

ESTUDO ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO EM PORTUGAL E ESPANHA

APRESENTAÇÃO RICARDO SOUSA



PORQUÊ?

A CENTURY 21 Portugal tem absoluta consciência do desafio que o acesso à habitação representa para a população portuguesa.

Enquanto operador de referência do setor imobiliário residencial, tem a responsabilidade de contribuir para uma reflexão informada sobre a realidade atual e para a identificação de estratégias, que aumentem as soluções habitacionais acessíveis, em Portugal.



ESTUDO ACESSIBILIDADE À HABITAÇÃO EM PORTUGAL E ESPANHA

O QUÊ?

APURAR A CAPACIDADE DE ACESSO DAS FAMÍLIAS PORTUGUESAS À HABITAÇÃO NAS ATUAIS CONDIÇÕES DE MERCADO QUER ATRAVÉS DE AQUISIÇÃO, QUER DE ARRENDAMENTO.

ONDE?

CAPITAIS DE DISTRITO (PORTUGAL CONTINENTAL), COM DETALHE NAS ÁREAS METROPOLITANAS DE LISBOA E 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



ENQUADRAMENTO

CULTURA PROPRIETÁRIO

70%

(AML/AMP: +/- 65%)
(Lisboa/Porto: +/- 50%)

+/- 65%

das famílias
já têm a sua
habitação paga

5%

com encargos
superiores a
500€

Políticas
restritivas,
concessão de
crédito.

LTV, DSTI
+3% teste
esforço

ENQUADRAMENTO

CULTURA DE
PROPIETARIO

75%

Barcelona 67%
Madrid 76%

72%

de las familias
propietarias ya
tienen su vivienda
pagada

Tipo Fijo

del 40% en 2017
al 70% en 2022

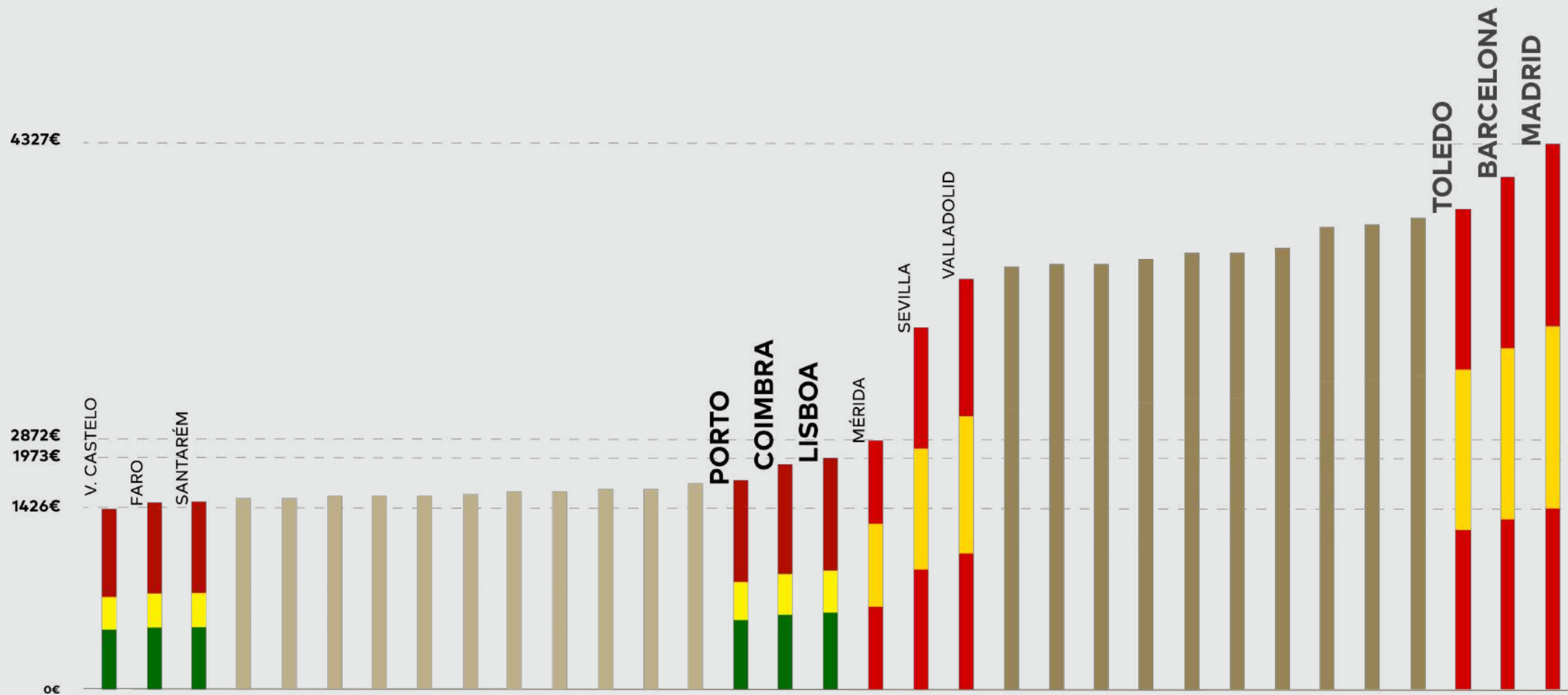
Políticas
restrictivas,
concesión de
crédito

