

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®



APEMIP

Índice de Preços Alfredo

Relatório Mensal para o mercado residencial

0.8%

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

2043€

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

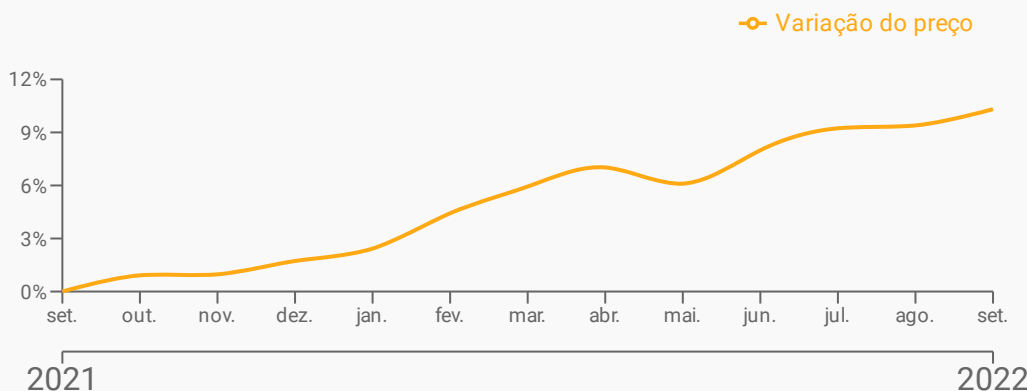
10.3%

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 10.3% nos últimos 12 meses
- O município com o maior crescimento foi Évora, com um aumento de 33.4% nos preços
- O município com o crescimento mais baixo foi Guarda, com um decréscimo de -18.95% nos preços
- O município onde os imóveis demoram menos tempo a ser vendidos é Évora, com uma média de 21 dias para serem vendidos
- O município onde os imóveis demoram mais tempo a ser vendidos é Lisboa, com uma média de 970 dias para serem vendidos

Varição anual do preço médio para o mercado residencial em Portugal



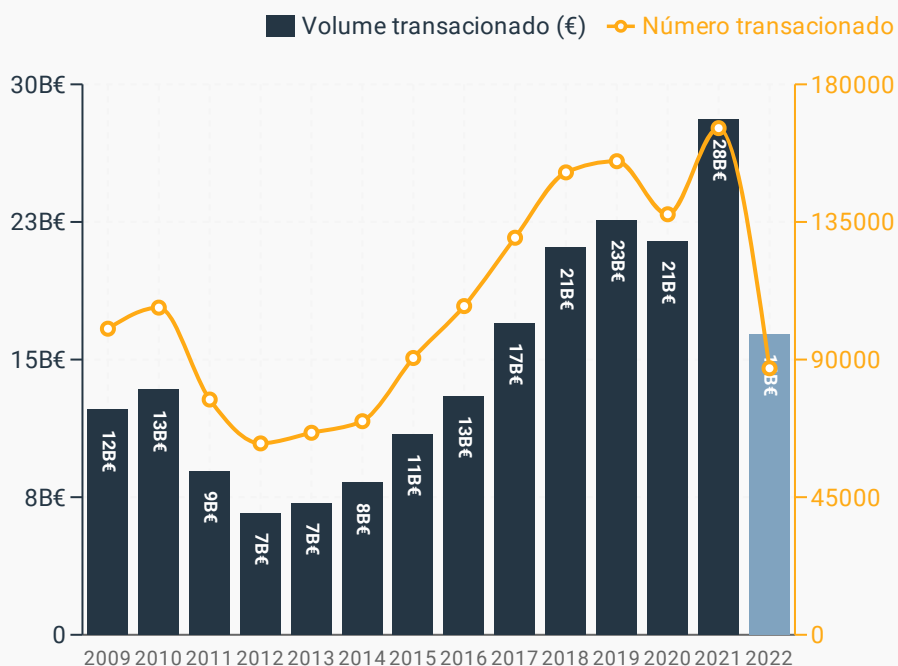
Varição do preço para o mercado residencial em Portugal, que registou um aumento de 10.3% no preço médio.

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.

