

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

-0.5%

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

2066€

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

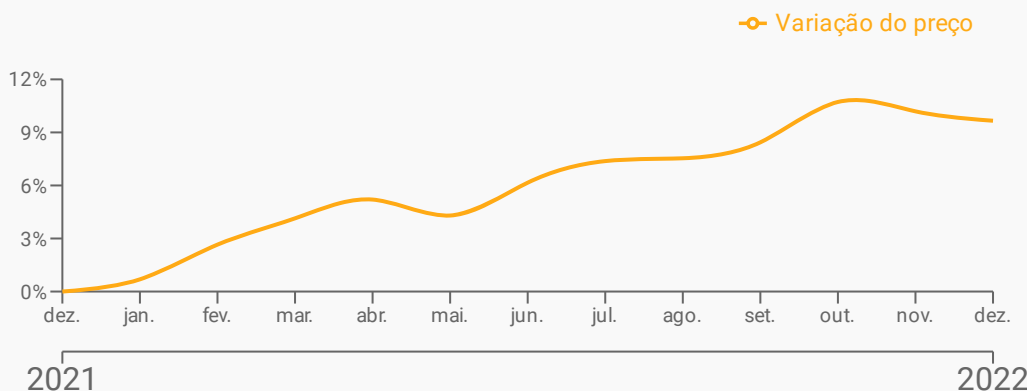
9.7%

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 9.65% nos últimos 12 meses
- O município com o maior crescimento foi Évora, com um aumento de 36.9% nos preços
- O município com o crescimento mais baixo foi Guarda, com um decréscimo de -17.8% nos preços
- O município onde os imóveis demoram menos tempo a ser vendidos é Évora, com uma média de 90 dias para serem vendidos
- O município onde os imóveis demoram mais tempo a ser vendidos é Vila Real, com uma média de 164 dias para serem vendidos

Varição anual do preço médio para o mercado residencial em Portugal



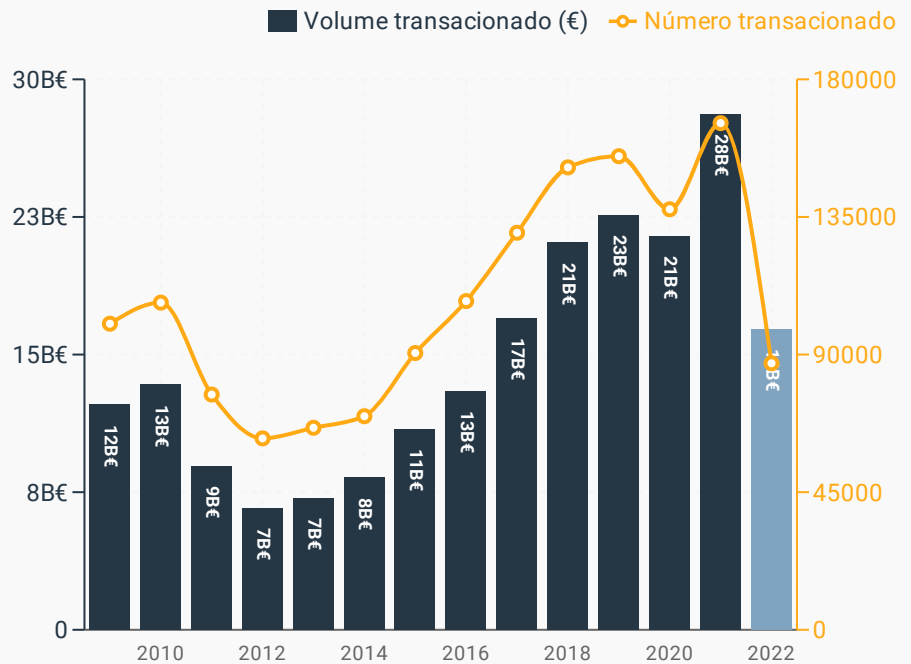
Varição do preço para o mercado residencial em Portugal, que registou um aumento de 9.7% no preço médio.

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.

