



RELATÓRIO DE MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL

PORTO - LISBOA - ALGARVE / 1º SEMESTRE 2023



**STRUCTURE
VALUE**

ESPECIALISTAS EM AVALIAÇÃO

"... contributo para a qualidade da informação no imobiliário, bem como estamos confiantes no futuro deste setor ..."



Vitor Osório Costa - Diretor

VALUE IN EVERYTHING WE DO

Na Structure Value temos uma vasta experiência na avaliação imobiliária, resultante disso é também a informação de valores do imobiliário obtida no dia a dia, todos esses dados conjugados com uma abordagem integral e rigorosa, conseguimos naturalmente disponibilizar valor unitários, prazos, áreas, entre outros indicadores por zona, região, concelho, ou mesmo por tipo ou segmento imobiliário. Este saber é convertido em serviço, permite lançar uma nova linha de serviços destinado às empresas e investidores, estudos de mercado em função das necessidades e respostas pretendidas para cada cliente.

Somos especialistas em avaliação imobiliária, mas conjuntamente prestamos serviços de consultoria de excelência, uma vez que tratamos dos dados das avaliações com recurso à melhores métricas estatísticas e base de dados continuamente atualizadas. Este estudo resultou assim de milhares de avaliações realizadas no primeiro semestre do presente ano, com destaque para as principais zonas: Grande Porto, Grande Lisboa e Algarve, não obstante possuímos dados doutras zonas do país, também com dinâmicas e atividade.

Para finalizar uma nota sobre o contexto macroeconómico: como sabem saímos duma pandemia, entramos numa crise energética e guerra, passamos para uma inflação galopante e consequentemente agora um aumento abrupto das taxas de juro de referência, mas apesar de tudo isto, o setor imobiliário continua resiliente e com os preços a acompanhar, ou seja, um mercado imobiliário com boa resposta e a respirar uma boa performance no geral.

Da nossa parte vamos manter o trabalho de excelência e o contributo para a qualidade da informação no imobiliário, bem como estamos confiantes no futuro deste setor e da importância do mesmo para a economia nacional.

SEGUIMOS JUNTOS!

STRUCTURE VALUE

Sociedade de Consultoria e Avaliação de Activos, Lda
Rua Sá da Bandeira 651, 3º Andar

4000-437 Porto, Portugal

T.: +351 222 084 174

info@structurevalue.com

www.structurevalue.com



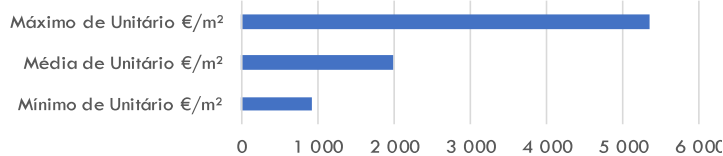
Relatório de Mercado - Segmento Residencial - Porto

1º semestre de 2023 - Área Metropolitana do Porto

A Área Metropolitana do Porto (AMP) situa-se no Litoral Norte de Portugal, esta área abraça uma zona geográfica composta, atualmente, por 17 municípios contíguos, numa área aproximada de 2.040 km² com uma população residente a rondar 1.700.000 habitantes. Todos estes concelhos assumem as suas particularidades, mas convergem numa complementaridade pela diversidade, convergindo no epicentro que é a cidade do Porto.



Apartamentos

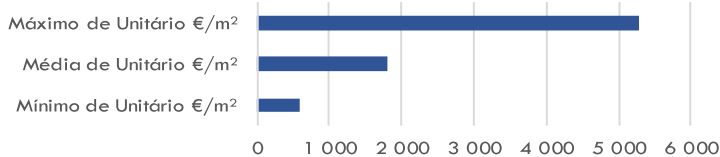


| | |
|-------------------------------------|-------|
| Mínimo de Unitário €/m ² | 928 |
| Média de Unitário €/m ² | 1 995 |
| Máximo de Unitário €/m ² | 5 345 |

O mercado imobiliário residencial assistiu nos últimos anos incluindo no decorrer do período da pandemia a valorizações consideráveis e consolidadas. A AM do Porto é também um espelho dessa dinâmica, contudo apresenta uma distribuição de dinâmicas heterogénea dalguns concelhos periféricos face ao concelho do Porto, verificando-se assim diferenças percentuais.

