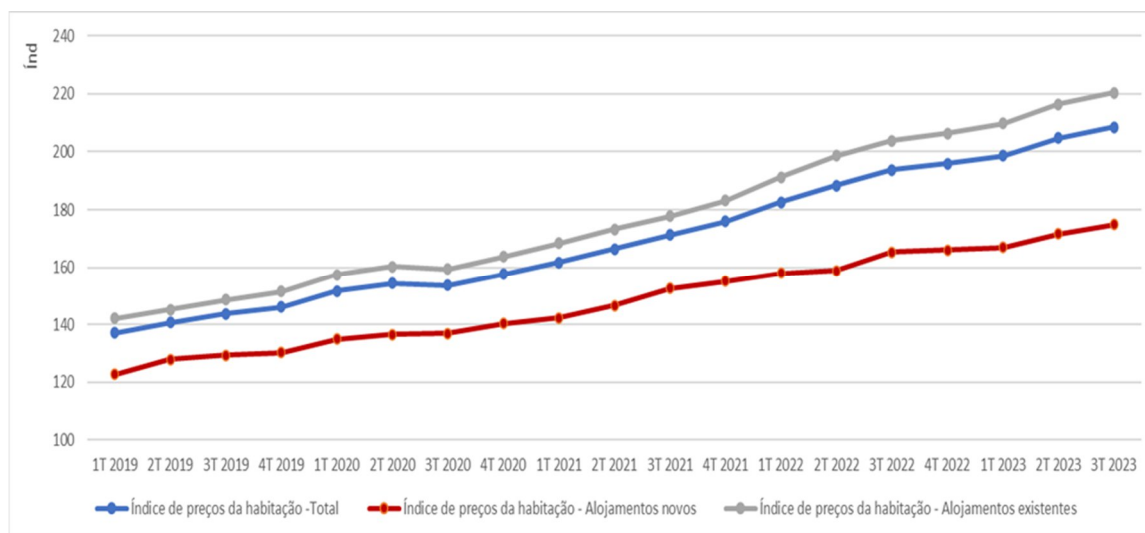


PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 87/XVI/1.^a

RECOMENDA AO GOVERNO UMA POLÍTICA PARA O BANCO PÚBLICO QUE BAIXE OS JUROS DO CRÉDITO HABITAÇÃO

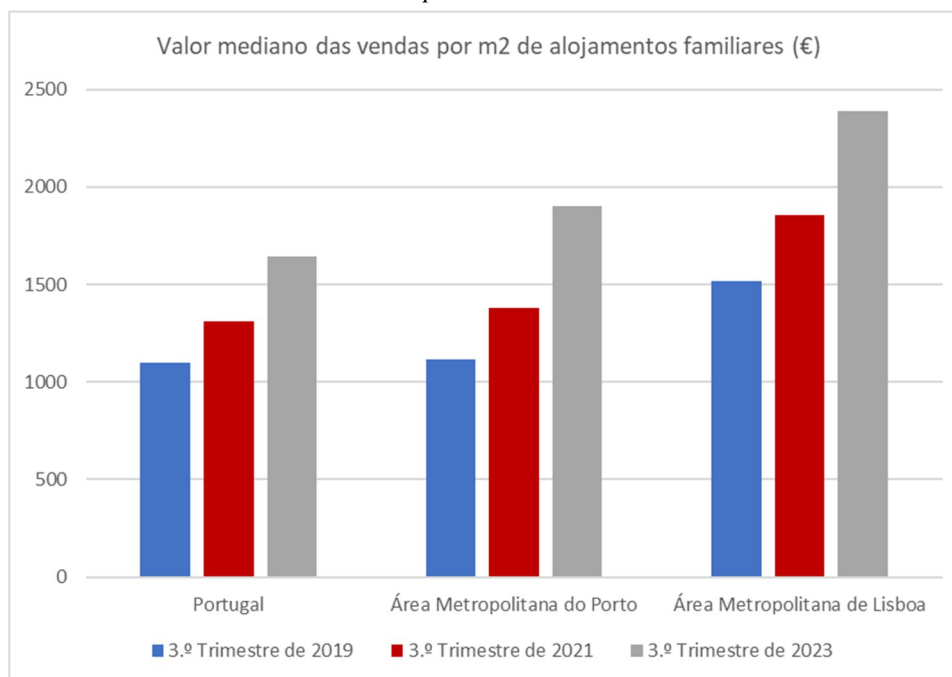
Escalada histórica dos preços da habitação em Portugal

Segundo o índice de preços da habitação, publicado pelo Banco de Portugal, o custo da habitação em Portugal duplicou entre 2015 e 2023, ultrapassando em muito a subida de preços sentida noutros setores.



