

13 de novembro de 2024

TAXAS DE ESFORÇO COM O CRÉDITO PARA HABITAÇÃO PERMANENTE 2022

AUMENTO DA TAXA DE ESFORÇO COM O CRÉDITO PARA A HABITAÇÃO PERMANENTE EM 307 DOS 308 MUNICÍPIOS EM 2022

Em 2022, o valor mediano da taxa de esforço com o crédito para habitação permanente dos mutuários foi 14,5% e 116 municípios (38% do total de municípios), localizados sobretudo nas regiões Norte, Grande Lisboa, Península de Setúbal e Algarve, apresentaram valores medianos superiores à referência nacional. Em 307 dos 308 municípios do país verificou-se um aumento do valor mediano da taxa de esforço do crédito à habitação permanente em relação a 2021 (quando tinha sido 12,8%). Considerando apenas os mutuários com pelo menos um contrato celebrado em 2022 (6,9% do total de mutuários), o valor mediano da taxa de esforço foi 19,1% (15,5% em 2021).

Em Portugal, os 20% dos mutuários com taxas de esforço mais elevadas utilizavam quase 1/4 (24,0%) do rendimento para fazer face às prestações de crédito para habitação em 2022 (21,0% em 2021). A análise municipal identifica 65 municípios com valores acima de 25% neste indicador, tendo Aljezur registado o maior valor (31,9%). Em 2021, 13 municípios apresentavam valores acima de 25%.

O valor mediano da taxa de esforço com o crédito para habitação permanente, em 2022, era mais elevado para os mutuários com idade até 34 anos (17,2%) em comparação com a dos mutuários com idades dos 35 aos 64 anos (14,2%) e com a dos mutuários com 65 ou mais anos (13,3%). O Algarve, Alto Tâmega e Barroso, Região Autónoma da Madeira, Grande Lisboa e Alto Minho registaram taxas de esforço para os mutuários mais jovens superiores a 18%.

A mediana da taxa de esforço dos mutuários com contratos de crédito à habitação envolvendo dois ou mais mutuários era de 13,8%, sendo 17,3% para aqueles com um único mutuário. A segmentação por sexo da mediana da taxa de esforço dos mutuários em contratos envolvendo apenas um único mutuário evidenciava valores superiores para as mulheres (17,7%) em comparação com os dos homens (16,9%). Este padrão verificou-se também em 22 das 26 sub-regiões NUTS III. O Algarve era a sub-região com as maiores taxas de esforço da habitação dos mutuários em contratos envolvendo um único mutuário em ambos os sexos.

Nota introdutória

O Instituto Nacional de Estatística, I.P. (INE) divulga as taxas de esforço com o crédito para habitação permanente, referenciadas a 2022, tendo por base o protocolo de colaboração estabelecido com o Banco de Portugal (BdP) e os sistemas de informação das duas Autoridades Estatísticas.

Trata-se de um 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 (ver destaque [‘Taxas de esforço com o crédito para habitação permanente - 2021’](#) publicado a 5 de dezembro de 2023).

Os resultados das ‘taxas de esforço com o crédito para habitação permanente’ são divulgados de acordo com a nova Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos (NUTS 2024) e são disponibilizados para a série iniciada em 2021.

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.

A informação disponibilizada é estruturada 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 e NUTS III. 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 das sub-regiões NUTS III e das regiões NUTS II.

Os resultados são apresentados no espaço do Portal do INE, **STATSLab** – Estatísticas em desenvolvimento.

As estatísticas ‘taxas de esforço com o crédito para habitação permanente’ inserem-se no projeto [IAssLocal – Indicadores de Assimetria ao nível Local e Inter-regional](#) do INE com o objetivo de disponibilizar novos indicadores para a caracterização da diversidade socioeconómica dos territórios, aproveitando as potencialidades da informação associada à **IND** – Infraestrutura Nacional de Dados desenvolvida pelo INE.

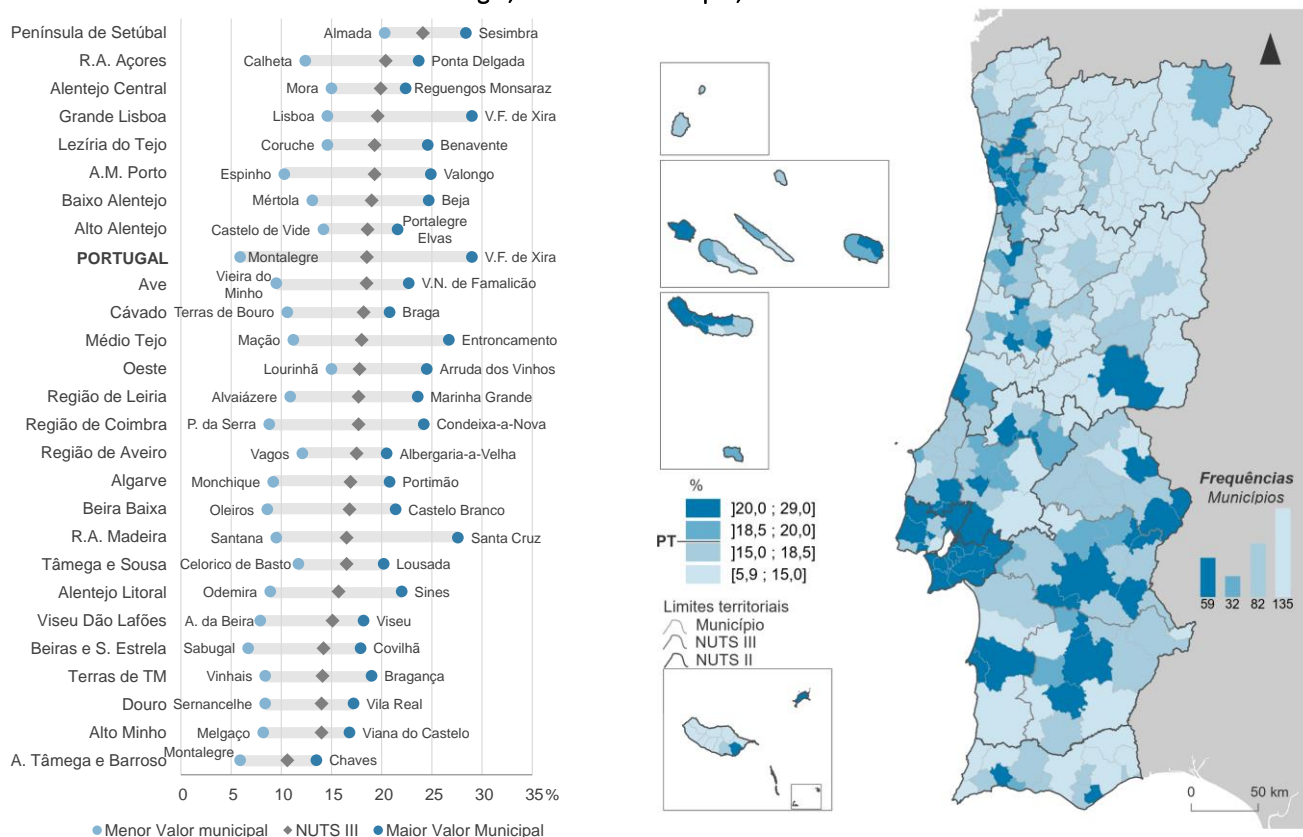
1. Caracterização da distribuição da taxa de esforço do crédito para habitação permanente à escala local

Em 2022, os 1 638 064 mutuários com créditos para habitação permanente¹ representavam 18,5% da população residente com 18 ou mais anos em Portugal (18,3% em 2021). Ao nível sub-regional, esta proporção era superior ao valor nacional em oito das 26 NUTS III do país, destacando-se a Península de Setúbal (24,1%) e a Região Autónoma dos Açores (20,4%) com os maiores valores.

O retrato municipal deste indicador destaca 91 municípios com valores acima de referência nacional. Em 59 destes municípios o número de mutuários com créditos para habitação representava mais de 1/5 da população residente com 18 ou mais anos. Os valores mais elevados deste indicador verificavam-se sobretudo em municípios da Península de Setúbal, da Grande Lisboa, da Área Metropolitana do Porto, do interior da região do Alentejo e da Região Autónoma dos Açores, contrastando com os municípios do interior das regiões Norte e Centro e do Algarve, que apresentavam menores proporções de mutuários na população residente.

Em Portugal, em 2022, o peso dos mutuários na população residente com 18 e mais anos variava entre 5,9% no município de Montalegre e 29,0% em Vila Franca de Xira.

Figura 1. Proporção de mutuários com créditos para habitação permanente na população residente com 18 ou mais anos, Portugal, NUTS III e município, dezembro 2022



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

DIISTAQUE



Em 2022, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários foi de 14,5%, registando-se um aumento de 1,7 pontos percentuais (p.p.) em relação a 2021. Note-se que o ano de 2022 foi marcado por um contexto geopolítico e geoeconómico que se traduziu num aumento da inflação e, consequentemente, na subida das taxas de juro, nomeadamente das taxas de juro implícitas no crédito à habitação.

