Alfred

Em parceria com

CENTURY 21
Tipy Family

doutorfinanças

iad
FAZ BEM AO IMOBILIÁRIO

MAIS
CONSULTORES®

Brain Power™

Índice de Preços Residencial

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.

Maio 2023

Publicado em Junho 2023

Alfredo

Market Insights
Maio 2023
(Publicado em Junho 2023)

Índice de Preços Residencial

Relatório Mensal para o mercado residencial

1.3%

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

2122€

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

8%

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

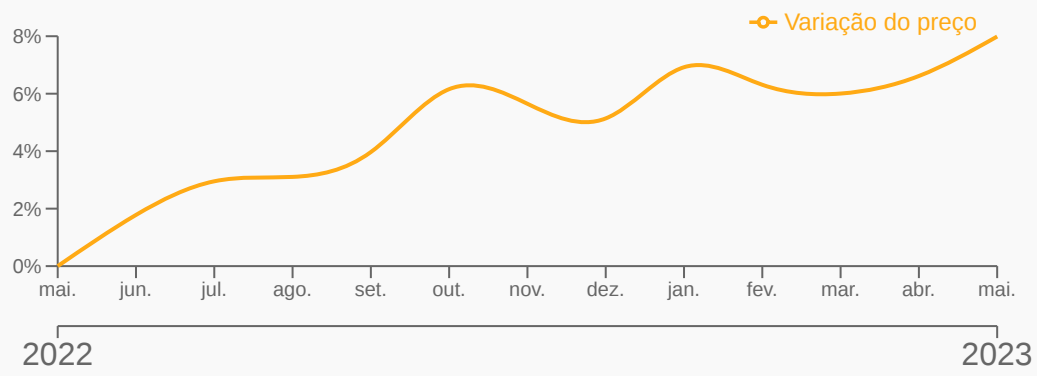
Sumário Executivo

- O preço médio dos imóveis subiu 8% nos últimos 12 meses
- O município com o maior crescimento foi Funchal, com um aumento de 24.75% nos preços
- O município com o crescimento mais baixo foi Guarda, com um decréscimo de -0.65% nos preços
- O município onde os imóveis demoram menos tempo a ser vendidos é Évora, com uma média de 86 dias para serem vendidos
- O município onde os imóveis demoram mais tempo a ser vendidos é Ponta Delgada, com uma média de 171 dias para serem vendidos

Variação do preço para o mercado residencial em Portugal, que registou um decréscimo de 0% no preço médio.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

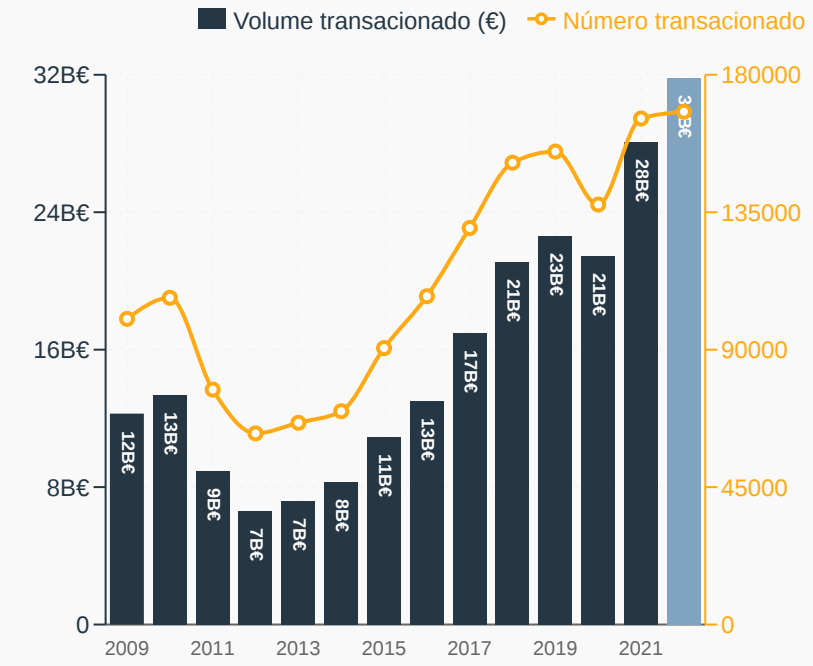
Variação anual do preço médio para o mercado residencial em Portugal



Contexto Económico Conjuntura do Mercado Imobiliário

Venderam-se 167900 imóveis **até dezembro de 2022,** o que representa um aumento de 1.3% relativamente a dezembro do ano anterior, período até ao qual foram vendidos 165682 imóveis. Estes valores traduziram-se numa capitalização de mercado de 31.8B€ em dezembro deste ano comparativamente a 28.1B€ em dezembro de 2021.

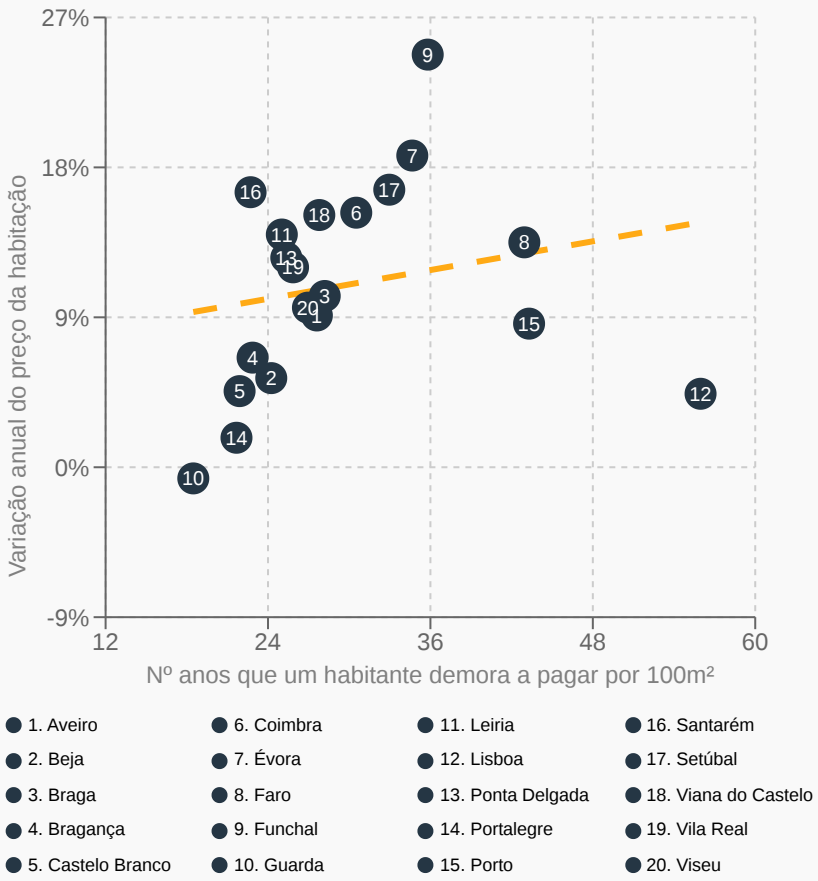
Casas vendidas (número e volume transacionado)



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 4.4% 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 -0.7%.

Taxa de esforço vs. crescimento anual do preço da habitação



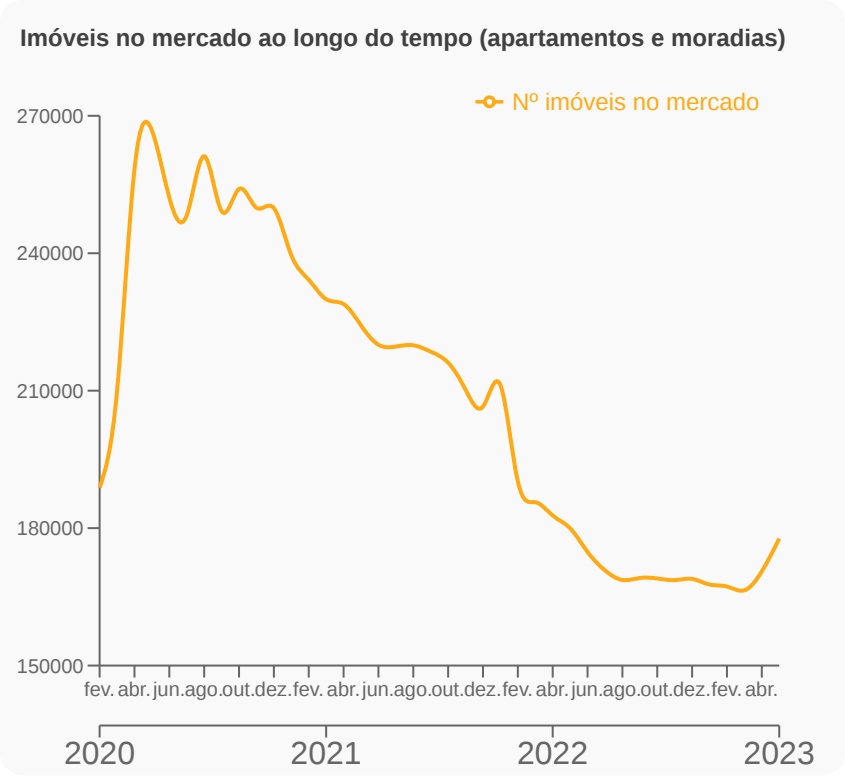
Fonte:
Instituto Nacional de Estatísticas (INE); Pordata

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 266808 imóveis disponíveis durante esse mês.

Houve um **decréscimo de 5.89% no número de imóveis** disponíveis no mercado no último ano, com cerca de 177704 imóveis durante o mês de maio de 2023, em contraste com 188817 em fevereiro de 2020.

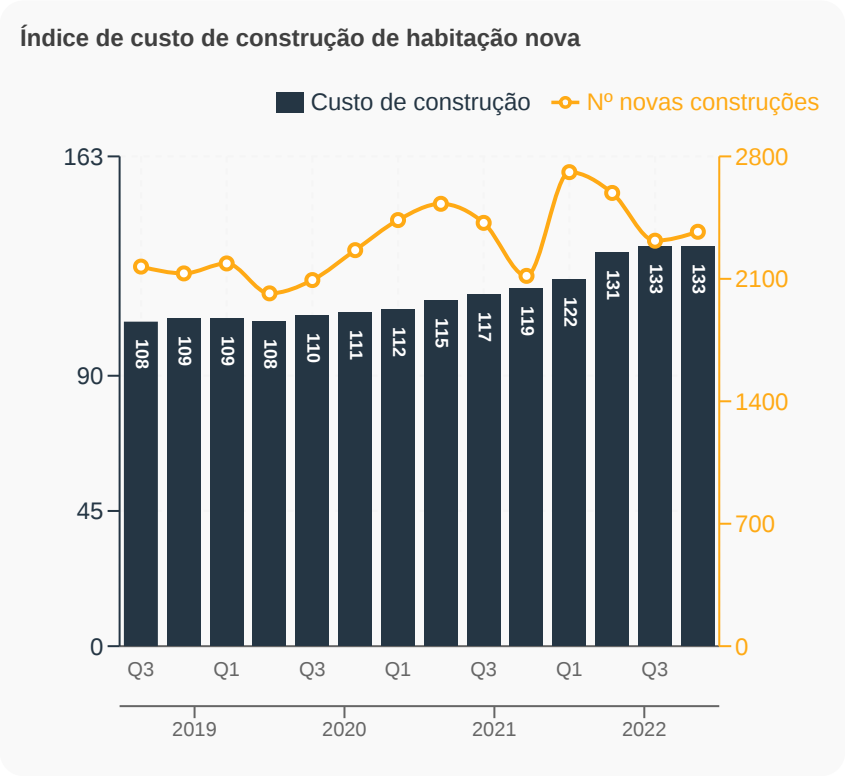
Fonte:
Alfredo Real Estate Analytics



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 quarto trimestre de 2022 foi onde as novas construções estiveram mais caras**, com um índice de custo médio de 133, e uma média de 2369 novos fogos licenciados. O **segundo trimestre de 2020 foi o mais barato para novas construções de habitação**, com um índice de custo médio de 108.

Nos últimos 4 anos, o **o índice de custo de novas construções aumentou 23.15%** e um **aumento de 9.17% foi observado no número de fogos licenciados**.

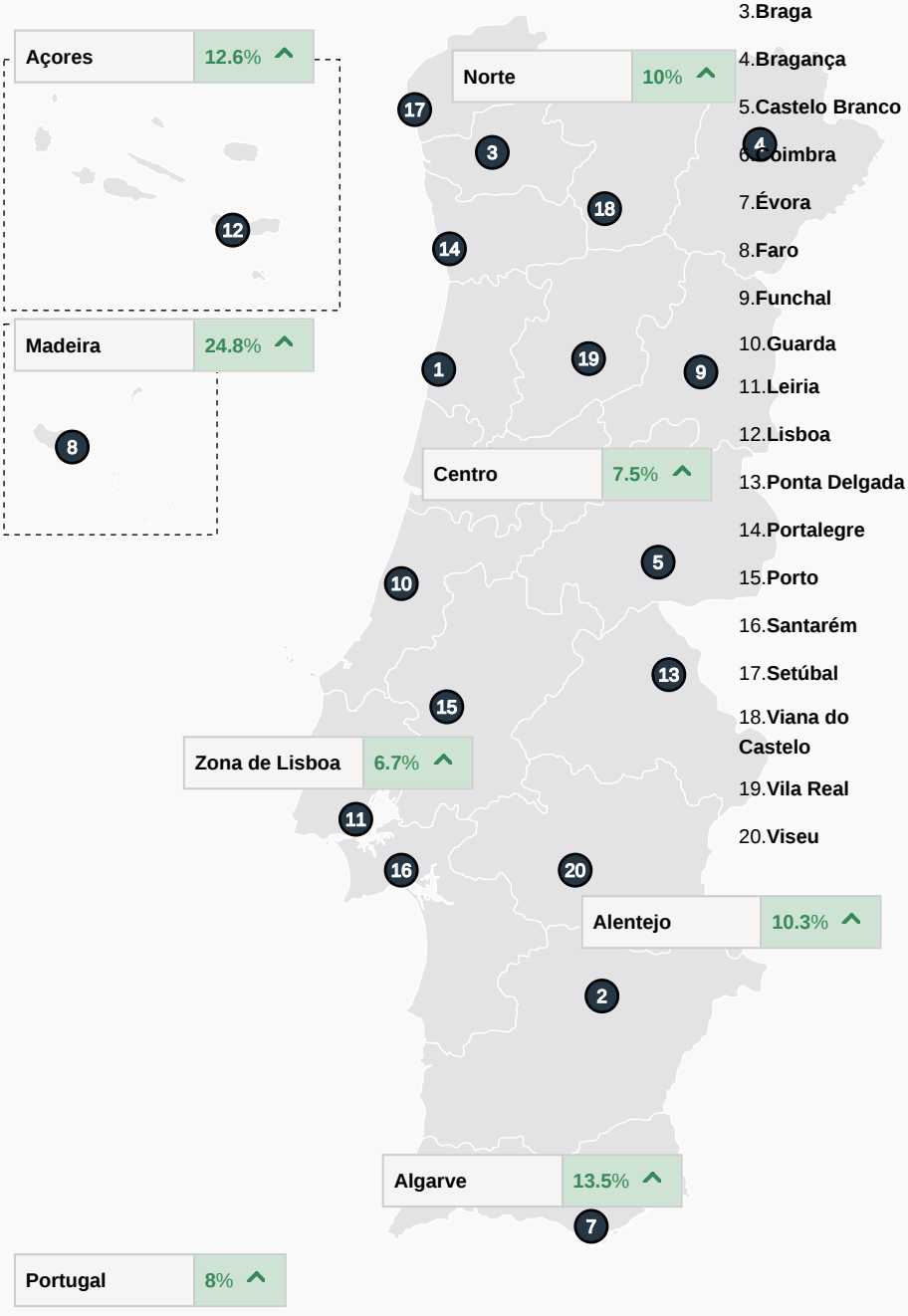
Fonte:
Instituto Nacional de Estatísticas (INE)



