

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



ISCAL

*ESTUDO EMPÍRICO DA EVOLUÇÃO DO  
CRÉDITO À HABITAÇÃO EM PORTUGAL  
2019-2023*

Lucas Rodrigues Teixeira

Dissertação de Mestrado

Mestrado em Análise Financeira

Presidente do Júri: Doutor Ricardo Soares

Arguente: Doutora Sónia Bentes

Orientador: Doutor Orlando Gomes

Lisboa, fevereiro de 2025



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

ESTUDO EMPÍRICO DA EVOLUÇÃO  
DO CRÉDITO À HABITAÇÃO EM  
PORTUGAL 2019-2023

Lucas Rodrigues Teixeira

Dissertação de Mestrado submetida ao Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Análise Financeira, realizada sob a orientação científica do Professor Doutor Orlando Manuel da Costa Gomes, professor da área da macroeconomia e da modelização do comportamento dos agentes económicos.

Constituição do Júri:

Presidente: Doutor Ricardo Soares

Arguente: Doutora Sónia Bentes

Vogal: Doutor Orlando Gomes

Lisboa, fevereiro de 2025

## **Agradecimentos**

Concluir esta dissertação representa, para mim, muito mais do que o fim de uma etapa acadêmica, mas sim a concretização de um desafio pessoal que me propus a enfrentar com determinação. Apesar dos obstáculos confrontados ao longo deste percurso, chego a esta fase final a perceber que, com esforço e dedicação, tudo é possível.

Em primeiro lugar, quero agradecer de forma incondicional à minha namorada e companheira, cuja paciência e motivação foram essenciais no decorrer deste grande desafio.

Aos meus pais e irmãos, pelo apoio constante e indeterminável, que me fizeram acreditar sempre até ao fim. À minha avó, pelos valores transmitidos, que me tornaram na pessoa que sou hoje.

Aproveito também para pedir desculpa aos meus amigos por todas as vezes que recusei convívios ao longo dos últimos tempos.

Por último, não poderia deixar de agradecer ao meu orientador, Professor Doutor Orlando Manuel da Costa Gomes, toda a disponibilidade, atenção e orientações que me ajudaram a estruturar e enriquecer este trabalho.

A todos, o meu enorme agradecimento, pois sem vocês nada disto seria possível.

## Resumo

O crédito à habitação em Portugal revela ter uma concentração excessiva nos bancos com maior representatividade a nível nacional. Nos últimos anos, os cinco maiores bancos portugueses foram responsáveis pelo saldo de 89,3% de crédito à habitação em todo o país, o que reflete uma centralização bastante significativa deste tipo de crédito em poucas instituições financeiras.

No sentido de contribuir para a discussão em torno desta evidência, este estudo tem como principal objetivo analisar a evolução do crédito à habitação nos cinco últimos anos, focando-se essencialmente nos maiores *players* em Portugal, complementando-se a análise com o comportamento do mercado imobiliário e os efeitos das políticas públicas direcionadas à habitação.

Numa primeira fase será introduzido o tema com destaque para a importância da investigação, acompanhado por um enquadramento teórico. De seguida, abordar-se-á a literatura sobre o tema, passando pelos tópicos que servirão de base para o desenvolvimento do estudo empírico. Serão abordados os seguintes tópicos: o papel do crédito à habitação na sociedade, a sua evolução histórica e a sua correlação com o mercado imobiliário. Por último, o estudo empírico procurará contribuir para a literatura sobre este tipo de crédito, que se caracteriza como essencial para a vida da população e para a economia.

Assim sendo, esta investigação tem como propósito analisar as dinâmicas dos principais agentes financeiros na concessão de crédito à habitação em Portugal, entre 2019 e 2023, tendo também em conta eventos extraordinários ocorridos neste período, nomeadamente a pandemia de COVID-19. Pretende-se aferir sobre as dificuldades sentidas pelos diferentes agentes económicos, oferecendo à literatura novas perspetivas sobre os desafios e impactos no acesso ao crédito à habitação.

**Palavras-chave:** crédito à habitação, concentração bancária, endividamento, mercado imobiliário, externalidades económicas e sociais.

## **Abstract**

In Portugal, the mortgage lending is extremely concentrated in the largest banks. In recent years, the five largest Portuguese banks have been responsible for more than 89,3% of mortgage loans in the country, which reflects a significant concentration of this type of credit in a few financial institutions.

In order to contribute to the discussion around this premise, the main objective of this study is to analyze the evolution of mortgage loans over the last five years, focusing essentially on the biggest players in Portugal, complementing this with the behavior of the property market and the effects of public policies on this type of loan.

Firstly, the topic will be introduced, emphasizing the importance of the research, accompanied by a theoretical framework. Next, the information available in the literature will be verified, and these topics will be the basis for the empirical study that will be analyzed. In this stage, the topics to be covered will be as follows: the role of mortgage lending in Portugal's society, its historical evolution and its correlation with the real estate market. Finally, the empirical study will contribute to the literature on this type of credit, which is characterized as essential for the population and for the economy.

Therefore, this research will contribute to the literature with the primary objective of analyzing the dynamics of the main financial agents in housing loans in Portugal, between 2019 and 2023, also considering the economic and social externalities that exist in this period, namely the resurgence of COVID-19. The aim is to verify the difficulties experienced by the different economic agents, offering new perspectives to the literature on the challenges and impacts on access to housing loans.

**Keywords:** mortgage lending, banking concentration, indebtedness, property market, economic and social externalities.

# Índice

Índice gráficos .....	ix
Índice tabelas .....	x
Lista de abreviaturas .....	xi
1. Introdução.....	1
1.1 Relevância do tema.....	2
1.2 Objetivo e objeto da investigação.....	3
1.3 Metodologias de investigação .....	4
1.4 Estrutura da dissertação .....	5
2. Enquadramento teórico .....	6
2.1 O crédito à habitação .....	6
2.1.1 Os elementos do crédito à habitação .....	8
2.1.2 Fases do processo de crédito habitação .....	14
2.2 O papel do crédito à habitação na vida da população.....	16
2.2.1 O impacto do endividamento nas famílias portuguesas .....	17
2.3 A evolução histórica do financiamento habitacional em Portugal .....	20
2.4 Mercado imobiliário em Portugal.....	33
2.4.1 Os preços da habitação .....	33
2.4.2 O segmento do arrendamento .....	37
2.5 O sistema bancário português.....	40
3. Estudo empírico.....	44
3.1 Amostra .....	44
3.2 Análise de dados individual.....	45
3.3 Análise comparativa e a concentração bancária .....	57
3.3.1 Comparação dos principais indicadores .....	58
3.3.2 Impacto nacional proveniente da concentração bancária .....	62

4. Conclusões, limitações e investigação futura.....	67
5. Referências bibliográficas .....	69

## Índice gráficos

Gráfico 2.1 - Endividamento dos particulares - crédito à habitação (2019-2023) .....	19
Gráfico 2.2 - Balanço de empréstimos à habitação de IFM (1980-2000) .....	23
Gráfico 2.3 - Montante de novos créditos à habitação (2006-2012) .....	25
Gráfico 2.4 - Evolução do saldo por tipo de crédito (2010-2019).....	27
Gráfico 2.5 - Montante de novos créditos à habitação (2019-2023) .....	31
Gráfico 2.6 - Índice de preços da habitação (2009-2023) .....	35
Gráfico 2.7 - Índice de rendas residenciais (2010-2023).....	39
Gráfico 2.8 - Evolução do crédito total em Portugal por finalidade (2000-2023).....	41
Gráfico 3.1 - Principais rubricas de balanço da CGD (2019-2023) .....	47
Gráfico 3.2 - Evolução do Crédito à Habitação da CGD (2019-2023) .....	47
Gráfico 3.3 - Principais Rubricas de Balanço do ST (2019-2023).....	49
Gráfico 3.4 - Evolução do Crédito à Habitação do ST (2019-2023).....	50
Gráfico 3.5 - Principais rubricas de balanço do BCP (2019-2023).....	51
Gráfico 3.6 - Evolução do crédito à habitação do BCP (2019-2023).....	52
Gráfico 3.7 - Principais rubricas de balanço do BPI (2019-2023) .....	54
Gráfico 3.8 - Evolução do crédito à habitação do BPI (2019-2023).....	54
Gráfico 3.9 - Principais rubricas de balanço do NB (2019-2023).....	56
Gráfico 3.10 - Evolução do crédito à habitação do NB (2019-2023).....	57
Gráfico 3.11 - Carteira de crédito à habitação por banco (2019-2023).....	58
Gráfico 3.12 - Quotas de mercado - crédito à habitação (2019-2023) .....	64
Gráfico 3.13 - Quotas de produção - crédito à habitação (2019-2023).....	65

## Índice tabelas

Tabela 2.1 - Regimes de crédito à habitação .....	22
Tabela 2.2 - Moratórias de crédito à habitação .....	29
Tabela 3.1 - Produção de novos créditos habitacionais por banco (2019-2023).....	59
Tabela 3.2 - Peso do crédito à habitação por banco (2019-2023) .....	61
Tabela 3.3 - Empréstimos à habitação em Portugal (2019-2023) .....	63

## **Lista de abreviaturas**

ARI – Autorização de Residência para Atividade de Investimento

BCE – Banco Central Europeu

CRC – Central de Responsabilidades de Crédito

Euribor - *Euro Interbank Offered Rate*

FBE - Federação Bancária Europeia

FMI - Fundo Monetário Internacional

IPH – Índice de Preços da Habitação

IFM – Instituição Financeira Monetária

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

NGPH – Nova Geração de Políticas de Habitação

NRAU – Novo Regime do Arrendamento Urbano

PIB – Produto Interno Bruto

PORDATA – Base de Dados de Portugal Contemporâneo

PAA - Programa de Arrendamento Acessível

UE – União Europeia

## 1. Introdução

Atualmente, qualquer particular que pretenda residir numa habitação tem duas opções: arrendar ou comprar. Na ótica do arrendamento, o proprietário arrenda um imóvel residencial a um terceiro (inquilino) em troca do pagamento de uma renda mensal. Por outro lado, o indivíduo pode optar pela aquisição de uma habitação própria.

Contudo, a compra de uma casa requer um elevado esforço financeiro por parte das famílias. A maioria da população não tem capacidade financeira para comprar ou construir a sua habitação, e por isso, tem a necessidade de recorrer a uma instituição financeira à procura de financiamento – crédito à habitação.

Este é um produto financeiro muito requisitado pelas famílias, devido à sua importância em termos económicos e sociais. Numa ótica financeira, o empréstimo destinado à aquisição ou construção de uma habitação exige um elevado investimento por parte dos particulares, que por sua vez, se constitui como a maior contribuição para a dívida dos indivíduos em Portugal. Em termos sociais, uma casa é um bem essencial, ou de primeira necessidade, que garante segurança e conforto às famílias, que por estas razões apresenta uma elevada procura.

Assim sendo, é de salientar o papel fundamental que a habitação tem na estabilidade económica e no bem-estar da população. No entanto, apesar de este tipo de crédito permitir o financiamento para aquisição de habitação própria, antecipando assim o acesso a um imóvel por parte das famílias, as instituições financeiras sendo empresas com fins lucrativos, têm como principal objetivo a maximização dos seus lucros. Revela-se assim um conflito latente entre duas partes com interesses distintos.

Adicionalmente, ao abordar o tema do crédito à habitação é imprescindível debater o comportamento do mercado imobiliário, que está diretamente relacionado com este tipo de financiamento. O mercado imobiliário tem sofrido inúmeras adaptações causadas por fatores económicos, regulatórios e sociais, provenientes de acontecimento externos, que impactaram positiva ou negativamente este setor ao longo dos anos.

De forma a apoiar os agentes económicos mais prejudicados por estas fases adversas, visto que o crédito habitacional é a despesa que mais pesa num orçamento familiar, o Estado intervém com a implementação de políticas públicas direcionadas à habitação, que sobretudo têm em vista o abrandamento do incumprimento, do desemprego e da insegurança (Costa e

Farinha 2011). Neste sentido, o Estado tem o papel de preservar a estabilidade económica, introduzindo políticas de habitação focadas essencialmente nas famílias mais carenciadas que, na maioria dos casos, não têm a possibilidade de contrair um empréstimo para esta finalidade.

Relativamente à escolha dos consumidores, tem-se verificado que os portugueses optam pelas instituições financeiras mais reconhecidas, o que condiciona os resultados das diversas instituições de crédito. Em Portugal, os cinco bancos com maior relevância apresentam um grande peso da concessão do crédito à habitação, e por isso, é necessário investigar quais as razões subjacentes ao nível de concentração do crédito à habitação no país. Esta problemática da concentração bancária apresenta diversos desafios e riscos, desde a possibilidade de criação de barreiras à entrada de novos concorrentes no setor até ao risco sistémico, pois caso existam eventuais problemas financeiros num destes bancos, tal pode originar consequências adversas para o mercado de crédito e para a economia global do país.

Para além disto, o aumento dos preços dos imóveis tem-se tornado uma grande vulnerabilidade para o sistema bancário, uma vez que com a elevada exposição ao mercado imobiliário, uma correção acentuada nos preços pode pôr em causa o setor bancário. Esta questão classifica-se com um risco sistémico para a banca, principalmente pelo facto da maioria da exposição dos empréstimos habitacionais estar concentrada nos grandes *players*.

Em suma, esta dissertação procurará uma abordagem multidisciplinar, integrando perspetivas económicas, financeiras e políticas para elaborar um panorama compreensivo da evolução do crédito à habitação em Portugal entre 2019 e 2023. Terá como principal foco as tendências dos bancos portugueses mais influentes e a comparação entre si para analisar as estratégias adotadas para lidar com a situação económica daquele período. A análise a estes bancos nacionais tem como fundamento a perceção da problemática da concentração bancária, que tem associada a possibilidade de risco sistémico.

## **1.1 Relevância do tema**

Historicamente, a evolução do crédito à habitação tem estado sujeita a uma volatilidade e imprevisibilidade significativas. Tendo presente que esta é a modalidade de crédito que mais contribui para a dívida das famílias (tópico abordado no capítulo 2.2), o elevado investimento requerido, e ainda, a forte procura por este produto financeiro, a sua relevância económica é indiscutível. Assim sendo, a análise das novas tendências de crescimento da contratação do crédito à habitação é um aspeto relevante e essencial a ser discutido, assim

como a sua interação com o setor imobiliário. Adicionalmente, a questão da concentração bancária revela ser um tópico importante de discussão, devido aos riscos e consequências que podem impactar negativamente a economia nacional.

Consequentemente, é importante ter atenção a este setor, porque são várias as perguntas que surgem em torno desta temática: Qual será o comportamento dos juros e da banca? Como irão variar os preços das casas? Quais as políticas a serem implementadas? Irá aumentar o risco de incumprimento? Perguntas que revelam insegurança dos indivíduos e levam os especialistas à procura de respostas.

O estudo sobre a sua evolução, particularmente em Portugal, torna-se relevante para a literatura existente, porque para além da sua significância para a vida humana, é um dos pilares do setor bancário. A sua relação com o estado da economia e as consequências das políticas à habitação são outros elementos que carecem de investigação, visto serem condicionantes para este produto financeiro e para o mercado imobiliário.

O período em análise, entre 2019 e 2023, é significativo no contexto do crédito à habitação, principalmente pelo surgimento da pandemia de COVID-19 que trouxe alterações severas na economia global e no setor da habitação.

## **1.2 Objetivo e objeto da investigação**

O presente estudo de investigação tem como principal objetivo conduzir uma análise detalhada do comportamento do crédito à habitação em Portugal durante o período 2019 e 2023. Esta análise pretende identificar quais os fatores determinantes e potenciais impactos numa altura que a economia nacional se apresenta mais fragilizada, bem como fornecer potenciais trajetórias futuras deste mercado do crédito a habitação.

Este estudo estará focado na análise do comportamento das grandes instituições financeiras que concentrem a maior parte da exposição à dívida destinada à habitação, mas também na escolha dos consumidores para se entender o porquê da existência desta concentração bancária. Para além disso, será verificado as políticas públicas implementadas ao longo das últimas décadas para compreender como estas políticas podem influenciar o crescimento do crédito à habitação. Será efetuado um breve enquadramento sobre o mercado imobiliário, nomeadamente sobre o preço dos imóveis residenciais e o segmento do arrendamento.

No final deste estudo, pretende-se concretizar uma análise aprofundada e rigorosa sobre o tema em causa, de modo a esclarecer as premissas em torno do crédito à habitação na

economia global, com especial foco em Portugal, na procura do entendimento das suas diretrizes e dos possíveis impactos das tomadas de decisão. Esta análise tem como resultado contribuir para o diálogo sobre a concentração bancária que promova a estabilidade e o crescimento sustentável do mercado imobiliário e do setor do crédito à habitação em Portugal.

### **1.3 Metodologias de investigação**

Este trabalho de investigação tem como foco verificar as variações observadas no crédito à habitação em Portugal, tendo em conta um ambiente de incerteza. Esta premissa permite identificar diversas questões de investigação, tais como: Qual o comportamento do crédito à habitação? Quais os efeitos das políticas públicas? Como está distribuído o mercado de crédito imobiliário? Qual o impacto da concentração bancária? Estas questões permitem identificar um ponto de partida para o desenvolvimento do estudo em causa.

Numa primeira fase será feita uma análise descritiva às tendências dos principais bancos portugueses a partir da recolha de informação dos seus Relatórios e Contas anuais disponíveis ao público. Posteriormente passará para uma análise de dados com base nos resultados apurados por estes bancos e uma breve comparação entre eles, de modo a verificar potenciais padrões. Esta análise de dados permitirá identificar as preferências dos consumidores, i.e., qual a evolução do crédito à habitação e qual o peso do empréstimo à habitação no endividamento das famílias, mas também averiguar as oscilações no mercado imobiliário, num contexto de pandemia mundial.

Por último, analisar-se-á qual o impacto dos cinco bancos com maior representatividade em Portugal, tanto no saldo final do crédito habitacional, como na concessão de novos créditos hipotecários no período 2019-2023. Para identificar o peso destes *players* neste setor, será utilizado o Rácio de Concentração ( $C_k$ ), pois é o indicador geralmente aplicado para uma análise de concentração de um determinado mercado. Neste sentido, esta parte da análise permitirá perceber quais são as principais escolhas dos consumidores e qual é a tendência da alocação dos empréstimos à habitação, principalmente, num contexto económico sensível devido à crise pandémica.

Em suma, importa referir que a escolha dos métodos de investigação tem de ser enquadrada com o objetivo anteriormente traçado, pois são estes que permitirão chegar às conclusões/respostas do estudo desenvolvido. Estas metodologias permitirão a recolha e a

análise de dados tendo em conta o objeto e o objetivo de investigação, respondendo às questões de investigação anteriormente estabelecidas.

#### **1.4 Estrutura da dissertação**

Quanto à estrutura desta dissertação, numa etapa inicial será feito um enquadramento teórico do crédito à habitação. Inicialmente será utilizada uma abordagem conceptual de forma a entender o conceito, os elementos e uma breve descrição de um processo de contração do crédito à habitação. Esta primeira parte tem como objetivo dar a conhecer os elementos básicos necessários para abordar o tema em estudo.

Ainda dentro do enquadramento teórico, mas utilizando uma abordagem mais técnica, segue-se uma revisão da literatura, tendo como principais temas a importância do crédito à habitação para as famílias portuguesas e a sua evolução histórica, o crescimento do mercado imobiliário, terminando na investigação do sistema bancário português focada essencialmente na questão essencial sobre a concentração bancária.

De seguida, entrando na parte prática, será feita um estudo empírico onde serão analisados os dados recolhidos e a sua correlação, caso aplicável. Neste tópico, será dividido em duas partes, em que a primeira começará por verificar os comportamentos e táticas dos principais *players* do mercado financeiro em torno do setor da habitação. A outra parte tem o objetivo de apurar os resultados ao longo do período em análise e comparar os valores entre os bancos em estudo.

Por último, de forma a ter uma perceção mais precisa sobre os impactos envolvidos com a premissa da concentração bancária, apresentar-se-á uma análise sobre a relevância que estas instituições financeiras têm a nível nacional, contribuindo assim para o estudo desta problemática existente no sistema bancário português.

## **2. Enquadramento teórico**

Neste capítulo, será realizado um enquadramento teórico de modo a introduzir o tema de análise: crédito à habitação. Primeiramente será realizada uma abordagem conceptual sobre o tema, i.e., o estudo sobre a definição, os elementos e as fases de um processo de contratação de um crédito à habitação, são os pontos preliminares a serem abordados.

Após esta perceção mais básica sobre o tema, segue um enfoque mais técnico, analisando a importância deste produto financeiro na vida da população, a evolução histórica do crédito à habitação, o crescimento do mercado imobiliário e terminando com o sistema bancário português.

Este capítulo tem como objetivo estudar a literatura existente, de forma a introduzir a problemática em causa, desenvolvendo o tema para uma posterior análise empírica sobre o mesmo.

### **2.1 O crédito à habitação**

Vários autores caracterizam, de forma geral, o crédito à habitação como um produto financeiro que permite aos beneficiários receberem um determinado montante, previamente acordado, para a aquisição de um imóvel, e por sua vez, o próprio imóvel constitui a garantia desse crédito. Por exemplo, Costa (2022) define como sendo um contrato de empréstimo concedido por uma entidade (credor), geralmente uma instituição financeira, com uma quantia a ser paga num prazo pré-acordado e com certas condições. A hipoteca da habitação consiste na garantia que é dada ao credor como pagamento do empréstimo, caso as prestações a pagar não sejam cumpridas.

Os autores Garriga, Kydland e Šustek (2017) descreveram o empréstimo para a aquisição de um imóvel como créditos de longa duração com pagamentos regulares (prestações mensais), estes compostos pelos juros e pela amortização de capital. As prestações a serem pagas garantem o cumprimento gradual do retorno à instituição financeira que concedeu o financiamento, até ao final da maturidade do empréstimo concedido, tipicamente entre os 15 e os 30 anos.

O crédito à habitação é um produto bancário que tem associada uma garantia de um ativo real. Os contratantes ou mutuários assumem o compromisso de devolver, através de

prestações periódicas com prazo definido, o empréstimo concedido, os juros implicados e outros encargos ou taxas aplicadas. A instituição financeira para se assegurar da devolução do financiamento fica com a garantia do imóvel, constituindo sobre ele uma hipoteca (Cabrita, 2019).

A entidade de supervisão em Portugal, o Banco de Portugal (2024a)<sup>1</sup>, define o crédito à habitação como uma modalidade de crédito destinada à aquisição ou construção de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento, assim como, à aquisição ou manutenção de direitos de propriedade sobre terrenos ou edifícios (projetados ou já existentes) e o crédito para pagamento do sinal devido para uma futura aquisição de imóvel. Quanto às suas condições, “trata-se, tipicamente, de um crédito com um prazo longo, no qual, em geral, a hipoteca da casa é dada como garantia de reembolso”.

Na regulamentação existente, o Decreto-Lei nº 349/98, de 11 de novembro, do Diário da República, tem como âmbito a regulação da concessão de crédito à habitação. Segundo o artigo 1.º, o crédito à habitação compreende-se como um tipo de crédito que tem como finalidades:

- Aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- Aquisição de terreno para construção de habitação própria permanente.

Assim, o crédito de habitação compreende-se como uma modalidade de crédito concedido por instituições financeiras para a compra, construção ou manutenção de uma habitação (projetada ou já existente). Os mutuários recebem um valor emprestado, em que têm de pagar de volta por meio de prestações periódicas, adicionando ao capital o valor dos juros, e outros custos associados. O imóvel em questão é dado como garantia para o empréstimo, ou seja, em caso de incumprimento o credor pode ficar com a propriedade.

---

<sup>1</sup> Definição apresentada no site do Banco de Portugal. Disponível em: <https://cliente bancario.bportugal.pt/pt-pt/o-que-sao-e-tipos-de-credito> (Consultado em 07-07-2024).

### **2.1.1 Os elementos do crédito à habitação**

Tal como outro tipo de modalidade de crédito, o crédito à habitação também apresenta elementos essenciais para a sua concessão. Pode-se identificar os seguintes elementos:

- Capital;
- Juros;
- Maturidade;
- Amortização;
- Taxas e Comissões;
- Garantias e Seguros;

De seguida compreender-se-á cada um destes elementos-chave, com o objetivo de entender qual a importância de cada um deles num processo de concessão de crédito.