Fonte: BdP

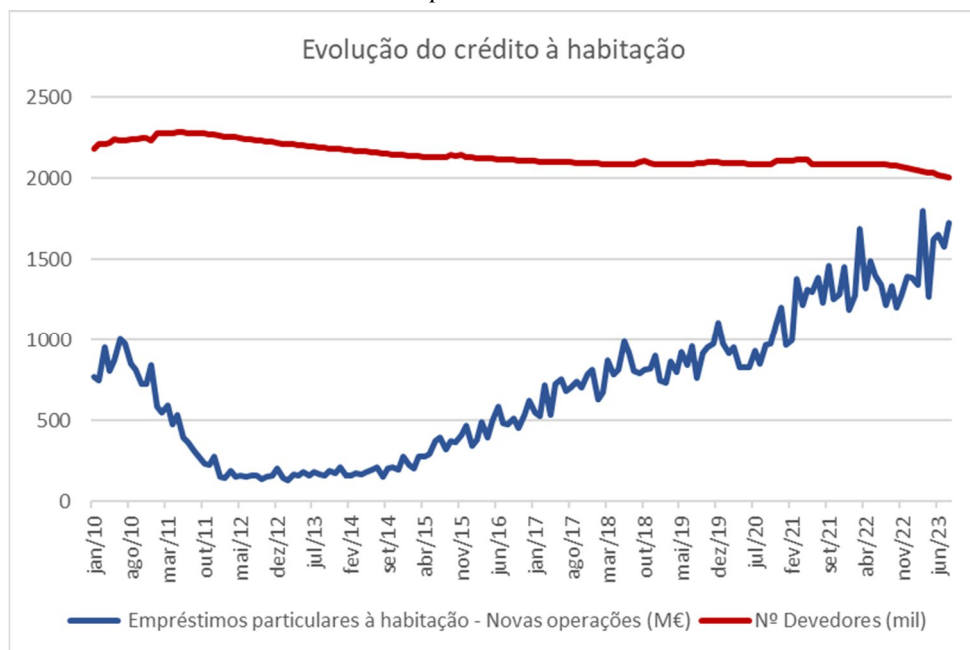
Na prática, segundo dados do INE, no terceiro trimestre de 2023 o preço mediano das vendas de alojamentos familiares custava mais 540€ por m² do que no período homólogo de 2019. Na Área Metropolitana de Lisboa, esse aumento foi de 877€. Na Área Metropolitana do Porto, de 784€.



Fonte: INE

Esta escalada histórica dos preços da habitação em Portugal, que antecede o processo inflacionista atual, tem causas concretas: a promoção do turismo habitacional de luxo, com o regime do Residente Não Habitual ou os Vistos Gold; a liberalização do mercado do arrendamento; a proliferação desenfreada do Alojamento Local; ou os incentivos fiscais aos fundos de investimento imobiliário, que contribuíram para tornar a habitação num investimento especulativo no contexto de um cenário de taxas de juro historicamente baixas.

