

Pagar casa sem taxa de esforço?

Em Ponta Delgada tem de ganhar o triplo do que ganhava em 2019

As casas para comprar em Portugal ficaram mais caras em todas as capitais de distritos portuguesas entre o segundo trimestre de 2019 e igual período de 2023, à excepção de Portalegre (-23%), revela um estudo do idealista/data.

Somando este facto à subida dos juros no crédito habitação, observa-se um aumento da prestação da casa em todas as cidades.

Em resultado, o salário líquido necessário para pagar as prestações sem que a taxa de esforço supere os 30% mais do que duplicou em 13 capitais de distrito nos últimos quatro anos, revelam os dados do Idealista/Data.

Foi em Vila Real onde este aumento foi mais expressivo.

Nesta cidade, comprar uma casa com dois quartos custou, em termos medianos, 138 mil euros no segundo trimestre de 2023, mais 98% do que no mesmo período de 2019.

Ponta Delgada na frente

Com a subida dos juros, as famílias têm de ter um rendimento disponível de 1.523 euros por mês (ou 21.328 euros por ano), para que a prestação da casa de 533 euros/mês não supere 30% do seu salário.

Isto é, têm de ter quase o triplo do salário disponível face a 2019 para comprar uma casa sem esforço.

Entre as cidades em que o salário necessário para pagar a prestação da casa – com taxa de esforço de 30% – mais subiu em quatro anos está **Ponta Delgada (+175%)**, Viana do Castelo (+173%), Faro (+153%) e Leiria (+141%), mostram os dados.

Já no fundo da tabela está Portalegre, onde os preços das casas para comprar desceram 23% desde 2019, fixando-se em 54.363 euros no segundo trimestre de 2023.

Mas com a subida dos juros no empréstimo bancário, verificou-se um aumento de 10% nos rendimentos disponíveis necessários para pagar a



prestação da casa sem que a taxa de esforço supere os 30%.

As subidas menos expressivas dos salários necessários para pagar a casa foram observadas ainda na Guarda (+53%), em Beja (+65%), em Bragança (+70%), em Lisboa (+74%), no Porto (+91%) e em Castelo Branco (+92%) – muito embora sejam também elevadas.

Qual é o salário mais elevado para comprar casa em cada cidade?

Sem surpresa, Lisboa é a cidade onde comprar casa é mais caro: o preço mediano fixou-se em 411.472 euros entre Abril e Junho de 2023.

E, por conseguinte, para viver na capital portuguesa é preciso ter mais poupanças e estar preparado para pagar uma prestação da casa mais elevada, que se fixou em 1.584 euros mensais, considerando um crédito habitação financiado a 80% com custo de 4,14% em maio de 2023, segundo os dados do BCE.

Aqui as famílias têm de disponibilizar um salário líquido de 4.525 euros/mês (mais de 63 mil euros por ano), para que a prestação

da casa não pese mais de 30% no seu rendimento.

Logo a seguir está o Funchal, onde comprar casa custou 327.879 euros na primavera deste ano.

Para viver na capital madeirense, as famílias têm de ter poupanças de quase 100 mil euros para fazer face às despesas iniciais com a compra da casa (20% do valor para a entrada no crédito e mais 10% para outras despesas, como impostos).

E têm ainda de auferir 3.605 euros líquidos por mês para conseguir pagar uma prestação da casa de 1.262 euros sem que a taxa de esforço supere os 30%.

Também em Faro e no Porto os agregados familiares têm de ganhar salários líquidos superiores a 3.200 euros mensais para conseguir que a prestação da casa – que é superior a 1.100 euros/mês em ambas as cidades – não represente mais de um terço do rendimento disponível.

E se receber menos de 1.000 euros?

Mas, afinal, quais são as cidades onde é possível pagar a prestação da casa sem esforço recebendo menos

de 1.000 euros líquidos por mês? Segundo os cálculos do idealista/data, há cinco cidades onde é possível fazê-lo, nomeadamente Portalegre, Guarda, Castelo Branco, Beja e Bragança. Também são estas cidades onde os preços das habitações à venda são mais acessíveis aos bolsos das famílias, uma vez que as casas custam nestas cidades menos de 80 mil euros.

O que é visível é que quanto maior os preços das casas nas diferentes capitais de distrito do país, também maior será a poupança requerida para comprar uma habitação, assim como o salário líquido necessário para que a prestação da casa não pese mais de um terço do rendimento familiar.

Metodologia

Para realizar este estudo, o Idealista/Data calculou os preços das casas T2, em termos medianos, após negociação em baixa do valor da habitação anunciado no idealista. As poupanças necessárias para comprar casa dizem respeito à entrada da casa para o crédito habitação (20% do valor da compra), somado a outras despesas relacionadas com a transacção, como impostos e a escritura (10% do valor da compra).

Para calcular a prestação da casa inicial, foi considerado o custo de financiamento de comprar casa em Portugal em Maio de 2019 (1,31%) e em maio de 2023 (4,14%), aplicáveis aos créditos habitação contratados em Junho de cada ano, segundo os dados disponibilizados pelo Banco Central Europeu (BCE). O crédito habitação foi calculado com financiamento de 80% e prazo de 30 anos.

Depois, foram calculados os rendimentos líquidos necessários (por ano e por mês) que cada agregado deve receber para que o pagamento da prestação da casa não represente uma taxa de esforço superior a 30%, o valor recomendado pelo Banco de Portugal.

Açores reconhecidos no programa Miosótis

O Governo dos Açores foi formalmente informado de que o programa “Miosótis Açores” está reconhecido internacionalmente de acordo com os padrões do Global Sustainable Tourism Council (GSTC), obtendo, assim, o estatuto de GSTC-Recognized.

O “Miosótis Açores” tem como objectivo premiar as boas práticas de sustentabilidade dos alojamentos turísticos nos Açores, avaliando três categorias de performance ambiental: Gestão Energética, Gestão de Resíduos e Gestão das Águas.

Os Açores são o primeiro arqui-

pélago no mundo a ter alcançado a certificação internacional de “Destino Sustentável”, de acordo com os critérios do GSTC, e este novo reconhecimento por uma das mais prestigiadas instituições neste domínio, demonstra o percurso seguro e comprometido que a Região tem vindo a trilhar na elevação dos seus padrões de sustentabilidade e de afirmação como uma das maiores referências do turismo sustentável, informa o Governo em nota pública.

O reconhecimento atribuído ao “Miosótis Açores” surge em sequên-

cia de uma reestruturação técnica do programa, pela Secretaria Regional do Ambiente e Alterações Climáticas e pela Secretaria Regional do Turismo, Mobilidade e Infraestruturas, de modo a adaptá-lo ao padrão normativo do GSTC, em harmonia com a estratégia de turismo sustentável delineada para a Região e de forma a alinhar os padrões de sustentabilidade das entidades que operam no sector do turismo dos Açores.

Esta nova versão do normativo é baseada nos quatro pilares dos critérios GSTC – Gestão Sustentável,

Princípios Socioeconómicos, Culturais e Ambientais – e o estatuto GSTC-Recognized significa que o “Miosótis Açores” foi revisto por especialistas técnicos desta entidade internacional e pelo GSTC Assurance Panel, tendo sido considerado equivalente aos critérios GSTC para o turismo sustentável. No âmbito desta evolução do “Miosótis Açores”, será ainda lançada a plataforma oficial, responsável pelo processo de certificação e gestão da Certificação Miosótis, funcionando como um sistema de avaliação e performance.