

22 de janeiro de 2024

Taxas de Esforço com o Crédito para Habitação Permanente 2021

EM 2021, QUATRO DOS ONZE MUNICÍPIOS DA REGIÃO APRESENTAVAM UM VALOR MEDIANO DA TAXA DE ESFORÇO COM O CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE SUPERIOR À MÉDIA REGIONAL

Em 2021, o valor mediano da taxa de esforço com o crédito para habitação permanente dos mutuários na Região foi de 13,06% (12,78% a nível nacional) e quatro dos onze municípios da RAM, apresentaram valores medianos superiores à referência regional. O município da Câmara de Lobos (14,15%) registou a taxa de esforço mais elevada da Região. Considerando apenas os mutuários com pelo menos um contrato celebrado em 2021 (6,2% do total de mutuários), o valor mediano da taxa de esforço na RAM foi de 16,18%.

Na Região, os 20% dos mutuários com taxas de esforço mais elevadas utilizavam mais de 1/5 (21,02%) do rendimento para fazer face às prestações de crédito para habitação em 2021 (20,99% a nível do País). A análise municipal destaca dois municípios com valores acima de 23% neste indicador, tendo a Calheta (23,72%) registado o maior valor, seguido do Porto Moniz (23,17%).

O valor mediano da taxa de esforço com o crédito para habitação permanente, em 2021, era mais elevado para os mutuários com 34 ou menos anos (15,54%), face aos mutuários com 65 ou mais anos (14,62%) e aos mutuários com idades entre os 35 e os 64 anos (12,78%). Considerando apenas os mutuários com 34 ou menos anos pertencentes à primeira metade da distribuição de rendimento líquido de imposto (IRS) de todos os sujeitos passivos – rendimentos até 844 euros mensais – em 2021, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação ascendia a 20,74% a nível regional (19,40% a nível nacional).

A mediana da taxa de esforço dos mutuários com contratos de crédito à habitação envolvendo 2 ou mais mutuários era de 12,59%, sendo 14,74% para aqueles com um único mutuário. A segmentação por sexo dos mutuários em contratos de um único mutuário evidenciou taxas de esforço da habitação superiores para os homens (15,01%) face às mulheres (14,60%).

O valor mediano da taxa de esforço com o crédito para habitação permanente dos mutuários com pelo menos um contrato celebrado em 2021 (16,18%) era superior à taxa de esforço considerando todos os mutuários (13,06%).



Nota introdutória

Com este Em Foco, a Direção Regional de Estatística da Madeira (DREM), vem realçar a informação referente à Região Autónoma da Madeira, que acompanha o recente destaque produzido pelo Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE) sobre as taxas de esforço com o crédito para habitação permanente, referenciadas a 2021, que tem por base o protocolo de colaboração estabelecido entre aquele Instituto e o Banco de Portugal (BdP).

Trata-se de um novo projeto de integração de dados administrativos de diversas fontes que pretende fornecer informação sobre a utilização do rendimento no acesso à habitação própria permanente com recurso ao crédito bancário e que traduz um quadro de colaboração entre o INE e o BdP para corresponder a um tema central, quer do ponto de vista das condições de vida das famílias, quer do ponto de vista da política macroprudencial.

As taxas de esforço com o crédito para habitação permanente têm como população alvo os mutuários residentes em Portugal com contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente até 300 000 euros, com taxas de juro variável, celebrados com instituições financeiras a operar no País. Nos resultados apresentados privilegia-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de taxas de esforço com o crédito para habitação permanente) como estatística de referência para a leitura da diversidade das taxas de esforço dos mutuários nos diferentes territórios. Adicionalmente, são apresentados os valores dos decis (valores que dividem em 10 partes iguais a distribuição ordenada de taxas de esforço com o crédito para habitação permanente) para a interpretação das diferentes situações dos mutuários em cada unidade territorial, permitindo identificar situações de maior vulnerabilidade dos mutuários.

O Em Foco encontra-se estruturado em duas partes. A primeira centra-se na caracterização da distribuição da taxa de esforço com o crédito para habitação permanente à escala local e privilegia a análise ao nível do município. A segunda aprofunda a diversidade territorial no acesso à habitação própria permanente, segmentando a informação pelas características sociodemográficas dos mutuários e por características dos contratos, privilegiando-se a escala de análise dos municípios.



