

INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA  
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA



O CRÉDITO À HABITAÇÃO: UMA  
EVIDÊNCIA EMPÍRICA EM PORTUGAL

---

Ana Cristina Fernandes dos Santos Miguel

Lisboa, Janeiro de 2015



INSTITUTO POLITÉCNICO DE LISBOA  
INSTITUTO SUPERIOR DE CONTABILIDADE  
E ADMINISTRAÇÃO DE LISBOA

O CRÉDITO À HABITAÇÃO: UMA  
EVIDÊNCIA EMPÍRICA EM PORTUGAL

---

Ana Cristina Fernandes dos Santos Miguel

Dissertação submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Contabilidade e Gestão de Instituições Financeiras, realizada sob a orientação científica da Professora Doutora Maria Rosário Justino.

Constituição do Júri:

Presidente: Professor Doutor Joaquim Ferrão

Arguente: Doutor Paulo Viegas de Carvalho

Vogal: Doutora Maria do Rosário Justino

Lisboa, Janeiro de 2015

## **Declaração**

Declaro ser a autora desta dissertação, que constitui um trabalho original e inédito, que nunca foi submetido (no seu todo ou qualquer das suas partes) a outra instituição de ensino superior para obtenção de um grau académico ou outra habilitação. Atesto ainda que todas as citações estão devidamente identificadas. Mais acrescento que tenho consciência de que o plágio – a utilização de elementos alheios sem referência ao seu autor – constitui uma grave falta de ética, que poderá resultar na anulação da presente dissertação.

*Posso ter defeitos, viver ansioso e ficar irritado algumas vezes, mas não esqueço de que a minha vida é a maior empresa do mundo. E que posso evitar que ela vá à falência.*

*Ser feliz é reconhecer que vale a pena viver, apesar de todos os desafios, incompreensões e períodos de crise.*

*Ser feliz é deixar de ser vítima dos problemas e se tornar um autor da própria história.*

*É atravessar desertos fora de si, mas ser capaz de encontrar um oásis no recôndito da sua alma.*

*É agradecer a Deus a cada manhã pelo milagre da vida.*

*Ser feliz é não ter medo dos próprios sentimentos. É saber falar de si mesmo. É ter coragem para ouvir um “não”.*

*É ter segurança para receber uma crítica, mesmo que injusta...*

*Pedras no caminho? Guardo todas, um dia vou construir um castelo.*

**Fernando Pessoa**

## **Dedicatória**

Dedico este trabalho a todos que tiveram ao meu lado, que me ajudaram de todas as formas possíveis para que o pudesse concluir. A todas essas pessoas o meu muito obrigado.

## Agradecimentos

Primeiro que tudo quero agradecer aos meus pais, à minha avó Maria e ao meu avô Francisco (onde quer que ele esteja), porque sem eles não teria chegado onde cheguei e nem me seria possível sequer estar a escrever esta dissertação.

Quero agradecer também as minhas irmãs pela paciência em me aturarem naqueles dias em que a paciência já não era muita, por compreenderem o “hoje não posso sair” porque estou a fazer a dissertação.

Como não podia deixar de ser, quero agradecer a todos os meus amigos que me ajudaram e me deram força, me deram apoio, especialmente naqueles dias em que o que mais me apetecia era desistir deste trabalho e ficar por li. A eles o meu muito obrigado.

Quero também agradecer à Patrícia Madureira pela informação que me disponibilizou, e à minha prima Vera, pela preciosa ajuda na recolha bibliográfica indispensável à elaboração desta dissertação.

E por fim, mas não menos importante, quero agradecer à Professora Maria de Fátima Mosca e à Professora Maria Rosário Justino por toda a orientação que me deram neste trabalho. Sem a compreensão delas em tentar ultrapassar os obstáculos que surgiram logo no início com a entrega do projeto para a realização desta dissertação, nada disto seria possível. Um muito obrigado à Professora Fátima pela paciência e atenção na troca de *e-mails* com as minhas dúvidas infindáveis, e por toda a sua dedicação.

Um muito obrigado a todos os outros que, de alguma forma, contribuíram para que a elaboração deste trabalho fosse possível.

## RESUMO

A dissertação baseia-se no estudo do crédito à habitação em Portugal, e divide-se em quatro partes.

Na primeira parte iremos fazer uma primeira abordagem ao crédito. Irá ser referido qual a sua evolução histórica e a sua origem etimológica, quais as modalidades de crédito existentes, será abordado ainda os elementos do crédito (montante, juro, prazo, aplicação, risco e garantia) e por último irá ser referido os tipos de instituições de crédito existentes em Portugal.

A segunda parte da dissertação irá abordar o crédito à habitação. Iremos passar duma análise geral do crédito, para uma análise mais específica, que irá incidir na modalidade do crédito à habitação, como foi anteriormente referido. Primeiro iremos começar por referir a importância e a evolução do crédito à habitação, e por último iremos referir os componentes do crédito à habitação, que são: o regime do crédito à habitação, as taxas de juros, as prestações, as modalidades de reembolso, as garantias, a moratória, e reembolso antecipado e transferência de crédito.

Na terceira parte da dissertação será feito um enquadramento de Portugal de forma a introduzir alguns dados para posteriormente serem analisados na evidência empírica. Será referida a localização de Portugal, a forma como está organizado administrativamente, qual a sua evolução demográfica e a forma em como a população se distribui.

Por ultimo, na quarta parte da dissertação será feita a evidência empírica. Irão ser analisados os montantes dos empréstimos atribuídos às empresas e aos particulares, isolando posteriormente apenas os montantes que se referem ao crédito à habitação. Em seguida serão analisadas as taxas de juros e a taxa de desemprego, bem como a repartição territorial do crédito vencido, e por último será analisada a repartição territorial do número de devedores do crédito à habitação.

Nesta parte será feita também uma simulação de um crédito à habitação onde serão calculados os custos caso este empréstimo tivesse iniciado em 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013. Esta simulação permite analisar qual dos anos anteriormente referidos, seria o melhor cenário para se contrair um empréstimo, que como poderemos ver será o ano de 2013.

Palavras-chave:

Crédito, Crédito à habitação, Taxas, Portugal

## **ABSTRACT**

The thesis is based in the study of the housing credit in Portugal, and it is divided in four parts.

In the first part we'll do a first approach to credit. It will be mentioned its historical evolution and its etymological origin, which are the existing credit modalities. The elements of credit will also be mentioned (amount, interest, period of time, application, risk and guaranty) and at last it will be referred the types of existing credit institutions in Portugal.

The second part of the thesis will deal with housing credit. We shall pass from a general analysis of credit, to a more specific one, which will affect on the residence credit form, as previously mentioned. Firstly we shall start referring the components of the residence credit, which are: the housing credit rule, the interest rates, the installments, the reimbursement forms, the warranties, the moratorium, and the anticipated reimbursement and the transference of credit.

In the third part of the thesis a framework of Portugal will be made in order to introduce some data for later to be analyzed in the empiric evidence. The localization of Portugal will be referred, the way it is organized administratively, its demographic evolution and the way its population is distributed by regions.

At last in the fourth part of the thesis it will be made an empiric evidence.

The amounts of loans put down to companies and to private people will be analyzed, isolating later only the amounts that are referred to the housing credit. Next the interest rates and unemployment rates, as well as how the territorial distribution of credit due will also be analyzed. At last the territorial distribution of the number of housing credit will be analyzed too.

A housing credit simulation will be made where the costs will be as if the loan had started in 2009,2010,2011,2012 and 2013, and the respective conclusions will be taken. This simulation allows us to analyze which one of the years previously would be the best scenario to obtain a loan which as we will see will be the year of 2013

Key words:

Credit, housing credit, taxes, Portugal

# Índice

<b>1. Introdução.....</b>	<b>18</b>
1.1. Objeto da dissertação .....	18
1.2. Objetivo da dissertação.....	18
1.3. Metodologia utilizada .....	18
1.4. Estrutura do trabalho.....	19
<b>2. O crédito.....</b>	<b>20</b>
2.1. O crédito: a sua evolução histórica e a sua origem etimológica .....	20
2.2. Modalidades de crédito.....	24
2.3. Elementos do crédito: montante, juro, prazo, aplicação, risco e garantia .....	28
2.4. Tipos de Instituições de Crédito.....	31
<b>3. O crédito à habitação .....</b>	<b>35</b>
3.1. A importância e a evolução do crédito à habitação .....	35
3.2. Componentes do crédito à habitação .....	38
3.2.1. Regimes do crédito à habitação .....	38
3.2.2. Taxas de Juros .....	41
3.2.3. Prestações.....	42
3.2.4. Modalidades de reembolso .....	44
3.2.5. Garantias .....	45
3.2.6. Moratória.....	45
3.2.7. Reembolso antecipado e transferência de crédito .....	46

<b>4. Enquadramento do país em análise, para a evidência empírica – Portugal</b> .....	47
4.1. Localização de Portugal.....	47
4.2. Organização administrativa.....	50
4.3. Evolução Demográfica .....	55
4.4. Distribuição da População.....	68
<b>5. Evidência Empírica: O crédito à habitação em Portugal</b> .....	71
5.1. Análise de Dados .....	71
5.2. Simulação de Empréstimo.....	85
<b>6. Conclusões</b> .....	95
Referências Bibliográficas.....	98

## Índice de Figuras

Figura 2. 1 - Modalidades do crédito bancário.....	25
Figura 2. 2 - Elementos do crédito .....	29
Figura 2. 3 - Instituições de crédito.....	33
Figura 4. 1 - Localização de Portugal continental e dos seus Arquipélagos .....	49
Figura 4. 2. – Arquipélago da Madeira      Figura 4. 3 – Arquipélago dos Açores .....	49
Figura 4. 4 - Organização Administrativa de Portugal continental.....	51
Figura 4. 5 - Organização Administrativa da Região Autónoma dos Açores .....	52
Figura 4. 6 - Organização Administrativa da Região Autónoma da Madeira .....	52
Figura 4. 7- Divisão do país em NUTS II e NUTS III.....	54
Figura 4. 8– Projeção da População Residente (nº) para o ano 2020 .....	62
Figura 4. 9 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2030 .....	63
Figura 4. 10 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2040 .....	63
Figura 4. 11 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2050 .....	63
Figura 4. 12 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2060 .....	64
Figura 4. 13– Pirâmide etária Portugal ano 2007 e 2012.....	66
Figura 4. 14 – População residente por grupo etário .....	67
Figura 4. 15 – Densidade Populacional em Portugal no ano de 2012 .....	70

## Índice de Gráficos

Gráfico 4. 1 – Estimativa da População residente em Portugal em 2012 .....	55
Gráfico 4. 2 – Evolução da população residente em Portugal .....	56
Gráfico 4. 3 - Número de óbitos e nados vivos durante o período de 2007 a 2012 .....	58
Gráfico 4. 4 - Taxa bruta de natalidade e mortalidade em Portugal .....	60
Gráfico 4. 5 – Taxa de crescimento migratório (%).....	61
Gráfico 4. 6 – Taxa de Natalidade, Mortalidade, Crescimento natural, Crescimento migratório e Crescimento efetivo.....	62
Gráfico 4. 7– Evolução da proporção da população jovem e idosa em Portugal nos anos 1960 até 2012 .....	65
Gráfico 4. 8 – População Portuguesa ano 2007 e 2012 .....	65
Gráfico 5. 1 – Montante de empréstimos a empresas e particulares em Portugal .....	71
Gráfico 5. 2 – Empréstimos a empresas e particulares (2003 e 2013).....	72
Gráfico 5. 3 – Montante de empréstimos a particulares, por finalidade, em Portugal .....	73
Gráfico 5. 4 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos a famílias (saldos em fim de trimestre) .....	74
Gráfico 5. 5 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos a famílias (saldos em fim de trimestre) .....	74
Gráfico 5. 6 – Taxa de desemprego .....	76
Gráfico 5. 7 – Evolução da Taxa Euribor (média) .....	77
Gráfico 5. 8 – Evolução da Taxa Euribor (valores mensais).....	78
Gráfico 5. 9 - Taxas de juro sobre novas operações de empréstimos (média anual) no crédito à habitação.....	79
Gráfico 5. 10 - Repartição territorial dos rácios de crédito vencido das famílias, no crédito à habitação (% em fim de trimestre - Dezembro) .....	80

Gráfico 5. 11 - Repartição territorial dos rácios de crédito vencido das famílias, no crédito à habitação (% em fim de trimestre - Dezembro) .....	80
Gráfico 5. 12 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos (número de devedores).....	82
Gráfico 5. 13 – Endividamento em Portugal .....	83

## Índice de Quadros

Quadro 2. 1 - Prazo das operações .....	26
Quadro 3. 1 - Regimes de crédito.....	40
Quadro 4. 1 – População residente em Portugal .....	57
Quadro 4. 2 – Taxa bruta de natalidade, mortalidade e taxa de crescimento natural em Portugal.....	59
Quadro 4. 3 – Distribuição da população residente por NUTS I e II nos anos 2011 e 2012 .....	68
Quadro 5. 1 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos a famílias (saldos em fim de trimestre) .....	75
Quadro 5. 2 – Taxa de desemprego por regiões .....	76
Quadro 5. 3 - Repartição territorial dos rácios de crédito vencido das famílias, no crédito à habitação (% em fim de trimestre - Dezembro) .....	81
Quadro 5. 4 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos (número de devedores).....	81
Quadro 5. 5 – Endividamento em Portugal .....	83
Quadro 5. 6 – Taxas Euribor a aplicar na simulação .....	85
Quadro 5. 7 – Cenários da simulação .....	92

## **Lista de abreviaturas**

EURIBOR - *European Interbank Offered Rate*

INE - Instituto Nacional de Estatística

LIBOR - *London Interbank Offered Rate*

PORDATA – Base de Dados de Portugal Contemporâneo

RAB - rendimento anual bruto

RGISF - Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras

# **1. Introdução**

O tema a desenvolver nesta dissertação será o crédito à habitação.

O que me levou a escolher este tema foi o facto de este tipo de crédito ser o mais importante na vida de uma família pois, para além de ser a despesa que mais pesa no orçamento de uma família, é um dos compromissos financeiros mais importantes na vida de uma pessoa, pois pode ser, em termos monetários, o maior investimento efetuado em toda a sua vida, e tem uma longa duração.

O acesso a uma habitação é uma necessidade básica de um ser humano, daí merecer o nosso interesse.

## **1.1. Objeto da dissertação**

Nesta dissertação o objeto de estudo será analisar o crédito à habitação em Portugal, ou seja todos os elementos/características/componentes desta modalidade de crédito, que ocorram em território português, no período estabelecido para a análise.

## **1.2. Objetivo da dissertação**

Com a elaboração desta dissertação, é nosso objetivo analisar o crédito à habitação em Portugal, e tentar perceber quais as tendências desta modalidade de crédito e as evoluções que tem sofrido a longo dos últimos anos, devido ao ambiente económico e à atual conjuntura que o país enfrenta. Para tal irão ser analisados parâmetros como as taxas de juros e a taxa de desemprego, a repartição territorial do crédito vencido, a repartição territorial do número de devedores do crédito à habitação, entre outros aspetos.

## **1.3. Metodologia utilizada**

No que diz respeito à metodologia, esta recai numa evidência empírica, onde será estudado o crédito à habitação em Portugal. Este processo será feito através da análise estatística de

dados recolhidos do Banco de Portugal, do INE - Instituto Nacional de Estatística e da PORDATA – Base de Dados de Portugal Contemporâneo.

Importa referir ainda que será um estudo descritivo, pois é pretendida uma explicação da relação “causa-efeito” de fenómenos, e será uma abordagem quantitativa pois pretendemos descobrir e classificar a relação entre variáveis que iremos investigar.

#### **1.4. Estrutura do trabalho**

Relativamente à estrutura do trabalho, iremos começar por fazer um pequeno enquadramento sobre o crédito, seguido duma abordagem mais aprofundada sobre o crédito à habitação, onde iremos referir a sua importância e evolução seguido da sua importância. Depois desta fase, iremos fazer um enquadramento relativamente a Portugal referindo como este se organiza administrativamente, a sua evolução demográfica e a forma como a população se distribui e por último será feita a evidência empírica onde serão analisadas as taxas de juros e a taxa de desemprego, bem como a repartição territorial do crédito vencido, e por último será analisada a repartição territorial do número de devedores do crédito à habitação.

Será ainda feita uma simulação de um crédito à habitação onde serão calculados os custos caso este empréstimo tivesse iniciado em 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013, e serão tiradas as respetivas conclusões.

## 2. O crédito

Neste capítulo irá ser abordado o crédito de uma forma geral. Irá ser referida a sua evolução histórica, bem como a sua origem etimológica. Em seguida irão ser referidas as modalidades de crédito existentes segundo dois autores. Serão ainda aprofundados os elementos do crédito: o montante, o juro, o prazo, a sua aplicação, o risco e a garantia, e por último irão ser mencionados diversos tipos de instituições de crédito.

### 2.1. O crédito: a sua evolução histórica e a sua origem etimológica

O crédito tem um papel muito importante na sociedade atual. Este permite o desenvolvimento e o crescimento da sociedade, dado que disponibiliza tanto às famílias (particulares) como às empresas, meios para que se possam financiar, algo que não seria possível com os recursos que estes dispõem.

Segundo Rivoire (1995) os bancos concedem crédito às empresas ou aos particulares de modo a que estes possam realizar determinada operação ou superarem dificuldades de tesouraria.

Segundo Pereira (2011:15)

O crédito surge como uma das componentes fundamentais de qualquer economia, pois cria oportunidades de consumo e investimento, essenciais para particulares e empresas. Por outro lado, tem associada uma série de possíveis riscos, nomeadamente para quem concede, pois pode não reaver o capital, nem a respetiva remuneração.

Decoster (1969) afirma que, o facto de o devedor apresentar garantias, pode diminuir os riscos, mas não os elimina totalmente.

Para uma melhor perceção do tema iremos passar ao significado da palavra crédito. A palavra crédito deriva da palavra “credere”, que tem como significado acreditar, confiar. Segundo o dicionário de língua portuguesa Infopédia, crédito significa: “1. Confiança que nos inspira alguém ou alguma coisa, 2. Boa reputação, 3. Autoridade profissional, 4. Aquilo que na sua escrita o comerciante tem que haver, 5. Facilidade de adquirir dinheiro por empréstimo, 6. Autorização para fazer despesas.” Mas como este trabalho irá incidir sobre o crédito bancário, este mesmo dicionário apresenta a seguinte definição: “operação pela qual um banco põe determinada soma à disposição do beneficiário, com a garantia de

este lhe pagar os juros convencionados e de lhe restituir, na data fixada para o reembolso, importância correspondente à que havia sido emprestada.

Variados autores apresentam mais definições para a palavra crédito, que iremos indicar de seguida:

Pires (1995:181) afirma que

o crédito consiste numa troca em que não há simultaneidade entre prestação e contraprestação, ou seja, o conceito de crédito analisa-se em duas prestações separadas pelo tempo. A existência da prestação e da contraprestação é uma exigência de qualquer troca económica: dá-se um bem ou presta-se um serviço e recebe-se um outro bem ou obtém-se um outro serviço

e Nunes (2010:1.6) afirma que

em geral, o crédito corresponde a uma troca, desfasada no tempo: pressupõe a entrega inicial de algo (bem, serviço ou dinheiro), num dado momento, tendo como contrapartida o recebimento, em data futura, de um determinado valor (que também pode ser um bem, serviço ou dinheiro).

O art. 2 al. a) do decreto-lei nº 359/91, de 21 de Setembro define crédito como “meio do qual um credor concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de deferimento de pagamento (...)”

Como podemos verificar, numa relação de crédito, existe sempre um credor e um devedor. O credor tem o direito de receber algo (bem, serviço ou dinheiro) e o devedor tem a obrigação de pagar algo (bem, serviço ou dinheiro).

Mas como referimos anteriormente, este trabalho irá incidir sobre o crédito bancário, então iremos abordar esta definição também.

O crédito bancário tem uma característica particular em relação ao crédito, uma vez que o credor é sempre um banco.

Um dos autores citado anteriormente, define o crédito bancário como o crédito

mediante o qual os bancos financiam as actividades económicas da sua clientela (operações activas de crédito). (...) Sob uma perspectiva mais jurídica, (...) baseia-se num conjunto de contratos que têm como objectivo prestações em dinheiro, tanto por parte do banco como por parte do cliente. (Pires 1995:183).

Já Pereira (2000) afirma que o crédito bancário é “um contrato através do qual um banco, creditante, constitui a favor do seu cliente, creditado, por um período de tempo, determinado ou não, uma disponibilidade de fundos que este poderá utilizar se, quando e como entender conveniente”

Na opinião de Nunes (2010),

O crédito bancário é uma operação comercial que tem como objectivo a realização de lucro. (...) é o direito que um banco adquire, através de uma entrega inicial em dinheiro (real ou potencial) a um cliente, de receber desse cliente, o devedor, em datas futuras, uma ou várias prestações de dinheiro cujo valor total é igual ao da entrega inicial, acrescido do preço fixado para este serviço

Como podemos verificar, numa relação de crédito bancário, existe um credor, que é o banco, e um devedor, que podemos chamar de cliente. O banco entrega ao cliente dinheiro, e o cliente por sua vez paga ao banco o valor inicialmente entregue mais os juros, que serão o lucro do banco

Em suma, como podemos verificar pelas definições apresentadas anteriormente, a palavra-chave do crédito é a confiança. “Para que se crie uma relação de crédito (...) é necessário que o credor tenha confiança no devedor, isto é, que acredite que este lhe vai pagar conforme o acordo.” (Nunes, 2010:1.8).

Na perspectiva do creditado, ou seja, quem pede o crédito, a principal função do crédito é permitir ao creditado usufruir um montante de crédito que ele poderá utilizar ou não quando e como bem entender. Na perspectiva do creditante, ou seja, o banco, o crédito possibilita a obtenção de uma remuneração. Este, irá cobrar uma comissão, se bem que o principal lucro advém dos juros. (Pereira 2000)

A título de curiosidade, e segundo Pereira (2000), é importante referir que o primeiro estudo sobre a abertura de crédito foi realizado por J. G. Pinto Coelho (1950)

Em seguida vamos nos restringir mais para a vertente histórica do crédito.

Tendo em conta a opinião de Tavares (1988), a história do crédito está ligada à evolução dos povos. Recuando aos tempos primórdios, já era utilizada moeda como instrumento de troca. Temos por exemplo as trocas por moedas cunhadas em ouro.

Já Ramirez (2011) afirma que durante a idade média, já eram muitos os camponeses (pessoas com escassos recursos) que recorriam a empréstimos para fazer face a despesas de primeira necessidade. Para tal, penhoravam os poucos bens que possuíam.

Cabido (1999) afirma que “a origem do crédito é bastante antiga e quase que remota aos primórdios da civilização.” Primeiramente baseou-se numa promessa de pagamento, com base numa espécie de código de honra, que se prolongou ao longo dos tempos.

Tenta em conta a opinião de Santos, Barbosa, Cruz e Damas (2009) na Grécia e na Roma antigas, existem evidências de que nesse período se realizavam transações financeiras como empréstimos a dinheiro e notas de crédito, mas o crédito em grande escala só se expressava no comércio marítimo.

Foram os romanos que, como grande especialistas em direito, coube a tarefa da criação de modelos de crédito mais modernos e generalizados. É mais tarde, com o aparecimento dos primeiros bancos e com a criação da letra de câmbio que se dá o grande arranque universal do crédito, após a última grande guerra o crédito enraizou-se nas relações nacionais e internacionais. (Cabido 1999)

Em meados do século XIX alguns comerciantes dos Estados Unidos da América começaram a vender os seus produtos a prestações, e o crédito começou a desenvolver-se. Contribuiu também para este desenvolvimento, o processo revolucionário industrial do século XIX, uma vez que a economia precisava de colocar no mercado com maior rapidez os produtos, e também em maior quantidade. (Ramirez 2011).

Nesta altura existia um estigma que o crédito era apenas para os pobres, na opinião de Moreira (2011), mas esta ideia começou a deixar de fazer sentido com o aparecimento do automóvel, uma vez que até as pessoas com mais posses necessitavam de crédito para adquirir este tipo de bens, considerados então como luxo. Foram assim mudados os hábitos de consumo e surgiu este novo modo de financiamento no mercado americano.

Mas na Europa, o crédito não foi tão bem visto desde o início como no mercado americano. Fatores como hábitos de consumo, religião, cultura, e agregado familiar, influenciaram a aceitação do crédito na Europa. Estávamos frente a duas mentalidades

distintas: na europa do sul uma mentalidade católica e na europa do norte uma mentalidade protestante.

O Reino Unido foi o primeiro país da Europa a aceitar sem reticências o crédito. Segundo Moreira (2011) as proibições morais desapareceram e todas as pessoas começaram a reconhecer a necessidade da utilização do crédito e as suas vantagens.

Em Portugal, a expansão do crédito deu-se na década de 90, expansão esta um pouco tardia comparativamente com os países estados-membros da União Europeia, acompanhando a liberalização dos mercados financeiros e o aumento dos rendimentos das famílias. (Marques, Neves, Frade, Lobo, Pinto, Cruz 2000)

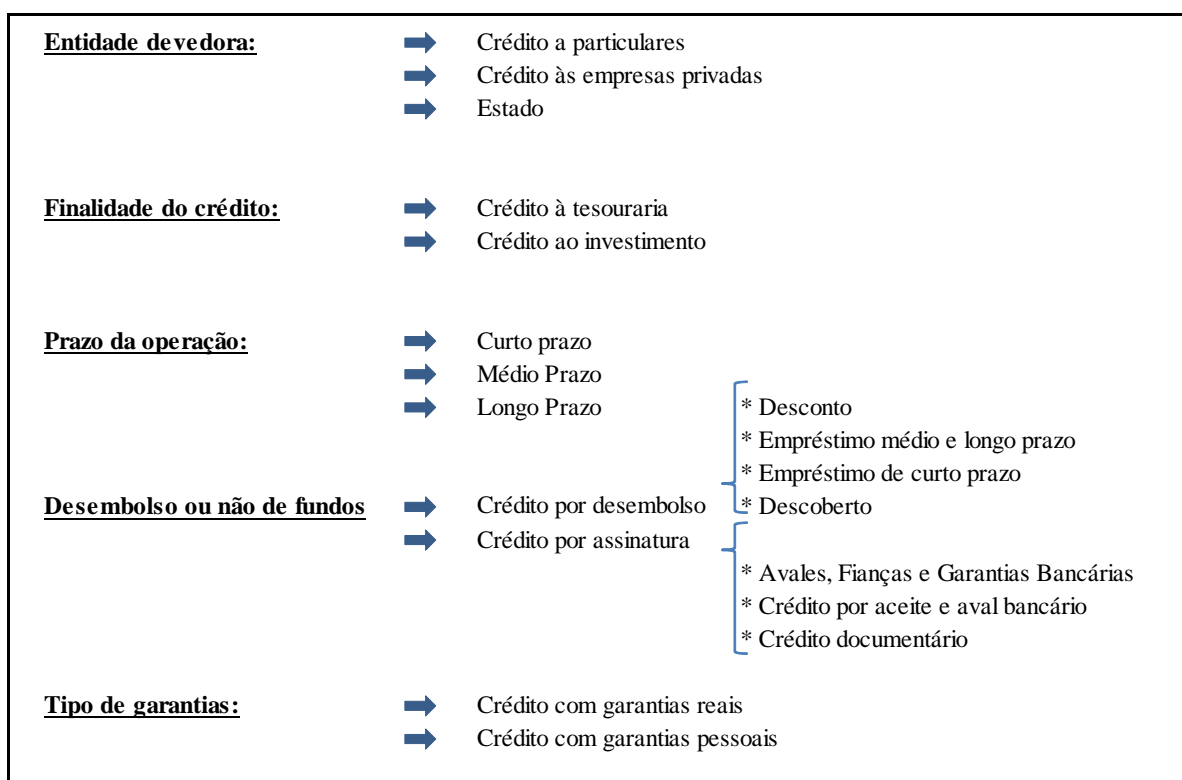
Nos dias de hoje, o contrato de abertura de crédito bancário, é a forma mais utilizada na concessão de crédito por parte dos bancos aos seus clientes, conforme nos diz Pereira (2000). Segundo esta autora, o crédito bancário surgiu do contrato mútuo, “como uma das suas modalidades, do qual se autonomizou atendendo à sua causa-função própria”.