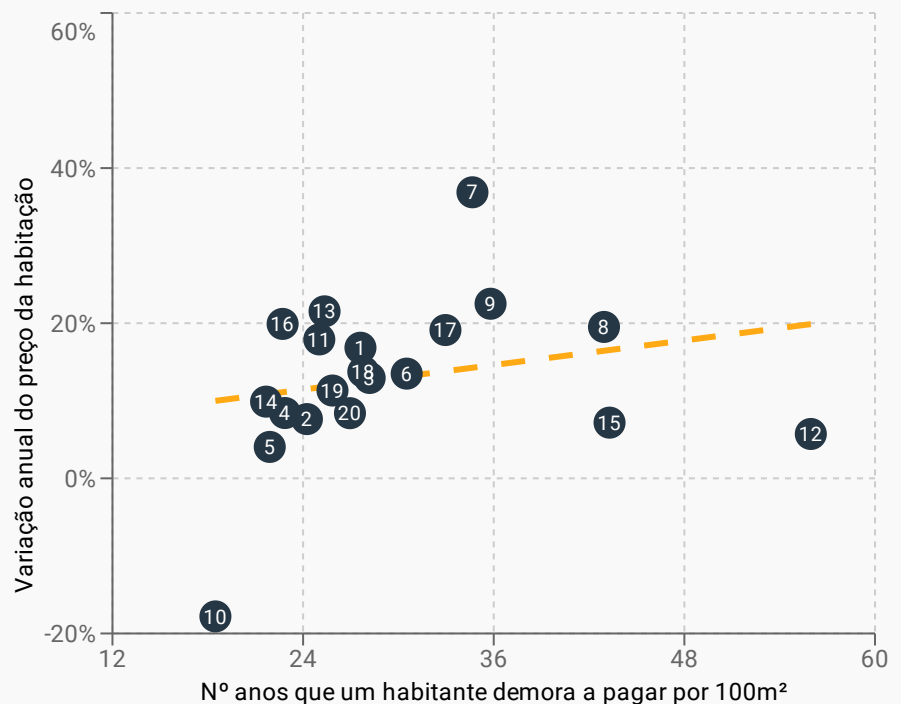
Casas vendidas (número e volume transacionado)



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 5.7% 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 -17.8%.

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

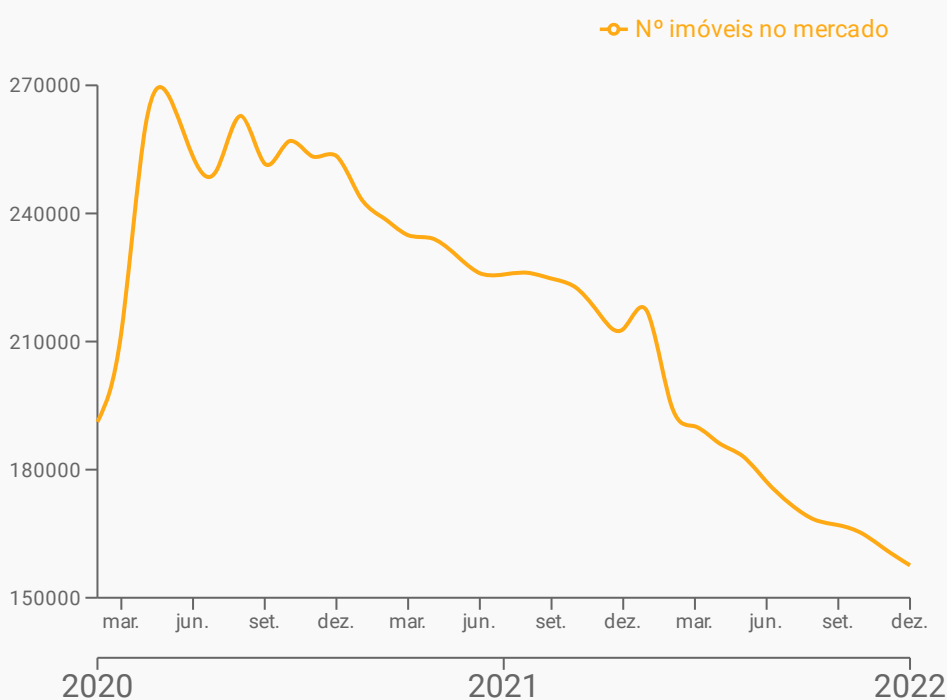
Evolução do Mercado Imobiliário

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 267349 imóveis disponíveis durante esse mês.

Houve um **decrécimo de 17.57% no número de imóveis** disponíveis no mercado no último ano, com cerca de 157593 imóveis durante o mês de dezembro de 2022, em contraste com 191174 em fevereiro de 2020.

Fonte:
Alfredo Real Estate Analytics

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

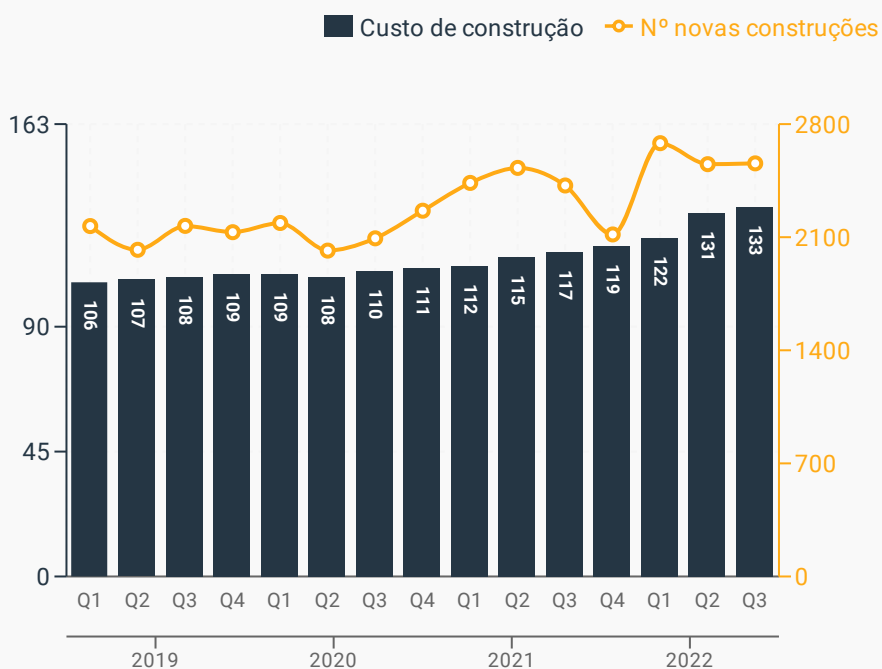


Observa-se a relação entre a média do índice de custo de construção de habitação nova e o número médio de fogos licenciados para cada trimestre dos últimos 4 anos. **O terceiro trimestre de 2022 foi onde as novas construções estiveram mais caras**, com um índice de custo médio de 133, e uma média de 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 17.89% foi observado no número de fogos licenciados**.

Fonte:
Instituto Nacional de Estatísticas (INE)