Atualmente existe em toda a AM vários projetos de construção/em curso e outros em fase inicial o que é um sinal claro de que o mercado residencial desta região está pujante e a dar boa resposta, sendo que nalgumas zonas a procura continua a superar a oferta. Do lado da oferta observa-se atualmente que o stock de imóveis usados é baixo, sendo que algum do existente está a voltar-se para o arrendamento, sobretudo pelo crescimento dos preços das rendas, bem como o incremento da procura dos arrendamentos. Quanto aos imóveis novos continua-se a assinalar vendas, com ênfase para o incremento qualitativo da oferta, nomeadamente nos equipamentos, acabamentos e materiais aplicados que são cada mais sofisticados, privilegiando o conforto e bem-estar dos ocupantes, assim como a atenção virada para a eficiência energética das habitações.

Moradias

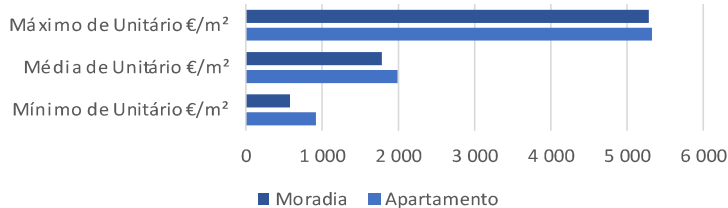


| | |
|-------------------------------------|-------|
| Mínimo de Unitário €/m ² | 590 |
| Média de Unitário €/m ² | 1 794 |
| Máximo de Unitário €/m ² | 5 281 |

Após análise dos elementos gráficos somos a verificar que de todos os valores ao nível dos apartamentos, Santa Maria da Feira foi o concelho com o valor €/m² mais baixo, Porto foi o concelho com o valor €/m² mais elevado, sendo que se verificou que o concelho da Vila Nova de Gaia é aquele que apresenta o valor €/m² mais próximo da média da AM Porto. Para as moradias, Valongo foi o concelho com o valor €/m² mais baixo, Porto foi o concelho com o valor €/m² mais elevado, sendo que se verificou que o concelho da Matosinhos é aquele que apresenta o valor €/m² mais próximo da média da AM Porto.

Verifica-se ainda que ao nível dos apartamentos o concelho de São João da Madeira possui imóveis com a média de áreas mais baixas a rondar os 85m², enquanto o concelho Santo Tirso possui os imóveis com a média de áreas mais elevadas a rondar os 160m². Ao nível das moradias o concelho de Arouca é o que possui uma média de imóveis com menor área a rondar os 63m², enquanto o concelho Vila Nova de Gaia possui os imóveis com a média de áreas mais elevadas, a rondar os 400m².

Apartamentos e Moradias



| | Apartamentos | Moradias |
|-------------------------------------|--------------|----------|
| Mínimo de Unitário €/m ² | 928 | 590 |
| Média de Unitário €/m ² | 1 995 | 1 794 |
| Máximo de Unitário €/m ² | 5 345 | 5 281 |

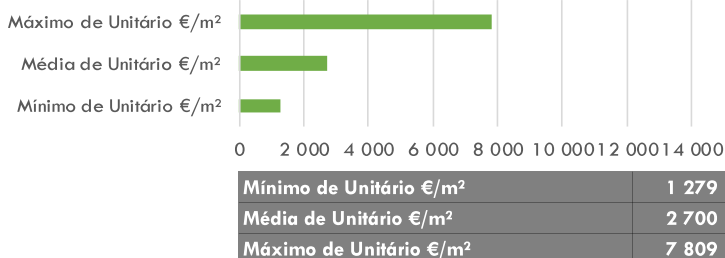
Relatório de Mercado - Segmento Residencial - Lisboa

1º semestre de 2023 - Área Metropolitana de Lisboa

A Área Metropolitana de Lisboa (AML) engloba um total de 18 municípios localizados nas margens norte e sul do Rio Tejo, numa área aproximada de 3.001 Km², com uma população residente próxima dos 2.900.000 habitantes. Faz fronteira com três regiões: Oeste e a Lezíria do Tejo, a norte, o Alentejo Central e o Alentejo Litoral, a sul.

