



## Perguntas Frequentes - Medidas macroprudenciais

### Limites ao rácio LTV, ao DSTI e à maturidade (última atualização: 9 out. 2023)

1. Porque é que o Banco de Portugal adotou esta medida?
2. Quais os contratos de crédito abrangidos pela medida?
3. Em que consiste esta medida?
4. Porque são introduzidos três limites em simultâneo?
5. Porque é que são considerados aumentos à taxa de juro e reduções ao rendimento no cálculo do DSTI?
6. Porque é que se admitem exceções ao limite ao DSTI?
7. Por que razão é considerado o mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação do imóvel como denominador do LTV?
8. Porque é que se consideram diferentes limites ao LTV para diferentes tipos de crédito?
9. Como foram calculados os vários limites?
10. Porque é que o Banco de Portugal decidiu implementar a medida sob a forma de uma recomendação?
11. Que instituições de crédito estão abrangidas por esta medida e de que forma poderá afetar a concorrência no mercado?
12. Como poderá um consumidor avaliar a sua capacidade de endividamento à luz da Recomendação?
13. O requisito de pagamentos regulares aplica-se a todos os contratos ou há exceções?
14. Pondero transferir o meu contrato de crédito para outra instituição. Os limites estabelecidos na recomendação também se aplicam no meu caso?
15. Quais foram as alterações efetuadas na Recomendação em 2020?
16. Qual a motivação subjacente à revisão da Recomendação em 2020?
17. Quais foram as alterações efetuadas na Recomendação em 2022?
18. Qual a motivação subjacente à revisão da Recomendação em 2022?
19. Quais foram as repercussões da entrada em vigor da Instrução do Banco de Portugal n.º 23/2023, que revogou a Instrução n.º 3/2018 no cálculo do DSTI?

### Limites ao rácio LTV, ao DSTI e à maturidade (última atualização: 9 out. 2023)

#### 1. Porque é que o Banco de Portugal adotou esta medida?

O Banco de Portugal, enquanto autoridade macroprudencial nacional, tem por objetivo promover a estabilidade financeira e adotar medidas visando a prevenção de riscos sistémicos, ou seja, de riscos que se podem propagar pelo sistema financeiro e pela economia em geral. A economia portuguesa continua a caracterizar-se por níveis elevados de endividamento e por uma baixa taxa de poupança das famílias em termos internacionais. Adicionalmente, a recente recuperação económica, num quadro em que as taxas de juro permanecem muito baixas e em que se observa uma forte recuperação dos preços da habitação, tem sido acompanhada por uma menor restritividade dos critérios de concessão de crédito por parte das instituições financeiras. Embora a situação atual não evidencie um risco para a estabilidade financeira no curto prazo, a manutenção destes fatores pode criar incentivos para uma redução excessiva da restritividade dos critérios de concessão de crédito. A medida agora adotada pelo Banco de Portugal, atuando de forma preventiva, tem como objetivo evitar a acumulação de risco excessivo no balanço dos bancos e garantir que as famílias obtêm financiamento sustentável, minimizando o risco de incumprimento.

#### 2. Quais os contratos de crédito abrangidos pela medida?

A medida aplica-se a novos contratos de crédito à habitação, crédito com garantia hipotecária ou equivalente e de crédito ao consumo, celebrados a partir de 1 de julho de 2018. Em conformidade com o disposto no Aviso do Banco de Portugal n.º 4/2017, de 22 de setembro, excluíram-se do âmbito da Recomendação determinados tipos de contratos de crédito, tais como ultrapassagens de crédito e contratos de crédito destinados a regularizar situações de incumprimento. A Recomendação também não é aplicável a operações cujo montante seja igual ou inferior a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida ou em que o aumento de crédito na vigência do contrato seja colocado à disposição do consumidor por um período não superior a três meses. De qualquer modo, o Banco de Portugal monitorizará, com periodicidade mínima anual, a evolução dos contratos de crédito celebrados com consumidores excluídos do âmbito desta recomendação.

