

EDIÇÃO 2022

ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO EM PORTUGAL

ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

CENTURY 21.

Portugal

ESTUDO ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO EM PORTUGAL

O QUÊ?

APURAR A CAPACIDADE DE ACESSO DAS FAMÍLIAS PORTUGUESAS À HABITAÇÃO NAS ATUAIS CONDIÇÕES DE MERCADO QUER POR VIA DA AQUISIÇÃO QUER DO ARRENDAMENTO.

ONDE?

CAPITAIS DE DISTRITO (PORTUGAL CONTINENTAL), COM DETALHE NAS ÁREAS METROPOLITANAS DE LISBOA E O PORTO, BEM COMO NO ALGARVE

COMO?

COLOCANDO DUAS QUESTÕES DE BASE:

Qual a taxa de esforço de uma família para aceder a uma casa de 90 m² nas atuais condições de mercado

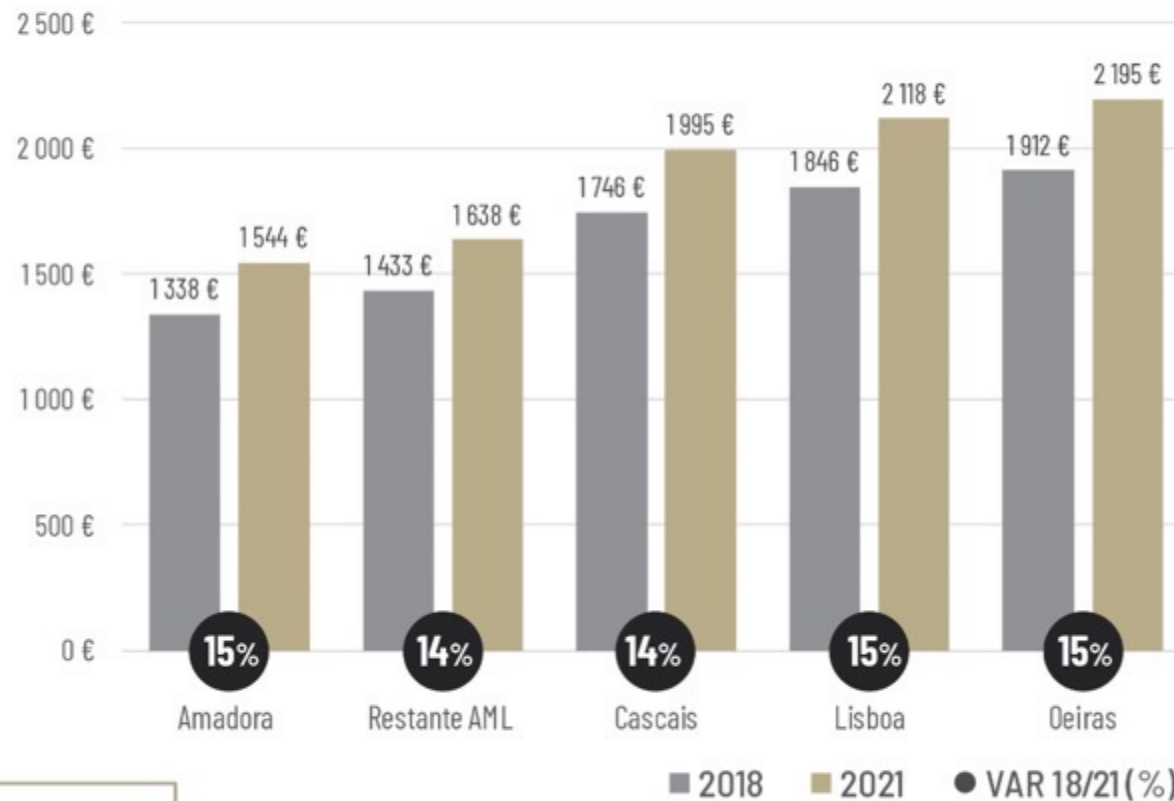
A que casa podem as famílias efetivamente aceder com o seu rendimento atual

RENDIMENTO | QUAL O RENDIMENTO MÉDIO DISPONÍVEL DAS FAMÍLIAS?

