

Açorianos mais endividados

Empréstimos a particulares aumentam e nas empresas diminuem

O saldo dos empréstimos concedidos a particulares situou-se em 3 192,3 milhões de euros no final do quarto trimestre do ano passado, mais 123,1 milhões que o observado no trimestre homólogo, de acordo com o boletim trimestral do SREA agora publicado.

O montante do crédito malparado neste sector atingiu 33,3 milhões de euros no final de dezembro (menos 11,8 milhões de euros do que em dezembro de 2020).

Por sua vez, no final do quarto trimestre de 2021, o saldo do volume de empréstimos concedidos a Sociedades não financeiras foi de 1 714,9 milhões de euros, um valor inferior em 4,4% ao observado no trimestre homólogo (menos 78,3 milhões de euros).

O rácio de crédito vencido neste sector institucional atingiu 1,7% no final do trimestre, apurando-se um montante de 29,5 milhões de euros de crédito malparado (menos 13,4 milhões de euros do que no trimestre homólogo).

Maioria dos empréstimos para habitação

Como se pode ver no quadro que aqui publicamos, o grosso dos empréstimos concedidos a particulares destina-se para a habitação.

São exactamente 2.315,6 milhões de euros do total dos 3.192,3 concedidos no quarto trimestre do ano passado.

Para o consumo e outros fins foram concedidos 876,7 milhões de euros.

Aperto nos empréstimos para comprar casa

O Comité Europeu do Risco Sistémico diz que não é boa ideia apertar as condições de acesso ao crédito às famílias.

Não é eficiente para combater riscos e traz “custos adicionais injustificados”.

Com efeito, o supervisor europeu avisa que apertar as regras de acesso ao crédito da casa poderá trazer “custos adicionais injustificados” para as famílias portuguesas, que já têm de enfrentar preços da habitação muito elevados sobretudo por causa da procura dos não residentes, que têm maior poder de compra.

O alerta do Comité Europeu do Risco Sistémico (ESRB, na sigla em inglês) — que consta do relatório “Vulnerabilidades no setor imobiliário residencial nos países da Zona Euro”, surge numa altura em que os portugueses se prepararam para um aperto dos prazos dos empréstimos para comprar casa: quem tem mais de 30 anos terá acesso a crédito com maturidades mais reduzidas a partir de 1 de Abril.

Para este supervisor europeu que



Grosso dos empréstimos é para habitação, no valor de mais de 2 mil milhões no quarto trimestre do ano passado

integra, entre outros, o Banco Central Europeu (BCE), a Comissão Europeia e outros reguladores europeus e nacionais, adoptar medidas de política macroprudencial baseadas no cliente poderá “não ser a forma mais eficiente” para responder aos riscos e vulnerabilidades associados ao setor imobiliário residencial em Portugal.

Portugal em risco “médio”

No mesmo relatório, o ESRB coloca Portugal num patamar de risco “médio”, destacando, sobretudo, três ameaças: o elevado crescimento do preço das casas (subiram 8,6% em 2020), o elevado “embora em queda” endividamento das famílias (64% do PIB no primeiro trimestre de 2020) e os “sinais de relaxamento” nos spreads de taxas de juro.

Desde 2018 que estão em vigor, em Portugal, três medidas-travão no crédito a habitação adotadas pelo Banco de Portugal: limites no rácio entre o montante do financiamento face ao valor do imóvel que serve de garantia (LTV), taxa de esforço máximas e limites nos prazos dos contratos.

Segundo o ESRB, este mix de políticas em Portugal “é apropriado e suficiente” tendo em conta os riscos que identificou.

Se o cenário se agravar...

Porém, avisou de seguida, se o cenário económico se agravar face ao esperado e as vulnerabilidades continuarem a aumentar, o Banco de Portugal poderá ter de reforçar as medidas no crédito da casa.

Isto foi algo que a entidade liderada

Créditos Bancários	4.º T 2020	1.º T 2021	2.º T 2021	3.º T 2021	4.º T 2021
Empréstimos concedidos (10⁶ euros)					
Sociedades não financeiras	1793,2	1790	1799,4	1769,8	1714,9
Particulares	3069,2	3093,3	3122,5	3170,6	3192,3
Para habitação	2307,2	2318,7	2295,5	2309,4	2315,6
Para consumo e outros fins	762	774,6	827	861,2	876,7
Empréstimos vencidos (10⁶ euros)					
Sociedades não financeiras	42,9	41,5	37,2	35,5	29,5
Particulares	45,1	44,8	37,2	36,2	33,3
Para habitação	16,4	15,9	15,4	14,4	13,9
Para consumo e outros fins	28,7	29	21,9	21,8	19,4
Rácios de crédito vencido (%)					
Sociedades não financeiras	2,4	2,3	2,1	2	1,7
Particulares	1,5	1,4	1,2	1,1	1
Para habitação	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6
Para consumo e outros fins	3,8	3,7	2,6	2,5	2,2

Fonte: Banco de Portugal.

por Mário Centeno já o fez, ainda há duas semanas (e aparentemente não foi tido em conta neste relatório): apertou o critério das maturidades máximas dos empréstimos, que vão descer para 37 anos para os mutuários com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos, e para 35 anos para os mutuários com idade superior a 35 anos.

A medida entra em vigor em Abril e visa convergir a maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação para 30 anos até ao final de 2022. Em Dezembro do ano passado a maturidade média situava-se nos 32,5 anos.

Os avisos do supervisor europeu

É aqui que entra o aviso do ESRB: “Uma análise de custo-benefício sugere que as medidas baseadas nos clientes podem não ser a maneira mais eficiente” de corrigir os desequilíbrios.

E justifica: por um lado, este tipo de medidas pode não ser totalmente eficaz “uma vez que uma parte substancial das transações habitacionais é

realizada sem crédito interno”.

Por outro, “podem trazer custos adicionais injustificados para os clientes que enfrentam preços de habitação sobrevalorizados, em parte como resultado da procura externa caracterizada por um poder de compra mais elevado”.

Em vez de medidas que vão afectar os clientes, o ESRB sugere que “Portugal poderá considerar a introdução de uma almofada de risco sistémico sectorial e/ou medidas que aumentem as ponderações de risco para exposições no sector imobiliário residencial” que ajudarão “a calcular os requisitos de capital quando a recuperação económica for considerada sólida e tomando em conta os potenciais efeitos pró-cíclicos”.

Enquanto Portugal adoptou apenas medidas baseadas no cliente há cinco anos, adaptando uma delas agora, a maioria dos outros Estados-membros acrescentou medidas baseadas no capital dos bancos. Em alguns casos as medidas foram aliviadas ou recalibradas.