## **2.2. Modalidades de crédito**

Existem vários critérios para classificar e desenvolver as modalidades de crédito. Iremos ter em conta a opinião dos autores Taborda, Casanova, Nunes, Cruz, Simões e Antunes (2007) e Leitão, Morais, Resende (1996).

Taborda [et al.] (2007) classifica as modalidades de crédito quanto à entidade devedora, quanto à finalidade do crédito, quanto ao prazo de duração do crédito, quanto à existência de desembolso ou não de fundos e quanto ao tipo de garantias, conforme podemos observar na figura que se segue (figura 2.1).

Figura 2. 1 - Modalidades do crédito bancário



Fonte: adaptado Taborda [et al.] (2007:3.2)

Quando na figura anterior afirmamos como **entidade devedora** os particulares, estes apresentam pedidos de crédito muito específicos, como por exemplo, para a compra de uma habitação, para aquisição de um carro, para aquisição de equipamentos como computadores, ou grandes eletrodomésticos.

No que diz respeito às empresas privadas, estas solicitam financiamento para por exemplo, investimentos nos seus ativos fixos tangíveis.

No que se refere ao **crédito por finalidade** (de apoio à tesouraria e ao investimento) este está relacionado com as empresas e prende-se ao facto da necessidade de adquirir por exemplo matérias-primas ou mão-de-obra no caso do crédito à tesouraria, e por exemplo aquisição de máquinas, serviços, patentes, entre outros, no caso do crédito ao investimento.

Relativamente ao **prazo das operações**, se o prazo de vencimento não exceder um ano considera-se que é um crédito de curto prazo. Se o prazo de vencimento for superior a um ano, mas inferior a cinco anos, considera-se que é um crédito de médio prazo, e por último, se o prazo de vencimento exceder os cinco anos, considera-se que é um crédito de longo prazo (quadro 2.1).

Quadro 2. 1 - Prazo das operações

<p><b>O crédito a curto prazo</b></p>	<p>Deve financiar o capital circulante das empresas e o consumo dos particulares</p>
<p><b>O crédito a médio prazo</b></p>	<p>É utilizado em situações intermédias, em que a natureza da actividade ou empreendimento e/ou circunstâncias em que se actua justificam o alongamento do crédito a curto prazo ou o encurtamento do crédito a longo prazo</p>
<p><b>O crédito a longo prazo</b></p>	<p>É utilizado no financiamento da formação bruta de capital fixo, como, por exemplo, a aquisição de habitação própria, no caso dos particulares, a instalação de uma unidade siderúrgica ou um empreendimento mineiro, no caso de empresas, etc.</p>

Fonte: adaptado Taborda [et al.] (2007:3.6)

Quanto ao **desembolso ou não de fundos**, pode ser distinguido o crédito por desembolso e o crédito por assinatura. No primeiro caso existe mobilização direta dos recursos próprios e dos recursos alheios, e no crédito por assinatura não.

Por ultimo, no que se refere ao **tipo de garantias**, o banco pode ou não solicitar uma garantia, conforme a solvabilidade do cliente. As garantias podem ser reais (hipotecas, penhor mercantil, consignação de rendimentos) ou pessoais (fiança, aval).

É importante referir que o facto de existir garantias não elimina o risco de crédito.

Abordando agora a perspetiva de Leitão [et al.] (1996), este autor classifica as modalidades de crédito da seguinte forma:

- Crédito a particulares
  - Crédito ao consumo
  - Conta ordenado

- Crédito à habitação
- Crédito a empresas
  - Financiamento «spot» ou «hot money»
  - Descoberto
  - Conta corrente caucionada
  - Financiamento a médio e longo prazo
  - Empréstimos cristal
  - Papel Comercial
  - Créditos Documentários

Em seguida iremos explicar em que consiste cada uma destas modalidades.

O **crédito ao consumo** é o financiamento de um bem durável, como por exemplo um eletrodoméstico ou um automóvel. Em relação à **conta ordenado**, acaba de certa forma por também ser um crédito ao consumo, uma vez que existe a possibilidade de antecipação do ordenado, sendo que o risco de crédito é coberto pelo recebimento regular do ordenado. Os juros serão pagos apenas pelas utilizações. Por último, dentro dos créditos a particulares, temos o **crédito à habitação**. Este tipo de crédito está direcionado para a aquisição, construção ou obras de beneficiação, de recuperação ou de ampliação de habitações.

Relativamente ao crédito às empresas, temos o **financiamento «spot» ou «hot money»** que é um financiamento de curto prazo para por exemplo, necessidades pontuais de tesouraria das empresas. Em relação ao **descoberto bancário**, “é a operação pela qual a instituição de crédito consente que a empresa saque, para além do saldo existente na conta de que é titular, até um certo limite e por um determinado prazo” (ibid:145).

Relativamente à **conta corrente caucionada**, neste financiamento existe um contrato e uma livrança da parte da empresa à disposição do banco. A conta utilizada não é a de depósitos à ordem mas sim uma conta aberta para este efeito.

No que diz respeito ao **financiamento a médio e longo prazo**, normalmente o objetivo principal deste tipo de crédito é o reforço da estrutura dos capitais permanentes da empresa, e fazer investimentos.

À tomada de fundos por períodos de três e seis meses, com renovações consecutivas até ao fim do prazo acordado, chamamos de **empréstimo de cristal**.

No que toca ao **papel comercial**, este é um título de crédito sobre quem emite, com prazo fixo, inferior a dois anos.

Por último, temos o **crédito documentário**, que “é um instrumento de crédito pelo qual um banco (emitente) se responsabiliza, sob ordem do seu cliente (ordenador) a pagar determinada quantia ao vendedor (beneficiário) geralmente por intermediário de outro banco)” (ibid:152).

### **2.3. Elementos do crédito: montante, juro, prazo, aplicação, risco e garantia**

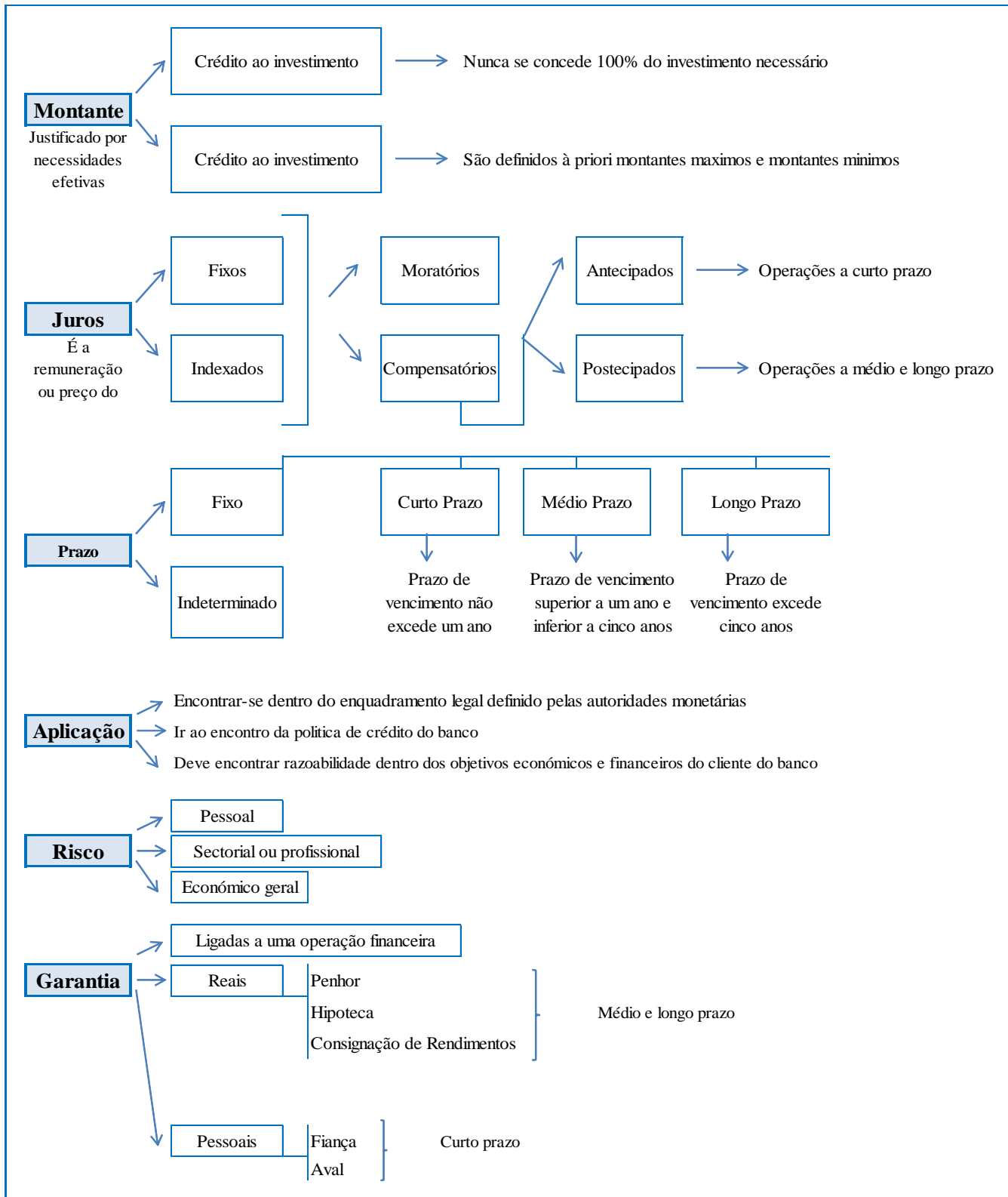
Tendo em conta o autor Vaz (1999), são seis os elementos que definem o crédito. Eles são:

- Montante
- Juro
- Prazo
- Aplicação
- Risco
- Garantia

É de reforçar ainda que estes elementos não estão isolados entre si mas sim correlacionados. (Taborda [et al.] 2007)

Na figura que se segue (Figura 2.2) podemos observar de forma esquemática os elementos do crédito.

Figura 2. 2 - Elementos do crédito



Fonte: elaboração própria com base em Vaz (1999)

Como podemos observar na figura 2.2 o **montante** de qualquer crédito “deve ser justificado por necessidades efectivas e adequado a essas necessidades, sem o que se abre a

possibilidade a excessos que poderão ocasionar prejuízos” (Vaz 1999:133). No crédito ao investimento não é hábito conceder-se os 100% do valor necessário. É solicitado ao cliente que participe também com capitais próprios.

Em relação aos **juros**, esta é a remuneração ou o preço do crédito. Quanto mais elevado é o risco de crédito, mais elevados serão os juros.

As taxas de juro dividem-se em taxas de juro fixas e taxas de juro indexadas. As taxas de juros fixas são aquelas que nunca se alteram durante toda a vida da operação e as taxas de juros indexadas, ao contrário das fixas, podem variar ao longo da operação, dependendo das variações registadas nos indexantes. São exemplos de indexantes a EURIBOR (*European Interbank Offered Rate*) e LIBOR (*London Interbank Offered Rate*).

Os juros podem também ser classificados como juros compensatórios e juros moratórios. Os juros compensatórios são os juros que a legislação bancária considera como remuneração pelo crédito efetuado. Os juros moratórios são aqueles que o cliente tem que pagar caso se atrase na entrega da contraprestação.

Dentro dos juros compensatórios, estes ainda podem ser classificados consoante o período em que são cobrados. Se estes forem cobrados no início do período do empréstimo, denominam-se por juros antecipados, se forem cobrados no final do período ou períodos do contrato, denominam-se juro postecipados. É importante referir ainda que os juros antecipados são normalmente utilizados em operações de curto prazo e os juros postecipados em operações de médio a longo prazo.

Iremos falar agora relativamente ao **prazo**. O crédito pode ter um prazo fixo ou um prazo indeterminado. No caso dos créditos com prazo fixo, este é fixado quando a operação é contratada e é feito com base na duração da vida económica do objeto a financiar e na capacidade do cliente gerar fundos para o reembolso da verba solicitada e dos juros.

Assim como Taborda [et al] 2007, também Vaz (1999) partilha das mesmas definições relativamente à divisão do prazo.

No que diz respeito aos créditos com prazo indeterminado, estes normalmente são utilizados para operações de financiamento à tesouraria ou do fundo de maneiro das empresas. Este tipo de crédito é efetuado a 6 meses, com a possibilidade de ser renovado com pré-aviso de 15 dias. A denúncia deste contrato pode ser efetuada por qualquer uma das partes.

Relativamente à **aplicação** do crédito, ou seja, a sua finalidade, esta deve obedecer a três aspetos, conforme podemos ver na figura 2.2 eles são:

- Encontrar-se dentro do enquadramento legal definido pelas autoridades monetárias
- Ir ao encontro da política de crédito do banco
- Deve encontrar razoabilidade dentro dos objetivos económicos e financeiros do cliente do banco

Em relação ao **risco**, podemos referir três tipos: o risco pessoal, o risco sectorial ou profissional, e por ultimo o risco económico geral. O risco pessoal está relacionado com a honorabilidade do devedor, com a sua situação económico-financeira, ao seu profissionalismo, ao seu património e ao montante dos capitais próprios envolvidos. O risco sectorial ou profissional está relacionado com a situação conjuntural do sector económico em que se situa o devedor, uma vez que podem ocorrer alterações bruscas que podem modificar as condições de exploração, como por exemplo, escassez de matérias-primas e alteração súbita de preços. Em relação ao risco económico geral, este está relacionado com a situação conjuntural da economia em que se situa o devedor.

Por último, iremos falar das **garantias**. Como também já referimos anteriormente citando Taborda [et al.] (2007), as garantias podem estar ligadas a uma operação financeira, podem ser garantias reais ou garantias pessoais. São exemplos de garantias ligadas a uma operação financeira, o desconto de uma letra, o leasing, e o financiamento de stocks através de warrants. Em relação às garantias reais, são exemplos um penhor, uma hipoteca e consignação de rendimentos. Nas garantias pessoais são exemplos a fiança ou o aval.

Por norma nos créditos de curto prazo é usual a utilização de garantias pessoais e nos créditos de médio e longo prazo garantias reais.

É relevante referir ainda que as garantias podem ser solicitadas no contrato de crédito ou durante a vida do contrato, caso a situação do cliente evolua desfavoravelmente.

## **2.4. Tipos de Instituições de Crédito**

Segundo Pires (1994) com a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 298/92 de 31 de Dezembro a classificação das entidades financeiras deixou de se classificar em instituições

de crédito, instituições parabancárias e auxiliares de crédito, e passou a classificar-se apenas de duas formas:

- Instituições de crédito e
- Sociedades financeiras.

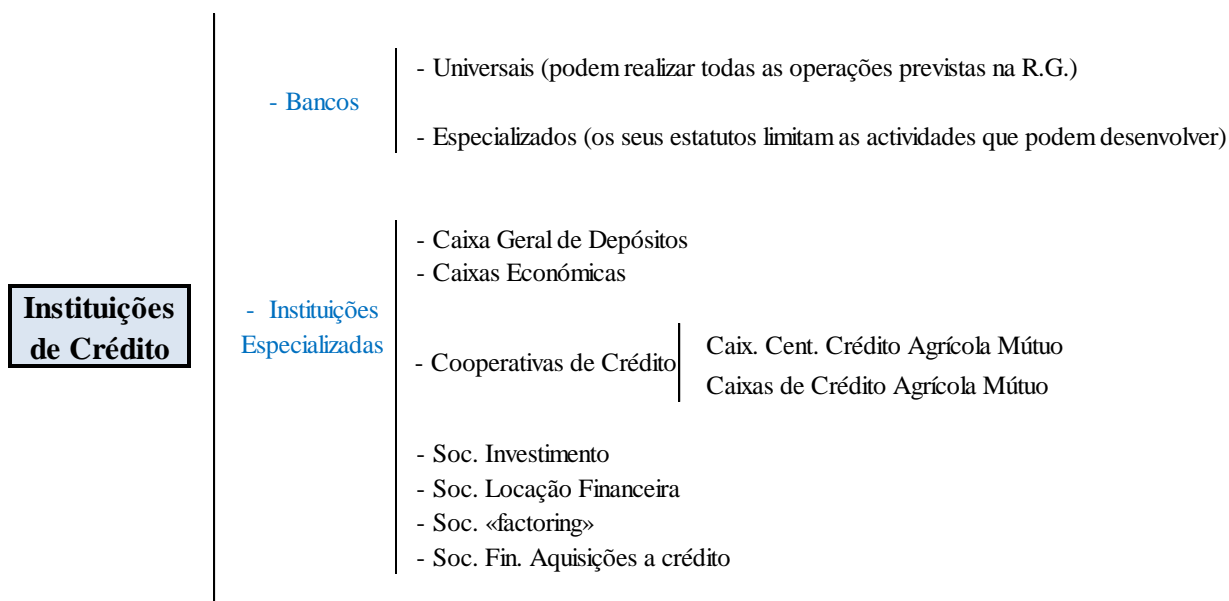
Segundo o artigo 2º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGIFSF), que foi provado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, “são instituições de crédito as empresas cuja atividade consiste em receber do público depósitos ou outros fundos reembolsáveis, a fim de os aplicarem por conta própria mediante a concessão de crédito”.

Existem várias espécies de instituições de crédito (artigo 3º RGICSF):

- a) Os bancos;
- b) As caixas económicas;
- c) A Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo e as caixas de crédito agrícola mútuo;
- d) As instituições financeiras de crédito
- e) As instituições de crédito hipotecário;
- f) As sociedades de investimento;
- g) As sociedades de locação financeira;
- h) As sociedades de factoring;
- i) As sociedades financeiras para aquisições a crédito;
- j) As sociedades de garantia mútua;
- k) Outras empresas que, correspondendo à definição do artigo anterior, como tal sejam qualificadas pela lei

Perante o referido anteriormente, Pires (1994) apresenta a seguinte classificação de instituições de crédito (figura 2.3):

Figura 2. 3 - Instituições de crédito



Fonte: Pires (1994:22)

É importante salientar que apenas os bancos podem praticar todo o tipo de operações autorizadas às instituições de crédito, as restantes instituições de crédito estão sujeitas às normas legais e regulamentares que regem a sua atividade, logo só podem exercer as atividades e praticar operações que nelas constem.

## Bancos

As atividades dos bancos estão definidas no artigo 4º do RGICSF. Elas são:

- a) Receção de depósitos ou outros fundos reembolsáveis;
- b) Operações de crédito, incluindo concessão de garantias e outros compromissos, locação financeira e factoring;
- c) Serviços de pagamento, tal como definidos no artigo 4.º do regime jurídico dos serviços de pagamento e da moeda eletrónica;
- d) Emissão e gestão de outros meios de pagamento, não abrangidos pela alínea anterior, tais como cheques em suporte de papel, cheques de viagem em suporte de papel e cartas de crédito;

- e) Transações, por conta própria ou da clientela, sobre instrumentos do mercado monetário e cambial, instrumentos financeiros a prazo, opções e operações sobre divisas, taxas de juro, mercadorias e valores mobiliários;
- f) Participações em emissões e colocações de valores mobiliários e prestação de serviços correlativos;
- g) Atuação nos mercados interbancários;
- h) Consultoria, guarda, administração e gestão de carteiras de valores mobiliários;
- i) Gestão e consultoria em gestão de outros patrimónios;
- j) Consultoria das empresas em matéria de estrutura do capital, de estratégia empresarial e de questões conexas, bem como consultoria e serviços no domínio da fusão e compra de empresas;
- k) Operações sobre pedras e metais preciosos;
- l) Tomada de participações no capital de sociedades;
- m) Mediação de seguros;
- n) Prestação de informações comerciais;
- o) Aluguer de cofres e guarda de valores;
- p) Locação de bens móveis, nos termos permitidos às sociedades de locação financeira;
- q) Prestação dos serviços e exercício das atividades de investimento a que se refere o artigo 199.º-A, não abrangidos pelas alíneas anteriores;
- r) Emissão de moeda eletrónica;
- s) Outras operações análogas e que a lei lhes não proíba

### **3. O crédito à habitação**

No capítulo anterior, foi abordado o crédito de uma forma geral. Foi referida a sua evolução histórica, bem como a sua origem etimológica. Também foram referidas as modalidades de crédito existentes e os elementos do crédito.

Como este trabalho incide sobre o crédito à habitação, neste capítulo iremos referir a importância e a evolução do crédito à habitação, e os seus componentes: o regime do crédito à habitação, as taxas de juro, as prestações, as modalidades de reembolso, as garantias, a moratória e o reembolso antecipado e a transferência de crédito.

Para a maioria das pessoas, comprar uma casa implica dirigir-se a um banco para contratar um crédito à habitação.

Desta forma, o Decreto-Lei nº 349/98 de 11 de Novembro regula a concessão de crédito à habitação, que mais propriamente consiste na aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou arrendamento, conforme podemos verificar no artigo 1º deste Decreto-Lei.

O crédito à habitação é um dos tipos de créditos a particulares mais importantes, tanto para o banco, como para o cliente, como iremos ver de seguida.

#### **3.1. A importância e a evolução do crédito à habitação**

Primeiro que tudo é importante referir que o crédito à habitação é a despesa que mais pesa no orçamento das famílias, sendo por isso também a principal fonte de endividamento. (Marques [et al.] 2000).

Contratar um crédito à habitação pode ser dos compromissos financeiros mais importantes na vida de uma pessoa, pois pode ser, em termos monetários, o maior investimento efetuado em toda a sua vida, e tem uma longa duração.

Segundo Matias (2002) o acesso a uma habitação é uma necessidade básica de um ser humano, logo qualquer família pode ser um potencial consumidor ao crédito à habitação.

Mas uma vez que uma habitação tem um preço tão elevado, nos dias de hoje torna-se difícil o acesso a este bem de primeira necessidade.

Devido ao difícil acesso a este bem de primeira necessidade foram então criados os mecanismos necessários para que todas as pessoas tivessem acesso a este bem, através do contrato de crédito à habitação, tornando-se assim um contrato muito importante para as famílias.

Mas este contrato não é só importante para as famílias, também o é para a maioria dos bancos.

Por um lado, e na opinião de Leitão [et al.] (1996), a explicação está no facto dos bancos defenderem políticas de diversificação de crédito, tanto a empresas como a particulares. No caso do crédito à habitação existem garantias reais.

Por outro lado, Matias (2002:48) afirma que o crédito à habitação traduz-se num instrumento de fidelização de clientes, “dado o carácter quase permanente de receitas para o banco, durante um vasto período de tempo, proporcionadas pelo crédito de longo prazo e pelos inúmeros serviços financeiros prestados ao cliente”.

Tendo em conta que um contrato de crédito à habitação é de longo prazo, e que normalmente a prestação representa uma fatia grande do rendimento de uma família, estas acabam por colocar todo o seu rendimento mensal ou a maioria dele na conta à ordem onde foi realizado o contrato de crédito à habitação, e novos serviços poderão ser adquiridos daqui para a frente, como por exemplo conta ordenado, cartão de crédito, produtos de poupança a prazo acabando por existir aqui uma fidelização de clientes.

É importante referir ainda que verificou-se um decréscimo do peso do crédito bancário a empresas no total do crédito do banco, dado que os bancos passaram a privilegiar o segmento dos particulares e tornaram-se mais rigorosos com as empresas. No caso de Portugal, em 1992 e 1993, verificou-se o crescimento de incumprimento por parte das empresas, fazendo com que os bancos relativizassem o crédito às empresas, tornando o crédito à habitação num produto “estrela” (Alves 2008).

No que diz respeito à evolução do crédito à habitação, Marques [et al.] (2000:80) afirma que é importante ter presente os seguintes fatores:

- a) A situação habitacional e as prioridades da política de habitação em Portugal

- b) O quadro legal regulado do crédito à habitação
- c) O enquadramento macroeconómico; e
- d) Os comportamentos das instituições financeiras e dos adquirentes de habitação.

No que diz respeito à situação habitacional,

Portugal, até meados do século passado, tinha um parque habitacional insuficiente, envelhecido e degradado, sendo normal (...) coabitarem na mesma habitação de dimensões normais (...) duas famílias e até alguns hóspedes. Caiado e Caiado (2006:202)

Havia então a necessidade de alterar esta situação de forma a proporcionar a um maior número de pessoas, a possibilidade de adquirir habitação própria. Foi então que em 1976 foi criado o sistema de crédito bonificado com o objetivo de apoiar na compra e construção de casa própria. Marques [et al.] (2000).

O Decreto-Lei nº 459/83 de 30 de Dezembro e a Portaria 5/84 de 4 de Janeiro, reformularam o crédito à habitação de modo a torna-lo mais acessível a um maior número de pessoas, como referido anteriormente.

Em 1986, surge uma nova lei para regulamentar o crédito, o Decreto-Lei n.º 328-B/86 de 30 de Setembro. Desde então passaram a existir três regimes de crédito: o regime geral, o regime bonificado e o regime jovem bonificado, que iremos desenvolver mais à frente.

Foi também a partir deste ano que “houve mudanças importantes ao nível macroeconómico, com a gradual descida da taxa de juro, a par de um crescimento da melhoria do nível de vida, que vieram facilitar o acesso ao crédito à habitação” Matias (2002:93)

No final da década de 90, segundo Matias (2002) começa a tornar-se evidente um excessivo endividamento por parte das famílias em relação ao seu padrão de consumo anterior, apesar da situação conjuntural favorável. No ano de 1994, perante as descidas das taxas de juro, estabeleceu-se reduções nas bonificações.

Foi então que em 1999, as taxas de juro que até então registavam descidas, começaram a subir, colocando em questão a solvência das famílias, uma vez que os compromissos em relação ao crédito estavam assumidos e tinham que ser cumpridos.

No ano de 2003, foram revogados os regimes bonificados pelo Decreto-Lei nº 305/2003, e com a subida das taxas de juro no ano de 2005, houve um abrandamento do crédito à habitação. A acrescentar à subida das taxas de juro temos também a subida da taxa de desemprego das famílias, o que dificulta o acesso ao crédito.