LTV, DSTI
+3% test de
esfuerzo



RENDIMENTO MÉDIO DISPONÍVEL DAS FAMÍLIAS

Fonte: Dados INE com projeção CENTURY 21

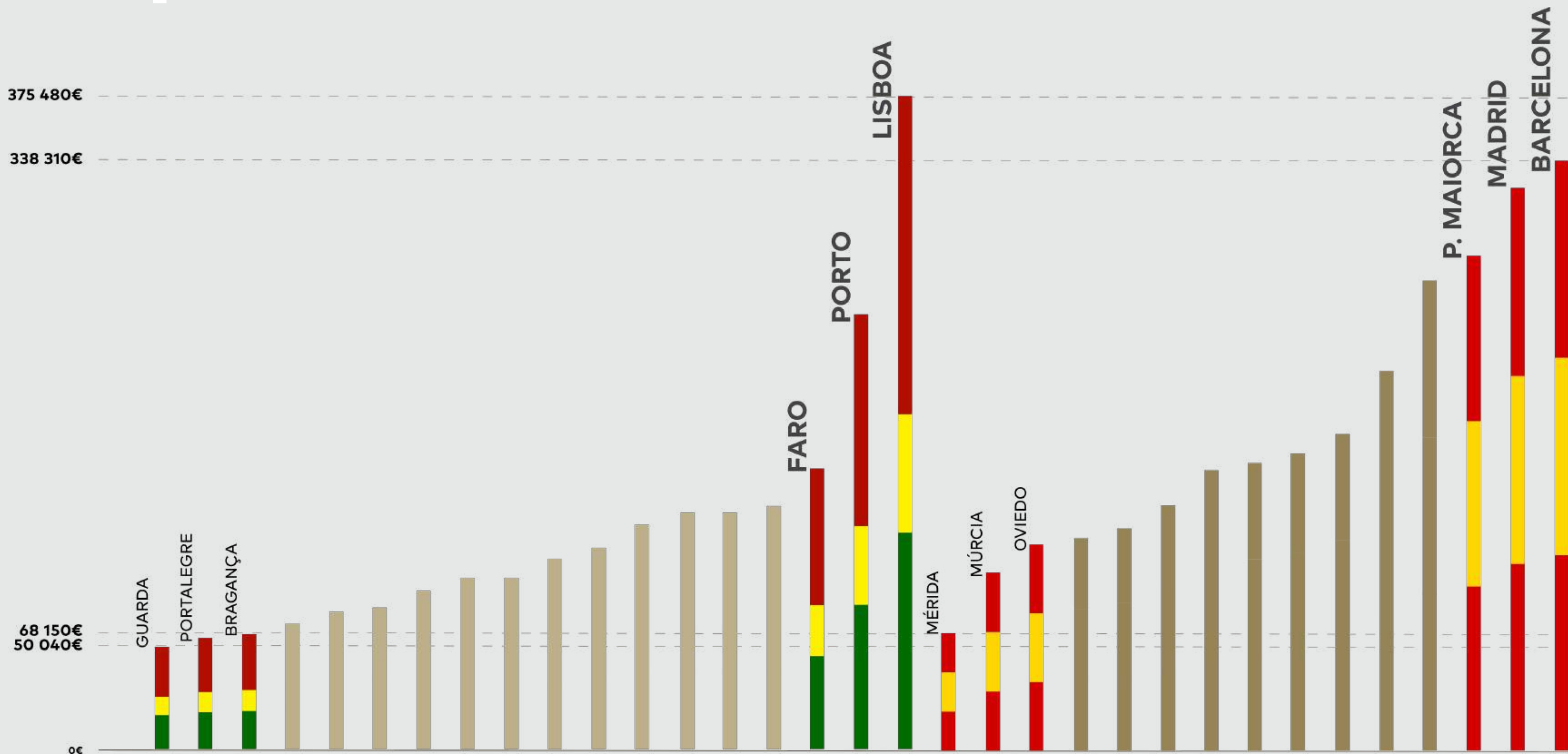