Índice de custo de construção de habitação nova

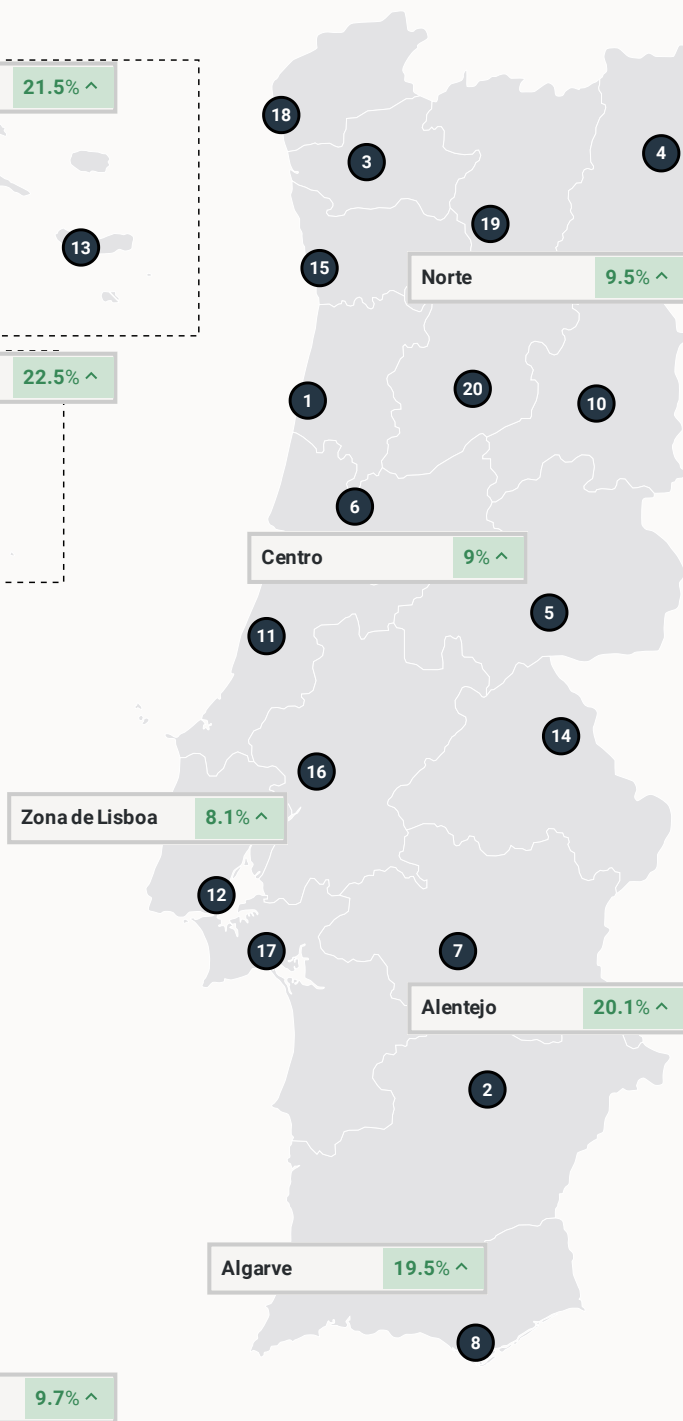
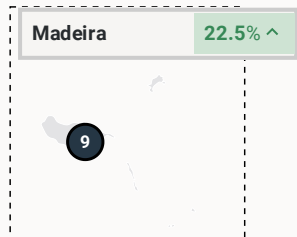
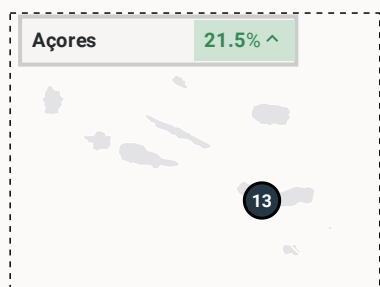


Índice de Preços Alfredo

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

(Dezembro 2022)



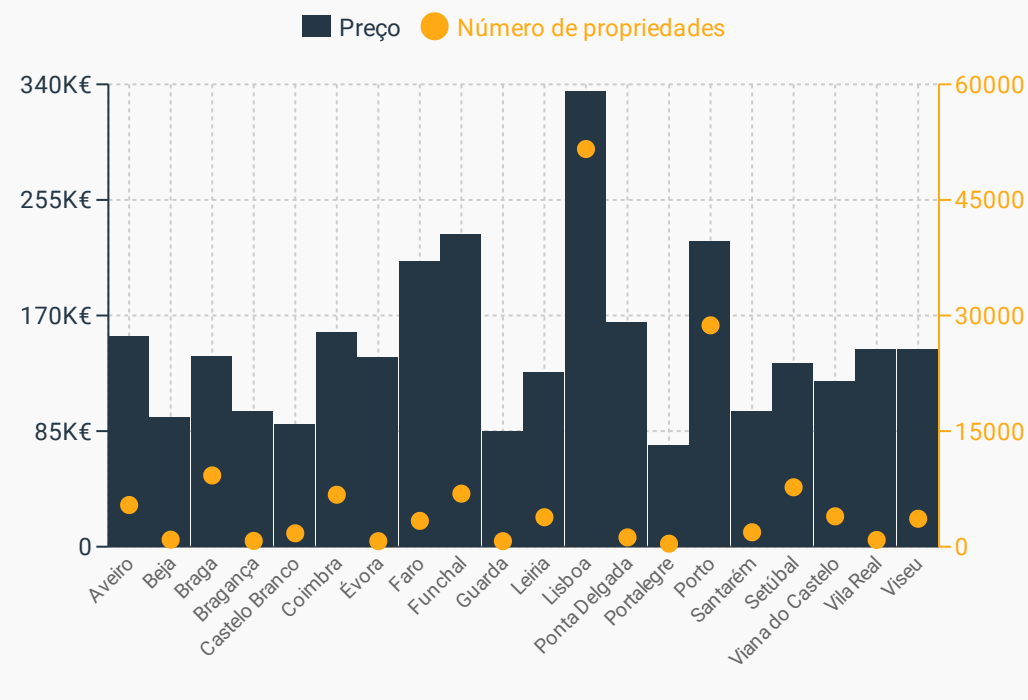
Município	Preço/m ²	Mensal	Anual
1. Aveiro	1728€	-1.3% ▼	16.8% ^
2. Beja	859€	-1.7% ▼	7.6% ^
3. Braga	1353€	0.2% ^	12.9% ^
4. Bragança	747€	-1.6% ▼	8.4% ^
5. Castelo Branco	462€	0.4% ^	4.1% ^
6. Coimbra	1362€	0.4% ^	13.5% ^
7. Évora	1863€	5.8% ^	36.9% ^
8. Faro	2333€	0.2% ^	19.5% ^
9. Funchal	2313€	-1.6% ▼	22.5% ^
10. Guarda	411€	3.8% ^	-17.8% ▼
11. Leiria	1172€	4.6% ^	17.9% ^
12. Lisboa	4451€	0.7% ^	5.7% ^
13. Ponta Delgada	1332€	0.5% ^	21.5% ^
14. Portalegre	578€	5.1% ^	9.9% ^
15. Porto	2820€	0.0% —	7.2% ^
16. Santarém	813€	0.5% ^	19.9% ^
17. Setúbal	1875€	1.4% ^	19.1% ^
18. Viana do Castelo	1250€	0.0% —	13.7% ^
19. Vila Real	895€	0.2% ^	11.3% ^
20. Viseu	981€	-1.2% ▼	8.4% ^

