

Açores lideram subida de preços das casas em Janeiro

No mês de Janeiro de 2024, os preços das casas à venda aumentaram em todas as regiões do país, com exceção do Alentejo (-1,4%), segundo barómetro de preços do idealista/news.

A liderar as subidas dos preços, encontra-se a Região Autónoma dos Açores (2,9%), seguida pelo Norte (1,4%), Região Autónoma da Madeira (1,3%), Área Metropolitana de Lisboa (1,1%), Centro (1%) e Algarve (1%).

A Área Metropolitana de Lisboa, com 3.579 euros/m², continua a ser a Região mais cara para adquirir habitação, seguida pelo Algarve (3.283 euros/m²), Região Autónoma da Madeira (2.914 euros/m²) e a região Norte (2.134 euros/m²).

Do lado oposto da tabela encontram-se o Centro (1.414 euros/m²), a Região Autónoma dos Açores (1.481 euros/m²) e o Alentejo (1.503 euros/m²) que são as regiões mais baratas para comprar casa.

Mais 2% em S. Miguel

Por outro lado, as casas ficaram mais caras em S. Miguel 2% de Dezembro para Janeiro.

Analisando os 25 distritos e ilhas com amostras representativas, salta à vista que as casas à venda ficaram mais caras em 18 territórios entre Janeiro face a Dezembro.

Foi em Castelo Branco onde os preços das casas para comprar mais subiram (4%), seguido da ilha de Santa Maria (3%), ilha do Faial (2,9%) e ilha Terceira (2,5%).

A lista dos territórios que registaram um maior encarecimento das casas à venda continua com Vila Real (2,3%) e ilha de São Miguel (2%).

Com subidas dos preços das casas inferiores a 2% encontram-se a Guarda (1,5%), ilha de Porto Santo (1,4%), Porto (1,4%), Viseu (1,4%), ilha da Madeira (1,3%), Aveiro (1%), Faro (1%), Leiria

(0,9%), Santarém (0,9%), Coimbra (0,9%) e Braga (0,6%).

Por outro lado, os preços das habitações para comprar mantiveram-se estáveis neste período em Setúbal (0,2%), ilha do Pico (0,2%), Viana do Castelo (-0,1%), Bragança (-0,2%), Beja (-0,3%) e Portalegre (-0,4%). Por outro lado, os preços das casas apenas desceram em Évora (-6,5%).

Risco de bolha imobiliária

O acesso à habitação em Portugal está cada vez mais difícil, sobretudo, para as famílias com salários médios e baixos.

E por detrás desta dificuldade está a subida “preocupante” dos preços das casas no país nos últimos anos, a par dos elevados juros nos créditos habitação e da perda de poder de compra.

Acontece que esta elevada subida dos custos da habitação tem também riscos para a estabilidade financeira e para a economia em geral: “A subida dos preços [das casas] não justificada pelos fundamentos económicos poderá corresponder a uma bolha imobiliária”, alerta o economista Carlos Tavares, ex-Ministro da Economia do Governo de Durão Barroso, que coordenou recentemente um estudo sobre Habitação publicado pelo Observatório de Políticas Económicas da Sedes, em declarações ao idealista/news.

“Tenho dificuldade em admitir que não existe o risco de estarmos na presença de uma bolha imobiliária”, começa por dizer Carlos Tavares, explicando que “os preços das casas estavam, em finais de 2022, cerca de 75% acima do ‘pico’ observado quando se desencadeou a crise financeira em 2007/2008”. E esta subida foi “largamente suportada pelos efeitos da política monetária e da oferta de crédito, o que é uma característica típica das bolhas”, sublinha ainda o coordenador do estudo “Habitação e políticas de habitação para

Preço das casas para comprar por capitais de distrito

/valor mediano em janeiro (euros/m²)
/variação entre janeiro e dezembro (%)

Capitais de distrito	Preço (euros/m ²)	Variação mensal (%)
Aveiro	2 506	0,5%
Beja	929	-2,9%
Braga	1 776	0,8%
Bragança	924	-0,7%
Castelo Branco	867	0,5%
Coimbra	1 839	0,8%
Évora	2 010	-0,1%
Faro	2 920	0,8%
Guarda	784	-2,9%
Leiria	1 442	2,0%
Lisboa	5 516	1,4%
Porto	3 494	1,2%
Santarém	1 208	1,9%
Setúbal	2 268	0,4%
Viana do Castelo	1 884	-0,3%
Viseu	1 410	0,6%
Funchal	3 228	1,2%
Ponta Delgada	1 881	0,3%

Fonte: idealista - Criado com Datawrapper

Portugal” elaborado para a Sedes e publicado em julho de 2023.

