

Índice de Preços Alfredo

Relatório Mensal para o
mercado residencial

O relatório que se segue apresenta uma análise
exaustiva do mercado residencial para as 20 capitais
de distrito de Portugal.

Em parceria com

CENTURY 21.
Tipy Family



FAZ BEM AO IMOBILIÁRIO

MAIS
CONSULTORES®



Brain
Power™

Índice de Preços Alfredo

Relatório Mensal para o mercado residencial

1.7%

Varição do preço da habitação este mês para as principais capitais de distrito de Portugal

2101€

Preço médio por m² este mês para as principais capitais de distrito de Portugal

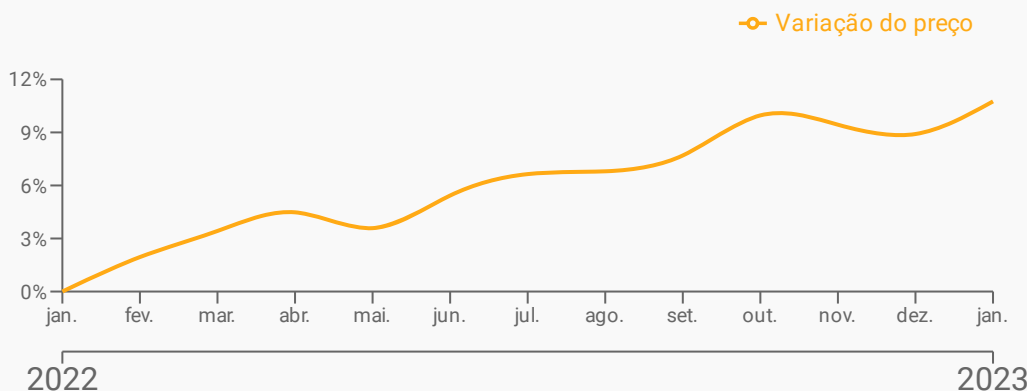
10.8%

Varição do preço da habitação nos últimos 12 meses para as principais capitais de distrito de Portugal

Sumário Executivo

- O preço médio dos imóveis subiu 10.75% nos últimos 12 meses
- O município com o maior crescimento foi Évora, com um aumento de 31.2% nos preços
- O município com o crescimento mais baixo foi Guarda, com um decréscimo de -19.4% nos preços
- O município onde os imóveis demoram menos tempo a ser vendidos é Évora, com uma média de 87 dias para serem vendidos
- O município onde os imóveis demoram mais tempo a ser vendidos é Castelo Branco, com uma média de 157 dias para serem vendidos

Varição anual do preço médio para o mercado residencial em Portugal



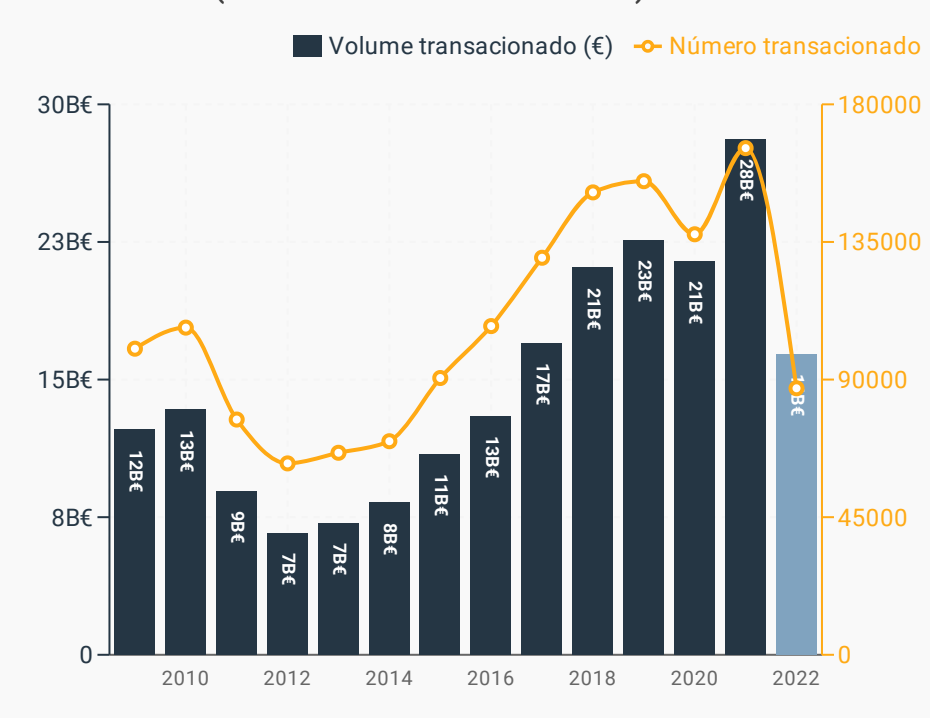
Varição do preço para o mercado residencial em Portugal, que registou um aumento de 10.8% no preço médio.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Contexto Económico Conjuntura do Mercado Imobiliário

Venderam-se 87151 imóveis até junho de 2022, o que representa um aumento de 14.1% relativamente a junho do ano anterior, período até ao qual foram vendidos 76350 imóveis. Estes valores traduziram-se numa capitalização de mercado de 16.4B€ em junho deste ano comparativamente a 12.5B€ em junho de 2021.