Índice de Preços Residencial

O Índice de Preços Residencial 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 Residencial para o mercado residencial
(Maio 2023)

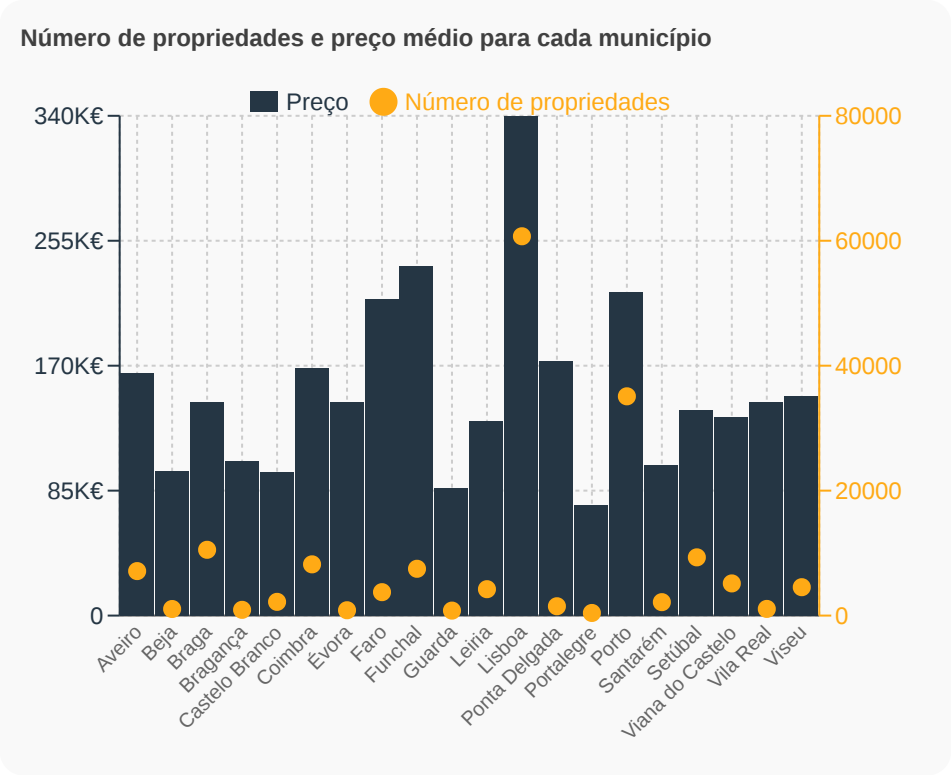


Município	Preço/m²	Mensal	Anual
1.Aveiro	1833€	4.7% ↑	9.1% ↑
2.Beja	846€	2.4% ↑	5.4% ↑
3.Braga	1416€	3.0% ↑	10.3% ↑
4.Bragança	777€	0.6% ↑	6.6% ↑
5.Castelo Branco	481€	-4.0% ↓	4.6% ↑
6.Coimbra	1441€	2.7% ↑	15.3% ↑
7.Évora	1859€	0.2% ↑	18.7% ↑
8.Faro	2388€	0.7% ↑	13.5% ↑
9.Funchal	2574€	4.7% ↑	24.8% ↑
10.Guarda	447€	-1.5% ↓	-0.7% ↓
11.Leiria	1199€	-0.2% ↓	14.0% ↑
12.Lisboa	4596€	2.1% ↑	4.4% ↑
13.Ponta Delgada	1369€	2.2% ↑	12.6% ↑
14.Portalegre	518€	-6.3% ↓	1.8% ↑
15.Porto	2962€	2.7% ↑	8.6% ↑
16.Santarém	861€	2.5% ↑	16.5% ↑
17.Setúbal	2038€	2.6% ↑	16.7% ↑