#### **2.1.1.1 Capital**

Segundo o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, o capital, ou o montante total do crédito, consiste nos recursos financeiros disponibilizados para o contrato de crédito, pelo qual o mutuante concede ou promete conceder ao consumidor. Vejamos o seguinte exemplo: um indivíduo que pretende adquirir um empréstimo de 100 mil euros para a aquisição de um imóvel, ou para a sua construção, essa quantia é o capital.

Neste sentido, o montante do financiamento que o credor (instituição financeira) empresta ao devedor (mutuário) é chamado de capital, ou seja, são os fundos que o contratante pede emprestado ao banco para a aquisição ou construção de uma habitação.

Conforme descrito anteriormente, o valor total a pagar pelo contratante do crédito é o capital mais os juros implícitos de cada contrato de crédito. De modo a entender melhor, a parcela dos juros, será definido no subcapítulo seguinte, o conceito, os tipos de juros e os ingredientes necessários para a sua composição.

### 2.1.1.2 Juros

Segundo o Banco Central Europeu (2016)<sup>2</sup> define a taxa de juro como o custo do empréstimo em forma de percentagem face ao montante contratado. Refere ainda que a taxa de juro tem como base útil todos os tipos de contratos financeiros, como contratos de crédito à habitação, descobertos bancários e outras transações financeiras mais complexas.

O artigo 3.º do Decreto-Lei nº 349/98, de 11 de novembro, demonstra que o valor dos juros a pagar é calculado com base no capital em circulação, a data de vencimento e a taxa de juros aplicada, seguindo o método das taxas equivalentes<sup>3</sup>.

Primeiramente, a principal distinção numa abordagem ao tema das taxas de juro, na concessão de crédito à habitação, é entre a taxa de juro fixa e variável. Garriga *et al.* (2017) definem a taxa de juro fixa como uma taxa aplicável constante em que o valor dos juros a pagar ao longo das prestações mensais é inalterado, consoante os termos acordados no contrato. Quer isto dizer que é negociada nas condições contratuais inicialmente definidas e não pode sofrer atualização durante o período do empréstimo. Por outro lado, a taxa de juro variável, os autores caracterizam como uma taxa ajustável, ou seja, que altera os juros a serem pagos incluídos nos pagamentos nominais, numa base periódica, ao longo da maturidade do crédito. Esta taxa de juro é composta por dois elementos: o indexante ou a taxa de referência, e o *spread*. Em Portugal, o indexante utilizado é a Euribor<sup>4</sup> que apresenta um prazo subjacente indicando a periodicidade da sua revisão/atualização. Por exemplo, num contrato de crédito à habitação, se for selecionada a Euribor a 6 meses, significa que em cada 6 em 6 meses, a taxa de referência sofrerá atualização. A outra componente, o *spread*, é caracterizado como uma taxa fixa acordada na assinatura do contrato de crédito e funciona como uma espécie de margem estabelecida pela instituição financeira tendo em conta o perfil do mutuário.

---

<sup>2</sup> Definição apresentada no site do Banco Central Europeu [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/nominal\\_and\\_real\\_interest\\_rates.pt.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.pt.html) (Consultado em 07-07-2024).

<sup>3</sup> O método das taxas equivalentes permite converter taxas de juro com diferentes bases de cálculo (periodicidade), com o objetivo de realizar a sua comparação.

<sup>4</sup> A Euribor (*Euro Interbank Offered Rate*) é uma taxa de juro média ponderada, tendo como base as taxas praticadas num grupo específico de bancos europeus. É uma taxa calculada diariamente pela Federação Bancária Europeia (FBE) para os prazos compreendidos entre uma semana e um ano. Este indexante é uma referência para as condições de mercado interbancário na zona euro. Fonte: Banco Central Europeu.

De seguida, a inclusão da inflação faz com que os economistas distingam entre taxas de juro nominais e reais. A taxa de juro nominal corresponde à taxa efetivamente acordada e paga, ou seja, é a percentagem que o devedor tem de suportar com base no montante concedido. Por outro lado, a taxa de juro real tem incluído a inflação, ou seja, se retirarmos a taxa de inflação à taxa nominal resultará a taxa de juro real. Esta taxa de juro real é sobretudo utilizada para os depósitos efetuados por aforradores (Banco Central Europeu, 2016).

Outra disparidade entre tipos de taxas de juro, que invoca a questão dos custos da constituição de crédito, é a TAN (Taxa de Juro Anual Nominal) e a TAEG (Taxa de Juro Anual de Encargos Efetiva Global). O Banco de Portugal (2019)<sup>5</sup> descreve a TAN como o custo dos juros de um empréstimo, apresentado em percentagem. Por exemplo, num crédito cuja taxa de juro associada é variável, essa taxa é denominada com a TAN (indexante e spread). Em contrapartida, o devedor para além dos juros do crédito, também tem de suportar comissões e outros encargos relacionados com o contrato contraído. De acordo com o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, a TAEG (Taxa de Juro Anual de Encargos Efetiva Global) representa a taxa de juro que engloba o custo dos juros e de outras despesas associados ao empréstimo, ou seja, é o custo total imputado ao consumidor expresso em percentagem.

Em suma, os juros do crédito são o valor acrescido que os contratantes pagam aos credores pelo capital emprestado, ou seja, o devedor tem a obrigação de pagar o valor do capital mais os juros implícitos desse empréstimo. Por outras palavras, compreende-se como o preço a pagar pelo mutuário em compensação do financiamento concedido junto da instituição de crédito, i.e., o custo real do empréstimo hipotecário.

### **2.1.1.3 Maturidade**

A maturidade ou o prazo do empréstimo consiste no período do tempo ao longo do qual serão reembolsados o capital e os juros, isto é, a data de término do contrato de crédito. O Banco de Portugal (2024a) descreve que o crédito à habitação é, por norma, um contrato de crédito de longa duração, devido ao facto de ser um financiamento com valor expressivo.

---

<sup>5</sup> Definição expressa em <https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/sabia-que/1382> (Consultado 07-07-2024).

O artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 349/98 refere que o prazo dos empréstimos é livremente acordado entre as partes e pode ser renegociado ao longo sua vigência.

Contudo, o prazo médio dos contratos de crédito à habitação ou outros créditos hipotecários não deve ultrapassar, regra geral, os 30 anos de maturidade. Paralelamente, importa frisar que quanto maior o prazo do empréstimo, maior será o valor de juros a pagar.

#### **2.1.1.4 Amortização**

A amortização consiste na forma de pagamento diferido sobre o montante inicialmente contratado entre ambas as partes com os juros envolvidos na operação de crédito (artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho). É a chamada prestação periódica que numa fase inicial do empréstimo, a composição da prestação é essencialmente juros, isto é, apresenta uma proporção superior de juros em relação ao valor de capital a amortizar. Ao longo da sua maturidade, o peso dos juros vai diminuindo, e conseqüentemente, a amortização de capital aumenta (Miguel, 2015).

Porém, o contratante pode amortizar antecipadamente o valor da dívida, resultando no decréscimo do valor da prestação periódica ou do prazo previamente acordado. De acordo com o artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 349/98, o mutuário tem o direito de antecipar, total ou parcialmente, a amortização do crédito, caso não tenha qualquer cláusula no contrato que proíba este tipo de pagamento antecipado.

#### **2.1.1.5 Comissões e outros custos**

Para além do pagamento dos juros à instituição financeira, existem outras despesas provenientes de serviços bancários igualmente imprescindíveis para a concessão de um crédito à habitação. A informação disponibilizada de seguida, foi recolhida junto da Associação Mutualista Montepio (2023)<sup>6</sup>, que relata as comissões associadas durante as diferentes etapas do processo de concessão de um crédito habitacional:

1. Numa fase inicial, a primeira comissão a ser paga é a comissão de abertura, ou também chamada por comissão de dossier. A comissão de abertura abrange os custos referentes ao pontapé de saída do processo e análise do pedido de empréstimo. Esta

---

<sup>6</sup> Informação recolhida em <https://www.montepio.org/ei/pessoal/credito/vai-pedir-credito-a-habitacao-estas-sao-as-comissoes-a-pagar/> (Consultado em 08-07-2024).

comissão é cobrada aos contratantes independentemente da aprovação do crédito. Adicionalmente, diversas instituições de crédito ainda cobram uma comissão de solicitadora relativa aos encargos incorridos com a preparação e validação da documentação da casa e articulação com o notário.

2. Na viabilização do empréstimo à habitação, os bancos necessitam de aferir o valor do imóvel a que se destina o crédito. Neste contexto, as instituições financeiras solicitam uma avaliação ao imóvel, até porque, servirá como garantia do empréstimo. A avaliação é solicitada a um avaliador externo, registado na CMVM (Comissão do Mercado de Valores Imobiliários), e para a realização da mesma é necessário o pagamento de uma comissão relativa a este pedido de avaliação. Posto isto, a comissão de avaliação é requerida ainda antes da concessão de crédito, pois sem o requerimento de uma avaliação não é possível conceder o empréstimo.
3. Numa etapa final do contrato de crédito, ou seja, assim que todo o processo e análise do pedido de financiamento estiver concluído, é cobrada a última comissão, chamada por comissão de formalização. O valor desta comissão pode ser uma percentagem do valor do financiamento, ou então, um valor fixo. Esta comissão representa todos as despesas inerentes aos processos burocráticos e administrativos para a formalização da operação de crédito, como a assinatura dos documentos que oficializam a compra e venda do imóvel e a concessão do financiamento.

Para além das comissões mencionadas, existiam outras igualmente envolvidas nos contratos de crédito. São os casos das comissões relativas: ao processamento de prestações de crédito, à emissão de declaração no termo do contrato e à emissão de outras declarações com o cumprimento de obrigações de apoio ou de prestações sociais (até ao limite de 6 declarações anuais). Porém, as comissões mencionadas neste parágrafo tiveram o seu término a partir de 1 de janeiro de 2021, por consequência do artigo 3.º da Lei n.º 57/2020, de 28 de agosto, que se estabeleceu normas de proteção ao consumidor face a serviços financeiros.

### **2.1.1.6 Garantias e seguros**

A instituição de crédito para assegurar que um empréstimo é pago pelo mutuário pode exigir garantias ao mesmo. De acordo com o Banco de Portugal (2024b)<sup>7</sup>, as garantias mais utilizadas pelas instituições de crédito na concessão de um crédito à habitação são: a hipoteca, a fiança e o seguro de vida.

De acordo com o artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, os empréstimos têm de ser garantidos pela hipoteca da própria habitação que está a ser comprada, construída ou objeto de obras que a instituição de crédito financiou, mas também pode, por exemplo, recair sobre um imóvel de uma terceira pessoa, caso seja adequada ao risco de empréstimo associado e a instituição financeira assim o aprove. Adicionalmente, o imóvel a ser adquirido e que, posteriormente, será dado como garantia do crédito, tem de ser avaliado por um avaliador independente, com o objetivo de quantificar o valor real do imóvel (Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho).

Para além da garantia da hipoteca, a instituição financeira pode exigir o seguro de vida pelo mutuário e pelo seu cônjuge (caso aplicável), de forma que em caso de morte ou invalidez por parte do mutuário, que o crédito seja assegurado (Miguel, 2015). Para antever estas ocorrências de força maior que impossibilitam a continuidade do pagamento das prestações periódicas, o mutuante exige ao devedor a contratação de um seguro de vida, ou seja, se porventura o cliente falecer ou se tornar inválido, vias de acidente e/ou doença, a seguradora liquida o montante do capital em dívida do crédito à habitação contratado. Este seguro protege tanto a instituição financeira e o cliente bancário (segurado).

De seguida, a fiança é uma garantia pessoal prestada por um terceiro (fiador). A entidade de supervisão bancária em Portugal (Banco de Portugal, 2024), descreve que o fiador se torna responsável pelo pagamento do crédito se o devedor não cumprir as suas obrigações perante o mutuante. O contrato de crédito pode prever que o fiador apresenta o benefício de excussão prévia ou não. O benefício de excussão prévia consiste em o fiador recusar-se a pagar os valores em dívida, enquanto a instituição de crédito não esgotar todas as possibilidades de cobrança junto do titular do crédito, nomeadamente, a execução dos seus bens. Se este benefício não constar nas cláusulas descritas sobre o fiador, a instituição financeira pode lhe

---

<sup>7</sup> Disponível em <https://cliente bancario.bportugal.pt/pt-pt/garantias> (Consultado em 10-07-2024)

exigir o cumprimento dos valores em incumprimento. Não cumprindo as suas obrigações como fiador, os seus bens também podem ser executados, mesmo que ainda haja bens do devedor a serem executados como forma de pagar os montantes em dívida.

Adicionalmente, para além do seguro de vida, as instituições de crédito obrigam igualmente à subscrição de seguro de multirriscos. Para além de incluir o seguro de incêndio, sendo este obrigatório, os segurados adquirem outros requisitos atenuam diversos riscos. É o caso de roubo ou furto, cobertura sobre terceiros, problemas de distribuição de água ou esgotos.

### **2.1.2 Fases do processo de crédito habitação**

Para terminar o enquadramento teórico do crédito à habitação, iremos verificar as fases de um processo de contratação deste tipo de crédito.

O processo da contratação, dependendo de cada caso, pode prolongar-se por mais de três meses até estar finalizado. Um pedido de financiamento para comprar uma casa é mais demorado e burocrático que outra modalidade de crédito, pelo facto de ser o maior compromisso financeiro na vida de um consumidor (Alves, 2023).

Tendo como referência os autores Cabrita (2019) e Alves (2023), é possível identificar as seguintes 5 etapas do processo de crédito à habitação:

1. Envio de Documentação;
2. Pré-aprovação do crédito à habitação;
3. Avaliação do Imóvel
4. Carta de aprovação do crédito à habitação;
5. Realização da escritura de compra e venda.

Na primeira fase, o envio da documentação, o contratante, após ter escolhido a instituição financeira que irá pedir o crédito, tem de enviar os seguintes documentos (regra geral) para dar início a este processo:

- Documento de Identificação (Bilhete de Identidade ou Cartão de Cidadão);

- Comprovativo de Rendimentos (últimos 3 recibos de rendimentos, últimos 3 extratos bancários, última declaração do IRS e nota de liquidação, declaração da entidade patronal a confirmar o vínculo contratual);
- Documentação do imóvel (certidão permanente de registo predial, caderneta predial, ficha técnica da habitação, licença de utilização, plantas do imóvel e certificado de desempenho energético e da qualidade do ar interior);
- Mapa de Responsabilidades do Banco de Portugal<sup>8</sup>.

Note-se de que pode ser solicitado pela instituição financeira documentação adicional consoante o perfil do consumidor.

Após o envio de toda a documentação, o banco irá avaliar se o indivíduo tem ou não, viabilidade para suportar o financiamento (pré-aprovação). Neste passo, a instituição financeira averigua detalhadamente o perfil do contratante, como a sua estabilidade financeira, situação profissional, taxa de esforço, e o seu histórico bancário.

Caso o credor apure que o potencial devedor reúne todos os requisitos e condições necessárias para avançar com o financiamento, é dado o pontapé de saída do processo de crédito à habitação.

De seguida, é a avaliação do imóvel. A avaliação do imóvel tem carácter obrigatório e de extrema importância, pois é com base nesta avaliação que o banco determina as condições de empréstimos que resultará no limite máximo que pode ir o financiamento. Conforme descrito no subcapítulo anterior, é o banco que contrata este serviço a uma empresa especializada e independente que emite um relatório, mas o custo é assegurado pelo consumidor.

Com o relatório da avaliação realizado, segue a carta da aprovação do crédito à habitação, que contém todos os detalhes finais do respetivo crédito. Chegada a este momento, já não se pode pedir revisões ou alterações a valores e/ou taxas.

---

<sup>8</sup> O Mapa de Responsabilidades do Banco de Portugal é obtido na Central de Responsabilidades de Crédito (CRC). Disponível em: <https://www.bportugal.pt/area-cidadao/formulario/227>.

A última etapa consiste na realização da escritura de compra e venda, que conta com a presença de todos os intervenientes neste processo de crédito à habitação. É nesta fase que o comprador passa a ser o proprietário legal da habitação (Alves, 2023).

Em resumo, é de salientar o facto de o crédito à habitação apresentar um processo devidamente formalizado, mas ao mesmo tempo prolongado. Sendo o compromisso financeiro mais importante na vida das pessoas, é fundamental que este seja transparente para os principais interessados e o seu processo precisa de ser acutelado e rigoroso.

## **2.2 O papel do crédito à habitação na vida da população**

Após um breve enquadramento sobre o crédito à habitação, numa perspetiva mais conceptual, onde foram abordados tópicos como o conceito, os elementos e até as fases do processo da concessão de um crédito à habitação, avançamos para uma abordagem mais técnica sobre o tema. Neste subcapítulo, pretende-se explorar o papel do crédito à habitação em termos sociais e financeiros para a sociedade.

Vários estudos reforçam a extrema importância que estes empréstimos têm para as famílias, mas de igual modo salientam o outro lado da moeda: o endividamento. Esta questão relacionada com o endividamento é bastante introduzida na literatura existente, que recorre, tipicamente, ao estudo da evolução do endividamento habitacional dado o seu peso nos saldos de dívida total e no bem-estar da população. Para além disto, destaca-se da mesma maneira a significância deste crédito para as instituições financeiras, em virtude da dimensão da rentabilidade gerada por estes empréstimos habitacionais (tema abordado especificamente no capítulo 2.5).

Ao longo do último século, o tema do provisionamento e o acesso à habitação afirmou-se como um tema central das sociedades atuais, particularmente pelo facto de se traduzir num direito humano imprescindível. Caracteriza-se por ser uma fonte de satisfação individual e familiar, que advém de uma necessidade primária e pode influenciar o bem-estar físico e psicológico. De um outro modo, tem de garantir o acesso ao conforto e à paz, assim como preservar a privacidade e a intimidade pessoal (Santos, Reis, Teles, Mendes, Carmo, Malheiros, Gago, Cocola-Gant, Ferreira, Silva, Costa, Ribeiro, Silva, Castela e Serra, 2019; Marques, 2016).

Este princípio do “direito à habitação” está estabelecido, em Portugal, no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa (CPR), de 10 de abril de 1976, em que todos os cidadãos têm direito a uma habitação que garanta condições necessárias para viver, conservando, particularmente, a segurança, a higiene e o conforto. Ainda nesta normativa, está descrito que compete ao Estado assegurar este direito à habitação com base em políticas à habitação que promovam o bem-estar da população, principalmente, aos mais limitados financeiramente ou socialmente.

Segundo Marques (2016), este direito tem vindo a ser alvo de discussão na sociedade portuguesa, surgindo diferentes perspetivas sobre o tópico, nomeadamente, se o rendimento familiar consegue cobrir a questão da dívida associada e as despesas mensais, o nível do endividamento e também as tendências do sistema bancário.

### **2.2.1 O impacto do endividamento nas famílias portuguesas**

De modo geral, a maior parte das famílias não têm recursos próprios para adquirir um imóvel devido ao seu preço elevado. Esta questão da capacidade financeira insuficiente surge pelo facto de que o valor de uma habitação é muito superior face ao rendimento disponível dos indivíduos, impossibilitando a sua compra no imediato (sem financiamento). Assim sendo, as famílias necessitam de se financiar por via de terceiros, que lhes permita obter o capital necessário para a compra de uma habitação própria, e assim garantir o acesso à habitação. Caracteriza-se por ser um indicador de qualidade de vida populacional, tendo em conta a sua indispensabilidade para o conforto das famílias. É também reconhecido como um ato de investimento, porque transmite um incentivo à poupança por parte dos particulares (Marques e Frade, 2000).

Portanto, apesar da sua importância na qualidade de vida da população, a aquisição de uma habitação é um dos compromissos financeiros mais relevantes na vida de qualquer pessoa, porque representa o maior investimento da sua vida em termos monetários (Miguel, 2015). Não há dúvida de que o crédito à habitação é um grande aliado para o bem-estar das famílias, porque possibilita a obtenção do financiamento necessário para a compra de um imóvel (bem de primeira necessidade), cuja maioria da população não tem capacidade financeira para o adquirir. Porém, esta premissa é contraditória, pois o financiamento necessário para a aquisição de uma casa, resulta num nível de endividamento excessivo. Segundo o autor Neves (2000, p.85) “o crédito para aquisição ou construção de habitação própria é, em

Portugal, a principal fonte de endividamento das famílias”. Esta afirmação permite constatar que o crédito à habitação é a despesa que mais pesa nos orçamentos familiares, sendo por isso, a sua principal fonte de endividamento.

Consequentemente, Marques e Frade (2000) sugerem alguma cautela em relação a este produto financeiro, frisando que o crédito e o endividamento andam de mãos dadas e quanto maior o peso do endividamento, maior a probabilidade de gerar incumprimento por parte dos devedores. Todavia, devido a financiar um bem de primeira necessidade, é sempre dos últimos que os particulares deixam de pagar. Neves (2000, p.86) reforça esta ideia, sintetizando que:

Sendo a casa um bem essencial, as famílias em dificuldades tenderão a sacrificar em primeiro lugar os compromissos com o crédito ao consumo. Assim, é de esperar que só em situações limite o incumprimento surja no crédito à habitação.

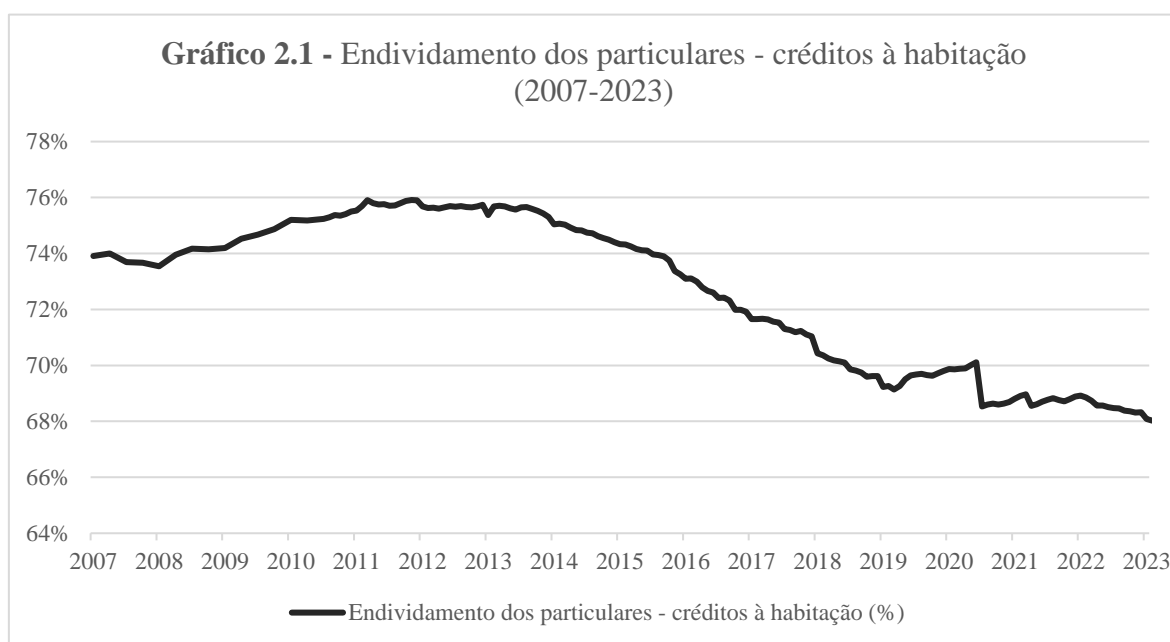
Nesta perspetiva do incumprimento, os autores defendem o princípio de que, sendo a habitação um bem essencial para a vida das famílias, será a última responsabilidade financeira que os consumidores irão descartar ou até mesmo entrar em incumprimento.

Santos *et al.* (2019) fundamentam que as famílias com maiores níveis de rendimento são aquelas que se endividam mais, e isto demonstra, por um lado, o desequilíbrio existente nos processos de provisionamento habitacional no território português (abordado com mais detalhe no subcapítulo 2.4).

