



Exmo Senhor
Presidente do
Grupo Parlamentar do
Bloco de Esquerda

Data: 06 de outubro de 2022

N. Ref^a : PARC-000188-2022

Assunto: Projeto de lei n.º 327/XV/1.ª Limita a Variação da Taxa de Esforço no Crédito à Habitação

Tendo tido conhecimento da iniciativa acima mencionada, junto enviamos os nossos comentários, mantendo-nos ao dispor para quaisquer esclarecimentos adicionais,

1

Com os meus melhores cumprimentos,

A Diretora Geral

(Ana Cristina Tapadinhas)

Enquadramento da Iniciativa Legislativa

O objetivo primordial do presente projeto de lei é garantir que face à inflação e ao recente aumento das taxas de juros, as famílias com crédito habitação contratado não vejam as prestações aumentar de maneira a que fiquem sem o seu rendimento disponível.

Para tanto são propostas medidas excecionais que impeçam a variações súbitas das taxas de esforço, que não devem ter um aumento anual acima dos 2 p.p. e em nenhum caso ultrapassar os 50% de taxa de esforço para as famílias.

II - Apreciação

2

Em Portugal, assim como nos outros países do Sul da Europa, a maior parte das famílias são proprietárias de habitação. Mas nem sempre foi esta a nossa realidade. Nos anos 70 a distribuição entre as famílias arrendatárias e proprietárias era equivalente. No entanto, esta realidade alterou-se e em 2011, sendo que 73% eram proprietárias e 27% arrendatárias.

De acordo com os dados do Banco de Portugal 1,4 milhões de famílias têm crédito à habitação, num valor global de 103 mil milhões de euros de saldo em dívida, sendo que 93% das quais com contratos de taxa variável indexada à Euribor.

Os valores das taxas Euribor e as expectativas nos mercados financeiros é para que se mantenha o aumento nos próximos meses, sendo de esperar um aumento das prestações mensais do crédito à habitação.

Tomemos por exemplo a revisão, no mês de outubro, da prestação de um crédito à habitação com taxa variável indexado à Euribor, para um empréstimo de €150 mil, por 30 anos, com um spread de 1%:

- Indexante Euribor a 12 meses: Valor da prestação em outubro 651,31€, mais 202,10€
- Indexante Euribor a 6 meses: Valor da prestação em outubro 600,20€, mais 145,27€

Ora, o pacote de medidas agora anunciado pelo grupo parlamentar do Bloco Esquerda tem como principal preocupação proteger a habitação própria e permanente das famílias, que face à subida da inflação e das taxas de juros vêm os seus rendimentos disponíveis diminuir substancialmente correndo o sério risco de entrarem em incumprimento e em situações extremas perderem as suas casas.

No entanto, é necessário perceber como é que chegamos a uma situação socioeconómica tão delicada para algumas famílias e, cujo desenrolar, na opinião de alguns especialistas, levará a uma recessão económica que pode ainda gerar um cenário económico mais gravoso.

Portugal, antes da pandemia da Covid-19, estava a atravessar um período de prosperidade económica alavancada no turismo, tendo sido este também o principal setor que impulsionou a retoma económica pós pandemia. Sendo um destino considerado seguro, com clima ameno e custo de vida barato, em comparação com o custo de vida da maioria daqueles que nos visitam, tornou-se um destino muito atrativo tanto para turista como para quem pretendia mudar de país.

O parque habitacional das cidades, aproveitando o fluxo turístico foi sendo transformado em pequenos hotéis e alojamentos locais, aumentando assim o valor das rendas das casas e empurrando os inquilinos para as periferias que com falta de alternativa, no mercado de arrendamento, optaram pela compra de casa.

Como consequência os preços das habitações, obedecendo à lei da oferta e da procura, subiram, pois, a procura por habitação própria superou a oferta existente. A este fator aliou-se a grande procura de imóveis por estrangeiro que pretendiam viver em Portugal e cujo o poder de compra é bastante superior ao português.

A conjugação destes fatores resultou na receita perfeita para a subida dos preços das habitações, que apresentam nos dias de hoje valores que a população com rendimentos de classe média tem dificuldade em suportar. A opção por créditos de taxa variável uma vez que a prestação é mais atrativa que os produtos de taxa fixa, tornou os consumidores agora totalmente exposto às variações do mercado.

Com o cenário do imobiliário em Portugal neste ponto e com os níveis de consumo a subir após o período pandémico, onde as famílias depois de um período de incerteza aforraram mais dinheiro e estavam mais dispostas a consumir, foi-se notando uma subida dos preços, cenário normal numa economia em crescimento.

