

Crédito à Habitação em Portugal: entre a pandemia, a regulação e a subida dos juros

As novas operações de crédito à habitação evoluíram de forma muito dinâmica nos últimos dois anos, marcadas pela pandemia de COVID-19. Concretamente, aumentaram 34% em 2021, depois de um aumento de 8,1% em 2020, terminando o ano passado com um montante superior em cerca de 45% face a 2019. O que explica este dinamismo do crédito à habitação? E como se espera que evolua no futuro próximo?

Este dinamismo do crédito hipotecário encontra paralelo no desempenho muito positivo do mercado imobiliário residencial, quer do lado dos preços (aumentaram 9,4% em 2021), quer do lado das transações efetuadas (20,5%), que atingiram o valor mais elevado da série histórica. Assim, o preço médio de aquisição superou 179.000 euros no final do ano, o nível mais alto desde que existe informação (2009), o que ajuda a explicar o crescimento das novas operações de crédito à habitação. No entanto, a compra de casa com recurso ao crédito representou apenas cerca de 50% do montante total transacionado em 2021.

O contexto tem sido especialmente favorável para comprar casa, explicado por diversos fatores. Antes de mais, o ambiente de baixas taxas de juro e a elevada acumulação de poupanças durante a pandemia favoreceu a procura de habitações, não só com fins residenciais mas também para investimento.¹ De facto, a taxa de juro das novas operações de crédito passou de 1,10% no final de 2019, para 0,83% no final de 2021. Ao mesmo tempo, a pandemia trouxe mudanças consideráveis no mercado de trabalho, com o recurso ao teletrabalho e expectativas de regime híbrido no pós pandemia. Esta possibilidade permitiu que as famílias passassem a dar mais valor às condições de habitabilidade, procurando habitações com mais espaço exterior ou destinado a trabalho remoto.

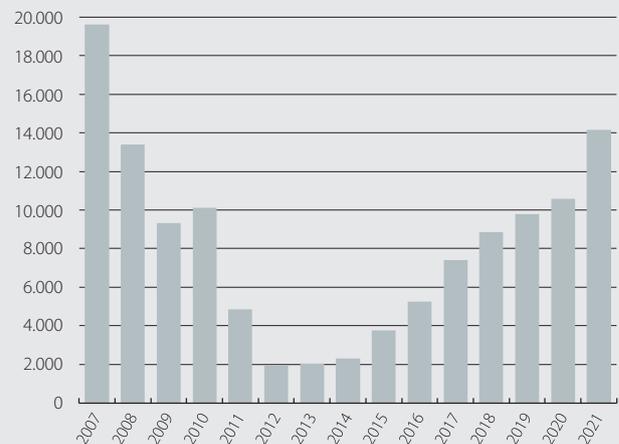
Perante um crescimento tão significativo no mercado imobiliário residencial, num contexto em que se perspetivam aumentos das taxas de juro na Zona Euro, e perante os desafios para as famílias decorrentes do forte aumento da inflação alimentado pela eclosão do conflito Rússia-Ucrânia, renascem os receios do que podem vir a ser os impactos no futuro no sistema financeiro português. Neste sentido, já em 2018, o Banco de Portugal tinha avançado com um conjunto de medidas macroprudenciais, tendo como objetivo evitar a acumulação de risco excessivo no balanço dos bancos e garantir que as famílias obtêm financiamento sustentável, minimizando o risco de incumprimento. Entre estas medidas, destacam-se as seguintes:² exigência que rácio *loan-to-value* (LTV), ou seja, percentagem do valor da

1. Estimamos que, no primeiro ano de pandemia, as poupanças excedentárias se tenham aproximado dos 8.000 milhões de euros (quase 4% do PIB de 2019), caindo para níveis em torno de 5.600 milhões em 2021 (2,6% do PIB).

2. Para mais informações, ver site do Banco de Portugal: <https://www.bportugal.pt/page/limites-ao-racio-ltv-ao-dsti-e-maturidade>

Novas operações de crédito à habitação

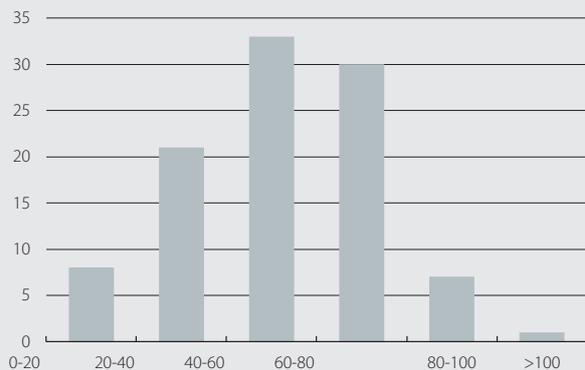
Acumulado no ano (milhões de euros)



Fonte: BPI Research, com base nos dados do Banco de Portugal.

Distribuição da carteira de crédito habitação por LTV*

(% da carteira de crédito)

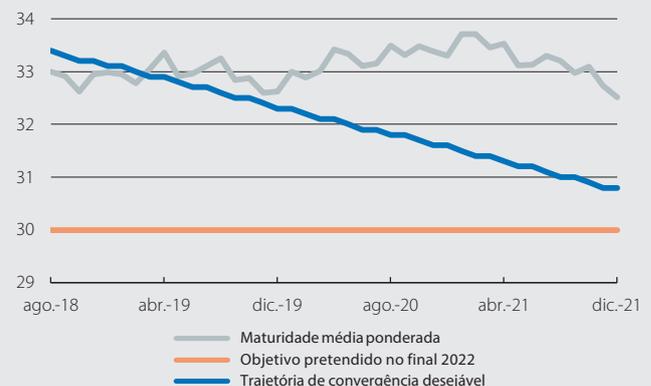


Nota: (*) Loan-to-value é a % do valor da casa que é financiada por crédito.

Fonte: BPI Research, com base nos dados do Banco de Portugal.

Maturidade média novas operações de crédito habitação

(Anos)



Fonte: BPI Research, com base nos dados do Banco de Portugal.

casa que é financiada por empréstimos, seja igual ou inferior a 90% no caso da habitação própria e permanente; fixação de limite para o rácio *debt service-to-income* (DSTI),³ que deverá ser igual ou inferior a 50%; e limites para a maturidade do empréstimo, com o objetivo de convergência para a maturidade média de 30 anos até ao final de 2022. Mais recentemente, e perante a evidência de não convergência da maturidade para o objetivo pretendido, o banco central avançou com uma recomendação de vincular a maturidade dos empréstimos à idade do mutuário, em vigor desde o início de abril.⁴ Mais concretamente, a maturidade máxima para mutuários com idade até 30 anos fica estabelecida nos 40 anos, reduzindo para 37 anos para os indivíduos com idade entre os 30 e os 35 anos e cai para 35 anos para indivíduos com mais de 35 anos de idade.

Vejamus a situação atual destes indicadores. No que diz respeito ao rácio LTV, em 2021, a larga maioria dos novos contratos respeitou a recomendação do Banco de Portugal, com cerca de metade dos contratos a registar um LTV inferior a 80%. Quanto à carteira de crédito, 92% tinha um rácio igual ou inferior a 80%, sendo que 62% tinha um LTV menor ou igual a 60%. De igual modo, cerca de 94% dos novos contratos de crédito à habitação registaram um DSTI igual ou inferior a 50%.⁵

Por outro lado, a maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação no final de 2021 era de 32,5 anos, acima do que seria necessário para a convergência de 30 anos no final de 2022.⁵ Esta situação levou a uma nova recomendação do banco central português já mencionada. De facto, a larga maioria dos novos contratos de crédito à habitação tem uma maturidade entre 30 e 40 anos (representavam 63% dos novos empréstimos no final de 2021), com quase metade a concentrar-se nos prazos a 35 e 40 anos. Estes valores comparam com maturidades médias muito mais baixas noutros países europeus, como Espanha ou França (23 e 21,1 anos, respetivamente, em 2020).⁵ De facto, prazos de reembolso tão longos significam que, em muitos casos, é ultrapassada a idade ativa dos mutuários (em 63% do total da carteira de crédito à habitação, a idade dos mutuários no final do contrato será superior a 70 anos; mais especificamente, para cerca de 25% da carteira, a idade dos mutuários no final dos contratos será de 75 ou 76 anos se não houver amortizações antecipadas).⁵

Ponderando todos estes fatores, parece-nos que a dinâmica das novas operações de crédito à habitação deverá refrear, possibilitando também que a tendência de desalavancagem prevaleça, num contexto de ainda elevados

níveis de endividamento das famílias. Antes de mais, o ambiente de maior incerteza e menor confiança das famílias,⁶ quer seja por receios quanto ao impacto que o conflito Rússia-Ucrânia tenha na sua situação laboral, quer pela incerteza quanto ao impacto indireto que terá no preço dos bens, especialmente alimentares e energéticos. Neste sentido, é possível que as poupanças acumuladas durante a pandemia sejam usadas predominantemente para colmatar o aumento dos preços ao consumidor, e que decisões de investimentos mais duradouros, como a compra de casa, sejam adiadas. Ao mesmo tempo, a recomendação do Banco de Portugal, implementada desde o início de abril, deverá contribuir para uma maior prudência no acesso ao crédito à habitação, acrescendo aos efeitos que a perspectiva do aumento das taxas de juro pode ter nas decisões de compra de casa.⁷

3. Representa a proporção do rendimento mensal (líquido de impostos e contribuições para a Segurança Social) que é destinada ao pagamento de todas as prestações mensais de todos os empréstimos detidos pelo mutuário, devendo considerar-se ainda o impacto de um aumento da taxa de juro e redução do rendimento caso a idade no final do contrato for superior a 70 anos.

4. Ver comunicado do Banco de Portugal, em <https://www.bportugal.pt/comunicado/comunicado-do-banco-de-portugal-sobre-implementacao-da-recomendacao-macprudencial-em-2-0>

5. Para mais informações, ver Banco de Portugal (2022). "Acompanhamento da recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores".

6. A confiança dos consumidores caiu de forma significativa em março para níveis próximos dos verificados no início da pandemia, destacando-se as perspetivas quanto à evolução futura dos preços.

7. Por exemplo, para um empréstimo de 120.000 euros, a 35 anos, um aumento das taxas de juro em cerca de 1 p.p. contribuiria para um aumento de cerca de 60 euros da prestação mensal. Este facto é especialmente relevante se considerarmos que cerca de 20% das despesas mensais das famílias são relacionadas com a habitação (onde se inclui também os gastos com água, luz, gás e outros combustíveis).