Em modo de conclusão, nos dias de hoje seria uma boa altura para investir numa habitação pois os preços praticados nos mercados imobiliários estão em baixa e as taxas de juro indexadas à EURIBOR apresentam valores baixos.

### **3.2. Componentes do crédito à habitação**

Como já foi referido anteriormente, o crédito à habitação abrange contratos de crédito destinados a aquisição de uma habitação ou de um terreno para a construção da mesma ou, construção ou realização de obras numa habitação.

Conforme o contrato desejado existem taxas de juro, regimes e garantias que são diferentes.

Sendo assim, iremos de seguida explicar cada um dos componentes de um contrato de crédito à habitação, que são os seguintes:

- Regimes do crédito à habitação
- Taxas de juros
- Prestações
- Modalidades de reembolso
- Garantias
- Moratória
- Reembolso antecipado e transferência do crédito

#### **3.2.1. Regimes do crédito à habitação**

Com base no Decreto-Lei nº 349/98 de 11 de Novembro, o crédito à habitação é seguido pelos seguintes regimes:

- Regime Geral de Crédito
- Regime de Crédito Bonificado e
- Regime de crédito jovem bonificado.

Mas, ao analisarmos o Decreto-Lei nº 305/2003 de 9 de Dezembro, verificamos que pelo artigo 5º da Lei nº 16-A/2002 de 31 de Maio, foi vedada a contratação de novas operações de crédito em qualquer dos regimes bonificados.

Atualmente, os regimes de crédito que vigoram são o regime de crédito geral e o regime de crédito a deficientes, mas tendo em conta que ainda existem contratos ativos dos regimes de crédito bonificado e regime de crédito jovem bonificado, iremos de seguida analisar todos estes regimes.

### **Regime Geral de Crédito**

O regime geral de crédito, segundo o artigo 5º do Decreto-Lei nº 349/98 de 11 de Novembro, destina-se a agregados familiares que afetem o produto dos empréstimos à aquisição, construção e realização de obras de conservação na habitação permanente, secundária ou para arrendamento.

### **Regime de Crédito Bonificado**

O regime de crédito bonificado, segundo o artigo 8º do Decreto-Lei nº 349/98 de 11 de Novembro, destina-se à aquisição, construção ou realização de obras de conservação na habitação permanente. Segundo o artigo 11º do mesmo Decreto-Lei são fixados valores máximos de habitação a adquirir ou construir, sendo que o montante do empréstimo não poderá ser superior a 90% da habitação a adquirir ou construir.

### **Regime de Crédito Jovem Bonificado**

Da mesma forma que no regime do crédito bonificado, o regime de crédito jovem bonificado destina-se a aquisição, construção ou realização de obras de conservação na habitação permanente, mas neste caso nenhum dos titulares do contrato poderá ter mais de 30 anos de idade e o montante do empréstimo poderá ser 100% da habitação a adquirir ou construir. (artigo 14º e 16º do Decreto-Lei nº 349/98 de 11 de Novembro).

## Regime de Crédito a Deficientes

Analisando o Decreto-Lei nº 43/76 de 20 de Janeiro, o Decreto-Lei nº 230/80 de 16 de Julho, e o Decreto-Lei 202/96 de 23 de Outubro, verificamos que as pessoas portadoras de deficiência, com um grau de incapacidade superior a 60%, podem realizar contratos de crédito nas mesmas condições que os trabalhadores de instituições de crédito nacionalizadas.

Como já tinha sido referido anteriormente, o regime de crédito bonificado e o regime de crédito jovem bonificado foram revogados, cabendo aos titulares dos contratos que ainda vigoram, declarar anualmente a composição do agregado familiar, conforme consta no artigo 13º do Decreto-Lei nº 349/98 de 11 de Novembro.

De forma a sintetizar o regime de crédito à habitação, segue o quadro 3.1

Quadro 3. 1 - Regimes de crédito

	<b>Geral</b>	<b>Bonificado</b>	<b>Jovem Bonificado</b>
<b>Finalidade</b>	Aquisição, construção e realização de obras em fogo ou em partes comuns de edifício destinado à habitação permanente, secundária ou para arrendamento.	Aquisição, construção ou obras em habitação própria permanente.	Aquisição, construção ou obras em habitação própria permanente.
<b>Montantes Máximos</b>	Em princípio, não deverá exceder 100% do valor da avaliação ou da aquisição, se este for menor.	Financiava-se até 90% do valor da avaliação ou do valor da compra, se este fosse inferior.	Financiava-se até 100% do valor da avaliação ou do valor de compra, se este fosse inferior.
<b>Taxa de Esforço</b>	Não está legalmente estabelecida, dependendo do critério da instituição de crédito.	Correspondia a um meio do valor da prestação.	Correspondia a um meio do valor da prestação.

<b>Garantias</b>	Hipoteca do imóvel, eventualmente reforçada com seguro de vida do mutuário. Podem ser pedidos fiadores.	Hipoteca do imóvel, eventualmente reforçada com seguro de vida do mutuário. Podiam ser pedidos fiadores.	Hipoteca do imóvel, eventualmente reforçada com seguro de vida do mutuário. Regra geral, exigiam-se fiadores.
<b>Bonificações</b>		Foram fixadas em função do rendimento anual bruto (RAB) e composição do agregado familiar, desde que tenham sido respeitados os valores máximos da habitação a adquirir.	Foram fixados em função do RAB e composição do agregado familiar, desde que tenham sido respeitados os valores máximos da habitação a adquirir.
<b>Condições de acesso</b>			A idade dos proponentes não podia ser superior a trinta anos.

Fonte: IFB (2010:6.7)

### 3.2.2. Taxas de Juros

Nos empréstimos à habitação existem dois tipos de taxa de juro: a taxa fixa e a taxa de juro variável.

#### Taxa de juro variável

Na taxa de juro variável são somadas duas componentes: o indexante e o *spread*. O indexante é a taxa de juro de referência e o *spread* é a margem de lucro das instituições de crédito.

No crédito à habitação o indexante utilizado é a Euribor, que pode ser a 3, 6 ou 12 meses.

O valor do indexante a aplicar aos contratos de crédito, deve ser a média aritmética simples das cotações diárias do mês anterior ao período de contagem de juros. (Banco de Portugal, Decreto-Lei n.º 240/2006 e Decreto-Lei n.º 88/2008).

Em relação ao *spread*, este é atribuído pela instituição de crédito a cada contrato, conforme o risco de crédito do cliente e o rácio entre o valor do empréstimo e o valor do imóvel. (Banco de Portugal).

Por ultimo, no que diz respeito à revisão do valor do indexante, esta só pode ser revista de 3 em 3 meses, caso seja a Euribor a 3 meses, de 6 em 6 meses, caso seja a Euribor a 6 meses e de 12 em 12 meses, caso seja a Euribor a 12 meses, logo a prestação a pagar irá mudar de 3 em 3 meses, de 6 em 6 meses ou de 12 em 12 meses, conforme o indexante utilizado.

### **Taxa de juro fixa**

Normalmente, as taxas fixas aplicadas pelas instituições de crédito tem como referencia as taxas *swap*, adicionando ainda a esta taxa um *spread*.

Nos empréstimos que utilizam esta taxa, a prestação mantem-se constante durante o prazo estabelecido para esta taxa no contrato.

A taxa *swap* é uma taxa de médio/longo prazo e assume valores a 1 ano, a 10, 12, 15, 20, 25 e 30 anos.

A taxa de juro mais utilizada é a taxa de juro variável, devido à sua grande volatilidade, “a grande vantagem desta taxa variável reside no facto de assim o plano de reembolso do empréstimo poder acompanhar a tendência de evolução das taxas de juro do mercado, sobretudo em períodos de baixa continuada” IFB (2010:6.8)

### **3.2.3. Prestações**

Durante o período do contrato de crédito à habitação vão sendo pagas prestações, de forma a amortizar o capital do empréstimo. Uma prestação engloba uma parte do capital mais juros, e podem se designar de prestações constantes, prestações progressivas ou prestações

mistas, conforme veremos mais a frente. É de referir ainda que, normalmente, as prestações são pagas mensalmente, e são postecipadas.

### **Prestações constantes**

Uma prestação constante pressupõe que o crédito tenha uma prestação de igual montante para todo o período de vigência do contrato, se a taxa de juro se mantiver inalterada. Leitão [et al.] (1996)

Mas no caso do crédito à habitação já verificamos que podemos ter uma taxa de juro variável ou uma taxa de juro fixa. No caso em que a taxa de juro é variável, o montante da prestação não se altera até à revisão do valor do indexante. No caso em que a taxa de juro é fixa o valor da prestação não se altera e é sempre igual.

### **Prestações Progressivas**

No caso das prestações progressivas, o montante da prestação aumenta conforme o tempo, de acordo com um plano previamente estabelecido, em função do prazo acordado. O cliente não conhece o valor total de juros a pagar (Banco de Portugal).

### **Prestações mistas**

Neste caso, o montante das prestações irá crescer durante os primeiros anos do empréstimo, após os quais a prestação passa a ser constante, variando em função das alterações da taxa de juro. Neste tipo de prestação o cliente conhece o montante dos juros a pagar. (Banco de Portugal).

É importante referir ainda que o tipo de prestações mais comuns, ou seja, as que são normalmente utilizadas no crédito à habitação são as prestações constantes.

### 3.2.4. Modalidades de reembolso

Existem três modalidades de reembolso: o reembolso padrão, o reembolso com carência de capital e o reembolso com diferimento de capital.

No **reembolso padrão**, é amortizado o empréstimo em prestações constantes de capital e juros e o reembolso de capital começa a efetuar-se logo a partir da primeira prestação.

Com o tempo, a amortização de capital vai sendo progressivamente maior e o pagamento de juros correspondentes menor. (Banco de Portugal)

No reembolso com **carência de capital**, é acordado com a instituição de crédito um período inicial, durante o qual não haverá amortizações de capital, apenas haverá o pagamento de juros (período de carência). A prestação durante este período é, por isso, menor do que a prestação a pagar após o período de carência, momento a partir do qual o reembolso passa a ser em prestações constantes de capital e juros (modalidade de reembolso padrão). É importante referir que quanto maior for o período de carência, menor é o prazo de que se dispõe para o reembolso de capital, e assim, maior será o agravamento da prestação face à do período de carência. Nesta modalidade, o montante total de juros a pagar será maior do que na modalidade de reembolso padrão. (Banco de Portugal)

Por ultimo, no reembolso com **diferimento de capital**, pode-se adiar o reembolso de parte do capital (entre 10% e 30%) para o final do prazo do empréstimo. As prestações são constantes durante a vigência do contrato e mais baixas do que na modalidade de reembolso padrão. No entanto, todo o capital diferido é pago, de uma só vez, no momento do pagamento da última prestação. Nesta modalidade, o montante total de juros a pagar será maior do que na modalidade de reembolso padrão. (Banco de Portugal)

No que diz respeito ao reembolso é de mencionar ainda que existem penalizações associadas ao reembolso antecipado parcial e total.

Com base no Decreto-Lei nº 51/2007, qualquer pessoa que contraia um crédito à habitação tem o direito de pagar antecipadamente o empréstimo que contraiu ou transferir o montante em dívida para outra instituição de crédito.

Nestes o cliente fica sujeito ao pagamento de uma comissão. Nos contratos em que a taxa de juro é variável, a comissão corresponde a 0,5% do capital que é reembolsado, e nos contratos em que a taxa de juro é fixa, equivale a 2% do capital que é reembolsado.

### 3.2.5. Garantias

As garantias no crédito à habitação poderão ser a hipoteca, o seguro de vida e fiança.

Segundo o artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, a instituição de crédito onde é celebrado o contrato de crédito pode exigir a constituição a seu favor de uma **hipoteca** sobre o imóvel financiado, como forma de garantir o pagamento do empréstimo concedido. O imóvel poderá ser a habitação adquirida, construída ou objeto de obras financiadas pelo empréstimo, incluindo o terreno

A garantia hipotecária pode ser substituída, parcial ou totalmente, por hipoteca sobre outro imóvel.

Para reforçar ainda a hipoteca, ou seja, caso a hipoteca não seja suficiente, a instituição de crédito pode exigir a subscrição de um **seguro de vida** pelo cliente e pelo seu cônjuge, que cubra o montante do empréstimo contratado.

Para além da hipoteca e do seguro de vida a instituição de crédito pode exigir ainda fiadores. “O fiador responsabiliza-se pelo pagamento do empréstimo. Se o devedor não cumprir as suas obrigações, é o fiador que assume esse encargo. Um fiador nunca poderá deixar de o ser, exceto se a instituição de crédito concordar em que seja substituído por outro.” (Banco de Portugal).

### 3.2.6. Moratória

Uma pessoa que realizou um contrato de crédito encontra-se em mora quando não paga na data estipulada, a prestação do empréstimo correspondente. Assim sendo, conforme consta no artigo 8º do Decreto-Lei nº 58/2013 de 8 de Maio, em caso de mora do devedor e enquanto a mesma se mantiver, as instituições podem cobrar juros moratórios, mediante a aplicação de uma sobretaxa anual máxima de 3%, a acrescer à taxa de juros remuneratórios aplicável à operação, considerando -se, na parte em que a exceda, reduzida a esse limite máximo.

Segundo o Banco de Portugal, até Dezembro de 2010, era possível a adesão à moratória para reembolso do crédito à habitação própria e permanente. Esta medida permitia aos titulares de um empréstimo, desempregados há pelo menos três meses, solicitar a redução para metade da sua prestação mensal durante um período máximo de 24 meses (Decreto-

Lei n.º 103/2009). O cliente tinha assim acesso a uma linha de crédito que o Estado concedia, através da instituição de crédito onde tinha contratado o seu empréstimo à habitação.

### **3.2.7. Reembolso antecipado e transferência de crédito**

Segundo o artigo 5º do Decreto-Lei nº 51/2007 de 7 de Março, o cliente bancário tem o “direito de efetuar o reembolso antecipado parcial em qualquer momento do contrato, independentemente do capital a reembolsar, desde que efetuado em data coincidente com os vencimentos das prestações e mediante pré-aviso de sete dias úteis à instituição de crédito mutuante”. Também tem o direito de a qualquer momento fazer o reembolso total antecipado, e caso queira, transferir o crédito para outra instituição de crédito. “O reembolso antecipado total pode ser efetuado em qualquer momento da vigência do contrato mediante pré-aviso de 10 dias úteis à instituição de crédito mutuante”

No caso do reembolso antecipado parcial, o valor das prestações irão reduzir, devido à amortização de capital feita.

No caso do reembolso antecipado total com o objetivo de transferir o crédito para outra instituição de crédito, a instituição onde foi realizado o contrato de crédito deve fornecer no prazo de dez dias à nova instituição, todas as informações e elementos necessários para que esta conceda novo empréstimo.

## **4. Enquadramento do país em análise, para a evidência empírica – Portugal**

No capítulo anterior, foi abordada a importância e a evolução do crédito à habitação, e os seus componentes: o regime do crédito à habitação, as taxas de juro, as prestações, as modalidades de reembolso, a garantia, a moratória e o reembolso antecipado e a transferência de crédito.

Neste capítulo, numa primeira fase será feita a recolha de informação a ser tratada, ou seja iremos começar por fazer um enquadramento de Portugal de forma a preparar a informação para a evidência empírica. Irá ser referida a localização de Portugal, qual a sua organização administrativa, a sua evolução demográfica e o modo como a população se distribui.

Após esta fase, será feita uma revisão da literatura de forma a justificar a evidência empírica, sendo o meu objetivo analisar o crédito à habitação em Portugal, e tentar perceber quais as tendências desta modalidade de crédito e as evoluções que tem sofrido a longo dos últimos anos, devido ao ambiente económico e à atual conjuntura que o país enfrenta.

Assim sendo iremos realizar um estudo comparativo, pois não nos é possível realizar uma abordagem experimental sobre este tema, não nos é possível manipular nem controlar as variáveis, atendendo a amostra que pretendemos analisar.

Neste estudo comparativo iremos formular algumas hipóteses a estudar com a informação que recolhemos, que essencialmente tem como base o Banco de Portugal, o INE e PORDATA. Serão analisados parâmetros como as taxas de juros e a taxa de desemprego, a repartição territorial do crédito vencido, a repartição territorial do número de devedores do crédito à habitação, entre outros aspetos.

### **4.1. Localização de Portugal**

Portugal é um país localizado no continente europeu, mais concretamente no sudoeste da Europa, e pertence à Península Ibérica, ocupando a sua fachada ocidental. Este país divide-

se numa parte continental e por duas regiões insulares, ou seja, o arquipélago da Madeira e o arquipélago dos Açores. (como podemos ver na Figura 4.1).

O arquipélago da Madeira é formado por duas ilhas, conforme 4.2., Madeira e Porto Santo, e por dois pequenos ilhéus, Desertas e Selvagens. Segundo Alberto, Além e Gomes (2007) localiza-se aproximadamente a 900 km do extremo Sudoeste de Portugal continental.

O arquipélago dos Açores é formado por nove ilhas, divididas por três grupos:

- Ocidental
  - Corvo
  - Flores
- Central
  - Graciosa
  - São Jorge
  - Terceira
  - Faial
  - Pico
- Oriental
  - São Miguel
  - Santa Maria

Este arquipélago situa-se a oeste de Portugal continental, estando mais próximo da América do Norte, segundo Rodrigues e Barata (2004). (Ver Figura 4.3.)

Segundo Alberto *et al.* (2007), Portugal possui uma superfície total de 92.117 km<sup>2</sup>, sendo que 88.967 km<sup>2</sup> correspondem a Portugal continental, 2.322 km<sup>2</sup> aos Açores e 828 km<sup>2</sup> à Madeira.

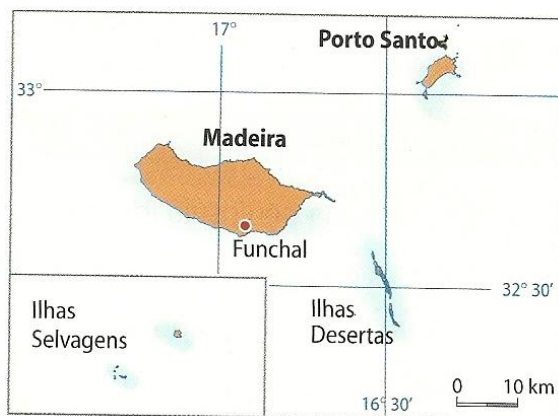
No mapa que se segue podemos observar o território português.

Figura 4. 1 - Localização de Portugal continental e dos seus Arquipélagos



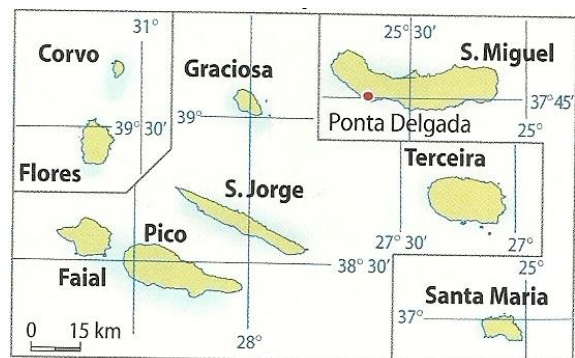
Fonte: Alberto, Além e Gomes (2007:10)

Figura 4. 2. – Arquipélago da Madeira



Fonte: Ribeiro, Costa, Carrapa (2009:78)

Figura 4. 3 – Arquipélago dos Açores



## 4.2. Organização administrativa

Segundo o INE, a divisão administrativa é a mais antiga nomenclatura territorial estabelecida por lei.

Conforme podemos verificar, o Decreto-Lei nº 46 139/64, de 31 de Dezembro considera como circunscrições administrativas os distritos, os concelhos e as freguesias.

Considerando agora a Constituição da República Portuguesa, e após leitura dos artigos 235º, 236º e 291º podemos concluir o seguinte: Portugal Continental organiza-se administrativamente em distritos, que se dividem em municípios (concelhos), e estes por sua vez dividem-se em freguesias. As regiões autónomas também se dividem em municípios e freguesias. Nas regiões autónomas (Açores e Madeira), estas estão apenas organizadas apenas por municípios (concelhos) e freguesias.

O código da Divisão administrativa estrutura três níveis para a divisão administrativa de Portugal:

- 1º Nível: distrito, identificado através de um código numérico de dois dígitos;
- 2º Nível: município, identificado através de um código numérico de quatro dígitos, dois dos quais do município dentro do distrito;
- 3º Nível: freguesia, identificada através de um código numérico de seis dígitos, dois dos quais de freguesia dentro do município.

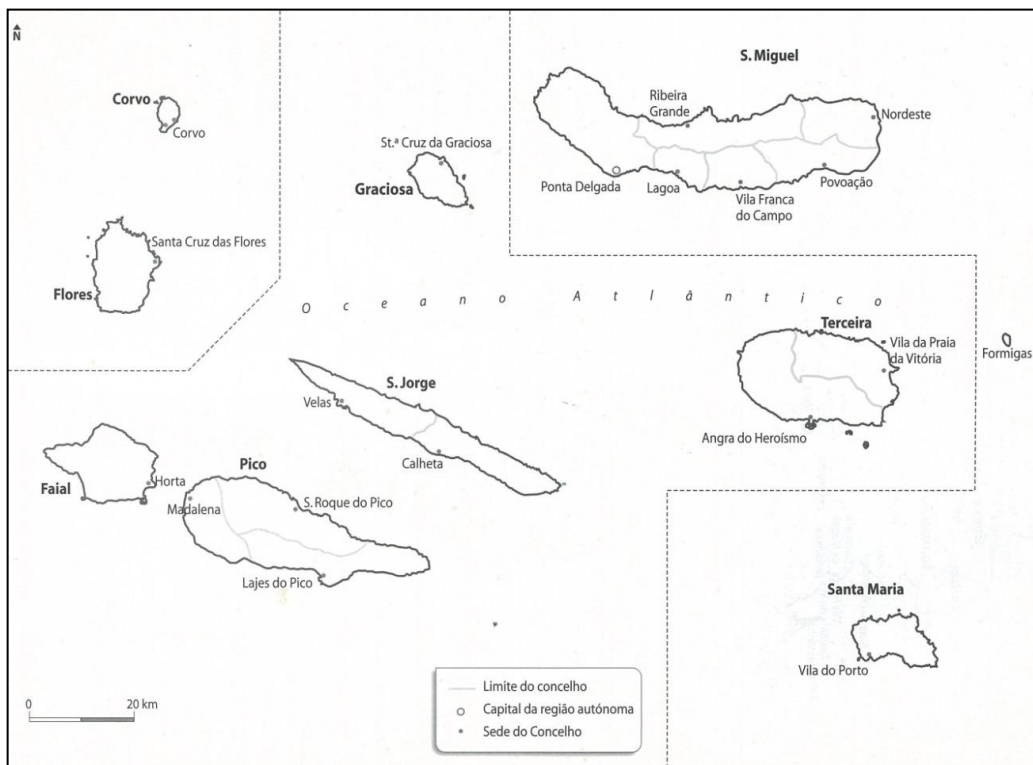
Nas figuras que se seguem (figura 4.4, figura 4.5 e figura 4.6) podemos observar a divisão administrativa de Portugal continental e da Região Autónoma dos Açores e da Madeira.

Figura 4. 4 - Organização Administrativa de Portugal continental



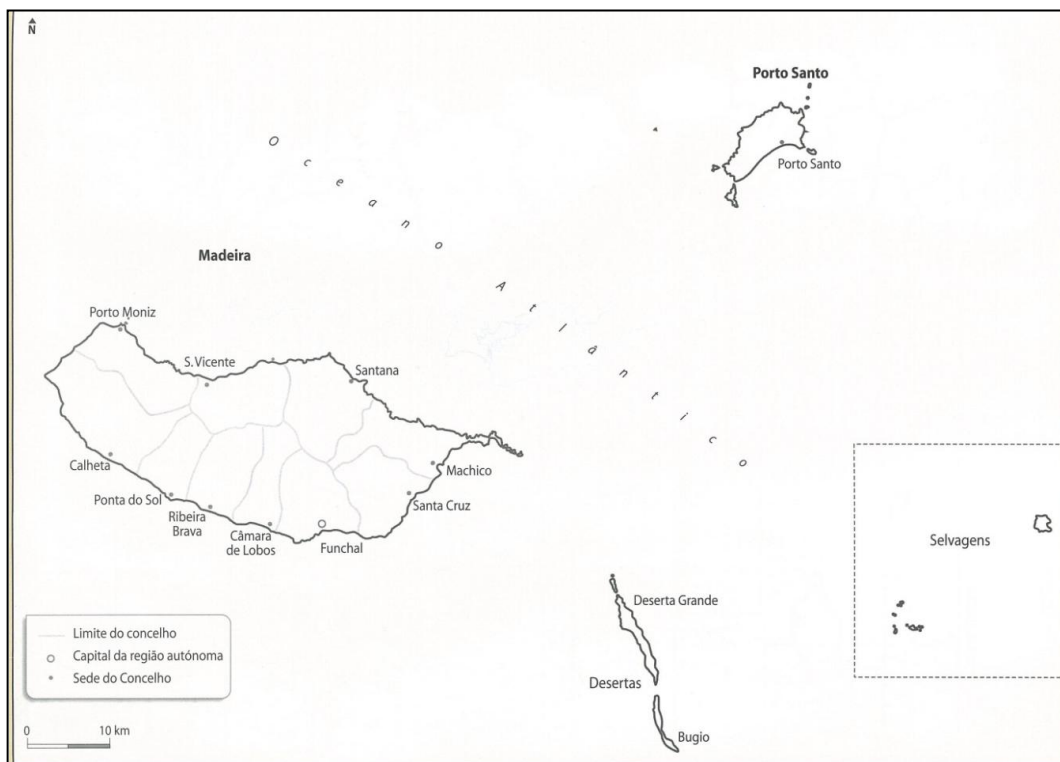
Fonte: Alberto, Além e Gomes (2007:14)

Figura 4. 5 - Organização Administrativa da Região Autónoma dos Açores



Fonte: Ribeiro [et. al.] (2009:94)

Figura 4. 6 - Organização Administrativa da Região Autónoma da Madeira



Fonte: Ribeiro [et. al.] (2009:95)

Ao observarmos as imagens anteriores, e segundo dados da Direção Geral do Território, podemos concluir que Portugal continental é constituído por 18 distritos: Aveiro, Beja, Braga, Bragança, Castelo Branco, Coimbra, Évora, Faro, Guarda, Leiria, Lisboa, Portalegre, Porto, Santarém, Setúbal, Viana do Castelo, Vila Real e Viseu. Segundo dados da Direção Geral do território podemos dizer ainda que Portugal é constituído por 308 municípios e 3.091 freguesias.

Para fins estatísticos, foi necessário desenvolver outro tipo de divisões territoriais, como por exemplo, as regiões NUTS (Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos).

Segundo Rodrigues e Barata (2004), a divisão do país em NUTS faz-se em três níveis, como podemos ver na figura 4.7.

- Nível I – Escala Nacional
- Nível II – Escala Regional
- Nível III – Escala sub-regional

Figura 4. 7- Divisão do país em NUTS II e NUTS III



Fonte: Alberto, Além e Gomes (2007:250)

Toda esta informação que referimos anteriormente é importante para que possamos compreender a evidência empírica, que iremos desenvolver mais à frente.