No entanto, com grande apreensão tanto dos consumidores como dos governos por todo o mundo, no início deste ano vimo-nos confrontados com um cenário de guerra no coração da europa entre o maior fornecedor de energia da europa e o maior exportador de cereais do mundo. Todo este enquadramento de incerteza e de escassez de matérias primas essenciais ao funcionamento das economias fez disparar a inflação por todo o mundo.

O impacto negativo da guerra na confiança dos consumidores e o abrandamento da atividade económica, levou o Banco Central Europeu a corrigir a sua política monetária e a anunciar a subida das taxas de juro por forma a gerar uma situação de contração da inflação.

Ainda assim, é necessários que os Governos trabalhem em paralelo com esta política do Banco Central Europeu por forma a controlar a inflação sem deixar de apoiar aqueles que verdadeiramente necessitam de auxílio, nomeadamente os mais vulneráveis cuja a dignidade da sua existência é necessária garantir.

III - Apreciação da Especialidade

Esta iniciativa legislativa do grupo parlamentar do Bloco de Esquerda demonstra bem a preocupação latente que existe em relação às famílias que tem crédito habitação.

A expectativa dos aumentos sucessivos na Euribor vai empurrando os Consumidores para situações financeiras bastante delicadas, no entanto e, salvaguardando o mérito da proposta, em termos práticos revela-se de difícil aplicação.

No que se refere ao Artigo 2º do Projeto de Lei relativo ao âmbito

Pese embora se ressalve que seriam medidas excecionais para impedir a variação súbitas das taxas de esforço, na prática implicaria uma renegociação a cada 3, 6 ou 12 meses (consoante a Euribor associada ao empréstimo), para assegurar a taxa de esforço de referência.

Por outro lado, esta medida poderá não ter o efeito que se lhe pretende atribuir, atendendo a que o aumento de 2 p.p. ou uma taxa de esforço superior a 50% como limites atendíveis, não terão o mesmo impacto num rendimento líquido de 1.000€ ou de um de 2.700€.

No que se refere ao Artigo 4º do Projeto de Lei relativo à renegociação das operações de crédito à habitação

Considerando que a taxa de esforço, que é a proporção do rendimento de um agregado familiar afeto ao pagamento de um empréstimo, não pode ultrapassar os 50% para a concessão de empréstimo também, numa eventual renegociação face às subidas dos juros não poderia esta ir além desse valor.

Ora esta premissa poderia levar as Instituições créditos, para atingir a taxa de esforço de referência, a aplicar *spread* negativo. Contudo, entendemos que no caso de se verificar que no momento da contratação a taxa de esforço já era superior ao recomendado pelo Banco de Portugal a instituição de crédito, nesta situação, deveria estar obrigada à renegociação das condições contratuais, nomeadamente à redução do valor da taxa de *spread* contratualizada.

As medidas aqui padronizadas poderão ser de difícil implementação, nomeadamente, nos contratos já celebrados com condições limites, ou seja, com um período de maturidade no seu máximo, com a idade dos titulares já a ir além do que é recomendável. Em situações extremas poderemos estar a contribuir para uma situação que poderá não ser benéfica para a família, do ponto de vista económico e, a contribuir para o agravamento do custo do crédito por parte da banca.

IV - Conclusão

A DECO entende que é necessário a adoção de medidas de proteção e apoio às famílias portuguesas, em matéria de crédito à habitação própria permanente, é indiscutível a necessidade de assegurar que aqueles cujas dificuldade se revelam mais prementes sejam auxiliados. No entanto entendemos que as medidas não devem ser de carácter limitado e deve a Banca adotar uma postura proactiva na antecipação dos problemas destas famílias com medidas de renegociação e reestruturação mais generosas e pensadas caso a caso.

Assim sendo, propomos a adoção de medidas que contemplem a renegociação das condições dos empréstimos para as famílias confrontadas com o aumento da prestação, a possibilidade de períodos de carência ou moratórias, o alargamento do prazo dos empréstimos, negociação de spreads. Estas medidas têm o objetivo de prevenir



eventuais incumprimentos, por parte das famílias, e de lhes permitir encontrar a solução para evitar entrar em incumprimento.

Por outro lado, a DECO defende a criação de uma linha de crédito extraordinária destinada à proteção da habitação própria permanente, medida que aliás já criada em 2009, pelo Decreto Lei nº 103/2009, de 12 de maio, e que permitirá que as famílias não entrem em incumprimento.

Estas são algumas das medidas que podem ter um grande impacto sobre o valor da prestação do crédito e poderão ser decisivas para o incumprimento não aumento no crédito habitação.