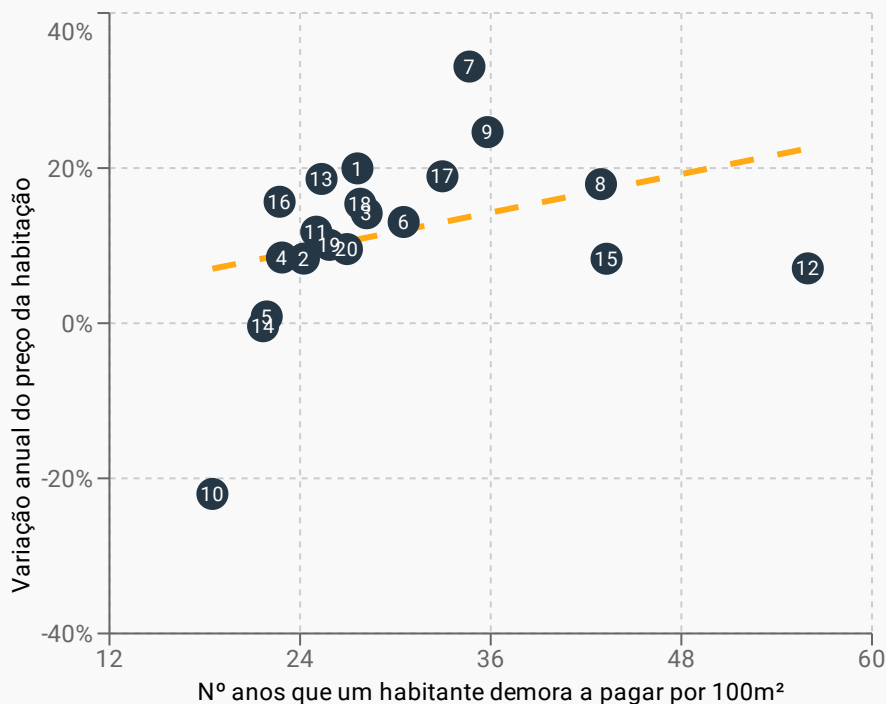
Casas vendidas (número e volume transacionado)



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

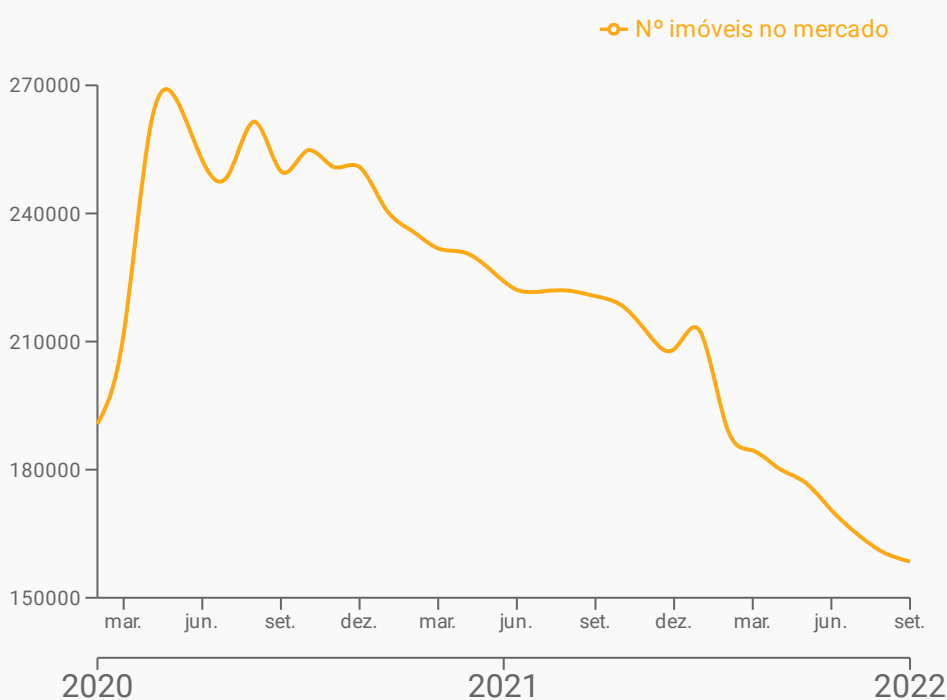
Evolução do Mercado Imobiliário

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 16.90% no número de imóveis** disponíveis no mercado no último ano, com cerca de 158475 imóveis durante o mês de setembro 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)

