

# CASAFARI®



## ANÁLISE DE MERCADO

1º Trimestre 2020 - 2º Trimestre 2020



# ANÁLISE DE MERCADO

A análise da base de dados da CASAFARI, referentes ao primeiro e segundo trimestre de 2020 para o segmento de imóveis usados, adianta o seguinte:

## **Apesar da pandemia, os preços de venda continuaram a subir**

→ Mesmo em plena pandemia e ao contrário do que seria de esperar, os preços de venda não verificaram reduções. Em Portugal, no segundo trimestre de 2020, o preço médio de venda das moradias subiu 0,42% e 1,4% dos apartamentos.

→ De referir que Lisboa (3.549 € por m<sup>2</sup>) continua a ser o distrito mais caro em Portugal, seguindo-se de Faro (2.270 € por m<sup>2</sup>) e Porto (2.143 € por m<sup>2</sup>).

## **Aumento significativo da oferta no arrendamento, para apartamentos, nas principais cidades**

→ O segundo trimestre do ano registou um aumento significativo do número de apartamentos disponíveis para arrendamento. Lisboa e Porto foram os distritos onde se verificou o maior aumento.

→ Esse aumento ocorreu devido à canalização de apartamentos de alojamento local para o mercado de arrendamento.

## **Oferta no arrendamento, para apartamentos, aumenta nas grandes cidades, mas preços mantêm-se**

→ A diminuição dos preços não foi proporcional ao aumento da oferta, o que demonstra que a procura continua a ser elevada nas principais cidades.

# Índice

## 1. Freguesias do concelho de Lisboa

1.1. Como evoluíram os preços de venda em Lisboa, por freguesia?

## 2. Concelhos de Lisboa, Porto, Faro - Evolução do preço de venda

2.1. Como evoluíram os preços de venda em Lisboa?

2.2. Como evoluíram os preços de venda no Porto?

2.3. Como evoluíram os preços de venda em Faro?

## 3. Distritos de Lisboa, Porto, Faro - Evolução do preço de arrendamento e venda, e evolução do stock

3.1. Qual a evolução mensal do preço médio de arrendamento?

3.2. Qual a evolução mensal do preço médio de venda?

3.3. Qual a evolução mensal da oferta (stock disponível)?

## 4. Portugal, por distritos - Evolução de venda e arrendamento

4.1. Como evoluíram os preços de arrendamento em Portugal, por distrito?

4.2. Como evoluíram os preços de venda em Portugal, por distrito?

## 5. Anexos

# CASAFARI®

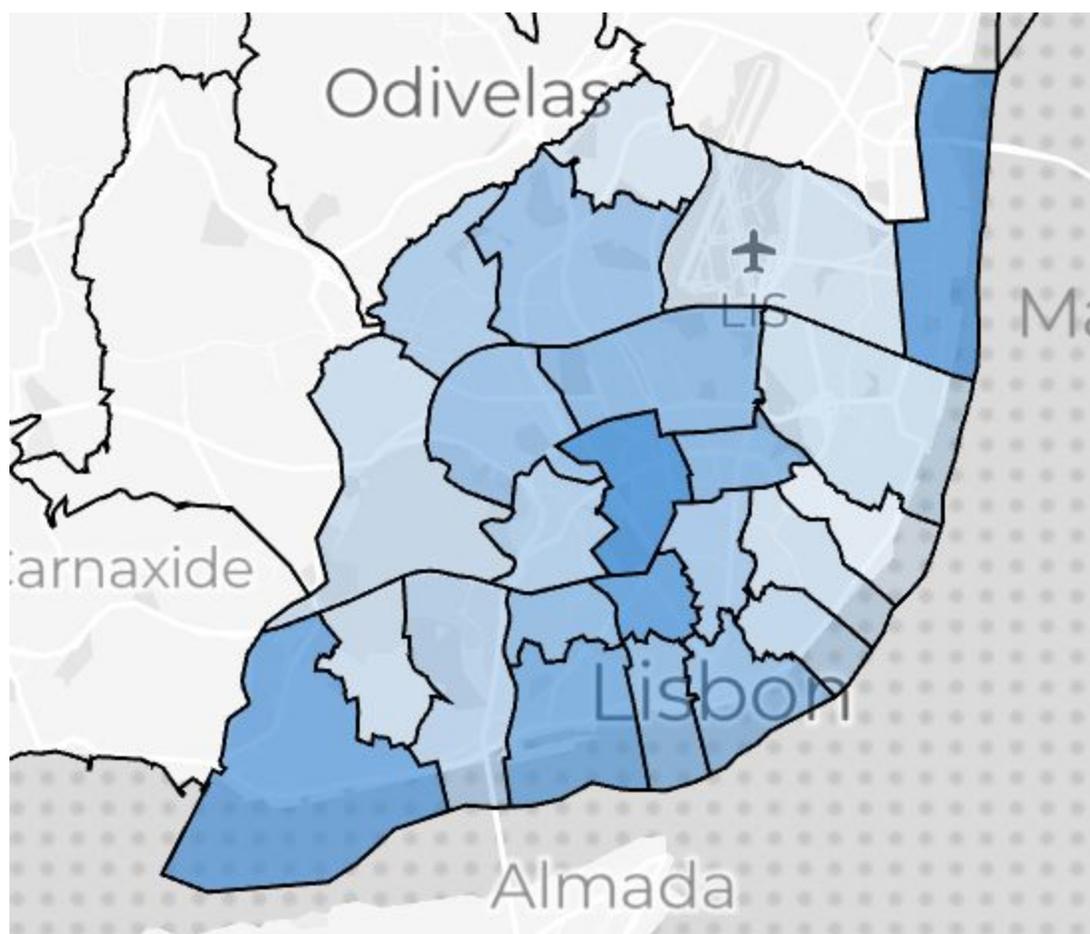
Neste relatório, analisámos:

