

ACOMPANHAMENTO DAS MEDIDAS MACROPRUDENCIAIS EM PORTUGAL

MAR. 2025



BANCO DE
PORTUGAL
EUROSISTEMA

ACOMPANHAMENTO DAS MEDIDAS MACROPRUDECIAIS EM PORTUGAL

MAR. 2025

Em ficheiro anexo são disponibilizados os dados subjacentes
aos gráficos do *Acompanhamento das medidas
macroprudenciais em Portugal*.



BANCO DE PORTUGAL
EUROSISTEMA

Lisboa, 2025 • www.bportugal.pt

Índice

Sumário executivo | 5

1 Medidas macroprudenciais | 6

2 Recomendação macroprudencial | 6

2.1 Em que consiste? | 6

2.2 Qual o racional económico e quais os benefícios? | 7

2.3 Qual o impacto na *stance* da política macroprudencial? | 8

2.4 Como evoluiu o rácio LTV? | 9

2.5 Como evoluiu o rácio DSTI? | 11

2.6 Como evoluiu o perfil de risco? | 14

Caixa 1 • Caracterização dos créditos concedidos à luz dos limites dos rácios LTV e DSTI da Recomendação | 15

2.7 Como evoluíram as maturidades? | 17

2.8 Como evoluiu o requisito de pagamentos regulares? | 18

3 Medidas macroprudenciais de capital | 19

3.1 Em que consistem? | 19

3.2 Qual o racional económico e quais os benefícios? | 21

3.3 Como foram cumpridas? | 21

3.4 Como evoluiu o CBR? | 22

Sumário executivo

Este relatório analisa as medidas macroprudenciais implementadas pelo Banco de Portugal, nomeadamente a Recomendação dirigida aos novos contratos de crédito celebrados com consumidores (Recomendação) e as medidas macroprudenciais de capital, adotando-se, assim, um âmbito de análise mais amplo do que nas edições de anos anteriores. O objetivo destas medidas é preservar a estabilidade financeira, reforçando a resiliência do sistema financeiro, e mitigar a acumulação de riscos e vulnerabilidades.

A Recomendação, em vigor desde o terceiro trimestre de 2018, estabelece limites máximos para os rácios *loan-to-value* (LTV) e *debt-service-to-income* (DSTI), à maturidade dos novos créditos e impõe requisitos de pagamentos regulares de capital e juros. Com a sua implementação, houve uma alteração de uma “*stance* acomodatória” da política macroprudencial para uma “*stance* neutra” relativa a riscos e vulnerabilidades no setor imobiliário residencial, que se mantém atualmente.

Em 2024, as instituições de crédito mantiveram um elevado grau de conformidade com a Recomendação. O rácio LTV médio ponderado estabilizou em 69%, após a redução registada em 2023, refletindo o abrandamento do volume de transferências de crédito entre instituições e as medidas fiscais dirigidas a mutuários com até 35 anos de idade. A generalidade dos novos contratos de crédito à habitação continuou a exigir uma entrada de capitais próprios de, pelo menos, 10% do valor do imóvel. O rácio DSTI efetivo médio registou uma redução, fixando-se em 26,1%, impulsionado pela descida das taxas de juro e pelo aumento do rendimento disponível das famílias. Em 92% dos novos contratos de crédito à habitação e consumo, os mutuários apresentaram um rácio DSTI igual ou inferior a 50%. Em 2024, o crédito à habitação concedido a mutuários com um perfil de risco elevado diminuiu, refletindo uma melhoria sustentada no perfil de risco, que é independente do efeito das transferências de crédito. No final de 2024, a maturidade média ponderada das novas operações de crédito à habitação fixou-se em 31 anos, 2,4 anos abaixo do valor de julho de 2018, mantendo-se, no entanto, entre as mais elevadas da União Europeia. As medidas fiscais e o regime de garantia do Estado dirigida a mutuários com até 35 anos de idade, instituídas em 2024, poderão pressionar a maturidade média da carteira e conduzir a um ligeiro incremento nos rácios LTV e DSTI.

As medidas macroprudenciais de capital atualmente em vigor incluem a reserva de conservação de capital (CCoB), a reserva para outras instituições de importância sistémica (O-SII) e a reserva para risco sistémico setorial (sSyRB). A partir de 1 de janeiro de 2026, entrará em vigor uma percentagem positiva de reserva contracíclica de fundos próprios (CCyB).

No final de 2024, o montante agregado dos fundos próprios principais de nível 1 (CET1) das instituições que o Banco de Portugal identificou como tendo importância sistémica (O-SIIs) excedia os requisitos totais que lhes eram aplicados, por uma margem correspondente a 6% do total das posições ponderadas pelo risco. Em 2024, a estrutura da reserva combinada de fundos próprios era composta maioritariamente pelas reservas CCoB e O-SII.

A combinação das medidas macroprudenciais tem sido eficaz na mitigação das fontes de risco sistémico e no fortalecimento da resiliência do sistema financeiro em Portugal. O Comité Europeu do Risco Sistémico (CERS) reconhece que os instrumentos adotados — a Recomendação e as medidas de capital — são adequados e suficientes para mitigar as fontes de risco sistémico relacionadas em particular com riscos e vulnerabilidades no mercado imobiliário residencial e absorver a materialização destes riscos em Portugal.

1 Medidas macroprudenciais

A política macroprudencial visa preservar a estabilidade financeira, cumprindo esse mandato através da persecução de dois objetivos: o aumento da resiliência do setor financeiro e a diminuição do acumular de riscos e vulnerabilidades no sistema. Desde 2016 o Banco de Portugal, enquanto Autoridade Macroprudencial, tem implementado, de forma isolada ou em combinação, dois tipos de instrumentos macroprudenciais: (i) medidas que incidem diretamente sobre as condições de concessão de crédito, designadas em inglês por *borrower-based measures*, através da Recomendação dirigida aos novos contratos de crédito celebrados com consumidores (Recomendação), e (ii) medidas de capital.

Este relatório apresenta o acompanhamento da Recomendação e a avaliação das medidas de capital, adotando um âmbito de análise mais amplo que nos anos anteriores. Com esta evolução, o relatório passa a oferecer uma perspetiva mais integrada das medidas macroprudenciais em Portugal, contribuindo para um acompanhamento mais completo do seu impacto e eficácia.

2 Recomendação macroprudencial

2.1 Em que consiste?

A Recomendação aplica-se aos novos contratos de crédito celebrados com consumidores, designadamente crédito à habitação, crédito com garantia hipotecária ou equivalente e crédito ao consumo. Consiste na definição de limites máximos aos rácios *loan-to-value* (LTV) e *debt-service-to-income* (DSTI) e à maturidade dos novos empréstimos (máxima e média), e no estabelecimento do requisito de pagamentos regulares de capital e juros (Quadro 2.1).

Quadro 2.1 • Recomendação macroprudencial sobre novos créditos a consumidores

	Definição	Limites	Implementação	Valores 2024
Rácio LTV	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.	Até 90% para habitação própria e permanente; Até 80% para outras finalidades; Até 100% para imóveis detidos pelas instituições e contratos de locação financeira imobiliária.	Jul. 2018	69% (média)
Rácio DSTI	Rácio entre o montante total das prestações mensais associadas à totalidade dos empréstimos detidos pelo mutuário e o rendimento mensal líquido de impostos e contribuições obrigatórias para a Segurança Social. Considera um choque de subida de taxa de juro. e/ou redução do rendimento.	Até 50%, com as seguintes exceções: – Até 60% para até 10% do montante total do crédito; – Maior do que 60% até 5% do montante total do crédito.	Abr. 2020	92% dos novos créditos (rácio DSTI ≤ 50%) 5% dos novos créditos (50% < rácio DSTI ≤ 60%) 3% dos novos créditos (rácio DSTI > 60%)
Maturidade do crédito à habitação	Limites à maturidade máxima do contrato de crédito à habitação em função da idade do mutuário e à maturidade média do conjunto dos novos créditos.	Maturidade média do conjunto de novos contratos em cada trimestre de cada ano inferior ou igual a 30 anos. 40 anos para mutuários com idade inferior ou igual a 30 anos; 37 anos para mutuários com idade superior a 30 anos e inferior ou igual a 35 anos; 35 anos para mutuários com idade superior a 35 anos.	Abr. 2022	31 anos (média) 100% (mutuários com idade ≤ 30 anos) 93% (mutuários com 30 < idade ≤ 35 anos) 97,5% (mutuários com idade > 35 anos)
Maturidade do crédito ao consumo	Limites à maturidade máxima do crédito ao consumo.	7 anos para crédito pessoal; 10 anos para crédito automóvel e crédito pessoal com finalidade educação, saúde e energia renováveis (1).	Abr. 2020	6,5 anos (média crédito pessoal) 8,6 anos (média crédito automóvel)
Requisito pagamentos regulares	-	Os novos contratos de crédito devem ter pagamentos regulares de capital e juros.	Jul. 2018	98%

Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Para o cálculo do rácio DSTI, i) assume-se que as prestações do novo contrato de crédito são constantes; ii) considera-se o impacto de um aumento da taxa de juro, em função da maturidade, no caso de contratos com taxa de juro variável ou mista; e iii) considera-se uma redução no rendimento do(s) mutuário(s) quando a idade no termo previsto do contrato for superior a 70 anos, exceto se, no momento de avaliação da solvabilidade, o(s) mutuário(s) já se encontrar(em) em situação de reforma. Os valores médios dizem respeito a 2024. (1) Em abril de 2025, será alargado o conceito de crédito para energias renováveis para crédito para transição energética. Este último abrange o financiamento de aquisição e instalação de equipamentos de energias renováveis, ou de outros equipamentos ou intervenções, incluindo obras, que visem a melhoria da eficiência energética de edifícios.

2.2 Qual o racional económico e quais os benefícios?

A Recomendação tem por finalidade promover a adoção, pelo sistema financeiro português, de critérios de concessão de crédito prudentes para garantir a resiliência das instituições e a mitigação de situações de incumprimento dos mutuários no futuro. Os limites previstos na Recomendação

aplicam-se de forma simultânea pois contribuem, de forma complementar, para aumentar a sua eficácia:

- O limite ao rácio LTV contribui para (i) reduzir as perdas em caso de incumprimento por parte dos mutuários, sobretudo em cenários de desvalorização significativa dos preços dos imóveis dados como colateral; (ii) restringir o nível de endividamento dos mutuários no momento da concessão do crédito, e (iii) incentivar um comportamento mais prudente por parte dos mutuários, uma vez que exige o recurso a capital próprio;
- O limite ao rácio DSTI estabelece um teto para a proporção do rendimento líquido do mutuário destinada ao serviço da dívida, reduzindo o risco de incumprimento. Ao considerar um aumento da taxa de juro em contratos de taxa mista ou variável, assim como uma redução de rendimento para mutuários que ultrapassem os 70 anos no termo do contrato, este limite garante que, no momento da concessão de crédito, o mutuário dispõe de rendimento líquido suficiente para acomodar aumentos das taxas de juro e/ou quedas no rendimento;
- Os limites à maturidade dos novos créditos impedem que o limite do rácio DSTI seja compensado através do prolongamento excessivo do prazo dos contratos. Permite, também, em situações de dificuldades financeiras, a possibilidade de se estender a maturidade do empréstimo, ajustando-o ao perfil de rendimento do mutuário ao longo do tempo;
- O limite de 30 anos para a maturidade média dos novos contratos de crédito à habitação, por trimestre, reduz os riscos para as instituições de crédito, mitigando a exposição prolongada dos mutuários às flutuações dos ciclos económico e financeiro.

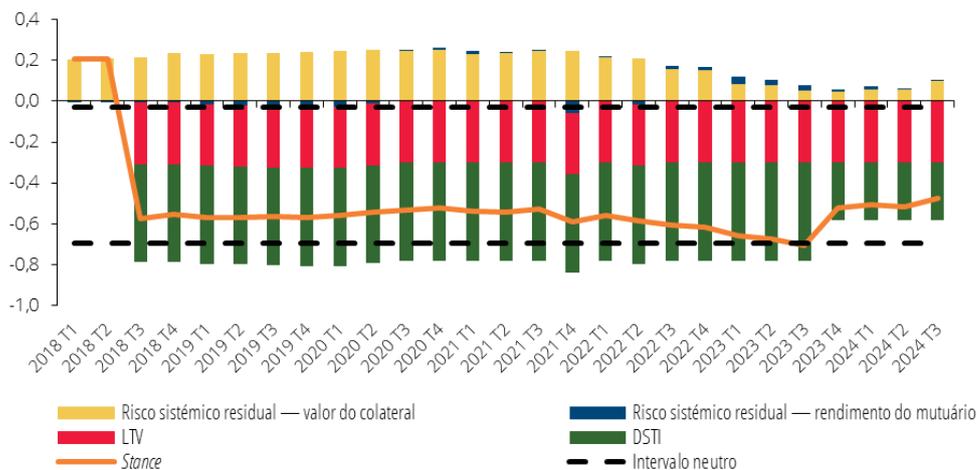
A Recomendação foi desenhada para assegurar a aplicação de critérios prudentes em todas as fases do ciclo financeiro, podendo ser ajustada se se justificar. A sua formulação prevê alguma flexibilidade, nomeadamente através de exceções ao rácio DSTI, permitindo que em períodos de rápida subida das taxas de juro, não se torne excessivamente restritiva no acesso ao crédito pelas famílias.

2.3 Qual o impacto na *stance* da política macroprudencial?

A *stance* da política macroprudencial avalia a eficácia da Recomendação na mitigação de riscos e vulnerabilidades associados ao mercado imobiliário através da abordagem *risco-resiliência*. Esta abordagem compara o nível de risco sistémico “bruto” com a resiliência do sistema financeiro, resultando da diferença entre ambos o risco sistémico residual. A Autoridade Macroprudencial define o nível de risco sistémico residual que pretende assumir dentro de um intervalo considerado neutro. Se, após a aplicação da política macroprudencial, o risco sistémico residual exceder esse intervalo, a *stance* é considerada acomodatória, sinalizando a necessidade de reforçar as medidas em vigor. Se, por sua vez, o risco sistémico residual for inferior a esse intervalo, existe margem para acomodar um maior nível de risco sem comprometer a estabilidade financeira, permitindo a adoção de uma política menos restritiva.

A Recomendação motivou uma alteração de “*stance* acomodatória” para “*stance* neutra” no setor imobiliário residencial a partir do terceiro trimestre de 2018. Em 2023, a *stance* da política macroprudencial tornou-se mais restritiva, mas essa tendência foi revertida no último trimestre desse ano com a revisão do choque de taxa de juro para o cálculo do rácio DSTI, estabilizando-se no intervalo de “*stance* neutra” (Gráfico 2.1). Ao atuar sobre as condições de concessão de crédito, a Recomendação fortalece a resiliência do sistema financeiro e dos mutuários face a diferentes fontes de risco, nomeadamente aqueles provenientes do setor imobiliário residencial.

Gráfico 2.1 • Stance de política macroprudencial



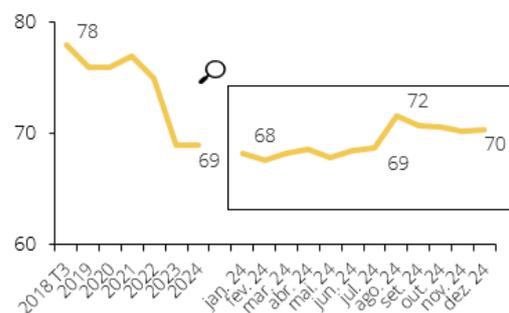
Fonte: Banco de Portugal.

2.4 Como evoluiu o rácio LTV?

Em 2024, o rácio LTV médio ponderado manteve-se em 69%, após a redução registada em 2023 (Gráfico 2.2). Em agosto de 2024, foi registado um aumento do rácio LTV médio, atingindo 72%, valor que se reduziu nos últimos meses do ano.

