



Desde o início da crise, em Dezembro de 2007, o volume de casas entregues aos maiores bancos por falta de pagamento disparou 350%.



Casas penhoradas valem três mil milhões

Desde o início da crise, o volume de casas entregues aos bancos por falta de pagamento disparou 350%.

No final do primeiro semestre deste ano os seis maiores bancos nacionais tinham mais de três mil milhões de euros em imóveis recebidos por falta de pagamento. E isto num momento em que a banca está mais receptiva do que nunca a renegociar créditos. A razão é simples: “O montante que têm já é elevado, até porque os bancos não existem para vender casas”, comentava um analista ao Diário Económico. Desde o início do ano, e até Junho, o montante de imóveis em carteira subiu 10%. No entanto, olhando para o final de 2007, este valor mais do que quadruplicou, ao disparar 350% - valor que exclui o BCP já que a instituição não disponibilizava estes dados em 2007. Um reflexo de uma crise que atingiu a economia real, e que só terá a tendência a piorar daqui em diante. Até à data, e de acordo com a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), a maioria dos imóveis terá sido entregue por promotores e construtores imobiliários que não conseguem vender os imóveis, e consequentemente saldar dívidas. No entanto, o crédito malparado entre os particulares, nomeadamente o crédito à habitação, atingiu em Agosto o valor mais alto de sempre. Além disso o ritmo de aumento do crédito malparado



NATÁLIA NUNES
Responsável pelo Gabinete de Apoio ao Sobreendividado da Deco

“Os bancos estão muito mais receptivos à renegociação de créditos. Só mesmo em última instância é que recorrem à via judicial. Só depois de esgotarem todos os outros recursos.

parece estar a acelerar: só nos últimos dois meses o incumprimento na habitação aumentou 65 milhões de euros, mais do que no total dos seis meses anteriores, quando subiu 60 milhões de euros.

Num momento em que a banca necessita de liquidez, não é do interesse dos bancos receberem imóveis em dação de pagamento. “Actualmente só mesmo em última instância é que os bancos recorrem à via judicial, só depois de tentarem todos os outros recursos”, explicava ao Económico Natália Nunes, responsável pelo Gabinete de Apoio ao Sobreendividado da Deco. Isto porque a excessiva oferta de imóveis no mercado, combinada a actual conjuntura económica do país, torna morosa a venda destes imóveis. Além disso, “para os bancos o mais preocupante é o facto de incorrerem em perdas quando vendem estes imóveis. E dado o ‘stock’ que têm, os bancos vão ter de vender mais, o que vai pressionar o preço e aumentar as imparidades”, explica o mesmo analista. Sobre o valor actual da carteira os bancos já estimam perdas de 585 milhões de euros.

Perante esta situação, os bancos têm concentrado esforços na venda destes imóveis. Além de oferecerem condições mais vantajosas de financiamento a quem queira comprar estas casas (ver texto ao lado), as instituições começaram também a recorrer às imobiliárias.

Os maiores bancos já realizaram este ano parcerias com algumas das principais imobiliárias a operar em Portugal, como a ERA e a Re-Max. Luís Lima, presidente da APEMIP, refere mesmo que “70% dos imóveis dos bancos estão a ser encaminhados para as imobiliárias”. De acordo com a mesma associação, cerca de 3.900 imóveis terão sido entregues em dação de pagamento entre Janeiro e Julho deste ano. No entanto, a realidade pode ser mais negra: segundo o relatório e contas do primeiro semestre, só o Santander - o único a revelar estes números - recebeu 38.585 imóveis em dação de pagamento no primeiro semestre. No final de Junho, o BCP era o banco mais pressionado por esta realidade, com uma carteira de imóveis para venda no valor de 1,18 mil milhões de euros e imparidades estimadas no valor de 222,4 milhões de euros, seguido pelo BES, cuja valor carteira ascendia a 751,9 milhões de euros. No extremo oposto estavam o BPI e o Santander Totta, com carteiras de imóveis para venda avaliadas em 122,6 milhões e 152,6 milhões de euros, respectivamente. De notar ainda que, aos três mil milhões de euros em imóveis entregues por falta de pagamento, somam-se ainda mais de dois mil milhões de euros de crédito malparado na habitação, os quais têm o potencial de vir a aumentar o ‘stock’ de casas já existente. ■