

# Mercado de Habitação



Data: 28 de Outubro de 2013

Página 1 de 4

**Concelho:** Valongo

**Freguesia:** Valongo



## Apresentação da Empresa

Somos uma das principais empresas de mediação e consultoria imobiliária a operar em Portugal, disponibilizando aos seus clientes um inigualável leque de serviços imobiliários, desde a mediação da venda ao arrendamento residencial. Visite o nosso site!

## Apresentação do SIR

O presente relatório apresenta os principais indicadores relativos ao mercado residencial na freguesia seleccionada.

Tem por base a informação produzida pela Confidencial Imobiliário (Ci) que é uma revista independente, especializada na produção de indicadores de mercado.

Os dados apresentados são estimativas realizadas tendo por base o SIR – Sistema de Informação Residencial, que agrega a informação de oferta, vendas e arrendamentos de uma pool representativa de empresas de promoção e mediação imobiliária. A partir do SIR é possível aceder a parâmetros sobre vendas e contratos de arrendamento, complementando os dados sobre a oferta no mercado, cujos resultados advêm das estatísticas Ci/LardoceLar.com.

Mais informações sobre a Ci podem ser consultadas em [www.confidencialimobiliario.com](http://www.confidencialimobiliario.com).

## Contactos da Empresa

Empresa: Cunha Mediação  
Nome de Contacto: Manuel Cunha  
Telefone: 2133333399  
Email: [cunha@mediacao.pt](mailto:cunha@mediacao.pt)  
Website: [www.cunha.pt](http://www.cunha.pt)

## INDICE

1. Mercado de Compra e Venda
  - 1.1 Estrutura de Oferta
  - 1.2 Preços por Gama, Tipologia e Estado de Uso
  - 1.3 Indicadores de Vendas e Absorção
2. Mercado de Arrendamento
  - 2.1 Estrutura de Oferta
  - 2.2 Rendas por Gama, Tipologia e Estado de Uso
  - 2.3 Indicadores de Contratação e Absorção

## 1. Estatísticas do Mercado de Compra e Venda

Página 2 de 4

Cod. Variável	Estrutura de Oferta	Freguesia	Concelho
		Valongo	Valongo
Estrutura da Oferta Habitacional			
Q1.1	N.º de Fogos em Oferta	749	2.663
Q1.2	Fogos Novos	22,8 %	30,9 %
Q1.3	Fogos Usados	77,2 %	69,1 %
Estrutura da Oferta por Tipologia			
Q1.4	Apartamentos até T1	11,7 %	9,8 %
Q1.5	Apartamentos T2	53,3 %	40,9 %
Q1.6	Apartamentos T3	13,8 %	21,4 %
Q1.7	Apartamentos T4 ou Superior	1,3 %	1,7 %
Q1.8	Moradias até T3	11,1 %	14,7 %
Q1.9	Moradias T4 ou Superior	8,8 %	11,6 %

Cod. Variável	Preços da Habitação por Gama	Mínimo	Médio Baixo	Médio	Médio Alto	Máximo	
		Percentil 5	1º Quartil	Média	3º Quartil	Percentil 95	
Concelho de: Valongo							
Valores m²	Q2.1	Total	511 €	660 €	840 €	974 €	1.227 €
	Q2.2	Fogos Novos	594 €	789 €	919 €	1.027 €	1.250 €
	Q2.3	Fogos Usados	494 €	631 €	805 €	924 €	1.216 €
Valores por Fogo	Q2.4	Apartamentos até T1	38.500 €	53.000 €	63.397 €	75.500 €	89.185 €
	Q2.5	Apartamentos T2	44.100 €	60.000 €	78.601 €	93.500 €	122.000 €
	Q2.6	Apartamentos T3	51.000 €	77.500 €	111.858 €	138.000 €	180.000 €
	Q2.7	Apartamentos T4 ou Superior	71.700 €	142.625 €	169.069 €	212.150 €	248.430 €
	Q2.8	Moradias até T3	61.000 €	167.475 €	215.359 €	265.000 €	320.100 €
	Q2.9	Moradias T4 ou Superior	169.500 €	209.995 €	274.073 €	297.500 €	480.000 €
Freguesia de: Valongo							
Valores m²	Q2.1	Total	496 €	628 €	782 €	875 €	1.135 €
	Q2.2	Fogos Novos	528 €	658 €	859 €	944 €	1.200 €
	Q2.3	Fogos Usados	494 €	619 €	763 €	851 €	1.134 €
Valores por Fogo	Q2.4	Apartamentos até T1	38.450 €	49.200 €	56.833 €	67.000 €	79.292 €
	Q2.5	Apartamentos T2	43.450 €	59.000 €	72.574 €	84.000 €	105.000 €
	Q2.6	Apartamentos T3	72.500 €	88.000 €	117.898 €	124.850 €	157.375 €
	Q2.7	Apartamentos T4 ou Superior	97.000 €	115.000 €	159.922 €	210.000 €	215.920 €
	Q2.8	Moradias até T3	79.526 €	163.000 €	202.491 €	248.000 €	300.000 €
	Q2.9	Moradias T4 ou Superior	170.000 €	199.500 €	253.969 €	271.250 €	387.000 €

Cod. Variável	Indicadores de Absorção	Concelho: Valongo					
		Fogos Novos	Fogos Usados	<1000€/m²	<1.500€/m²	<2.500€/m²	≥2.500€/m²
Q3.1	Preço Médio de Venda/m²	547 €	554 €	539 €			
Q3.2	Taxa de Desconto e Revisão (¹)	-5,6 %	-17,6 %	-13,5 %			
Q3.3	Tempo de Absorção (meses)	39	7	20			
Q3.4	Gap de Mercado (²)	-34,4 %	-23,8 %	-20 %			

¹ Reflete a diferença % entre o preço final de venda e o valor inicial de oferta dos fogos transacionados.

² Reflete a diferença % entre o preço médio das vendas e o valor médio da oferta disponível no mercado.

## 2. Estatísticas do Mercado de Arrendamento

Página 3 de 4

Cod. Variável	Estrutura de Oferta	Freguesia	Concelho
		Valongo	Valongo
Estrutura da Oferta Habitacional			
Q4.1	N.º de Fogos em Oferta	81	245
Q4.2	Fogos Novos	8,6 %	21,2 %
Q4.3	Fogos Usados	91,4 %	78,8 %
Estrutura da Oferta por Tipologia			
Q4.4	Apartamentos até T1	8,6 %	7,3 %
Q4.5	Apartamentos T2	66,7 %	49,8 %
Q4.6	Apartamentos T3	21 %	29 %
Q4.7	Apartamentos T4 ou Superior	2,5 %	6,5 %
Q4.8	Moradias até T3	1,2 %	0,8 %
Q4.9	Moradias T4 ou Superior		6,5 %

Cod. Variável	Preços da Habitação por Gama	Mínimo	Médio Baixo	Médio	Médio Alto	Máximo	
		Percentil 5	1º Quartil	Média	3º Quartil	Percentil 95	
Concelho de: Valongo							
Valores m²	Q5.1	Total	3 €	3 €	4 €	4 €	5 €
	Q5.2	Fogos Novos	3 €	3 €	4 €	4 €	5 €
	Q5.3	Fogos Usados	3 €	3 €	4 €	4 €	5 €
Valores por Fogo	Q5.4	Apartamentos até T1	210 €	275 €	297 €	320 €	367 €
	Q5.5	Apartamentos T2	298 €	350 €	380 €	400 €	457 €
	Q5.6	Apartamentos T3	378 €	425 €	489 €	550 €	618 €
	Q5.7	Apartamentos T4 ou Superior	425 €	575 €	584 €	650 €	654 €
	Q5.8	Moradias até T3					
	Q5.9	Moradias T4 ou Superior	936 €	1.000 €	1.513 €	1.800 €	2.650 €
Freguesia de: Valongo							
Valores m²	Q5.1	Total	3 €	3 €	3 €	4 €	5 €
	Q5.2	Fogos Novos	3 €	3 €	3 €	4 €	4 €
	Q5.3	Fogos Usados	3 €	3 €	3 €	4 €	5 €
Valores por Fogo	Q5.4	Apartamentos até T1	215 €	260 €	282 €	300 €	345 €
	Q5.5	Apartamentos T2	325 €	350 €	361 €	380 €	400 €
	Q5.6	Apartamentos T3	397 €	415 €	438 €	450 €	517 €
	Q5.7	Apartamentos T4 ou Superior					
	Q5.8	Moradias até T3					
	Q5.9	Moradias T4 ou Superior					

Cod. Variável	Indicadores de Absorção	Concelho: Valongo					
		Fogos Novos	Fogos Usados	<5€/m²	<7€/m²	<9€/m²	≥9€/m²
Q6.1	Renda Média Contratada/m²		4 €	4 €			
Q6.2	Taxa de Desconto e Revisão (¹)		-3,9 %	-4,3 %			
Q6.3	Tempo de Absorção (meses)		3				
Q6.4	Gap de Mercado (²)		-1,7 %	-2,9 %			

¹ Reflete a diferença % entre a renda final contratada e a renda inicial de oferta dos fogos arrendados.

² Reflete a diferença % entre a renda média dos contratos realizados e a renda média da oferta disponível no mercado.

Data: 28 de Outubro de 2013

## Notas e Observações

O mercado nesta zona tem vindo a ganhar um crescente interesse, já que os preços já ajustaram e há uma procura por famílias.

## Conceitos

**Apartamento** – alojamento inserido num edifício com mais do que um fogo e cuja entrada principal dá para uma escada, corredor ou pátio (fonte: INE).

**Área Bruta Privativa** – é a superfície total, medida pelo perímetro exterior e eixos das paredes ou outros elementos separadores dos edifícios ou da fracção, inclui varandas privativas, caves e sótãos privativos com utilização idêntica à do edifício ou da fracção (fonte: CIMI)

**Fogo Novo** – alojamento com menos de 5 anos ou que ainda não foi objeto de nenhuma transação (escritura).

**Fogo Usado** – alojamento com mais de 5 anos ou que já foi objeto de pelo menos uma transação (escritura).

**Gap de Mercado** – diferença percentual entre o preço médio das vendas realizadas e o valor médio da oferta disponível no mercado. No caso do arrendamento, no lugar de o preço médio das vendas realizadas leia-se rendas médias contratadas.

**Moradia** – alojamento em edifício isolado, geminado ou em fila, a que corresponde apenas uma unidade de alojamento familiar e cuja entrada principal dá, geralmente, para uma rua, pátio ou para um terreno.

**Nº Fogos em Oferta** – número de fogos disponíveis para venda no final do período de referência (leia-se para arrendamento, no caso deste mercado).

**Preço de Venda** – valor suportado pelo adquirente na compra de um alojamento, não incluindo impostos.

**Renda Contratada** – valor mensal suportado pelo inquilino, conforme contrato de arrendamento celebrado, incluindo todos os custos associados e excluindo eventuais subsídios ou benefícios fiscais.

**Taxa de Desconto e Revisão** – diferença percentual entre o preço de venda e o valor inicial de oferta, ou seja, o valor pelo qual o fogo foi colocado inicialmente à venda. Esta diferença pode decorrer da revisão do valor de oferta e do desconto final praticado. No caso do arrendamento, em vez de preço de venda leia-se renda contratada.

**Tempo de Absorção** – número de meses que mediam entre a colocação em oferta e a realização da venda, entendida como sendo a celebração do contrato-promessa de compra e venda. No caso do arrendamento, em vez de venda e contrato-promessa de compra e venda, leia-se arrendamento e contrato de arrendamento.

**Tipologia dos fogos** – o tipo de fogo é definido segundo o número de quartos de dormir (fonte: RGEU). Valor de Oferta – valor médio pelo qual os fogos estão à venda no mercado (leia-se para arrendamento, no caso deste mercado).

**Valor/m2** – estatística apurada através do rácio entre o valor de oferta e a área bruta privativa de cada fogo.

**Valores por Gama (Mínimo, Médio Baixo, Médio, Médio Alto e Alto)** – correspondem, respectivamente, ao percentil 5º, percentil 25º, média, percentil 75 e percentil 95º dos valores/m2 na zona em apreço.

2013 © IMOESTATÍSTICA. Todos os direitos reservados. Proibida a utilização ou exploração, sob qual quer forma, nomeadamente, a reprodução, divulgação, publicação e alteração de quaisquer conteúdos excepto nos seguintes casos: uso, reprodução parcial e divulgação dos conteúdos anteriormente referidos para fins próprios do subscritor, nomeadamente para ilustrar ou complementar apresentações aos seus clientes ou potenciais clientes, notas informativas, documentação técnica, catálogos e outras situações análogas desde que não conflituem com a normal exploração dos referidos conteúdos ou constituam actos de concorrência desleal e incluam, de forma visível e em todas as reproduções a menção «© IMOESTATÍSTICA – TODOS OS DIREITOS RESERVADOS». A IMOESTATÍSTICA não será responsável pela adequação e exactidão da informação onde se integrem tais conteúdos, independentemente da finalidade a que estes se destinem.