

ESTUDO DE MERCADO RESIDENCIAL – PORTO



Introdução

Nos últimos anos tem-se assistido a um aumento significativo dos preços da habitação, em particular nas cidades em que se tem verificado um aumento da atividade turística e um aumento do investimento estrangeiro em imóveis residenciais.

Este aumento dos preços tem dificultado o acesso a habitação, sendo acompanhado por escassa informação relativa de preços.

O presente documento constitui um estudo do mercado residencial do concelho do Porto, reportado ao final de 2021, através do qual se procura sintetizar um conjunto de informações que apoiem a análise de quem procura suprir as necessidades de habitação ou de quem procura opções de investimento.

Os objetivos deste estudo de mercado são:

- Caracterizar o concelho, apresentado um conjunto de indicadores e enquadrando-os geograficamente e temporalmente
- Caracterizar o parque habitacional existente do concelho
- Caracterizar o mercado de imóveis habitacionais, apresentando indicadores relativos a transações e arrendamentos
- Identificar tendências do desenvolvimento de novos empreendimentos no concelho

Com este estudo procura-se enquadrar o desenvolvimento e evolução do mercado

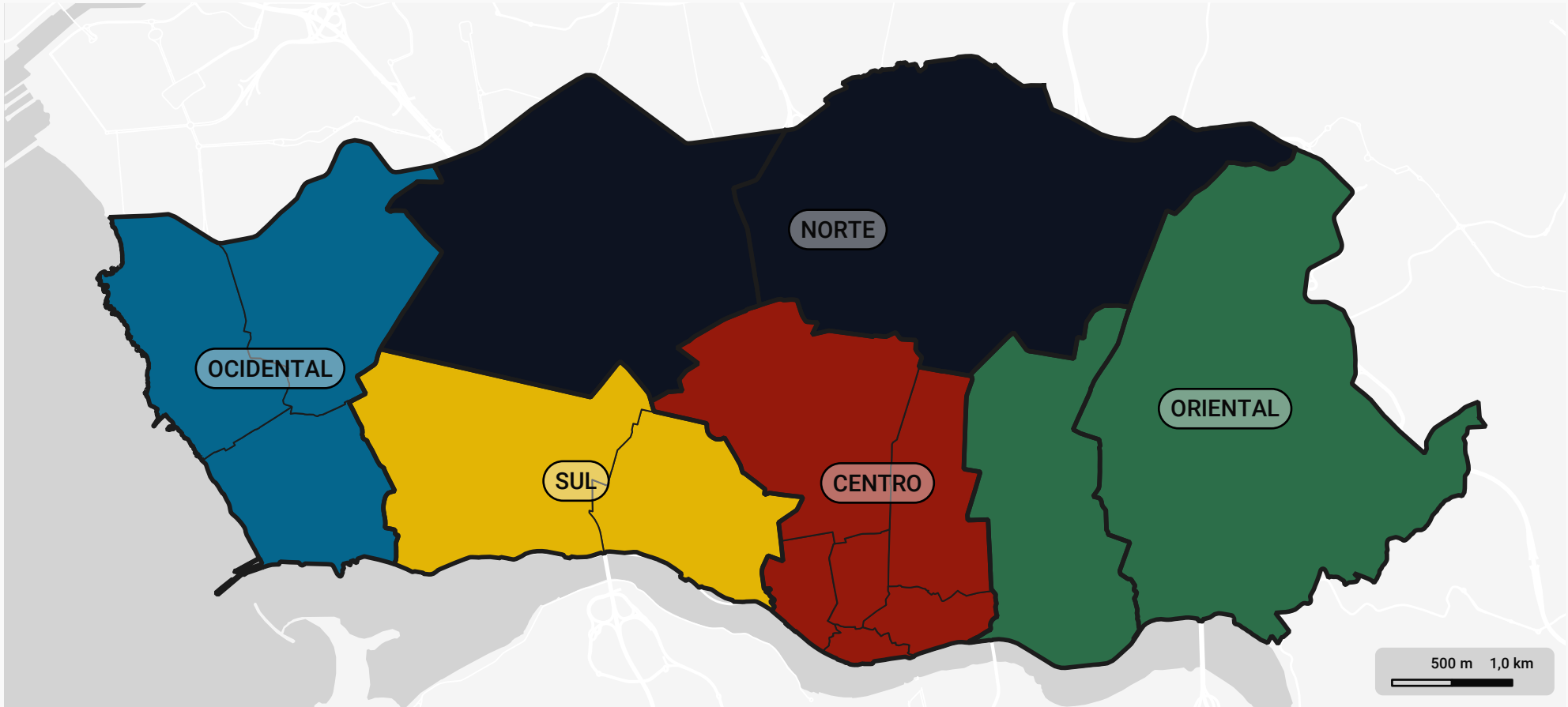
residencial do concelho, esperando-se que constitua um instrumento de apoio à tomada de decisão.