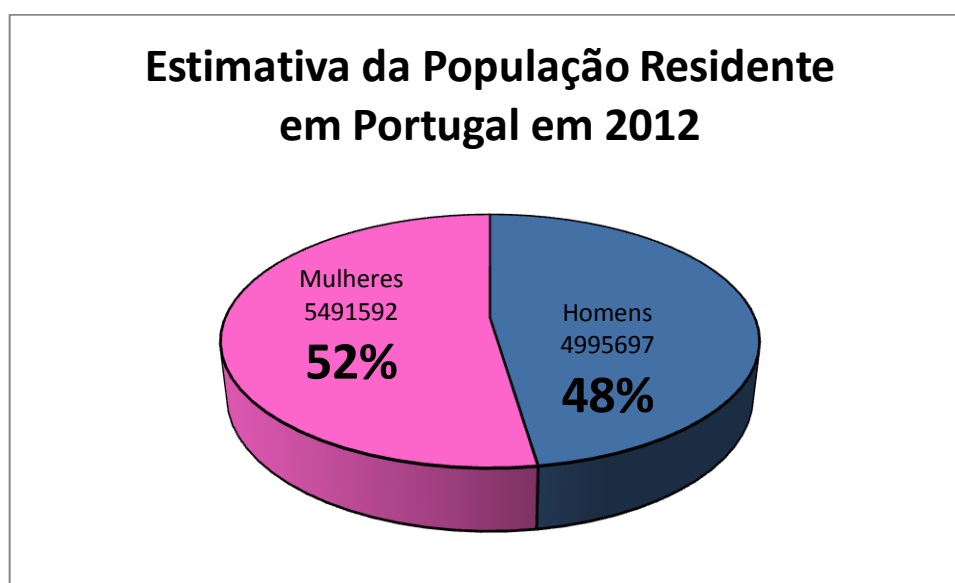
### 4.3. Evolução Demográfica

Outro aspeto que será importante para a análise que iremos fazer no ponto cinco desta dissertação, é a forma como a população portuguesa tem evoluído.

Para tal temos que ter em atenção um conjunto de variáveis: a natalidade<sup>1</sup>, a mortalidade<sup>2</sup>, o crescimento natural<sup>3</sup> e os movimentos migratórios.

Segundo dados do INE, a população residente em Portugal estimada em 31 de Dezembro de 2012 foi de 10.487.289 pessoas, sendo 4.995.697 homens e 5.491.592 mulheres, conforme podemos verificar pelo gráfico 3.1. Podemos ainda dizer que a população residente em Portugal é maioritariamente feminina, representando aproximadamente 52% da população total residente, no ano em análise.

Gráfico 4. 1 – Estimativa da População residente em Portugal em 2012



Fonte: elaboração própria, dados INE

<sup>1</sup> Matos e Castelão (2007:37) definem natalidade como “número de nascimentos (nados-vivos) por ano, num dado país ou região (valor absoluto).”

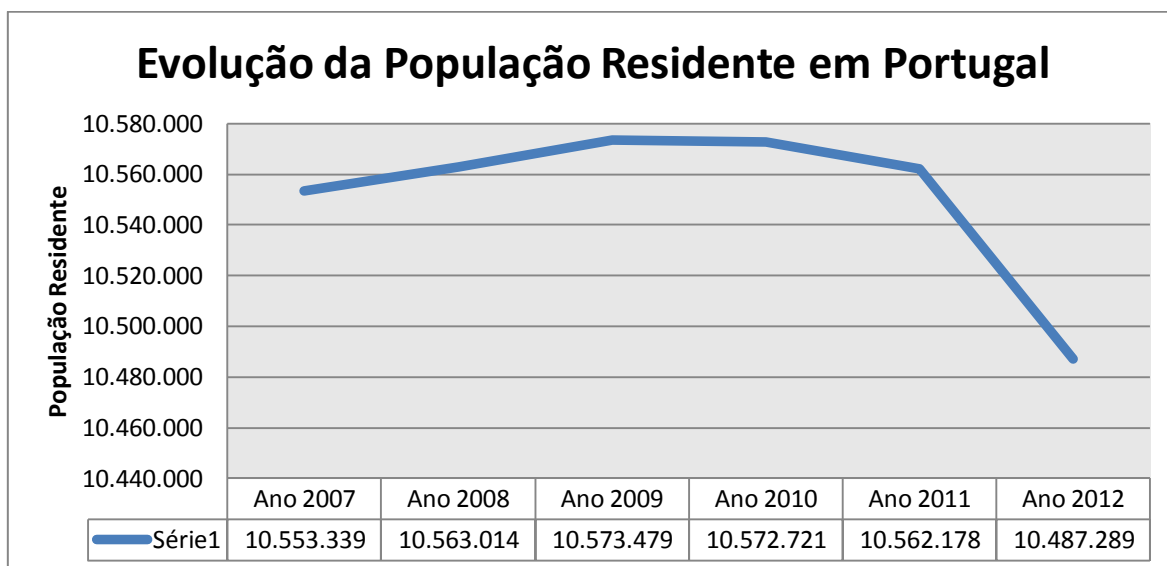
<sup>2</sup> Matos e Castelão (2007:340) definem mortalidade como o “número de óbitos por ano numa dada região”

<sup>3</sup> Rodrigues e Barata (2004:231) definem crescimento Natural como o “crescimento da população de um país ou região devido aos processos naturais do nascimento e da morte. Corresponde à diferença entre o número de nascimentos e o número de óbitos”

Comparando os dados de 2012 com os de 2011, e segundo fontes do INE, a população diminuiu em 74.889 indivíduos, sendo a taxa de crescimento efetivo (que iremos desenvolver mais a frente) negativa em 0,71%, conforme podemos verificar no quadro 4.1. Podemos concluir ainda que a diminuição da população acentuou mais no sexo masculino do que no sexo feminino.

Fazendo uma análise desde o ano 2007 até ao ano 2012 podemos verificar que a população tem vindo a diminuir, conforme gráfico 4.2.

Gráfico 4. 2 – Evolução da população residente em Portugal



Fonte: elaboração própria, dados INE

Apesar de a população residente ter tido uma pequena subida de 2007 para 2008, nos anos seguintes a tendência foi a sua diminuição devido aos movimentos migratórios e à redução do crescimento natural como iremos ver mais a frente.

Quadro 4. 1 – População residente em Portugal

	2011					
	HM		H		M	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Portugal</b>	10.562.178	100%	5.046.600	47,78%	5.515.578	52,22%
* <b>Continente</b>	10.047.621	95,13%	4.798.798	47,76%	5.248.823	52,24%
* <b>Região Autónoma dos Açores</b>	246.772	2,34%	121.534	49,25%	125.238	50,75%
* <b>Região Autónoma da Madeira</b>	267.785	2,54%	126.268	47,15%	141.517	52,85%

	2012					
	HM		H		M	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%
<b>Portugal</b>	10.487.289	100%	4.995.697	47,64%	5.491.592	52,36%
* <b>Continente</b>	9.976.649	95,13%	4.750.790	47,62%	5.225.859	52,38%
* <b>Região Autónoma dos Açores</b>	247.549	2,36%	121.768	49,19%	125.781	50,81%
* <b>Região Autónoma da Madeira</b>	263.091	2,51%	123.139	46,80%	139.952	53,20%

Diminuição da população                    74889 indivíduos  
 Taxa de Crescimento efetivo            -0,71%

**Legenda:**  
 HM – Homens e Mulheres  
 H- Homens  
 M - Mulheres

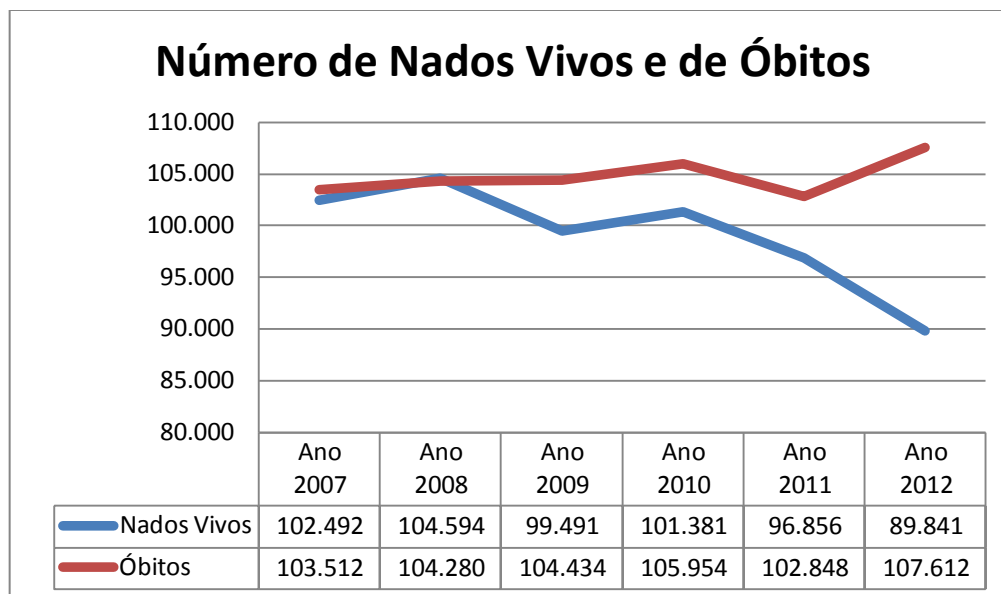
Fonte: Elaboração própria, dados INE

No que se refere à **natalidade** em Portugal, segundos dados do INE, em 2012 nasceram 89.481 nados vivos, sendo 46.161 do sexo masculino e 43.680 do sexo feminino. Comparando estes dados com os de 2011, nasceram menos 7.015 nados vivos.

Em relação à mortalidade, em 2012 foram registados 107.612 óbitos, mais 4.764 que em 2011.

No gráfico que se segue (gráfico 4.3) podemos observar o número de nados vivos e de óbitos que ocorreram desde 2007 até 2012.

Gráfico 4. 3 - Número de óbitos e nados vivos durante o período de 2007 a 2012



Fonte: elaboração própria, dados INE

Como podemos observar, o ano em que houve mais óbitos e menos nascimentos foi o ano de 2012.

No quadro 4.2 e no gráfico 4.4, podemos observar a evolução das taxas de natalidade e de mortalidade desde o ano 1960 até ao ano 2012.

A taxa de natalidade tem vindo a diminuir, como podemos constatar, passando de 10,9‰ para 8,5‰ no período de 2001 até 2012.

Existem muitos motivos que explicam o fato de a taxa de natalidade ter vindo a diminuir nos últimos anos. Na opinião de Alberto, Além e Gomes (2007) alguns desses motivos são a emancipação da mulher, o controlo da natalidade, a entrada da mulher no mercado de trabalho, aumento do período da escolaridade obrigatória, o facto de se casar cada vez mais tarde, entre outros aspetos.

Relativamente à taxa de **mortalidade**, desde o final dos anos 80 e durante os anos 90, o número de óbitos cresceu um pouco, verificando-se no ano de 1999, o valor mais elevado entre os anos 80 e 90. Considerando os anos de 1960 até 2012, o valor mais elevado registou-se no ano de 1969. Nos anos de 2000 até 2011, as variações não foram significativas, no entanto no ano de 2012 o número de óbitos subiu, atingindo valores próximos com o de 1999.

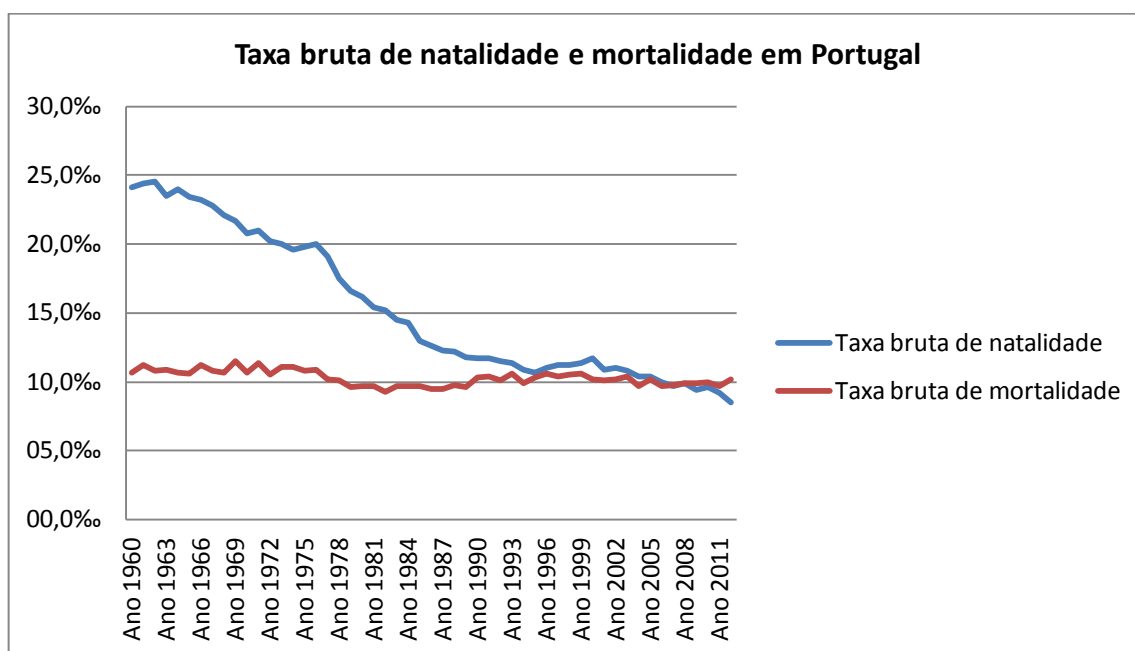
Falando agora do **crescimento natural**, este conjuga a diferença entre a taxa de natalidade e a taxa de mortalidade. Olhando para o quadro 4.2, conseguimos identificar duas fases: numa primeira fase, a diminuição da taxa de crescimento natural deve-se à descida da taxa de natalidade e numa segunda fase, para além de a taxa de natalidade descer, a taxa de mortalidade subiu, o que resultou numa redução do crescimento natural.

Quadro 4. 2 – Taxa bruta de natalidade, mortalidade e taxa de crescimento natural em Portugal

<b>Anos</b>	<b>Taxa bruta de natalidade</b>	<b>Taxa bruta de mortalidade</b>	<b>Taxa crescimento natural</b>
<b>Ano 1960</b>	24,1‰	10,7‰	13,4‰
<b>Ano 1965</b>	23,4‰	10,6‰	12,8‰
<b>Ano 1969</b>	21,7‰	11,5‰	10,2‰
<b>Ano 1970</b>	20,8‰	10,7‰	10,1‰
<b>Ano 1975</b>	19,8‰	10,8‰	09,0‰
<b>Ano 1979</b>	16,6‰	09,6‰	07,0‰
<b>Ano 1980</b>	16,2‰	09,7‰	06,5‰
<b>Ano 1985</b>	13,0‰	09,7‰	03,3‰
<b>Ano 1989</b>	11,8‰	09,6‰	02,2‰
<b>Ano 1990</b>	11,7‰	10,3‰	01,4‰
<b>Ano 1991</b>	11,7‰	10,4‰	01,3‰
<b>Ano 1992</b>	11,5‰	10,1‰	01,4‰
<b>Ano 1993</b>	11,4‰	10,6‰	00,8‰
<b>Ano 1994</b>	10,9‰	09,9‰	01,0‰
<b>Ano 1995</b>	10,7‰	10,3‰	00,4‰
<b>Ano 1996</b>	11,0‰	10,6‰	00,4‰
<b>Ano 1997</b>	11,2‰	10,4‰	00,8‰
<b>Ano 1998</b>	11,2‰	10,5‰	00,7‰
<b>Ano 1999</b>	11,4‰	10,6‰	00,8‰
<b>Ano 2000</b>	11,7‰	10,2‰	01,5‰
<b>Ano 2001</b>	10,9‰	10,1‰	00,8‰
<b>Ano 2002</b>	11,0‰	10,2‰	00,8‰
<b>Ano 2003</b>	10,8‰	10,4‰	00,4‰
<b>Ano 2004</b>	10,4‰	09,7‰	00,7‰
<b>Ano 2005</b>	10,4‰	10,2‰	00,2‰
<b>Ano 2006</b>	10,0‰	09,7‰	00,3‰
<b>Ano 2007</b>	09,7‰	09,8‰	-00,1‰
<b>Ano 2008</b>	09,9‰	09,9‰	00,0‰
<b>Ano 2009</b>	09,4‰	09,9‰	-00,5‰
<b>Ano 2010</b>	09,6‰	10,0‰	-00,4‰
<b>Ano 2011</b>	09,2‰	09,7‰	-00,5‰
<b>Ano 2012</b>	08,5‰	10,2‰	-01,7‰

Fonte: adaptado <http://www.pordata.pt/>

Gráfico 4. 4 - Taxa bruta de natalidade e mortalidade em Portugal



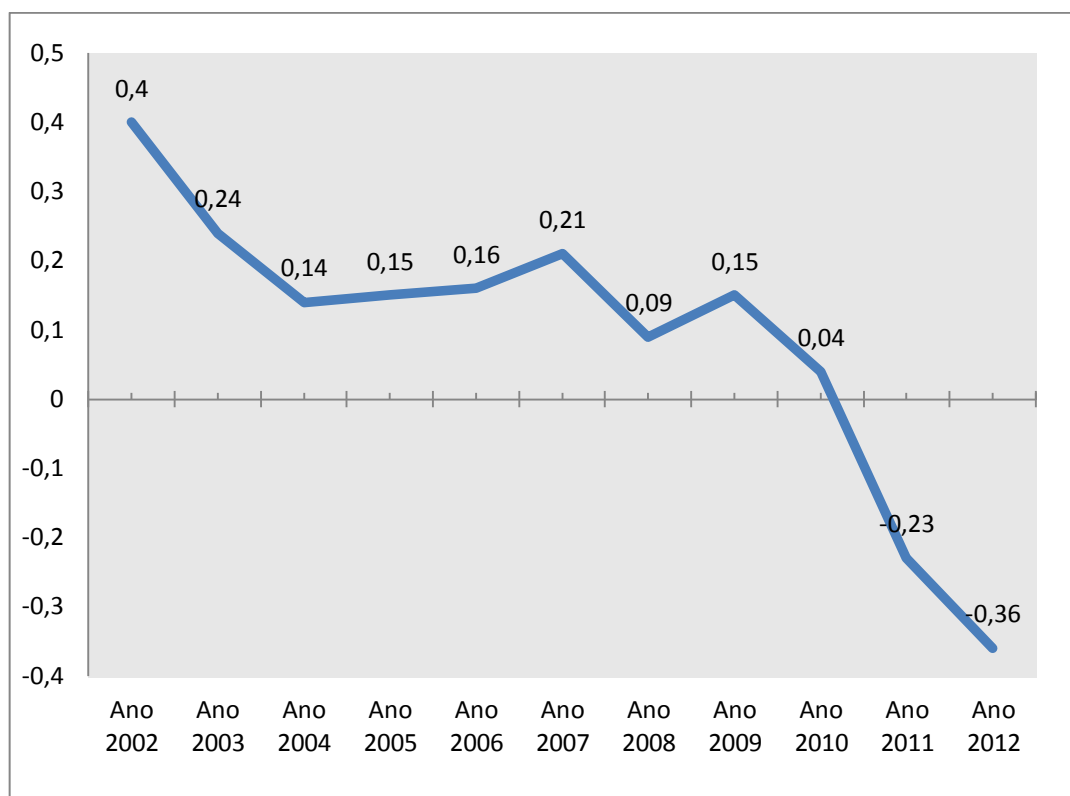
Fonte: Elaboração própria, dados PORDATA

Para concluir este tema temos que falar ainda sobre os movimentos migratórios e o crescimento efetivo.

Comecemos então por falar dos **movimentos migratórios**. Como podemos observar pelo gráfico 4.5, a taxa de crescimento migratório (ou seja a diferença entre as pessoas que entram e saem do país) tem vindo a diminuir, registando alguns picos no ano de 2007 e 2009, mas vindo a atingir valores negativos a partir do ano de 2010 até 2012.

Durante muitos anos vários portugueses procuraram melhores condições de vida no estrangeiro, mas o mesmo também aconteceu com a população de outros países que procuraram melhores condições de vida no nosso país, originando as taxas de crescimento migratório que podemos observar no gráfico.

Gráfico 4. 5 – Taxa de crescimento migratório (%)



Fonte: elaboração própria, dados INE

Após termos então analisado as variáveis natalidade, mortalidade, onde a sua diferença origina o crescimento natural, e acrescentando os movimentos migratórios iremos ter o que se denomina de **crescimento efetivo**. O crescimento efetivo é a soma do crescimento natural com o saldo migratório. Conforme podemos observar no gráfico 4.6, o crescimento tem vindo a diminuir, atingindo valores negativos a partir do ano de 2010.

Em modo de conclusão podemos então afirmar que a população residente em Portugal tem vindo a diminuir.

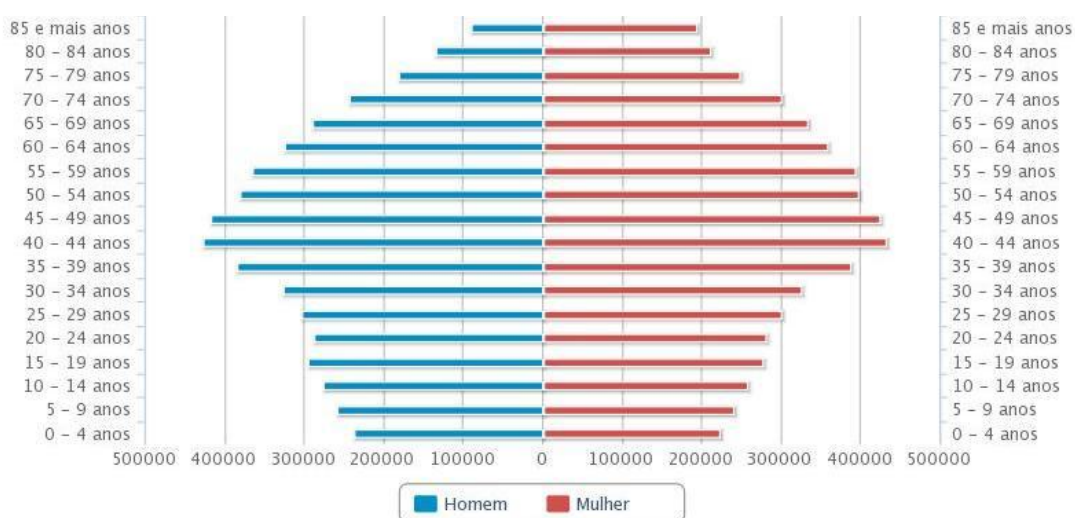
Gráfico 4. 6 – Taxa de Natalidade, Mortalidade, Crescimento natural, Crescimento migratório e Crescimento efetivo.



Fonte: Elaboração própria, dados INE

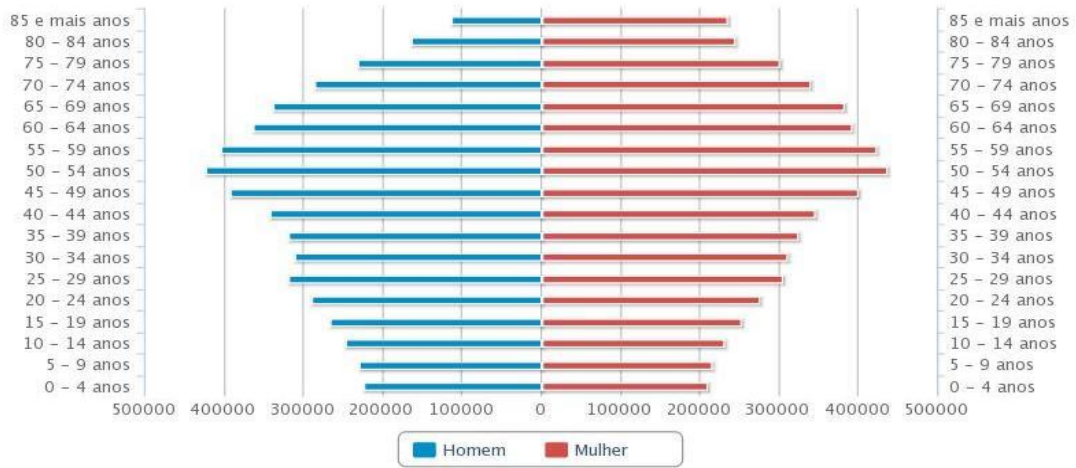
Uma vez analisada as variáveis natalidade, mortalidade, crescimento natural e os movimentos migratórios, é importante referir que segundo o INE, Portugal é um país com tendência ao envelhecimento demográfico, como podemos ver nas figuras 4.8 a 4.12, pirâmides etárias com a projeção da população residente para os anos de 2020 até 2060.