- RENDIMENTO MÉDIO MENSAL DISPONÍVEL POR FAMÍLIA VARIA ENTRE OS 2.195€ DE OEIRAS E OS 1.544 € DA AMADORA. LISBOA BASTANTE PRÓXIMO DE OEIRAS.
- AUMENTO EM TORNO DOS 15% FACE A 2018 NA GENERALIDADE DOS MERCADOS

GAP DE 30% ENTRE O RENDIMENTO NOS DIFERENTES CONCELHOS DA ÁREA METROPOLITANA E LISBOA

RENDIMENTO MÉDIO DISPONÍVEL DAS FAMÍLIAS (Mensal)



NOTA: Rendimento médio bruto declarado deduzido de IRS por agregado fiscal (o agregado familiar conforme reportado à AT na declaração de rendimentos). Último período disponível 2019 - Fator de atualização foi a taxa de evolução anual da despesa de consumo final das famílias - Cálculos CENTURY 21 com dados INE/AT

Fonte: INE/AT com projeção CENTURY 21

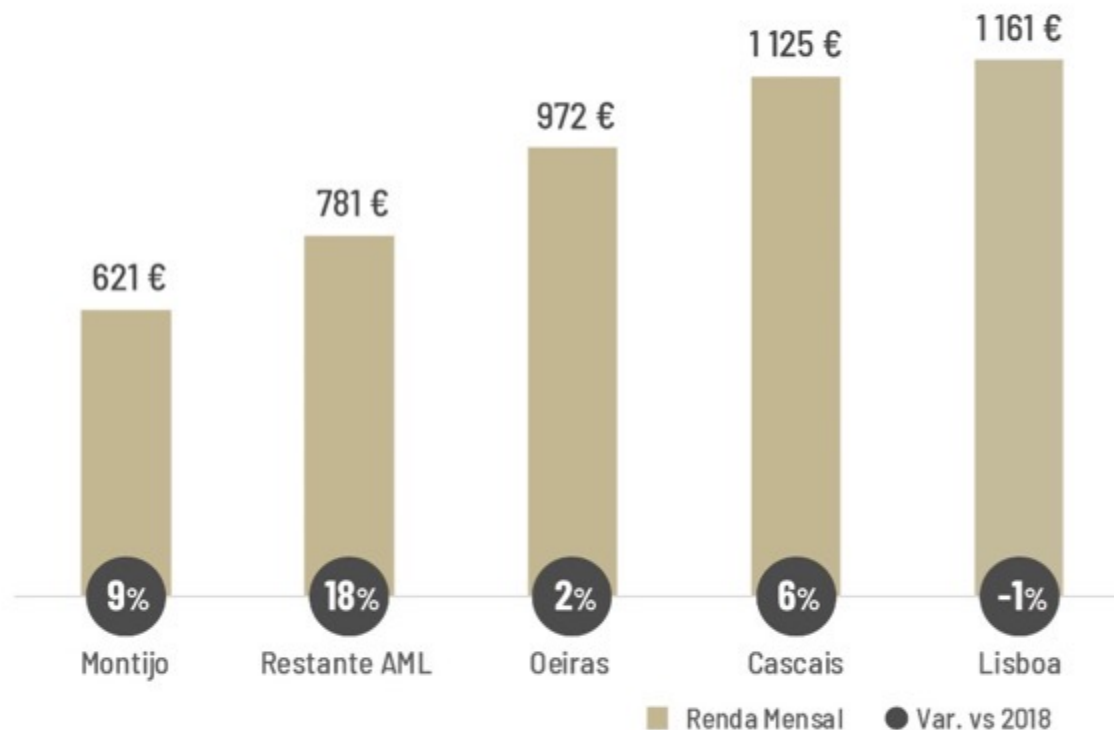
ARRENDAR | QUANTO CUSTA ARRENDAR UMA CASA DE 90 M²?