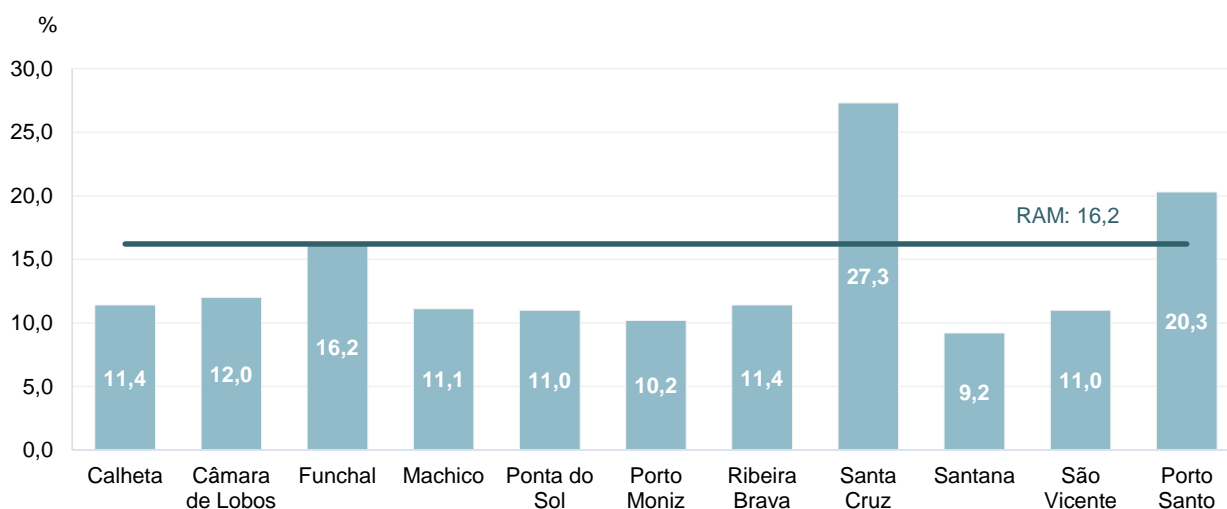
Direção Regional de Estatística da Madeira

"Uma porta aberta para um universo de informação estatística"

1. Caracterização da distribuição da taxa de esforço do crédito para habitação permanente à escala local

Em 2021, os 34 117 mutuários com créditos para habitação permanente¹ representavam 16,2% da população residente com 18 ou mais anos na RAM. A nível municipal, esta proporção era superior ao valor regional nos municípios de Santa Cruz (27,3%), e do Porto Santo (20,3%), os únicos municípios acima da média regional, com o Funchal a igualar essa mesma média. Santana registava a proporção mais baixa (9,2%).

Figura 1. Proporção de mutuários com créditos para habitação permanente na população residente com 18 ou mais anos, Região Autónoma da Madeira e município, dezembro 2021