Vendas caíram em 2023

Embora a venda de casas tenha caído ao longo de 2023 devido à perda de poder de compra, rápida subida dos juros e clima de incerteza, os preços das casas continuaram a subir ao longo do ano – embora a menor ritmo – pelo que o imobiliário em Portugal continua sobrevalorizado, tal como alerta a Comissão Europeia.

E, ao que tudo indica, “a oferta de habitação acessível continua a ser insuficiente em Portugal [face à procura], o que pode manter a pressão sobre os preços das casas” no médio prazo, avisa ainda o economista.

Na sua perspectiva, “o cenário mais desejável seria o de uma ‘aterragem’ suave dos preços, com a sua redução gradual proporcionada por um aumento substancial da oferta de habitações para arrendamento”.

Para resolver a dificuldade do acesso à habitação que hoje assola Portugal, Carlos Tavares, também ex-Presidente da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) entre 2005 e 2016 e ex-presidente do Banco Montepio entre 2018 e 2022, avalia as actuais medidas do Mais Habitação e coloca propostas alternativas. Uma delas passa por rever o modelo de remuneração dos mediadores imobiliários (que é exclusivo do lado da oferta), de forma a desincentivar a venda de casas a preços elevados.

Meio milhão de passageiros desembarcados nos portos dos Açores supera valor de 2019

Os Açores registaram mais de 564 mil passageiros desembarcados em portos, no ano de 2023, superando o número de 2019, pré-pandemia de covid-19, segundo dados revelados pelo Serviço Regional de Estatística (SREA).

Entre Janeiro e Dezembro de 2023, a Região contabilizou 564.621 passageiros desembarcados por via marítima, mais 58.478 (11,6%) do que em 2022, segundo os dados divulgados na página da Internet do SREA.

O número superou, pela primeira vez, o de 2019, antes da pandemia de covid-19, em que tinham desembarcado nos portos da Região 562.993 passageiros.

Desde 2020 que está suspensa a operação sazonal da Atlânticoline que ligava todas as ilhas do arquipélago (com exceção do Corvo), com navios de maior



dimensão, entre Maio e Setembro.

Nos meses de época alta, há agora apenas ligações marítimas entre as ilhas do Grupo Central (Terceira, Graciosa, São Jorge, Pico e Faial) e entre as Flores e o Corvo.

De acordo com os dados disponíveis na página do SREA, com registos desde 2019, o número de desembarques de 2023 só não supera o de 2017, em que foram contabilizados 586.073 passageiros.

Olhando apenas para os valores de dezembro, o número de passageiros desembarcados em portos registou uma subida de 19,1% face ao período homólogo, passando de 20.571 para 24.510.

No total de 2023, a ilha do Pico, que tem várias ligações diárias ao Faial, foi a que registou maior movimento de passageiros, com 258.419 desembarques, mais 11,9% do que no período homólogo.

O Faial registou valores semelhantes, com 241.156 passageiros desembarcados, um aumento de 10,7% em comparação com 2022.

Já a ilha de São Jorge, que também tem ligações diárias ao Pico e ao Faial, foi a que verificou a maior subida percentual (16,6%), com 53.863 desembarques.

As ilhas do Grupo Ocidental (Flores e Corvo) são ligadas pela ‘linha rosa’, entre duas e seis vezes por semana, consoante a época.

Nas Flores, o número de desembarques (2.170) cresceu 6,7%, face a 2022, e no Corvo (2.054) 7,1%.

As ilhas Terceira e Graciosa, que têm ligações marítimas de passageiros apenas na época alta, foram as únicas a registar um decréscimo homólogo de passageiros desembarcados no período em análise.

Na Terceira (4.755), a quebra foi de apenas cinco passageiros (0,1%), enquanto na Graciosa (2.204) a descida foi de 13,8%.