



Crédito à habitação: será o endividamento dos portugueses excessivo?

Autor(es): Neves, Vítor

Publicado por: Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra

URL persistente: URI:<http://hdl.handle.net/10316.2/25257>

Accessed : 19-May-2017 15:17:37

A navegação consulta e descarregamento dos títulos inseridos nas Bibliotecas Digitais UC Digitalis, UC Pombalina e UC Impactum, pressupõem a aceitação plena e sem reservas dos Termos e Condições de Uso destas Bibliotecas Digitais, disponíveis em <https://digitalis.uc.pt/pt-pt/termos>.

Conforme exposto nos referidos Termos e Condições de Uso, o descarregamento de títulos de acesso restrito requer uma licença válida de autorização devendo o utilizador aceder ao(s) documento(s) a partir de um endereço de IP da instituição detentora da supramencionada licença.

Ao utilizador é apenas permitido o descarregamento para uso pessoal, pelo que o emprego do(s) título(s) descarregado(s) para outro fim, designadamente comercial, carece de autorização do respetivo autor ou editor da obra.

Na medida em que todas as obras da UC Digitalis se encontram protegidas pelo Código do Direito de Autor e Direitos Conexos e demais legislação aplicável, toda a cópia, parcial ou total, deste documento, nos casos em que é legalmente admitida, deverá conter ou fazer-se acompanhar por este aviso.



NOTAS ECONÓMICAS

14

**COLÓQUIO INTERNACIONAL
O ENDIVIDAMENTO DOS CONSUMIDORES
ACTAS**

REVISTA DA FACULDADE DE ECONOMIA DA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

Crédito à habitação: será o endividamento dos portugueses excessivo?



Vítor Neves Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra

1. Introdução

O crédito para aquisição ou construção de habitação própria é, em Portugal, a principal fonte de endividamento das famílias. De acordo com o Banco de Portugal, em Dezembro de 1998, os saldos de crédito bancário à habitação representavam 71% da dívida total dos agregados familiares. O nível de endividamento dos particulares associado à habitação tem vindo a crescer a um ritmo acelerado nos últimos anos. Em Dezembro de 1998, os saldos em dívida no crédito à habitação representavam 33% do PIB quando, em 1990, o seu peso não ia além dos 12%. Em percentagem do rendimento disponível dos particulares (sem transferências externas), o endividamento associado à habitação passou de 16% em 1990 para 49% em 1998 (39% em 1997). Entre 1990 e 1998, em valor nominal, os saldos do crédito à habitação cresceram a uma taxa média anual de 24%.

Um tal crescimento e a possibilidade de a expansão do crédito estar a abranger estratos sociais cada vez mais frágeis têm suscitado naturais preocupações quanto à sustentabilidade deste processo. Muitos se têm questionado quanto ao carácter eventualmente excessivo do endividamento dos portugueses em matéria de crédito à habitação. Menos frequente tem sido a discussão fundamentada desta problemática. O que importa, obviamente, não é emitir um qualquer juízo moral sobre o endividamento e sobre o seu crescimento, mas analisar em que medida o patamar mais elevado de endividamento em que nos encontramos poderá traduzir-se num aumento preocupante do sobreendividamento, sendo este entendido como a impossibilidade de pagamento das dívidas assumidas.

A preocupação com o sobreendividamento e com a possibilidade de crescimento do incumprimento no crédito à habitação é em Portugal relativamente recente, um produto do enorme *boom* do crédito na última década, num país tradicionalmente aforrador e com baixos níveis de endividamento. Numa das primeiras manifestações dessa preocupação, o «Guia da Poupança» do semanário *Expresso* de 1/4/1995 dava voz ao receio de que, dado o ritmo a que o crédito à habitação vinha a crescer, o volume de incumprimento no crédito à habitação pudesse vir a «aumentar descontroladamente» e o sistema bancário a «sofrer uma crise difícil de sanar» e dava destaque à seguinte afirmação de um quadro superior, «especialista do sector»:

«Hoje temos, manifestamente, um excesso de endividamento em Portugal, quer em número de pessoas que recorrem ao crédito à habitação porque não têm alternativa quer em termos de orçamentos familiares. A situação que nós vivemos é perfeitamente anormal e daqui a dois ou três anos, quando olharmos para trás, certamente, vamos considerar que os bancos foram loucos» (Guia da Poupança, *Expresso*, 1/4/95).

A experiência dos dois ou três últimos anos não confirmou as previsões então feitas. Na verdade, o crédito à habitação manteve a trajectória de crescimento, tendo até registado uma aceleração desse processo. Mas o vigor da expansão do crédito à habitação e a recente inversão da tendência de descida das taxas de juro tornam a discussão do tema ainda mais premente e a análise cuidadosa da problemática do endividamento e do sobreendividamento mais necessária.

Infelizmente, as estatísticas disponíveis são manifestamente insuficientes para o cabal esclarecimento do problema. Mas importa que o debate assente em bases o mais sólidas possível. Contribuir para esse desiderato é o objectivo deste texto.

O estudo da evolução do endividamento habitacional é importante em si, dado o seu peso no endividamento total e a relevância da habitação para o bem estar das famílias. Mas é-o também



na medida em que se associa com frequência a outras formas de endividamento constituindo *pools de endividamento* eventualmente problemáticos. Sendo a casa um bem essencial, as famílias em dificuldades tenderão a sacrificar em primeiro lugar os compromissos com o crédito ao consumo. Assim, é de esperar que só em situações limite o incumprimento surja no crédito à habitação. Mas na origem do incumprimento no crédito ao consumo estarão em muitos casos dificuldades de satisfação de compromissos resultantes do peso do crédito à habitação nos orçamentos familiares num contexto de multiendividamento. Significa isto que só num quadro de análise do endividamento global das famílias se poderá verdadeiramente esclarecer a questão de saber se o endividamento é ou não excessivo.

Este texto está estruturado do seguinte modo. Na secção 2 discute-se a evolução recente do crédito à habitação e a racionalidade dos comportamentos dos agentes envolvidos. Na secção 3 avançam-se alguns elementos para a caracterização do endividamento habitacional. O incumprimento no crédito à habitação é o objecto da secção 4. Apresentam-se aí as principais conclusões de um estudo da carteira de clientes de uma importante instituição financeira portuguesa na área do crédito à habitação. A secção 5 conclui o presente texto.

2. A evolução recente do crédito à habitação: loucura ou racionalidade?

A evolução do crédito à habitação reflecte a influência de vários factores que importa ter presentes, designadamente:

- i. a situação habitacional e as prioridades da política de habitação em Portugal;
- ii. quadro legal regulador do crédito à habitação;
- iii. enquadramento macroeconómico; e
- iv. os comportamentos das instituições financeiras e dos adquirentes de habitação.

2.1. A situação habitacional em Portugal

A compra ou construção de casa própria para residência permanente constituem para grande parte das famílias portuguesas o maior investimento que realizam em toda a sua vida.

Com um mercado de arrendamento privado em crise desde meados da década de setenta e um sector de habitação social quase inexistente, as famílias portuguesas têm sido, em grande medida, constrangidas a tornarem-se proprietárias do seu alojamento. Mais do que uma opção, a casa própria foi durante um longo período quase a única alternativa para aceder a uma habitação, mesmo em contextos conjunturais desfavoráveis, marcados por elevadas taxas de inflação e de juro. Um problema tanto mais importante quanto, de acordo com a escassa informação disponível sobre o assunto, haverá um desajustamento considerável entre os preços da habitação e a capacidade de solvência das famílias¹.

Desde 1976, os sucessivos governos têm centrado a política habitacional no apoio à compra e construção de casa própria, basicamente através de um sistema de crédito bonificado.

Em 1970, somente 49% das famílias portuguesas possuíam a habitação onde moravam. Mas este número tem vindo a crescer fortemente no último quarto de século. Entre 1970 e 1981, o número de famílias a residir em casa própria cresceu 42% e de 1981 a 1991 o crescimento foi de 25%. Em 1991, a habitação própria representava já 65% do parque habitacional ocupado como residência habitual. É uma taxa acima da média europeia.

¹ De acordo com um estudo do MOPTC, no período 1984-89, em Lisboa, uma família precisaria, em média, de 6 anos de salário para adquirir uma habitação (MOPTC, 1990). A título de comparação, refira-se que a mesma *ratio* era, em 1990, 3,7 em Madrid, 4,2 em Paris, 7,2 em Londres, 4,8 em Amsterdão, 4,7 em Viena e 3,8 em Atenas (cfr. Hedman, 1994).



Em contrapartida, entre 1981 e 1991 o sector do arrendamento privado diminuiu 23%, passando o seu peso de quase 40% em 1981 para 27% em 1991. Por seu turno, o peso do sector da habitação social — incluindo os alojamentos propriedade das instituições sem fins lucrativos e das cooperativas imobiliárias — não ia, em 1991, além dos 4%.

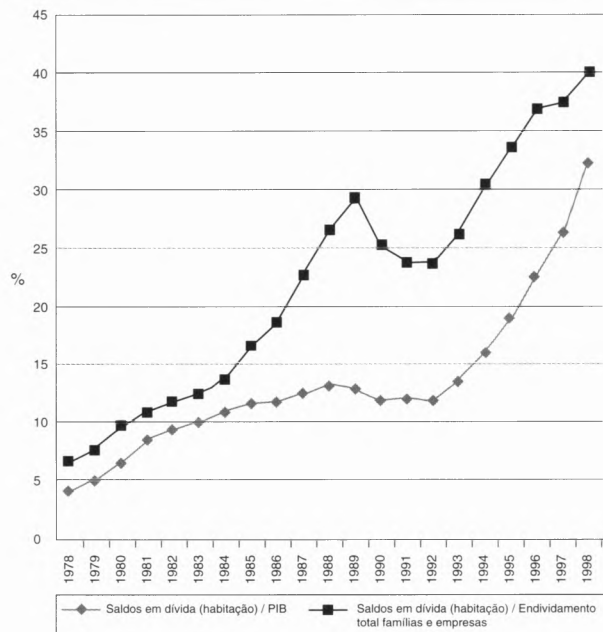
Na última década alguns constrangimentos à recuperação do arrendamento foram eliminados, nomeadamente a impossibilidade de celebração de contratos de arrendamento de duração limitada², e incentivos importantes concedidos ao abrigo do programa «Incentivo ao Arrendamento Jovem»³. No entanto, razões de vária ordem, de entre as quais a descida acentuada das taxas de juro não será a menos importante, contribuíram para que a procura de casa própria tenha continuado muito dinâmica nos anos noventa.