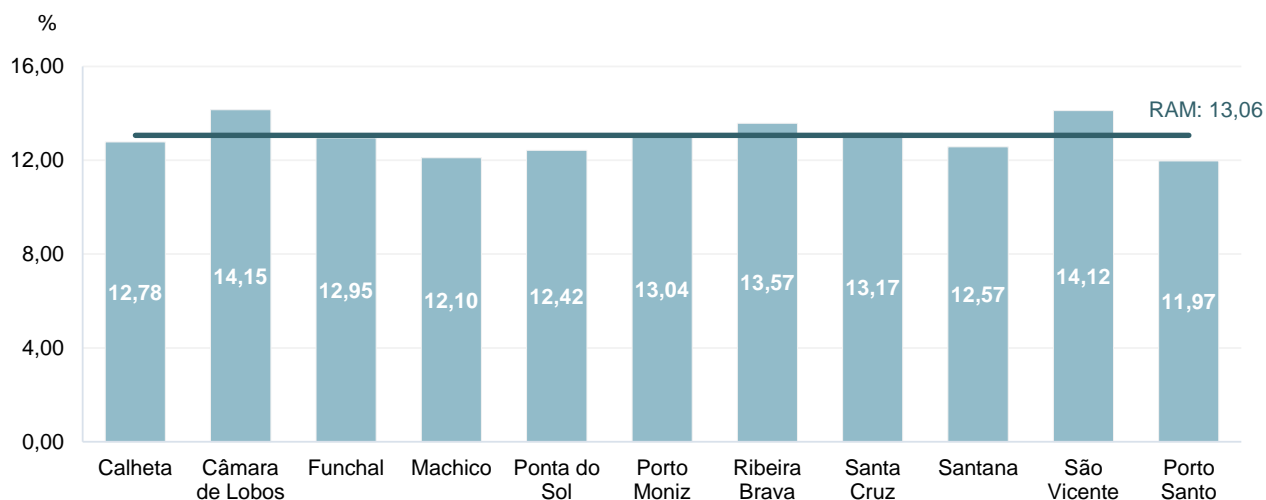


No período em análise, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários foi de 13,06% (12,78% a nível nacional). A nível municipal, a taxa de esforço da habitação foi superior à referência regional em 4 dos 11 municípios da Região, destacando-se Câmara de Lobos (14,15%) e São Vicente (14,12%) com valores acima dos 14%. Os outros dois municípios acima da média regional foram a Ribeira Brava (13,57%) e Santa Cruz (13,17%). O Porto Santo foi o município que registou a menor taxa de esforço do crédito para habitação permanente: 11,97%.

¹ Até 300 000 euros, com taxas de juro variável, celebrados com instituições financeiras a operar no país (ver nota metodológica).



Figura 2. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Região Autónoma da Madeira e município, dezembro 2021

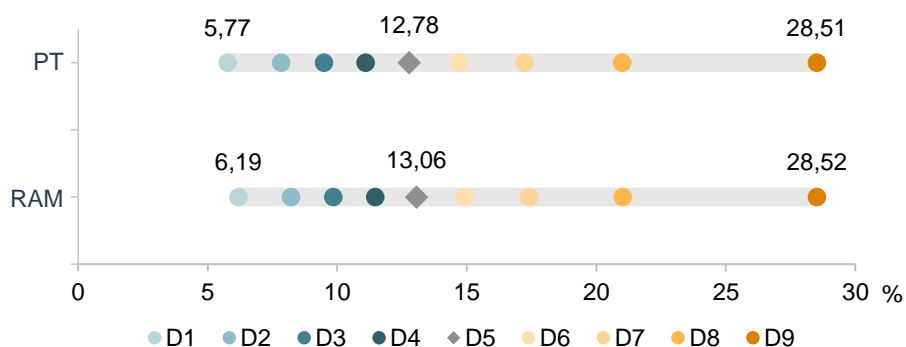


A figura 3 representa os decis das taxas de esforço do crédito para habitação permanente por mutuário verificando-se uma maior assimetria da distribuição dos mutuários com maiores taxas de esforço (decis acima da mediana: decil 5) face aos mutuários pertencentes aos decis mais baixos. Esta assimetria da distribuição é particularmente notória entre os valores do decil 8 e do decil 9.

Em 2021, os 20% dos mutuários com taxas de esforço mais elevadas (decil 8) utilizavam mais de 1/5 (21,02%) do rendimento para fazer face às prestações de crédito para habitação. Este valor aumentava para 28,52% ou mais considerando os 10% dos mutuários com taxas de esforço mais elevadas (decil 9). A nível nacional, para os mesmos decis, as percentagens de rendimento utilizado para fazer face às prestações deste tipo de crédito eram de 20,99% e 28,51%, respetivamente.

A análise municipal mostra que, na RAM, ao contrário do Continente não há municípios com taxas de esforço acima dos 25%. Os valores mais altos na Região registaram-se na Calheta (23,72%) e no Porto Moniz (23,17%), e o mais baixo no Porto Santo (18,85%).

Figura 3. Decis da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal e Região Autónoma da Madeira, dezembro 2021

