

ANÁLISE E EVOLUÇÃO DO MERCADO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

A atividade da CGD nos últimos quinze anos

Hélder Firmino Ribeiro Pereira

Relatório de Atividade Profissional | Mestrado em Finanças

Orientação: Prof^o. Doutor Luís Pacheco

setembro, 2019



IMP.GE.191.0



UNIVERSIDADE PORTUCALENSE

Do conhecimento à prática.

Hélder Firmino Ribeiro Pereira

ANÁLISE E EVOLUÇÃO DO MERCADO DE CRÉDITO À HABITAÇÃO

A atividade da CGD nos últimos quinze anos

Relatório de Atividade Profissional apresentado à Universidade Portucalense Infante D. Henrique como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Finanças sob a orientação do Prof. Doutor Luís Pacheco

Departamento de Economia e Gestão

2019



UNIVERSIDADE PORTUCALENSE

(Nota: Alguns elementos deste relatório são estritamente confidenciais e a sua divulgação só pode ser realizada mediante a autorização da Caixa Geral de Depósitos)

AGRADECIMENTOS

A vida vai-nos ensinando que nem sempre o caminho para alcançar os objetivos que nos propomos é aquele que delineamos inicialmente mas, por circunstâncias e acontecimentos vários, vamos trilhando o nosso percurso, em função das necessidades do momento, das disponibilidades que possuímos a cada dia e dos vários acontecimentos que nos vão moldando e determinando o nosso real percurso para alcançar um objetivo maior. Nesse percurso vamos amadurecendo, moldando a nossa personalidade, vamos adquirindo conhecimentos que a vida nos proporciona e vamos fundamentalmente construindo o futuro que desejamos e acreditamos que seja o melhor no momento em que o estamos a viver.

Este trabalho permite pois a concretização de um objetivo, não um objetivo individualista, mas um objetivo que me permita dizer, apesar de o caminho ser longo, e as etapas do percurso obrigarem a algumas paragens, avanços e recuos e a novos recomeços conseguimos chegar ao final do caminho e concretizar um SONHO!

Claro que esse sonho só foi possível com o carinho, a ajuda e compreensão de quem não podia esquecer neste momento e por isso deixo aqui os meus agradecimentos.

Agradeço aos meus pais, à minha irmã, que são para mim um enorme exemplo de força, coragem, garra, de apoio, carinho e amor.

Agradeço à Graça pela sua compreensão, apoio e por ser a mãe do meu filho!

Agradeço ao meu filho André, o meu maior orgulho, a verdadeira razão de ser da minha vida, pelo seu apoio, coragem, desafio permanente para que este objetivo fosse alcançado.

À Carla e a todos os meus amigos e colegas que me apoiaram e incentivaram para nunca desistir deste SONHO.

Ao Senhor Professor Doutor, **Luís Miguel da Mata Artur Dias Pacheco**, meu orientador neste trabalho, pelo apoio, ajuda, incentivo e também pela sua compreensão pela minha dificuldade em responder sempre tão atempadamente como deveria, mas muitas vezes apenas quando a vida profissional o permitia. Sem a sua compreensão não teria sido possível.

A todos, OBRIGADO!

RESUMO

O direito à habitação está constitucionalmente consagrado desde 1976 e, apesar das várias alterações à lei fundamental do país, este direito mantém-se até à presente data. O crédito bancário para compra de habitação tem tido um papel fundamental na aquisição de habitação e na persecução desse direito plasmado no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa. Contudo, o acesso ao crédito para aquisição de habitação, principalmente para as classes com rendimentos baixos e médio baixos, tem vindo a ser cada vez mais dificultado nomeadamente pelas medidas macroprudenciais impostas pelo Banco de Portugal em 2018. O presente trabalho pretende fazer uma abordagem sobre essas alterações e suas implicações e é realizada uma análise resumida ao papel e importância da Caixa Geral de Depósitos na concessão de crédito para aquisição de habitação. A conclusão do estudo apresenta três sugestões para atenuar o impacto das recentes medidas macroprudenciais de modo a que o crédito bancário para aquisição de habitação seja acessível para o maior número possível de pessoas de forma a salvaguardar o seu direito à habitação.

Palavras-Chave: Direito à habitação, crédito à habitação, financiamento bancário, indicadores de risco de crédito, taxa de esforço, Caixa Geral de Depósitos

ABSTRACT

The right to housing has been constitutionally enshrined since 1976 and, despite several changes to the fundamental law of the country, this right remains to this day. Bank credit for the purchase of housing has played a key role in the acquisition of houses and the pursuit of this right embodied in Article 65 of the Constitution of the Portuguese Republic. However, access to credit for house purchase, especially for the low and middle income classes, has been increasingly hampered by the measures imposed by Bank of Portugal in 2018. In this dissertation we intend to report these changes and their implications. We also make a very brief analysis of the role and importance of Caixa Geral de Depósitos in granting credit for house purchase and the author intends to conclude this study by presenting three suggestions to mitigate the impact of recent measures so that bank credit for housing is accessible to as many people as possible in order to safeguard their right to housing.

Key-Words: Mortgage right, Mortgage loans, Bank financing, Credit risk indicators, Effort rate, Caixa Geral de Depósitos

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	9
1 – EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FUNÇÕES DESEMPENHADAS	11
2 - ENQUADRAMENTO DO TRABALHO SOBRE A IMPORTÂNCIA DO SETOR DA HABITAÇÃO E SUA RELEVÂNCIA ECONÓMICA PARA PORTUGAL.....	12
2.1 - O direito à habitação - uma abordagem constitucional	13
2.2 - A importância do crédito bancário na aquisição de habitação	15
2.2.1 - A propriedade da habitação em Portugal e União Europeia	16
2.2.2 – O novo Programa de Arrendamento Acessível	17
3 – O MERCADO DA HABITAÇÃO.....	21
3.1 – Evolução nos últimos anos (número de transações totais por ano).....	21
3.2 – Número de transações com crédito bancário e valores anuais.....	23
3.3 – Tipos de crédito e sua relevância nas transações realizadas	25
4 – CRÉDITO À HABITAÇÃO – A ATIVIDADE DA CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS	27
4.1 – Breve enquadramento histórico	27
4.2 – A importância do crédito à habitação no Balanço da Caixa Geral de Depósitos (contratos e valores anuais)	28
4.3 - Evolução da oferta da CGD (produtos e serviços)	32
4.4 - Fatores fundamentais na análise e decisão e sua evolução temporal.....	33
4.5 - Evolução taxas de juro totais (Euribor + spreads)	35
4.6 - ASC, Rendimentos e taxa de esforço	37
4.7 - <i>Loan to Value</i> (LTV) e percentagem de financiamento	39
4.8 - Evolução de prazos máximos	40
4.9 - <i>Debt service-to-income ratio</i> (DSTI) e Financiamento/ Investimento (F/I)	41
4.10 - Resumo das condições na oferta Caixa.....	43
4.11 - Situação atual, exemplo FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia)	45
5 - CONCLUSÕES	49
6 - SUGESTÕES/POSSIBILIDADES DE MELHORIA.....	52
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	55
ANEXOS.....	57

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1– PIB nominal + Valor transações de imóveis + crédito Habitação	12
Tabela 2 – Propriedade da habitação na UE - 28.....	17
Tabela 3 – Portaria n.º 175/2019	18
Tabela 4 - Concelhos por escalão	19
Tabela 5 - Limites gerais ao preço da renda por tipologia - valores em euros	19
Tabela 6 - N.º Transações de imóveis para habitação	21
Tabela 7 - Crédito Hipotecário Concedido em Portugal	24
Tabela 8 - Crédito habitação vs. Crédito consumo.....	25
Tabela 9 - Crédito habitação Saldo Devedor, Produção e Quota da CGD	29
Tabela 10 - Incumprimento no Crédito habitação setor bancário.....	32
Tabela 11 - Evolução das taxas EURIBOR a 3, 6 e 12 meses nos últimos 20 anos.....	36

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - N.º Transações de imóveis para habitação	21
Gráfico 2 - Crédito Hipotecário Concedido em Portugal	24
Gráfico 3 - Crédito habitação vs. Crédito consumo	26
Gráfico 4 - Evolução da taxa EURIBOR 12 meses nos últimos 20 anos.....	37

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

ASC	- <i>Avaliação da solvabilidade dos consumidores</i>
CGD	- <i>Caixa Geral de Depósitos</i>
CRP	- <i>Constituição da Republica Portuguesa</i>
DR	- <i>Despesas regulares</i>
DSTI	- <i>(Debt Service-to-income ratio) Rácio que mede a relação entre a primeira prestação do crédito com todos os encargos em comparação com o rendimento liquido mensal.</i>
DSTIr	- <i>DSTI ponderada com a reforma</i>
ESTER	- <i>(Euro Short-Term Rate) Nova Taxa de referência a utilizar como indexante em operações de muito curto prazo.</i>
EURIBOR	- <i>(Euro Interbank Offered Rate) Taxa de referência utilizada como indexante nos contratos de crédito.</i>
F/I	- <i>Rácio que mede o valor do Financiamento sobre o valor do Investimento efetuado.</i>
FINE	- <i>Ficha de informação normalizada europeia</i>
LTV	- <i>(Loan-To-Value) Rácio que mede valor do financiamento solicitado sobre o valor de avaliação do imóvel.</i>
MTIC	- <i>Montante Total Imputado ao Consumidor</i>
PIB	- <i>Produto Interno Bruto</i>
RAB	- <i>Rendimento anual bruto</i>
RAL	- <i>Rendimento anual líquido</i>
RMB	- <i>Rendimento mensal bruto</i>
RML	- <i>Rendimento mensal líquido</i>
RMM	- <i>Rendimento médio mensal</i>
TAE	- <i>Taxa Anual Efetiva</i>
TAEG	- <i>Taxa Anual Efetiva Global</i>
TAN	- <i>Taxa Anual Nominal</i>
TE	- <i>Taxa de esforço</i>

INTRODUÇÃO

A realização do presente Relatório de Atividade Profissional tem como objetivo principal a obtenção do grau de Mestre em Finanças, enquadrando-se na adoção pela Universidade Portucalense Infante D. Henrique do Despacho Reitoral 137/2011 de 01 de Junho, que segue a recomendação do CRUP (Conselho de Reitores das Universidades Portuguesas) relativa à obtenção do grau de Mestre pelos licenciados Pré Bolonha.

O ponto 2 do referido Despacho Reitoral prevê ainda que os licenciados Pré Bolonha que pretendam obter o grau de Mestre, possuindo mais de cinco anos de experiência profissional relevante, possam obter esse grau através de apresentação de um Relatório de Atividade Profissional, o qual será avaliado em provas públicas.

Assim, com este trabalho pretende-se demonstrar categórica e factualmente que o acesso ao crédito à habitação, apesar das taxas de juro atuais serem muito baixas, está cada vez mais dificultado, principalmente para as classes média e média baixa, fundamentalmente devido às novas exigências e restrições impostas pelo Banco de Portugal, pretendo ainda fazer uma breve abordagem à evolução do crédito à habitação em Portugal e na Caixa Geral de Depósitos nos últimos 15 anos.

Para atingir estes objetivos, o presente trabalho é estruturado em seis capítulos. No primeiro capítulo, este trabalho contempla uma breve apresentação do percurso profissional do autor, discriminando as diversas funções desempenhadas quer como gerente bancário quer ainda como diretor comercial de Região e ainda mais recentemente como Diretor adjunto responsável pelo acompanhamento das redes externas na angariação de crédito à habitação.

No segundo capítulo pretende-se demonstrar a importância do setor imobiliário no PIB do país bem como da importância do crédito bancário no valor das transações do setor imobiliário. Seguidamente, tenta-se fazer uma breve abordagem ao direito à habitação, direito consagrado constitucionalmente há 43 anos e que, apesar de pequenos ajustamentos, tem-se mantido na Lei fundamental do País.

No capítulo três, procura-se fazer uma análise à evolução das transações de imóveis, o valor do crédito à habitação e crédito a particulares e a comparação antes durante e

depois da última crise, procurando dar algumas respostas sobre onde estava o mercado antes da crise, o que aconteceu nos anos de maior crise e como tem vindo a reagir nos últimos anos.

No quarto capítulo é feito um breve enquadramento histórico da Caixa Geral de Depósitos (CGD) desde a sua fundação até aos dias mais recentes e é abordada a importância da CGD na concessão de crédito à habitação em Portugal onde continua a ser o banco com maior quota no crédito à habitação. Neste ponto pretende-se ainda apresentar a oferta da Caixa no crédito à habitação, referir os vários critérios que determinam a análise e decisão de crédito, bem como a evolução destes indicadores nos últimos anos.

No capítulo número cinco, pretende-se retirar algumas conclusões sobre as matérias deste estudo, nomeadamente sobre o aumento da dificuldade de acesso ao crédito à habitação pelos portugueses das classes com rendimentos baixos ou médios baixos.

Por fim, no último capítulo do trabalho, capítulo seis, pretende-se deixar algumas sugestões para melhorar as condições de acesso ao crédito à habitação e deste modo contribuir para que o direito à habitação constitucionalmente consagrado possa ser num futuro efetivamente um direito para todos os portugueses.

Resumidamente, na condição do objetivo do presente trabalho ter sido atingido, pretende-se provar que continuando a ser a habitação um direito constitucional, as regras de acesso ao crédito são cada vez mais exigentes, a necessidade de possuir capitais próprios é agora obrigatória, as percentagens de financiamento e os prazos dos empréstimos são mais reduzidos, o que dificulta em muito o “Direito à Habitação”. Concluímos com a expectativa e mesmo a ambição de poder descortinar algumas sugestões que possam contribuir para melhorar o acesso à habitação para todos os cidadãos.

1 – EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL E FUNÇÕES DESEMPENHADAS

- O autor do presente relatório iniciou a sua experiência profissional na atividade bancária em 22 de dezembro de 1986, como empregado administrativo no Banco Nacional Ultramarino na cidade da Maia, desde logo tendo manifestado alguma vocação para a área comercial, o que o levou a iniciar a função de promotor comercial em 1989.
- Os resultados comerciais foram excelentes e em 1992 assumiu a primeira função de chefia nas funções de Subgerente comercial, na agência da Praça da Liberdade, com uma equipa de 40 colaboradores.
- Três anos mais tarde, foi nomeado gerente da mesma agência e de mais duas agências (Av. de França e Alto da Maia) que eram prolongamentos da agência da Praça da Liberdade. As agências foram apresentando crescimentos sustentados, elevado incremento da rentabilidade e considerada “agência escola” para formação dos novos empregados.
- Em 1997 foi convidado para desempenhar as funções de Coordenador Regional de toda a Região do Nordeste Transmontano e Alto Douro, coordenando toda a atividade do Banco nos distritos de Bragança, Vila Real e parte do distrito de Viseu, com um volume de negócios superior a 500 milhões de euros e 105 colaboradores.
- De 1999 a 2002, deu-se um interregno na atividade Bancária e por convite pessoal foi desempenhar as funções de Chefe de Gabinete do Secretário de Estado Adjunto do Ministro da Administração Interna e posteriormente, Chefe de Gabinete do Presidente da Câmara Municipal do Porto.
- De 2002 a 2017 foi nomeado Diretor Comercial, já na Caixa Geral de Depósitos, iniciando funções na Região de Bragança até 2005, Diretor comercial da Região do Porto Oriental de 2005 a 2010, Diretor da Região do Porto Centro de 2010 a 2017. Nesta última região, o volume de negócios era de 2,5 mil milhões de euros e era o diretor responsável por 16 agências e 140 colaboradores.
- Em outubro de 2017 foi nomeado Diretor Adjunto e responsável pelas relações com as redes de mediação imobiliária na angariação de crédito à habitação de toda a zona norte desde o concelho de Espinho no distrito de Aveiro e todos os distritos de Porto, Braga, Viana do Castelo, Vila Real, Bragança e norte de Viseu.

Os resultados têm sido excelentes com crescimentos anuais superiores a 100%, funções estas que continua a desempenhar atualmente.

2 - ENQUADRAMENTO DO TRABALHO SOBRE A IMPORTÂNCIA DO SETOR DA HABITAÇÃO E SUA RELEVÂNCIA ECONÓMICA PARA PORTUGAL

Este trabalho tem como principal objetivo demonstrar que o acesso à habitação tem vindo a ficar mais restritivo para as classes média e média baixa, pelo que é também muito relevante para essa análise uma breve abordagem ao peso do setor na economia nacional. Assim, na tabela infra procuramos fazer uma análise comparativa entre o PIB nacional, o valor das transações dos imóveis urbanos e o valor do crédito à habitação nos últimos 15 anos.

Tabela 1– PIB nominal + Valor transações de imóveis + crédito Habitação

Anos	PIB Portugal valor 10 ⁶ €	Transações imóveis urbanos valor 10 ⁶ €	Valor créditos habitação 10 ⁶ €	Peso percentual do mercado imoveis no PIB	Peso percentual do crédito habitação no valor das transações imoveis
2004	152.371,60	21.233	18.260	13,94%	86,00%
2005	158.652,60	25.717	17.578	16,21%	68,35%
2006	166.248,70	26.620	18.391	16,01%	69,09%
2007	175.467,70	26.236	19.630	14,95%	74,82%
2008	178.872,60	21.869	13.375	12,23%	61,16%
2009	175.448,20	16.856	9.330	9,61%	55,35%
2010	179.929,80	17.983	10.105	9,99%	56,19%
2011	176.166,60	11.285	4.853	6,41%	43,00%
2012	168.398,00	8.653	1.935	5,14%	22,36%
2013	170.269,30	9.493	2.049	5,58%	21,58%
2014	173.079,10	6.706	2.313	3,87%	34,49%
2015	179.809,10	14.224	4.013	7,91%	28,21%
2016	186.480,50	17.129	5.790	9,19%	33,80%
2017 *	194.613,50	22.966	8.261	11,80%	35,97%
2018 **	201.530,50	24.100	9.835	11,96%	40,81%
* Valor Provisório FONTES: PORDATAeAPMEIP					
** Valor Preliminar					

Numa análise mais atenta, podemos concluir sobre a enorme importância do mercado imobiliário no PIB, onde as transações de imóveis urbanos representaram 26,6 mil milhões de euros em 2006 atingindo um peso de 16% do PIB Nacional. Este peso diminuiu significativamente nos anos da última crise, atingindo um mínimo de 6,7 mil milhões e um peso de 3,8% do PIB Nacional no ano de 2014. Nos últimos anos, este valor tem vindo a recuperar atingindo o valor de 24,1 mil milhões de euros e um peso percentual de 11,96% do PIB, valores ainda assim inferiores aos registados em 2006.

2.1 - O direito à habitação - uma abordagem constitucional

O direito à habitação é um dos direitos fundamentais dos portugueses, garantido constitucionalmente com a publicação em *Diário da República N.º 86/1976 Série I de 10/04/1976* do decreto de aprovação da Constituição saída da Assembleia Constituinte, conforme exposto no Artigo 65º que a seguir se transcreve.

.....

(Versão inicial)

Artigo 65º

(Habitação)

1. *Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*
2. *Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:*
 - a. *Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de reordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;*
 - b. *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e fomentar a autoconstrução e a criação de cooperativas de habitação;*
 - c. *Estimular a construção privada, com subordinação aos interesses gerais.*
3. *O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.*
4. *O Estado e as autarquias locais exercerão efectivo controlo do parque imobiliário, procederão à necessária nacionalização ou municipalização dos solos urbanos e definirão o respectivo direito de utilização.*

.....

Este artigo teve desde então quatro alterações, nomeadamente:

- i. Alterado pelo Artigo 42º da Lei constitucional n.º1/82 publicada no Diário da República n.º 227/1982 Série I de 30/09/1982.
- ii. Alterado pelo Artigo 37º da Lei constitucional n.º1/89 publicada no Diário da República n.º 155/1989 Série I de 08/07/1989.
- iii. Alterado pelo Artigo 38º da Lei constitucional n.º1/97 publicada no Diário da República n.º 218/1997 Série I – A de 20/09/1997.
- iv. Alterado pelo Artigo 10º da Lei constitucional n.º1/2004 publicada no Diário da República n.º 173/2004 Série I – A de 24/07/2004

A versão atual do referido artigo Constitucional, resultante das várias alterações enunciadas é a seguinte:

....

(Versão atual)

Artigo 65º

(Habitação e urbanismo)

1. *Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*
2. *Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:*
 - a. *Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de reordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;*
 - b. *Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;*
 - c. *Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;*
 - d. *Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.*
3. *O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.*
4. *O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.*
5. *É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.*

.....

Aqui, e para efeito do presente trabalho, importa referir e realçar que, apesar das várias alterações efetuadas, os números 1 e 2 a) do referido artigo 65º não sofreram qualquer alteração; isto é:

A. O direito à habitação continua a estar constitucionalmente consagrado nº 1 do

Artigo 65º da Constituição da Republica Portuguesa.

- *Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.*

B. Continua a incumbir ao Estado o assegurar o direito à habitação, n.º 2 a), b), c), e d) do Artigo 65º da Constituição da República Portuguesa.

- *Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:*

Ainda recentemente, através da publicação da Lei n.83/2019 de 3 de setembro, Lei de bases da habitação, o estado vem reafirmar muitos destes direitos logo ao dizer no artigo 2º -“Todos têm direito à habitação, para si e para a sua família,....”. E no n.º1 do Artigo 3.º reafirma “O Estado é o Garante do direito à habitação”.

Chegados aqui, importa reter, que o papel e obrigação do Estado sobre o direito à habitação continua a ser fundamental e apesar de estar constitucionalmente consagrado, o acesso à habitação tem vindo a ser dificultado, e que as diversas alterações no que concerne ao acesso ao crédito têm vindo a limitar ou a impossibilitar o acesso à habitação, como pretendemos demonstrar no desenvolvimento deste trabalho.

2.2 - A importância do crédito bancário na aquisição de habitação

Quando analisamos o peso do crédito bancário na aquisição de habitação (ver Tabela 1), verificamos que esse valor atingiu 18,2 mil milhões em 2004 e um peso máximo de 86% das transações foram efetuadas com recurso ao crédito bancário.

O peso do crédito bancário diminuiu acentuadamente nos anos de crise, tendo atingido no ano de 2013, um valor mínimo de 2,049 mil milhões e um peso percentual de apenas 21,5%. Este valor aumentou significativamente nos últimos 3 anos tendo atingido em 2018 os 9,8 mil milhões de euros e um peso percentual de 40,8%.

Contudo esta percentagem é (continua a ser) menos de metade do máximo atingido nos últimos 15 anos.

Pretende-se assim demonstrar que as principais razões justificativas desta diminuição foram fundamentalmente duas:

- I. As regras mais restritivas no acesso ao crédito bancário, dificultando o acesso à habitação a quem mais dela necessita.
- II. As aquisições com elevada percentagem de capitais próprios.

Ainda sobre este ponto será de referir que no último ano, verificamos que 60% das transações de imóveis urbanos foram efetuadas com recurso a capitais próprios, atingindo um valor de 14,3 mil milhões de euros, muitas destas transações efetuadas por investidores para colocar os seus imóveis no mercado de arrendamento e/ou alojamento local ou outros fins nomeadamente turísticos.

2.2.1 - A propriedade da habitação em Portugal e União Europeia

Em estudos estatísticos sobre habitação, realizados pela União Europeia, e publicados pelo EUROSTAT em maio de 2018¹, quase sete em cada dez pessoas (69,2 %) na União Europeia (28 países) vivem em casa própria, enquanto 19,9 % eram inquilinos com rendas a preço de mercado e 10,8 % viviam em alojamento arrendado com renda reduzida, subsidiada ou gratuita.

Mais de metade da população em cada um dos Estados-Membros da UE (ver Tabela 2) vivia em casa própria em 2016 e esta percentagem oscilou entre 51,7 % na Alemanha e 96,0 % na Roménia, situando-se Portugal praticamente a meio da tabela com 74,7%, com 5,4% superior à média da EU, mas 23,3% superior à Alemanha.

Em nenhum dos países da UE a percentagem de inquilinos é superior à percentagem de pessoas a viver em casa própria.

O único país da Tabela 2 – que não pertence à UE, onde isso se verifica é na Suíça, em que a percentagem de pessoas a viver em casas alugadas era superior à das que vivem em casa própria e corresponde a cerca de 57,5 % da população.

O estudo mencionado diz-nos ainda que em 2016, mais de um quarto da população (26,6 %) da UE-28 que vivia em habitação própria, sobre a qual existia um empréstimo ou uma hipoteca em vigor, enquanto (42,6 %) da população vivia em habitação própria sem já sem qualquer empréstimo nem hipoteca.

¹ Disponível para consulta em:

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/pt

Tabela 2 – Propriedade da habitação na UE - 28

PAÍS	2010	2012	2014	2016
Roméia	97,6	96,3	96,2	96,0
Croácia	88,2	89,6	89,7	90,0
Eslováquia	90,0	90,4	90,3	89,5
Lituânia	93,6	91,9	89,9	90,3
Macedónia do Norte	:	89,7	88,8	90,0
Hungria	89,7	89,8	88,2	86,3
Polónia	81,3	82,4	83,5	83,4
Bulgária	86,9	87,4	84,3	82,3
Estónia	85,5	82,2	81,5	81,4
Letónia	84,3	81,5	80,9	80,9
Noruega	82,9	84,8	84,4	82,9
Malta	79,5	81,8	79,8	81,4
Rep. Checa	78,7	80,4	78,9	78,2
Espanha	79,8	78,9	78,8	77,8
Eslovénia	78,1	76,2	76,7	75,1
Luxemburgo	68,1	70,8	72,5	73,9
Portugal	74,9	74,5	74,9	75,2
Grécia	77,2	75,9	74,0	73,9
Bélgica	71,6	72,4	72,0	71,3
Itália	72,6	74,2	73,1	72,3
Finlândia	74,3	73,9	73,2	71,6
Chipre	73,1	73,2	72,9	72,5
Irlanda	73,3	69,6	68,6	69,5
Países Baixos	67,2	67,5	67,0	69,0
União Europeia - 28 países	70,6	70,5	69,9	69,2
Zona euro (19 países)	66,8	67,2	66,9	66,4
Suécia	67,3	66,1	65,6	65,2
Reino Unido	70,0	66,7	64,4	63,4
França	62,0	63,7	65,0	64,9
Dinamarca	66,6	66,0	63,3	61,7
Áustria	57,4	57,5	57,2	55,0
Suíça	44,4	43,8	44,5	42,5

Fonte:

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/pt

2.2.2 – O novo Programa de Arrendamento Acessível

Tendo em vista encontrar soluções para minimizar a atual falta de habitação e ainda dinamizar o mercado de arrendamento de modo a que a média de Portugal se aproxime da média europeia, foi criado recentemente o PROGRAMA DE ARRENDAMENTO

ACESSÍVEL, regulamentado por diversa legislação publicada recentemente, nomeadamente o Decreto-lei n.º 68/2019 de 22 de maio que entrou em vigor a 1 de julho, e ainda as Portarias regulamentares n.ºs 175/2019, 176/2019 e 177/2019 todas publicadas no DR, 1ª série-n.º 109 de 6 de junho de 2019.

Numa análise breve à referida legislação importa dizer o seguinte:

1. No que se refere aos rendimentos de acesso, entende-se que a grande maioria dos portugueses poderiam ser abrangidos, pois o limite máximo de rendimentos é de 35.000€ anuais para uma só pessoa, 45.000€ para duas pessoas a que acresce mais 5.000€ por cada pessoa do agregado familiar que vá além das duas pessoas conforme Tabela 3.

Tabela 3 – Portaria n.º 175/2019

Valor máximo de rendimento anual para efeitos de elegibilidade dos agregados habitacionais

N.º de pessoas do agregado	Rendimento anual bruto máximo
1 pessoa	35 000 €
2 pessoas	45 000 €
+ de 2 pessoas	+ 5 000 € por pessoa

2. Também no que se refere à taxa de esforço, determina a alínea a) do n.º1 do artigo 15º do Decreto-lei n.º 68/2019, que o valor da renda se deve situar no intervalo > 15% e < que 35% do RMM (rendimento médio mensal).
3. Já no que se refere à classificação dos concelhos para determinação dos valores da renda, verificamos que a generalidade nos concelhos onde há maior carência de habitação, maioritariamente localizados nas áreas metropolitanas, são também aqueles que são classificados com preços mais elevados como podemos verificar na Tabela 4.

Tabela 4 - Concelhos por escalão

ESCALÃO	Concelhos (exemplos)
E3	Coimbra, Espinho, Gondomar, Maia, Montijo, Mafra, Póvoa de Varzim, Valongo, Vila Franca, Vila Nova de Gaia
E4	Amadora, Almada, Matosinhos, Odivelas, Sintra
E5	Cascais, Oeiras e Porto
E6	Lisboa

4. Por último temos, também regulamentado no Anexo 1 da Portaria n.º 176/2019, os limites gerais do preço da renda mensal por tipologia conforme extrato resumido na Tabela 5.

Tabela 5 - Limites gerais ao preço da renda por tipologia - valores em euros

Escalão	T0	T1	T2	T3
E3	325	475	600	700
E4	400	600	775	925
E5	525	775	1000	1200
E6	600	900	1150	1375

Assim, e em nossa opinião, este programa não vai de todo resolver o problema da necessidade de habitação para as classes que mais dela necessitam (média e média baixa) isto porque se tomarmos como exemplo um agregado familiar composto pelos pais e um filho, com necessidade de um T2 terá uma renda limite de:

- No valor de 1.150€ mensais em Lisboa;
- No valor de 1.000€ mensais no Porto;
- No valor de 775€ mensais em Matosinhos;
- E no valor de 600€ mensais em Valongo.

Para estes valores corresponderem o limite máximo de 35% do rendimento médio mensal (RMM) então o rendimento do agregado familiar deve ser de:

- No valor de 3.285€ para residir no concelho de Lisboa;
- No valor de 3.000€ para residir no concelho do Porto;
- No valor de 2.214€ no concelho de Matosinhos;
- Ou no valor de 1.800€ para residir no concelho de Valongo.

Face ao exposto, é nossa convicção que o novo Programa de Arrendamento Acessível, não vai resolver a dificuldade de arrendar uma habitação para a imensa maioria dos portugueses que dela necessitam. Pois, no exemplo indicado só será possível arrendar um T2 em Valongo se os rendimentos mensais fossem superiores 900€ por elemento do casal, ora se em Portugal o salário médio foi de 943€ em 2017 (Pordata) e onde mais de 750 mil trabalhadores ganham o salário mínimo nacional que em 2019 é de apenas 600€, fácil será perceber que dificilmente estes portugueses conseguirão arrendar casa ao abrigo deste programa.

Estes valores das rendas fixados neste programa vêm reforçar a importância da aquisição de habitação própria pois nas atuais condições de mercado o recurso ao crédito é cada vez mais a hipótese mais económica. Aproximadamente 60% dos valores fixados para as rendas.

3 – O MERCADO DA HABITAÇÃO

3.1 – Evolução nos últimos anos (número de transações totais por ano)

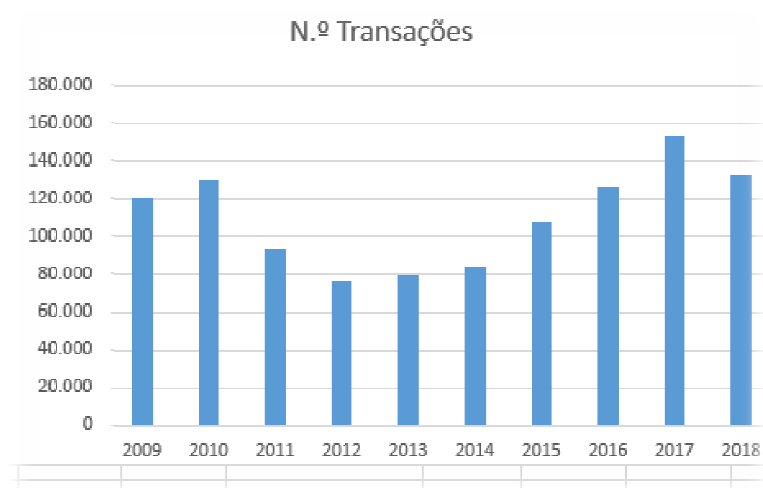
Tabela 6 - N.º Transações de imóveis para habitação

ANOS	N.º Transações
2009	120.431
2010	129.950
2011	93.618
2012	76.398
2013	79.775
2014	84.215
2015	107.302
2016	127.106
2017	153.292
2018	133.072

Fonte: <http://www.ine.pt>

Fonte: INE

Gráfico 1N.º Transações de imóveis para habitação



Fonte: Elaboração própria

Os números apresentados na Tabela 6 e Gráfico 1, representam o número de transações de imóveis para habitação nos últimos dez anos (de 2009 a 2018).

Podemos verificar que as transações se situavam próximo das 130 mil em 2010 – período anterior à crise - caíram para 76.398 em 2012, menos 53.552 transações, isto é, menos 41,2%. Desde o ano 2012, o número de transações tem vindo a recuperar, atingindo um máximo de 153.292 transações em 2017, mais 23.342 transações que em 2010, o que representa um aumento de 17,96%.

No último ano apresentado, o número de transações caiu 17,96%, situando-se nas 133.072, caindo 20.220 em relação ao ano anterior. Contudo, este número é ainda ligeiramente superior – mais 2,4% que o verificado em 2010, com 3.122 transações.

Pelo atrás exposto podemos afirmar com alguma segurança que, no que se refere ao número de transações, estas atingiram um máximo em 2017, fazendo um ajustamento em baixa no último ano, estando atualmente em níveis próximos dos verificados antes da crise do mercado imobiliário.

Por último, uma pequena nota muito baseada também no conhecimento empírico da atividade - o grande incremento de transações nos últimos três anos dever-se-á a dois fatores principais, nomeadamente:

1. O aumento de transações com clientes estrangeiros que por questões fiscais, de segurança, ou da falta dela, nos seus países de origem ou mesmo de aquisição de vistos de permanência (Vistos Gold) têm vindo a aumentar o número de transações, merecendo especial referência os clientes de nacionalidade francesa, chinesa e ainda de clientes brasileiros conforme noticiado pelo jornal Expresso Economia em 03-04-2019: “Os países com maior quota de investimento na compra de imóveis na capital foram a França (com 18% do total), a China (14%), o Brasil (8%), o Reino Unido e Estados Unidos (ambos com pesos de 7%)”.
2. O aumento da aquisição de imóveis por investidores, como forma de rentabilizar os seus capitais, através da colocação desses imóveis no mercado de arrendamento ou de alojamento para turistas.
 - a. Este fator deve-se fundamentalmente à reduzida ou nula rentabilidade dos capitais depositados nos bancos, com remunerações anuais na ordem dos 0,05%, deixando os juros de serem um complemento de rendimento às pensões/reformas de alguns investidores, que vão procurar esse

rendimento no mercado de arrendamento ou alojamento turístico obtendo desta forma, principalmente nas principais cidades (Lisboa, Porto, Braga e Algarve), *yields* na ordem dos 5% a 10% o que mesmo deduzindo os impostos é um excelente rendimento.

- b. Contudo, esta procura tem feito com que alguns imóveis sejam avaliados/ valorizados principalmente na ótica do rendimento, o que inflacionou significativamente o mercado em alguns imóveis, que atingem um preço por m² muito superior ao que seria razoável se fosse utilizado o preço baseado nos custos de construção. Por exemplo, na cidade do Porto (Baixa) há imóveis transacionados a 6.000€ /m² quando o razoável seria menos de 50% desse valor. Por exemplo (real), um T0 com 32 m² vendido por 180.000€, que dá um valor de venda por m² próximo dos 6.000€, que é em média o triplo do custo de construção, mas como o investidor o colocou no mercado do alojamento local, pelo qual cobrava 100€ por dia mesmo que o índice de ocupação fosse apenas de 2 dias por semana obtinha um rendimento de 800€ por mês que era 100 vezes mais que o juro obtido no banco, pelo capital investido na aquisição.

3.2 – Número de transações com crédito bancário e valores anuais

No que se refere ao valor do crédito bancário, e analisando a sua evolução nos últimos 17 anos, verificamos que do ano 2000 a 2007 manteve-se uma tendência crescente de 14,3 mil milhões de euros em 2000 até atingir o valor de 27,4 mil milhões em 2007 (ano pré-crise). Isto é, apresentou um crescimento de 13,1 mil milhões de euros, ou seja 91,6%. Este valor, e com o início da crise em 2008, veio sempre a cair acentuadamente atingindo um valor mínimo de 2,6 mil milhões de euros no ano de 2013, apenas 9,5% do registado em 2007. A partir do ano de 2013 começou a verificar-se uma inversão na tendência, passando o mercado a apresentar crescimento, atingindo o valor de 7,2 mil milhões de euros em 2017, o que representa um crescimento de 176,9% face a 2013, mas representando apenas ainda e só 26,2% do valor que representou em 2007.

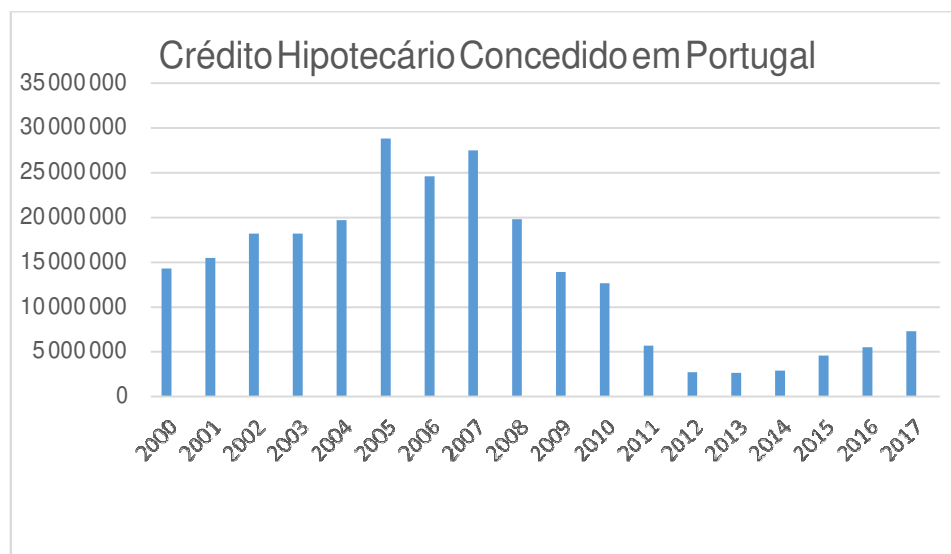
Resumidamente, poderemos afirmar que no que se refere ao crédito hipotecário, os valores dos últimos anos estão muito longe dos verificados antes da crise, pelo que indica claramente que os consumidores e os financiadores estão com critérios muito mais prudentes e apertados no que se refere ao recurso e concessão de crédito.

Tabela 7 - Crédito Hipotecário Concedido em Portugal

ANOS	Valor € (milhares)
2000	14.308.210
2001	15.440.195
2002	18.183.097
2003	18.192.478
2004	19.683.457
2005	28.816.729
2006	24.599.167
2007	27.482.974
2008	19.819.259
2009	13.926.418
2010	12.643.225
2011	5.706.073
2012	2.720.971
2013	2.677.566
2014	2.897.610
2015	4.582.256
2016	5.502.888
2017	7.289.033

Fonte: INE

Gráfico 2 - - Crédito Hipotecário Concedido em Portugal



Fonte: Elaboração própria

3.3 – Tipos de crédito e sua relevância nas transações realizadas

Uma outra análise interessante, de cuja dimensão concreta só nos apercebemos no decurso deste trabalho, é a composição do endividamento das famílias e a sua distribuição entre crédito pessoal ou ao consumo e o crédito à habitação. Analisando os últimos 15 anos, de 2004 a 2018, verificamos que o crédito a particulares (habitação + consumo) atingiu um máximo de 30,1 mil milhões de euros em 2007 e um valor mínimo de 6,5 mil milhões em 2013. Desde esse ano, e nos últimos cinco anos tem vindo a verificar-se um crescimento atingindo os 16,3 mil milhões de euros em 2018.

Por outro lado, e como podemos ver melhor no Gráfico 3, apresentado na página seguinte, o peso de cada tipo de crédito alterou-se significativamente:

- O crédito à habitação em 2007 pesava 65,14% do total do endividamento dos particulares sendo o crédito ao consumo de apenas 34,86%;
- Nos anos de crise mais acentuada, nomeadamente o ano de 2012, o crédito à habitação representava apenas 25,76% (1,9 mil milhões de euros) do endividamento total dos particulares, atingindo o crédito ao consumo 74,25% (5,5 mil milhões de euros).

Tabela 8 - Crédito habitação vs. Crédito consumo

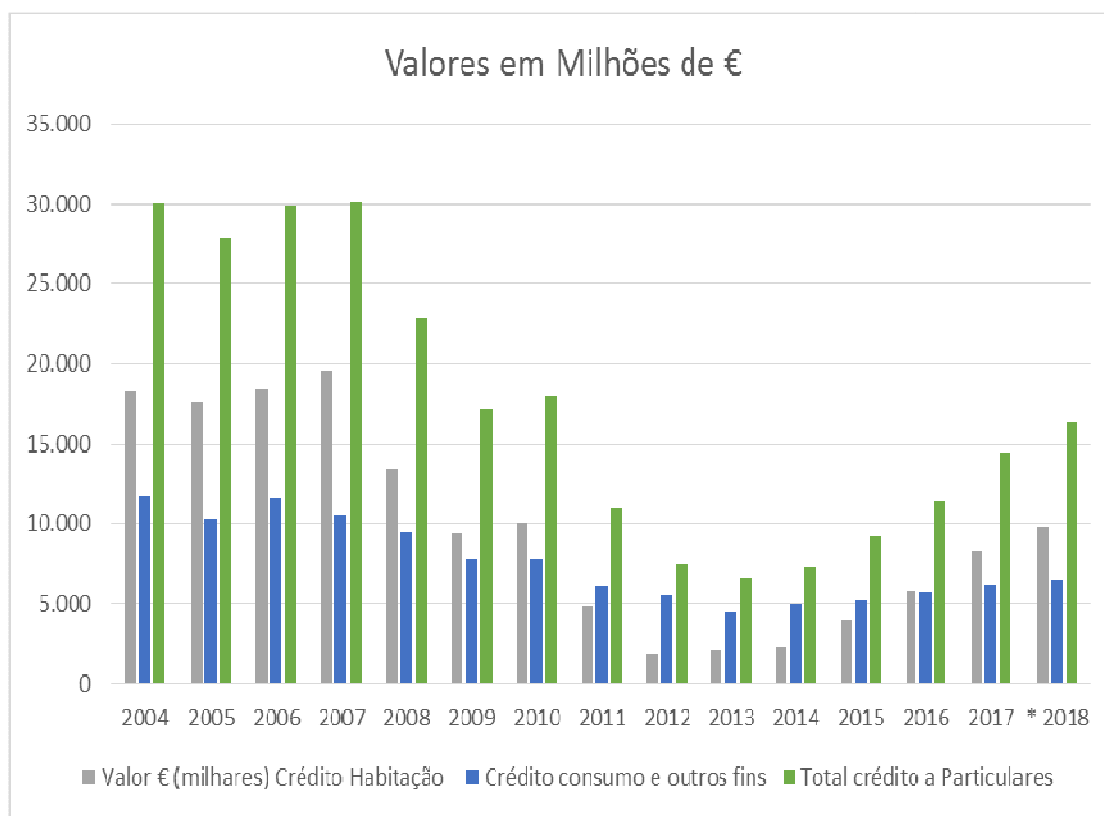
ANOS	Número Contratos Compra e venda de prédios urbanos	Valor Transações imóveis € (milhares)	Valor € (milhares) Crédito Habitação	Peso do crédito habitação no valor total das transações	Crédito consumo e outros fins	Total crédito a Particulares	Peso do Crédito Habitação no Total crédito a Particulares
2004	219.726	21.233	18.258	85,99%	11.726	29.984	60,89%
2005	230.925	25.717	17.579	68,36%	10.236	27.815	63,20%
2006	219.466	26.620	18.391	69,09%	11.564	29.955	61,40%
2007	210.892	26.236	19.630	74,82%	10.506	30.136	65,14%
2008	173.579	21.869	13.375	61,16%	9.449	22.824	58,60%
2009	146.062	16.865	9.330	55,32%	7.815	17.145	54,42%
2010	151.957	17.983	10.105	56,19%	7.844	17.949	56,30%
2011	112.062	11.285	4.853	43,00%	6.161	11.014	44,06%
2012	90.809	8.653	1.935	22,36%	5.576	7.511	25,76%
2013	95.058	9.493	2.049	21,58%	4.523	6.572	31,18%
2014	98.512	6.706	2.313	34,49%	4.965	7.278	31,78%
2015	120.474	14.224	4.013	28,21%	5.265	9.278	43,25%
2016	143.696	17.129	5.790	33,80%	5.668	11.458	50,53%
2017	168.798	22.966	8.261	35,97%	6.192	14.453	57,16%
* 2018	178.691	24.100	9.835	40,81%	6.482	16.317	60,27%

* Estimativa / notícias

Fonte: INE / PORDATA

- c) Esta é verdadeiramente uma conclusão interessante, em anos de crise o valor do crédito para investimento foi sensivelmente um quarto do valor do crédito total concedido a particulares.

Gráfico 3 - Crédito habitação vs. Crédito consumo



Fonte: Elaboração própria

4 – CRÉDITO À HABITAÇÃO – A ATIVIDADE DA CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS

Páginas em branco-

DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS

4.1 – A importância do crédito à habitação no Balanço da Caixa Geral de Depósitos (contratos e valores anuais)

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.2 - Evolução da oferta da CGD (produtos e serviços)

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.3 - Fatores fundamentais na análise e decisão e sua evolução temporal

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.4 - Evolução taxas de juro totais (Euribor + spreads)

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDÊNCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.5 - ASC, Rendimentos e taxa de esforço

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.6 - *Loan to Value* (LTV) e percentagem de financiamento

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.7 - Evolução de prazos máximos

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDÊNCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.8 - *Debt service-to-income ratio* (DSTI) e Financiamento/ Investimento (F/I)

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.9 - Resumo das condições na oferta Caixa

Páginas em branco-

**DADOS CONFIDENCIAIS DA CAIXA GERAL DE
DEPÓSITOS**

4.10 - Situação atual, exemplo FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia)

Uma das, senão a principal, preocupações do Banco de Portugal, enquanto regulador do mercado, foi a introdução de critérios objetivos e idênticos para todas as instituições de crédito que permitissem aos clientes poderem comparar a oferta dos vários bancos no que se refere ao crédito à habitação.

Assim, através da sua Instrução n.º 19/2017 e o Decreto-lei n.º 74-A/2017 de 23 de junho divulga e define as condições e modelo de FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia), sistematizando as regras a cumprir pelas diversas instituições de crédito a operar em Portugal de modo a facilitar aos clientes bancários a comparação da oferta e dessa forma a poderem tomar uma decisão mais informada e fundamentada. O Banco de Portugal determinou ainda que a FINE deve ser facultada ao cliente em dois momentos distintos. Num primeiro momento, quando do pedido de simulação de crédito e, num segundo momento, quando da aprovação do crédito e confirmação / comunicação da decisão devendo esta segunda comunicação, refletir as características e condições do crédito efetivamente aprovado pelo banco.

Na FINE é obrigatório constar a seguinte informação:

- A TAEG – Taxa anual de encargos efetiva global;
- A TAN – Taxa anual nominal (aplicada conforme o tipo de taxa de juro do empréstimo: taxa fixa, variável ou mista);
- Os demais encargos associados ao empréstimo (comissões, despesas, seguros e demais custos);
- O prazo e número de prestações e montante das mesmas;
- O *cross selling* associado à operação;
- O MTIC – Montante Total Imputado ao Consumidor.

Fazem ainda parte da FINE dois planos financeiros, um com as condições negociadas e aprovadas e um outro plano que é calculado com a taxa de juro igual à mais elevada registada nos últimos 20 anos. Desta forma, o Regulador também pretende alertar o consumidor para o facto de qual seria a prestação que o cliente teria que pagar se a evolução das taxas de juro fosse de aumento até aos valores máximos já verificados nos últimos 20 anos. A diferença no valor das prestações nestes dois planos é significativa pois, como vimos no ponto 3.5, a Euribor 12M chegou aos 4,75% em 2017 e atualmente (junho de 2019) é negativa de - 0,175%.

Para ter uma visão mais aproximada das implicações destas alterações juntam-se em anexo duas FINE's completas onde podemos observar o cumprimento de todos os requisitos exigidos pelo Banco de Portugal.

Os exemplos selecionados, e dos quais se apresentam resumos nas páginas seguintes, servem ainda para perceber o aumento das dificuldades na obtenção de crédito, pois nos dois casos seriam operações de crédito perfeitamente enquadráveis para aprovação desde o início dos anos dois mil até junho de 2018, mas que atualmente não reúnem condições para autorização de crédito.

EXEMPLO A:



Resumo da Simulação de Crédito Habitação Caixa

Parâmetros da Simulação de Crédito Habitação

FINE completa em Anexo.

Casal jovem com rendimentos mensais de (1.000€ + 1.000€) x 14 meses = 28.000€ brutos ano. Aquisição por 150.000€ sem entrada de capitais próprios! F/I = 100%

Regime	Geral
Finalidade do crédito	Compra
Destino	Habitação Própria Permanente
Localização do Imóvel	Continente
Empréstimo	150.000,00 euros
Prazo	35 anos
Garantia	Hipoteca / Penhor de aplicações
Periodicidade da prestação	Mensal
Tipo de taxa escolhida	Indexada à Euribor 12 meses
Indexante	-0,190%
Spread base	3,150%
Spread contratado	1,350%
Taxa de juro anual nominal	1,160%
Scoring final	4
Scoring Mutuários	4
Scoring Fiadores	0
Taxa de Esforço - Mutuário(s)	33,31%
Taxa de Esforço - Fiador(es)	0,00%
ASC Liquida	44,90%
DSTI	40,88%

RESULTADO: F/I > 90% Sem capitais próprios!

No Exemplo A, o cliente não teria acesso ao crédito por não ter capitais próprios. A única alternativa seria procurar uma casa de retoma de bancos onde F/I pode ser igual a 100%

EXEMPLO B



Resumo da Simulação de Crédito Habitação Caixa

Parâmetros da Simulação de Crédito Habitação

FINE completa em Anexo.

Casal jovem com rendimentos mensais de $(750€ + 700€) \times 14 = 20.300€$ brutos ano.
Aquisição por 150.000€ com entrada de capitais próprios no valor de 15.000€(10%)

Regime	Geral
Finalidade do crédito	Compra
Destino	Habitação Própria Permanente
Localização do Imóvel	Continente
Empréstimo	135.000,00 euros
Prazo	35 anos
Garantia	Hipoteca / Penhor de aplicações
Periodicidade da prestação	Mensal
Tipo de taxa escolhida	Indexada à Euribor 12 meses
Indexante	-0,190%
Spread base	2,400%
Spread contratado	1,350%
Taxa de juro anual nominal	1,160%
Scoring final	5
Scoring Mutuários	5
Scoring Fiadores	0
Taxa de Esforço - Mutuário(s)	38,78%
Taxa de Esforço - Fiador(es)	0,00%
ASC Liquida	56,57%
DSTI	50,84%

RESULTADO: Ultrapassa DSTI e Taxa de Esforço

Neste Exemplo B, os clientes não teriam acesso ao crédito por não cumprirem nem a taxa de esforço, nem DSTI. A solução seria uma maior entrada de capitais próprios ou em alternativa procurar uma casa com valor inferior.

5 - CONCLUSÕES

Ao longo do presente trabalho, e apesar dos constrangimentos e dificuldades verificadas, quer na obtenção de dados, quer no tempo disponível pela atividade profissional, o autor foi consolidando algumas ideias, muitas das quais apenas impressões empíricas mas sem estarem devidamente fundamentadas e consolidadas.

Assim, da reflexão e análise e estudo deste tema podemos concluir:

- I. O direito à habitação está constitucionalmente consagrado desde 1976, ou seja, há 43 anos.
- II. Apesar das diversas revisões da Constituição da República Portuguesa, este direito continuou a ser sempre consensual e manteve-se até aos dias de hoje.
- III. O mercado do investimento na aquisição de habitação, apesar de não ser constante e registar algumas variações ao longo dos últimos 15 anos, tem um peso significativo e muito relevante no PIB.
- IV. O recurso ao crédito bancário, para aquisição de habitação, teve enorme relevância nos últimos 15 anos, chegando a representar 86% do valor total de transações no ano de 2004 e 21,6% no ano de 2013 em pleno período da crise do imobiliário.
- V. Abordamos ainda a importância da propriedade da habitação para os portugueses, pois, neste item apresentam indicadores acima da média europeia, com 74,7% dos portugueses a residirem em habitação própria.
- VI. Tentou-se demonstrar que, o novo Programa de Arrendamento Acessível não vai ser de todo o programa que vai resolver o acesso à habitação para as classes baixa e média baixa.
- VII. No que se refere ao n.º de transações de imóveis nos dois últimos anos, aumentaram quase 100% e recuperaram para números ligeiramente superiores aos números pré-crise.
- VIII. Contudo, e apesar do número de transações ter recuperado para valores próximos dos valores pré crise, já no que se refere ao crédito habitação tendo recuperado nos últimos cinco anos e crescido cerca de 400% a verdade é que em 2018 foi apenas aproximadamente metade do registado em 2017.
- IX. Numa breve análise histórica podemos verificar que apesar da Caixa Geral de Depósitos ter sido criada como um banco para recolha de depósitos e só anos

mais tarde ter autorizado o primeiro crédito, no balanço de 2018, e apresentação de resultados do 1º trimestre de 2019, constatamos que a Caixa tem uma quota de mercado de 29% no total dos depósitos de particulares e de 19% no crédito total.

- X. Que do total do crédito no Balanço de 2018 da CGD, a carteira de Crédito à habitação era no valor de 24,5 mil Milhões de euros e representa aproximadamente 24% do valor total de crédito à habitação existente no sistema financeiro. É o banco líder no crédito à habitação em Portugal.
- XI. A oferta da Caixa foi e continua a ser muito diversificada, não só em produtos, como atendendo ao fim a que se destinam (Habitação própria, Rendimento, Obras, Construção), como em produtos específicos, (casas pré-fabricadas), bem como ainda regimes especiais (deficientes).
- XII. Por condicionalismos vários, fundamentalmente por intervenção do regulador Banco de Portugal que, atendendo aos fins em vista, são plenamente justificados, mas que deveriam ser acompanhadas de outras medidas para que as condições de acesso ao crédito à habitação não estejam cada vez mais difíceis para os clientes com rendimentos médios ou baixos.
- XIII. Este aumento das dificuldades de acesso ao crédito tem fundamentalmente a ver com a redução de critérios de decisão nomeadamente:
 - a. Redução de prazos dos empréstimos;
 - b. Redução da percentagem do financiamento sobre o investimento (F/I);
 - c. Redução da percentagem do financiamento sobre o valor da avaliação (LTV);
 - d. Redução da percentagem da taxa de esforço (valor da prestação / RM);
 - e. Introdução de novos critérios de análise DSTI.
- XIV. Que para os clientes com rendimentos médios ou médio baixos, sem capacidade de aforro / poupança, o critério mais penalizador é seguramente o facto de F/I ser no máximo de 90% o que obriga os clientes a terem o valor de 10% de capitais próprios para a compra mais o valor necessário para suportar todas as despesas.
- XV. Por outro lado, o regulador e o Estado vêm também exigir maiores critérios e rigor na informação prestada ao cliente, nomeadamente criando uma FINE (Ficha de Informação Normalizada Europeia) obrigatória para todas as instituições financeiras.

- XVI. Por exigência do Regulador, a FINE tem obrigatoriamente que incluir um plano financeiro com as piores condições verificadas no mercado nos últimos vinte, alertando desta forma para os riscos que os clientes podem correr no caso de as condições de mercado se alterarem.
- XVII. Nos exemplos estudados concluímos que os clientes teriam acesso ao crédito nas condições em vigor há 15 anos e não têm crédito nas condições e com os critérios atualmente em vigor.

6 - SUGESTÕES / POSSIBILIDADES DE MELHORIA

Chegados aqui importa afirmar com clareza que estando o direito à habitação constitucionalmente consagrado cada vez é mais difícil, principalmente para as classes com rendimentos médios ou médio baixos ter acesso à aquisição de habitação própria.

Estas dificuldades de acesso à habitação têm origem em vários fatores nomeadamente:

1. Ao aumento do custo das habitações;
2. Ao facto de os rendimentos não acompanharem o custo de vida nos últimos anos, existindo até alguns segmentos que perderam poder de compra face à inflação e congelamento de vencimentos.
3. À alteração dos principais critérios de decisão (redução de prazos, diminuição de taxas de esforço, redução de LTV's e principalmente imposição de um F/I máximo de 90%).

O poder político deve decidir se é para manter o direito à habitação nos termos em que está consagrado ou se esse direito deve ser retirado da Constituição, pois um direito que não é cumprido, pelas diversas alterações introduzidas que têm vindo a dificultar o acesso à habitação, não será aceitável manter a situação atual. Ou se criam condições para cumprir esse direito ou então deve ser retirado da Constituição o direito à habitação.

Se a decisão for a de manter esse direito, e em nossa opinião o Estado tudo deve fazer para preservar essa conquista quase civilizacional, então tem o dever e a obrigação de criar as condições para que esse direito seja efetivo, isto é, seja mais do que um simples texto inserto na Lei fundamental do país.