RENDA MÉDIA CONTRATADA PARA 90 M²

- LISBOA E CASCAIS TÊM VALORES DE RENDA IDÊNTICOS, PRATICAMENTE DUPLICANDO O VALOR PRATICADO NO MERCADO MAIS BARATO PARA ARRENDAR NA REGIÃO. SÃO OS DOIS ÚNICOS MERCADOS COM RENDAS ACIMA DOS 1.000€.
- AO CONTRÁRIO DOS PREÇOS, AS RENDAS NÃO APRESENTAM DIFERENÇAS ASSINALÁVEIS FACE À PRÁTICA DE MERCADO EM 2018.

GAP DE 46% ENTRE A RENDA RESIDENCIAL NOS DIFERENTES MERCADOS DA REGIÃO

NOTA: Cálculo para o arrendamento de uma habitação de 90 m² tendo como base a renda média contratada em cada concelho em 2019 com referência aos dados do SIR-Arrendamento da Confidencial Imobiliário.



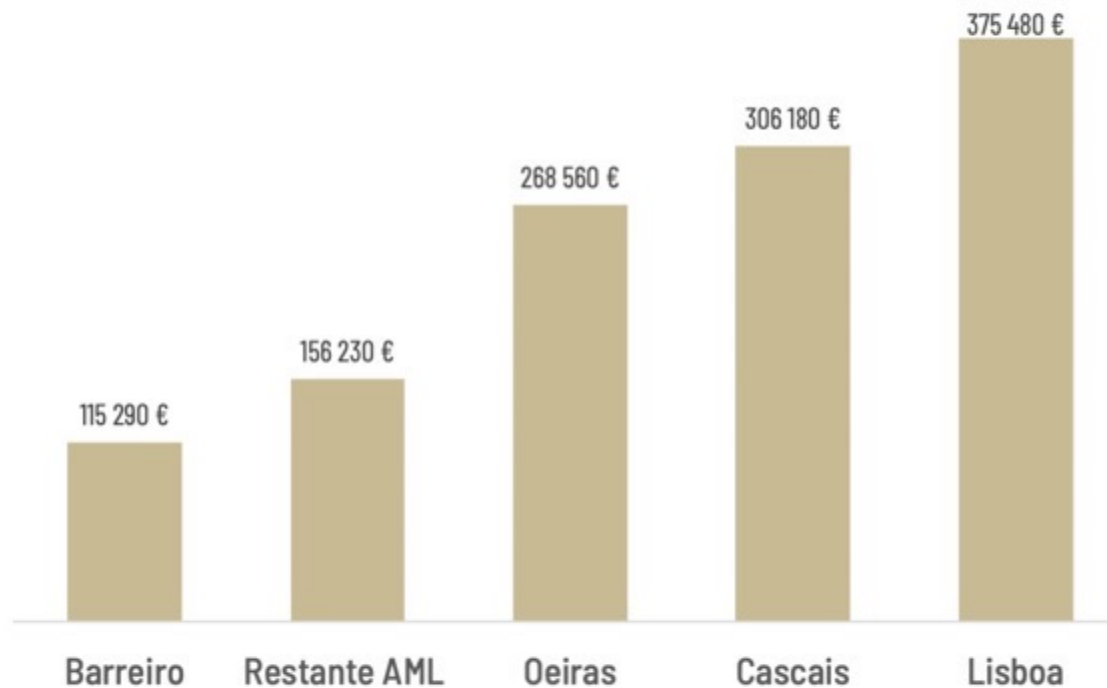
Fonte: Confidencial Imobiliário / cálculo CENTURY 21

COMPRAR | QUANTO CUSTA COMPRAR UMA CASA DE 90 M²?

PREÇO MÉDIO DE VENDA PARA 90 M²

- LISBOA LIDERA, EXIGINDO MAIS DE 375.000€ PARA COMPRAR 90 M², SEGUIDA POR CASCAIS, TAMBÉM ACIMA DOS 300.000€.
- BARREIRO ESTÁ NO EXTREMO OPOSTO, EXIGINDO POUCO MAIS DE 115.000€.

