



# Acompanhamento da Recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores

Maio 2019



BANCO DE  
PORTUGAL  
EUROSISTEMA

Lisboa, 2019 • [www.bportugal.pt](http://www.bportugal.pt)

Acompanhamento da Recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores • Banco de Portugal  
Rua Castilho, 24 | 1250-069 Lisboa • [www.bportugal.pt](http://www.bportugal.pt) • Edição Departamento de Estabilidade Financeira • Design  
Departamento de Comunicação e Museu | Unidade de Design • ISSN 2184-5387 (*online*)

# Índice

Sumário Executivo 1

**1** Recomendação macroprudencial no âmbito dos novos contratos de crédito com consumidores 3

**2** Avaliação do grau de implementação da Recomendação 14

**3** Conclusão 29



# Sumário Executivo

O Banco de Portugal, enquanto Autoridade Macroprudencial nacional, tem a responsabilidade de prevenir a acumulação de risco sistémico no sistema financeiro, adotando medidas de prevenção ou mitigação desse risco, com o objetivo de promover a estabilidade financeira. Assim, em fevereiro de 2018, o Banco de Portugal anunciou a entrada em vigor de uma medida macroprudencial relativa aos critérios utilizados pelas instituições na concessão de novos créditos às famílias. Esta medida foi implementada sob a forma de recomendação, em julho de 2018, com o objetivo de mitigar a acumulação do risco sistémico e aumentar a resiliência do setor financeiro, promovendo igualmente o acesso a financiamento sustentável por parte das famílias.

Este Relatório tem por objetivo aferir o grau de implementação da Recomendação nos primeiros meses após a sua entrada em vigor. Assim, nos meses que se seguiram, foi desenvolvida uma estreita interação entre o Banco de Portugal e as instituições mais representativas do sistema financeiro português, incluindo instituições especializadas no crédito ao consumo. Este relatório baseia-se, maioritariamente, em informação sobre novos créditos às famílias, reportada por uma amostra de 13 instituições, representativas de cerca de 93% das novas operações de crédito a particulares.

Dada a recente entrada em vigor da medida e o conseqüente curto período em análise, não é ainda possível aferir qual o impacto da Recomendação, nomeadamente, nas novas operações de crédito e nos preços do imobiliário, uma vez que não é possível, de momento, quantificar o contrafactual, ou seja, que evoluções teriam ocorrido caso a medida macroprudencial não tivesse sido adotada.

É possível concluir que as instituições implementaram a Recomendação, embora com algum gradualismo. Os primeiros meses de implementação da Recomendação foram afetados pela existência de operações de crédito cuja avaliação de solvabilidade do mutuário foi realizada antes da sua entrada em vigor, sendo esta situação particularmente evidente no crédito à habitação, para o qual o período que medeia entre a análise de solvabilidade e a libertação de fundos é maior do que no caso do crédito ao consumo. Assim sendo, considera-se que em julho de 2018, também devido a algumas dificuldades inerentes à implementação operacional da Recomendação por parte das instituições, o crédito contratualizado teve, na sua maioria, critérios de solvabilidade não coincidentes com os previstos na Recomendação. Desta forma, os dados referentes a julho de 2018 foram utilizados como ponto de partida para aferir a evolução do perfil de risco do mutuário ao longo do período em análise.

Quando comparados os meses de julho de 2018 e de março de 2019, observou-se uma convergência significativa para os limites estabelecidos na Recomendação. Relativamente aos limites ao rácio LTV (acrónimo na língua inglesa para *loan-to-value*) observou-se uma redução significativa do crédito concedido com um rácio LTV mais elevado. De facto, em julho de 2018, mais de 20% do crédito concedido para habitação própria e permanente tinha associado um rácio LTV superior a 90%, reduzindo-se esta percentagem para menos de 1%, em março de 2019. O segmento de crédito à habitação para outras finalidades apresentou também uma tendência de convergência. De facto, enquanto, em julho de 2018, 17% do total das novas operações de crédito à habitação para outras finalidades apresentava um rácio LTV superior a 80%, em março de 2019 este valor reduz-se para 5%. A justificação habitualmente apresentada nos casos de ultrapassagem teve por base a existência de outras garantias associadas ao contrato pelas instituições e a capacidade financeira dos mutuários.

Esta convergência verificou-se também no que diz respeito ao rácio DSTI (acrónimo na língua inglesa para *debt service-to-income*). Efetivamente, em março de 2019, cerca de 89% das novas

operações de crédito à habitação e ao consumo foram concedidas a mutuários com um rácio DSTI inferior ou igual a 50%, registando-se um acréscimo de 12 pp face a julho de 2018. Por sua vez, a percentagem de crédito concedido com um rácio DSTI superior a 60% reduziu-se de 16% para cerca de 4%, entre julho de 2018 e março de 2019, estando este último valor já dentro da exceção de 5%, prevista na Recomendação. Quando se desagrega o total do crédito em habitação e consumo, é possível observar que, tanto no crédito à habitação como no crédito ao consumo, os limites ao rácio DSTI já se encontram dentro do previsto na Recomendação.

Os limites à maturidade foram, de uma forma geral, respeitados, no crédito à habitação e ao consumo, tendo-se verificado uma redução da maturidade média sobretudo no crédito à habitação. Efetivamente, em julho de 2018, a maturidade média do crédito à habitação era 33,5 anos tendo passado para 32,7 anos, em março de 2019. A Recomendação prevê que exista uma convergência para 30 anos da maturidade média das novas operações de crédito à habitação até 2022.

Por fim, relativamente ao requisito de pagamentos regulares, verificou-se um elevado grau de conformidade com a Recomendação sendo que, em março de 2019 apenas cerca de 5% do total de crédito concedido não cumpria com este requisito. A maior parte das justificações apresentadas pelas instituições correspondeu a crédito intercalar (créditos que contemplam uma fase apenas de libertação de capital, como é o caso do crédito sinal).

Assim, da análise realizada, conclui-se que, de uma maneira geral, as instituições estão a convergir para os limites previstos na Recomendação, sendo que as situações de exceção foram escrutinadas pelo Banco de Portugal.

Da evolução das novas operações de crédito à habitação parece poder-se concluir que a Recomendação terá contribuído para a redução da percentagem de crédito concedido a mutuários com perfil de risco mais elevado. De facto, entre julho de 2018 e março de 2019, observou-se uma diminuição na concentração deste tipo de crédito para mutuários com rendimentos mensais líquidos inferiores a 1200 euros e um rácio DSTI superior a 60%. Em março de 2019, verificou-se assim uma maior concentração de crédito à habitação para mutuários com rendimentos mensais líquidos mais elevados e com rácio DSTI entre 30 a 40%. Também o segmento do crédito ao consumo registou uma diminuição significativa da concentração dos créditos concedidos com rácio DSTI superior a 60%, de forma generalizada em todas as classes de rendimento mensal líquido. Assim, existe também neste segmento de crédito evidência de uma menor concentração de crédito em mutuários com perfis mais arriscados.

De uma forma geral, é possível concluir, no que se refere ao crédito à habitação, que existe uma maior percentagem do crédito a ser concedido a mutuários com um menor rácio DSTI e um menor rácio LTV, aumentando a resiliência das instituições a uma possível deterioração das condições económicas bem como diminuindo as suas potenciais perdas face a uma possível redução do preço dos colaterais imobiliários, mitigando também o risco de o património líquido dos mutuários atingir valores negativos. Entre julho de 2018 e março de 2019, a percentagem de empréstimos com perfil de risco mais elevado reduziu-se de 35% para 9%, a favor de um aumento da percentagem de crédito à habitação concedido a empréstimos com perfil de risco intermédio.

A análise apresentada neste Relatório aponta para que os limites previstos na Recomendação estejam a ser adequados e eficazes no cumprimento dos objetivos estabelecidos. Assim, os limites para o rácio LTV, o rácio DSTI e a maturidade, bem como as exceções a estes limites e o requisito de pagamentos regulares de capital e juros nas novas operações, permanecerão inalterados até à nova avaliação que terá lugar no primeiro trimestre de 2020.

O Banco de Portugal continuará a monitorizar a implementação da Recomendação pelas instituições por ela abrangida de forma a prevenir potenciais distorções de concorrência ou ações que ponham em causa a eficácia da Recomendação.

# 1 Recomendação macroprudencial no âmbito dos novos contratos de crédito com consumidores

O Banco de Portugal, enquanto Autoridade Macroprudencial nacional<sup>1</sup>, aprovou a 30 de janeiro de 2018 uma Recomendação no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores<sup>2</sup> que introduz limites a alguns critérios utilizados pelas instituições na concessão destes créditos.

Esta medida macroprudencial vem reforçar a importância de promover uma avaliação adequada do risco deste tipo de contratos de crédito já abordada por um conjunto de iniciativas legais da União Europeia e nacionais que regulam os contratos de crédito celebrados com consumidores. Entre estas destacam-se, a nível europeu – a Diretiva 2014/17/UE, de 4 de fevereiro de 2014, relativa aos contratos de crédito para imóveis de habitação celebrados com consumidores (“Diretiva do Crédito Hipotecário”), parcialmente transposta pelo Decreto-Lei n.º 74-A/2017, de 23 de junho, e a Diretiva 2008/48/CE, de 23 de abril, relativa a contratos de crédito celebrados com consumidores, transposta para o ordenamento jurídico nacional através do Decreto-lei n.º 133/2009, de 2 de junho.

A nível nacional, de forma a regulamentar o dever de avaliação da solvabilidade consagrado naqueles diplomas, o Banco de Portugal publicou o Aviso n.º 4/2017, de 22 de setembro, que estabelece princípios e regras a observar pelas instituições na referida avaliação. O referido Aviso, que reflete as orientações emitidas pela Autoridade Bancária Europeia sobre o dever de solvabilidade prevê igualmente que a celebração de um contrato de crédito com um consumidor só deve ocorrer quando o resultado da avaliação da sua solvabilidade indique a viabilidade de cumprimento das obrigações do contrato de crédito nos termos propostos. Ou seja, os mutuantes devem, em momento anterior à celebração do contrato de crédito e, como previamente a qualquer aumento do montante total do crédito, avaliar a capacidade e propensão do consumidor para o cumprimento do contrato de crédito. Mais se prevê que o mutuante só deve celebrar o contrato de crédito quando o resultado da avaliação de solvabilidade indicar que é provável que as obrigações do contrato de crédito sejam cumpridas nos termos contratualmente previstos. A avaliação da solvabilidade deve basear-se em informação necessária, suficiente e proporcionada sobre os rendimentos e as despesas do consumidor e sobre outras circunstâncias financeiras e económicas que lhe digam respeito. Assim a exigência de garantias poderá apenas resultar da avaliação da solvabilidade do mutuário, mitigando riscos identificados no decurso dessa avaliação.

1 Nos termos da respetiva Lei Orgânica, aprovada pela Lei n.º 5/98, de 31 de janeiro, na versão atualmente em vigor.

2 Entende-se por consumidor a pessoa singular que atua com objetivos alheios à sua atividade comercial ou profissional, nos contratos de crédito abrangidos pelo disposto no Decreto-Lei n.º 133/2009 e no Decreto-Lei n.º 74-A/2017.

## A Recomendação pretende promover a resiliência do setor financeiro e o financiamento sustentável das famílias

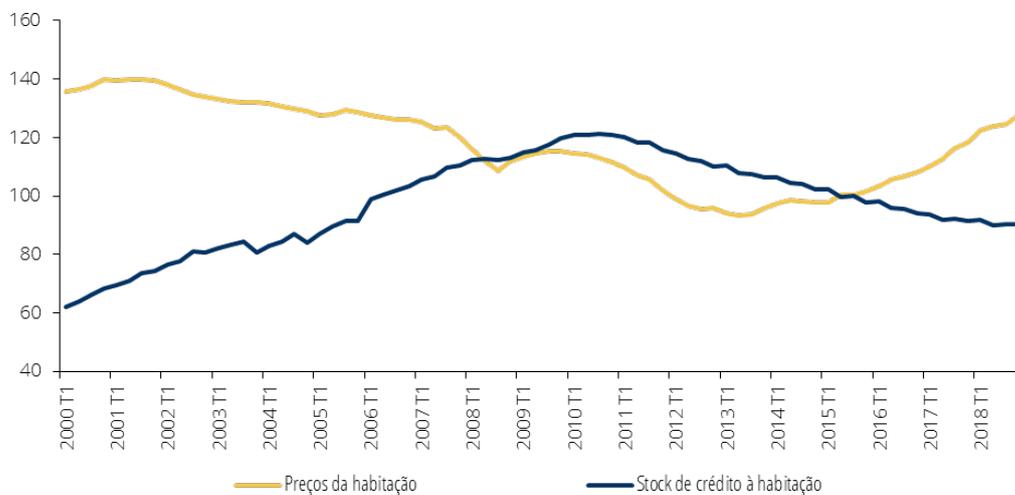
A Recomendação foi adotada com o intuito de prevenir a acumulação de risco sistémico no sistema financeiro, tendo em consideração, por um lado, um contexto caracterizado por baixas taxas de juro, recuperação económica e subida dos preços do imobiliário – propício à adoção de critérios menos restritivos na concessão de crédito. Por outro lado, foram igualmente tidos em conta, aquando do desenho desta medida macroprudencial, fatores como o ainda elevado endividamento e a reduzida taxa de poupança das famílias, que as torna mais vulneráveis a desenvolvimentos macroeconómicos e financeiros adversos.

Com esta Recomendação, o Banco de Portugal procura atuar de forma preventiva de modo a promover, por um lado, a não assunção de riscos excessivos pelas instituições de crédito e sociedades financeiras na concessão de novo crédito, definindo critérios de concessão de crédito adequados que contribuam para a resiliência do setor financeiro a choques adversos; por outro, pretende-se promover o acesso dos mutuários a financiamento sustentável, minimizando o risco de incumprimento. Assim, a Recomendação limita o crédito a mutuários com perfil de risco mais elevado, permitindo também acomodar a expectável subida das taxas de juro e a provável redução do rendimento do mutuário no momento da sua passagem à reforma.

Um ambiente prolongado de baixas taxas de juro, conjugado com um cenário de recuperação económica, cria incentivos para uma maior concorrência entre os bancos e, potencialmente, para uma redução excessiva do grau de restritividade dos critérios de concessão de crédito. Efetivamente, no período imediatamente anterior à adoção desta medida macroprudencial, havia evidência de práticas menos restritivas na concessão de crédito a consumidores e incentivo à concessão de crédito a mutuários com um perfil de risco mais elevado, aumentando assim a sua probabilidade de incumprimento. A capacidade de servir a dívida destes devedores é particularmente sensível à subida da taxa de juro e à redução do rendimento. O aumento das taxas de juro implica a subida dos custos com o serviço da dívida que podem tornar-se inoportáveis e colocar em causa a capacidade de pagamento do crédito por parte de consumidores mais endividados e/ou com menor rendimento, podendo assim aumentar o incumprimento nas suas responsabilidades de crédito. Este risco é maior quando o regime de taxa de juro prevalecente é o regime de taxa variável e/ou quando o nível de endividamento das famílias permanece elevado. Adicionalmente, em Portugal, os preços da habitação iniciaram uma trajetória de recuperação a partir de meados de 2013, invertendo a tendência decrescente que se vinha a observar até essa data (Gráfico 1.1). Desde o segundo trimestre de 2013 até ao quarto trimestre de 2018, os preços da habitação aumentaram cerca de 37%, em termos reais, depois de uma queda acumulada de cerca de 19% entre o primeiro trimestre de 2010 e o segundo trimestre de 2013. Contudo, não existe evidência de que o crédito bancário interno esteja a ser o determinante primordial do aumento dos preços no mercado imobiliário em Portugal. De facto, o rácio entre o fluxo bruto de novos empréstimos à habitação e o montante transacionado de alojamentos familiares estabilizou nos trimestres mais recentes em valores próximos de 40%, um nível significativamente inferior ao observado em 2010 (65%) (Gráfico 1.2). Por outro lado, o *stock* de crédito à habitação tem continuado a cair embora a um ritmo cada vez menor, apresentando uma queda de -0.4% em fevereiro de 2019<sup>3</sup>.

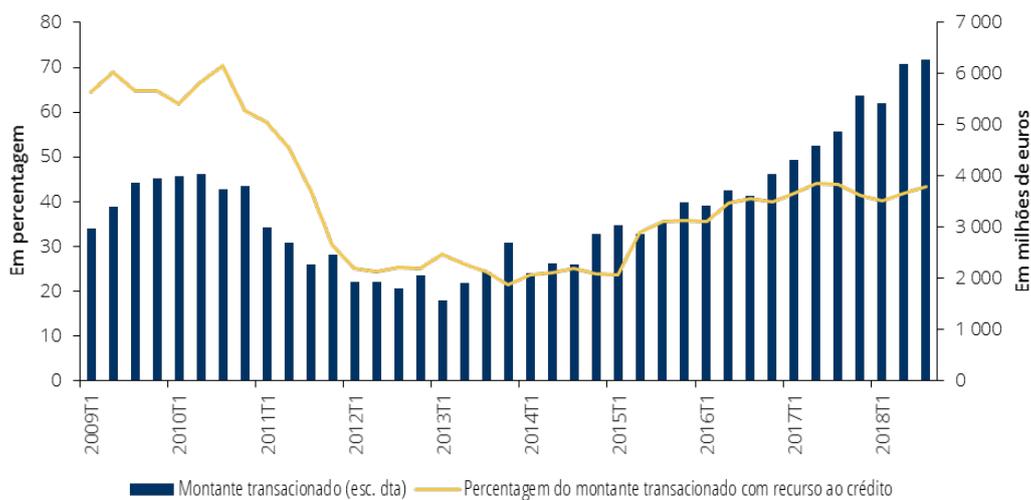
3 Taxa calculada com base em valores ajustados de *write offs* e venda de carteiras de crédito.

**Gráfico 1.1 • Evolução dos preços no mercado imobiliário e stock de crédito à habitação em termos reais | Índice (2015=100)**



Fonte: Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Económico e Banco de Portugal. Nota: Última observação: 2018T4.

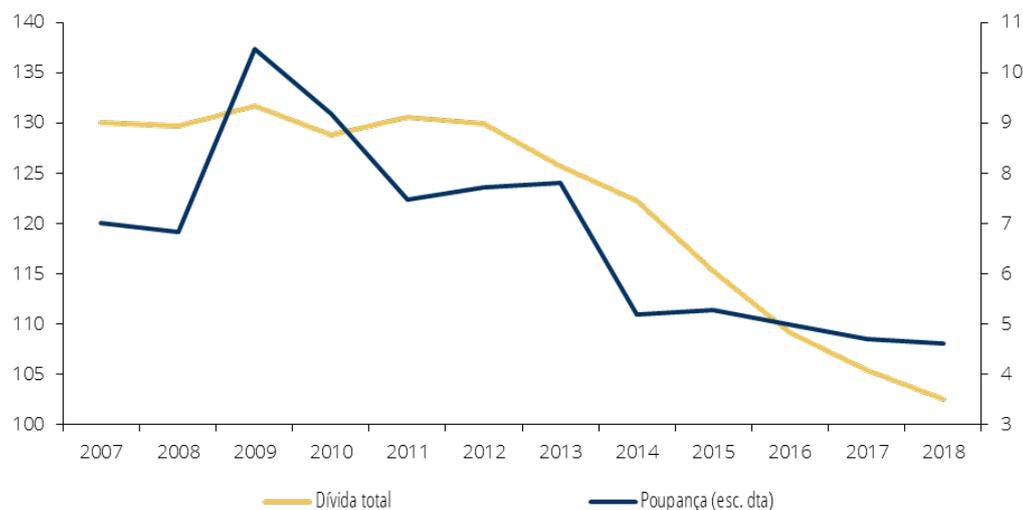
**Gráfico 1.2 • Transações de alojamentos familiares e percentagem financiada com recurso a crédito**



Fonte: Instituto Nacional de Estatística e Banco de Portugal.

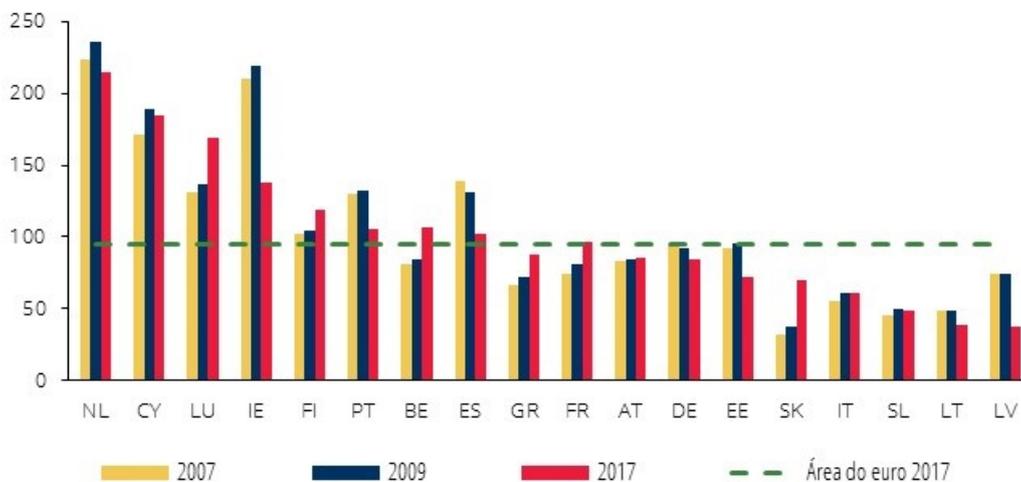
O elevado nível de endividamento, conjugado com a baixa taxa de poupança, torna as famílias mais vulneráveis a reduções do rendimento e a subidas de taxas de juro de curto prazo. Efetivamente, o rácio de endividamento das famílias portuguesas em percentagem do rendimento disponível tem-se mantido em níveis superiores à média da área do euro, apesar de se observar uma redução muito significativa desde 2009. Em 2018, este rácio situava-se em 103% (Gráficos 1.3 e 1.4). Por seu turno, a taxa de poupança manteve a sua tendência decrescente nos últimos anos, situando-se, em 2018, em níveis muito baixos (4,6% do rendimento disponível).

**Gráfico 1.3 • Evolução da dívida e da poupança dos particulares | Em percentagem do rendimento disponível**



Fontes: Instituto Nacional de Estatística, Eurostat e cálculos do Banco de Portugal.

**Gráfico 1.4 • Evolução da dívida dos particulares | Em percentagem do rendimento disponível**



Fontes: Instituto Nacional de Estatística, Eurostat e cálculos do Banco de Portugal.

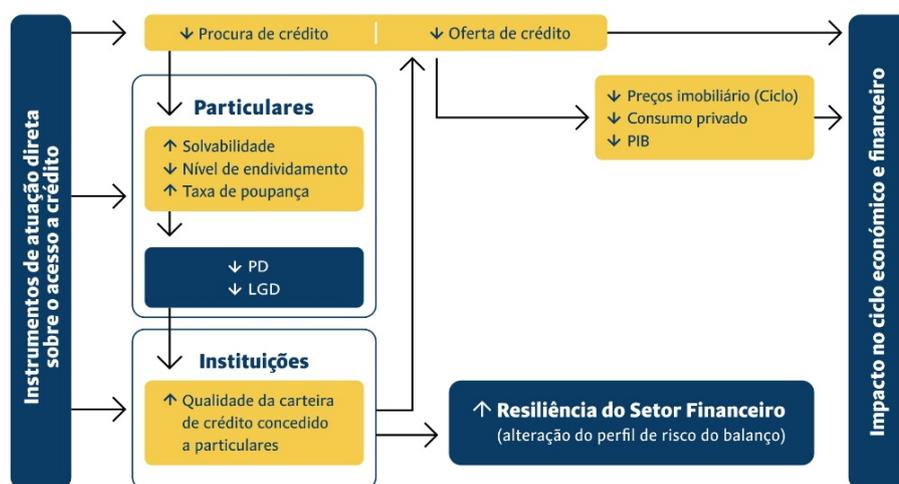
Note-se que a Recomendação não visa afetar a generalidade da concessão de crédito, mas sim limitar a concessão de crédito a mutuários com perfil de risco mais elevado. Adicionalmente, esta medida não pretende influenciar os desenvolvimentos do mercado imobiliário *per se*, podendo, no entanto, ter um efeito mitigador do potencial risco de *feedback loop* entre o crédito concedido internamente e os preços do imobiliário.

A medida macroprudencial dirigida às condições de concessão de crédito às famílias estabelece limites para: (i) o rácio entre o montante total dos contratos de crédito garantidos por um determinado imóvel e o mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação do imóvel dado

em garantia<sup>4</sup> (rácio designado, na língua inglesa, por *loan-to-value* – LTV); (ii) o rácio entre o montante total das prestações mensais associadas à totalidade dos empréstimos detidos pelo mutuário (assumindo-se prestações constantes e tendo em conta o impacto de um aumento da taxa de juro) e o rendimento mensal líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social, ajustado à idade do mutuário no final do contrato e à respetiva situação profissional (rácio designado, na língua inglesa, por *debt service-to-income* – DSTI); e (iii) a maturidade original dos empréstimos. Esta medida tem efeito, quer sobre o fluxo de crédito no curto prazo (e consequentemente um impacto gradual sobre o *stock* de crédito no médio prazo), quer sobre a capacidade de endividamento das famílias, via valor do colateral. Adicionalmente, ao restringir o montante de crédito relativamente ao rendimento do mutuário ou ao valor do colateral, estes instrumentos reduzem a probabilidade de incumprimento por parte dos mutuários, melhorando a qualidade da carteira de crédito das instituições (Figura 1.1). Por sua vez, ao limitarem o grau de alavancagem das famílias, estas tornam-se mais resilientes em caso de materialização de riscos relacionados com o aumento das taxas de juro, a queda dos preços da habitação ou choques negativos sobre o seu rendimento.<sup>5</sup>

A aplicação simultânea destes limites contribui para o reforço da eficácia desta medida. De facto, os limites ao rácio LTV podem deixar de ser restritivos num contexto de subida de preços da habitação, o que justifica a sua combinação com os limites ao rácio DSTI e destes com a maturidade. Com efeito, os limites ao rácio DSTI atuam como estabilizadores automáticos, dado que se tornam mais restritivos na fase expansionista do ciclo financeiro, uma vez que os preços do imobiliário tendem a crescer mais rapidamente do que o rendimento dos mutuários. Por outro lado, para um determinado montante de empréstimo, a extensão da maturidade permitiria reduzir os encargos mensais associados. Desta forma, o estabelecimento de um limite à maturidade permite evitar que os limites ao rácio DSTI sejam contornados.

**Figura 1.1 • Mecanismo de transmissão dos instrumentos sobre a concessão de crédito a consumidores**



Notas: Adaptado de: Committee on the Global Financial System (2012), Operationalizing the selection and application of macro-prudential instruments, CGFS papers no 48, December. PD – *Probability of Default*, LGD – *Loss Given Default*.

4 Para mais detalhes ver o artigo 3.º da Recomendação no âmbito dos novos contratos de crédito celebrados com consumidores.

5 Para mais detalhes ver Leal, A. C. e Lima, D. (2018), "Macroprudential policy in Portugal: experience with borrower-based instruments", Banco de España, *Revista de Estabilidad Financiera*, Núm. 35.

Estes limites podem também ter impacto sobre outras variáveis macroeconómicas e financeiras (nomeadamente, o nível dos preços do imobiliário, do consumo privado ou do endividamento das famílias). De facto, os limites ao rácio LTV podem mitigar alguma prociclicidade associada a um crescimento excessivo dos preços da habitação fomentado pela concessão de crédito. Esta prociclicidade resulta do facto de, num contexto de valorização excessiva dos preços, a capacidade dos mutuários para obter crédito ser maior. Verificando-se a fixação de limites ao rácio LTV, tal como definido na Recomendação, os mutuários, para quem este limite é restritivo, poderão vir a enfrentar uma redução do crédito disponível. Por sua vez, uma menor procura do crédito para aquisição de imóveis residenciais poderá ter impacto sobre os preços da habitação. Desta forma a imposição de limites ao rácio LTV aumenta também a resiliência das instituições a choques relacionados com os preços da habitação. Por outro lado, a aplicação de um limite máximo ao serviço da dívida das famílias face ao seu rendimento mensal líquido poderá afetar o consumo privado financiado pelo crédito. Finalmente, a definição de limites ao rácio LTV mais restritivos que as práticas do mercado tenderá a levar a um aumento dos capitais próprios por parte dos mutuários, o que conduz a um potencial menor crescimento do seu nível de endividamento.

## A Recomendação aplica-se aos novos créditos celebrados com consumidores, designadamente crédito à habitação, outros créditos com garantia hipotecária ou equivalente e crédito ao consumo

A Recomendação é aplicável, desde 1 de julho de 2018, aos contratos de crédito à habitação, outros créditos com garantia hipotecária ou equivalente, e crédito ao consumo celebrados pelas instituições de crédito e sociedades financeiras com sede ou sucursal em Portugal.

O Banco de Portugal teve em consideração, no desenho desta medida, a exclusão dos créditos destinados a prevenir ou regularizar situações de incumprimento, considerando o ainda elevado nível de *non-performing loans* (NPL) no balanço das instituições, que correspondem a situações em que o risco de crédito já se materializou ou está prestes a materializar-se e, como tal, considera-se aceitável, do ponto de vista da gestão do risco, permitir uma maior flexibilidade no desenho destes contratos. Ficaram igualmente excluídos os contratos de crédito celebrados ao abrigo do regime de concessão de crédito bonificado à habitação a pessoa com deficiência.

A Recomendação também não se aplica a contratos de crédito cujo montante total seja igual ou inferior a dez vezes a remuneração mínima mensal garantida, uma vez que se considerou que, quando esteja em causa a celebração de contratos de crédito de baixo montante, as instituições podem estimar o valor do rendimento do mutuário com base em informação que considerem suficiente, podendo os rendimentos do consumidor ser obtidos por estimativa. Desta forma, não é exigido o cumprimento de procedimentos que poderiam condicionar de forma excessiva o mercado de crédito ao consumo.

Por fim, optou-se por excluir do âmbito da Recomendação os contratos de crédito sob a forma de facilidades de descoberto e outros créditos sem plano de reembolso definido (incluindo cartões e linhas de crédito), dada a dificuldade de aplicar a estes contratos algumas das medidas previstas na Recomendação. É o caso dos limites ao rácio DSTI, cuja fórmula exige que, no numerador, as prestações do novo contrato de crédito sejam constantes, e dos limites ao prazo original dos contratos, dado que este tipo de contratos se caracteriza por não ter plano de reembolso previamente definido, nem duração determinada. No entanto, o Banco de Portugal escrutina a evolução dos créditos a consumidores excluídos do âmbito da Recomendação.

## A Recomendação prevê um conjunto de limites para os critérios de concessão de crédito

Face à desejada natureza preventiva da medida macroprudencial e atendendo à fase inicial de acumulação de risco sistémico, o Banco de Portugal entendeu introduzir limites: (i) ao rácio LTV; (ii) ao rácio DSTI; e (iii) à maturidade original dos novos empréstimos (Quadro 1.1). O Banco de Portugal considerou serem estes os instrumentos mais apropriados para promover a adoção sustentada pelo sistema financeiro português de critérios de concessão de crédito prudentes. A Recomendação estabelece ainda que as novas operações de crédito devem ter pagamentos regulares de capital e juros.

**Quadro 1.1** • Súmula da Recomendação dirigida aos novos contratos de crédito aos consumidores

<b>A</b> Limites ao LTV	Novos créditos à habitação destinados à aquisição ou à construção de habitação própria e permanente <b>LTV ≤ 90%</b> .
	Novos créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente destinados a outras finalidades <b>LTV ≤ 80%</b> .
	Novos créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente para aquisição de imóveis detidos pelas próprias instituições e contratos de locação financeira imobiliária <b>LTV ≤ 100%</b> .
<b>B</b> Limites ao DSTI	Os contratos de crédito devem apresentar <b>DSTI ≤ 50%</b> , com as exceções do montante total de créditos concedidos por cada instituição, em cada ano: - até 20% pode ter DSTI até 60%; - até 5% pode ultrapassar os limites ao DSTI. <small>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. No cálculo do DSTI, deve ainda ser contabilizada uma redução do rendimento do(s) mutuário(s) quando, no termo previsto do contrato, o mutuário tenha mais de 70 anos de idade, exceto se no momento da avaliação da solvabilidade do(s) mutuário(s) já se encontrar(em) em situação de reforma.</small>
<b>C</b> Limites à maturidade	Nos créditos à habitação, créditos com garantia hipotecária ou equivalente: - Maturidade de cada novo contrato ≤ 40 anos; - Maturidade média do conjunto de novos contratos deve convergir, de forma gradual, para 30 anos, até final de 2022.
	Nos contratos de crédito ao consumo: - Maturidade de cada novo contrato ≤ 10 anos.
<b>D</b> Requisitos de pagamentos regulares	Os novos contratos de crédito devem ter pagamentos regulares de capital e juros.

O Banco de Portugal definiu limites que não se distanciavam de forma significativa das práticas de concessão de crédito do setor bancário. A combinação de limites diferenciados foi escolhida tendo em conta as práticas bancárias nacionais e orientações internacionais no que respeita à avaliação da solvabilidade dos mutuários na concessão de crédito, assim como uma análise dos benefícios e dos custos associados a cada instrumento. Por sua vez, a calibração dos níveis dos vários instrumentos teve por base a experiência internacional na adoção de instrumentos semelhantes.

No que se refere à experiência internacional, diversos países têm vindo a introduzir medidas macroprudenciais<sup>6</sup> com o objetivo de mitigar os riscos associados ao crescimento excessivo do crédito concedido às famílias, especialmente os associados a crédito à habitação e a desenvolvimentos no mercado imobiliário<sup>7</sup>. A medida macroprudencial adotada pelo Banco de Portugal é, em vários aspetos, inovadora, diferenciando-se face a outras medidas internacionais adotadas. Em primeiro lugar, é pioneira uma vez que abarca tanto o crédito à habitação como o crédito ao consumo, sendo que a maioria dos países definiu somente limites para o crédito à habitação. Em segundo lugar, a medida considera, no cálculo do rácio DSTI, choques nas taxas de juro, no caso de os contratos serem a taxa de juro variável ou mista, e no rendimento do mutuário. Por fim, e apesar de um conjunto de autoridades macroprudenciais de outros países ter adotado somente um critério, a introdução simultânea de limites - LTV, DSTI e maturidade - reforça a sua eficácia.

A definição de limites distintos de rácio LTV consoante a finalidade do empréstimo justifica-se pelo facto de ser 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 e permanente por valorizarem a salvaguarda da sua habitação. Assim, os limites ao rácio LTV, ao exigirem, no momento de celebração do contrato, um valor mínimo da garantia para fazer face ao valor em dívida, contribuem para minimizar as perdas do sistema financeiro em caso de incumprimento do crédito (designado, na língua inglesa, por *Loss Given Default*). A experiência internacional aponta para a adoção de limites mais restritivos, no caso da concessão de crédito para finalidades que não a aquisição de habitação própria e permanente, tal como seguido na Recomendação. Contudo, foi necessário introduzir limites diferenciados no caso dos contratos de locação financeira imobiliária, dadas as características distintas destes face ao crédito à habitação convencional e no financiamento de aquisição de imóveis em carteira (limite ao rácio LTV de 100%) para garantir que as instituições continuam com o processo de redução de NPL em balanço, que em parte são compostos por bens imóveis. Um aspeto diferenciador da Recomendação, face às práticas dos bancos antes da adoção da medida macroprudencial, consiste na utilização do mínimo entre o preço de aquisição e o valor da avaliação no cálculo do denominador do rácio LTV, sendo que, antes da entrada em vigor da Recomendação, os bancos utilizavam com maior preponderância o valor de avaliação.

Os limites ao rácio DSTI, ao restringirem a prestação mensal associada ao montante do crédito para determinado nível de rendimento, contribuem para a diminuição da probabilidade de incumprimento do mutuário. No entanto, e de modo a prevenir eventuais impactos disruptivos na atividade de concessão de crédito, foram introduzidas exceções ao limite do rácio DSTI. Embora o rácio DSTI seja determinante para aferir a probabilidade de incumprimento do crédito, existem outros fatores relevantes para aferir esse risco, tais como: o nível de riqueza do mutuário, a existência de fiador(es), ou o montante de outras despesas regulares do mutuário. Tendo em conta as limitações associadas ao rácio DSTI, e 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, os limites definidos para este rácio. Caso as instituições de crédito façam uso destas exceções, deverão submeter ao Banco de Portugal uma explicação dos mitigantes de risco considerados nas operações abrangidas pela exceção, para fins de avaliação do cumprimento da Recomendação.

6 A lista das medidas adotadas, bem como diversos detalhes relativos às mesmas, é atualizada periodicamente e encontra-se disponível no site de internet do Comité Europeu de Risco Sistémico (CERS), [https://www.esrb.europa.eu/national\\_policy/html/index.en.html](https://www.esrb.europa.eu/national_policy/html/index.en.html).

7 Para mais detalhes consultar o *Relatório de Estabilidade Financeira* de junho de 2018.

De acordo com a Recomendação, os novos contratos de crédito devem observar um limite do rácio DSTI de 50%, com as exceções seguintes:

- Até 20% do montante total de créditos concedidos por cada instituição, em cada ano, pode apresentar um rácio DSTI até 60%;
- Até 5% do montante total de créditos concedidos por cada instituição, em cada ano, pode ultrapassar os limites ao DSTI.

Importa clarificar que os contratos excluídos do âmbito da presente medida macroprudencial devem ser considerados no cálculo do rácio DSTI, desde que apresentem um plano de reembolso definido.

Relativamente à prestação mensal do novo contrato de crédito, esta deve ser calculada assumindo que é constante ao longo do período de vigência do contrato e considerando o impacto de um aumento da taxa de juro contratada. A exigência de calcular o rácio DSTI pressupondo um regime de prestações constantes tem por fim evitar que, nos casos em que o regime de prestações é distinto deste, ou seja, quando as prestações são crescentes ou existe carência ou diferimento de capital ou juros, sejam consideradas as prestações de valor mais reduzido, que implicariam um rácio DSTI mais favorável para o consumidor no curto prazo, podendo criar a ilusão de capacidade de cumprimento da dívida ao longo de todo o horizonte temporal do contrato. Este tipo de contratos tendem a ter associados rácios de incumprimento mais elevados. Dadas as expectativas de subida de taxas de juro, o cálculo do rácio DSTI tem também em consideração, no seu numerador, um aumento na taxa de juro, que varia em função do prazo original dos contratos e do regime de taxa de juro (Quadro 1.2). Pretende-se, deste modo, testar se os mutuários são capazes de suportar os efeitos no serviço da dívida da expectável subida de taxas de juro.

#### Quadro 1.2 • Aumento do indexante aplicável na análise de solvabilidade dos mutuários

Regime de taxa de juro	Prazo do contrato e aumento do indexante		
	≤5 anos	>5 anos e ≤10 anos	>10 anos
Variável e mista	+1 pp	+2 pp	+3 pp

Nota: No caso de contratos a taxa de juro mista, a instituição deve considerar a prestação mais gravosa para o cliente entre a que resulta da aplicação do aumento do indexante, tendo em conta o prazo do contrato no período de taxa de juro variável, e aquela que resulta do período de taxa fixa.

Em Portugal, a materialização de um cenário de aumento das taxas de juro pode ter impactos especialmente relevantes na capacidade de pagamento do empréstimo, uma vez que a concessão de crédito a consumidores, em especial no segmento de crédito à habitação, continua a ser maioritariamente efetuada a taxa de juro variável ou mista.

A título de exemplo, admitindo um mutuário de 35 anos, com um rendimento mensal líquido de impostos e contribuições obrigatórias à Segurança Social, de 1500 euros, e que não contraiu no passado outros empréstimos, para um contrato de crédito com uma maturidade de 40 anos, taxa de juro variável, indexante de -0,25% e *spread* fixo e igual a 2,25 pp, ao longo do período de vigência do contrato, o rácio DSTI efetivamente suportado pelo mutuário é de 31%, equivalente ao rácio DSTI de 50%, tendo em conta um aumento do indexante em 3 pp para contratos com prazo superior a 10 anos (Quadro 1.3).

**Quadro 1.3 • Exemplo de equivalência entre o rácio DSTI sem e com aumento de indexante em 3 pp**

Maturidade do contrato	Taxa de juro = indexante + <i>spread</i>	DSTI efetivo (sem aumento do indexante em 3 pp)	DSTI (com aumento do indexante em 3 pp)
40	2%	31%	50%

Adotando um critério de prudência e tendo em consideração que, em particular, os contratos de crédito à habitação são tipicamente caracterizados por prazos muito longos que agravam a incerteza quanto à evolução do rendimento, o Banco de Portugal recomenda que, no cálculo do denominador do rácio DSTI, se aplique uma redução de pelo menos 20% nos rendimentos anuais atuais, nos casos em que o(s) mutuário(s) apresente(m) uma idade superior a 70 anos, no termo previsto do contrato, exceto se, no momento da avaliação da solvabilidade, o(s) mutuário(s) já se encontrar(em) em situação de reforma.

Assim, no caso de o contrato ter apenas um mutuário e assumindo uma redução no rendimento de, pelo menos, 20%, o rendimento (Rend\_DSTI) a ser considerado para efeitos do cálculo do rácio DSTI resulta de uma média ponderada, tal como descrito na seguinte fórmula:

$$\text{Rend\_DSTI} = x1 * \text{Rend} + x2 * \text{Rend} * (1 - \alpha)$$

Em que:

Rend = Rendimento mensal líquido atual do mutuário; x1 = número de anos durante o período de contrato em que o mutuário tem idade inferior ou igual a 70 anos dividido pelo número de anos do contrato; x2 = número de anos durante o período de contrato em que o mutuário tem idade superior a 70 anos dividido pelo número de anos do contrato;  $\alpha \geq 0,2$ .<sup>8</sup>

Importa, e tal como já referido, notar que o valor do rácio DSTI que os consumidores irão efetivamente enfrentar será inferior, pois é calculado com base nas taxas de juro em vigor no contrato celebrado e ao nível do rendimento mensal líquido atual. O rácio DSTI efetivo deverá permitir criar uma margem que torne possível acumular potenciais subidas da taxa de juro e/ou descidas do rendimento no futuro sem consequências negativas sobre a capacidade de servir a dívida pelo mutuário.

Relativamente à maturidade, a Recomendação estabelece como limite máximo 40 anos para crédito à habitação e 10 anos para o crédito ao consumo e prevê que exista uma convergência para 30 anos da maturidade média das novas operações de crédito à habitação até 2022. Estes limites foram definidos em linha com as orientações internacionais, reconhecendo-se a importância de assegurar que a maturidade original dos empréstimos permita alguma flexibilidade em caso de incumprimento ou dificuldades de pagamento dos contratos de crédito.

À semelhança de outras autoridades macroprudenciais na União Europeia, o Banco de Portugal optou por implementar os limites aos critérios de concessão de crédito sob a forma de recomendação, com o objetivo de evitar eventuais perturbações de mercado, difíceis de antecipar dado o caráter inovador e a complexidade da medida. Não obstante, esta Recomendação está sujeita ao princípio de “cumprimento ou explicação”, o que significa que as instituições visadas

<sup>8</sup> No caso de contratos com mais do que um mutuário e em que apenas se dispõe de informação sobre o rendimento agregado para o conjunto dos mutuários, considera-se a idade do mutuário com a data de nascimento anterior, para efeitos do cálculo da redução do rendimento.

devem respeitar os requisitos estabelecidos e, caso não o façam, têm de justificar o seu incumprimento. Se a justificação não for considerada adequada, o Banco de Portugal pode tomar outro tipo de medidas no âmbito das suas competências enquanto autoridade macroprudencial nacional.

De notar que os limites introduzidos correspondem aos valores máximos aplicáveis e, como tal, não substituem a obrigatoriedade de as instituições aferirem a adequação dos valores dos diferentes indicadores quando avaliam a solvabilidade de cada mutuário.

A política de comunicação da Recomendação envolveu a criação de uma página de internet dedicada à medida macroprudencial, com um resumo do conjunto de ferramentas macroprudenciais, informações sobre o quadro jurídico subjacente e documentos de apoio à Recomendação.<sup>9</sup> Por fim, foram ainda disponibilizadas, nessa mesma página, um conjunto de FAQs (sigla em língua inglesa para *Frequently Asked Questions*) e um vídeo informativo. O Banco de Portugal tem também prestado esclarecimentos sobre a medida adotada às instituições financeiras, a particulares e a outros bancos centrais.

## O Banco de Portugal tem vindo a monitorizar a implementação da Recomendação

A Recomendação prevê que o Banco de Portugal acompanhe a implementação dos critérios definidos, pelo menos uma vez por ano, e monitorize a evolução dos créditos excluídos do âmbito da medida. Assim, nos meses que se seguiram à entrada em vigor da Recomendação, foi desenvolvida uma estreita interação entre o Banco de Portugal e as instituições mais representativas do sistema financeiro português, incluindo instituições especializadas no crédito ao consumo.<sup>10</sup> O propósito destes contactos com as instituições foi averiguar o grau de implementação e do cumprimento da Recomendação nos vários canais de distribuição, clarificar a informação a reportar, verificar a conformidade das campanhas publicitárias, bem como o envolvimento da administração e dos comités de risco daquelas instituições financeiras no acompanhamento da implementação da Recomendação.

Foram também feitos contactos com as restantes instituições de crédito com o intuito de assegurar a convergência, para os limites previstos na Recomendação, de todas as instituições por ela abrangidas.

<sup>9</sup> Para mais detalhes consultar os documentos metodológicos disponíveis na página da internet do Banco de Portugal, <https://www.bportugal.pt/page/limites-ao-racio-ltv-ao-dsti-e-maturidade>.

<sup>10</sup> Uma amostra de 13 instituições, representativas de cerca de 93% das novas operações de crédito a particulares.

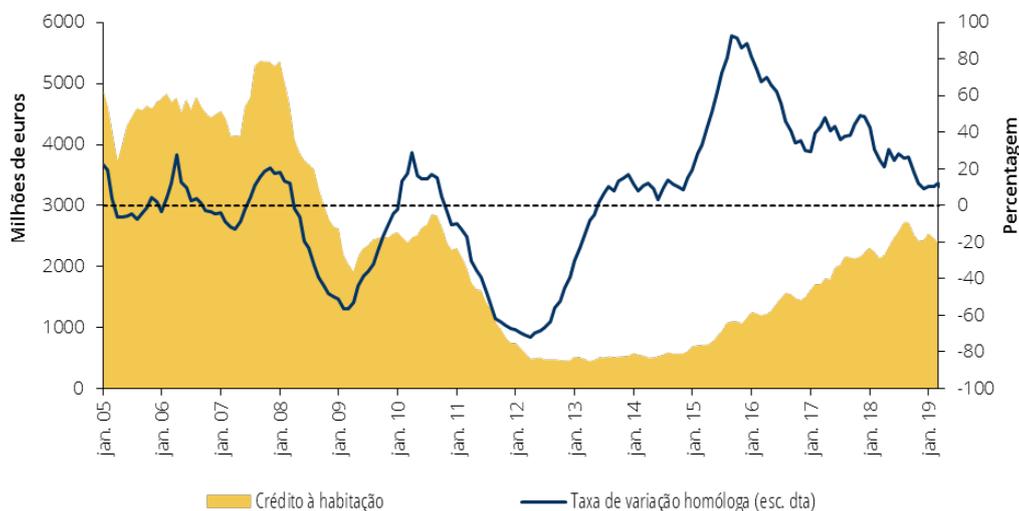
## 2 Avaliação do grau de implementação da Recomendação

Para aferir o grau de implementação da Recomendação, o Banco de Portugal solicitou às 13 instituições um relatório de autoavaliação sobre a implementação da Recomendação abrangendo os créditos concedidos entre 1 de julho de 2018 e 31 de janeiro de 2019. Este relatório, previamente aprovado pelos Conselhos de Administração ou Órgãos de Gerência de cada uma das instituições, foi submetido no início de fevereiro de 2019, tendo posteriormente sido solicitada também informação para os períodos subsequentes (fevereiro e março de 2019). A análise efetuada neste documento baseia-se, entre outra, em toda a informação quantitativa e qualitativa recolhida junto destas instituições.

As novas operações de crédito às famílias têm registado um abrandamento na segunda metade de 2018 e primeiros meses de 2019

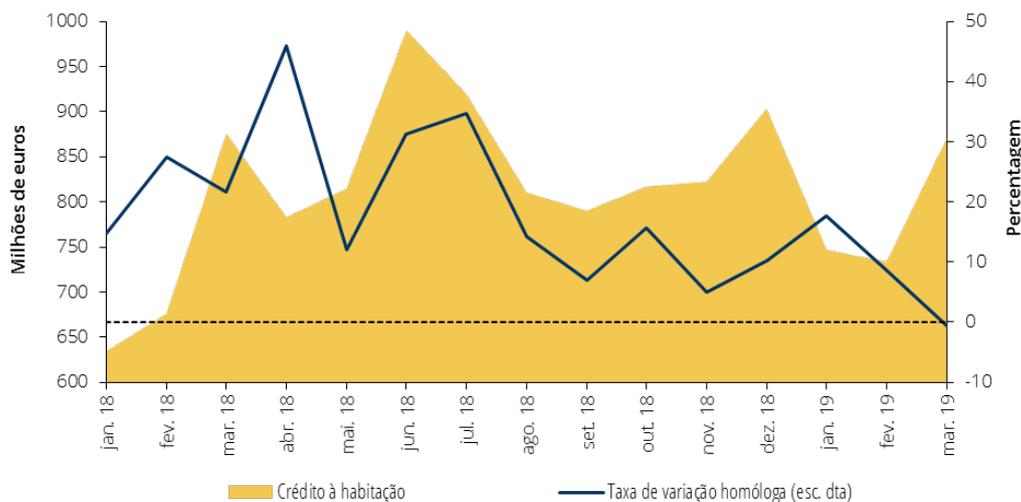
Os novos empréstimos à habitação têm registado um abrandamento, em particular na segunda metade de 2018 e nos primeiros meses de 2019 (Gráficos 2.1 e 2.2), mantendo-se num nível bastante inferior ao observado antes da crise financeira. De facto, no primeiro trimestre de 2019 face ao período homólogo, a taxa de variação do fluxo mensal acumulado de novas operações foi de 7,5%, o que compara com cerca de 28% em junho de 2018 face a junho de 2017.

Gráfico 2.1 • Novas operações de crédito à habitação - Fluxos trimestrais



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Última observação: março de 2019. Fluxos de novas operações realizadas por instituições financeiras monetárias residentes em Portugal. Atividade em base individual.

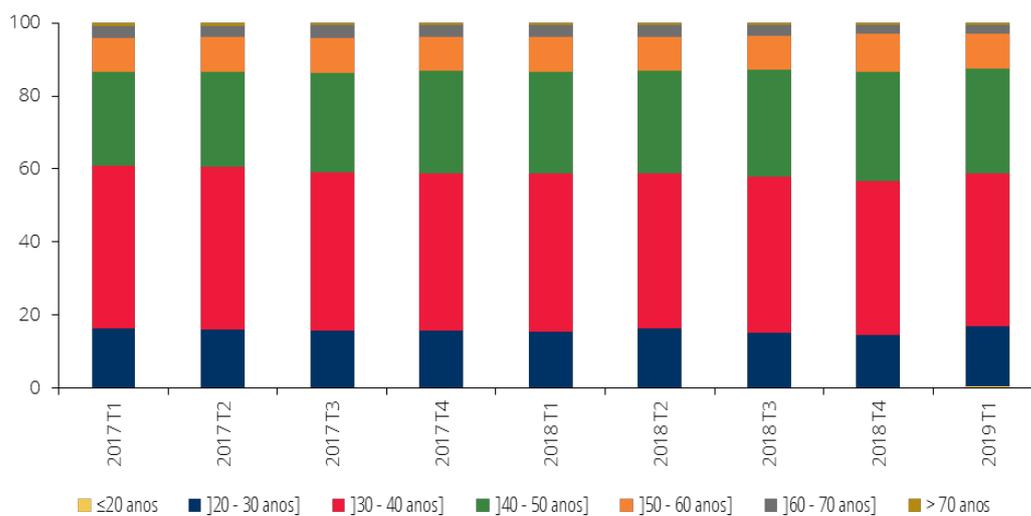
**Gráfico 2.2 • Novas operações de crédito à habitação – Fluxos mensais**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Fluxos de novas operações realizadas por instituições financeiras monetárias residentes em Portugal. Atividade em base individual.

Segundo os dados reportados nos relatórios de autoavaliação das instituições, no período entre janeiro de 2017 e março de 2019, não se verificaram alterações significativas na distribuição das novas operações de crédito à habitação por idade dos mutuários. O crédito à habitação manteve-se, de uma forma geral, mais concentrado no intervalo de idades entre 30 e 40 anos e residual em idades inferiores a 20 e superiores a 70 anos (Gráfico 2.3). Em particular, observa-se que a tendência da concessão de crédito à habitação a mutuários com idades entre 20 e 30 anos acompanhou a evolução do crédito concedido às restantes faixas etárias.

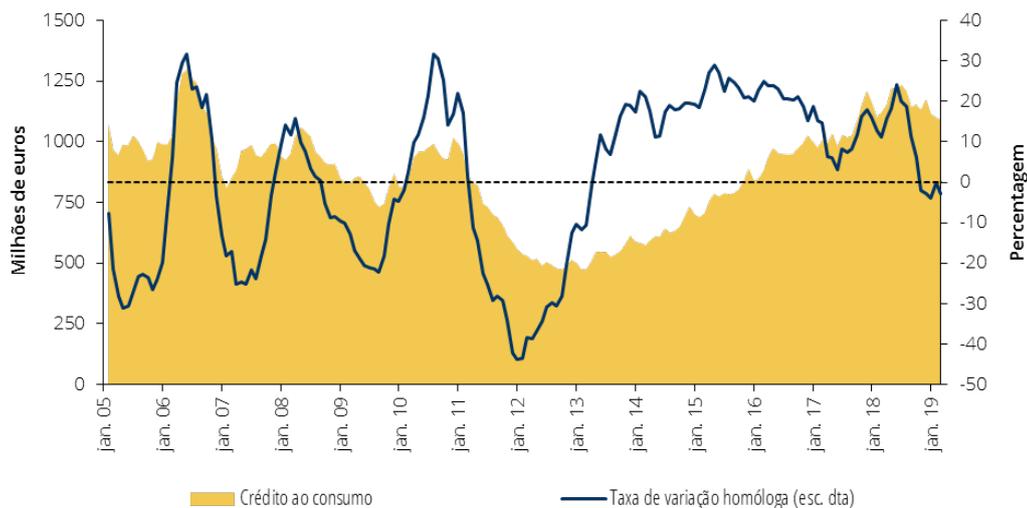
**Gráfico 2.3 • Novas operações de crédito à habitação por intervalo de idade dos mutuários | Em percentagem**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

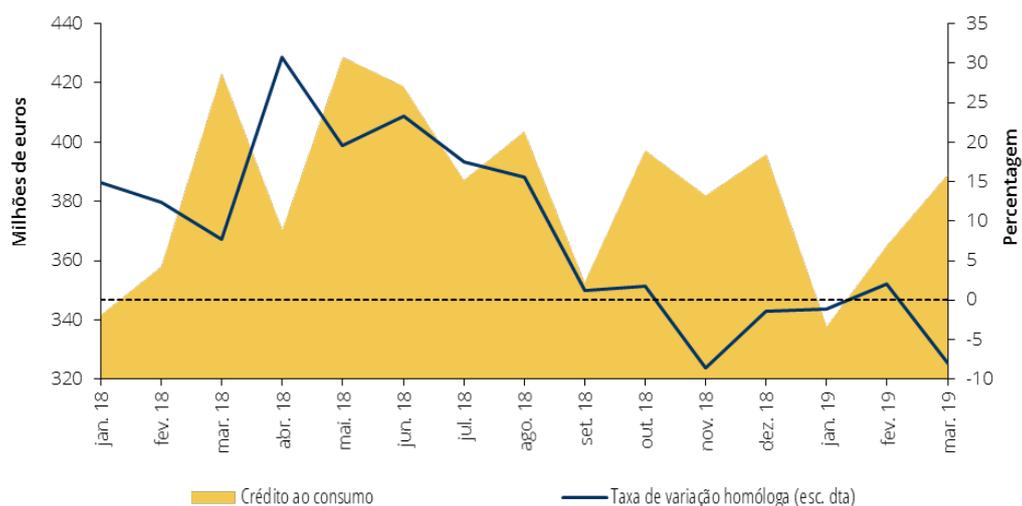
Relativamente às novas operações de crédito ao consumo observou-se igualmente um abrandamento na segunda metade de 2018 e nos primeiros meses de 2019, tendo-se registado taxas de crescimento em termos homólogos virtualmente nulas entre setembro de 2018 e o primeiro trimestre de 2019 (Gráficos 2.4 e 2.5). No que se refere ao crédito pessoal e crédito para aquisição de automóvel, depois de um período prolongado de crescimento, registaram-se taxas de variação homóloga reduzidas ou negativas, respetivamente, entre dezembro de 2018 e fevereiro de 2019 (Gráfico 2.6).

**Gráfico 2.4 • Novas operações de crédito ao consumo – Fluxos trimestrais**



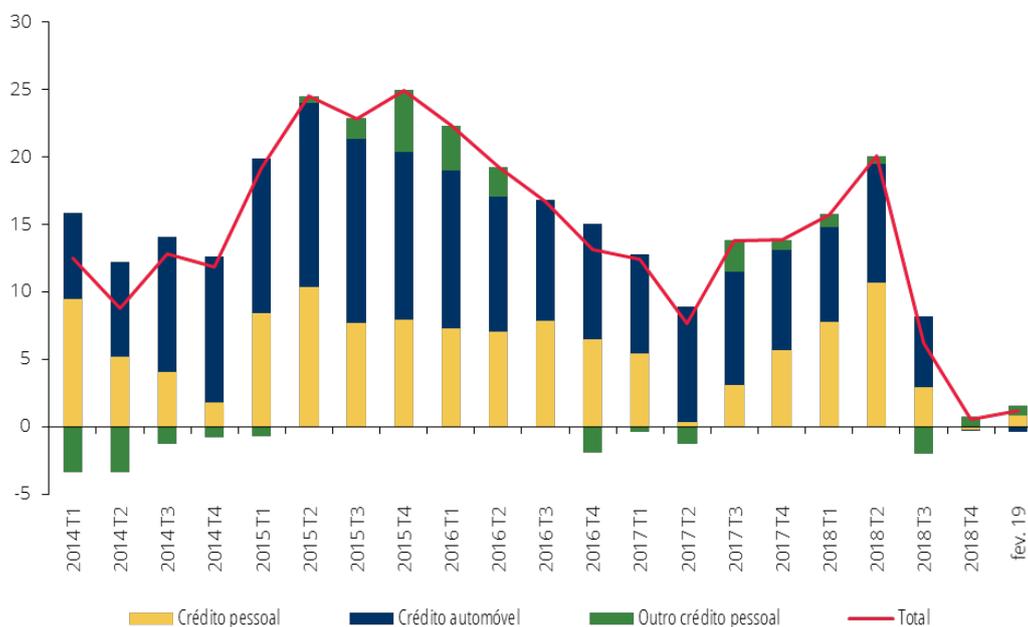
Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Última observação: março de 2019. Fluxos de novas operações realizadas por instituições financeiras monetárias residentes em Portugal. Atividade em base individual.

**Gráfico 2.5 • Novas operações de crédito ao consumo – Fluxos mensais**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Fluxos de novas operações realizadas por instituições financeiras monetárias residentes em Portugal. Atividade em base individual.

**Gráfico 2.6 • Novas operações de crédito pessoal, crédito para aquisição de automóvel e outro crédito pessoal | Taxa de variação homóloga**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: O crédito automóvel destina-se à aquisição de automóvel ou de outros veículos, novos ou usados. O crédito pessoal destina-se a financiar a aquisição de bens e serviços, como equipamentos para o lar ou serviços de educação e saúde. Pode também ser contratado sem uma finalidade específica.

## Os critérios de concessão de crédito às famílias, relacionados com a medida macroprudencial, ter-se-ão tornado mais restritivos

De uma forma geral, a implementação da Recomendação parece ter originado melhorias na avaliação de solvabilidade dos mutuários pelas instituições, uma vez que a Recomendação estabeleceu um mínimo harmonizado de critérios a serem observados aquando da contratação de crédito. Para algumas instituições, os critérios previstos na Recomendação são complementados por critérios anteriormente aplicados, como o nível de rendimento líquido de despesas. Acresce que, na grande maioria das instituições, sempre que um dos critérios estabelecidos na Recomendação não é verificado, a proposta de concessão de crédito, a manter-se, sobe no escalão de decisão, como forma de controlo da aplicação dos limites e das exceções previstas pelo Banco de Portugal. Esta alteração foi, por vezes, acompanhada por mecanismos geradores de alerta no caso de as propostas não observarem os limites recomendados pelo Banco de Portugal.

Os critérios de concessão de crédito às famílias, relacionados com a medida macroprudencial, ter-se-ão tornado mais restritivos (Quadro 2.1). Verificou-se que as instituições anteciparam parcialmente a entrada em vigor da Recomendação no que diz respeito aos critérios de concessão de crédito. Em julho de 2018, a maioria das instituições que participa no Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito anteviu para o segmento dos particulares critérios de concessão mais restritivos. Tal como antecipado, no inquérito de outubro de 2018 relativamente aos empréstimos a particulares, a maioria das instituições reportou critérios de aprovação mais restritivos no terceiro trimestre, tanto no crédito à habitação como no crédito ao consumo. O principal fator,

que os bancos indicaram para explicar a maior restritividade no crédito a particulares, foi o cumprimento da medida macroprudencial aplicada aos novos créditos à habitação e ao consumo pelo Banco de Portugal.

**Quadro 2.1 • Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito - Resultados para Portugal relativo a empréstimos a particulares**

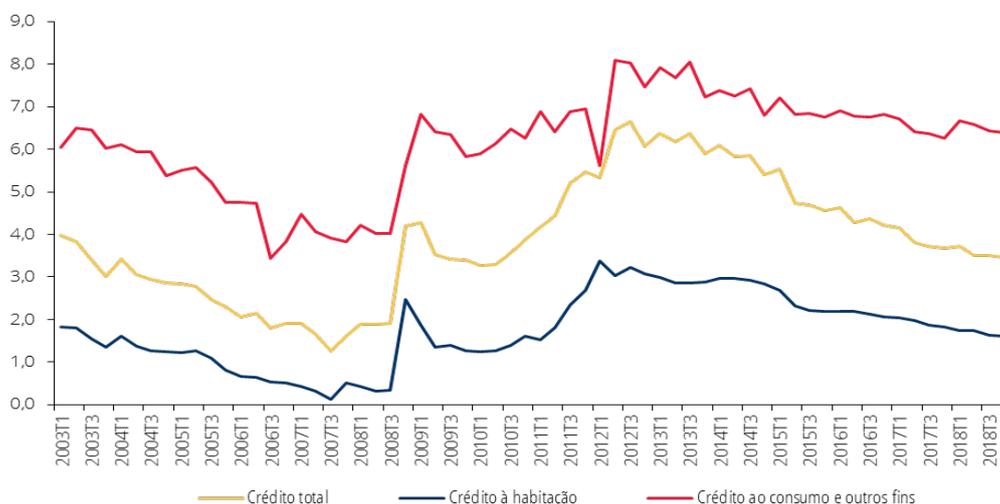
			2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017				2018				2019		
			média anual						Jan.	Abr.	Jul.	Oct.	Jan.	Abr.	Jul.	Oct.	Jan.	Abr.	
Habitação	Oferta	Apreciação geral																	
Consumo																			
Habitação	Oferta [fatores]	Custo de financiamento e restrições de balanço																	
		Concorrência de outras instituições bancárias																	
		Concorrência de instituições financeiras não bancárias																	
		Riscos associados à situação e perspectivas económicas gerais																	
		Riscos associados a perspectivas do mercado da habitação, incluindo a esperada evolução dos preços																	
Habitação	Oferta [condições]	Termos e condições gerais																	
		Spread aplicado nos empréstimos de risco médio																	
		Spread aplicado nos empréstimos de maior risco																	
		Garantias exigidas																	
		Rácio entre o valor do empréstimo e o valor da garantia																	
		Outros limites do montante do empréstimo																	
		Maturidade																	
Consumo	Oferta [fatores]	Comissões e outros encargos não relacionados com taxas de juro																	
		Custo de financiamento e restrições de balanço																	
		Concorrência de outras instituições bancárias																	
		Concorrência de instituições financeiras não bancárias																	
		Riscos associados à situação e perspectivas económicas gerais																	
		Capacidade dos consumidores de assegurarem o serviço da dívida																	
Consumo	Oferta [condições]	Riscos associados às garantias exigidas																	
		Termos e condições gerais																	
		Spread aplicado nos empréstimos de risco médio																	
		Spread aplicado nos empréstimos de maior risco																	
		Garantias exigidas																	
		Montante do empréstimo																	
Habitação	Oferta	Expectativas	Maturidade																
			Comissões e outros encargos não relacionados com taxas de juro																
Habitação	Procura	Apreciação geral																	
Consumo																			
Habitação	Procura	Expectativas																	
Consumo																			

Fonte: Banco de Portugal. | Nota: A cor vermelha representa maior restritividade dos critérios de concessão de crédito ou maior contração da procura, enquanto a cor verde representa o oposto.

