

negocios

ONLINE

PREMIUM

Financiamento

Dações dificultam acesso ao crédito à habitação

19 Agosto 2012 | 23:30

Paulo Moutinho - paulomoutinho@negocios.pt

Avaliações mais baixas das casas entregues aos bancos estão a pressionar o valor médio dos imóveis, diminuindo a garantia prestada por quem vai pedir financiamento.



Está a aumentar o número de famílias que, perante a impossibilidade de pagar o empréstimo da casa, vê-se obrigado a entregá-la. Antes da dação, a habitação é avaliada e, regra geral, o valor é reduzido, contribuindo para que a avaliação média dos imóveis esteja a cair a um ritmo acelerado. O que reduz a garantia prestada por quem pretende contrair crédito para adquirir um imóvel, traduzindo-se em custos mais elevados.

Foram entregues em dação em pagamento, por famílias e promotores imobiliários que

deixaram de conseguir suportar os custos do crédito, cerca de 3.300 imóveis, só no primeiro semestre, de acordo com os dados da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP). Número que representa um aumento de quase 47,3% face a 2011.

Este período foi ainda marcado por muitas renegociações de contratos que, tal como os primeiros, obrigam a que seja feita uma nova avaliação aos imóveis, que também conta para a média do mercado: "Na avaliação bancária estão incluídas todas as avaliações efectuadas pelos bancos, sejam elas novas avaliações, reavaliações para alteração dos termos do contrato ou situações de entrega de casa", diz o Instituto Nacional de Estatística (INE).

"Não é possível indicar a ponderação entre os vários tipos de avaliações" feitas, acrescenta o INE, ao Negócios. Contudo, "com a queda das transacções de imóveis, a ponderação das renegociações e das entregas das casas aos bancos no valor das avaliações é cada vez mais elevado", diz Vinay Pranjivan, economista da Proteste Investe.

O valor médio de avaliação bancária da habitação fixou-se em 1.039 euros por metro quadrado em Junho, o que se traduziu em variações em cadeia de -0,8% e de -7,9% em termos homólogos. Desde Junho de 2007, a queda ascende a 16,4%. "Houve um ajustamento do mercado. Se o reflexo nas avaliações é totalmente verdadeiro ou não, não sabemos", diz Pranjivan. Mas Luís Lima, presidente da APEMIP, salienta que "nas dações, as avaliações são feitas por um valor inferior porque os bancos procuram proteger-se", afirma Luís Lima, presidente da APEMIP.

Este fenómeno, mas também o facto de "no passado haver alguma tradição em Portugal de efectuar avaliações sistematicamente acima do valor de transacção", diz Rui Serra, economista do Montepio, ajuda a explicar a descida dos valores médios dos imóveis que tendem a servir de referência para posteriores avaliações para novos créditos, podendo a baixa cotação atribuída impedir mesmo a concessão do financiamento.

Menos garantia, mais "spread"

A dificuldade em obter liquidez levou a banca a fechar a torneira do financiamento. Isso foi conseguido através da adopção de maiores restrições na concessão de crédito, sendo a principal a da relação entre o montante solicitado para a compra da casa e a avaliação da mesma. No máximo, os bancos emprestam até 80% do valor do imóvel. Nestes casos, os custos a suportar por quem pede o crédito tendem a ser mais elevados já que a garantia que é dada à instituição é menos valiosa.

"Quanto menor for a avaliação, maior será o rácio entre o valor do empréstimo e o valor da casa e, por conseguinte, mais arriscada será a operação, algo que se deverá consubstanciar em condições de crédito mais restritivas, uma delas poderá passar por um maior 'spread' ou, no limite, a não realização da operação", diz Rui Serra, economista do Montepio.

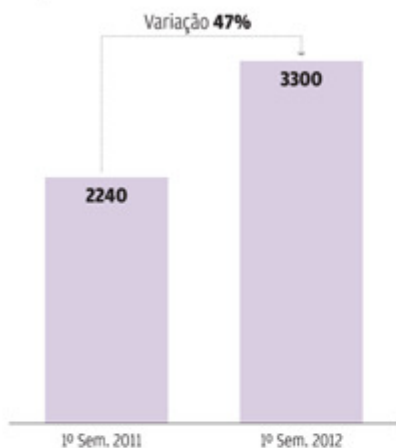
A margem média mínima é, actualmente, de mais de 3%, mas há situações em que se aplicam "spreads" acima dos 7%. "Os bancos só emprestam para os imóveis deles. Se não for para estes imóveis, só para clientes do segmento médio/alto. Para os outros, pratica 'spreads' tão elevados que é o mesmo que dizer que não concede", diz Luís Lima.

Dações aumentam custo do crédito

Número de famílias que deixa de pagar a casa tem vindo a aumentar. Ao mesmo tempo, cresce o número de dações, o que está a contribuir para a descida do valor médio da avaliação feita pelos bancos. A menor avaliação dita menores garantias junto do banco que, perante o maior risco, aplica "spreads" mais altos.

DAÇÃO AUMENTA QUASE 50%

EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE IMÓVEIS ENTREGUES À BANCA

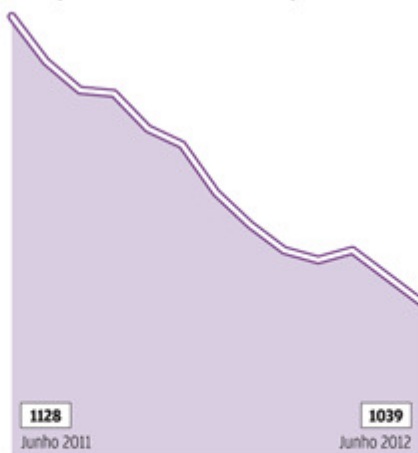


Fonte: APEMIP

Famílias entregaram 3.300 casas aos bancos, no primeiro trimestre, um aumento de 47,3% face ao período homólogo. A maior parte das dações registou-se no primeiro trimestre, abrandando depois no segundo.

AValiação DAS CASAS CAI QUASE 8%

EVOLUÇÃO DO VALOR MÉDIO DA AVALIAÇÃO BANCÁRIA

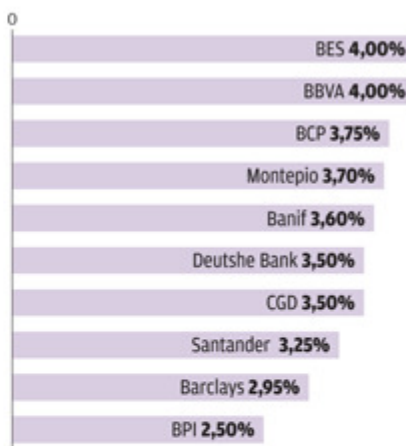


Unidade: Euros por metro quadrado | Fonte: INE

Valor médio da avaliação bancária na habitação desceu para 1.039 euros por metro quadrado em Junho. Caiu 7,9% em termos homólogos, sendo a descida bem mais acentuada desde Junho de 2007: 16,4%.

"SPREADS" MAIS BAIXOS ACIMA DE 3%

MARGEM MÉDIA MÍNIMA COBRADA PELOS BANCOS



Unidade: Percentagem | Fonte: Preçários dos bancos

Margem média mínima exigida pelos bancos está acima dos 3%, mas há situações em que as instituições aplicam "spreads" que superam os 7%, como acontece no Deutsche Bank, no Barclays e no Banif.