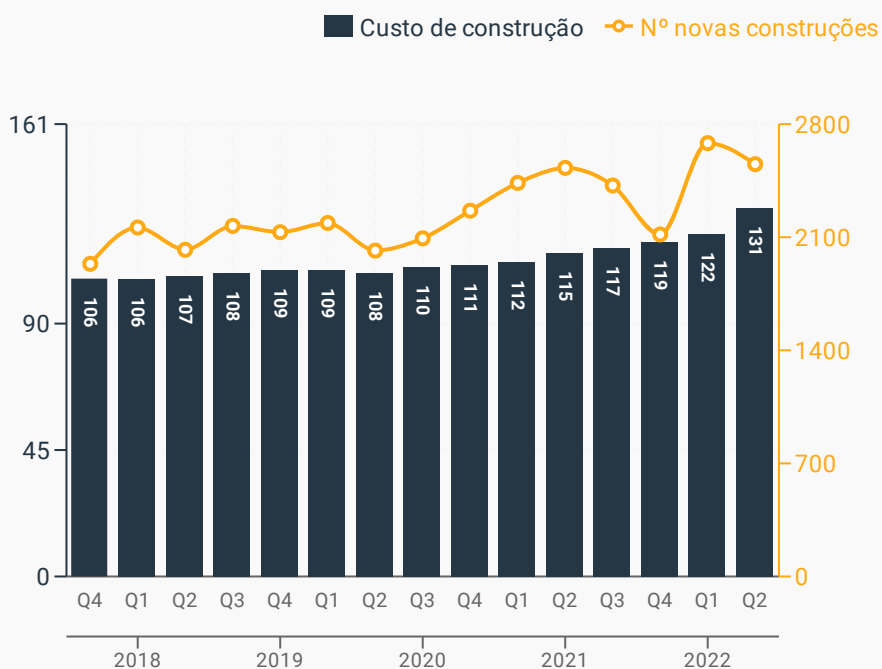


Observa-se a relação entre a média do índice de custo de construção de habitação nova e o número médio de fogos licenciados para cada trimestre dos últimos 4 anos. **O segundo trimestre de 2022 foi onde as novas construções estiveram mais caras**, com um índice de custo médio de 131, e uma média de 2552 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