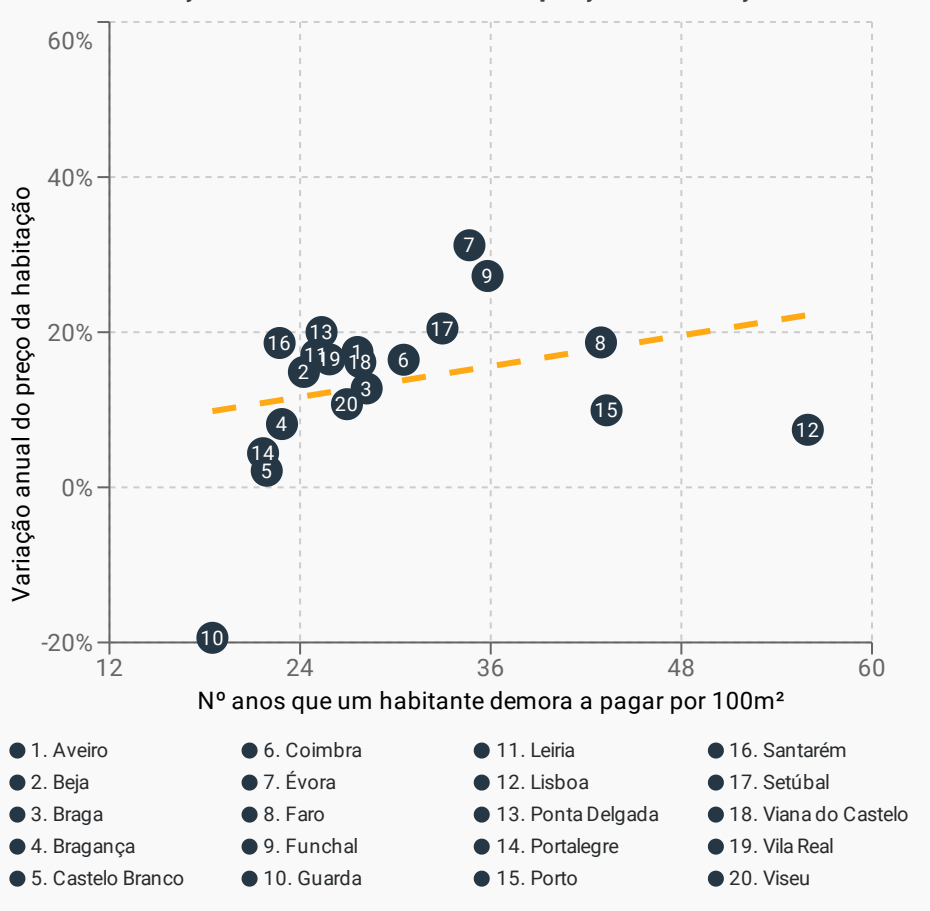
Casas vendidas (número e volume transacionado)



Este gráfico relaciona a taxa de esforço com o crescimento médio anual do preço da habitação para cada município. A taxa de esforço é a relação entre o valor mediano da avaliação bancária para um imóvel de 100m² e o salário médio anual dos habitantes em cada município, considerando que são alocados 30% do salário para o pagamento da habitação.

Lisboa é o município com a taxa de esforço mais elevada, tendo registado um aumento de 7.4% no preço da habitação e onde cada habitante demora, em média, 56 anos a pagar por 100m². O município com a taxa de esforço mais baixa foi Guarda, onde cada habitante leva em média 18 anos a pagar um imóvel de 100m², tendo-se observado um decréscimo no preço da habitação de -19.4%.