Figura 4. 8– Projeção da População Residente (nº) para o ano 2020



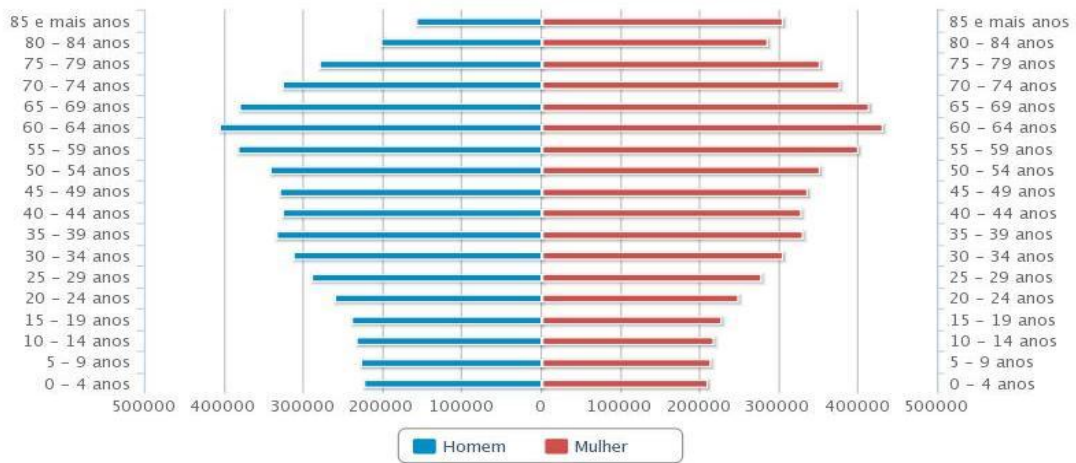
Fonte: INE

Figura 4. 9 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2030



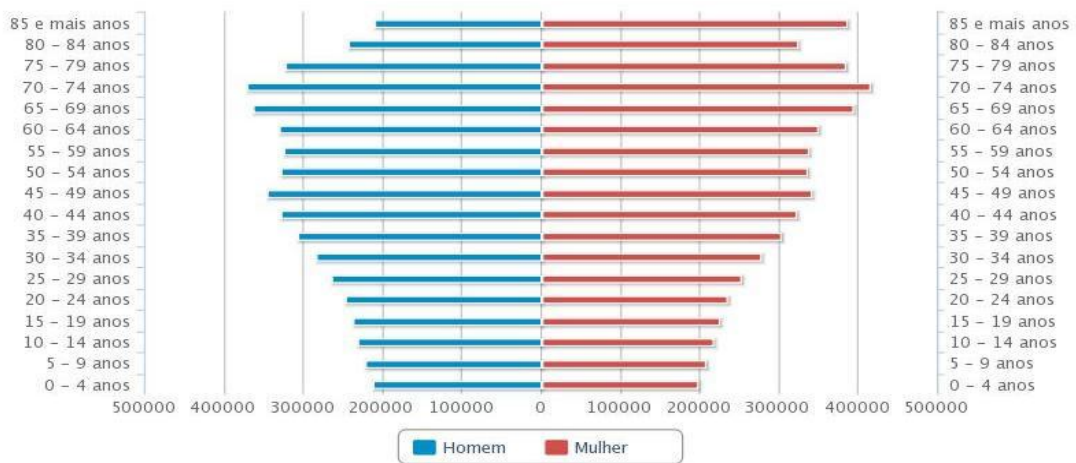
Fonte: INE

Figura 4. 10 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2040



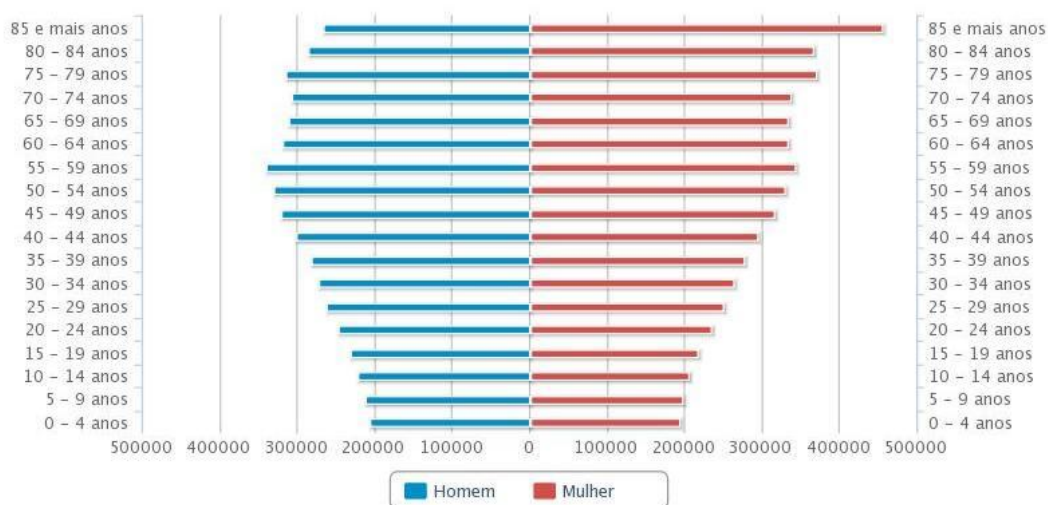
Fonte: INE

Figura 4. 11 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2050



Fonte: INE

Figura 4. 12 – Projeção da População Residente (nº) para o ano 2060



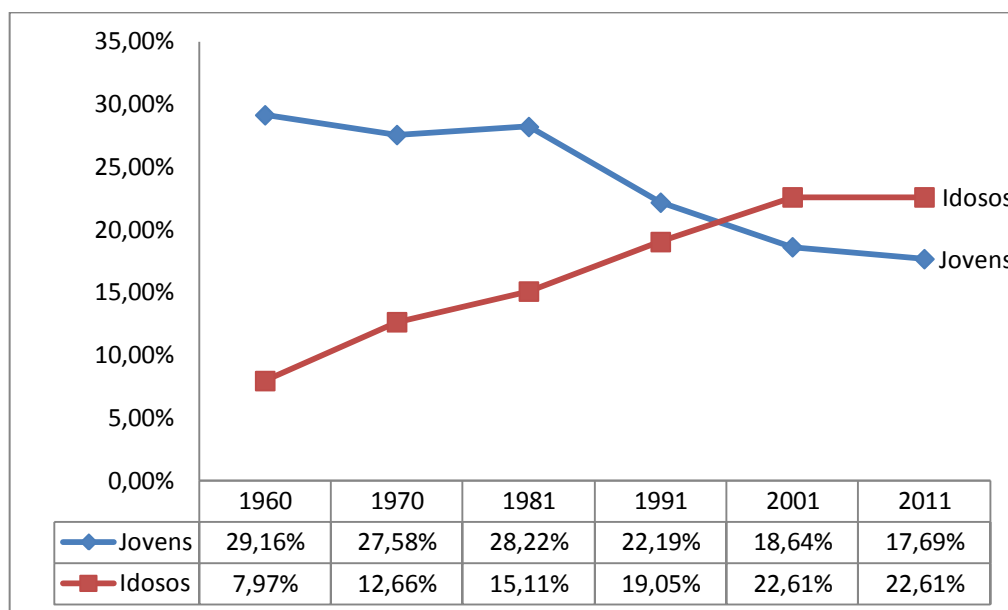
Fonte: INE

Primeiro que tudo é importante referirmos que estas projeções representam a estrutura de uma população, neste caso, uma projeção, que é, segundo Matos e Castelão (2007) a “repartição dos indivíduos por idades e sexo, que permite compreender os principais problemas de que a população padece ou de pôr em evidência os desequilíbrios de que esta sofre”.

Como podemos verificar, a projeção feita para os anos de 2020 até 2060 evidencia o estreitamento da pirâmide etária e o alargamento do topo da pirâmide. Quer isto dizer que o número de jovens irá reduzir e o número de idosos aumentar. Segundo o INE, podemos apontar a baixa natalidade para a redução do número de jovens e o aumento da esperança média de vida para o aumento da população idosa. Devido a esta tendência, o índice de envelhecimento passou de 103 para 128 idosos por cada 100 jovens, entre 2001 e 2011.

Para reforçar este facto analisaremos o gráfico que se segue. (Gráfico 4.7)

Gráfico 4. 7– Evolução da proporção da população jovem e idosa em Portugal nos anos 1960 até 2012

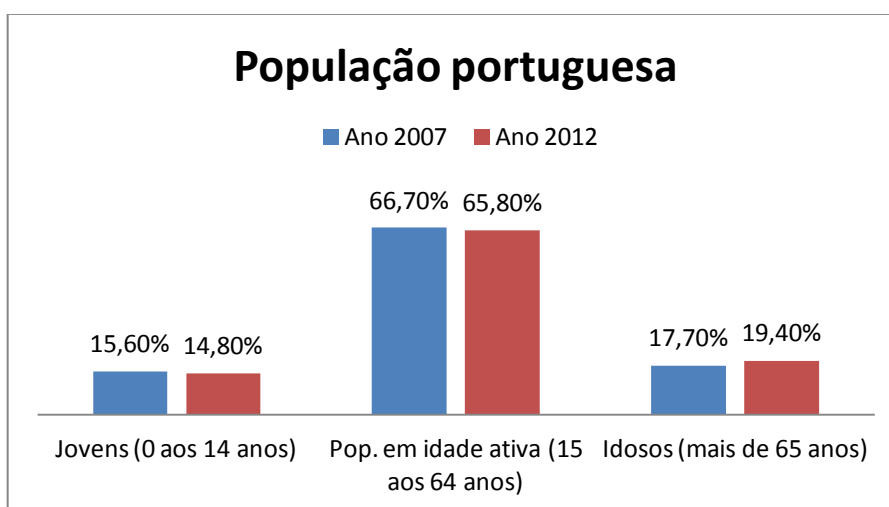


Fonte: Elaboração própria, dados PORDATA

Como podemos ver, em 1960 existia uma grande diferença entre a percentagem de idosos e a percentagem de jovens, tendo ao longo dos anos vindo a diminuir, até que no ano de 2001 a percentagem de idosos já era superior aos jovens, tendo vindo essa tendência a manter-se como podemos observar no gráfico.

Iremos analisar agora os anos de 2007 e 2012, de forma a ficarmos com alguma informação relativamente ao ano de 2012, e analisando não só a população jovem e idosa como também a população em idade ativa.

Gráfico 4. 8 – População Portuguesa ano 2007 e 2012

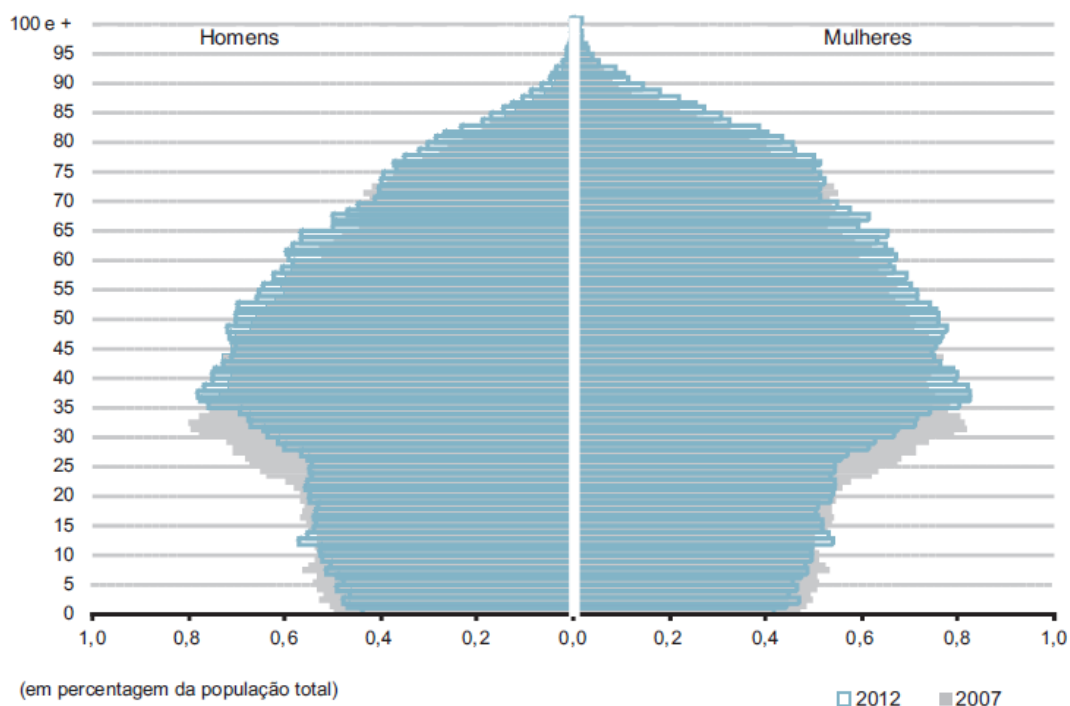


Fonte: Elaboração própria, dados INE

Como podemos ver pelo gráfico, a população jovem do ano 2007 para 2012 diminuiu 0,8%, e o mesmo aconteceu com a população em idade ativa que diminuiu 0,9%. No entanto a população idosa contraria esta situação, tendo aumentado 1,7%.

Podemos constatar a mesma informação através da Figura 4.13, pirâmide etária de Portugal do ano 2007 e 2012.

Figura 4. 13– Pirâmide etária Portugal ano 2007 e 2012

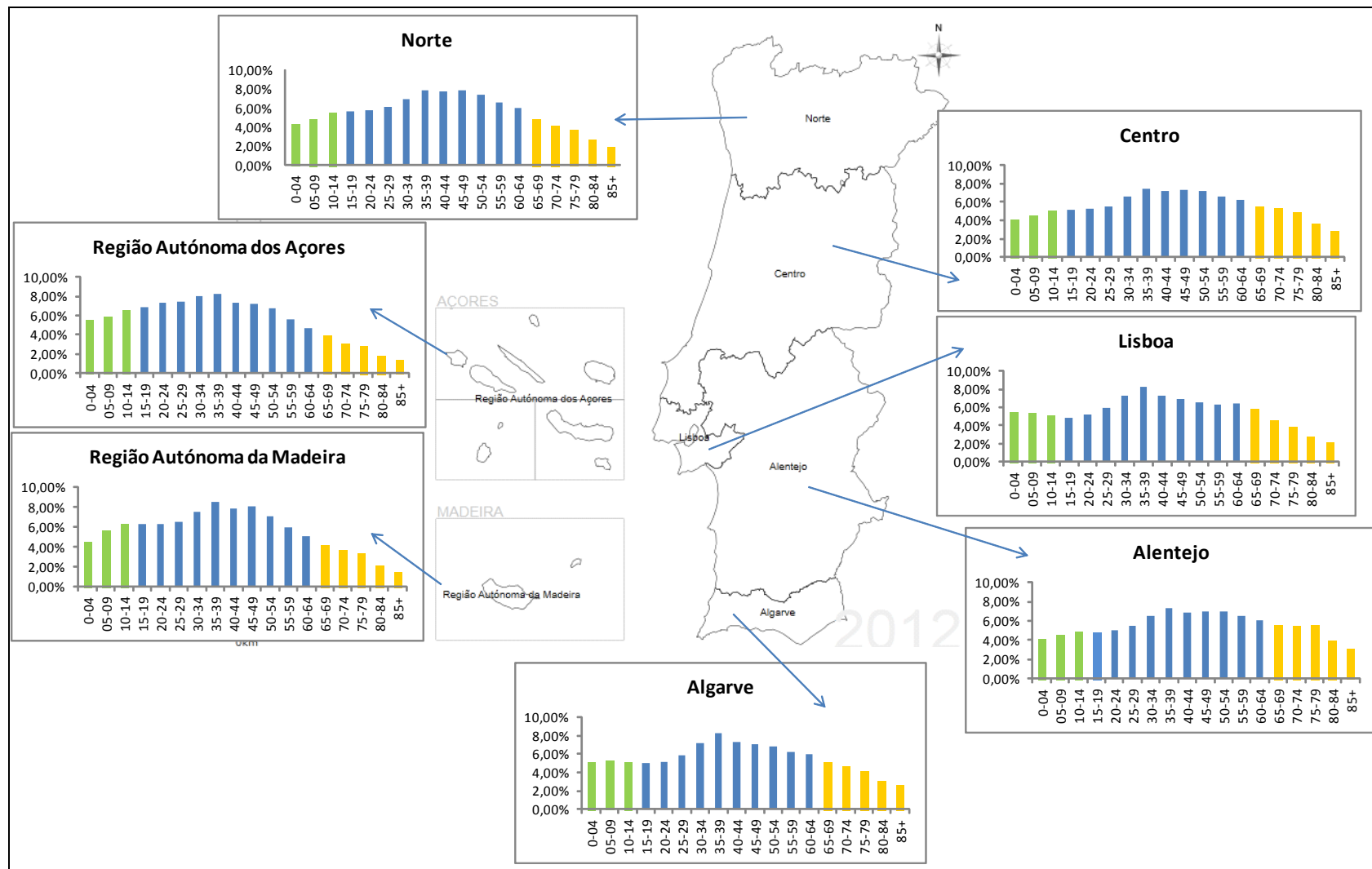


Fonte: Estatísticas Demográficas 2012, INE

Após analisarmos a pirâmide etária, e como acontece nas projeções referidas anteriormente, podemos concluir que o envelhecimento populacional acentua-se mais nas mulheres no que nos homens, e como foi referido anteriormente, houve uma redução da população jovem e em idade ativa e um aumento da população idosa.

Iremos agora analisar estes dados mas especificando esta informação pelas regiões Norte, Centro, Lisboa, Alentejo, Algarve, Região Autónoma da Madeira e Região Autónoma dos Açores, conforme figura 4.15

Figura 4. 14 – População residente por grupo etário



Fonte: Elaboração própria, dados e mapa do site "PORDATA"

Com base na figura anterior, a região com a população mais envelhecida (população com idade igual ou superior a 65 anos) é a região de Alentejo, sendo que a região centro também apresenta uma percentagem elevada. A região que apresenta uma menor percentagem desta população é a Região Autónoma dos Açores.

Em relação à população jovem (com idades compreendidas entre os 0 e 14 anos), a região com mais jovens são as Regiões Autónomas da Madeira e dos Açores, seguindo-se a região de Lisboa, e a região com menos população jovem é a região do Alentejo.

#### 4.4. Distribuição da População

Uma vez que iremos fazer uma análise na evidência empírica contemplando as várias regiões de Portugal, no quadro que se segue (quadro 4.3) podemos observar a distribuição da população residente por NUTS I e II nos anos 2011 e 2012

Quadro 4. 3 – Distribuição da população residente por NUTS I e II nos anos 2011 e 2012

		HM		H		M	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
2012	<b>Portugal</b>	10.487.289	100,00%	4.995.697	47,64%	5.491.592	52,36%
	<b>Continente</b>	9.976.649	95,13%	4.750.790	47,62%	5.225.859	52,38%
	<b>Norte</b>	3.666.234	34,96%	1.750.568	47,75%	1.915.666	52,25%
	Grande Porto	1.278.941	12,20%	604.511		674.430	
	<b>Centro</b>	2.298.938	21,92%	1.093.565	47,57%	1.205.373	52,43%
	<b>Lisboa</b>	2.818.388	26,87%	1.329.450	47%	1.488.938	53%
	Grande Lisboa	2.035.859		955.814		1.080.045	
	Península de Setúbal	782.529		373.636		408.893	
	<b>Alentejo</b>	748.699	7,14%	362.261	48,39%	386.438	51,61%
	<b>Algarve</b>	444.390	4,24%	214.946	48,37%	229.444	51,63%
	<b>Região Autónoma dos Açores</b>	247.549	2,36%	121.768	49,19%	125.781	50,81%
	<b>Região Autónoma da Madeira</b>	263.091	2,51%	123.139	46,80%	139.952	53,20%
2011	<b>Portugal</b>	10.562.178	100,00%	5.046.600	47,78%	5.515.578	52,22%
	<b>Continente</b>	10.047.621	95,13%	4.798.798	47,76%	5.248.823	52,24%
	<b>Norte</b>	3.689.682	34,93%	1.766.260	47,87%	1.923.422	52,13%
	Grande Porto	1.287.282		610.455		676.827	
	<b>Centro</b>	2.327.755	22,04%	1.111.263	47,74%	1.216.492	52,26%
	<b>Lisboa</b>	2.821.876	26,72%	1.334.605	47,29%	1.487.271	52,71%
	Grande Lisboa	2.042.477		961.132		1.081.345	
	Península de Setúbal	779.399		373.473		405.926	
	<b>Alentejo</b>	757.302	7,17%	366.739	48,43%	390.563	51,57%
	<b>Algarve</b>	451.006	4,27%	219.931	48,76%	231.075	51,24%
	<b>Região Autónoma dos Açores</b>	246.772	2,34%	121.534	49,25%	125.238	50,75%
	<b>Região Autónoma da Madeira</b>	267.785	2,54%	126.268	47,15%	141.517	52,85%

**Legenda:**

HM – Homens e Mulheres; H- Homens; M - Mulheres

Fonte: Adaptado INE

Analisando este quadro, podemos concluir que em Portugal continental a região do Alentejo e do Algarve são as zonas com menos habitantes, enquanto que a região de Lisboa e Norte são as que apresentam mais habitantes. Apesar da diminuição da população de 2011 para 2012, estas regiões continuam a ser as que apresentam menos e mais habitantes, respetivamente.

Em relação às regiões autónomas (Açores e Madeira) não chegam a representar 5% da população total.

É de destacar ainda a Grande Lisboa e o Grande Porto, que quer em 2011 como em 2012 apresentaram uma elevada densidade populacional comparativamente a outras regiões.

Para melhorar esta análise e para uma maior perceção, segue a figura 4.15, onde podemos analisar a densidade populacional<sup>4</sup> em Portugal no ano de 2012.

Segundo dados do Anuário Estatístico de Portugal 2012 (INE), no ano de 2012 residiam 113,7 indivíduos por km<sup>2</sup>, e dos 308 municípios existentes, 114 apresentavam densidades populacionais acima da média nacional.

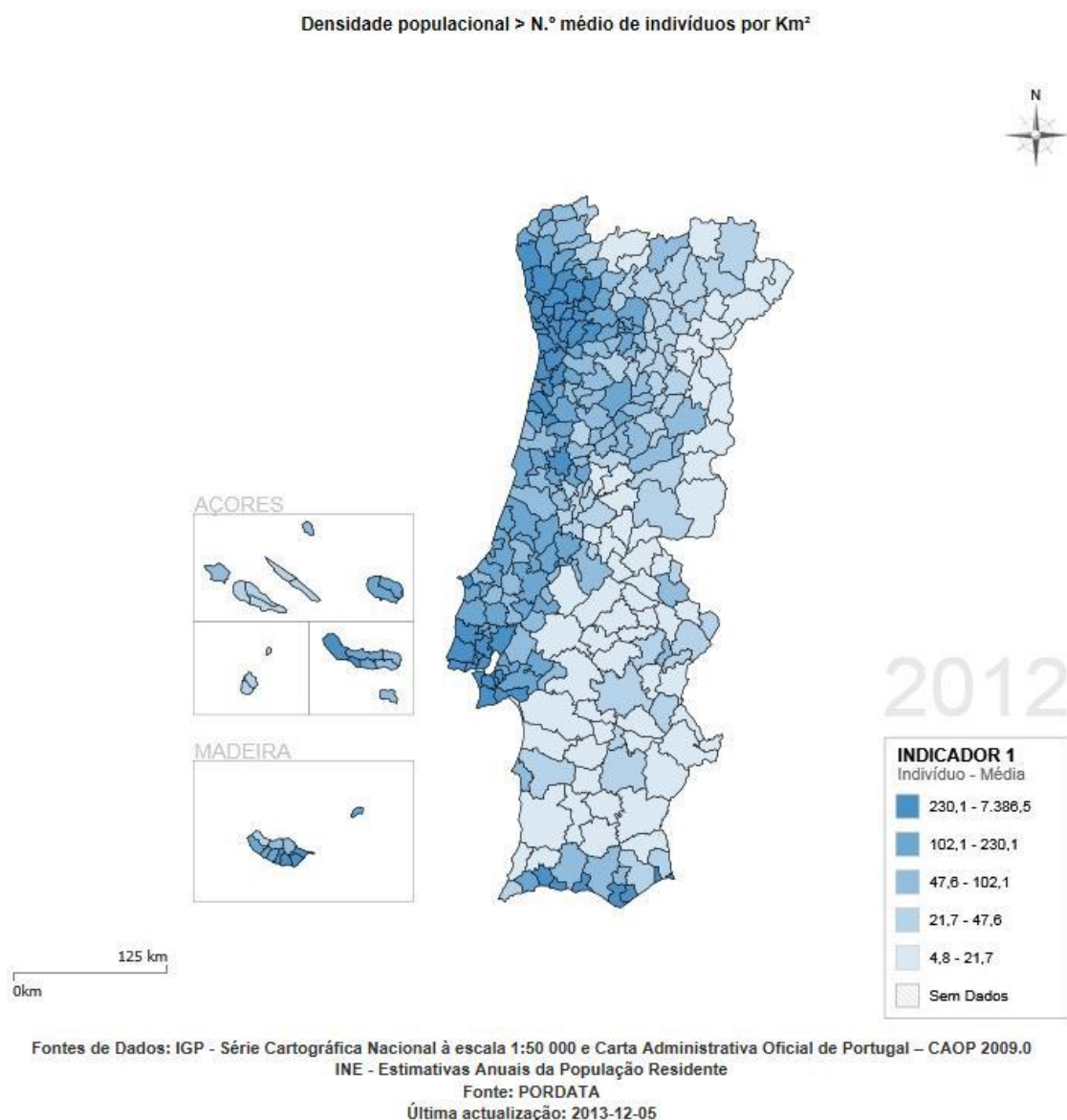
Ao analisar este mapa é perceptível a grande concentração de população na faixa litoral ocidental, entre o Minho e a península de Setúbal, uma vez que são nestas zonas onde existem uma maior diversidade de atividades económicas, melhores redes de transportes, melhores infra-estruturas e existe uma maior acessibilidade por exemplo a escolas, hospitais entre outros.

Como foi referido anteriormente, também neste mapa podemos observar a grande densidade populacional assinalada na Grande Lisboa e no Grande Porto

---

<sup>4</sup> Densidade Populacional – Segundo Alberto, Além e Gomes (2007) “é a intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por km<sup>2</sup>)”

Figura 4. 15 – Densidade Populacional em Portugal no ano de 2012



Fonte: <http://www.pordata.pt/Municipios/Ambiente+de+Consulta/Mapa>

Em relação à região autónoma da Madeira, a densidade populacional é mais elevada no Funchal, seguido de Camara de Lobos e Santa Cruz. Em contrapartida onde a densidade populacional é mais baixa é em Porto Moniz.

No arquipélago dos Açores, a ilha mais povoada é a Ilha de São Miguel, sendo também aqui que se localizam os concelhos mais povoados (Lagoa, Ponta Delgada e Ribeira Grande). Com menor densidade Populacional temos a Ilha do Corvo.

## 5. Evidência Empírica: O crédito à habitação em Portugal

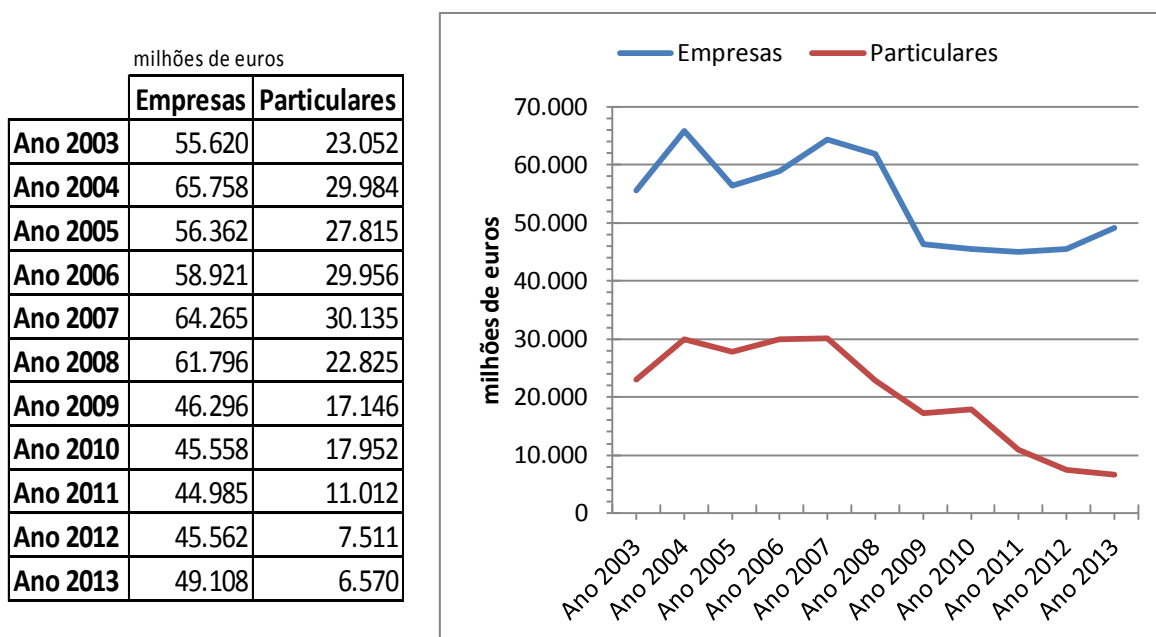
No capítulo anterior foi feito um enquadramento de Portugal de forma a preparar a informação para o desenvolvimento deste capítulo. Foi referida a localização de Portugal, qual a sua organização administrativa, a sua evolução demográfica e o modo como a população se distribui.