De qualquer das formas, é possível concluir com base nos pontos descritos, que apesar de se caracterizar com um bem essencial para as famílias, carece de um cuidado redobrado no que toca ao valor do empréstimo a contratar, devido ao valor de dívida contraído por parte dos contratantes. Caso contrário, o sobreendividamento afeto ao crédito à habitação pode atingir patamares que ultrapassem até mesmo a dívida pública de um determinado país (Garriga *et al.*, 2017).

De forma a complementar e comprovar esta premissa de ser a principal fonte de endividamento, segue o Gráfico 2.1 elaborado com base em dados estatísticos provenientes

do Banco de Portugal, que mostra o nível de endividamento dos particulares relativo ao crédito à habitação entre 2007 e 2023:



**Fonte:** Adaptado de Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos)

No Gráfico 2.1 é visível o nível de endividamento dos particulares face ao crédito à habitação, principalmente, entre os anos de 2011 e 2014, cujo endividamento perante o crédito à habitação atingiu 75,9% (relacionado com a crise financeira internacional de 2007-2008, tópico detalhado no subcapítulo seguinte). Desde então a tendência tem sido decrescente, acabando por atingir uma percentagem de 68,1% em dezembro de 2023.

Com base nos dados recolhidos, é possível demonstrar o elevado peso do endividamento das famílias portuguesas face à contratação de crédito à habitação, embora tenha vindo a decrescer nos últimos anos. No entanto, continua a destacar-se como o maior contributo para o endividamento dos particulares, mas esta tendência de queda pode terminar, principalmente nesta fase incerta devido às consequências que se podem vir a sentir pela pandemia de COVID-19, que após seis meses do seu aparecimento fez aumentar a taxa de desemprego de 6,4% para 7,9%<sup>9</sup>.

Numa altura que se vivia uma crise pandémica, tendo sido decretado o estado de emergência, resultou em consequências económicas e sociais adversas, como a perda dos rendimentos

<sup>9</sup> Informação disponibilizada pelo PORDATA.

auferidos pelos particulares e pelas empresas. Neste contexto, em virtude do elevado nível de endividamento dos particulares, cabe ao Estado o acompanhamento desta tendência, redefinindo as políticas públicas destinadas à habitação de modo a minimizar os potenciais estragos económicos (principalmente no que toca ao incumprimento).

### **2.3 A evolução histórica do financiamento habitacional em Portugal**

O presente subcapítulo pretende enquadrar as tendências económicas do empréstimo à habitação ao longo das últimas décadas, com o objetivo de observar quais os fatores que mais têm influenciado o desempenho do crédito à habitação na economia portuguesa. Será realizada uma “viagem no tempo” até aos finais do séc. XX, especificamente a partir da Revolução dos Cravos em 1974. Esta evolução histórica tem como intuito explorar as diferentes fases deste tipo de crédito, i.e., verificar as suas recentes transformações económicas. Tem como especial foco a abordagem do Estado democrático português ao longo destes anos, pois conforme descrito no artigo 65.º da CPR, o governo tem o dever de estabelecer políticas públicas direcionadas ao setor habitacional e à urbanização.

A maioria dos estudos científicos abordam esta questão da evolução do financiamento habitacional dividindo em diferentes fases temporais, determinadas por eventos históricos que afetaram seriamente as estruturas políticas e económicas. Eventos esses que tiveram origem por um conjunto fatores económicos, políticos e/ou sociais.

Com a implementação do regime democrático, em 1974, o Estado assumiu uma intervenção direta no âmbito da acessibilidade da habitação devido à necessidade de realojamento da população portuguesa oriunda das ex-colónias. De início, as políticas habitacionais foram direcionadas para a habitação própria com a intenção de apoiar os mais fragilizados no acesso à sua casa (Marques, 2016). Exemplo disso, foi na introdução do Decreto-Lei n.º 515/77, de 14 de dezembro, que teve como função de criar um sistema para financiar a aquisição ou construção de habitação própria para famílias, com melhores condições para as que apresentassem rendimentos mais baixos, dando oportunidade aos estratos sociais mais vulneráveis.

No entanto, esperava-se melhorias mais acentuadas por parte do Estado Providência<sup>10</sup> no domínio das políticas de habitação. Não existiram grandes mudanças em termos de políticas de habitação, conforme previsto, e as falhas apresentadas pelo Estado foram preenchidas pelo setor privado. O tempo de intervenção do Estado foi reduzido o que não causou impactos duradouros para a economia (Santos *et al.*, 2019).

Na legislação é possível verificar este aspeto apresentada pelos autores, em que inicialmente suscitou algum interesse dos potenciais contratantes, mas as fragilidades encontradas ao longo dos anos seguintes, deram origem a atualizações na regulamentação existente. O Decreto-Lei n.º 515/77, por exemplo, sofreu as seguintes adaptações: o Decreto-Lei n.º 435/80, o Decreto-Lei n.º 459/83 e o Decreto-Lei n.º 328-B/86. Todos estes diplomas legais são relacionados com o sistema de financiamento para aquisição de uma habitação, que vieram aperfeiçoar as soluções técnicas dos precedentes e ajustar algumas disposições consoante o panorama económico-financeiro vivido em cada momento.

Adicionalmente, Santos *et al.* (2019, p.19) realça esta constante adaptação por parte da governação descrevendo que “(...) no início da década de 80 o sector financeiro português era ainda fortemente regulado pelo Estado num sentido não necessariamente favorável à expansão dos mercados (...)”. Neste sentido, após a consolidação da democracia, o Estado português teve sérias dificuldades em estabelecer uma política à habitação capaz de responder às necessidades económicas e sociais, impactando negativamente o acesso à habitação e o fluxo económico envolvido.

Contudo, nos meados da década de 80, quando Portugal se tornou Estado-Membro da União Europeia (UE), mais propriamente a partir de 1 de janeiro de 1986, o sistema financeiro português catapultou para outros patamares, devido à sua entrada no mercado europeu, que por sua vez, condicionou favoravelmente a evolução do crédito à habitação (Santos, 2019).

Até ao final do séc. XX, o crédito à habitação teve um grande *boom*, principalmente justificado pela descida acentuada das taxas de juro, em que Portugal ao ter aderido à UE beneficiou positivamente desta redução. Não obstante, a probabilidade do crescimento do

---

<sup>10</sup> Sistema de intervenção do Estado na economia e no bem-estar social, nomeadamente no domínio da segurança social, do emprego, da educação e da saúde, que deu origem nos inícios do séc. XIX. Fonte: CES – Centro de Estudos Sociais (Universidade de Coimbra). Disponível em: [https://www.ces.uc.pt/observatorios/crisalt/index.php?id=6522&id\\_lingua=1&pag=7732](https://www.ces.uc.pt/observatorios/crisalt/index.php?id=6522&id_lingua=1&pag=7732)

incumprimento no crédito à habitação em Portugal, via do crédito mais barato, tornou-se uma preocupação para o governo, principalmente num país com baixos níveis de endividamento naquele tempo (Neves, 2000).

O Estado para monitorizar o aumento excessivo do endividamento e, posteriormente, do incumprimento, implementou o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, que mais uma vez, teve como finalidade consolidar o regime de crédito à habitação baseado num sistema de bonificações. A normativa tinha identificada 3 tipos de regimes de crédito com as seguintes principais características:

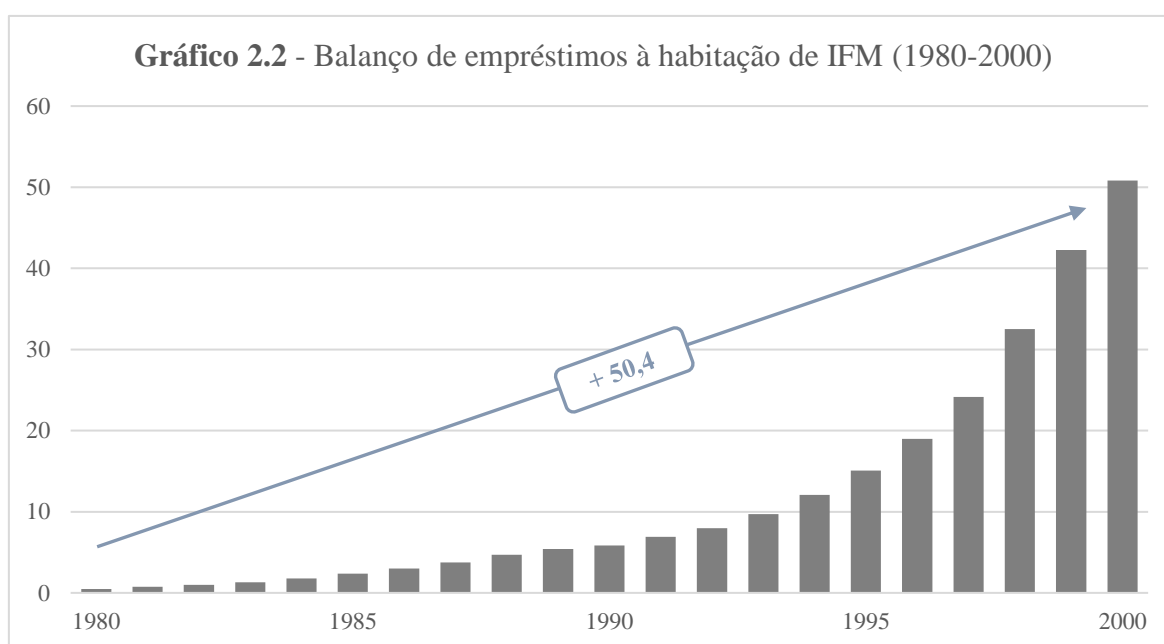
**Tabela 2.1** – Regimes de crédito à habitação

	<b>Regime geral de crédito</b>	<b>Regime de crédito bonificado</b>	<b>Regime de crédito jovem bonificado</b>
<b>Finalidade</b>	Aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação em fogo ou em partes comuns destinado à habitação permanente, secundária ou para arrendamento.	Aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária e extraordinária de habitação própria permanente.	Aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária e extraordinária de habitação própria permanente.
<b>Financiamento</b>	Acordado entre as partes.	Até 90% do valor de aquisição, construção ou realização de obras, caso não ultrapasse os limites definidos (avaliada pela instituição de crédito).	Até 100% do valor de aquisição, construção ou realização de obras, caso não ultrapasse os limites definidos (avaliada pela instituição de crédito).
<b>Bonificações</b>	Não aplicável.	Os mutuantes beneficiam de uma bonificação de juro que tem em conta o rendimento anual bruto do agregado familiar.	Os mutuantes beneficiam de uma bonificação de juro que tem em conta o rendimento anual bruto do agregado familiar.
<b>Condições adicionais</b>	Não aplicável.	Não aplicável.	Até aos 30 anos de idade.

**Fonte:** Adaptado de Miguel (2015).

As disposições legais tinham como objetivo apresentar melhorias com uma disciplina mais rigorosa face à conjuntura económico-financeira. Esta legislação tinha como principal referência a descida das taxas de juro, pois o crédito mais barato implica ao Estado verificar, numa ótica de alocação dos seus recursos financeiros, quais são os verdadeiros carenciados.

De modo a complementar estas informações referenciadas sobre o aumento exponencial na final do séc. XX, é demonstrado de seguida o Gráfico 2.2 com a evolução do saldo de empréstimos à habitação de Instituições Financeiras Monetárias (IFM) entre 1980 e 2000 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado de Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos)

Observando o Gráfico 2.2, é perfeitamente visível, o incremento dos saldos dos créditos à habitação concedidos por IFM. De 1980 a 2000, o balanço de empréstimos à habitação das IFM variou positivamente em 50,4 mil milhões de euros (no final de 1980 o saldo era de 0,5 mil milhões de euros e em dezembro de 2000 de 50,8 mil milhões de euros). Adicionalmente, é de notar a valorização exponencial do volume da carteira de empréstimos à habitação nos anos 90, que obteve uma expansão de 45,0 mil milhões de euros.

Todavia, este novo regime de bonificação aplicado em 1998, levantou algumas dúvidas no âmbito da sua sustentabilidade, em que muitos questionaram a eventualidade do excessivo endividamento dos portugueses em matéria de crédito à habitação. Uma prova disso é o aumento exponencial da taxa de endividamento dos particulares entre os anos de 1990 e

1999, em que a taxa de endividamento dos particulares aumentou de 20% para 80% (Marques e Frade, 2000).

Com base nestes fundamentos, o crescimento do crédito por parte das famílias alertou o Estado português, mais concretamente o Ministério das Finanças, que terminou com os novos contratos de crédito com regimes bonificados. Essa revogação está descrita no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 305/2003, conforme se segue:

São revogados os regimes de crédito bonificado e crédito jovem bonificado, relativamente à contratação de novas operações de crédito, destinadas à aquisição, construção e realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação de habitação própria permanente, regulado pelo Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, na sua atual redação.

O impacto da descida das taxas de juro, da introdução dos regimes de bonificação e do crescimento efetivo do sistema bancário, tornou o crédito à habitação mais acessível para todos. Contudo, esta maior acessibilidade fez disparar o nível de endividamento, o que por sua vez, gere maiores probabilidades de existir incumprimento, e por isso, o Estado teve de pôr um fim aos apoios públicos à habitação própria, com o objetivo de controlar o acesso ao crédito à habitação, em virtude da excessiva dívida apresentada pelas famílias portuguesas (Santos *et al.*, 2019). Desde a revogação do crédito bonificado, a estratégia delineada passou por transferir o incentivo relacionado com a aquisição de casa própria para o arrendamento (Cardoso, 2019).

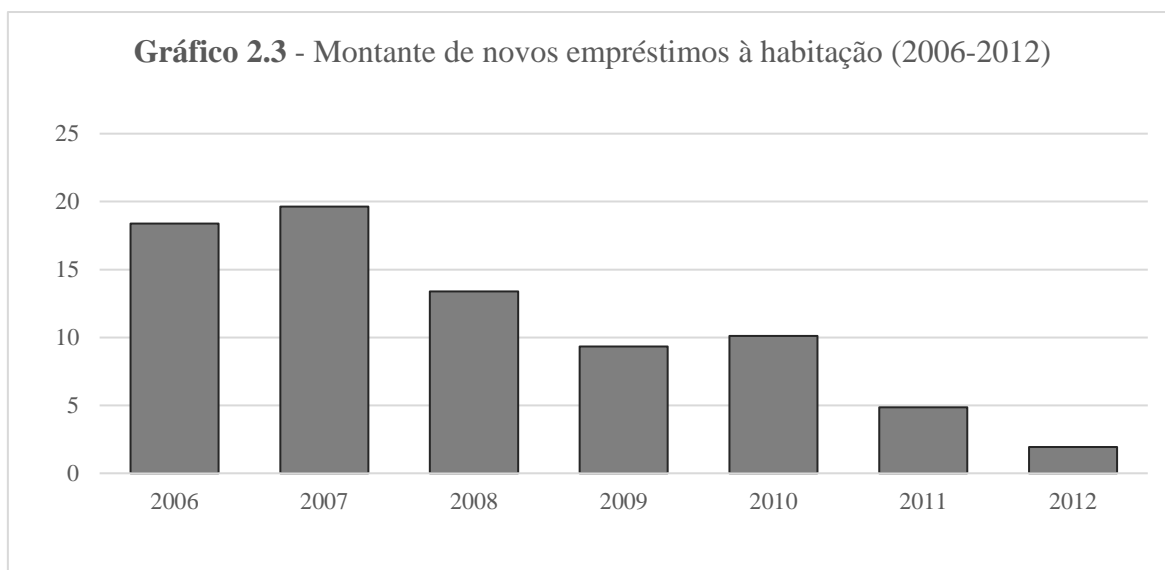
Porém, com a continuidade das taxas de juro reduzidas no início do novo milénio, permitiu uma capacidade de resistência por parte do mercado imobiliário, face aos normativos aplicados pelo governo português, mas que fez diminuir o nível de transações em relação às observadas ainda na década de 90 (Santos *et al.*, 2019).

No entanto, a crise financeira internacional sentida em 2007-2008 fez desencadear uma mudança drástica ao padrão do crédito à habitação, que até aquele momento se caracterizava particularmente como estável. Um dos principais fatores foi a subida generalizada das taxas de juro de referência que tornaram o crédito mais caro. Para além das consequências geradas pelas taxas de juro, a crise financeira fez também aumentar, sobretudo a partir de 2011 (proveniente do financiamento externo solicitado à Troika - constituída pelo Banco Central Europeu (BCE), Comissão Europeia e o Fundo Monetário Internacional (FMI)), o

desemprego e o custo de vida, de forma generalizada, que juntamente com o incremento das taxas de juro, dificultaram gravemente o cumprimento dos indivíduos em regularizar as suas prestações periódicas definidas no seu contrato de crédito (Leitão, 2015; Santos *et al.*, 2019). Consequentemente, o crédito malparado teve um aumento exponencial, colocando assim o sistema bancário em alerta.

Em termos do nível de endividamento, de acordo com os dados estatísticos anteriormente vistos do Banco de Portugal (Gráfico 2.1), logo após a crise financeira internacional, o endividamento relacionado com o crédito à habitação atingiu patamares excessivos, tendo atingido o máximo de 75,9% no ano de 2012. Desde então, os saldos de dívida associados aos empréstimos para aquisição ou construção de habitação própria têm vindo a decrescer.

De forma a visualizar o crescimento do crédito à habitação nesta fase, o Gráfico 2.3 mostra o montante de novos empréstimos à habitação entre 2006 e 2012, com o intuito de perceber o impacto da crise financeira neste produto financeiro (expresso em mil milhões de euros):



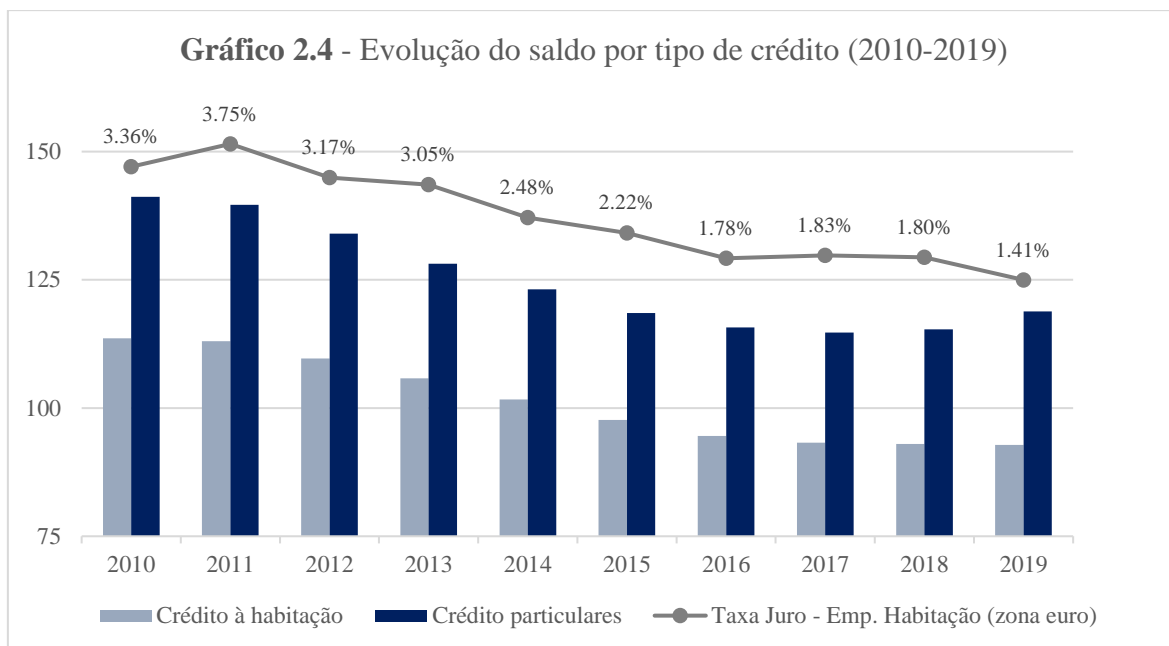
**Fonte:** Adaptado de Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos)

Observando o Gráfico 2.3 é notável o declínio acentuado na concessão de novos créditos à habitação a partir de 2007, devido às consequências sentidas pela crise financeira internacional. Segundo os dados publicados do Banco de Portugal, em 2007 foram concedidos 19,6 mil milhões de euros de novos créditos para a aquisição de imóveis residenciais, atingindo o montante médio mensal de 1,6 mil milhões de euros. Desde então e até 2012, a tendência foi de queda, sendo que nesse ano, apresentou um total de 1,9 mil

milhões de euros em novos créditos à habitação, representado um décimo do valor representado no ano de 2007. Com base nestes montantes é notável o impacto negativo que a crise financeira de 2007-2008 teve no crédito à habitação.

Num período que se previa um acréscimo do incumprimento em larga escala, os bancos optaram por uma estratégia mais conservadora de modo a prevenir o aumento do incumprimento por parte dos devedores. As instituições financeiras começaram a restringir o acesso ao crédito hipotecário, diminuindo assim a sua exposição ao risco (Lourenço e Rodrigues, 2017; Rodrigues, Gonçalves, Castro, Duarte, Marques, Santos, Aguiar-Contraria, Soares, Batista, Brinca, Huguet, Lourenço, Peralta, Barros e Reis, 2022). Adicionalmente, o governo português publicou a Lei n.º 59/2012, de 9 de novembro, em alteração ao Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de novembro, aditando disposições legais que privam maior proteção aos mutuários em caso de incumprimento do crédito contratado (Leitão, 2015). É necessário dar ênfase ao artigo 7.º-B do Decreto-Lei, aditado pela Lei 59/2012, que impossibilita as instituições de crédito de procederem com a cessação ou resolução de um contrato, até o devedor atingir no mínimo três prestações vencidas.

Após a crise financeira de 2007-2008, verificou-se uma alteração profunda da política económica global, que afetou igualmente a política de habitação. Estas variações foram determinadas pelas taxas de crescimento reduzidas e pelo corte das taxas de juro pelo BCE, incentivando a procura de novos créditos (Santos *et al.*, 2019). Para uma melhor perceção sobre o comportamento das taxas de juro e da evolução do saldo afeto ao crédito imobiliário pós-crise, o Gráfico 2.4 demonstra a taxa de juro média para a aquisição de habitação na zona euro e também o balanço do saldo de crédito a particulares e à habitação ao final de cada ano, desde 2010 a 2019 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado do Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos) e BCE

Conforme descrito anteriormente e com base nos dados apresentados no Gráfico 2.4, é possível confirmar a tendência decrescente das taxas de juro referentes aos empréstimos à habitação, na década de 2010. No ano de 2011, verificou-se a taxa mais elevada de 3,75%, logo após a crise financeira internacional, em que valorizou 39 p.p. face ao ano anterior. Desde então, a direção tem sido de queda livre, em que o BCE apresentou reduções que alcançaram a taxa de juro média para o crédito à habitação na zona euro de 1,41% no final de 2019.

Contudo, apesar da descida das taxas de juro a partir de 2011, o total de empréstimos à habitação não beneficiou desta baixa, conforme expectável e ocorrido no final do séc. XX, em que existiu uma quebra acentuada nas taxas de juro. Neste sentido, o volume dos empréstimos a particulares e à habitação inseridos no Gráfico 2.4, revelam que estes tipos de crédito sofreram uma diminuição acentuada desde 2010 e 2019. Em 2010, o montante total de crédito à habitação situou-se em 113,6 mil milhões de euros e o destinado a particulares com um saldo de 141,2 mil milhões de euros. No final de 2019, o balanço do crédito à habitação foi de 92,8 mil milhões de euros e o de particulares totalizou 118,8 mil milhões de euros, representando assim uma desvalorização de 18,3% e 15,9%, respetivamente, face ao ano de 2010.

Posto isto, a descida das taxas de juro destinadas à concessão de crédito à habitação, ou por outras palavras, o facto do crédito se tornar mais barato, não foi suficiente para a angariação

de crédito à habitação. Neste contexto, pode-se constatar que apesar do comportamento das taxas de juro ser um dos fatores mais determinantes na direção do crédito à habitação, existem outros fatores igualmente essenciais que nivelam o setor imobiliário. Visto que esta fase se caracterizou como o pós-crise financeira de 2007-2008, o enfraquecimento da economia global impactou significativamente a evolução dos empréstimos habitacionais. São exemplos de indicadores como o rendimento disponível bruto das famílias que teve uma redução de 5,8% entre 2010 e 2014, e também a empregabilidade que decresceu 11,0% entre 2008 e 2014<sup>11</sup>.

