

## Com pot afectar l'augment dels tipus d'interès el pressupost de les famílies a Portugal?

L'augment de les pressions inflacionistes a la zona de l'euro ha contribuït a un canvi significatiu de la política monetària del BCE. Si, al començament de l'any, esperàvem que el primer augment dels tipus d'interès oficials es produís al final del 2023, ara la probabilitat que aquesta pujada tingui lloc en els propers mesos és elevada, atès el recel del BCE al fet que es produeixi un desajustament de les expectatives de la inflació a mitjà i a llarg termini.

Les expectatives de pujada dels tipus oficials ja s'han traslladat al mercat interbancari; cap a la meitat d'abril, l'euríbor a 12 mesos va tornar a registrar valors positius, després de sis anys en terreny negatiu. Els tipus registrats al començament de maig (superiors al +0,20%) representen un augment significatiu en relació amb el mínim registrat el 2021 (el -0,49% de mitjana durant l'any) i s'equiparen amb els valors del principi del 2015. Els mercats financers anticipen que aquesta tendència es mantindrà en els propers mesos (vegeu el primer gràfic).

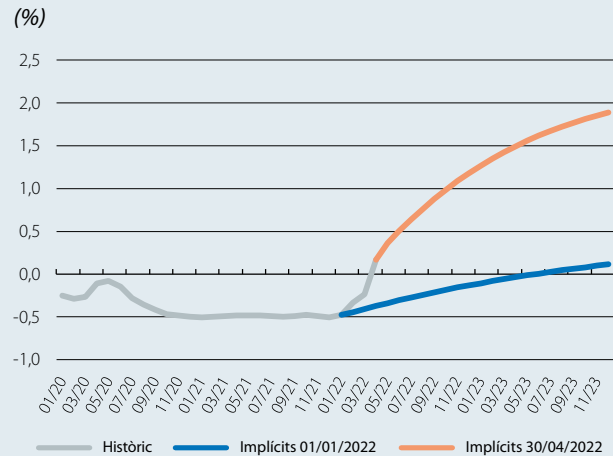
Aquest comportament dels tipus ja s'està fent notar al mercat del crèdit a l'habitatge; en concret, el tipus d'interès mitjà de les noves operacions de crèdit a l'habitatge va pujar fins a l'1,03% al març, en relació amb el 0,81% del començament de l'any.

Els comportaments al mercat de crèdit són determinants per al dia a dia de les famílies portugueses; de fet, prop del 68% de l'endeutament de les famílies té relació amb el crèdit a l'habitatge. Des de mitjan 2020, l'endeutament de les famílies per a l'adquisició d'habitatge ha augmentat, contràriament al que succeïa en els anys anteriors, i va finalitzar el 2021 gairebé el 5% per damunt dels nivells previs a la pandèmia, tot i que encara per sota del màxim observat al final del 2010 (el -20%, és a dir, -25.000 milions d'euros).

En aquest context, l'evolució dels tipus d'interès adquireix un paper molt rellevant per a qui té contractat un crèdit hipotecari. En el cas portuguès, és particularment important, perquè la gran majoria dels crèdits es continuen contractant a un tipus d'interès variable (al contrari del que succeeix a la major part d'Europa): el 2020, més del 93% dels contractes en vigor eren a tipus variable, la qual cosa representa al voltant del 92% de l'import degut; enguany, més del 82% dels nous crèdits i de l'import de les noves operacions van ser a tipus variable,<sup>1</sup> i els índexs principals

1. A la zona de l'euro, prop del 16% del total de les noves operacions de crèdit a l'habitatge tenien un tipus variable el 2020. Per a més informació, vegeu Banc de Portugal (2021), «Informe de seguiment dels mercats bancaris detallistes 2020».

### Euríbor a 12 mesos



Font: CaixaBank Research, a partir de dades de Bloomberg.

són l'euríbor a 6 i a 12 mesos.<sup>2</sup> Pel que fa a les noves operacions formalitzades el 2020, prop del 74% (en número i en import) van tenir com a índex l'euríbor a 12 mesos i prop del 25%, l'euríbor a 6 mesos.

Al seu torn, el capital mitjà degut ha anat augmentant, la qual cosa, juntament amb les restriccions al termini d'amortització màxim dels nous contractes, apunta a un increment dels costos mensuals que les famílies han de destinar al pagament de les hipoteques. De fet, al març, els contractes signats en els tres últims mesos tenien un capital mitjà degut superior als 123.000 euros, la qual cosa contrasta amb els 103.000 euros del final del 2019, una trajectòria paral·lela a la dels preus de l'habitatge.<sup>3</sup>

Atesos tots aquests factors, no hi ha cap dubte que l'evolució dels tipus d'interès té un impacte significatiu sobre els pressupostos familiars. Aquest fet es reflecteix clarament al segon gràfic, on estimem com pot evolucionar la quota mensual d'un crèdit a l'habitatge de 120.000 euros, a 33 anys, segons els tipus implícits del mercat per a l'euríbor a 12 mesos.<sup>4</sup> Els mercats financers estant anticipant que l'euríbor a 12 mesos assolirà l'1,18% al final del 2022 i l'1,90% al final del 2023, la qual cosa contrasta amb el -0,50% del final del 2021. Si es confirmen les projeccions

2. Més concretament, i d'acord amb la font de la nota 1, dels contractes en vigor el 2020, el 41,6% tenien com a índex l'euríbor a 6 mesos; el 32,1%, l'euríbor a 3 mesos, i el 24,5%, l'euríbor a 12 mesos. No obstant això, si considerem l'import degut, l'euríbor a 12 mesos tenia una major preponderància que l'euríbor a 3 i a 6 mesos (el 37,4%, el 30,7% i el 30,9%, respectivament).

3. El capital mitjà degut va augmentar gairebé el 20% en relació amb el final del 2019, mentre que els preus dels habitatges van augmentar prop del 24%, segons Confidencial Imobiliària.

4. Tipus implícits del final d'abril. S'ha assumit un *spread* de l'1%.

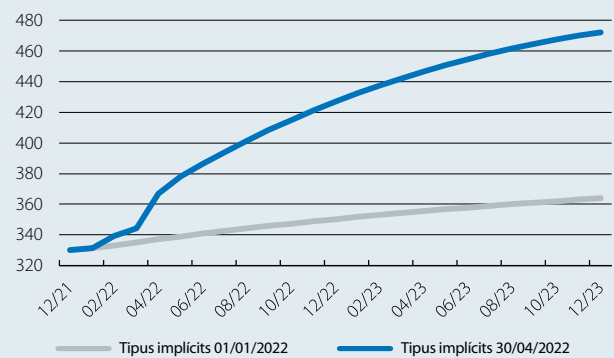
implícites al mercat, implicaria que un prestatari amb un crèdit a l'habitatge amb aquestes característiques pagarà uns 100 euros més al final d'enguany en relació amb el final del 2021 i 140 euros més al final del 2023 en relació amb el desembre del 2021. Aquesta dada contrasta de manera significativa amb el que es podria esperar, tenint en compte les expectatives del mercat al començament del 2022: en aquest cas, al final del 2022, l'augment s'hauria de situar al voltant dels 20 euros mensuals i, al final del 2023, s'aproparia als 35 euros.

Arran del tomb que han fet les expectatives sobre la pujada dels tipus d'interès per part del BCE, de l'alteració recent de la mesura macroprudencial relativa als terminis màxims d'amortització i de la seva vinculació a l'edat del prestatari,<sup>5</sup> així com de l'encariment dels preus dels béns alimentaris i dels combustibles, cal esperar un refredament de la demanda d'habitatge per part de les famílies.

Vânia Patricia Duarte

### Portugal: quota mensual d'un crèdit de 120.000 euros, segons l'evolució de l'euríbor a 12 mesos

(Euros)



**Nota:** \* Assumint un crèdit de 120.000 euros, a 33 anys, spread de l'1%, i implícits de mercat per a l'euríbor a 12 mesos el 01/01/2022 i el 30/04/2022.

**Font:** CaixaBank Research, a partir de dades de Bloomberg i de l'INE de Portugal.

5. El termini d'amortització màxim per als prestataris més joves de 30 anys és de 40 anys; per a les persones entre 30 i 35 anys, es redueix als 37 anys i, per als més grans de 35 anys, baixa fins als 35 anys.