



**Observatório do Endividamento
dos Consumidores**

**CRÉDITO À HABITAÇÃO
ENDIVIDAMENTO E INCUMPRIMENTO EM PORTUGAL**

**CENTRO DE ESTUDOS SOCIAIS
DA
FACULDADE DE ECONOMIA DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA**

Fevereiro de 2002

1. Crédito à habitação

1.1. Crédito à habitação e endividamento dos consumidores

De acordo com os dados actualmente disponíveis, disponibilizados pela Direcção-Geral do Tesouro, o crédito à habitação (contratos novos) terá retomado, a partir do 2º trimestre de 2001, a trajectória de subida, após um período de diminuição registado entre meados de 1999 e o 1º trimestre de 2001 associado à inversão da tendência decrescente das taxas de juro e da degradação das expectativas dos consumidores (Figs. 1 e 2). Ainda assim, o crédito à habitação contratado nos três primeiros trimestres de 2001 representa, em termos homólogos, uma redução de 17% no número de contratos celebrados (menos 22,3% no regime geral, menos 5,3% no regime jovem bonificado e menos 16,4% no regime bonificado não jovem) e de 9,8% em valor (menos 13% no regime geral, menos 2% no regime jovem bonificado e menos 12% no regime bonificado não jovem). Em 2000, os contratos novos tinham diminuído, relativamente ao ano anterior, 22,3% em número de contratos e 13,2% em valor, sendo estas reduções particularmente sentidas nos regimes bonificados, quer o bonificado jovem quer o não jovem. Dos 117.974 novos contratos de crédito à habitação celebrados nos três primeiros trimestres de 2001 55% correspondem a empréstimos contratados ao abrigo do regime geral, 26,8% do regime jovem bonificado e 16,9% do regime bonificado não jovem; os regimes especiais de crédito (poupança-emigrante e deficientes) representavam 1,2% do total.

Entretanto, o endividamento associado à aquisição de habitação, medido pelo montante dos saldos em dívida, embora continue a crescer, mantém a trajectória de desaceleração, iniciada no segundo semestre de 1999. Segundo os dados do Banco de Portugal, a taxa de variação homóloga dos saldos em dívida neste segmento do crédito a particulares (o qual representava em Novembro de 2001 76% do total) continua em queda (Fig. 3), tendo atingido em Novembro de 2001 (o último mês para qual se dispõe de informação) o seu mais baixo valor desde Junho de 1999 (15,4% contra os 37,6% registados naquela data).

O comportamento recente do crédito à habitação decorrerá, em grande medida, das expectativas dos consumidores quanto à evolução da sua situação económica, da evolução das taxas de juro, de nos últimos anos da década de noventa um elevado número de famílias ter conseguido, graças às condições extremamente favoráveis então verificadas, satisfazer as suas necessidades habitacionais e também devido ao nível de endividamento e ao grau de esforço entretanto atingidos por muitas famílias. De acordo com as estimativas do Banco de Portugal, em termos agregados, o grau de esforço dos particulares com o serviço da dívida (capital e juros) terá continuado a crescer em 2001.

Como se pode observar na figura 4-A, o indicador de confiança dos consumidores tem-se vindo a deteriorar significativamente desde o ano 2000. Entretanto, a acessibilidade ao crédito à habitação, medida pelo indicador de acessibilidade, calculado pelo Banco de Portugal, depois de se ter vindo a degradar desde o quarto trimestre de 1999, voltou a atingir

valores positivos em 2001, fundamentalmente graças ao contributo favorável conjugado da taxa de juro, mas também do preço relativo da habitação (Fig. 4-B). A taxa de juro dos empréstimos a particulares, a mais de 5 anos, depois de ter atingido 6,9% em Dezembro de 2000, retomou a trajectória de descida em 2001, tendo-se situado nos 5% no final do ano (o mesmo valor de Dezembro de 1999). A figura 4-C mostra o comportamento favorável recente dos preços da habitação.

1.2. Incumprimento no crédito à habitação

Segundo os dados do Banco de Portugal, o incumprimento no crédito à habitação, medido pelo rácio entre o montante do capital vencido e o total dos saldos devedores, tem-se mantido relativamente estável, ligeiramente acima de 1% (Fig. 5). Na impossibilidade de proceder a uma análise em profundidade do sobreendividamento e do incumprimento para o conjunto do sistema bancário, apresentam-se, em seguida, os principais resultados de um estudo de caso que o Observatório do Endividamento dos Consumidores tem vindo a realizar desde 1998, assente na análise da carteira de clientes com empréstimos à habitação, no final de cada ano, de uma importante instituição financeira portuguesa a actuar na área do crédito à habitação, identificada neste relatório como instituição X.