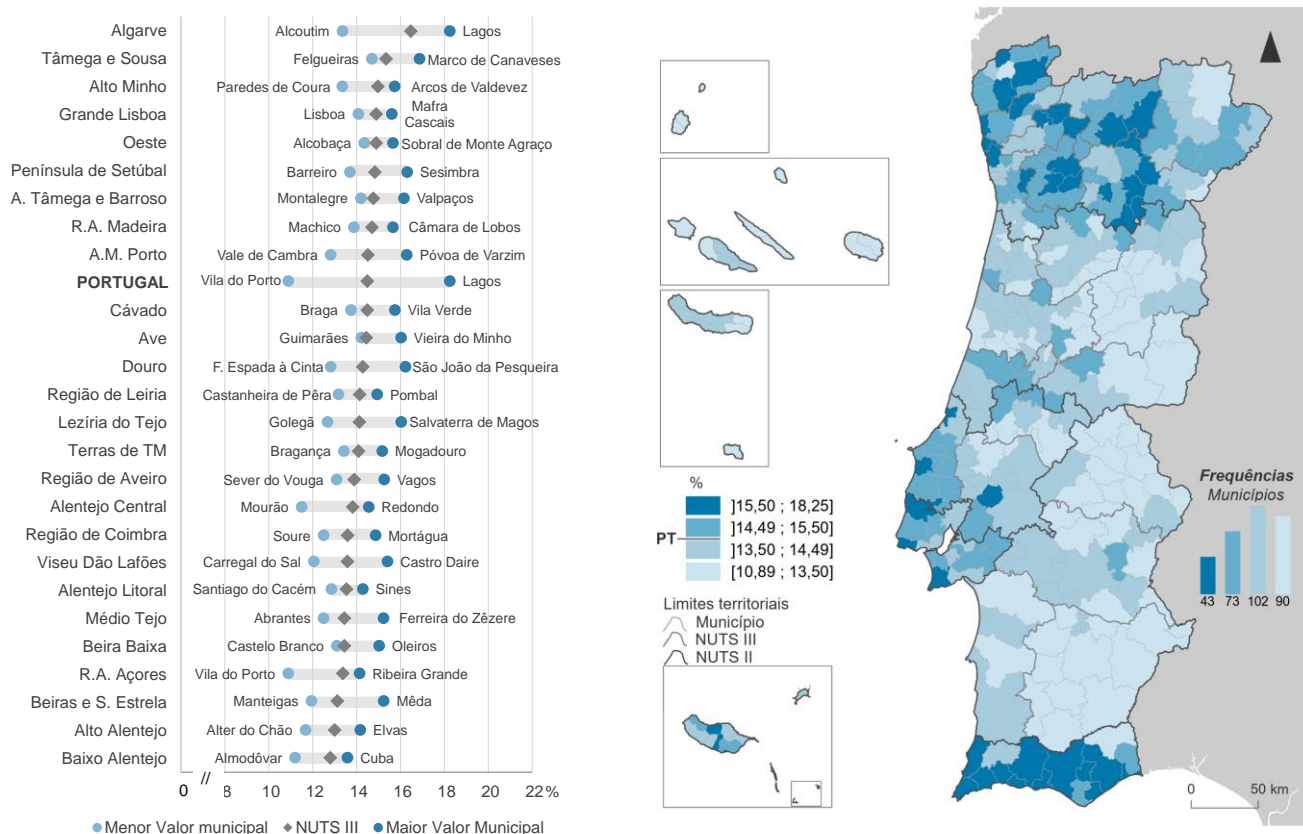
A taxa de esforço da habitação foi superior à referência nacional em nove das 26 NUTS III do país, destacando-se o Algarve (16,5%) e o Tâmega e Sousa (15,3%) com valores acima dos 15%. O Baixo Alentejo foi a sub-região que registou a menor taxa de esforço do crédito para habitação permanente: 12,8%.

Em relação a 2021, verificou-se um aumento do valor mediano da taxa de esforço em todas as sub-regiões NUTS III, destacando-se a Península de Setúbal (2,1 p.p.) e a Grande Lisboa (2,0 p.p.) com os maiores aumentos.

Em 116 municípios, localizados sobretudo nas regiões Norte, Grande Lisboa, Península de Setúbal e Algarve, verificaram-se valores medianos da taxa de esforço do crédito para habitação permanente superiores ao valor nacional. O município de Lagos (18,3%) registou a taxa de esforço mais elevada do país. Em 307 dos 308 municípios do país verificou-se um aumento do valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente em relação a 2021, a única exceção registou-se no município de Oleiros (-0,04 p.p.).

O Algarve foi a sub-região onde se verificou a maior diferença da taxa de esforço entre municípios (4,9 p.p.): o menor valor registou-se em Alcoutim (13,4%) e o maior em Lagos (18,3%). O Oeste registou a menor disparidade de taxas de esforço entre municípios: 1,3 p.p.

Figura 2. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal, NUTS III e município, dezembro 2022



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, que corresponde ao decil 5) em relação 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 2022, os 20% dos mutuários com taxas de esforço mais elevadas (decil 8) utilizavam quase um 1/4 (24,0%) do rendimento para fazer face às prestações de crédito para habitação. Este valor aumenta para 32,4% ou mais considerando os 10% dos mutuários com taxas de esforço mais elevadas (decil 9). Em 2021, o valor do decil 8 e 9 da taxa de esforço do crédito para habitação permanente foi de 21,0% e 28,5%, respetivamente.

Ao nível sub-regional, em 2022, o valor do decil 9 da taxa de esforço do crédito para habitação permanente variava entre 27,9% no Alto Alentejo e 37,9% no Algarve. Para além do Algarve, na Grande Lisboa (34,5%) e no Alto Tâmega e Barroso (34,2%), as prestações de crédito para habitação dos 10% dos mutuários com maiores taxas de esforço representavam mais de 34% dos seus rendimentos.

Figura 3. Decis da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal e NUTS III, dezembro 2022

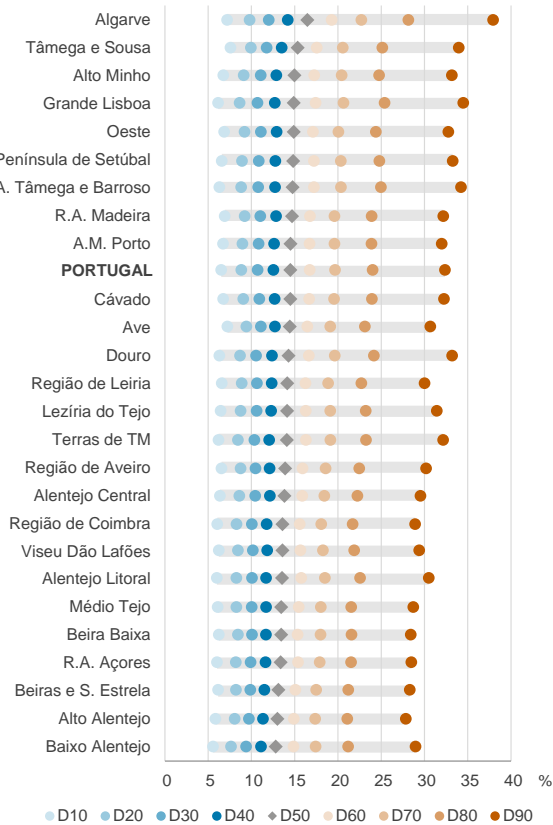
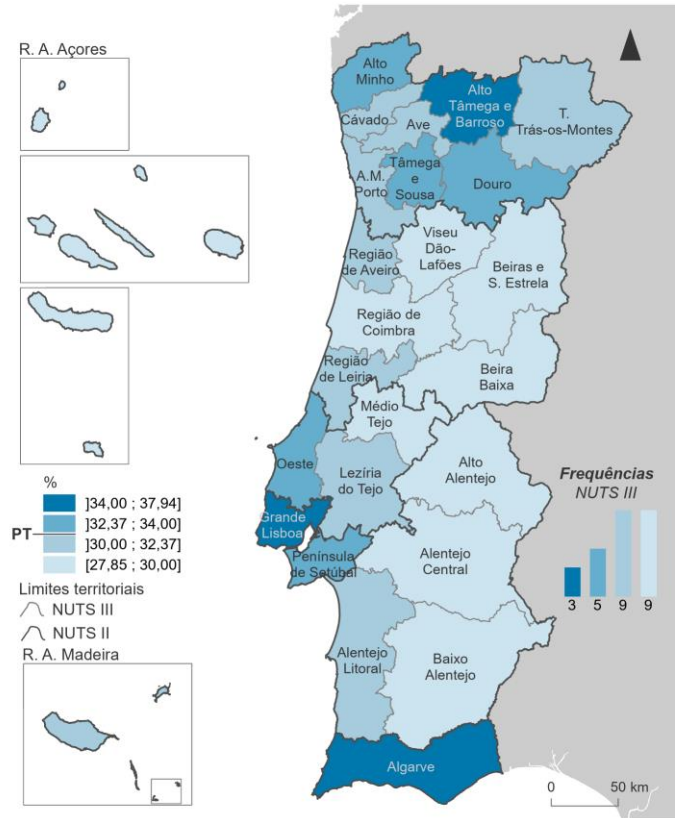