No início da década de 2020, numa altura que a economia mostrava alguns sinais de estabilidade, depois de um período de recuperação face à crise financeira internacional, eis a chegada da epidemia da COVID-19 a Portugal, em março de 2020. Como é de conhecimento geral, a situação pandémica vivida em Portugal, levou o Presidente da República (Marcelo Rebelo de Sousa) a decretar o estado de emergência nacional<sup>12</sup>, que impôs o confinamento obrigatório a nível nacional, resultou na interrupção de diversos setores de atividade, que causou severas adversidades na economia (Silva, 2021).

Em termos económicos, o Estado português tinha pela frente sérias decisões a serem tomadas, cujo objetivo era de minimizar as consequências negativas, devido à contração da atividade da economia portuguesa proveniente dos impactos causados da COVID-19. No que toca ao crédito à habitação, foi promulgado o Decreto-Lei n.º 10-J/2020, de 26 de março, que tinha como especial foco apoiar as famílias mais prejudicadas pela pandemia, com o recurso às moratórias de crédito hipotecários. Esta normativa vigorou entre 26 de março de 2020 até 31 de março de 2021<sup>13</sup>, que descreveu o regime de moratória aplicável ao crédito à habitação própria permanente, que permitiu suspender o pagamento das prestações de crédito por partes destas famílias e que estavam elegíveis a pagá-las.

Como era de se esperar, a pandemia de COVID-19 foi causando severos impactos na economia mundial, pois o confinamento obrigatório, levou à suspensão da atividade de alguns setores de atividade, que eram principalmente prestados de forma presencial, a não ser que estes fossem classificados como serviços imprescindíveis para o bem-estar da

---

<sup>11</sup> Valores calculados com base em dados do PORDATA.

<sup>12</sup> Através do Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020, de 18 de março.

<sup>13</sup> Prazo final para subscrição em que o particular estaria assegurado até ao final de 2021.

população. Segundo o Relatório de Estabilidade Financeira do Banco de Portugal com referência a junho de 2020, estas condicionantes resultaram na redução abrupta do volume de negócios das empresas (principalmente nos setores de atividade mais lesados) e na diminuição do rendimento das famílias (aumento do desemprego e requisição do *layoff* simplificado<sup>14</sup>), que por sua vez afetaram diretamente o seu nível de liquidez, gerando maiores probabilidades de incumprimento perante das suas obrigações como devedores. Esta ameaça poderia originar “uma materialização do risco de crédito para o sistema financeiro de um conjunto muito significativo de mutuários” (Banco de Portugal, 2020, p.92)., como as famílias e as empresas, que o seu nível elevado de endividamento justificou a extrema importância da implementação do regime de moratórias de crédito.

De modo a verificar a relevância atribuída aos pedidos de moratórias destinadas aos empréstimos hipotecários, durante o período em que estas vigoraram, a Tabela 2.2 indica o montante da carteira de crédito à habitação, o saldo das moratórias referentes a este tipo de crédito e a representatividade das moratórias (expresso em milhões de euros):

**Tabela 2.2 – Moratórias de crédito à habitação**

<b>Mês Referência</b>	<b>Carteira crédito à habitação</b>	<b>Moratórias concedidas</b>	<b>Proporção das moratórias</b>
mar/20	93 179	1 149	1,2%
abr/20	93 293	12 679	13,6%
mai/20	93 460	15 477	16,6%
jun/20	93 624	16 822	18,0%
jul/20	93 799	17 255	18,4%
ago/20	93 973	17 394	18,5%
set/20	94 193	17 590	18,7%
out/20	94 438	17 307	18,3%
nov/20	94 750	17 201	18,2%
dez/20	95 041	17 074	18,0%
jan/21	95 278	17 145	18,0%
fev/21	95 531	16 759	17,5%
mar/21	95 985	14 889	15,5%
abr/21	96 340	13 354	13,9%
mai/21	96 714	13 178	13,6%
jun/21	94 826	13 026	13,7%
jul/21	95 223	12 901	13,5%
ago/21	95 551	12 767	13,4%

<sup>14</sup> Segundo o mesmo relatório do Banco de Portugal, o *layoff* simplificado é um pedido efetuado pelas empresas que possibilita a redução dos períodos de trabalho ou até mesmo a suspensão dos contratos de trabalho com os seus trabalhadores, em que estes passam a receber dois terços do seu salário bruto (caso recebam até três salários mínimos).

set/21	96 018	4 798	5,0%
out/21	96 335	323	0,3%
nov/21	96 575	59	0,1%
<b>Média</b>	<b>94 958</b>	<b>12 817</b>	<b>13,5%</b>

**Fonte:** Adaptado da Nota de Informação Estatística - Moratórias de crédito  
(Banco de Portugal, 2021)

A Tabela 2.2 demonstra, em primeiro lugar, que ao longo do período abrangido pelo regime de moratórias, houve um aumento de 3.396 milhões de euros do saldo dos créditos hipotecários, entre março de 2020 até novembro de 2021, o que transmite a ideia de que nem todas as pessoas nem todas as pessoas foram prejudicadas pela pandemia, mas além disso, a diminuição das amortizações devido aos créditos em moratória, também contribuiu para este acréscimo. Observando o montante das moratórias dos empréstimos para a compra de imóveis residenciais, é perceptível que desde a sua introdução, a procura dos portugueses perante este regime foi significativa, representando em média 13,5% do total de crédito à habitação, durante os meses que vigorou. A representatividade das moratórias atingiu o seu pico no final do terceiro trimestre de 2020, com um peso de 18,7%, equivalente a um saldo de 17.590 milhões de euros. Estes dados demonstram a importância do estudo sobre o impacto da COVID-19 nos diferentes estratos sociais, baseado nos setores laborais mais afetados, e a sua relação com as políticas públicas implementadas para combater as adversidades sentidas (Antunes e Seixas, 2022; Ravel e Romeiro, 2022; Cocola-Gant, 2020).

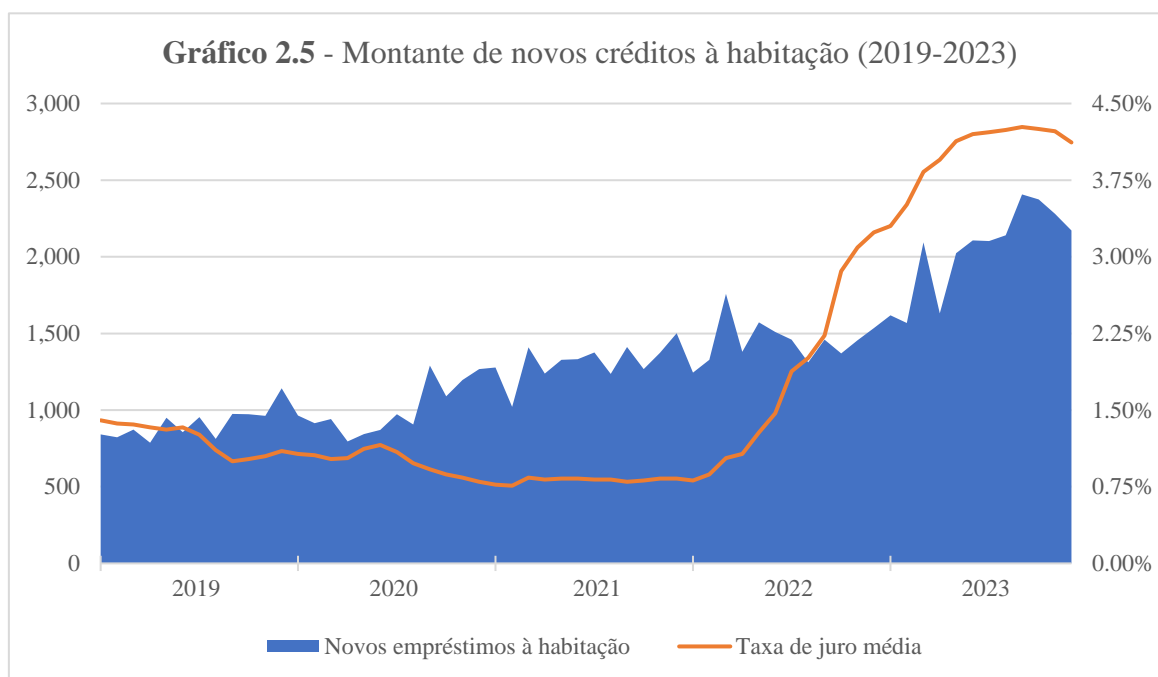
A expectativa futura após o término das moratórias de crédito hipotecário foi de uma onda gigante de incumprimentos, juntamente com o aumento da entrega de imóveis à instituição de crédito por parte dos mutuários (Aragão, 2022). Porém, esta projeção relativa ao nível de incumprimento não foi verificada, pois o rácio de empréstimos à habitação vencidos diminuiu. Ao longo de 2021, a percentagem média de créditos imobiliários vencidos foi de 0,6%, decrescendo para 0,4% em 2022, terminando com uma média de 0,3% em 2023<sup>15</sup>.

Conforme descrito anteriormente, a crise pandémica não afetou a população da mesma forma, pois a procura da contratação do crédito à habitação aumentou. Neste sentido, vários particulares não sofrerão um decréscimo no seu rendimento, tendo por isso aumentado significativamente as suas poupanças em virtude do abrandamento do consumo, que se

<sup>15</sup> Dados recolhidos com base nas estatísticas publicadas pelo Banco de Portugal (BPstat – fonte de estatísticas).

traduziu em novas oportunidades de negócio, nomeadamente a contratação de novos financiamentos habitacionais (Banco de Portugal, 2021)<sup>16</sup>. Contudo, um dos fatores que condicionou esta expansão do crédito habitacional, juntamente com o crescimento da poupança, foi a continuidade da descida das taxas de juro, pós-crise financeira 2007-2008, atingindo um mínimo histórico em setembro de 2021 (Aragão, 2022).

Para uma visão mais clara do comportamento da contratação de novos créditos hipotecários, assim como as taxas de juro aplicadas, no período de 2019-2023, é apresentado de seguida, o Gráfico 2.5 com o volume de novos empréstimos imobiliários, acompanhado pela taxa de juro média anualizada aplicada a essa produção de novos créditos (expresso em milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado do Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos)

De modo geral, a contratação de novos créditos imobiliários tem demonstrado uma maior adesão por parte das famílias ao longo dos últimos anos. Com base no Gráfico 2.5, no final do primeiro ano da pandemia da COVID-19, concederam-se mais empréstimos à habitação em comparação ao ano anterior (+1.106 milhões de euros), correspondente a um aumento de 10,10%. Nos anos seguintes, a tendência manteve-se, alcançando o máximo na concessão de novos financiamentos habitacionais em 2023, totalizando 24.519 milhões de euros de

<sup>16</sup> Informação disponibilizada no Relatório de Estabilidade Financeira com referência a junho de 2021.

produção. Observando a trajetória da taxa de juro média para estes novos créditos, é notável a continuação da sua queda entre 2019 até 2021, em que obteve o mínimo de 0,80% no mês de setembro de 2021. A partir de 2022, a política monetária deu início à subida das taxas de juro, em que com base na taxa de juro média analisada, em que aumentou significativamente entre janeiro (0,81%) e dezembro (3,24%) desse mesmo ano, atingindo o máximo de 4,27% no final do terceiro trimestre de 2023. Contudo, este aumento das taxas de juro não interferiu com a contratação de novos empréstimos para a aquisição de imóveis residenciais, porque em 2022 foram concedidos mais 1.610 milhões de euros face ao ano anterior, e em 2023 com as taxas de juro a variarem entre 3,30% e 4,27%, produziu-se mais 7.135 milhões de euros em comparação ao ano de 2022.

Os valores apresentados revelam que a COVID-19, apesar dos seus impactos negativos na economia, não fez diminuir a procura do mercado de crédito à habitação. As principais razões para este efeito são: a redução nas taxas de juro e o crescimento da poupança dos particulares. Isto confirma a premissa de que nem todos os indivíduos foram prejudicados financeiramente face às implicações sentidas da crise pandémica, e em contrapartida, promoveu novas oportunidades de investimento.

Em resumo, é possível identificar alguns fatores que são capazes de condicionar a procura do crédito à habitação ao longo do tempo, por conta do relevo que este proporciona à economia de um país e à vida da população. Neste seguimento, destacam-se as condicionantes em torno das políticas habitacionais, juntamente com o quadro legal, e o enquadramento macroeconómico, que em termos gerais são os que mais restringem o nível de oferta e procura do financiamento externo para a compra de um imóvel residencial, pois interferem com a atividade das próprias instituições financeiras e dos seus contratantes (Neves, 2000). Para além disso, o mercado imobiliário também é um tópico a ser discutido quando se estuda o crédito à habitação, pois indiscutivelmente o preço dos imóveis residenciais e o setor de arrendamento são outros fatores que também influenciam a evolução deste produto financeiro tão requerido pelas famílias portuguesas. De forma a perceber melhor a sua relação com a carteira de empréstimos habitacionais, no próximo capítulo será abordado o comportamento do mercado imobiliário em Portugal.

## **2.4 Mercado imobiliário em Portugal**

Abordar o crédito à habitação sem relacionar com o mercado imobiliário seria negligenciar um dos aspetos mais cruciais (se não o mais impactante) que interferem com as condições de financiamento e o acesso da habitação aos particulares. Neste seguimento, este tópico tem como objetivo abordar a dinâmica dos preços da habitação ao longo dos últimos anos, assim como, as tendências e desafios do mercado de arrendamento, que podem condicionar a oferta e a procura da aquisição de uma habitação.

É certo de que os preços da habitação estão diretamente relacionados com a tendência do crédito à habitação, pois é com base no preço do imóvel que é definido o montante do financiamento a ser requisitado, mas por outro lado, o setor do arrendamento também é considerado um fator determinante no comportamento do crédito à habitação, principalmente por grande parte da população não ter capacidade financeira para contrair um empréstimo habitacional.

### **2.4.1 Os preços da habitação**

Conforme já referido, os preços da habitação é um dos aspetos mais condicionantes e decisivos na procura de uma habitação. O crédito à habitação e os preços das casas apresentam uma relação dinâmica e interdependente que se influenciam de diversas formas. Por um lado, o crédito à habitação ao facilitar a aquisição de uma habitação aumenta a procura pela habitação, principalmente se as condições de financiamento forem favoráveis para quem quer comprar, o que proporciona o aumento dos preços. Mas por outro lado, à medida que os imóveis se tornam mais caros, as famílias precisam de contrair empréstimos superiores, que por sua vez aumenta o seu endividamento. Significa isto, que os preços de habitação estão diretamente relacionados com as tendências do crédito à habitação, isto é, caso a procura de habitação aumente, certamente os preços tenderão a subir.

De acordo com a informação descrita anteriormente, a procura por habitação tem implícito diversos fatores como: a dinâmica do crédito à habitação, a evolução das taxas de juro, o rendimento disponível das famílias e até as políticas habitacionais. Todas elas são importantes e convêm ser analisadas em conjunto, pois são estes aspetos que irão determinar o nível de procura de habitação.

Quanto à literatura existente, diversos estudos analisaram o comportamento do mercado imobiliário após a crise financeira internacional, num período que se caracterizou como crítico para a economia global.

A crise financeira mundial impactou negativamente os preços dos imóveis residenciais, que foi especialmente severa nos países inseridos numa bolha imobiliária<sup>17</sup> anteriormente à crise, em que se observou uma diminuição acentuada na generalização de crédito e um aumento do incumprimento dos pagamentos hipotecários (Lourenço e Rodrigues, 2017). Segundo Rodrigues *et al.* (2022, p.26), os preços de habitação desceram 4% entre 2008 e 2013, essencialmente justificado pelo declínio do crédito imobiliário, “dado o constrangimento significativo nas condições de acesso a empréstimos”, que afetou tanto a oferta e como a procura de habitação.

Após a crise financeira internacional, com a retração sentida por parte das famílias no acesso ao crédito, uma das respostas por parte do Estado português foi a abertura ao mercado internacional, através dos Vistos Gold, tendo como objetivo primordial aumentar o investimento externo (Marques, 2016).

Neste sentido, foi criada uma política de habitação focada para a captação de financiamento externo, enraizando medidas que se demonstraram impactantes ao longo das últimas décadas. Uma delas foi a introdução do regime de Autorização de Residência para a Atividade de Investimento (ARI), que se encontra em vigor desde 8 de outubro de 2012, conforme o aditamento do artigo 90.º-A à Lei n.º 23/2007, de 4 de julho. Este regime possibilita os investidores estrangeiros de solicitarem uma autorização de residência mediante da realização de uma atividade de investimento, prevista na Lei e por um período mínimo de 5 anos, com a dispensa de visto de residência para entrar em território português<sup>18</sup>.

Segundo os autores Santos *et al.* (2019), o objetivo deste regime ARI era de cativar a entrada de profissionais não residentes qualificados em atividades de elevado valor, renovando assim a aposta nos setores da construção e imobiliária que, após a crise financeira internacional, foram gravemente afetados. Esta autorização de residência sem a apresentação de uma

---

<sup>17</sup> Estamos perante uma bolha imobiliária quando os imóveis são negociados a um preço bastante superior face ao seu preço real. Normalmente, após esta tendência de alta segue-se uma queda agressiva, produzindo elevados prejuízos aos investidores.

<sup>18</sup> Portal Diplomático (Vistos) - Ministério dos Negócios Estrangeiros. Disponível em <https://vistos.mne.gov.pt/pt/ari-autorizacao-de-residencia-para-atividade-de-investimento#legisla%C3%A7%C3%A3o-aplic%C3%A1vel> (Consultado em 02-10-2024).

licença de residência, foi um dos fatores que fez disparar a procura externa de habitação em Portugal.

Consequentemente, o aumento da procura externa por cidadãos estrangeiros, fez aumentar os preços de habitação, conforme se pode observar no Gráfico 2.6, que demonstra a evolução dos preços habitacionais, tendo como variável base o índice de preços da habitação (IPH), entre os anos de 2009 e 2023 (base 100 = 2015):



**Fonte:** Adaptado do INE (base de dados do Departamento de Contas Nacionais)

Observando o comportamento do IPH (Gráfico 2.6), é notável o crescimento exponencial a desde meados de 2014. Entre os anos de 2014 e 2019, os preços da habitação valorizaram 49,1% (em termos nominais), dos quais 54,3% para os imóveis existentes e 33,7% em relação às novas construções. Este aumento teve principalmente relacionado pela implementação do regime ARI (em 2012) e, adicionalmente, outros fatores internos como a recuperação da economia que originou melhores rendimentos familiares (após a recessão económica mundial) e a descida das taxas de juro (vide Gráfico 2.4). Esta variação tem sido mais acentuada sobretudo nos distritos de Lisboa e Porto e também na região do Algarve, porque são caracterizadas como zonas turísticas que elevam assim a procura externa (Santos *et al.*, 2019).

No período a que esta investigação diz respeito, os preços dos imóveis habitacionais continuaram a subir conforme ilustrado no Gráfico 2.7. Segundo a perspetiva do autor Aragão (2022), a pandemia da COVID-19 fez abrandar o mercado imobiliário europeu, visto

que a venda de habitações diminuiu, mas ao mesmo tempo valorizaram os preços das casas. Afirma ainda que os imóveis estão extremamente sobrevalorizados, principalmente nas grandes cidades (Lisboa e Porto), e que Portugal é o único país dos 27 estados-membros que apresenta variações anuais superiores a 6%. Consoante os dados do Banco de Portugal (2021), os preços dos imóveis para habitação mantiveram a tendência de alta, mas a um ritmo mais baixo, mesmo com a chegada da crise pandémica a Portugal. Focando no primeiro ano de pandemia, o índice de preços da habitação valorizou 10,3% em termos homólogos no primeiro trimestre, mas no último trimestre desse mesmo ano, a subida não foi tão expressiva, registando um crescimento de 8,6% (taxa de variação homóloga).

De acordo com o regulador bancário português, esta situação do aumento contínuo dos preços do imobiliário residencial tornou-se num dos principais riscos e vulnerabilidade para a estabilidade financeira em Portugal. Isto porque, caso exista uma correção acentuada nos preços das habitações existe um grande risco sistémico junto dos bancos, pois o sistema bancário português tem uma exposição bastante significativa ao mercado imobiliário residencial (Banco de Portugal, 2023). Esta problemática foi igualmente referenciada pelos autores Rodrigues *et al.* (2022, p.23-24), que descreveram:

Contudo, se os preços de habitação registarem quedas abruptas, os bancos podem tornar as condições de crédito mais restritivas, o que poderá levar a uma crise de crédito com impacto na atividade económica.

O crescimento do endividamento familiar (e eventual incumprimento) e a valorização dos preços das casas, as instituições financeiras têm aumentado cada vez mais a sua exposição ao setor imobiliário, que conforme descrito acima, pode originar efeitos negativos no sistema bancário. Em primeiro lugar, a correção dos preços das residências diminuirá o valor dos imóveis dados como garantia de empréstimo e, posteriormente, reduzirá o valor dos imóveis recebidos em dação nos balanços dos bancos. Posto isto, é de interesse tanto do sistema bancário como do imobiliário que os preços habitacionais permaneçam com níveis elevados, i.e., sem grandes oscilações, de modo a não pôr em causa a banco e o mercado imobiliário do país (Santos *et al.*, 2019).

Com base nesta problemática relativa a uma potencial correção no preço das habitações, a questão da concentração bancária sobre o crédito à habitação revela ser um estudo bastante pertinente que carece de uma especial atenção por parte dos analistas e investigadores. Caso os preços de habitação sofram uma inversão de tendência, pode prejudicar o sistema bancário

através da diminuição do colateral do empréstimo contratualizado, especialmente os *players* que apresentam uma proporção elevada da sua carteira de crédito à habitação.

#### **2.4.2 O segmento do arrendamento**

De uma forma geral, o mercado de arrendamento tem se verificado como uma alternativa para a aquisição de imóveis, principalmente em momentos de maior instabilidade económica. Apesar do crédito à habitação ser o principal aliado para a compra de uma habitação, o seu elevado financiamento dificulta o acesso à habitação para os grupos populacionais que apresentam piores condições económicas. Ao longo das últimas décadas, com o aumento das taxas de juro e da inflação, a valorização dos preços do imobiliário residencial e a redução e/ou estagnação dos rendimentos dos agregados familiares, levou a que muitos indivíduos optassem pelo arrendamento, devido à incapacidade de obter condições favoráveis para contrair um crédito para a compra de imóveis (Cardoso, 2019).

Relativamente ao mercado de arrendamento, muitos trabalhos científicos remetem para a política de habitação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), instituído pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sofreu mudanças significativas com a Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que se intitulou como a Nova Lei do Arrendamento Urbano. Inicialmente, o NRAU teve como principal fundamento o término das chamadas “rendas antigas” e dos contratos de longa duração (muitas vezes vitalícios), estimulando o arrendamento e a reabilitação urbana (Marques, 2016). Assim, o NRAU apresentou medidas de modo a modernizar o setor do arrendamento, designadamente:

- Fortalecimento da negociação entre as partes dando maior liberdade em torno da duração dos contratos de arrendamento e facilitando a transição dos contratos para o novo regime aplicável (atualização das rendas);
- Criação de procedimentos afetos aos processos de despejo em duas vertentes: apoiando os proprietários de imóveis em situações de incumprimento e na recolocação do arrendatário no mercado de arrendamento.

