

MERCADOS

LEGISLATIVAS 2024

Medidas da AD e PS para crédito deixam risco do lado do Estado

PS e AD desenham propostas para ajudar no crédito da casa, mas garantem que têm de ser impostos limites de acesso. Para os bancos, o risco ficaria limitado, passando para o lado do Estado.

LEONOR MATEUS FERREIRA
leonorferreira@negocios.pt
FILOMENA LANÇA
flanca@negocios.pt

Os apoios propostos pelo PS e pela Aliança Democrática (AD) para quem quer comprar casa ainda estão a ser desenhados, mas poderão passar por medidas que permitam aos devedores terem financiamento a 100% do valor do imóvel – algo praticamente impossível neste momento devido às imposições do Banco de Portugal. Os dois partidos sublinham que o apoio nunca será para todos e especialistas ouvidos pelo Negócios afastam risco adicional para os bancos. Este fica do lado Estado.

Desde julho de 2018 que está em vigor uma medida macroprudencial que o Banco de Portugal classifica como “critérios prudentes” de concessão de crédito às famílias. A recomendação define, simultaneamente, limites máximos ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado como garantia, à taxa de esforço e ao prazo dos contratos. A questão prende-se com o primeiro. O rácio entre crédito para habitação própria e permanente e o valor do

imóvel não pode exceder os 90% (sendo de 80% para créditos com outras finalidades que não habitação própria e permanente).

Para a AD não há incompatibilidade com o que propõe no seu programa eleitoral. “A norma macroprudencial existe para prevenir o risco sistémico, para proteger o banco e induzir responsabilidade ao cliente, e nada disso fica em causa com a nossa proposta”, sublinha António Leitão Amaro, vice-presidente do PSD. Se quem compra “continua a ter de pagar”, o banco “fica salvaguardado com a garantia pública, muito à semelhança do que aconteceu com as moratórias na altura da covid”, acrescenta.

O programa é escasso em detalhes e a promessa é apenas a de criação de uma “garantia pública para viabilizar o financiamento bancário da totalidade do preço de aquisição por jovens”. A coligação, explica Leitão Amaro, recuperou uma proposta já apresentada pelo PSD no ano passado, no contexto do pacote “Mais Habitação”.

A ideia, então explicada, passava por criar um apoio financeiro aos capitais próprios na compra da primeira habitação própria permanente. E como poderia isso ser operacionalizado? “Através da realização de dois créditos, um deles garantido pelo Estado, que tem prioridade no reembolso” ou, em

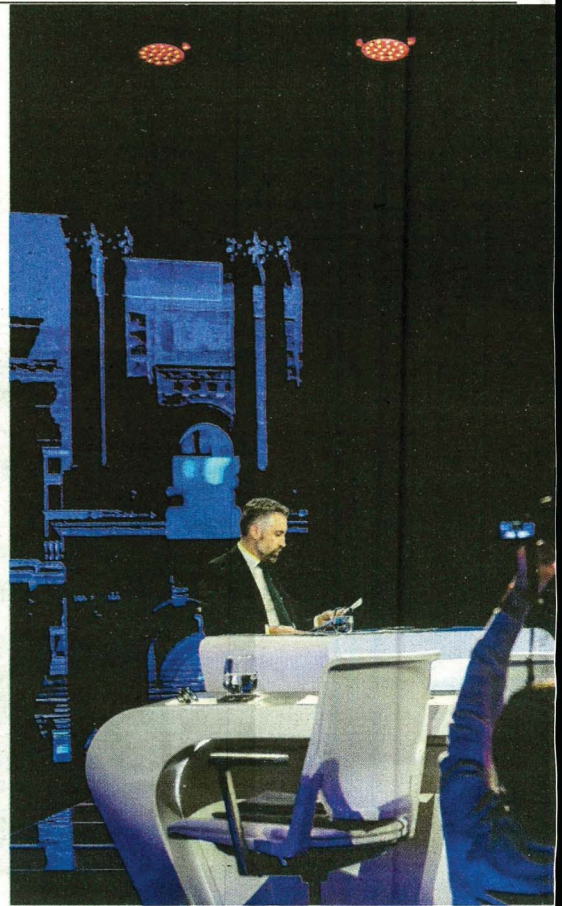
alternativa, “com um único crédito, em que o Estado mantém a garantia até que aquela parte, de 15% ou 20% seja reembolsada e depois sai da relação”, explica o dirigente social-democrata.

Apoio terá sempre limites

O desenho final está longe de fixado, mas Leitão Amaro explica que não será para todos nem para todos os tipos de imóveis. “Haverá limites relacionados com o rendimento de quem compra e com o valor da casa que vai ser adquirida”, mas “ainda não estão definidos”.

A proposta da AD, de resto, não é a única que é vaga. O PS tem uma promessa que passa igualmente por garantias públicas “ao financiamento bancário nos créditos para aquisição de casa própria de pessoas até aos 40 anos que ainda não tenham nenhuma habitação em seu nome”. No frente televisivo desta segunda-feira entre os líderes dos dois maiores partidos, perante a acusação de Luís Montenegro de que se trata de uma “proposta irresponsável e aventureira”, suscetível de fazer subir os preços, Pedro Nuno Santos rejeitou que possa ser uma “garantia total” e explicou que a medida “terá de ser modulada” e que “não é para todos nem para todas as compras de casa”.

O Negócios questionou a campanha socialista sobre os futuros



No debate de segunda-feira, Luís Montenegro acusou o PS de fazer uma “proposta

detalhes da medida, mas a resposta foi que “não há mais nenhum pormenor a dar para já”.

Medida neutra para a banca
A falta de detalhes é apontada por todas as fontes ouvidas pelo Negócios sobre o tema. Ainda assim,

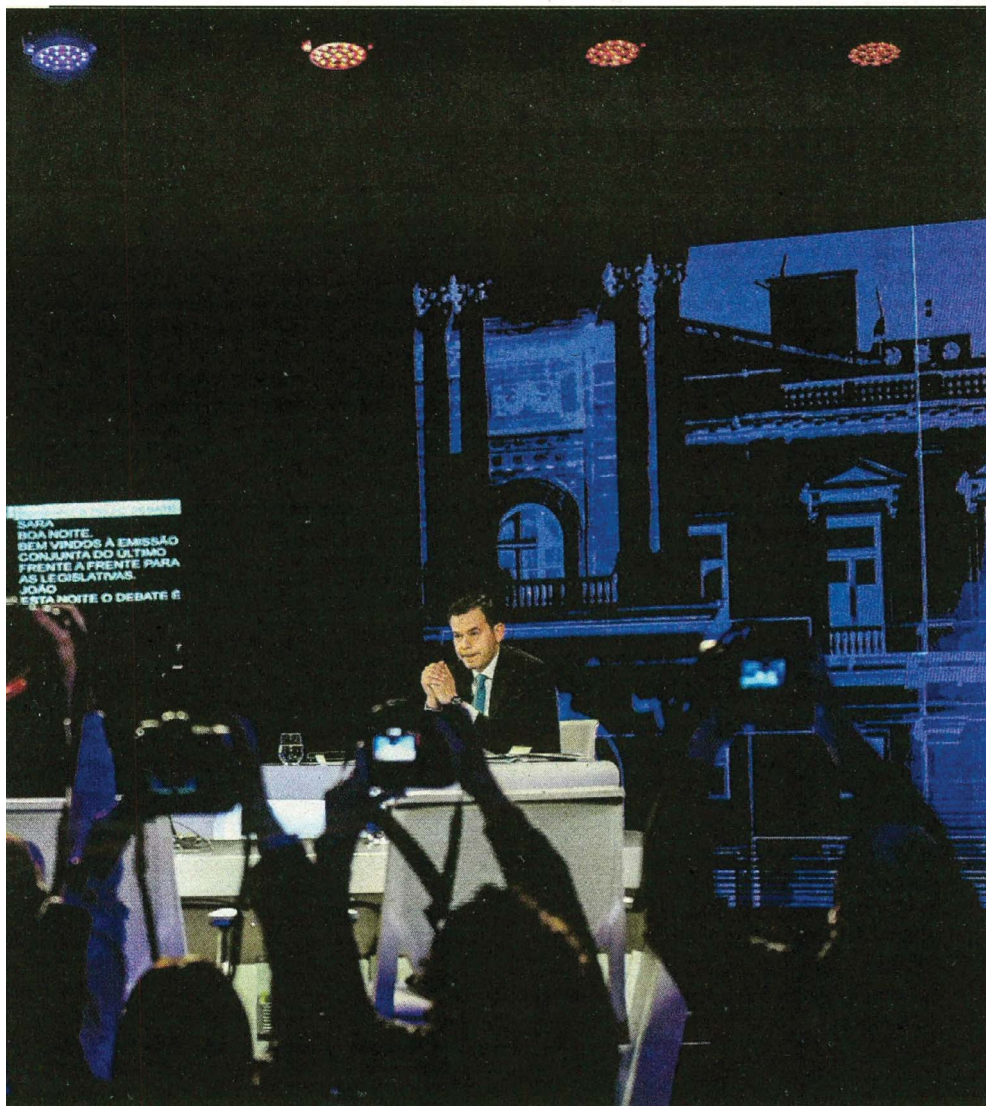
“

Haverá limites relacionados com o rendimento de quem compra e com o valor da casa.

ANTÓNIO LEITÃO AMARO
Vice-presidente do PSD

admitem que, tanto no caso do PS como no da AD, possa ser neutra para os bancos, que assumem o mesmo risco. “Esta medida faz sentido, mas o diabo está nos detalhes. Como é que a garantia é registada como risco no balanço dos bancos? O banco fica com o colateral e a garantia e, em caso de incumprimento, pode ficar com a casa e ir buscar a garantia”, questiona um consultor especializado no setor financeiro, lembrando que os bancos têm de pôr de lado capital que é tanto maior quanto maior for o risco do cliente e não é ainda claro como é que se contabiliza este crédito para os rácios de capital.

“Para os bancos a medida é melhor do que nada, mas não são pense que há almoços grátis”, adverte. Outra fonte da gestão imobiliária sublinha que cada caso é um caso, mas concorda que não fica claro como é que será feita a



irresponsável". Pedro Nuno Santos rejeitou uma garantia total.

avaliação de risco. "O Estado está a aumentar o risco e, em última análise, são os contribuintes que estão a aumentar o risco", diz.

O objetivo da norma macroprudencial do Banco de Portugal é reforçar a capacidade da banca de absorver potenciais choques adversos e minimizar o risco de incumprimento. O último relatório de acompanhamento, referente a 2022, indica que a quase totalidade das novas operações de crédito à habitação registou um rácio inferior ou igual a 90%. Apenas 0,3% dos empréstimos não cumpriram o critério, o que compara com 20,5% no terceiro trimestre de 2018.

João Santos Carvalho, sócio na área de direito bancário e financeiro da SRS Legal, lembra que há já uma exceção a estas regras: se a casa for do banco, o financiamento pode ser a 100%. "É um bom exemplo de uma exceção", diz, ex-

plicando que uma hipótese poderá ser acrescentar uma segunda exceção à recomendação, que não é vinculativa. Esta segue uma lógica de "comply or explain", ou seja, os bancos poderão ser chamados pelo regulador a explicar caso haja um desvio significativo face à regra.

"Conceptualmente parece-me possível ser implementado em articulação com o Banco de Portugal, mas teria de ser previamente articulado com o regulador e não o contrário. Do ponto de vista jurídico, podem conviver as duas [o apoio e a recomendação]", sublinha João Santos Carvalho.

Este tipo de apoio, a avançar, não será um exclusivo de Portugal. Espanha, por exemplo, anunciou no ano passado uma medida de apoio à compra de habitação. O Governo de Pedro Sánchez avançou com um apoio público que passa pela concessão de avales que

podem ir até 20% do valor do crédito para compra de habitação por pessoas até aos 35 anos ou com filhos menores e rendimentos até 37.800 euros (valor próximo do tecto que existe em Portugal para ser possível beneficiar do programa de renda acessível). ■

“

Conceptualmente parece-me possível ser implementado em articulação com o Banco de Portugal.

JOÃO SANTOS CARVALHO
Sócio na área de direito bancário e financeiro da SRS Legal

Medidas da AD e PS para crédito deixam risco do lado do Estado

MERCADOS 22 e 23