Figura 4. Decil 9 da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, NUTS III, dezembro 2022



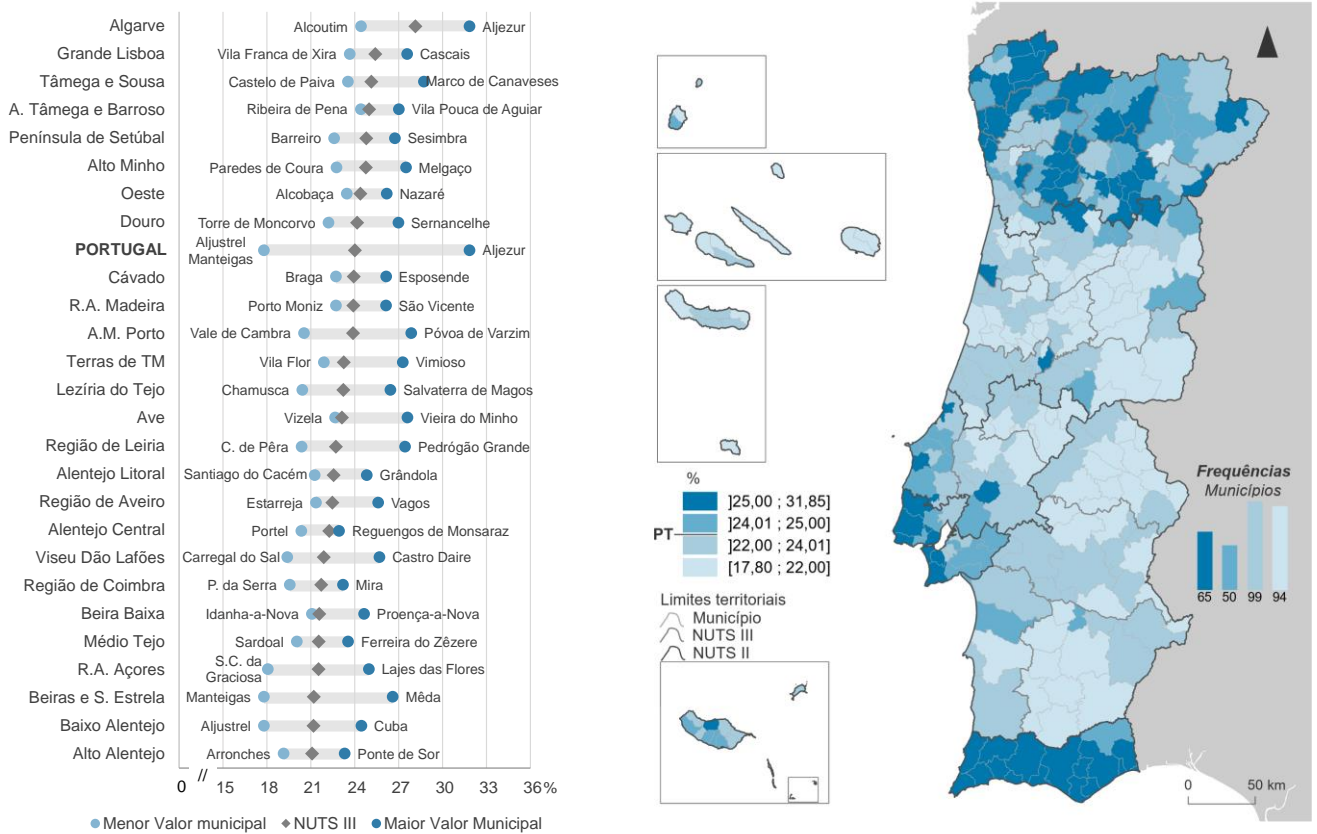
O retrato municipal do valor do decil 8 da taxa de esforço do crédito para habitação permanente destacava 65 municípios com valores acima de 25%, mais 42 municípios do que em 2021.

Neste conjunto de 65 municípios, encontravam-se 33 dos 86 municípios da região Norte e 15 dos 16 municípios do Algarve, destacando-se Aljezur (31,9%), Albufeira (31,1%), Vila do Bispo (30,8%) e Lagos (30,3%) com as taxas mais elevadas do país.

Para além dos municípios destas duas regiões, a taxa de esforço do crédito à habitação do decil 8 era também superior a 25% em cinco municípios da Grande Lisboa (Cascais, Maфра, Lisboa, Sintra e Odivelas), quatro do Oeste e Vale do Tejo (Salvaterra de Magos, Nazaré, Lourinhã e Sobral de Monte Agraço), quatro do Centro (Pedrógão Grande, Mêda, Castro Daire e Vagos), três da Península de Setúbal (Sesimbra, Seixal e Almada) e o município de São Vicente, na Região Autónoma da Madeira.

Beiras e Serra da Estrela foi a sub-região onde se verificou a maior amplitude do decil 8 da taxa de esforço do crédito para habitação permanente entre municípios (8,8 p.p.): Mêda registou o maior valor (26,6%) e Manteigas (17,8%) o menor.

Figura 5. Decil 8 da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, Portugal, NUTS III e município, dezembro 2022



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

As figuras seguintes representam, para o país e para as nove regiões NUTS II, 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 2022.

Verifica-se, tanto para o país como para todas as NUTS II, que a mediana da taxa de esforço da habitação diminui à medida que aumenta o decil de rendimento do mutuário: de 45,3% no decil 1 a 9,9% no decil 10 para o país. De um modo geral, também é visível um aumento progressivo do número de mutuários à medida que o decil de rendimento aumenta. Em Portugal, cerca de 50% dos mutuários pertencia ao decil 8 ou superior de rendimento, ou seja, tinham rendimentos líquidos de imposto anuais superiores a 17 942 €.

Figura 6. Distribuição dos mutuários e mediana da taxa de esforço do crédito para habitação permanente segundo o decil do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, Portugal, dezembro 2022

