

A última década no mercado de crédito à habitação

O mercado de crédito à habitação passou por inúmeros desafios nos últimos anos: as alterações regulatórias (como a implementação de medidas macroprudenciais), a pandemia (pelo qual passou praticamente incólume) e a subida vertiginosa das taxas de juro (um contexto que se julgava esquecido). Este artigo será uma viagem ao passado, retornando ao pós-crise das dívidas soberanas. Será que alguma coisa mudou nestes 10 anos?

Os dados revelam que sim. De facto, se olharmos para um indicador como o rácio de transformação, neste caso relacionando o crédito à habitação com os depósitos das famílias, verificamos que nos últimos 10 anos houve uma redução, passando de 80% em 2014 para cerca de 56% em 2023. Ou seja, há 10 anos atrás, por cada 100 euros depositados pelas famílias, os bancos emprestavam 80 euros para financiar a compra de casa, reduzindo para pouco mais de 56 euros em 2023.

Adicionalmente, o número de contratos de crédito à habitação em carteira nos bancos tem seguido uma trajetória globalmente descendente nos últimos 10 anos: no final de 2023, havia mais de 1,35 milhões de contratos de crédito à habitação, um montante inferior aos cerca de 1,6 milhões de contratos existentes no final de 2014. Por outro lado, o número de novos contratos realizados em cada ano aumentou consideravelmente: em 2014, foram celebrados cerca de 28.500, o que compara com mais de 99.000 contratos realizados ao longo de 2023.¹ Ou seja, o número de novos contratos tem sido insuficiente para compensar o número de contratos que chega à maturidade e/ou os contratos que terminam antecipadamente.

Efetivamente, o número de reembolsos antecipados atingiu níveis expressivos: em 2023, realizaram-se mais de 247.600 reembolsos, mais 181.400² que o registado há 10 anos atrás. As famílias têm aproveitado a isenção temporária da comissão de amortização antecipada, as poupanças excedentárias constituídas durante a pandemia e a maior facilidade de utilização de poupanças alocadas em PPRs, para amortizar antecipadamente o crédito à habitação e reduzir o encargo mensal com a habitação num contexto de agravamento das taxas de juro. As famílias terão também aproveitado os anos de menores encargos com a prestação mensal da casa e num ambiente de crescimen-

1. Este número estará sobrestimado, uma vez que, em 2023, 27% das novas operações de crédito à habitação diziam respeito a transferências de créditos entre bancos. No último Relatório de Estabilidade Financeira (maio 2024), o Banco de Portugal explica que a isenção de comissão de reembolso antecipado e a atuação de intermediários de crédito explicam isto. Se corrigirmos o número de novos contratos em 2023 por esta percentagem daria um total de mais de 72.000 novos contratos.

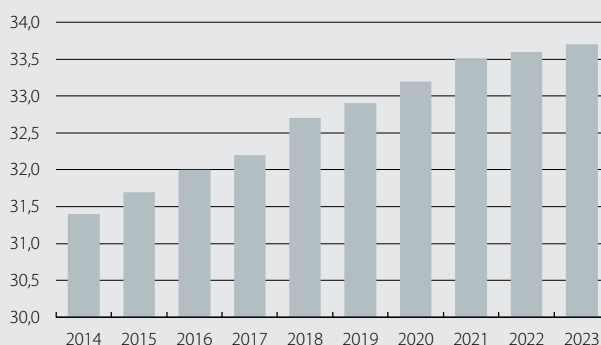
2. Este valor também estará sobrestimado. Estimamos que possa rondar os 145.000 se corrigirmos do efeito de transferências de crédito entre instituições e de renegociações.

to económico e robustez do mercado de trabalho para amortizar antecipadamente os seus créditos à habitação. Prova disso é a evolução do montante médio reembolsado em cada ano, que passa de cerca de 25.590 euros em 2014 para 46.600 euros em 2019. Já mais recentemente, com as poupanças excedentárias acumuladas durante a pandemia e em antecipação àquela que já era vista como provável subida das taxas de juro, o montante médio reembolsado antecipadamente chegou a superar os 48.000 euros em 2021 e 2022. Em 2023, apesar de ter reduzido para 45.340 euros,³ ainda se destaca largamente do registado há 10 anos atrás.

Outra alteração importante prende-se com a maturidade média dos empréstimos: o aumento dos preços das casas, ainda que num contexto de baixas taxas de juro, levou a que as famílias optassem por prazos de pagamento mais prolongados para reduzir o encargo mensal. De facto, enquanto, em 2014, o prazo médio das novas contratações rondou os 30,8 anos, o valor disparou para 33,4 anos em 2018, levando o Banco de Portugal a implementar um conjunto de medidas macroprudenciais nesse ano. Posteriormente, perante a inércia da convergência da maturidade média para o objetivo dos 30 anos, o BdP ajustou a medida macroprudencial em 2022 e a maturidade máxima passou a ser definida em função da idade do mutuário, rondando entre os 35 e os 40 anos. Este novo contexto permitiu que o prazo médio tivesse caído para 30,6 anos em 2023 nos novos contratos firmados nesse ano, ligeiramente abaixo do observado há 10 anos atrás. Olhando para a carteira (primeiro gráfico), essa convergência não é visível: o prazo médio passou de 31,4 anos em 2014 para

Maturidade média dos contratos de crédito à habitação

(Anos)



Nota: Maturidade média dos contratos existentes no final de cada ano.

Fonte: BPI Research, com base nos dados dos Relatórios de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho (BdP).

3. Este valor também estará sobrestimado, uma vez que parte dos reembolsos antecipados totalmente deveu-se às transferências de crédito entre bancos.

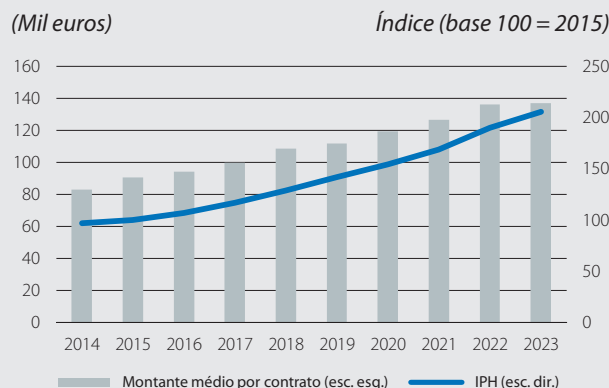
33,7 anos no ano passado, o que é explicado pela maturidade mais reduzida dos contratos que chegam ao fim (por decurso normal ou reembolso antecipado) e cada vez maior peso dos contratos mais recentes (de maior maturidade), e também perante as renegociações de crédito (as que envolvem um prolongamento da maturidade).

Por sua vez, o montante médio dos novos contratos de crédito à habitação aumentou, refletindo o aumento do preço das casas, passando de cerca de 82.940 euros para quase 137.000 euros. Isto influenciou também o saldo médio em dívida por contrato em carteira, ainda que o aumento, de mais de 20% para quase 73.000 euros, não seja tão expressivo, pelo efeito dos reembolsos antecipados, assim como o menor saldo em dívida dos contratos mais antigos.

A recente subida abrupta dos custos de financiamento acabou por exercer um impacto substancial na tipologia das taxas de juro contratadas. De facto, olhando para os novos contratos, a taxa de juro variável passou de representar quase 90% em 2014 para representar pouco mais de 42% em 2023. Isto aconteceu por via do aumento da importância da taxa mista, que passou de 8% dos contratos celebrados em 2014 para 45% no ano passado, e, ainda que em menor dimensão, pela maior preponderância da taxa fixa (mais de 12% em 2023, face a pouco mais de 3% há 10 anos atrás). O impacto na carteira não é, ainda, tão expressivo, pelo peso dos contratos mais antigos, mas esta desagregação também sofreu alterações: a taxa variável passou de representar quase 98% dos contratos em carteira, para representar 86,2% no final de 2023, com o maior ganho a ser sentido no caso da taxa mista (+8,9 p.p., para 10,6%). A importância assumida recentemente pelas taxas mista e fixa na carteira de crédito à habitação não tem paralelo em termos históricos.

No que diz respeito à taxa variável, a opção entre os indexantes também sofreu uma grande volatilidade ao longo dos últimos 10 anos. Em 2014, a Euribor a 6 meses era o indexante preferido nos novos contratos (em quase 64% dos contratos celebrados), seguindo-se a Euribor a 3 meses (cerca de 32% dos contratos). Neste contexto, mais de 53% dos contratos em carteira tinham como indexante a Euribor a 6 meses, e mais de 42% tinham a Euribor a 3 meses. No entanto, com a entrada das taxas de juro em território negativo em 2015, o indexante a 12 meses ganhou relevância (embora tenha entrado em território negativo, atingiu níveis menos negativos do que os registados nos outros dois indexantes e voltou a território positivo mais rapidamente). Este novo contexto levou a que a Euribor a 12 meses chegasse a atingir quase 94% dos novos contratos de crédito à habitação em 2018 e atingisse um peso de quase 29% dos contratos em carteira no final de 2022. No ano passado, o cenário retomou a uma situação semelhante à de 2014: a Euribor a 6 meses voltou a ser o principal indexante nos novos contratos de crédito à habi-

Evolução do montante médio dos novos contratos de crédito à habitação e dos preços das casas



Fonte: BPI Research, com base nos dados dos Relatórios de Acompanhamento dos Mercados Bancários de Retalho (BdP) e INE.

tação a taxa variável (mais de 72%), seguindo-se a Euribor a 3 meses (com quase 17%). No que diz respeito à carteira de crédito no final de 2023, 42,4% dos contratos a taxa variável tinham a Euribor a 6 meses como indexante, seguindo-se a Euribor a 3 meses (com 28,7%) e a Euribor a 12 meses, com 26,5%.

Por fim, outro aspeto relevante prende-se com a renegociação dos contratos de crédito. Em 2023, mais de 144.900 contratos tinham sido renegociados, um aumento expressivo face ao ano anterior (+266%) e que é explicado não só pelas medidas de apoio às famílias implementadas pelo Governo, como também a própria ação preventiva das mesmas, que procuraram renegociar os seus contratos e atenuar o encargo decorrente do aumento das taxas de juro. Esta atitude preventiva é visível no facto de quase 90% dos contratos renegociados não estarem associados a nenhuma situação de incumprimento. Estes dados contrastam com o verificado há 10 anos atrás: para além do número de contratos renegociados ser mais baixo (abaixo dos 35.000), também a percentagem de contratos renegociados que não estavam em incumprimento era menor (83%). Do número de renegociações efetuadas em 2023, a larga maioria foi apenas realizada uma alteração ao contrato, o *spread* (63%), contrastando com o que se verificava em 2014, em que o principal ajustamento era feito apenas no período de carência de capital.

Em suma, durante a última década, o mercado de crédito à habitação tem sofrido alterações significativas, tornando-se estruturalmente mais saudável, apesar dos desafios que elencámos. O maior grau de literacia financeira das famílias e a envolvente macroeconómica favorável dos últimos anos, em conjunto com um sistema bancário robusto, apoiando a economia, são elementos fundamentais na base desta evolução.

Vânia Duarte