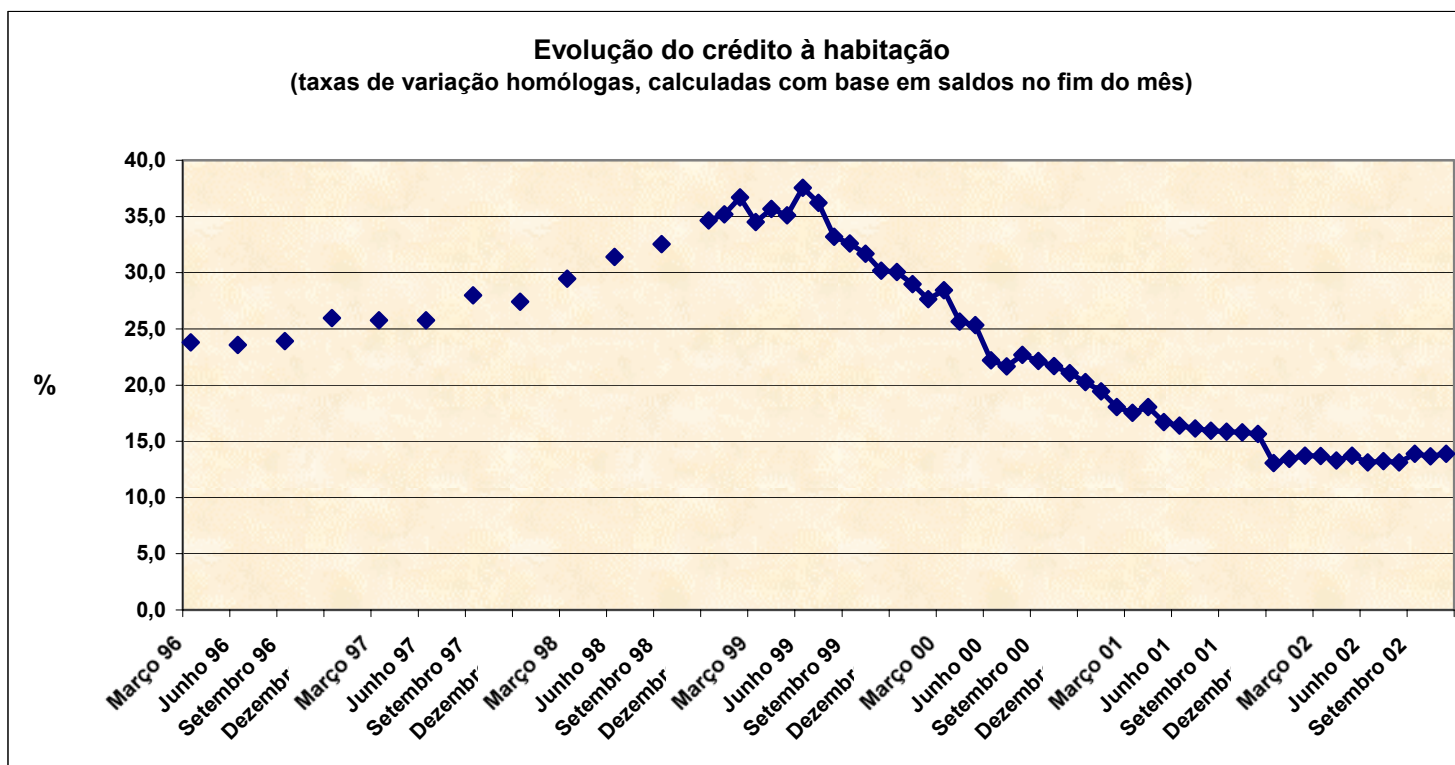


2. Crédito à habitação

2.1 Crédito à habitação e endividamento dos consumidores

Em 2002, o endividamento dos consumidores decorrente do crédito à habitação, medido pelos saldos de crédito no final do mês, cresceu, em termos homólogos, a taxas na ordem dos 13-14 por cento. São valores claramente abaixo dos registados em anos anteriores, evidenciando, no entanto, uma certa estabilização que contraria a tendência para a desaceleração no crescimento do endividamento que se vinha verificando desde Junho de 1999 (Gráfico 11). O comportamento dos consumidores terá estado associado, como vem acontecendo nos últimos anos, à evolução das variáveis consideradas no indicador de acessibilidade ao crédito à habitação (Gráfico 12), designadamente taxas de juro, preços da habitação e rendimentos reais, as quais se mantiveram relativamente estáveis no período em análise. Entretanto, as estatísticas disponíveis apontam para um crescimento significativo das novas operações de crédito à habitação nos segundo e terceiro trimestre de 2002, quer no regime geral quer nos regimes bonificados (Gráfico 13). Em grande medida, isso terá sido consequência da antecipação de contratos ocorrida tendo em vista aproveitar ainda os benefícios dos regimes de crédito bonificado, na sequência do anúncio, em Maio, do fim deste regimes para as novas operações a partir de 1 de Outubro.