Taxa de esforço vs. crescimento anual do preço da habitação



Fonte: Instituto Nacional de Estatísticas (INE); Pordata

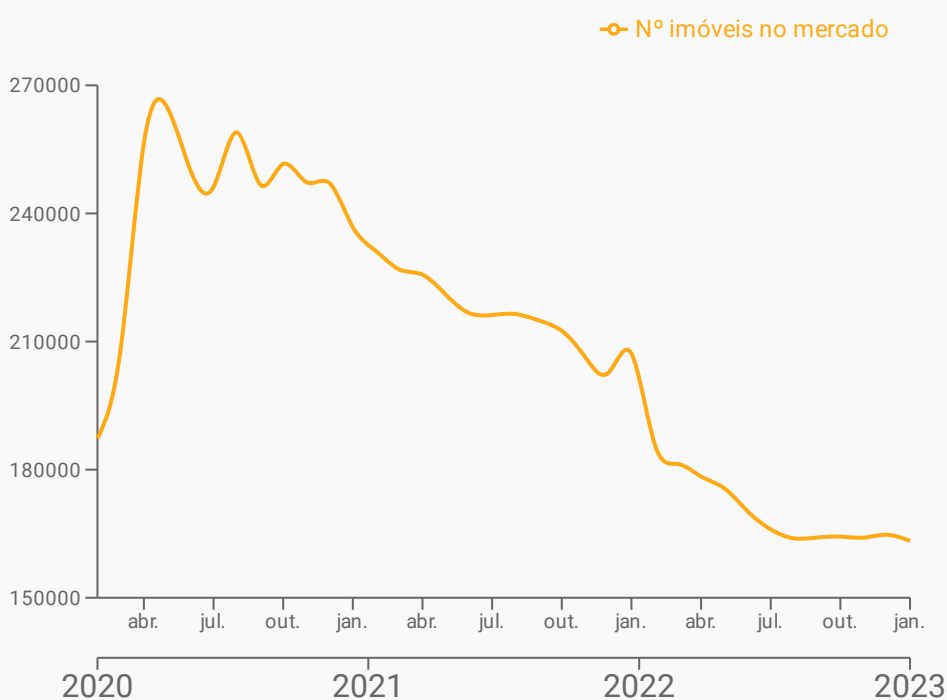
Evolução do Mercado Imobiliário

Este gráfico mostra o número total de imóveis (apartamentos e moradias) disponíveis no mercado para cada mês durante o último ano. O mês com a **maior oferta disponível no mercado foi maio de 2020**, com cerca de 264912 imóveis disponíveis durante esse mês.

Houve um **decrécimo de 12.79% no número de imóveis** disponíveis no mercado no último ano, com cerca de 163324 imóveis durante o mês de janeiro de 2023, em contraste com 187274 em fevereiro de 2020.

Fonte:
Alfredo Real Estate Analytics

Imóveis no mercado ao longo do tempo (apartamentos e moradias)

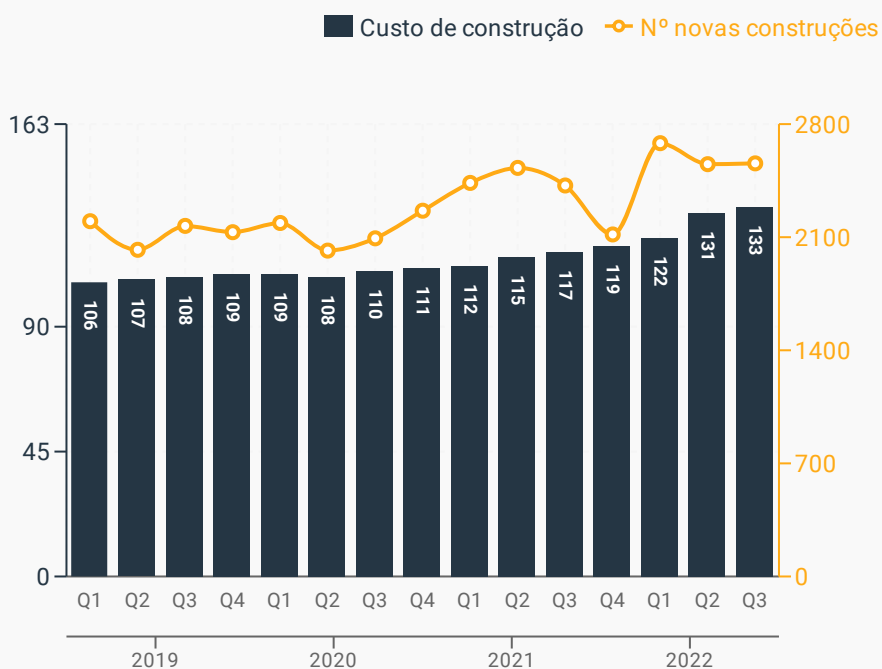


Observa-se a relação entre a média do índice de custo de construção de habitação nova e o número médio de fogos licenciados para cada trimestre dos últimos 4 anos. **O terceiro trimestre de 2022 foi onde as novas construções estiveram mais caras**, com um índice de custo médio de 133, e uma média de 2557 novos fogos licenciados. **O primeiro trimestre de 2019 foi o mais barato para novas construções de habitação**, com um índice de custo médio de 106.

Nos últimos 4 anos, o **índice de custo de novas construções aumentou 25.47%** e um **aumento de 16.28% foi observado no número de fogos licenciados**.

