

Venda de casas arrefece e oferta imobiliária aumenta 16% em Ponta Delgada

Com o aumento de preços da habitação em quase todas as regiões do país, mas principalmente em zonas turísticas como os Açores, os locais foram desistindo de comprar casas, por dificuldades na obtenção de crédito e pelos preços elevados.

O fenómeno está a provocar, agora, a queda de venda de casas desde o arranque deste ano, apesar de os juros no crédito habitação já estarem a descer há vários meses.

Esta menor procura de casas à venda no país está a ter impacto na evolução dos preços, que têm vindo a subir de forma mais lenta. E também se tem refletido no aumento da oferta de habitações disponíveis para comprar.

É isso mesmo que mostram os dados analisados pelo idealista, o principal Marketplace imobiliário do sul da Europa: o stock do parque habitacional português disponível para vender no segundo trimestre de 2024 subiu 10%, face ao que estava disponível no mesmo período de 2023, com destaque para Ponta Delgada, cuja oferta aumentou 16%.

Tal como no início de 2024, a oferta de habitação à venda em Portugal subiu em 13 das 20 capitais de distrito (com dados disponíveis) entre o segundo trimestre e o mesmo período do ano anterior.

A liderar a lista encontram-se Vila Real (43%), Leiria (33%), Viseu (30%) e Beja (29%), sendo as capitais de distrito onde stock disponível para comprar casa mais aumentou neste período.

A oferta de casas para comprar também subiu em Castelo Branco (17%), Ponta Delgada (16%), Setúbal (12%), Lisboa (11%), Bragança (11%), Porto (11%), Braga (7%), Santarém (6%) e Guarda (1%).

Por outro lado, Portalegre foi a cidade onde mais diminuiu a oferta de casas à venda (-25%), seguida por Évora (-16%), Viana do Castelo (-14%), Aveiro (-13%), Coimbra (-4%) e Faro (-2%).

Já no Funchal, a oferta de casas para comprar não variou nesse período.

Mais casas à venda em 15 distritos e ilhas

Analisando os 20 distritos e ilhas portuguesas com amostras representativas, verifica-se que a oferta de casas à venda subiu em 15 territórios entre o segundo trimestre de 2024 e o período homólogo.

O ranking da subida da oferta de casas para comprar durante o último ano é liderado por Bragança (38%), Vila Real (23%) e Viseu (21%). Seguem-se Porto (17%), Leiria (15%), Évora (13%), Beja (13%), Faro (13%), Setúbal (10%), Castelo Branco (10%), Lisboa (9%), Braga (6%), Santarém (5%), ilha de São Miguel (3%) e Viana do Castelo (2%).

No distrito de Coimbra, o stock de

casas à venda no último ano desceu 5%, seguido por Portalegre (-4%) e Guarda (-1%).

Na ilha da Madeira e em Aveiro, a oferta de casas não variou neste período.

Preços sobem 0,7% nos Açores

Com o aumento da oferta de casas os preços também arrefeceram e os aumentos significativos verificados no ano passado já não se registam este ano.

Segundo o INE, com dados analisados pelo idealista, no 1º trimestre deste ano os preços subiram nos Açores apenas 0,7%, com uma média de 1.104 euros o metro quadrado, ficando muito abaixo da média nacional.

“O preço mediano da habitação aumentou, em relação ao período homólogo de 2023, em 19 das 26 sub-regiões, destacando-se o Baixo Alentejo com o maior crescimento (28,5%)”, lê-se no boletim.

Também na Grande Lisboa (4,3%) e na Área Metropolitana do Porto (6,9%) o custo da habitação aumentou neste período.

Por outro lado, verificou-se que o preço das casas desceu em 6 sub-regiões e manteve-se estável numa (na Beira Baixa).

As casas ficaram mais baratas entre o início de 2024 e o mesmo período do ano passado nas Beiras e Serra da Estrela, Douro, Alto Alentejo, Região de Leiria, Terras de Trás-os-Montes e em Visão Dão Lafões.

“No período em análise, as sub-regiões da Grande Lisboa (2.795 euros/m²), Algarve (2.666 euros/m²), Região Autónoma da Madeira (2.046 euros/m²), Península de Setúbal (1.987 euros/m²) e Área Metropolitana do Porto (1.847 euros/m²) registaram preços da habitação superiores aos do país” e os mais elevados de todos, destaca o INE.

Tal como em trimestres anteriores, o Alto Alentejo apresentou o menor preço mediano de venda de alojamentos familiares (504 euros/m²).

Os dados do INE divulgados esta semana confirmam que a venda de casas em Portugal continuou a cair no arranque de 2024, apesar de o clima económico estar mais estável, a inflação estar a descer e os juros do crédito habitação também.

Este arrefecimento da procura de casa tem efeito sobre o custo da habitação, provocando uma desaceleração na subida dos preços.

É isso mesmo que mostram os dados do Instituto Nacional de Estatística (INE) divulgados: o preço das casas vendidas no país voltou a abrandar no início deste ano, tendo subido apenas 5% face ao período homólogo.

Mas este não é um cenário visível em todo o país, já que o preço das casas acelerou em 14 dos 24 municípios mais populosos.

Oferta de casas à venda por capitais de distrito

Variação entre o 2º trimestre de 2024 e o mesmo período de 2023

Cidades	Variação da oferta
Vila Real	43%
Leiria	33%
Viseu	30%
Beja	29%
Castelo Branco	17%
Ponta Delgada	16%
Setúbal	12%
Lisboa	11%
Bragança	11%
Porto	11%
Braga	7%
Santarém	6%
Guarda	1%
Funchal	0%
Faro	-2%
Coimbra	-4%
Aveiro	-13%
Viana do Castelo	-14%
Évora	-16%
Portalegre	-25%

Preço das casas vendidas nas sub-regiões do país

Valores medianos dos preços das casas no 1º trimestre 2024

Variação dos preços entre 1T2024 e o mesmo período do ano passado

Sub-regiões	Preço das casas (euros/m ²)	Variação homóloga
Baixo Alentejo	694	28,5%
Região Autónoma da Madeira	2 046	20,6%
Lezíria do Tejo	1 131	15,6%
Tâmega e Sousa	960	12,7%
Médio Tejo	897	12,1%
Alto Tâmega e Barroso	794	10,7%
Península de Setúbal	1 987	8,4%
Alentejo Litoral	1 617	8,0%
Área Metropolitana do Porto	1 847	6,9%
Oeste	1 488	6,8%
Alto Minho	1 127	6,7%
Ave	1 176	5,9%
PORTUGAL	1 644	5,0%
Região de Coimbra	1 084	4,5%
Grande Lisboa	2 795	4,3%
Cávado	1 389	2,6%
Algarve	2 666	2,2%
Alentejo Central	1 006	1,2%
Região de Aveiro	1 262	1,0%
Região Autónoma dos Açores	1 104	0,7%
Beira Baixa	557	-0,4%
Viseu Dão Lafões	794	-0,6%
Terras de Trás-os-Montes	714	-1,1%
Região de Leiria	1 065	-3,0%
Alto Alentejo	504	-4,2%
Douro	648	-4,7%
Beiras e Serra da Estrela	553	-7,5%