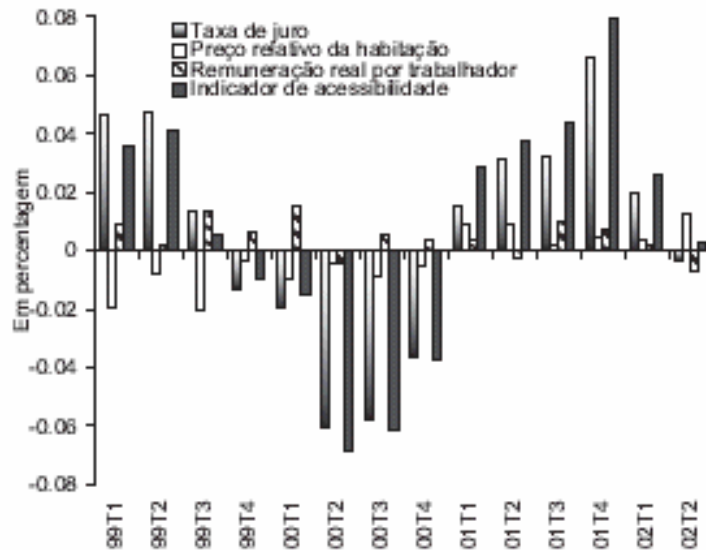
Gráfico 11



Fonte: Banco de Portugal

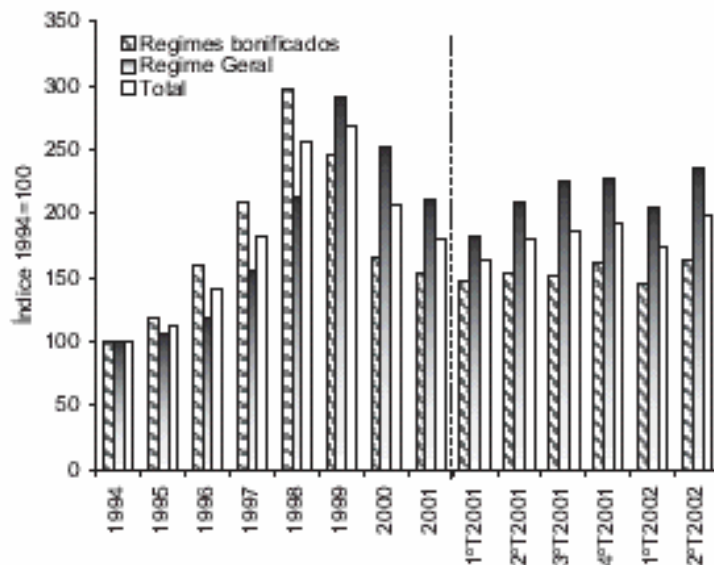
Gráfico 12
INDICADOR DE ACESSIBILIDADE
E SEUS COMPONENTES

Taxa de variação em cadeia



Fonte: Banco de Portugal

Gráfico 13
NÚMERO DE NOVOS CONTRATOS
DE CRÉDITO À HABITAÇÃO



Fonte: Direcção Geral do Tesouro e Banco de Portugal
 Nota: Os valores trimestrais de 2001 e 2002 foram anualizados

2.2 Incumprimento no crédito à habitação

Em 2002, o incumprimento no crédito à habitação manteve a trajectória de subida que vem registando de forma ininterrupta desde Julho de 2001 (Gráfico 14). Segundo os dados do Banco de Portugal, em Novembro, o montante do endividamento de cobrança duvidosa decorrente do crédito à habitação ascendia a 919 milhões de euros. Este valor representava cerca de 1,4% dos 65760 milhões de euros do endividamento total em carteira nas instituições financeiras monetárias naquela data. O rácio de incumprimento (ou seja, o rácio entre o montante do capital vencido e o total dos saldos devedores relativos a crédito à habitação) situava-se nos 1,05% em Julho de 2001, 1.18% em Dezembro do mesmo ano e 1.29% em Junho de 2002.