2.2. O endividamento com a habitação, em Portugal e na União Europeia

No início dos anos noventa, o nível de endividamento para aquisição de habitação era em Portugal ainda relativamente baixo.

Segundo os dados dos Censos, em 1991, apenas 22% dos proprietários tinham encargos com a aquisição de habitação (14% em 1981). Nos últimos anos, porém, um fortíssimo processo de crescimento do crédito à habitação teve lugar, quer em número de contratos, quer em valor médio dos empréstimos.

Gráfico 1 – Importância do endividamento habitacional, 1978-1998



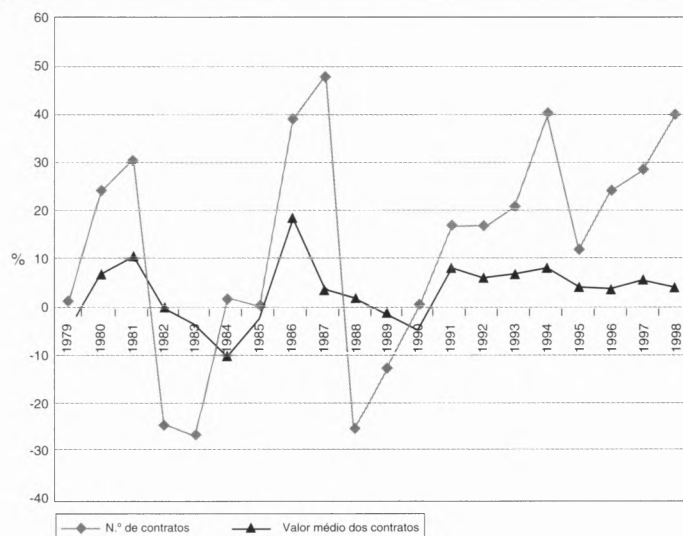
2 O Regime do Arrendamento Urbano, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, consagrou a possibilidade de celebração de contratos de arrendamento com um prazo de 5 anos (art. 98.º)
3 Programa instituído pelo Decreto-Lei n.º 162/92, de 5 de Agosto.



O Gráfico 1 mostra dois indicadores relativos à evolução desde 1978 da importância dos saldos em dívida do crédito bancário à habitação: a *ratio* do endividamento com a habitação relativamente ao PIB e a *ratio* correspondente relativamente ao total dos saldos em dívida das famílias e empresas não financeiras. Em 1978, os saldos em dívida no sistema bancário resultantes do crédito à habitação representavam somente 4% do PIB. Esta *ratio* foi crescendo paulatinamente até 13% em 1988 e, após um período de alguma estagnação (1989-1992), disparou tendo o seu valor atingido no final de 1998, como acima referido, cerca de 33%. Quanto à *ratio* dos saldos em dívida com a habitação relativamente ao total dos saldos em dívida das famílias e empresas não financeiras, verifica-se, pela observação do Gráfico 1, que a importância do endividamento habitacional tem vindo a crescer de forma assinalável desde o início do período considerado. De 7% em 1978, esta *ratio* cresceu até atingir 29% em 1989; após uma quebra em 1990-92, retomou o ritmo de crescimento a partir de 1993, atingindo 40% no final de 1998.

No Gráfico 2 podem observar-se as taxas de variação anual do número de contratos efectuados e de crescimento real anual do valor médio dos contratos desde 1979 (a última calculada com base no índice de preços no consumidor). É manifesta, desde logo, a grande instabilidade do número de contratos durante os anos oitenta, o mesmo acontecendo, embora em menor grau,

Gráfico 2 – Variação anual do crédito concedido à habitação, 1979-98
(taxa de variação real do valor médio dos contratos calculada a partir do IPC)



em matéria de valor médio dos empréstimos, em termos reais. Tal instabilidade reflecte, em grande medida, as variações da conjuntura económica, bem como os ajustamentos no enquadramento legal do crédito à habitação.

O número de contratos, até 1992 geralmente inferior a 50 000/ano, mais do que quadruplicou entre 1992 e 1998 (Gráfico 3). Por seu turno, o valor médio dos contratos registou também um crescimento, em termos reais, digno de registo nos anos noventa: 6% ao ano em média se deflacionado pelo IPC, 6,5% quando deflacionado pelo índice de preços da habitação, calculado

pele Banco de Portugal a partir dos dados fornecidos pela Confidencial Imobiliário (Gráfico 4). Relativamente ao valor no final de 1992, o montante total dos saldos em dívida no final de 1998 tinha crescido, em termos nominais, mais de 300%.



Gráfico 3 – Empréstimos bancários contratados anualmente para a habitação, 1978-1998

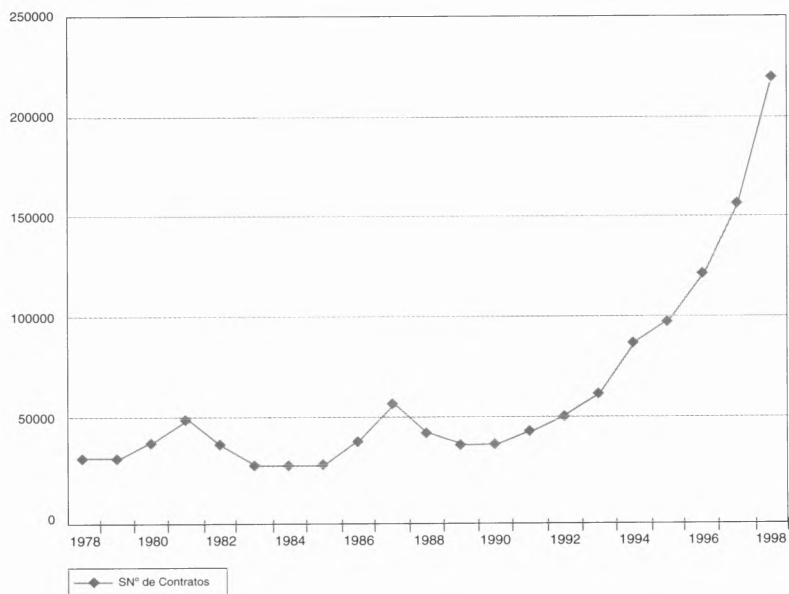
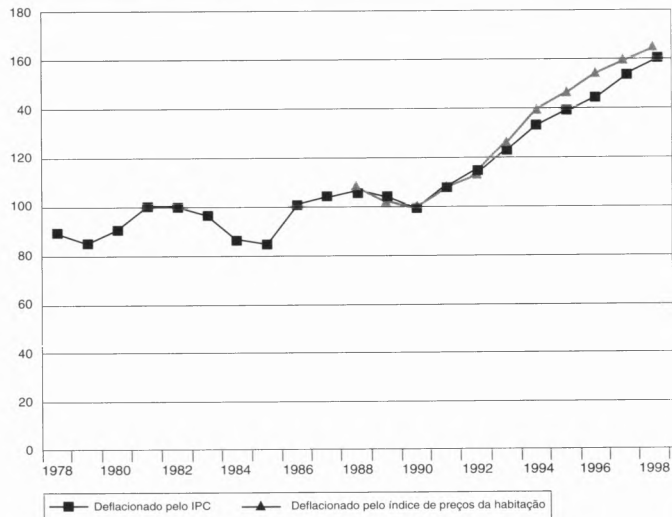


Gráfico 4 – Valor médio real dos contratos de crédito à habitação (1990=100)





O crescimento do endividamento das famílias junto dos bancos é tanto mais relevante quanto, de acordo com os dados da Federação Hipotecária Europeia traduzem uma importante aproximação à média europeia. Em 1991, os 22% de alojamentos com encargos em Portugal traduziam uma das percentagens mais baixas da União Europeia e semelhante às dos outros países do sul da Europa (Quadro 1).

Quadro 1 – Habitação Própria e Endividamento na Europa

	Habitação própria em % do parque habitacional total	Alojamentos c/ encargos em % do parque ocupado pelos seus proprietários
B	67 (1991)	62 (1992)
DK	50 (1995)	80 (1996)
D*	42 (1993)	n.d.
GR	76 (1991)	20 (1993)
E	78 (1991)	20 (1995)
F	54 (1995)	48 (1996)
IRL	79 (1995)	41 (1996)
I	68 (1991)	n.d. **
L	70 (1995)	72 (1995)
NL	48 (1995)	80 (1994)
A	54 (1995)	54 (1995)
P	67 (1991) ***	22 (1991)
SF	62 (1995)	42 (1993)
S	39 (1990)	95 (1995)
UK	67 (1994)	67 (1995)

* Excluindo ex-DDR

** Segundo Guiso e Jappelli (1996), em 1991, somente 10,2% das famílias entrevistadas no âmbito do Inquérito ao Património e Rendimento das Famílias, do Banco de Itália, declararam ter encargos hipotecários com a habitação.

*** 65% segundo os nossos cálculos, baseados nos Censos 91.

Fonte: European Commission, Housing Statistics in the European Union 1998, 5th edition.

Os dados da Federação Hipotecária Europeia mostram também que, enquanto em Portugal, em 1992, os saldos em dívida no crédito à habitação não iam além dos 12% do PIB, no mesmo ano a média europeia situava-se nos 33% (European Mortgage Federation, 1994). Em 1992, na UE-15 (excluindo o Luxemburgo por indisponibilidade de informação), Portugal era décimo primeiro em termos da importância do endividamento habitacional relativamente ao PIB. Somente a Itália, a Grécia e a Áustria apresentavam *ratios* inferiores à de Portugal (Quadro 2). Nesse ano, todos os países do sul da Europa faziam parte do grupo onde a importância do endividamento habitacional relativamente ao PIB era relativamente reduzida (os 12% de Portugal confrontavam com 15% em Espanha — o décimo do *ranking* — 5% em Itália e 4% na Grécia).