#### 3. Em que consiste esta medida?

A medida macroprudencial consiste na introdução de limites, nos créditos concedidos a partir de 1 de julho de 2018, (i) ao rácio entre o montante do empréstimo à habitação, com garantia hipotecária ou equivalente e o valor do imóvel que lhe serve de garantia (LTV), (ii) ao rácio entre os encargos mensais com o serviço da dívida associada a todos os empréstimos do mutuário e o seu rendimento mensal líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social (DSTI) e (iii) à

maturidade do empréstimo. Em particular, são estabelecidos os seguintes limites: ao rácio entre o montante do empréstimo e o valor do imóvel dado em garantia (LTV – loan-to-value): de 90% para créditos para habitação própria e permanente; de 80% para créditos com outras finalidades que não habitação própria e permanente; de 100% para créditos para aquisição de imóveis detidos pelas instituições e contratos de locação financeira imobiliária. ao rácio entre o montante das prestações mensais calculadas com todos os empréstimos do mutuário e o seu rendimento líquido (DSTI – debt service-to-income) de 50%, com as seguintes exceções: até 10% do montante total de créditos concedidos por cada instituição abrangidos pela presente medida, pode ser concedido a mutuários com DSTI até 60%; até 5% do montante total de créditos concedidos por cada instituição abrangidos pela presente medida, pode ultrapassar os limites previstos ao DSTI. Para o cálculo do DSTI, as prestações mensais do novo contrato de crédito devem ser calculadas assumindo que são constantes ao longo do período de vigência do contrato. No caso de contratos a taxa de juro variável e mista, deve ser considerado o impacto de um aumento da taxa de juro. Deve ainda ser contabilizada uma redução do rendimento do(s) mutuário(s) quando, no termo previsto do contrato, o mutuário exceda 70 anos de idade, exceto se, no momento da avaliação da solvabilidade, o(s) mutuário(s) já se encontrar(em) em situação de reforma. à maturidade original dos empréstimos: de 40 anos nos contratos de crédito à habitação e crédito com garantia hipotecária ou equivalente, 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, e a maturidade média dos novos créditos à habitação, crédito com garantia hipotecária ou equivalente não deve ultrapassar 30 anos, sendo que este requisito incide sobre o conjunto de novos créditos concedidos em cada trimestre de cada ano; de 7 anos à maturidade nos novos contratos de crédito pessoal; de 10 anos à maturidade nos novos contratos de crédito pessoal com as finalidades educação, saúde e energias renováveis, desde que devidamente comprovadas; de 10 anos à maturidade de cada novo contratos de crédito automóvel. As definições de crédito pessoal e de crédito automóvel correspondem às definidas na Instrução n.º 14/2013 do Banco de Portugal. Os limites introduzidos por esta Recomendação correspondem a valores máximos, que não substituem a obrigatoriedade de as instituições aferirem a adequação dos valores dos diferentes indicadores e de outros critérios relevantes utilizados na avaliação da solvabilidade de cada mutuário. A medida macroprudencial estabelece ainda que os contratos de crédito devem ter pagamentos regulares de juros e capital.

#### **4. Porque são introduzidos três limites em simultâneo?**

A definição de limites aos diferentes indicadores justifica-se uma vez que estes se complementam na sinalização de riscos ou perdas associadas ao crédito e também pelo facto de os limites, quando aplicados em simultâneo, contribuírem para a reforço mútuo da sua eficácia. Os indicadores LTV e DSTI são importantes para a avaliação de diferentes componentes do risco de crédito. O DSTI tende a sinalizar a probabilidade de incumprimento ao relacionar o valor da prestação mensal dos empréstimos com o rendimento do mutuário. Por sua vez, a relação entre o crédito em dívida e o valor do imóvel que lhe serve de garantia, dada pelo LTV, fornece informação sobre as perdas potenciais para o sistema financeiro em caso de incumprimento do crédito. Porém, os limites ao LTV podem deixar de ser restritivos num contexto de subida de preços da habitação, o que justifica a sua combinação com limites ao DSTI e destes com a maturidade. Com efeito, os limites ao DSTI atuam como estabilizadores automáticos, dado que se tornam mais restritivos na fase expansionista do ciclo de crédito, uma vez que os preços do imobiliário tendem a crescer mais rapidamente do que o rendimento dos mutuários. A maturidade dos empréstimos é também relevante para a determinação do risco associado aos contratos de crédito, sendo que em empréstimos com um prazo mais curto, será mais fácil estender a maturidade, em caso de dificuldades de cumprimento por parte dos mutuários, facilitando a reestruturação do empréstimo e potencialmente reduzindo o incumprimento. A adoção de limites ao prazo original dos empréstimos previne que limites ao rácio DSTI sejam contornados pela extensão do prazo dos empréstimos. Assim, a aplicação dos três limites permite reduzir a probabilidade de incumprimento do crédito e as perdas para o sistema financeiro em caso de incumprimento, bem como previne que cada limite individual seja facilmente contornável.