Como se pode observar pela leitura do Quadro 1, à data de 31 de Dezembro de 2001, os contratos com prestações em atraso há mais de três meses ou com execução judicial instaurada (60,5% do total de contratos em situação de incumprimento) representavam 4% do total de contratos em

carteira naquela instituição. O incumprimento total (incluindo os contratos com prestações em atraso até três meses) elevava-se a 6,5%. São números que se têm mantido relativamente estáveis desde 1998. Em valor, as prestações em atraso representavam, no final de 2001, 1,73% do total de saldos devedores na instituição X (1,64% em 2000), sendo que 90% do montante do incumprimento total correspondia a contratos com prestações em atraso há mais de três anos ou com execução judicial instaurada (99% para o conjunto dos empréstimos com prestações em atraso há mais de três meses). O montante global dos empréstimos com prestações em atraso¹ representava 7% do total dos saldos devedores na instituição X (4,3% se nos restringirmos apenas aos empréstimos com prestações em atraso há mais de três meses ou com execução judicial instaurada).

Considerando a distribuição dos empréstimos em carteira em 31 de Dezembro de 2001 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 1999 (fig. 6). Entretanto, como se pode constatar pela observação da fig. 7, verifica-se que o incumprimento é particularmente importante nos distritos de Setúbal (9,3%), Lisboa (8,1%), Porto (6,7%) e na Região Autónoma dos Açores (8%). Entre os três principais regimes de crédito à habitação, o incumprimento é relativamente mais frequente no caso dos regimes bonificado e jovem bonificado (7,4% e 7,9%, respectivamente,

¹ Dados não apresentados no Quadro 1.

contra 4,8% no regime geral, ver Fig. 8). A figura 9 mostra que o incumprimento é mais significativo no caso de mutuários divorciados (8,3%), separados judicialmente (10,3%) e solteiros (8%), sendo também relativamente mais observável, embora as diferenças sejam pouco sensíveis, no caso de mutuários com idades entre os 36 e os 45 anos (Fig. 10). Finalmente, refira-se que os contratos em regime de prestações crescentes (49,6% do total de contratos em carteira na instituição X em 31 de Dezembro de 2001) apresentam uma taxa de incumprimento superior à verificada nos contratos em regime de prestações constantes (7,8% contra 5,2%, respectivamente).

**Fig. 1- Evolução do crédito à habitação (contratos novos) por regime
(Número de contratos)**

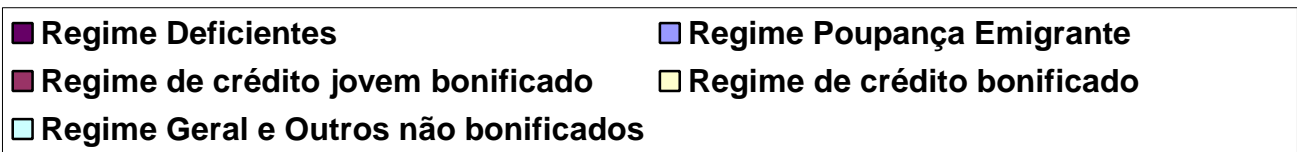
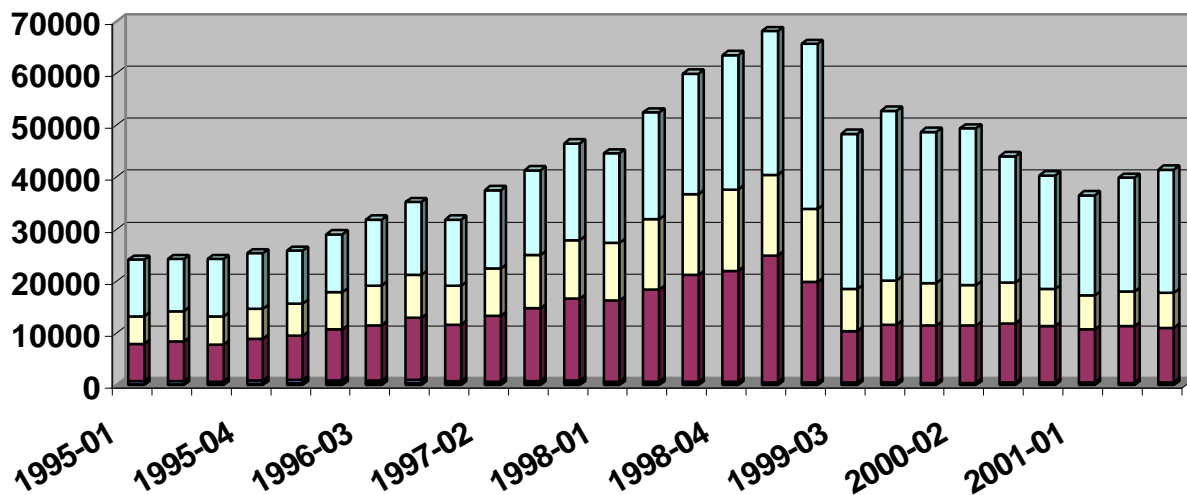
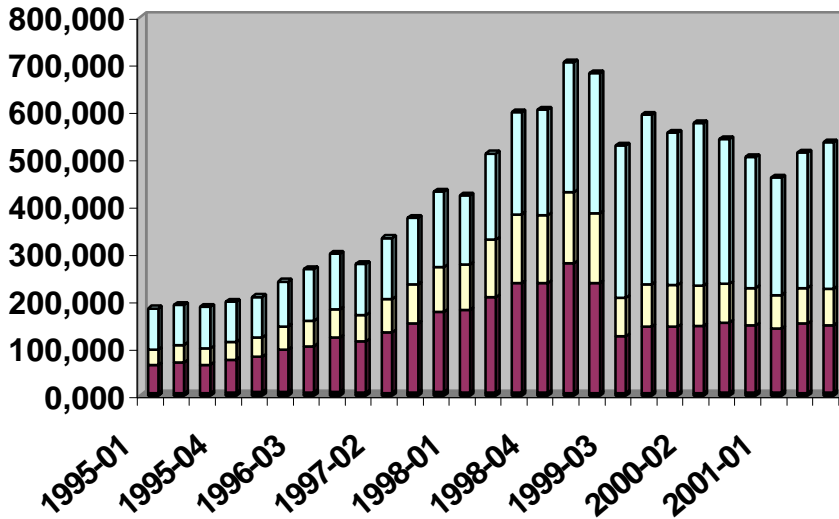


