

Taxa de esforço para comprar casa é maior em P. Delgada e R. Grande

A taxa de esforço para comprar casa nos municípios da ilha de S. Miguel é maior em Ponta Delgada e menor na Ribeira Grande.

Já no que se refere à ilha Terceira, a taxa de esforço é maior na Praia da Vitória e menor nos municípios de Angra do Heroísmo, revela a plataforma imobiliária idealista.

A taxa de esforço mede o peso da habitação sobre o poder de compra do agregado familiar.

No caso dos municípios que apresentam maiores taxas de esforço por distritos e ilhas, as diferenças são expressivas, já que o mercado mais exigente do distrito de Faro (Lagos) é 128 pontos percentuais superior ao mais exigente da Guarda (Seia), onde o esforço para comprar casa é de 22%.

Taxa de esforço de 63% em Ponta Delgada

No caso dos Açores a taxa de esforço em Ponta Delgada é de 63% e a da Ribeira Grande é de 58%.

Já na Praia da Vitória a taxa de esforço é de 41% e a de Angra de 32%.

Nesta análise também é possível observar que no distrito de Lisboa é o município de Cascais que apresenta maior esforço para comprar casa (114%), enquanto Alenquer é onde o peso da prestação da casa pesa menos nos salários das famílias (36%).

No caso do distrito do Porto, é no concelho de Matosinhos onde é mais difícil comprar casa (com um esforço de 87%) e em Baião é onde é mais acessível (21%).

Como é sabido, antes de comprar casa, as famílias têm em conta uma série de fatores, como é o caso do preço da habitação, localização, áreas, estado de uso, a par do custo do financiamento bancário, que soma às despesas domés-



ticas que têm de assumir.

Um dos critérios mais relevantes é, por isto mesmo, a taxa de esforço, que mede o peso da prestação da casa sobre os rendimentos médios da família e difere ao longo do país.

O que os dados analisados pelo idealista revelam é que o Algarve concentra 6 dos 10 municípios onde a taxa de esforço das famílias para a compra de uma habitação é maior no terceiro trimestre de 2024.

Olhando para o top 10 dos municípios que possuem as maiores taxas de esforço na compra de casa de todo o país, salta à vista que o Algarve domina.

Lagos é a cidade onde é mais difícil comprar casa

Lagos é a cidade onde é mais difícil comprar casa, com a taxa de esforço a atingir os 150%.

Logo a seguir estão Loulé (137%), Albufeira (128%), Silves (127%), também com taxas de esforço superiores a 100%, o que significa que o salário médio das famílias que vivem nestes conce-

lhos não chegará para pagar a prestação da casa.

Mais abaixo, na 7ª e 8ª posições, estão Faro (99%), Portimão (91%).

Neste ranking, Cascais aparece em quinto lugar, com uma taxa de esforço na compra de casa de 114% dos rendimentos médios familiares no município. A seguir está Funchal (105%) e Lisboa (101%). No fim da lista está o concelho da Nazaré, distrito de Leiria, onde as famílias gastam 88% dos seus rendimentos médios para pagar a casa.

Maior procura poderá gerar mais preços

A descida da Euribor e a garantia pública do governo são atrativos para a compra de habitação própria por parte dos jovens.

Quem o diz é Sofia Cordeiro, diretora geral da Twinkllo, ao Jornal Económico, num momento em que todas as entidades bancárias já aderiram à garantia e se prevê uma corrida à medida.

“Sim, o regresso das descidas nas taxas de juro é uma boa notícia e tem-se refletido no aumento da procura de crédito habitação. A Euribor já está a

descer há vários meses e os bancos têm oferecido empréstimos a taxas mistas mais acessíveis, que representam atualmente a maioria dos empréstimos para compra de casa própria. Esta redução, embora moderada, cria uma maior atratividade para quem deseja adquirir casa própria, pois permite prestações mais atrativas”, refere Sofia Cordeiro.

“No entanto, é preciso lembrar que os valores das prestações ainda estão longe dos praticados antes de 2022. As taxas continuam num patamar elevado, o que significa que os consumidores estão a avaliar mais cuidadosamente as suas opções antes de avançarem para o financiamento. Além disso, diversos fatores podem influenciar a trajetória das taxas de juro, incluindo a inflação e conflitos no Médio Oriente, que continuam a ser um risco presente, podendo traduzir-se num impacto menos favorável nas prestações de crédito”, sublinha a especialista.

Acrescenta que a descida contínua das taxas de juro indexadas à Euribor, refletindo-se em prestações mensais mais baixas para crédito habitação, e as novas políticas de crédito, especialmente os apoios direcionados aos jovens têm, em geral, incentivado a procura de crédito habitação, mas “o aumento contínuo dos preços das casas mantém-se como uma barreira para muitos compradores, mesmo com a ligeira descida das taxas de juro. Nessa medida, os consumidores têm de ajustar o seu orçamento e capacidade financeira”.

E conclui: “A elevada inflação, aliada à crescente procura de imóveis por parte de não residentes com o número muito reduzido de construções, não permite oferta de imóveis no mercado. Os jovens portugueses não têm capacidade para pagar o valor de uma prestação com ou sem garantia pública, tem de se aumentar a oferta”.

Há mais edifícios licenciados este ano nos Açores

No terceiro trimestre de 2024 foram licenciados 243 edifícios na Região Autónoma dos Açores (construções novas, ampliações, reconstruções, alterações e demolições), a que corresponde um aumento de 12,5%, quando comparado com o trimestre homólogo, segundo dados do SREA consultados pelo “Diário dos Açores”.

Do total de edifícios licenciados neste trimestre, 70,0% corresponde a construções novas (170 edifícios).

Neste trimestre foram licenciados 146 fogos novos, correspondendo este valor a um aumento de 22,7% face ao mesmo período do ano anterior.

Em Setembro de 2024, o valor mediano de avaliação bancária do total de alojamentos nos Açores foi de 1.274

Licenciamento de Obras	Ano	Mês												Número Acumulado Homólogo
		jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total de edifícios licenciados	2023	64	74	72	58	84	74	66	62	88	75	65	46	642
	2024	65	68	51	83	105	91	89	78	76				706
das quais construções novas	2023	38	51	45	38	55	46	47	45	54	50	45	33	419
	2024	46	50	38	53	65	70	62	53	55				492
Edifícios licenciados para Habitação	2023	47	54	51	41	60	57	46	44	61	61	50	37	463
	2024	47	42	37	58	78	60	73	59	59				513
das quais construções novas	2023	29	43	35	27	42	40	35	36	40	45	36	26	327
	2024	35	32	27	41	54	43	49	40	44				365
Fogos novos licenciados	2023	33	48	48	34	52	47	36	38	45	49	42	33	381
	2024	42	47	27	54	60	57	56	42	48				433

Fonte: INE, Sistema de Indicadores de Operações Urbanísticas (SIU).

Nota: O Total de licenças concedidas inclui licenças para construções novas, ampliações, restaurações e demolições de edifícios.

euros/m², valor superior em 5,2% ao verificado no mesmo mês do ano anterior.

No mesmo mês, o valor mediano de

avaliação bancária da tipologia Apartamentos foi de 1.776 euros/m², valor superior em 17,9% ao verificado no mês homólogo. O valor mediano de avalia-

ção bancária da tipologia Moradias foi de 1.200 euros/m², valor superior em 3,2% ao verificado no mesmo mês do ano anterior.