

3. Exposição do setor bancário ao crédito à habitação: análise dos LTV e LTI/DSTI e implicações para a estabilidade financeira

Sumário

São vários os fatores que explicam a importância do setor imobiliário para a estabilidade financeira. O facto de a construção e a aquisição de imóveis ser maioritariamente financiada com recurso a crédito bancário, sendo os imóveis associados frequentemente dados como garantia, implica que perturbações no mercado imobiliário podem expor o setor bancário ao risco do crédito, com repercussões importantes para a sua situação financeira. Por seu turno, as condições de financiamento são determinantes para os desenvolvimentos do mercado imobiliário, criando assim uma forte interligação entre os dois setores com um impacto potencialmente sistémico.

Acresce que, a importância da habitação na riqueza das famílias e o facto de o crédito que lhe está associado representar habitualmente a principal fonte de endividamento deste setor institucional implica que alterações nos preços do imobiliário ou nas condições do crédito hipotecário possam ter um impacto significativo sobre o balanço das famílias e sobre as suas decisões de consumo e de investimento. Adicionalmente, tendo em conta a importância do setor da construção para a atividade económica, os desenvolvimentos no mercado imobiliário podem também ter implicações importantes ao nível da atividade económica.

Com efeito, os riscos provenientes do mercado imobiliário têm estado na origem de diversas crises financeiras, tendo sido vários os países onde se observaram bolhas especulativas no imobiliário no período imediatamente anterior à crise, originando correções abruptas nos preços e um aumento muito significativo no incumprimento do crédito. Em Portugal, não obstante o elevado crescimento do crédito à habitação no período pré-crise,

os preços da habitação mantiveram-se em linha com os fundamentos (ver Lourenço e Rodrigues, 2015). Embora o incumprimento do crédito se situe atualmente a um nível superior ao do período anterior à crise mantem-se muito abaixo dos níveis observados noutros segmentos de crédito e noutros países. Esta situação poderá ser explicada pelo facto de os empréstimos à habitação em Portugal serem normalmente concedidos a taxa variável²⁰ e com maturidades longas o que, na atual conjuntura de taxas de juro muito baixas, contribuiu para conter os encargos financeiros dos mutuários. As condições de concessão de crédito praticadas antes do início da crise económica e financeira também poderão explicar o menor nível de incumprimento. De acordo com Costa (2012), que estimou a probabilidade de incumprimento em função das características das famílias, o crédito hipotecário estava maioritariamente concentrado em famílias com menor probabilidade de incumprimento, em contraste com o observado relativamente ao crédito ao consumo. Note-se, no entanto, que apesar da contenção no incumprimento, existe na carteira dos bancos um volume significativo de imóveis por reembolso de crédito próprio.

A elevada exposição do sistema bancário português ao crédito à habitação²¹, a importância da habitação na riqueza das famílias²², o risco de uma subida, mesmo que gradual, de taxas de juro, e as suas implicações no incumprimento do crédito evidenciam a necessidade de monitorizar e avaliar os riscos daí decorrentes. Esta análise é efetuada através dos indicadores LTV (*loan-to-value*) e LTI/DSTI (*loan-to-income/debt service-to-income*), frequentemente utilizados para a caracterização dos riscos decorrentes dessa exposição.

Definição dos indicadores e fonte de informação

Os indicadores LTV, LTI e DSTI permitem avaliar o risco de crédito associado às exposições bancárias ao crédito à habitação. Os LTI/DSTI podem sinalizar a probabilidade de incumprimento do crédito, ao relacionarem o montante/prestação mensal do empréstimo com o rendimento do mutuário. Por sua vez, o LTV fornece informação sobre as perdas potenciais para o sistema financeiro em caso de incumprimento do crédito (podendo igualmente condicionar a probabilidade de incumprimento²³), ao estabelecer uma relação entre o crédito em dívida e o valor do imóvel que lhe serve de garantia.

Estes indicadores podem ser calculados na origem dos contratos e atualizados para datas posteriores. Embora os valores atualizados sejam mais relevantes para caracterizar os riscos das exposições ao crédito à habitação, o seu valor na origem permite monitorizar a evolução do comportamento dos bancos face ao risco no momento da concessão de crédito. O valor destas variáveis na origem é também uma referência importante para a definição da política macroprudencial, na medida em que a imposição de limites aos LTV, LTI ou DSTI recai sobre os valores dessas variáveis aquando da concessão de novos créditos. A possibilidade de recorrer a informação por contrato de crédito permite a análise destes indicadores, não

apenas em termos agregados, mas também a sua distribuição, permitindo detetar segmentos de maior risco. Assim, esta informação permite alargar consideravelmente a sua utilidade enquanto instrumento de análise e de suporte à definição de política macroprudencial.