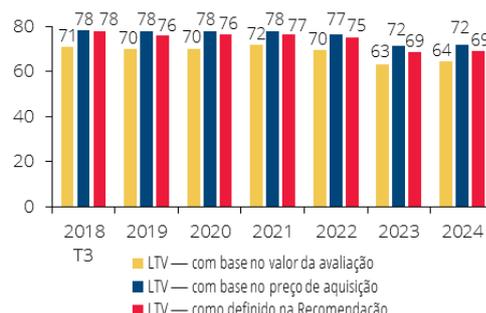
O rácio LTV, calculado com base no mínimo entre o preço de aquisição e o valor de avaliação do imóvel, tem-se aproximado, em média, do rácio determinado exclusivamente a partir do preço de aquisição, uma vez que o valor de avaliação dos imóveis é, em média, superior ao seu preço de aquisição (Gráfico 2.3).

Gráfico 2.2 • Rácio LTV médio ponderado das novas operações de crédito para habitação própria e permanente por ano e mês | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Com base em informação reportada por uma amostra de 9 instituições que representam, em 2024, cerca de 96% do mercado de crédito à habitação.

Gráfico 2.3 • Rácio LTV médio ponderado das novas operações de crédito para habitação própria e permanente por valor e preço de aquisição por ano | Em percentagem



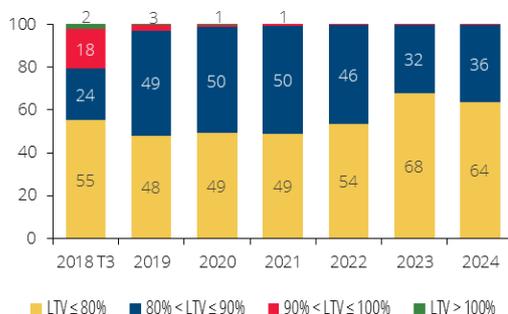
Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Com base em informação reportada por uma amostra de 9 instituições que representam, em 2024, cerca de 96% do mercado de crédito à habitação.

Em 2024, a generalidade dos novos contratos de crédito à habitação continuou a exigir uma entrada de capitais próprios por parte do mutuário de, pelo menos, 10% do valor do imóvel. A percentagem de novas operações com um rácio LTV superior a 90% manteve-se residual, em linha com os últimos cinco anos (Gráfico 2.4). A percentagem de novos contratos com um rácio

LTV igual ou inferior a 80% registou uma ligeira redução face a 2023, situando-se nos 64%, mas acima do valor observado em anos anteriores.

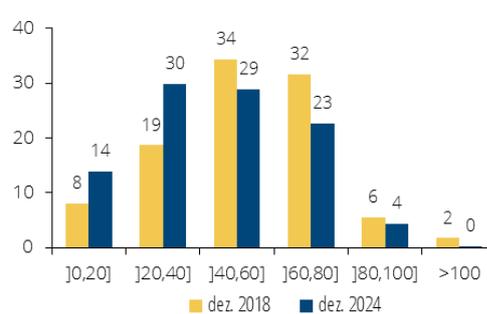
Esta evolução deverá refletir-se, de forma gradual, no stock de crédito, reforçando a resiliência do sistema financeiro. Em dezembro de 2024, 96% do *stock* do crédito à habitação apresentava um rácio LTV igual ou inferior a 80% (Gráfico 2.5), refletindo o impacto positivo da Recomendação na evolução da carteira de crédito. Mais de 70% dos créditos em *stock* registava um rácio LTV inferior ou igual a 60%, representando uma importante salvaguarda para a capacidade das instituições absorverem eventuais quedas nos preços do imobiliário residencial. A percentagem de créditos com rácio LTV superior a 90% manteve-se residual.

Gráfico 2.4 • Distribuição das novas operações de crédito à habitação por rácio LTV por ano | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Com base em informação reportada por uma amostra de 9 instituições que representam, em 2024, cerca de 96% do mercado de crédito à habitação.

Gráfico 2.5 • Distribuição do stock de empréstimos à habitação por rácio LTV | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal.

A evolução do rácio LTV foi influenciada pelo abrandamento do volume de transferências de crédito entre instituições e pela entrada em vigor, em agosto, das isenções do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e do Imposto de Selo. As transferências de crédito intensificaram-se ao longo de 2023, e, em 2024, ainda continuaram a representar um peso significativo no total de crédito à habitação (Gráfico 2.6). Esta evolução esteve associada a uma medida implementada pelo Governo, no final de 2022, nomeadamente a suspensão da cobrança de comissão de reembolso antecipado a contratos de crédito para habitação própria e permanente a taxa variável. A procura por condições contratuais mais vantajosas justificou o aumento das transferências de crédito à habitação entre instituições, a partir do final de 2022.

As transferências de crédito apresentaram, em média, um rácio LTV inferior ao das novas operações de crédito concedidas (Gráfico 2.7). Esta diferença reflete dois fatores principais: (i) a redução do montante de capital em dívida no momento da transferência, resultante das amortizações já realizadas; e, (ii) o aumento do valor da avaliação dos imóveis dados em garantia, que, após dois anos da concessão do crédito, passa a ser o único valor considerado no cálculo do rácio LTV. Contudo, mesmo excluindo o impacto das transferências, o rácio LTV médio registou uma diminuição desde a entrada em vigor da Recomendação.

Gráfico 2.6 • Peso das transferências no total das novas operações de crédito à habitação por ano | Em percentagem

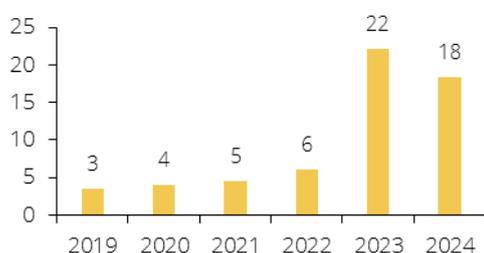
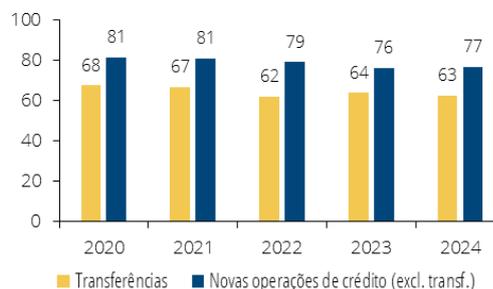


Gráfico 2.7 • Rácio LTV médio das transferências e das novas operações excluindo transferências por ano | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal.

No último trimestre de 2024, foi implementado um regime de garantia do Estado com o objetivo de facilitar o acesso ao crédito à habitação própria e permanente por mutuários com idades até 35 anos. Este regime prevê a concessão de créditos com garantia do Estado até 15% do valor de transação do imóvel para habitação própria e permanente, viabilizando o financiamento de até 100% do seu valor. Como resultado, muitos destes contratos poderão não observar o limite ao rácio LTV da Recomendação. De acordo com as expectativas das instituições de crédito, a implementação desta medida deve resultar num aumento da contratação de crédito a mutuários até 35 anos de idade, pressionando a maturidade média da carteira e levando a um ligeiro incremento nos rácios LTV e DSTI.

Neste contexto, o Banco de Portugal emitiu uma **Carta Circular**, reiterando a necessidade de uma monitorização rigorosa e exigindo justificações fundamentadas para desvios à Recomendação que venham a ser observados, no âmbito do procedimento de *comply or explain*. Todos os contratos de crédito que ultrapassem os limites estabelecidos para o rácio LTV ou incumpram outros requisitos previstos na Recomendação continuam sujeitos à necessidade de justificação, incluindo aqueles celebrados ao abrigo do regime de garantia do Estado.

O Banco de Portugal monitoriza também a possível utilização de crédito pessoal para compensar os limites ao rácio LTV da Recomendação. Em 2024, tal como em anos anteriores, a contratação simultânea ao mesmo mutuário de crédito à habitação e de crédito pessoal, para fins semelhantes, manteve-se pouco expressiva.