Mercado Residencial de Compra e Venda - Apartamentos

No mês de Dezembro de 2022, Lisboa foi a capital de distrito com o maior número de apartamentos no mercado, 51605, enquanto que Portalegre, com 391, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 335.0K€, em contraste com o preço médio de 75.0K€ para Portalegre, a capital de distrito com o preço médio mais baixo.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

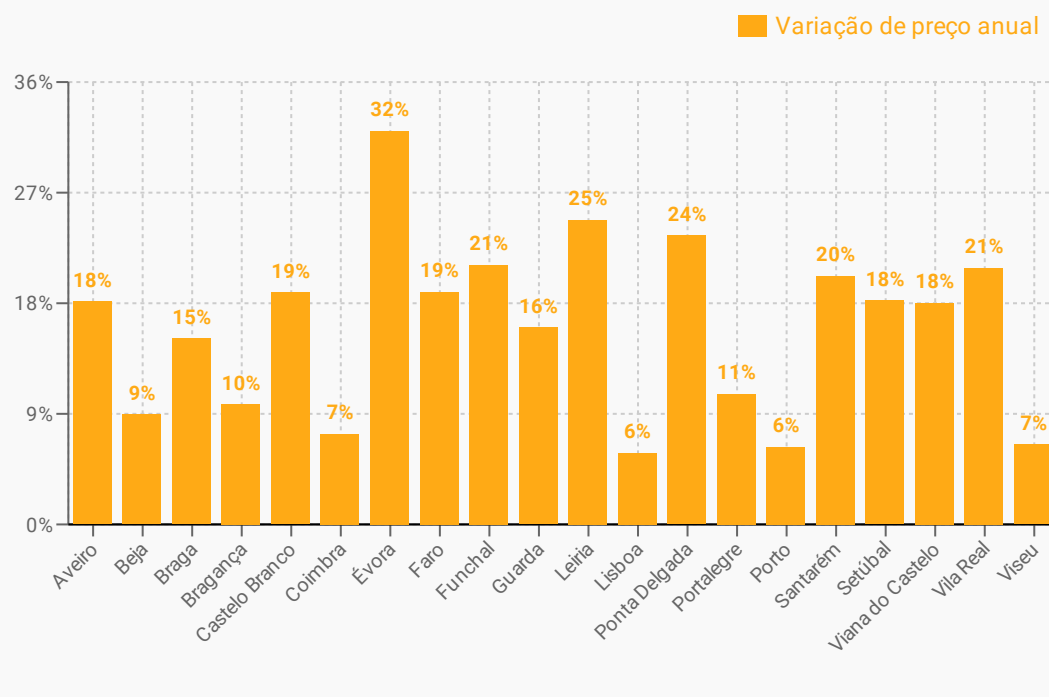
Número de propriedades e preço médio para cada município