Contudo, como pode verificar-se pela leitura do Quadro 2, na década de noventa, os dois países ibéricos registaram das mais elevadas taxas de crescimento do crédito à habitação, enquanto na Itália e na Grécia a importância do endividamento habitacional se manteve reduzida. No final de

1998, a *ratio* portuguesa (33%) era a sexta mais elevada no *ranking* dos 14 países considerados (a Espanha manteve a décima posição apesar da sua *ratio* ter subido para 24%). Em todo o caso, importa sublinhar que a maioria dos países da União Europeia registou também aumentos de importância do endividamento habitacional. Na Holanda, por exemplo, país onde o endividamento era já relativamente elevado no início da década, verificou-se um forte crescimento do crédito à habitação nos últimos anos.



Quadro 2 – Saldos em dívida no sistema formal de crédito, associados à habitação, em % do PIB

	1990	1992	1995	1996	1997	1998
B	20,3	20,5	21,1	21,6	23,2	24,8
DK	n.d.	63,3	58,9	58,7	66,5	69,4
D	42,5	41,0	46,2	48,6	51,1	53,0
GR	5,0	4,3	4,4	5,2	5,8	6,5
E	14,2	14,9	17,6	18,5	21,5	24,1
F	23,8	23,0	20,9	20,4	20,5	20,6
IRL	18,9	21,6	23,0	26,6	25,8	27,5
I	5,0	5,3	7,6	7,5	7,4	7,8
NL	40,0	43,2	50,1	54,2	60,0	65,4
AT	4,4	5,5	5,2	5,1	5,1	5,0
P	11,2	12,1	18,6	22,2	26,0	33,3
SF	31,7	33,9	32,6	31,2	29,4	30,1
S	47,3	50,8	60,2	55,3	53,6	48,8
UK	54,5	52,8	54,6	60,9	56,8	53,1

Fonte: European Mortgage Federation, Hyostat 1988-1998, 1999.

Em síntese, no início dos anos noventa, a importância do crédito à habitação em Portugal era ainda relativamente reduzida. Mas, na última década, o recurso a crédito cresceu a forte ritmo. Actualmente, o endividamento com a habitação em Portugal terá atingido os valores médios europeus.

2.3. A racionalidade dos agentes económicos

Como explicar a evolução do crédito à habitação e, em particular, o enorme crescimento do recurso ao crédito bancário nos anos noventa?

Vimos que o crescimento da habitação própria é uma característica marcante do panorama habitacional português desde há mais de duas décadas. Mas a verdade é que, de acordo com os dados do Inquérito ao Património e Endividamento das Famílias, realizado em 1994, pouco mais de metade dos alojamentos propriedade do seu ocupante e construídos desde 1977 terão sido comprados ou construídos com recurso a crédito até 1994.

De qualquer modo, registre-se que, de acordo com os dados dos Censos, embora entre 1981 e 1991 o número de proprietários tenha crescido 25%, o número de proprietários com encargos duplicou no mesmo período. Ainda assim, o acréscimo de proprietários com encargos representou somente 55% do acréscimo total de proprietários.



Na verdade, embora desde 1976 a política habitacional tenha sido consistentemente centrada no apoio à compra ou construção de casa própria, basicamente através do sistema de crédito bonificado, o crédito à habitação esteve sempre fortemente dependente das *condições e políticas macroeconómicas*⁴. Nos anos setenta e oitenta estas foram particularmente adversas, sendo de destacar (i) a política de apertados limites de crédito, em vigor entre 1978 e 1990 e (ii) as elevadas taxas de inflação e de juro, com reflexos importantes nos elevados níveis das prestações mensais por cada 1000 contos de empréstimo contraído. Além disso, o próprio sistema financeiro encontrava-se fortemente regulamentado e a concorrência interbancária era extremamente limitada.

No entanto, várias razões terão contribuído para que a importância do crédito à habitação tenha crescido espectacularmente nos anos noventa. Três merecem particular realce:

- i. fim dos constrangimentos do lado da oferta de crédito;
- ii. a maior acessibilidade das famílias ao crédito à habitação;
- iii. as deficiências do quadro legal existente, nomeadamente em matéria de regulamentação do acesso ao crédito bonificado jovem, só superadas nos finais de 1998 e em 1999 pelas alterações legislativas então produzidas.

O fim dos constrangimentos do lado da oferta de crédito

Desde a segunda metade dos anos oitenta um profundo processo de inovação e liberalização financeiras tem atravessado o sistema financeiro português, fundamentalmente em consequência da integração de Portugal na actual União Europeia. A sua influência sobre o mercado do crédito à habitação fez-se sentir particularmente já nos anos noventa. Até 1986, somente a Caixa Geral de Depósitos, o Crédito Predial Português e o Montepio Geral estavam autorizados a conceder empréstimos para a aquisição de habitação. Nesse ano, o sector foi aberto à banca comercial, mas a concessão de crédito bonificado manteve-se uma prerrogativa daquelas três 'instituições especiais de crédito' até 1991, ano a partir do qual, na prática, todos os bancos passaram a ser autorizados a actuar em todos os regimes de crédito. Em 1989, as taxas de juro do crédito à habitação, até então fixadas administrativamente, foram liberalizadas, sendo actualmente livremente negociadas entre as instituições financeiras e os seus clientes. Os limites de crédito foram também completamente abolidos em 1990. Nos anos noventa, o crédito à habitação tornou-se uma área de mercado particularmente atractiva para as instituições financeiras, já que se trata de um mercado em expansão, conducente à fidelização de clientes por prazos longos e ao desenvolvimento do chamado *cross-selling*, relativamente seguro (dada a garantia hipotecária constituída pelo próprio imóvel e a tendência crescente nos preços da habitação⁵) e com um tratamento particularmente favorável em matéria de '*ratio de solvabilidade*' dos bancos. Por tudo isto, a concorrência interbancária tem sido fortíssima e generalizada a todo o sistema bancário⁶, com cada instituição financeira a procurar alargar a sua quota de mercado. Daí resultou uma importante redução das margens bancárias e o fim dos longos prazos de espera para obtenção de um empréstimo.

O processo de ajustamento visando a participação de Portugal, primeiro no mecanismo de câmbios do sistema monetário europeu e depois na zona euro, desencadeou uma forte trajectória de descida das taxas de inflação e de juro ao longo de praticamente toda a década de

4 Como, aliás, o sector habitacional no seu conjunto. Num estudo que realizou sobre o comportamento do investimento em habitação, Neves concluiu que «o investimento em habitação revela uma natureza claramente pró-cíclica, indiciando assim uma relação estreita entre o comportamento do sector e os 'fundamentais' da economia» (Neves, 1997:54).

5 No período entre Março de 1988 e Junho de 1999, os preços da habitação terão crescido em Portugal a uma média de 7,3 % ao ano — 0,8 % em termos reais. Cf. Banco de Portugal, 1999b: 30.

6 Cf. 'Concorrência no segmento de crédito a particulares para aquisição de habitação', Banco de Portugal, 1999a:198-200.

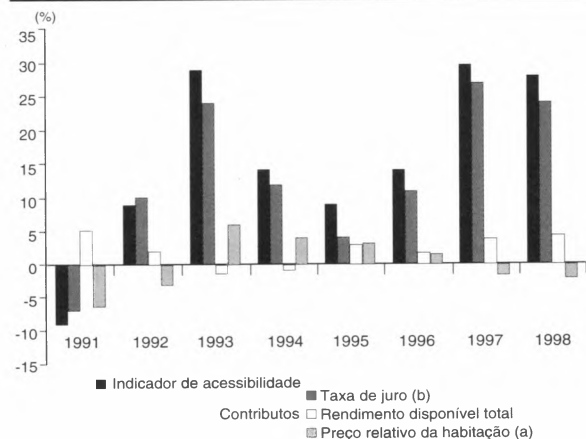
noventa. Esta descida é em grande parte irreversível e as subidas de taxas no futuro, em princípio, controladas. Isto por uma série de razões, designadamente a clara opção por uma política de estabilidade de preços na área do euro e os compromissos assumidos por cada um dos países em matéria de estabilidade macroeconómica, a redução substancial esperada do endividamento público em consequência da aplicação das normas da UEM, a maior credibilidade das políticas nacionais de estabilidade macroeconómica associada à impossibilidade de desvalorizações cambiais e, em consequência, a eliminação do prémio de risco associado incorporado nas taxas de juro.

A maior acessibilidade das famílias ao crédito à habitação

O processo continuado de significativas reduções das taxas de juro, nominais e reais, resultou numa maior acessibilidade das famílias ao crédito bancário à habitação. O Gráfico 5 mostra a evolução de 1991 a 1998 do indicador de acessibilidade das famílias ao crédito à habitação, estimado pelo Banco de Portugal⁷. É óbvia a contribuição essencial da redução das taxas de juro para a melhoria daquela acessibilidade. Também a Caixa Geral de Depósitos, num estudo que efectuou à evolução da procura de crédito (propostas apresentadas) nos anos oitenta nas três instituições que então operavam no mercado, concluiu serem as prestações médias por unidade de crédito concedido a variável que maior influência exercia na variação anual da procura, superior, por si só, à influência conjunta das restantes variáveis consideradas (ver Reis e Rodrigues, 1999).

Dadas as reduções registadas nas taxas de juro, o aumento do endividamento teve lugar sem agravamento do peso dos juros (Banco de Portugal, 1999b:33), estimando-se o seu peso médio em torno dos 4 a 5% do rendimento disponível. Naturalmente que, com o crescimento do endividamento e consequentemente do peso da amortização do capital, o grau de esforço das

Gráfico 5 – Evolução do indicador de acessibilidade das famílias ao crédito à habitação (1991-1998)



(a) Contributo da variação do preço da habitação face ao deflador do consumo privado.

(b) Contributo da variação da prestação suportada por unidade monetária, para empréstimo a 25 anos, com prestações constantes.