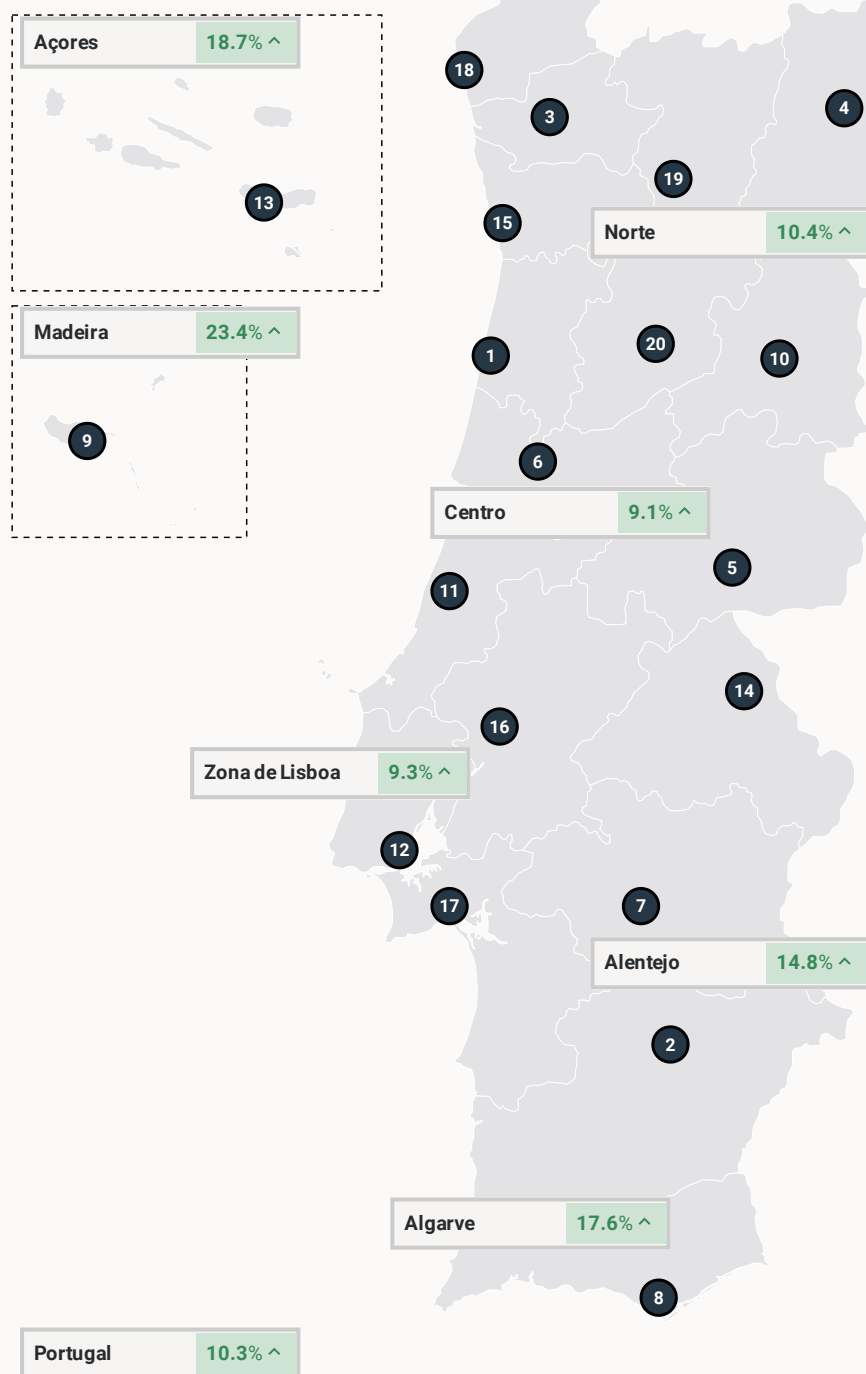


Índice de Preços Alfredo

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

(Setembro 2022)

