

Alfredo

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.

Agosto 2022
Publicado em Setembro 2022

Em parceria com

CENTURY 21.
Tipy Family

 doutorfinanças

 RE/MAX
simgroup


iad
FAZ BEM AO IMOBILIÁRIO

MAIS
CONSULTORES®


Brain
Power™

APEMIP

Índice de Preços Alfredo

Relatório Mensal para o mercado residencial

0.1%

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

2026€

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

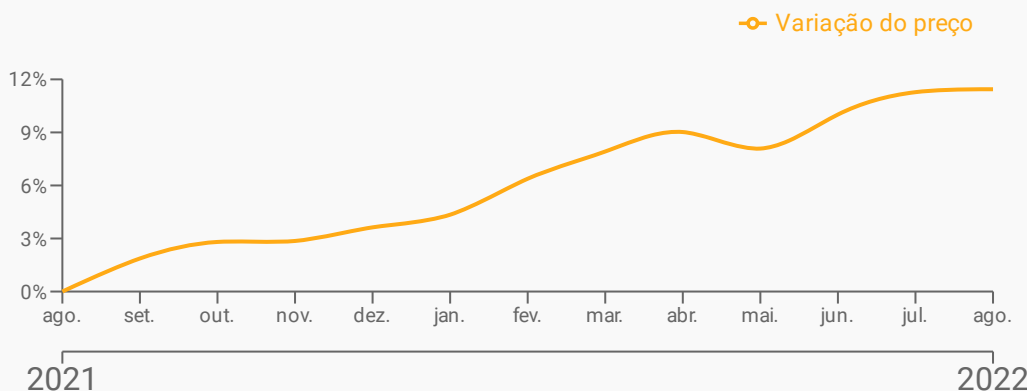
11.4%

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 11.45% nos últimos 12 meses
- O município com o maior crescimento foi Aveiro, com um aumento de 23.5% nos preços
- O município com o crescimento mais baixo foi Guarda, com um decréscimo de -13.8% nos preços
- O município onde os imóveis demoram menos tempo a ser vendidos é Évora, com uma média de 22 dias para serem vendidos
- O município onde os imóveis demoram mais tempo a ser vendidos é Lisboa, com uma média de 943 dias para serem vendidos

Varição anual do preço médio para o mercado residencial em Portugal



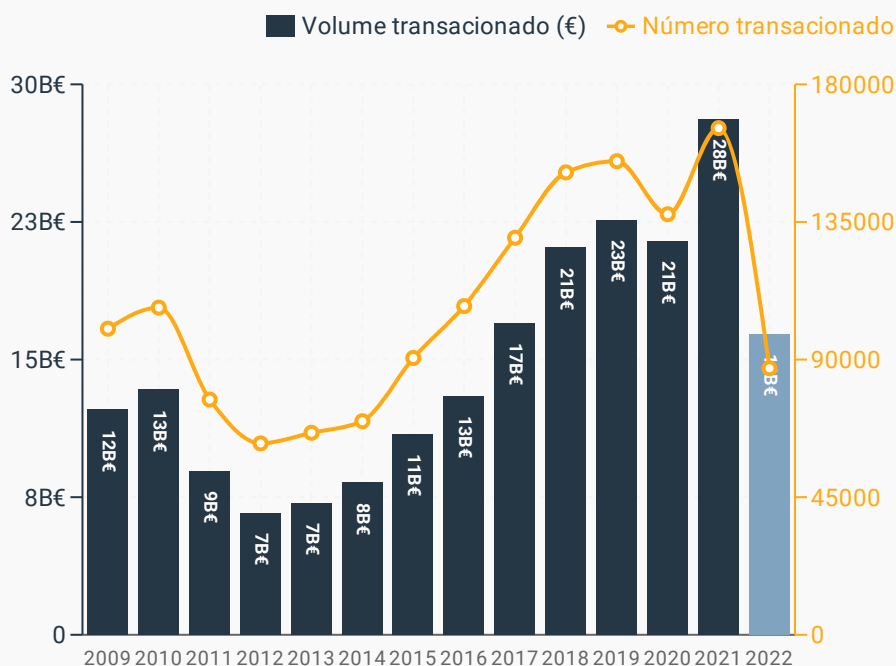
Varição do preço para o mercado residencial em Portugal, que registou um aumento de 11.4% no preço médio.

