



Relatório Imobiliário Local

Concelho: Barreiro

Freguesia: UF Barreiro e Lavradio

SOBRE O RELATÓRIO IMOBILIÁRIO LOCAL

O Relatório Imobiliário Local visa apresentar de forma sistémica os principais indicadores do mercado imobiliário. Compreende um leque de temas abrangente e integrado, com uma visão de 360 graus sobre o sector, recorrendo a dados exclusivos da Ci, obtidos diretamente das bases de dados que gere ou por metodologias de estimação e previsão por si desenvolvidas. O relatório distingue-se pelo detalhe geográfico, possibilitando a análise à escala da freguesia, assim como concelhia.

SOBRE A Ci

A Ci- Confidencial Imobiliário é uma entidade independente, orientada para a satisfação das necessidades de informação dos profissionais do mercado imobiliário, no contexto da tomada de decisão quanto a investimentos e estratégias de venda. É especializada na produção e difusão de indicadores de análise do mercado, detendo índices e bases de dados exclusivas sobre a oferta e vendas de fogos, com detalhe à freguesia.

ÂMBITO TEMPORAL (ano/trimestre) 2019/4

CONTACTOS

www.confidencialimobiliario.com · gestao@confidencialimobiliario.com

T 22 208 5009 · F 22 2008 5010



ÍNDICE DO RELATÓRIO

Quadro 1: Caracterização Sócio-Demográfica

Quadro 2: Estrutura do Parque Habitacional

Quadro 3: Imóveis em oferta para Venda

Quadro 4: Dinâmica de Promoção - Novos Projetos em Pipeline

Quadro 5: Valores de Oferta de Habitação por Gama

Quadro 6: Dinâmica de Valorização e Absorção

Quadro 7: Preços de Transação de Habitação, por Gama

Quadro 8: Arrendamento Residencial

Quadro 9: Imobiliário Comercial

Nota: Relatório foi produzido em: 2020-05-26

2020 © IMOESTATÍSTICA. Todos os direitos reservados. Proibida a utilização ou exploração, sob qualquer forma, nomeadamente, a reprodução, divulgação, publicação e alteração de quaisquer conteúdos exceto 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 atos de concorrência desleal e incluam, de forma visível e em todas as reproduções a mercorrência desleal e incluam, de forma visível e em todas as reproduções a mercorrência desleal e incluam, de forma visível e em todas as reproduções a mercorrencia desleal e incluam, de forma visível e em todas as reproduções a destinem.



Freguesia: UF Barreiro e Lavradio

Quadro 1 — Caracterização Sócio-Demográfica 2018

		Fre	eguesia	Co	Nacional	
		Valor	Ranking Nac.	Valor	Ranking Nac.	Valor
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)
Q1.1	Área (km²)	8	2.235°	36	271°	89.102
Q1.2	População (N.º)	21.877	98°	78.764	30°	10.047.621
Q1.3	Densidade Populacional (N.º/km²)	2.826	81°	2.164	9°	113
Q1.4	Famílias (N.º)	9.338	92°	33.174	26°	3.869.188
Q1.5	Pessoas/Família (N.º)	2	2.333°	2	221°	3
Q1.6	Índice Poder de Compra (Portugal=100)			102	28°	101
Q1.7	Desempregados (N.º)			3.128	26°	315.093
Q1.8	Desempregados- Índice de Pressão (PT=100)			127	58°	100

Fontes: Ci, Estimativas Ci, Infoportugal, INE, IEFP

Quadro 2 — Estrutura do Parque Habitacional 2015

		Fre	eguesia	Co	ncelho	Nacional	
		Valor	Ranking Nac.	Valor	Ranking Nac.	Valor	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	
Q2.1	N.º de Fogos	12.252	99°	41.682	32°	5.621.098	
Dos qua	is:						
Q2.2	Fogo de Uso Sazonal	1.082	191°	3.633	93°	1.098.470	
Q2.3	Fogos Degradados	1.452	22°	3.593	11°	293.279	
Q2.4	Mercado Regular (habitável e 1ª hab.)	9.718	97°	34.456	27°	4.229.349	
Q2.5	Superávite Fogos (Merc. Regular-Nº Famílias)	380	239°	1.282	81°	360.663	
Q2.6	% de Sobreoferta (Superávite/Merc. Regular)	3,9%	1.904°	4,1%	251°	8,5%	