**Período:** 01/01/20 - 30/06/20

**Mercado:** vendas e arrendamento

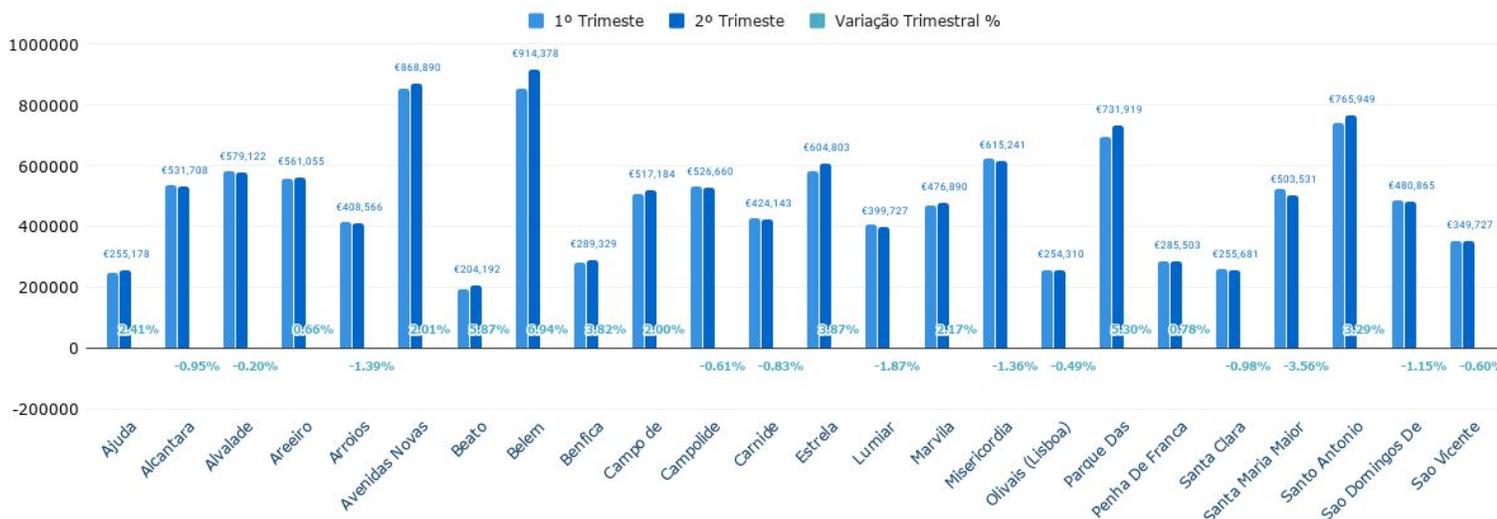
**Tipo:** apartamentos e moradias (imóveis usados)

## 1) Freguesias do concelho de Lisboa



# Como evoluíram os preços de venda em Lisboa, por freguesia?

Preço de Venda Apartamento em Lisboa, por Freguesia



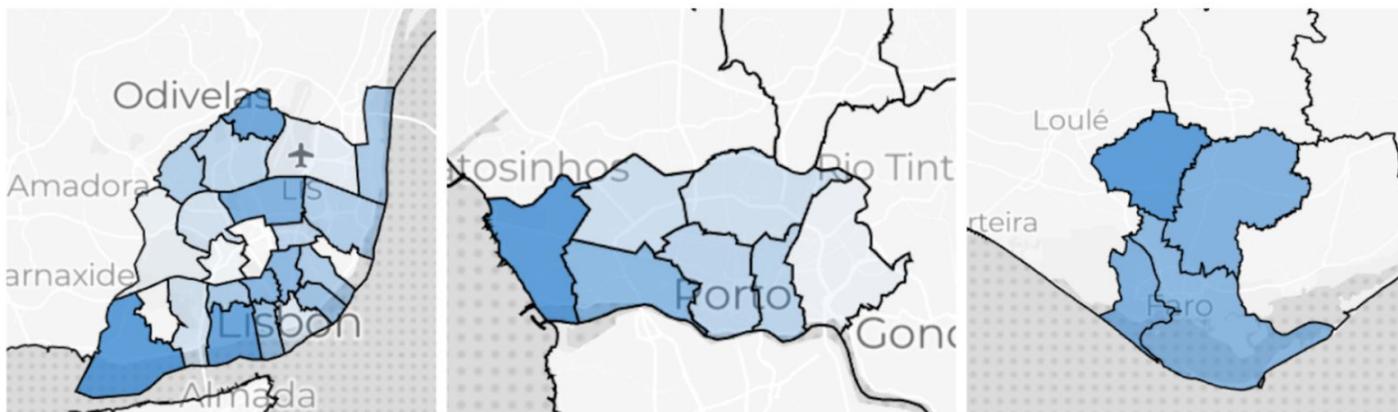
→ O preço médio de venda dos apartamentos, em Lisboa, subiu 1,25%, desde o início do ano.