1. Introdução	5. Pontos de Interesse	9. Yields
2. Zonas	6. Rendimento	10. Empreendimentos Lançados
3. Indicadores	7. Transações	11. Ficha Técnica
4. Parque Habitacional	8. Arrendamento	

Zonas

- ZONA CENTRO**
Cedofeita
St.º Ildefonso
Sé
Miragaia
S. Nicolau
Vitória
- ZONA SUL**
Lordelo do Ouro
Massarelos
- ZONA OCIDENTAL**
Aldoar
Foz do Douro
Nevogilde
- ZONA NORTE**
Ramalde
Paranhos
- ZONA ORIENTAL**
Bonfim
Campanhã



1. Introdução

2. Zonas

3. Indicadores

4. Parque Habitacional
5. Pontos de Interesse

6. Rendimento

7. Transações

8. Arrendamento
9. Yields

10. Empreendimentos Lançados

11. Ficha Técnica

Indicadores

Indicadores Gerais



	Valor	Ranking (em 308 concelhos)	Variação	Ranking Variação (em 308 concelhos)
Área	41 km²	299	—	—
População Residente (2021)	231.828 hab.	4	-2,43% (2011)	86
Densidade Populacional (2021)	5.596 hab./km²	2	-2,43% (2011)	89
Agregados Familiares (2021)	102.435 ag.	4	1,41% (2011)	120
Dimensão Média dos Agregados (2021)	2,26 el./ag.	285	-3,78% (2011)	77
Índice do Poder de Compra (2019)	154,02	2	-2,41% (2017)	299

