

Maio vai trazer maior agravamento da prestação da casa ao banco

Este mês de Maio vai trazer um agravamento da prestação do crédito à habitação, sobretudo para as famílias que têm contratos com revisão a 12 meses, a Euribor mais utilizada em Portugal.

Apesar de os mais recentes dados até apontarem subidas menos acentuadas na Euribor a três, seis e 12 meses, o valor da taxa é substancialmente mais elevado que o verificado nas revisões anteriores.

No caso das famílias que contrataram empréstimos a um ano até há uma boa notícia dentro da má.

Para estas pessoas, cujo mês de maio chega com a primeira revisão “dolorosa”, a situação até nem será tão pesada como foi para outras.

É que se em Abril houve prestações a subirem mais de 300 por mês numa simulação de um empréstimo de 150 mil euros a 30 anos com um spread de 1%, essa mesma simulação fica, em maio, a 298,5 euros.

São menos 8,5 euros, o que no fim de um ano ainda significa uma poupança superior a 100 euros.

Alívio? Talvez no próximo ano

Essa tendência verifica-se, de resto, em todas as simulações feitas a 12 meses, uma vez que, em Abril, a subida de quem tinha Euribor a 12 meses foi maior do que aquela que vai acontecer em Maio para quem também tem Euribor a 12 meses.

Só em 2024 é que as famílias poderão esperar algum alívio, mas não muito acentuado.

Num crédito a 30 anos com taxa de juro variável indexada à Euribor a seis meses, spread de 1% e cuja prestação tenha sido revista em Abril, o aumento atinge já os 194,70 euros mensais por cada 100 mil euros de dívida e não vai ficar por aqui.

O aumento das taxas de juro teve como consequência a redução do crédito à habitação, mas as famílias que têm contratos com revisão a 12 meses, a taxa Euribor mais utilizada em Portugal, vão ver a sua prestação bancária bastante agravada neste mês de Maio, à semelhança do que já se assistiu em Abril, com aumentos brutais



Em Abril houve prestações a subir mais de 300 euros por mês

Em dois anos, entre Outubro de 2021 e Outubro de 2023, a prestação deve subir 254,40 euros por mês, ou seja, 85,3%.

Ajuda às famílias

Pressionadas pelo endurecimento da política do Banco Central Europeu — cujo Conselho reúne esta semana e pode decidir um novo aumento das taxas de juro de referência —, as Euribor não param de subir.

Em Dezembro de 2021 estavam negativas — batendo mesmo mínimos históricos — e no início desta semana atingiram máximos desde novembro de 2008 nos prazos a três meses (perto dos 3,3%) e a seis meses (acima dos 3,6%).

Ora, em Portugal, mais de 90% dos contratos de crédito à habitação são de taxa de juro variável, tendo a Euribor, nos seus vários prazos, como indexante.

Para ajudar as famílias com crédito da casa, o Governo da República avançou com várias medidas para mitigar o impacto da subida dos juros, incluindo a facilitação da renegociação do contrato com o banco ou a bonificação dos juros.

Em Março, a taxa de juro média no conjunto dos contratos de crédito à habitação avançou para 2,829%, o valor mais elevado desde 2009.

Ainda de acordo com o Instituto Nacional de Estatística (INE), o capital médio em dívida era de 62.699 euros, com a prestação média a fixar-se nos 331 euros.

O pacote de propostas Mais Habitação, lançado pelo Governo a 16 de fevereiro, prevê três medidas de apoio para os titulares de contratos de crédito à habitação.

As medidas aprovadas têm como objectivo ajudar as famílias com mais dificuldade em fazer face à subida das taxas de juro nos créditos à habitação com taxa variável indexada à Euribor. Além do apoio

para titulares de crédito à habitação, o pacote de medidas Mais Habitação inclui também medidas de apoio ao arrendamento.

A DECO PROTESTE considera que as propostas do Governo não são suficientes para ajudar as famílias com crédito à habitação e já propôs uma medida alternativa, que limite a subida das prestações mensais.

Crédito à habitação está em queda

Em Portugal, o montante concedido em créditos habitação está a emagrecer há oito meses consecutivos.

O Banco de Portugal (BdP) explica porque: é precisamente a subida das taxas de juro que está a contribuir “fortemente” para reduzir a procura de empréstimos habitação no nosso país. A expectativa é que a procura por financiamento bancário para comprar casa continue a cair, muito embora os bancos estejam a baixar spreads “ligeiramente” para captar clientes.

As taxas Euribor estão em máximos de 2008, acima de 3% e rumando para patamares superiores.

Isto quer dizer que os créditos habitação de taxa variável estão cada vez mais caros.

E as alternativas não são animadoras, já que os custos dos empréstimos de taxa fixa estão igualmente elevados.

Portanto, comprar casa em Portugal com financiamento bancário está cada vez mais caro, muito por culpa da subida dos juros e dos altos preços das casas, uma realidade que tem afastado cada vez mais famílias deste mercado. Quem o diz é o próprio BdP: “O nível geral das taxas de juro contribuiu fortemente para reduzir a procura de empréstimos à habitação”, lê-se no Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito de Abril de 2023.

Mas não é o único motivo que explica esta queda da procura por crédito habitação.

A subida dos juros, junta-se, “em menor grau, a confiança dos consumidores e as perspectivas do mercado da habitação e um contributo ligeiro do regime regulamentar e fiscal dos mercados de habitação”, acrescenta ainda.

As expectativas também não são optimistas.

O regulador liderado por Mário Centeno espera que continue a observar-se uma “redução da procura de empréstimos à habitação”.

As suas previsões podem ser explicadas pelo facto de a Euribor — e os juros no geral — continuarem a subir à medida que o Banco Central Europeu aumenta os juros directores para baixar a inflação na Zona Euro.

Quanto aos critérios de concessão de créditos, o BdP indicou no relatório de abril que foi notada uma “ligeira redução dos spreads em empréstimos para habitação de risco médio, (...) contrabalançada por um ligeiro aumento das comissões e outros encargos”.

Mas porque estão os bancos a reduzir os spreads?

“Nos empréstimos à habitação, o custo de financiamento e as pressões concorrenciais contribuíram ligeiramente para reduzir os spreads em empréstimos de risco médio”, informa ainda o banco governado por Mário Centeno.

O idealista/news já havia noticiado que a subida de juros e o encarecimento do crédito habitação poderia dar gás a uma “guerra de spreads”, que agora se começa a sentir em Portugal.

Quanto ao futuro, o regulador português considera que os critérios de concessão de empréstimos para comprar casa deverão permanecer “estáveis”, segundo as contas do jornal ECO.