

Taxas de juro sobem para 1,25%

Mais de 50 mil açoriananos têm crédito à habitação

O Banco Central Europeu (BCE) decidiu fazer subir as taxas de juro ontem em 75 pontos base as suas três taxas de juro diretoras.

Esta é segunda vez consecutiva que o supervisor da banca europeia decide aumentar as taxas de juro e este é, também, o maior aumento de sempre.

Em Julho, a instituição liderada por Christine Lagarde decidiu subir as suas taxas de juro em 50 pontos base, com efeitos a partir de 27 de Julho.

A taxa de juro das principais operações de refinanciamento passou de 0% para 0,50%, a taxa aplicável à facilidade permanente de cedência de liquidez ficou agora em 0,75% e a taxa de depósito que estava em terreno negativo (-0,50%) subiu para 0%.

Vêm aí mais subidas

A Presidente do Banco Central Europeu não quis precisar se o ritmo de aumento das taxas de juro se irá manter nas próximas reuniões, mas deixou claro que vêm aí várias subidas.

Mesmo depois do incremento de 75 pontos base de agora, as taxas estão longe do necessário para trazer a inflação para o objectivo do BCE.

“Acreditamos que estamos longe da taxa que, esperamos, levará a inflação a regressar ao objectivo de médio prazo de 2%”, afirmou Christine Lagarde.

“Estando tão longe da taxa que nos permitirá levar a inflação para os 2%, os nossos aumentos têm de ser atempados e de uma magnitude que nos leva para mais perto e mais depressa para essa taxa. A medida que nos aproximarmos dessa taxa os aumentos serão mais pequenos”, acrescentou.

Economia vai abrandar

Christine Lagarde afirmou também que a inflação poderá subir mais nos próximos meses e que a economia vai registar “abrandamento significativo”, mas não fala em recessão.

“Os preços a disparar nos bens alimentares, pressões da procura em alguns sectores devido à reabertura da economia e constrangimentos nas cadeias de abastecimento ainda estão a puxar a inflação para cima. As pressões sobre os preços continuam a crescer e a estender-se a toda a economia e a inflação pode subir mais no curto prazo”, afirmou Christine Lagarde na conferência de imprensa que se seguiu à reunião de política monetária de ontem.

Prestação no banco será mais cara

Esta subida vai reflectir-se nas taxas de juro bancárias para quem tem crédito à habitação.

Nuvens negras para muitos milhares de famílias que têm crédito à habitação; vão passar a pagar mais nas prestações ao banco



Os bancos passam a cobrar taxas mais altas nos empréstimos que fazem entre si.

São as chamadas taxas Euribor, que são usadas nos contratos de crédito que depois firmam com os clientes: famílias e empresas.

Assim, a prestação da casa evoluiu consoante a Euribor.

Se for mais baixa, paga menos ao banco, como aconteceu nos últimos anos. Se aumentar, vai pagar mais pelo empréstimo. Que é o que tem acontecido nos últimos meses, em que estas taxas deixaram de estar em terreno negativo e passaram já para valores acima de 1%, casos dos prazos a seis meses a 12 meses.

52 mil açoriananos com crédito à habitação

É o caso de mais de 50 mil açoriananos, que são devedores à banca no crédito à habitação.

Segundo os dados mais recentes consultados pelo Diário dos Açores, o crédito à habitação nos Açores situa-se entre os 3 e os 5 mil milhões de euros, estando nos 2,3 mil milhões em Julho deste ano, mais 143 milhões do que no ano anterior.

Como curiosidade, refira-se que de 2019 para 2020 apenas as ilhas de S. Miguel, Santa Maria e Flores e Corvo aumentaram o crédito à habitação, enquanto nas restantes houve uma diminuição.

Outra curiosidade, o total de depósitos dos açoriananos em 2020 foi de 3,6 mil milhões de euros, quando no ano antes tinha sido 3,1 mil milhões

de euros (3,4 mil milhões em crédito concedido).

Aumentos já em Setembro

Prepare-se, portanto, para aumentos como nunca se viu em mais de uma década, reflexo da subida repentina das Euribor.

O jornal ECO tomou como exemplo um empréstimo de **150 mil euros a 30 anos**, com um spread (margem comercial do banco) de 1%, se o empréstimo tem como indexante:

- **Euribor a 3 meses:** a prestação que vai pagar nos próximos três meses irá subir para quase 510 euros, mais de 43 euros (+9,3%) em relação à prestação que pagava desde Junho;

- **Euribor a 6 meses:** a prestação que vai pagar nos próximos seis meses irá subir para 541 euros, um aumento de cerca de 87 euros (+19%) em relação à prestação que pagava desde Março;

- **Euribor a 12 meses:** a prestação que vai pagar nos próximos 12 meses irá subir para 571 euros, mais 122 euros (27,3%) em relação à prestação que pagou no último ano.

O ECO diz que há várias soluções que podem ser consideradas no sentido de reduzir o esforço mensal com o crédito da habitação: amortizar, esticar o prazo, renegociar os seguros e outros produtos bancários, e transferir o crédito habitação poderão ajudar minimizar o impacto da subida dos juros.

Podem também proteger-se das variações das taxas Euribor passando o seu contrato para taxa fixa, como os bancos têm sinalizado, mas faça as contas se essa mudança poderá ser benéfica para

o seu caso.

Mercado imobiliário poderá retrair-se

De acordo com a S&P, as condições actuais do mercado imobiliário podem diminuir os volumes de vendas.

O mercado depende em grande medida dos empréstimos hipotecários (70% das casas construídas são pagas através de crédito habitação na Europa), que são influenciados pelas taxas de juros e condições bancárias.

A incerteza pode levar as famílias a adiar a compra de novas casas, uma vez que o aumento dos preços das casas, ligado à inflação, bem como do custo de vida, não é acompanhado por um aumento dos salários reais.

Portugal, por exemplo, regista o maior fosso entre preços das casas e salários da OCDE, com o custo da habitação a superar os rendimentos do trabalho em 47,1% no primeiro trimestre de 2022.

Os preços das casas estavam a subir e as rendas também não escapam a esta tendência.

No primeiro trimestre, os preços subiram 13% e as rendas mais de 6%, crescimentos que nem a pandemia fez abrandar. Durante todo o ano de 2021, foram efetuadas 165.682 transações de imóveis de habitação no país, enquanto foram celebrados 173.152 novos contratos de arrendamento. Mas, embora os números estejam bastante próximos, são vários os estudos que mostram que há uma “aparente sobrevalorização dos valores de arrendamento”, como já se observava em 2020.