2.5 Como evoluiu o rácio DSTI?

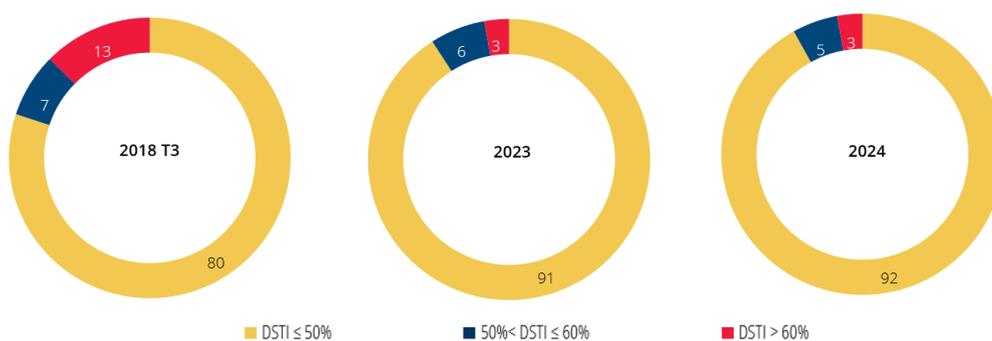
Em 2024, 92% dos novos contratos de crédito à habitação e ao consumo foram concedidos a mutuários com um rácio DSTI igual ou inferior a 50%, considerando os choques de taxa de juro e/ou de rendimento previstos na Recomendação. Este valor representa um ligeiro aumento face a 2023 (91%).

Em 2024, num contexto de redução das taxas de juro, registou-se um ligeiro decréscimo na utilização de exceções do rácio DSTI, com destaque para a ligeira redução da percentagem de novas operações com rácio DSTI entre 50% e 60% (Gráfico 2.8). Em 2022 e 2023, a subida das taxas de juro contribuiu para um ligeiro aumento do recurso a essas exceções, embora dentro dos limites máximos previstos e em níveis muito inferiores aos de 2018.

Em 2024, a percentagem do rendimento dos mutuários destinada ao pagamento do serviço da dívida de novos empréstimos à habitação diminuiu, refletindo a descida das taxas de

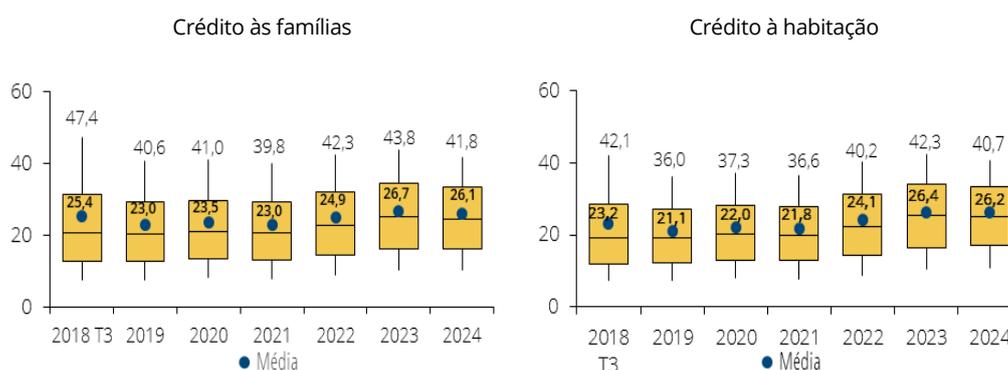
juro e o aumento do rendimento disponível das famílias. De acordo com o *Boletim Económico* de março de 2025, o rendimento disponível real aumentou 7,8% em 2024 face a 2,7% em 2023. Esta aceleração foi impulsionada pelo reforço das transferências recebidas pelas famílias, dos rendimentos de empresas e propriedade, bem como pela redução dos impostos. Após dois anos consecutivos de aumento, o rácio DSTI efetivo médio dos novos créditos a particulares registou uma redução em toda a distribuição, com destaque para o percentil 90, que diminuiu 2 pontos percentuais (pp) (Gráfico 2.9). No crédito à habitação, o rácio DSTI efetivo médio passou de 26,4% para 26,2%, entre 2023 e 2024, mantendo-se acima do nível registado no terceiro trimestre de 2018 (23,2%).

Gráfico 2.8 • Distribuição das novas operações de crédito à habitação e ao consumo por rácio DSTI | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Com base em informação reportada por uma amostra de 13 instituições que representam, em 2024, cerca de 92% do mercado de crédito a particulares.

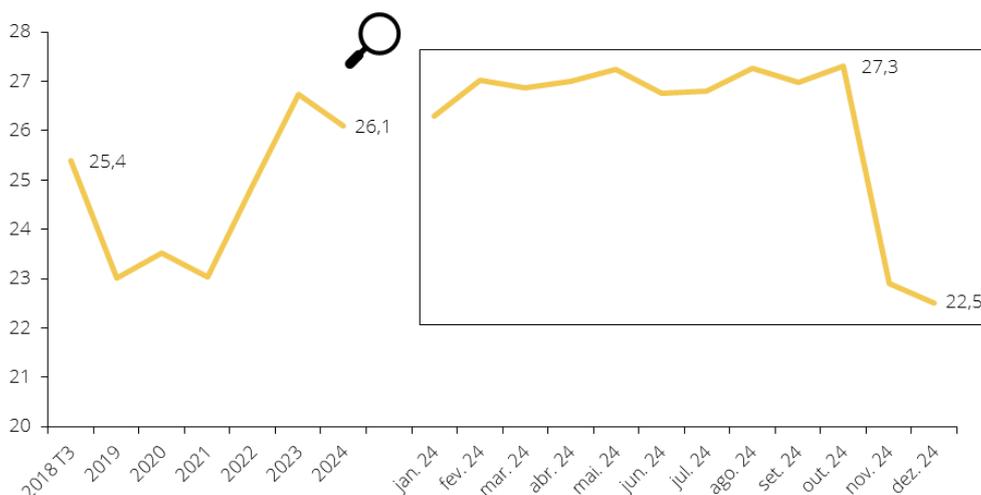
Gráfico 2.9 • Distribuição do rácio DSTI efetivo para novos créditos por ano | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: O gráfico representa a distribuição de quartis do rácio DSTI efetivo, ou seja, sem ter em conta os choques de taxa de juro e de rendimento do mutuário, para novos créditos às famílias (esquerda) e para novos créditos à habitação (direita). Os extremos inferior e superior correspondem ao percentil 10 e ao percentil 90, enquanto os extremos inferior e superior das caixas correspondem aos percentis 25 e 75.

O impacto da descida das taxas de juro de referência no rácio DSTI efetivo médio das novas operações só se tornou visível nos últimos dois meses do ano (Gráfico 2.10).

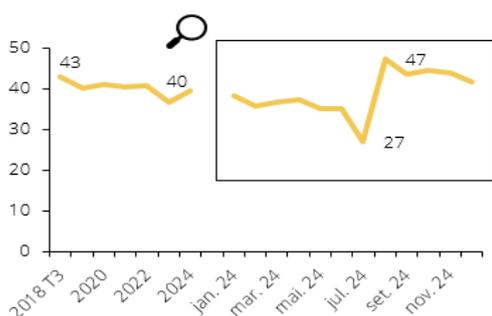
Gráfico 2.10 • Evolução do rácio DSTI efetivo médio para novos créditos por ano e mês | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal.

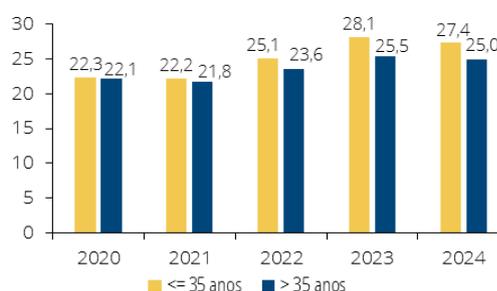
A proporção de novos contratos celebrados por mutuários até 35 anos aumentou significativamente entre julho e agosto de 2024 (Gráfico 2.11), de 27% para 47%, valor mais próximo do registado no início de 2024. Estes mutuários apresentam, em média, rácios DSTI efetivos mais elevados, associados, a rendimentos menores (Gráfico 2.12). As isenções fiscais, ao reduzirem a carga fiscal, atenuaram os custos suportados pelos mutuários mais novos. Essa medida contribuiu para uma alteração na distribuição etária dos mutuários no mercado de crédito à habitação, com o aumento da participação de mutuários mais jovens, que apresentam, em média, rácios DSTI superiores e maturidades contratuais mais longas.

