

2010		Concelho de Santarém						
ImoEconometrics		IMOE Market Intelligence						
<b>PROCURA E OFERTA</b>						Indicador de Esforço	Média PT	Ranking
Histórico	N.º de fogos	N.º Famílias	N.º Trabalhadores	N.º Desempregados	14,97%	17,82%	209	
Número 2009	34.666	25.727	18.250	2.305	Ritmo de Vendas	Média PT	Ranking	
TCA (*) 2009	0,95%	-0,10%	0,19%	30,37%	12	8	57	
TCAM2 (**)	1,61%	-0,15%	2,05%	12,14%	Indicador de Risco	Média PT	Ranking	
TCAM5 (***)	2,28%	0,36%	3,90%	-0,05%	61,48%	53,10%	145	
<b>CONSTRUÇÃO E VENDAS</b>						Indicador 2ª Habitação	Média PT	Ranking
Ano	Fogos Construídos	Fogos Vendidos Novos	Fogos Vendidos Usados	93	100	246		
2003	429	340	686	Dinâmica Construtiva	Média PT	Ranking		
2004	623	317	683	5,57	6,05	135		
2005	333	397	796	Turnover	Média PT	Ranking		
2006	341	326	760	2,75%	3,34%	104		
2007	422	299	810	Oferta Fogos Novos	Média PT	Ranking		
2008	349	211	585	32,72%	33,60%	153		
2009E	327	155	442	Peso da Oferta	Média PT	Ranking		
2010P	353	149	425	0,68%	1,05%	101		
<b>PERFORMANCE HISTÓRIA (1997-2008)</b>						Evolução dos Preços	Preço médio	
Mínimo	327	211	585	-0,34%	1.019			
Máximo	623	687	1021					
Média	433	404	790					
<b>INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA EM 2010</b>						Distribuição dos escalões de remunerações dos trabalhadores por conta de outrem (2010; €/mês)		
N.º Transações	N.º Mediadores Licenciados	N.º Mediadores Franchisados	Receita Média (€/mediador)					
574	15	4	39.251					
<b>CONCESSÃO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO EM 2009</b>								
Valor (milhares €)	Valor médio nos últimos 2 anos (milhares €)	TCAM 2	TCAM 5					
82.145	84.151	-19,50%	-8,30%					

# Glossário e Nota Metodológica

ImoEconometrics

## IMOE Market Intelligence

**Stock:** Número de fogos. Sendo o fogo definido como local distinto e independente, constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício utilizado como habitação.

Fonte: INE, Análise ImoEconometrics;

**N.º Famílias:** Número de conjuntos de pessoas que residem no mesmo alojamento e têm relações de parentesco entre si. Considera-se para este efeito, também uma família qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de um alojamento.

Fonte: INE, Análise ImoEconometrics.;

**N.º Trabalhadores:** Número de trabalhadores por conta de outrem. Fonte: Gabinete Estratégia e Planeamento do Ministério do Trabalho e Solidariedade (GEP), Análise ImoEconometrics;

**N.º Desempregados:** Número de desempregados inscritos nos Centros de Emprego em Dezembro de cada ano. Fontes: Instituto de Emprego e Formação Profissional e Instituto Regional de Emprego da Madeira, Análise ImoEconometrics;

**Fogos construídos:** Número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar. Fonte: INE, Análise e previsão ImoEconometrics;

**Fogos vendidos novos:** Número de fogos vendidos novos. Estimativa e previsão ImoEconometrics;

**Fogos Vendidos usados:** Número de fogos vendidos usados. Estimativa e previsão ImoEconometrics;

**N.º transacções:** Número de escrituras de compra e venda de fogos novos. Fonte: INE, DGPI, Previsão ImoEconometrics;

**N.º Mediadores licenciados:** Número de empresas de mediação imobiliária licenciadas. Fonte: Instituto da Construção e do Imobiliário;

**N.º Mediadores Franchisados:** Número de empresas de mediação imobiliária licenciadas associadas a uma rede nacional estruturada (Cashouse, Century21, Era, Fitametrica, GMAC, Habitat, Homelife, Laforet, Remax, Square, Veigas&Veigas, Vertikal). Fonte: ImoEconometrics;

**Receita média:** Receita média potencial (em Euros por mediador licenciado) resultante da mediação de transacções de compra e venda de fogos. Este valor não inclui a receita proveniente das operações de arrendamento de imóveis, transacções de terrenos, escritórios, e outros tipos de imóveis comerciais. Estimativa: ImoEconometrics;

**Concessão de crédito:** A média anual do crédito hipotecário concedido (a particulares e empresas) por município. Fonte: INE, Banco de Portugal e previsão e análise da ImoEconometrics.