Infelizmente, e tal como acontece com o crédito ao consumo, também na área do endividamento com a habitação continua a ser impossível, devido à falta de informação, proceder a uma análise detalhada e em profundidade do sobreendividamento e do incumprimento no sistema bancário. Apresentam-se, em seguida, os principais resultados para 2002 do acompanhamento que, desde 1998, o Observatório do Endividamento dos Consumidores vem fazendo da evolução do incumprimento numa das principais instituições financeiras do país, identificada neste relatório como instituição X. O estudo assenta na análise da carteira de clientes com empréstimos à habitação dessa instituição, no final de cada ano.

Desde 1998, na instituição analisada, a taxa de incumprimento, medida quer em percentagem do número de contratos, quer em percentagem do total dos saldos devedores, tem-se mantido relativamente estável (Quadro 5). Em 31 de Dezembro de 2002, como se pode observar no Quadro 6, os contratos com prestações em atraso há mais de três meses ou com execução judicial instaurada representavam 3,5% do total de contratos em carteira naquela instituição (4% em 2001). Refira-se que estes contratos representavam 64,5% do total de contratos em situação de incumprimento (60,5% em 2001). O incumprimento total (incluindo os contratos com prestações em atraso até três meses) elevava-se a 5,4%, uma percentagem

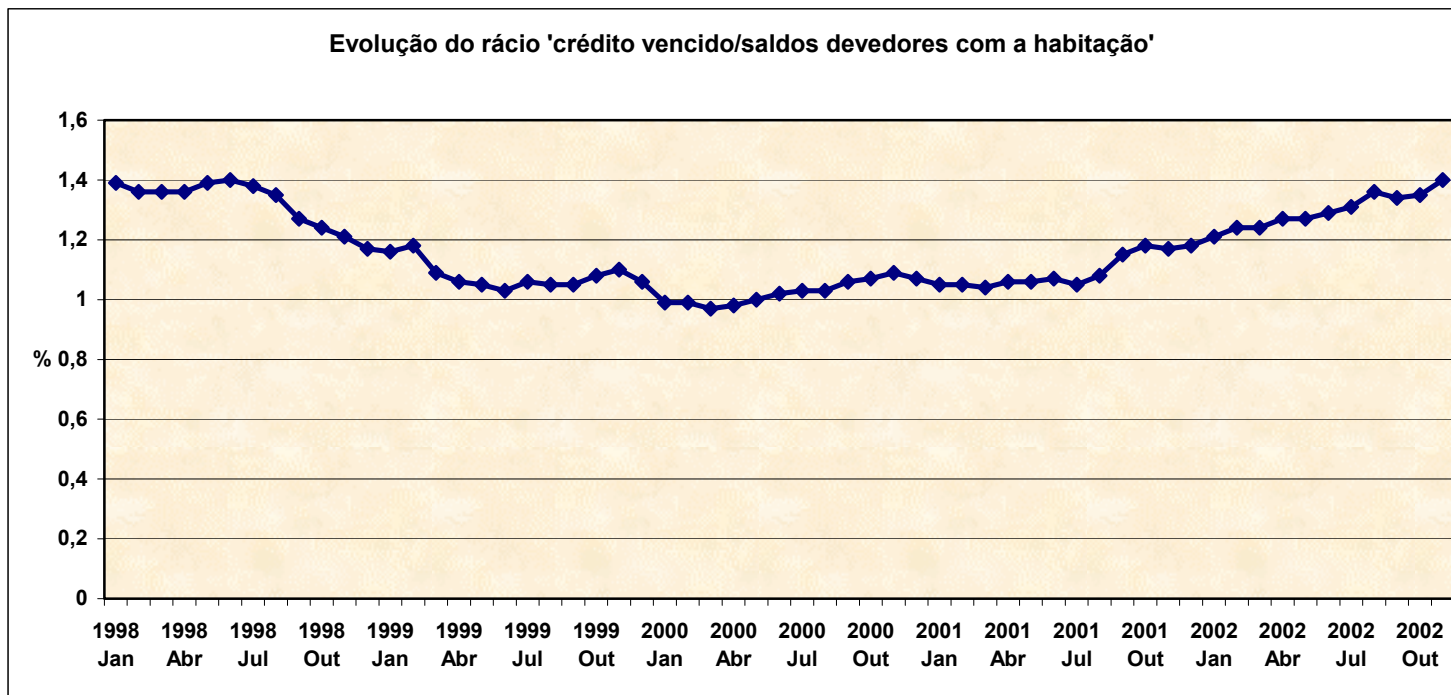
inferior à verificada no ano anterior (6,5%). Em valor, as prestações em atraso representavam, no final de 2002, 1,78% do total de saldos devedores (1,73% em 2001 e 1,64% em 2000), sendo que 91,6% do montante do incumprimento total correspondia a contratos com prestações em atraso há mais de três anos ou com execução judicial instaurada. O montante global dos empréstimos com prestações em atraso¹ representava 6% do total dos saldos devedores na instituição X, menos 1 por cento do que no ano anterior. Se nos restringirmos apenas aos empréstimos com prestações em atraso há mais de três meses ou com execução judicial instaurada, o montante dos empréstimos em situação de incumprimento representavam 4% do total dos saldos devedores na instituição.