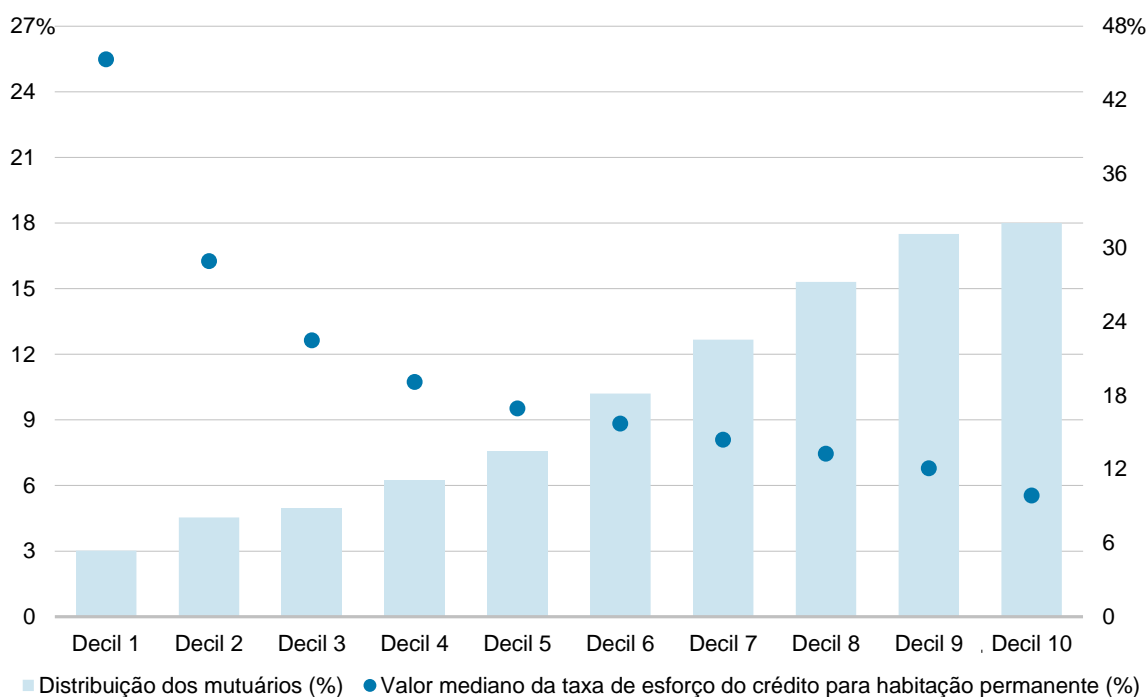
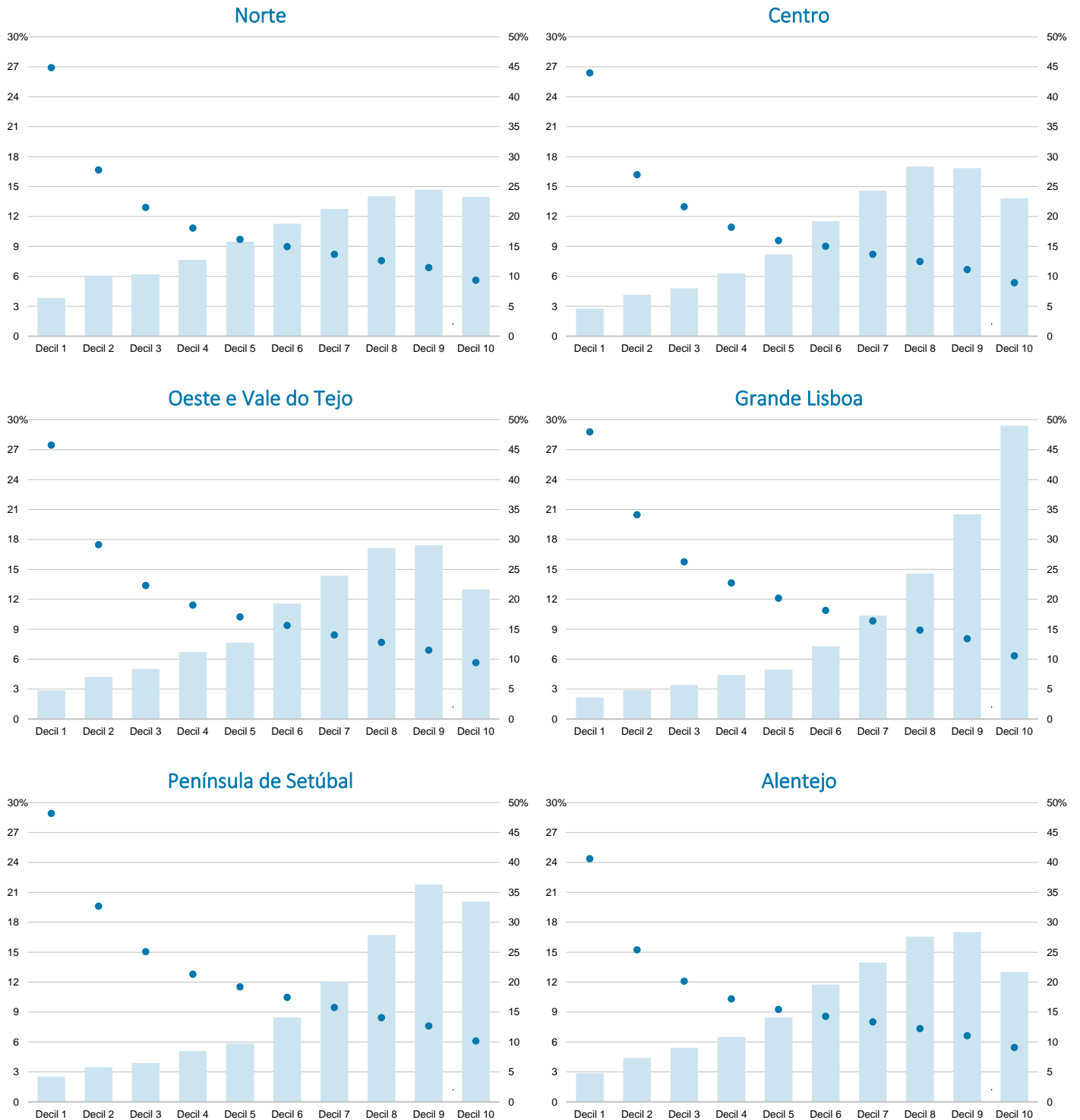
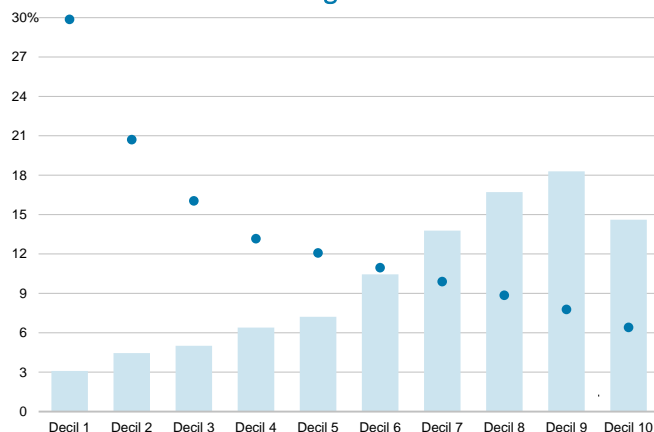


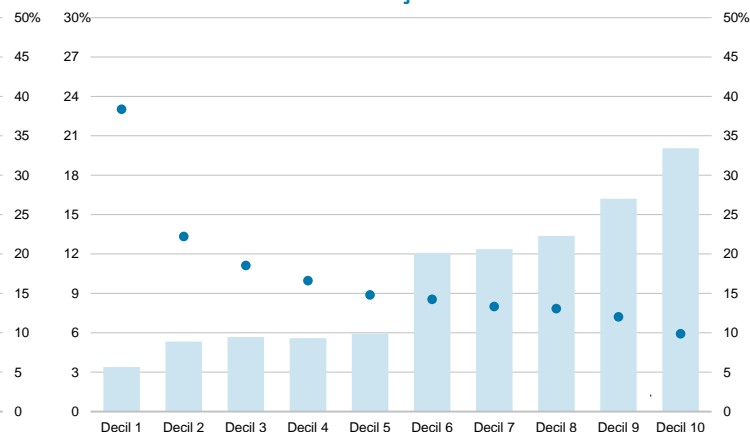
Figura 7. Distribuição dos mutuários e mediana da taxa de esforço do crédito para habitação permanente segundo o decil do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo, NUTS II, dezembro 2022



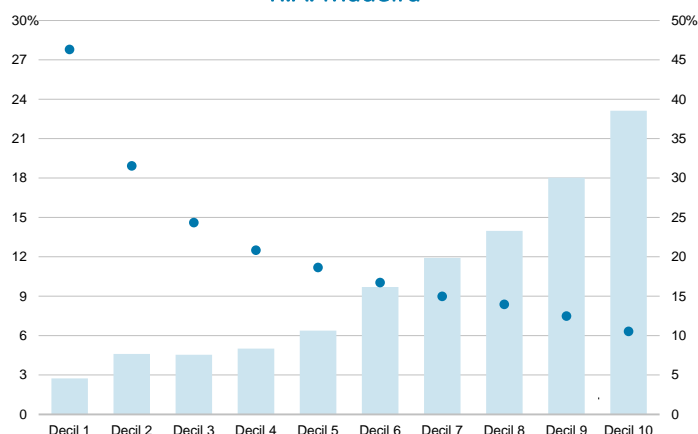
Algarve



R.A. Açores



R.A. Madeira



Decil	Valor (€)
1	4 550
2	6 486
3	8 231
4	9 706
5	10 679
6	12 270
7	14 497
8	17 942
9	24 227

Nota: Os valores dos decis de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por sujeito passivo têm por base a distribuição para o país.

Em 2022, 11,4% dos mutuários tinham até 34 anos, 84,0% tinham idade dos 35 aos 64 anos e 4,6% tinham 65 ou mais anos. Ao nível sub-regional, a proporção de mutuários mais jovens (até 34 anos) variava entre 8,4% no Douro e os 12,8% no Ave.

O valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente era mais elevado para os mutuários com idade até aos 34 anos (17,2%) em comparação com a dos mutuários com idade dos 35 aos 64 anos (14,2%) e com a dos mutuários com 65 ou mais anos (13,3%). Em todas as 26 sub-regiões NUTS III, os mutuários mais jovens (até 34 anos) apresentavam taxas de esforço superiores em comparação com os mutuários dos restantes escalões etários.

O Algarve apresentou, em 2022, a maior diferença do valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente entre escalões etários (7,0 p.p.): o maior valor verificou-se no escalão até aos 34 anos (20,8%) e o menor no grupo etário dos 65 ou mais anos (13,8%).