18.Viana do Castelo	1323€	3.6% ↑	15.1% ↑
19.Vila Real	896€	0.1% ↑	12.0% ↑
20.Viseu	1041€	0.4% ↑	9.6% ↑

Mercado Residêncial de Compra e Venda - Apartamentos

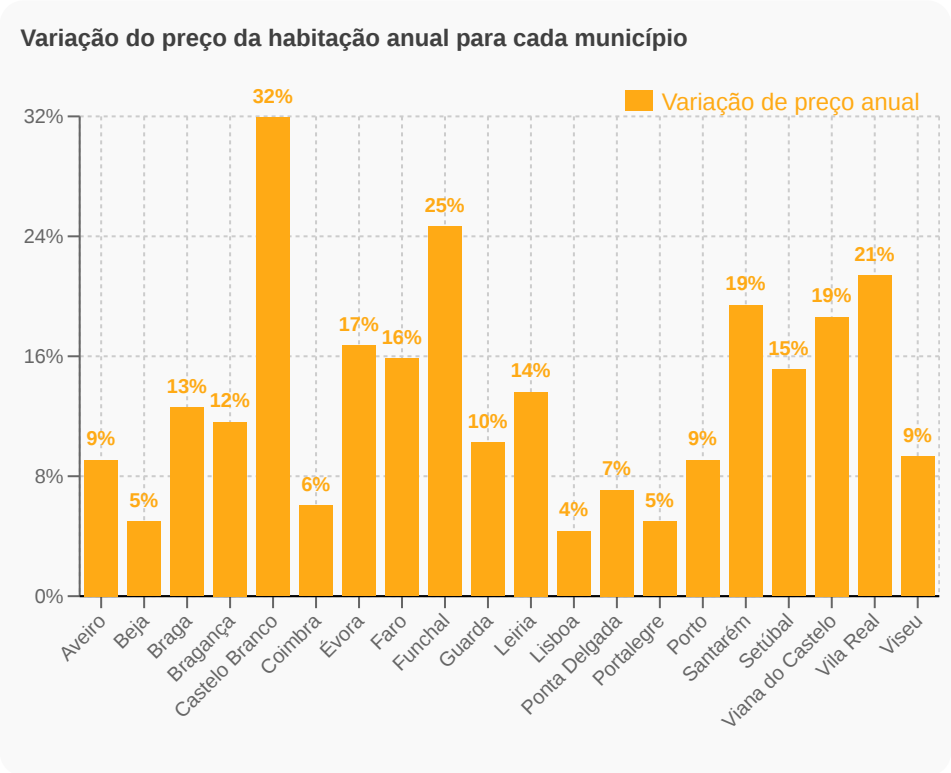
No mês de Maio de 2023, Lisboa foi a capital de distrito com o maior número de apartamentos no mercado, 60717, enquanto que Portalegre, com 419, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 340K€, em contraste com o preço médio de 75000€ 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. Castelo Branco 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 4% 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 Maio, 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 77 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Ponta Delgada, com um valor de 167 dias.