Considerando a distribuição dos empréstimos em carteira em 31 de Dezembro de 2002 por ano de celebração do contrato e calculando para cada ano a percentagem de contratos em situação de incumprimento relativamente ao total de contratados celebrados nesse ano, verifica-se que o incumprimento é relativamente mais elevado nos contratos celebrados entre 1997 e 2000, tendo atingido o valor máximo em 1999 (Quadro 7). Entretanto, como se pode constatar pela observação do Gráfico 15, verifica-se que o incumprimento é particularmente importante nos distritos de Setúbal (7,9%), Lisboa (7,1%) e Porto (6,4%). O incumprimento nestes três distritos representa 71,4% do total de situações de incumprimento no país (o peso daqueles três distritos na carteira de clientes da instituição analisada é de 54,8%). Entre os três principais regimes de crédito à habitação, o incumprimento é relativamente mais frequente no caso dos regimes bonificado e jovem bonificado (6,4% e 6,8%, respectivamente, contra 4% no regime geral, Quadro 8). Além disso, como é visível no Quadro 9, o incumprimento é mais significativo no caso de mutuários separados judicialmente (8,8%), divorciados (6,9%) e solteiros (6,5%), sendo também relativamente mais observável, embora as diferenças sejam pouco sensíveis, no caso de mutuários com idades entre os 36 e os 45 anos (5,7%-5,8%, ver Quadro 10). Finalmente, refira-se que os contratos em regime de

¹ Dados que não constam dos quadros apresentados.

prestações crescentes (48,3% do total de contratos em carteira na instituição X em 31 de Dezembro de 2002) apresentavam uma taxa de incumprimento superior à verificada nos contratos em regime de prestações constantes (6,7% contra 4,2%, respectivamente).

Gráfico 14



Fonte: Banco de Portugal

Quadro 5
Evolução da taxa de incumprimento no crédito à habitação

	1998	1999	2000	2001	2002
Em % do número de contratos					
Prestações em atraso há + de 3 meses (ou c/ ex.jud.instaurada)	4,1	3,8	3,9	4	3,5
Total	6,7	6,3	6,5	6,5	5,4
Em % do total dos saldos devedores					
Prestações em atraso há + de 3 meses (ou c/ ex.jud.instaurada)	2,03	1,69	1,62	1,71	1,77
Total	2,05	1,7	1,64	1,73	1,78

Fonte: Instituição X

Quadro 6
Contratos e montantes de incumprimento na Instituição X
(31 de Dezembro de 2002)

