

Valor Imobiliário

Em parceria com:



Data do Pedido: 22 de Maio de 2013

O seu imóvel

Concelho	Porto
Freguesia	Lordelo do Ouro
Tipo de imóvel	Apartamento
Tipologia	T4
Quarto "+1"	Não
Área bruta privativa	85
Área de terreno livre	
Época de Construção	1995-1999
Número de lugares de garagem	2
Obras nos últimos 5 anos	Não
Qualidade Construtiva	Corrente
Estado de Conservação	Razoável
Vistas de Mar/Rio	Não
Perto do Metro	Não
Piscina	Não
Classe energética	
Observações	

Os seus contactos

Nome	Paula Silva
Morada	Rua da Prata
NIF	22 000 00 00
E-mail	paulasilva@email.pt
Telefone de contacto	99 999 99 99

O Relatório de Valor Imobiliário é realizado pela Confidencial Imobiliário (Ci), uma revista independente, especializada na produção de estatísticas relativas ao mercado imobiliário.

Engloba uma estimativa do valor dos imóveis que tem por base modelos matemáticos que têm em conta os fatores tipicamente mais relevantes na formação do preço dos fogos, desde atributos físicos, de localização, conservação, etc. (ver campos incluídos na tabela acima).

Os modelos desenvolvidos pela Ci produzem resultados que correlacionam em mais de 90% com as avaliações contratadas por diversas instituições financeiras (que recorrem a esses modelos para validar ou verificar tais avaliações). Sem prejuízo, em nenhuma circunstância esses resultados podem ser considerados como avaliações. Se pretende uma avaliação deve recorrer a um perito avaliador, em especial àqueles que estejam inscritos na CMVM.

A Ci recorre a base de dados com milhares de imóveis em oferta e de transações, designadamente o portal LardoceLar.com e o SIR – Sistema de Informação Residencial. O SIR agrega a informação de empresas de mediação e promoção imobiliária, que reportam para esse sistema as vendas que realizam.

Saiba mais em:
www.confidencialimobiliario.com

Relatório Valor Imobiliário

Data do Pedido: 22 de Maio de 2013

[Tabela 1] O seu imóvel: estimativas de preço e renda

		Limite Inferior	Média	Limite Superior
Valor de oferta ¹	Valor por Fogo	70.877 €	75.144 €	79.411 €
	Valor por m ²	834 €	884 €	934 €

¹ Os resultados acima reflectem um intervalo de confiança a 99%, com erro máximo de 5%.

	Valor por Fogo	Valor por M ²
Valor provável de venda (VPV)	65.833 €	775 €
Valor Provável para Venda Imediata	60.393 €	711 €
Valor provável para arrendamento ²	350 €	4,1 €

² Considerando o VPV e a taxa de rendimento média (yield implícita) no concelho de localização do imóvel.

[Tabela 2] Estatísticas do Mercado de Compra e Venda

			Nº Fogos em Oferta	% da Oferta	Tempo de Absorção	% da Procura
Concelho	Porto	Total	6.406	100 %	22 meses	100 %
		Apart. T4	2.037	31,8 %	19 meses	36,0 %
Freguesia	Lordelo do Ouro	Total	287	100 %	18 meses	100 %
		Apart. T4	110	38,3 %	18 meses	18,8 %

Preços por Gama (Valores de Oferta)

			Mínimo	Médio Baixo	Médio	Médio Alto	Alto
Concelho	Porto	Total	65.000 €	99.000 €	174.605 €	225.000 €	370.000 €
		Apart. T4	62.500 €	85.000 €	108.471 €	125.100 €	159.000 €
Freguesia	Lordelo do Ouro	Total	75.000 €	97.000 €	166.990 €	245.000 €	322.500 €
		Apart. T4	70.000 €	83.000 €	99.358 €	112.500 €	149.075 €

[Tabela 3] Estatísticas do Mercado de Arrendamento

			Nº Fogos em Oferta	% da Oferta	Tempo de Absorção	% da Procura
Concelho	Porto	Total	675	100 %	4 meses	100 %
		Apart. T4	246	36,4 %	3 meses	36,9 %
Freguesia	Lordelo do Ouro	Total	26	100 %	2 meses	100 %
		Apart. T4	17	65,4 %	2 meses	50,0 %

Preços por Gama (Valores de Oferta)