Os inidcadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para apartamentos em Portugal para o mês de Maio de 2023 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 2918€/m² para apartamentos este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	1.335B€	3.95%	142 days	
Beja	114.657M€	5.06%	90 days	
Braga	1.613B€	4.34%	106 days	
Bragança	95.106M€	4.56%	116 days	
Castelo Branco	252.393M€	4.83%	122 days	
Coimbra	1.528B€	3.89%	109 days	
Évora	129.770M€	3.96%	77 days	
Faro	910.219M€	3.79%	104 days	
Funchal	2.054B€	3.23%	112 days	
Guarda	71.683M€	4.02%	130 days	
Leiria	597.360M€	4.26%	104 days	
Lisboa	24.223B€	3.06%	122 days	
Ponta Delgada	236.143M€	3.63%	167 days	
Portalegre	36.104M€	4.99%	100 days	
Porto	9.364B€	3.62%	116 days	
Santarém	242.023M€	5.41%	87 days	
Setúbal	1.491B€	4.97%	77 days	
Viana do Castelo	713.114M€	3.99%	108 days	
Vila Real	153.412M€	3.63%	128 days	
Viseu	729.897M€	3.61%	132 days	

1.7%

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

2918€

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

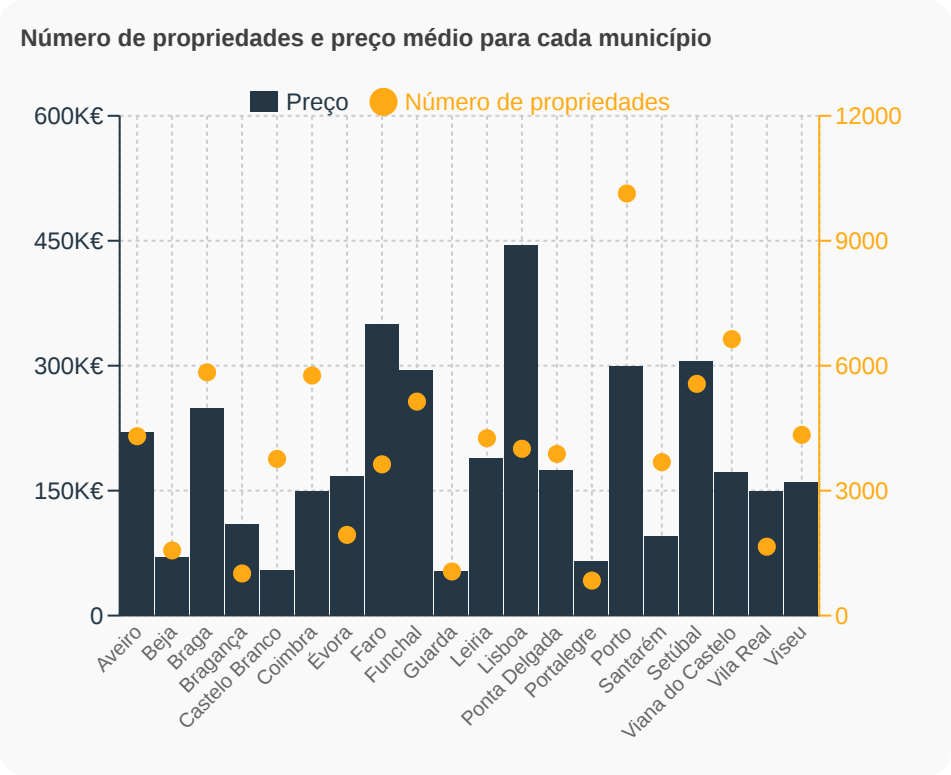
6.5%

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

Mercado Residêncial de Compra e Venda - Moradias

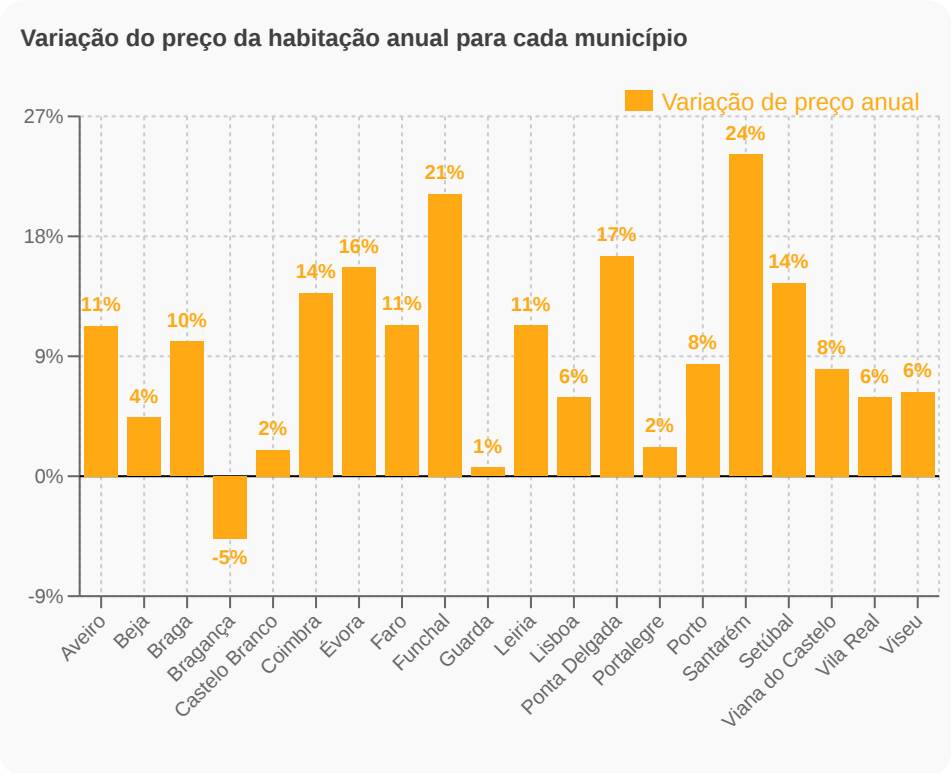
No mês de Maio de 2023, Porto foi a capital de distrito com o maior número de moradias no mercado, 10135, enquanto que Portalegre, com 840, foi a capital com o número mais baixo. Relativamente aos preços médios, Lisboa foi o município com o valor mais elevado, 445K€, em contraste com o preço médio de 53696€ 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. Santarém foi o município que registou o maior aumento, tendo-se observado uma variação de 