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 32% e Lisboa foi o município com o crescimento mais baixo, tendo sido a variação nesta zona de 6% no último ano.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Variação do preço da habitação anual para cada município



Dimensão de Mercado - Apartamentos

A tabela apresenta a capitalização de mercado para apartamentos para os municípios em análise durante o mês de Dezembro, 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 139 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para apartamentos em Portugal para o mês de Dezembro de 2022 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 2850€/m² para apartamentos este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	963.624M€	4.09%	139 days	
Beja	96.085M€	5.07%	99 days	
Braga	1.379B€	4.45%	118 days	
Bragança	75.744M€	4.67%	100 days	
Castelo Branco	180.845M€	5.05%	105 days	
Coimbra	1.192B€	3.99%	98 days	
Évora	101.519M€	4.33%	60 days	
Faro	794.458M€	3.91%	126 days	
Funchal	1.819B€	3.4%	85 days	
Guarda	62.353M€	4.16%	132 days	
Leiria	511.882M€	4.38%	109 days	
Lisboa	20.471B€	3%	133 days	
Ponta Delgada	177.343M€	3.71%	116 days	
Portalegre	33.342M€	4.79%	126 days	
Porto	7.835B€	3.61%	132 days	
Santarém	203.293M€	5.23%	102 days	
Setúbal	1.136B€	5.13%	87 days	
Viana do Castelo	505.671M€	4.06%	133 days	
Vila Real	121.079M€	3.78%	104 days	
Viseu	555.341M€	3.65%	120 days	

0.5%

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

2850€

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

9.3%

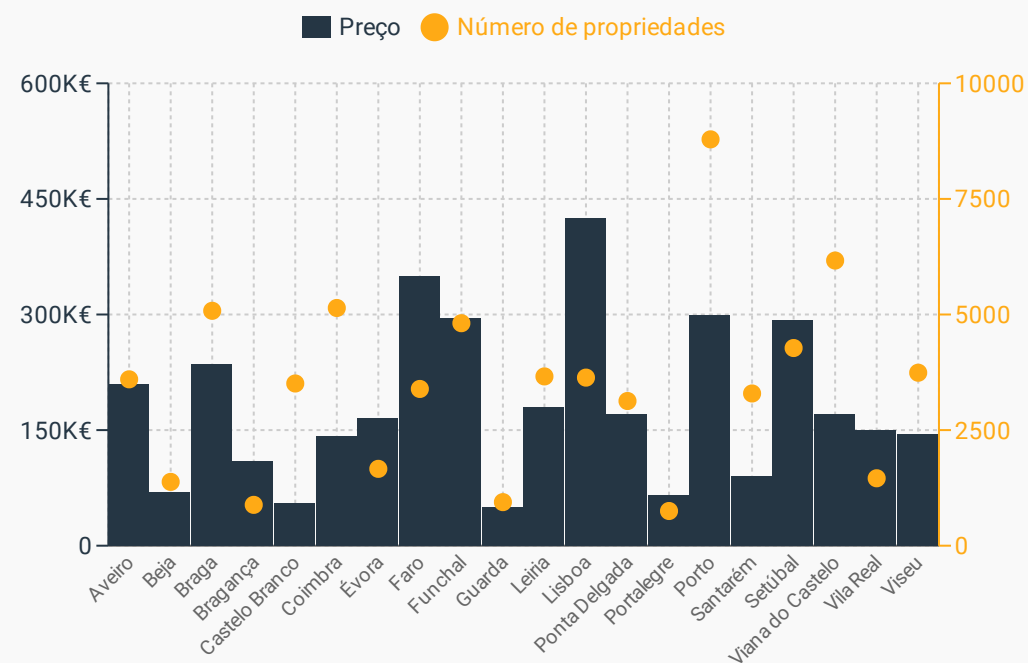
Variação preço habitação para apartamentos nos últimos 12 meses para as capitais de distrito de Portugal