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.

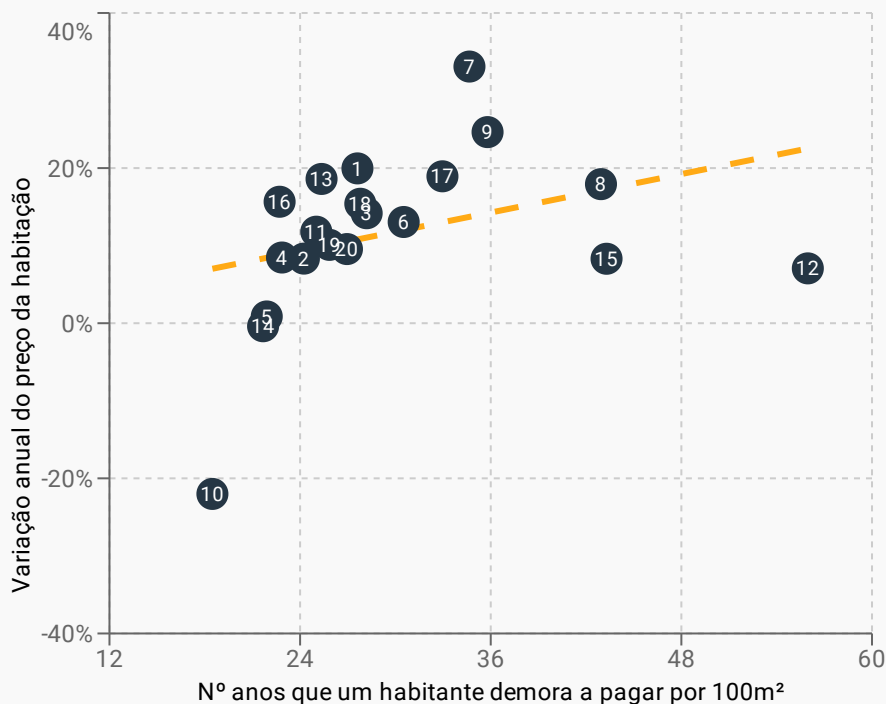
Casas vendidas (número e volume transacionado)



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 7.1% 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 -22.0%.

Taxa de esforço vs. crescimento anual do preço da habitação



- 1. Aveiro
- 2. Beja
- 3. Braga
- 4. Bragança
- 5. Castelo Branco
- 6. Coimbra
- 7. Évora
- 8. Faro
- 9. Funchal
- 10. Guarda
- 11. Leiria
- 12. Lisboa
- 13. Ponta Delgada
- 14. Portalegre
- 15. Porto
- 16. Santarém
- 17. Setúbal
- 18. Viana do Castelo
- 19. Vila Real
- 20. Viseu