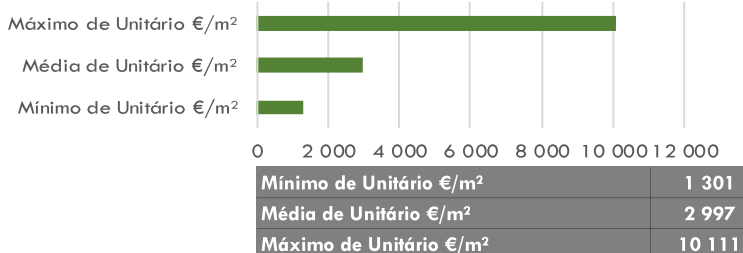


Apartamentos



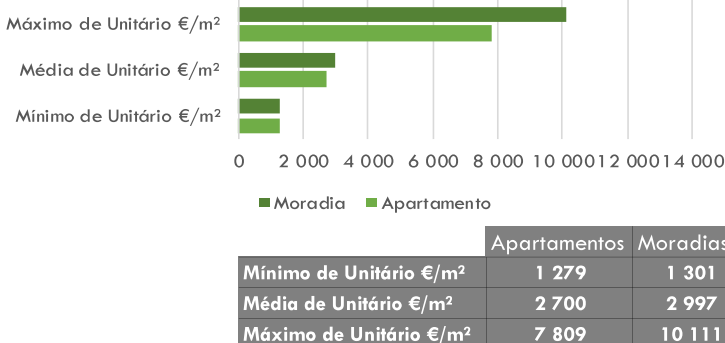
O mercado habitacional em Lisboa é caracterizado sobretudo por imóveis usados ou reabilitados, uma vez que escasseiam espaços ou terrenos disponíveis para promoção imobiliária. Essa realidade fez e faz crescer as zonas localizadas na periferia da capital, naquelas cujas acessibilidades estão garantidas pela existência de transportes públicos com a amplitude necessária para garantir a mobilidade da população e tráfego de pessoas. Exemplo disso é o crescimento da procura e do mercado na margem sul, com a edificação de empreendimentos e urbanizações autónomas onde habitam milhares de pessoas, o mesmo conceito tem sido verificado no segmento de moradias nas zonas a norte de Lisboa, nos concelhos como Mafra ou Torres Vedras, porém a mobilidade é feita maioritariamente por carro e a procura por famílias do segmento médio.

Moradias



Do lado da oferta observa-se atualmente que o stock de imóveis usados é muito reduzido, sendo que algum do existente está a voltar-se para o arrendamento, sobretudo pelo crescimento dos preços das rendas, bem como o incremento da procura dos arrendamentos, com impulso dado pelo aumento das taxas de juro e dos spreads nos financiamentos bancários. Atualmente e com a ausência de oferta na cidade e a existente a preços elevados, tem-se vindo a observar alguma especulação imobiliária em zonas centrais, incrementando assim as operações para níveis de risco mais elevados e yields neste segmento mais comprimidas. A aposta da oferta é no sentido de satisfazer a procura, com a tendência de conceitos habitacionais com acabamentos e materiais sofisticados, privilegiando o conforto e bem-estar dos ocupantes, otimização de áreas, assim como a melhoria da eficiência energética das habitações.

Apartamentos e Moradias



Após análise dos elementos gráficos somos a verificar que de todos os valores ao nível dos apartamentos, Moita foi o concelho com o valor €/m² mais baixo, Lisboa foi o concelho com o valor €/m² mais elevado, sendo o concelho de Almada com o valor €/m² mais próximo da média. Para as moradias, Seixal foi o concelho com o valor €/m² mais baixo, Lisboa foi o concelho com o valor €/m² mais elevado, sendo o concelho de Sesimbra com o valor €/m² mais próximo da média.

Verifica-se ainda que ao nível dos apartamentos o concelho de Alcochete possui imóveis com a média de áreas mais baixas, enquanto o concelho Mafra possui os imóveis com a média de áreas mais elevadas. Ao nível das moradias o concelho de Alcochete é o que possui uma média de imóveis com menor área, enquanto o concelho Cascais possui os imóveis com a média de áreas mais elevadas.

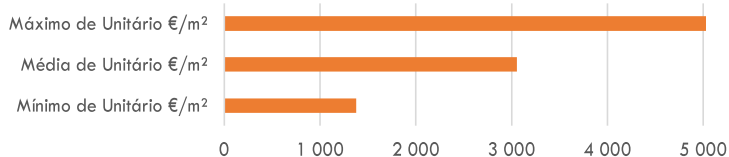
Relatório de Mercado - Segmento Residencial - Algarve

1º semestre de 2023 - Região do Algarve

A Região do Algarve situada no sul de Portugal Continental, com a sua sede de distrito localizada na cidade de Faro, tem uma área total de 4.960 km² e 467.343 habitantes (censos de 2021). A sua densidade populacional é 94,2 hab./km². Trata-se de uma zona caracterizada por uma boa parte das habitações serem destinadas a 2ª habitação, uma vez que é uma zona fortemente de veraneio e turística.