Fonte: Banco de Portugal

⁷ Sobre a metodologia de cálculo deste indicador, cf. 'Indicador de Acessibilidade das Famílias ao Crédito à Habitação', Banco de Portugal, 1998: 74-75.



famílias – definido como a *ratio* entre o serviço de dívida (juros mais amortização de capital) e o rendimento disponível – aumentou. Segundo as estimativas do Banco de Portugal, o grau de esforço associado ao serviço da dívida total dos particulares (endividamento para aquisição de habitação e para outros fins) terá crescido de 8,8% em 1990 para 21,5% no final de 1998 (20,1% em 1996)⁸. São valores perfeitamente razoáveis. E importa ter bem presente que é o grau de esforço das famílias e a sua evolução que é relevante para a análise da sustentabilidade do crescimento do crédito e da capacidade de solvência das famílias, não a *ratio* entre o endividamento e o rendimento disponível, a qual, sendo uma relação entre uma variável *stock* e uma variável *fluxo*, nos dá tão-somente uma medida da importância do crédito à habitação na economia. A interpretação da *ratio* do endividamento dos particulares no rendimento disponível como significando a proporção do rendimento que cada família afecta para pagar os seus compromissos bancários é absolutamente inadequada. Isto porque compara o montante do endividamento a pagar num prazo mais ou menos longo (plurianual) com o rendimento disponível de um só ano.

As deficiências do quadro legal existente

Entre 1991 e 1998 o acesso ao crédito bonificado jovem foi possível sem qualquer limite ao valor dos alojamentos a adquirir. A condição de um limite máximo para o valor da habitação ou do custo das obras constava do Decreto-Lei n.º 328-B/86, de 30 de Setembro, mas fora posteriormente eliminada pelo Decreto-Lei n.º 150-B/91, de 22 de Abril. Só nos finais de 1998 o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, reintroduziu um limite máximo para o valor da habitação a adquirir ou construir, ou para o custo das obras de conservação ou beneficiação, como condição de acesso ao crédito bonificado, dependente da classe de bonificação em que se insere o mutuário e da dimensão do seu agregado familiar⁹. A inexistência daquele limite máximo, conjugada com a possibilidade de o montante máximo do empréstimo no regime de crédito bonificado jovem poder atingir 100 por cento do valor da habitação ou do custo das obras e de a taxa de esforço no primeiro ano de vida do empréstimo poder exceder 1/3 no caso de prestações progressivas ou 1/2 no caso de prestações constantes (os valores máximos permitidos no regime bonificado geral), desde que o mutuário oferecesse fiança prestada por ascendentes ou outras pessoas consideradas idóneas permitiu que, durante quase toda a década de noventa, famílias de altos rendimentos utilizassem o regime bonificado jovem, no escalão de bonificação máxima, para financiar a aquisição de casas de elevado preço.

Que concluir?

Do exposto, parece legítimo defender-se que o crescimento do endividamento associado à aquisição de habitação terá sido, em larga medida, uma resposta racional das famílias e das instituições financeiras às alterações favoráveis verificadas no enquadramento macroeconómico e nas condições de financiamento do crédito à habitação. Em termos agregados, nada justificará que, apenas pela leitura dos dados do crédito à habitação anteriormente apresentados, se possa concluir que o endividamento dos portugueses seja excessivo. Tal não significa, obviamente, que não existam situações marginais ou que a nova situação de maior dependência do crédito bancário não implique uma maior vulnerabilidade das famílias aos choques desfavoráveis da conjuntura económica ou a acontecimentos do seu foro privado, como sejam situações de divórcio, doença ou outro tipo de infortúnio.

Como sublinhou o Banco de Portugal no seu Boletim Económico de Setembro de 1999, «[...] apesar de resultar de uma evolução natural e, em larga medida, esperada, a situação actual implica uma acrescida vulnerabilidade das famílias [...] a desenvolvimentos cíclicos menos favoráveis. Em particular, a capacidade de assegurar os encargos da dívida por parte de uma franja de famílias mais endividadas poderá ser posta em causa face a choques desfavoráveis que afectem o mercado de trabalho, aumentando a taxa de desemprego, ou face a subidas significativas das

8 Cf. Banco de Portugal (1999b: 32-33).

9 Cfr. o art. 1.º da Portaria n.º 963/98, de 11 de Novembro.

taxas de juro bancárias activas. Neste sentido, não parece possível extrapolar para o futuro uma expansão dos níveis de endividamento comparável à dos últimos anos, com risco de a situação se tornar insustentável [...]. Atingidos novos patamares de endividamento, é agora esperada uma desaceleração saudável da procura interna [...]» (Banco de Portugal, 1999c: 31).

Em consequência das alterações legislativas relativas ao crédito bonificado, da inversão da tendência de descida das taxas de juro e de uma maior informação sobre os riscos do sobreendividamento, a desaceleração do crescimento do crédito à habitação já começou a fazer-se sentir no segundo semestre de 1999.

É neste enquadramento que o fenómeno do endividamento das famílias para compra ou construção de habitação própria deve ser compreendido. A análise desagregada dos compromissos de crédito e da sua relação com as características sócio-económicas dos mutuários é fundamental. Os aumentos das taxas de juro têm um impacto tanto mais importante quanto maiores forem os montantes dos empréstimos e os prazos de amortização. Em Junho de 1999, o Banco de Portugal estimou o impacto sobre a prestação mensal de um aumento de 1% nas taxas de juro do crédito face ao nível registado em Maio desse ano: 6,4%, 8,2% e 9,8% para empréstimos com prazos residuais de 15, 20 e 25 anos, respectivamente, para empréstimos com os mesmos prazos acima referidos, podendo estes aumentos atingir 12,4%, 15,9% e 19,1% após transmissão integral das variações da taxa do mercado monetário verificadas até Junho (Banco de Portugal, 2000). São, sem dúvida, acréscimos significativos. O seu impacto na capacidade de solvência das famílias, porém, dependerá da situação económica de cada agregado familiar e da sua capacidade de acomodação destes aumentos. Como afirmava o Banco de Portugal no estudo publicado no seu Boletim Económico de Junho de 1999, «os resultados apresentados [...] correspondem a médias de dados agregados, não permitindo evidenciar quer a heterogeneidade de situações neles subjacentes, quer as diferentes capacidades de acomodação a alterações do enquadramento económico.» (Banco de Portugal, 1999b: 33).

3. Contributos para uma caracterização dos compromissos de crédito à habitação

Segundo a informação disponibilizada pela Caixa Geral de Depósitos, no período 1993-97 mais de 70% dos empréstimos contratados por esta instituição financeira localizaram-se em áreas urbanas: cerca de 47% nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto (35,8% na AML e 11,4% na AMP), 13,4% nos concelhos sede de distrito, excluindo Lisboa e Porto, e 10,4% num conjunto de outros concelhos com características marcadamente urbanas¹⁰.

Refira-se que, de acordo com um estudo do Gabinete de Estudos e Planeamento do MOPTC sobre o crédito à habitação¹¹, realizado com base numa amostra dos empréstimos contratados na Caixa Geral de Depósitos em 1988, cerca de 90% dos empréstimos concedidos por esta instituição, nesse ano, destinaram-se à compra de habitação já construída (mais de 80% para compra de apartamentos), 7,6% foram canalizados para financiamento da construção e os empréstimos para realização de obras não ultrapassaram 3% do total.

As estratégias de financiamento do acesso à casa própria são diferenciadas, designadamente segundo o modo de acesso e o tipo de alojamento (moradia ou apartamento). O Gráfico 6, construído com base nos dados do Inquérito à Habitação 1998, mostra que, embora tenha havido um crescimento generalizado da importância do recurso a crédito bancário na sequência do processo de liberalização financeira, este continua a ser bastante mais elevado no caso da compra de apartamentos do que no da construção de raiz. No período 1993-1998, 71,4% dos proprietários que compraram apartamentos recorreram a crédito bancário mas somente 40,5%

10 Abrantes, Albufeira, Alenquer, Caldas da Rainha, Chaves, Covilhã, Elvas, Entroncamento, Espinho, Estremoz, Figueira da Foz, Guimarães, Ilhavo, Lagos, Loulé, Olhão, Palmela, Peniche, Peso da Régua, Portimão, Santiago do Cacém, S. João da Madeira, Sesimbra, Silves, Sines, Tomar, Torres Novas, Torres Vedras e Vila Real de Sto. António.

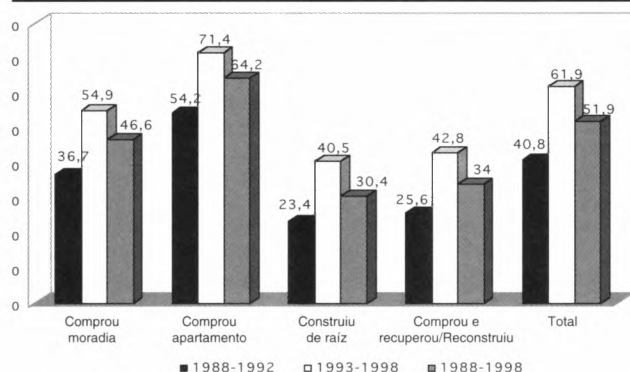
11 MOPTC, 1991.





dos que construíram de raiz o fizeram; 54,9% dos que compraram moradias recorreram a crédito junto das instituições financeiras.

