

Uma tarefa impossível para casais jovens

Ponta Delgada com o maior aumento da taxa de esforço para comprar casa

Ponta Delgada é a segunda cidade do país onde a taxa de esforço para comprar casa mais subiu (33%), só superada por Faro (37%).

Um estudo da plataforma Idealista, divulgado ontem, em que são analisadas duas dezenas de cidades, revela que a taxa de esforço para comprar casa ou mesmo arrendar tem crescido em quase todas as capitais de distrito, porque os juros no crédito habitação estão em máximos da última década, depois de o Banco Central Europeu (BCE) ter aumentado a taxa de refinanciamento para 4%, o maior valor desde 2008.

Quem lida com a banca no crédito à habitação sabe que esta situação tem sido um calvário para muitas famílias açorianas, com cada vez mais casais jovens sem possibilidade de assumir os seus compromissos, e que se deverá agravar nos próximos meses com a ameaça do BCE em aumentar, ainda mais, as taxas de juro, conforme declarou esta semana Christine Lagard na sua deslocação a Portugal.

As taxas de esforço para comprar casa subiram mais de 10% na maioria das 20 capitais de distrito analisadas, o que não acontecia há décadas.

Seguem-se os aumentos da taxa de esforço em Faro (37 p.p.), Ponta Delgada (33 p.p.), Aveiro (32 p.p.), Porto (24 p.p.), Braga (23 p.p.), Viana do Castelo (23 p.p.), Évora (23 p.p.), Leiria (18 p.p.), Lisboa (18 p.p.), Setúbal (18 p.p.), Coimbra (16 p.p.), Vila Real (16 p.p.), Viseu (15 p.p.) e Santarém (11 p.p.).

As cidades onde a taxa de esforço para adquirir casa menos cresceu entre estes dois momentos foram a Guarda (4 p.p.), Castelo Branco (4 p.p.), Bragança (6 p.p.) e Beja (7 p.p.).

Neste período, só houve uma exceção: em Portalegre, o peso da prestação da casa sobre os rendimentos caiu 2 pontos percentuais (de 15% para 13%), revela o mesmo estudo do Idealista.

No início de 2023, a cidade com a maior taxa de esforço para comprar casa foi o Funchal (78%), seguido por Faro (73%), Lisboa (72%), Porto (63%), Aveiro (58%), Ponta Delgada (50%), Braga (46%), Viana do Castelo (44%) e Évora (43%).

Com taxas de esforço inferiores a 40% e superiores à recomendada de 33% encontram-se as cidades de Leiria (36%), Setúbal (35%), Coimbra (35%) e Viseu (35%).

Por outro lado, verifica-se que há sete capitais de distrito onde é possível comprar casa com uma taxa de esforço inferior à recomendada de 33% (em que a prestação da casa pesa menos de um terço do rendimento disponível da família): Vila Real (30%), Santarém (23%), Bragança (20%), Beja (20%), Castelo Branco (16%), Portalegre (13%) e Guarda (13%).

Taxas de esforço para comprar casa em Portugal

Diferença entre taxas de esforço em pontos percentuais (p.p.)

Capital de distrito	Taxa esforço 1T2019	Taxa esforço 1T2023	Diferença (em p.p.)
Aveiro	26%	58%	32
Beja	12%	20%	7
Braga	23%	46%	23
Bragança	14%	20%	6
Castelo Branco	12%	16%	4
Coimbra	19%	35%	16
Évora	20%	43%	23
Faro	36%	73%	37
Funchal	38%	78%	40
Guarda	10%	13%	4
Leiria	18%	36%	18
Lisboa	54%	72%	18
Ponta Delgada	17%	50%	33
Portalegre	15%	13%	-2
Porto	39%	63%	24
Santarém	12%	23%	11
Setúbal	17%	35%	18
Viana do Castelo	21%	44%	23
Vila Real	14%	30%	16
Viseu	20%	35%	15

Fonte: idealista - Criado com Datawrapper

Taxas de esforço para arrendar casa em Portugal

Diferença entre taxas de esforço em pontos percentuais (p.p.)