Considerando os mutuários pertencentes ao escalão etário até aos 34 anos, 10 das 26 sub-regiões NUTS III do país apresentaram medianas da taxa de esforço da habitação superiores ao valor nacional (17,2%). Destas,

DIÍSTAQUE

Informação à comunicação social

destacavam-se o Algarve (20,8%), o Alto Tâmega e Barroso (18,9%), a Região Autónoma da Madeira (18,7%), a Grande Lisboa (18,3%) e o Alto Minho (18,1%) com valores superiores a 18,0%.

Em 2022, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com idade até aos 34 anos aumentou 3,0 p.p. em relação ao ano anterior. Esta tendência verificou-se nas 26 NUTS III do país, tendo a Península de Setúbal registado o maior aumento relativamente a 2021 (3,5 p.p.).

Figura 8. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente por escalões etários, Portugal e NUTS III, dezembro 2022

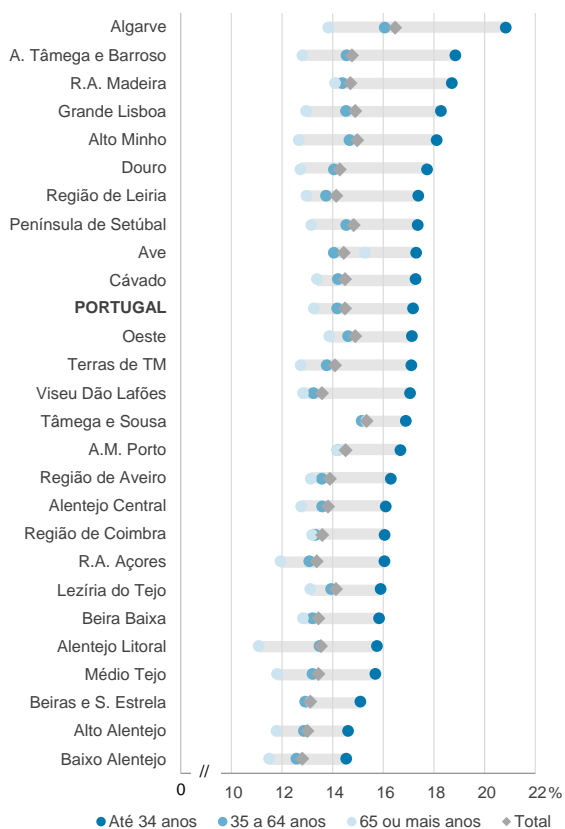
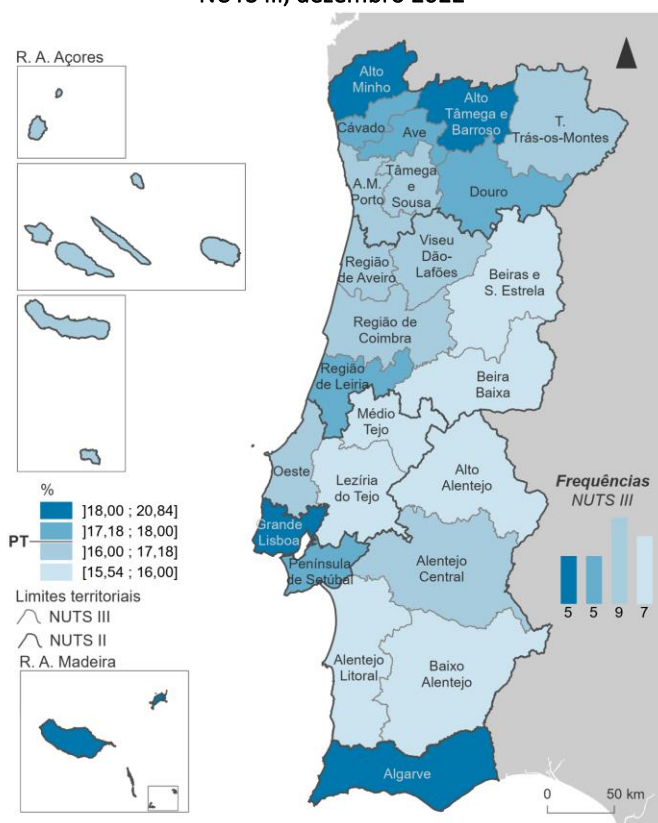


Figura 9. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com idade até aos 34 anos, NUTS III, dezembro 2022



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 (até 34 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 10 679 € anuais, isto é, até 890 € mensais)².

Verificava-se que a mediana da taxa de esforço do crédito para habitação permanente era superior, em todas as sub-regiões NUTS III, para os mutuários com idade até 34 anos pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto deduzido do IRS liquidado em relação ao total de mutuários deste grupo etário, tendo a Grande Lisboa apresentado a maior diferença (14,6 p.p.) e o Alto Alentejo a menor (3,0 p.p.).

Em 2022, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com idade até 34 anos pertencentes à primeira metade da distribuição de rendimento líquido de imposto era de 25,9% ao nível nacional, verificando-se um aumento em relação a 2021 em que o valor foi de 19,4%. Em duas sub-regiões, as prestações de crédito para habitação permanente, em 2022, ultrapassavam 30% do rendimento: Grande Lisboa (32,8%) e Algarve (31,0%).

² 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 2022. O valor 10 679 € 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 mais jovem (até 34 anos).

DIÍSTAQUE

Figura 10. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com idade até aos 34 anos e desses mutuários pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, NUTS III, dezembro 2022

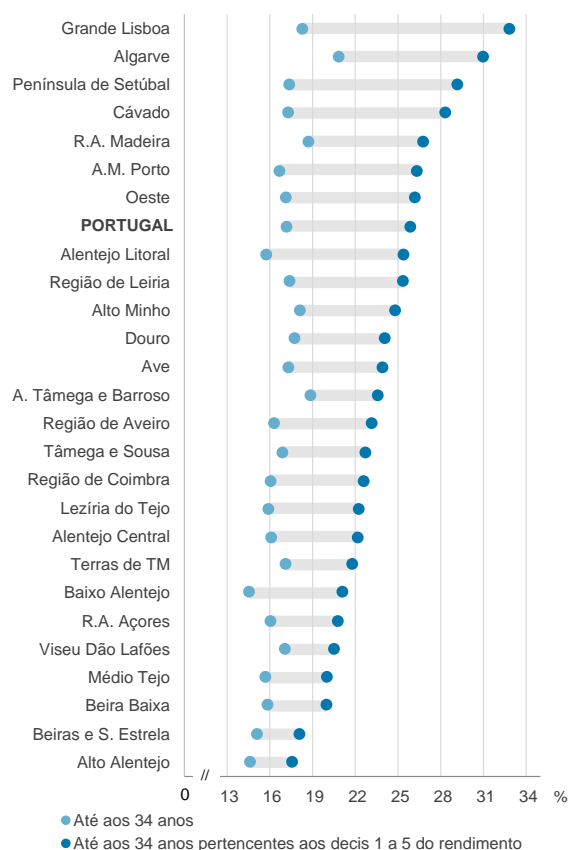
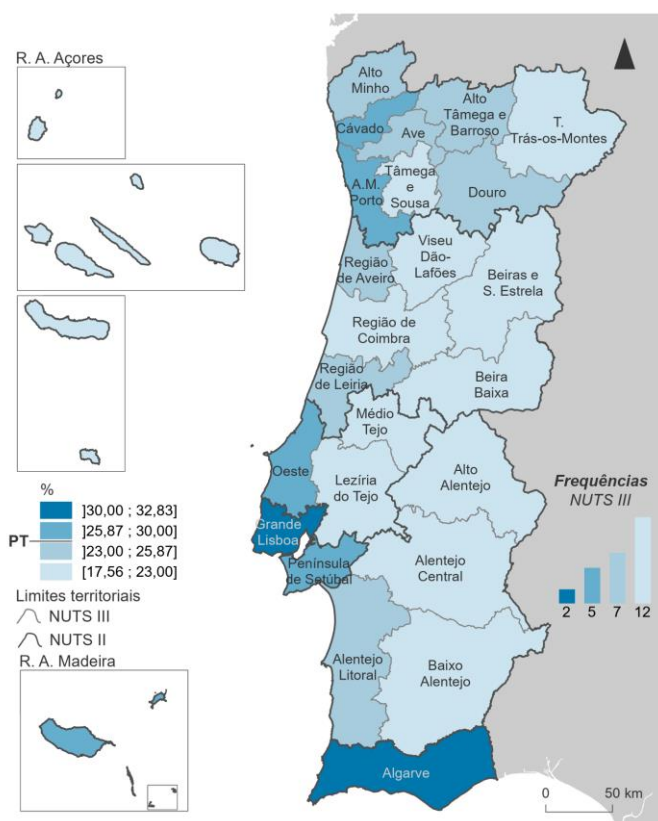


Figura 11. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com idade até aos 34 anos pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, NUTS III, dezembro 2022



Em 2022, 23,7% dos mutuários com idade até aos 34 anos tinham pelo menos um contrato de crédito à habitação celebrado nesse ano.

O valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com idade até aos 34 anos e com pelo menos um contrato celebrado em 2022 era superior à taxa de esforço considerando todos os mutuários desse escalão etário (19,0% e 17,2%, respetivamente). Este padrão era comum a todas as regiões NUTS III do país, tendo a Península de Setúbal registado a maior diferença (2,5 p.p.) entre o valor mediano da taxa de esforço dos mutuários mais jovens com pelo menos um contrato de crédito à habitação celebrado no ano e o da taxa de esforço considerando todos os mutuários desse grupo etário (19,8% e 17,4%, respetivamente). Para além da Península de Setúbal, a Grande Lisboa, o Alto Tâmega e Barroso (ambos com 2,3 p.p.) e a Área Metropolitana do Porto (2,1 p.p.) registam também diferenças superiores a 2 p.p.

Em 2022, as sub-regiões do Algarve (22,3%), Alto Tâmega e Barroso (21,1%), Grande Lisboa (20,6%) e a Região Autónoma da Madeira (20,2%) destacavam-se por apresentarem taxas de esforço da habitação dos mutuários com idade até aos 34 anos e com contratos de crédito celebrados no ano superiores a 20%.

Figura 12. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários até aos 34 anos, total de contratos e com contratos celebrados no ano, NUTS III, dezembro 2022

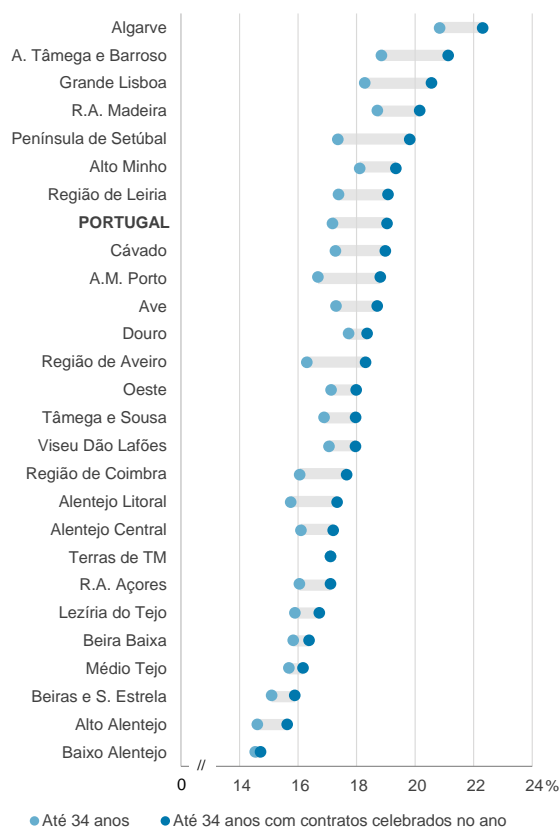
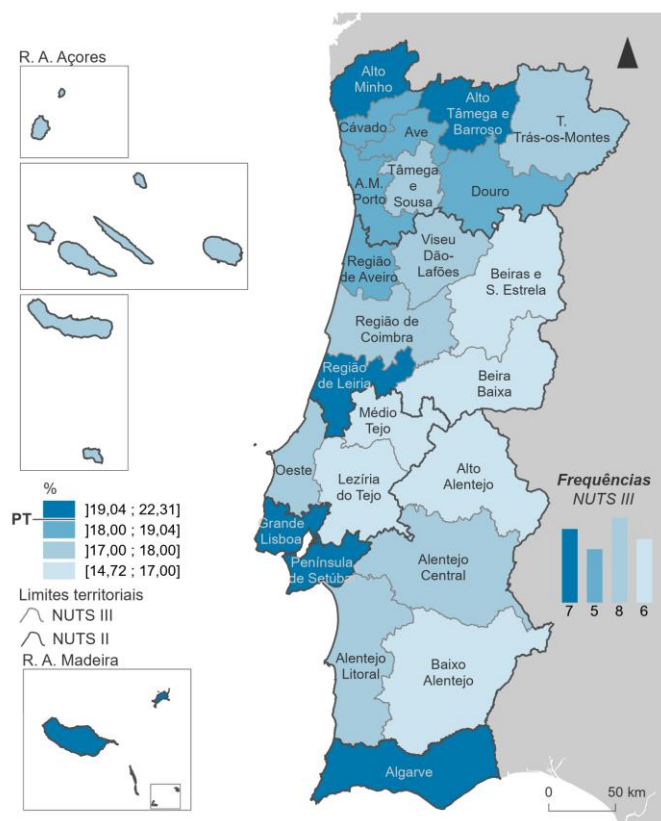


Figura 13. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários até aos 34 anos e com contratos celebrados no ano, NUTS III, dezembro 2022



Em 2022, 24,0% dos mutuários tinham contratos de crédito à habitação em que eram o único mutuário, variando esta proporção entre 12,0% na sub-região do Tâmega e Sousa e 32,2% na Grande Lisboa.

A mediana da taxa de esforço dos mutuários com contratos em que eram o único mutuário era de 17,3%, valor superior ao verificado para aqueles com contratos de crédito à habitação envolvendo dois ou mais mutuários: 13,8%. Este padrão era semelhante em todas as sub-regiões NUTS III do país, tendo o Algarve registado a maior diferença (4,3 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 um mutuário e aqueles que eram o único mutuário (15,5% e 19,7%, respetivamente).

Em relação a 2021, verificou-se um aumento da mediana da taxa de esforço, tanto para os mutuários com contratos em que eram o único mutuário (2,2 p.p.), como para aqueles que partilhavam contratos com pelo

menos mais um mutuário (1,6 p.p.). Ao nível sub-regional, a Península de Setúbal (2,5 p.p. e 1,9 p.p., respetivamente) e a Grande Lisboa (2,5 p.p. e 1,9 p.p., respetivamente) registaram os maiores aumentos.

Em 2022 e considerando apenas os mutuários com contratos de crédito à habitação envolvendo um único mutuário, verificavam-se valores medianos da taxa de esforço da habitação superiores ao valor nacional (17,3%) nas sub-regiões do Algarve (19,7%), Grande Lisboa (17,9%), Península de Setúbal (17,8%), Tâmega e Sousa (17,6%) e Oeste (17,5%).

Figura 14. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente por número de indivíduos envolvidos nos créditos à habitação, Portugal e NUTS III, dezembro 2022

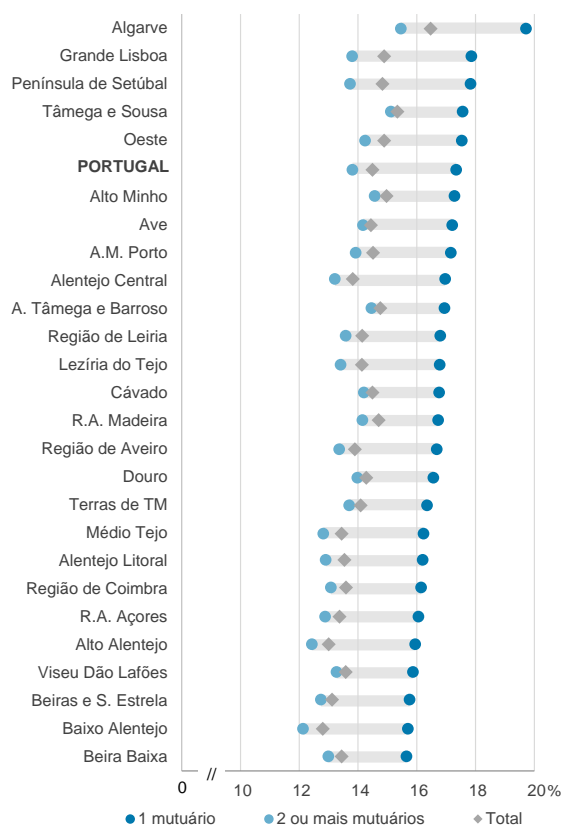
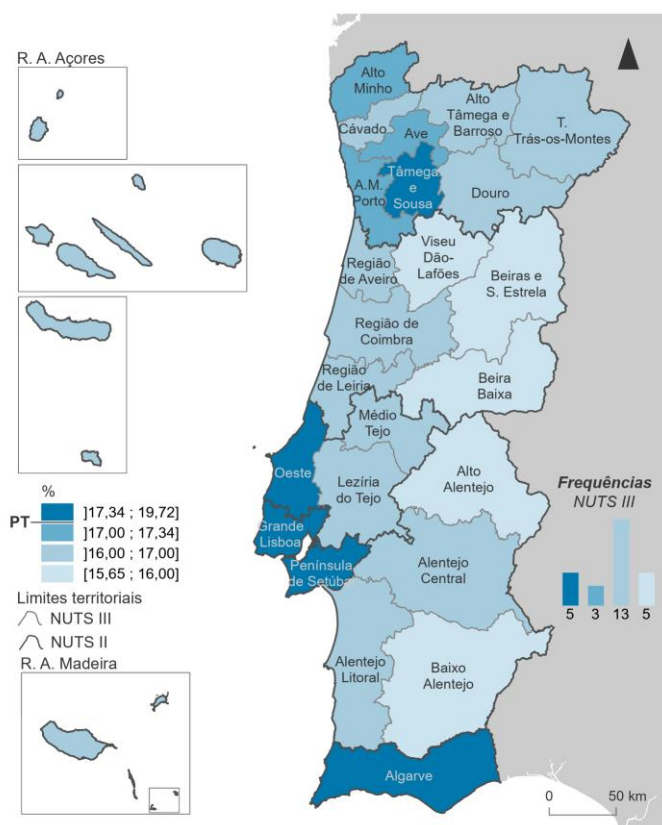