Fonte:
Instituto Nacional de Estatísticas (INE);
Pordata

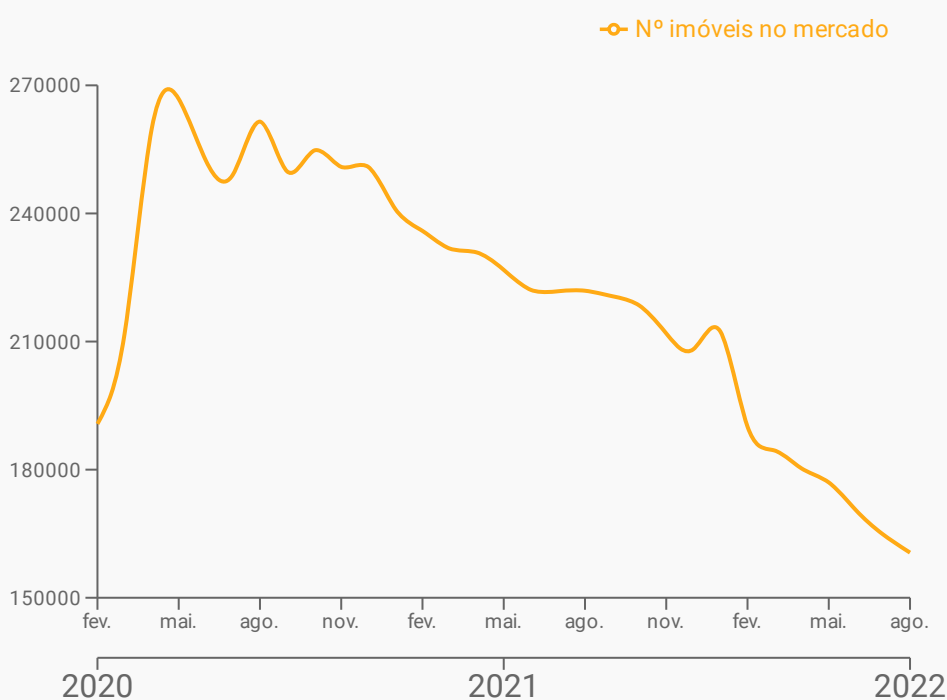
Evolução do Mercado Imobiliário

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 266810 imóveis disponíveis durante esse mês.

Houve um **decrécimo de 15.81% no número de imóveis** disponíveis no mercado no último ano, com cerca de 160567 imóveis durante o mês de agosto de 2022, em contraste com 190712 em fevereiro de 2020.

Fonte:
Alfredo Real Estate Analytics

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

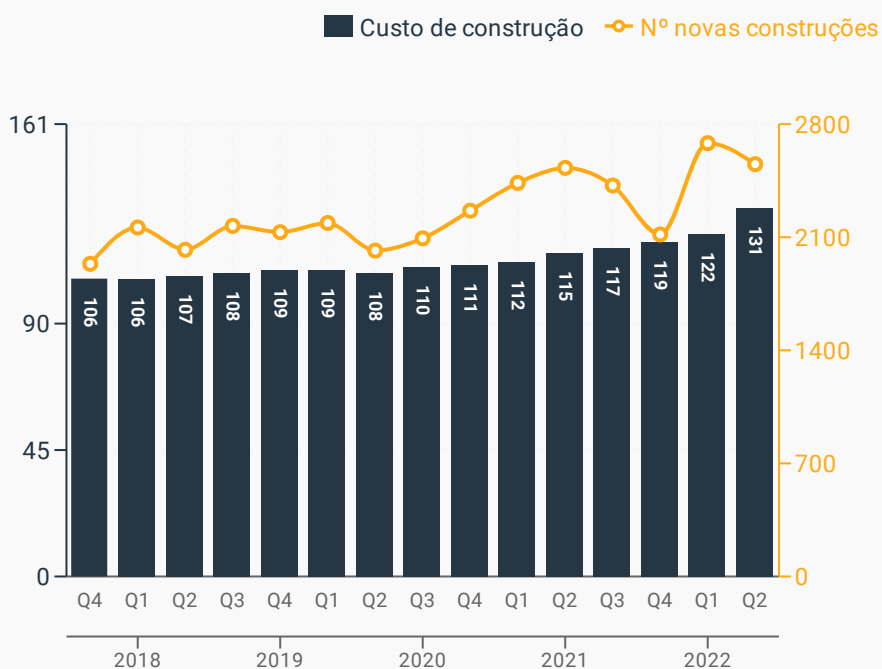


Observa-se a relação entre a média do índice de custo de construção de habitação nova e o número médio de fogos licenciados para cada trimestre dos últimos 4 anos. **O segundo trimestre de 2022 foi onde as novas construções estiveram mais caras**, com um índice de custo médio de 131, e uma média de 2552 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 23.58%** e um **aumento de 31.89% foi observado no número de fogos licenciados**.