PREÇO MÉDIO DE VENDA PARA 90 M² 2022

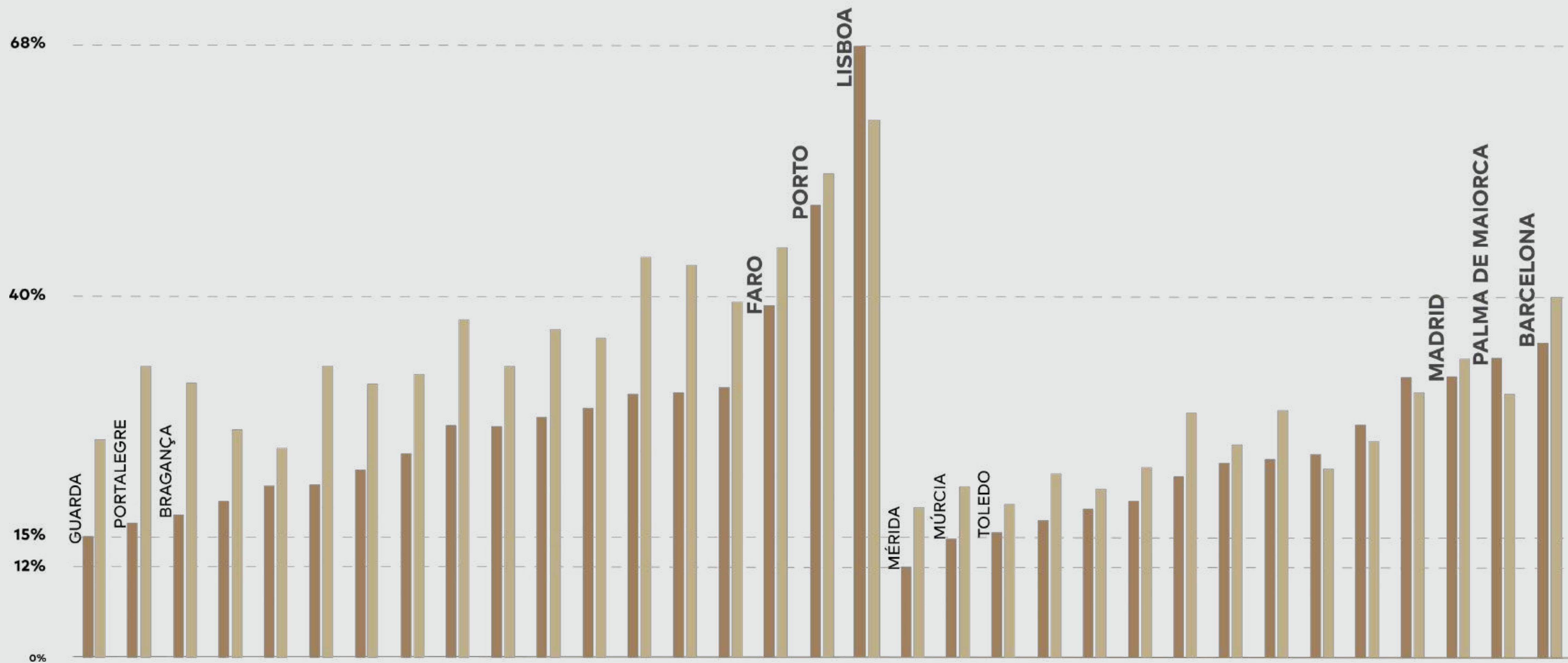
Fonte: Confidencial Imobiliário e UdA com cálculos CENTURY 21