Fig. 2 - Evolução do crédito à habitação (novos contratos), em valor



**Fig. 3 - Evolução dos saldos de crédito à habitação
(taxas de variação homólogas)**

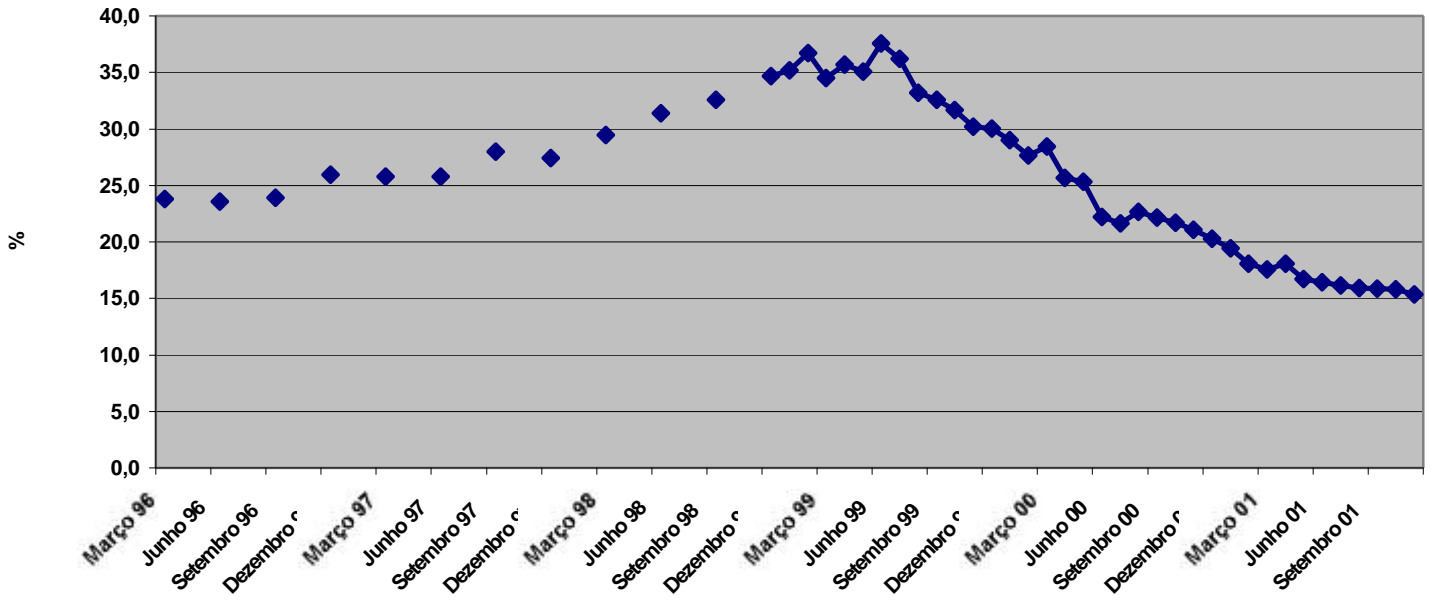
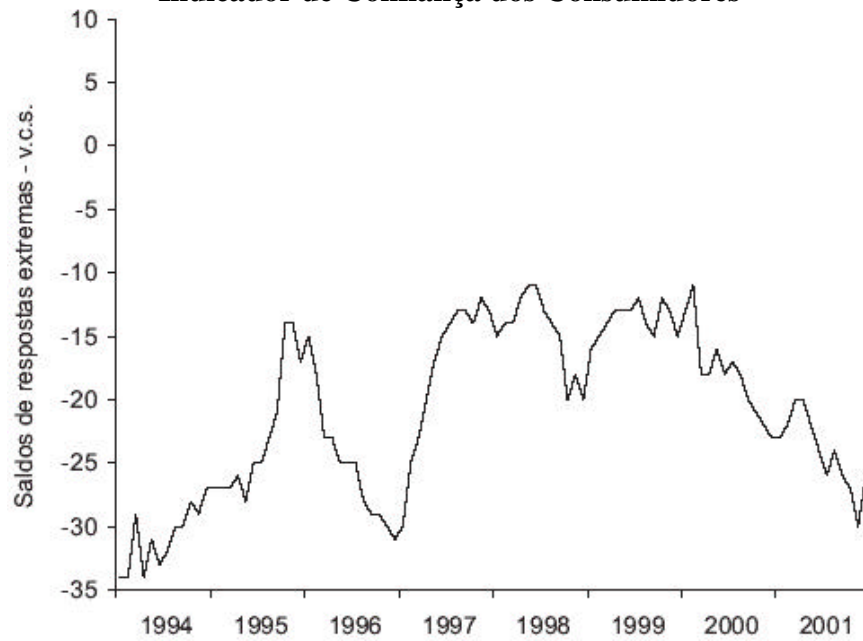