Fonte:
Instituto Nacional de Estatísticas (INE)

Índice de custo de construção de habitação nova

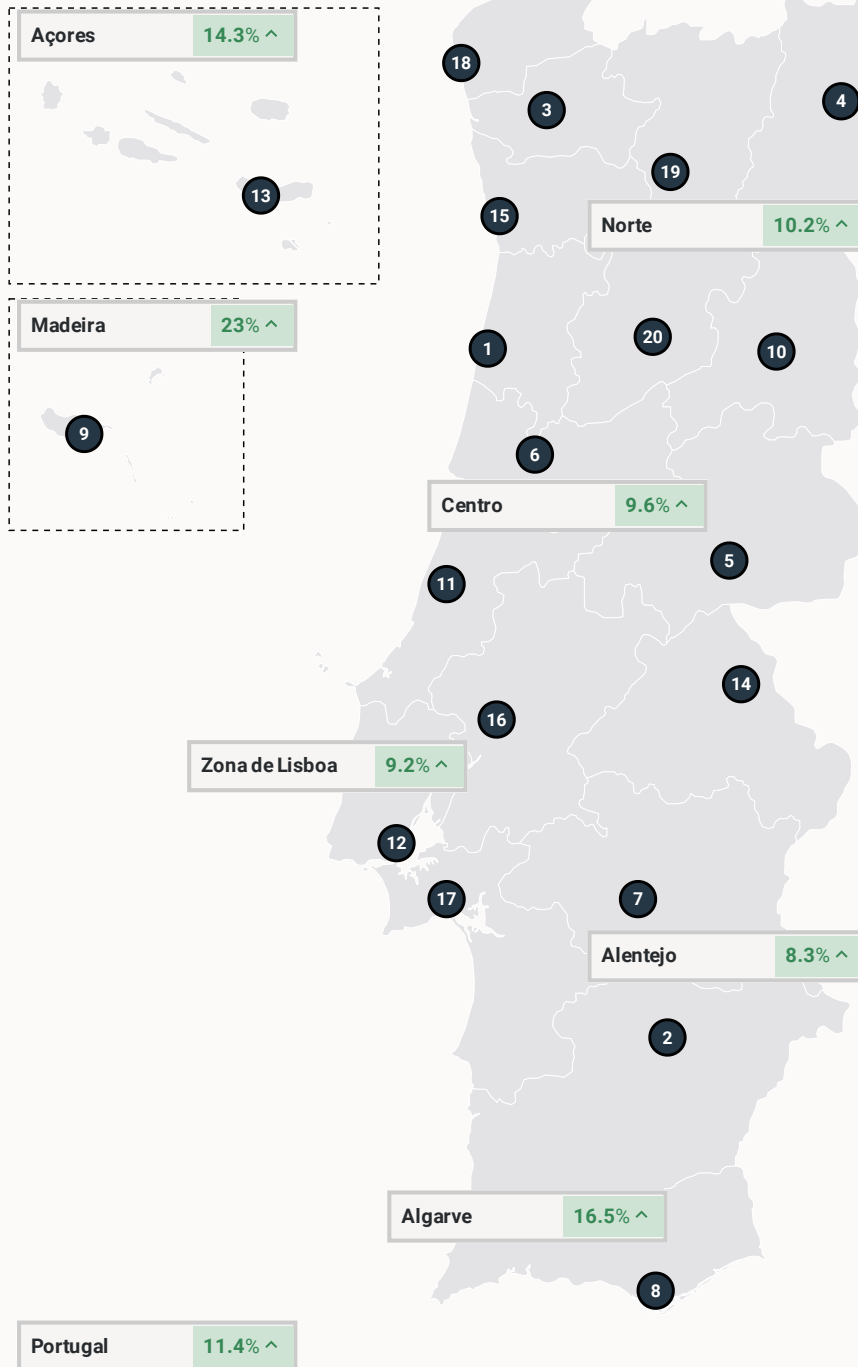


Índice de Preços Alfredo

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

(Agosto 2022)

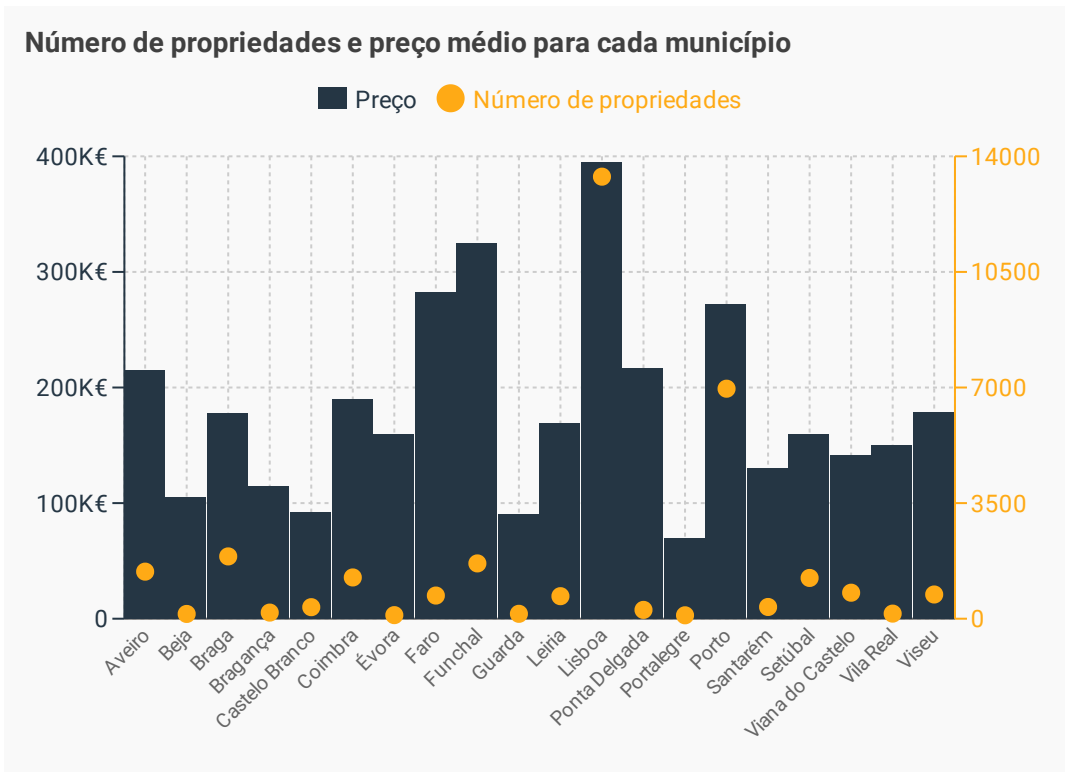


Município	Preço/m ²	Mensal	Anual
1. Aveiro	1735€	0.9% ^	23.5% ^
2. Beja	808€	-3.2% v	1.1% ^
3. Braga	1312€	1.2% ^	13.9% ^
4. Bragança	731€	0.1% ^	6.3% ^
5. Castelo Branco	463€	0.2% ^	0.9% ^
6. Coimbra	1321€	1.1% ^	11.3% ^
7. Évora	1674€	2.3% ^	20.7% ^
8. Faro	2222€	1.3% ^	16.5% ^
9. Funchal	2270€	2.6% ^	23.0% ^
10. Guarda	425€	-3.2% v	-13.8% v
11. Leiria	1117€	3.5% ^	13.7% ^
12. Lisboa	4449€	0.4% ^	7.7% ^
13. Ponta Delgada	1198€	0.8% ^	14.3% ^
14. Portalegre	526€	0.0% —	2.5% ^
15. Porto	2783€	0.7% ^	7.7% ^
16. Santarém	765€	-0.1% v	15.7% ^
17. Setúbal	1846€	2.3% ^	18.7% ^
18. Viana do Castelo	1194€	1.1% ^	16.7% ^
19. Vila Real	864€	-0.8% v	2.2% ^
20. Viseu	983€	3.5% ^	11.2% ^