Mercado Residencial de Compra e Venda - Moradias

No mês de Dezembro de 2022, Porto foi a capital de distrito com o maior número de moradias no mercado, 8788, enquanto que Portalegre, com 750, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 425.0K€, em contraste com o preço médio de 50.4K€ para Guarda, a capital de distrito com o preço médio mais baixo.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

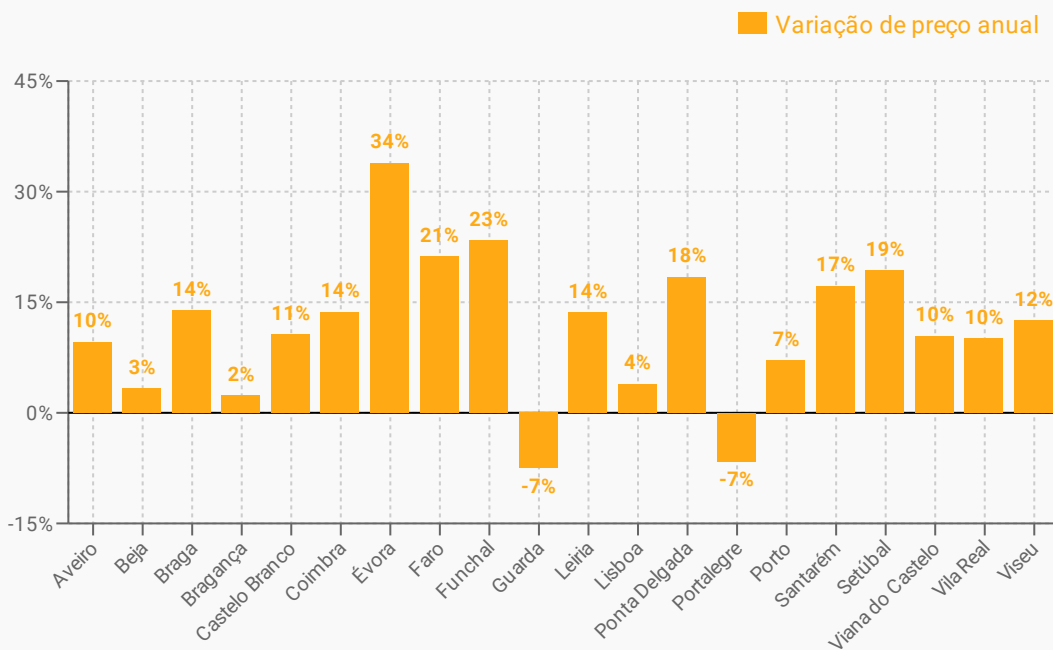
Número de propriedades e preço médio para cada município



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 34% 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

Variação do preço da habitação anual para cada município



Dimensão de Mercado - Moradias

A tabela apresenta a capitalização de mercado para moradias para os municípios em análise durante o mês de Dezembro, 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 119 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Castelo Branco, com um valor de 212 dias.

Os indicadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para moradias em Portugal para o mês de Dezembro de 2022 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 1130€/m² para moradias este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	693.274M€	3.69%	169 days	
Beja	109.334M€	6.5%	162 days	
Braga	1.000B€	3.91%	142 days	
Bragança	97.020M€	4.61%	170 days	
Castelo Branco	222.523M€	6.33%	212 days	
Coimbra	769.691M€	4.56%	191 days	
Évora	262.841M€	4.36%	119 days	
Faro	1.172B€	2.85%	169 days	
Funchal	1.434B€	3.01%	152 days	
Guarda	65.067M€	5.12%	196 days	
Leiria	563.798M€	3.95%	150 days	
Lisboa	1.421B€	2.87%	177 days	
Ponta Delgada	468.057M€	3.89%	174 days	
Portalegre	72.767M€	4.24%	195 days	
Porto	2.657B€	3.11%	152 days	
Santarém	364.020M€	5.4%	175 days	
Setúbal	1.091B€	4%	130 days	
Viana do Castelo	1.041B€	3.55%	129 days	
Vila Real	202.634M€	3.6%	200 days	
Viseu	505.042M€	4.18%	173 days	

0.2%

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

1130€

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

13.0%

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.