Fig. 4

A

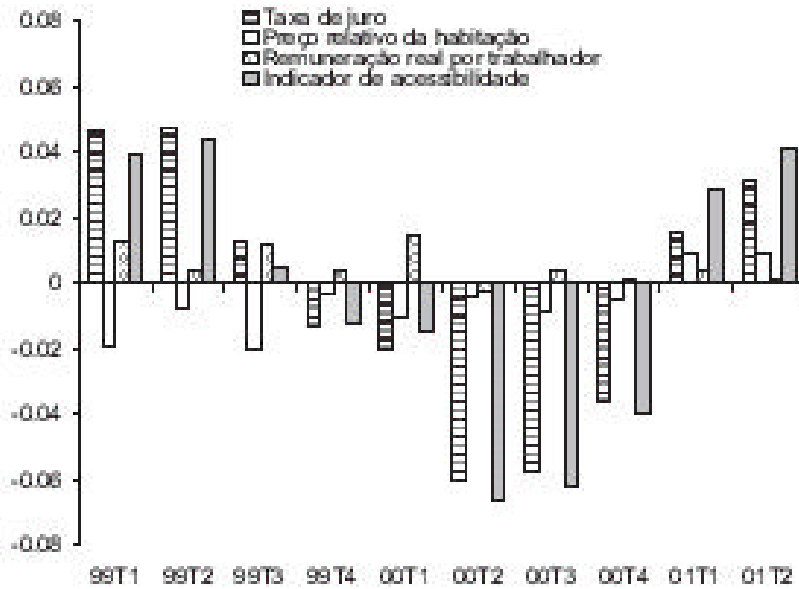
Indicador de Confiança dos Consumidores



Fonte: Comissão Europeia

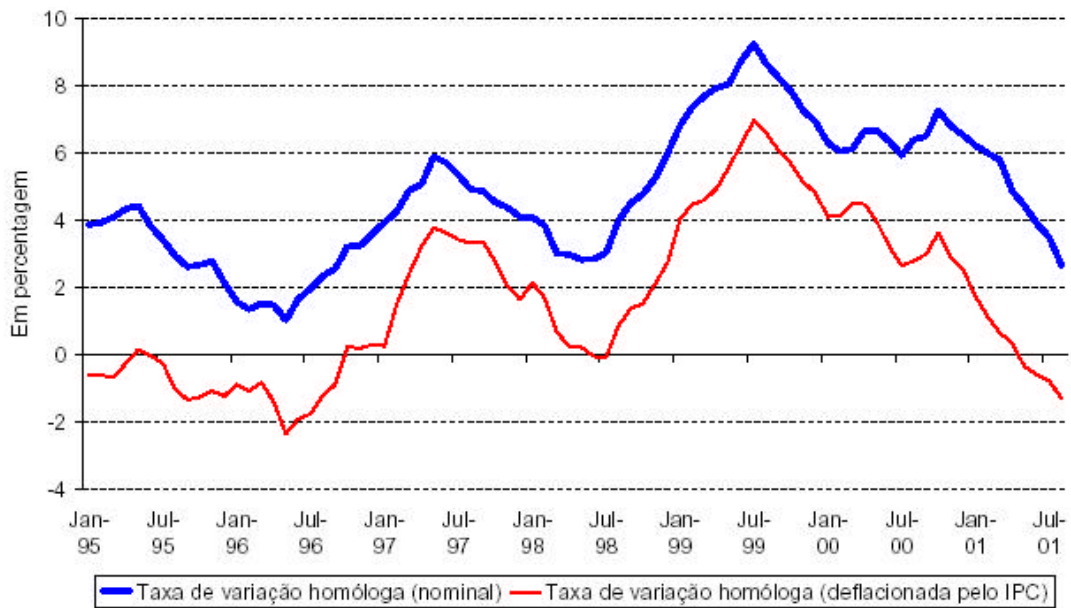
B

Indicador de Acessibilidade ao crédito à habitação e seus componentes



Fonte: Banco de Portugal

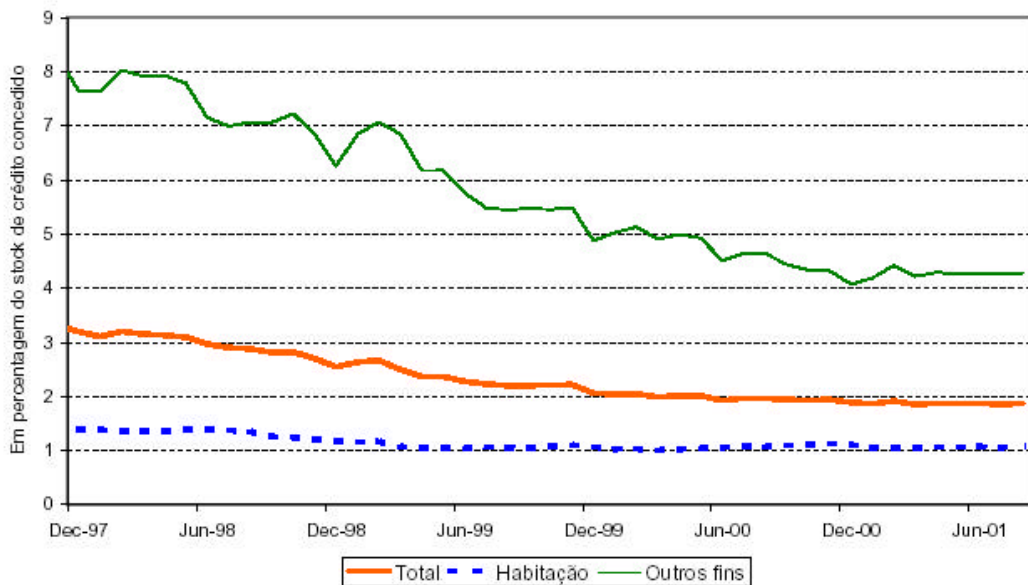
Fig. 4-C
Preços da habitação