1. Introdução

2. Zonas

3. Indicadores

4. Parque Habitacional
5. Pontos de Interesse

6. Rendimento

7. Transações

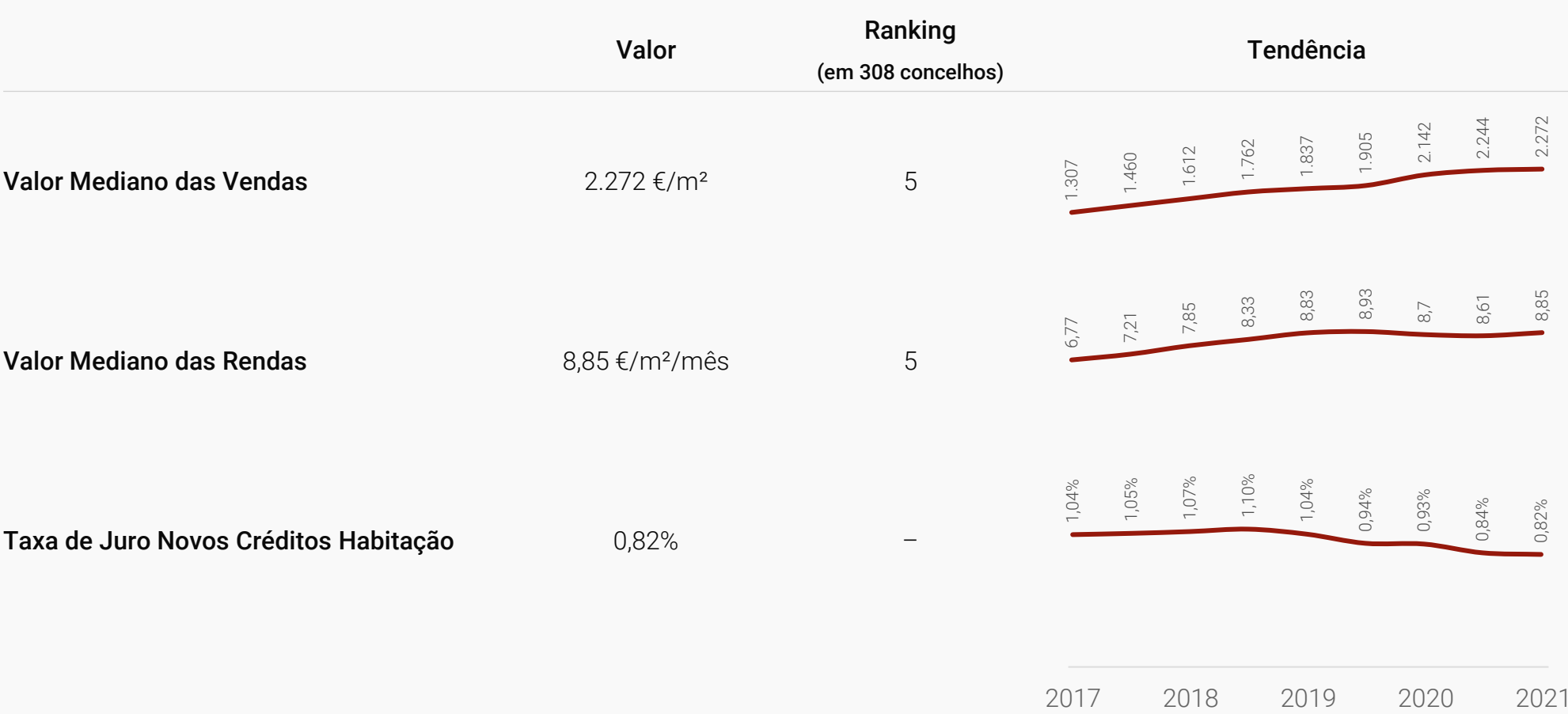
8. Arrendamento
9. Yields

10. Empreendimentos Lançados

11. Ficha Técnica

Indicadores

Indicadores Relacionados com a Habitação



1. Introdução

2. Zonas

3. Indicadores

4. Parque Habitacional
5. Pontos de Interesse

6. Rendimento

7. Transações

8. Arrendamento
9. Yields

10. Empreendimentos Lançados

11. Ficha Técnica

Parque Habitacional

	Alojamentos	Tipo de Alojamento Mais Frequente	Área Média	Tipologia Mais Frequente	Classe Energética Mais Frequente	Ano de Construção Mais Frequente
CONCELHO DO PORTO	133.193	Apartamento (88,5%)	115 m²	T1 (26,0%)	C (29,5%)	Entre 1961 e 1980 (25,0%)
ZONA CENTRO	27.005	Apartamento (92,5%)	85 m²	T1 (36,5%)	C (30,0%)	Entre 1961 e 1980 (22,0%)
ZONA SUL	14.912	Apartamento (89,0%)	155 m²	T3 (29,0%)	C (33,5%)	Entre 1961 e 1980 (25,0%)
ZONA OCIDENTAL	14.011	Apartamento (64,5%)	205 m²	T3 (34,5%)	C (35,0%)	Entre 1961 e 1980 (26,0%)
ZONA NORTE	46.492	Apartamento (91,5%)	105 m²	T3 (31,0%)	D (30,0%)	Entre 1961 e 1980 (28,0%)
ZONA ORIENTAL	30.773	Apartamento (88,0%)	95 m²	T1 (35,5%)	D (28,5%)	Entre 1961 e 1980 (23,0%)

1. Introdução	5. Pontos de Interesse	9. Yields
2. Zonas	6. Rendimento	10. Empreendimentos Lançados
3. Indicadores	7. Transações	11. Ficha Técnica
4. Parque Habitacional	8. Arrendamento	