Neste capítulo, iremos analisar algumas variáveis, como o montante dos empréstimos atribuídos, a taxa de desemprego, as taxas de juros, os montantes de crédito vencido e o número de devedores do crédito à habitação. Nesta parte será feita também uma simulação de um crédito à habitação onde serão calculados os custos caso este empréstimo tivesse iniciado em 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013, e serão tiradas as respetivas conclusões.

### 5.1. Análise de Dados

Iremos começar por mostrar qual o **montante dos empréstimos concedidos às empresas e aos particulares**, desde 2003 até 2013, e a sua evolução ao longo desses anos, como podemos observar pelo gráfico 5.1.

Gráfico 5. 1 – Montante de empréstimos a empresas e particulares em Portugal

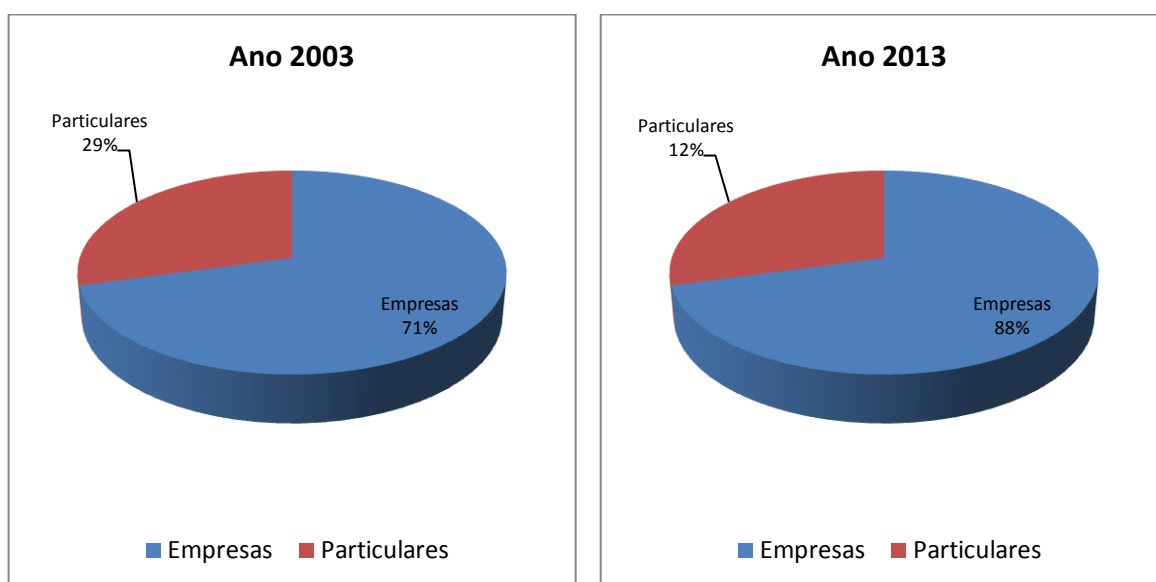


Fonte: Elaboração própria com base em PORDATA

A tendência geral destes dados, é que de 2003 para 2013, tanto nas empresas como nos particulares, o montante de empréstimos atribuídos tem vindo a diminuir, existindo uma maior redução nos particulares nos anos de 2012 e 2013, atingindo o valor de 7.511 e 6.570 milhões, respetivamente.

O gráfico 5.2 evidencia essa mesma situação. Enquanto que no ano de 2003 o peso dos empréstimos a particulares era de aproximadamente 29%, no ano de 2013 era de apenas 12%.

Gráfico 5. 2 – Empréstimos a empresas e particulares (2003 e 2013)



Fonte: Elaboração própria com base em PORDATA

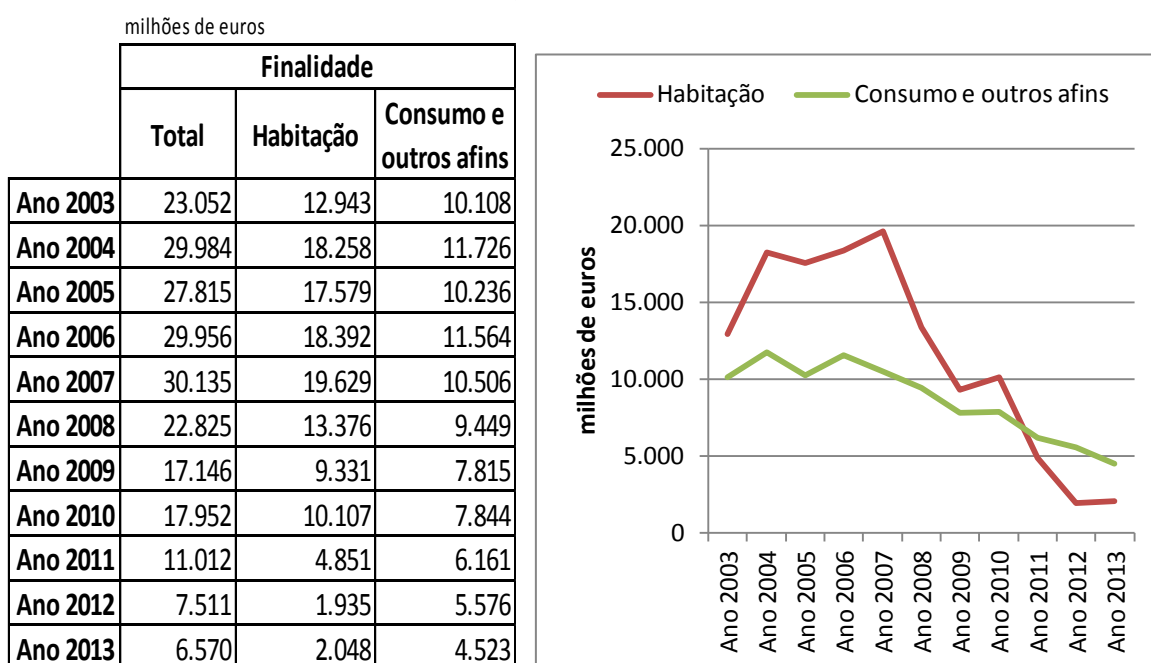
No caso das empresas, contrariamente aos particulares, de 2012 para 2013, o montante de empréstimos concedidos aumentou, passando de 45.562 milhões em 2012, para 49.108 milhões em 2013.

Em seguida iremos analisar o montante de empréstimos concedidos apenas a particulares, conforme a sua finalidade, para em seguida nos focamos apenas no crédito à habitação, tema em análise nesta evidência empírica.

Conforme podemos constar no gráfico 5.3, até ao ano de 2010, os montantes dos empréstimos concedidos para o crédito à habitação foram superiores aos montantes concedidos para os empréstimos para consumo e outros afins. Esta tendência inverteu-se no ano de 2011, passando os montantes concedidos para os empréstimos para consumo e outros afins, a serem superiores.

Para esta situação contribui por exemplo, o veto a contratações de novas operações de crédito de regimes bonificados, a subida das taxas de juros, e a grande crise imobiliária verificada na altura.

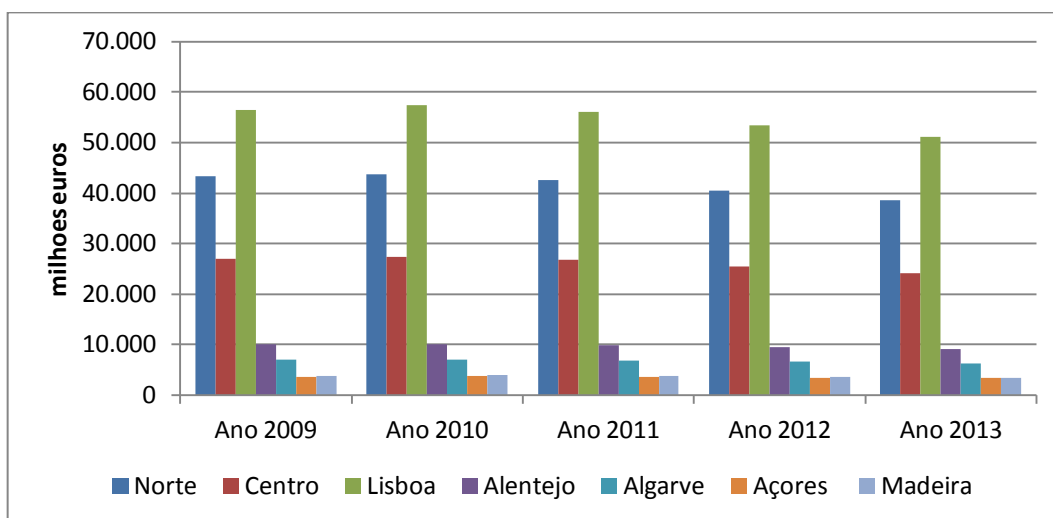
Gráfico 5. 3 – Montante de empréstimos a particulares, por finalidade, em Portugal



Fonte: Elaboração própria com base em PORDATA

A partir de agora iremos focar-nos apenas no crédito à habitação. Com base no gráfico 5.4, gráfico 5.5 e quadro 5.1, iremos analisar o modo **como os empréstimos à habitação se repartem por Portugal.**

Gráfico 5. 4 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos a famílias (saldos em fim de trimestre)

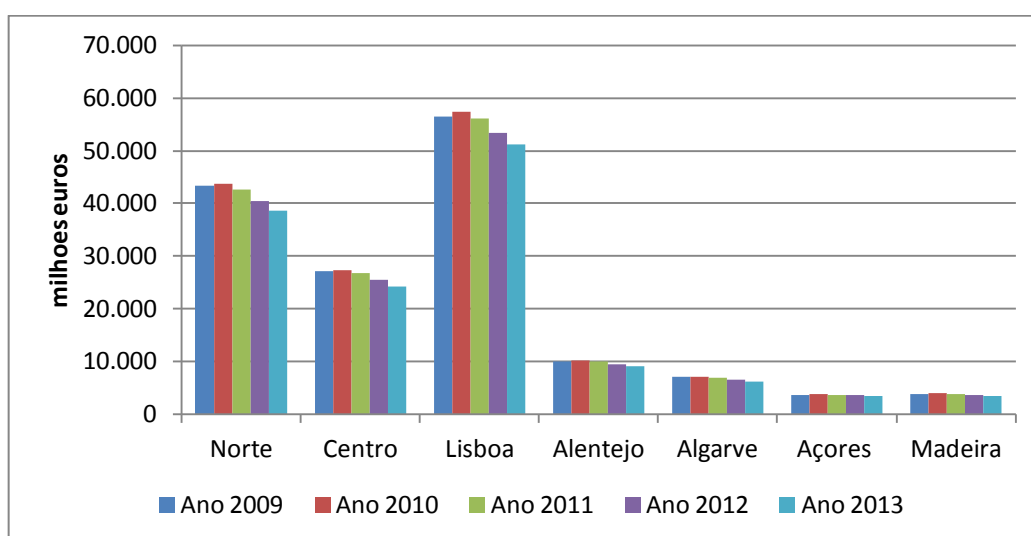


Fonte: Elaboração própria com base em INE

Conforme podemos verificar pelo gráfico anterior, as regiões que se destacam pelo maior montante de empréstimos concedidos, desde 2009 até 2013, são as regiões Norte e Lisboa, com uma diferença significativa das restantes regiões.

As regiões onde o montante dos empréstimos concedidos é mais baixo são as Regiões Autónomas (Açores e Madeira).

Gráfico 5. 5 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos a famílias (saldos em fim de trimestre)



Fonte: Elaboração própria com base em INE

Quadro 5. 1 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos a famílias (saldos em fim de trimestre)

milhões de euros

Ano	Norte		Centro	Lisboa		Alentejo	Algarve	Açores	Madeira	Total
	Total	Grande Porto	Total	Total	Grande Lisboa	Total	Total	Total	Total	
2009	43.265	19.771	27.046	56.559	41.028	10.001	7.039	3.643	3.852	151.406
2010	43.667	19.924	27.367	57.390	41.654	10.112	7.107	3.757	3.920	153.320
2011	42.656	19.344	26.740	56.028	40.641	9.968	6.926	3.661	3.815	149.793
2012	40.506	18.351	25.402	53.435	38.707	9.501	6.565	3.507	3.545	142.462
2013	38.621	17.496	24.219	51.126	37.036	9.113	6.214	3.380	3.357	136.030

Fonte: Elaboração própria com base em INE

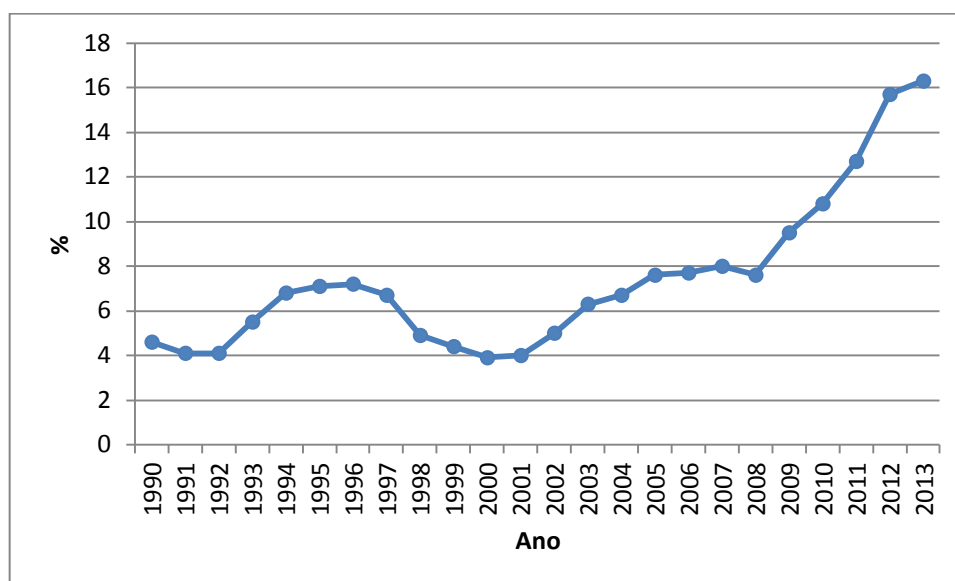
Analisando agora a mesma informação, mas com uma perspetiva diferente, (gráfico 5.5 e quadro 5.1), conseguimos retirar as seguintes conclusões: Tanto na Região Autónoma dos Açores como na Região Autónoma da Madeira, o montante de empréstimos concedidos mantem-se constante ao longo destes cinco anos. Na região do Alentejo e do Algarve o montante dos empréstimos concedidos diminui a partir do ano de 2011. O mesmo se pode afirmar relativamente à zona centro.

No que diz respeito a zona Norte e a Lisboa, podemos afirmar que a zona do grande Porto corresponde aproximadamente a 46% do total de empréstimos concedidos da zona Norte, e que a grande Lisboa corresponde aproximadamente a 73% do total de empréstimos concedidos da zona de Lisboa, sendo assim os principais influenciadores para os valores destas regiões. Também como acontece nas outras regiões, o montante dos empréstimos concedidos diminui a partir do ano de 2011.

É importante referir ainda que, com base no quadro 4.3 (do capítulo anterior), podemos concluir que são as regiões com mais população as regiões onde o montante de empréstimos atribuídos é maior, e as regiões com menos população onde o montante de empréstimos atribuídos é menor. Nesta afirmação tivemos em conta apenas Portugal continental.

Iremos agora analisar o fator **desemprego**. Com base no gráfico 5.6, podemos observar a evolução da taxa de desemprego ao longo dos últimos anos.

Gráfico 5. 6 – Taxa de desemprego



Fonte: Elaboração própria, dados PORDATA

Desde o ano 2008, a taxa de desemprego tem vindo sempre a subir atingindo o valor de 16,3 % no ano de 2013, o valor mais alto registado desde o ano 1990. Estes valores devem-se à grande conjuntura atual do país.

Mas de forma a comparar a taxa de desemprego com o montante de empréstimos atribuídos iremos analisar a taxa de desemprego em Portugal por região.

Quadro 5. 2 – Taxa de desemprego por regiões

	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Portugal</b>	<b>9,5%</b>	<b>10,8%</b>	<b>12,7%</b>	<b>15,7%</b>	<b>16,3%</b>
<b>Norte</b>	11,0%	12,6%	13,0%	16,1%	17,2%
<b>Centro</b>	6,9%	7,7%	10,3%	12,0%	11,7%
<b>Lisboa</b>	9,8%	11,3%	14,1%	17,6%	18,5%
<b>Alentejo</b>	10,5%	11,4%	12,4%	15,9%	16,8%
<b>Algarve</b>	10,3%	13,4%	15,6%	17,9%	17,1%
<b>R. A. Açores</b>	6,7%	6,9%	11,5%	15,3%	17,0%
<b>R. A. Madeira</b>	7,6%	7,4%	13,8%	17,5%	18,3%

Fonte: Elaboração própria com base em PORDATA

Verifica-se que de 2009 para 2010, a taxa de desemprego subiu 1,3%, mas no ano de 2011 e 2012, o aumento é superior, sendo em 2011 um aumento de 1,9% e em 2012 um aumento de 3%.

No ano de 2009, a região com uma maior taxa de desemprego é a região Norte e a região onde a taxa de desemprego é mais baixa é a Região Autónoma dos Açores, e o mesmo

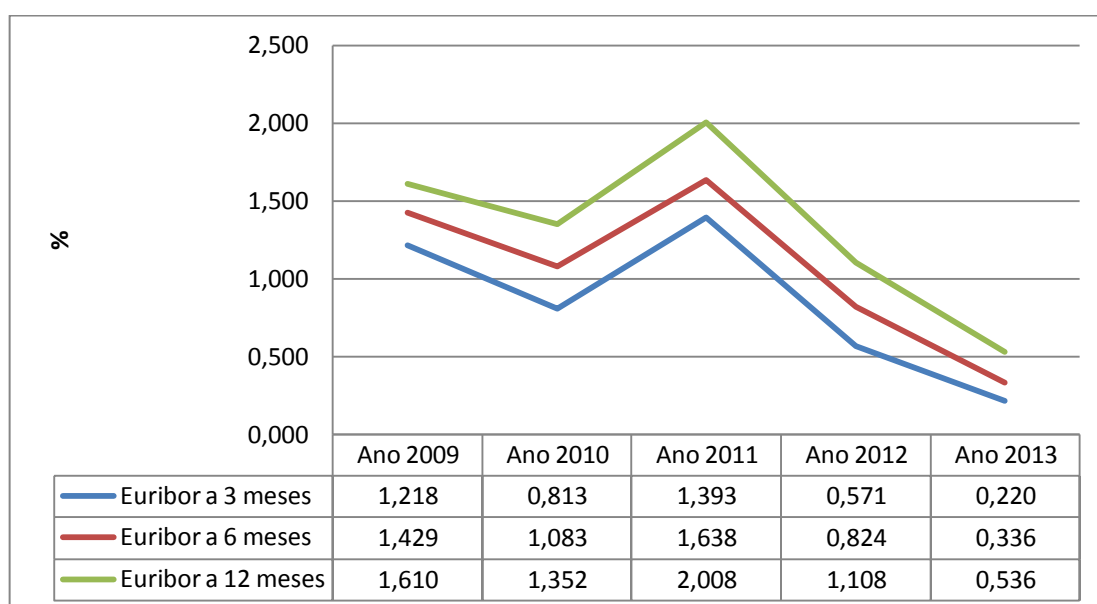
acontece no ano de 2010. Relativamente aos anos 2010 a 2012, é a região do Algarve que apresenta uma maior taxa de desemprego, sendo Lisboa, a região que se segue no ano de 2013. Conforme podemos constatar pela notícia do Jornal Económico de 15/04/2014, em 2013“a região de Lisboa apresentou uma taxa de desemprego de 18,5%, acima da média portuguesa no ano passado, segundo dados hoje revelados pelo Eurostat”.

Em relação às regiões com menor taxa, destaca-se a Região Centro nos anos de 2011 a 2013.

Podemos concluir que são nos anos em que o aumento da taxa de desemprego é maior, que os montantes de empréstimos atribuídos são menores, como podemos verificar pela análise conjunta do quadro 5.1 e 5.2.

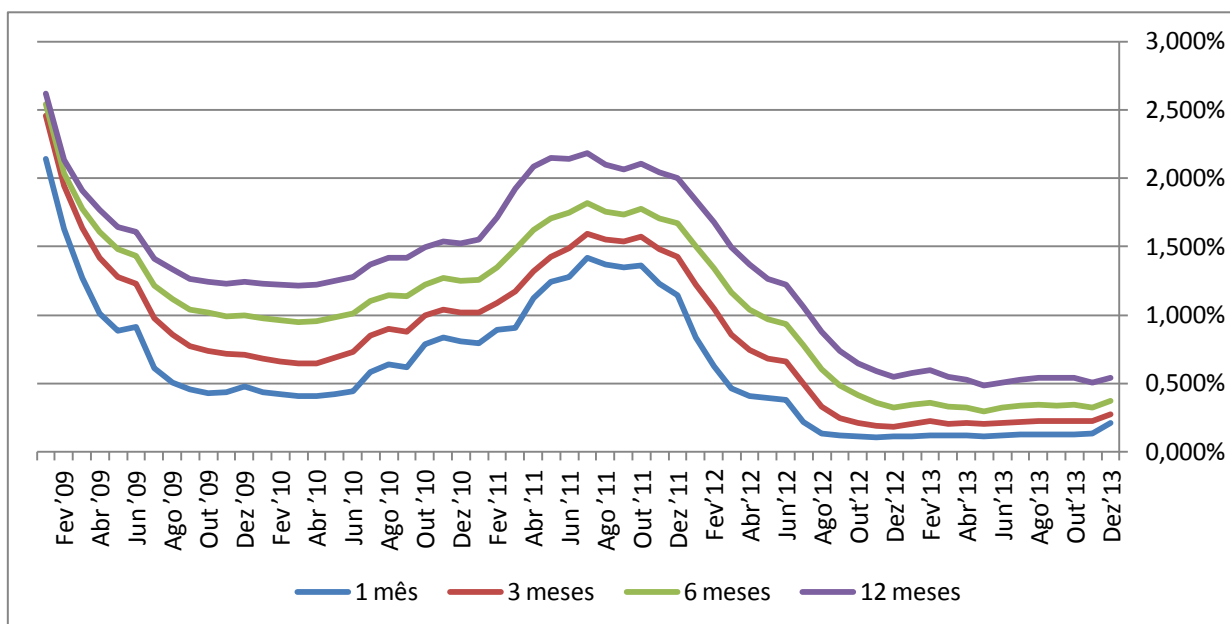
Em seguida iremos falar sobre as **taxas de juros**. Como referimos anteriormente, no crédito à habitação existem taxas de juros fixas e taxas de juros variáveis, mas as mais utilizadas no crédito habitação são as taxas variáveis. Assim sendo, iremos focar-nos nestas. Na taxa de juro variável são somadas duas componentes: o indexante e o *spread*. O *spread* é o lucro das instituições de crédito, e o indexante é a taxa de juro de referência, que no caso do crédito à habitação é a Euribor. No gráfico 5.7, podemos observar a evolução da taxa Euribor (média), e no gráfico 5.8, podemos observar esta evolução mensalmente, desde 2009 até 2013.

Gráfico 5. 7 – Evolução da Taxa Euribor (média)



Fonte: Elaboração própria com base em <http://pt.global-rates.com/taxa-de-juros/euribor/2013.aspx>

Gráfico 5. 8 – Evolução da Taxa Euribor (valores mensais)



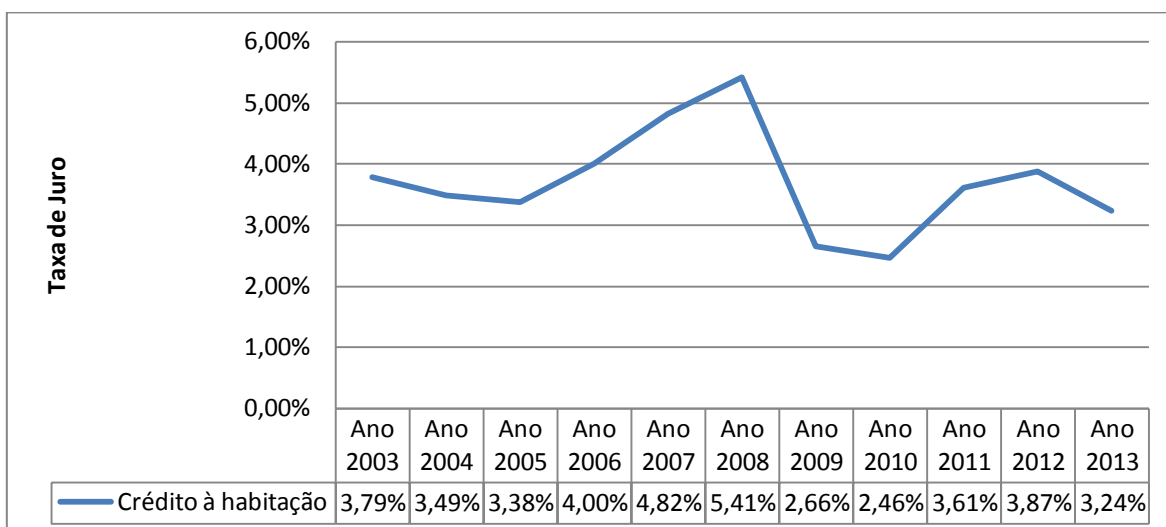
Fonte: Elaboração própria com base em <http://www.pedropais.com/utilidades/media-mensal-da-euribor>

Analisando o gráfico 5.7, tanto na Euribor a 3 meses como na Euribor a 6 e a 12 meses (média), do ano 2009 para o ano 2010, estas desceram aproximadamente um ponto percentual. Apesar da ligeira subida no ano de 2011, a tendência nos anos seguintes foi a descida desta taxa.

Tendo em conta o gráfico 5.8, verificamos que no ano de 2011 as taxas sofreram uma grande subida, registando valores mais altos. Mas no ano de 2012, voltam a descer, atingindo valores em Dezembro de 2013 de 0,214% na Euribor a 1 mês, 0,274% na Euribor a 3 meses, 0,371% na Euribor a 6 meses e 0,543% na Euribor a 12 meses.

Iremos agora analisar, no gráfico 5.9, as taxas de juro sobre novas operações de empréstimos (média anual) no crédito à habitação, ou seja, a conjugação do *spread* mais a taxa Euribor.