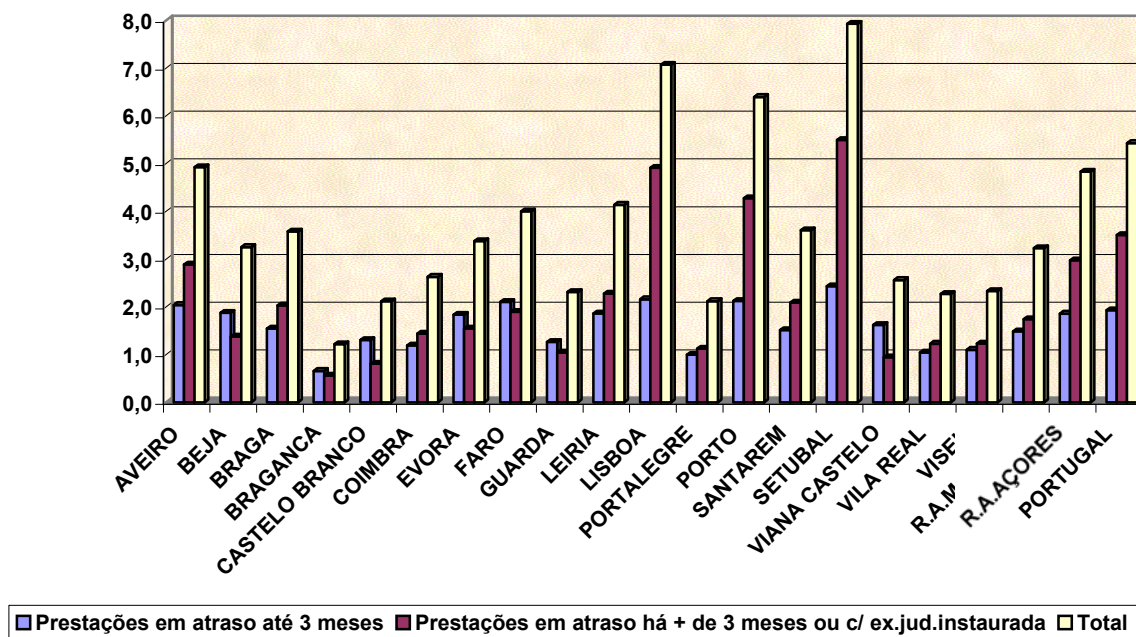
	Nº de contratos (% do total)			Nº de contratos (% do total de contratos em situação de incumprimento)			Montantes do incumprimento (% do total de saldos devedores)			Montantes do incumprimento (% do valor do incumprimento total)		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Prest. em atraso até 3 meses	2,6	2,6	1,9	40,2	39,5	35,5	0,02	0,02	0,01	1,1	1,0	0,7
Prest. em atraso de 3 a 6 meses	1,1	1,1	0,8	17,6	16,4	14,5	0,03	0,03	0,02	1,7	1,5	1,1
Prest. em atraso de 6 meses a 1 ano	0,7	0,7	0,5	10,6	11,2	9,9	0,04	0,05	0,03	2,5	2,7	1,8
Prest. em atraso de 1 a 3 anos	0,5	0,6	0,5	7,3	8,7	10,1	0,06	0,08	0,09	3,7	4,7	4,8
Prest. em atraso há + de 3 anos (ou c/ex. jud. instaurada)	1,6	1,6	1,6	24,4	24,2	30,1	1,49	1,56	1,63	91,0	90,1	91,6
Sub-total (prestações em atraso há + de 3 meses)	3,9	4,0	3,5	59,8	60,5	64,5	1,62	1,71	1,77	98,9	99,0	99,3
Total	6,5	6,5	5,4	100	100	100	1,64	1,73	1,78	100	100	100

Quadro 7
Incumprimento no crédito à habitação na Instituição X
(31 de Dezembro de 2002)

		Sem prestações em atraso	Com prestações em atraso		Subtotal	Total
			Prestações em atraso até 3 meses	Prestações em atraso há + de 3 meses (ou c/ ex. judicial instaurada)		
<i>em % do total de empréstimos contratados no ano</i>						
ano da escritura	Até 1990	91,6	2,2	6,2	8,4	100
	1991-1995	95,7	1,7	2,6	4,3	100
	1996	95,7	1,7	2,5	4,3	100
	1997	93,5	2,2	4,3	6,5	100
	1998	93,4	2,3	4,3	6,6	100
	1999	93,0	2,3	4,8	7,0	100
	2000	94,4	2,3	3,3	5,6	100
	2001	96,4	1,9	1,7	3,6	100
	2002	99,0	0,7	0,3	1,0	100
	Total	94,6	1,9	3,5	5,4	100
<i>em % do total de empréstimos em cada uma das situações</i>						
ano da escritura	Até 1990	17,4	20,3	31,6	27,6	17,9
	1991-1995	12,4	10,6	9,2	9,7	12,3
	1996	4,4	3,9	3,1	3,4	4,3
	1997	6,0	6,8	7,4	7,2	6,0
	1998	10,1	12,5	12,5	12,5	10,2
	1999	13,3	15,8	18,3	17,4	13,5
	2000	11,8	14,1	11,3	12,3	11,8
	2001	11,9	11,3	5,7	7,7	11,6
	2002	12,8	4,8	1,0	2,3	12,2
	Total	100	100	100	100,0	100

Gráfico 15

Incumprimento no crédito à habitação em cada um dos distritos e regiões autónomas (em % do total de contratos em carteira desse distrito ou R.A.) em 31 de Dezembro de 2002 na Instituição X



