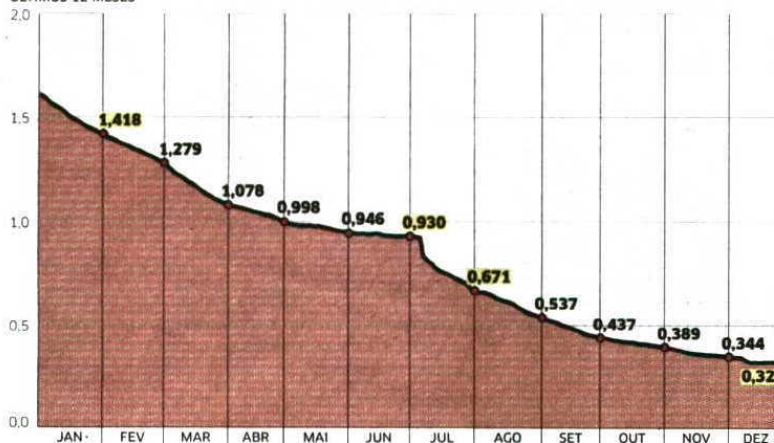


//CREDITO À HABITAÇÃO

VARIAÇÃO DA TAXA EURIBOR (BCE)
ULTIMOS 12 MESES



Prestação da casa vai baixar... mas muito pouco

No ano que hoje termina, a prestação do crédito à habitação baixou 17%. Em 2013, queda será quase nula.

Tiago Figueiredo Silva
tiago.f.silva@dinheirovivo.pt

OS CÁLCULOS feitos pelo JN/Dinheiro Vivo revelam que num empréstimo de 100 mil euros, a 30 anos, com um spread de 1% e indexado à Euribor a seis meses (0,324% em dezembro), a prestação mensal da casa totalizava 336,74 euros. Há um ano, quando a Euribor, a taxa mais utilizada no crédito à habitação em Portugal, estava acima dos 1,6%, o "fardo" com o crédito à habitação era de 404,07 euros. Ou seja, desde o início do ano a prestação paga ao banco diminuiu 67,33 euros, ou 17%.

Já num empréstimo com as mesmas condições, mas indexado à Euribor a três meses, a queda é de 61,07 euros para 330,21 euros.

Depois de terem batido mínimos históricos neste ano, as Euribor deverão manter a tendência de queda em 2013, acompanhado o comportamento da taxa de juro do BCE que, segundo estimam os economistas, poderá sofrer um corte dos atuais 0,75%. No entanto, o impacto na prestação não será tão significativo como o verificado até agora.

É expectável que o BCE corte a taxa de juro de referência em 0,25 pontos du-

rante o primeiro trimestre. Quanto ao comportamento das Euribor, prevejo que registem apenas uma ligeira descida nos primeiros meses de 2013", afirmou Rui Constantino. No entanto, o economista-chefe do Santander alerta que "tendo em conta os baixos valores das Euribor, o impacto na prestação do crédito será residual. Na prática, as famílias deverão conseguir amortizar mais capital, o que estatisticamente representa um con-

tributo adicional para a poupança".

As notícias menos boas para as famílias surgem quando comparado o "fardo" de agora com a prestação que irão pagar em 2013. Utilizando as mesmas condições do empréstimo no cálculo, mas assumindo agora uma Euribor a seis meses de 0,25%, já ajustada à previsível descida das taxas do BCE, a fatura com a casa será de 333,25 euros. Ou seja, uma redução de apenas 3,5 euros, ou menos 1% que agora. ●

3 PREGUNTAS A // LUÍS LIMA

"Vendas de casas com quebra de 25% este ano"

Luís Carvalho Lima Presidente da Associação de Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP)

1 Com a prestação a cair, é expectável que o número de casas vendidas aumente?

Não, porque os bancos vão compensar a queda das taxas com o aumento do spread. Além disso, existe uma grande apreensão das pessoas quanto ao futuro e uma responsabilidade a 30 anos é um grande problema. Neste ano vamos ter uma quebra de 25% a 30% das vendas de casas. A somar a descida de 25% em

2011 significa que, em dois anos, o mercado sofreu uma retração de 50%. Se a tendência se mantiver em 2013, o mercado não terá sustentabilidade.

2 O arrendamento poderá ser a alternativa?

É a única alternativa. No entanto, nos últimos dois meses não notei uma reação do lado da oferta. As pessoas acham que conseguem vender porque precisam de liquidez e preferem não arrendar. Contudo, a procura existe. Outra solução com potencial é a internacionalização, através do turismo residencial e alterando os mercados tradicionais.

3 Que perspetivas para 2013?

Não estou otimista. O primeiro trimestre será crucial para o país e para o mercado imobiliário.