Gráfico 5. 9 - Taxas de juro sobre novas operações de empréstimos (média anual) no crédito à habitação



Fonte: Elaboração própria com base em INE

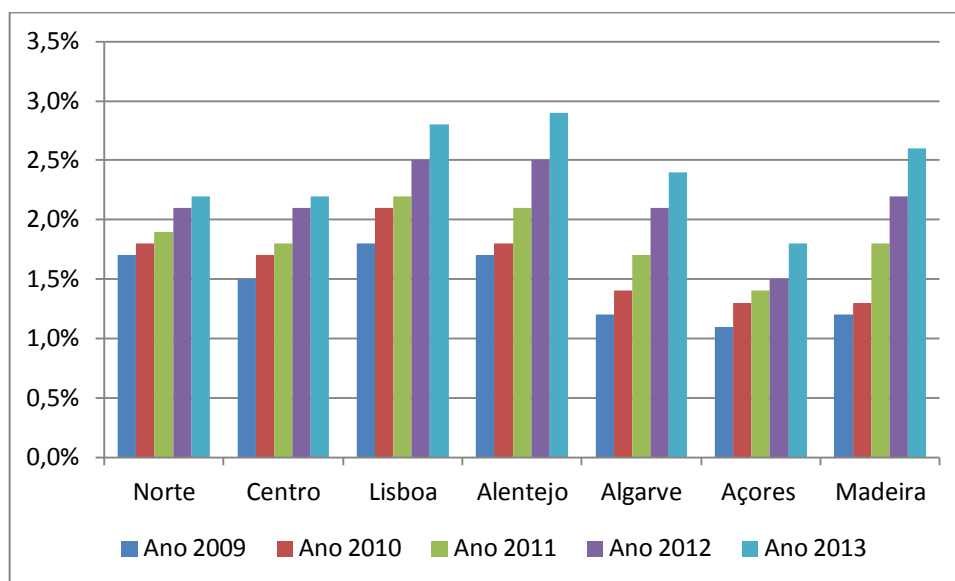
Como podemos verificar, a grande descida da taxa de juros sobre novas operações de empréstimos no crédito à habitação aconteceu de 2008 para 2009, passando a taxa de 5,41% para 2,66%, uma descida em aproximadamente 2,75%.

Só no ano de 2011 é que a taxa de juro subiu ligeiramente, apresentando um valor de 3,61%, e apresentando um valor de 3,24% em 2013.

Esta descida das taxas de juros teve origem na crise de Setembro de 2008 quando existia a iminência de colapso da banca. O esperado com estas taxas mais baixas seria o aumento do número de créditos à habitação concedidos, mas o mesmo não aconteceu, pois esta crise originou a conjuntura pela qual o país atravessa, que por sua vez fez com que a taxa de desemprego aumentasse, e colocando as famílias em condições que não as possibilita de adquirir um crédito à habitação, pois as responsabilidades são muitas.

Deve ser referido ainda que, a descida das taxas de juro, originou com que as prestações mensais pagas pelas famílias ficassem ligeiramente menores, mas mesmo assim, este fator não impediu o aumento de **crédito vencido** e o aumento do número de famílias em incumprimento com os bancos devido ao crédito à habitação solicitado, como poderemos ver em seguida.

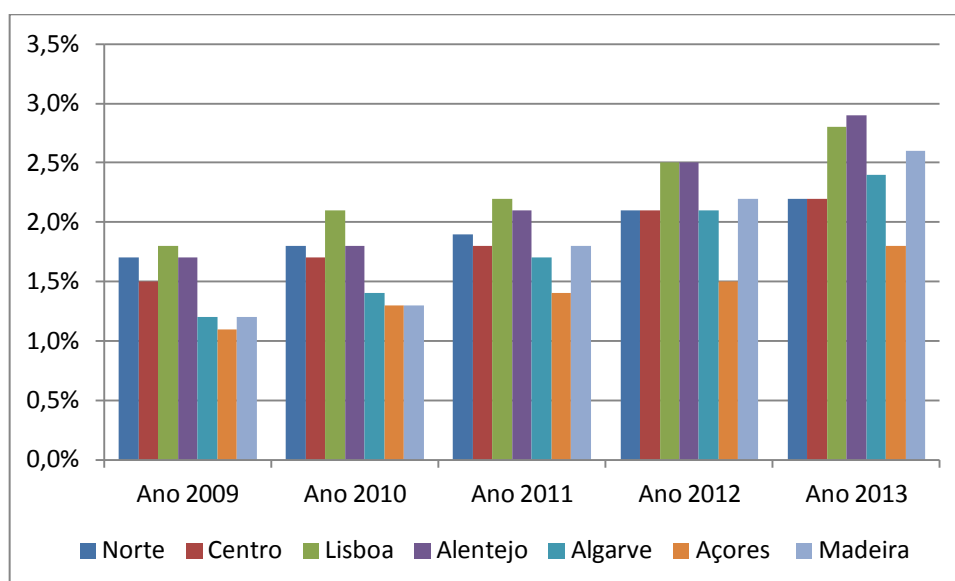
Gráfico 5. 10 - Repartição territorial dos rácios de crédito vencido das famílias, no crédito à habitação (% em fim de trimestre - Dezembro)



Fonte: Elaboração própria com base em INE

Ao analisarmos o gráfico 5.10 e quadro 5.3, verificamos que, em todas as regiões, desde 2009 até 2013, o rácio do crédito vencido tem vindo a aumentar, não existindo em nenhum dos anos intermédios nenhuma descida deste rácio.

Gráfico 5. 11 - Repartição territorial dos rácios de crédito vencido das famílias, no crédito à habitação (% em fim de trimestre - Dezembro)



Fonte: Elaboração própria com base em INE

Quadro 5. 3 - Repartição territorial dos rácios de crédito vencido das famílias, no crédito à habitação (% em fim de trimestre - Dezembro)

Ano	Norte		Centro	Lisboa		Alentejo	Algarve	Açores	Madeira	Total
	Total	Grande Porto	Total	Total	Grande Lisboa	Total	Total	Total	Total	Total
2009	1,7%	2,1%	1,5%	1,8%	1,7%	1,7%	1,2%	1,1%	1,2%	1,7%
2010	1,8%	2,3%	1,7%	2,1%	2,0%	1,8%	1,4%	1,3%	1,3%	1,9%
2011	1,9%	2,3%	1,8%	2,2%	2,1%	2,1%	1,7%	1,4%	1,8%	2,0%
2012	2,1%	2,5%	2,1%	2,5%	2,3%	2,5%	2,1%	1,5%	2,2%	2,3%
2013	2,2%	2,7%	2,2%	2,8%	2,6%	2,9%	2,4%	1,8%	2,6%	2,5%

Fonte: Elaboração própria com base em INE

Ao observarmos o quadro 5.3 e o gráfico 5.11, concluímos que é a região de Lisboa que apresenta o maior rácio de crédito vencido, com exceção do ano de 2013, onde se evidencia o Alentejo. Em relação às regiões que apresentam um menor rácio de crédito vencido destaca-se a Região Autónoma dos Açores, em todo o período em análise, sendo que no ano de 2010, a Região Autónoma dos Açores e da Madeira apresentam os mesmos valores.

É de referir ainda que tanto a Grande Lisboa como o Grande Porto representam a fatia maior do rácio do crédito vencido no que se refere à Zona de Lisboa e Zona Norte respetivamente.

Da leitura do gráfico 5.4, retiramos que a região que se destaca pelo maior montante de empréstimos concedidos, desde 2009 até 2013, é a região de Lisboa, daí que também seja esta mesma região onde o rácio do crédito vencido seja maior.

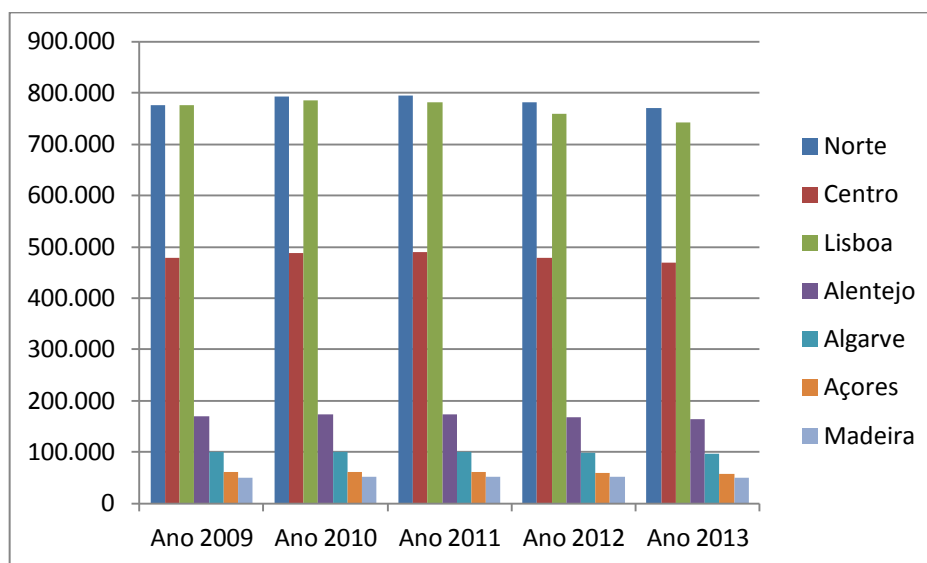
No que diz respeito ao número de devedores de empréstimos à habitação, poderemos analisar o gráfico e o quadro que se seguem.

Quadro 5. 4 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos (número de devedores)

Ano	Norte		Centro	Lisboa		Alentejo	Algarve	Açores	Madeira	Total
	Total	Grande Porto	Total	Total	Grande Lisboa	Total	Total	Total	Total	Total
2009	776.148	316.724	478.034	776.022	530.109	169.787	99.865	60.451	50.695	2.411.093
2010	793.557	321.598	487.512	786.146	538.327	172.582	101.315	60.769	51.879	2.453.759
2011	795.813	320.223	488.968	782.099	535.603	172.959	100.937	60.880	52.223	2.453.879
2012	781.388	313.177	478.259	759.911	520.724	168.517	98.554	59.179	51.313	2.397.121
2013	770.136	307.644	469.564	742.159	508.988	164.863	95.923	57.775	50.644	2.351.064

Fonte: Elaboração própria com base em INE

Gráfico 5. 12 - Repartição territorial dos empréstimos à habitação concedidos (número de devedores)



Fonte: Elaboração própria com base em INE

Com base na informação do gráfico 5.12, podemos afirmar que a região onde existe maior número de devedores nos anos em análise, é a região Norte, e a região com menor número de devedores é a Madeira.

Esta informação difere do rácio de crédito vencido, isto é, a região com maior e menor rácio de crédito vencido, não é a mesma região com maior ou menor número de devedores

Esta situação pode acontecer porque, por exemplo, pode existir um devedor de 1.000.000 € em Lisboa e dez devedores no Porto que totalizem os mesmos 1.000.000€. Assim sendo, no Porto existem mais devedores que em Lisboa, para o mesmo montante de crédito vencido.

Com base no quadro 5.4, podemos ainda concluir que o Grande porto representa cerca de 40% do total da região Norte, nos cinco anos em análise, e que a Grande Lisboa representa cerca de 68% do total da região de Lisboa.

Podemos concluir ainda que são as Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira que apresentam um menor número de devedores, seguido do Algarve, Alentejo, e terminando com Lisboa e a região Norte, que são as regiões com maior número de devedores, como já tinha sido referido anteriormente.

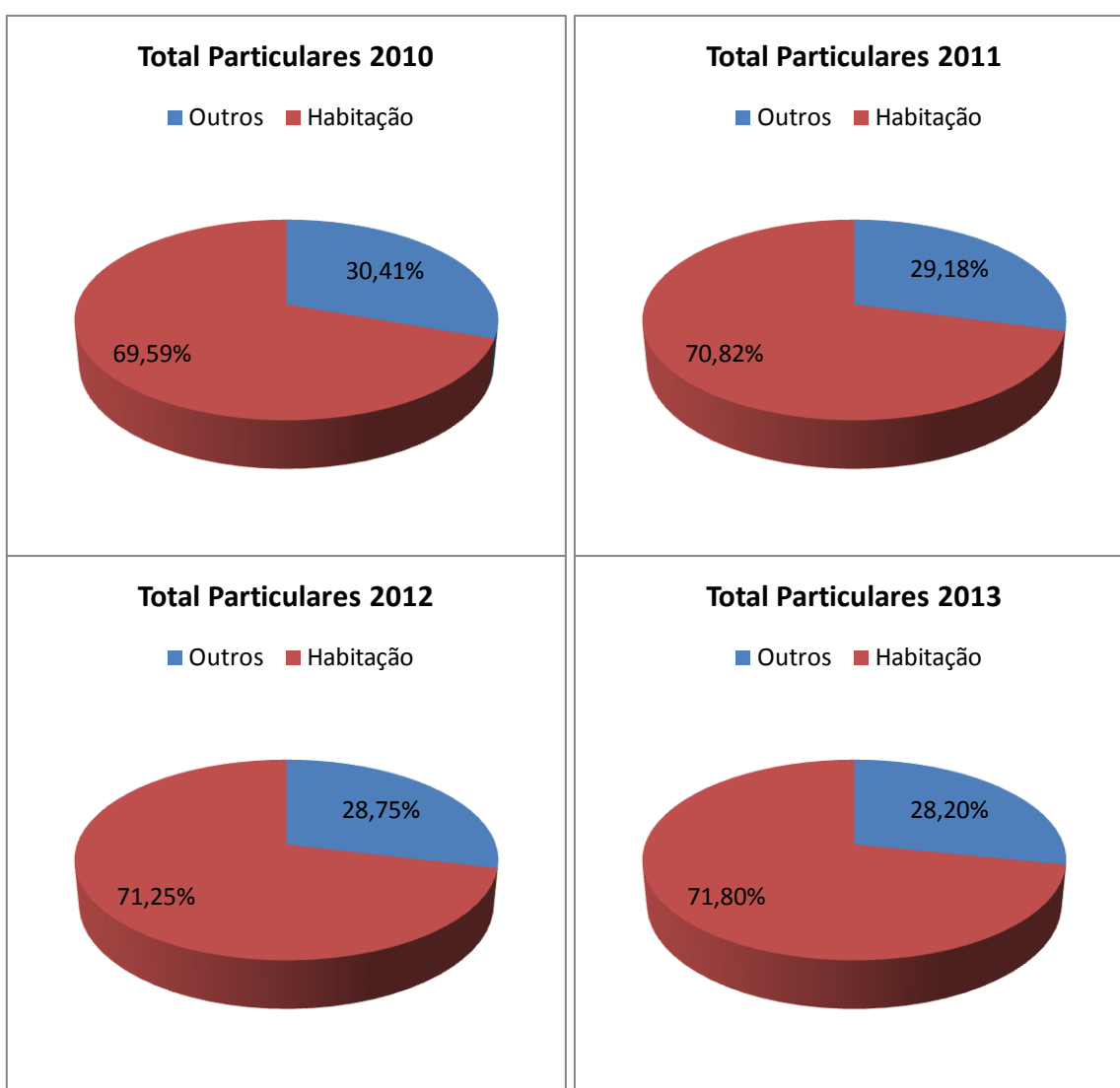
Ainda relativamente ao endividamento, e comparando com todos o tipo de créditos particulares, é no crédito à habitação onde existe um maior endividamento, representando mais de metade dos empréstimos aos particulares, conforme quadro 5.5 e pelo gráfico 5.13.

Quadro 5. 5 – Endividamento em Portugal

Ano	Endividamento			
	milhões de euros		% do PIB	
	Total Particulares	Habituação	Total Particulares	Habituação
<b>2010</b>	179.485	124.904	104,0%	72,3%
<b>2011</b>	173.577	122.928	101,4%	71,8%
<b>2012</b>	166.173	118.392	100,7%	71,7%
<b>2013</b>	158.604	113.879	95,6%	68,7%

Fonte: Elaboração própria com base em INE

Gráfico 5. 13 – Endividamento em Portugal



Fonte: Elaboração própria com base em INE

Após a análise de todos os aspetos anteriormente referidos, podemos concluir que::

- O montante de empréstimos atribuídos tem vindo a diminuir, existindo uma maior redução nos particulares
- Os montantes de crédito concedido para habitação são superiores aos do crédito para consumo e outros afins
- No período em análise as regiões que se destacam pelo maior número de empréstimos concedidos são a região Norte e Lisboa, sendo que as regiões autónomas são as que apresentam os valores menores
- A taxa de desemprego tem vindo a subir nos últimos anos, o que influencia tanto o montante de empréstimos atribuídos bem como a repartição territorial destes montantes
- Relativamente à Euribor, uma das taxas utilizadas no crédito à habitação, esta sofreu uma grande descida dos últimos anos, influenciando assim as prestações pagas pelas famílias aos bancos
- Tendo em conta a conjuntura do país e o aumento do desemprego, o crédito vencido aumentou, tanto no montante em dívida, como no número de famílias em incumprimento, havendo diferenças regionais quando se fala no montante em dívida ou no número de devedores. Mas em suma, são as regiões Norte e Lisboa onde estes valores são mais elevados.
- É de referir ainda que do crédito a particulares, é o crédito à habitação que possui um maior endividamento.

## 5.2. Simulação de Empréstimo

De forma a termos uma visão mais prática do crédito à habitação, iremos fazer uma simulação de um crédito à habitação, onde serão traçados cinco cenários, ou seja, para um crédito com as mesmas características, iremos calcular os juros pagos e os valores amortizados para o primeiro ano do empréstimo, caso o empréstimo iniciasse no ano de 2009, 2010, 2011, 2012 ou 2013, tendo em conta alguns pressupostos. O capital inicial será igual em todos os cenários, a prestação será mensal e postecipada, com a duração de 360 meses (30 anos). De forma a tornar a simulação o mais próximo possível da realidade, iremos alterar em 30% o *spread* nos anos em que a Euribor apresentar valores mais baixos, que é o que normalmente as instituições financeiras fazem.

No quadro que se segue (quadro 5.6), podemos observar as taxas Euribor a 3 meses aplicadas na simulação.

Quadro 5. 6 – Taxas Euribor a aplicar na simulação

	2009		2010		2011		2012		2013	
<b>Janeiro</b>	2,457%		0,680%	↓	1,017%	↑	1,222%	↓	0,205%	↓
<b>Abril</b>	1,422%	↓	0,645%	↓	1,321%	↑	0,744%	↓	0,209%	↑
<b>Julho</b>	0,975%	↓	0,849%	↑	1,598%	↑	0,497%	↓	0,221%	↑
<b>Outubro</b>	0,738%	↓	0,998%	↑	1,576%	↓	0,208%	↓	0,226%	↑

Como podemos ver, as taxas foram descendo de 2009 para 2010, começando a subir no final do ano de 2010 e só começaram a descer novamente no final do ano de 2011. No início de 2013 verificou-se novamente a tendência de subida.

Tendo em conta as subidas e as descidas desta taxa, e conforme referido anteriormente, no ano de 2010 e 2013 iremos aumentar o *spread* em 30%.

Nas páginas que se seguem podemos observar os cinco cenários traçados e que serão analisados em seguida.

## Cenário 1

Capital	75.000,00 €
Prestação	Mensal e postecipada
Euribor (nominal)	a 3 meses com capitalizações trimestrais
Spread	0,50%
Duração	360 meses
Data de Início	Janeiro

<b>Total de Juros</b>	1.408,90 €
<b>Total Amortização de Capital</b>	1.882,51 €

		Jan 2009	Fev 2009	Mar 2009
Euribor a 3 meses Janeiro 2009	Capital em dívida	75.000,00 €	74.870,19 €	74.740,05 €
	Euribor (%)	2,457%	2,457%	2,457%
	Euribor + Spread (%)	2,957%	2,957%	2,957%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,739%	0,739%	0,739%
	Taxa Equivalente Mensal	0,24581%	0,24581%	0,24581%
	Prazo para o fim do empréstimo	360	359	358
	Prestação Mensal	314,17 €	314,17 €	314,17 €
	Juros	184,36 €	184,04 €	183,72 €
	Amortização de Capital	129,81 €	130,13 €	130,45 €

		Abr 2009	Mai 2009	Jun 2009
Euribor a 3 meses Abril 2009	Capital em dívida	74.609,60 €	74.454,45 €	74.299,06 €
	Euribor (%)	1,422%	1,422%	1,422%
	Euribor + Spread (%)	1,922%	1,922%	1,922%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,481%	0,481%	0,481%
	Taxa Equivalente Mensal	0,15991%	0,15991%	0,15991%
	Prazo para o fim do empréstimo	357	356	355
	Prestação Mensal	274,45 €	274,45 €	274,45 €
	Juros	119,31 €	119,06 €	118,81 €
	Amortização de Capital	155,14 €	155,39 €	155,64 €

		Jul 2009	Ago 2009	Set 2009
Euribor a 3 meses Julho 2009	Capital em dívida	74.143,42 €	73.976,07 €	73.808,52 €
	Euribor (%)	0,975%	0,975%	0,975%
	Euribor + Spread (%)	1,475%	1,475%	1,475%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,369%	0,369%	0,369%
	Taxa Equivalente Mensal	0,12277%	0,12277%	0,12277%
	Prazo para o fim do empréstimo	354	353	352
	Prestação Mensal	258,37 €	258,37 €	258,37 €
	Juros	91,02 €	90,82 €	90,61 €
	Amortização de Capital	167,35 €	167,55 €	167,76 €

		Out 2009	Nov 2009	Dez 2009
Euribor a 3 meses Outubro 2009	Capital em dívida	73.640,77 €	73.466,52 €	73.292,10 €
	Euribor (%)	0,738%	0,738%	0,738%
	Euribor + Spread (%)	1,238%	1,238%	1,238%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,310%	0,310%	0,310%
	Taxa Equivalente Mensal	0,10306%	0,10306%	0,10306%
	Prazo para o fim do empréstimo	351	350	349
	Prestação Mensal	250,14 €	250,14 €	250,14 €
	Juros	75,89 €	75,71 €	75,54 €
	Amortização de Capital	174,25 €	174,42 €	174,60 €

## Cenário 2

Capital	75.000,00 €
Prestação	Mensal e postecipada
Euribor (nominal)	a 3 meses com capitalizações trimestrais
Spread	0,65%
Duração	360 meses
Data de Início	Janeiro

<b>Total de Juros</b>	1.066,78 €
<b>Total Amortização de Capital</b>	2.013,39 €

		Jan 2010	Fev 2010	Mar 2010
Euribor a 3 meses Janeiro 2010	Capital em dívida	75.000,00 €	74.830,32 €	74.660,45 €
	Euribor (%)	0,680%	0,680%	0,680%
	Euribor + Spread (%)	1,330%	1,330%	1,330%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,333%	0,333%	0,333%
	Taxa Equivalente Mensal	0,11071%	0,11071%	0,11071%
	Prazo para o fim do empréstimo	360	359	358
	Prestação Mensal	252,71 €	252,71 €	252,71 €
	Juros	83,03 €	82,85 €	82,66 €
	Amortização de Capital	169,68 €	169,87 €	170,06 €

		Abr 2010	Mai 2010	Jun 2010
Euribor a 3 meses Abril 2010	Capital em dívida	74.490,39 €	74.319,21 €	74.147,84 €
	Euribor (%)	0,645%	0,645%	0,645%
	Euribor + Spread (%)	1,295%	1,295%	1,295%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,324%	0,324%	0,324%
	Taxa Equivalente Mensal	0,10780%	0,10780%	0,10780%
	Prazo para o fim do empréstimo	357	356	355
	Prestação Mensal	251,49 €	251,49 €	251,49 €
	Juros	80,30 €	80,12 €	79,93 €
	Amortização de Capital	171,19 €	171,37 €	171,56 €

		Jul 2010	Ago 2010	Set 2010
Euribor a 3 meses Julho 2010	Capital em dívida	73.976,28 €	73.809,94 €	73.643,39 €
	Euribor (%)	0,849%	0,849%	0,849%
	Euribor + Spread (%)	1,499%	1,499%	1,499%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,375%	0,375%	0,375%
	Taxa Equivalente Mensal	0,12476%	0,12476%	0,12476%
	Prazo para o fim do empréstimo	354	353	352
	Prestação Mensal	258,63 €	258,63 €	258,63 €
	Juros	92,29 €	92,09 €	91,88 €
	Amortização de Capital	166,34 €	166,55 €	166,76 €

		Out 2010	Nov 2010	Dez 2010
Euribor a 3 meses Outubro 2010	Capital em dívida	73.476,64 €	73.313,52 €	73.150,18 €
	Euribor (%)	0,998%	0,998%	0,998%
	Euribor + Spread (%)	1,648%	1,648%	1,648%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,412%	0,412%	0,412%
	Taxa Equivalente Mensal	0,13715%	0,13715%	0,13715%
	Prazo para o fim do empréstimo	351	350	349
	Prestação Mensal	263,89 €	263,89 €	263,89 €
	Juros	100,77 €	100,55 €	100,32 €
	Amortização de Capital	163,12 €	163,34 €	163,57 €

### Cenário 3

Capital	75.000,00 €
Prestação	Mensal e postecipada
Euribor (nominal)	a 3 meses com capitalizações trimestrais
Spread	0,65 %
Duração	360 meses
Data de Início	Janeiro

<b>Total de Juros</b>	1.499,93 €
<b>Total Amortização de Capital</b>	1.837,02 €

		Jan 2011	Fev 2011	Mar 2011
Euribor a 3 meses Janeiro 2011	Capital em dívida	75.000,00 €	74.839,23 €	74.678,25 €
	Euribor (%)	1,017%	1,017%	1,017%
	Euribor + Spread (%)	1,667%	1,667%	1,667%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,417%	0,417%	0,417%
	Taxa Equivalente Mensal	0,13872%	0,13872%	0,13872%
	Prazo para o fim do empréstimo	360	359	358
	Prestação Mensal	264,81 €	264,81 €	264,81 €
	Juros	104,04 €	103,82 €	103,60 €
	Amortização de Capital	160,77 €	160,99 €	161,21 €

		Abr 2011	Mai 2011	Jun 2011
Euribor a 3 meses Abril 2011	Capital em dívida	74.517,03 €	74.363,31 €	74.209,33 €
	Euribor (%)	1,321%	1,321%	1,321%
	Euribor + Spread (%)	1,971%	1,971%	1,971%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,493%	0,493%	0,493%
	Taxa Equivalente Mensal	0,16398%	0,16398%	0,16398%
	Prazo para o fim do empréstimo	357	356	355
	Prestação Mensal	275,92 €	275,92 €	275,92 €
	Juros	122,19 €	121,94 €	121,69 €
	Amortização de Capital	153,73 €	153,98 €	154,23 €

		Jul 2011	Ago 2011	Set 2011
Euribor a 3 meses Julho 2011	Capital em dívida	74.055,09 €	73.907,36 €	73.759,36 €
	Euribor (%)	1,598%	1,598%	1,598%
	Euribor + Spread (%)	2,248%	2,248%	2,248%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,562%	0,562%	0,562%
	Taxa Equivalente Mensal	0,18698%	0,18698%	0,18698%
	Prazo para o fim do empréstimo	354	353	352
	Prestação Mensal	286,20 €	286,20 €	286,20 €
	Juros	138,47 €	138,19 €	137,92 €
	Amortização de Capital	147,73 €	148,01 €	148,28 €