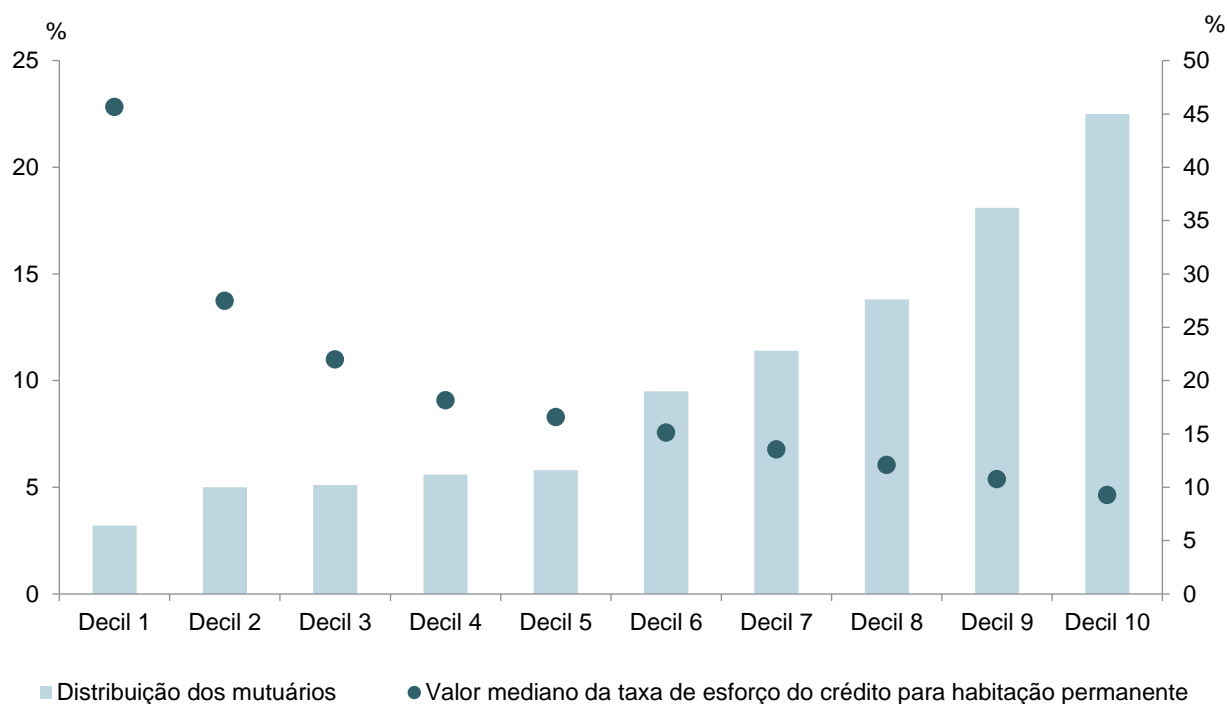


2. Taxas de esforço do crédito para habitação permanente e características sociodemográficas dos mutuários e dos contratos

As figuras seguintes representam, para a Região, a distribuição do número de mutuários e as medianas das taxas de esforço do crédito para habitação permanente segundo o decil de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado a que o mutuário pertence na distribuição por sujeito passivo das Estatísticas do Rendimento ao nível local para o ano de 2021².

Verifica-se, que a mediana da taxa de esforço da habitação diminui à medida que aumenta o decil de rendimento do mutuário: de 45,68% no decil 1 a 9,28% no decil 10 (42,40% e 8,35% no País, respetivamente). De um modo geral, é também visível um aumento progressivo do número de mutuários à medida que o decil de rendimento aumenta.

Figura 4. Distribuição dos mutuários (eixo da esquerda) e mediana da taxa de esforço do crédito para habitação permanente (eixo da direita) segundo o decil do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, Região Autónoma da Madeira, dezembro 2021



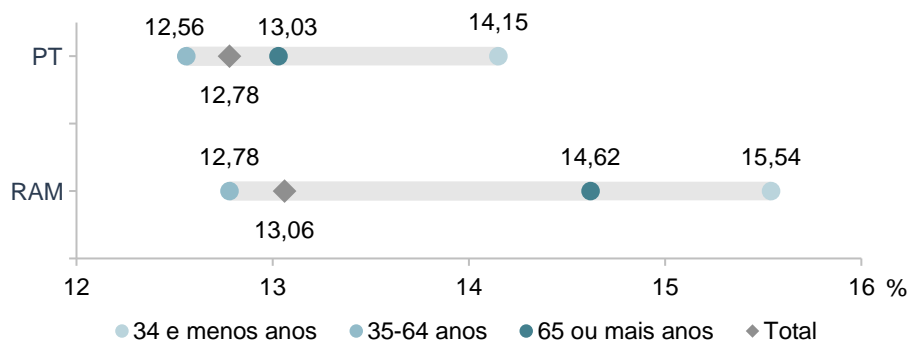
Em 2021, 8,2% dos mutuários tinham 34 ou menos anos, 87,9% tinham idades entre os 35 e os 64 anos e 3,9% tinham 65 ou mais anos. A nível nacional, estas percentagens eram de 10,8%, 84,7% e 4,6%, respetivamente.

