Crèdit a l'habitatge a Portugal: entre la pandèmia, la regulació i la pujada de tipus

Les noves operacions de crèdit a l'habitatge a Portugal han evolucionat de forma molt dinàmica en aquests dos últims anys, marcats per la pandèmia de la COVID-19. En concret, després de registrar un increment del 8,1% el 2020, van créixer el 34% el 2021 i van acabar l'any gairebé el 45% per damunt del nivell del 2019. Què explica aquest dinamisme del crèdit a l'habitatge i com s'espera que evolucioni en el futur pròxim?

Aquest dinamisme del crèdit ha estat similar al comportament positiu del mercat immobiliari residencial, tant pel que fa als preus com a les compravendes, que, el 2021, van créixer el 9,4% i el 20,5%, respectivament, i van assolir el valor més elevat de la sèrie històrica. Així, el preu mitjà d'adquisició va superar els 179.000 euros al final de l'any, el nivell més alt des que hi ha dades (2009), la qual cosa ajuda a explicar el creixement de les noves operacions de crèdit a l'habitatge. No obstant això, la compra d'habitatge a través de crèdit ha representat només prop del 50% de l'import total de les compravendes el 2021.

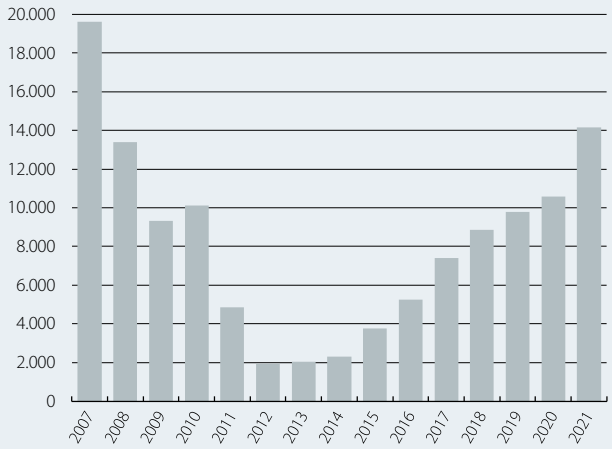
El context ha estat especialment favorable per a l'adquisició d'habitatge per diversos factors. En primer lloc, uns tipus d'interès baixos i l'elevada acumulació d'estalvi durant la pandèmia han beneficiat la demanda d'habitatge amb finalitats residencials i també com a inversió.[1] De fet, el tipus d'interès de les noves operacions de crèdit va passar de l'1,10% al final del 2019 al 0,83% al final del 2021. Al mateix temps, la pandèmia ha provocat canvis considerables al mercat laboral, arran del teletreball i de les expectatives que es mantingui, en una modalitat híbrida, en la postpandèmia. Aquesta possibilitat va afavorir que les famílies passessin a donar més valor a l'habitabilitat i busquessin habitatges amb més espai exterior o destinat al treball en remot.

Atès un creixement tan significatiu del mercat immobiliari, en un context en què es preveuen augments dels tipus d'interès a la zona de l'euro, i davant els reptes que afronten les famílies a conseqüència del fort augment de la inflació provocat per la guerra a Ucraïna, reneixen els recels sobre els impactes que es puguin produir sobre el sistema financer portuguès. En aquest sentit, ja el 2018, el Banc de Portugal (BdP) havia previst un conjunt de mesures macroprudencials que tenien com a objectiu evitar l'acumulació de risc excessiu en el balanç dels bancs i garantir que les famílies obtenien finançament sostenible per minimitzar el risc d'impagament. Entre aquestes me-

1. Estimem que, en el primer any de pandèmia, els estalvis acumulats a causa de la impossibilitat de consumir certs béns o serveis, o per motius de precaució, es van acostar als 8.000 milions d'euros (gairebé el 4% del PIB del 2019) i, el 2021, van representar 5.600 milions (el 2,6% del PIB).

Portugal: noves operacions de crèdit a l'habitatge

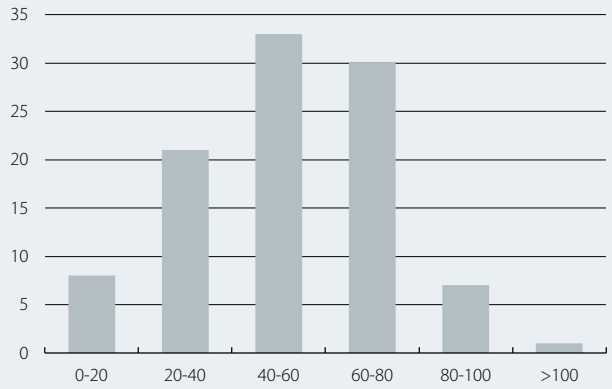
Acumulat durant l'any (milions d'euros)



Font: *CaixaBank Research, a partir de dades del Banc de Portugal.*

Portugal: distribució de la cartera de préstecs hipotecaris segons l'LTV

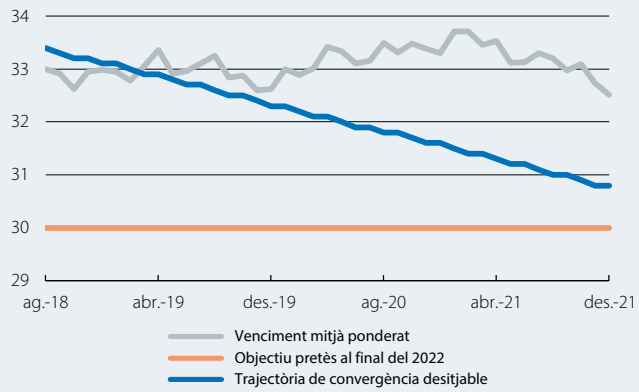
(% de la cartera de crèdit)



Font: *CaixaBank Research, a partir de dades del Banc de Portugal.*

Portugal: venciment mitjà de les noves operacions de crèdit a l'habitatge

(Anys)



Font: *CaixaBank Research, a partir de dades del Banc de Portugal.*

sures,[2] destaquen les següents: (i) l'exigència que la ràtio *loan-to-value* (LTV), o percentatge del valor de la casa que es finança amb préstecs, fos igual o inferior al 90% en el cas de l'habitatge propi i permanent; (ii) la fixació d'un límit per a la ràtio *debt service-to-income* (DSTI)[3] igual o inferior al 50%, i (iii) la delimitació del termini d'amortització del préstec, amb l'objectiu de reduir el termini d'amortització mitjà fins als 30 anys al final del 2022. Més recentment, i davant l'evidència de la no convergència dels terminis d'amortització fins a l'objectiu previst, el banc central ha recomanat vincular els terminis d'amortització dels préstecs a l'edat del prestatari.[4] En concret, els terminis d'amortització màxims per a prestataris més joves de 30 anys es fixen en els 40 anys, i es redueixen a 37 anys per a les persones entre els 30 i els 35 anys d'edat. El termini cau fins als 35 anys per a les persones més grans de 35 anys.

Vegem la situació d'aquests indicadors en l'actualitat. Pel que fa a la ràtio LTV, el 2021, la gran majoria dels nous contractes van respectar la recomanació del BdP, i prop de la meitat dels contractes van registrar un LTV inferior al 80%. Pel que fa a la cartera de préstecs, el 92% tenia una ràtio igual o inferior al 80%, i el 62% tenia una LTV inferior o igual al 60%. De la mateixa manera, prop del 94% dels nous contractes de crèdit a l'habitatge van registrar un DSTI igual o inferior al 50%.[5]

D'altra banda, el termini d'amortització mitjà dels nous contractes de crèdit a l'habitatge al final del 2021 era de 32,5 anys, encara per damunt de l'escenari que planteja una convergència fins als 30 anys al final del 2022.[5] Aquesta situació va portar a la recomanació del BdP ja esmentada. De fet, la gran majoria dels nous contractes de crèdit a l'habitatge tenen un termini d'amortització mitjà entre 30 i 40 anys (representaven el 63% dels nous préstecs al final del 2021) i gairebé la meitat el tenen entre els 35 i el 40 anys. Aquests valors contrasten amb uns terminis d'amortització mitjans molt més baixos en altres països europeus, com Espanya o França (23 i 21,1 anys, respectivament, el 2020).[5] De fet, terminis d'amortització tan llargs impliquen que, en molts casos, es pot superar l'edat activa de les persones (en el 63% del total de la cartera de crèdit a l'habitatge, l'edat dels prestataris en finalitzar el contracte serà superior als 70 anys; més concretament, per a gairebé el 25% de la cartera, l'edat dels prestataris en finalitzar els contractes serà de 75 o 76 anys si no es produeixen amortitzacions anticipades).[5]

Si ponderem tots aquests factors, creiem que la dinàmica de les noves operacions de crèdit a l'habitatge tendirà a alentir-se, la qual cosa possibilitarà una tendència de despalanquejament, en un context amb uns nivells d'endeutament de les famílies encara elevats. A més a més, cal tenir en compte l'impacte sobre la demanda d'un clima de major incertesa i de menor confiança de les famílies,[6] sigui pels recels relacionats amb l'efecte que el conflicte Rússia-Ucraïna pugui tenir sobre la seva situació laboral, o per la incertesa que genera l'impacte indirecte que tindrà sobre el preu dels béns, en especial els alimentaris i els energètics. En aquest sentit, és possible que els estalvis acumulats durant la pandèmia s'utilitzin per contrarestar l'augment dels preus i que les decisions d'inversions més duradores, com la compra d'un habitatge, s'ajornin. Així mateix, la recomanació del BdP, implementada des de l'inici d'abril, haurà de contribuir a una major prudència en l'accés al crèdit a l'habitatge, la qual cosa s'afegeix als efectes que les perspectives d'augment dels tipus d'interès puguin tenir sobre les decisions de compra d'habitatge.[7]

Vânia Patricia Duarte

2. Per a més informació, visiteu el lloc web del Banc de Portugal: https://www.bportugal.pt/page/limites-ao-racio-ltv-ao-dsti-e-maturidade.
3. Representa la proporció de la renda mensual (neta d'impostos i d'aportacions a la Seguretat Social) que es destina al pagament de totes les quotes mensuals de tots els préstecs posseïts pel prestatari, i també s'ha de considerar l'impacte d'un augment dels tipus d'interès i la reducció de la renda en cas que l'edat, en finalitzar el contracte, sigui superior als 70 anys.
4. Vegeu el comunicat del Banc de Portugal, en https://www. bportugal.pt/ comunicado/comunicado-do-banco-de-portugal-sobre-implementacao-da-recomendacao-macroprudencial-em-2-0.
5. Per a més informació, consulteu Banc de Portugal (2022), «Seguiment de la recomanació macroprudencial sobre nous crèdits als consumidors».
6. La confiança dels consumidors va caure de manera significativa al març fins a nivells pròxims als verificats al principi de la pandèmia, i destaquen, en especial, les perspectives sobre l'evolució futura dels preus.
7. Per exemple, per a un préstec de 120.000 euros a 35 anys, un augment dels tipus d'interès de prop d'1 p. p. contribuiria a un augment de prop de 60 euros de la quota mensual. Aquest fet és especialment rellevant si considerem que gairebé el 20% de les despeses mensuals de les famílies estan relacionades amb l'habitatge (on s'inclouen també les despeses d'aigua, llum, gas i altres combustibles).