Quadro 8
Incumprimento por regimes de crédito na Instituição X (%)
(31 de Dezembro de 2002)

		Sem prestações em atraso	Prestações em atraso até 3 meses	Prestações em atraso há + de 3 meses (ou c/ ex. judicial instaurada)	Total
regime	REG.BONIF	93,6	2,0	4,4	100,0
	REG.J.BONIF	93,2	2,5	4,2	100,0
	REG.GERAL	96,0	1,6	2,5	100,0
	DEFICIENTES	98,1	0,8	1,0	100,0
	EMIGRANTES	95,2	1,0	3,8	100,0
	EN.SOLAR	64,6	3,1	32,3	100,0
	OUTROS	92,9	2,3	4,7	100,0
Total		94,6	1,9	3,5	100,0
regime	REG.BONIF	29,3	30,6	36,8	29,6
	REG.J.BONIF	22,1	29,5	27,2	22,4
	REG.GERAL	43,1	34,8	29,9	42,5
	DEFICIENTES	1,5	0,6	0,4	1,4
	EMIGRANTES	0,7	0,4	0,8	0,7
	EN.SOLAR	0,0	0,1	0,4	0,0
	OUTROS	3,3	4,1	4,5	3,3
Total		100	100	100	100

Quadro 9
Incumprimento segundo o estado civil dos mutuários na Instituição X (%)
(31 de Dezembro de 2002)

		Sem prestações em atraso	Prestações em atraso até 3 meses	Prestações em atraso há + de 3 meses (ou c/ ex. judicial instaurada)	Total
estado	CASADO	94,1	1,7	4,2	100
	CASADO-COM.ADQ.	95,4	1,7	2,9	100
	CASADO-COM.BENS	96,5	1,3	2,2	100
	CASADO-REG.TOT.	98,5		1,5	100
	CASADO-SEP.BENS	95,3	1,8	3,0	100
	DESCONHECIDO	92,6	2,8	4,5	100
	DIVORCIADO	93,1	2,1	4,8	100
	SEP.JUDICIALM.	91,2	3,5	5,3	100
	SOLTEIRO	93,5	2,1	4,4	100
	VIUVO	95,3	1,7	3,0	100
Total		94,6	1,9	3,5	100
estado	CASADO	1,9	1,7	2,3	1,9
	CASADO-COM.ADQ.	48,2	41,3	39,3	47,7
	CASADO-COM.BENS	8,2	5,3	5,1	8,0
	CASADO-REG.TOT.	0,0		0,0	0,0
	CASADO-SEP.BENS	0,7	0,6	0,6	0,7
	DESCONHECIDO	15,9	23,9	20,9	16,2
	DIVORCIADO	5,0	5,5	7,0	5,1
	SEP.JUDICIALM.	0,1	0,1	0,1	0,1
	SOLTEIRO	18,0	19,8	23,1	18,3
	VIUVO	2,0	1,8	1,7	2,0
Total		100	100	100	100

Quadro 10
Incumprimento segundo a idade dos mutuários na Instituição X (%)
(31 de Dezembro de 2002)

		Sem prestações em atraso	Prestações em atraso até 3 meses	Prestações em atraso há + de 3 meses (ou c/ ex. judicial instaurada)	Total
idade	Até 25 anos	94,4	2,2	3,4	100
	26-30 anos	94,9	1,9	3,2	100
	31-35 anos	94,7	2,0	3,3	100
	36-40 anos	94,3	2,0	3,8	100
	41-45 anos	94,2	1,9	3,9	100
	46-50 anos	94,7	1,7	3,6	100
	51-55 anos	95,2	1,6	3,2	100
	56-60 anos	96,0	1,3	2,6	100
	61-65 anos	96,4	1,2	2,4	100
	Mais de 65 anos	96,1	1,2	2,7	100
Total		94,8	1,8	3,4	100
idade	Até 25 anos	3,2	3,9	3,3	3,2
	26-30 anos	11,4	12,4	10,8	11,4
	31-35 anos	15,0	17,0	14,5	15,0
	36-40 anos	15,6	17,2	17,7	15,7
	41-45 anos	15,3	16,2	17,8	15,4
	46-50 anos	13,6	13,0	14,5	13,7
	51-55 anos	10,9	9,9	10,1	10,8
	56-60 anos	7,0	5,2	5,4	6,9
	61-65 anos	4,1	2,7	2,8	4,0
	Mais de 65 anos	3,9	2,5	3,1	3,8
Total		100	100	100	100