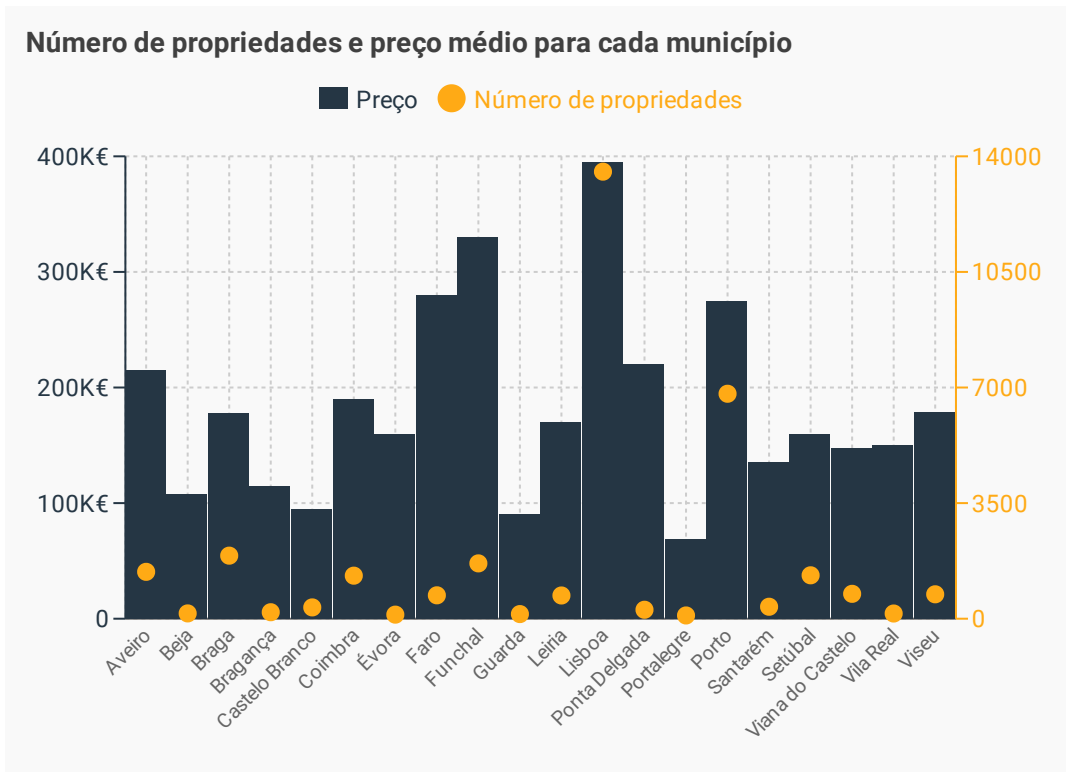


Município	Preço/m ²	Mensal	Anual
1. Aveiro	1735€	0.0% —	20.5% ^
2. Beja	841€	4.1% ^	5.5% ^
3. Braga	1329€	1.3% ^	13.5% ^
4. Bragança	752€	2.9% ^	9.6% ^
5. Castelo Branco	465€	0.4% ^	1.1% ^
6. Coimbra	1348€	2.0% ^	12.8% ^
7. Évora	1833€	9.5% ^	33.4% ^
8. Faro	2240€	0.8% ^	17.6% ^
9. Funchal	2293€	1.0% ^	23.4% ^
10. Guarda	415€	-2.4% v	-18.9% v
11. Leiria	1100€	-1.5% v	11.1% ^
12. Lisboa	4444€	-0.1% v	7.4% ^
13. Ponta Delgada	1268€	5.8% ^	18.7% ^
14. Portalegre	527€	0.2% ^	2.9% ^
15. Porto	2806€	0.8% ^	8.0% ^
16. Santarém	780€	2.0% ^	16.4% ^
17. Setúbal	1866€	1.1% ^	20.5% ^
18. Viana do Castelo	1204€	0.8% ^	16.9% ^
19. Vila Real	857€	-0.8% v	2.9% ^
20. Viseu	981€	-0.2% v	11.0% ^

Mercado Residencial de Compra e Venda - Apartamentos

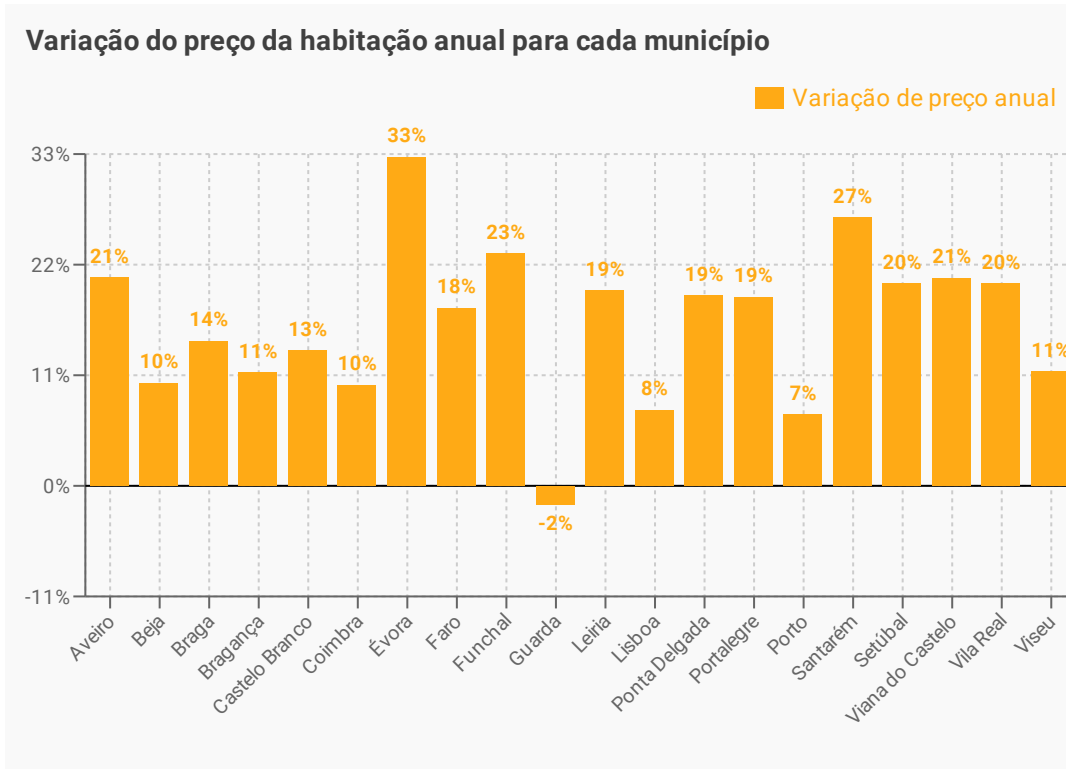
No mês de Setembro de 2022, Lisboa foi a capital de distrito com o maior número de apartamentos no mercado, 13536, enquanto que Portalegre, com 98, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 395.0K€, em contraste com o preço médio de 69.0K€ 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. Évora 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 -2% 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 Setembro, 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 71 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Guarda, com um valor de 162 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para apartamentos em Portugal para o mês de Setembro de 2022 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 2824€/m² para apartamentos este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	337.535M€	3.85%	146 days	
Beja	18.429M€	5.62%	148 days	
Braga	367.466M€	4.33%	125 days	
Bragança	22.535M€	5.55%	99 days	
Castelo Branco	37.719M€	5.58%	133 days	
Coimbra	280.454M€	3.9%	120 days	
Évora	20.524M€	4.35%	71 days	
Faro	218.511M€	3.71%	150 days	
Funchal	615.645M€	3.7%	74 days	
Guarda	12.362M€	4.86%	162 days	
Leiria	127.683M€	4.17%	127 days	
Lisboa	6.410B€	3.39%	152 days	
Ponta Delgada	52.786M€	3.61%	120 days	
Portalegre	9.380M€	4.86%	130 days	
Porto	2.196B€	3.78%	150 days	
Santarém	52.842M€	4.87%	103 days	
Setúbal	242.065M€	4.91%	103 days	
Viana do Castelo	126.681M€	4.16%	150 days	
Vila Real	23.415M€	3.73%	138 days	
Viseu	147.429M€	3.59%	133 days	