Gráfico 2.11 • Quota de participação de mutuários até 35 anos no mercado de crédito para aquisição de habitação própria e permanente por ano e mês | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal.

Gráfico 2.12 • Rácio DSTI efetivo médio para novos créditos por idade e ano | Em percentagem



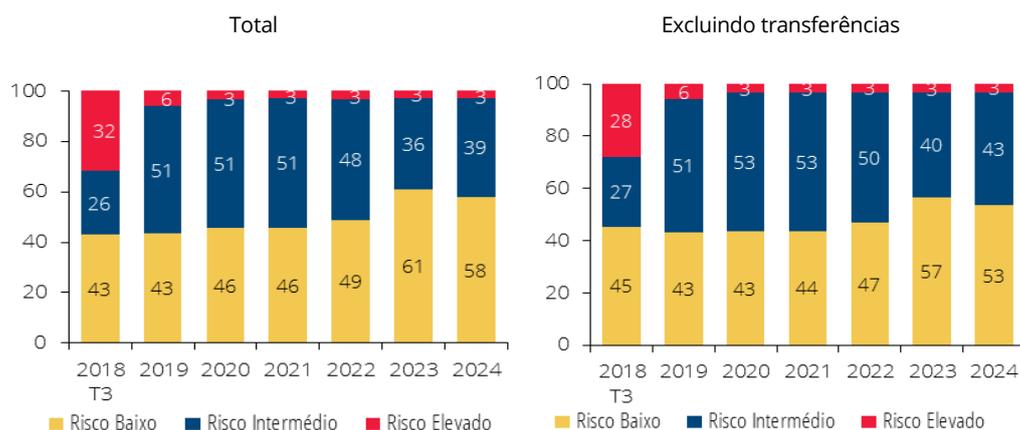
Fonte: Banco de Portugal.

2.6 Como evoluiu o perfil de risco?

O crédito à habitação concedido a mutuários com um perfil de risco elevado tem vindo a diminuir. A percentagem de novas operações de crédito à habitação a mutuários com rácio DSTI superior a 60% e/ou rácio LTV superior a 90%, diminuiu de cerca de 32%, no terceiro trimestre de 2018, para aproximadamente 3%, em 2020, mantendo-se estável desde então. Esta redução foi contrabalançada por um aumento do crédito concedido a mutuários com perfil de risco baixo, cujo peso subiu de 43%, no terceiro trimestre de 2018, para cerca de 58%, em 2024, e por um aumento da proporção de crédito atribuído a mutuários com perfil de risco intermédio, que passou de 26% para 39% no mesmo período (Gráfico 2.13).

A evolução do perfil de risco dos mutuários reflete uma melhoria sustentada, mesmo excluindo o efeito das transferências de créditos. Como o perfil de risco das transferências é, em média, mais baixo, refletindo rácios LTV e DSTI inferiores aos das restantes novas operações, a sua inclusão influencia a evolução global do perfil de risco dos mutuários. Excluindo as transferências, verifica-se, nos últimos dois anos, igualmente um aumento da proporção de novas operações classificadas como risco baixo, acompanhado, por uma redução da categoria de risco intermédio.

Gráfico 2.13 • Perfil de risco dos mutuários nas novas operações de crédito à habitação por ano
| Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Com base em informação reportada por uma amostra de 9 instituições que representam, em 2024, cerca de 96% do mercado de crédito à habitação. Risco baixo: DSTI ≤ 50% e LTV ≤ 80%; Risco elevado: DSTI > 60% e/ou LTV > 90%; Risco intermédio: restantes casos.

A maioria dos novos contratos de crédito tem apresentado rácios afastados dos limites da Recomendação (Caixa “Caraterização dos créditos concedidos à luz dos limites dos rácios LTV e DSTI da Recomendação), ou seja, que respeitam esses limites com alguma folga. No período em análise, o rácio LTV foi o critério mais próximo do valor máximo recomendado, embora o rácio DSTI se tenha aproximado do limite no período de subidas das taxas de juro (2.º semestre de 2022 ao 1.º semestre de 2024).

Caixa 1 • Caracterização dos créditos concedidos à luz dos limites dos rácios LTV e DSTI da Recomendação

Os limites estabelecidos na Recomendação têm promovido a melhoria do perfil de risco da carteira de crédito das instituições, ao limitar a concessão de crédito com elevado risco. As características específicas do desenho ou a incorporação de cláusulas de exceção deste tipo de medidas foram definidas de forma que permitam alguma flexibilidade, para que, por exemplo, em períodos de subida célere das taxas de juro e predominância de crédito a taxa variável, não se tornem demasiado restritivas no acesso a crédito por parte das famílias. O objetivo da Recomendação não é afetar o volume global da concessão de crédito, mas aumentar a resiliência das instituições e mitigar potenciais situações de incumprimento no futuro, limitando a concessão de crédito a mutuários com perfil de risco mais elevado.

Os diferentes limites complementam-se na sinalização de riscos ou perdas associadas ao crédito e, quando aplicados em simultâneo, reforçam mutuamente a sua eficácia. Por exemplo, num contexto de valorização do mercado imobiliário, o montante de crédito concedido a mutuários tende a aumentar, elevando o seu nível de endividamento. Como os preços dos imóveis geralmente crescem a um ritmo superior ao rendimento dos mutuários, o crédito concedido passa a ser condicionado pelo limite máximo do rácio DSTI. Dessa forma, a combinação dos limites aos rácios LTV e DSTI e à maturidade, contribui para o reforço da sua eficácia. Em particular, os limites ao rácio DSTI atuam como estabilizadores automáticos, tornando-se mais restritivos em períodos de subida rápida e acentuada das taxas de juro.

Esta caixa analisa a concessão de crédito em Portugal, desde a entrada em vigor da Recomendação até ao final de 2024, classificando os créditos concedidos de acordo com a sua proximidade aos limites estabelecidos na Recomendação para os rácios LTV e DSTI. A análise incide sobre os novos contratos de crédito para habitação própria e permanente, excluindo transferências de crédito entre instituições. Para efeitos desta análise, os intervalos considerados foram definidos na fronteira dos limites regulamentares, em conformidade com o que tem vindo a ser feito na literatura (Grodecka, 2020)¹. Considera-se que o rácio LTV está próximo do limite quando se situa entre 88% e 90%. O rácio DSTI encontra-se na proximidade do limite recomendado quando este se fixa entre 48% e 50%. Os dados analisados referem-se exclusivamente a contratos efetivamente concedidos, não sendo considerados os contratos rejeitados pelas instituições de crédito.

Foram identificados três períodos caracterizados por diferentes *stances* de política monetária. O primeiro período, de 2019 ao 1.º semestre de 2022, abrange um cenário de taxas de juro historicamente baixas e de condições de financiamento estáveis. O segundo período, do 2.º semestre de 2022 ao 1.º semestre de 2024, corresponde a uma fase de rápida subida das taxas de juro, sendo que o terceiro período da análise, 2.º semestre de 2024, se refere ao início da descida das taxas.