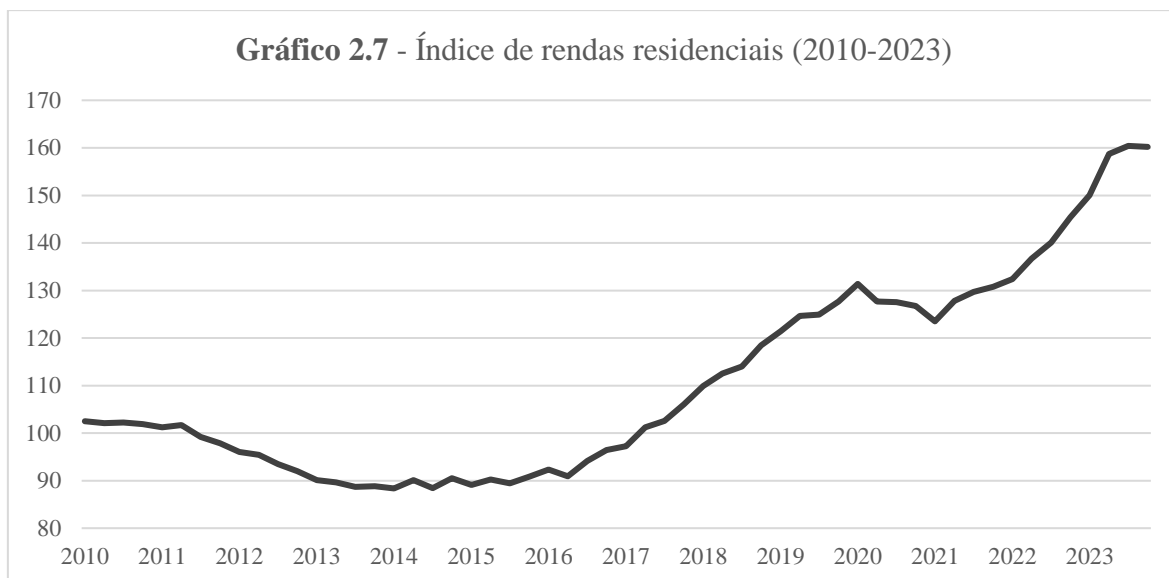
Após a sua implementação, a demanda por imóveis para arrendar expandiu-se rapidamente, maioritariamente pelos apartamentos existentes, que fez aumentar os preços das rendas e da habitação (Santos *et al.*, 2019). Esta valorização influencia negativamente a acessibilidade à habitação (Cardoso, 2019), mas para quem a adquiriu junto de uma instituição financeira, por via de um crédito à habitação, tem outras nuances que de certa forma pode beneficiar os

mutuários (novos ou existentes), como por exemplo, a diminuição das taxas de juro entre 2011-2019 (Gráfico 3.6 – taxas de juro). Quanto ao segmento do arrendamento, a evolução das rendas fará com que os inquilinos continuem a enfrentar custos crescentes com habitação, intensificando deste modo a desigualdade no acesso ao mercado habitacional.

Embora o NRAU teve como propósito declarado a modernização do mercado de arrendamento urbano em Portugal (Cardoso, 2019), este originou outras divergências na sociedade portuguesa, nomeadamente relacionadas com a desigualdade social, que advém essencialmente da falta de acessibilidade à habitação, devido aos custos mensais da hipoteca e das rendas crescerem a um ritmo superior face ao rendimento disponível das famílias (Santos *et al.*, 2019; Cardoso, 2019). Visto que o mercado de arrendamento é sobretudo destinado a quem apresenta instabilidade financeira, a evolução dos preços habitacionais intensifica a problemática da desigualdade social, porque os indivíduos mais fragilizados financeiramente terão ainda mais dificuldades no acesso à habitação, pois são incapazes de contrair um empréstimo habitacional e são cada vez mais prejudicados com o aumento das rendas.

O afastamento entre o valor das rendas e o rendimento disponível das famílias, “ganhou lugar central no debate público, levando o Governo a apresentar a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), que promete uma resposta abrangente” (Travasso, Oro, Almeida e Ribeiro, 2020). Significa isto, que o facto do rendimento dos agregados familiares ao não acompanhar o crescimento das prestações mensais dos arrendatários, fez o governo intervir e implementar novas políticas habitacionais. No âmbito da NGPH, o Governo aprovou o Decreto-Lei n.º 68/2019, que divulgou o Programa de Arrendamento Acessível (PAA), com entrada em vigor em julho de 2019, e desenvolvido pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). Este programa apresentava como principal meta a promoção de uma oferta alargada de arrendamentos com preços compatíveis com os níveis de rendimento das famílias, tendo medidas como: incentivos fiscais dirigidos aos proprietários, com o objetivo dos mesmos baixarem o valor das rendas, e limitar taxas de esforço máximas consoante os rendimentos dos particulares (Cardoso, 2019; Travasso *et al.*, 2020).

De forma a obter uma perceção da evolução das rendas de imóveis residenciais, o Gráfico 2.7 demonstra o índice de rendas residenciais entre 2010 e 2023 (base 100 = 2011):



**Fonte:** Adaptado do Confidencial Imobiliário (dados partilhados diretamente pela entidade mediante pedido)

Com base no Gráfico 2.8, observa-se que o comportamento do preço das rendas tem sido de expansão tal como o preço dos imóveis residenciais (Gráfico 2.7), principalmente a partir do ano de 2016. Em termos percentuais, desde o primeiro trimestre de 2016 até ao quarto trimestre de 2019, que o preço das rendas (equivalente a uma valorização de 35,3%). Logo após a implementação do PAA, com entrada em vigor em julho de 2019, verificou-se uma pequena correção do preço das rendas de imóveis residenciais, em que o índice decresceu 7,9% entre o primeiro trimestre de 2020 e o primeiro trimestre de 2021. Contudo, a partir do segundo trimestre de 2021, que a tendência de alta voltou, e índice de preços subiu novamente.

Antes de concluir, importa salientar que os autores referenciados anteriormente (Santos *et al.*, 2019; Cardoso, 2019; Travasso *et al.*, 2020) abordam a eficácia das regulações políticas habitacionais, que tem favorecido essencialmente o proprietário, prejudicando assim o inquilino. Neste sentido, esta premissa focada na desigualdade social é igualmente um tópico bastante discutido e investigado na literatura existente.

Em suma, com base nos entendimentos estudados até ao momento sobre o nível de endividamento, a evolução histórica do crédito à habitação e o mercado imobiliário, é possível descrever que numa primeira fase houve uma transferência dos rendimentos das famílias para a banca com o aumento da procura de novos créditos à habitação, fruto de uma política de habitação destinada essencialmente para a aquisição de uma habitação própria. Numa fase seguinte, o processo de financiamento à habitação é marcado pela enorme pressão

ao mercado de arrendamento, pois a liberalização deste mercado beneficiou especialmente proprietário e condicionou os arrendatários pelo crescente aumento das rendas que por sua vez fez aumentar a desigualdade social.

## **2.5 O sistema bancário português**

Voltando à questão do significado do crédito à habitação, este produto financeiro configura-se como indispensável para as famílias, mas também para as instituições financeiras. Graças aos montantes financeiros que movimenta, consiste numa das principais fontes de receita dos bancos, mas pode estar em risco caso seja verificado o aumento do crédito malparado (Alves, 2008, citado por Miguel, 2015)<sup>19</sup>.

Em primeiro lugar, é importante frisar que a maximização de lucros é o objetivo primário das instituições bancárias. Qualquer que seja a origem para a concretização deste objetivo, a estratégia dos bancos é direcionada para esse sentido (Sousa, 2014). Apesar de se refletir como um propósito interesseiro, visto que beneficiam da dívida dos agentes económicos, as instituições financeiras têm um papel determinante para o crescimento económico, pois concedem meios financeiros às empresas e famílias.

Segundamente, os autores Amador e Nagengast (2016), reforçam a importância da concessão de financiamento por parte das instituições de crédito, ao captarem as poupanças dos agentes económicos e direcioná-las para quem necessita de capital, nomeadamente para investimentos de empresas ou para a aquisição de habitação dos particulares. Adicionalmente, referem ainda que é necessário ter em conta que grandes oscilações na oferta de crédito, podem gerar fortes impactos no investimento agregado das empresas na economia portuguesa e na acessibilidade à habitação por parte dos particulares.

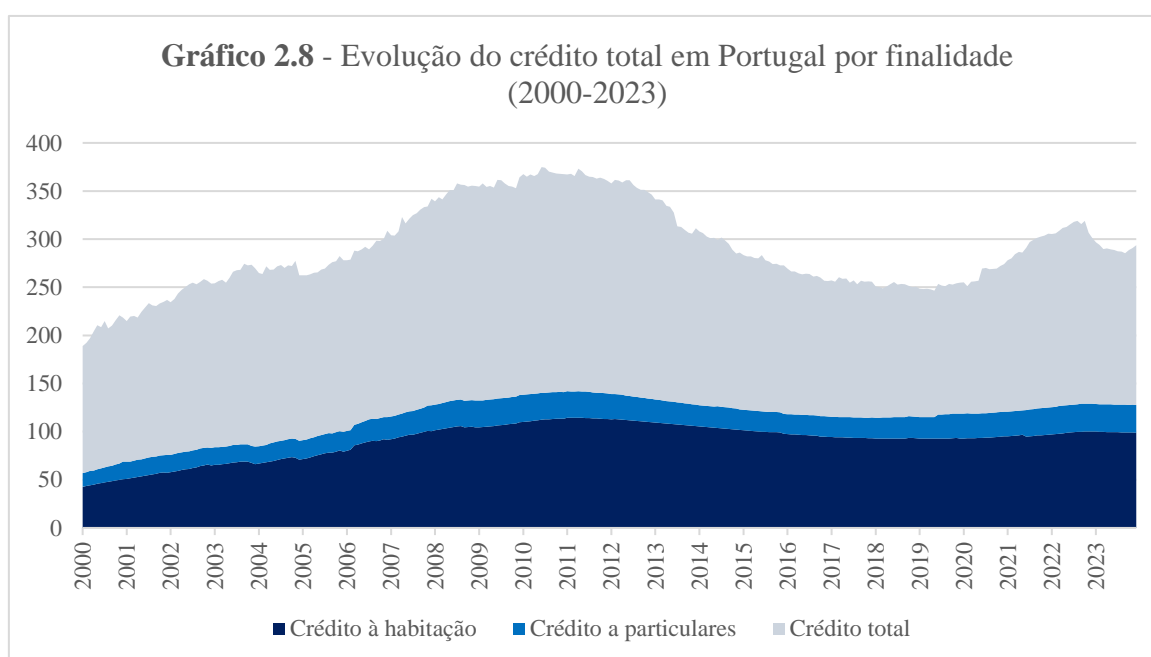
Nesta sequência, os bancos sendo a principal fonte de financiamento dos diversos agentes económicos, é relevante que estes apresentem resultados de modo a responderem às necessidades financeiras das empresas e das famílias. Caso as instituições financeiras apresentem rendibilidade reduzida, por via de uma redução na concessão de crédito ou até mesmo com o aumento do incumprimento, poderá afetar a sua capacidade de gerar capitais

---

<sup>19</sup> 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.

próprios através dos lucros retidos, prejudicando assim a sua principal função de conceder crédito à economia (Altavilla, Bouchinha & Peydró, 2018).

Sendo a despesa que mais pesa no endividamento das famílias, torna-se imprescindível, em primeiro instância, entender qual a proporção do financiamento habitacional na carteira de crédito total do sistema bancário português. De forma a ter uma melhor perceção de quanto os empréstimos habitacionais significam para a banca, no Gráfico 2.8 é apresentado o balanço dos empréstimos totais, o total de crédito concedido a particulares e ainda o saldo do crédito à habitação, entre 2000 e 2023 (montantes expressos em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado do Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos)

No Gráfico 2.8 é visível a proporção que o crédito à habitação tem no saldo da carteira total de crédito. Ao longo do séc. XXI, o peso do crédito à habitação face ao balanço total dos empréstimos em Portugal tem vindo a crescer em grande parte continuamente, passando de 21,8% em 2000 para 34,8% em 2023, tendo atingido o seu pico em 2019 com um peso de 37,6%. Relativamente aos créditos concedidos a particulares, o crédito à habitação representou 73,7% em 2000, acabando o ano de 2023 com uma representatividade de 77,3%, em que teve o seu máximo de 82,6% no ano de 2014.

Com base nos valores apurados, o crédito habitacional tem uma relevância bastante significativa no que diz respeito à carteira de crédito total a nível nacional. Porém, existe

uma problemática relacionada com a concorrência na comercialização do crédito à habitação, pois em Portugal a maioria do crédito à habitação está concentrado nos bancos com maior representatividade no país. Esta questão da concentração bancária não é de agora, pois existem estudos que já investigaram esta situação da dominância no mercado bancário no passado, como o caso do autor Matias (2002, p.1), que analisou a o grau de concorrência no mercado de crédito à habitação em Portugal, na segunda metade da década de 90, constatando que “cerca de 50% da carteira de crédito à habitação concedido em Portugal ainda é controlada por apenas três instituições de crédito”.

Por outro lado, o autor Costa (2014) afere que a concentração bancária em Portugal tem vindo a expandir-se desde o início dos anos 90, revelando que em 1992, os 5 maiores bancos em Portugal detinham 55,0% do ativo total do setor, percentagem essa que alcançou 75,5% no ano de 2010, tendo reduzido até 72,0% no final de 2012. Justifica, ainda, que este aumento das quotas de mercado do saldo do ativo total deve-se, em grande medida, às várias aquisições e fusões que esses bancos realizaram ao longo dos anos.

Em anos mais recentes, com a chegada da crise pandémica, conforme descrito anteriormente, muitos setores de atividade sentiram severos impactos económicos, que por sua vez colocaram em causa a estabilidade financeira portuguesa. Contudo, as adversidades sentidas pela COVID-19 não demonstraram uma concentração de mercado homogénea, quer isto dizer, que em termos globais não se verificou um maior domínio de algumas empresas em relação às restantes (Soares, Ferreiro e Lindoso, 2024).

Com base nestes entendimentos, a premissa da concentração bancária no mercado de crédito à habitação demonstra ser um tema de grande relevância, dado a crescente dominância dos principais *players* a atuarem no sistema bancário português e a sua elevada exposição ao financiamento imobiliário. Ambas as situações implicam um risco significativo, caso ocorra uma queda abrupta nos preços habitacionais, com a eventualidade de uma “crise de crédito” (Rodrigues *et al.*, 2022, p.24). Adicionalmente, o período de análise (2019-2023) é particularmente pertinente, pois as consequências sentidas pela pandemia da COVID-19 resultaram na alteração de dinâmicas económicas, comprometendo a estabilidade do mercado imobiliário e das condições de acesso ao crédito.

Em suma, ao longo desta revisão da literatura, é possível concluir que o crédito à habitação é um dos principais contribuintes de financiamento do setor imobiliário e tem um papel imprescindível na economia global. Primeiramente, revela ser um elemento importantíssimo no acesso à habitação dos particulares, e em segundo lugar, é uma das maiores fontes de receita das instituições financeiras. Porém, o financiamento exigido e a valorização dos preços da habitação, podem causar implicações adversas para a sociedade de um país, refletindo num produto que não está disponível para todos. Do lado das instituições de crédito, a descida acentuada os preços dos imóveis residenciais pode desencadear um risco sistémico no sistema bancário, e posteriormente, com impactos significantes na atividade económica.

### 3. Estudo empírico

No seguimento do enquadramento teórico apresentado, o presente capítulo prossegue com a análise da realidade concreta do mercado de crédito à habitação em Portugal. Este capítulo apresenta assim um estudo empírico, baseado nos dados recolhidos sobre o crédito imobiliário em Portugal, focando-se essencialmente nos cinco maiores bancos portugueses durante o período de 2019 a 2023. O objetivo desta análise é o de avaliar, em primeiro lugar, as tendências do crédito habitação, seguido da perceção da problemática relacionada com a concentração bancária, ou seja, a importância que o crédito à habitação tem para estas instituições financeiras. Adicionalmente, serão identificadas as principais medidas adotadas para cada uma das instituições de crédito face às condições económicas, nomeadamente as consequências da pandemia da COVID-19 e as alterações nas taxas de juro provenientes da política monetária do BCE.

#### 3.1 Amostra

A amostra selecionada reflete os bancos que têm maior relevância no mercado nacional e pela sua representatividade na concessão de crédito à habitação. A análise de cada um dos bancos escolhidos será efetuada com base na entidade ou na atividade que mais preponderância tem em Portugal, de modo a manter o foco apenas na concessão de crédito à habitação no território português e excluir montantes de crédito concedido em países terceiros. Os bancos selecionados são os seguintes:

- **Caixa Geral de Depósitos, S.A.** – entidade do Grupo Caixa Geral de Depósitos que atua em Portugal e que tem atividade no território nacional;
- **Santander Totta, SGPS, S.A.** – holding do Grupo Santander em Portugal;
- **Banco Comercial Português, S.A.** – analisado apenas a atividade em Portugal;
- **Banco BPI, S.A.** – maior instituição financeira do Grupo CaixaBank que opera em Portugal.
- **Novo Banco, S.A.** – focado nas contas individuais da entidade inserida no Grupo Novo Banco.

Os dados utilizados para a análise foram recolhidos diretamente da informação financeira que todas as instituições financeiras disponibilizam ao público, nomeadamente, os relatórios e contas anuais, assim como outros relatórios e apresentações de resultados financeiros de cada um dos bancos estudados, proporcionando uma visão abrangente do crescimento do crédito à habitação e dos determinantes que impactaram o seu desempenho durante o período em causa.

A metodologia de investigação consiste numa análise de dados comparativa dos principais indicadores em torno do crédito habitacional, incluindo os saldos do ativo total, crédito total e crédito à habitação. Numa primeira fase verificar-se-á a importância que o crédito imobiliário tem no balanço de cada instituição de crédito. Seguidamente, uma análise da evolução temporal do financiamento habitacional, a respetiva quota de mercado e as medidas implementadas para adaptar a oferta de crédito em resposta ao ambiente macroeconómico corrente. Por último, será realizada uma comparação entre os vários intervenientes e a proporção que estes representam para o mercado habitacional, utilizando o rácio de concentração.

### **3.2 Análise de dados individual**

No ponto da análise de dados, primeiramente analisar-se-á a informação financeira para cada um dos bancos.

- **Caixa Geral de Depósitos, S.A.**

A Caixa Geral de Depósitos, S.A. (“CGD” ou “Caixa”), é uma sociedade anónima “cujas ações são e só podem ser detidas pelo Estado Português” (CGD, 2023, p.14)<sup>20</sup>, sendo assim considerado um banco público. A sua missão prende-se em criar valor para a população portuguesa, servindo as famílias e as empresas com serviços bancários de qualidade, na perspetiva de contribuir para o bem-estar dos diversos agentes económicos. É uma instituição de referência no sistema financeiro português e líder do mercado em Portugal, pois conforme se irá observar, é o banco em Portugal que tem maior representatividade na concessão de créditos e que apresenta um ativo total líquido superior aos restantes concorrentes. De acordo com o seu Relatório de Gestão de 2023, é uma instituição que

---

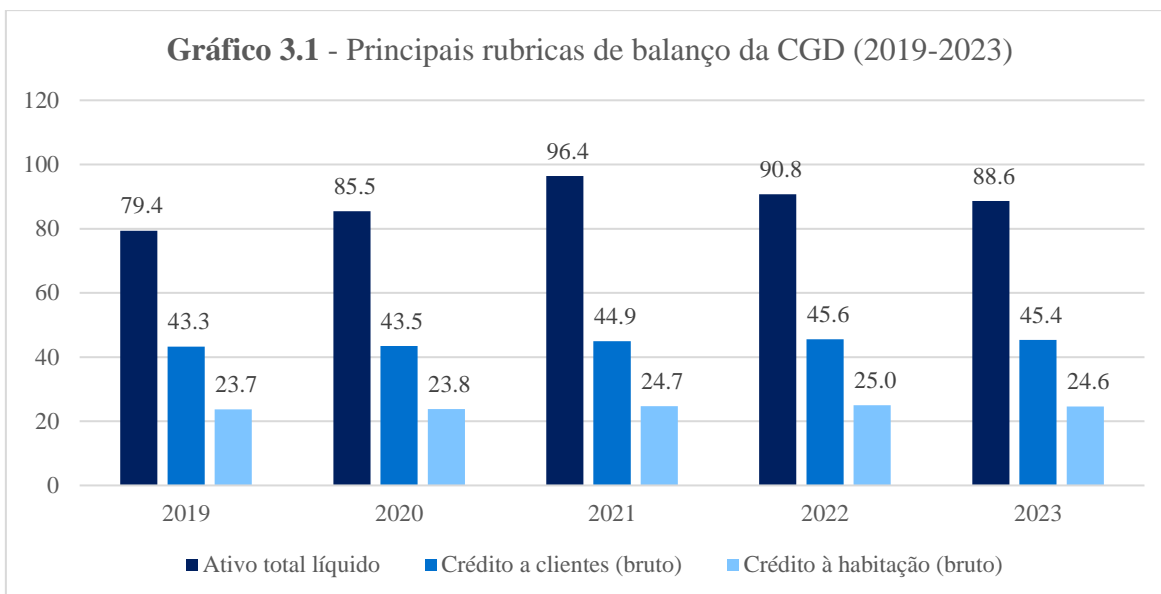
<sup>20</sup> Relatório de Gestão e Contas 2023 do Grupo Caixa Geral de Depósitos.

apresenta os seguintes valores: a confiança, a rendibilidade, a transparência, a integridade, o profissionalismo, a proximidade e a inovação.

Dando seguimento ao tema central desta dissertação, a CGD, conforme publicado nos seus Relatórios e Contas 2019-2023, tem apostado fortemente no segmento dos particulares com o objetivo de manter a sua liderança neste setor. Um dos principais pilares dos seus planos estratégicos é o desenvolvimento dos processos de crédito, focado essencialmente na otimização do tempo para a contratação de novos créditos (procedimentos mais automatizados) e na criação de unidades dedicadas ao setor imobiliário. Estas melhorias pretendiam garantir uma melhor experiência ao consumidor, com serviços de excelência, apelando ao mesmo tempo à inovação.

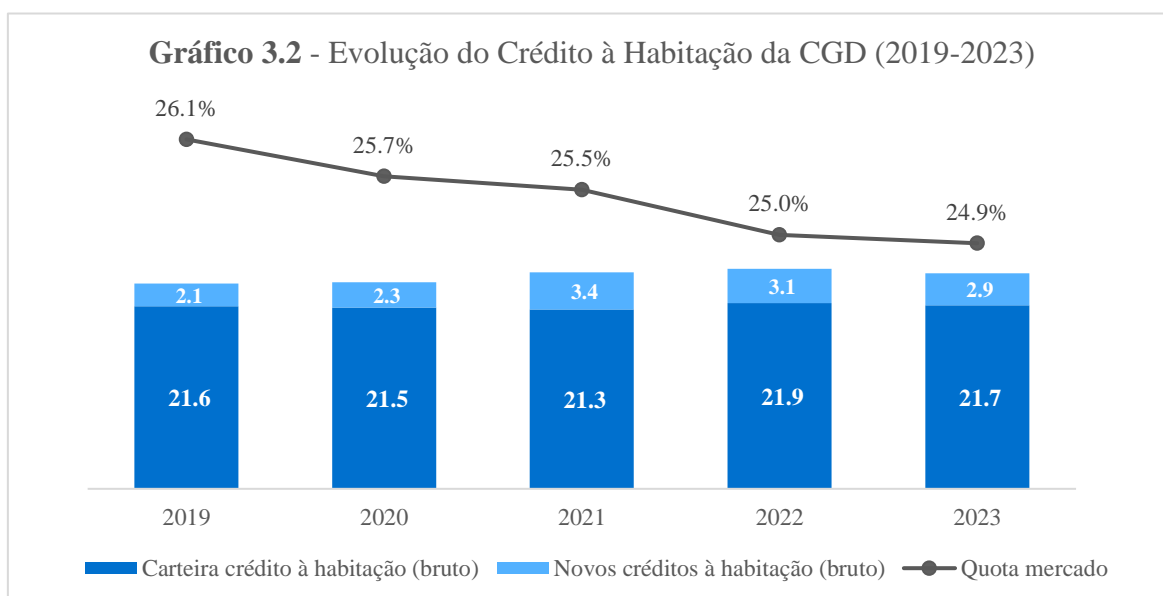
Na época da crise pandémica, a Caixa evidenciou a necessidade de reforçar a sua proximidade junto dos seus clientes, de modo a fornecer apoio diário na gestão financeira (por exemplo, linhas de apoio à COVID-19), principalmente aos devedores mais afetados pela pandemia. Posteriormente, com o impacto da subida das taxas de juro a partir de 2022, a CGD manteve a sua dinâmica ativa no apoio às famílias, implementando medidas de bonificação (legislativas ou próprias) ou de reestruturação do crédito. Nesta fase mais sensível devido às altas taxas de juro, a Caixa destacou as campanhas comerciais: “Crédito à Habitação Taxa Fixa 2 Anos” e “Caixa Crédito à Habitação Jovens”; e o novo simulador para o crédito imobiliário, como pontos-chave para o aumento de produção de novos créditos habitacionais.