24% e Bragança foi o município com o crescimento mais baixo, tendo sido a variação nesta zona de -5% 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 Maio, 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 97 dias, enquanto que o município com o maior tempo de absorção foi Castelo Branco, com um valor de 184 dias.

Os inidcadores no fundo da página mostram a variação do preço médio para moradias em Portugal para o mês de Maio de 2023 e nos últimos 12 meses. O preço médio foi de 1166€/m² para moradias este mês.

Fonte: Alfredo Real Estate Analytics

Município	Valor de mercado	Yield	Absorção	Evolução preço
Aveiro	853.261M€	3.58%	147 days	
Beja	132.541M€	6.47%	131 days	
Braga	1.213B€	3.82%	157 days	
Bragança	113.206M€	5.07%	180 days	
Castelo Branco	244.754M€	6.24%	184 days	
Coimbra	879.509M€	4.58%	166 days	
Évora	310.620M€	4.22%	97 days	
Faro	1.272B€	2.95%	178 days	
Funchal	1.574B€	3.08%	144 days	
Guarda	75.080M€	5.13%	165 days	
Leiria	689.553M€	3.96%	142 days	
Lisboa	1.580B€	2.89%	140 days	
Ponta Delgada	626.293M€	3.68%	163 days	
Portalegre	82.083M€	4.47%	152 days	
Porto	3.085B€	3.17%	155 days	
Santarém	425.863M€	5.64%	150 days	
Setúbal	1.566B€	4.11%	122 days	
Viana do Castelo	1.125B€	3.66%	109 days	
Vila Real	237.338M€	3.54%	164 days	
Viseu	611.009M€	3.99%	147 days	

1.3%

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

1166€

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

10.3%

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 multiplos 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 Residencial calcula dinâmicas de mercado específicas a cada zona

O Índice de Preços Residencial 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.