#### **5. Porque é que são considerados aumentos à taxa de juro e reduções ao rendimento no cálculo do DSTI?**

O indicador DSTI é sensível a fatores que possam alterar os encargos com a dívida ou o rendimento do mutuário. Assim, importa garantir que o valor do indicador resultante de um empréstimo contraído atualmente possa acomodar uma eventual subida das taxas de juro, em empréstimos contraídos a taxa variável ou mista. A provável redução do rendimento do mutuário no momento da passagem à reforma também deverá ser tomada em consideração no cálculo deste indicador. A maioria do crédito à habitação é concedida a taxa variável, sendo os contratos indexados à taxa Euribor os mais comuns. O recente aumento das taxas de referência possibilitou uma redução do aumento da taxa de juro considerado no numerador do rácio DSTI para 0,5 pp para novas operações com maturidade menor ou igual a 5 anos, 1 pp para contratos com maturidade entre 5 a 10 anos e 1,5 pp para contratos com um prazo superior a 10 anos. Esta redução traduz, em parte, o acréscimo das taxas de referência já observado, não se esperando que, no futuro próximo, as taxas de referência do BCE aumentem mais 300 pb. A consideração de uma redução do rendimento com a passagem do mutuário à situação de reforma no cálculo do DSTI resulta do facto de essa situação ser normalmente acompanhada por uma queda do rendimento, que se prevê mais significativa para as gerações mais novas.

#### **6. Porque é que se admitem exceções ao limite ao DSTI?**

O DSTI é um indicador do grau de esforço financeiro do mutuário associado ao pagamento da dívida. Embora este critério seja determinante para aferir, em termos gerais, a probabilidade de incumprimento do crédito, existem outros fatores relevantes para aferir o risco de crédito. Fatores como, por exemplo, o nível de riqueza do mutuário, a existência de um fiador, o montante de outras despesas regulares do mutuário, também condicionam a capacidade de cumprimento do crédito sem que, contudo, sejam considerados para o cálculo do DSTI. Assim, e tendo em conta o conjunto mais alargado de indicadores utilizados pelas instituições de crédito na avaliação de situações concretas de risco, o Banco de Portugal permite que as instituições excedam, em alguns casos, o limite ao DSTI. As instituições terão, contudo, de justificar as exceções praticadas. O Banco de Portugal concede alguma flexibilidade às instituições na aplicação da medida, no pressuposto de que esta seja utilizada de forma criteriosa, de acordo com padrões rigorosos na análise de risco. Estas exceções e a sua fundamentação serão devidamente avaliadas pelo Banco de

## **7. Por que razão é considerado o mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação do imóvel como denominador do LTV?**

A determinação do valor do imóvel é uma variável crítica para o cálculo do LTV e para a relevância deste rácio enquanto indicador de risco. A capacidade do LTV de indiciar potenciais perdas para o sistema financeiro decorrentes do incumprimento do crédito depende de a variável considerada para o valor do imóvel corresponder ao valor de mercado em determinado momento ou ao valor de eventual revenda do imóvel. Existe normalmente alguma subjetividade na determinação do valor do imóvel, quer por parte de um perito avaliador, quer pelo respetivo comprador ou vendedor, sendo frequente constatar-se alguma discrepância entre o valor de transação do imóvel e a sua avaliação bancária. Assim, a consideração do mínimo entre os dois valores no cálculo do LTV corresponde a um procedimento prudente na avaliação do risco associado ao imóvel, consistente com o recomendado pelo Comité Europeu do Risco Sistémico e com as práticas seguidas por vários países europeus. Existem, contudo, situações em que não é possível determinar o preço de aquisição do imóvel ou este não é uma referência adequada para o seu valor de mercado, como, por exemplo, no caso de imóveis adquiridos através de doações ou de herança. Nestes casos, o LTV deverá ser calculado com base no valor da avaliação.