**Média PT** - Média nacional do indicador.

**Ranking** - Posição do indicador nos 308 concelhos. Valor máximo = 1; Valor mínimo = 308.

### Indicador de Esforço

Dá-nos uma indicação do custo relativo da aquisição de habitação, medindo a proporção da média do rendimento disponível por agregado familiar necessária para cobrir os custos com o empréstimo à habitação no início de 2010. O indicador foi desenvolvido de acordo com o procedimento da Fannie Mae (EUA). Este indicador, no ano em referência, varia entre 15% e 53%. São recomendáveis valores abaixo 28%. Fontes: BdP, INE DGI; Estimativa ImoEconometrics.

### Indicador Ritmo de Vendas

Mede o número médio de fogos novos vendidos mensalmente por concelho. Estimativas ImoEconometrics.

### Indicador de Risco

Mede o número de fogos construídos anualmente em percentagem do número de transacções de compra e venda (novos e usados). Um indicador de risco superior a 35% pode significar excesso de oferta habitacional no concelho. Fonte: INE; Estimativas ImoEconometrics.

### Indicador 2ª Habitação

Mede a importância da segunda habitação para efeitos de lazer no concelho. Fonte: ImoEconometrics.

### Indicador Dinâmica Construtiva

Mede o volume de construção de fogos por mil habitantes. Fonte: INE, Estimativas ImoEconometrics.

### Indicador Turnover

Mede o volume médio de transacções (novo e usado) nos últimos 5 anos relativamente ao stock habitacional. Fontes: INE, DGPI, Estimativas ImoEconometrics.

### Evolução Preços

Valores de avaliação médios (Euros/m<sup>2</sup> de área útil) - fogos novos e usados - para as cidades médias e concelhos das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Com base nos índices de preços da ImoEconometrics para os restantes concelhos. Fontes: INE e portais imobiliários; Cálculos e Análise: ImoEconometrics.

# Glossário e Nota Metodológica

ImoEconometrics

## IMOE Market Intelligence

**Indicador de Esforço:** Consideraram-se os seguintes pressupostos de análise: fogo médio com área de 95 m<sup>2</sup> de área útil, o preço médio de avaliação/oferta (Euros/m<sup>2</sup>) no concelho no 1º trimestre de 2010, uma entrada de 25% sobre o valor do imóvel, a amortização do capital em dívida durante 25 anos e uma taxa de juro anual nominal igual ao somatório da Euribor a 6 meses (1,00%) e um spread de 2,00%. Ao valor da prestação resultante foi adicionado o valor anual dos seguros de vida e multi-risco associados a uma operação tipo. O rendimento disponível bruto médio por agregado familiar em cada concelho no ano de 2010 foi estimado pela ImoEconometrics. O rendimento disponível bruto das famílias é constituído pelos rendimentos primários e pelas transferências de redistribuição. A metodologia de estimação adoptada considerou o tratamento e análise de um vasto conjunto de informação disponível a nível concelhio. Das diversas variáveis analisadas, foram seleccionadas três, pela sua capacidade explicativa da variável dependente: a colecta média de IRS por declaração em 2009, a remuneração média dos trabalhadores por conta de outrem em 2009 e o índice de poder de compra estimado pelo INE em 2008. As três variáveis foram sujeitas a técnicas de análise estatística multivariada. Deste processo resultou a construção de um factor de rendimento em permilagem (total de Portugal igual a 1000) que representa a contribuição de cada concelho para o rendimento disponível nacional. O rendimento disponível bruto concelhio resultou da multiplicação do rendimento disponível bruto nacional (BdP, 2009) pelos factores de rendimento calculados anteriormente. Este, por sua vez, foi dividido pelo número de agregados familiares (estimativa ImoEconometrics) em cada concelho no ano de 2010 de forma a obter o rendimento disponível concelhio por agregado familiar. Finalmente, o processo de estimação do número de agregados familiares considerou as últimas estimativas da população disponibilizadas pelo INE e, a evolução histórica da dimensão dos agregados familiares durante a última década em cada concelho.

**Indicador de 2ª Habitação:** O indicador de segunda habitação foi desenvolvido com o intuito de separar dois mercados de 2ª habitação com características distintos. O primeiro mercado, resultante da herança de património localizado em zonas rurais onde, na maioria dos casos a importância das actividades económicas de índole turística é diminuta. O segundo mercado, em zonas de maior propensão turística, está associado a decisões de aquisição de habitação. O indicador foi desenvolvido através da aplicação de técnicas de análise estatística a duas variáveis: o peso da segunda habitação (INE, 2001) e o factor de dinamismo relativo (INE, 2007) no concelho. Esta última variável, mede o poder de compra originado em fluxos populacionais de cariz turístico, que assumem frequentemente uma natureza meramente sazonal. O indicador resultante foi tratado de forma a corresponder o indicador 100 à média nacional.

**Análise Prospectiva (2010) do Número de Fogos Construídos e de Transacções:** A análise prospectiva foi realizada através de modelos ARIMA (*Autoregressive Integrated Moving Averages*). Os modelos ARIMA permitem explicar as variáveis com base nos seus valores históricos e na relação causal com variáveis macroeconómicas (e.g. variação do produto interno bruto, taxas de juro praticadas no crédito à habitação) e sectoriais (e.g. número de licenças de fogos em habitação nova em 2010, nível de restrições na concessão de empréstimos para aquisição de habitação). Para considerar a evolução das variáveis explicativas exógenas em 2010, nomeadamente no que diz respeito à variação do PIB foi considerada a média simples das previsões mais recentes do Fundo Monetário Internacional (FMI), Comissão Europeia, Organização para o Comércio e Desenvolvimento Económico (OCDE) e Banco de Portugal (BdP). A previsão das taxas de juro ao crédito à habitação para 2010 baseou-se nas taxas de juro a 6 meses implícitas na curva de rendimentos dos SWAPS. Por último, o nível de restritividade à concessão de empréstimos a particulares para habitação foi obtido a partir do Inquérito do Banco de Portugal aos bancos sobre o mercado de crédito.

**Receita Média dos Mediadores:** Consideraram-se os seguintes pressupostos: Comissão média de intermediação igual a 3,0% sobre o valor do fogo médio (ver explicação no indicador de esforço), percentagem média nacional de transacções intermediadas por mediadores licenciados igual a 34%. Existe evidência de que esta percentagem não é igual para todos os concelhos. Desta forma, considerou-se um ajustamento das percentagens de intermediação concelhios em função dos respectivos rendimentos disponíveis.

**Oferta Fogos Novos:** Mede a percentagem de fogos novos em venda relativamente à oferta total (novos e usados) em Junho de 2010. Fontes: Sítios Imobiliários.

**Peso da Oferta:** Mede a percentagem de fogos novos em venda (Junho 2010) relativamente ao stock residencial (2010). Fontes: Sítios Imobiliários e INE.

# Glossário e Nota Metodológica

ImoEconometrics

## IMOE Market Intelligence

Os relatórios concelhios podem ser adquiridos individualmente ou em grupos correspondentes a diferentes unidades territoriais. Os preços para 2010 são os seguintes:

Unidades territoriais Disponíveis	Preço (Euros)
Concelhos do <b>Continente e Ilhas</b>	<b>2.370 + IVA</b>
Concelhos da <b>Grande Área Metropolitana de Lisboa</b>	<b>850 + IVA</b>
Concelhos da <b>Grande Área Metropolitana do Porto</b>	<b>850 + IVA</b>
Concelhos da <b>Grande Área Metropolitana do Algarve</b>	<b>850 + IVA</b>
Concelhos da <b>Grande Área Metropolitana de Coimbra</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Grande Área Metropolitana de Viseu</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Grande Área Metropolitana de Aveiro</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Grande Área Metropolitana do Minho e Baixo Tamega</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Comunidade Urbana do Oeste</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Alentejo Litoral e Baixo Alentejo</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos do <b>Alentejo Central</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos do <b>Alto Alentejo</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Comunidade Urbana de Trás-os-Montes</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Comunidade Urbana de Leiria</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Comunidade Urbana das Beiras</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Comunidade Urbana de Lezíria do Tejo</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Comunidade Urbana do Médio Tejo</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Comunidade Urbana do Vale de Sousa e Valimar</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos da <b>Madeira</b>	<b>750 + IVA</b>
Concelhos dos <b>Açores</b>	<b>750 + IVA</b>
Um único Concelho	<b>140 + IVA</b>

Para comprar os relatórios da © IMOE Market Intelligence 2010 ou para mais informações, por favor contacte:

Telefone: 213566781

Email: [info@imoeconometrics.pt](mailto:info@imoeconometrics.pt)

Rua Luciano Cordeiro, n.º 116, 4º Frente  
1050-140 Lisboa

Visite-nos em:

[www.imoeconometrics.pt](http://www.imoeconometrics.pt)