Fonte: Confidencial Imobiliário e Banco de Portugal

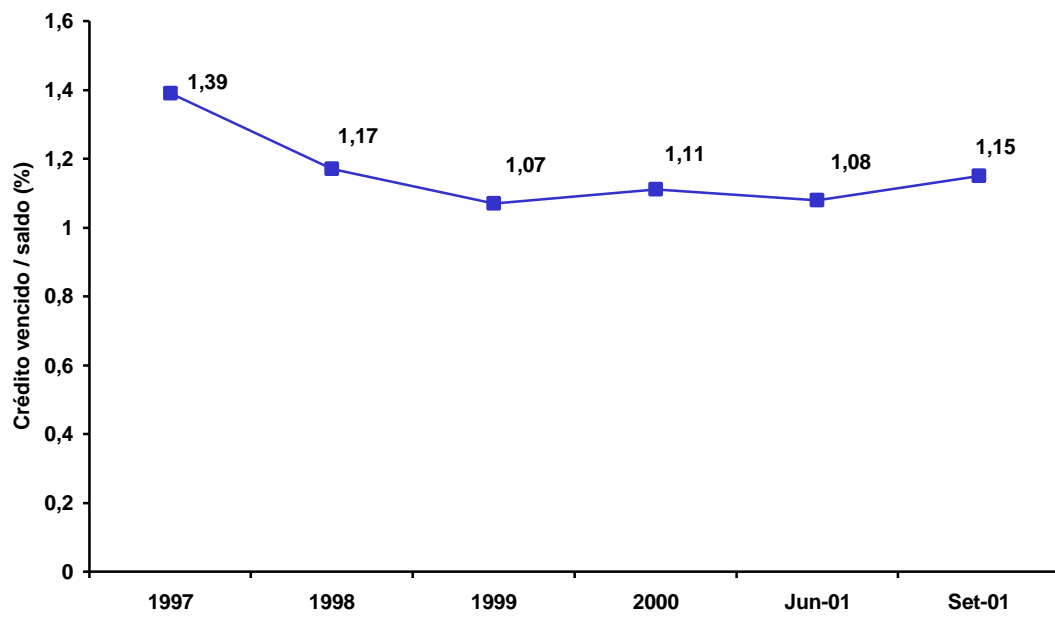
Fig. 5

Rátios de incumprimento do crédito bancário a particulares



Fonte: Banco de Portugal

Fig. 5 - Rácio do crédito vencido à habitação



Fonte: Banco de Portugal

Quadro 1 - Contratos e montantes de incumprimento na Instituição X (final do ano)

	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)		
	1998	2000	2001	1998	2000	2001	1998	2000	2001	1998	2000	2001
rest. em atraso até 3 meses	2,6	2,6	2,6	38,6	40,2	39,5	0,02	0,02	0,02	0,9	1,1	1,0
rest. em atraso e 3 a 6 meses	1,1	1,1	1,1	16,0	17,6	16,4	0,03	0,03	0,03	1,3	1,7	1,5
rest. em atraso e 6 meses a 1 ano	0,7	0,7	0,7	10,4	10,6	11,2	0,04	0,04	0,05	2,0	2,5	2,7
rest. em atraso e 1 a 3 anos	0,6	0,5	0,6	9,6	7,3	8,7	0,10	0,06	0,08	4,9	3,7	4,7
rest. em atraso á + de 3 anos (ou ex. jud. instaurada)	1,7	1,6	1,6	25,4	24,4	24,2	1,86	1,49	1,56	90,9	91,0	90,1
sub-total prestações em atraso há + de 3 meses)	4,1	3,9	4,0	61,4	59,8	60,5	2,03	1,62	1,71	99,1	98,9	99,0
total	6,7	6,5	6,5	100	100	100	2,05	1,64	1,73	100	100	100

Fig. 6 - Incumprimento no crédito à habitação em 31 de Dezembro de 2001 na Instituição X
 (em % do total de empréstimos em carteira contratados em cada um dos anos)

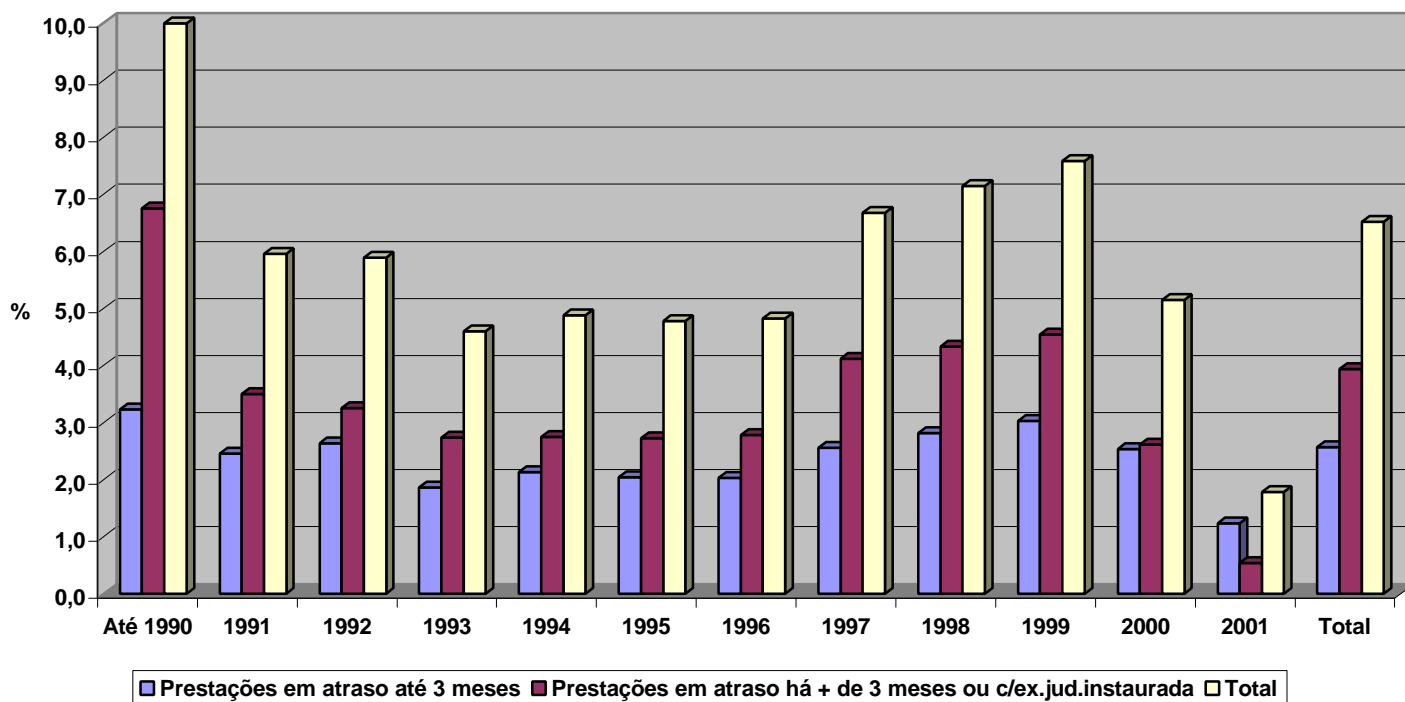


Fig. 7 - Incumprimento no crédito à habitação em cada um dos distritos e regiões autónomas (em % do total de contratos em carteira desse distrito ou R.A.) em 31 de Dezembro de 2001 na instituição X