Fontes: INE, Estimativas Ci

Quadro 3 — Imóveis em Oferta para Venda 2019/4

		Fre	eguesia	Co	Nacional	
		Valor	Ranking Nac.	Valor	Ranking Nac.	Valor
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)
Q3.1	N.º de Fogos em Oferta	85	139°	283	42°	48.945
Estrutura	a da Oferta por Estado de Uso					
Q3.2	Fogos Novos	2,4%		2,8%		27,3%
Q3.3	Fogos Usados	97,6%		97,2%		72,7%
Estrutura	a da Oferta por Tipologia					
Q3.4	Apartamentos até T1	1,2%		7,8%		13,4%
Q3.5	Apartamentos T2	49,4%		43,1%		25,5%
Q3.6	Apartamentos T3	34,1%		29,7%		21,5%
Q3.7	Apartamentos T4 ou Superior	5,9%		4,2%		6,6%
Q3.8	Moradias até T3	8,2%		6,7%		17,6%
Q3.9	Moradias T4 ou Superior	1,2%		8,5%		15,4%

Fonte: Sistema de Informação Residencial



Freguesia: UF Barreiro e Lavradio

Quadro 4 — Dinâmica de Promoção - Novos Projetos em Pipeline 2018

		Fre	guesia	Concelho		Nacional
		Valor	Ranking Nac.	Valor	Ranking Nac.	Valor
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)
Q4.1	N.º de Novos Fogos em Projeto (2016-2018)	54	287°	128	120°	87.319
Q4.2	% De 1 quarto ou inferior	12,5%		6,9%		18,4%
Q4.3	% De 2 quartos	30,4%		19,2%		23,2%
Q4.4	% De 3 quartos	46,4%		51,5%		40,4%
Q4.5	% De 4 quartos ou superior	7,1%		20,8%		15,5%
Q4.6	% Com certificação A ou A+	14,3%		34,6%		41,7%

Fonte: Ci/ADENE

Quadro 5 - Valores de Oferta de Habitação por Gama 2019/4

			Baixo	Médio Baixo	Médio	Médio Alto	Alto
			Percentil 5	1º Quartil	Média	3° Quartil	Percentil 95
			(a)	(b)	(c)	(d)	(e)
			Conce	elho			
	Q5.1	Total	804€	1.027€	1.278€	1.431€	2.000€
Valor/m²	Q5.2	Fogos Novos			1.511€		
/alo	Q5.3	Fogos Usados	798€	1.022€	1.271€	1.431€	2.000€
	Q5.4	Prémio de Valor Novos vs Usados			18,9%		
	Q5.5	Apartamentos até T1	29.700€	49.250€	65.064€	75.000€	124.350€
obc	Q5.6	Apartamentos T2	50.750€	69.375€	89.010€	104.925€	138.775€
Valor por Fogo	Q5.7	Apartamentos T3	74.625€	97.500€	128.670€	149.500€	188.500€
or p	Q5.8	Apartamentos T4 ou Superior		166.000€	182.125€	218.500€	
\alpha	Q5.9	Moradias até T3	30.000€	85.000€	156.737€	220.000€	348.000€
	Q5.10	Moradias T4 ou Superior	114.112€	245.000€	355.002€	388.750€	947.500€
			Fregu	esia			
QI -	Q5.11	Total	862€	1.011€	1.333€	1.550€	2.341€
_ /w	Q5.12	Fogos Novos					
Valor/m²	Q5.13	Fogos Usados	862€	1.005€	1.315€	1.516€	2.114€
	Q5.14	Prémio de Valor Novos vs Usados					
	Q5.15	Apartamentos até T1					
ogo	Q5.16	Apartamentos T2	50.000€	64.975€	92.709€	110.625€	139.765€
or Fc	Q5.17	Apartamentos T3	70.000€	128.500€	141.007€	153.500€	238.750€
Valor por Fogo	Q5.18	Apartamentos T4 ou Superior			188.600€		
Valc	Q5.19	Moradias até T3			126.357€		
	Q5.20	Moradias T4 ou Superior					

Fonte: Sistema de Informação Residencial



Freguesia: UF Barreiro e Lavradio

Quadro 6 — Dinâmica de Valorização e Absorção 2018: Q6.1 2019/4: Q6.2 a Q6.13

		Fre	guesia	Co	ncelho	Nacional
		Valor	Ranking Nac.	Valor	Ranking Nac.	Valor
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)
Q6.1	N.º de Fogos Transaccionados (Escrituras)	412	107°	1.272	35°	147.144
Q6.2	Tempo de Absorção (meses)	5	336°	5	155°	6
Estrutura	a da Procura					
Q6.3	Fogos Novos			0,2%		5,1%
Q6.4	Fogos Usados	100,0%		99,8%		94,9%
Q6.5	Apartamentos até T1	8,6%		13,6%		12,9%
Q6.6	Apartamentos T2	57,0%		50,5%		34,8%
Q6.7	Apartamentos T3	28,1%		29,2%		25,1%
Q6.8	Apartamentos T4 ou Superior	2,3%		1,7%		4,6%
Q6.9	Moradias até T3	3,1%		2,7%		14,4%
Q6.10	Moradias T4 ou Superior	0,8%		2,2%		8,3%
Valorizaç	ção - Índices de Preços Ci 2019/1					
Q6.11	Taxa a 1 ano			25%	6°	16%
Q6.12	Taxa a 3 anos			58%	10°	51%
Q6.13	Taxa a 5 anos			77%	13°	64%

Fonte: Sistema de Informação Residencial, Estimativas Ci, Micro-índices Ci

Quadro 7 — Preços de Transação de Habitação, por Gama 2019/4

			Baixo Percentil 5	Médio Baixo 1º Quartil	Médio Média	Médio Alto 3° Quartil	Alto Percentil 95
					Concelho		
	Q7.1	Total	526€	775€	958€	1.124€	1.398€
n ²	Q7.2	Novos					
Valor/n	Q7.3	Usados	525€	775€	957€	1.124€	1.399€
\ 					Freguesia		
	Q7.4	Total	524€	716€	932€	1.104€	1.421€

Fonte: Sistema de Informação Residencial

Quadro 8 — Arrendamento Residencial

		Freguesia		Concelho		Nacional
		Valor	Ranking Nac.	Valor	Ranking Nac.	Valor
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)
Q8.1	N° de Fogos em Oferta	10	84°	31	22°	4.035
Q8.2	Renda/m²-Valores de Oferta	9,2€	64°	8,8€	16,0°	11,8€
Q8.3	Yield de Oferta					6.7%

Fonte: Sistema de Informação Residencial



Freguesia: UF Barreiro e Lavradio

Quadro 9 — Imobiliário Comercial 2019/1

		Fre	eguesia		Concelho		Nacional Valor
		Valor	Ranking Nac.		Valor	Ranking Nac.	
		(a)		(b)	(a)	(b)	(a)
Escritórios							
Q9.1	Renda/m²/Mês						10,1€
Q9.2	Área em Oferta (m²)						97.067
Lojas							
Q9.3	Renda/m²/Mês						9,1€
Q9.4	Área em Oferta (m²)						75.842
Armazéns							
Q9.5	Renda/m²/Mês						3,3€
Q9.6	Área em Oferta (m²)						497.125

Fonte: Ci/Lojas.com.pt, Escritórios.com.pt, Industrial.com.pt

METAINFORMAÇÃO:

Sobre o SIR: O SIR é um serviço exclusivo da Ci que agrega informação fogo a fogo sobre a atividade comercial de uma pool de mais de 600 promotores e mediadores imobiliários, desenvolvendo micro-estatísticas de oferta e vendas. Desta forma gera indicadores sobre os preços de transação, taxas de revisão, taxas de desconto e tempos de absorção, à escala local, por segmento e tipologia. Cada empresa recebe um relatório personalizado, em benchmark com o Mercado. Toda a informação é tratada com respeito pelas regras de confidencialidade e de sigilo estatístico, impedindo o reconhecimento dos dados de uma empresa em particular. Somente acedem aos relatórios as empresas aderentes da pool.

Sobre os Índices de Preços Ci: Os dados apresentados provêm da nova série de Índices de Preços Residenciais da Ci. Tais índices visam acompanhar a variação temporal dos preços de venda, sendo apurados com base em informações sobre transações efetivas, tendo por base o SIR. O seu cálculo compreende modelos econométricos, para ajustamento de qualidade.

Sobre os dados Ci/ADENE: As estatísticas Ci/ADENE resultam do tratamento feito pela Ci aos dados relativos aos certificados energéticos emitidos pela ADENE – Agência para a Energia, em concreto os PCE – Pré-Certificados Energéticos. Estes documentos integram o processo de licenciamento municipal de obras, não podendo uma obra ser licenciada sem a entrega desse documento por parte do promotor. A entrega dos PCE's é uma obrigação legal, havendo a emissão de um PCE por fração.

Estes indicadores traduzem a dinâmica de intenções de investimento, constituindo informação de

Estes indicadores traduzem a dinâmica de intenções de investimento, constituindo informação de carácter estratégico para quem planeia a realização de novos projetos ou desenvolve alguma atividade comercial relacionada.

Cód. Variável	Variável / Tema	Conceitos / Nota Metodológica
Q1.1	Área (km2)	Fonte: Infoportugal
Q1.2	População (N.o)	Fonte: INE (Censos 2011)
Q1.3	Densidade Populacional (N.o/km2)	Rácio Q1.2/Q1.1
Q1.4	Famílias (N.o)	Fonte: INE (Censos 2011)
Q1.5	Pessoas/Família (N.o)	Rácio Q1.2/Q1.4
Q1.6	Índice Poder de Compra (Portugal=100)	Índice Poder de Compra 2015 (Fonte: INE)
Q1.7	Desempregados (N.o)	Fonte: IEFP
Q1.8	Desempregados- Índice de Pressão (PT=100)	Confronta o rácio Q1.7/Q1.2 no concelho com o mesmo rácio no Continente
Q2.1	N.º de Fogos no Parque	Estimativas Ci. Informação base: Censos 2011 (Fontes: INE, Ci)
Q2.2	Fogos de Uso Sazonal	Fonte INE, Censos 2011
Q2.3	Fogos Degradados ou de 2ª Habitação	Estimativa Ci,com base nos Censos 2011, considerando os edifícios degradados e o número médio de fogos por edifícios. por freguesia.
Q2.4	Fogos Mercado Regular (habitável e 1a hab.)	Mercado habitável e de ocupação permanente (Q2.1- Q2.2- Q2.3)
Q2.5	Superávite Fogos (Merc. Regular- No Famílias)	Excedente de fogos habitáveis e de 1a habitação face ao número de famílias (Q2.4-Q1.4)
Q2.6	% de Superávite (Superávite / Merc. Regular)	Rácio Q2.5/Q2.4
Q3.1	N.o de Fogos em Oferta	Fonte: Sistema de Informação Residencial
Q3.2 e Q3.9	Estrutura da Oferta por Estado de Uso	Fonte: Sistema de Informação Residencial - peso de cada estrato na oferta total
Q4.1 a Q4.6	N.º Fogos com PCE emitido	Fonte: Ci/ADENE - mede a carteira de projetos em fase pré-licenciamento (com PCE emitido pela ADENE)
Q5.1 a Q5.20	Preços da Habitação por Gama	Fonte: Sistema de Informação Residencial
Q5.4 e Q5.14	Prémio de Valor Novos vs Usados	Fonte: SIR - Diferença percentual entre o valor médio de oferta dos fogos novos face ao dos usados
Q6.1	N.º de Fogos Transacionados (Escrituras)	Previsão Ci. Informação base: nº de fogos transacionados e volume de oferta local (Fontes: INE, estimativas Ci)
Q6.2	Tempo de Absorção (meses)	Fonte: Sistema de Informação Residencial (número de meses entre a colocação em oferta e a transação)
Q6.3 a Q6.10	Estrutura da Procura	Fonte: Sistema de Informação Residencial
Q6.11 a Q.13	Valorização Índices de Preços Ci	Fonte: Índices de Preços Residenciais Ci- mede a valorização acumulada a 1, 3 ou 5 anos
Q7.1	Preço Médio de Venda/m²	Fonte: SIR- apurado com base no preço de venda reportado pela pool de promotores e mediadores
Q7.2	Taxa de Desconto	Fonte: SIR- mede a diferença média entre o último valor de oferta e o preço final de venda
Q7.3	Taxa de Desconto e Revisão	Fonte: SIR- mede a diferença média entre o valor de oferta inicial e o preço final de venda
Q7.4	Tempo de Absorção (meses)	Fonte: SIR- tempo em meses desde a entrada em oferta e a celebração de contrato-promessa de compra e venda
Q7.5	RVS- Desvio Procura vs Oferta	Fonte: SIR- mede o desvio % médio entre o preço médio das vendas e o valor médio da oferta disponível no mercado. Permite avaliar o hiato entre a oferta e a procura efetiva
Q8.1	N.º de Fogos em Oferta	Fonte: Sistema de Informação Residencial
Q8.2	Renda/m²/Mês	Fonte: Sistema de Informação Residencial
Q8.3	Yield de Oferta (Média Nacional)	Fonte: Sistema de Informação Residencial
Q9.1 e Q9.2	Arrendamento de Escritórios	Fonte: Ci/escritorios.com.pt
Q9.3 e Q9.4	Arrendamento de Lojas de Rua	Fonte: Ci/lojas.com.pt
Q9.5 e Q9.6	Arrendamento de Armazéns/Logística	Fonte: Ci/industrial.com.pt