→ A freguesia do Beato (5,87%) e Parque das Nações (5,30%) foram as freguesias que apresentaram as maiores subidas ao longo dos trimestres.

## Preços médios apartamento do mês de Junho

Nº	Nome da localização	Valor	Nº	Nome da localização	Valor
1	Avenidas Novas	€726,138	13	Arroios	€429,791
2	Santo Antonio	€666,896	14	Carnide	€408,359
3	Parque Das Nacoes	€664,953	15	Campolide	€401,064
4	Belem	€662,974	16	Alcantara	€352,786
5	Estrela	€578,112	17	Sao Vicente	€335,385
6	Alvalade	€540,932	18	Marvila	€319,032
7	Areeiro	€537,876	19	Benfica	€314,682
8	Campo de Ourique	€497,834	20	Ajudá	€299,206
9	Misericórdia	€496,135	21	Olivais	€288,630
10	Santa Maria Maior	€494,772	22	Penha De Franca	€284,882
11	Sao Domingos De Benfica	€485,989	23	Santa Clara	€269,784
12	Lumiar	€471,723	24	Beato	€224,827

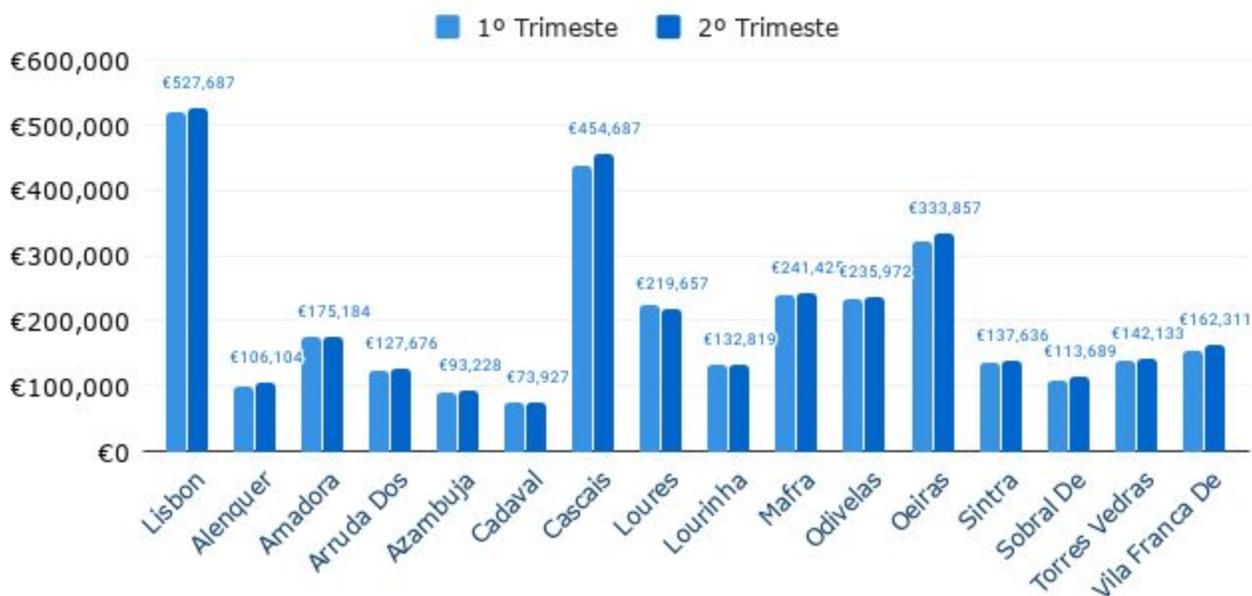
## 2) Concelhos de Lisboa, Porto, Faro - Evolução do preço de venda



### Como evoluíram os preços de venda em Lisboa?

- O concelho de Lisboa e Cascais permanecem os concelhos com o preço médio de venda mais elevado - €527,687 e €454,687, respetivamente.
- O concelho da Amadora (-0,27%), Loures (-1,39%) e Cadaval (-2,07%) foram os únicos que verificaram uma descida do preço médio.