GAP DE 69% ENTRE O PREÇO DA HABITAÇÃO NOS DIFERENTES MERCADOS DA REGIÃO



NOTA: Cálculo para a compra de uma habitação de 90 m² tendo como base o preço médio de venda em cada concelho em 2021 com referência aos dados do SIR - Sistema de Informação Residencial da Confidencial Imobiliário

Fonte: Confidencial Imobiliário / cálculo CENTURY 21

COMPRAR | QUANTO É QUE A MINHA PRESTAÇÃO AO BANCO PODE AUMENTAR?

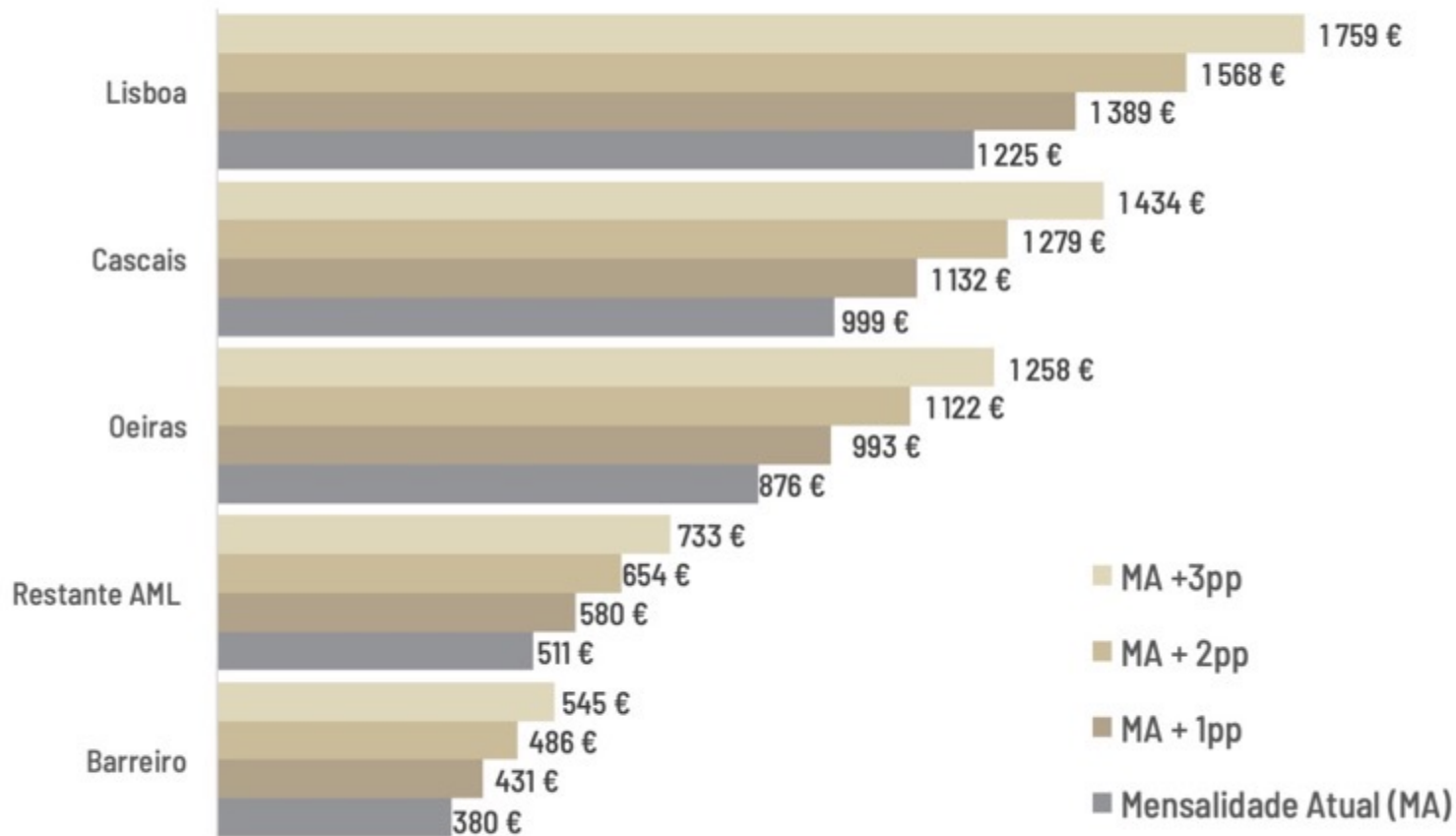
PROJEÇÃO AUMENTO DAS TAXAS DE JURO (LTV 85% - EUR 12M)

