

HABITAÇÃO

Crédito à habitação Prestação tem-se agravado para 1,33 milhões de famílias. Pior ainda está para vir nos próximos meses

Prestações da casa sobem até 59% em ano e meio

SÓNIA M. LOURENÇO

A linha de ação mais dura adotada pelo Banco Central Europeu (BCE) desde o início do verão para combater a inflação — a taxa de juro de referência subiu meio ponto percentual em julho e outros 0,75 pontos percentuais no início de setembro — ameaça fazer fortes danos colaterais. A começar pelas famílias portuguesas. Com as taxas Euribor em forte alta, a prestação mensal das famílias ao banco tem vindo a agravar-se. E o pior ainda está para chegar. As simulações do Expresso, tendo em conta a evolução já registada nas taxas Euribor, e as expectativas nos mercados financeiros para a sua evolução nos próximos meses, indicam um aumento das prestações mensais do crédito à habitação de 59% entre janeiro deste ano e julho de 2023. Num empréstimo por 30 anos de €150 mil, são mais €261 por mês, chegando aos €436 mensais num crédito de €250 mil. Para prazos mais curtos, o salto pode ser menor mas igualmente expressivo: nos créditos a 10 anos o agravamento ronda 25% e nos empréstimos a 20 anos anda perto de 50%.

Em dezembro de 2021, poucos arriscariam um cenário como o que se está a verificar, já que as taxas de juro Euribor — há vários anos em território negativo — batiam mínimos históricos. Mas a tendência invertiu-se no início de 2022 e o movimento de alta acentuou-se com o endurecimento da política monetária de Frankfurt. E tem vindo a surpreender pela rapidez e dimensão do aumento.

Em meados de fevereiro, poucos dias antes do início da guerra na Ucrânia, os contratos de futuros sobre a Euribor a três meses — que traduzem a expectativa nos mercados financeiros para a evolução desta taxa de juro de mercado — antecipavam que chegaria ao final deste ano positiva, mas pouco acima da linha de água (0,1%). Na realidade, a taxa passou para terreno positivo em julho, esta semana ultrapassou a fasquia de 1%, e os contratos de futuros sinalizam agora que estará acima dos 2% em dezembro de 2022, atingindo um pico da ordem dos 2,46% em junho do próximo ano. Depois, a expectativa é de alguma descida nesta taxa, mas ligeira. Os contratos de futuros sinalizam que a Euribor a três meses estará nos 2,38% em dezembro de 2023. “Em dezembro passado tivemos recordes negativos nas taxas Euribor, na casa dos -0,5%. Em dezembro deste ano devem já estar acima dos 2%. É um aumento muito grande, muito depressivo”, destaca Nuno Rico, economista da Deco/Proteste. O resultado é um “agravamento nas prestações do crédito à habitação muito significativo e que está a acontecer muito depressa”, alerta.

A explicação é simples. Em Portugal, um grande número de famílias compra casa recorrendo ao crédito à habitação. E, ao contrário do que acontece noutros países europeus, a regra é que estes empréstimos sejam de taxa de juro variável, indexada às Euribor, nalgum dos seus prazos — o mais comum é a Euribor a seis meses.

Os últimos dados do Banco de Portugal, relativos a 2021, contabilizam 1,43 milhões de contratos de crédito à habitação “vivos” no país. E 93% deles são, precisamente, de taxa variável. Ou seja, para 1,33 milhões de famílias em Portugal a subida das Euribor determina, de forma automática, um aumento da taxa de juro global do empréstimo, que resulta da soma entre o indexante (Euribor) e o *spread* (margem comercial aplicada pelo banco a cada cliente), agravando as prestações mensais.

Más notícias para as famílias

Qual a dimensão do aumento das prestações mensais ao banco nos créditos à habitação? A resposta depende de fatores como o valor do crédito, o prazo de pagamento, o *spread* aplicado pelo banco e qual o indexante usado. Mas as simulações solicitadas pelo Expresso à Deco/Proteste não deixam margem para dúvidas: o impacto já é visível e vai ser ainda mais expressivo nos próximos meses (ver caixa).

Tomemos como exemplo um empréstimo para comprar casa de €150 mil (valor em linha com o montante médio dos novos contratos de crédito à habitação assinados em Portugal nos últimos meses), indexado à Euribor a seis meses (o



mais utilizado em Portugal), com prazo de 30 anos (também em linha com o prazo médio dos novos contratos) e *spread* de 1% (está a tornar-se de novo comum). Se a prestação mensal tiver sido revista em janeiro, o valor pago pela família ao banco foi, nessa altura, cerca de €446. Seis meses depois, em julho, quando foi novamente revista, passou para cerca de €494. Ou seja, sofreu um incremento na ordem dos €48, o que significa mais 11%.