0.3%

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

2824€

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

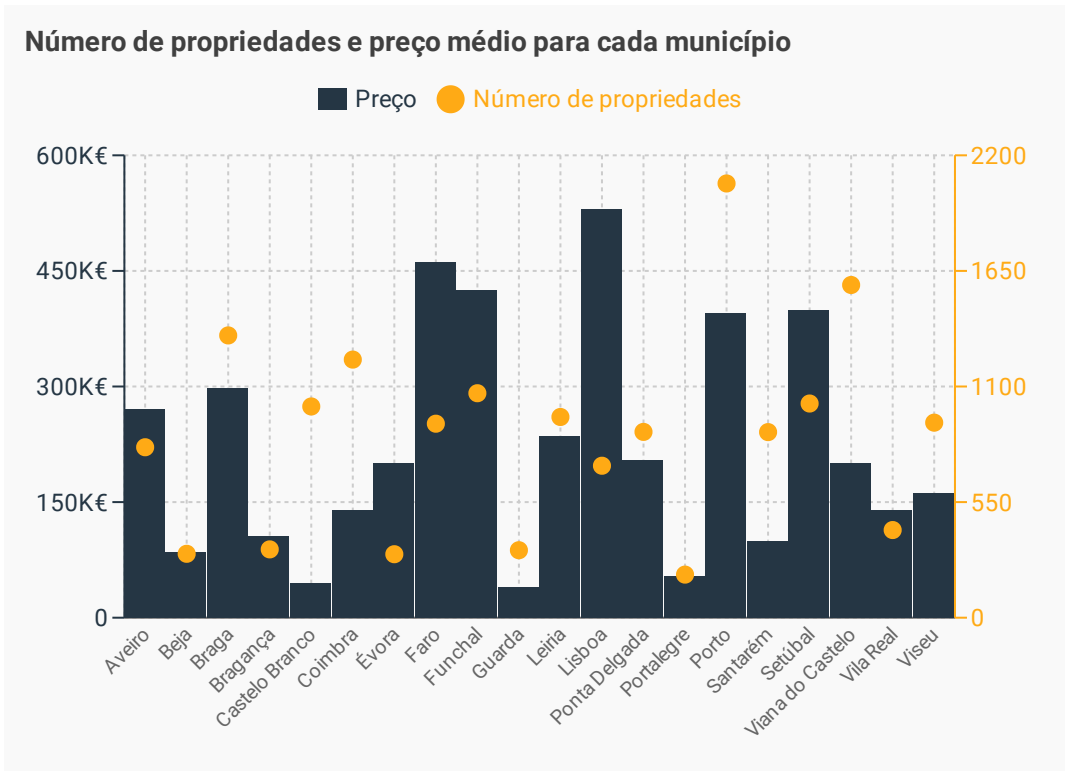
11.5%

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

Mercado Residencial de Compra e Venda - Moradias

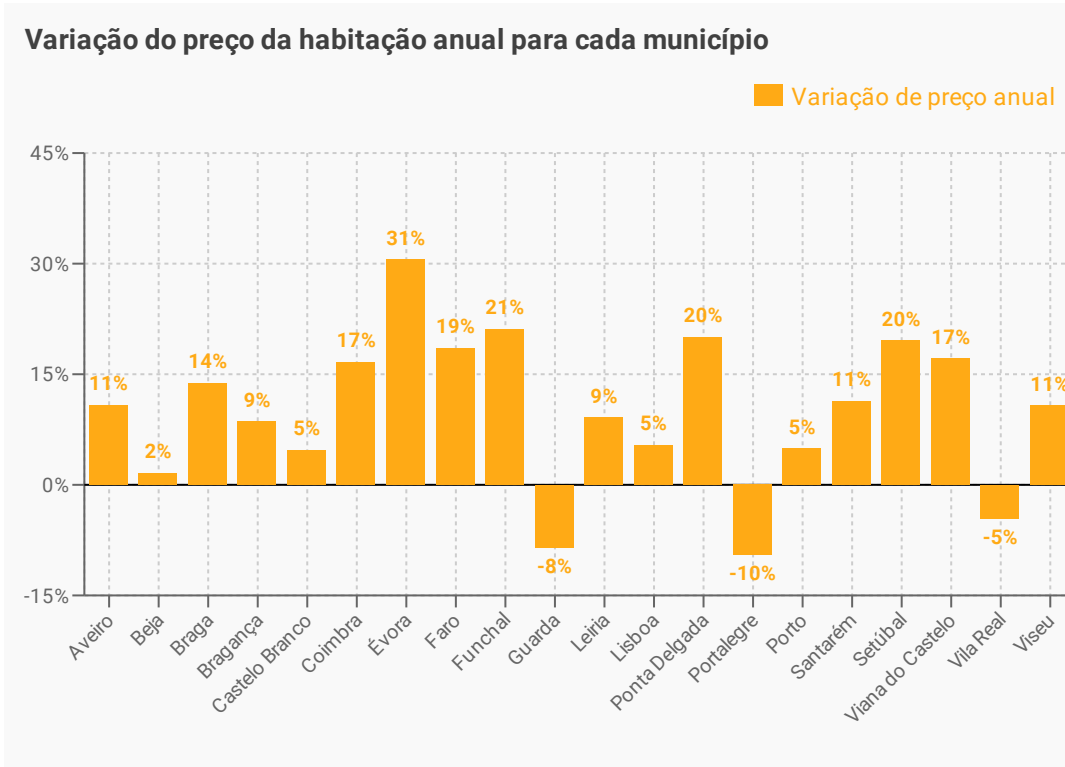
No mês de Setembro de 2022, Porto foi a capital de distrito com o maior número de moradias no mercado, 2066, enquanto que Portalegre, com 205, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 530.0K€, em contraste com o preço médio 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. Évora foi o município que registou o maior aumento, tendo-se observado uma variação de 31% e Portalegre foi o município com o crescimento mais baixo, tendo sido a variação nesta zona de -10% 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 Setembro, 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 131 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Guarda, com um valor de 251 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para moradias em Portugal para o mês de Setembro de 2022 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 1100€/m² para moradias este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	197.247M€	3.4%	182 days	
Beja	30.095M€	5.61%	226 days	
Braga	340.457M€	4.65%	155 days	
Bragança	37.846M€	4.49%	195 days	
Castelo Branco	73.347M€	8.48%	222 days	
Coimbra	224.156M€	5.33%	205 days	
Évora	65.286M€	4.09%	131 days	
Faro	444.161M€	2.64%	206 days	
Funchal	439.285M€	3.24%	151 days	
Guarda	19.981M€	8.95%	251 days	
Leiria	193.306M€	4.63%	171 days	
Lisboa	323.324M€	3.35%	188 days	
Ponta Delgada	171.468M€	3.72%	186 days	
Portalegre	15.161M€	5.12%	247 days	
Porto	801.954M€	3.61%	170 days	
Santarém	116.405M€	7.16%	191 days	
Setúbal	374.860M€	4.14%	141 days	
Viana do Castelo	340.258M€	4.16%	153 days	
Vila Real	64.441M€	2.97%	239 days	
Viseu	154.605M€	4.62%	205 days	

1.0%

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

1100€

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

11.2%

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.