Pontos de Interesse

- **EQUIPAMENTOS PÚBLICOS**

●

Escolas

■

Hospitais e Centros de Saúde

◆

Parques e Jardins
- **ATIVIDADES COMERCIAIS**

●

Supermercados

■

Farmácias

▲

Bancos
- **ALOJAMENTO E RESTAURAÇÃO**

●

Hotéis

▲

Restaurantes e Bares
- **TRANSPORTES**

Ⓜ

Estações de Metro

●

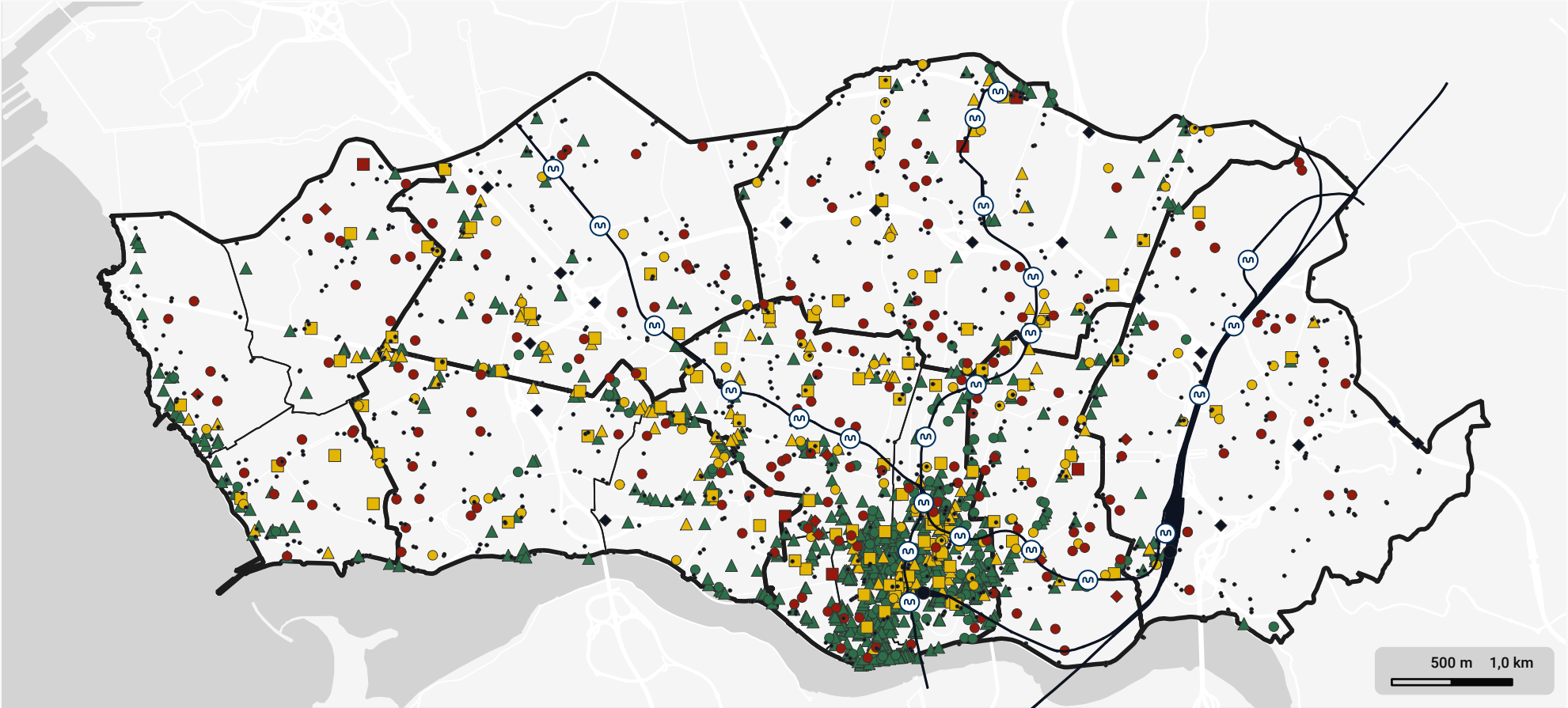
Estações de Comboio

◆

Nós Rede Viária Principal

•

Paragens de Autocarro



1. Introdução

2. Zonas

3. Indicadores

4. Parque Habitacional
5. Pontos de Interesse

6. **Rendimento**

7. Transações

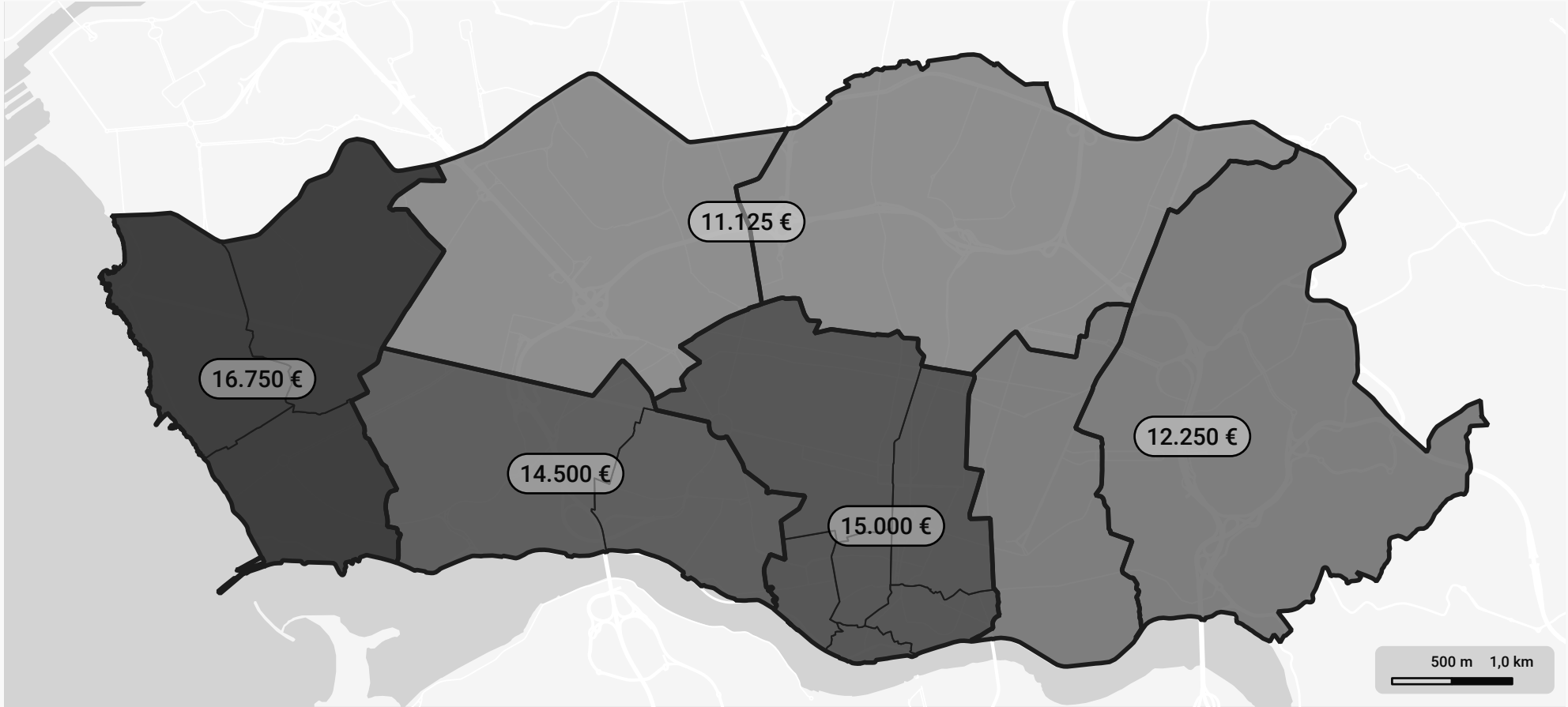
8. Arrendamento
9. Yields

10. Empreendimentos Lançados

11. Ficha Técnica

Rendimento

ZONA CENTRO	Percent. 20 8.500 €	Mediana 15.000 €	Percent. 80 40.500 €
ZONA SUL	Percent. 20 8.250 €	Mediana 14.500 €	Percent. 80 41.500 €
ZONA OCIDENTAL	Percent. 20 9.000 €	Mediana 16.750 €	Percent. 80 42.750 €
ZONA NORTE	Percent. 20 6.625 €	Mediana 11.125 €	Percent. 80 26.375 €
ZONA ORIENTAL	Percent. 20 6.125 €	Mediana 12.250 €	Percent. 80 29.750 €