Capital de distrito	Taxa esforço 1T2019	Taxa esforço 1T2023	Diferença (em p.p.)
Aveiro	41%	50%	8
Beja	NA	NA	NA
Braga	41%	49%	8
Bragança	NA	NA	NA
Castelo Branco	24%	34%	10
Coimbra	31%	40%	9
Évora	NA	51%	NA
Faro	45%	68%	23
Funchal	56%	75%	19
Guarda	NA	NA	NA
Leiria	35%	43%	9
Lisboa	71%	82%	10
Ponta Delgada	42%	52%	10
Portalegre	NA	NA	NA
Porto	54%	74%	20
Santarém	26%	41%	14
Setúbal	38%	53%	15
Viana do Castelo	34%	51%	17
Vila Real	NA	NA	NA
Viseu	28%	43%	15

Fonte: idealista - Criado com Datawrapper

Arrendar casa com esforço superior ao recomendado

Das 20 cidades analisadas (14 com dados disponíveis), foi em Faro onde a taxa de esforço para arrendar a casa mais aumentou nos últimos quatro anos, passando de 45% no primeiro trimestre de 2019 para 68% no mesmo período de 2023 (+23 p.p.).

Entre os maiores aumentos das taxas de esforço para arrendar a casa em quatro anos está ainda o Porto

(20 p.p.), Funchal (19 p.p.), Viana do Castelo (17 p.p.), Setúbal (15 p.p.), Viseu (15 p.p.), Santarém (14 p.p.), Ponta Delgada (10 p.p.), Lisboa (10 p.p.), Castelo Branco (10 p.p.), Leiria (9 p.p.), Coimbra (9 p.p.), Aveiro (8 p.p.) e Braga (8 p.p.).

Lisboa é a cidade que requer o maior esforço por parte das famílias para arrendar uma casa, sendo necessário destinar 82% dos seus rendimentos no primeiro trimestre de 2023. Segue-se o Funchal (75%), Porto (74%), Faro (68%), Setúbal (53%),

Ponta Delgada (52%), Évora (51%), Viana do Castelo (51%), Aveiro (50%) e Braga (49%).

Já as cidades onde as rendas da casa pesam menos nos rendimentos familiares são Castelo Branco (34%), Coimbra (40%), Santarém (41%), Leiria (43%) e Viseu (43%). De referir que todas as capitais de distrito apresentaram taxas de esforço superiores ao recomendado, de 33%.

Cada vez mais difícil

Segundo a análise do Idealista, os preços das casas para comprar e arrendar continuam a subir em Portugal, assim como os juros no crédito habitação. Mas os rendimentos das famílias não acompanham esta evolução, com a agravante da alta inflação que reduz o poder de compra e a capacidade de poupança.

Deste desequilíbrio macroeconómico e financeiro nasce uma realidade: os custos da habitação pesam cada vez mais sobre o rendimento disponível, uma tendência que se observou nos últimos quatro anos em quase todas as capitais de distrito, aponta estudo do idealista. O esforço exigido para arrendar uma casa em Portugal aumentou 2 pontos percentuais (p.p.), passando de 69% no primeiro trimestre de 2019 a 71% no primeiro trimestre de 2023. Já na compra de casa, a taxa de esforço nacional aumentou 23 pontos, passando de 30% para 53% desde 2019.

As famílias que vivem em Portugal estão a ter cada vez mais dificuldades em enfrentar os elevados custos da habitação, seja para comprar ou para arrendar.

Por um lado, as taxas de juro estão a subir nos créditos habitação, tornando mais cara a aquisição de casa no nosso país, onde, por sinal, já são vendidas casas a preços elevados. E, por outro, a oferta de casas para arrendar é estruturalmente escassa no país, fazendo também disparar os preços das rendas - pelo menos em termos homólogos.

Criar mais habitação acessível é, aliás, a principal promessa do Governo com as medidas do Mais Habitação agora em discussão na especialidade parlamentar.

Num contexto em que a crise da habitação está no ar e muitas famílias encontram-se sufocadas com os custos da habitação, o Idealista analisou as taxas de esforço para a comprar e arrendar um apartamento T2 entre o primeiro trimestre de 2019 (antes da pandemia) e o primeiro trimestre de 2023.

E concluiu que em apenas quatro anos, o esforço para pagar a casa disparou em praticamente todas as capitais de distrito portuguesas.