Em termos quantitativos, a Caixa é o banco em Portugal que apresenta o maior ativo total líquido, entre 2019 e 2023, em que totalizou um ativo total líquido médio de 88,1 mil milhões de euros. Já o crédito a clientes, em termos brutos, este variou positivamente durante o período em causa, evoluindo de 43,3 mil milhões de euros no final de 2019 e fixou-se em 45,4 mil milhões de euros em 2023, refletindo um aumento de 2,1 mil milhões de euros (+4.8%). No Gráfico 3.1 é possível verificar os saldos do ativo total líquido, o crédito a clientes e o crédito à habitação, no período 2019-2023, referentes à Caixa Geral de Depósitos, S.A. (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas da CGD (2019-2023)

Focando na temática do crédito hipotecário, a Caixa tem sido líder de mercado no decurso dos últimos anos, demonstrando uma quota de mercado entre os 24,9% e os 26,1% (Gráfico 3.2). Entre 2019 e 2023, a carteira de créditos à habitação teve um comportamento crescente, em que apenas obteve um declínio na sua variação homóloga anual (-1,7%), de cerca de 418 milhões de euros, em 2023. Quanto à concessão de novos créditos à habitação, a CGD produziu o total de 13,8 mil milhões de euros no período 2019-2023, conforme revela o Gráfico 3.2 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas da CGD (2019-2023) e do Banco de Portugal (BPstat – base de dados estatísticos)

O Gráfico 3.2 mostra que a evolução do crédito à habitação manteve-se estável ao longo destes cinco anos. Em 2019 a carteira de empréstimos à habitação totalizou 23,7 mil milhões de euros, tendo obtido em 2023 um saldo de 24,6 mil milhões de euros, revelando assim um acréscimo de 3,9 p.p. De modo geral, a sua carteira de crédito imobiliário manteve um comportamento constante ao longo dos anos, em que 2021 foi o ano que concedeu mais novos créditos, totalizando 3,4 mil milhões de euros. Porém, é igualmente visível a queda da sua quota de mercado relativa à carteira de empréstimos habitacionais, justificado essencialmente pela expansão deste produto financeiro nos seus concorrentes diretos.

- **Santander Totta, SGPS, S.A.**

A Santander Totta, SGPS, S.A. (“ST” ou “Santander Portugal”), é uma sociedade anónima, detida pelo Banco Santander, S.A., caracterizada como a *holding* do Grupo Santander Totta que atua particularmente em Portugal. O Santander Portugal é uma instituição financeira de relevo no sistema bancário português, que tem como missão servir as pessoas e as empresas em prol do seu desenvolvimento. Tem como visão tornar-se na principal referência de serviços financeiros, servindo com uma execução responsável, de modo a atingir a confiança dos seus clientes, colaboradores, parceiros e acionistas. Neste sentido, tem passado por um processo de transformação, direcionado essencialmente na inovação e na digitalização, cujo objetivo é de elevar ao máximo a experiência proporcionada aos seus clientes (ST, 2023)<sup>21</sup>.

Relativamente ao plano estratégico, com especial atenção aos clientes particulares, segundo informação disponibilizada nos Relatórios e Contas 2019-2023, o Santander Portugal tem promovido a sua estratégia de melhorar o modelo comercial, investindo no desenvolvimento de soluções digitais e na simplificação de processos, e de aproximar a sua relação com os seus clientes, como o exemplo da criação de um novo conceito de balcão com um espaço aberto para a sociedade e mercado (*Work Café*). De forma a reforçar a sua posição no crédito hipotecário, em 2020, o ST criou uma plataforma (*Open House*), com o objetivo de digitalizar o processo de contratação de empréstimos imobiliários, facilitando assim a interação com potenciais contratantes.

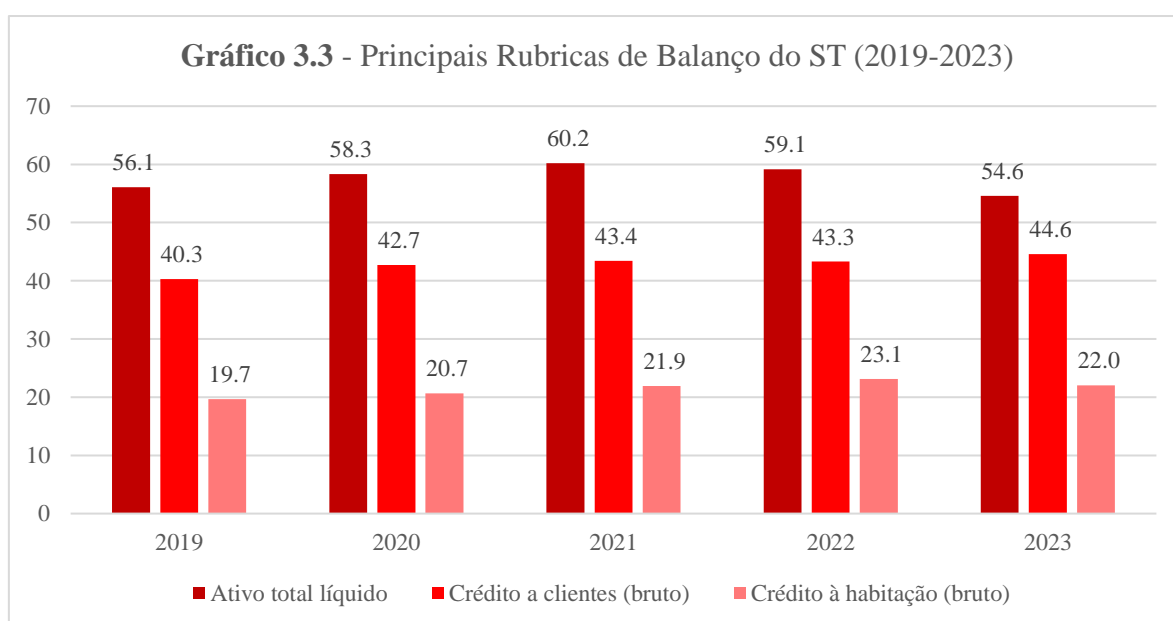
Devido à pandemia da COVID-19, o Santander Portugal procurou manter os seus clientes próximos, de modo a apoiá-los nas adversidades enfrentadas pela pandemia, especialmente

---

<sup>21</sup> Relatório Anual 2023 da Santander Totta, SGPS, S.A.

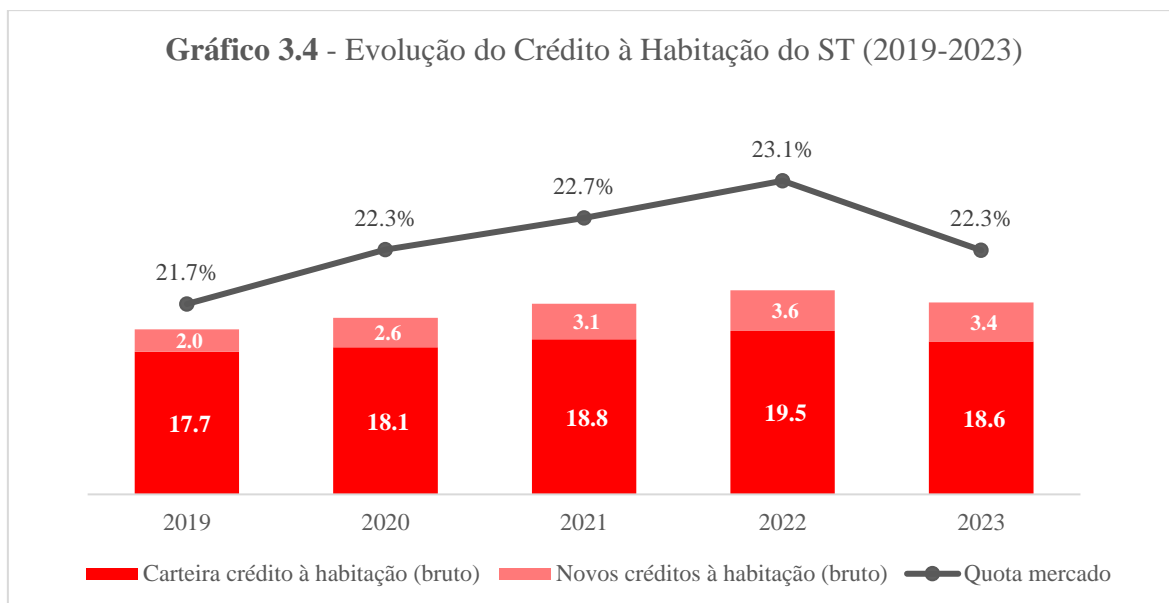
no segmento de crédito à habitação, através das moratórias de crédito. Em 2023, o banco descreveu que foi um ano de mudanças significativas no crédito hipotecário, em particular devido ao cenário do aumento das taxas de juro e das políticas públicas introduzidas pelo Estado, afirmando que se verificou uma grande alteração nos regimes de taxas de juro aplicadas e um crescimento das transferências de crédito entre instituições financeiras. Neste sentido, o ST procurou responder às novas preferências dos particulares, procurando ajustar a sua oferta de crédito ao novo contexto do mercado.

Quanto aos seus resultados, o ST é a segunda entidade em Portugal com maior quota de mercado em relação à sua carteira de crédito total (bruto), tendo obtido uma variação positiva de 10,7 p.p., entre os anos de 2019 e 2023, apurando ainda uma média de 42,9 mil milhões de euros. O seu ativo total líquido apresentou uma média de 57,7 mil milhões de euros nestes cinco anos. O Gráfico 3.3 expõe a composição das rubricas de balanço do Santander Portugal para o período 2019-2023 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas do Santander Portugal (2019-2023)

De 2019 até 2023, os financiamentos habitacionais do Santander Portugal subiu significativamente, apresentando um saldo de 19,7 mil milhões de euros em 2019 e um total 22,0 mil milhões de euros em 2023, representando uma valorização de 12,1%. De seguida, o Gráfico 3.4 destaca a evolução da carteira de crédito imobiliário no período em análise, evidenciando ainda a quota de mercado e a produção anual de empréstimos à habitação (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas do Santander Portugal (2019-2023) e do Banco de Portugal (BPstat – base de dados estatísticos)

Com base no Gráfico 3.4, o Santander Portugal obteve uma expansão relativa à sua quota de mercado entre 2019 e 2022, passando de 21,7% para 23,1%. Contudo, a sua quota de mercado afeta ao crédito hipotecário sofreu um decréscimo de 0,8% no ano de 2023. Em relação à produção de novos empréstimos destinados à compra de imóveis residenciais, totalizou 14,8 mil milhões de euros ao longo destes cinco anos.

- **Banco Comercial Português, S.A.**

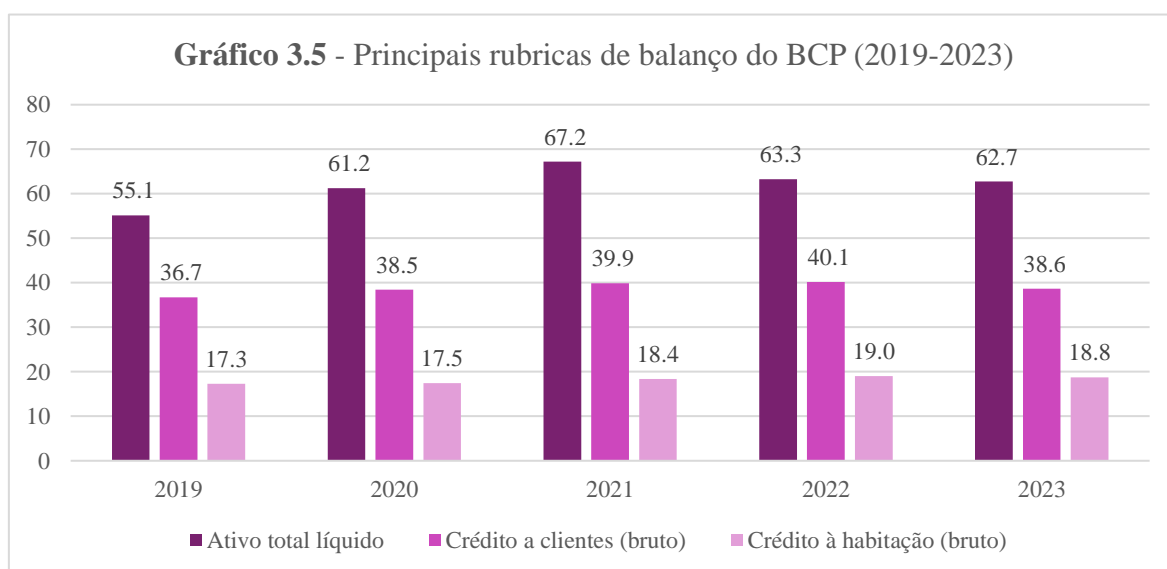
O Banco Comercial Português, S.A. (“BCP” ou “Millennium BCP”), constituído em 17 de junho de 1985, é uma sociedade anónima com direção efetiva em Portugal e é a única entidade abordada neste estudo com cotação na bolsa de valores. É caracterizado como o maior banco privado, tendo em conta o volume de negócios em Portugal, em que a sua principal missão é servir os seus clientes com um serviço de qualidade, tendo como valores, a excelência, a confiança, a ética e a responsabilidade. A sua atuação é dedicada a diversas áreas associadas aos serviços financeiros, tanto no território nacional como a nível internacional, com o objetivo de responder às inúmeras necessidades das pessoas e das instituições (BCP, 2023)<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Relatório e Contas 2023 do Banco Comercial Português, S.A.

Tendo como base os Relatórios e Contas do Millennium BCP, no período 2019-2023, uma das prioridades inseridas no seu plano estratégico consiste em redesenhar a experiência digital dos seus clientes, sobretudo centrada nos dispositivos móveis, com foco no posicionamento para o futuro tecnológico. Neste seguimento, o banco adotou uma estratégia direcionada nas tecnologias de informação, procurando maior segurança na informação com métodos de trabalho mais automatizados. Fruto disto, o BCP conta com um banco, o ActivoBank, destinado para clientes com espírito jovem e utilizadores de novas tecnologias, personalizando o seu atendimento especializado para este nicho de mercado.

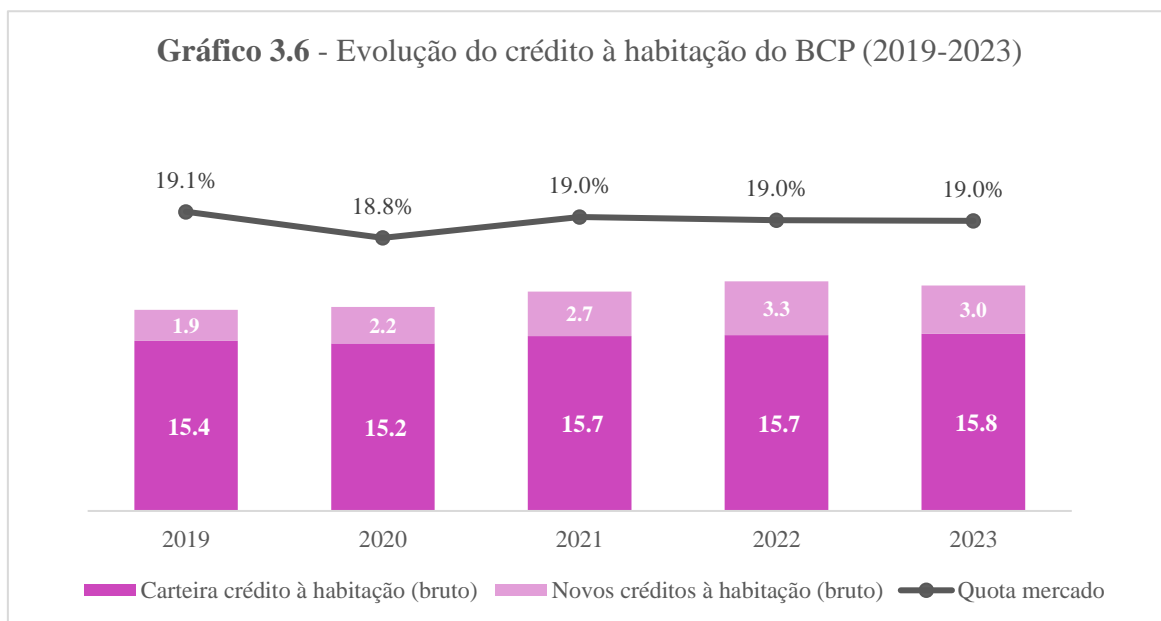
Em relação ao crédito hipotecário, apresentou soluções atrativas nos momentos críticos deste mercado, destacando as campanhas: “Transferências OIC” (para transferências de crédito de outras instituições financeiras), “Solução Troca de Casa” (clientes em processos de mudança de casa) e “Spread Zero” (prestação mais baixa no início do crédito). Deste modo, as medidas implementadas visam estabelecer níveis robustos de rentabilidade e de balanço, gerindo os impactos causados pelos fatores externos, como a pandemia e a política monetária do BCE.

Relativamente aos seus indicadores financeiros relacionados com a atividade prestada em Portugal, o ativo total líquido médio do BCP fixou-se em 61,9 mil milhões de euros entre 2019 e 2023. No que toca à rubrica de crédito a clientes (bruto) teve uma variação positiva durante o período em causa, refletindo uma valorização de 5,2% (36,7 mil milhões de euros em 2019 e 38,6 mil milhões de euros em 2023), tal como demonstra o Gráfico 3.5 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas do BCP (2019-2023)

A evolução do saldo afeto ao crédito à habitação tem sido crescente ao longo destes últimos anos, tendo obtido uma variação absoluta de 1,5 mil milhões de euros (+8,6 p.p.), em que apenas apresentou uma redução anual de 0,2 mil milhões de euros em 2023. De modo a observar com mais detalhe a rubrica do financiamento imobiliário, o Gráfico 3.6 indica o seu comportamento no período 2019-2023 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas do BCP (2019-2023) e do Banco de Portugal (BPstat – base de dados estatísticos)

Com base no Gráfico 3.6, o BCP concedeu um total de 13,1 mil milhões de euros no decurso dos anos em análise, mostrando a mesma tendência que os restantes bancos abordados até ao momento, em que 2022 foi o ano que produziu mais empréstimos imobiliários com um total de 3,3 mil milhões de euros. No que respeita à quota de mercado, o Millennium BCP possui uma quota relativamente constante ao longo destes anos, em que a seu peso no mercado em Portugal variou entre 18,8% e 19,1%.

- **Banco BPI, S.A.**

O Banco BPI, S.A. (“BPI”) é uma sociedade anónima detida pelo Grupo CaixaBank, desde 2018, em que as suas principais atividades comerciais servem três segmentos: particulares, empresas e *Private Banking*. A sua missão pretende contribuir para o bem-estar financeiros dos seus clientes e para o desenvolvimento sustentável de toda a sociedade, baseada na prestação de serviços de excelência para garantir uma melhor experiência por parte dos seus

clientes, assente na confiança e no compromisso social. O BPI é caracterizado como o quarto maior banco comercial a operar em Portugal, numa ótica de volume de negócios gerado pelo crédito, garantias e recursos de clientes (BPI, 2023)<sup>23</sup>.

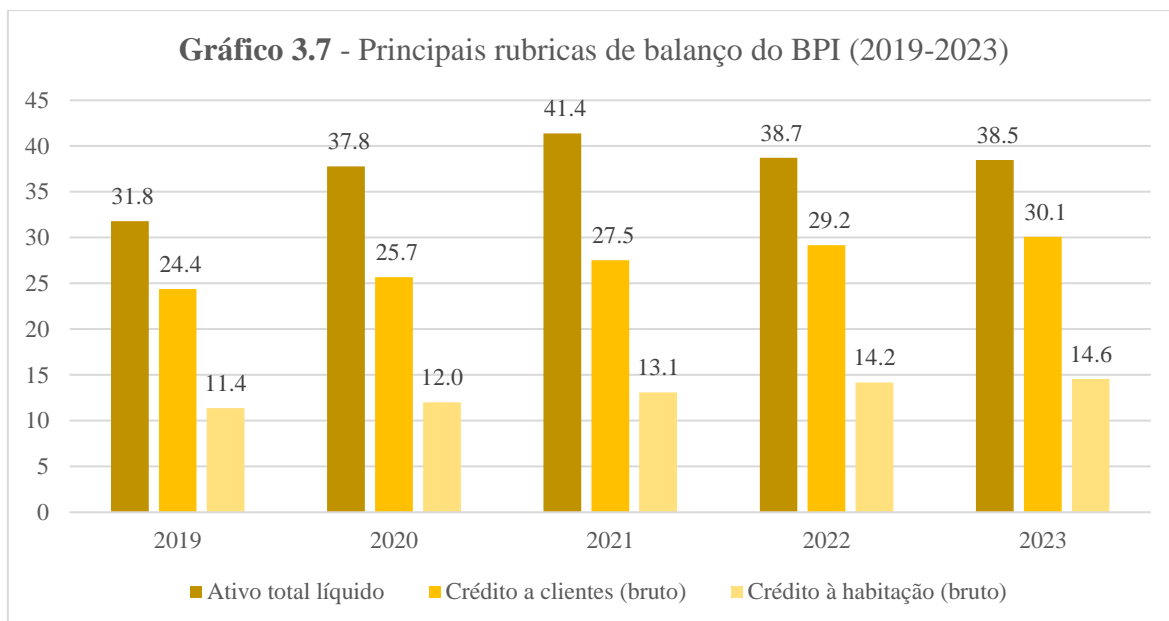
Os Relatórios Anuais de 2019-2023 revelam que o plano estratégico do banco BPI, assim como as outras instituições de crédito abordadas até ao momento, frisa a importância de iniciativas direcionadas para a transformação digital e a inovação. No que toca ao crédito imobiliário, o BPI tem revisto o seu processo de concessão de crédito, com o intuito de agilizar este processo de uma forma digital, como a introdução de um simulador de crédito à habitação nos seus canais digitais (BPI App e BPI Net).

Nos anos mais críticos a nível macroeconómico, o BPI salientou o lançamento das campanhas em torno das transferências de crédito e da modalidade de juro com taxa fixa, porque foram destinadas para apoiar as famílias mais afetadas financeiramente. Neste sentido, o banco reforçou o acompanhamento junto dos seus clientes, de modo a contribuir para o aumento da produção, em alturas mais sensíveis para a população.

Em termos de balanço, o saldo do ativo e do crédito a clientes, obtiveram um acréscimo significativo numa perspetiva proporcional em 2023 face a 2019. Durante estes 5 anos, o ativo total líquido aumentou 6,7 mil milhões de euros, representando uma valorização de 21,0%, e a carteira de crédito a clientes incrementou 5,7 mil milhões de euros (+23,3%). É de frisar ambos os saldos no final de 2023, pois revelam um crescimento acentuado do banco BPI no período 2019-2023. O Gráfico 3.7 identifica os montantes de balanço associados ao ativo, crédito total e crédito habitacional durante o período em análise (expresso em mil milhões de euros):

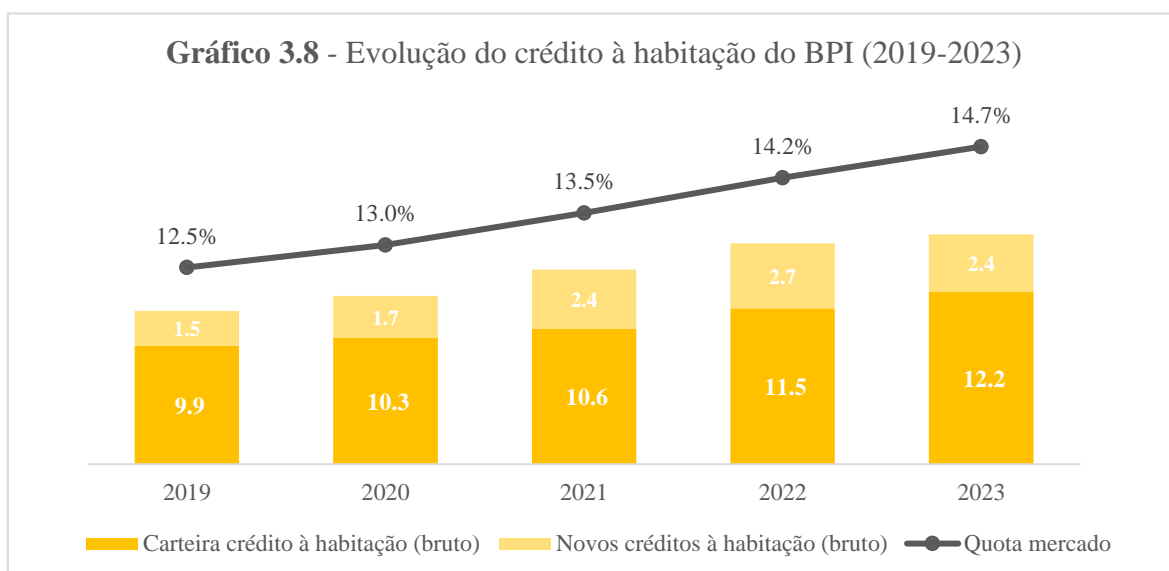
---

<sup>23</sup> Relatório e Contas 2023 do Banco BPI, S.A.



