	+17,5%	2.254	9,76	3.228

Fontes: INE (preço de venda e variação: 12 meses até 1.º trim. 2026; avaliação bancária: ago. 2026; renda: 12 meses até 2.º trim. 2026); idealista (preço pedido: set. 2026). O INE não publica dados por distrito; para o distrito de Braga apresenta-se só o preço pedido nos anúncios. n.d. = não disponível. a/a = face ao mesmo período do ano anterior.

O que mostram os dados

- Intervalo de preços:** metade das vendas fez-se entre **973 e 1.875 €/m²**. Casas novas (1.500 €/m²) e usadas (1.512 €/m²) venderam-se a valores semelhantes. (INE, 12 meses até 1.º trim. 2026)
- Moradias mais baratas por m²:** avaliação bancária de **1.385 €/m²** nas moradias e **1.781 €/m²** nos apartamentos. As moradias são 73% das 143 avaliações dos últimos 3 meses. (INE, ago. 2026)
- Mercado ativo:** 549 vendas em 12 meses (+9,6%), quando no Cávado o número estabilizou (5.002; -0,6%). (INE, 12 meses até 1.º trim. 2026)

Onde é mais caro

- A sede é a zona mais cara:** na freguesia de Vila Verde e Barbudo, os anúncios pedem **2.109 €/m²** (+32,8% a/a), cerca de 27% acima da média do concelho (1.662 €/m²). (idealista, set. 2026)
- Restantes freguesias:** não há índice público por freguesia (o INE não desagrega este concelho e o idealista só publica a sede). Fora da sede, compare imóveis semelhantes, caso a caso.
- No distrito,** o preço pedido em Vila Verde fica cerca de 19% abaixo da média distrital (2.046 €/m²). (idealista, set. 2026)

Dicas para o comprador

- Negocie a partir do valor transacionado.** O preço pedido nos anúncios (1.662 €/m², set. 2026) está cerca de 10% acima da mediana das vendas (1.506 €/m², até mar. 2026). Parte da diferença vem da subida de preços entre os dois períodos, por isso a margem real é menor. Há mais espaço em casas que precisam de obras ou estão à venda há mais tempo.
- Peça a avaliação bancária cedo.** A mediana (1.514 €/m², ago. 2026) está alinhada com o valor de venda. Na habitação própria permanente, o banco financia no máximo 90% do menor valor entre preço e avaliação: pagar acima da avaliação obriga a reforçar a entrada.
- Pondere a localização.** Na sede, os preços pedidos são mais altos e sobem mais depressa. Nas outras freguesias, confirme acessos, serviços e estado da casa antes de assumir que compensa.
- Inclua impostos e crédito nas contas.** Em 2026, na habitação própria permanente, o IMT é 0% até 106.346 € e os jovens até 35 anos podem ficar isentos até 330.539 €, se cumprirem as condições. Some 0,8% de imposto do selo. A taxa média dos novos créditos à habitação foi de 3,00% em ago. 2026 (87% a taxa mista): compare vários bancos.
- Comprar ou arrendar?** A renda mediana (6,01 €/m², até jun. 2026) fica abaixo da do Cávado (8,08 €/m²), mas subiu 13,0% num ano. Para quem vai ficar muitos anos, comprar tende a fazer mais sentido.

Metodologia. Preços de venda e rendas do INE: medianas por m² das vendas e dos novos contratos de arrendamento dos últimos 12 meses. Avaliação bancária: mediana das avaliações feitas pelos bancos. Preço pedido (idealista): valor dos anúncios, não o preço final. Cada número tem o seu período de referência, indicado junto ao valor; os dados do INE têm 2 a 7 meses de defasamento. Fontes: INE (1.º trim. 2026, 2.º trim. 2026, ago. 2026); idealista (set. 2026); Banco de Portugal (ago. 2026); Autoridade Tributária (tabelas do IMT de 2026). Documento informativo: não constitui aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.