Cenário atual de TAN 2,35% - prestação hoje

Cenário 1 - TAN 3,35%
Cenário 2 - TAN 4,35%
Cenário 3 - TAN 5,35%

- AML, ESSES CENÁRIOS TRADUZEM:
 - Aumento de 69€
 - Aumento de 143€
 - Aumento de 222€
- EM LISBOA, ESSES CENÁRIOS TRADUZEM:
 - Aumento de 164€
 - Aumento de 343€
 - Aumento de 534€

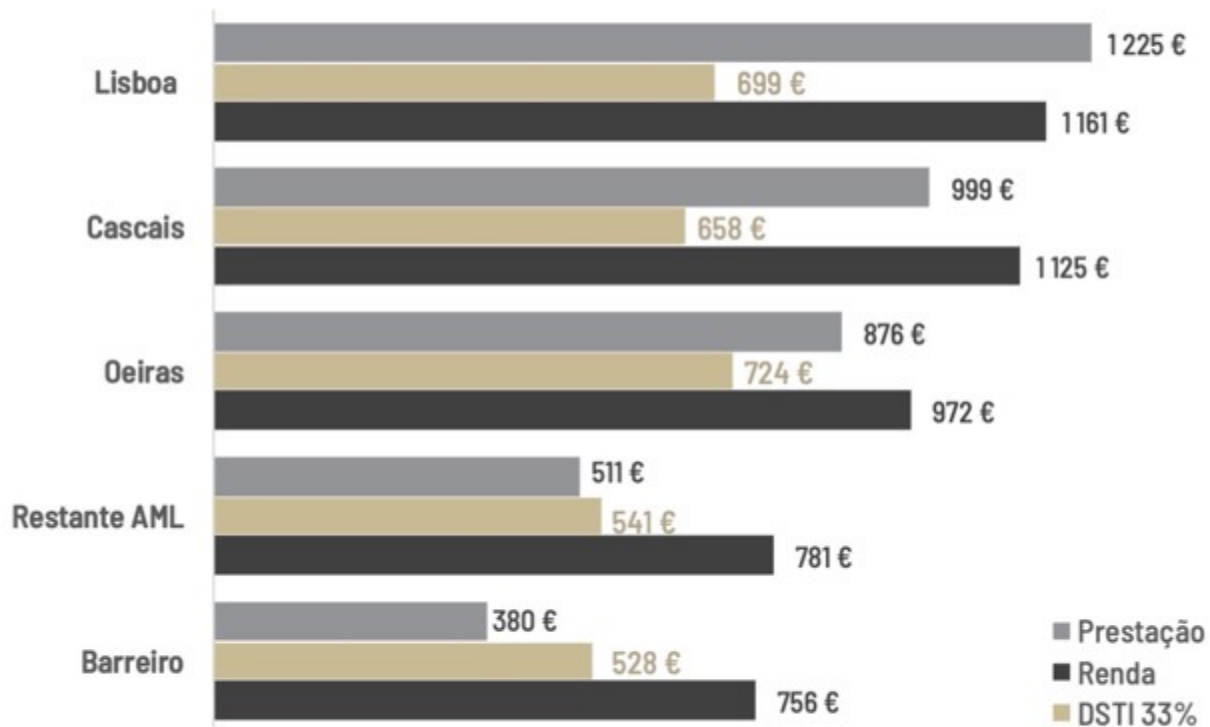
NOTA: O valor da prestação refere-se a um empréstimo com maturidade de 30 anos, LTV de 85%, Euribor 12 Meses. Os restantes 15% para aquisição pressupõe-se ser de capitais próprios.



ENCARGOS | QUANTO CUSTA COMPRAR E ARRENDAR E QUANTO DEVERIAM AS FAMÍLIAS ALOCAR À HABITAÇÃO?

MENSALIDADES PARA COMPRAR E ARRENDAR 90 M²

- ADQUIRIR A CASA DE 90 M² IMPLICA UM ENCARGO MENSAL ABAIXO DA RENDA EM TODOS OS MERCADOS DA REGIÃO, COM A ÚNICA EXCEÇÃO DE LISBOA, ONDE OS ENCARGOS SÃO SEMELHANTES.
- EM QUALQUER DOS MERCADOS, ARRENDAR UMA CASA DE 90 M² SUPERA O ORÇAMENTO ACONSELHADO. NA COMPRA, TAL ACONTECE EM CERCA DE METADE DOS MERCADOS, LIDERADOS POR LISBOA, ONDE ESSE DIFERENCIAL É MAIOR (+75%)



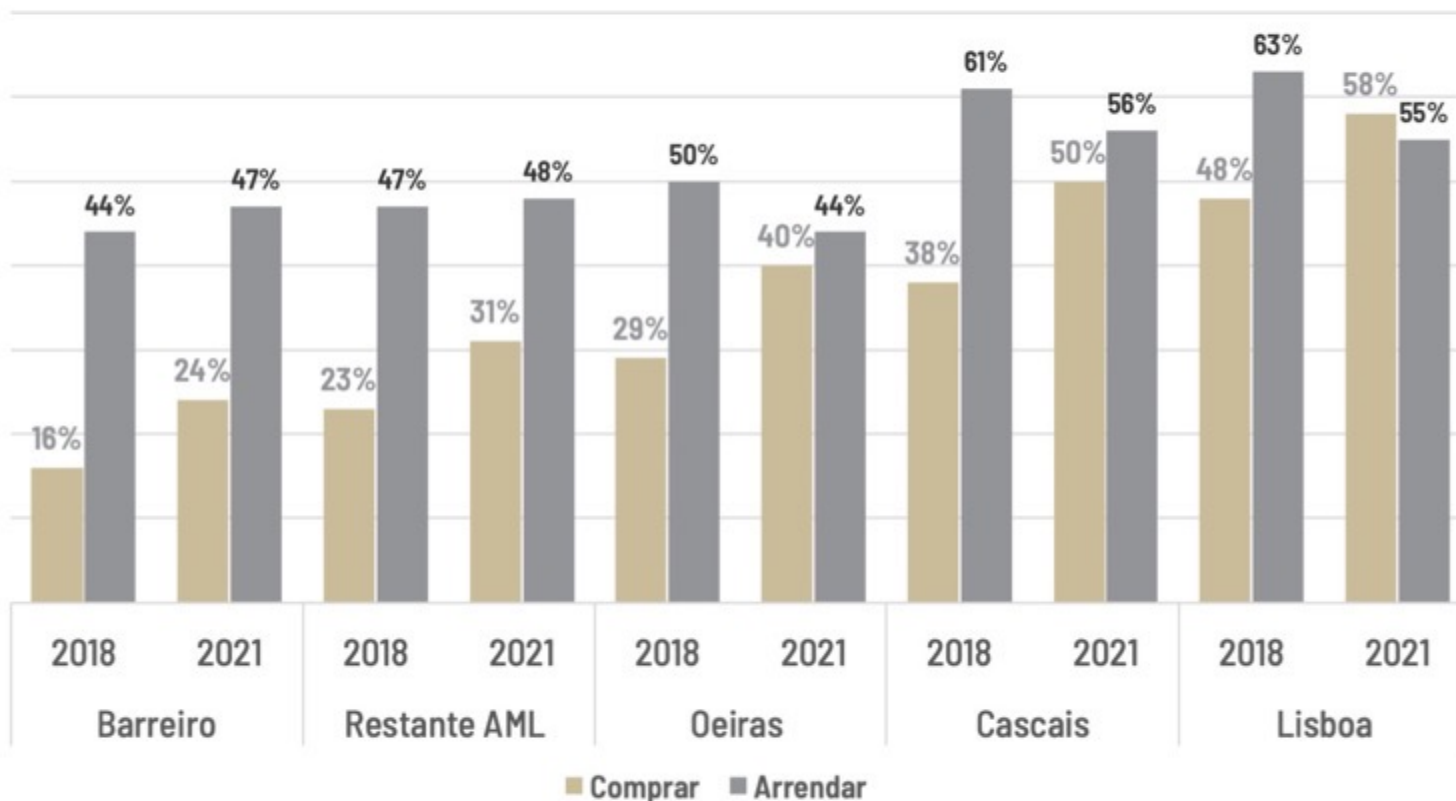
NOTA: A mensalidade limite corresponde a um terço do rendimento médio mensal disponível por família, refletindo a taxa de esforço máxima de 33% aconselhada para o acesso à habitação. As mensalidades para renda e aquisição foram calculadas pela Century 21, com base nos dados da Confidencial Imobiliário para uma habitação de 90 m². A mensalidade de arrendamento é o cálculo direto da renda média unitária (€/m²) pela área indicada. A mensalidade de aquisição resulta da prestação média de diversas simulações bancárias (85% LTV, maturidade 360 meses, Euribor 12 meses - Os restantes 15% são considerados capitais próprios).