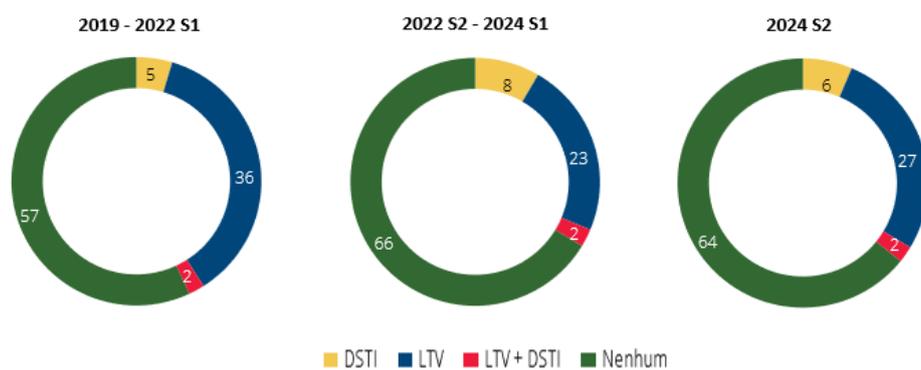
Ao longo de todo o período em análise, a maioria dos novos contratos de crédito apresentava rácios LTV e DSTI claramente inferiores aos limites estabelecidos na Recomendação. No segundo semestre de 2024, verificou-se uma ligeira redução deste tipo de contratos (Gráfico C.1), mas com uma larga maioria (64%) dos novos contratos simultaneamente com LTV abaixo de 88% e DSTI abaixo de 48%.

Ao longo de todo o período de análise, a proporção de contratos em que o rácio LTV foi o único fator próximo do seu limite manteve-se sempre superior à proporção de contratos em que

¹ GRODECKA, A. (2020), On the Effectiveness of Loan-to-Value Regulation in a Multiconstraint Framework. *Journal of Money, Credit and Banking*, 52: 1231–1270. <https://doi.org/10.1111/jmcb.12623>

o rácio DSTI estava próximo dos 50%. A proporção de contratos em que o rácio LTV foi o único fator próximo do seu limite diminuiu no período entre o segundo semestre de 2022 e o primeiro semestre de 2024, aumentando no período mais recente, embora não atingindo os valores registados no período de 2019 ao primeiro semestre de 2022. Em contraponto, entre o segundo semestre de 2022 e o primeiro semestre de 2024, a proporção de contratos em que o rácio DSTI esteve próximo do valor de 50% aumentou 3 pp face ao período de 2019 até ao 1º semestre de 2022, em linha com a maior restritividade da política monetária.

Gráfico C.1 • Proporção de contratos de crédito à habitação própria permanente com rácio LTV e/ou DSTI próximos do limite por período | Em percentagem

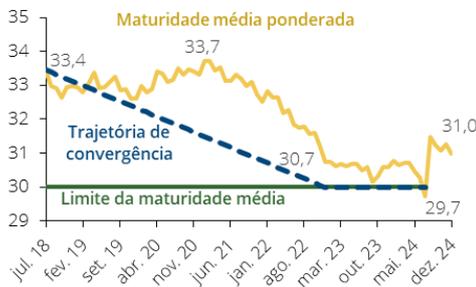


Fonte: Banco de Portugal.

2.7 Como evoluíram as maturidades?

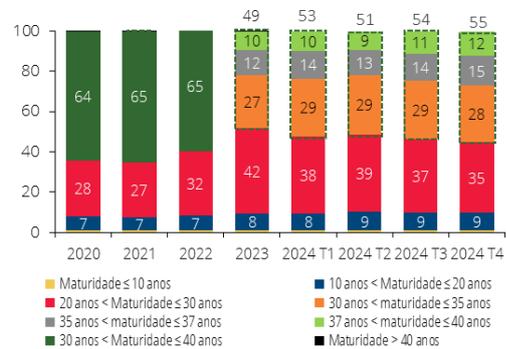
A maturidade média ponderada das novas operações de crédito à habitação foi de 31 anos em dezembro de 2024, 2,4 anos abaixo do valor de julho de 2018. Após atingir o valor máximo de 33,7 anos em janeiro de 2021, a maturidade média ponderada retomou uma trajetória decrescente até ao terceiro trimestre de 2023, aproximando-se da recomendação de 30 anos por trimestre, ainda que ligeiramente acima desse valor. Em 2024, observou-se alguma oscilação, especialmente no segundo semestre, com o valor mais baixo registado em julho de 2024 (29,7 anos), seguido por um aumento na maturidade média (Gráfico 2.14).

Gráfico 2.14 • Maturidade média ponderada das novas operações de crédito à habitação por mês | Em anos



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Com base em informação reportada por uma amostra de 9 instituições que representam, em 2024, cerca de 96% do mercado de crédito à habitação. A maturidade média é ponderada pelo montante de crédito concedido.

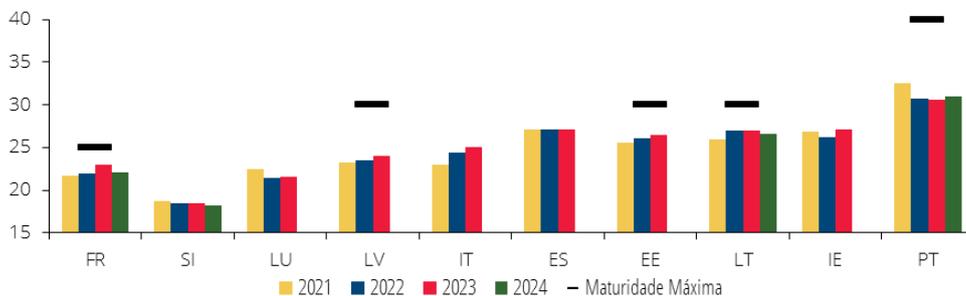
Gráfico 2.15 • Distribuição das novas operações de crédito à habitação por intervalos de maturidade | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Com base em informação reportada por uma amostra de 9 instituições que representam, em 2024, cerca de 96% do mercado de crédito à habitação. A partir de 2023, a caixa a tracejado, e respetivo valor, corresponde à percentagem associada a maturidades superiores a 30 anos e inferiores ou iguais a 40 anos.

No contexto da União Europeia (UE), Portugal apresenta maturidades mais elevadas nas novas operações de crédito à habitação. A maturidade média, nos países da UE para os quais foi possível recolher informação, oscilava entre 20 e 27 anos (Gráfico 2.16).

Gráfico 2.16 • Maturidades máxima e média anual das novas operações de crédito à habitação por país | Em anos



Fonte: Informação publicada pelas respetivas Autoridades Nacionais. | Nota: Os dados para 2024 referem-se ao 1º semestre para todos os países, excetuando Portugal.

Entre 2020 e 2024, a percentagem de novas operações de crédito à habitação com maturidade igual ou inferior a 30 anos aumentou de 35% para aproximadamente 44%. No último trimestre de 2024, 55% das novas operações de crédito à habitação apresentavam uma maturidade entre 30 e 40 anos (Gráfico 2.15). Ao longo de 2024, as novas operações de crédito à habitação observaram a maturidade recomendada por cada escalão de idade dos mutuários.

Em 2024, à semelhança dos anos anteriores, a percentagem de crédito ao consumo com maturidade acima dos limiares definidos na Recomendação manteve-se imaterial. No crédito automóvel, a maioria das novas operações continuou a concentrar-se entre sete e dez anos, representando 70% do montante contratado. A concessão de crédito automóvel com maturidades superiores a dez anos foi inexistente. Relativamente ao crédito pessoal, no quarto trimestre de 2024, aproximadamente 83% das novas operações apresentaram maturidades entre cinco e sete anos. O crédito pessoal destinado a saúde, educação e energias renováveis permaneceu com uma representatividade reduzida, representando cerca de 3% do total deste crédito.

A maturidade média do crédito pessoal e do crédito automóvel permaneceu estável ao longo de 2024. Em média, a maturidade do crédito pessoal fixou-se em torno de 6,5 anos e a do crédito automóvel em 8,6 anos.

2.8 Como evoluiu o requisito de pagamentos regulares?

Em 2024, assim como em anos anteriores, assistiu-se a um elevado grau de conformidade com a Recomendação relativamente ao requisito de pagamentos regulares. No último trimestre de 2024, apenas 2% das novas operações de crédito não cumpriu com esse requisito. Tal como em 2023, as justificações apresentadas pelas instituições para o não cumprimento estão sobretudo relacionadas com a concessão de crédito intercalar, que abrange créditos com um único pagamento de capital, como ocorre no crédito sinal.