² Divulgadas pela DREM a 28/07/2023 e disponíveis a partir desta ligação: <https://estatistica.madeira.gov.pt/download-now/social/popcondsoc-pt/rendcondsoc-pt/noticias-rend-cond-sociais/4057-28-07-2023-drem-divulga-estatisticas-de-rendimento-para-o-ano-de-2021-baseadas-na-declaracao-de-irs.html>



O valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente era mais elevado para os mutuários com 34 ou menos anos (15,54%), face aos mutuários com 65 ou mais anos (14,62%) e aos mutuários com idades entre os 35 e os 64 anos (12,78%). A nível nacional, estas percentagens eram de 14,15%, 13,03% e 12,56%, pela mesma ordem.

Figura 5. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente por escalões etários, Portugal e Região Autónoma da Madeira, dezembro 2021



Com o intuito de analisar potenciais situações de maior vulnerabilidade com o peso das prestações de crédito para habitação no rendimento dos mutuários pertencentes ao grupo etário mais jovem (34 ou menos anos), as figuras seguintes representam as taxas de esforço dos mutuários deste grupo etário que pertenciam à primeira metade (decis 1 a 5) da distribuição de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado (até 10 128 € anuais, isto é, até 844 € mensais)³.

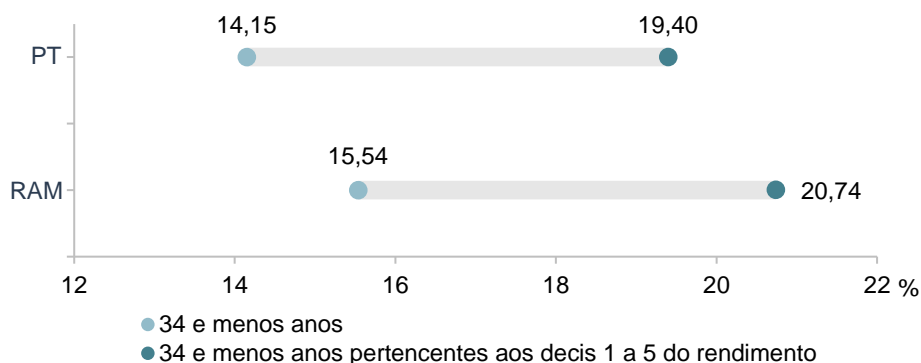
Verificava-se que a mediana da taxa de esforço do crédito para habitação permanente era superior, para os mutuários com 34 ou menos anos pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto deduzido do IRS liquidado face ao total de mutuários deste grupo etário. Na RAM, a diferença foi de 5,20 p.p., semelhante à do País (5,25 p.p.) e substancialmente inferior à da região que apresenta maior diferencial, a Área Metropolitana de Lisboa (7,99 p.p.).

Em 2021, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com 34 ou menos anos pertencentes à primeira metade da distribuição de rendimento líquido de imposto era de 20,74% a nível regional, sendo a nível de NUTS II apenas ultrapassada pelo Algarve (24,07%) e pela Área Metropolitana de Lisboa (22,54%), traduzindo o facto de nestas três regiões, as prestações de crédito para habitação permanente ultrapassarem 1/5 do rendimento.

³ A variável que identifica o decil de rendimento a que pertence cada sujeito passivo, teve como referência a distribuição do rendimento bruto deduzido do IRS liquidado disponibilizado nas Estatísticas do Rendimento ao nível local para Portugal, para o ano de 2021. O valor 10 128 € corresponde ao valor mediano do rendimento bruto deduzido do IRS liquidado considerando a totalidade dos sujeitos passivos e não exclusivamente os sujeitos passivos do grupo etário grupo etário mais jovem (34 ou menos anos).



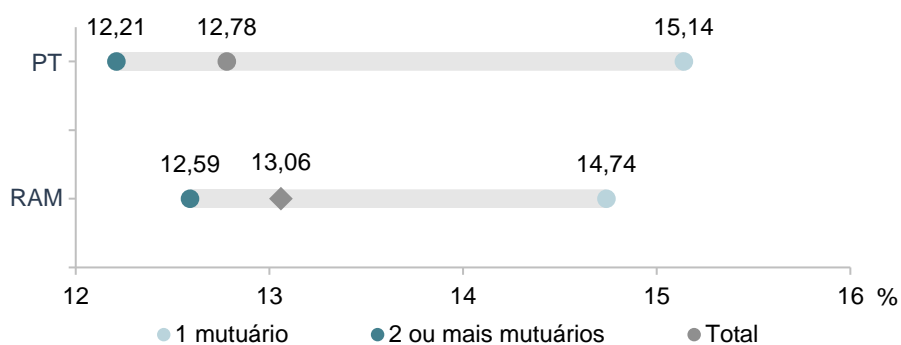
Figura 6. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com 34 ou menos anos e dos mutuários com 34 ou menos anos pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, Portugal e Região Autónoma da Madeira, dezembro 2021



Em 2021, 23,6% dos mutuários tinham contratos de crédito à habitação em que eram o único mutuário.