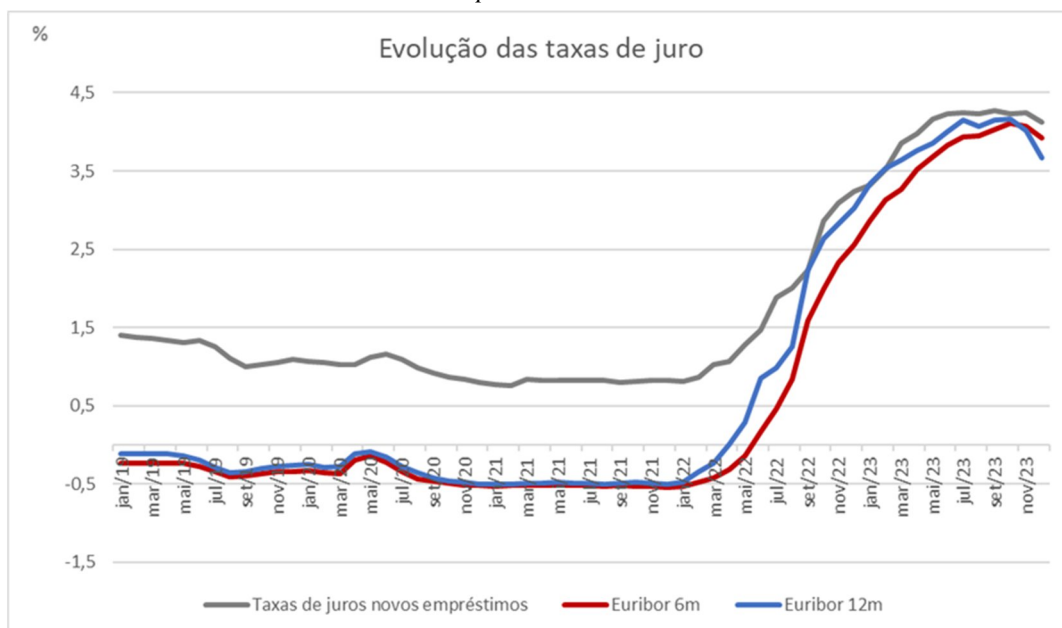
Sem surpresas à evolução dos preços de compra de habitação em Portugal correspondeu o aumento do volume de empréstimos destinados a este fim, em particular a partir de 2021. Uma vez que o número de devedores particulares se mantém relativamente inalterado ao longo deste período (dois milhões em agosto de 2023), conclui-se que o valor dos empréstimos mais recentes e, conseqüentemente, das prestações, aumentou ao longo dos últimos anos.



Fonte: BdP

O aumento das taxas de juro e dos lucros da banca

O recente aumento do preço dos empréstimos coloca muitos devedores bancários sob enorme pressão. Desde agosto de 2022, a taxa de juro cobrada pelos bancos nos novos empréstimos aumentou 2,2 p.p., refletindo o movimento da Euribor, a que estão indexados os contratos de hipoteca em Portugal. Em dezembro do ano passado, a taxa de juro reportada pelo Banco de Portugal atingiu os 4,12%, superior à média da zona euro. O aumento substancial das prestações associadas ao crédito à habitação não é uma mera hipótese teórica – uma parte significativa de todos os empréstimos estão associados a taxas de juro variáveis.



Fonte: BdP e BCE

O aumento substancial das prestações associadas ao crédito à habitação não é uma mera hipótese teórica – uma parte significativa de todos os empréstimos estão associados a taxas de juro variáveis.

Apesar da ligeira descida das taxas de juro nos últimos meses para contratos indexados à Euribor a 3 e a 6 meses, os empréstimos associados à Euribor a 12 meses revistos em abril ainda sofreram aumentos nas prestações. Estes empréstimos representam a maior fatia dos contratos de crédito com taxa variável (mais de 37%). Um contrato indexado à Euribor a 12 que tenha sido atualizado em abril, o aumento da prestação mensal poderá atingir os 779,58€¹, ou seja, um aumento de 17,44 euros em relação a abril do ano passado. Em outubro de 2023, a DECO anunciava ter recebido 20.000 pedidos de ajuda de famílias, onde a maioria são de pessoas que trabalham e não tiveram quebra de rendimento, mas entraram em dificuldade financeira devido à subida dos preços e dos juros.

Como contrapartida do aumento dos juros, os bancos têm vindo a apresentar, desde o primeiro semestre de 2021, um aumento muito substancial dos seus lucros. No ano

¹ Para um empréstimo de 150 mil euros, a 30 anos, com um spread de 1%.

passado, e depois da limpeza do balanço do Novo Banco com recurso a fundos públicos, os cinco maiores bancos nacionais (CGD, Millenium, Novo Banco, Santander e BPI) reportaram lucros totais de 4,4 mil milhões de euros, correspondendo a uma subida de 72% em relação ao ano anterior.