Gráfico 6 – Recurso a crédito junto das instituições financeiras em % do total de proprietários em cada um dos modos de acesso à propriedade, 1988-1998



Quadro 3 – Modo de acesso à ocupação própria nos alojamentos ocupados desde 1988, por ano de acesso e NUTS II

ano de acesso		Modo de acesso à propriedade							
		compra de moradia	compra apartamento	construção de raiz	compra e recuper./reconstr.	herança	doação	outro	Total
1988-1992	Nuts II Norte	8,0	31,5	38,0	5,4	11,3	5,0	0,7	100
	Centro	11,6	26,4	35,9	4,8	16,7	4,2	0,4	100
	LVT	8,0	64,5	15,7	0,8	5,7	5,1	0,3	100
	Alentejo	23,5	25,0	22,0	11,0	11,5	6,0	1,0	100
	Algarve	20,7	39,3	17,9	4,8	17,2			100
	Continente	10,1	43,1	27,3	3,9	10,4	4,7	0,5	100
1993-1998	Nuts II Norte	14,1	47,1	22,4	4,2	7,9	4,0	0,3	100
	Centro	16,2	35,5	22,8	4,2	14,9	4,9	1,5	100
	LVT	5,4	70,3	13,5	2,3	4,3	2,2	2,0	100
	Alentejo	25,9	29,3	13,8	7,5	16,7	5,2	1,7	100
	Algarve	18,9	53,5	11,9	2,5	10,7	2,5		100
	Continente	11,3	55,1	17,6	3,4	8,0	3,3	1,3	100
total	Nuts II Norte	10,9	39,0	30,6	4,9	9,6	4,5	0,5	100
	Centro	14,0	31,0	29,4	4,5	15,8	4,5	0,9	100
	LVT	6,6	67,7	14,5	1,6	4,9	3,4	1,3	100
	Alentejo	24,6	27,0	18,2	9,4	13,9	5,6	1,3	100
	Algarve	19,7	46,2	15,1	3,9	13,8	1,3		100
	Continente	10,8	49,3	22,3	3,7	9,1	4,0	0,9	100

Ainda segundo os dados do Inquérito à Habitação, a compra de apartamentos representou aproximadamente metade dos alojamentos ocupados entre 1988 e 1998 e cerca de um em cada cinco alojamentos ocupados no mesmo período terão sido construídos de raiz (Quadro 3).

O Quadro 4 mostra que o crédito bancário para aquisição de habitação própria permanente está muito concentrado na região de Lisboa e Vale do Tejo. Em 1998, mais de metade dos proprietários com dívidas aos bancos (51%) eram daquela região enquanto o peso dos agregados da região de Lisboa e Vale do Tejo que acederam à propriedade do seu alojamento através de compra, construção de raiz ou compra e recuperação/reconstrução do alojamento era apenas 37% do total do Continente. Em contrapartida, os proprietários da região Centro com encargos de crédito bancário representavam somente 12,7% do total do Continente quando o peso dos proprietários desta região no total do Continente era de cerca de 22%.

Quadro 4 – Proprietários com encargos nas instituições financeiras e total de proprietários, por regiões *

	% do total de proprietários c/ encargos	% do total de proprietários
Norte	26,2	29,8
Centro	12,7	21,9
LVT	51,1	37,3
Alentejo	5,2	6,7
Algarve	4,9	4,4
Total	100	100

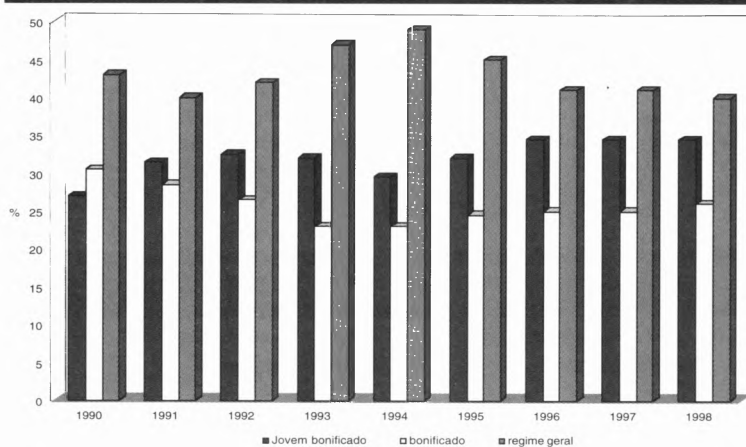
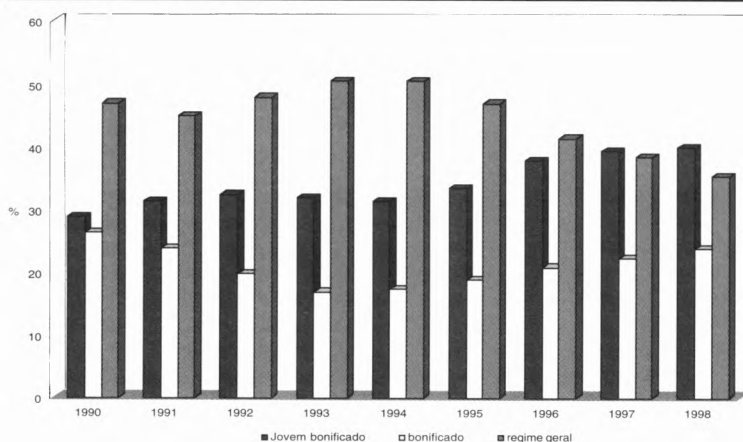
* Incluem-se apenas os proprietários que compraram, construíram de raiz ou compraram e recuperaram/reconstruíram o alojamento que ocupam como residência habitual.

Fonte: INE, Inquérito à Habitação 1998

A estrutura do crédito concedido anualmente desde 1990, por regimes, de acordo com a informação da Direcção Geral do Tesouro, consta dos Gráficos 7 e 8. Os dados referentes ao crédito contratado em 1998 revelam que os regimes de crédito bonificado representaram, nesse ano, 60% do total dos empréstimos contratados e quase 64% do montante emprestado. O peso do regime de crédito jovem bonificado foi de 35 e 40%, respectivamente. Por outro lado, no Gráfico 9 pode ver-se que, a partir de 1993, foram precisamente os regimes de crédito bonificado os que registaram as mais elevadas taxas de crescimento real anual do valor médio dos empréstimos (valores calculados utilizando como deflacionador o índice de preços da habitação estimado pelo Banco de Portugal a partir dos dados da Confidencial Imobiliário).

A informação fornecida pelo Inquérito à Habitação 1998 permite calcular o valor da *ratio* entre o montante da dívida decorrente da compra, construção ou compra e recuperação/reconstrução de habitação própria permanente, junto das instituições financeiras, e o valor estimado dos alojamentos. Em média, as dívidas às instituições financeiras representavam, em 1998, cerca de um terço do valor estimado das casas (36,2% no caso da média simples, entre 31 e 33% quando se calculam estimadores ponderados para a média); 10% dos agregados com dívidas às instituições financeiras teriam dívidas superiores a 80% do valor das suas casas.

Quanto às taxas de esforço, uma vez que os dados sobre o rendimento no Inquérito à Habitação 1998 foram inquiridos por escalões, apenas é possível obter valores aproximados. Para cada escalão de rendimento calculou-se o valor do rendimento médio mensal a partir dos limites inferior e superior do intervalo, ponderados respectivamente pelo número de observações do escalão anterior e seguinte. A taxa de esforço estimada para cada agregado familiar resulta da

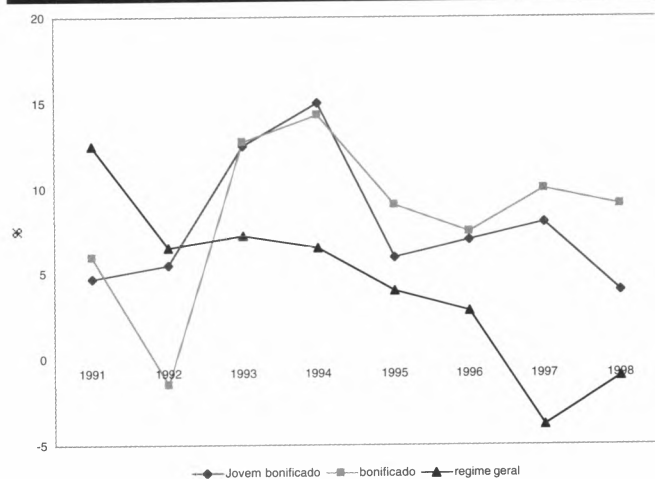

Gráfico 7 – Empréstimos bancários à habitação contratados anualmente, por regime, em % do total

Gráfico 8 – Montantes de crédito concedido, por regime, em % do total


divisão do valor dos encargos mensais pelo valor médio do escalão de rendimento respectivo, anteriormente calculado.

Para o conjunto dos mutuários com rendimentos entre 800 e 9.000 contos anuais (95,7% do total), a taxa média de esforço seria, em 1998, cerca de 21% do rendimento, sendo o valor mediano 18,7%, um valor próximo da taxa de esforço média obtida a partir de estimadores ponderados¹².

¹² Os valores calculados pelo SPSS para os quatro «estimadores — M» situavam-se entre 18,4 e 19%.

Gráfico 9 – Taxas de crescimento real do valor médio dos empréstimos bancários concedidos anualmente para habitação, por regime



No Quadro 5 apresenta-se a informação sobre os encargos mensais e as taxas de esforço, desagregada por escalões de rendimento, bem como a importância relativa de cada um destes escalões.

Quadro 5 – Encargos mensais e taxas de esforço no endividamento junto das Instituições Financeiras, por escalões de rendimento

Escalão de rendimento anual (contos)	% do total de proprietários com encargos	Rendimento médio mensal (contos)	Encargo médio mensal (contos)	Taxa média de esforço (%)
Menos de 800	2,9	—	32,0	—
[800;1400]	11,7	110,8	30,5	27,5
[1400;2000]	21,6	149,6	35,2	23,6
[2000;2700]	22,5	193,0	43,7	22,6
[2700;3500]	17,8	244,5	47,2	19,3
[3500;4500]	9,3	310,8	49,9	16,1
[4500;5500]	5,3	407,3	48,1	11,8
[5500;7000]	5,9	488,4	59,3	12,1
[7000;9000]	1,7	615,9	67,5	11,0
9000 ou mais	1,4	—	47,0	—
Total	100,0	231,7 *	42,8	20,7 *

Fonte: INE, Inquérito à Habitação 1998, cálculos próprios.

* valores calculados excluindo os mutuários com rendimento anual inferior a 800 contos e igual ou superior a 9000 contos.