Fonte:
Instituto Nacional de Estatísticas (INE)

Índice de custo de construção de habitação nova

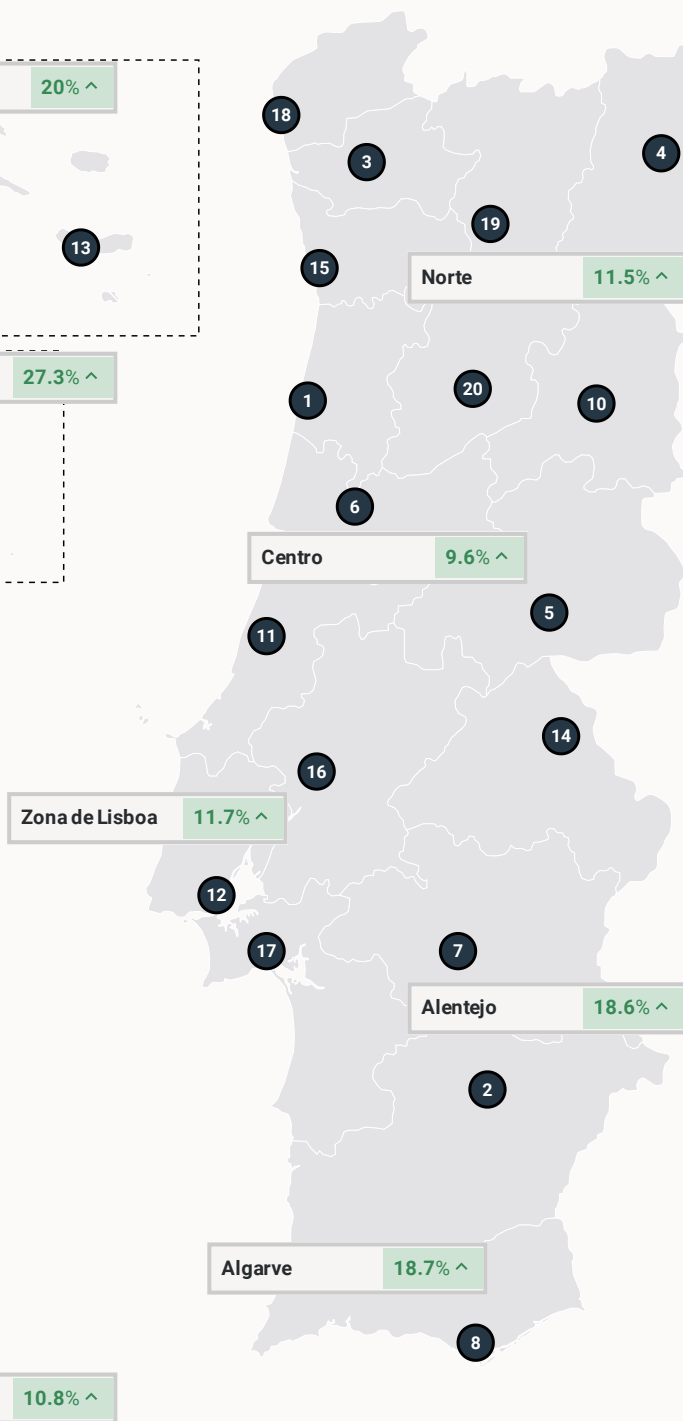
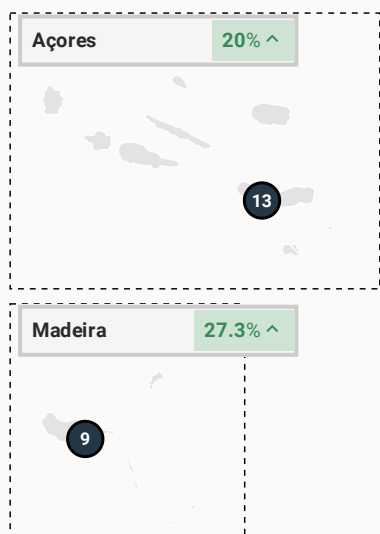


Índice de Preços Alfredo

O Índice de Preços Alfredo para o mercado residencial é calculado através de uma combinação de dados de mais de 20 fontes de informação, nomeadamente portais de listagem e sites de agências imobiliárias, dados de transação e algoritmos avançados de Inteligência Artificial. Este índice procura medir com precisão a variação dos preços dos imóveis para o mercado residencial em Portugal. O mapa mostra a variação anual de preços para os municípios em análise.

Índice de Preços Alfredo para o mercado residencial

(Janeiro 2023)