Figura 15. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários em contratos de um único mutuário, NUTS III, dezembro 2022



Ao nível nacional, a mediana da taxa de esforço da habitação dos mutuários em contratos de um único mutuário era superior para os do sexo feminino (17,7%) em comparação com os do sexo masculino (16,9%). Este padrão era comum à generalidade das sub-regiões NUTS III do país, com exceção de Viseu Dão Lafões, Região Autónoma da Madeira, Alentejo Central e Alto Minho, onde os mutuários do sexo masculino apresentavam taxas de esforço iguais ou superiores às das mulheres.

Em relação a 2021, verificou-se um aumento das taxas de esforço da habitação dos mutuários em contratos de um único mutuário em ambos os sexos: 2,3 p.p. para as mulheres e 2,1 p.p. para os homens, tendo as sub-regiões da Grande Lisboa e da Península de Setúbal registado aumentos superiores ao do país tanto para as mulheres como para os homens.

Em 2022, o Algarve era a sub-região com as maiores taxas de esforço da habitação dos mutuários em contratos envolvendo um único mutuário em ambos os sexos: 19,8% para os mutuários do sexo feminino e 19,6% para os mutuários do sexo masculino.

Em 2022, as sub-regiões do Algarve (19,8%), Península de Setúbal (18,4%), Grande Lisboa (18,2%), Ave (18,0%), Oeste (17,9%) e Tâmega e Sousa (17,8%) destacavam-se por apresentarem valores medianos da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários em contratos de um único mutuário do sexo feminino superiores à referência nacional.

Figura 16. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários em contratos de um único mutuário por sexo, Portugal e NUTS III, dezembro 2022

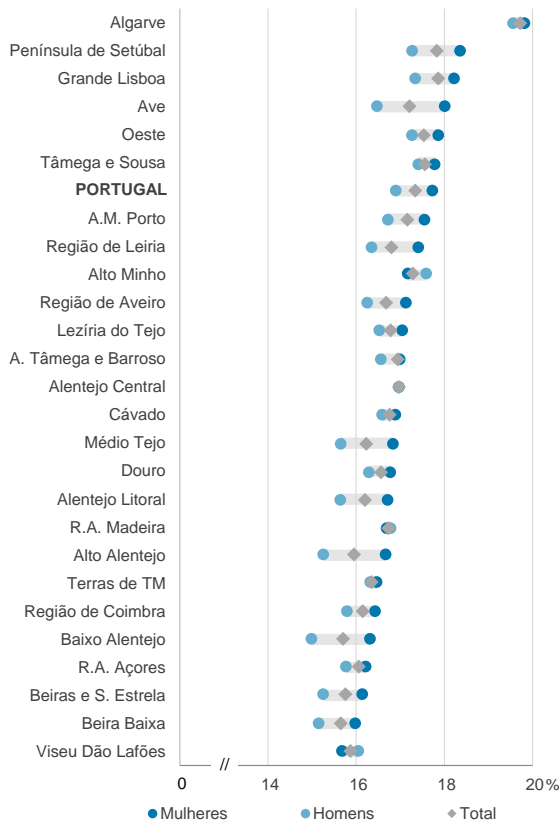
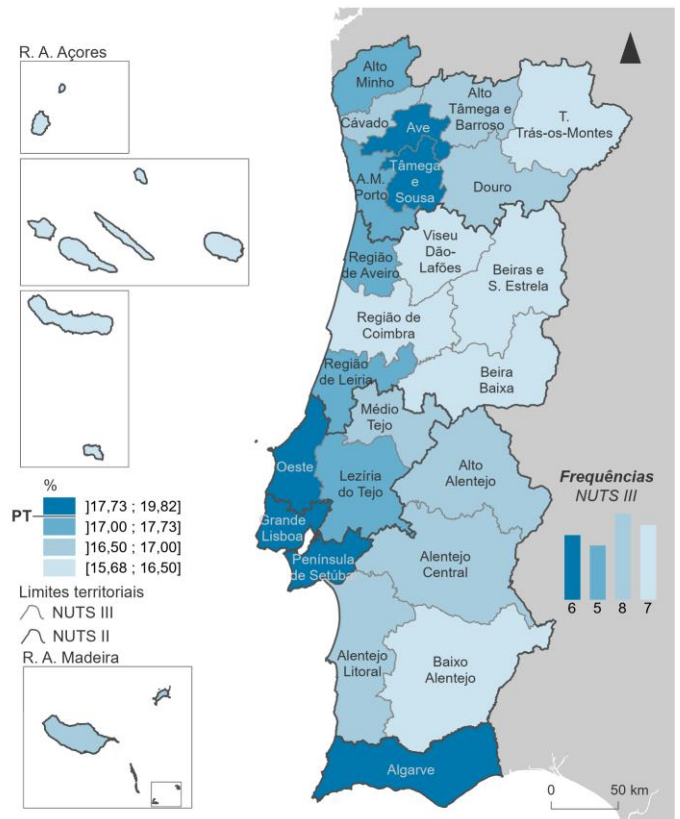


Figura 17. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente em contratos de um único mutuário do sexo feminino, NUTS III, dezembro 2022



Em Portugal, o valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos 6,9% dos mutuários com pelo menos um contrato celebrado em 2022 era superior à taxa de esforço considerando todos os mutuários (19,1% e 14,5%, respetivamente).

O Alto Tâmega e Barroso apresentava a maior disparidade (5,8 p.p.) entre o valor mediano da taxa de esforço dos mutuários com pelo menos um contrato de crédito à habitação celebrado no ano e o da taxa de esforço considerando todos os mutuários (20,6% e 14,8%, respetivamente). Para além dessa sub-região, a Grande Lisboa (5,7 p.p.) e o Algarve (5,5 p.p.) apresentaram também diferenças iguais ou superiores a 5,5 p.p.

Em 2022, seis sub-regiões apresentavam taxas de esforço da habitação dos mutuários com contratos de crédito celebrados no ano superiores à referência nacional, destacando-se, com valores superiores a 20%, o Algarve (22,0%), a Grande Lisboa (20,6%), o Alto Tâmega e Barroso (20,6%) e a Península de Setúbal (20,1%).

Entre 2021 e 2022, verificou-se um aumento de 3,7 p.p. no valor mediano da taxa de esforço dos mutuários com pelo menos um contrato de crédito à habitação celebrado no ano, tendo este aumento ultrapassado os 4,0 p.p. nas sub-regiões de Viseu Dão Lafões, Península de Setúbal, Alto Tâmega e Barroso e Grande Lisboa.

Figura 18. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente, total de contratos vigentes e contratos celebrados no ano, Portugal e NUTS III, dezembro 2022

