

CRÉDITO BONIFICADO À HABITAÇÃO DE EMERGÊNCIA

I. AGRAVAMENTO DOS ENCARGOS DAS FAMÍLIAS COM A HABITAÇÃO

Muitas das famílias vivem hoje numa situação económica difícil em resultado da elevação dos encargos pagos à banca pelos empréstimos à habitação.

O país conjuga em simultâneo níveis médios baixos de rendimento com um elevado endividamento e um forte recurso ao sistema bancário para a aquisição de habitação. O endividamento das famílias tem aumentado sistematicamente: em meados da passada década de 90 representava 37% do rendimento disponível tendo passado para perto de 90% no início da presente década e para quase 130% em 2007. A larga maioria do endividamento tem origem na habitação, em particular a aquisição da habitação.

Portugal apresenta um dos níveis mais elevados na União Europeia, valendo a pena referir que as autoridades financeiras desvalorizaram sistematicamente as consequências económicas e sociais do sobreendividamento.

O agravamento das taxas de juro, iniciado em Dezembro de 2005, veio agravar a situação. A taxa Euribor – 3 meses passou de 2,2% em 2005 para 4,3% em 2007 e continuou a subir em 2008. Ora a maioria dos empréstimos são de taxa variável, sendo a taxa revista periodicamente em função duma taxa de referência, que é a taxa Euribor, normalmente de seis meses.

Forte agravamento dos encargos com os empréstimos de habitação

Entre 2005 e 2008 registou-se um aumento muito significativo dos encargos com habitação determinados por empréstimos. O quadro seguinte permite uma quantificação aproximada do que está a ocorrer. A taxa Euribor – 6 meses elevou-se rapidamente passando de 2,6% em 2005 para 4,8% em 2007 (o valor medido no início de Dezembro de cada ano). Em Junho de 2008 era de 5,1%. A taxa contratada era porém superior já que incorpora a margem cobrada pelo banco (admitiu-se que teve um valor constante de 1%). Nestas condições, calcula-se que, para um empréstimo de 100 mil euros a 30 anos, a prestação passou de 455 euros em 2005 para 887 em meados de 2008. Esta prestação cresceu a ritmo superior ao do salário de base. A despesa com juros em relação ao salário de base passou de 57% em 2005 para 68% em 2008.

Serviço da dívida dispara

	2005	2006	2007	2008
Taxa de juro (Euribor 6 meses) (%)	2,6	3,7	4,8	5,1
Taxa de juro + margem (%)	3,6	4,7	5,8	6,1
Prestação (€)	455	519	587	606
Salário de base (€)	803	836	861	887
Serviço da dívida (%)	57	62	68	68

Fonte: CGTP-IN

A consequência foi o aumento da despesa das famílias, num contexto em que as prestações mensais são já altas. O valor médio da prestação vencida (juros mais capital amortizado) foi de 344 euros nos últimos três meses de 2007, mas ascendeu a 451 euros nos contratos celebrados em 2007, segundo o INE, o que representa um valor superior ao salário mínimo em vigor nesta data (403 euros). Uma parte

substancial do rendimento disponível das famílias é desde logo destinada à satisfação das prestações de crédito com a habitação. Os dados do Inquérito às Despesas das Famílias de 2005/2006 revelam que a despesa com a habitação (arrendamento, água, gás e electricidade, despesas de conservação e reparação, etc.) constituía a principal categoria das despesas com perto de 27% do total, mas este Inquérito não cobre as despesas financeiras, o que abrange as importâncias pagas a título de amortização de capital e de pagamento de juros a instituições de crédito por motivo de crédito de habitação.

Esta situação tem pesadas consequências, económicas, financeiras e sociais. A necessidade de reembolsar as dívidas contraídas tem vindo a deprimir o consumo privado, sendo de referir a diminuição do ritmo do crescimento do consumo de bens correntes, incluindo bens alimentares, desde 2005, o que afecta, por sua vez, o investimento. Este estrangulamento da procura interna é mais importante num contexto de travagem de algumas economias para onde se dirigem uma boa parte das nossas exportações, como é o caso de Espanha. Ainda que as famílias tendam a evitar mais o incumprimento no crédito à habitação que noutros tipos de crédito, existe o risco de disparo do rácio de incumprimento junto das instituições financeiras, com o conseqüente aumento das provisões, redução de lucros e diminuição do IRC.

A avaliação do Banco de Portugal, segundo o Relatório de Estabilidade Financeira de 2007, é a de serem limitados os riscos para a estabilidade do sistema financeiro associados às dívidas das famílias. Mas o Banco de Portugal reconhece o impacto social da presente situação, apontando nos estratos mais vulneráveis das famílias as de rendimento mais baixo e os jovens, onde se observa uma elevada relação entre o serviço da dívida (juros mais capital amortizado) e o rendimento.

De acordo com um estudo publicado pelo Banco de Portugal, que usa com fonte estatística os dados do Inquérito ao Património e Endividamento das Famílias 2006-2007 (IPEF), o serviço da dívida de habitação das famílias endividadas é muito elevado nos escalões de rendimentos mais baixos¹. No primeiro escalão, que vai de 375 euros a 500 euros, mais de metade do rendimento mensal é absorvido com despesas de juros e de amortização do capital em dívida. Esta despesa é mais baixa, mas ainda assim superior a 40%, no escalão de 500 a 700 euros. Verifica-se igualmente que é nos escalões etários mais jovens (onde, recorde-se, a precariedade de emprego é mais acentuada) que este peso é mais elevado.