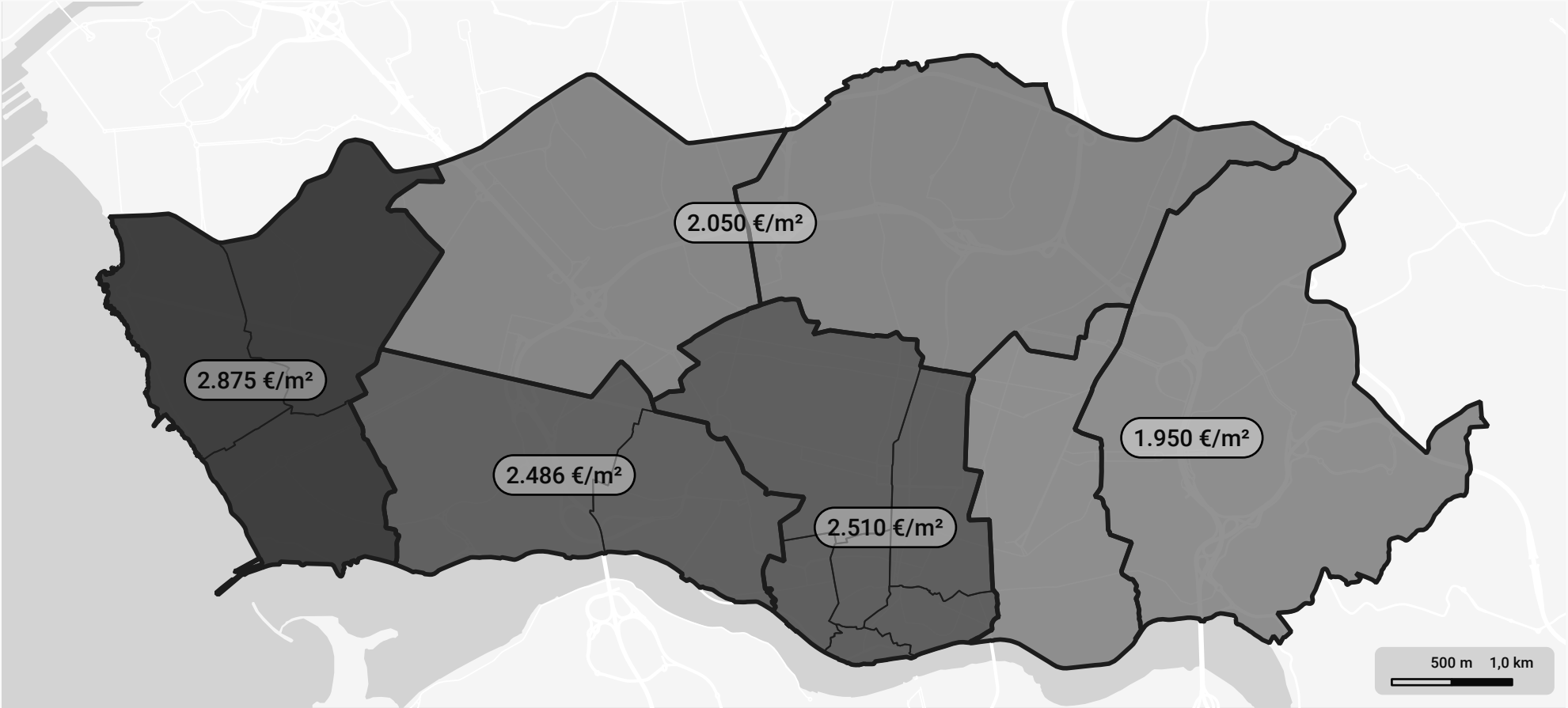


1. Introdução	5. Pontos de Interesse	9. Yields
2. Zonas	6. Rendimento	10. Empreendimentos Lançados
3. Indicadores	7. Transações	11. Ficha Técnica
4. Parque Habitacional	8. Arrendamento	

Transações

Valores Unitários (2021)

● ZONA CENTRO		
Percent. 25	Mediana	Percent. 75
1.717 €/m²	2.510 €/m²	3.341 €/m²
● ZONA SUL		
Percent. 25	Mediana	Percent. 75
2.036 €/m²	2.486 €/m²	3.299 €/m²
● ZONA OCIDENTAL		
Percent. 25	Mediana	Percent. 75
1.941 €/m²	2.875 €/m²	3.941 €/m²
● ZONA NORTE		
Percent. 25	Mediana	Percent. 75
1.506 €/m²	2.050 €/m²	2.509 €/m²
● ZONA ORIENTAL		
Percent. 25	Mediana	Percent. 75
1.225 €/m²	1.950 €/m²	2.810 €/m²



1. Introdução

2. Zonas

3. Indicadores

4. Parque Habitacional
5. Pontos de Interesse

6. Rendimento

7. Transações

8. Arrendamento
9. Yields

10. Empreendimentos Lançados

11. Ficha Técnica

Transações

Valores Unitários (2021)