		Out 2011	Nov 2011	Dez 2011
Euribor a 3 meses Outubro 2011	Capital em dívida	73.611,07 €	73.461,98 €	73.312,62 €
	Euribor (%)	1,576%	1,576%	1,576%
	Euribor + Spread (%)	2,226%	2,226%	2,226%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,557%	0,557%	0,557%
	Taxa Equivalente Mensal	0,18516%	0,18516%	0,18516%
	Prazo para o fim do empréstimo	351	350	349
	Prestação Mensal	285,38 €	285,38 €	285,38 €
	Juros	136,30 €	136,02 €	135,74 €
	Amortização de Capital	149,09 €	149,36 €	149,64 €

## Cenário 4

Capital	75.000,00 €
Prestação	Mensal e postecipada
Euribor (nominal)	a 3 meses com capitalizações trimestrais
Spread	0,65%
Duração	360 meses
Data de Início	Janeiro

<b>Total de Juros</b>	977,29 €
<b>Total Amortização de Capital</b>	2.055,14 €

		Jan 2012	Fev 2012	Mar 2012
Euribor a 3 meses Janeiro 2012	Capital em dívida	75.000,00 €	74.844,49 €	74.688,73 €
	Euribor (%)	1,222%	1,222%	1,222%
	Euribor + Spread (%)	1,872%	1,872%	1,872%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,468%	0,468%	0,468%
	Taxa Equivalente Mensal	0,15576%	0,15576%	0,15576%
	Prazo para o fim do empréstimo	360	359	358
	Prestação Mensal	272,33 €	272,33 €	272,33 €
	Juros	116,82 €	116,58 €	116,33 €
	Amortização de Capital	155,51 €	155,75 €	156,00 €

		Abr 2012	Mai 2012	Jun 2012
Euribor a 3 meses Abril 2012	Capital em dívida	74.532,74 €	74.364,10 €	74.195,28 €
	Euribor (%)	0,744%	0,744%	0,744%
	Euribor + Spread (%)	1,394%	1,394%	1,394%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,349%	0,349%	0,349%
	Taxa Equivalente Mensal	0,11603%	0,11603%	0,11603%
	Prazo para o fim do empréstimo	357	356	355
	Prestação Mensal	255,11 €	255,11 €	255,11 €
	Juros	86,48 €	86,29 €	86,09 €
	Amortização de Capital	168,63 €	168,83 €	169,02 €

		Jul 2012	Ago 2012	Set 2012
Euribor a 3 meses Julho 2012	Capital em dívida	74.026,26 €	73.850,40 €	73.674,38 €
	Euribor (%)	0,497%	0,497%	0,497%
	Euribor + Spread (%)	1,147%	1,147%	1,147%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,287%	0,287%	0,287%
	Taxa Equivalente Mensal	0,09549%	0,09549%	0,09549%
	Prazo para o fim do empréstimo	354	353	352
	Prestação Mensal	246,54 €	246,54 €	246,54 €
	Juros	70,69 €	70,52 €	70,35 €
	Amortização de Capital	175,86 €	176,02 €	176,19 €

		Out 2012	Nov 2012	Dez 2012
Euribor a 3 meses Outubro 2012	Capital em dívida	73.498,19 €	73.313,88 €	73.129,43 €
	Euribor (%)	0,208%	0,208%	0,208%
	Euribor + Spread (%)	0,858%	0,858%	0,858%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,215%	0,215%	0,215%
	Taxa Equivalente Mensal	0,07145%	0,07145%	0,07145%
	Prazo para o fim do empréstimo	351	350	349
	Prestação Mensal	236,82 €	236,82 €	236,82 €
	Juros	52,51 €	52,38 €	52,25 €
	Amortização de Capital	184,31 €	184,44 €	184,57 €

## Cenário 5

Capital	75.000,00 €
Prestação	Mensal e postecipada
Euribor (nominal)	a 3 meses com capitalizações trimestrais
Spread	0,845%
Duração	360 meses
Data de Início	Janeiro

<b>Total de Juros</b>	784,08 €
<b>Total Amortização de Capital</b>	2.135,20 €

		Jan 2013	Fev 2013	Mar 2013
Euribor a 3 meses Janeiro 2013	Capital em dívida	75.000,00 €	74.822,64 €	74.645,13 €
	Euribor (%)	0,205%	0,205%	0,205%
	Euribor + Spread (%)	1,050%	1,050%	1,050%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,263%	0,263%	0,263%
	Taxa Equivalente Mensal	0,08742%	0,08742%	0,08742%
	Prazo para o fim do empréstimo	360	359	358
	Prestação Mensal	242,92 €	242,92 €	242,92 €
	Juros	65,57 €	65,41 €	65,26 €
	Amortização de Capital	177,36 €	177,51 €	177,67 €

		Abr 2013	Mai 2013	Jun 2013
Euribor a 3 meses Abril 2013	Capital em dívida	74.467,46 €	74.289,75 €	74.111,89 €
	Euribor (%)	0,209%	0,209%	0,209%
	Euribor + Spread (%)	1,054%	1,054%	1,054%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,264%	0,264%	0,264%
	Taxa Equivalente Mensal	0,08776%	0,08776%	0,08776%
	Prazo para o fim do empréstimo	357	356	355
	Prestação Mensal	243,06 €	243,06 €	243,06 €
	Juros	65,35 €	65,19 €	65,04 €
	Amortização de Capital	177,71 €	177,87 €	178,02 €

		Jul 2013	Ago 2013	Set 2013
Euribor a 3 meses Julho 2013	Capital em dívida	73.933,86 €	73.756,01 €	73.578,00 €
	Euribor (%)	0,221%	0,221%	0,221%
	Euribor + Spread (%)	1,066%	1,066%	1,066%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,267%	0,267%	0,267%
	Taxa Equivalente Mensal	0,08875%	0,08875%	0,08875%
	Prazo para o fim do empréstimo	354	353	352
	Prestação Mensal	243,47 €	243,47 €	243,47 €
	Juros	65,62 €	65,46 €	65,30 €
	Amortização de Capital	177,85 €	178,01 €	178,17 €

		Out 2013	Nov 2013	Dez 2013
Euribor a 3 meses Outubro 2013	Capital em dívida	73.399,84 €	73.221,65 €	73.043,30 €
	Euribor (%)	0,226%	0,226%	0,226%
	Euribor + Spread (%)	1,071%	1,071%	1,071%
	Sub taxa efectiva trimestral	0,268%	0,268%	0,268%
	Taxa Equivalente Mensal	0,08917%	0,08917%	0,08917%
	Prazo para o fim do empréstimo	351	350	349
	Prestação Mensal	243,64 €	243,64 €	243,64 €
	Juros	65,45 €	65,29 €	65,13 €
	Amortização de Capital	178,19 €	178,35 €	178,51 €

Foram traçados cinco cenários para esta simulação.

No **cenário 1**, temos um capital inicial de 75.000€, uma prestação mensal e postecipada, a Euribor a 3 meses com capitalizações trimestrais. A duração do empréstimo é de 360 meses e o *spread* é de 0,5%.

Após a análise deste cenário, constatamos que ao decorrer um ano, o total de juros a ser pago por esta família seria de 1.408,90€, e teriam sido amortizados ao valor inicial 1.882,51€.

Como seria de esperar, nos meses em que a Euribor desceu, o valor dos juros a pagar diminuiu e aumentou o valor do capital amortizado, como podemos verificar de Abril a Dezembro de 2009.

No **cenário 2**, temos um capital inicial de 75.000€, uma prestação mensal e postecipada, a Euribor a 3 meses com capitalizações trimestrais. A duração do empréstimo é de 360 meses e o *spread* é de 0,65%. Como referimos anteriormente, quando as taxas Euribor estão a descer, os bancos (tendencialmente) aumentam a sua margem de lucro, através do aumento do *spread*.

Após a análise deste cenário, constatamos que ao decorrer um ano, o total de juros a ser pago por esta família seria de 1.066,78€, e teriam sido amortizados ao valor inicial 2.013.39€.

Como acontece no cenário 1, nos meses em que a Euribor desceu, o valor dos juros a pagar diminuiu e aumentou o valor do capital amortizado, como podemos verificar de Janeiro a Setembro de 2010, mas a partir de Outubro de 2010, a situação inverteu-se pois houve uma subida da taxa Euribor.

Mesmo com o aumento em 30% do *spread*, relativamente ao cenário 1, o cenário dois consegue apresentar um valor de juros menor que no cenário 1, e um valor maior no capital amortizado.

No **cenário 3**, temos um capital inicial de 75.000€, uma prestação mensal e postecipada, a Euribor a 3 meses com capitalizações trimestrais. A duração do empréstimo é de 360 meses e mantem-se o *spread* de 0,65%.

Após a análise deste cenário, constatamos que ao decorrer um ano, o total de juros a ser pago por esta família seria de 1.499,93€, e teriam sido amortizados ao valor inicial 1.837,02€.

Manteve-se a tendência da subida da Euribor, como se observou a partir de Outubro de 2010 no cenário 2, logo aumentou o valor de juros a pagar e diminui o montante de capital amortizado.

No **cenário 4**, temos um capital inicial de 75.000€, uma prestação mensal e postecipada, a Euribor a 3 meses com capitalizações trimestrais. A duração do empréstimo é de 360 meses e mantem-se o *spread* de 0,65%.

Após a análise deste cenário, constatamos que ao decorrer um ano, o total de juros a ser pago por esta família seria de 977,29€, e teriam sido amortizados ao valor inicial 2.055,14€.

Como se pode verificar, o valor dos juros desceram relativamente ao cenário anterior, devido à descida da taxa Euribor, que passou de 1,222% em Janeiro de 2012 para 0,208% em Outubro de 2012.

Por ultimo, no **cenário 5**, temos um capital inicial de 75.000€, uma prestação mensal e postecipada, a Euribor a 3 meses com capitalizações trimestrais. A duração do empréstimo é de 360 meses e o *spread* é de 0,845%. Existiu novamente um aumento em 30% do *spread*.

Após a análise deste cenário, constatamos que ao decorrer um ano, o total de juros a ser pago por esta família seria de 784,08€, e teriam sido amortizados ao valor inicial 2.135,20€.

No mês de Janeiro de 2013 a taxa Euribor ainda desceu um pouco comparando a Outubro de 2012, mas nos meses seguintes voltou novamente a subir.

Com base no quadro 5.7 podemos ainda retirar as seguintes conclusões:

Quadro 5. 7 – Cenários da simulação

Cenário 1		Cenário 2	
Total de Juros	1.408,90 €	Total de Juros	1.066,78 €
Total Amortização de Capital	1.882,51 €	Total Amortização de Capital	2.013,39 €
Cenário 3		Cenário 4	
Total de Juros	1.499,93 €	Total de Juros	977,29 €
Total Amortização de Capital	1.837,02 €	Total Amortização de Capital	2.055,14 €
Cenário 5			
Total de Juros	784,08 €		
Total Amortização de Capital	2.135,20 €		

Fonte: elaboração própria

É no cenário 3, ou seja, no ano de 2011, que é pago um maior montante de juros, 1.408,90€, logo é também neste cenário que será amortizado menos capital à dívida, 1.837,02€.

O cenário em que seriam pagos menos juros, logo será amortizado um maior montante em dívida, foi o cenário 5, onde os juros atingem o montante de 784,08€ e a amortização do capital atinge o montante de 2.135,20€.

Nem nos dois primeiros cenários, em que a taxa Euribor esteve em descida, e que o *spread* era inferior ao *spread* do cenário 5, se atingiu valores tão baixos de juros. Isto significa que, mesmo com o aumento dos *spreads*, os valores da Euribor atingiram valores muito baixos, fazendo com que fossem pagos menos juros e amortizado mais capital.

O que torna o cenário 3, o pior dos anos apresentados, foi o facto de em 2011 ter existido uma subida da taxa Euribor, o que se refletiu depois no valor dos juros.

Analisando agora informação mais recente, a taxa Euribor neste momento continua a apresentar valores muito baixos, apesar de já se verificar uma tendência de subida, como podemos ver pela Euribor a 3 meses de Maio de 2014, que apresenta um valor de 0,325%, mas nada comparado com os 2,457% apresentados em Janeiro de 2009. Assim sendo, julgamos que esta será uma boa altura para quem pretende investir numa casa através da aquisição de um crédito à habitação. Mesmo que os bancos cobrem *spreads* mais altos, como podemos ver pela simulação, foi no cenário com o maior *spread* que foram cobrados menores juros, claro que devido à taxa baixa da Euribor.

Não sabemos qual o futuro nem a evolução das taxas que regem o crédito à habitação é verdade, mas acreditando numa futura recuperação da nossa economia, provavelmente, estas taxas irão subir, e nessa altura serão atingidos valores que levam a que as famílias paguem prestações muito elevadas. Por isso, para quem acha que reúne condições económicas e financeiras para assumir um compromisso destes, será uma boa altura para fazer tal investimento, aproveitando também a atual situação do mercado imobiliário.

Não podemos deixar de ter em conta que o número e o montante dos incumprimentos nos anos em análise aumentou, muito provavelmente porque as famílias aproveitaram as taxas Euribor baixas para contrair crédito, mas esqueceram-se de analisar a sua situação económica, assumindo compromissos para os quais não tinham suporte.

É verdade que com a atual conjuntura económica, imprevistos também acontecem, e uma pessoa pode ter um trabalho, e um bom orçamento familiar e dum momento para o outro

ficar desempregada, ou ter um acidente, alterando por completo tudo que foi planeado. E não nos podemos esquecer que na maioria dos casos o crédito à habitação é a despesa que mais pesa no orçamento familiar.

Por isso mesmo, mais uma vez afirmamos que é muito importante analisar todos os fatores económicos e financeiros e ainda fatores familiares antes de assumir este compromisso financeiro, para que se reduza num futuro todas as possibilidades de a família entrar em incumprimento.

## 6. Conclusões

Como foi possível verificar, o crédito tem um papel muito importante na sociedade, uma vez que permite o desenvolvimento e crescimento desta através da disponibilização de financiamento. Assim sendo irá existir uma relação entre um credor e um devedor.

Foi analisado a perspectiva de vários autores relativamente à evolução histórica do crédito, sendo que estes defendem que a história do crédito está ligada à evolução dos povos, já existindo evidências na Grécia e na Roma antiga.

No que diz respeito às modalidades de crédito, e tendo em conta os dois autores analisados, estas podem ser classificadas quanto à finalidade do crédito, quanto ao prazo de duração do crédito, quanto à existência de desembolso ou não de fundos e quanto ao tipo de garantias.

Como elementos do crédito temos o montante, o juro, o prazo, a aplicação, o risco e a garantia.

Neste trabalho foram ainda analisados os tipos de instituições de crédito existentes, de forma a enquadrar o tema.

Passada esta fase introdutória passamos a abordar o crédito à habitação propriamente dito. Da mesma forma que no crédito, foi feita uma evolução histórica a enquadrar o tema

Podemos agora dizer que o crédito à habitação é estruturado por vários componentes, que são os regimes do crédito à habitação, as taxas de juros, as prestações, as modalidades de reembolso, as garantias, a moratória e o reembolso antecipado e transferência do crédito. Para que possamos analisar um crédito temos que ter presentes todos estes aspetos, pois são estes que variam de família para família, ou de banco para banco.

Atualmente, os regimes de crédito que vigoram são o regime de crédito geral e o regime de crédito a deficientes, mas ainda existem contratos ativos dos regimes de crédito bonificado e regime de crédito jovem bonificado.

Um crédito à habitação pode ter uma taxa de juro fixa ou variável, e pode ter prestações antecipadas ou postecipadas, que ainda podem ser constantes, progressivas ou mistas. Relativamente ao reembolso, este pode ser padrão, com carência de capital ou com diferimento de capital.

Como garantias num crédito à habitação podemos ter uma hipoteca, um seguro de vida ou uma fiança.

Falando agora de dados estatísticos e referentes a Portugal, a população deste país é maioritariamente feminina, e que a população residente tem vindo a diminuir nos últimos anos, pois cada vez há menos nascimentos e existe mais população idosa, e nem os movimentos migratórios tem ajudado para o aumento da população.

Podemos referir ainda que em Portugal continental, a região do Alentejo e do algarve são as regiões com menos habitantes e que é a Grande Lisboa e o Grande porto que registam um maior número de habitantes.

Relativamente à análise do crédito à habitação em Portugal entre os anos 2009 e 2013, o montante de empréstimos atribuídos tem vindo a diminuir, existindo uma maior redução nos particulares, e dentro desta modalidade, os montantes de crédito concedido para habitação são superiores aos do crédito para consumo e outros afins

As regiões que se destacam pelo maior número de empréstimos concedidos são a região Norte e Lisboa, sendo que as regiões autónomas são as que apresentam os valores menores

Tendo em conta a conjuntura do país e o aumento do desemprego, o crédito vencido aumentou, tanto no montante em dívida, como no número de famílias em incumprimento, havendo diferenças regionais quando se fala no montante em dívida ou no número de devedores. Mas eu suma, são as regiões Norte e Lisboa onde estes valores são mais elevados.

Relativamente à simulação feita, o ano em que teoricamente seria mais proveitoso para contrair um empréstimo seria o ano de 2013, pois a taxa Euribor atingiu valores muito baixos. O ano em que a taxa Euribor atingiu valores mais altos foi no ano de 2011, sendo este o ano em que o montante de juros foi maior e foi amortizado um menor montante de capital em dívida.

Assim podemos concluir que nos anos em que a soma da taxa Euribor com o *spread* são mais altos, o montante de juros a pagar é maior e será amortizado um montante menor de capital à dívida. Nos anos em que a soma da taxa Euribor com o *spread* são apresentam

valores mais baixos, o montante de juros a pagar é menor e será amortizado um montante maior de capital à dívida.

Futuramente, gostaríamos de acrescentar a esta informação, quais as instituições de crédito que oferecem melhores condições para o crédito à habitação, e quais as instituições de crédito que mais empréstimos atribuíram quer por número de famílias quer por montante, de forma a tentar perceber a distribuição regional do crédito à habitação.

## Referências Bibliográficas

ALBERTO, Alzira; ALÉM, Manuel; GOMES, Pedro Tildes – À Descoberta 10º ano. Lisboa: Santillana Constância, 2007. ISBN 978-972-761-710-4

ALVES, Rui Miguel Deus – Determinantes do Atraso no Cumprimento Bancário em Crédito à Habitação. Vila Real: Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro. 2008. Dissertação de Mestrado.

Banco de Portugal. Disponível em <http://www.bportugal.pt/pt-PT/Paginas/inicio.aspx>

CABIDO, Jacinto – Gestão do Crédito Bancário. Lisboa: Ulmeiro, 1999. ISBN 972-706-306-3.

CAIADO, Aníbal Campos; CAIADO, Jorge – Gestão de Instituições Financeiras. Lisboa: Silabo, 2006. ISBN 978-972-618-509-3.

CANOTILO, J. J. Gomes; MOREIRA, Vital – Constituição da Republica Portuguesa. 8ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2008. ISBN 972-32-1356-7

Crédito à habitação: contratar, reembolsar e renegociar o seu empréstimo [Em linha]. Banco de Portugal [Consult. 01-03-2014]. Disponível em <http://cliente bancario.bportugal.pt/pt-PT/Publicacoes/BrochuraCH/Biblioteca%20de%20Tumbnails/Brochura%20sobre%20Cr%C3%A9dito%20%C3%A0%20habita%C3%A7%C3%A3o.pdf>

Crédito In Infopédia [Em linha]. Porto: Porto Editora, 2003-2013. [Consult. 25-08-2013]. Disponível na www: <URL: <http://www.infopedia.pt/lingua-portuguesa/cr%C3%A9dito>>.

DECOSTER, Emile – Iniciação Bancária. 2ª ed. Lisboa: Clássica, 1969.

Decreto-Lei 109/2009

Decreto-Lei 202/96 de 23 de Outubro

Decreto-Lei 230/80 de 16 de Julho

Decreto-Lei 240/ 2006

Decreto-Lei 305/2003 de 9 de dezembro

Decreto-Lei 328-B/86 de 30 de Setembro

Decreto-Lei 349/98 de 11 de Novembro

Decreto-Lei 43/76 de 20 de Janeiro

Decreto-Lei 51/2007 de 7 de Março

Decreto-Lei 58/2013 de 8 de Maio

Decreto-Lei 88/2008

Decreto-Lei nº 298/92 de 31 de Dezembro

Decreto-Lei nº 359/91 de 21 de Setembro

Decreto-Lei nº 459/83 de 30 de Dezembro

Decreto-Lei nº 51/2007 de 7 de Março

Diário da República nº 41/95, II serie. 17 de Fevereiro de 1995

Divisão Administrativa [Em linha]. Direção Geral do Território [Consult. 25-01-2014]. Disponível em [http://www.dgterritorio.pt/static/repository/2013-08/2013-08-06160156\\_b511271f-54fe-4d21-9657-24580e9b7023\\$\\$DB4AC44F-9104-4FB9-B0B8-BD39C56FD1F3\\$\\$443663E8-666F-4000-84A8-AA417DD2B361\\$\\$file\\$\\$pt\\$\\$1.pdf](http://www.dgterritorio.pt/static/repository/2013-08/2013-08-06160156_b511271f-54fe-4d21-9657-24580e9b7023$$DB4AC44F-9104-4FB9-B0B8-BD39C56FD1F3$$443663E8-666F-4000-84A8-AA417DD2B361$$file$$pt$$1.pdf)

IFB (Instituto de Formação Bancária) – Produtos Bancários e Financeiros. 14º ed. Lisboa: IFB - Instituto de Formação Bancária, 2010.

INE – Instituto Nacional de Estatística. Disponível em [http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_main](http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_main)

Instituto Nacional de Estatística – Anuário Estatístico de Portugal 2012 – Edição 2013. Lisboa: INE, 2013. ISBN 978-989-25-0219-9

Instituto Nacional de Estatística – Boletim Estatístico Dezembro 2012

Instituto Nacional de Estatística – Boletim Estatístico Junho 2013

Instituto Nacional de Estatística – Boletim Estatístico Março 2014

Instituto Nacional de Estatística - Estatística Demográfica 2012 – Edição 2013. Lisboa: INE, 2013. ISBN 978-989-25-0115-4

Instituto Nacional de Estatística – Estatística do Emprego 4º trimestre de 2013

Instituto Nacional de Estatística – Estatística do Emprego 4º trimestre de 2012

Instituto Nacional de Estatística – Estatística do Emprego 4º trimestre de 2010

LEITÃO, José Luís; MORAIS, Jorge Alves; RESENDE, Maria Adelaide – Produtos Bancários & Financeiros. Mem Martins: Europa-América, 1996. ISBN 972-1-04181-5

MARQUES, Maria Manuel Leitão; NEVES, Vítor; FRADE, Catarina; LOBO, Flora; PINTO, Paula; CRUZ, Cristina – O endividamento dos consumidores. Coimbra: Almedina, 2000. ISBN 972-40-1325-1.

MATIAS; Miguel Neves – O crédito à habitação em Portugal. Porto: Vida Económica, 2002. ISBN 972-788-060-500-2.

MATOS, Maria João; CASTELÃO, Raul – Á Descoberta 8º ano. Lisboa: Santillana Constância, 2007. ISBN 978-972-761-684-8

MOREIRA, Filipa Ramos – O consumo e o crédito na sociedade contemporânea. Lisboa: Universidade Católica Portuguesa. 2011. Artigo.

NUNES, Helena Isabel – Crédito. 6ª ed. Lisboa: IFB - Instituto de Formação Bancária, 2010.

PAIS, Pedro - Taxas de Juros Euribor [em linha]. [consult em 05-06-2014]. Disponível em <http://www.pedropais.com/utilidades/media-mensal-da-euribor>

PEREIRA, Sofia Gouveia – O Contrato de Abertura de Crédito Bancário: prática bancária em Portugal, regime e natureza jurídica. Cascais: Principia, 2000. ISBN 972-8500-35-1.

PEREIRA, Vítor Morais – Seleção adversa no crédito a particulares em Portugal. Revista Portuguesa e Brasileira de Gestão. 2011. ISSN: 1645-4464

PIRES, José Maria – Direito Bancário, 1º volume, O sistema Bancário Português. Lisboa: O Rei dos Livros, 1994. ISBN 972-51-0161-8.

PIRES, José Maria – Direito Bancário, 2º volume, Operações Bancárias. Lisboa: O Rei dos Livros, 1995. ISBN 972-51-0236-3

PORDATA – Base de Dados de Portugal Contemporâneo. Disponível em <http://www.pordata.pt/>

Portal do Cliente Bancário, Banco de Portugal. Disponível em <http://cliente bancario.bportugal.pt/pt-PT/Paginas/inicio.aspx>

Portaria 5/84 de 4 de Janeiro

RAMIREZ, Paulo Nuno Horta Correia – A actual regulação do crédito ao consumo. Porto: Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto. 2011. Artigo.

Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras [Em linha]. Banco de Portugal [Consult. 12-12-2013]. Disponível em <https://www.bportugal.pt/pt-PT/Legislacaoenormas/Documents/RegimeGeral.pdf>

RIBEIRO, Isabel José; COSTA, Madalena; CARRAPA, Maria Eduarda – Faces da Terra  
7. A terra: estudos e representações. Lisboa: Areal Editores, 2009. ISBN 978-972-627-878-  
8

RIVOIRE, Jean – As Técnicas Bancárias. Mem-Martins: Europa-América, 1995. ISBN  
972-1-04020-7

RODRIGUES, Arinda; BARATA, Isabel - Geografia A, bloco 1, 10º ou 11º ano. Lisboa:  
Texto Editores, 2004. ISBN 972-47-2091-8

SANTOS, António Ramos dos; BARBOSA, Pedro Gomes; CRUZ, Maria Leonor García  
da; DAMAS, Carlos Alberto – História comparada dos sistemas bancário e de crédito.  
Porto: Clássica, 2009. ISBN 978-989-8068-02-6.

Simulador do Crédito à habitação [Em linha]. Banco de Portugal [Consult. 06-06-2014].  
Disponível em <http://clientebanuario.bportugal.pt/PT-PT/PRODUTOSBANCARIOS/CREDITOAHABITACAO/Paginas/Simulador.aspx#anchor>

SOUSA, Rui Miguel Vieira de – Envelhecimento da População Portuguesa: algumas  
decorrências económicas. Lisboa: Instituto Superior de Economia e Gestão. 2009.  
Dissertação de Mestrado

TABORDA, Adelina, CASANOVA, Carlos; NUNES, Helena Isabel; CRUZ, Jorge;  
SIMÕES, Jorge Lapa; ANTUNES, Pedro Eiras – Financiamento e Crédito Bancário I. 8ª  
ed. Lisboa: IFB / ISGB, 2007.

TAVARES, Ricardo Ferro – Crédito e Cobrança. São Paulo: Atlas, 1988. ISBN 85-224-  
0378-3

Taxas de Juros Euribor [em linha] Global Rates. [consult em 05-06-2014]. Disponível em <http://pt.global-rates.com/taxa-de-juros/euribor/2013.aspx>

TEIXEIRA, Alberto – Lisboa é a região com taxa de desemprego mais elevada em Portugal [em linha]. Lisboa: Jornal Económico, 2014. [consult 01-06-2014]. Disponível em <http://economico.sapo.pt/noticias/nprint/191249>

VAZ, Jorge Landeiro de – Gestão Bancária. Lisboa: Universidade Aberta, 1999. ISBN 972-674-274-9.