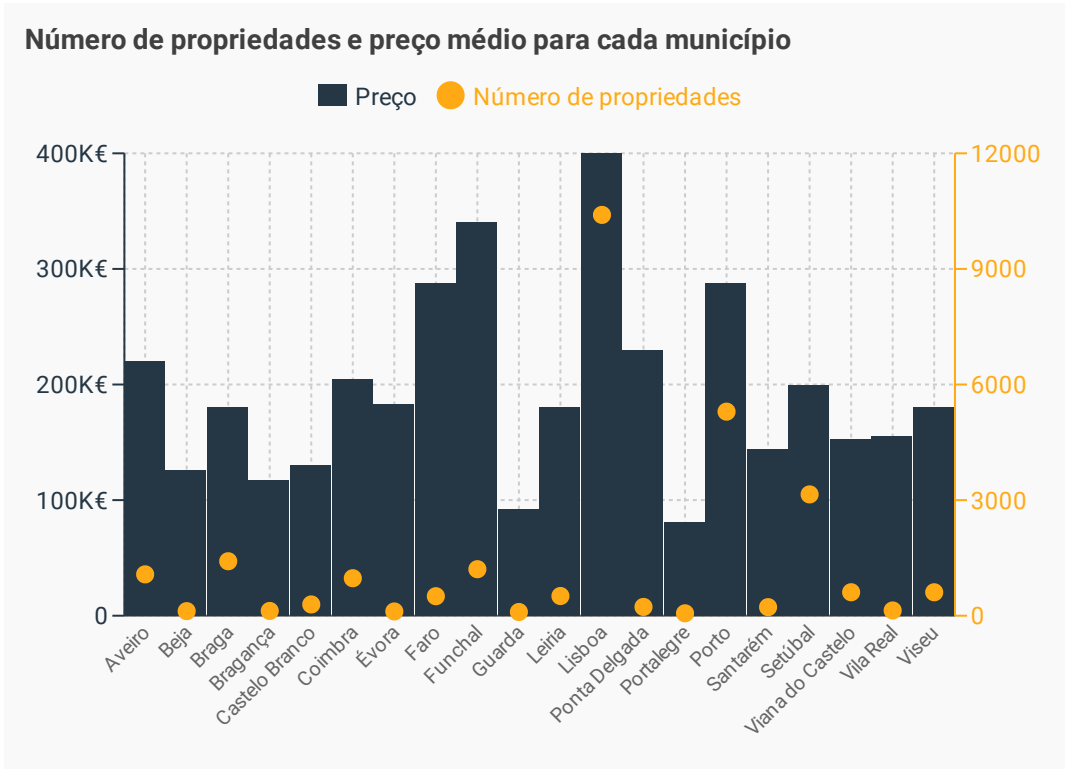


Município	Preço/m ²	Mensal	Anual
1. Aveiro	1777€	2.8% ^	17.4% ^
2. Beja	911€	6.1% ^	14.9% ^
3. Braga	1371€	1.3% ^	12.7% ^
4. Bragança	769€	2.9% ^	8.2% ^
5. Castelo Branco	478€	3.5% ^	2.1% ^
6. Coimbra	1409€	3.5% ^	16.4% ^
7. Évora	1875€	0.6% ^	31.2% ^
8. Faro	2357€	1.0% ^	18.7% ^
9. Funchal	2400€	3.8% ^	27.3% ^
10. Guarda	403€	-1.9% v	-19.4% v
11. Leiria	1171€	-0.1% v	17.1% ^
12. Lisboa	4530€	1.8% ^	7.4% ^
13. Ponta Delgada	1355€	1.7% ^	20.0% ^
14. Portalegre	546€	-5.5% v	4.4% ^
15. Porto	2889€	2.4% ^	9.9% ^
16. Santarém	822€	1.1% ^	18.6% ^
17. Setúbal	1912€	2.0% ^	20.5% ^
18. Viana do Castelo	1295€	3.6% ^	16.1% ^
19. Vila Real	932€	4.1% ^	16.5% ^
20. Viseu	1012€	3.2% ^	10.7% ^

Mercado Residencial de Compra e Venda - Apartamentos

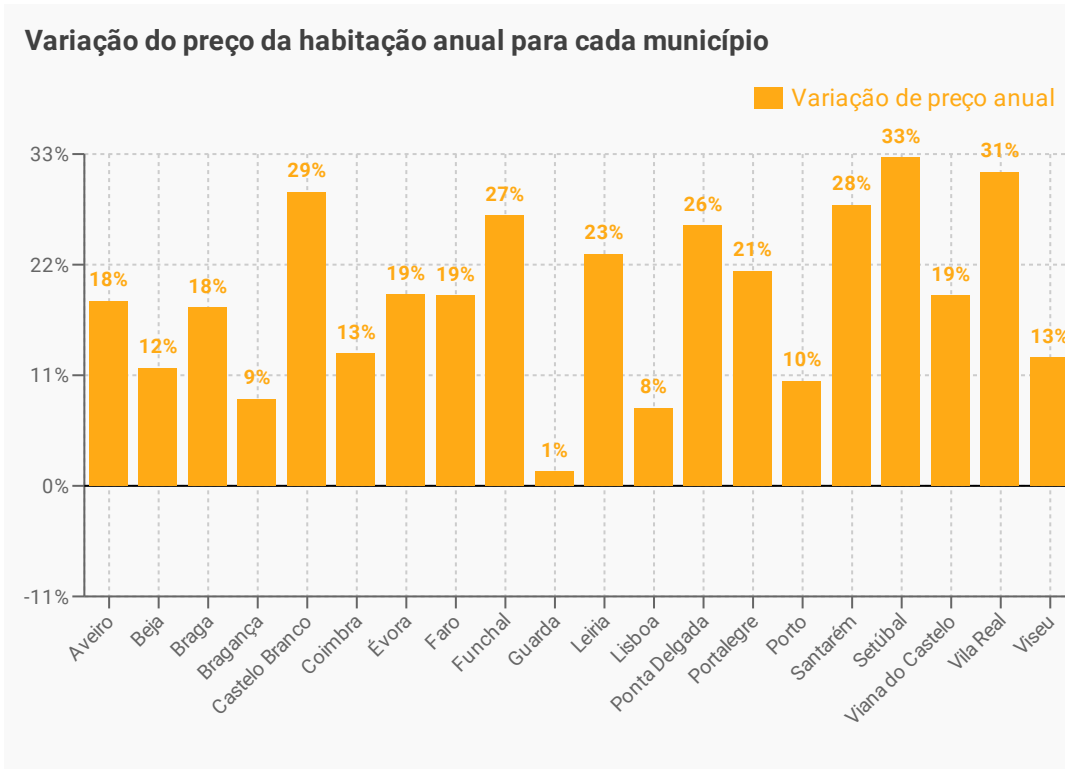
No mês de Janeiro de 2023, Lisboa foi a capital de distrito com o maior número de apartamentos no mercado, 10402, enquanto que Portalegre, com 62, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 399.9K€, em contraste com o preço médio de 81.0K€ para Portalegre, a capital de distrito com o preço médio mais baixo.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics



Durante o último ano predominou um aumento do preço médio para apartamentos em Portugal. Setúbal foi o município que registou o maior aumento, tendo-se observado uma variação de 33% e Guarda foi o município com o crescimento mais baixo, tendo sido a variação nesta zona de 1% no último ano.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics



Dimensão de Mercado - Apartamentos

A tabela apresenta a capitalização de mercado para apartamentos para os municípios em análise durante o mês de Janeiro, a respectiva yield, a liquidez média do mercado naquela região para os últimos 6 meses e a evolução dos preços nos últimos 12 meses. O município com o menor tempo de absorção foi Évora, com um valor de 60 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Aveiro, com um valor de 135 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para apartamentos em Portugal para o mês de Janeiro de 2023 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 2864€/m² para apartamentos este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	262.099M€	4.01%	135 days	
Beja	15.693M€	Sem dados	78 days	
Braga	279.377M€	4.9%	116 days	
Bragança	15.037M€	5.48%	109 days	
Castelo Branco	43.853M€	4.78%	111 days	
Coimbra	224.608M€	4.09%	96 days	
Évora	19.825M€	6.36%	60 days	
Faro	156.342M€	3.93%	121 days	
Funchal	455.078M€	4.41%	97 days	
Guarda	9.775M€	5.71%	134 days	
Leiria	101.500M€	4.64%	110 days	
Lisboa	5.033B€	3.49%	126 days	
Ponta Delgada	45.168M€	3.64%	117 days	
Portalegre	5.795M€	7.89%	119 days	
Porto	1.740B€	4.26%	128 days	
Santarém	32.605M€	5.42%	97 days	
Setúbal	821.549M€	4.78%	82 days	
Viana do Castelo	106.521M€	4.65%	121 days	
Vila Real	21.422M€	3.91%	107 days	
Viseu	128.399M€	3.69%	116 days	

0.5%

Varição preço habitação para apartamentos este mês para as capitais de distrito de Portugal

2864€

Preço médio por m² para apartamentos este mês para as capitais de distrito de Portugal