Preço de Venda Apartamento em Lisboa, por Concelho



## Como evoluíram os preços de venda no Porto?

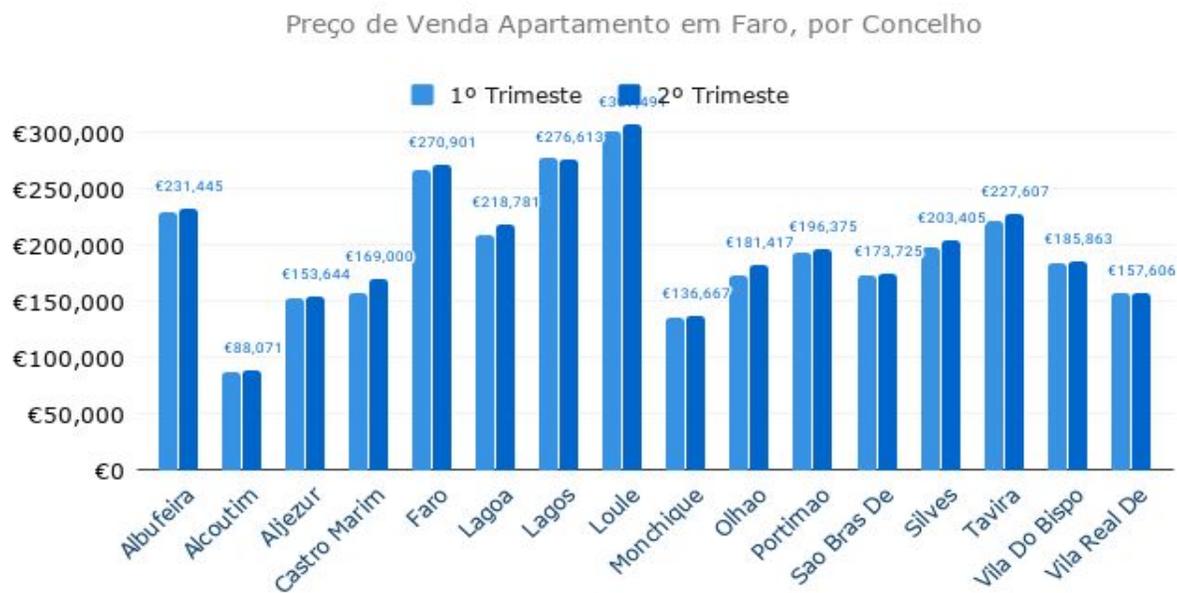
→ O concelho do Porto (€259,423) e Matosinhos (€238,545) destacam-se por serem os concelhos com o preço médio de venda mais caro. O concelho de Santo Tirso (6,08%), Amarante (5,91%) e Póvoa de Varzim (5,19%) foram os que apresentam o maior crescimento.



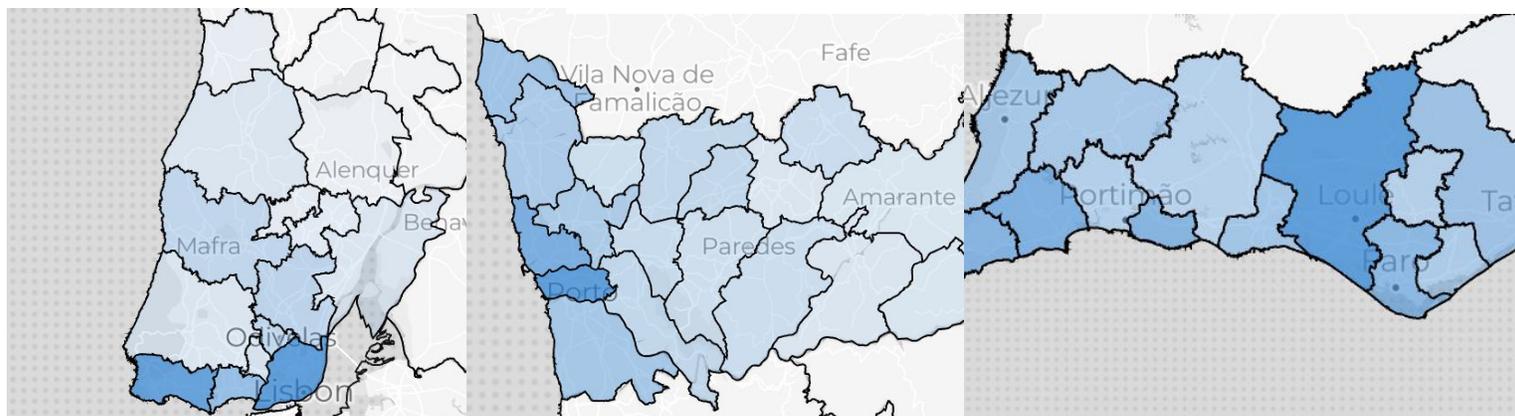
## Como evoluíram os preços de venda em Faro?

→ O concelho de Loulé, Lagos e Faro permanecem os concelhos com o preço médio de venda superior.

→ Lagos, foi o único concelho do distrito de Faro a verificar uma descida (-0,18%).



