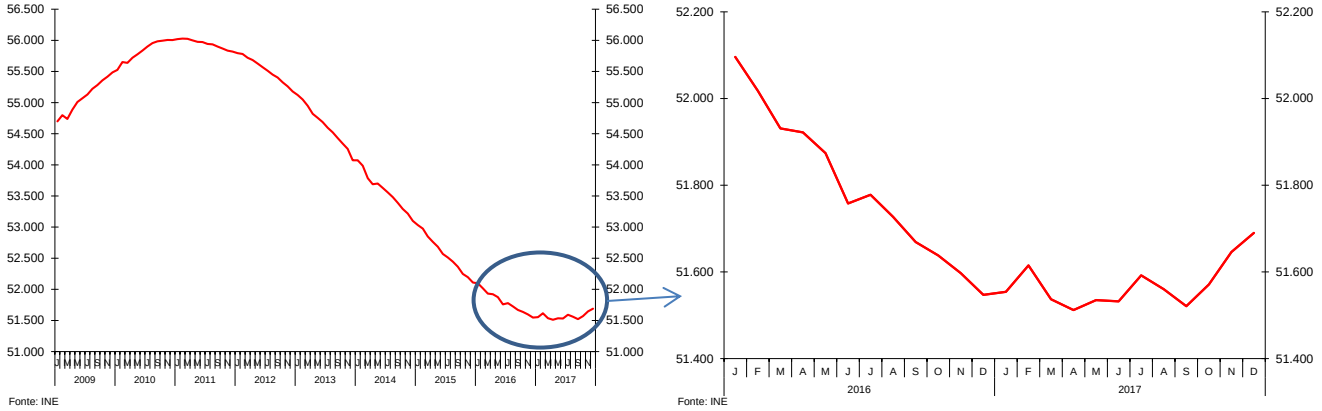
A recuperação do crédito à habitação

Rita Tavares da Silva[1]

Desde fevereiro de 2011, quando registou o valor máximo de 56.028 euros, que o capital médio em dívida no Crédito à Habitação tinha vindo a baixar consecutivamente até atingir o seu mínimo em abril de 2017 (51.512 euros). No entanto, em maio de 2017, esta tendência inverteu-se e o capital médio em dívida relativo a Crédito à Habitação tem vindo a aumentar (51.690 euros em dezembro de 2017) (Gráficos 1 e 2).

Gráficos 1 e 2 – Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação

(euros)



Analisando o *stock* do Crédito à Habitação (Gráfico 3), verifica-se que este tem vindo a diminuir continuamente desde o seu valor máximo em março de 2011 (114.501 milhões de euros), atingindo 93.216 milhões de euros em dezembro de 2017, que é valor mais baixo registado desde fevereiro de 2007 (92.990 milhões de euros). No entanto, esta redução de *stock* desacelerou significativamente nos últimos meses, com a taxa de variação anual a passar de -3,7% em novembro de 2016 para -1,2% em dezembro de 2017 (Gráfico 4).

Gráfico 3 – *Stock* de Crédito à Habitação

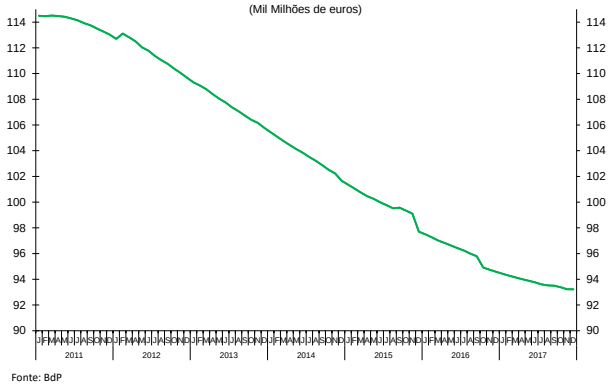
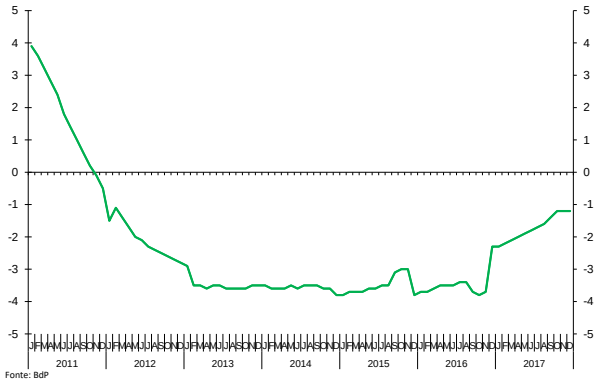


Gráfico 4 – TVA do *stock* do Crédito à Habitação

(%)