Os valores obtidos sugerem taxas de esforço razoáveis. Contudo, só uma análise mais fina, que vá para além do cálculo de taxas de esforço médias e que atenda às diferentes condições sócio-económicas dos agregados familiares, possibilitará avaliar em que medida haverá situações de endividamento excessivo. Infelizmente, os dados do Inquérito à Habitação 1998 não o permitem¹³.

4. O incumprimento no crédito à habitação: esboço de caracterização da situação actual

Embora as preocupações das instituições ligadas à defesa do consumidor estejam basicamente centradas na problemática do sobreendividamento e só este possa ser interpretado como endividamento excessivo, a nossa atenção incidirá aqui na questão do incumprimento no crédito à habitação e não especificamente no sobreendividamento. O incumprimento diz respeito ao *não pagamento* das dívidas assumidas, independentemente das razões que o justifiquem, podendo, no limite, ser a resultante de uma decisão oportunista e racional, baseada numa análise custo-benefício. O sobreendividamento refere-se às situações conducentes à *impossibilidade* de pagamento. O sobreendividamento resulta, regra geral, em incumprimento mas este ultrapassa o âmbito daquele. Em rigor, a informação estatística disponível não permite esclarecer as motivações para a não satisfação dos compromissos de crédito assumidos.

Por outro lado, importa ter presente que as situações de incumprimento podem traduzir um simples atraso temporário de pagamento ou significar a impossibilidade absoluta de amortização do empréstimo (falência do mutuário). Quando, na apreciação da instituição financeira, se está perante o primeiro caso as instituições financeiras procuram por via negocial que os mutuários retomem o pagamento (nomeadamente através de acordos de renegociação da dívida); no caso de falência do mutuário são desencadeados os procedimentos judiciais no sentido da execução da hipoteca. Resulta do exposto que *ex ante* não é possível distinguir as situações em que o atraso de pagamento é apenas temporário daquelas em que o incumprimento é definitivo. A distinção de situações de atraso segundo a sua duração permite, de algum modo, avaliar a gravidade da situação de incumprimento.

4.1. A dimensão do problema

Os dados sobre o incumprimento no crédito à habitação em Portugal sugerem não ser este, actualmente, um problema com uma dimensão significativa. Os números do Banco de Portugal mostram um nível de crédito à habitação de cobrança duvidosa no sistema bancário no final de 1998 de apenas 1,2% dos saldos em dívida¹⁴. Por outro lado, a informação colhida junto de duas importantes instituições financeiras portuguesas na área do crédito à habitação refere, nessa data, para o conjunto das duas instituições, cerca de 20 mil contratos com prestações em atraso há mais de três meses, correspondendo a 4,1% do total de contratos. Se considerarmos também as situações de atraso até 3 meses, as situações de incumprimento sobem para 7,6% do total de contratos¹⁵. Em termos de saldos, os dados agregados das duas instituições mostram que as prestações em atraso representavam 2% do total dos saldos em dívida.

O Quadro 6 contém os dados sobre o incumprimento desagregados para cada uma daquelas instituições. Em ambas, o peso dos contratos com prestações em atraso há mais de três meses ronda os 4% das respectivas carteiras de clientes. As situações de atraso de longa duração (contratos com prestações em atraso há mais de um ano) correspondem a 2,3 e 2% do total de contratos das instituições X e Y, respectivamente, e representam 96 e 85% dos montantes totais em atraso em cada uma das instituições.

¹³ A estimação de percentis com base no método de cálculo apresentado, por exemplo, seria obviamente uma operação muito arriscada.

¹⁴ 4,5% no caso do crédito bancário ao consumo e 2,5% para o total do crédito bancário a particulares. Fonte: Banco de Portugal, *Boletim Estatístico*, Março de 1999.

¹⁵ A carteira de clientes de crédito à habitação destas duas instituições ultrapassava, em 31 de Dezembro de 1998, 495 mil contratos.

Quadro 6 — O incumprimento no crédito à habitação em duas instituições financeiras portuguesas (%) (Dezembro de 1998)

	Instituição X*		Instituição Y**	
	N.º de contratos	Montantes em dívida	N.º de contratos	Montantes em dívida
Atrasos		(1) (2)		(1) (2)
Até três meses	2,6	0,02 0,9	8,2	0,1 6,2
+ 3 meses até 6 meses	1,1	0,03 1,3	1,1	0,1 3,2
+ 6 meses até 1 ano	0,7	0,04 2,0	1,1	0,1 5,6
Mais de 1 ano	2,3	1,96 95,8	2,0	1,7 84,9
Sub-total (prestações em atraso há mais 3 meses)	4,1	2,03 99,1	4,2	1,9 93,7
Total	6,7	2,05 100	12,4	2,0 100

(1) em percentagem do total dos saldos em dívida

(2) em percentagem do incumprimento total

* regime geral + reg. bonificado + reg. bonificado jovem

** habitação própria permanente

Os números apresentados são relativamente pouco expressivos. Ainda assim, atente-se que no Reino Unido, em 1989 — um ano de pico de um processo de crescimento muito forte do crédito à habitação, ao qual se seguiu um período de crise profunda no início dos anos noventa — os contratos com prestações em atraso de dois meses ou mais representavam somente 3,9% do total passando para 9,3% em 1991, 7,5% em 1993 e 4,9% em 1995¹⁶.

A análise que a seguir se apresenta é um estudo de caso centrado na informação disponibilizada por uma das duas instituições referidas, uma instituição de referência na área do crédito à habitação. Incide sobre a sua carteira de clientes em Dezembro de 1998. A abordagem adoptada baseia-se na exploração da informação relativa a algumas características sócio-económicas dos mutuários e à natureza dos empréstimos contratados.

4.2. O incumprimento no crédito à habitação: um estudo de caso

A distribuição do incumprimento segundo a duração das prestações em atraso na instituição estudada consta do Quadro 7. Embora os contratos com prestações em dívida até 6 meses representem 55% das situações de incumprimento, o seu valor não vai além de 2% do total; por seu turno, os contratos com prestações em dívida há mais de três anos ou com execução judicial instaurada representam apenas um quarto do total mas o seu valor representa 91% do montante do incumprimento total.

No Quadro 8 discrimina-se o incumprimento por período de realização da escritura. Os dados apresentados não mostram que até ao momento tenha havido qualquer agravamento do incumprimento na sequência da grande expansão do crédito à habitação registada desde 1993. Na verdade, 96,2% dos contratos realizados desde 1993 não têm quaisquer prestações em atraso, quando para o total de contratos da instituição analisada essa percentagem é de 93,3%.

**Quadro 7 — Contratos e montantes de incumprimento**

	Contratos (%)	% do total de contratos em situação de incumprimento	Montantes (%)	% do montante do incumprimento total
Sem prestações em atraso	93,3		98,0	
Prest. em dívida até 3 meses	2,6	38,6	0,0	0,9
Prest. em dívida de 3 a 6 meses	1,1	16,0	0,0	1,3
Prest. em dívida de 6 meses a 1 ano	0,7	10,4	0,0	2,0
Prest. em dívida de 1 a 3 anos	0,6	9,6	0,1	4,9
Prest. em dívida há				
+ de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	1,7	25,4	1,9	90,9
Total	100	100	100	100

Quadro 8 — Incumprimento por período de realização da escritura

Período de realização da escritura	Clientes segundo a situação em matéria de incumprimento (%)						Total
	Sem prestações em atraso	Prest. em dívida até 3 meses	Prest. em dívida de 3 a 6 meses	Prest. em dívida de 6 meses a 1 ano	Prest. em dívida de 1 a 3 anos	Prest. em dívida há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	
até 1986	89,8	3,1	1,3	0,9	0,8	4,1	100
1987-1992	90,4	3,5	1,5	1,0	1,0	2,7	100
1993-1998	96,2	1,9	0,8	0,5	0,4	0,3	100
Total	93,3	2,6	1,1	0,7	0,6	1,7	100

O incumprimento é relativamente mais frequente nos regimes de crédito bonificado (Quadro 9). Assim, 73% do total de situações de prestações em atraso até três meses e 75% há mais de três meses correspondem a contratos de crédito bonificado. No primeiro caso, 41,6% dizem respeito ao regime de crédito bonificado (geral) e 31,5% ao regime jovem bonificado. No caso dos contratos com prestações em atraso há mais de três meses, 48,3% registam-se no regime bonificado e 27% no regime de crédito jovem bonificado. A taxa de incumprimento total nos dois regimes de crédito bonificado é idêntica: 7,7%. Em contrapartida, 95,8% dos contratos do regime geral não têm prestações em atraso, o que se traduz numa taxa de incumprimento de apenas 4,2%. Restringindo o incumprimento às situações de prestações em atraso há mais de três meses, constata-se que a taxa de incumprimento no regime de crédito bonificado se situa nos 5% enquanto no regime jovem bonificado é de 4,4%.

Quadro 9 — Incumprimento por regimes de empréstimo

Clientes segundo a situação em matéria de incumprimento (%)

	Sem prestações em atraso	Prest. em dívida até 3 meses	Prest. em dívida há + de 3 meses (inc/ c/ex. jud. instaurada)	Total
Regime do empréstimo				
Deficientes	97,8	1,1	1,1	100,0
Emigrantes	93,3	2,0	4,7	100,0
Energia solar	80,5	3,8	15,7	100,0
Outros	93,1	3,0	3,9	100,0
Reg. Bonificado	92,3	2,7	5,0	100,0
Reg. Geral	95,8	1,7	2,5	100,0
Reg. Jovem Bonificado	92,3	3,2	4,4	100,0
Total	93,3	2,6	4,1	100,0
Regime do empréstimo				
Deficientes	1,8	0,7	0,4	1,7
Emigrantes	0,9	0,7	1,0	0,9
Energia solar	0,2	0,3	0,9	0,2
Outros	7,7	9,1	7,3	7,7
Reg. Bonificado	39,1	41,6	48,3	39,5
Reg. Geral	25,6	16,0	15,2	24,9
Reg. Jovem Bonificado	24,8	31,5	27,0	25,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Considerando a distribuição das situações de incumprimento por regime de amortização é óbvia a relação entre o incumprimento e o regime de prestações crescentes. Registe-se que 77,4% do total de contratos com prestações em dívida há mais de três anos ou com execução judicial instaurada são contratos com amortização em regime de prestações crescentes quando o peso destes contratos representa somente 46% da carteira de clientes da instituição estudada (Quadro 10).