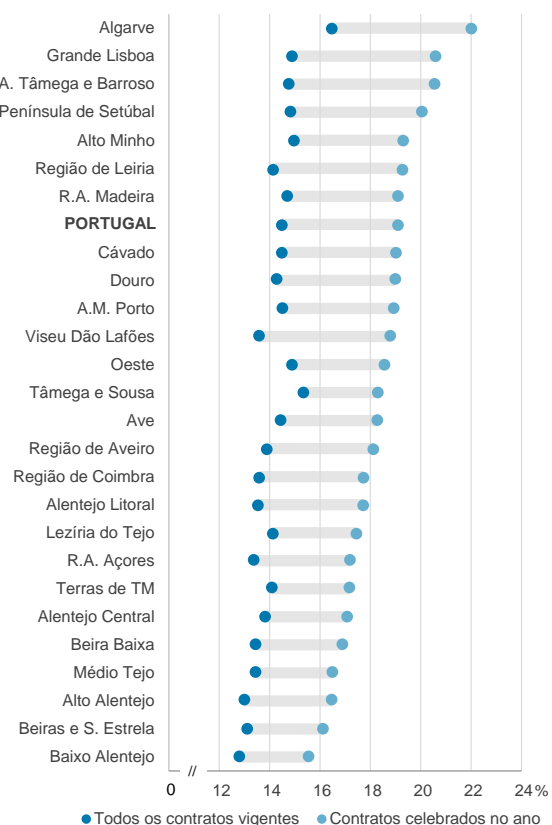
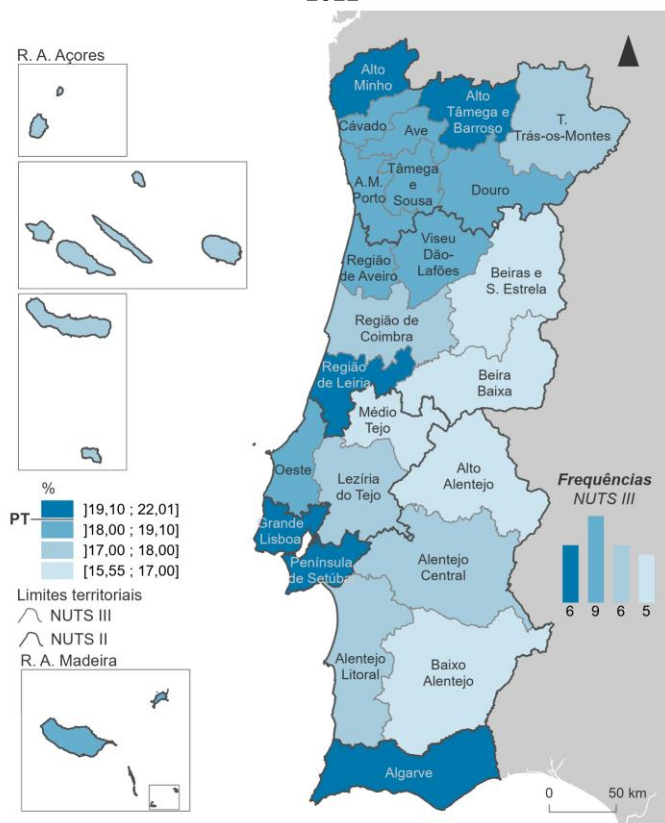


Figura 19. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com contratos de crédito à habitação permanente celebrados no ano, NUTS III, dezembro 2022



Em 2022, a mediana da taxa de esforço do crédito para habitação permanente era superior, em todas as sub-regiões NUTS III, para os mutuários com contratos celebrados no ano pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto deduzido do IRS liquidado³ em relação ao total de mutuários com pelo menos um contrato celebrado no ano, tendo a Grande Lisboa apresentado a maior diferença (12,7 p.p.) e Beiras e Serra da Estrela a menor (2,6 p.p.).

O valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com pelo menos um contrato celebrado em 2022 pertencentes à primeira metade da distribuição de rendimento líquido de imposto era de 26,4% ao nível nacional, destacando-se, com taxas superiores a 30%, as sub-regiões da Grande Lisboa (33,3%), Algarve (32,4%) e Península de Setúbal (30,3%).

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 2022.

Figura 20. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com contratos celebrados no ano e desses mutuários pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, NUTS III, dezembro 2022

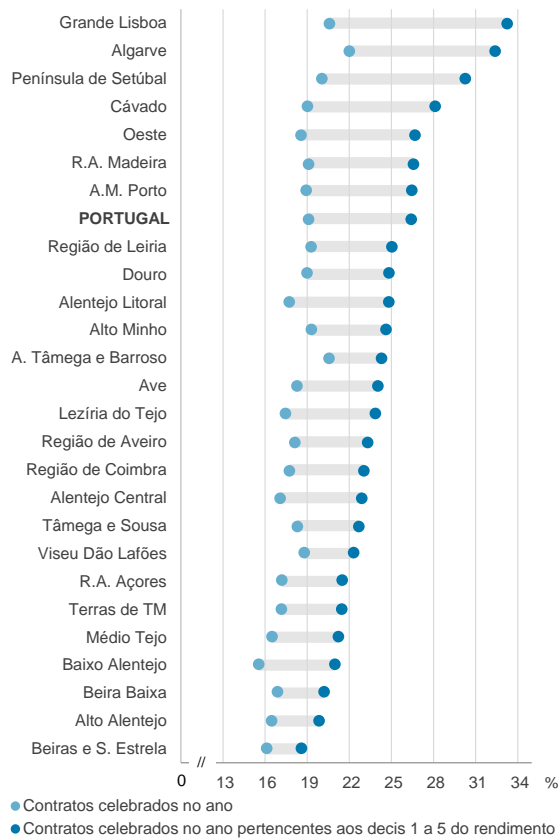
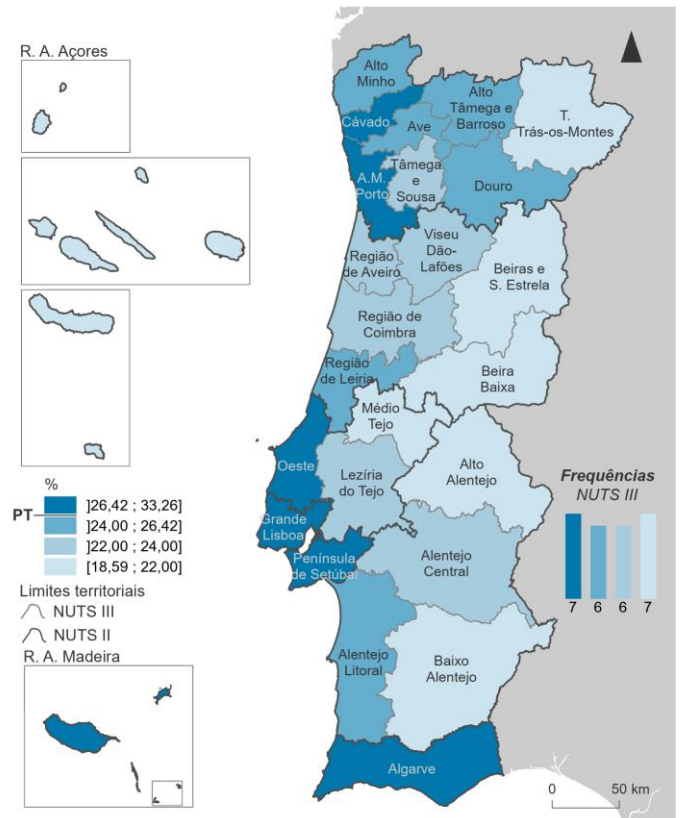


Figura 21. Valor mediano da taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com contratos celebrados no ano pertencentes aos decis 1 a 5 de rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado, NUTS III, dezembro 2022



NOTA METODOLÓGICA

Os resultados apresentados neste destaque beneficiam do Protocolo de Colaboração celebrado entre o INE e o Banco de Portugal (BdP), que estabelece que 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 (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 do 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 até 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 encriptado do mutuário’ e ‘identificador encriptado 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 participa pelo menos um mutuário que não possui número de identificação fiscal português.

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.

⁴ Este valor acompanha o âmbito estipulado no n.º 1 do artigo 2.º 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.

A informação utilizada reporta-se aos contratos vigentes a 31 dezembro de 2022, que envolviam 1 886 465 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 2022](#), 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 encriptado’, 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 2022.

Outra informação sociodemográfica

No presente estudo estatístico considerou-se, para efeitos de integração, para além das já referidas, as variáveis sociodemográficas ‘sexo’, ‘idade’, ‘identificador encriptado do agregado doméstico privado’, ‘classificação do indivíduo no agregado’ (sujeitos passivos A e B, cônjuge, dependente, ascendente, etc.) por ‘identificador encriptado 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 2022.

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

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 3.º 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.

com a seguinte fórmula: $Q1 - 6 * AIQ$ e $Q3 + 6 * AIQ$, em que Q1 é o 1.º quartil, Q3 é o 3.º quartil e AIQ é a amplitude inter-quartil ($Q3 - Q1$). Esta opção de trabalho apenas gerou a eliminação de observações na parte superior da distribuição.

Base de referência e apuramento das Taxas 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 86,8% do universo de mutuários únicos subjacente à informação fornecida pelo Banco de Portugal (1 638 064 mutuários).

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.

INDICADORES NO PORTAL

Os resultados estão disponíveis em www.ine.pt, na opção Dossiês temáticos – Municípios – Indicadores de Assimetria ao nível Local e inter-regional.

[Taxa de esforço do crédito para habitação permanente \(%\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Quartis; Anual](#)

[Taxa de esforço do crédito para habitação permanente \(%\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\), Grupo etário e Quartis; Anual](#)

[Taxa de esforço do crédito para habitação permanente \(%\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\), Sexo, Escalão de número de indivíduos envolvidos no crédito à habitação e Quartis; Anual](#)

[Taxa de esforço do crédito para habitação permanente dos mutuários com contratos de crédito à habitação permanente celebrados no ano \(%\) por Localização geográfica \(NUTS - 2024\) e Quartis; Anual](#)