Serviço da dívida de habitação (2006/7)

	%
Escalão de rendimento (euros)	
1 (375-500)	54,9
2 (500-700)	42,2
3 (700-1060)	30,8
4 (1060-1630)	23,7
5 (1630-2630)	17,7
6 (2630)	11,6
Idade	
20-30	34,5
30-40	27,1
40-50	23,4
50-65	17,4
>65	18,3

Fonte: Luísa Farinha com base em dados de IPEF

¹ Luísa Farinha, O Endividamento das Famílias Portuguesas: Evidência recente com base nos resultados do IPEF 2006-2007, Banco de Portugal, Relatório de Estabilidade Financeira 2007.

II. PROPOSTA DE CRIAÇÃO DE UM CRÉDITO BONIFICADO À HABITAÇÃO DE EMERGÊNCIA

A CGTP-IN entende que a situação actual exige medidas específicas concebidas nas ópticas preventivas e reparativas. Numa óptica preventiva, evitando o excessivo endividamento das famílias. Numa óptica de reparação, através de apoios às situações de maior urgência social.

É neste contexto que se propõe uma medida de bonificação de juros destinada a aliviar a situação financeira das famílias mais débeis.

Esta medida deverá assentar nos seguintes princípios:

- **Limitação ao endividamento relativo à habitação:** O endividamento das famílias tem origem quer na habitação quer no consumo, ainda que a primeira seja predominante. A CGTP-IN considera que uma medida de alívio das famílias mais endividadas se deve limitar à habitação por ser socialmente muito mais relevante e envolver um verdadeiro direito social. De facto, a Constituição da República Portuguesa (CRP) consagra o direito (de todos) à habitação (artigo 65º), incumbindo ao Estado, entre outras medidas, programar e executar uma política de habitação. Em Portugal, este direito não foi devidamente concretizado, havendo apenas medidas destinadas aos sectores da população mais carenciados;
- **Garantia pelo Estado de uma taxa de juro fixa:** O apoio às famílias para concretizar o direito à habitação está previsto na CRP quando estabelece que “o Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria” (nº 3 do artigo 65º). A bonificação de juros é um meio que facilita o acesso à habitação própria, tendo existido um regime que cessou em 2002 em relação aos novos empréstimos. Não desapareceu, porém, a obrigação constitucional de facilitar este acesso, nem se afigura que a medida anunciada de aumento do período de amortização dos empréstimos seja suficiente. A garantia de uma taxa de juros fixa significa que o Estado suporta a parte a diferença entre um valor de referência, que tem em conta o valor médio das taxas de mercado mais a margem financeira da banca e o valor garantido. Poderá ter uma natureza transitória na medida em que poderá desaparecer no caso de baixa de taxa de juros;
- **Limitação às famílias mais necessitadas:** Devem ser beneficiadas as famílias mais necessitadas pelo que se deve ter em conta o rendimento familiar. A Constituição refere expressamente que o apoio às rendas deve ter em conta o rendimento familiar (nº3 do artigo 65º) pelo que o mesmo princípio poderá ser adoptado para o apoio ao pagamento de encargos com habitação própria. Saliente-se que o Novo Regime de Arrendamento Urbano (lei nº 6/2006 de 27 de Fevereiro) consagra o apoio aos agregados familiares com mais baixos rendimentos;
- **Complementaridade com outras medidas:** A bonificação de crédito não dispensa naturalmente a existência de uma política de habitação. É uma medida de emergência que em conjugação com outras (como a melhoria do abono de família e o aumento do período de amortização nos empréstimos bonificados em vigor) pode aliviar as condições de aperto de famílias mais vulneráveis.

Nestas condições a CGTP-IN propõe seja fixada em 4% a taxa garantida pelo Estado nos empréstimos à aquisição de habitação própria permanente, tendo como referência a taxa Euribor, sem inclusão da margem bancária. Ou seja, o Estado suporta a diferença entre o valor desta taxa e o valor de 4%.

Em Junho de 2008, a taxa Euribor – 6 meses era de 5,1%, pelo que o Estado suportaria a diferença entre 5,1% e 4%. A CGTP-IN calcula que este apoio do Estado se traduziria numa diminuição de encargos de 10%.

A medida é limitada às famílias mais necessitadas considerando-se serem as que dispõem de mais baixos rendimentos. Seriam apoiadas as famílias cujo rendimento mensal não exceda quatro salários mínimos. O conceito de rendimento é o do regime de atribuição do subsídio de renda. Utiliza-se o rendimento anual bruto corrigido, o qual é obtido pela soma dos rendimentos anuais líquidos, nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares, auferidos por todos os membros do agregado familiar. Este rendimento é corrigido tendo em conta as pessoas do agregado familiar que são dependentes ou portadoras de deficiência, nos termos do Decreto-Lei nº 158/2006 de 8 de Agosto (artigo 5º).

A CGTP-IN considera que este regime, conjugado com o alívio resultante do aumento do período de reembolso dos empréstimos, anunciado pelo Governo, aliviaria os encargos das famílias mais carenciadas.

Teria igualmente efeitos positivos junto da banca porque poderia prevenir o agravamento das situações de incumprimento nos empréstimos às famílias e sustentar a procura de crédito das famílias de mais baixos rendimentos. Por esta razão, não será aceitável que os bancos possam aproveitar (“acomodar” na linguagem usada pelas instituições financeiras) estes apoios para aumentar a margem financeira. Neste sentido, entende-se que os bancos deverão, no mínimo, ser obrigados a não aumentar a margem financeira nos contratos abrangidos pela medida. Deverão igualmente revelar a margem financeira praticada em relação a estes empréstimos. A divulgação da margem deverá abranger quer o período de vigência da medida quer os 6 meses anteriores à sua entrada em vigor.

O financiamento desta medida deverá ser assegurado por receitas de impostos, através de verbas inscritas no Orçamento de Estado.

Junho de 2008