## **8. Porque é que se consideram diferentes limites ao LTV para diferentes tipos de crédito?**

É mais provável que, em caso de dificuldades financeiras, os mutuários privilegiem o cumprimento das obrigações associadas a contratos de crédito para aquisição de, ou garantidos por, habitação própria ou permanente, por valorizarem a salvaguarda da sua habitação. A experiência internacional também aponta para limites distintos, mais restritivos, no caso de finalidades que não a aquisição de habitação própria e permanente. Com o aumento dos níveis de incumprimento do crédito à habitação na sequência da crise financeira, as instituições acumularam um volume significativo de imóveis em dívida por incumprimento. Dado que esta situação interfere com o modelo de negócio das instituições, o limite menos restritivo para financiamento de aquisição de imóveis detidos pelas instituições (LTV de 100%) visa facilitar a diminuição de ativos não produtivos nos balanços das instituições. Nos contratos de locação financeira imobiliária, justifica-se também a introdução de um limite ao rácio LTV de 100%, já que a propriedade jurídica do bem imóvel permanece com a instituição até ao final do contrato (não sendo obrigatória a compra do bem pelo locatário financeiro no final do contrato).

## **9. Como foram calculados os vários limites?**

Os limites quantitativos foram definidos com base em estudos de impacto efetuados pelo Banco de Portugal. Estes limites foram também comparados com referências internacionais relevantes. Os estudos efetuados analisaram a probabilidade de incumprimento do crédito e as perdas para o sistema financeiro relacionados com diferentes níveis de LTV e DSTI, bem como o impacto da imposição de diversos limites sobre o crédito e outras variáveis relevantes para a estabilidade financeira. No decurso deste processo, o Banco de Portugal recolheu e analisou informação sobre os critérios de concessão de crédito atualmente praticados pelas instituições portuguesas, tendo também avaliado as expectativas quanto à evolução futura desses critérios. Posteriormente, o Banco de Portugal consultou a Associação Portuguesa de Bancos (APB), a Associação de Instituições de Crédito Especializado (ASFAC), a Associação Portuguesa de Leasing, Factoring e Renting (ALF) e a Associação Portuguesa para a Defesa do Consumidor (DECO), relativamente a um projeto de Recomendação no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores. O Conselho Nacional de Supervisores Financeiros (CNSF) foi também consultado nos termos da legislação aplicável. Os limites foram definidos tendo como propósito reforçar práticas de concessão de crédito adequadas, limitando o crédito a mutuários de maior risco, sem contudo afetar a generalidade da concessão de crédito.

## **10. Porque é que o Banco de Portugal decidiu implementar a medida sob a forma de uma recomendação?**

Uma recomendação poderá ser considerada menos vinculativa do que outras formas de atuação do Banco de Portugal, como por exemplo um aviso ou uma instrução, na medida em que não estabelece sanções em caso de incumprimento por parte das instituições. Assim, esta forma de regulação confere às instituições de crédito uma maior flexibilidade de atuação. O Banco de Portugal, tal como as autoridades macroprudenciais de outros países da União Europeia que optaram por formas semelhantes de intervenção, procurou, com a maior flexibilidade associada a este tipo de medidas, evitar eventuais perturbações de mercado, difíceis de prever nas atuais circunstâncias, atendendo à natureza mais recente da política macroprudencial e à maior incerteza quanto ao seu impacto. No entanto, a Recomendação está sujeita ao princípio de “cumprimento ou explicação”. Este facto permite ao Banco de Portugal avaliar a adequação das justificações apresentadas pelas instituições. Se a justificação apresentada pelas instituições não for considerada adequada, o Banco de Portugal pode emitir outro tipo de medidas no âmbito das suas competências enquanto autoridade macroprudencial nacional. Para o efeito, o Banco de Portugal monitorizará a implementação da Recomendação com periodicidade mínima anual.

