

Quantos anos demora a comprar casa em cada município? Estudo demonstra que nos Açores há maior facilidade em adquirir casa

Mesmo apesar da pandemia, o sector imobiliário e o mercado dos empréstimos à habitação continuam dinâmicos, acompanhando o objectivo de aquisição de casa própria de muitos portugueses.

Nesse sentido, e com o intuito de alertar as famílias açorianas para a necessidade de atentar na taxa de esforço, a plataforma ComparaJá.pt procurou analisar os custos de comprar um imóvel com recurso a financiamento nos diferentes municípios da Região Autónoma dos Açores.

Tendo por base os rendimentos e preço por m² médios, bem como a TAEG média no crédito habitação verificada no distrito, este portal gratuito de comparação de produtos bancários e pacotes de telecomunicações procurou apurar qual o prazo mínimo expectável para a aquisição de um imóvel com 100 m² em cada localidade.

“Através deste estudo é possível ter-se uma percepção clara da necessidade de se fazer uma análise criteriosa à capacidade financeira na hora de se solicitar um empréstimo para comprar casa, particularmente a taxa de esforço”, sublinha José Figueiredo, Director-geral do ComparaJá.pt.

Este responsável explica que “a taxa de esforço corresponde à percentagem do rendimento das famílias que é destinada a pagar as prestações dos créditos, sendo que não deverá ser superior a um terço do rendimento total do agregado familiar. Ou seja, se um casal ganha, em conjunto, 1.500 euros líquidos por mês, então o valor mensal dos créditos não deverá ser superior a 500 euros”.

Na análise do ComparaJá.pt foi também considerado um aspecto por vezes negligenciado pelos consumidores no momento de comprar casa: a poupança prévia necessária para fazer face ao valor da entrada inicial, montante que geralmente corresponde entre 10% a 20% do valor de aquisição do imóvel.

Os casos de Nordeste e Vila Franca

Conforme os dados da tabela abaixo, no município de Nordeste, em cerca de 15 anos é possível concretizar o objectivo de ter habitação própria.

Já estes números contrastam muito

Quantos anos demora a comprar uma casa com 100m ² nos Açores?						
Concelho	Valor do imóvel	Crédito Habitação (LTV 90%)	Anos para pagar crédito	Entrada inicial (10%)	Anos para entrada inicial	Total de Anos
Nordeste	68.100€	61.290€	13,9	6.810€	1,3	15,2
Ilha de Santa Maria	130.845€	117.761€	14	13.085€	1,3	15,3
Povoação	75.912€	68.321€	14,9	7.591€	1,4	16,3
Ilha da Graciosa	79.200€	71.280€	15,6	7.920€	1,5	17,1
Ilha do Faial	89.539€	80.585€	15,7	8.954€	1,5	17,2
Ribeira Grande	87.800€	79.020€	17,6	8.780€	1,6	19,2
Praia da Vitória	93.889€	84.500€	18	9.389€	1,7	19,7
Ilha das Flores	94.200€	84.780€	18,2	9.420€	1,7	19,9
Lagoa	99.135€	89.222€	20,9	9.914€	1,9	22,8
Lajes do Pico	88.115€	79.304€	20,9	8.812€	1,9	22,8
Ponta Delgada	132.072€	118.865€	23,1	13.207€	2	25,1
Madalena	109.025€	98.123€	23,3	10.903€	2	25,3
Angra do Heroísmo	117.000€	105.300€	23,8	11.700€	2,1	25,9
Ilha de São Jorge	114.088€	102.679€	25,1	11.409€	2,2	27,3
São Roque do Pico	122.497€	110.247€	27,7	12.250€	2,3	30
Vila Franca do Campo	130.500€	117.450€	33,5	13.050€	2,7	36,2

com Vila Franca do Campo, por exemplo, onde devido ao elevado preço dos imóveis, comprar uma casa com 100m² demora um pouco mais de 36 anos, exigindo mais de duas décadas adicionais de trabalho do que no município anteriormente destacado.

No caso da ilha de Santa Maria, apesar dos elevados preços no imobiliário, atendendo a que os salários médios são os mais elevados de toda a região, tal permite concretizar o objectivo de ter casa própria também em pouco mais de 15 anos.

Pese embora em seis das dezasseis localidades em análises as famílias necessitem de mais de 25 anos a comprar uma habitação, os Açores afirmam-se como uma das regiões do nosso país em que existe maior facilidade na aquisição de casa própria.

As melhores condições no Crédito Habitação

Dados médios aplicáveis à Região Autónoma dos Açores utilizados para os cálculos do ComparaJá.pt				
Concelho/Ilha	Preço m ²	Rendimento Líquido Mensal	Taxa de Esforço Casal (33%)	TAEG média no Crédito Habitação no distrito
Angra do Heroísmo	1.170€	712€	470€	2,12%
Ilha da Graciosa	792€	680€	449€	
Ilha das Flores	942€	709€	468€	
Ilha de Santa Maria	1.308€	1.229€	811€	
Ilha de São Jorge	1.141€	666€	439€	
Ilha do Faial	895€	764€	504€	
Lagoa	991€			

Para além de poderem aceder a simulação gratuita com todos os bancos em Portugal de acordo com o seu perfil, os utilizadores do ComparaJá.pt podem ainda beneficiar de apoio personalizado - sempre sem qualquer custo ou compromisso - por parte da sua equipa especializada no sentido de se obter as melhores propostas já aprovadas pelas diversas instituições.

Para acederem a uma simulação personalizada, os utilizadores têm apenas de completar um conjunto de passos que permitem gerar uma tabela comparativa com as condições dos vários bancos.

De seguida, receberão acompanhamento especializado por parte da equipa do ComparaJá.pt no sentido de obterem propostas finais vinculativas (já com base na análise de risco feita pelo banco para aprovação do crédito), as quais são enviadas por e-mail com todos os detalhes e documentos, em particular as FINE.

Critérios de análise

Crédito à Habitação: Foi tido em conta um valor de financiamento (Loan-to-Value) de 90% do valor de aquisição e a TAEG média aplicável ao conjunto dos municípios do distrito, conforme os dados dos utilizadores do ComparaJá.pt dessa região ao lon-

go de 2020. Os valores são meramente indicativos, devendo os consumidores simular condições ajustadas ao seu caso específico de acordo com o seu perfil e necessidades.

Taxa de Esforço: Corresponde a 33% dos rendimentos de um casal que afixa os valores médios de cada município. Este valor determina a prestação máxima mensal que cada família poderá suportar no que respeita ao crédito habitação.

Salário Médio: Os dados relativos ao valor do salário médio bruto foram retirados da PORDATA (“Ganho médio mensal dos trabalhadores por conta de outrem” - 2016). Para a obtenção do salário líquido a valores actuais foi utilizada a calculadora da consultora PwC, tendo sido posteriormente acrescida a estes valores a taxa de evolução média do salário líquido em Portugal de acordo com os dados do Instituto Nacional de Estatística para o período entre 2016 e 2020.

Preço do m² por município: No que respeita ao preço do m² em cada um dos municípios teve-se em conta uma média ponderada dos dados dos principais portais imobiliários online - Casa SAPO, Idealista e Imovirtual - relativos aos últimos 12 meses para imóveis de tipologia T2 e T3 (Novos, Remodelados e Usados em bom estado de conservação) publicados quer por particulares quer por profissionais.