A Caixa Geral de Depósitos é um banco de capital inteiramente público que apresenta, neste momento, os melhores rácios de capital entre os bancos da Europa. Apesar disso, a CGD tem beneficiado do aumento dos juros, adotando políticas de mercado que em nada se distinguem dos seus concorrentes. Em 2023 alcançou o maior lucro da sua história, 1291 milhões de euros, um aumento de 53% relativamente ao ano anterior. O banco público deve utilizar a sua posição dominante no mercado do crédito à habitação para aplicar uma política de juros baixos, que leve a uma redução generalizada do custo dos empréstimos à habitação própria e permanente

Um contexto explosivo requer respostas urgentes

Ao aumento do preço da habitação, que se faz sentir nos contratos mais recentes, juntam-se dois fatores conjunturais capazes de precipitar uma crise de rendimentos e despejos em Portugal. Por um lado, a inflação que, na ausência de atualizações remuneratórias, já consome o equivalente a um salário médio mensal. Por outro, o aumento abrupto das taxas de juro, que contribuirá para a rápida degradação do poder de compra dos trabalhadores e correspondente reforço dos lucros bancários.

Com a inflação sentida nos últimos meses e o recente aumento das taxas de juro, um número significativo de famílias viu as suas prestações do crédito à habitação disparar relativamente ao seu rendimento disponível. Assim, para assegurar a estabilidade financeira dos mutuários, são necessárias medidas excecionais. Com este Projeto de Resolução, pretende-se que Caixa Geral de Depósitos atue como um banco público afirmando-se como uma garante das melhores práticas do mercado, capaz de, pela concorrência, impor melhores condições na negociação e contratualização dos créditos à habitação própria e permanente.

Se a Caixa Geral de Depósitos reduzisse a taxa praticada em 1,5% no caso de quem tenha um dívida de 150.000€, com um spread de 1,5% e um prazo de 30 anos, isso daria lugar a uma poupança anual de 1.588€ neste crédito à habitação. Ou seja, uma redução de 132€ por mês na prestação. E se a redução da taxa for de 3%, então a poupança ultrapassaria os 2.000€. Isto é menos 174€ cada mês na prestação que é paga no crédito à habitação.

Sendo o rácio obrigatório por lei de 9,1% e tendo um rácio de capital de 20% há margem suficiente para poder baixar as taxas de juro e aliviar os créditos à habitação, podendo aliviar os orçamentos das famílias. Ora vejamos, no caso da CGD reduzir a taxa em 1,5 p.p., então o novo rácio passa a ser de 19,43%, muito mais que o dobro que o rácio mínimo estabelecido, e mesmo se reduzir em 3 p.p. mantém um rácio de capital de 18,77%, muito acima do mínimo regulamentar.

Se ganhasse mais 10% no mercado de crédito à habitação por transferência de crédito à habitação para a Caixa Geral de Depósitos, os cálculos continuam a apontar para margens de capital muito superiores às regulamentares e continua a ter lucros, apesar desta redução da taxa de juro no crédito à habitação. E mesmo se aumentasse mais de 20% os créditos à habitação ainda assim o banco público continuaria a ter um resultado líquido positivo e ainda assim, continuaria a estar muito além dos rácios de capitais mínimos regulamentares.

Em qualquer dos cenários apresentados pelo Bloco de Esquerda para a redução das taxas praticadas no crédito à aquisição de habitação própria e permanente, a CGD mantém sempre lucros positivos e níveis adequados de capitalização. Uma redução até 3% das taxas de juro manteria a situação positiva no banco, poderia arrastar todo o mercado privado, contribuindo para uma redução das taxas de juro e um alívio no orçamento de quem tem crédito à habitação, que pode ir entre 100€ a 200€, tendo em conta a prestação de cada família, o valor em dívida e o prazo em falta.

Ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda propõe que a Assembleia da República recomende ao Governo que:



Bloco de Esquerda
Grupo Parlamentar

1. Enquanto acionista único, oriente a Caixa Geral de Depósitos no sentido de proceder a uma imediata redução dos juros hipotecários relativos a novas contratualizações e contratos já em vigor relativos a empréstimos para aquisição de habitação própria e permanente
2. A política acima definida não pode colocar em causa o cumprimento dos rácios regulamentares e demais obrigações legais aplicáveis à CGD.

Assembleia da República, 8 de maio de 2024.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,

Mariana Mortágua; Fabian Figueiredo;

Isabel Pires; Joana Mortágua; José Soeiro