### 3) Distritos de Lisboa, Porto, Faro - Evolução do preço de arrendamento e venda, e evolução do stock



#### Qual a evolução mensal do preço médio de arrendamento?

Comparação da evolução mensal do preço médio de **arrendamento**

→ Registou-se uma evolução mensal negativa nos três distritos analisados, sendo que o segundo trimestre é onde se verifica a maior descida dos preços.

→ Desde o início do ano, Porto (-11,10%) verificou a maior variação e Lisboa (-8,18%) a segunda maior. Em Faro (-0,55%) verificou-se uma variação menos significativa, inferior a 1%.



## Qual a evolução mensal do preço médio de venda?

Comparação da evolução mensal do preço médio de venda, **apartamentos**

→ Verificou-se um aumento dos preços médios de venda desde o início do ano.

→ A maior variação ocorreu em Faro (**2,36%**), seguindo-se Porto (**1,17%**) e Lisboa (**0,54%**).

→ Abril foi o mês que registou o preço médio de venda mais elevado.



Comparação da evolução mensal do preço médio de venda, **moradias**

→ Nas moradias, registou-se também um aumento.

→ No entanto, contrariamente ao verificado nos apartamentos, Faro (**0,52%**) foi o distrito que registou a menor variação desde o início do ano. Porto (**4,08%**) foi o distrito que registou a maior variação, seguindo-se o distrito de Lisboa (**3,53%**).

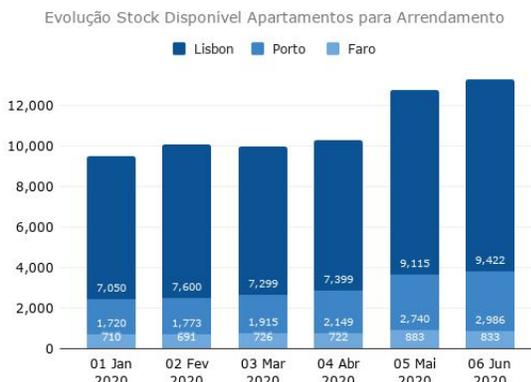


## Qual a evolução mensal da oferta (stock disponível)?

Comparação da evolução mensal do stock disponível no **arrendamento**

→ A oferta de apartamentos no arrendamento registou um forte aumento, desde o início do ano.

→ A maior variação verificou-se no Porto passando de 1720 para 2986 apartamentos. A oferta em Lisboa e Faro foi igualmente significativa.



Comparação da evolução mensal do stock de **apartamentos para venda**

→ Seguindo a tendência verificada na maioria dos distritos, a oferta disponível, desde o início do ano, em Lisboa, Porto e Faro também aumentou.

→ Apesar da ligeira quebra registada em março e abril, o número de imóveis disponíveis para venda em junho, apresenta-se superior ao de janeiro.



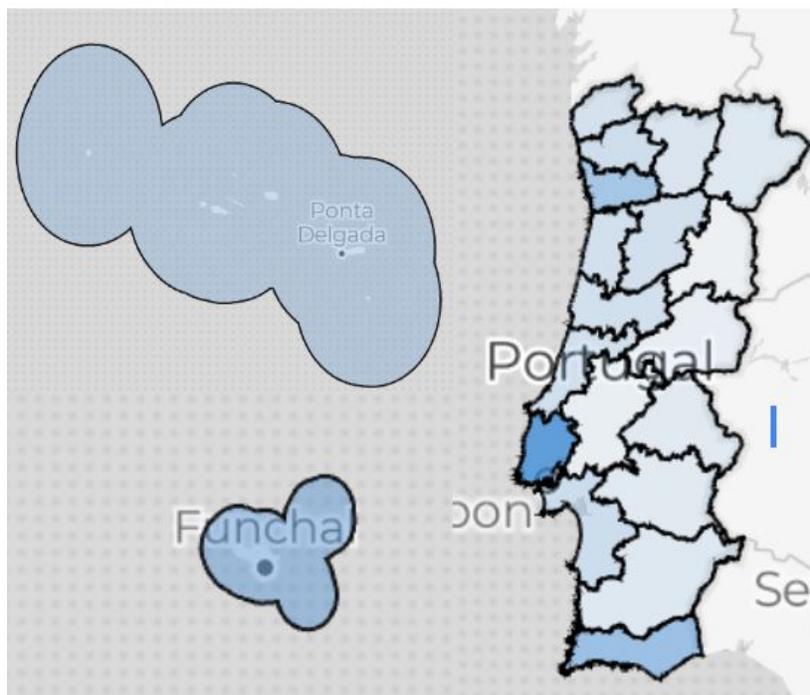
Comparação da evolução mensal do stock de **moradias para venda**

→ Enquanto Lisboa e Faro registou um aumento de stock, o Porto verificou uma ligeira diminuição da oferta, desde o início do ano.

→ Por sua vez, a oferta disponível em Faro e no Porto continua a rondar as 11.500 moradias.