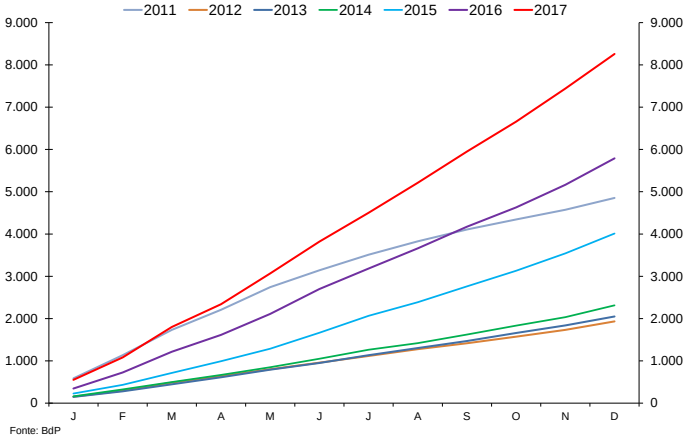


Pese embora o *stock* de crédito à habitação tenha vindo a diminuir, o valor acumulado anual dos novos empréstimos de Crédito à Habitação tem vindo a aumentar desde 2013, registando o valor mais elevado dos últimos sete anos (8.259 milhões de euros) em 2017 (Gráfico 5).

[1] Gabinete de Estratégia e Estudos, Ministério da Economia. As opiniões expressas não coincidem necessariamente com a posição do Ministério da Economia.

Gráfico 5 – Novos empréstimos de Crédito à Habitação – valor acumulado

(milhões de euros)



Os novos empréstimos de crédito à habitação registaram taxas de crescimento anuais elevadas, nomeadamente 73,5% em 2015, 44,3% em 2016 e 42,6% em 2017. Comparando com as variações dos restantes empréstimos a Particulares (Consumo e Outros fins) e a Sociedades não Financeiras (SNF), esta categoria tem aumentos muito superiores nos últimos três anos (Tabela 1 e Gráfico 6).

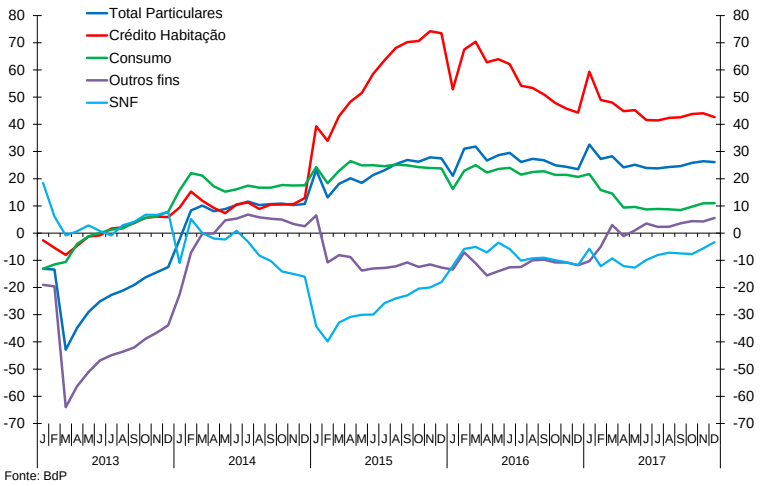
Tabela 1 – Novos empréstimos de Crédito à Habitação
(valor acumulado anual)

	SNF		Particulares						TOTAL	
			Crédito Habitação		Crédito ao Consumo		Crédito para Outros Fins			
	M€	VHA %	M€	VHA %	M€	VHA %	M€	VHA %	M€	VHA %
2005	56.362	-14,3	**17.578**	**-3,7**	3.917	-24,9	6.319	-2,9	84.176	-12,1
2006	58.923	4,5	**18.391**	**4,6**	4.435	13,2	7.129	12,8	88.878	5,6
2007	64.265	9,1	**19.630**	**6,7**	3.750	-15,4	6.758	-5,2	94.403	6,2
2008	61.787	-3,9	**13.375**	**-31,9**	3.842	2,5	5.607	-17,0	84.611	-10,4
2009	46.287	-25,1	**9.330**	**-30,2**	3.256	-15,3	4.544	-19,0	63.417	-25,0
2010	45.556	-1,6	**10.107**	**8,3**	3.780	16,1	4.063	-10,6	63.506	0,1
2011	44.986	-1,3	**4.853**	**-52,0**	2.882	-23,8	3.278	-19,3	55.999	-11,8
2012	45.561	1,3	**1.935**	**-60,1**	2.010	-30,3	3.565	8,8	53.071	-5,2
2013	49.108	7,8	**2.049**	**5,9**	2.167	7,8	2.357	-33,9	55.681	4,9
2014	41.232	-16,0	**2.313**	**12,9**	2.548	17,6	2.417	2,5	48.510	-12,9
2015	33.812	-18,0	**4.013**	**73,5**	3.155	23,8	2.111	-12,7	43.091	-11,2
2016	29.836	-11,8	**5.790**	**44,3**	3.807	20,7	1.862	-11,8	41.295	-4,2
2017	28.844	-3,3	**8.259**	**42,6**	4.225	11,0	1.966	5,6	43.294	4,8
variação 2012-2017		-36,7		326,8		110,2		-44,9		-18,4