Os indicadores analisados foram calculados com base em informação relativa aos contratos de crédito à habitação em vigor a 31 de dezembro de 2015, reportada ao Banco de Portugal pelos oito maiores grupos bancários²⁴. Estes contratos representam cerca de 98% do número total de empréstimos vivos em dezembro de 2015 e quase 92% do montante total de crédito à habitação.

A maioria do crédito vivo no final de 2015 foi concedido a partir do final da década de 90, atingindo valores máximos de contratação de crédito imediatamente antes da crise financeira. O *stock* de empréstimos concedidos pelo sistema financeiro residente para aquisição de habitação tem vindo a diminuir desde 2013, traduzindo uma amortização líquida deste tipo de dívida. No entanto, o fluxo anual de novos empréstimos com esta finalidade apresenta acréscimos a partir de 2013 (Gráfico 1).

Conforme já referido, os indicadores em análise podem ser calculados no momento da origem do contrato, para efeitos da caracterização das condições praticadas pelos bancos na concessão de crédito, e atualizados a uma data

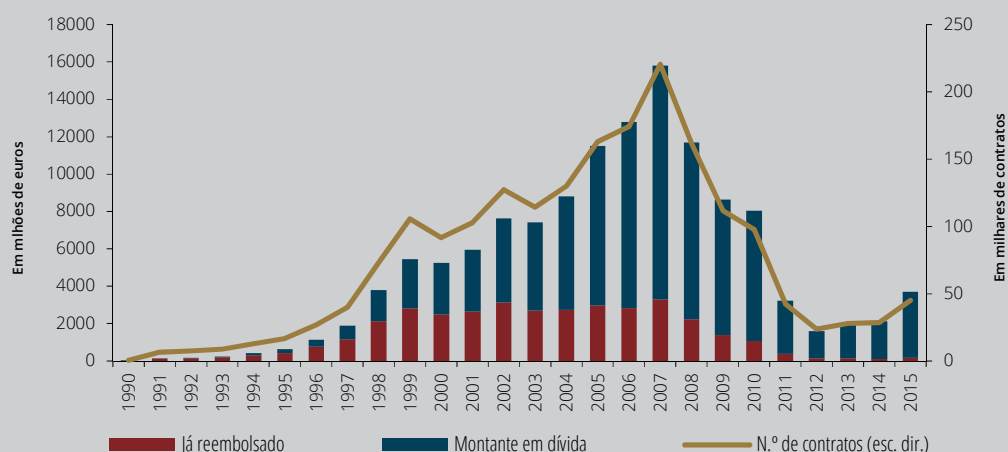


Gráfico 1 •
Montante de crédito em dívida e número de contratos a 31 de dezembro de 2015, por ano de origem

Fonte: Banco de Portugal.

de referência, enquanto indicadores de risco associado a esses contratos.

O **LTV na origem** é calculado como o quociente entre o montante do crédito inicial e (i) o preço de aquisição (LTVop) ou (ii) o valor da primeira avaliação (LTVoa) dos imóveis dados em colateral.

O **LTV em 31 de dezembro de 2015** (LTV) é calculado como o quociente entre o montante do crédito em dívida àquela data e o valor, atualizado à mesma data, da última avaliação bancária dos imóveis dados em colateral²⁵.

O **LTI na origem** (LTIo) corresponde ao quociente entre o montante do crédito inicial e o rendimento anual bruto do mutuário na data da origem do contrato.

O **LTI em 31 de dezembro de 2015** (LTI) é dado pelo quociente entre o montante total do crédito em dívida àquela data e o último valor do rendimento anual bruto do mutuário comunicado pela instituição de crédito²⁶.

O **DSTI na origem** (DSTIo) é calculado como o quociente entre a prestação mensal na origem dos contratos associados ao imóvel (onde se incluem os encargos como juros e comissões excluindo os seguros) e o valor do rendimento bruto mensal do mutuário na origem.

O **DSTI em 31 de dezembro de 2015** (DSTI) corresponde ao quociente entre a prestação mensal àquela data e o valor da última informação sobre o rendimento bruto mensal do mutuário comunicada pela instituição de crédito.

A análise da informação reportada permitiu identificar algumas questões com implicações sobre o cálculo dos indicadores pretendidos. Estas relacionam-se essencialmente com: (i) a existência de múltiplos contratos de crédito garantidos com o mesmo imóvel (e.g. crédito conexo²⁷ e outros associados desde que garantidos pelo mesmo imóvel); e (ii) a existência de contratos de crédito à habitação que são garantidos por múltiplos imóveis.

Para fazer face a estas questões, e de modo a melhor refletir o objetivo pretendido, considerou-se o seguinte:

- Para o numerador do LTV e LTI foi agregado o montante total do crédito (no caso do

numerador do DSTI foram agregadas as correspondentes prestações mensais) relativo a empréstimos garantidos por um mesmo imóvel²⁸;

- No caso de um mesmo contrato ser garantido por diversos imóveis, o valor destes foi agregado para apuramento do valor total do colateral do respetivo empréstimo (denominador do LTV).

Para além disso, foram excluídas da amostra algumas observações com valores extremos em determinadas variáveis (*outliers*), com o objetivo de evitar o enviesamento dos resultados nas situações em que a informação de base apresentava pouca coerência.

Análise dos indicadores LTV e LTI/DSTI

Situação em 31 de dezembro de 2015

O Quadro 1 ilustra os valores médios na origem para os indicadores em análise (para a totalidade dos contratos de crédito à habitação e conexos existentes a 31 de dezembro de 2015 e para os celebrados em 2015) e a dimensão da amostra considerada para o seu cálculo.

Conforme se verifica, os valores médios dos indicadores na origem relativos aos empréstimos concedidos em 2015 são bastante inferiores aos relativos à totalidade de crédito na carteira dos bancos no final daquele ano, refletindo condições de concessão de crédito mais restritivas. O LTI e LTV na origem relativo aos contratos celebrados em 2015 situavam-se, respetivamente, em 4 e 78% (quando calculado com base no preço de aquisição do imóvel, ou 71,2%, se calculado com base na primeira avaliação).

Embora em termos agregados os valores na origem do crédito vivo no final de 2015 dos indicadores não pareçam evidenciar riscos significativos na exposição bancária ao crédito à habitação, a análise da distribuição dos contratos de crédito por percentis indica a existência de um número significativo de contratos com um grau de risco mais elevado à luz destes indicadores na origem (e.g. 25% dos contratos de crédito apresentam um LTVop superior a 100 ou um LTIo superior a 6).

Quadro 1 • Indicadores na origem e representatividade da respetiva amostra

Indicadores na origem	Total empréstimos		Total de empréstimos, por percentis			Empréstimos contratados em 2015	
	Média	Amostra (%)	p25	p50	p75	Média	Amostra (%)
LTVop (%)	88,9	24,5	74,5	94,7	100	78	37,9
LTVoa (%)	82,3	92,8	56,5	78,6	90	71,2	87,7
LTIo (N.º de vezes)	4,6	58,8	2,1	3,8	6	4	80,5
DSTIo (%)	34,7	26,3	11,3	21,3	34,8	27,8	49,3

Fonte: Banco de Portugal.

Nota: a amostra corresponde à percentagem de contratos cujo cálculo dos indicadores foi possível, tendo em conta a disponibilidade dos dados.

Contudo, os valores dos indicadores no final de 2015 (3,6 para o LTI e 59,8% para o LTV) são inferiores aos valores na origem para o total

dos créditos (Quadro 2), refletindo primordialmente o facto de parte do empréstimo já ter sido amortizado.

Quadro 2 • Indicadores em 31 de dezembro de 2015 e representatividade da respetiva amostra

Indicadores em 31 de dezembro de 2015	Total de empréstimos		Total de empréstimos, por percentis			
	Média	Amostra (%)	Média ponderada	p25	p50	p75
LTV (%)	59,8	96,7	77,0	29,9	54,3	77,0
LTI (N.º de vezes)	3,6	60,5	5,5	1,1	2,6	5,0
DSTI (%)	20,1	60,4	25	9,1	15,9	25,8

Fonte: Banco de Portugal.

De referir que o tratamento efetuado aos dados (agregação de empréstimos) e algumas limitações na informação reportada restringem o número total de observações disponíveis para o cálculo dos indicadores. A representatividade da amostra é mais reduzida no que respeita ao LTV na origem, com base no preço de aquisição, e ao DSTI na origem, dado que o reporte de informação relativo ao preço do imóvel e à primeira prestação mensal foi diminuto.

Importa ainda referir que os indicadores em 2015 ponderados pelo montante de crédito em dívida são bastante mais elevados, indicando que os créditos com valores mais elevados destes indicadores estão associados a maiores montantes em dívida.

Na medida em que os LTI condicionam principalmente a capacidade de pagamento do empréstimo, e os LTV as perdas que os bancos incorrem dado esse incumprimento (podendo também determinar a probabilidade de incumprimento), o risco associado a um contrato de crédito decorre em grande parte da conjugação dos dois indicadores. Com efeito, mesmo nos casos em que

o rendimento do mutuário seja reduzido face ao montante do empréstimo (LTI elevado), tal poderá não representar um risco significativo para a instituição se o crédito for garantido com um imóvel de valor muito superior ao montante do empréstimo em dívida (LTV baixo).

Para fins ilustrativos, o Quadro 3 assinala, por tonalidades, as diversas categorias de risco de acordo com a combinação de patamares dos dois indicadores. Consideraram-se como empréstimos de risco mais elevado (identificados com o tom mais escuro), os contratos que sejam simultaneamente caracterizados por um valor de LTV superior a 100% e de LTI superior a 6. Os empréstimos classificados na categoria seguinte de risco mais elevado (identificados com o tom intermédio) foram definidos como os restantes contratos com um LTV maior do que 80% e um LTI superior a 4. Os contratos com um LTV inferior a 80% e com um LTI inferior a 4 (tom mais claro) apresentam o menor risco. Conforme se verifica, a categoria de maior risco abrange 7,6% do montante de crédito em dívida e a categoria de risco médio abrange 53,7% do crédito.

Quadro 3 • Crédito em dívida em 31 de dezembro de 2015, por intervalos de LTV/LTI
| Em percentagem

LTV	LTI					Total
	<= 2]2 - 4]]4 - 6]]6 - 8]	>8	
<= 30	6,0	1,7	0,5	0,2	0,2	8,6
]30 - 60]	8,2	9,9	4,9	2,2	2,6	27,8
]60 - 80]	3,4	9,5	7,8	4,2	5,4	30,4
]80 - 100]	1,2	4,6	5,7	3,7	5,5	20,7
]100 - 120]	0,2	0,8	1,0	0,8	1,8	4,6
>120	0,5	1,2	1,2	2,7	2,2	7,9
	19,6	27,7	21,1	13,9	17,7	100,0
	38,7		53,7		7,6	

Fonte: Banco de Portugal.

As condições do crédito concedido em 2015 foram, em média, menos permissivas, tendo o crédito de maior risco representando um montante de cerca de 2% do total (Quadro 4).

Quadro 4 • Crédito concedido em 2015, por intervalos de LTV/LTI | Em percentagem

LTVoa	LTI na origem					Total
	<= 2]2 - 4]]4 - 6]]6 - 8]	>8	
<= 30	1,4	0,7	0,3	0,1	0,1	2,6
]30 - 60]	5,5	6,6	3,3	1,3	2,0	18,8
]60 - 80]	8,8	17,1	12,0	5,1	5,6	48,6
]80 - 100]	2,3	6,9	7,6	3,5	3,6	24,0
]100 - 120]	0,2	0,4	0,5	0,4	0,4	2,0
>120	0,2	0,5	2,0	1,0	0,4	4,1
	18,5	32,2	25,8	11,4	12,1	100,0
	40,1		57,7		2,2	

Fonte: Banco de Portugal.

Evolução dos indicadores na origem

Dado que a atual exposição bancária ao crédito à habitação resulta de crédito contraído ao longo das duas últimas décadas, uma análise dos indicadores LTV e LTI/DSTI na origem, ao longo desse período, confere informação sobre as práticas bancárias que resultaram nos riscos atuais.

O LTV médio anual na origem calculado com base no preço de aquisição para o período de 1997 a 2015 situou-se acima de 100% durante os primeiros anos revelando condições menos restritivas na concessão de crédito para a aquisição de habitação (Gráfico 2). A partir de 2000 observa-se uma diminuição progressiva daquele indicador, que se inverteu ligeiramente nos anos mais recentes. Os

indicadores calculados com base na avaliação bancária são inferiores, o que resulta do facto de o montante das avaliações exceder sistematicamente o preço de aquisição dos imóveis²⁹.

O LTI médio anual na origem dos contratos registou entre 2004 e 2010 valores médios anuais superiores a 5. De referir que o LTI iniciou uma trajetória descendente após o LTV, o que se deveu ao crescimento do preço de aquisição dos imóveis bastante superior ao dos níveis de rendimento dos mutuários.

No que respeita ao DSTI, o crescimento daquele indicador no período inicial não foi tão significativo. Embora as amostras subjacentes aos cálculos dos vários indicadores não sejam totalmente coincidentes, a evolução diferenciada do DSTI, face ao LTI, atribui-se, em parte,

ao aumento do prazo médio dos contratos, o que permitiu diluir o efeito do aumento do crédito no valor da prestação mensal.

Conforme se verifica, através da análise por percentis, a distribuição dos LTI e DSTI caracteriza-se por uma elevada dispersão em torno da média (bastante superior à relativa aos LTV).

Embora a evolução dos indicadores analisados reflita práticas mais restritivas na concessão de crédito à habitação nos períodos mais recentes, a análise dos histogramas dos contratos de crédito celebrados em 2015 revela a existência de um número ainda significativo de contratos com valores bastante elevados para os vários indicadores (Gráfico 3).

De acordo com informação das instituições de crédito relativa às práticas bancárias no crédito à habitação, estas confirmaram um maior rigor na concessão de crédito nos anos mais recentes. A análise do risco do cliente é baseada em critérios de solvabilidade e de avaliação do colateral, existindo contudo alguma maior

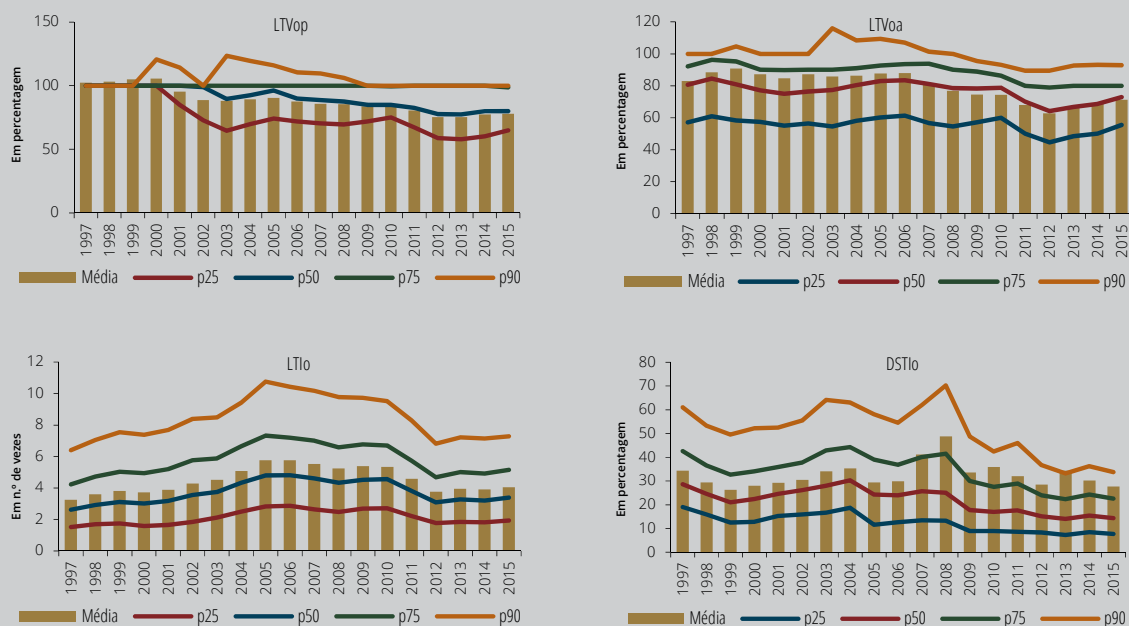
flexibilidade na apreciação do LTV, nomeadamente no financiamento para aquisição de imóveis detidos nas suas carteiras e de imóveis detidos por sociedades de construção financiadas pela própria instituição de crédito e ainda quando o empréstimo seja também garantido por colateral financeiro. Estes fatores são também tomados em consideração para determinação do *spread* associado ao empréstimo.

Condições praticadas na concessão do crédito

A análise da evolução de diversas variáveis que caracterizam os contratos de crédito à habitação permite observar algumas regularidades nas práticas bancárias na concessão de crédito.

Após uma queda significativa na sequência da crise financeira, a taxa de juro das novas operações de crédito à habitação aumentou a partir de 2010. Esta evolução deveu-se principalmente ao aumento dos *spreads*, a fim de

Gráfico 2 • Indicadores, por ano de origem dos contratos (valores médios e percentis)



Fonte: Banco de Portugal.

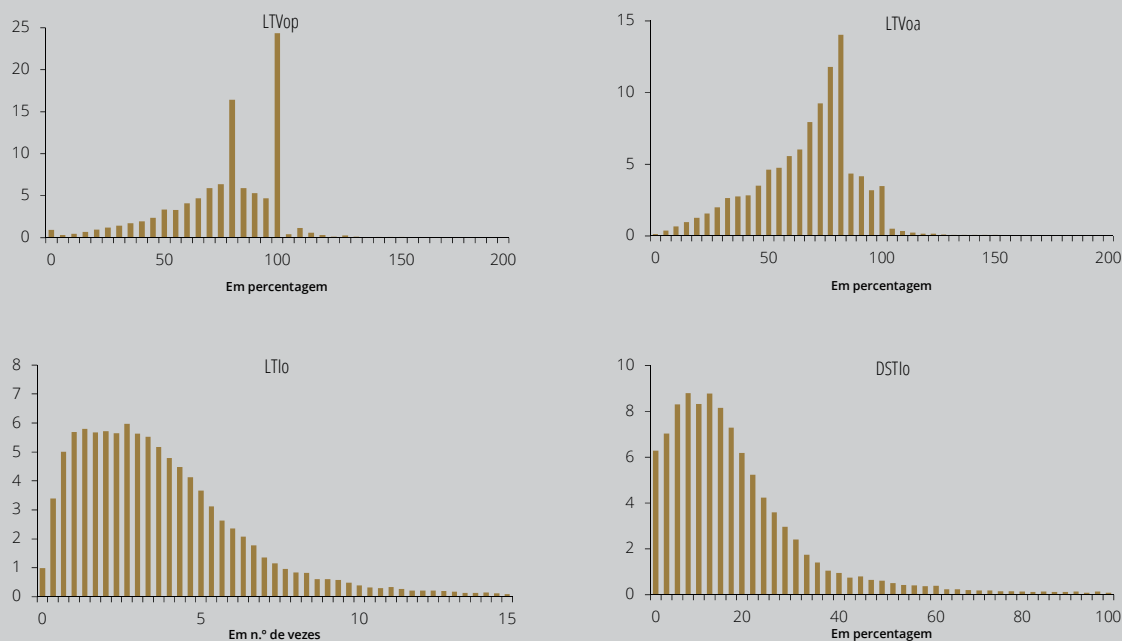
compensar a descida acentuada da taxa indexante (Euribor a 6 meses). A partir de 2012 as taxas de juro têm vindo a diminuir, devido inicialmente à diminuição da taxa indexante como reflexo da política monetária e, posteriormente, à compressão dos *spreads* refletindo uma maior concorrência entre instituições. Esta evolução tem também sido influenciada pela recuperação da atividade económica (Gráfico 4). Refletindo uma menor permissividade nas condições de crédito, a maturidade dos contratos diminuiu de 35,5 anos em 2006 para 32,5 anos em 2015, mantendo-se, contudo, num nível mais elevado do que na década de 90 (Gráfico 5). Esta variável é importante para a determinação do risco associado ao contrato, na medida em que num empréstimo com um prazo menor, será mais fácil estender a maturidade, o que facilita a reestruturação do empréstimo em caso de dificuldades com o seu cumprimento por parte do mutuário.

Conclusão

A análise dos indicadores LTV, LTI e DSTI desde 1997 demonstra a existência de condições menos restritivas para a expansão do crédito à habitação durante o final da década de 90 e no início do presente século. Com efeito, o crédito concedido, durante alguns anos, superou em média o valor do colateral dos empréstimos e ultrapassou em mais de 5 vezes o rendimento anual do mutuário.

Esta situação alterou-se gradualmente após o início da crise financeira, tendo os indicadores em análise registado uma redução significativa. Os anos mais recentes parecem indiciar alguma reversão desta tendência, tendo o LTV e o LTI médios na origem registado um ligeiro aumento a partir de 2014. Também significativo é o facto de a distribuição dos contratos evidenciar ainda um número de empréstimos considerável com valores muito elevados nos indicadores analisados. No entanto a percentagem de contratos que conjugam os dois

Gráfico 3 • Histogramas dos contratos de crédito celebrados em 2015, por indicador



Fonte: Banco de Portugal.

indicadores nos intervalos de maior risco é relativamente baixa.

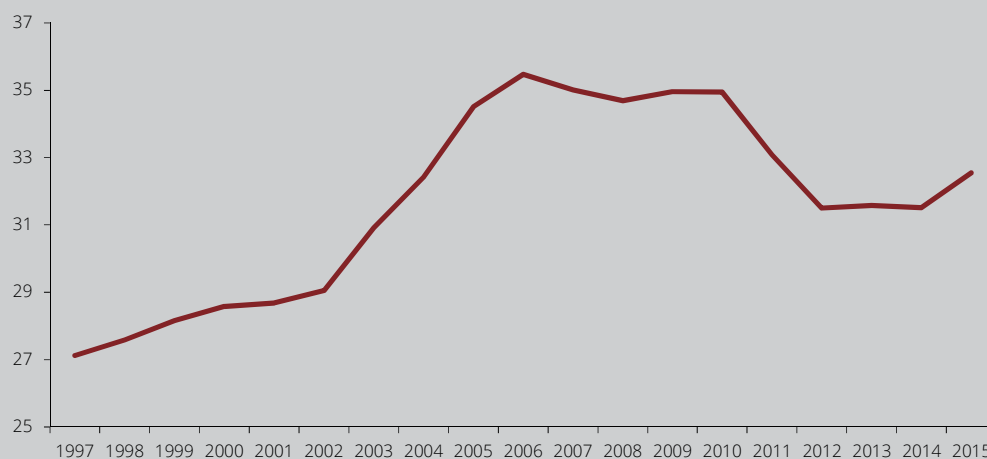
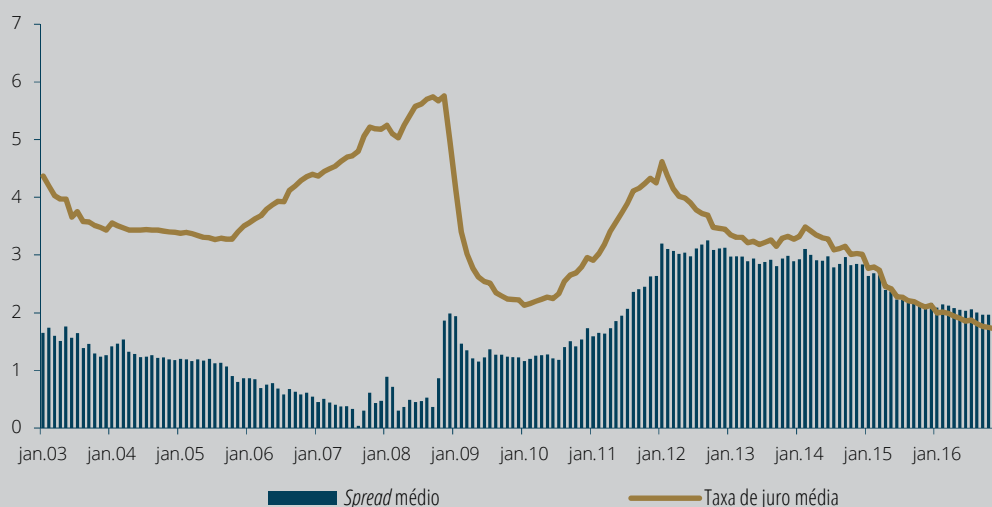
Apesar de em Portugal os desenvolvimentos no crédito à habitação não terem dado origem a perturbações significativas para a estabilidade financeira, a elevada exposição do setor bancário àquele mercado justifica uma contínua monitorização do risco associado ao crédito à habitação. A atual conjuntura de maior crescimento económico, subida de preços no imobiliário e maior concorrência entre instituições, poderá implicar o risco de um abrandamento do rigor nas condições de concessão de crédito. Os indicadores analisados, ao relacionarem o montante do empréstimo com o valor do colateral e a capacidade financeira do mutuário, assumem particular relevância na

avaliação do risco de crédito associado a esta exposição.

Referências

Costa, S., (2012), "Probabilidade de incumprimento das famílias: uma análise com base nos resultados do ISFF", *Relatório de Estabilidade Financeira*, novembro 2012, Banco de Portugal.

Lourenço, R. e Rodrigues, P. (2015), "House prices: bubbles, exuberance or something else? Evidence from euro area countries", *Working Paper*, Banco de Portugal.



Notas

1. Martinho, R., Oliveira, J. e Oliveira, V. (2017). Bank Profitability and Macroeconomic Factors. No prelo.
2. Tal como apresentado no Tema em Destaque 2 “Eficiência do sistema bancário português”, *Relatório de Estabilidade Financeira*, novembro de 2016.
3. Paralelamente à situação dos bancos, os lucros relativamente elevados não se traduziram num nível mais elevado de poupanças nem em níveis mais elevados de capitalização das sociedades não financeiras, em resultado das políticas de distribuição de dividendos seguidas antes da crise económica e financeira.
4. Em particular, entre 2000 e 2010, o peso do crédito à habitação no total dos empréstimos aumentou de 36% para 46% e o dos empréstimos às SNF relacionados com atividades de construção e imobiliárias aumentou de 12% para 15%.
5. O nível marginalmente positivo observado em 2015 foi apoiado pelo elevado contributo de rubricas não recorrentes, nomeadamente os resultados de operações financeiras, após a descida generalizada das taxas de rendibilidade das obrigações soberanas.
6. De qualquer modo, convém sublinhar que parte do aumento dos recursos de clientes resultou da transferência de recursos extrapatrimoniais, o que foi facilitado pelo contexto de maior aversão ao risco e preferência por parte dos clientes bancários por produtos menos expostos aos desenvolvimentos do mercado.
7. Definidas como 300 pontos base acima da taxa de referência do mercado interbancário para o prazo relevante (ver Instrução n.º 28/2011).
8. O referencial *cost-to-income* corresponde ao percentil 20 da distribuição *cost-to-income* em setembro de 2016 para os países do MUS.
9. Este valor foi ajustado para refletir as alterações recentes no perímetro de consolidação de alguns grupos bancários.
10. <http://www.eba.europa.eu/documents/10180/16460/EBA+BS+2011+173+Recommendation+FINAL.pdf/b533b82c-2621-42ff-b90e-96c081e1b598>
11. <https://www.bportugal.pt/page/medidas-macroprudenciais?mlid=859>
12. Perspetivam-se também alterações ao nível da contabilidade de cobertura, no entanto as mesmas não serão abordadas no presente documento.
13. A não ser que a entidade opte pela opção de os mensurar ao justo valor.
14. Esta insuficiência é mitigada pelo registo de perdas por imparidade designada por *Incurring but not reported* (IBNR).
15. Terminologia utilizada na língua inglesa para designar o cálculo de perdas considerando pelo menos um ciclo económico completo em vez de um determinado momento no tempo.
16. Terminologia utilizada na língua inglesa para caracterizar o cálculo das imparidades num determinado momento do tempo.
17. Note-se que no passado as instituições que utilizassem o método padrão usufruíam de um ajustamento nos fundos próprios resultantes das provisões genéricas. No entanto, a diferença entre provisões genéricas e específicas não é relevante no contexto atual, visto que, por um lado, foi revogado o Aviso do Banco de Portugal n.º 3/95 (adotando-se a IAS 39) e, por outro, as imparidades apuradas ao abrigo da IAS 39 são consideradas na sua totalidade ajustamentos para risco específico de crédito. No entanto, tendo em conta a dualidade de tratamento das imparidades entre as instituições que optam pelo método padrão e as que optam pelo método de notações internas, no âmbito da discussão dos impactos da IFRS 9, o Comité de Basileia (BCBS, 2017) decidiu manter a distinção entre provisões específicas e genéricas, recomendando aos reguladores que emitam orientações para a categorização das imparidades que resultam de um modelo de perdas esperadas em específicas e genéricas de forma a assegurar a consistência de tratamento entre as instituições.
18. Como, por exemplo, a introdução do rácio de alavancagem o qual permite expurgar o efeito dos modelos de cálculo de requisitos mínimos de fundos próprios na análise da solvabilidade de uma instituição.
19. Recorde-se que a IAS 39 já implicava o cálculo de perdas por imparidade designada por IBNR. Contudo, dado o modelo subjacente à nova norma (prospetivo), é expectável que este valor de perdas associado aos ativos financeiros alocados à fase 1 seja superior ao que resultaria do IBNR.
20. Resultante da indexação a taxas de juro do mercado monetário.
21. O crédito à habitação representa cerca de 80% do crédito concedido às famílias e quase metade do crédito total concedido pelo setor bancário.
22. Em Portugal a percentagem de famílias com habitação própria é de 75, o que compara com a média da União Europeia de 70%.
23. Um LTV baixo (imóvel de maior valor face a um dado montante de crédito à habitação) pode constituir um maior incentivo ao cumprimento do crédito na medida em que o incumprimento, ao implicar a perda do imóvel dado em garantia, acarreta maiores custos para o mutuário.
24. Informação reportada pelos oito maiores grupos bancários (Novo Banco, Banco BPI, Banco Santander Totta, Millennium BCP, Caixa Geral de Depósitos, Montepio Geral, Banco Nacional do Funchal – BANIF – e Grupo de Crédito Agrícola) ao abrigo das Cartas-Circular n.º 107/2015/DSC e n.º 6/2016/DES.
25. Dado que, em muitos casos, a data da última avaliação do imóvel é anterior a dezembro de 2015, e para que o indicador possa refletir adequadamente o risco associado ao crédito em questão, as avaliações utilizadas para o cálculo do denominador foram atualizadas com base num coeficiente apurado a partir da evolução do Índice de Preços da Habitação compilado e divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística.
26. Apesar de, em muitos casos, a última atualização do valor do rendimento do mutuário ser bastante anterior a 2015, não foi efetuada qualquer correção devido à dificuldade em selecionar um indicador adequado para o efeito – o índice de preços no consumidor ou a variação média do rendimento disponível não teriam em conta a evolução dos rendimentos individuais ao longo do ciclo de vida do mutuário que, dados os prazos dos empréstimos à habitação, teria de ser considerada.
27. Crédito conexo consiste num contrato de crédito garantido por hipoteca que incide, total ou parcialmente, sobre um imóvel que simultaneamente garante um contrato de crédito à habitação celebrado com a mesma instituição de crédito, nos termos definidos no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 51/2007, de 7 de março.

28. No caso do LTV e LTI (e DSTI) na origem, apenas foram agregados os montantes (ou prestações) dos empréstimos garantidos com o mesmo imóvel no caso de esses empréstimos terem sido contratados no ano de origem do contrato principal. Com efeito, no caso do segundo crédito hipotecário ter sido concedido vários anos após o primeiro, não faria sentido agregar o novo crédito aos montantes dos empréstimos anteriores na medida em que aquando da concessão do novo empréstimo o(s) primeiro(s) já teria(m) sido parcialmente amortizado(s). Para além disso, não faria sentido considerar o novo empréstimo na data de origem do primeiro.

29. Este diferencial, que pode ter sido motivado pela existência de incentivos fiscais para a subavaliação do preço de aquisição, pode também revelar uma tendência para a sobreavaliação do valor do imóvel, particularmente significativa nos anos de menor restritividade nas condições de crédito.