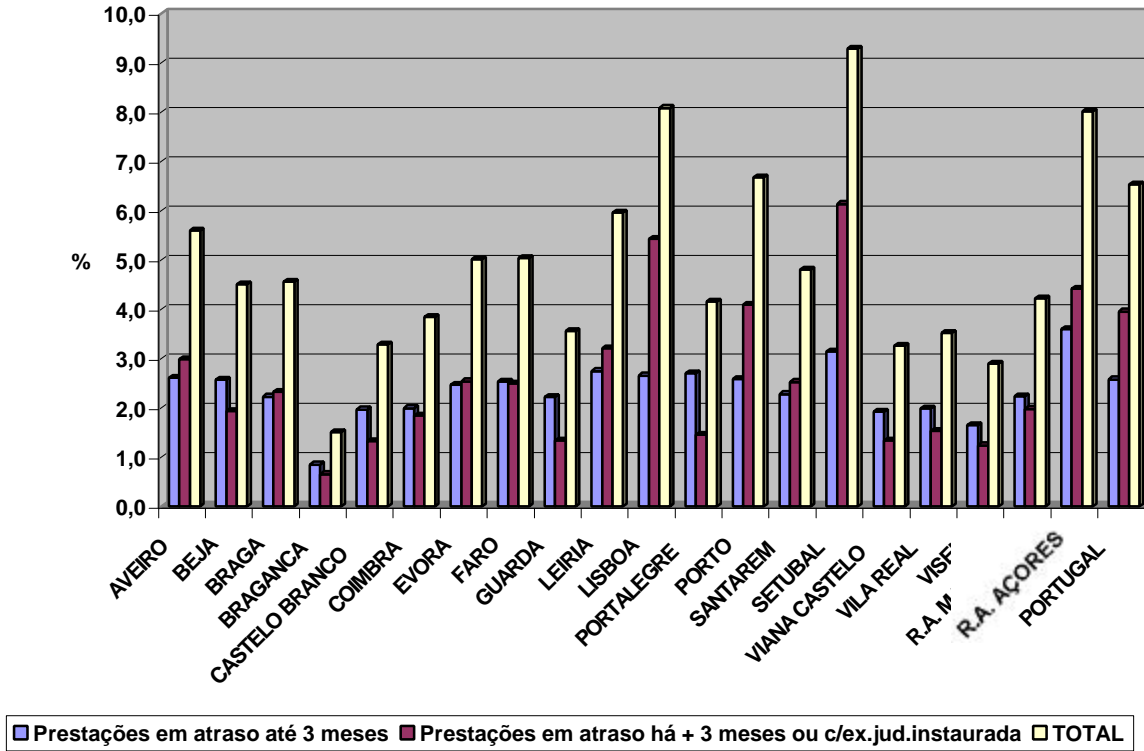


Fig. 8 - Incumprimento em % do total de contratos em cada um dos regimes contratuais em 31 de Dezembro de 2001 na Instituição X