A mediana da taxa de esforço dos mutuários com contratos em que eram o único mutuário era de 14,74%, valor superior ao verificado para aqueles com contratos de crédito à habitação envolvendo 2 ou mais mutuários: 12,59%, isto é, uma diferença de 2,15 p.p. entre o valor mediano da taxa de esforço da habitação de mutuários que partilhavam contratos de crédito à habitação com pelo menos mais 1 mutuário e aqueles que eram o único mutuário. A nível nacional, aquelas percentagens eram de 15,14% e de 12,21%, respetivamente.

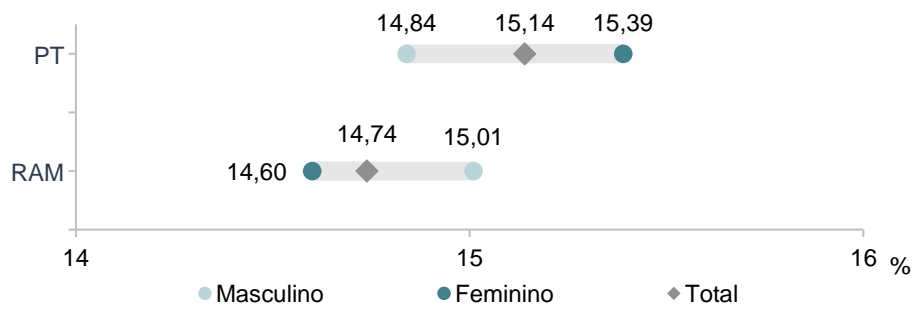
Figura 7. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente por número de indivíduos envolvidos nos créditos à habitação, Portugal e Região Autónoma da Madeira, dezembro 2021



A segmentação por sexo dos mutuários em contratos de um único mutuário permitia verificar que a mediana da taxa de esforço da habitação era superior para os mutuários do sexo masculino em comparação com os do sexo feminino (15,01% contra 14,60%), situação inversa à verificada a nível nacional, em que os valores medianos da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários em contratos de um único mutuário do sexo feminino são superiores ao do sexo masculino. (15,39% contra 14,84%).



Figura 8. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários em contratos de um único mutuário por sexo, Portugal e Região Autónoma da Madeira, dezembro 2021



Na RAM, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos 6,2% dos mutuários com pelo menos um contrato celebrado em 2021 era superior à taxa de esforço considerando todos os mutuários (16,18% e 13,06%, respetivamente), apresentando uma disparidade de 3,12 p.p. entre estes dois indicadores. A nível nacional estes indicadores eram de 15,45% e 12,78%, respetivamente, apresentando assim uma menor disparidade (2,67 p.p.).

Figura 9. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente e dos mutuários com contratos de crédito para habitação permanente celebrados no ano, Portugal e Região Autónoma da Madeira, dezembro 2021



NOTA METODOLÓGICA

Os resultados apresentados neste destaque beneficiam do estabelecido no Protocolo de Colaboração celebrado entre o INE e o Banco de Portugal (BdP), mediante o qual ambas as autoridades estatísticas disponibilizam, de modo recíproco, bases de dados para efeitos de análise estatística, no contexto das respetivas atribuições no Sistema Estatístico Nacional, estabelecidas pela Lei 22/2008, de 13 de maio.

Atualmente, o BdP recebe informação sobre as prestações de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente dos mutuários com responsabilidades junto do sistema financeiro nacional e o INE recebe da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT) informação relativa aos rendimentos para fins tributários, sendo possível calcular o rácio entre esses dois valores, designado por taxa de esforço do crédito para habitação permanente (rácio entre o montante da prestação mensal do crédito para habitação permanente do mutuário e o rendimento mensal).