Mercado Residencial de Compra e Venda - Apartamentos

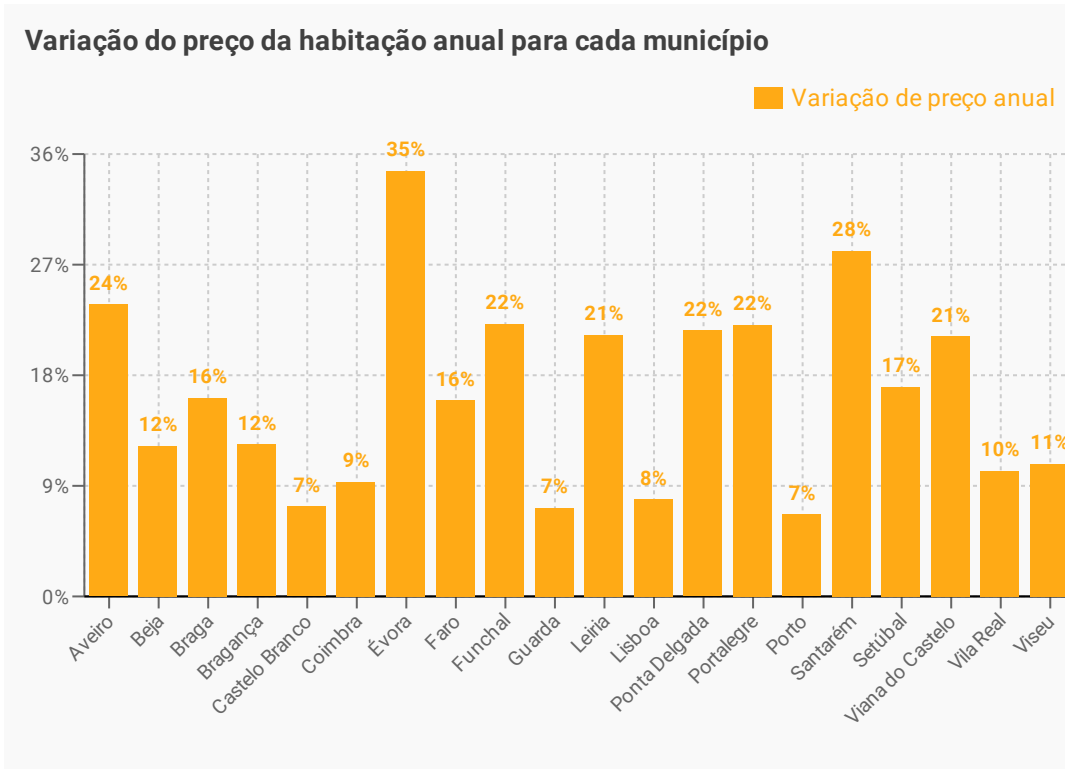
No mês de Agosto de 2022, Lisboa foi a capital de distrito com o maior número de apartamentos no mercado, 13384, enquanto que Portalegre, com 103, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 395.0K€, em contraste com o preço médio de 69.6K€ 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. Évora foi o município que registou o maior aumento, tendo-se observado uma variação de 35% e Porto foi o município com o crescimento mais baixo, tendo sido a variação nesta zona de 7% 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 Agosto, 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 66 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Beja, com um valor de 163 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para apartamentos em Portugal para o mês de Agosto de 2022 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 2816€/m² para apartamentos este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	334.702M€	3.74%	143 days	
Beja	16.661M€	4.36%	163 days	
Braga	360.392M€	4.31%	127 days	
Bragança	21.052M€	5.63%	98 days	
Castelo Branco	37.755M€	5.44%	135 days	
Coimbra	263.519M€	3.95%	123 days	
Évora	17.803M€	4.36%	66 days	
Faro	214.894M€	3.59%	147 days	
Funchal	610.458M€	3.75%	75 days	
Guarda	13.185M€	4.62%	153 days	
Leiria	121.675M€	4.29%	118 days	
Lisboa	6.328B€	3.24%	149 days	
Ponta Delgada	50.100M€	3.34%	115 days	
Portalegre	9.863M€	5.17%	145 days	
Porto	2.209B€	3.7%	148 days	
Santarém	49.890M€	5.02%	96 days	
Setúbal	220.994M€	4.86%	103 days	
Viana do Castelo	128.479M€	4.31%	143 days	
Vila Real	22.788M€	3.85%	135 days	
Viseu	145.720M€	3.54%	134 days	