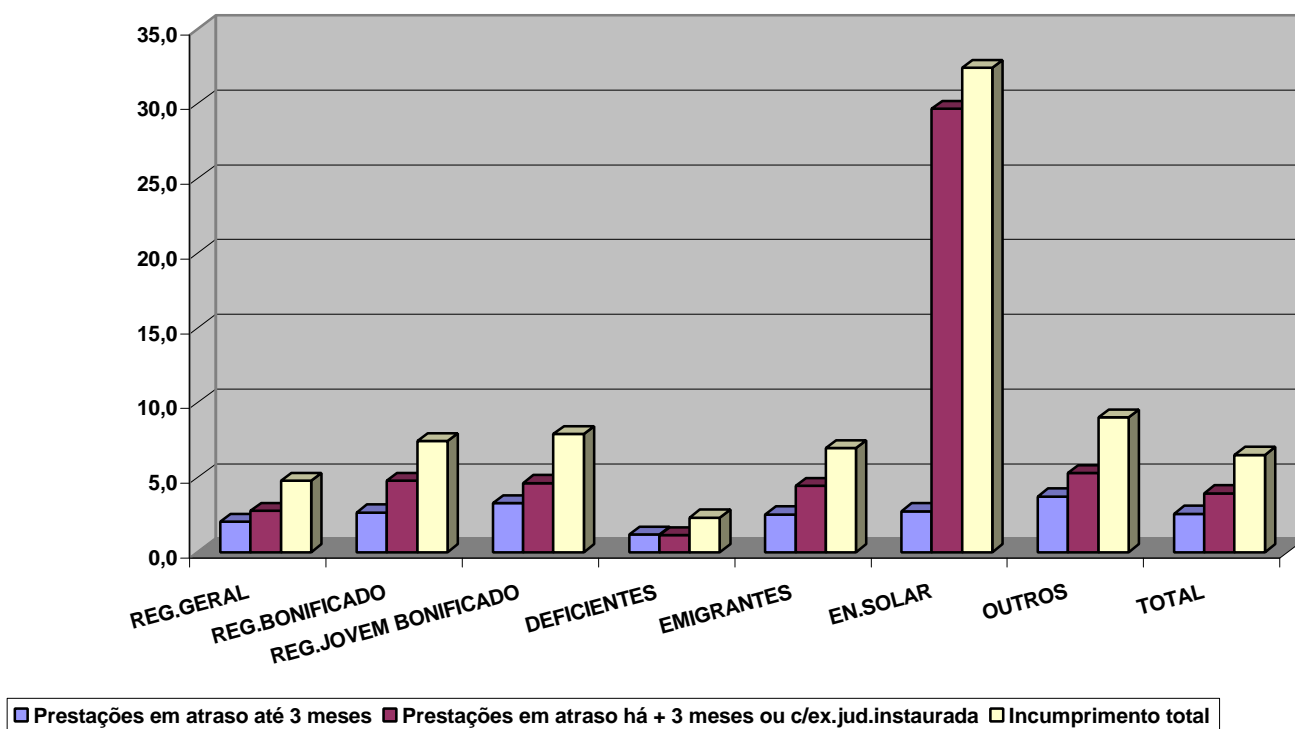


Fig. 9 - Incumprimento no crédito à habitação em % do total de contratos em cada estado civil em 31 de Dezembro de 2001 na Instituição X

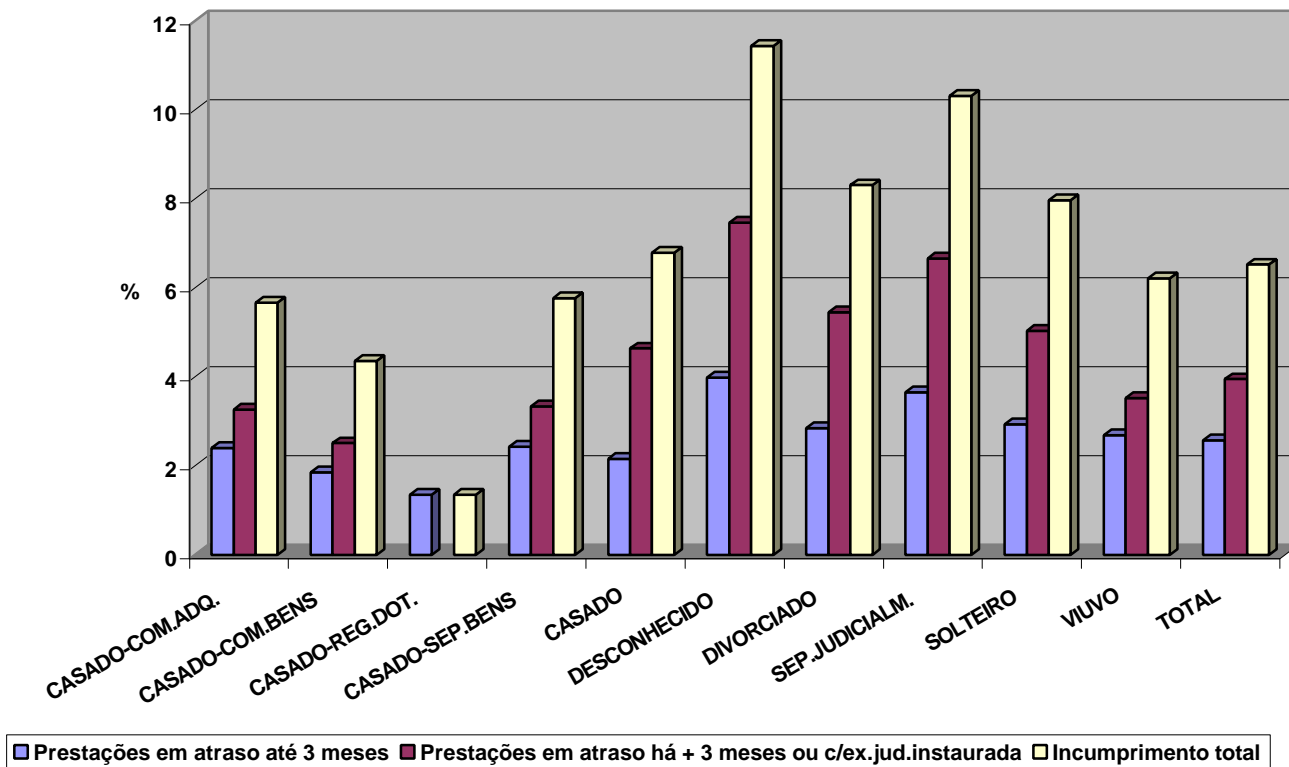


Fig. 10 - Incumprimento no crédito à habitação em % do total de contratos em cada escalão etário em 31 de Dezembro de 2001 na Instituição X