A incidência do incumprimento aumenta com o crescimento da *ratio* entre o montante da dívida e o rendimento bruto declarado dos mutuários (Quadro 11)¹⁷. Tal fica a dever-se a uma clara associação inversa entre o rendimento e o incumprimento, isto é, menores rendimentos induzem taxas mais elevadas de incumprimento, parecendo não existir nenhuma relação significativa entre o incumprimento e o nível absoluto dos saldos em dívida (Quadros 12 e 13). A incidência do incumprimento é particularmente significativa nos quatro primeiros decis de rendimento, isto é, para rendimentos declarados até cerca de 2 000 contos brutos/ano. Importa também referir

17 Apenas se consideraram os casos em que havia informação sobre os rendimentos declarados de 1996 ou 1997, tendo estes rendimentos sido actualizados para 1998 através da utilização da taxa média de variação do IPC total com habitação.



que não é evidente nenhuma degradação relativa significativa dos níveis de rendimento dos mutuários que contraíram empréstimos nos anos de expansão do crédito à habitação pós-liberalização financeira. Pelo contrário, pelo menos na instituição estudada, o rendimento dos mutuários até aumentou nos contratos mais recentes (Quadro 14).

Quadro 10 — Incumprimento por regimes de amortização dos empréstimos (%)

	Prestações		Total
	Constantes	Crescentes	
Sem prestações em atraso	54,9	45,1	100
Prest. em dívida até 3 meses	45,8	54,2	100
Prest. em dívida de 3 a 6 meses	43,5	56,5	100
Prest. em dívida de 6 meses a 1 ano	41,9	58,1	100
Prest. em dívida de 1 a 3 anos	43,7	56,3	100
Prest. em dívida há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	22,6	77,4	100
Total	53,8	46,2	100
Sem prestações em atraso	95,2	91,2	93,3
Prest. em dívida até 3 meses	2,2	3,0	2,6
Prest. em dívida de 3 a 6 meses	0,9	1,3	1,1
Prest. em dívida de 6 meses a 1 ano	0,5	0,9	0,7
Prest. em dívida de 1 a 3 anos	0,5	0,8	0,6
Prest. em dívida há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	0,7	2,8	1,7
Total	100	100	100

Quadro 11 — Incumprimento por decis de 'dívida/rendimento'

Clientes segundo a situação em matéria de incumprimento (%)

		Sem prestações em atraso	Prest. em dívida até 3 meses	Prest. em dívida de 3 a 6 meses	Prest. em dívida de 6 meses a 1 ano	Prest. em dívida de 1 a 3 anos	Prest. em dívida há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	Total
Decis de dívida/rendimento	1	98,3	1,0	0,3	0,2	0,1	0,0	100
	2	97,7	1,4	0,5	0,3	0,2	0,0	100
	3	97,2	1,7	0,6	0,3	0,2	0,1	100
	4	96,6	2,0	0,6	0,4	0,2	0,1	100
	5	96,2	2,1	0,8	0,5	0,3	0,2	100
	6	95,6	2,4	0,9	0,5	0,4	0,1	100
	7	95,6	2,4	0,9	0,5	0,5	0,2	100
	8	95,0	2,7	1,0	0,6	0,5	0,2	100
	9	94,6	2,9	1,1	0,5	0,5	0,3	100
	10	93,7	3,3	1,4	0,8	0,5	0,3	100
Total		96,0	2,2	0,8	0,5	0,3	0,2	100
Decis de dívida/rendimento	1	10,2	4,5	4,0	3,8	4,4	1,7	10
	2	10,2	6,3	5,6	6,5	4,7	3,0	10
	3	10,1	7,6	7,0	6,8	6,3	4,4	10
	4	10,1	9,4	7,8	8,7	7,3	5,0	10
	5	10,0	9,8	9,5	10,3	8,6	10,5	10
	6	10,0	11,0	11,5	11,2	11,7	8,8	10
	7	10,0	10,9	11,4	11,1	13,4	10,2	10
	8	9,9	12,3	12,3	12,6	14,6	15,7	10
	9	9,9	13,4	14,0	11,8	14,2	19,3	10
	10	9,8	15,0	16,9	17,2	14,7	21,5	10
Total		100	100	100	100	100	100	100




**Quadro 12 — Incumprimento por decis de rendimento declarado de 1996 ou 1997 *
(actualizado a 1998)**

Decis de rendimento	Clientes segundo a situação em matéria de incumprimento (%)						Total
	Sem prestações em atraso	Prest. em dívida até 3 meses	Prest. em dívida de 3 a 6 meses	Prest. em dívida de 6 meses a 1 ano	Prest. em dívida de 1 a 3 anos	Prest. em dívida há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	
Decis de rendimento							
1 [120,053;929,722]	92,7	3,7	1,7	0,9	0,7	0,3	100
2 [929,723;1330,168]	94,5	2,9	1,2	0,7	0,5	0,3	100
3 [1330,180;1663,658]	95,0	2,8	1,0	0,6	0,4	0,2	100
4 [1663,678;1965,104]	95,7	2,4	0,9	0,4	0,4	0,2	100
5 [1965,125;2282,135]	96,0	2,3	0,8	0,4	0,3	0,1	100
6 [2282,160;2626,746]	96,5	2,0	0,7	0,4	0,3	0,1	100
7 [2626,789;3052,236]	96,7	2,0	0,6	0,5	0,2	0,1	100
8 [3052,268;3651,151]	97,2	1,6	0,5	0,3	0,2	0,1	100
9 [3651,189;4772,798]	97,8	1,2	0,5	0,3	0,2	0,0	100
10 [4772,812;84132,651]	98,4	1,0	0,3	0,1	0,1	0,0	100
Total	96,0	2,2	0,8	0,5	0,3	0,2	100
Decis de rendimento							
1 [120,053;929,722]	9,6	16,9	20,3	19,7	20,2	23,1	10
2 [929,723;1330,168]	9,8	13,1	14,1	14,5	14,4	19,3	10
3 [1330,180;1663,658]	9,9	12,7	12,4	13,2	12,2	14,6	10
4 [1663,678;1965,104]	10,0	11,0	10,9	9,6	12,9	10,2	10
5 [1965,125;2282,135]	10,0	10,6	9,9	9,4	9,4	8,8	10
6 [2282,160;2626,746]	10,1	9,2	8,7	8,5	7,8	5,8	10
7 [2626,789;3052,236]	10,1	9,0	7,6	9,9	6,4	5,5	10
8 [3052,268;3651,151]	10,1	7,3	6,5	6,1	6,8	8,3	10
9 [3651,189;4772,798]	10,2	5,6	5,6	6,1	6,4	2,5	10
10 [4772,812;84132,651]	10,2	4,6	4,0	3,2	3,5	1,9	10
Total	100	100	100	100	100	100	100

* Indicam--se para cada decil os valores do intervalo em contos.


Quadro 14 — Rendimentos declarados de 1996 ou 1997 (actualizados para 1998 pelo IPC com habitação)

Ano da escritura	Média	Mediana	Percentil 05	Percentil 10	Percentil 25	%
Até 1986	2296,0	2099,3	542,5	813,6	1345,3	2,8
1987	2369,9	2177,4	581,4	837,8	1403,2	4,9
1988	2337,2	2146,0	581,9	816,0	1352,6	5,1
1989	2353,2	2173,0	601,1	827,5	1377,8	4,3
1990	2307,6	2119,3	590,1	828,4	1363,9	3,5
1991	2484,7	2288,9	690,4	929,3	1473,3	4,6
1992	2542,0	2346,5	699,5	938,2	1546,6	5,3
1993	2498,3	2317,0	711,7	969,4	1558,7	5,6
1994	2416,9	2260,4	699,5	947,4	1518,5	6,7
1995	2404,9	2237,2	699,5	950,2	1542,0	7,4
1996	2308,2	2144,5	697,3	930,1	1457,1	8,4
1997	3107,0	2353,4	699,4	931,5	1517,4	14,8
1998	3292,9	2410,5	751,3	1005,7	1583,3	26,5

Se relacionarmos o incumprimento com o estado civil dos mutuários, é evidente a grande incidência relativa do incumprimento nos casos em que o mutuário é divorciado ou separado judicialmente. Naturalmente que, em termos absolutos, o maior peso do incumprimento se faz sentir no caso dos mutuários casados com comunhão de adquiridos (Quadro 15).

De acordo com os dados do Quadro 16, não parece haver nenhuma relação significativa entre o incumprimento e a idade do mutuário.

Em síntese, na instituição estudada, no final de 1998, os incidentes traduzidos em atrasos de pagamento das prestações mensais tinham alguma expressão numérica mas o incumprimento definitivo não constituía um problema grave, quer em termos de número de contratos, quer nos montantes envolvidos.

A incidência das situações de incumprimento estava fortemente associada à natureza dos empréstimos ou às características sócio-económicas dos mutuários. A taxa de incumprimento era maior nos regimes de crédito bonificado, no regime de amortização em prestações crescentes, nos escalões de rendimento mais baixos, assim como em situações de divórcio e separação judicial.

De acordo com os dados analisados, o enorme crescimento do número de contratos de crédito à habitação nos anos mais recentes, decorrente do processo de liberalização financeira e da acentuada descida das taxas de juro, não se traduziu em significativas alterações nos níveis de rendimento dos novos mutuários na instituição estudada. Se esta constatação fosse generalizável ao universo do sistema bancário, poderia conjecturar-se que a grande expansão nos anos mais recentes do número de empréstimos à habitação não constituirá um factor indutor de crescimento do incumprimento no futuro.