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas do BPI (2019-2023)

A propósito do financiamento habitacional, este intensificou o saldo da sua carteira de empréstimos habitacionais, entre 2019 e 2023, obtendo um crescimento de 3,2 mil milhões de euros, equivalente a uma taxa de crescimento positiva de 28,0%. Este aumento significativo mostra que o BPI tem fixado cada vez mais a sua posição no mercado de crédito à habitação em comparação com os outros bancos intervenientes. Segue o Gráfico 3.8 para detalhar esta tendência da carteira de crédito imobiliário do banco BPI no período 2019-2023 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas do BPI (2019-2023) e do Banco de Portugal (BPstat – base de dados estatísticos)

De acordo com o Gráfico 3.8, a expansão relativa ao saldo de crédito hipotecário teve como consequência um forte impacto na sua quota de mercado, evoluindo de 12,5% em 2019, para 14,7% em 2023. Na contratação de novos créditos à habitação, o banco BPI teve um progresso positivo durante estes anos, produzindo 10,7 mil milhões de euros de empréstimos para a compra de imóveis residenciais. Esta produção intensificou-se a partir de 2021 até 2023, tendo concedido durante esses anos um total de 7,5 mil milhões de euros.

- **Novo Banco, S.A.**

Por último, o Novo Banco, S.A. (“NB” ou “novobanco”), é uma sociedade anónima que integra o Grupo Novo Banco, em que em termos de concessão de crédito habitacional, é o quinto maior banco em Portugal. A sua atividade concentra-se essencialmente no setor bancário português, que nos últimos anos mostrou uma forte aposta no segmento empresarial. Para além das empresas, também disponibiliza serviços aos particulares, mas ao mesmo tempo tem expandindo as suas operações em torno de gestão de ativos. A missão do novobanco visa ser um pilar de confiança para as famílias e empresas em prol do seu desenvolvimento ao longo da sua vida, colocando os seus clientes como a sua prioridade, respeitando valores como: ética, inclusão, transparência, simplicidade e colaboração (NB, 2023)<sup>24</sup>.

Em relação às estratégias implementadas pelo NB, importa frisar que o seu principal mercado é o de empresas e negócios, pois ao longo dos Relatórios de Gestão 2019-2023, destaca o investimento em torno do segmento empresarial, promovendo medidas para reforçar a sua liderança neste setor. Relativamente ao mercado a retalho, o NB, assim como os outros bancos, também apostou em estratégias de desenvolvimento a nível da inovação e da transformação digital, quer pela exigência dos clientes ou pela entrada de novos concorrentes *Fintech*. Para se reforçar no segmento dos particulares, a sua principal estratégia é de apresentar serviços de qualidade e que sejam disponibilizados pelos vários canais de relação com o cliente (“Omnicanal”). No sentido de apoiar na compra de casa, implementou uma nova experiência digital que permite, em primeiro lugar, efetuar simulações inteligentes e analisar documentos pré-crédito, e com o passar do tempo, esta

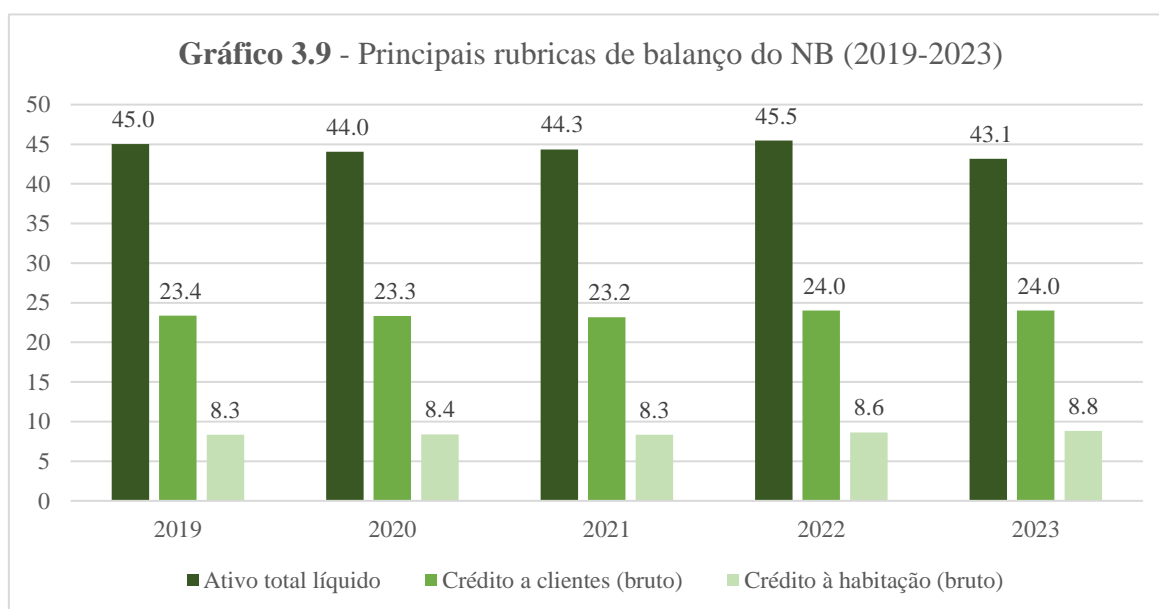
---

<sup>24</sup> Relatório e Contas 2023 do Novo Banco, S.A.

iniciativa possibilitou a realização da hipoteca do imóvel residencial através deste canal tecnológico, tornando o processo mais rápido, simples e sustentável.

Perante as dificuldades sentidas pela COVID-19, o novobanco permaneceu um banco disponível no apoio às famílias mais fragilizadas, reforçando a sua comunicação através destes canais digitais, que na crise pandémica demonstraram-se como imprescindíveis. Posteriormente, com o aumento das taxas de juro a partir de 2022, o novobanco realçou a importância das transferências e das reestruturações de crédito, devido ao facto do deste se ter tornado mais caro.

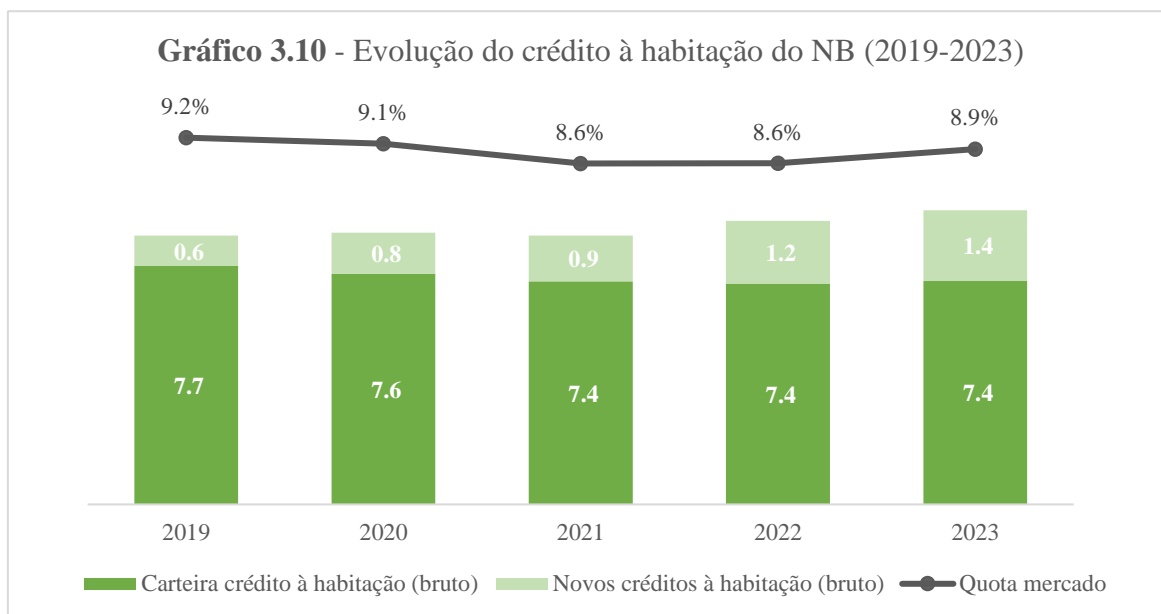
Quanto ao seu balanço individual, o NB obteve uma desvalorização relativa ao seu ativo total líquido de 1,9 mil milhões de euros (-4,2%), no período 2019-2023, observando um ativo total líquido médio de 44,4 mil milhões de euros para o mesmo período. O seu saldo de crédito a clientes (bruto), ao longo dos anos em análise foi mais estável e crescente, com um aumento de 0,6 mil milhões de euros, equivalente a uma valorização de 2,7 p.p. No Gráfico 3.9 é possível identificar as tendências das principais rubricas de balanço do NB entre 2019 e 2023 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado do Relatório e Contas do novobanco (2019-2023)

O comportamento da sua carteira de empréstimos à habitação verificou-se pouco crescente para o período em causa, em que 2019 reportou 8,3 mil milhões de euros e em 2023 totalizou 8,8 mil milhões de euros, resultando em um acréscimo de 0,5 mil milhões de euros. Os

montantes apresentados e a taxa de crescimento de 6,0% indicia o baixo empenho do NB face ao segmento dos particulares, em particular no mercado de crédito à habitação. Para um melhor entendimento, o Gráfico 3.10 descreve o comportamento da carteira de crédito hipotecário, revelando a quota de mercado anual, no período em estudo (expresso em milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado do Relatório e Contas do novobanco (2019-2023) e do Banco de Portugal (BPstat – base de dados estatísticos)

Observando a quota de mercado a nível do crédito habitacional, o NB demonstrou um decréscimo de 0,3 p.p., entre 2019 e 2023, que advém essencialmente do seu fraco desempenho na produção de créditos hipotecários ao longo destes cinco anos (+5,0 mil milhões de euros).

### 3.3 Análise comparativa e a concentração bancária

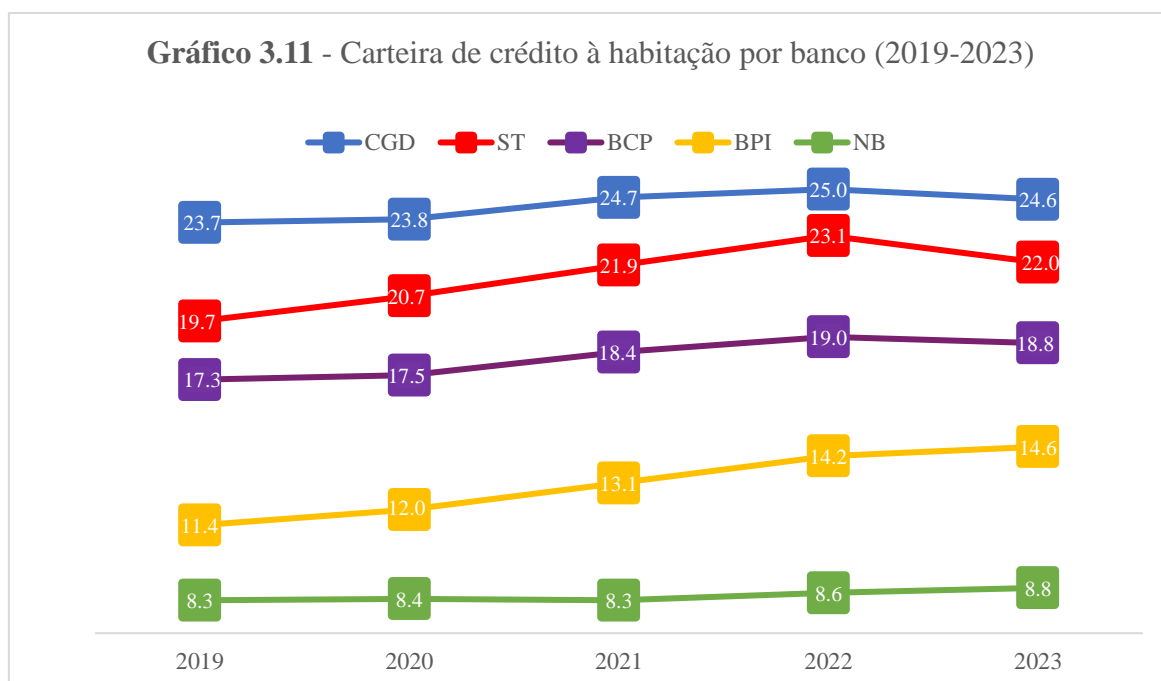
Após uma breve análise individual de todas as instituições financeiras envolvidas, segue-se uma análise comparativa entre elas de modo a verificar potenciais tendências padronizadas e, posteriormente, a influência total que estes *players* têm no mercado nacional, cujo objetivo prende-se em estudar o impacto coletivo que estes exercem sobre o sistema financeiro português.

Conforme visto nos indicadores financeiros de cada um, estes bancos apresentam uma quota de mercado muito representativa na concessão de crédito à habitação, quer isto dizer que, ao avaliar a sua contribuição conjunta no saldo total de empréstimos destinados à habitação, certamente confirmar-se-á a premissa relacionada com a concentração bancária excessiva nos maiores bancos portugueses, que se torna deveras preocupante pela elevada exposição que estas instituições têm ao segmento imobiliário.

### 3.3.1 Comparação dos principais indicadores

Neste ponto, realiza-se uma análise comparativa dos indicadores financeiros no contexto dos empréstimos à habitação, com a finalidade de comparar a importância e a evolução que este tipo de crédito representa para cada um destes bancos a serem estudados.

Numa primeira instância, tendo como base os saldos da carteira de crédito habitacional apresentados anteriormente no balanço individual para cada instituição financeira, reúne-se a informação num só gráfico, de forma a compreender a posição das carteiras destes agentes económicos e observar eventuais padrões, no período entre 2019 e 2023 (expresso em mil milhões de euros):



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas de cada instituição financeira (2019-2023)

Segundo o Gráfico 3.11, destaca-se, em primeiro lugar, que todos os bancos têm vindo a acumular mais saldo na sua carteira de crédito habitacional durante estes anos. Ao analisar a variação do saldo coletivo destes bancos, entre 2019 e 2023, é possível concluir que houve uma expansão de 8,5 mil milhões de euros, equivalente a uma taxa de crescimento de 10,6% em 2023, face ao ano de 2019.

De salientar o facto de que os três bancos com maior representatividade (CGD, ST e BCP) apresentaram uma pequena redução na sua carteira no final de 2023, justificado em grande medida pela subida generalizada das taxas de juro, fruto da política monetária do BCE após a pandemia de COVID-19, e pelas políticas públicas destinadas à habitação, como o caso das moratórias. Adicionalmente, o banco BPI é o que mais se destaca ao longo do período em análise, pois foi a instituição financeira que mais expandiu o saldo dos empréstimos à habitação, com um aumento de 3,2 mil milhões de euros entre 2019 e 2023, correspondente a uma valorização de 28,0%. Por outro lado, o novobanco mostrou-se o menos proativo, com apenas um aumento de 0,5 mil milhões de euros (+6,0%), evidenciando mais uma vez o seu limitado interesse no setor a retalho, comparativamente com os seus concorrentes diretos.

Visto que as variações do saldo em balanço têm em conta outras componentes que reduzem o saldo em carteira, como por exemplo, as amortizações de capital pelos devedores, é relevante analisar a direção da produção de novos empréstimos habitacionais. A Tabela 3.1 demonstra a concessão de novos créditos habitacionais para cada instituição e para cada ano de atividade, assim como o totalizador para ambas as variáveis (expresso em mil milhões de euros):

**Tabela 3.1** – Produção de novos créditos habitacionais por banco (2019-2023)

<b>Banco</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Total</b>
<b>CGD</b>	2,1	2,3	3,4	3,1	2,9	<b>13,8</b>
<b>ST</b>	2,0	2,6	3,1	3,6	3,4	<b>14,8</b>
<b>BCP</b>	1,9	2,2	2,7	3,3	3,0	<b>13,1</b>
<b>BPI</b>	1,5	1,7	2,4	2,7	2,4	<b>10,7</b>
<b>NB</b>	0,6	0,8	0,9	1,2	1,4	<b>5,0</b>
<b>Total</b>	<b>8,0</b>	<b>9,7</b>	<b>12,6</b>	<b>14,0</b>	<b>13,1</b>	<b>57,4</b>

**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas de cada instituição financeira (2019-2023)

Em primeiro lugar, é de se notar que a Caixa, apesar da sua superioridade no mercado a retalho, não foi o banco que mais contratualizou crédito à habitação no período 2019-2023,

tendo sido ultrapassado pelo Santander Portugal. A CGD concedeu um total de 13,8 mil milhões de euros, enquanto o ST totalizou 14,8 mil milhões de euros. Por outro lado, o novobanco teve a produção mais baixa com apenas 5,0 mil milhões de euros, representando apenas uma proporção de 8,6% face ao valor total contratualizado por estas instituições de crédito ao longo destes cinco anos.

De modo geral, estes dados da produção salientam o facto de que apesar dos constrangimentos causados pela pandemia, a concessão de novos créditos habitacionais aumentou ao longo dos anos. Em 2020, que foi o ano que surgiu o primeiro caso de COVID-19 em Portugal, foram concedidos mais 1,7 mil milhões de euros de crédito habitacional face a 2019, equivalente a uma taxa de crescimento de 21,3%. Durante 2021 a expansão ainda foi mais evidente, em que foram contratualizados mais 2,8 mil milhões de euros de novos empréstimos à habitação em relação a 2020, evidenciando uma taxa de variação homóloga de 29,2%. Estes aumentos estão diretamente relacionados com o crédito mais barato e acessível, visto que as medidas monetárias implementadas pelo BCE colocaram as taxas de juro em patamares baixos (conforme observado no Gráfico 2.5), e que o rendimento disponível dos agregados familiares não foi linearmente afetado pela pandemia. Porém, nos anos seguintes a tendência começou a mudar, em 2022 foram concedidos mais 1,4 mil milhões de euros de novos créditos em relação ao ano anterior (+7,0%), e em 2023 acabou mesmo por refletir uma retração comparativamente ao ano anterior, com uma variação absoluta homóloga de -0,9 mil milhões de euros, representando uma variação relativa negativa de 6,3%. Esta mudança de comportamento é justificado pelo início do aumento das taxas de juro em 2022, que tornou o crédito mais caro e fez diminuir a procura de novos contratantes.

De forma a apurar a exposição e a dependência que estas instituições financeiras têm ao financiamento habitacional, na Tabela 3.2 é demonstrado o peso que o crédito à habitação (bruto) simboliza para o ativo total líquido e para o crédito a clientes (bruto) de cada uma das instituições financeiras em questão, entre 2019 e 2023:

**Tabela 3.2 – Peso do crédito à habitação por banco (2019-2023)**

<b>Banco</b>	<b>Rubrica</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Média</b>
<b>CGD</b>	Ativo Total	29,8%	27,8%	25,6%	27,6%	27,7%	27,7%
	Crédito Total	54,7%	54,7%	54,9%	54,9%	54,2%	54,7%
<b>ST</b>	Ativo Total	35,0%	35,4%	36,4%	39,1%	40,4%	37,3%
	Crédito Total	48,8%	48,4%	50,5%	53,4%	49,4%	50,1%
<b>BCP</b>	Ativo Total	31,3%	28,5%	27,4%	30,0%	29,9%	29,4%
	Crédito Total	47,1%	45,4%	46,1%	47,4%	48,6%	46,9%
<b>BPI</b>	Ativo Total	35,8%	31,8%	31,6%	36,6%	37,8%	34,7%
	Crédito Total	46,7%	46,7%	47,5%	48,6%	48,4%	47,6%
<b>NB</b>	Ativo Total	18,5%	19,1%	18,8%	19,0%	20,5%	19,2%
	Crédito Total	35,7%	36,0%	36,0%	35,9%	36,8%	36,1%

**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas de cada instituição financeira (2019-2023)

Olhando para a percentagem do lado do ativo total líquido, pode-se afirmar que as instituições financeiras analisadas apresentam uma grande exposição ao crédito à habitação, pela proporção que este representa para o ativo total de cada banco. Nos valores médios identificados, o peso dos empréstimos para a compra de uma casa representam entre 19,2% e 37,3% do valor total do ativo de cada instituição financeira. Em termos comparativos, o Santander Portugal é banco que o crédito à habitação mais contribui para o saldo do seu ativo, apresentando uma proporção média de 37,3% no período 2019-2023. Por outro lado, o novobanco é o que revela um peso médio menor ao longo dos anos em análise (19,2%), fundamentado essencialmente pelo seu foco primário no segmento empresarial.

Quanto à relevância dos empréstimos à habitação face à carteira de crédito total, é notável que todos eles, à exceção do novobanco que a sua percentagem média é bastante menor face aos restantes (36,1%), apresentam uma grande dependência a esta modalidade e crédito. A CGD sendo líder de mercado a retalho, em que está incluído o crédito à habitação, é a instituição financeira que o financiamento habitacional mais contribui para a sua carteira de crédito (média de 54,7% ao longo destes cinco anos), mas ao mesmo tempo é o banco com maior crédito a clientes (vide Gráfico 3.1). O ST também revela uma elevada necessidade do crédito habitacional com uma proporção média de 50,1% entre 2019 e 2023.

### 3.3.2 Impacto nacional proveniente da concentração bancária

Depois de uma breve comparação de dados entre as instituições financeiras em estudo, segue uma análise para medir o verdadeiro impacto e a representatividade que estas instituições de crédito têm a nível nacional. Esta secção tem como objetivo avaliar a problemática da concentração bancária, ou seja, entender o quanto estes cinco bancos nacionais influenciam o mercado de habitação em Portugal.

Para estudar a contração do mercado de crédito à habitação em Portugal com base na representatividade dos cinco maiores bancos portugueses, será utilizado o indicador: Rácio de Concentração ( $C_k$ ). Este indicador foi abordado nos trabalhos de Matias (2002), Costa (2014) e Soares, Ferreiro e Lindoso (2024).

O rácio de concentração ( $CK_{j,t}$ ) caracteriza-se como o índice geralmente mais requisitado para a investigação em torno da concentração de mercado. Este rácio é definido da seguinte forma:

$$CK_{j,t} = \sum_{i=1}^{K_{t,j}} s_{i,j,t}$$

em que  $K_{j,t}$  representa o número das maiores empresas a serem estudadas num determinado setor  $j$ , no ano  $t$ , e  $s_{i,j,t}$  representa a quota de mercado da empresa  $i$ , no mercado  $j$ , no ano  $t$ . Neste sentido, o  $CK_{j,t}$  é a soma das quotas de mercado dos  $K$  maiores bancos, que varia entre 0 e 1, sendo que 1 revela um mercado monopólio ou oligopólio.