Quanto aos termos e condições dos contratos de crédito à habitação, as instituições referiram alterações no sentido de maior restritividade no que respeita a garantias exigidas, ao rácio LTV e a outros limites ao montante e à maturidade. Nos últimos três meses de 2018 e primeiros três meses de 2019, os critérios de concessão de crédito permaneceram, em termos globais, inalterados, com apenas alguns bancos a indicarem critérios mais restritivos. Esta estabilização verificou-se de igual forma no crédito para habitação e consumo e outros fins. Adicionalmente, do lado da procura, e de acordo com este Inquérito, verifica-se que, no primeiro trimestre de 2019, a procura de crédito para aquisição de habitação apresentou uma ligeira diminuição, para a qual terá contribuído a medida macroprudencial.

No que diz respeito aos *spreads*, que não são abrangidos pelos objetivos desta medida macroprudencial, no segundo semestre de 2018 e face ao semestre anterior, observou-se um ligeiro decréscimo dos *spreads* praticados no crédito à habitação e no crédito ao consumo e outros fins, continuando a tendência observada desde 2012 (Gráfico 2.7).

**Gráfico 2.7 • Evolução dos *spreads* de novos empréstimos bancários a particulares | Em percentagem**



Fonte: Banco de Portugal. Nota: Fluxos de novas operações realizadas por instituições financeiras monetárias residentes em Portugal. Atividade em base individual.

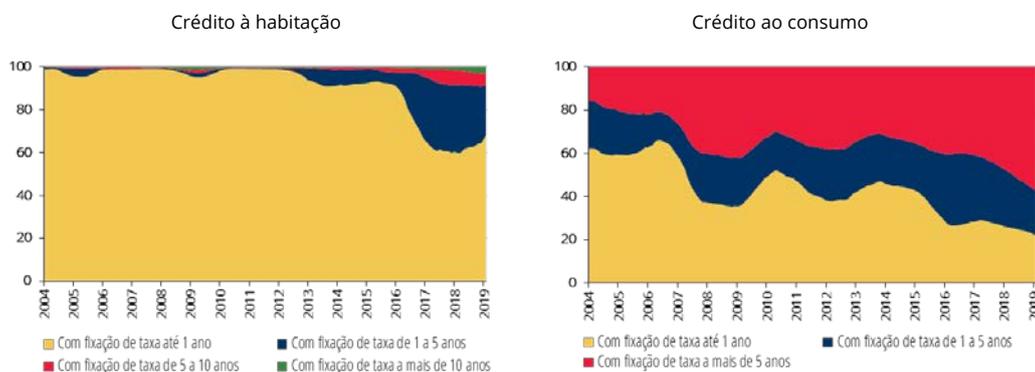
## Registaram-se alterações na oferta de produtos de crédito às famílias

O mercado de crédito à habitação é predominantemente constituído por contratos celebrados a taxa variável, embora os créditos com este tipo de taxa tenham continuado a perder importância. Desde 2016, observa-se um aumento da proporção dos empréstimos concedidos com prazo de fixação inicial de taxa superior a um ano, verificando-se, em 2017, um aumento mais significativo dos empréstimos concedidos com prazo de fixação superior a dez anos (Gráfico 2.8).

No caso do crédito ao consumo, a proporção de empréstimos com prazo de fixação de taxa inferior a um ano tem-se vindo a reduzir desde 2017, com um aumento significativo da proporção de empréstimos com prazo de fixação superior a cinco anos. Se se considerar a diferença entre o total de empréstimos concedidos e os empréstimos concedidos com prazo de fixação até um ano

como uma *proxy* para os empréstimos concedidos a taxa fixa ou com prazo de fixação mais longo, conclui-se que este regime de taxa de juro – que torna os mutuários menos expostos a subidas da taxa de juro - está tendencialmente a ganhar um maior peso.

**Gráfico 2.8 • Estrutura das novas operações de crédito desagregado por prazo de fixação de taxa de juro - Fluxo anual | Em percentagem**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Última observação: março de 2019. Fluxos de novas operações realizadas por instituições financeiras monetárias residentes em Portugal. Atividade em base individual.

Observaram-se ainda algumas alterações na oferta de produtos de crédito a particulares, nomeadamente o aumento da oferta de produtos com fixação de taxa durante toda a vigência do contrato, bem como a retirada do mercado de produtos que preveem um período de carência de capital ou juros e maturidades superiores a 40 anos.

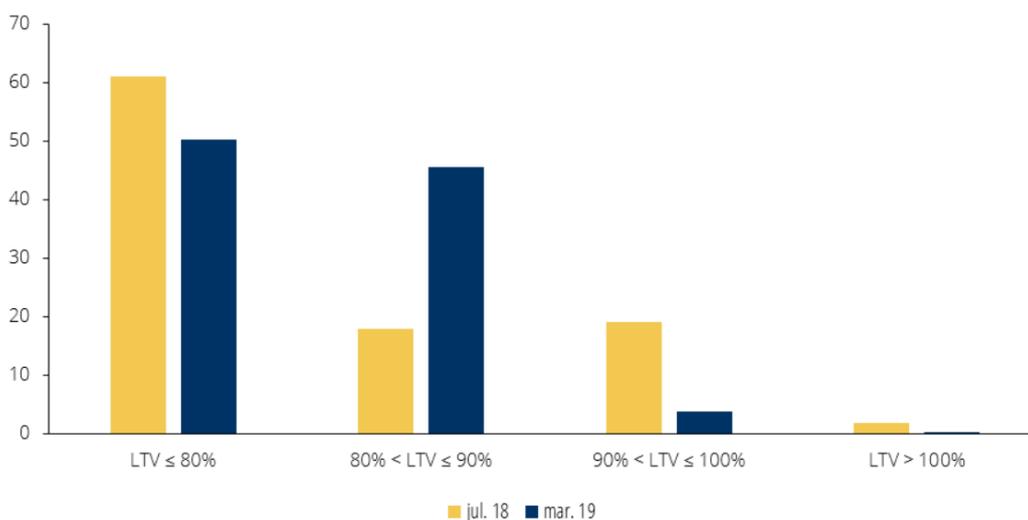
## Observaram-se uma convergência para o cumprimento dos limites definidos na Recomendação e uma melhoria do perfil de risco dos mutuários

Como referido anteriormente, a Recomendação tem como objetivo prevenir a acumulação de risco sistémico no sistema financeiro, evitando práticas desadequadas de concessão de crédito às famílias, limitando a concessão de crédito a mutuários com perfil de risco mais elevado. Desta forma, é importante analisar a evolução do perfil de risco dos mutuários de forma a aferir a eficácia da Recomendação.

Os primeiros meses de implementação da medida macroprudencial foram afetados pela existência de operações de crédito cuja avaliação de solvabilidade do mutuário foi realizada antes da sua entrada em vigor, sendo esta situação particularmente evidente no crédito à habitação, para o qual o período que medeia entre a análise de solvabilidade e a libertação de fundos é maior do que no caso do crédito ao consumo. Assim sendo, considera-se que em julho de 2018, também devido a algumas dificuldades inerentes à implementação operacional da Recomendação por parte das instituições, o crédito contratualizado teve subjacente, na sua maioria, critérios de solvabilidade não coincidentes com os previstos na Recomendação. Desta forma, os dados referentes a julho de 2018 foram utilizados como ponto de partida para aferir a evolução do perfil de risco do mutuário ao longo do período em análise.

Com a introdução da Recomendação, o rácio LTV parece ter-se tornado, em geral, mais exigente, na medida em que o total do crédito concedido passou a depender do mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação. A título de exemplo, e no que diz respeito ao valor máximo do rácio LTV para o crédito à habitação própria e permanente, a prática usual das instituições, antes da implementação da medida, situava-se entre 80% a 90% do valor da avaliação, mas dado que o valor de avaliação tende a ser superior ao preço de aquisição, existia uma parcela significativa de créditos financiada a 100% do preço de aquisição. Acresce que se observou uma tendência de convergência dos valores dos indicadores praticados pelas instituições para os limites previstos na Recomendação. Relativamente aos limites ao rácio LTV, verificou-se uma redução significativa do crédito concedido com LTV mais elevados (Gráfico 2.9). Em março de 2019, registou-se, de facto, uma redução significativa das novas operações de crédito à habitação com um rácio LTV compreendido entre 90% e 100%, face a julho de 2018.

**Gráfico 2.9 • Distribuição das novas operações de crédito à habitação por rácio LTV | Em percentagem do total de crédito à habitação**



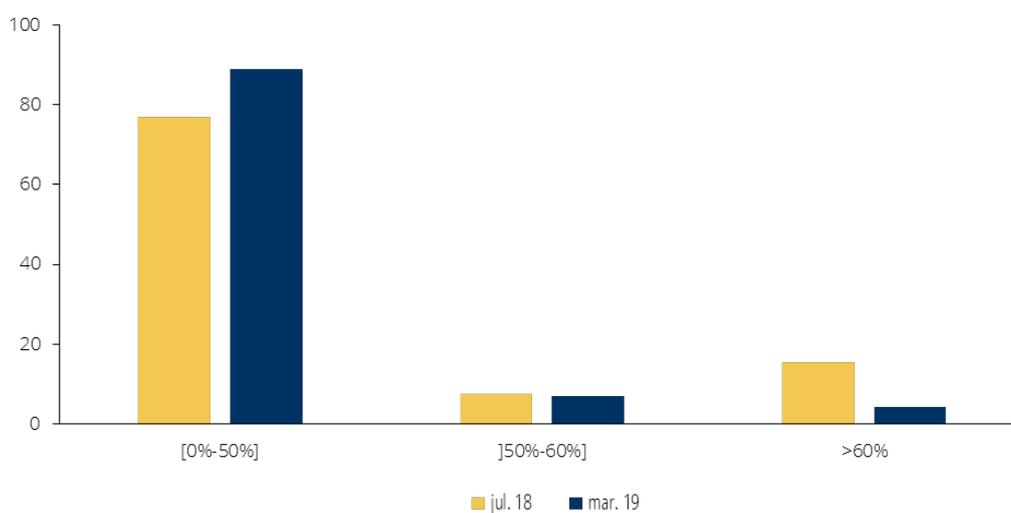
Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

No que se refere ao crédito para habitação própria e permanente, em julho de 2018, mais de 20% do crédito concedido para esta finalidade tinha associado um rácio LTV superior a 90%. Em março de 2019, esta percentagem reduziu-se para menos de 1%. Esta redução é particularmente significativa tendo em consideração que o crédito com finalidade de habitação própria e permanente corresponde a cerca de 70% a 80% do total de crédito à habitação, para as 13 instituições em análise, tendo como referência o período mencionado. O segmento de crédito à habitação para outras finalidades apresentou também uma tendência de convergência: enquanto em julho de 2018, 17% do total das novas operações de crédito à habitação para outras finalidades apresentava um rácio LTV superior a 80%, em março de 2019 este valor reduziu-se para 5%. A justificação habitualmente apresentada nos casos de ultrapassagem refere-se à existência de outras garantias associadas ao contrato e à capacidade financeira dos mutuários. Por fim, o crédito à habitação para *leasing* imobiliário ou imóveis detidos pela própria instituição, com reduzida materialidade no total das novas operações de crédito às famílias, apresentou uma evolução mais volátil, influenciada pelo reduzido número de operações abrangidas por esta tipologia.

Em março de 2019, cerca de 89% das novas operações de crédito à habitação e ao consumo foram concedidas a mutuários com um rácio DSTI inferior ou igual a 50%, registando-se um

acréscimo de 12 pp face a julho de 2018. Verificou-se também uma convergência significativa para o limite de exceções de 5% previsto para crédito com um rácio DSTI superior a 60%. De facto, a percentagem de crédito concedido para habitação e para consumo com um rácio DSTI superior a 60% reduziu-se de 16% para cerca de 4%, entre julho de 2018 e março de 2019 respetivamente, encontrando-se este último de acordo com a exceção prevista de 5% (Gráfico 2.10). Quando se desagrega em crédito à habitação e crédito ao consumo, é possível observar que tanto no crédito à habitação (4,6% em março de 2019) como no crédito ao consumo (3,4% em março de 2019) o limite ao rácio DSTI já se encontrava de acordo com os limites previstos. Adicionalmente, em março de 2019, apenas 7% do total de novas operações de crédito à habitação e ao consumo foram concedidas a mutuários com um rácio DSTI entre 50% e 60%, valor muito inferior à exceção prevista na Recomendação (20%).

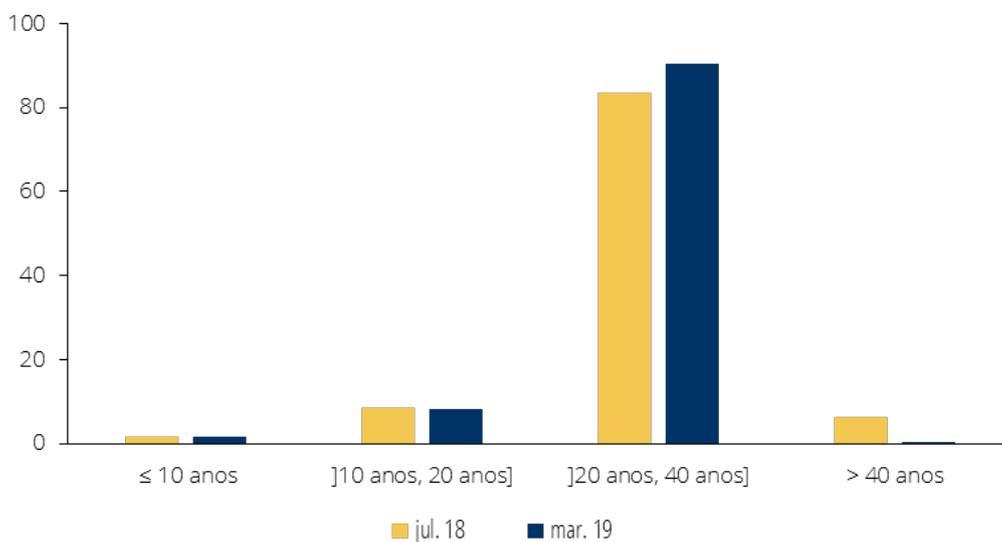
**Gráfico 2.10 • Distribuição das novas operações de crédito por limites ao rácio DSTI | Em percentagem do total de crédito**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

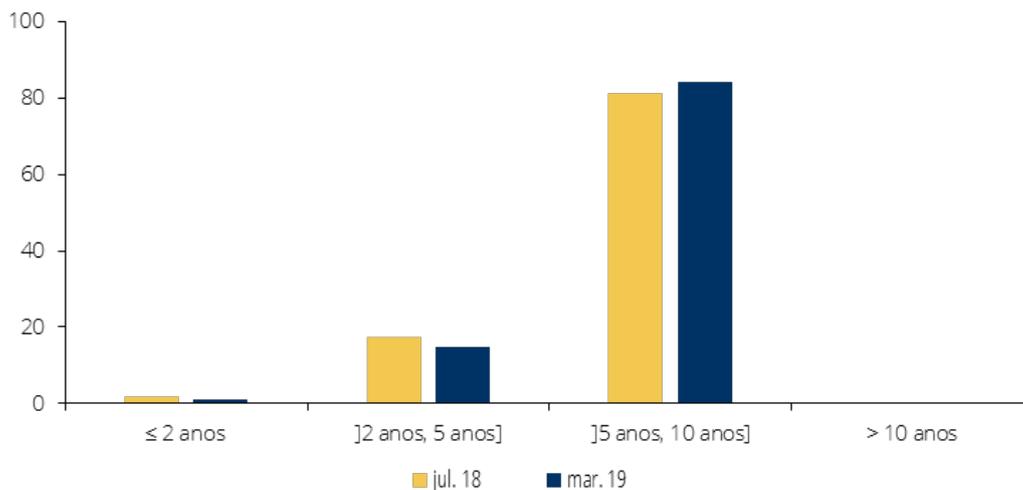
Os limites à maturidade foram, de uma forma geral, respeitados nos dois tipos de crédito em análise (Gráficos 2.11 e 2.12), tendo-se verificado uma redução da maturidade média sobretudo no crédito à habitação. Efetivamente, em julho de 2018, a maturidade média das novas operações de crédito à habitação era 33,5 anos, tendo passado para 32,7 anos, em março de 2019. Recorde-se que a Recomendação prevê que exista uma convergência para 30 anos da média da maturidade do crédito à habitação até 2022.

**Gráfico 2.11** • Distribuição das novas operações de crédito à habitação por intervalos de maturidade | Em percentagem do total de crédito à habitação



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

**Gráfico 2.12** • Distribuição das novas operações de crédito ao consumo por intervalos de maturidade | Em percentagem do total de crédito ao consumo



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

Por fim, relativamente ao requisito de pagamentos regulares, registou-se um elevado grau de conformidade com a Recomendação. Em julho de 2018, aproximadamente 3% do total de crédito concedido não cumpriu com este requisito. Em março de 2019 cerca de 5% do total de crédito concedido não cumpriu com este requisito. A maior parte das justificações apresentadas pelas instituições tem subjacente a concessão de crédito intercalar (créditos que contemplam uma fase apenas de libertação de capital, como é o caso do crédito sinal).

De acordo com os relatórios de autoavaliação, de entre os limites previstos na Recomendação, as instituições consideraram o rácio DSTI, em particular no que se refere ao limite de 60%, o critério

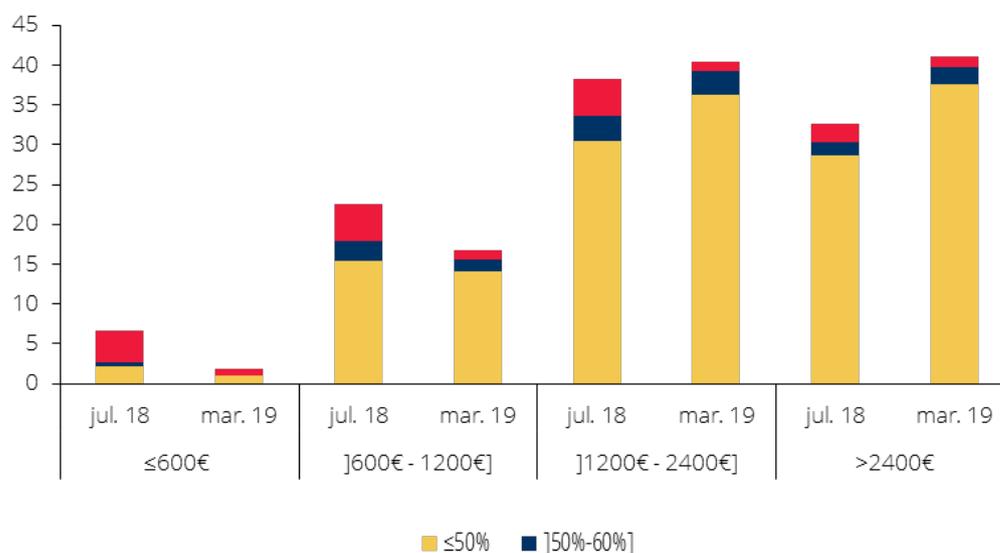
mais restritivo, seguido pelo rácio LTV, em particular no que se refere à utilização do mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação.

Da análise realizada, conclui-se que, de uma maneira geral, as instituições estão a convergir para os limites previstos na Recomendação, sendo que a utilização das exceções foi escrutinada pelo Banco de Portugal. Neste sentido, as exceções previstas na Recomendação para o rácio DSTI não foram excedidas e apenas uma pequena parcela da exceção no caso do rácio DSTI entre 50% e 60% foi utilizada. Também para o rácio LTV se verificou uma convergência significativa para os limites diferenciados por finalidade, observando-se ultrapassagens com pouca materialidade para o total do crédito à habitação que foram escrutinadas juntamente com as respetivas justificações. As justificações habitualmente apresentadas nestes casos tiveram por base a existência de outras garantias associadas ao contrato e a capacidade financeira dos mutuários. As mesmas conclusões podem ser retiradas no que diz respeito aos limites para a maturidade tanto do crédito à habitação como do crédito ao consumo. Por fim, os créditos que não satisfazem o requisito de pagamentos regulares de capital e juros foram, na sua maioria, devidamente justificados como sendo crédito intercalar, como é o caso do crédito sinal.

À semelhança do concluído em outras análises<sup>11</sup>, constata-se que as famílias com um nível de rendimento mais elevado têm uma maior percentagem dos empréstimos à habitação, enquanto as famílias com níveis de rendimentos mais baixos apresentam uma maior percentagem dos empréstimos ao consumo.

Entre julho de 2018 e março de 2019, registou-se uma diminuição significativa da concentração dos créditos à habitação e ao consumo concedidos com um rácio DSTI superior a 60%, em todas as classes de rendimento mensal líquido dos mutuários. Adicionalmente, observou-se um aumento do peso das novas operações de crédito à habitação e ao consumo para mutuários com rendimento mensal líquido superior a 1200 euros e um rácio DSTI menor ou igual a 50% (Gráfico 2.13). Esta evolução reflete em larga medida a evolução das novas operações de crédito à habitação. Assim, a implementação da Recomendação parece ter contribuído para alterar os critérios de concessão de crédito, reduzindo-se a percentagem de crédito concedido a mutuários que conjugam um perfil de risco mais elevado (rácio DSTI superior a 60%) com menores rendimentos líquidos mensais. Importa ainda sublinhar que esta alteração, observada tanto no crédito ao consumo como no crédito à habitação, ocorreu de forma gradual, entre julho de 2018 e março de 2019, não se verificando qualquer mês com uma evolução díspar.

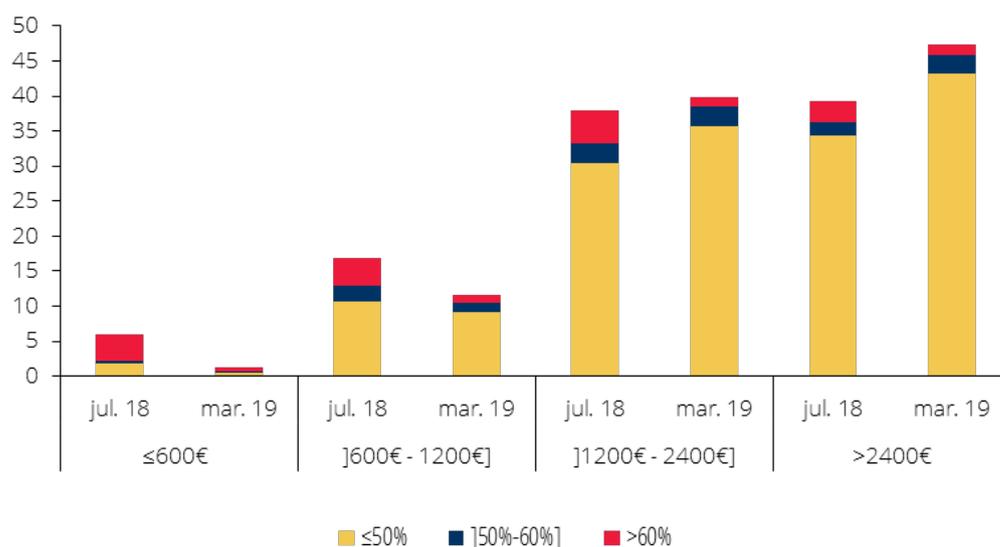
**Gráfico 2.13 • Novas operações de crédito à habitação e ao consumo por intervalo de rácio DSTI e rendimento mensal líquido dos mutuários | Em percentagem**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

No que diz respeito ao crédito à habitação, observou-se, entre julho de 2018 e março de 2019, uma diminuição da concentração deste tipo de crédito para mutuários com rendimentos mensais líquidos inferiores a 1200 euros e com um rácio DSTI maior do que 60% (Gráfico 2.15). Em março de 2019, observou-se assim uma maior concentração de crédito à habitação para rendimentos mensais líquidos mais elevados e com um rácio DSTI entre 30 a 40%.

**Gráfico 2.14 • Novas operações de crédito à habitação por intervalo de rácio DSTI e rendimento mensal líquido dos mutuários | Em percentagem**



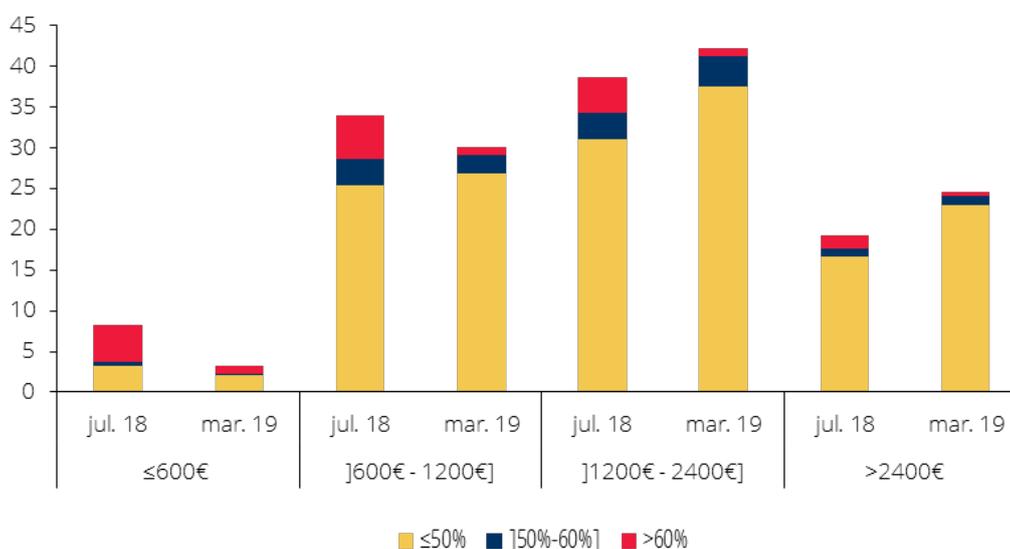
Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

Por seu lado, no segmento do crédito ao consumo registou-se igualmente uma diminuição significativa da concentração dos créditos concedidos com um rácio DSTI superior a 60%, de forma

generalizada, em todas as classes de rendimento (Gráfico 2.15). Em julho de 2018, cerca de 24% do crédito ao consumo foi concedido a mutuários com um rácio DSTI superior a 50%, sendo que esta percentagem se reduziu significativamente para cerca de 11%, em março de 2019.

Entre julho de 2018 e março de 2019, observou-se um aumento das novas operações de crédito ao consumo com um rácio DSTI igual ou inferior a 50% e para rendimentos mensais líquidos superiores a 1200 euros. À semelhança de julho de 2018, as novas operações de crédito ao consumo continuaram a estar concentradas nos escalões de rendimento mensal líquido entre 600 e 2400 euros. Assim conclui-se que, no segmento do crédito ao consumo, parece existir evidência de uma alteração dos critérios de concessão de crédito, com uma menor concentração de crédito em mutuários com perfis mais arriscados.

**Gráfico 2.15 • Novas operações de crédito ao consumo por intervalo de rácio DSTI e rendimento mensal líquido dos mutuários | Em percentagem**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação.

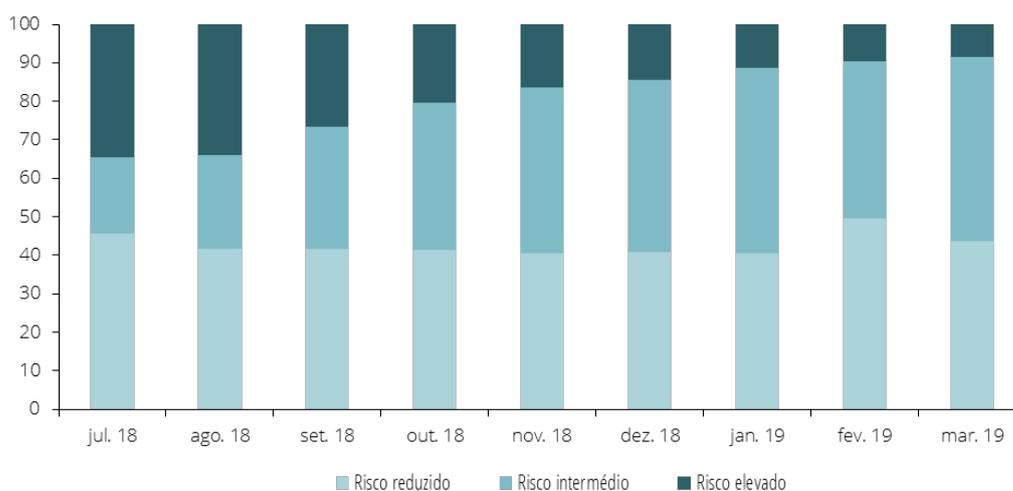
Sendo o rácio DSTI um indicador determinante para aferir a capacidade do mutuário em suportar os encargos com o empréstimo e o LTV um indicador diretamente relacionado com as perdas para o sistema financeiro, em caso de incumprimento do crédito, a combinação destes dois indicadores permite fazer uma análise adicional do perfil de risco dos mutuários de crédito à habitação.

O Gráfico 2.16 assinala, por tonalidades, as diversas categorias de risco de acordo com a combinação de patamares destes dois indicadores. Consideraram-se como empréstimos de risco elevado (identificados com o tom mais escuro), os contratos que sejam simultaneamente caracterizados por um valor do rácio LTV superior a 90% e cujos mutuários apresentem um rácio DSTI superior a 60%. Os empréstimos classificados na categoria seguinte de risco intermédio (identificados com o tom intermédio) foram definidos como os contratos com um rácio LTV superior a 80% e menor ou igual a 90% e um rácio DSTI superior a 50% e menor ou igual a 60%. Os contratos com um rácio LTV inferior ou igual a 80% e com um rácio DSTI inferior ou igual a 50% (tom mais claro) apresentam o menor risco.

Da análise do gráfico, é possível observar uma melhoria gradual no perfil de risco dos mutuários de crédito à habitação, entre julho de 2018 e março de 2019, considerando a conjugação dos rácios DSTI e LTV. Esta melhoria é evidente quando analisada a evolução da percentagem de crédito concedido a mutuários de maior risco. Entre julho de 2018 e março de 2019, a

percentagem de empréstimos com perfil de risco elevado reduziu-se de 35% para 9%, compensada por um aumento da percentagem de crédito à habitação concedido a mutuários com perfil de risco intermédio. Em março de 2019, cerca de 48% do total das novas operações de crédito à habitação concentravam-se no perfil de risco intermédio, o que representa um aumento, face a julho de 2018, de 28 pp. Observou-se, também, uma redução da percentagem de crédito de menor risco mas de apenas 2 pp, o que contrasta com a queda de 26 pp no crédito concedido a mutuários de perfil de risco elevado.

**Gráfico 2.16 • Evolução do perfil de risco dos mutuários nas novas operações de crédito à habitação | Em percentagem**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação. Risco reduzido:  $DSTI \leq 50\%$  e  $LTV \leq 80\%$ ; Risco intermédio:  $50\% < DSTI \leq 60\%$  e  $80\% < LTV \leq 90\%$ ; Risco elevado:  $DSTI > 60\%$  e  $LTV > 90\%$ .

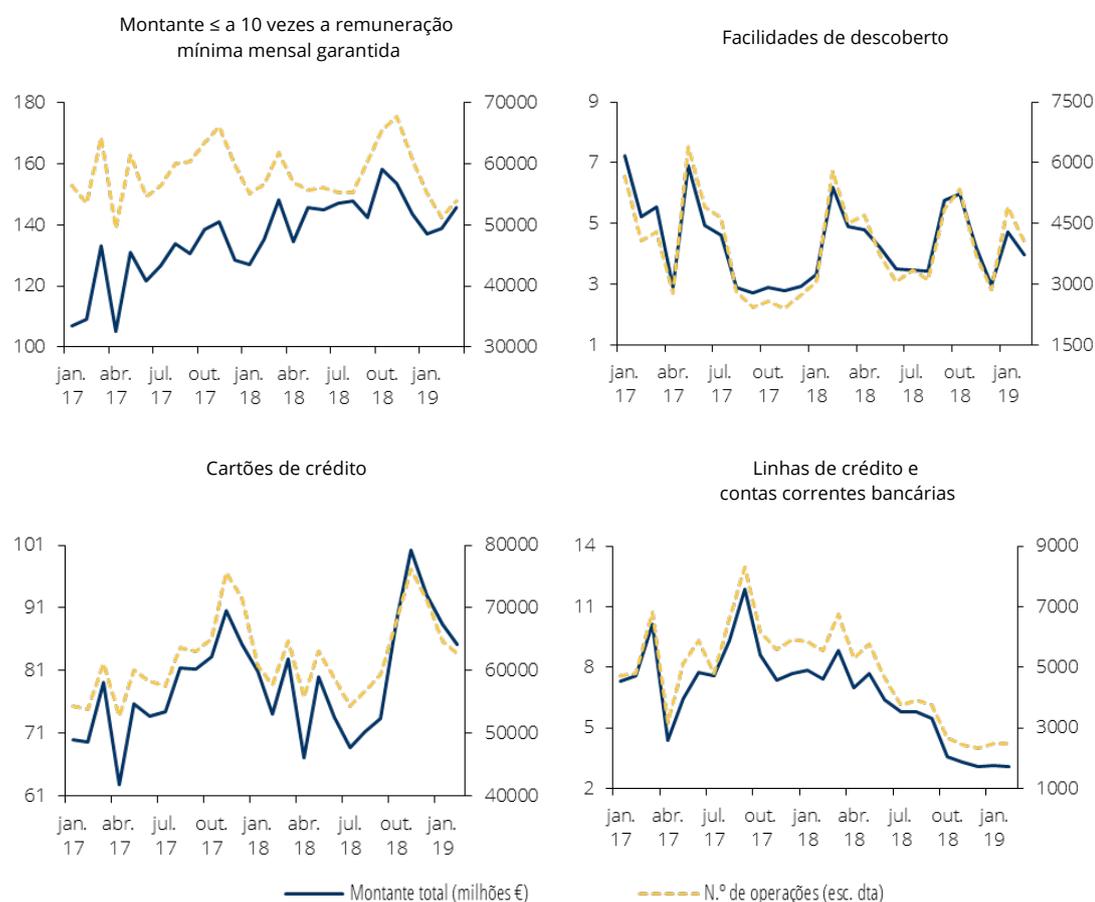
De uma forma geral, é possível concluir que existe uma menor percentagem do crédito a ser concedido a mutuários com perfil de risco elevado, tendo em consideração o rácio DSTI e o rácio LTV, aumentando assim a resiliência das instituições a uma possível deterioração das condições económicas. Por outro lado, é expectável uma diminuição de potenciais perdas das instituições face a uma redução do preço dos colaterais imobiliários, mitigando igualmente o risco de o património líquido dos mutuários atingir valores negativos. Tal como é possível observar na Figura 1.1, esta melhoria no perfil de risco dos mutuários tem um efeito positivo no perfil de risco da carteira de crédito das instituições, aumentando assim a sua resiliência a choques adversos que possam pôr em causa a capacidade dos mutuários em cumprir o serviço da dívida.

No que diz respeito aos limites à maturidade, e como referido anteriormente, estes têm vindo a ser cumpridos desde a entrada em vigor da Recomendação, observando-se que a percentagem do total de crédito concedido com um rácio DSTI superior a 60% e maturidade superior a 40 anos foi de 0,4%, em julho de 2018, sendo inexistente em março de 2019. Por sua vez, em março de 2019, no que se refere à distribuição do rácio DSTI por classe de maturidade, verificou-se uma maior concentração de crédito para o rácio DSTI entre 20% e 50% e maturidades entre 20 a 40 anos (cerca de 49% do total de crédito concedido). Cerca de 96% do crédito foi concedido com maturidades inferiores a 40 anos e um rácio DSTI menor ou igual que 60%.

## Não se identificaram alterações significativas no padrão das novas operações de crédito às famílias excluídas do âmbito da Recomendação

Os créditos excluídos do âmbito da Recomendação devem ser monitorizados de forma a inferir se a eficácia da medida está a ser reduzida através da concessão deste tipo de créditos. Assim, analisou-se a evolução do crédito de montantes reduzidos (igual ou inferior a 10 vezes a remuneração mínima mensal garantida), do crédito sob a forma de facilidades de descoberto, do crédito sob a forma de cartões de crédito e ainda do crédito sob a forma de linhas de crédito e contas correntes bancárias.

**Gráfico 2.17 • Evolução do crédito**



Fonte: Banco de Portugal. | Nota: Com base nos Relatórios de autoavaliação e Instrução 14/2013.

De uma forma geral, para o período em análise, não se identificaram alterações significativas no padrão de concessão dos créditos não abrangidos pela Recomendação.

### 3 Conclusão

A análise apresentada neste Relatório aponta para que os limites previstos na Recomendação estejam a ser adequados e eficazes no cumprimento dos objetivos estabelecidos. Por um lado, a promoção da resiliência das instituições financeiras através da aplicação de critérios adequados de concessão de crédito às famílias que mitiguem a acumulação de risco sistémico. Por outro, garantir o acesso ao financiamento sustentável das famílias. Adicionalmente, num contexto de um mercado imobiliário residencial em expansão, o desenho e a calibração das medidas macroprudenciais contidas na Recomendação tenderão a reduzir o potencial risco do desenvolvimento de *feedback loops* entre o crédito concedido internamente e os preços da habitação.

É expectável que os limites recomendados constituam uma característica permanente do mercado de crédito às famílias. Contudo, poderá ser necessário proceder ocasionalmente à recalibração de alguns dos parâmetros em resposta a desenvolvimentos da economia ou dos mercados. De momento, tendo em conta as conclusões deste Relatório, em particular que o desenho da Recomendação estará a permitir atingir os objetivos definidos, os limites para os rácios LTV, DSTI e a maturidade, bem como as exceções a estes limites e o requisito de pagamentos regulares de capital e juros permanecerão inalterados até à nova avaliação que terá lugar no primeiro trimestre de 2020.

O Banco de Portugal continuará a monitorizar a implementação da Recomendação pelas instituições por ela abrangida de forma a prevenir potenciais distorções de concorrência ou ações que ponham em causa a eficácia da Recomendação.