## **11. Que instituições de crédito estão abrangidas por esta medida e de que forma poderá afetar a concorrência no mercado?**

A medida aplica-se a todas as entidades autorizadas a conceder crédito abrangido pela Recomendação em Portugal, nomeadamente instituições de crédito e sociedades financeiras, com sede ou sucursal em território nacional. Como a Recomendação se aplica da mesma forma à generalidade das instituições que concedem crédito em Portugal, com sede no território nacional ou no estrangeiro, não se preveem distorções à concorrência de mercado decorrentes da sua implementação. O Banco de Portugal monitorizará o cumprimento da Recomendação pelas instituições e avaliará a adequação das justificações apresentadas em caso de não adoção da

referida Recomendação, contribuindo, desta forma, para a prevenção de potenciais distorções de concorrência.

## 12. Como poderá um consumidor avaliar a sua capacidade de endividamento à luz da Recomendação?

Os limites relevantes para o consumidor avaliar a sua capacidade de endividamento são o LTV e o DSTI, o qual, por sua vez, depende da maturidade do empréstimo. A capacidade de endividamento corresponderá ao valor mais baixo que resulta da aplicação dos dois primeiros critérios. O LTV aplica-se ao crédito à habitação, com garantia hipotecária ou equivalente e permite, no caso da aquisição de habitação própria, um endividamento equivalente a 90% do preço de aquisição da habitação (admitindo que a avaliação bancária não é inferior àquele valor nem que se trata de um imóvel detido pela instituição ou de um contrato de locação financeira imobiliária). O DSTI aplica-se à generalidade dos créditos, incluindo os já detidos pelo consumidor. Assim, no numerador, deverão ser adicionados o montante de prestações mensais de todos os créditos do mutuário, mesmo os não abrangidos pela recomendação. Cálculo da capacidade de endividamento com um exemplo: Crédito destinado à aquisição de habitação própria permanente Preço de aquisição de 190 mil euros Valor de avaliação de 200 mil euros Mutuário de 34 anos, com um rendimento mensal, líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social, de 1500 euros Crédito com maturidade de 37 anos (resultando num período de 1 ano após o mutuário atingir 70 anos de idade) Taxa de juro anual de 4,15%, resultante de um spread de 0,471 p.p. aplicado sobre uma taxa Euribor a 6 meses de 3,679% O mutuário não contraiu no passado outros empréstimos Crédito permitido pelo limite ao LTV:  $0,9 * 190 = 171$  mil euros (aplicando-se o preço de aquisição no numerador, por ser menor) Crédito permitido pelo limite ao DSTI: Admitindo que não existe nenhum fator que justifique uma exceção, o mutuário pode endividar-se até um DSTI = 50% com choque na taxa de juro, o que corresponde à seguinte prestação mensal:  $DSTI = 0,5 = PM/RMPM = 0,5 * RM = 0,5 * 1500 * [1 - 0,2 * 1/37] = 745,95$  PM = prestação mensal considerando um aumento de 1,5 p.p. na taxa Euribor RM = rendimento mensal considerando a redução de 20% no rendimento do mutuário referente ao período do contrato em que a idade do mutuário excede 70 anos =  $1500 * [1 - 0,2 * 1/37]$  O empréstimo equivalente a uma prestação mensal de 745,95 euros, calculada com uma taxa de juro de 5,65% (4,15% + aumento de 1,5 p.p. da taxa Euribor) e uma maturidade de 37 anos é de 138.749 euros. Esta prestação mensal não corresponde à efetivamente paga pelo mutuário no momento da contratação do empréstimo, uma vez que foi calculada a partir de um DSTI que considera um agravamento na taxa de juro. A prestação mensal efetivamente paga pelo mutuário é de 612,00 euros, correspondente a 41% do seu rendimento. Assim, o mutuário com as características acima descritas pode endividar-se até 138.749 euros, valor que corresponde ao menor resultado decorrente dos dois critérios (limites ao LTV e DSTI). O Portal do Cliente Bancário, gerido pelo Banco de Portugal, dispõe de simuladores que permitem calcular o valor da prestação mensal associado a cada empréstimo, com base no respetivo montante, taxa de juro e maturidade.

## 13. O requisito de pagamentos regulares aplica-se a todos os contratos ou há exceções?

É admissível que as instituições possam justificar a não observância do requisito de pagamentos regulares quando, da análise de uma situação concreta, se verifique que o referido requisito não se adequa à natureza e às circunstâncias específicas de determinado contrato, nomeadamente em casos como crédito intercalar (créditos que contemplam uma fase apenas de libertação de capital), crédito sinal associado ao financiamento de aquisição de imóvel, crédito à educação (incluindo linhas de crédito universitário com garantia mútua) e linha específica de financiamento à reabilitação urbana.

## 14. Pondero transferir o meu contrato de crédito para outra instituição. Os limites estabelecidos na recomendação também se aplicam no meu caso?

De acordo com o artigo 2º da Recomendação, entende-se por “um contrato de crédito”, o contrato pelo qual uma instituição concede ou promete conceder a um consumidor um crédito sob a forma de mútuo, diferimento de pagamento, crédito revolving ou qualquer outro acordo de financiamento semelhante incluindo locação financeira, com as exceções previstas no artigo 1º, nomeadamente a que se refere a contratos de crédito que se destinam a prevenir ou a regularizar situações de incumprimento (designadamente através do refinanciamento ou da consolidação de outros contratos de crédito, bem como da alteração dos termos e condições de contratos de crédito já existentes). As transferências de créditos entre instituições não se enquadram nesta exceção. Quando há uma transferência do crédito para uma outra instituição, há lugar à celebração de um novo contrato entre essa instituição e o mutuário que está a transferir o crédito. A celebração desse novo contrato pressupõe que um conjunto de procedimentos tem de ser cumprido pela instituição, designadamente quanto à avaliação do risco subjacente à operação, o que inclui a avaliação da solvabilidade do cliente. As instituições estão obrigadas ao cumprimento destes procedimentos quando celebram um novo contrato de crédito, independentemente desse novo contrato resultar, ou não, da transferência de um crédito, ficando sujeitas aos critérios contidos na Recomendação.

## 15. Quais foram as alterações efetuadas na Recomendação em 2020?

O Banco de Portugal decidiu reduzir o limite máximo para a maturidade das novas operações de crédito pessoal de 10 para 7 anos, exceção feita aos créditos com finalidades de educação, saúde e energias renováveis, desde que estas finalidades sejam devidamente comprovadas. As novas operações de crédito automóvel mantêm a maturidade de 10 anos. Adicionalmente, procurou-se conter potenciais efeitos indesejados da introdução de um limite máximo de 7 anos para a maturidade do crédito pessoal sobre o nível do rácio entre o montante da prestação mensal calculada com todos os empréstimos do mutuário e o seu rendimento (DSTI – debt service-to-income). Neste sentido, as exceções previstas na Recomendação para concessão de crédito a mutuários com rácio DSTI superior a 50% serão reduzidas para um valor mais próximo do valor efetivamente utilizado pelas instituições neste momento. Assim, até 10% do montante total das novas operações de crédito concedido por cada instituição podem apresentar um rácio DSTI até 60%, continuando-se a permitir às instituições considerar outros aspetos relevantes para a avaliação da solvabilidade dos mutuários que constituem mitigantes de risco. Mantém-se a exceção que permite que até 5% do montante total de créditos concedidos por cada instituição abrangidos pela Recomendação pode ultrapassar os limites previstos ao rácio DSTI. As definições de crédito pessoal e de crédito automóvel correspondem às previstas na Instrução n.º 14/2013 do Banco de Portugal.[1] [1] Entende-se por: i) crédito pessoal - crédito com plano temporal de reembolso,

montante e duração do empréstimo definidos no início do contrato, à exceção do crédito automóvel; ii) crédito pessoal finalidade educação – crédito destinado ao financiamento de despesas de educação; iii) crédito pessoal finalidade saúde – crédito destinado ao financiamento de despesas de saúde; v) crédito pessoal finalidade energias renováveis – crédito destinado ao financiamento de equipamentos de energias renováveis; e, vi) crédito automóvel - crédito destinado à aquisição de automóvel ou de outros veículos, com plano temporal de reembolso, montante e duração do empréstimo definidos no início do contrato.