3 Medidas macroprudenciais de capital

3.1 Em que consistem?

As medidas macroprudenciais de capital, ou reservas de capital, têm como finalidade reforçar a capacidade do sistema financeiro para absorver perdas não esperadas (Quadro 3.1).

O conjunto dessas reservas designa-se por requisito combinado de reservas de fundos próprios, em inglês *Combined Buffer Requirement* (CBR), que, atualmente, inclui quatro reservas que devem ser cumpridas por fundos próprios principais de nível 1 (CET1, *Common Equity Tier 1*):

- A reserva de conservação (CCoB) equivale a 2,5% do montante total das posições ponderadas pelo risco. Esta percentagem é constante ao longo do tempo e tem como objetivo acomodar perdas em cenários potencialmente adversos, permitindo às instituições manter um fluxo de financiamento estável à economia.
- A reserva para outras instituições de importância sistémica (O-SII) destina-se a mitigar o risco sistémico estrutural, reduzindo as externalidades decorrentes da tomada de risco excessivo pelas instituições de importância sistémica e do risco moral associado. O Banco de Portugal pode aplicar a estas instituições uma reserva de fundos próprios até 3% do montante total das posições ponderadas pelo risco.
- A reserva para risco sistémico setorial (sSyRB,) visa reforçar a resiliência das instituições face à eventual materialização futura de risco sistémico num subconjunto de exposições. Em caso de materialização de um choque não antecipado no mercado imobiliário residencial em Portugal, a reserva pode ser total ou parcialmente libertada, conferindo resiliência suficiente para absorver as perdas na carteira. O Banco de Portugal introduziu uma reserva para risco sistémico setorial de 4%, aplicável, a partir de 1 de outubro de 2024, às instituições que utilizam o método de notações internas (IRB), incidindo sobre o montante das posições ponderadas pelo risco da carteira de particulares garantidas por imóveis destinados a habitação em Portugal.
- A reserva contracíclica (CCyB) destina-se a reforçar a resiliência das instituições, assegurando uma maior capacidade para absorver perdas resultantes de choques sistémicos cíclicos inesperados. Quando os riscos se materializam ou diminuem, a reserva de CCyB garante que o setor bancário tem maior capacidade para absorver perdas e permanecer solvente, sem comprometer a concessão de crédito à economia. O seu valor atualmente é de 0% para as posições ponderadas pelo risco em Portugal. A partir de 1 de janeiro de 2026, esse valor foi fixado em 0,75% do montante total das posições ponderadas pelo risco em Portugal. Contudo, algumas instituições de crédito portuguesas já detêm uma reserva de **CCyB específica**. Esta resulta da reciprocidade obrigatória de reservas de CCyB implementadas noutros Estados-Membros do Espaço Económico Europeu (EEE), para valores de reserva até 2,5%.

Quadro 3.1 • Medidas macroprudenciais de capital implementadas em Portugal

	Objetivo	Natureza	% da Reserva Aplicada	Data de implementação	Valores 2024
CCoB	Manutenção do fluxo de financiamento à economia em períodos de <i>stress</i> financeiro.	Estrutural	2,5%	Jan. 2016	4558 M€
Reserva de O-SII	Mitigação da acumulação de risco sistémico associado a incentivos desajustados e a risco moral.	Estrutural	0,25%–1%	Jan. 2018	1094 M€
sSyRB	Reforço da resiliência das instituições face à eventual materialização futura de risco sistémico no mercado imobiliário residencial em Portugal.	Cíclica	4% das exposições garantidas por imóveis destinados a habitação em Portugal, ponderadas pelo risco. Aplicável aos bancos que utilizam o método de notações internas.	Out. 2024	503 M€
CCyB	Reforço da resiliência das instituições, numa fase inicial do ciclo financeiro, assegurando uma maior capacidade para absorverem perdas que possam resultar de choques sistémicos inesperados.	Cíclica	0,75%	Jan. 2026	-

Fonte: Banco de Portugal. | Notas: Os valores em euros das reservas dizem respeito a 31 de dezembro de 2024. A entrada em vigor do CCyB em Portugal está prevista para 1 de janeiro de 2026, pelo que não existem valores desta reserva para 2024. A reserva de CCyB específica apresentada em algumas instituições resulta da reciprocidade obrigatória de reservas de CCyB implementadas noutros Estados-Membros EEE (para valores de reserva até 2,5%). No final de 2024, este valor representa 66 milhões de euros.

O Banco de Portugal identificou, em novembro de 2024, sete grupos bancários como O-SIIs.

Para cada O-SII, o Banco de Portugal definiu também os respetivos requisitos de reserva de fundos próprios, em percentagem do montante total das posições em risco. No caso do grupo LSF Nani, a reserva foi também aplicada ao nível do Novo Banco.

Quadro 3.2 • Reserva de O-SII em Portugal | Em percentagem do montante total das posições em risco

Instituição	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Banco Comercial Português, S. A.	0,188	0,375	0,563	0,563	0,75	1	1	1
Caixa Geral de Depósitos, S. A.	0,25	0,5	0,75	0,75	1	1	0,75	0,75
Santander Totta, SGPS, S. A.	0,125	0,25	0,375	0,375	0,5	0,5	0,5	0,75
LSF Nani Investments S.à.r.l.	-	0,25	0,375	0,375	0,5	0,5	0,5	0,5
Novo Banco, S. A.	0,125	-	-	-	-	-	0,25	0,5
Banco BPI, S. A.	0,125	0,25	0,375	0,375	0,5	0,5	0,5	0,5
Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Económica Bancária, S. A.	0,0625	0,125	0,188	0,188	0,25	0,25	0,25	0,25
Caixa Central — Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, S. A.	-	-	-	-	-	0,25	0,25	0,25

Fonte: Banco de Portugal. | Nota: No caso do Novo Banco, a reserva de O-SII de 0,5% só se aplica a partir de 1 de julho de 2025.

Uma característica importante de algumas reservas é a possibilidade de serem libertadas (total ou parcialmente), embora todas possam ser utilizadas pelas instituições para absorver perdas.

Uma reserva passível de ser libertada significa que as Autoridades Macroprudenciais podem, em determinadas circunstâncias, reduzir ou remover esse requisito de capital, permitindo que as instituições disponham desses fundos próprios. Esta possibilidade aplica-se ao CCyB e ao sSyRB, em resposta à materialização de fontes de risco sistémico subjacentes. Pelo contrário, uma reserva que não é passível de ser libertada significa que a Autoridade Macroprudencial não tem poder para reduzir ou remover o requisito da reserva, ainda que a mesma possa ser utilizada pelas instituições para absorver perdas. As reservas de CCoB e de O-SII são as únicas nesta categoria. Em conjunto, as reservas de CCyB e sSyRB correspondem a um total das reservas libertáveis em Portugal de 1% das posições ponderadas pelo risco do sistema bancário nacional, um valor próximo da média da área do euro.

A eventual utilização do CBR para absorção de perdas implica que a instituição fica sujeita a restrições na distribuição de dividendos, no pagamento de outros instrumentos de capital e na recompra de ações próprias e à apresentação, à Autoridade Microprudencial, de um plano de conservação de capital. O incumprimento do CBR, por si só, não coloca em causa a continuação da atividade da instituição.

O CBR interage com outros requisitos de CET1 tais como: (i) os requisitos regulamentares mínimos (P1R); e (ii) os requisitos do Pilar 2 (P2R) impostos pela Autoridade Microprudencial. Para se determinar a reserva de gestão, deve-se ainda considerar as orientações do Pilar 2 (P2G) determinadas pela Autoridade Microprudencial, embora não correspondam a um requisito regulamentar de fundos próprios.

3.2 Qual o racional económico e quais os benefícios?

As reservas de capital têm como finalidade aumentar a capacidade de absorção de perdas do sistema financeiro, reforçando a resiliência das instituições de forma direta. Algumas destas medidas podem ser aplicadas à totalidade ou apenas a um subconjunto das posições ponderadas pelo risco das instituições, elevando os requisitos de capital, o que aumenta a resiliência do sistema financeiro. As reservas podem ser usadas para absorver perdas em períodos de materialização de risco e, assim, evitar a adoção de comportamentos que poderão exacerbar os efeitos de um choque, tal como seja a desalavancagem do balanço, com conseqüente redução do fluxo de crédito na economia. As reservas cíclicas contribuem para reduzir o acumular de risco sistémico cíclico ao longo do tempo, reduzindo a amplitude do ciclo financeiro, enquanto as reservas estruturais tendem a limitar os efeitos de contágio de um choque adverso.