Fonte: BdP

Gráfico 6 – Variação homóloga acumulada dos Novos empréstimos de Crédito Habitação

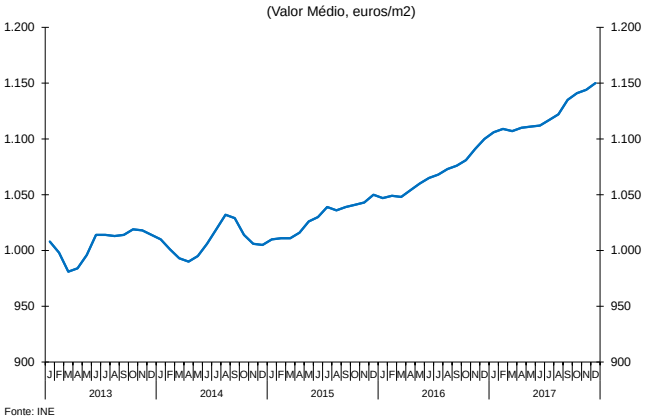
(%)

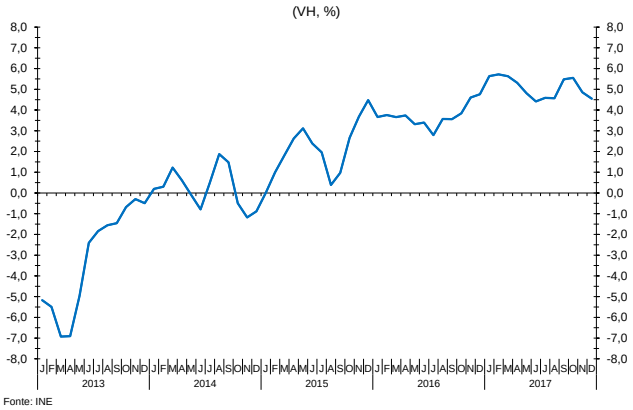


Apesar da concessão do novos empréstimos à habitação estar a aumentar, o valor do *stock* total de crédito à habitação ainda está a reduzir, o que significa que o ritmo de crescimento dos novos empréstimos ainda é inferior ao ritmo das amortizações dos empréstimos de anos anteriores. No entanto, essa diferença é cada vez menor, como se pode verificar pela desaceleração na redução no *stock* de Crédito à Habitação (Gráfico 4).

A Avaliação Bancária na Habitação tem tido uma tendência semelhante à do capital médio em dívida no Crédito à Habitação na medida em que tem vindo a registar crescimento nos últimos três anos. Em dezembro de 2017 atingiu os 1.150 euros/m^2, o valor mais alto registado desde junho de 2011 e que representa um crescimento de 17,2% face ao mínimo registado em março de 2013 (981 euros/m^2) (Gráfico 7). De facto, a variação homóloga do valor médio da avaliação tem vindo a ser positiva desde início de 2015, atingindo 4,5% em dezembro de 2015, 4,8% em dezembro de 2016 e 4,5% em dezembro de 2017 (Gráfico 8).

Gráficos 7 e 8 – Avaliação bancária na Habitação





Quando as avaliações dos bancos aumentam, o montante que o banco está disponível para emprestar no respetivo crédito à habitação é maior, uma vez que a garantia hipotecária subjacente é de maior valor. Por sua vez, esta avaliação também reflete o valor de mercado dos imóveis, que ao aumentar pode também provocar um aumento do respetivo empréstimo concedido e consequentemente, um aumento do capital médio em dívida no crédito à habitação.

Em resumo, verifica-se que:

- em 2017, o nível de concessão de crédito à habitação foi o mais elevado desde o início da crise financeira, sendo necessário recuar até 2010 para se verificarem valores mais elevados;
- o Crédito à Habitação foi o principal motor da recuperação do crédito ao sector privado, com os novos empréstimos a aumentarem 327% desde o seu valor mínimo em 2012. Apenas o Crédito ao Consumo para Particulares registou também variação positiva (110% desde 2012);
- esta aceleração no novo Crédito à Habitação acaba por ter reflexo na tendência mais recente de crescimento do capital médio em dívida do credito à habitação. O aumento dos novos empréstimos deve-se, provavelmente, tanto ao aumento do número de operações de crédito como ao aumento do valor de cada empréstimo;
- esta recuperação do Crédito à Habitação poderá ser explicada por vários fatores, tais como, a melhoria da confiança dos consumidores (com a recuperação da economia e do emprego), a continuação das taxas de juro baixas, a valorização do imobiliário com o crescimento do turismo (aquisição de casas por parte de estrangeiros) e com a atribuição dos vistos gold, e o investimento em imobiliário para rentabilização.