## **16. Qual a motivação subjacente à revisão da Recomendação em 2020?**

Nos últimos 2 anos, o Banco de Portugal tem monitorizado os desenvolvimentos na atividade de concessão de crédito para garantir a eficácia da Recomendação. Esta avaliação conclui que a manutenção da tendência de aumento do prazo médio e do montante médio das novas operações de crédito ao consumo, em particular de crédito pessoal, pode constituir um risco acrescido para o sistema financeiro por implicar que os mutuários ficarão expostos a flutuações do ciclo económico por períodos mais longos. Estes desenvolvimentos ocorrem num contexto caracterizado por um ainda elevado nível de endividamento das famílias; um ambiente prolongado de taxas de juro muito baixas, que poderá incentivar comportamentos de search-for-yield e, consequentemente, um menor grau de restritividade dos critérios de concessão de crédito; e um elevado nível de confiança dos consumidores suportado por expectativas de continuação do crescimento do rendimento disponível que potencia a procura de crédito. No entanto, o contexto económico atual é caracterizado por elevada incerteza e abrandamento da atividade económica. De facto, tem-se assistido a uma revisão em baixa das projeções para o crescimento económico publicadas pelo Banco de Portugal e pelas principais organizações internacionais, sendo os riscos para a atividade económica maioritariamente descendentes. No médio prazo, as alterações introduzidas na Recomendação promovem a redução da probabilidade de incumprimento por parte dos mutuários, melhorando a qualidade da carteira de crédito das instituições. Este efeito é particularmente significativo tendo em conta a vulnerabilidade destes mutuários a uma potencial deterioração das condições do mercado de trabalho.

## **17. Quais foram as alterações efetuadas na Recomendação em 2022?**

O Banco de Portugal decidiu reduzir o limite máximo para a maturidade das novas operações de crédito à habitação e crédito com garantia hipotecária ou equivalente para 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. No caso de mutuários com idade inferior ou igual a 30 anos o limite máximo à maturidade destes créditos mantém-se em 40 anos. O Banco de Portugal, enquanto Autoridade Macropprudencial, continuará a monitorizar o cumprimento da Recomendação e poderá adotar medidas adicionais que considerar adequadas para atingir o objetivo de convergência da maturidade média dos novos créditos à habitação para 30 anos.

## **18. Qual a motivação subjacente à revisão da Recomendação em 2022?**

As instituições de crédito têm cumprido genericamente com as orientações definidas na Recomendação macropprudencial 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 anos. Adicionalmente a maturidade média do crédito à habitação em Portugal permanece bastante elevada, quando comparada com outros países da União Europeia. 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. 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.

## **19. Quais foram as repercussões da entrada em vigor da Instrução do Banco de Portugal n.º 23/2023, que revogou a Instrução n.º 3/2018 no cálculo do DSTI?**

A entrada em vigor da Instrução do Banco de Portugal n.º 23/2023 prende-se com a revisão do aumento da taxa de juro a aplicar durante o processo de avaliação de solvabilidade de um mutuário, aquando da celebração de um contrato de crédito a taxa de juro variável ou mista, quando aplicável. O recente aumento das taxas de referência conduziu a uma subida significativa das taxas Euribor. Tal justifica a redução do aumento da taxa de juro considerado no numerador do rácio DSTI para:

i) 0,5 pp, se o contrato de crédito tiver um prazo igual ou inferior a 5 anos; ii) 1 pp, se o contrato de crédito tiver um prazo superior a 5 anos e igual ou inferior a 10 anos; iii) 1,5 pp, se o contrato de crédito tiver um prazo superior a 10 anos. Esta redução traduz, em parte, o acréscimo das taxas de referência já observado.