## 4) Portugal, por distritos - Evolução de venda e arrendamento



### Como evoluíram os preços de arrendamento em Portugal, por distrito?

- A maior variação positiva ocorreu em Bragança (15,34%) e a negativa ocorreu em Madeira (-21,42%).
- De destacar que, no arrendamento, o distrito mais caro, continua a ser Lisboa - 15€ por m<sup>2</sup> -, seguido por Porto - 10€ por m<sup>2</sup> - e Faro, com 8€ por m<sup>2</sup>.

## Como evoluíram os preços de venda em Portugal, por distrito

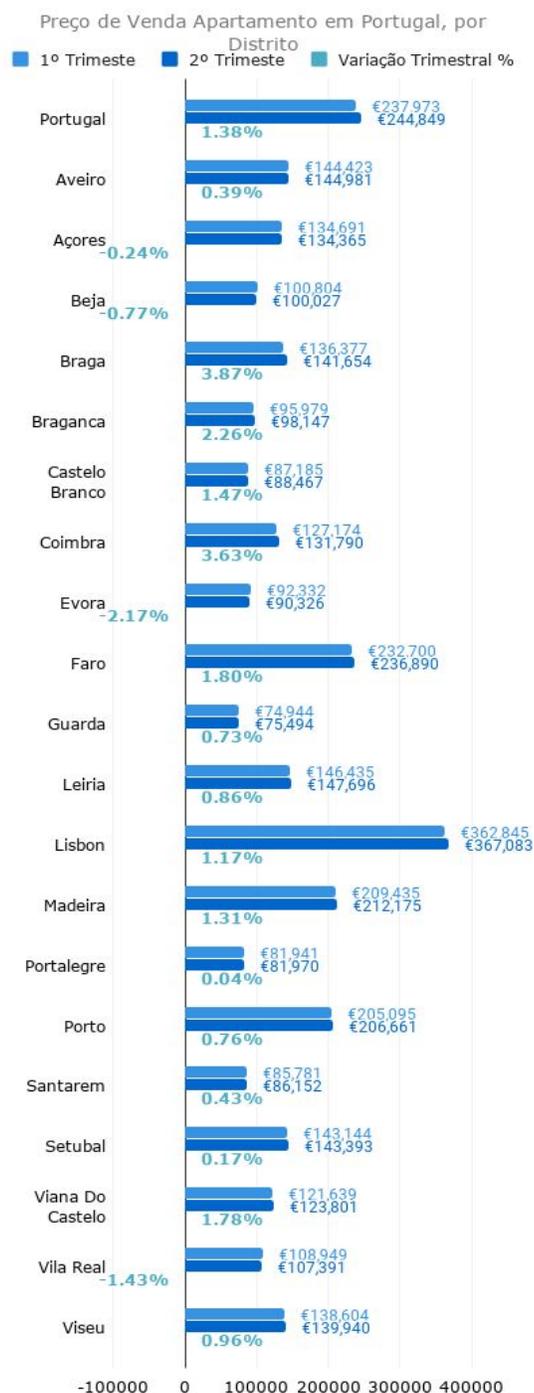
→ A maior variação positiva ocorreu em Braga (3,87%) e a negativa ocorreu em Évora (-2,17%).

→ Os preços aumentaram em 16 capitais de distrito.

→ De referir que o distrito de Portalegre (0,04%) e o distrito de Setúbal (0,17%) os preços mantiveram-se praticamente estáveis.

→ O distrito mais caro continua a ser liderado por Lisboa (3.549 € por m2), seguido por Faro (2.270 € por m2) e Porto (2.143 € por m2).

→ Guarda (658 € por m2), Portalegre (743 € por m2) e Santarém (762 € por m2) mantêm-se como as zonas com valores mais acessíveis.



# Guia de Dados

A CASAFARI desenvolve a base de dados imobiliária mais limpa e completa do mercado. Recolhemos, limpamos, desduplicamos e analisamos milhões de dados de milhares de fontes todos os dias. Para todos os passos envolvidos na agregação e processamento de dados, a empresa respeita as diretivas da UE referentes aos direitos de autor e propriedade intelectual, publicadas pelo Tribunal de Justiça Europeu.

Através de Machine Learning e algoritmos desenvolvidos internamente, identificamos e fundimos os diferentes anúncios da mesma propriedade. Desenvolvemos ontologias para a extração da localização e do propriedade para garantir dados mais limpos.



**22.787.734**

**listagens**

**9.497**

**fontes**

**5.982.954**

**propriedades**

Propriedades únicas (fundidas) que foram desduplicadas, o que significa que as listagens de múltiplas fontes que descrevem a mesma propriedade foram apenas contabilizadas uma vez. Para tal, utilizamos o modelo de Machine Learning xgboost.

No processo de extração de dados em marketplaces, foram apenas consideradas as listagens privadas ou de agências que promovem toda a sua carreira de imóveis nos mesmos e que não possuem website próprio.

Os imóveis foram classificados por localização de acordo com proprietary NLP algoritmos, abrangendo diferentes idiomas de texto (inglês, português, espanhol, francês, alemão, mandarim, russo).

# Anexos

## I)

Dados 1º Semestre 2020, Apartamentos para Venda, por Distrito

Distrito	Preço de venda				Stock Disponível				Preço por m2			
	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %
Portugal	4.68%	€237,973	€244,849	1.38%	7.45%	1,250	1,264	3.27%	3.71%	€2,249	€2,274	1.47%
Aveiro	2.71%	€144,423	€144,981	0.39%	9.73%	3,401	3,516	3.38%	3.00%	€1,316	€1,320	0.32%
Açores	1.72%	€134,691	€134,365	-0.24%	2.59%	346	343	-0.96%	3.02%	€1,231	€1,247	1.33%
Beja	-1.49%	€100,804	€100,027	-0.77%	-3.60%	356	347	-2.44%	-2.66%	€979	€965	-1.40%
Braga	10.14%	€136,377	€141,654	3.87%	-15.82%	2,937	2,739	-6.74%	13.89%	€1,174	€1,238	5.40%
Bragança	1.30%	€95,979	€98,147	2.26%	-4.21%	166	174	4.82%	1.45%	€786	€803	2.17%
Castelo Branco	0.83%	€87,185	€88,467	1.47%	-1.13%	938	933	-0.53%	-0.20%	€804	€807	0.43%
Coimbra	5.08%	€127,174	€131,790	3.63%	-1.29%	3,158	3,079	-2.49%	5.95%	€1,235	€1,281	3.76%
Evora	-4.82%	€92,332	€90,326	-2.17%	-2.67%	250	245	-2.00%	-1.42%	€917	€911	-0.70%
Faro	2.36%	€232,700	€236,890	1.80%	2.83%	10,443	10,462	0.18%	2.36%	€2,243	€2,270	1.21%
Guarda	2.17%	€74,944	€75,494	0.73%	1.60%	365	366	0.27%	-0.96%	€657	€658	0.10%
Leiria	21.28%	€146,435	€147,696	0.86%	13.08%	2,690	2,754	2.38%	17.73%	€1,331	€1,350	1.42%
Lisbon	0.54%	€362,845	€367,083	1.17%	5.88%	22,372	22,592	0.98%	0.06%	€3,520	€3,549	0.84%
Madeira	0.01%	€209,435	€212,175	1.31%	6.36%	1,684	1,727	2.55%	1.06%	€1,720	€1,736	0.92%
Portalegre	-2.69%	€81,941	€81,970	0.04%	0.00%	358	356	-0.56%	-4.87%	€758	€743	-1.96%
Porto	1.17%	€205,095	€206,661	0.76%	6.10%	16,587	16,912	1.96%	2.59%	€2,110	€2,143	1.54%
Santarem	3.12%	€85,781	€86,152	0.43%	0.38%	2,047	2,008	-1.90%	0.11%	€764	€762	-0.35%
Setubal	2.25%	€143,144	€143,393	0.17%	9.08%	5,879	6,091	3.61%	4.03%	€1,522	€1,550	1.82%
Viana Do Castel	2.48%	€121,639	€123,801	1.78%	-0.46%	640	631	-1.41%	2.28%	€1,121	€1,139	1.61%
Vila Real	-1.77%	€108,949	€107,391	-1.43%	5.07%	204	207	1.47%	2.00%	€915	€924	1.00%
Viseu	1.76%	€138,604	€139,940	0.96%	-0.42%	1,168	1,156	-0.97%	4.21%	€1,060	€1,089	2.72%