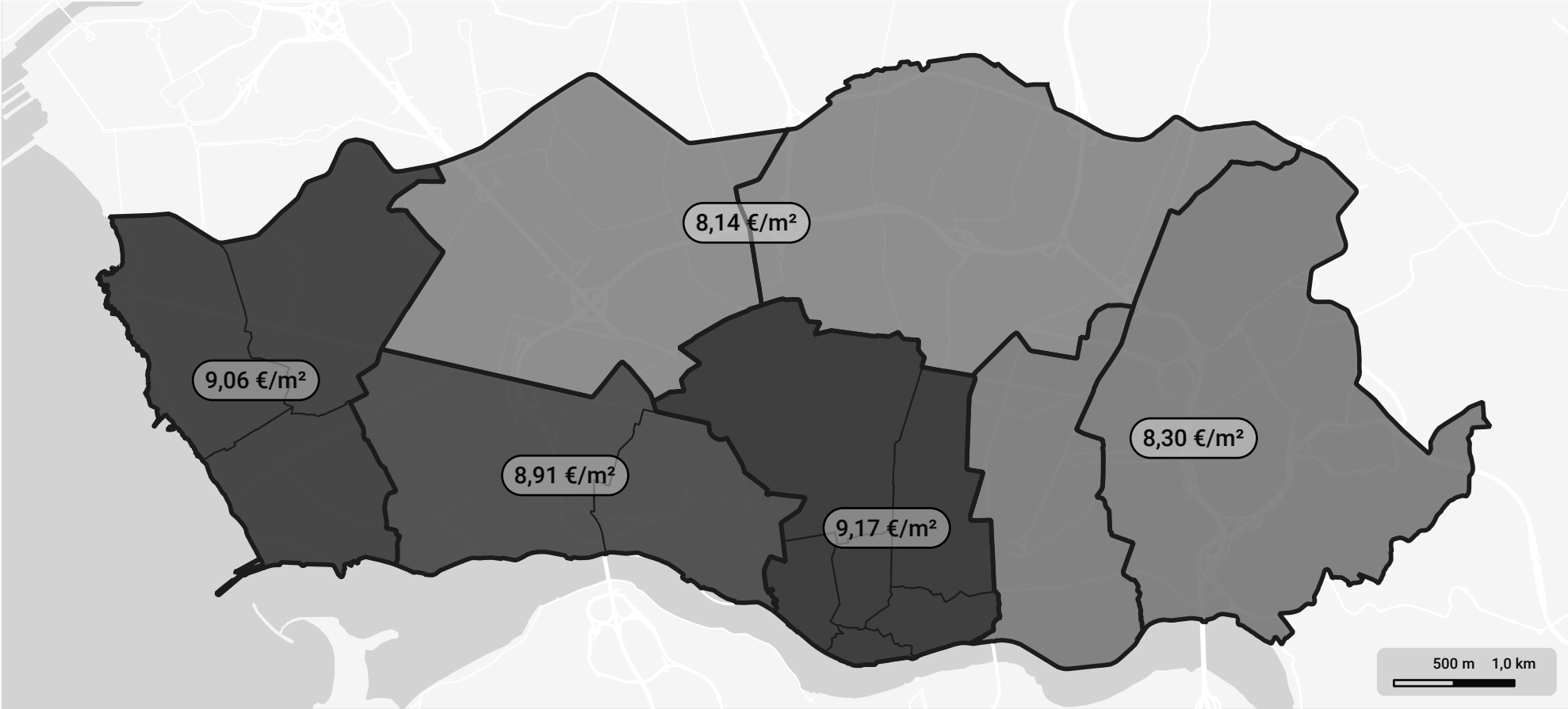
	Nº de Transações	Percentil 5	Percentil 25	MEDIANA	Percentil 75	Percentil 95
CONCELHO DO PORTO	8.394	686 €/m²	1.594 €/m²	2.272 €/m²	2.955 €/m²	4.444 €/m²
ZONA CENTRO	2.146	674 €/m²	1.763 €/m²	2.571 €/m²	3.462 €/m²	4.824 €/m²
ZONA SUL	710	1.197 €/m²	2.058 €/m²	2.488 €/m²	3.346 €/m²	4.837 €/m²
ZONA OCIDENTAL	661	1.141 €/m²	2.075 €/m²	2.961 €/m²	3.945 €/m²	5.778 €/m²
ZONA NORTE	2.840	706 €/m²	1.535 €/m²	2.114 €/m²	2.570 €/m²	3.297 €/m²
ZONA ORIENTAL	2.037	510 €/m²	1.374 €/m²	2.030 €/m²	2.851 €/m²	4.018 €/m²

1. Introdução	5. Pontos de Interesse	9. Yields
2. Zonas	6. Rendimento	10. Empreendimentos Lançados
3. Indicadores	7. Transações	11. Ficha Técnica
4. Parque Habitacional	8. Arrendamento	

Arrendamento

Renda Unitária dos Novos Contratos (1S2020/1S2021)

● ZONA CENTRO	Percent. 25 6,71 €/m²	Mediana 9,17 €/m²	Percent. 75 11,75 €/m²
● ZONA SUL	Percent. 25 7,54 €/m²	Mediana 8,91 €/m²	Percent. 75 11,39 €/m²
● ZONA OCIDENTAL	Percent. 25 6,56 €/m²	Mediana 9,06 €/m²	Percent. 75 11,91 €/m²
● ZONA NORTE	Percent. 25 6,30 €/m²	Mediana 8,14 €/m²	Percent. 75 9,69 €/m²
● ZONA ORIENTAL	Percent. 25 5,67 €/m²	Mediana 8,30 €/m²	Percent. 75 11,40 €/m²



1. Introdução	5. Pontos de Interesse	9. Yields
2. Zonas	6. Rendimento	10. Empreendimentos Lançados
3. Indicadores	7. Transações	11. Ficha Técnica
4. Parque Habitacional	8. Arrendamento	

Arrendamento

Renda Unitária dos Novos Contratos (1S2020/1S2021)