Primeiramente, de modo a introduzir o impacto a nível nacional, é necessário relembrar as operações efetuadas em território nacional. Na Tabela 3.3 é identificado o saldo dos empréstimos à habitação em Portugal e o montante de novos créditos imobiliários residenciais concedidos, entre 2019 e 2023 (expresso em mil milhões de euros):

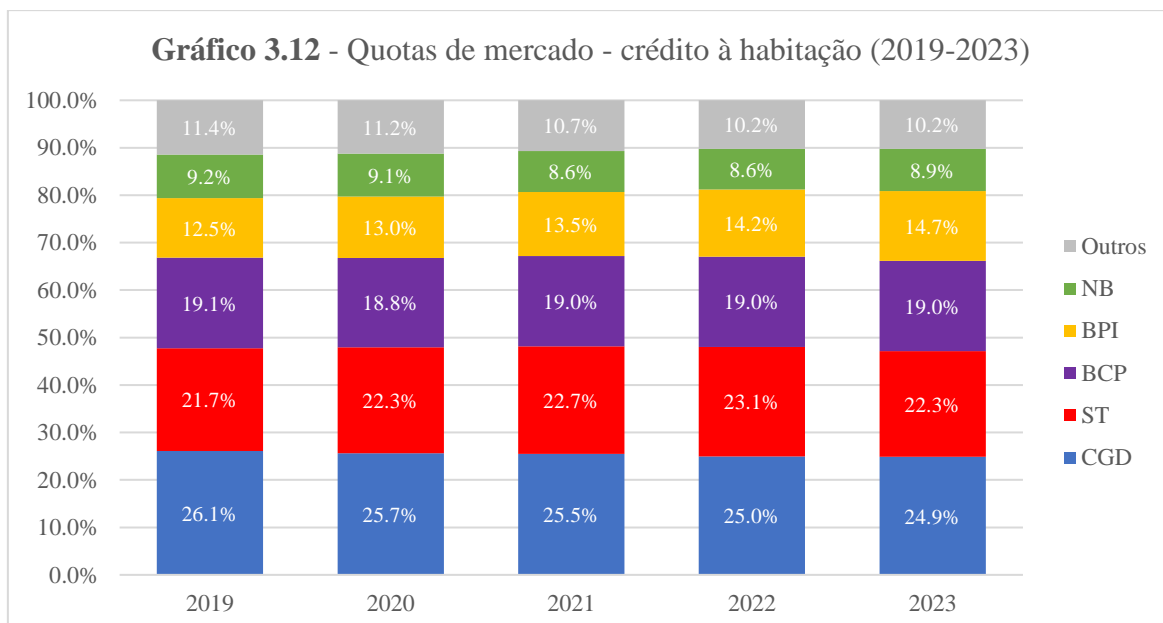
**Tabela 3.3** – Empréstimos à habitação em Portugal (2019-2023)

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Saldo final</b>	90,7	92,7	96,7	100,2	98,9
<b>Produção novos créditos</b>	10,6	11,4	15,3	16,2	21,7

**Fonte:** Adaptado do Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos) e PORDATA

A Tabela 3.3 mostra que o saldo dos empréstimos à habitação em Portugal têm apresentado uma variação crescente ao longo dos anos, à exceção do ano de 2023 que evidenciou uma redução de 1,3 mil milhões de euros, representando uma desvalorização de 1,3%. Quanto à produção de novos créditos, este indicador revela uma expansão significativa, pois concedeu-se mais créditos habitacionais no decorrer dos anos. Em 2019 a produção de novos empréstimos habitacionais totalizou 10,6 mil milhões de euros, e em 2023 foram concedidos 21,7 mil milhões de euros, correspondente a uma valorização de 104,0% entre os cinco anos. Estes dados salientam mais uma vez que os impactos causados pela pandemia, as medidas adotadas pelo Estado e a política monetária do BCE, contribuíram para a captação de novas oportunidades de crédito de imóveis residenciais.

De seguida, conforme observado anteriormente, os balanços individuais de cada instituição financeira já exprimiram o grande posicionamento por parte destes *players* no mercado financeiro português. Contudo, para complementar a investigação nesse sentido e demonstrar efetivamente o quão pesam estes bancos no mercado nacional, o Gráfico 3.12 remete a divisão das quotas de mercado relativas ao mercado de crédito à habitação em Portugal para o período 2019-2023:



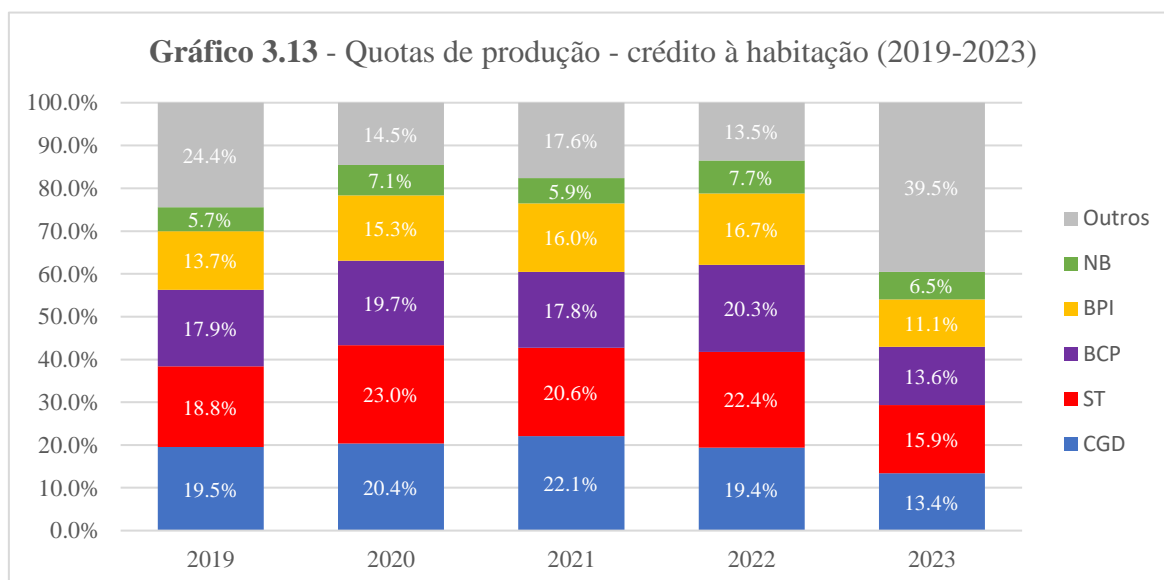
**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas de cada instituição financeira e Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos)

É claramente visível esta premissa da concentração bancária, no mercado de crédito à habitação, pois os cinco maiores bancos portugueses possuem uma quota de mercado sobre o crédito imobiliário extremamente elevada. Analisando de forma individual, a CGD, conforme já identificado, é a instituição de crédito líder do mercado, apresentando um intervalo relativo à quota de mercado de 24,9% a 26,1%, durante 2019-2023. Contudo, também é importante frisar que a sua relevância tem se demonstrado decrescente ao longo destes anos. Já o ST, segue como o segundo maior banco a nível nacional no que diz respeito ao crédito de imóveis residenciais, com a quota de mercado a variar entre 21,7% até 23,1%. De seguida, tem-se o BCP que foi a instituição financeira mais equilibrada no seu relevo a nível nacional, pois demonstrou poucas oscilações, revelando uma média de 19,0% no período em análise. Sendo o banco que mais expandiu a sua carteira de crédito habitacionais, o BPI obteve uma variação crescente e contínua no seu peso de mercado, passando de 12,5% em 2019 para 14,7% em 2023. Por último, o NB é último classificado, dos bancos abordados, porque verificou uma quota de mercado média ao longo dos anos de 8,9%.

Tendo como foco o impacto que estes bancos apresentam a nível nacional, i.e., utilizando a métrica do  $CK_{j,t}$ , constata-se que o somatório das quotas de mercado evidenciam uma grande maioria da oferta de crédito à habitação em Portugal proveniente destes *players*. Em termos de quota de mercado, o top 5 dos bancos com maior representatividade em Portugal, têm um

relevo muito expressivo no mercado nacional. Em 2019, o  $C5_{j,t}$  representavam 88,6% do mercado de crédito habitacional português, em que a sua relevância expandiu de forma contínua até 2023, atingindo a marca dos 89,8%. Isto demonstra que a tendência da concentração bancária afeta ao financiamento habitacional tem vindo a aumentar, pois o posicionamento destes bancos no sistema financeiro português cresceu no período 2019-2023. Estes rácios demonstram a extrema concentração bancária que existe no setor de crédito em Portugal, revelando a centralização existente neste mercado.

Visto que a carteira de crédito hipotecário é condicionado por diversas componentes, torna-se imprescindível complementar esta análise com a quota de produção de novos créditos imobiliários, aplicando o rácio de concentração ( $C_k$ ), com o intuito de investigar se a tendência se mantém numa ótica de produção anual:



**Fonte:** Adaptado dos Relatórios e Contas de cada instituição financeira e Banco de Portugal (BPstat - base de dados estatísticos)

O Gráfico 3.13 revela que este padrão relativo à concentração bancária não é claro, caso se fixe apenas no saldo final do crédito habitacional em Portugal. Verificando as quotas de produção apresentadas, é notável que a proporção dos cinco maiores bancos, a nível de novos créditos habitacionais, revelou algumas oscilações ao longo do período em análise. Em 2019 foram concedidos 10,6 mil milhões de euros de novos créditos habitacionais, sendo que o  $C5_{j,t}$  fixou-se em 75,6%. No ano seguinte, este rácio aumentou para 85,5%, tendo retraído para 82,4% no final de 2021. Em 2022, o  $C5_{j,t}$  relativo às quotas de produção atingiu o

máximo de 86,5% no período em análise, mas por outro lado, apresentou o mínimo de 60,5% em 2023.

Em suma, com base nos valores apurados aplicando o rácio de concentração sobre as quotas de mercado, em termos de saldo final na carteira, pode-se concluir que os cinco maiores bancos a atuar em Portugal, representaram 89,3% em termos médios no período 2019-2023, demonstrando a elevada dependência do sistema bancário português nestes *players*. Todavia, as quotas de mercado afetas à nova produção anual, revelam que esta elevada concentração no mercado de crédito imobiliário apenas se realçou nos anos de maior incerteza devido à pandemia da COVID-19 (2020-2022), em que o rácio oscilou entre 82,4% e 86,5%, porque tanto no ano de 2019, como em 2023, o  $C5_{j,t}$  fixou-se em 75,6% e 60,5%, respetivamente. Estes dados podem dar indícios de uma mudança de tendência quanto à problemática da concentração bancária, que consoante o regulador bancário português, pode-se tornar num elevado risco sistémico para a banca em Portugal.

#### 4. Conclusões, limitações e investigação futura

O presente estudo teve como objetivo investigar o papel do crédito à habitação na economia portuguesa, com base na sua evolução histórica e na dinâmica relacionada com a concentração bancária neste segmento, recorrendo a dados relativos aos cinco bancos com maior representatividade no sistema bancário em Portugal, durante o período 2019-2023.

Numa primeira instância, a análise histórica demonstrou que o crédito habitacional é o maior contribuinte para o endividamento das famílias e que este é condicionado por certos indicadores económicos e pelas políticas públicas destinadas à habitação.

Através da análise descritiva do balanço de cada um dos bancos em questão, constatou-se que o crédito imobiliário tem um relevo substancial nos seus ativos totais e que representam na sua maioria a maior parcela das suas carteiras de crédito a clientes, evidenciando a extrema importância desta modalidade de crédito no setor bancário.

No decurso dos anos, verificou-se que fatores como as alterações das taxas de juro e os impactos da crise pandémica influenciaram as políticas públicas destinadas ao mercado de crédito à habitação, em que cada banco teve de adotar as suas próprias medidas de modo a mitigar os riscos inerentes e adaptar-se à nova realidade.

Em relação à análise comparativa desta investigação e o impacto proveniente da concentração bancária, baseado no Rácio de Concentração ( $C_k$ ) para as cinco maiores instituições financeiras a atuar em Portugal, confirmou-se que o mercado de crédito para a aquisição de imóveis residenciais é maioritariamente dominado por este número reduzido de bancos, demonstrando assim divergências na competitividade do setor. Para além disso, a extrema exposição ao crédito imobiliário pode originar um risco sistémico na banca (caso se observe uma correção acentuada no preço das habitações), principalmente quando esse risco está centralizado nos maiores *players* deste mercado.

Os resultados obtidos e as informações recolhidas na literatura existente mostram que uma maior diversificação neste mercado poderia beneficiar o mercado e os consumidores, ao incentivar condições de crédito mais competitivas. Para os reguladores, esta concentração representa um desafio contínuo que carece de ser supervisionado, exigindo mais políticas que promovam maior equilíbrio na acessibilidade ao crédito à habitação.

Ao longo da elaboração desta dissertação, a recolha de dados relativos às instituições financeiras encontrou alguns obstáculos, pois nem todas disponibilizam a informação de forma clara e objetiva, dificultando assim a concretização de estudos que pretendem apresentar dados homogéneos e comparáveis entre entidades do mesmo setor.

Estudos futuros poderiam avaliar o impacto das políticas destinadas ao apoio ao crédito, principalmente em tempos de crise, assim como, aprofundar os impactos sentidos nos diferentes grupos socioeconómicos. Adicionalmente, uma análise com um período mais longo poderia ajudar na observação de diferentes tendências que escapam ao período de cinco anos aqui considerado.

Quanto às previsões futuras, em primeiro lugar, é necessário que exista uma monitorização contínua por parte da autoridade de supervisão em Portugal em torno da elevada exposição por estas instituições financeiras com o objetivo de mitigar o risco sistémico associado. Posteriormente, com base nos dados da concentração dos novos créditos e tendo em conta que as taxas de juro estão a começar a baixar nos dias de hoje, prevê-se que no curto prazo possa haver alguma tendência em diversificar o mercado de crédito à habitação por outras instituições de crédito, que certamente irão apresentar condições mais favoráveis de modo a concorrerem com os grandes *players*. Contudo, numa ótica de longo prazo, o rácio de concentração dos empréstimos à habitação deverá manter-se, pelo facto de os maiores bancos portugueses transmitirem maior confiança aos consumidores, principalmente em alturas de incerteza económica.

## 5. Referências bibliográficas

Altavilla, C., Bouchinha, M., & Peydró, J. L. (2018). Monetary policy and bank profitability in a low-interest rate environment. *Economic Policy*, 33(96), 531-586.

Alves, M. (2023). *Como ter Crédito Habitação aprovado e quais as fases?* Disponível em <https://www.comparaja.pt/blog/fases-aprovacao-credito-para-comprar-casa> (Consultado 13-07-2024).

Amador, J., & Nagengast, A. J. (2016). The Effect of bank shocks on firm-level and aggregate investment. *ECB Working Paper*, 1914, 1-43.

Antunes, G., & Seixas, J. (2022). Impactos da pandemia na evolução do acesso à habitação na Área Metropolitana de Lisboa. *Cidades. Comunidades e Territórios*, 45, 55-79.

Aragão, P. (2022). Está Portugal perante uma bolha especulativa imobiliária? *Revista Técnica de Tendências em Comunicação Empresarial*, 2, 1-5.

Associação Mutualista Montepio (2023). *Comissões no crédito à habitação: saiba quais tem de pagar*. Disponível em <https://www.montepio.org/ei/pessoal/credito/vai-pedir-credito-a-habitacao-estas-sao-as-comissoes-a-pagar/> (Consultado em 08-07-2024).

Banco Central Europeu – Informação estatística. Disponível em <https://www.ecb.europa.eu/stats/html/index.pt.html>.

Banco Central Europeu (2016). *O que são “taxas de juro” e qual é a diferença entre taxas de juro nominais e reais?* Disponível em [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/nominal\\_and\\_real\\_interest\\_rates.pt.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/nominal_and_real_interest_rates.pt.html) (Consultado 07-07-2024).

Banco Comercial Português, S.A. (2019-2023). *Relatório e Contas*. Disponível em <https://ind.millenniumbcp.pt/pt/Institucional/investidores/Pages/RelatorioContas.aspx>.

BPstat - base de dados estatísticos do Banco de Portugal. Disponível em <https://bpstat.bportugal.pt/>.

Banco de Portugal (2019). *Existem diferentes tipos de taxas de juro?* Disponível em <https://bpstat.bportugal.pt/conteudos/sabia-que/1382> (Consultado 07-07-2024).

Banco de Portugal (2020). *Relatório de Estabilidade Financeira*, junho de 2020. Lisboa: Banco de Portugal.

Banco de Portugal (2021). *Relatório de Estabilidade Financeira*, junho de 2021. Lisboa: Banco de Portugal.

Banco de Portugal (2023). *Relatório de Estabilidade Financeira*, novembro de 2023. Lisboa: Banco de Portugal.

Banco de Portugal (2024a). *O que são e tipos de crédito*. Disponível em <https://cliente bancario.bportugal.pt/pt-pt/o-que-sao-e-tipos-de-credito> (Consultado 07-07-2024).

Banco de Portugal (2024b). *Garantias*. Disponível em <https://cliente bancario.bportugal.pt/pt-pt/garantias> (Consultado 10-07-2024).

Banco BPI, S.A. (2019-2023). *Relatório e Contas*. Disponível em <https://www.bancobpi.pt/grupo-bpi/informacao-financeira/relatorios-contas>.

Cabrita, A. (2019). *Crédito Habitação: Quais as fases do processo de crédito habitação?* Disponível em: <https://www.doutorfinancas.pt/creditos/credito-habitacao/credito-habitacao-quais-as-fases-de-aprovacao-do-processo/> (Consultado em 14-01-2024).

Caixa Geral de Depósitos, S.A. (2019-2023). *Relatório de Gestão e Contas*. Disponível em: <https://www.cgd.pt/Investor-Relations/Informacao-Financeira/CGD/Relatorios-Contas/Pages/Relatorios-Contas-CGD.aspx>.

Cardoso, F. D. (2019). Acessibilidade económica ao arrendamento em Portugal – Uma aplicação da abordagem do rendimento residual. *Cidades. Comunidades e Territórios*, 39, 1-21.

Cocola-Gant, A. (2020). Apartamentos turísticos, COVID-19 e capitalismo de plataformas. *Finisterra*, 55(115), 211-216.

Costa, S. & Farinha, L. (2011). O comportamento dos bancos domésticos e não domésticos na concessão de crédito à habitação: uma análise com base de dados microeconómicos. *Relatório de Estabilidade Financeira (Banco de Portugal)*, novembro de 2011, 173-190.

Costa, S. D. (2014). *Concentração bancária em Portugal – Uma análise de performance do sector bancário*. (Dissertação, Faculdade de Economia, Coimbra, Portugal). Disponível em: <https://estudogeral.uc.pt/handle/10316/27297>.

Costa, D. (2022). *Crédito Habitação: definição e elementos-chave*. Disponível em <https://www.rankia.pt/credito-habitacao/credito-habitacao-definicao-e-elementos-chave> (Consultado em 14/01/2024).

Decreto de Aprovação da Constituição. *D.R. Série I*. 86 (10-04-1976) 738-775.

Decreto do Presidente da República n.º 14-A/2020. *D.R. Série I*. 55 (18-03-2020) 2-4.

Decreto-Lei n.º 515/1977. *D.R. Série I-A*. 287 (14-12-1977) 2927-2929.

Decreto-Lei n.º 435/1980. *D.R. Série I-A*. 228 (02-10-1980) 3093-3096.

Decreto-Lei n.º 459/1983. *D.R. Série I-A*. 300 (30-12-1983) 6-10.

Decreto-Lei n.º 328-B/1986. *D.R. Série I-A*. 225 (30-09-1986) 19-24.

Decreto-Lei n.º 349/1998. *D.R. Série I-A*. 261 (11-11-1998) 6135-6141.

Decreto-Lei n.º 305/2003. *D.R. Série I-A*. 283 (09-12-2003) 8294-8294.

Decreto-Lei n.º 74-A/2017. *D.R. Série I*. 120 (23-06-2017) 2-23.

Decreto-Lei n.º 68/2019. *D.R. Série I*. 98 (22-05-2019) 2546-2553.

Decreto-Lei n.º 10-J/2020. *D.R. Série I*. 61 (26-03-2020).

Garriga, C., Kydland, F. E., & Šustek, R. (2017). Mortgages and Monetary Policy. *The Review of Financial Studies*, 30(10), 3337-3375.

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

Lei n.º 6/2006. *D.R. Série I-A*. 41 (27-02-2006) 1558-1587.

Lei n.º 23/2007. *D.R. Série I*. 127 (04-07-2007) 4290-4330.

Lei n.º 31/2012. *D.R. Série I*. 157 (14-08-2012) 4411-4452.

Lei n.º 59/2012. *D.R. Série I*. 217 (09-11-2012) 6481-6490.

Lei n.º 57/2020. *D.R.* 168 (28-08-2020) 2-7.

Leitão, L. M. (2015). O impacto da crise financeira no regime do crédito à habitação. *Revista Julgar*, 25, 49-63.

Lourenço, R. F., & Rodrigues, P. M. M. (2017). Preços da habitação em Portugal – uma análise pós-crise. *Revista de Estudos Económicos (Banco de Portugal)*, outubro de 2017, 46-62.

Marques, M. M. L. & Frade, C. (2000). O endividamento dos consumidores em Portugal: questões principais (14ª edição). *O endividamento dos consumidores* (13-25). Coimbra: Almedina.

Marques, R. A. (2016). Habitação em Portugal: Mercantilização e Políticas Públicas. *IX Congresso Português de Sociologia – Portugal, território de territórios* (1-15), FEUALG, julho de 2016, Algarve.

Matias, M. N. (2002). A concorrência no mercado de crédito à habitação em Portugal. *Revista Portuguesa de Marketing*, 12(05), 1-16.

Miguel, A. C. F. S. (2015). *O crédito à habitação: uma evidência empírica em Portugal* (Dissertação, Instituto Superior de Contabilidade e Administração de Lisboa, Lisboa, Portugal). Disponível em: <https://repositorio.ipl.pt/handle/10400.21/4610>.

Neves, V. (2000). Crédito à habitação: será o endividamento dos portugueses excessivo? (14ª edição). *O endividamento dos consumidores* (85-112). Coimbra: Almedina.

Novo Banco, S.A. (2019-2023). *Relatório e Contas*. Disponível em <https://www.novobanco.pt/grupo-novobanco/investidores/divulgacoes-financeiras>.

Pavel, F., & Romeiro, P. (2022). Arrendamento de curta duração, políticas públicas e COVID-19 em Portugal. *Cidades. Comunidades e Territórios*, 45, 17-38.

PORDATA – Base de Dados Portugal Contemporâneo (estatísticas). Disponível em: <https://www.pordata.pt/Home>.

Portal Diplomático – Vistos (Ministério dos Negócios Estrangeiros). *ARI – Autorização de Residência para Atividade de Investimento*. Disponível em <https://vistos.mne.gov.pt/pt/ari-autorizacao-de-residencia-para-atividade-de-investimento#legisla%C3%A7%C3%A3o-aplic%C3%A1vel> (Consultado em 29-09-2024).

Rodrigues, P. M. M., Gonçalves, D., Castro, E. A., Duarte, J. B., Marques, J. L., Santos, J. P., Aguiar-Conraria, L., Soares, M. J., Batista, P., Brinca, P., Huget, R., Lourenço, R. F., Peralta, S., Barros, V. G., & Reis, V. (2022). O mercado Imobiliário em Portugal. *Resumos da Fundação, 15*. Lisboa: Fundação Francisco Manuel dos Santos e os autores.

Santander Totta, S.G.P.S., S.A. (2019-2023). *Relatório e Contas*. Disponível em <https://www.santander.pt/institucional/investor-relations/santander-totta-sgps/relatorios-e-contas>.

Santos, A. C., Reis, J., Teles, N., Mendes, L., Carmo, A., Malheiros, J., Gago, A., Cocola-Gant, A., Ferreira, J. P., Silva, N. B., Costa, J. F., Ribeiro, R., Silva, R., Castela, T., & Serra, N. (2019). *A nova questão da habitação em Portugal – Uma abordagem de economia política* (1ª edição). Coimbra: Conjuntura Actual Editora.

Silva, E. V. (2021). *O impacto da COVID-19 nos créditos dos consumidores em Portugal*. (Dissertação, Instituto Superior de Administração e Gestão, Porto, Portugal). Disponível em: <https://comum.rcaap.pt/handle/10400.26/37562>.

Soares, A. C., Ferreira, T., & Lindoso, I. (2024). Evolução da concentração de mercado no período da pandemia de COVID-19. *Revista de Estudos Económicos (Banco de Portugal), 10*(1), 29-53.

Sousa, C. C. S. (2014). *Rendibilidade bancária em tempos de crise* (Dissertação, Escola de Economia e Gestão, Minho, Portugal). Disponível em: <https://repositorium.sdum.uminho.pt/handle/1822/29355>

Travasso, N., Oro, A. V., Almeida, M. R., & Ribeiro, L. S. (2020). Acesso ao mercado de arrendamento em Portugal – Um retrato a partir do Programa de Arrendamento Acessível. *Finisterra, 55*(114), 105-126.