EVOLUÇÃO DAS TAXA DE ESFORÇO PARA A COMPRA E ARRENDAMENTO DE 90 M²

Fonte: CENTURY 21

COMPRA ARRENDAMENTO



ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

NUM MINUTO

AREA GEOGRAFICA DE LISBOA: 100 KM2

DENSIDADE POPULACIONAL DE LISBOA: 5.545 HABITANTES/KM2

OFERTA ATIVA EM VENDA: 17% COM VALOR INFERIOR A 300.000€

AREA GEOGRAFICA DA AML: 3015 Km2

DENSIDADE POPULACIONAL DA AML: 956 HABITANTES/KM2

ÁREA METROPOLITANA DE MADRID

NUM MINUTO

AREA GEOGRAFICA DE MADRID: 604 KM2

DENSIDADE POPULACIONAL DE MADRID: 5.208 HABITANTES/KM2

OFERTA ATIVA EM VENDA: 40% COM VALOR INFERIOR A 300.000€

AREA GEOGRAFICA DA AMM: 4.610 Km2

DENSIDADE POPULACIONAL DA AMM: 1.371 HABITANTES/KM2

ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

NUM MINUTO

RENDIMENTO MENSAL

Oeiras
2.062 €



Loures
1.446€

PREÇO PARA 90 m²

Lisboa
375.480€



Barreiro
115.290€€

TAXA DE ESFORÇO PARA COMPRAR 90 m²

Lisboa
67%



Barreiro
27%

RENDA PARA 90 m²

Lisboa
1.161€



Montijo
621€

TAXA DE ESFORÇO PARA ARRENDAR 90 m²

Amadora
62%



Alcochete
36%

INGRESOS MENSUALES

Pozuelo de Alarcón
8.349 €



Fuenlabrada