0.0%

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

2816€

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

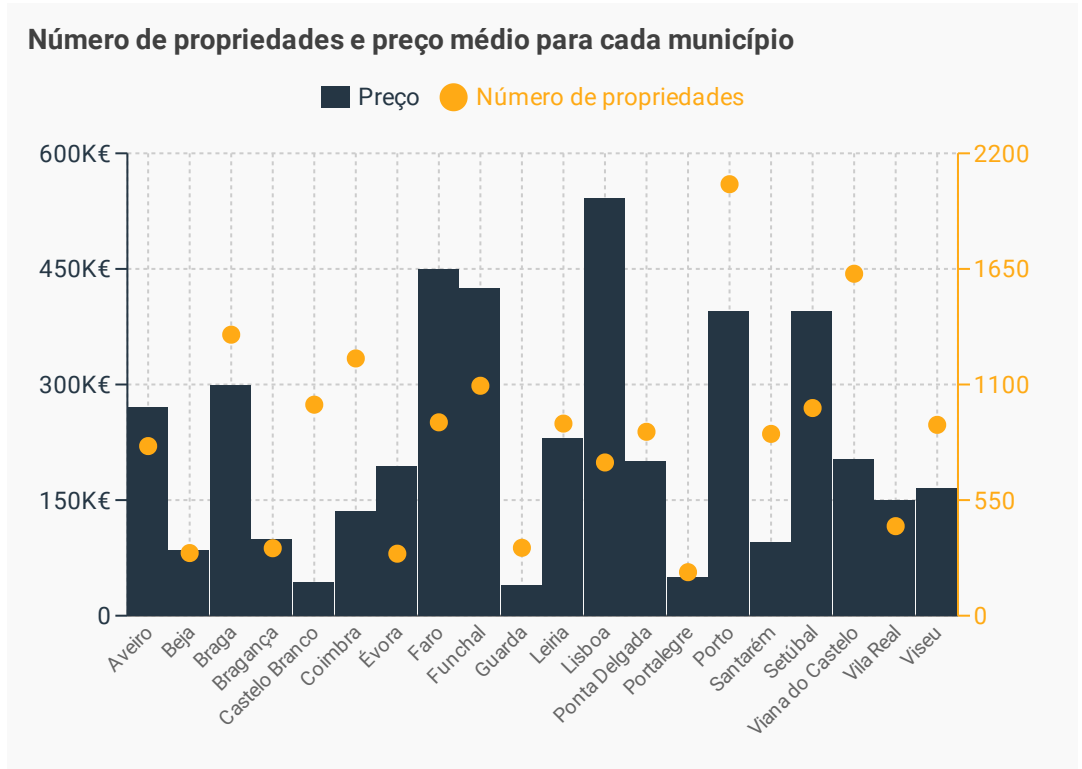
12.6%

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

Mercado Residencial de Compra e Venda - Moradias

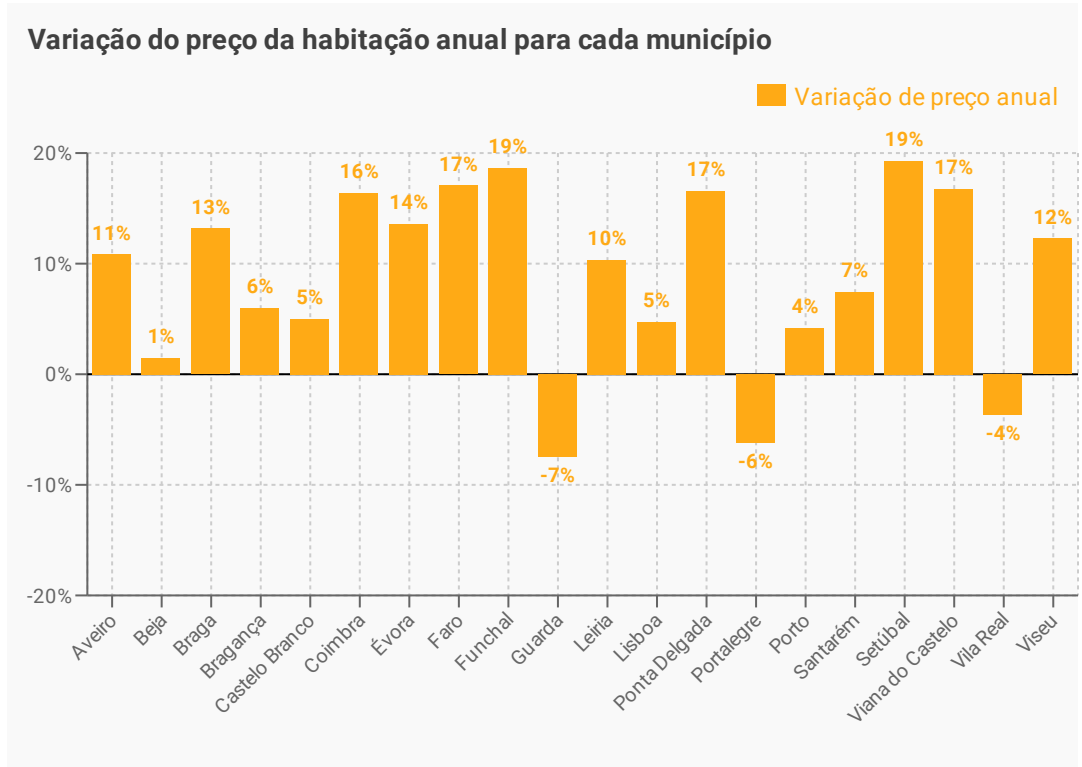
No mês de Agosto de 2022, Porto foi a capital de distrito com o maior número de moradias no mercado, 2053, enquanto que Portalegre, com 207, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 542.0K€, em contraste com o preço médio 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. Setúbal foi o município que registou o maior aumento, tendo-se observado uma variação de 19% e Guarda foi o município com o crescimento mais baixo, tendo sido a variação nesta zona de -7% 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 Agosto, 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 Setúbal, com um valor de 143 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Vila Real, com um valor de 248 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para moradias em Portugal para o mês de Agosto de 2022 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 1089€/m² para moradias este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	190.894M€	3.1%	190 days	
Beja	30.076M€	7.11%	227 days	
Braga	336.166M€	4.36%	158 days	
Bragança	37.651M€	4.64%	179 days	
Castelo Branco	70.816M€	5.74%	232 days	
Coimbra	223.936M€	4.82%	208 days	
Évora	61.564M€	3.78%	145 days	
Faro	429.614M€	2.78%	212 days	
Funchal	452.084M€	3.29%	150 days	
Guarda	20.593M€	8.64%	236 days	
Leiria	182.424M€	4.55%	169 days	
Lisboa	322.505M€	3.63%	188 days	
Ponta Delgada	164.447M€	3.99%	198 days	
Portalegre	15.728M€	5%	243 days	
Porto	788.728M€	3.67%	169 days	
Santarém	109.883M€	7.15%	189 days	
Setúbal	356.703M€	4.2%	143 days	
Viana do Castelo	347.203M€	3.43%	149 days	
Vila Real	67.109M€	3.02%	248 days	
Viseu	154.034M€	5.19%	206 days	

1.0%

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

1089€

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

10.9%

Variação 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.