Tendo em consideração as condições de colaboração estabelecidas, o processo de integração de informação proveniente do BdP e INE seguiu um modelo on-the-fly – integração de dados em que estes são combinados e os resultados disponibilizados em tempo real ou de forma quase instantânea – tendo como resultado taxas de esforço (%) anonimizadas de acordo com a estrutura necessária a cada uma das entidades, incluindo informação para a avaliação do processo de integração. Neste contexto, os processos de pré-processamento foram assegurados por cada uma das entidades sobre os respetivos dados disponibilizados.

Informação de base à integração

Informação relativa às prestações mensais de crédito para habitação própria permanente

No presente estudo estatístico considerou-se, para efeitos de integração, os valores da prestação mensal de crédito para habitação permanente referentes a contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente celebrados com instituições financeiras a operar em Portugal, com valor em dívida igual ou inferior a 300 000 euros⁴, sem incumprimento e com taxa de juro variável, cuja fonte é a Central de Responsabilidades de Crédito.

A informação para integração fornecida pelo BdP ao INE, foi estruturada por 'identificador anonimizado do mutuário' e 'identificador anonimizado do respetivo empréstimo para habitação própria permanente', incluindo as variáveis 'ano de celebração do contrato' e 'montante da prestação mensal de crédito para habitação permanente'. Na base inicial foram excluídos contratos em que participe pelo menos um mutuário que não possua número de identificação fiscal português.

⁴ Este valor acompanha o âmbito estipulado no nº 1 do artigo 2º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro que estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.



O valor da prestação da habitação de cada mutuário resulta da soma da sua quota-parte do valor de prestação de habitação dos vários contratos em que está envolvido.

A informação utilizada reporta-se aos contratos vigentes a 31 dezembro de 2021, que envolviam 1 809 491 mutuários únicos.

Informação relativa ao rendimento

No presente estudo estatístico considerou-se para efeitos de integração, a informação do rendimento estruturada para as Estatísticas do Rendimento ao nível local 2021, com base nas Notas de liquidação do Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS – Modelo 3).

Neste âmbito, foi utilizada a base de microdados estruturada por 'Sujeito Passivo com identificador anonimizado', associada às Estatísticas do Rendimento ao nível local, considerando-se as variáveis 'município de residência', 'decil de rendimento a que pertence cada sujeito passivo' e 'Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado', esta última variável derivada a partir das variáveis:

- Rendimento bruto declarado - Rendimento que corresponde: 1) ao valor do rendimento não isento antes de efetuada qualquer dedução específica para as categorias A (Trabalho dependente) e H (Pensões); 2) ao valor do rendimento líquido, ou seja, ao valor do rendimento depois de efetuadas as respetivas deduções específicas, para as restantes categorias;
- IRS liquidado - Valor do imposto que corresponde ao imposto devido, ou seja, à coleta líquida das deduções previstas no código do IRS e dos benefícios fiscais, antes de efetuadas as deduções relativas às retenções na fonte e aos pagamentos por conta.

Uma vez que a Nota de liquidação do IRS não permite a distinção entre os rendimentos dos sujeitos passivos A e B, na estruturação de resultados por sujeito passivo assumiu-se uma distribuição uniforme dos rendimentos entre os sujeitos passivos do agregado fiscal. Esta opção teve em conta o estipulado no art.º 69 do Código do IRS - Quociente familiar, que determina que, aos sujeitos passivos casados e não separados judicialmente de pessoas e bens ou unidos de facto, desde que optem pela tributação conjunta, são aplicáveis as taxas correspondentes ao rendimento coletável dividido por dois (ver Nota técnica da publicação das Estatísticas do Rendimento ao nível local).

A variável que identifica o decil de rendimento a que pertence cada sujeito passivo, tem como referência a distribuição do rendimento bruto deduzido do IRS liquidado disponibilizado nas Estatísticas do Rendimento ao nível local para Portugal.

A informação utilizada reporta-se aos rendimentos de 2021.



Outra informação sociodemográfica

No presente estudo estatístico considerou-se para efeitos de integração as variáveis sociodemográficas 'sexo', 'idade', 'identificador anonimizado do agregado doméstico privado', 'classificação do indivíduo no agregado' (sujeitos passivos A e B, cônjuge, dependente, ascendente, etc.) por 'identificador anonimizado do indivíduo', provenientes da Base de População Residente (BPR).