3.301 €

PRECIO PARA 90 m²

Madrid
323.100 €



Fuenlabrada
159.660 €

TASA DE ESFUERZO PARA COMPRAR 90 m²

Madrid
31%



Pozuelo de Alarcón
15%

ALQUILER PARA 90 m²

Madrid
1.415 €



Rivas-Vaciamadrid
765 €

TASA DE ESFUERZO PARA ALQUILAR 90 m²

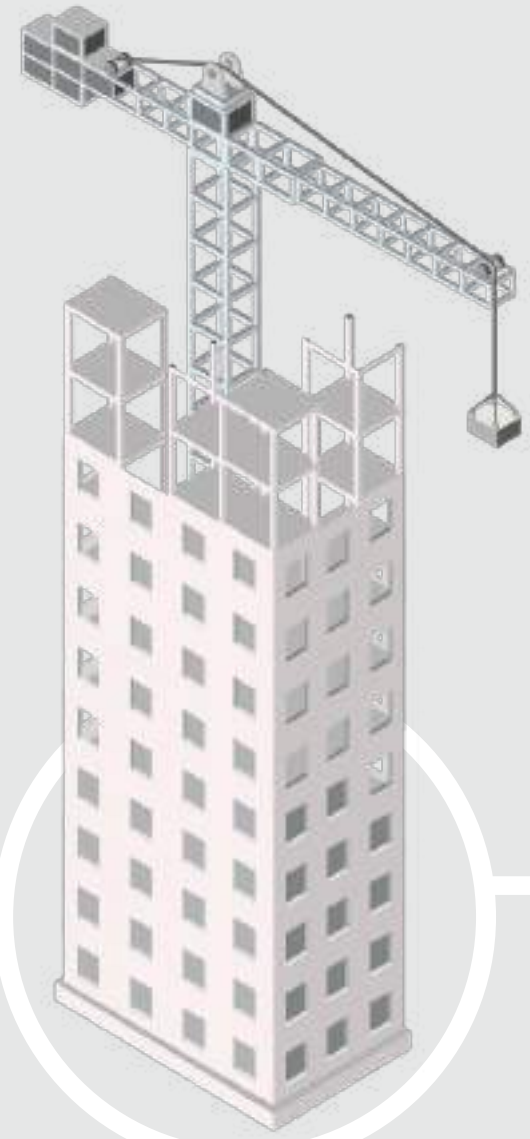
Madrid
33%



Pozuelo de Alarcón
13%

UMA NOVA VISÃO

PARA A HABITAÇÃO EM PORTUGAL ALGUMAS BOAS PRATICAS DE MADRID

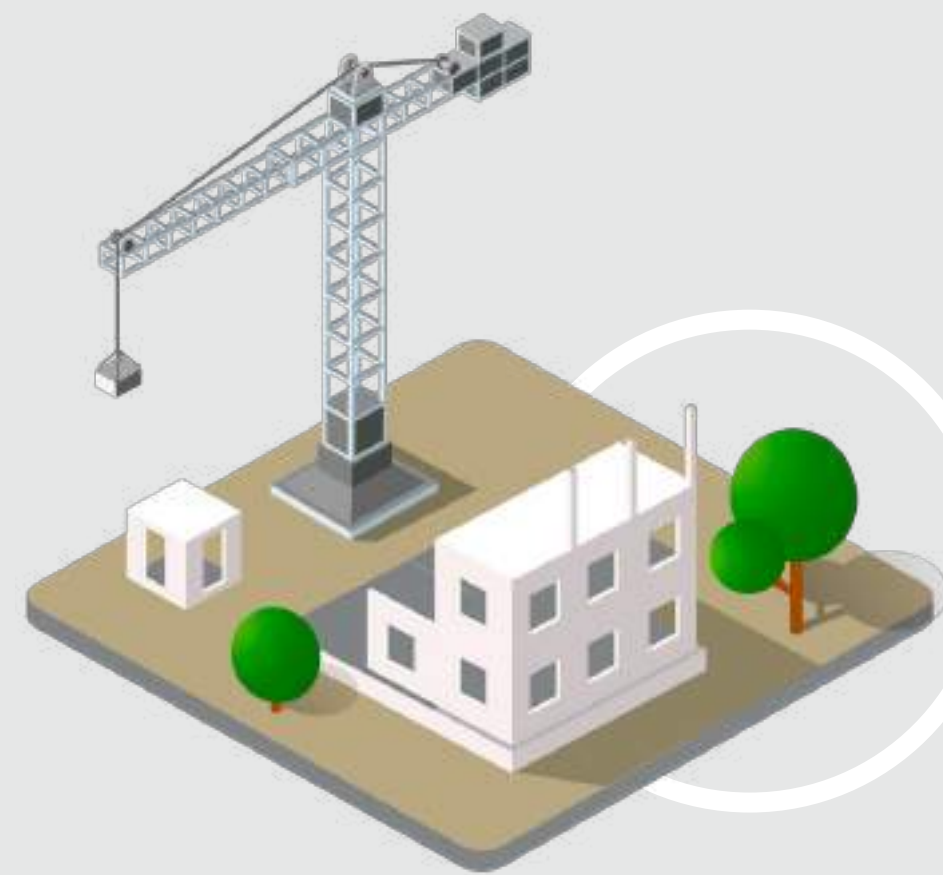


INCORPORAR INOVAÇÃO NA
INDÚSTRIA DE CONSTRUÇÃO E
IMPLEMENTAR NOVAS
METODOLOGIAS QUE TORNEM A
CONSTRUÇÃO MAIS EFICIENTE



VISÃO METROPOLITANA DE LONGO PRAZO, COM
INTEGRAÇÃO DE ESTRATÉGIAS E POLÍTICAS DE
HABITAÇÃO E INFRAESTRUTURAS

EX: Madrid Nuevo Norte e Estratégia Sudeste
ENTREGA DE 42.000 CASAS EM 2024



MELHOR APROVEITAMENTO DA MALHA
URBANA DAS CIDADES: MOBILIZAR E
TRABALHAR COM PROPRIETÁRIOS DE
TERRENOS E IMÓVEIS DEVOLUTOS
PARA POTENCIAR NOVAS SOLUÇÕES
DE HABITAÇÃO. EX: PLAN VIVE MADRID

UMA NOVA VISÃO

PROGRAMA MAIS HABITAÇÃO – AUMENTAR CASAS NO MERCADO ARRENDAMENTO



PAS – PROGRAMA ARRENDAR PARA SUBARRENDAR



OBRIGADO

RICARDO SOUSA