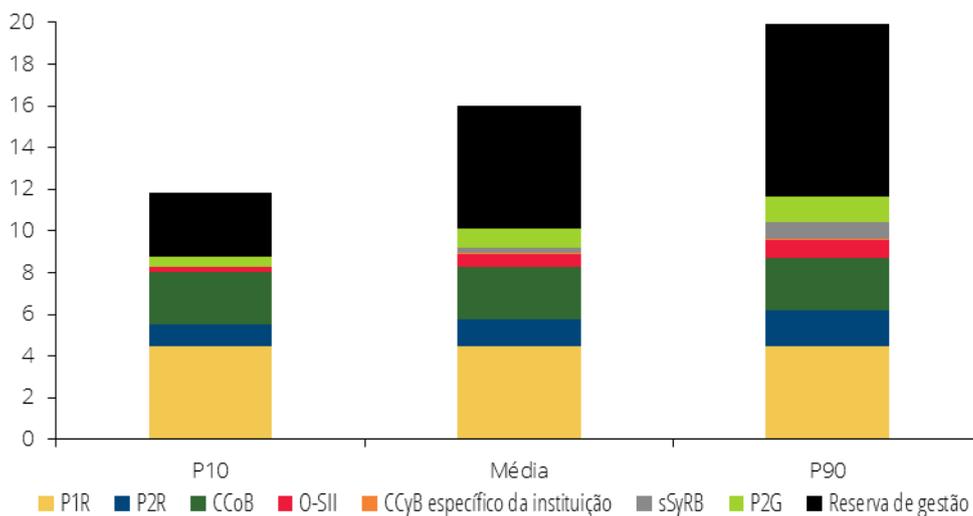
Em cada momento, a escolha das Autoridades por um destes tipos de medidas ou a eventual conjugação dos dois tipos está condicionada por cinco fatores: i) o respetivo enquadramento legal nacional; ii) a fase do ciclo financeiro; iii) a fonte de risco sistémico que se pretende mitigar; iv) a existência de complementaridades e sinergias entre os instrumentos e outras políticas, designadamente a política monetária; e v) as especificidades nacionais de cada sistema financeiro.

3.3 Como foram cumpridas?

O capital disponível das instituições identificadas como O-SIIs é superior aos requisitos de CET1, tendo todos os grupos um montante de reserva de gestão que corresponde, em média, a 6% do total das posições ponderadas pelo risco (Gráfico 3.1). Não obstante a heterogeneidade entre as instituições ao longo de toda a distribuição, estas apresentam rácios de CET1 superiores aos requisitos que lhes são aplicáveis, mesmo entre aquelas com menor nível de capitalização (percentil 10). Este

indicador reflete em grande parte, a capacidade das instituições gerarem capital internamente. No final de 2024, entre os componentes do CBR, destacam-se o CCoB e a reserva de O-SII como os mais significativos.

Gráfico 3.1 • Requisitos de capital regulamentar em CET1 e reservas de gestão para os grupos bancários identificados como O-SIIs, em dezembro de 2024 | Em percentagem



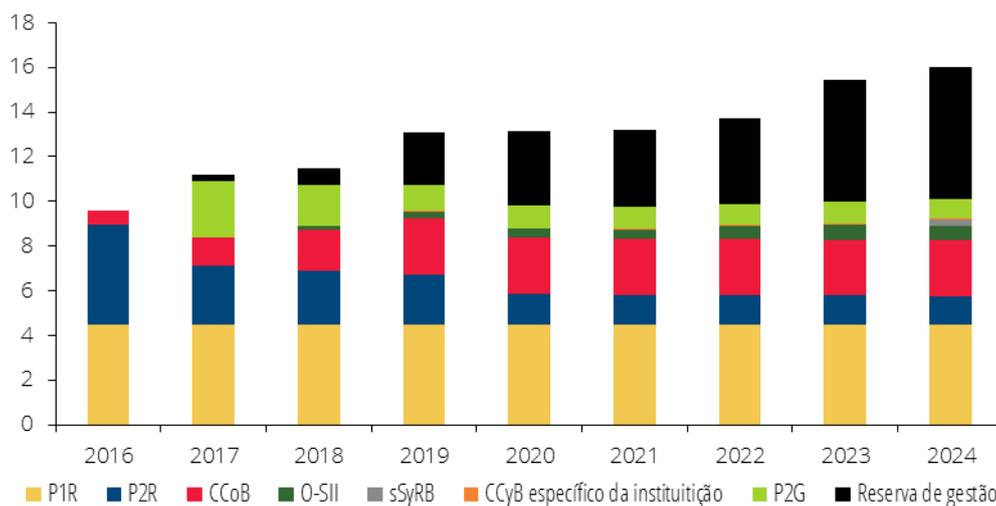
Fonte: Banco de Portugal. | Notas: P1R — Requisitos Pilar 1; P2R — Requisitos Pilar 2; P2G — Orientações Pilar 2.; Os valores para a média foram calculados em percentagem das posições ponderadas pelo risco (RWAs). O CCyB específico da instituição não inclui a reserva contracíclica de 0,75% para Portugal, cuja entrada em vigor está prevista para 1 de janeiro de 2026.

3.4 Como evoluiu o CBR?

No final de dezembro de 2024, o CBR agregado do sistema bancário nacional atingiu o valor de **6,2 mil milhões de euros (3,4% das posições ponderadas pelo risco)**. O CCoB representa cerca de 74% do CBR. Tomando por base os mesmos valores de balanço, se se aplicasse já nessa data a percentagem da reserva de CCyB de 0,75%, prevista para janeiro de 2026, estimar-se-ia um acréscimo de 1,4 mil milhões de euros no CBR, para 7,5 mil milhões de euros (4,1% das posições ponderadas pelo risco), por contrapartida da redução da reserva de gestão.

Entre 2016 e 2024, a evolução dos requisitos de capital regulamentar em CET1 e das reservas de gestão para os grupos bancários identificados como O-SIIs reflete um ajustamento significativo na estrutura do capital exigido (Gráfico 3.2). No início do período, a estrutura dos requisitos era dominada pelo P1R e por um elevado requisito de P2R, com um peso ainda reduzido do CCoB e da reserva de gestão. Com o reforço das abordagens macro e microprudencial ao longo dos anos, verificou-se uma redistribuição dos requisitos, com um aumento gradual do peso relativo do CCoB (de 0,625% em 2016 para 2,5% a partir de 2019 do montante das posições ponderadas pelo risco) e da reserva de O-SII (de 0,16% a em 2018 para 0,63% em 2024 do montante das posições ponderadas pelo risco). O crescimento expressivo das reservas de gestão, que passaram de níveis residuais para 6% do total agregado das posições ponderadas pelo risco em 2024, evidenciam um aumento da capacidade de geração interna de capital dos bancos ao longo do tempo. Com a implementação do CCyB, o montante desta reserva tornar-se-á mais relevante na estrutura dos requisitos de capital. Caso o CCyB estivesse em vigor no final de 2024, o montante das reservas de gestão diminuiria de 6% para 5,3% das posições ponderadas pelo risco.

Gráfico 3.2 • Evolução dos requisitos de capital regulamentar em CET1 e reservas de gestão para os grupos bancários identificados como O-SIIs por ano | Em percentagem



Fonte: Banco de Portugal. | Notas: P1R — Requisitos Pilar 1; P2R — Requisitos Pilar 2; P2G — Orientações Pilar 2. Os valores para a média foram calculados em percentagem das posições ponderadas pelo risco (RWAs). O CCyB específico da instituição não inclui a reserva contracíclica de 0,75% para Portugal, cuja entrada em vigor está prevista para 1 de janeiro de 2026.