## II)

Dados 1º Semestre 2020, Moradias para Venda, por Distrito

Distrito	Preço de venda				Stock				Preço por m2			
	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %
Portugal	0.86%	€295,832	€296,822	0.42%	2.17%	1527	1526	-0.07%	1.04%	€1,342	€1,347	0.40%
Aveiro	-0.70%	€189,438	€188,671	-0.40%	9.01%	5224	5526	5.78%	-0.05%	€769	€772	0.26%
Açores	2.24%	€159,916	€161,343	0.89%	13.29%	1555	1573	1.20%	2.58%	€890	€907	1.87%
Beja	3.76%	€121,589	€123,550	1.61%	3.41%	1689	1686	-0.18%	-2.52%	€823	€818	-0.72%
Braga	1.03%	€195,393	€195,467	0.04%	-6.54%	6612	6435	-2.67%	0.66%	€791	€789	-0.21%
Bragança	-1.00%	€134,696	€135,145	0.33%	-7.04%	623	590	-5.29%	-3.90%	€568	€553	-2.48%
Castelo Branco	1.23%	€60,143	€61,099	1.59%	2.06%	3840	3790	-1.29%	2.63%	€360	€369	2.46%
Coimbra	-0.48%	€130,412	€130,457	0.03%	1.93%	4723	4726	0.06%	1.50%	€651	€657	1.00%
Evora	-1.40%	€148,411	€151,480	2.07%	0.78%	1791	1785	-0.37%	-1.25%	€815	€815	-0.08%
Faro	0.52%	€436,973	€439,225	0.52%	1.61%	11922	11961	0.32%	0.88%	€2,069	€2,073	0.23%
Guarda	4.93%	€78,165	€80,590	3.10%	-5.11%	1858	1789	-3.68%	3.56%	€466	€475	2.02%
Leiria	0.39%	€173,561	€174,112	0.32%	3.37%	5965	6013	0.81%	-0.52%	€831	€830	-0.10%
Lisbon	3.53%	€455,694	€468,527	2.82%	3.52%	8377	8400	0.27%	1.95%	€1,846	€1,866	1.07%
Madeira	-0.04%	€286,489	€287,460	0.34%	5.57%	2783	2841	2.11%	-0.03%	€1,329	€1,339	0.81%
Portalegre	-2.94%	€90,198	€89,310	-0.98%	4.41%	1983	1989	0.34%	1.29%	€563	€574	1.96%
Porto	4.08%	€271,438	€279,082	2.82%	-0.74%	11468	11333	-1.18%	3.52%	€1,115	€1,139	2.19%
Santarem	-0.46%	€127,846	€127,897	0.04%	-0.29%	5614	5523	-1.62%	-3.91%	€666	€649	-2.60%
Setubal	2.78%	€294,844	€298,671	1.30%	5.98%	5670	5767	1.71%	3.90%	€1,497	€1,528	2.07%
Viana Do Castel	0.29%	€180,395	€181,703	0.73%	2.11%	2439	2455	0.68%	0.94%	€705	€716	1.59%
Vila Real	-2.62%	€146,872	€144,340	-1.72%	4.97%	1057	1067	0.98%	-2.69%	€595	€581	-2.49%
Viseu	-4.73%	€125,580	€123,159	-1.93%	-0.06%	3359	3320	-1.17%	-4.79%	€550	€541	-1.80%



Dados 1º Semestre 2020, Apartamentos para Arrendamento, por Distrito

Distritos	Preço de arrendamento					Stock Disponível				Preço por m2		
	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %	Variação Semestral %	1º Trimestre	2º Trimestre	Variação Trimestral %
Portugal	-4.02%	€664	€636	-3.00%	55.66%	293	354	32.52%	7.04%	€8	€8	7.64%
Aveiro	-6.96%	€622	€586	-5.68%	59.29%	258	347	34.50%	2.45%	€7	€7	1.30%
Açores	-5.57%	€638	€622	-2.49%	144.83%	43	67	55.04%	-9.22%	€7	€7	-5.83%
Beja	21.15%	€416	€435	4.46%	350.00%	9	19	115.38%	60.73%	€4	€5	21.87%
Braga	-5.02%	€627	€598	-4.60%	31.00%	370	424	14.79%	2.43%	€7	€7	1.10%
Bragança	23.12%	€365	€420	15.34%	84.62%	12	17	44.44%	16.82%	€4	€5	15.91%
Castelo Branco	-5.59%	€363	€360	-0.68%	0.95%	183	200	8.91%	10.87%	€4	€5	8.84%
Coimbra	7.95%	€500	€528	5.55%	33.59%	372	420	12.89%	22.34%	€6	€7	14.23%
Evora	4.27%	€533	€559	4.82%	327.27%	11	34	202.94%	31.66%	€6	€8	32.64%
Faro	-4.07%	€658	€654	-0.55%	17.32%	709	813	14.62%	2.04%	€8	€9	1.92%
Guarda	2.38%	€294	€311	5.56%	10.96%	67	71	5.97%	202.42%	€3	€13	272.59%
Leiria	0.52%	€498	€499	0.14%	26.34%	400	443	10.74%	-4.93%	€6	€6	-3.73%
Lisbon	-12.74%	€1,297	€1,191	-8.18%	33.65%	7,316	8,645	18.16%	-4.24%	€15	€15	-2.28%
Madeira	-25.18%	€749	€589	-21.42%	62.45%	260	353	35.90%	-17.73%	€8	€7	-15.48%
Portalegre	5.70%	€330	€333	0.95%	62.07%	29	42	44.83%	8.76%	€4	€5	11.56%
Porto	-14.28%	€876	€779	-11.10%	73.60%	1,803	2,625	45.62%	-2.35%	€10	€10	-1.45%
Santarem	4.71%	€433	€438	1.29%	17.81%	148	147	-0.90%	5.82%	€5	€5	-0.31%
Setubal	-5.23%	€696	€667	-4.12%	45.97%	581	703	20.94%	-1.67%	€9	€9	-0.49%
Viana Do Castel	-1.92%	€483	€479	-0.84%	4.62%	60	59	-1.11%	4.13%	€6	€6	-1.64%
Vila Real	-1.20%	€438	€440	0.43%	35.14%	35	41	17.14%	5.89%	€5	€5	10.73%
Viseu	-5.63%	€485	€451	-6.92%	15.38%	114	134	17.89%	10.14%	€5	€5	6.77%

# CASAFARI®



**Obrigado  
pela atenção  
e interesse!**

Caso precise de mais dados  
sobre localizações ou outros  
imóveis, entre em contacto.

Entre em contacto connosco!