Quadro 15 — Incumprimento segundo o estado civil do mutuário



	Clientes segundo a situação em matéria de incumprimento (%)						Total
	Sem prestações em atraso	Prest. em dívida até 3 meses	Prest. em dívida de 3 a 6 meses	Prest. em dívida de 6 meses a 1 ano	Prest. em dívida de 1 a 3 anos	Prest. em dívida há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	
CAS.-C.ADQUI	93,9	2,4	1,0	0,6	0,6	1,5	100
CAS.-C.BENS	95,0	2,0	0,8	0,5	0,5	1,2	100
CAS.-R.DOTAL	96,7	3,3					100
CAS.-S.BENS	93,5	2,2	1,0	0,6	0,8	1,8	100
DESCONHECIDO	88,8	3,9	1,7	1,2	1,1	3,3	100
DIVORCIADO	90,5	3,1	1,4	1,1	0,9	2,9	100
SEP.JUDICIAL	89,3	3,6	1,0	1,0	1,3	3,9	100
SOLTEIRO	93,7	2,7	1,1	0,7	0,6	1,3	100
VIÚVO	92,9	2,6	1,1	0,8	0,8	1,8	100
TOTAL	93,3	2,6	1,1	0,7	0,6	1,7	100
CAS.-C.ADQUI	54,3	49,9	49,5	47,9	47,3	48,3	53,9
CAS.-C.BENS	10,7	8,1	7,9	7,5	7,6	7,5	10,5
CAS.-R.DOTAL	0,0	0,0					0,0
CAS.-S.BENS	0,6	0,5	0,6	0,6	0,8	0,7	0,6
DESCONHECIDO	9,2	14,6	15,3	16,1	16,6	19,1	9,7
DIVORCIADO	4,3	5,4	6,0	7,1	6,4	7,6	4,4
SEP.JUDICIAL	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1
SOLTEIRO	18,5	19,0	18,5	18,2	18,2	14,2	18,5
VIÚVO	2,2	2,2	2,2	2,5	2,9	2,4	2,2
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100

Alguma cautela, porém, deve ser tida na leitura dos resultados deste estudo. A análise efectuada centrou-se no estudo da carteira de clientes de uma importante instituição financeira na área do crédito à habitação à data de 31 de Dezembro de 1998. A presença desde longa data e a importância desta instituição neste segmento do crédito tornam-na um excelente caso de estudo. Todavia, não será porventura completamente representativa do universo actual do endividamento dos particulares associado à habitação. É que nos anos subsequentes à liberalização financeira, instituições com um peso substancialmente menor no segmento do crédito à habitação e estratégias de conquista de quotas de mercado bem mais agressivas do que a instituição em questão poderão ter financiado clientes pertencentes a estratos de rendimentos e situações profissionais mais frágeis.

**Quadro 16 — Incumprimento segundo a idade do mutuário**

Clientes segundo a situação em matéria de incumprimento (%)				
Idade	Sem prestações em atraso	Prest. dívida até 3 meses	Prest. em dívida há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	Total
Até 25 anos	94,9	2,7	2,3	100
26-30 anos	95,3	2,4	2,2	100
31-35 anos	93,3	2,8	3,9	100
36-40 anos	92,1	2,7	5,2	100
41-45 anos	92,1	2,8	5,1	100
46-50 anos	92,5	2,7	4,8	100
51-55 anos	93,7	2,4	3,9	100
56-60 anos	94,5	2,1	3,4	100
61-65 anos	95,0	1,8	3,2	100
Mais de 65 anos	94,4	2,0	3,6	100
Total	93,3	2,6	4,1	100
Até 25 anos	4,9	5,1	2,7	4,8
26-30 anos	11,3	10,5	6,1	11,1
31-35 anos	15,5	16,6	14,9	15,5
36-40 anos	16,4	17,7	20,9	16,7
41-45 anos	15,5	16,8	19,6	15,7
46-50 anos	13,7	14,5	16,1	13,8
51-55 anos	9,5	8,8	9,0	9,4
56-60 anos	6,0	4,9	4,9	5,9
61-65 anos	3,7	2,5	2,9	3,7
Mais de 65 anos	3,4	2,6	2,9	3,3
Total	100	100	100	100

Por outro lado, importa ter presente que, por indisponibilidade de informação adequada, apenas algumas características dos mutuários e dos empréstimos foram objecto de atenção. Não foi possível, por exemplo, estudar a taxa de esforço actual dos mutuários.

A recolha sistemática de informação que permita o acompanhamento da evolução do grau de esforço é, sem dúvida, tarefa prioritária e incontornável.

5. Conclusão

O sistema de financiamento da habitação própria em Portugal tem vindo a atravessar um processo de transformações significativas, cuja extensão, profundidade e implicações não são de todo completamente conhecidas.

Um dado adquirido é a crescente importância do crédito à habitação e a aproximação que Portugal, nesta matéria, tem vindo a fazer, e de um modo extremamente rápido, à média europeia. Tal foi o resultado de modificações ocorridas essencialmente pelo lado da oferta. A década de noventa foi marcada pela eliminação de vários constrangimentos à oferta de crédito e pelo processo de ajustamento necessário à participação de Portugal no euro. Em consequência, a oferta de crédito à habitação cresceu significativamente e as taxas de juro registaram uma importante trajectória de descida. Daí resultou uma maior acessibilidade das famílias portuguesas ao crédito bancário. A grande expansão do crédito à habitação nos últimos anos terá sido, em larga medida, uma resposta racional dos agentes económicos (bancos e particulares) às alterações favoráveis das condições de financiamento.

É também verdade que, com a expansão do endividamento, é hoje muito maior a vulnerabilidade das famílias às flutuações da conjuntura económica ou às situações de infortúnio pessoal. No segundo semestre de 1999, as taxas de juro inverteram a tendência de descida registada ao longo da década de noventa, o que veio suscitar alguma preocupação quanto à solvabilidade das famílias com situações económicas mais frágeis e compromissos de crédito assumidos num quadro de taxas de juro em níveis historicamente muito baixos.

Os dados analisados, porém, não permitem confirmar (ou infirmar) a ideia de que muitos portugueses terão já atingido o limite da sua capacidade de endividamento. É certo que não nos foi possível obter indicadores credíveis e suficientemente desagregados sobre o esforço actual das famílias com o crédito à habitação. Os valores médios razoáveis obtidos para a taxa de esforço nos vários escalões de rendimento podem encobrir situações muito diferenciadas. As instituições financeiras possuem dados sobre o rendimento declarado das famílias mas é sabido como são enganadores os dados contidos nas declarações de IRS. Não é, assim, possível, com base na informação actualmente disponível, quantificar o número de famílias para as quais a subida das taxas de juro ou os efeitos de uma inversão do ciclo económico poderão significar a impossibilidade de satisfação dos compromissos de crédito à habitação assumidos. Esta é, sem dúvida, uma área de inquirição essencial para a monitorização da situação. Em todo o caso, importa sublinhar que as preocupações que têm tido eco na comunicação social resultam, com frequência, da associação entre o enorme crescimento do peso do endividamento no rendimento disponível e o grau de esforço dos particulares. Ora, se o endividamento com a habitação cresceu muito nos últimos anos, a verdade é que, segundo os dados da Federação Hipotecária Europeia, a *ratio* entre o endividamento com a habitação em Portugal e o PIB estará próxima da média europeia. Por outro lado, pese embora a actual trajectória de subida das taxas de juro, estas encontram-se ainda em níveis relativamente baixos. Em Junho de 2000, as taxas de juro nominais e reais dos empréstimos a particulares encontravam-se próximas dos valores observados no terceiro trimestre de 1998 (Banco de Portugal, 2000: 32). Além disso, não se esperam aumentos descontrolados das taxas de juro e com a magnitude dos registados no passado, dado o novo enquadramento de estabilidade macroeconómica da economia portuguesa no quadro da zona do euro. Assim sendo, parece legítimo defender-se que, pesem embora os riscos acrescidos de solvabilidade dos mutuários no novo patamar de endividamento com a habitação em que nos encontramos – e que merecem, sem dúvida, uma monitorização atenta e regular – os valores deste endividamento estão ainda dentro de limites perfeitamente aceitáveis quando comparados com os dos outros países europeus.





Referências Bibliográficas

- Banco de Portugal (1998) *Relatório do Conselho de Administração 1997*, Lisboa.
- Banco de Portugal (1999a) *Relatório do Conselho de Administração 1998*, Lisboa.
- Banco de Portugal (1999b) *Boletim Económico*, Junho, Lisboa.
- Banco de Portugal (1999c) *Boletim Económico*, Setembro, Lisboa.
- Banco de Portugal (2000), *Boletim Económico*, Junho, Lisboa.
- European Mortgage Federation (1994) *Hypostat 1983-1993*, Brussels.
- European Mortgage Federation (1999) *Hypostat 1988-1998: Mortgage and Property Markets in the European Union and Norway — Comparison and Trends*, Brussels.
- Ford, Janet (1997) «Mortgage Arrears, Mortgage Possessions and Homelessness», in Burrows, R.; Quilgars, D. (orgs.), *Homelessness and Social Policy*, cap. 6, 88-108, London, Routledge.
- Guiso, Luigi; Jappelli, Tullio (1996) *International Transfers, Borrowing Constraints and the Timing of Home Ownership*, Banca D'Italia, Temi di discussione, 275, July.
- Hedman, Eva (1994) *Housing in Sweden in an International Perspective*, Karlskrona: Boverket.
- MOPTC (1990) *Características e Perspectivas do Sector da Habitação*, Estudos Diversos 3/90, Lisboa, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.
- MOPTC (1991) *O Crédito à Aquisição de Casa Própria em Portugal: Análise Económica e Sociológica*, Estudos Diversos 3/91, Lisboa, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.
- Neves, Vítor (1997) «Elementos para uma abordagem integrada da questão habitacional em Portugal», in Barros, Carlos; Santos, J. C. Gomes (eds.), *A Habitação e a Reinserção Social em Portugal*, cap. I, 23-63, Lisboa, Editora Vulgata.
- Reis, José; Rodrigues, Manuel (1999) *O Crédito à Habitação e o Endividamento*, comunicação apresentada no Colóquio Internacional sobre o Endividamento dos Consumidores, 21-22 de Maio de 1999, (publicado neste volume de actas).