	Nº de Novos Contratos	Percentil 5	Percentil 25	MEDIANA	Percentil 75	Percentil 95
CONCELHO DO PORTO	4.301	3,68 €/m²	6,35 €/m²	8,61 €/m²	10,81 €/m²	15,55 €/m²
ZONA CENTRO	1.198	3,61 €/m²	6,71 €/m²	9,17 €/m²	11,75 €/m²	15,54 €/m²
ZONA SUL	361	5,02 €/m²	7,54 €/m²	8,91 €/m²	11,39 €/m²	16,22 €/m²
ZONA OCIDENTAL	227	3,98 €/m²	6,56 €/m²	9,06 €/m²	11,91 €/m²	17,22 €/m²
ZONA NORTE	1.539	3,90 €/m²	6,30 €/m²	8,14 €/m²	9,69 €/m²	12,40 €/m²
ZONA ORIENTAL	976	3,30 €/m²	5,67 €/m²	8,30 €/m²	11,40 €/m²	15,26 €/m²

1. Introdução

2. Zonas

3. Indicadores

4. Parque Habitacional
5. Pontos de Interesse

6. Rendimento

7. Transações

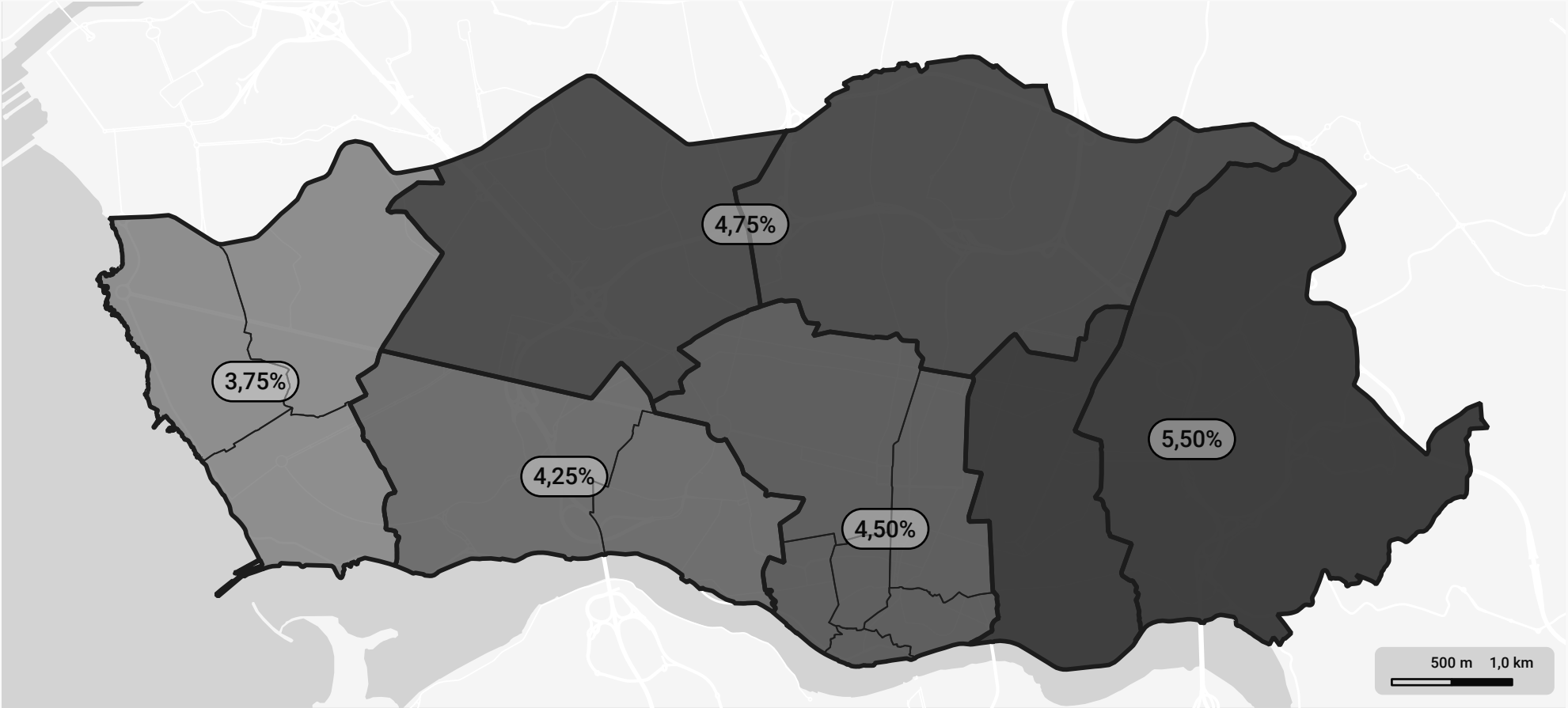
8. Arrendamento
9. Yields

10. Empreendimentos Lançados

11. Ficha Técnica

Yields

● ZONA CENTRO	Gama Baixa	Gama Média	Gama Alta
	4,75%	4,50%	4,25%
● ZONA SUL	Gama Baixa	Gama Média	Gama Alta
	4,50%	4,25%	4,25%
● ZONA OCIDENTAL	Gama Baixa	Gama Média	Gama Alta
	4,00%	3,75%	3,75%
● ZONA NORTE	Gama Baixa	Gama Média	Gama Alta
	5,00%	4,75%	4,75%
● ZONA ORIENTAL	Gama Baixa	Gama Média	Gama Alta
	5,50%	5,00%	4,75%