A BPR é um projeto em desenvolvimento no INE e que constitui base para corresponder ao previsto no Regulamento do Parlamento Europeu e do Conselho relativo às Estatísticas europeias sobre a população e a habitação, ainda em fase de discussão.

A informação proveniente da BPR para integração incluiu, sempre que possível, informação relativa a 2021.

Opções na integração das várias fontes

Cálculo das taxas de esforço

Para o apuramento das taxas de esforço do crédito para habitação permanente por mutuário, o cálculo do rendimento foi efetuado tendo por base as seguintes opções de conjugalidade:

- Para o mutuário que opte pela entrega conjunta da declaração do IRS, considerou-se o valor do rendimento conjunto, quando apenas um dos indivíduos era mutuário;
- Para o mutuário que opte pela entrega conjunta da declaração do IRS, considerou-se o valor do rendimento conjunto dividido por dois, quando os dois indivíduos eram mutuários;
- Para o mutuário que opte por tributação separada, mas que está implícita uma situação de conjugalidade, considerou-se também o valor de rendimento do cônjuge, nos casos em que apenas um dos indivíduos era mutuário;
- Para o mutuário que opte por tributação separada, em que está implícita uma situação de conjugalidade, é incluído o valor do seu rendimento e o do seu cônjuge, divididos por dois, sempre que os dois indivíduos sejam mutuários.

Nos casos em que não foi possível associar aos mutuários e aos respetivos cônjuges (quando aplicável) informação de rendimento, não foram apuradas taxas de esforço do crédito para habitação permanente. Para os Dependentes e Ascendentes que são mutuários, o rendimento considerado para o cálculo da taxa de esforço foi o rendimento dos sujeitos passivos do agregado dividido pelo número de elementos envolvidos (mutuários e sujeitos passivos com rendimento).



Os valores anuais do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado foram mensuralizados através da divisão por 12 meses⁵.

Referenciação espacial dos mutuários

Para a referenciação dos mutuários ao município de residência considerou-se variável do município de residência da base de sujeitos passivos das Estatísticas do Rendimento ao nível local conjugada, quando necessário, com a variável agregado doméstico privado proveniente da Base de População Residente.

Exclusão de outliers

Com base na distribuição da variável da taxa de esforço do crédito para habitação permanente para o universo de mutuários únicos com taxas de esforço da habitação válida (com valores) foram identificados os outliers de acordo com a seguinte fórmula: $Q1 - 6 * AIQ$ e $Q3 + 6 * AIQ$. Em que Q1 é o 1º quartil, Q3, o 3º quartil e AIQ, a amplitude interquartil ($Q3 - Q1$). Esta opção de trabalho apenas gerou a eliminação de observações na parte superior da distribuição.

Base de referência e apuramento das Taxa de esforço do crédito para habitação permanente

As taxas de esforço do crédito para habitação permanente têm como população alvo os mutuários residentes em Portugal com contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente até 300 000 euros, com taxas de juro variável, celebrados com instituições financeiras a operar em Portugal.

As opções de integração e tratamento da informação geraram uma base que representa 87,8% (1 587 899 mutuários) do universo de mutuários únicos subjacente à informação fornecida pelo Banco de Portugal.

Nos resultados apresentados privilegia-se a mediana (valor que separa em duas partes iguais o conjunto ordenado de taxas de esforço do crédito para habitação permanente) como estatística de referência para a leitura da diversidade das taxas de esforço dos mutuários nos diferentes territórios. Adicionalmente, são apresentados os valores dos decis (valores que dividem em 10 partes iguais a distribuição ordenada de taxas de esforço do crédito para habitação permanente) para a interpretação das diferentes situações dos mutuários em cada unidade territorial, permitindo identificar situações de maior vulnerabilidade dos mutuários.

O apuramento de valores medianos das taxas de esforço de acordo com as variáveis sociodemográficas retidas para a caracterização dos mutuários – nível de rendimento, sexo e escalão etário – e as variáveis relativas à caracterização dos contratos – número de mutuários envolvidos e ano do contrato – permitem aprofundar as condições de acessibilidade à habitação permanente.

⁵ A mensuralização dos valores do rendimento por 12 meses teve como referência o critério definido na alínea i) do n.º 3 do artigo 3º do Decreto-Lei n.º 80-A/2022, de 25 de novembro que estabelece medidas destinadas a mitigar os efeitos do incremento dos indexantes de referência de contratos de crédito para aquisição ou construção de habitação própria permanente.