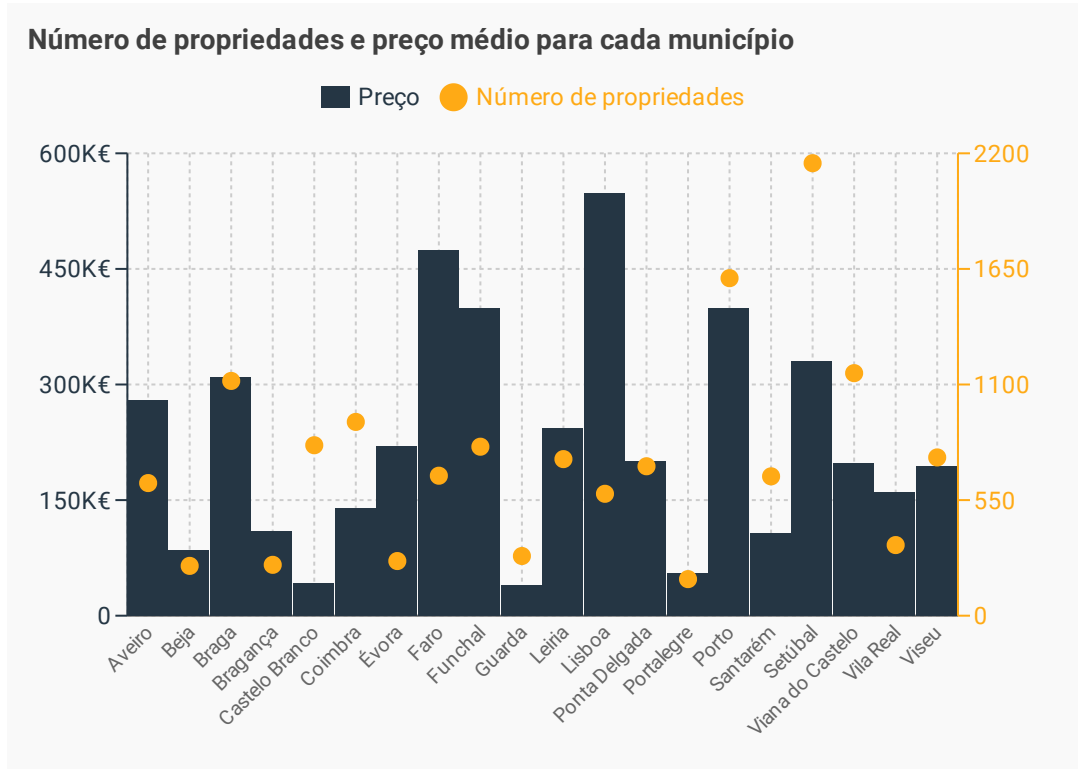
9.5%

Varição preço habitação para apartamentos nos últimos 12 meses para as capitais de distrito de Portugal

Mercado Residencial de Compra e Venda - Moradias

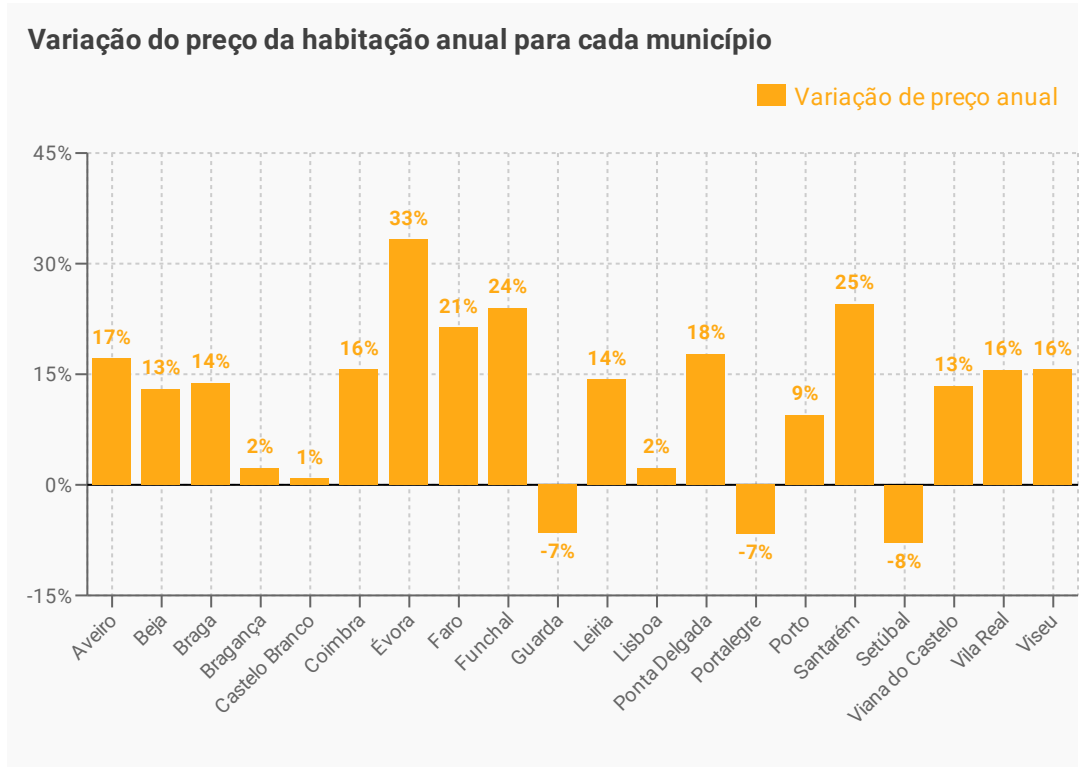
No mês de Janeiro de 2023, Setúbal foi a capital de distrito com o maior número de moradias no mercado, 2153, enquanto que Portalegre, com 174, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 548.9K€, em contraste com o preço médio de 40.0K€ para Guarda, a capital de distrito com o preço médio mais baixo.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics



Durante o último ano predominou um aumento do preço médio para moradias em Portugal. Évora foi o município que registou o maior aumento, tendo-se observado uma variação de 33% e Setúbal foi o município com o crescimento mais baixo, tendo sido a variação nesta zona de -8% no último ano.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics



Dimensão de Mercado - Moradias

A tabela apresenta a capitalização de mercado para moradias para os municípios em análise durante o mês de Janeiro, a respectiva yield, a liquidez média do mercado naquela região para os últimos 6 meses e a evolução dos preços nos últimos 12 meses. O município com o menor tempo de absorção foi Évora, com um valor de 104 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Castelo Branco, com um valor de 202 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para moradias em Portugal para o mês de Janeiro de 2023 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 1178€/m² para moradias este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	156.725M€	3.62%	168 days	
Beja	24.724M€	6.19%	138 days	
Braga	289.313M€	4.89%	140 days	
Bragança	30.165M€	3.94%	167 days	
Castelo Branco	58.443M€	10.56%	202 days	
Coimbra	165.476M€	5.46%	179 days	
Évora	55.701M€	4.81%	104 days	
Faro	339.247M€	3.58%	164 days	
Funchal	343.674M€	3.42%	147 days	
Guarda	18.536M€	Sem dados	161 days	
Leiria	159.653M€	4.3%	142 days	
Lisboa	263.946M€	3.66%	160 days	
Ponta Delgada	144.693M€	4.07%	160 days	
Portalegre	13.398M€	5.36%	162 days	
Porto	661.331M€	3.93%	152 days	
Santarém	102.820M€	5.9%	159 days	
Setúbal	735.189M€	4.53%	125 days	
Viana do Castelo	239.441M€	5.57%	116 days	
Vila Real	57.470M€	5.58%	171 days	
Viseu	140.747M€	4.83%	158 days	

4.2%

Varição preço habitação para moradias este mês para as capitais de distrito de Portugal

1178€

Preço médio por m² para moradias este mês para as capitais de distrito de Portugal

15.4%

Varição preço habitação para moradias nos últimos 12 meses para as capitais de distrito de Portugal

Metodologia

O cálculo das estatísticas apresentadas é feito através de um processo encadeado de operações de modo a assegurar a melhor aproximação matemática dos valores reais de mercado. São identificadas as várias plataformas em que um determinado imóvel está a ser promovido, de maneira a não enviesar as estatísticas apresentadas e são eliminados todos os dados incorretos ou que tenham valores atípicos (outliers). Todos estes procedimentos são executados diariamente de forma a garantir que a informação está atualizada e que representa as condições de mercado atuais.

Precisão do Índice de Preços de Habitação Alfredo

O principal objectivo das várias estatísticas apresentadas é criar uma série de índices que representem as tendências reais no mercado subjacente o mais próximo possível. As séries nacionais e regionais foram comparadas de maneira a assegurar a sua viabilidade ao longo do tempo. A criação de índices de preços precisos apresenta vários desafios, uma vez que a falta de homogeneidade no mercado tornam difícil acompanhar com precisão a evolução do mesmo.

Dados utilizados na construção dos Índices de Preços de Habitação Alfredo

A análise da oferta privada de alojamento é realizada através da recolha de fontes públicas de informação, designadamente portais imobiliários e sites de agências do setor, agregando dados de mais de 20 plataformas distintas. Para esta análise são monitorizados mais de 4 milhões de anúncios de moradias e apartamentos, sendo recolhida e tratada toda a informação do anúncio. Para além disso, são também usados dados de transacção, recolhidos diariamente através da rede de clientes Alfredo, de maneira a assegurar que as várias estatísticas apresentadas refletem o melhor possível as condições de mercado reais.

Âmbito temporal

São utilizados dados desde ao início de 2018. A Alfredo tem vindo a calcular múltiplos índices de preços para para os vários tipos de imóveis desde 2018, não tendo sido publicados até Novembro de 2021. Estes índices locais constituem uma parte importante do Sistema Automático de Preços da Alfredo, onde a indexação é um elemento-chave do sistema. Disponibilizamos agora as principais séries regionais para cada concelho de maneira a contribuir para uma maior transparência no mercado imobiliário.

O Índice de Preços Alfredo calcula dinâmicas de mercado específicas a cada zona

O Índice de Preços Alfredo é calculado de acordo com o número de listagens em cada área geográfica. Todas as séries temporais têm como base todos os anúncios específicos a cada tipo de imóvel, sendo depois aplicados múltiplos métodos estatísticos para o cálculo do índice geral. Estas operações estatísticas utilizam fatores ponderadores que têm em conta a liquidez e a taxa de desconto para cada tipo de imóvel, de forma a não enviesar os resultados apresentados.

Os valores de variação de preço e índices percentuais estão expressos em termos nominais ou reais?

Todos os preços médios e variações percentuais estão expressos em termos nominais, não estando ajustados à inflação. Para expressar valores de preço elevados é utilizada a nomenclatura inglesa, onde se usa a representação 'K' para milhar, 'M' para milhão e 'B' para milhar de milhão.

Cobertura geográfica de municípios

A definição geográfica de município é feita com base na Carta Oficial Portuguesa (CAOP) 2021.