

idealista

Metodologia de relatórios de preços

Índice

[Descrição geral](#)

[Alcance](#)

[Âmbito geográfico](#)

[Âmbito temporal](#)

[Descrição da metodologia](#)

[Visão geral do processo](#)

[Seleção da amostra de anúncios](#)

[Cálculo de parâmetros nas distribuições de preços e procura para identificação de anúncios anómalos](#)

[Eliminação de anúncios anómalos no preço e fora de mercado](#)

[Cálculo do preço mediano em zonas finais](#)

[Cálculo do preço mediano em zonas não finais](#)

[Estimativa do nível de suporte de informação e correção de valores anómalos nas séries](#)

Descrição geral

O índice de preços do idealista é uma estimativa mensal do preço mediano da habitação em oferta, calculada a partir dos anúncios ativos no idealista para as operações de compra e venda e arrendamento. É publicado para as principais zonas geográficas e administrativas de Espanha, Portugal e Itália.

O índice reflete o preço de oferta, não o preço final de transação nem a renda efetivamente paga. No entanto, mantém uma forte correlação com outros indicadores de mercado, pelo que pode ser utilizado como aproximação ao comportamento geral dos preços e até como indicador avançado de tendências.

A metodologia incorpora controlos específicos para limitar os desvios mais habituais em dados de oferta. Em particular, o enviesamento de composição — que pode distorcer a média quando muda a proporção de tipologias (apartamentos face a moradias) entre períodos — é corrigido ponderando pela estrutura real da amostra. Da mesma forma, eliminam-se anúncios duplicados para que cada imóvel conte apenas uma vez, independentemente do número de canais pelos quais seja comercializado.

A evolução recente do mercado, com o aparecimento de produtos como o arrendamento temporário ou de férias, levou o idealista a reforçar os filtros de qualidade do índice para garantir que represente fielmente o mercado residencial convencional.

Alcance

Âmbito geográfico

O índice é calculado para as zonas geográficas do idealista — desde bairro até país — e para as principais divisões administrativas de cada mercado. Os níveis disponíveis variam ligeiramente consoante o país.

Mercado	Níveis idealista	Níveis administrativos
Espanha	País (L2), Província (L3), Município, Distrito (L7), Bairro (L8)	País, Comunidade Autónoma (NUTS2)
Itália	País (L2), Província (L3), Município, Distrito (L7), Bairro (L8)	País, Região (NUTS2)
Portugal	País (L2), Distrito (L3), Concelho, Freguesia (L6)	País, Região (NUTS2), Distritos e ilhas

Âmbito temporal

As séries históricas são construídas a partir do histórico de anúncios do idealista, selecionando exclusivamente imóveis ativos, únicos e sem erros durante o período de medição. A profundidade temporal varia consoante o país, em função do desenvolvimento comercial do portal em cada geografia.

Mercado	Profundidade histórica
Espanha	Desde 2006
Itália	Desde 2012
Portugal	Desde 2015

A nova metodologia, que melhora a deteção e exclusão de produtos atípicos como o arrendamento de férias ou de época, foi aplicada de forma retroativa nos países cuja série histórica assim o exige, com um alcance temporal adaptado a cada caso, garantindo a coerência e comparabilidade dos dados.

Descrição da metodologia

Visão geral do processo

O processo é composto por vários passos que se descrevem de seguida com mais detalhe:

1. Seleção da amostra de anúncios
2. Detecção e eliminação de anúncios anómalos
3. Cálculo de preço mediano em zonas finais e camadas superiores
4. Estimativa do nível de suporte de informação e correção de valores anómalos nas séries

1. Seleção da amostra de anúncios

São selecionados todos os anúncios que estiveram ativos e visíveis durante os três meses anteriores à data da medição.

Neste processo aplicam-se os seguintes critérios de elegibilidade:

- Imóveis com morada válida e que cumpram um mínimo de habitabilidade.
- Imóveis visíveis no site do idealista.
- Imóveis que não tenham sido marcados como fraudulentos ou erróneos pelos processos de apoio ao cliente do idealista.
- Anúncios que não apresentem áreas, preços ou preços unitários erróneos.
- Em Itália, são adicionalmente excluídos os imóveis em leilão.