Apartamentos

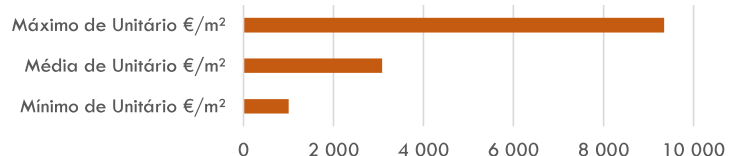


| | |
|-------------------------------------|-------|
| Mínimo de Unitário €/m ² | 1 376 |
| Média de Unitário €/m ² | 3 054 |
| Máximo de Unitário €/m ² | 5 527 |

Nesta região o imobiliário e o segmento residencial assumem um papel primordial e muito destacado, uma vez que ao nível dos restantes segmentos, como sejam os serviços, comércio, industrial, logística, o mercado é pouco expressivo e dinâmico.

Assim nesta região assistimos no segmento residencial a uma aposta clara em produtos distintivos e diferenciados, com a existência de condomínios destinados/dirigidos para segmentos premium nomeadamente em zonas como Vila Moura ou noutras com condições de atratividade para turistas e clientes de segmentos médio/alto e alto. Nalguns casos a qualidade das construções aliada às localizações excecionais, fazem com que os preços praticados sejam elevados e exclusivos.

Moradias

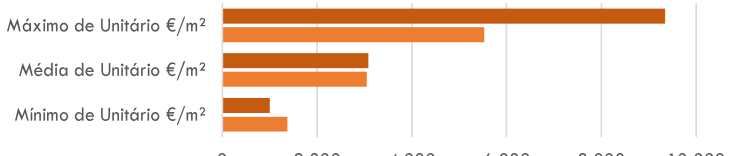


| | |
|-------------------------------------|-------|
| Mínimo de Unitário €/m ² | 1 000 |
| Média de Unitário €/m ² | 3 080 |
| Máximo de Unitário €/m ² | 9 348 |

A procura é dividida por diversas nacionalidades, porém os mercados ingleses, franceses e belgas são os que têm uma maior prevalência face a outras origens. As taxas de absorção são reduzidas, sobretudo no verão e primavera uma vez que é a época em que a população existente passa para o dobro, havendo anos em que se atinge mesmo o triplo.

O aumento das taxas de juro de referência na zona euro pode ter alguns impactos na procura, porém trata-se dum mercado/segmento menos afetado por este contexto. O mercado de AI e arrendamento estão também em alta com taxas de ocupação elevadas o que de certo modo tem contribuído para a manutenção e sustentação dos preços das habitações. A aposta da oferta é no sentido de satisfazer a procura, com localizações de exceção, privilegiando o conforto e bem-estar dos ocupantes com acabamentos de excelência, assim como a melhoria da eficiência energética das habitações.

Apartamentos e Moradias



| | Apartamentos | Moradias |
|-------------------------------------|--------------|----------|
| Mínimo de Unitário €/m ² | 1 376 | 1 000 |
| Média de Unitário €/m ² | 3 054 | 3 080 |
| Máximo de Unitário €/m ² | 5 527 | 9 348 |

Após análise dos elementos gráficos somos a verificar que de todos os valores ao nível dos apartamentos, Albufeira foi o concelho com o valor €/m² mais baixo, Loulé foi o concelho com o valor €/m² mais elevado, sendo o concelho de Portimão com o valor €/m² mais próximo da média. Para as moradias, Lagos foi o concelho com o valor €/m² mais baixo, Loulé foi o concelho com o valor €/m² mais elevado, sendo o concelho de Silves com o valor €/m² mais próximo da média.

Verifica-se ainda que ao nível dos apartamentos o concelho de Vila Real de Santo António possui imóveis com a média de áreas mais baixas, enquanto o concelho Lagos possui os imóveis com a média de áreas mais elevadas. Ao nível das moradias o concelho de Silves é o que possui uma média de imóveis com menor área, enquanto o concelho São Brás de Alportel possui os imóveis com a média de áreas mais elevadas.