Mas, o pior ainda está pela frente. Assumindo que a subida na Euribor a seis meses é da mesma ordem do antecipado pelos mercados financeiros para o aumento da Euribor a três meses, a prestação mensal ao banco vai dar um novo salto, de mais de €178, quando for novamente revista, em janeiro de 2023. Ultrapassando os €672. No espaço de um ano (entre janeiro de 2022 e janeiro de 2023), o aumento é de cerca de €226, o que significa um agravamento de 51%. E não fica por aqui. Em julho do próximo ano, a prestação voltará a subir, che-

gando aos €707. No total, o incremento ultrapassa €261 entre janeiro deste ano e o verão de 2023. Ou seja, atinge 59%.

Este salto é menor para períodos de empréstimo mais curtos. Ou seja, quem tiver um crédito do qual faltam 20 anos para o final do prazo — ou faça um novo com estas características — poderá ver a sua prestação engordar em cerca de 50% entre janeiro deste ano e julho de 2023. No caso de um crédito a 10 anos, o agravamento no valor mensal a pagar anda na ordem dos 25%.

A boa notícia é que, a julgar pelos mercados de futuros, pode haver uma ligeira descida na segunda metade do próximo ano. Mesmo assim, em janeiro de 2024 a prestação ainda estará 57% acima do valor registado dois anos antes.

Se considerarmos empréstimos com as mesmas características (30 anos e *spread* de um ponto), mas um valor mais elevado, a variação em euros é ainda mais expressiva embora idêntica em termos de proporcionais. Num crédito de €250 mil — valor comum em zonas como Lisboa ou Porto — a prestação subiu de €743 para perto de €823 entre janeiro e julho deste ano. E deve chegar perto dos €1179 em julho de 2023. O incremento total é da ordem dos €436.

O cenário para as famílias tem vindo a tornar-se mais sombrio. “Apenas neste segundo semestre se vão começar a sentir de forma mais pronunciada os efeitos quer das consecutivas subidas das taxas de juro quer da inflação acumulada”, aponta Pedro Brinca, economista e professor da Nova SBE. E a combinação da escalada dos preços com o agravamento das prestações de crédito à habitação pode revelar-se um *cocktail* explosivo para muitos orçamentos familiares. “Será um fim de 2022 atribulado e carregado de incertezas”, remata.

slourenco@expresso.imprensa.pt

PRESTAÇÕES EM SUBIDA ACCELERADA

As simulações da Deco/Proteste para o Expresso consideram contratos a 30 anos, com *spread* de 1% e indexados à Euribor a seis meses, assumindo a revisão das prestações em janeiro e julho de cada ano

CRÉDITO DE €150 MIL

■ A prestação de €446 em janeiro deste ano subiu para €494 em julho e deve chegar aos €672 no arranque de 2023. Num ano, o incremento é de €226 (mais 51%). Em julho de 2023, a prestação deve atingir €707. O agravamento total, entre o início de 2022 e o verão de 2023, é de €261, o que significa uma subida de 59%.

CRÉDITO DE €200 MIL

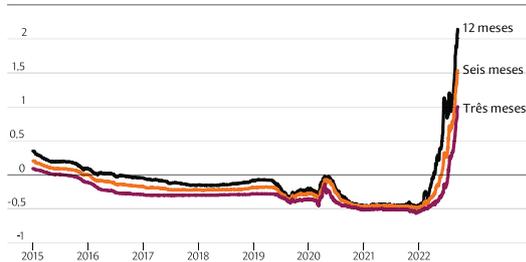
■ Quem pagou €594 em janeiro deste ano viu o encargo mensal subir para €658 em julho e deve chegar aos €896 no arranque de 2023. Num ano, o incremento é de €302 (mais 51%). Em julho de 2023, a prestação deve atingir €943. O agravamento total, entre o início de 2022 e o verão de 2023, é de €349, o que significa uma subida de 59%.

CRÉDITO DE €250 MIL

■ A prestação passou de €743 em janeiro para €823 em julho e deve chegar aos €1120 no arranque de 2023. Num ano, o incremento é de €377 (mais 51%). Em julho de 2023, a prestação deve atingir €1179. O agravamento total, entre o início de 2022 e o verão de 2023, é de €436, o que significa uma subida de 59%.

TAXAS DE JURO EURIBOR EM FORTE ALTA

Valores em percentagem



FONTE: EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE