

Com o apoio  Saiba mais

EXCLUSIVO CRÉDITO

Renegociações já representam 40% dos novos créditos à habitação

O receio de correcção de preços no imobiliário e o crescente número de famílias com dificuldades em suportar a prestação da casa levaram o supervisor a exigir uma almofada suplementar aos bancos.

Rosa Soares e Rafaela Burd Relvas

22 de Novembro de 2023, 6:46

Assine já



Contexto económico leva Mário Centeno, governador do Banco de Portugal, a reforçar medidas de maior prudência no crédito à habitação REUTERS/PEDRO NUNES

Assinar



O número de famílias com dificuldades em suportar o actual nível de taxas de juro (<https://www.publico.pt/2023/11/17/economia/noticia/taxa-juro-credito-habitacao-sobe-4433-acima-contratos-recentes-2070599>) não pára de aumentar. Em Agosto e em Setembro, a percentagem de créditos à habitação renegociados ascendeu a 40,2% e 41,8%, respectivamente, do novo crédito concedido, os valores mais elevados do ano. Apenas nesses dois meses, foram renegociados perto 1477 milhões de euros de crédito, número que sobe para 5326 milhões de euros desde Janeiro.

Só nos cinco maiores bancos - Caixa Geral de Depósitos (CGD), BCP, Santander, BPI e Novo Banco - foram renegociados, com vista a baixar a prestação (nomeadamente através da redução de spreads, alargamento do prazo ou criação de períodos de deferimento de capital ou juros, entre outras soluções), mais de 100 mil créditos à habitação até Setembro e, em alguns casos, até Outubro. E os números vão continuar a subir nos próximos meses, tendo em conta que os valores elevados das taxas Euribor ainda não estão integralmente reflectidos no *stock* de empréstimos, especialmente nos associados à taxa a 12 meses.

É neste contexto de aumento do risco da carteira de crédito e de receio de correcção de preços no mercado imobiliário que o Banco de Portugal (BdP) impõe a criação, a quatro dos cinco maiores bancos - BCP, BPI, Santander e Novo Banco - de uma reserva de capital suplementar (<https://www.publico.pt/2023/11/15/economia/noticia/bancos-vaocriar-reserva-nova-prevenir-perdas-mercado-imobiliario-2070381>), num momento em que estas instituições apresentam lucros elevados e se preparam para distribuir uma boa parte deles em dividendos. Ao PÚBLICO, o supervisor assume que “a medida tem uma natureza preventiva e visa aumentar a resiliência das instituições visadas, face a uma potencial deterioração das condições económicas e/ou a uma eventual correcção significativa inesperada dos preços do imobiliário residencial”.

A reserva para risco sistémico sectorial, de 4%, aplica-se àqueles quatro bancos e não à CGD, que tem a maior carteira de crédito à habitação. A explicação está no facto de o banco público, ao contrário dos restantes, aplicar critérios de avaliação de risco padronizados, definidos pelo Comité de Supervisão Bancária de Basileia, e mais exigentes ao nível das reservas de capitais próprios. Já os restantes utilizam modelos

internos para efeitos do cálculo dos requisitos de fundos próprios (IRB, Internal-Ratings Based, na sigla inglesa), aprovados pelo supervisor, mas com menos “peso” nos capitais próprios.

Não é por acaso que todos os créditos renegociados na CGD descem de classificação, passando para o nível 2 (ou *stage 2*, na linguagem bancária), segundo declarações do seu presidente, Paulo Macedo. O *stage 2* corresponde a créditos com maior risco de incumprimento.

O PÚBLICO questionou os restantes quatro maiores bancos sobre a necessidade daquela classificação, mas não obteve qualquer resposta, como foi o caso do Novo Banco e do Banco Santander, ou recusaram-se a dar essa informação, como foi o caso do BPI e do BCP. Já o regulador diz, sobre a marcação dos créditos em *stage 2* ou *stage 3* (crédito improdutivo ou malparado), que “tal decorre da aplicação dos critérios contabilísticos vigentes, sendo que a verificação do respectivo cumprimento cabe, em primeiro lugar, aos auditores externos.

Sobre as razões do supervisor para a criação da reserva suplementar, o economista Pedro Brinca lembra que “o impacto da política monetária, neste caso da subida das taxas de juro, manifesta-se na sua plenitude cerca de 12 a 18 meses após se ter materializado”. Ou seja, “há 12 meses, a taxa de juro ainda andava pelos 1,5%”, pelo que “o grosso do impacto da subida das taxas de juro ainda se espera que venha para a frente, numa altura em que a economia portuguesa, em cadeia, já está em terreno negativo (<https://www.publico.pt/2023/10/31/economia/noticia/economia-abrandou-cresceu-19-terceiro-trimestre-2068583>), bem como a da zona euro”.

Quanto à potencial materialização dos riscos do sector imobiliário sobre a carteira de crédito, o professor da Nova SBE lembra que “os bancos estavam, até ao princípio do ano, a navegar em abundante liquidez”. Ainda assim, admite que esta decisão sinaliza que “a descida da inflação e correspondente descida das taxas de juro nos próximos anos irá significar uma diminuição da margem financeira dos bancos e abrandamento da rentabilidade que têm demonstrado”, concluindo ainda que “se a distribuição de lucros for afectada pela necessidade de constituir estas reservas, então terá tido um impacto positivo”.

Mais incumprimento no imobiliário

A decisão do BdP é tomada, também, numa altura em que o montante total de crédito à habitação em carteira está a diminuir, ao passo que, em sentido contrário, a exposição da banca ao imobiliário está a aumentar, ao mesmo tempo que o incumprimento neste

sector também cresce.

No final de Setembro, o montante total de crédito à habitação em carteira ascendia a perto de 99,2 mil milhões de euros, menos 0,8% do que no ano passado. Isto, num período em que não só as amortizações antecipadas estão a aumentar de forma significativa, numa tentativa por parte das famílias de minimizar o impacto da subida das taxas de juro, como a procura por novo crédito também está a registar um abrandamento.

O mesmo movimento tem sido verificado no segmento de empresas. No final de Setembro, o *stock* total de empréstimos a sociedades não financeiras ascendia a 73,3 mil milhões de euros, uma quebra de quase 4% face ao ano passado. E, ainda que a tendência seja comum à maioria dos sectores de actividade, não acontece em todos.

O imobiliário é, precisamente, uma das excepções. Em Setembro, o montante de crédito a empresas deste sector ultrapassava os 9,4 mil milhões de euros, um aumento de 1,3%, que surge em contraciclo com as restantes áreas. Assim, o sector imobiliário representava, neste período, 12,9% do *stock* de crédito total a empresas, acima dos 12,2% registados no ano passado.

Ao mesmo tempo, o incumprimento neste sector está a aumentar de forma significativa, o que, mais uma vez, contraria a tendência dos restantes sectores. Ao todo, o montante de empréstimos contraídos por empresas de actividades imobiliárias que tinham vencido no final de Setembro ascendia a 213 milhões de euros, um aumento anual de 24%. Isto, quando o montante total de empréstimos vencidos do conjunto das sociedades financeiras caiu em mais de 11% para 1563 milhões de euros.

O sector mantém-se, contudo, confiante quanto ao desempenho neste ano e no próximo, afastando, para já, a "potencial materialização de risco sistémico no mercado residencial" para a qual o regulador da banca alerta.

"Não vemos, para já, este risco no mercado português, especialmente porque o grande problema da crise que atravessamos no acesso à habitação pelos portugueses é um reflexo da falta de oferta, que faz aumentar os preços, agravada pela evolução débil dos rendimentos médios das famílias nos últimos anos. Ainda assim, o sector tem vindo a demonstrar uma grande resiliência", resume Patrícia Barão, directora do segmento residencial da JLL, salientando que "a procura continua activa".

A responsável admite que "uma contracção elevada da procura (quer nacional, quer de estrangeiros)", conjugada com "um aumento significativo de imóveis no mercado", levaria a uma correcção em baixa de preços". Contudo, ressalva, "não se prevê que isto

aconteça”.

Mas pelo menos uma parte desse cenário poderá não ser assim tão improvável, tendo em conta o contexto macroeconómico. “A perspectiva de uma recessão mais forte do que o esperado, sobretudo se fizer disparar o desemprego, pode significar um disparo do incumprimento”, diz Pedro Brinca, ressaltando que “uma recessão mais forte do que o esperado levaria a inflação para valores mais baixos, que, depois, também seriam consistentes com uma queda mais rápida das taxas de juro, aumentando o rendimento disponível dos portugueses”.

Ainda assim, a consultora imobiliária prevê o sector feche 2023 "em linha com o ano passado", quando se registou um crescimento tanto do número de vendas como do montante total transaccionado. Mas admite um abrandamento da procura no próximo ano, fruto da perda de poder de compra, da dificuldade de acesso ao crédito e da demora no aumento da oferta.