Por fim, consolidam-se todos os anúncios em oferta repetidos, de forma a que a amostra contenha apenas anúncios únicos. Consideramos **anúncios duplicados** quando estes fazem referência à mesma propriedade que foi comercializada através de diferentes canais: várias agências, particular, etc.

Metodologia de relatórios de preços

Além disso, são descartados imóveis destinados ao arrendamento temporário e, em função das particularidades de cada mercado, outros produtos atípicos como propriedades em leilão, para obter uma amostra mais precisa e fiável que reflita o mercado convencional.

2. Detecção e eliminação de anúncios anómalos

Com o objetivo de garantir que o preço reflita fielmente o mercado ativo, aplica-se um processo de deteção de anúncios anómalos em três passos, que avalia o preço, a área do imóvel e o tempo de mercado de cada anúncio.

Num primeiro passo, aplica-se um pré-filtro global ao nível do preço que deteta valores extremos em escala logarítmica, descartando os anúncios cujo preço se afaste mais de cinco desvios-padrão em relação à mediana do seu grupo de referência.

Num segundo passo, para cada combinação de tipologia, operação e zona geográfica, calculam-se amplitudes interquartis sobre a amostra dos três meses anteriores, exigindo-se pelo menos um mínimo de anúncios por zona para garantir a representatividade; se não houver amostra suficiente, sobe-se para a camada geográfica superior. Ficam fora do mercado os anúncios que ultrapassem os limites de preço unitário e de área do imóvel.

Num terceiro passo, adiciona-se uma camada adicional de proteção com limites mais estritos, que capta casos extremos não detetados pelo passo anterior, sendo especialmente útil em zonas com distribuições de preços muito dispersas.

Por fim, determina-se o nível de suporte (considerando o nível de suporte como o nível de cobertura em número de registos, que deve ser suficiente para validar uma medição de preços) de cada um dos estratos da amostra (tipologia e geografia).

3. Cálculo de preço mediano em zonas finais e camadas superiores

Para cada uma das zonas finais idealista calcula-se a mediana, que posteriormente será agregada de forma ponderada nas camadas de nível geográfico superior. Utiliza-se esta metodologia uma vez que as camadas finais são homogéneas em termos de mercado imobiliário.

Emprega-se a mediana por ser uma medida de posição mais insensível a valores anómalos; apesar de se realizar um primeiro processo de limpeza, a mediana garante uma maior estabilidade.

A ponderação para as geografias baseia-se na frequência relativa de cada uma das zonas em relação ao total de anúncios na zona em que o valor é calculado.

4. Estimativa do nível de suporte de informação e correção de valores anómalos nas séries

Por fim, verifica-se se cada zona conta com uma amostra suficiente e se a sua evolução de preços é coerente ao longo do tempo. Quando uma zona apresenta dados insuficientes ou valores anómalos em algum período, o seu valor é estimado a partir dos períodos mais próximos com informação fiável.

Outros

Este relatório foi preparado pela equipa de estudos do idealista. O seu conteúdo está protegido por direitos de autor, marcas registadas, tratados internacionais e outros direitos de propriedade e leis de Espanha, assim como por convenções internacionais, sendo proibida a sua reprodução e distribuição sem a menção da fonte.

A informação contida neste relatório foi elaborada pelo idealista e é disponibilizada apenas para fins informativos.

Em circunstância alguma deverá ser utilizada como aconselhamento, avaliação final de um imóvel ou outros serviços.

O idealista não se responsabiliza por quaisquer informações incluídas neste relatório provenientes de fontes alheias ao idealista. A inclusão neste relatório de médias, quadros ou estimativas elaborados pelo idealista ou retirados de informações de terceiros tem uma finalidade puramente informativa, não podendo, portanto, ser considerados como opiniões ou recomendações de qualquer natureza. Em todo o caso, o idealista não se responsabiliza pelas interpretações que os utilizadores possam fazer da informação contida.