			Mínimo	Médio Baixo	Médio	Médio Alto	Alto
Concelho	Porto	Total	350 €	400 €	590 €	650 €	1.000 €
		Apart. T4	375 €	420 €	476 €	500 €	625 €
Freguesia	Lordelo do Ouro	Total	348 €	400 €	505 €	450 €	996 €
		Apart. T4	389 €	400 €	420 €	450 €	450 €

Em parceria com:

Relatório Valor Imobiliário

Data do Pedido: 22 de Maio de 2013

Conceitos

Valor de oferta – estimativa do valor de oferta do imóvel, considerando os atributos indicados na Tabela 1. O intervalo é definido considerando um intervalo de confiança de 99%, com erro máximo de 5%. O resultado é apurado com base em modelos de regressão concebidos pela Confidencial Imobiliário, tendo por base os conteúdos do portal LardoceLar.com.

Valor provável de venda – preço estimado para venda, admitindo que a venda ocorre num tempo de absorção equivalente ao tempo médio verificado no mercado. O resultado apresentado assenta em modelos de estimação que assentam na informação das vendas registadas no SIR – Sistema de Informação Residencial.

Valor provável de venda imediata – preço estimado para venda do fogo num tempo de absorção em torno dos 6 meses. O resultado apresentado tem como ponto de partida a estimativa de valor provável de venda (VPV), corrigindo-o considerando o efeito financeiro do tempo de absorção médio do mercado (custo de oportunidade) e a taxa de absorção do mercado em causa (que reflete o nível de procura e de liquidez do mercado local).

Nº Fogos em Oferta – número de fogos disponíveis para venda/arrendamento no final do período de referência, considerando a localização e a tipologia objeto da pesquisa. É uma estimativa da Ci tendo por base os conteúdos do portal LardoceLar.com.

Tempo de Absorção - consiste na estimativa do número de meses passados entre a data de colocação do imóvel em oferta e a data de celebração de contrato-promessa de compra e venda ou escritura. No caso do arrendamento tem-se como referência a data de celebração do contrato de arrendamento.

Valores/m² – estatística apurada através do rácio entre o valor do fogo e a respectiva área bruta privativa.

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.

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.

Sobre o SIR - O SIR – Sistema de Informação Residencial é um serviço exclusivo da Ci que agrega informação fogo a fogo sobre a actividade comercial de uma pool de mais de 100 promotores e mediadores imobiliários, desenvolvendo micro-estatísticas de oferta e vendas. Desta forma gera indicadores sobre os preços de transacção, 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 cada empresa em particular. Somente acedem aos relatórios as empresas aderentes da pool.

Sobre as estatísticas LardoceLar.com - as estatísticas Ci /LardoceLar.com resultam do tratamento estatístico feito pela Ci aos dados do portal LardoceLar.com. Têm com o foco o mercado residencial, a nível nacional, gerando um vasto conjunto de indicadores de caracterização da oferta residencial, ao nível da sua distribuição geográfica e tipológica. O portal LardoceLar.com agrega a informação de mais de 1.500 empresas de mediação imobiliária, tendo cobertura nacional. A partir dessa base de dados a Ci apura indicadores com o valor/m² e o número de fogos em oferta, por freguesia, tendo segmentando por tipologia e estado de uso.

Sobre a Ci - Ci - Confidencial Imobiliário é um a revista 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.

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.

Portfólio Ci

Confidencial Imobiliário

Revista Confidencial Imobiliário

Informação estatística e de research independente

Housing Survey

Índice de Confiança

Inquérito de confiança ao setor imobiliário em parceria com o RICS

Novas Ideias

Como podemos corresponder às suas necessidades? Mande-nos os seus comentários. Inovar para servir melhor!

Índices

Índices Confidencial Imobiliário

20 anos de dados, medindo a valorização residencial até ao nível da freguesia

SIR

Sistema de Informação Residencial

Estatísticas sobre vendas de fogos, num sistema em pool

Formação

Formação Ci / ISEG

Cursos de curta duração para profissionais, com a chancela do ISEG

LardoceLar.com

Estatísticas Ci / LardoceLar.com

O mercado residencial português, através da exploração do portal LardoceLar.com

Anuário Imobiliário & Energético

Base de Dados de Obras

Identificação e caracterização dos novos investimentos imobiliários e urbanos

Prémio André Jordan

Investigação em Economia do Imobiliário

Promoção e disseminação de trabalhos de investigação sobre imobiliário

gestao@confidencialimobiliario.com

www.confidencialimobiliario.com