

RECOMENDAÇÃO MACROPRUDENCIAL NO ÂMBITO DOS NOVOS CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS COM CONSUMIDORES: convergência da maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação para 30 anos



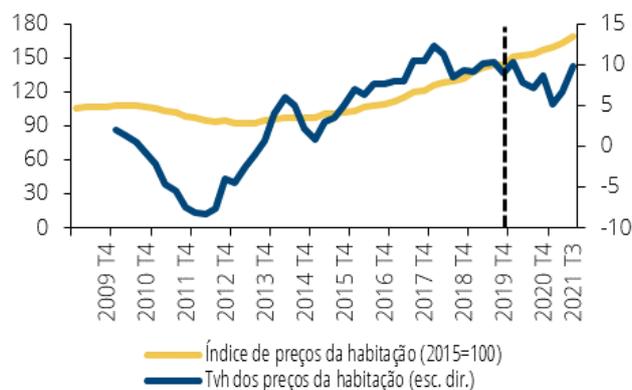
31 JAN. 2022

O crédito à habitação e os preços do imobiliário residencial mantiveram uma trajetória de crescimento ao longo dos últimos dois anos, apesar da crise pandémica. Num contexto de baixas taxas de juro e de resiliência do mercado de trabalho, em larga medida associada às medidas de apoio implementadas para mitigar os efeitos da crise pandémica, a taxa de variação anual do *stock* do crédito à habitação aumentou de 0,1%, no final de 2019, para 4%, em novembro de 2021. A taxa de variação homóloga das novas operações de crédito à habitação registou uma tendência semelhante, aumentando 29% no trimestre terminado em novembro de 2021 (19,8% no último trimestre de 2019) (Gráfico 1). Os preços da habitação também continuaram a aumentar durante a pandemia. A taxa de crescimento dos preços da habitação diminuiu de 10,3%, no primeiro trimestre de 2020, para 5,2%, no primeiro trimestre de 2021. No entanto, no segundo e terceiro trimestres de 2021 registou-se uma nova subida do crescimento dos preços da habitação, de 6,6% e 9,9%, respetivamente, face o período homólogo (Gráfico 2).

Gráfico 1 • Taxa de variação anual (tva) do stock de crédito à habitação e taxa de variação homóloga (tvh) dos novos empréstimos à habitação | Em percentagem



Gráfico 2 • Evolução dos preços da habitação | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Tva ajustada de operações de titularização, reclassificações, abatimentos ao ativo e reavaliações cambiais e de preço e, quando relevante, ajustadas do efeito de vendas de carteiras de crédito. Fonte: INE (cálculos do Banco de Portugal).

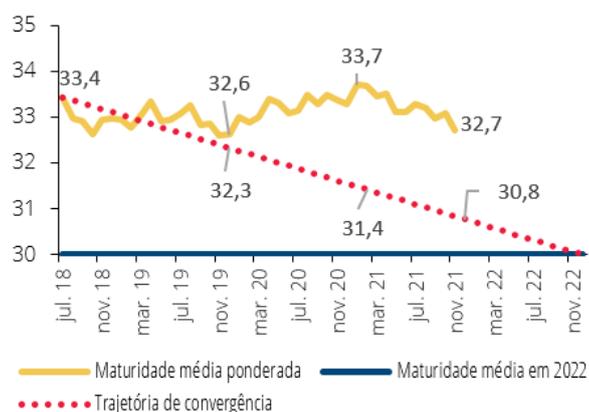
O crédito bancário interno não tem sido o principal fator subjacente à subida dos preços da habitação. A escassez de oferta de habitação, a procura de habitação por parte de não residentes e para investimento, num ambiente de baixas taxas de juro, têm contribuído para a subida dos preços do imobiliário residencial em Portugal. Adicionalmente, a percentagem de transações de imobiliário residencial financiadas por crédito interno tem permanecido relativamente estável, em torno de 43%, desde 2017, significativamente abaixo do período anterior à crise da dívida soberana (66% em 2009). No contexto atual, é importante garantir que o crédito à habitação não se transforme num fator determinante para a evolução dos preços no imobiliário residencial, prevenindo assim a criação de uma espiral entre crédito e preços neste mercado. A Recomendação

macroprudencial, ao impor limites aos rácios LTV¹ e DSTI² e à maturidade³, tem contribuído para melhorar o perfil de risco dos mutuários, contribuindo para a resiliência do sistema bancário.

As instituições de crédito têm cumprido genericamente com as orientações definidas na Recomendação macroprudencial relativa aos novos créditos à habitação e ao consumo, contudo a maturidade média dos novos empréstimos à habitação não tem vindo a convergir linear e gradualmente para 30 anos⁴. Entre julho de 2018 e dezembro de 2019, a maturidade média das novas operações de crédito à habitação registou uma redução de cerca de um ano. No entanto, entre dezembro de 2019 e janeiro de 2021 registou-se um aumento, para 33,7 anos. Apesar da redução registada deste então, em novembro de 2021 a maturidade média (32,7 anos) situava-se significativamente acima da trajetória de convergência para 30 anos (Gráfico 3). Adicionalmente a maturidade média do crédito à habitação em Portugal permanece bastante elevada, quando comparada com outros países da União Europeia. No conjunto dos países da União Europeia para os quais existe informação disponível, Portugal destaca-se como um *outlier*, apresentando, em 2020, uma maturidade média de cerca de 33 anos (que compara com maturidades entre 20 e 27 anos para os países remanescentes) e um limite máximo à maturidade de 40 anos (Gráfico 4).

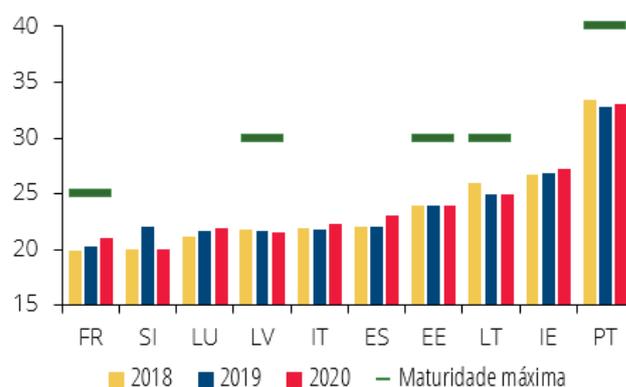
A adoção de limites ao prazo original dos empréstimos tem como objetivos: i. evitar que limites ao rácio DSTI sejam contornados pela extensão do prazo dos empréstimos; ii. facilitar a extensão do prazo e a reestruturação do empréstimo, em caso de dificuldades de cumprimento por parte dos mutuários, reduzindo potencialmente o incumprimento; e iii. diminuir a divergência relativamente à maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação praticada nos restantes países da União Europeia.

Gráfico 3 • Maturidade média ponderada dos novos empréstimos à habitação | Em anos



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Este gráfico tem como base a informação reportada por 9 instituições que, em conjunto, representam cerca de 96% do mercado de crédito à habitação.

Gráfico 4 • Maturidade média anual das novas operações de crédito à habitação por país | Em anos



Fonte: Informação publicada pelas respetivas autoridades nacionais. | Nota: Malta, para além de Portugal, é o único país da União Europeia que, até à data, apresenta uma maturidade máxima de 40 anos.

Devido à forte concentração das novas operações de crédito à habitação nas maturidades mais elevadas, o Banco de Portugal considera que a maturidade máxima das novas operações de crédito à habitação deverá ser reduzida com o objetivo de contribuir para a convergência gradual e linear da maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação para 30 anos até ao final de 2022. Assim, com efeitos a partir de 1 de abril de 2022, o Banco de Portugal recomenda os seguintes limites à maturidade original destes créditos: 40 anos, para mutuários com idade inferior ou igual a 30 anos; 37 anos, para mutuários com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos; e 35 anos, para mutuários com idade superior a 35 anos.

O Banco de Portugal, enquanto Autoridade Macroprudencial, continuará a monitorizar o cumprimento da Recomendação de forma a prevenir potenciais distorções de concorrência ou ações que ponham em causa a sua eficácia. O Banco de Portugal poderá adotar medidas adicionais para atingir o objetivo de convergência da maturidade média dos novos créditos à habitação para 30 anos, caso tal se revele necessário.

¹ O LTV (loan-to-value, em língua inglesa) corresponde ao rácio entre o valor do empréstimo e o mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia.

² O DSTI (debt service-to-income, em língua inglesa) corresponde ao rácio entre o total das prestações mensais dos empréstimos do mutuário e o seu rendimento. O DSTI considera, ao nível do numerador, o impacto de um aumento da taxa de juro e, ao nível do denominador, uma redução do rendimento daqueles mutuários cuja idade no termo do contrato seja superior a 70 anos.

³ A Recomendação macroprudencial, para além de definir uma maturidade máxima de 40 anos para o crédito à habitação, estabelece uma convergência gradual da maturidade média dos novos contratos para 30 anos até ao final de 2022.

⁴ Sobre o cumprimento das orientações definidas na Recomendação macroprudencial relativa aos novos créditos à habitação e ao consumo, ver o capítulo 1.4 Política macroprudencial do *Relatório de Estabilidade Financeira* de dezembro de 2021.