1. Introdução

2. Zonas

3. Indicadores

4. Parque Habitacional
5. Pontos de Interesse

6. Rendimento

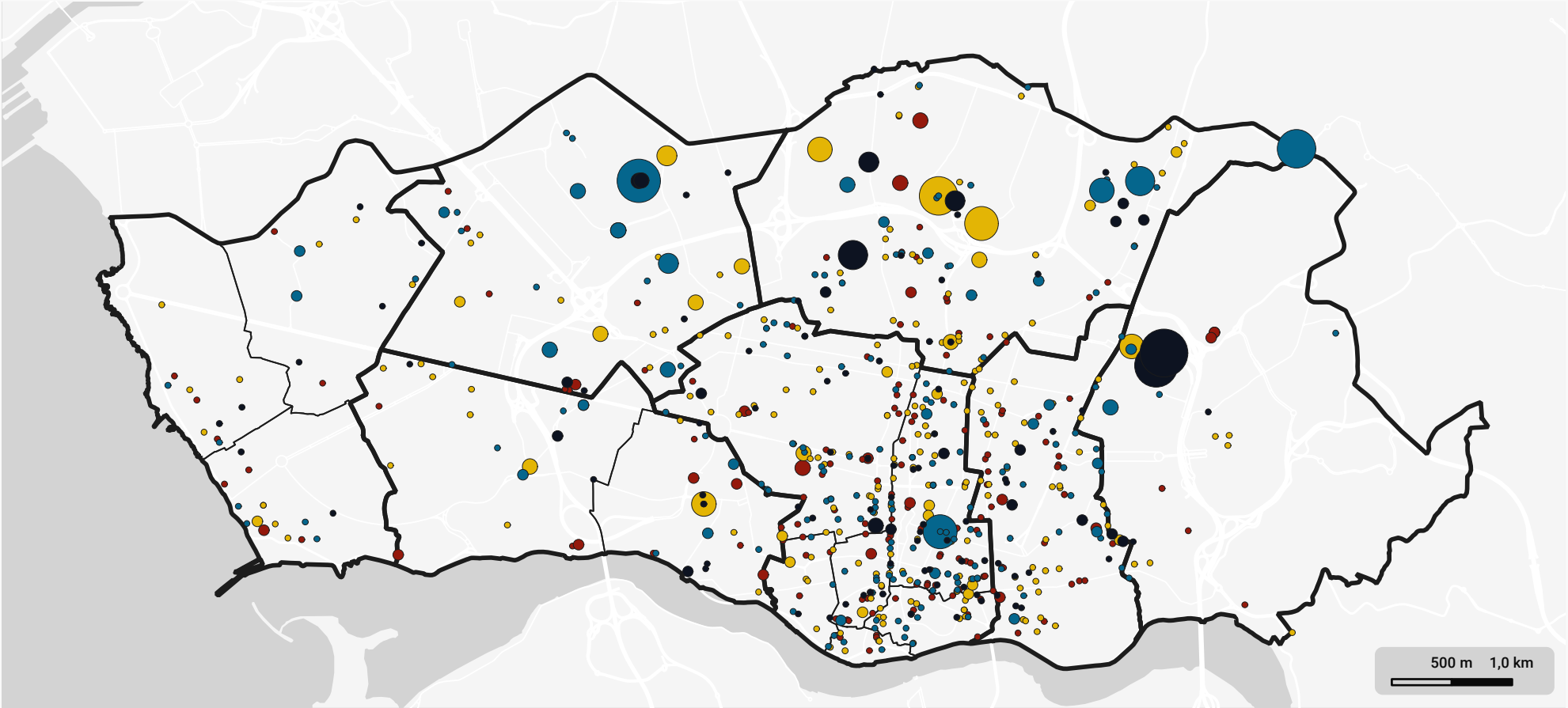
7. Transações

8. Arrendamento
9. Yields

10. Empreendimentos Lançados

11. Ficha Técnica

Empreendimentos Lançados



- 1. Introdução
- 2. Zonas
- 3. Indicadores
- 4. Parque Habitacional

- 5. Pontos de Interesse
- 6. Rendimento
- 7. Transações
- 8. Arrendamento

- 9. Yields
- 10. Empreendimentos Lançados
- 11. **Ficha Técnica**

Ficha Técnica

Disclaimer

O presente documento constitui um elemento informativo, realizado com dados recolhidos de diversas fontes e tratados pelo autor.

O seu autor não se responsabiliza pela inexatidão dos dados nem pelo uso que venha a ser dado à informação que consta do presente documento.

Fonte dos Dados

- Zonas** – CAOP 2020
- Indicadores Gerais** – INE
- Indicadores da Habitação** – INE
- Parque Habitacional** – INE / ADENE

- PdIs** – Open Street Maps
- Rendimento** – INE
- Transações** – INE
- Arrendamento** – INE / cálculos autor

- Empreendimentos** – ADENE

Conceitos

Mediana – valor que divide os elementos observados em duas partes iguais, sendo que 50% dos elementos têm um valor inferior e 50% um valor superior

Percentil x – valor em que x% dos elementos têm um valor inferior e (1 - x)% um valor superior; a mediana representa o percentil 50

Yield – taxa de remuneração implícita de um

investimento; é determinada pelo quociente entre o rendimento anual gerado e o valor do imóvel