Fonte: Confidencial Imobiliário / cálculo CENTURY 21

TAXA DE ESFORÇO | COMO EVOLUÍRAM AS TAXAS DE ESFORÇO PARA ACEDER A 90 M²?

EVOLUÇÃO DA TAXA DE ESFORÇO PARA ACESSO A CASA DE 90 M²

- EM GERAL, AS TAXAS DE ESFORÇO PARA O ARRENDAMENTO DESAGRAVARAM, AO PASSO QUE AS TAXAS DE ESFORÇO PARA A COMPRA AUMENTARAM. APESAR DISSO, EM GERAL TAMBÉM, ARRENDAR CONTINUA A EXIGIR MAIOR ESFORÇO DO QUE COMPRAR.
- LISBOA É A ÚNICA EXCEÇÃO. PESE EMBORA PARTILHAR A TENDÊNCIA DE DESAGRAVAMENTO NO ESFORÇO DO ARRENDAMENTO E DE INCREMENTO NO ESFORÇO DA COMPRA, A CAPITAL EXIGE AGORA MAIOR ESFORÇO PARA COMPRA DO QUE PARA ARRENDAR.

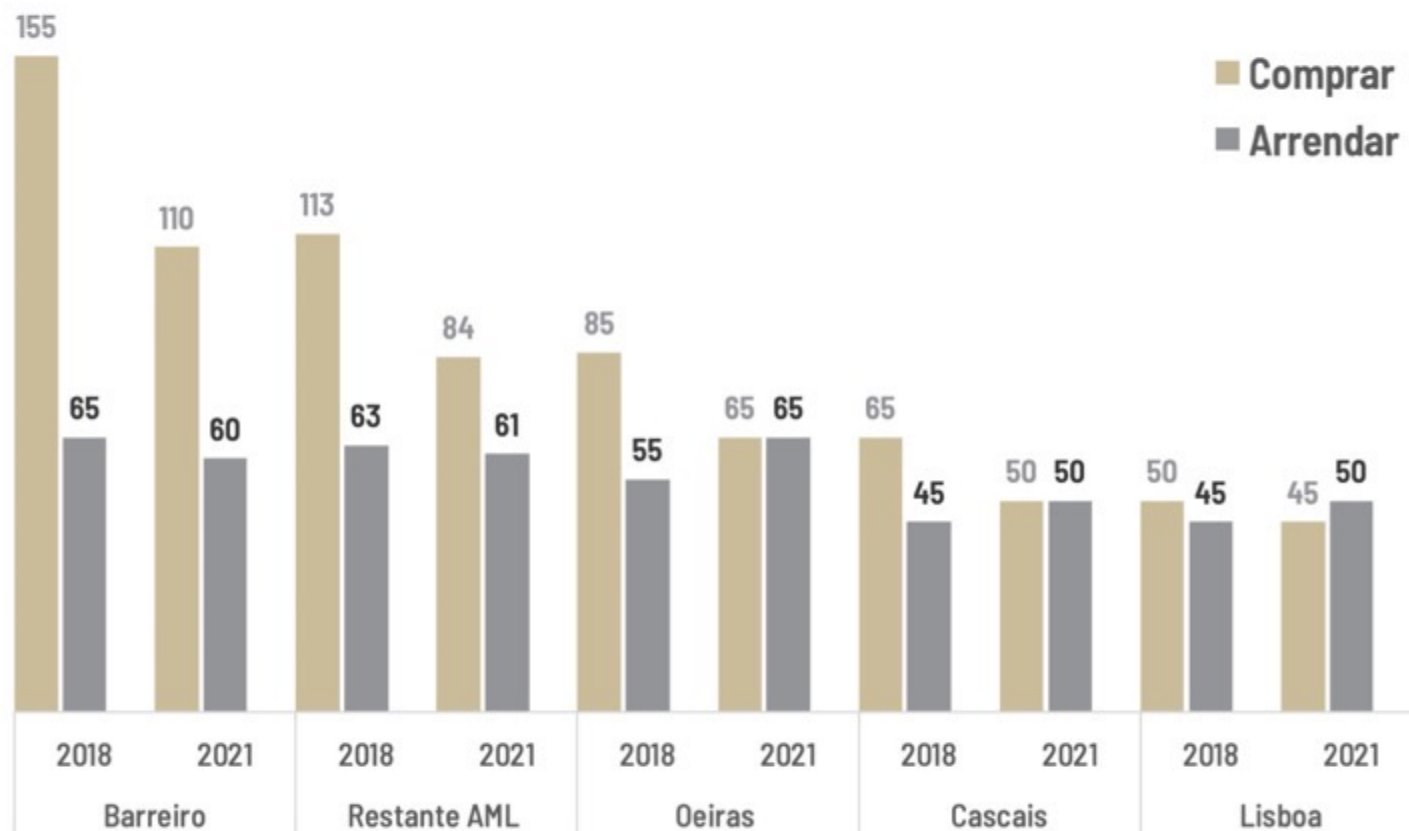


Fonte: CENTURY 21

ÁREAS | COMO EVOLUÍRAM AS ÁREAS A QUE EU POSSO ACEDER?

EVOLUÇÃO DAS ÁREAS ADEQUADAS AO MEU PODER DE COMPRA (M²)

- EM GERAL, NA ATUALIDADE, O PODER DE COMPRA PERMITE COMPRAR CASAS MENORES DO QUE PERMITIA EM 2018. NO ARRENDAMENTO, O COMPORTAMENTO NÃO É HOMOGÉNEO ENTRE OS DIFERENTES MERCADOS, MAS AS DIFERENÇAS EM QUALQUER DOS SENTIDOS (AUMENTO OU PERDA) SÃO MENOS VINCADAS DO QUE NA COMPRA.
- EM LISBOA, AS ÁREAS SÃO SEMELHANTES A 2018, DE 45 A 50 M². MAS NUMA PERSPETIVA INVERSA. OU SEJA, ARRENDA-SE ATUALMENTE MAIS DO QUE SE COMPRA, MAS ESSE DIFERENCIAL CONTINUA A SER DE APENAS 5 M².



Fonte: CENTURY 21

Obrigado²¹