Sem qualquer veleidade de poder ter a solução para esta difícil questão, até porque ela exige compatibilizar os direitos dos cidadãos constitucionalmente consagrados, com os deveres de regulação e salvaguarda do setor financeiro e dos próprios clientes, entende-se que podem e deveriam ser pensadas, estudadas e implementadas algumas condições para ajudar a contornar as dificuldades no acesso à habitação.

De salientar que as sugestões que seguidamente se apresentam, resultam do conhecimento adquirido pelo autor, no decurso da sua atividade profissional, nunca tendo lido qualquer sugestão ou proposta idêntica sobre este tema. O que aliás não será de admirar atendendo que este aumento mais acentuado das dificuldades de acesso ao crédito tem apenas um ano (julho 2018).

De entre as medidas possíveis, deixam-se algumas sugestões / hipóteses que se consideram viáveis e de implementação acessível e que poderiam contribuir para criar condições, para que o direito à habitação possa evoluir para que um maior número de cidadãos possa ter acesso a esse direito.

Assim, e no pressuposto de que os principais constrangimentos/ dificuldades são os anunciados nos pontos 1,2 e 3 deste capítulo, entende-se que o Estado central e o poder local poderiam atenuar essas dificuldades nomeadamente:

- Para atenuar o - **Aumento dos custos da habitações e diminuição dos rendimentos das famílias** – criar um programa de habitação de custos controlados onde os promotores poderiam deduzir o IVA suportado nos materiais de construção, desde que essa dedução fosse refletida no preço do metro quadrado de construção. Esta dedução seria limitada a tipologias de habitações em função da dimensão do agregado familiar (por exemplo: T1 para 1 casal, T2 para 1 casal com um filho e T3 para um casal com dois filhos) e desde que o preço do m2 de construção fosse inferior a um valor fixado em face da localização do imóvel (por exemplo: 1.500€ no Porto, 1.200€ na área metropolitana, e 1.000€ nos concelhos do interior). Com esta medida, e apenas para as habitações cujos promotores cumprissem estes critérios, poderíamos ter uma descida nos preços das habitações de aproximadamente 15% conforme exemplo aproximado exposto na Tabela 13 que se segue.

TABELA 13 – Peso do IVA na promoção imobiliária e construção de habitação (valores médios)

DESCRIÇÃO	Peso% no custo total da obra (1)	Sujeito a IVA (2)		Peso do IVA no Custo total (3) = 2 x 1
		Não	Sim - Taxa	
Terreno	20%	0%		0,00%
Licenciamento e Projetos	10%		23%	2,30%
Materiais de Construção	25%		23%	5,75%
Mão de Obra	40%		23%	9,20%
Custos de comercialização	5%		23%	1,15%
Total peso do IVA no custo final =>				18,40%

Nota: Elaboração própria após consulta a promotores imobiliários (valores aproximados, as percentagens do peso no custo total, são variáveis em função da localização do investimento).

- Para ultrapassar as dificuldades causadas pelos critérios mais apertados impostos pelo regulador às Instituições de crédito nomeadamente - **Redução de prazos, redução de taxas de esforço e DSTI etc.** – poderia ser admitida uma majoração de 10% a 15% em todos esses indicadores, sempre limitado às habitações cujos preços m² estivessem abaixo do limite fixado como exemplificado no ponto anterior, podendo ser criado um seguro financeiro que pudesse suportar alguns incumprimentos, sempre limitados a 10% ou 15% do valor da aquisição da habitação, isto para não penalizar os critérios de prudência de risco para as instituições de crédito que financiassem a aquisição dessas habitações.
- Para ultrapassar as dificuldades causadas pela necessidade de todos terem no mínimo 12% a 15% de capitais próprios - **critério F/I < 90% + despesas** – aqui o Estado deveria criar um sistema de garantia mútua com limite máximo de 15% do valor da aquisição da habitação, que seria válido por um período máximo de 10 anos ou até o cidadão amortizar aquela percentagem no crédito contratado. Esta garantia só seria acionada em caso de incumprimento e pelo valor diferencial entre a percentagem garantida menos o valor já amortizado. Desta forma também não se penalizava o setor financeiro em caso de incumprimento, cumprindo os fins que estiveram na base da imposição destes rácios pelo regulador.

Estas são algumas sugestões que, na opinião do autor, se considera poderem ajudar a criar condições para conseguir alcançar o objetivo a que se propôs no início deste trabalho. Demonstrar que é possível melhorar o acesso à habitação, e que continua a justificar-se que o direito à habitação esteja consagrado na Constituição da República Portuguesa e seja efetivamente um objetivo nacional.

O autor não tem a ambição, muito menos a soberba de que estas propostas possam ser a solução do problema da habitação ou melhor dizendo da falta dela em Portugal, mas se este trabalho for um contributo para a reflexão de quem tem o dever e obrigação de decidir e legislar então considera-se que o objetivo definido foi plenamente alcançado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

NOTA DO AUTOR: Dada a natureza de “relatório” do presente documento, e o seu caráter fundamentalmente prático, para a sua elaboração foram utilizados documentos internos da Caixa Geral de Depósitos e consultado um conjunto vasto de sítios na Internet, nos quais se obtiveram todos os dados e informações necessárias. Por estas razões, estas “Referências Bibliográficas” apresentam apenas uma “webgrafia”, sendo apresentada a seguir uma listagem dos sítios na Internet consultados:

<https://www.bportugal.pt/>

<https://cliente bancario.bportugal.pt/>

<https://cliente bancario.bportugal.pt/credito-habitacao>

[https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/\(S\(owe3ayrg4vtsmkev vbgwyd55\)\)/SeriesCronologicas.aspx](https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/(S(owe3ayrg4vtsmkev vbgwyd55))/SeriesCronologicas.aspx)

[https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/\(S\(owe3ayrg4vtsmkev vbgwyd55\)\)/SeriesCronologicas.aspx](https://www.bportugal.pt/EstatisticasWeb/(S(owe3ayrg4vtsmkev vbgwyd55))/SeriesCronologicas.aspx)

<https://www.bportugal.pt/page/limites-ao-racio-ltv-ao-dsti-e-maturidade>

https://www.bportugal.pt/sites/default/files/anexos/pdf-boletim/acompanhamento_recomendacao_macroprudencial_2019.pdf

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_cnacionais

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_base_dados&bdpageNumber=1&bdind_por_pagina=15&bd freetext=Palavra\(s\)%20a%20encontrar&bdtemas=1610&bdnive lgeo=00&contexto=bd&atributoordenar=null&atributoordem=null&bdsbtemas=161014](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_base_dados&bdpageNumber=1&bdind_por_pagina=15&bd freetext=Palavra(s)%20a%20encontrar&bdtemas=1610&bdnive lgeo=00&contexto=bd&atributoordenar=null&atributoordem=null&bdsbtemas=161014)

[https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_base_dados&bdpagenumber=1&bdind_por_pagina=15&bdfreetext=Palavra\(s\)%20a%20encontrar&bdtemas=1610&bdnivelgeo=00&contexto=bd&atributoordenar=null&atributoordem=null&bdsbtemas=161099](https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_base_dados&bdpagenumber=1&bdind_por_pagina=15&bdfreetext=Palavra(s)%20a%20encontrar&bdtemas=1610&bdnivelgeo=00&contexto=bd&atributoordenar=null&atributoordem=null&bdsbtemas=161099)

<https://www.pordata.pt/Tema/Portugal/Macroeconomia-11>

<https://www.pordata.pt/Subtema/Portugal/Banca+e+Cr%C3%A9dito-263>

<https://www.pordata.pt/Tema/Portugal/Habita%C3%A7%C3%A3o++Conforto+e+Condi%C3%A7%C3%B5es+de+Vida-9>

<https://confidencialimobiliario.com/base-de-dados/sir-sistema-de-informacao-residencial/>

<https://confidencialimobiliario.com/base-de-dados/plataforma-geo-ci/>

<https://pt.euribor-rates.eu/taxas-euribor-por-ano.asp>

http://www.apb.pt/estudos_e_publicacoes/estatisticas

www.apemip.pt

<https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-acessivel>

https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/pt#Tipo_de_alojamento

<https://dre.pt/application/conteudo/122373682>

Helena Real, Breve História da Caixa Geral de Depósitos – Edição CGD - GPH – APH
1 – Novembro 2009

ANEXOS: