

ANTÓNIO PAYAN MARTINS SÓCIO DA CMS

“Banca não tem condições para financiar o volume de habitação necessário”

António Payan Martins, advogado, sócio da CMS e especialista em Direito Bancário, afasta “um aumento severo” no crédito malparado, mesmo com as taxas de juro em valores recorde.

JOÃO MALTEZ
jmaltez@negocios.pt

Com as medidas que o Governo está a adotar para amortecer o pico das taxas de juros em 2024 e 2025, cuja subida é consequência da política monetária adotada pelo Banco Central Europeu, “um aumento severo do malparado” nos balanços das instituições financeiras é afastado por António Payan Martins, especialista em Direito Bancário. Num contexto em que o tema da habitação é alvo de amplo debate, seja pelo lado do crédito das famílias, seja pela falta de casas no mercado, o advogado e sócio da CMS evidencia que, hoje em dia, “o sistema bancário português não tem condições para financiar o volume de construção necessário”, por estar sujeita a critérios muito apertados na atribuição de crédito à promoção imobiliária.

A agência de notação DBRS alertou recentemente para o impacto do aumento das insolvências e do malparado na banca portuguesa. Do que conhece, a situação suscita mesmo preocupação?

A atual conjuntura, que se vai prolongar pelo menos até 2025, coloca pressão nas empresas, sobretudo nas que têm posições de capital mais frágil e níveis de endividamento elevado. Quanto ao número de insolvências empresariais, tem aumentado, mas de forma moderada e sem comparação com o período negro 2011-2014.

Para a banca, onde estão os maiores problemas, nas famílias ou nas empresas?
Enquanto tivermos uma situa-



ção de quase pleno emprego, mesmo com salários baixos e muito trabalho precário, e com as medidas que os governos estão a adotar para amortecer o pico das taxas em 2024 e 2025, não antecipo um aumento severo no malparado nas famílias, ainda que tal não signifique que não haja muitas famílias a fazer grandes sacrifícios.

Quais são então os principais riscos?

Os riscos mais críticos estão em cenários de recessão nas economias dos principais mercados exportadores portugueses, ou um cenário de uma crise no turismo, setor absolutamente chave para o Produto Interno Bruto (PIB), e para o quase pleno emprego.

A subida das taxas de juro pelo BCE dá aos bancos maior liquidez, mas coloca desafios às famílias. Que intervenção deve-

ria ter a banca neste capítulo para ajudar os clientes e evitar situações de malparado?

Os bancos têm feito um esforço significativo na renegociação de créditos, que acelerou em 2023.

A solução avançada pelo Governo para os créditos à habitação poderá ajudar ou é apenas um adiar do problema?

Ainda não são conhecidas com detalhe as medidas que o Governo

Alexandre Azevedo



está a preparar para amortecer o pico das taxas em 2024 e 2025. Mas, daquilo que é conhecido, parece-me que são medidas no sentido certo e que de alguma forma foram testadas com sucesso durante a pandemia.

Nunca se construíram tão poucas casas como na última década. Essa realidade é, de algum modo, consequência do volume de crédito malparado que a construção acumulou na última crise financeira?

Tivemos um modelo de promoção imobiliária entre 1960 e 2010 baseado no crédito bancário, onde os bancos financiaram promotores imobiliários da sua confiança. Quando finalmente os projetos estavam licenciados, os bancos financiavam a construção e os compradores finais. As grandes áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto foram construídas assim, com as consequências que são bem conhecidas.

Com muito desordenamento...

Com caos imobiliário, projetos de má qualidade e atentados ambientais vários, ainda que nos últimos anos a qualidade dos projetos e da construção tivessem melhorado muito.

E com a crise, o que sucedeu?

Quando sobreveio a crise, este modelo de promoção implodiu e vimos passar nas sucessivas comissões parlamentares ao setor bancário estes promotores falidos. Os nomes são conhecidos...

A crise da habitação é também o resultado de uma crise de fi-

nanciamento do setor da construção?

Sem dúvida. Como consequência da crise 2009-2011 toda a regulamentação bancária foi alterada a nível europeu (este problema não é exclusivamente português), os bancos foram incentivados a reduzir substancialmente o 'stock' de crédito à construção e, hoje em dia, tem critérios muitíssimo apertados para o financiamento à promoção imobiliária. O ponto crítico é que existe um 'credit gap' e o sistema bancário português não vai ter condições para financiar o volume de construção necessário.

Com as limitações ao financiamento à construção por parte da banca tradicional, porque é que o financiamento alternativo continua a ser tabu?

Não tenho uma resposta para essa pergunta. Aquilo que me parece mais ou menos claro é que o Governo deixou cair uma parte dos esforços que tinha feito em 2019-2020 nesta matéria e desinteressou-se completamente pela promoção de meios alternativos de fi-

nanciamento.

Porque não avança o Governo para uma definição jurídica mais clara?

Em 2019 e 2020 foram dados impulsos importantes com a aprovação do Decreto Lei 144/99 (relativo aos organismos de investimento alternativo e aos fundos de créditos) e do Regulamento 5/2020 da CMVM. Desde então, não foi aprovado o regime fiscal dos fundos de créditos e portanto até agora nenhum fundo está em operação, sem prejuízo do interesse de potenciais investidores.

Vê aí razões políticas?

Parece-me que o Governo está fechado na retórica política dos "fundos abutres", não compreendendo, por preconceito ideológico, que alguns dos maiores fundos são fundos imobiliários que apostam na construção para arrendar e muitos focam-se na promoção de habitação a custos controlados.

No caso das empresas, e tendo em conta o malparado, que setores estão mais expostos?

O setor bancário tem uma concentração significativa de crédito nos setores de hotelaria, logística e algumas fileiras industriais. Nesse sentido, caso exista uma contração que afete esses setores, os bancos vão sofrer mais.

Com o diploma que vem regular a atividade exercida por gestores e por adquirentes de malparado, vai haver impactos nesta atividade?

A generalidade dos compradores de malparado e gestores de cré-

ditos são grupos multinacionais que operam globalmente. Há muito que vêm preparando a adaptação da sua atividade ao novo enquadramento normativo europeu, pelo que não antecipo que haja grandes sobressaltos.

O que se pode perspetivar para 2024-2025 no chamado mercado do malparado ou de Non-Performing Loan (NPL)?

Os custos de funding dos compradores de NPL aumentaram e consequentemente as suas exigências nos retornos esperados é maior. Esta realidade tende a criar uma pressão em baixa dos preços, também potenciada pela procura de ativos mais líquidos, o que vai fazer com que os bancos sejam cautelosos na montagem das carteiras e provavelmente preferir carteiras mais pequenas e transações bilaterais em single names ou 'customized' portfolios em que seja possível extrair mais valor. Por outro lado, esta mesma conjuntura já está a levar a transações de mercado secundário, em que os fundos compradores originais, são agora vendedores. ■



A atual conjuntura coloca pressão nas empresas, sobretudo nas que têm posições de capital mais frágil e endividamento mais elevado.



Os bancos têm feito um esforço significativo na renegociação de créditos, que acelerou em 2023.



Caso exista uma contração que afete setores como a hotelaria, logística e algumas fileiras industriais, os bancos vão sofrer mais.