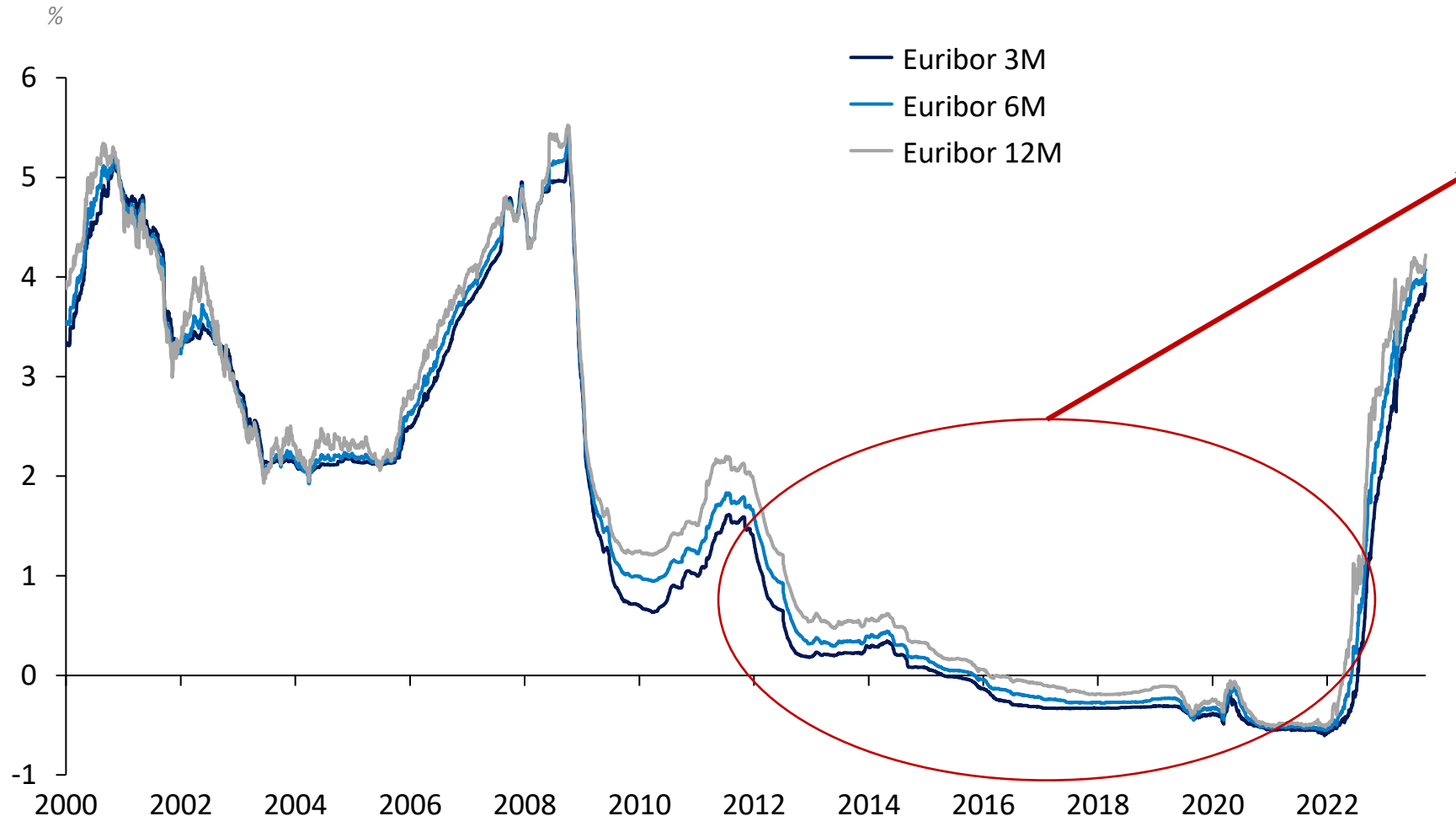


Redução de encargos com o crédito à habitação

21 de setembro de 2023

Aumento das taxas de juro não tem precedente

Evolução das taxas de juro



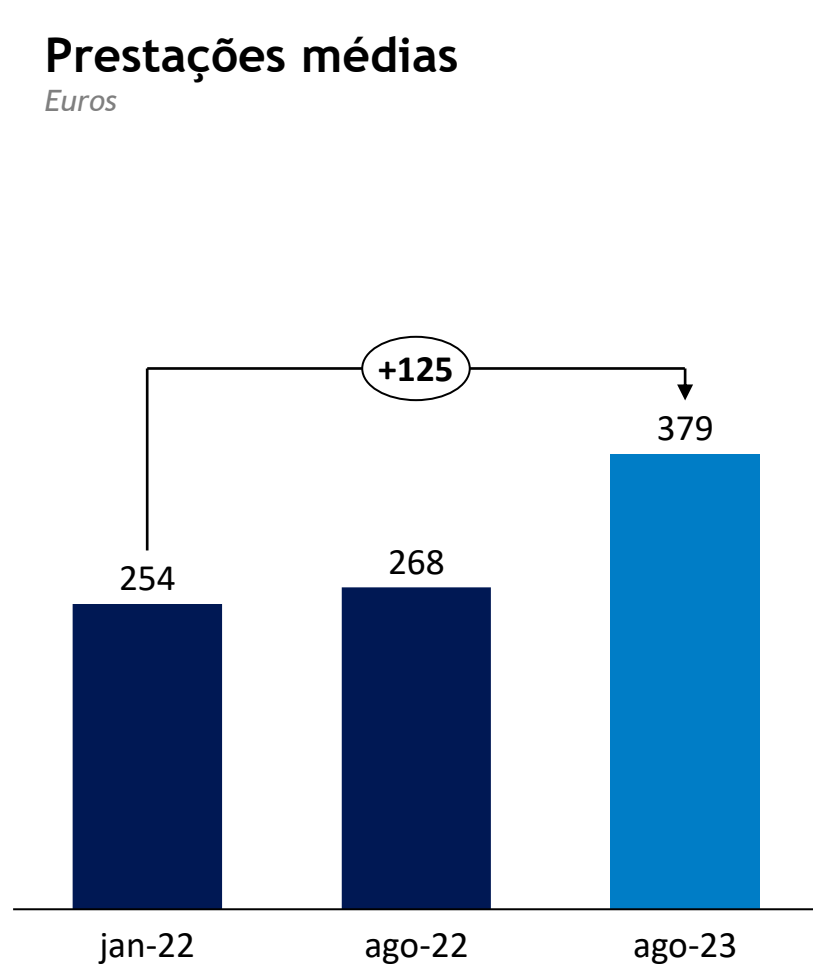
Aumento de juros a uma
velocidade inédita

Cerca de 60% do stock de
crédito contratado num
período de taxas de juro
muito baixas

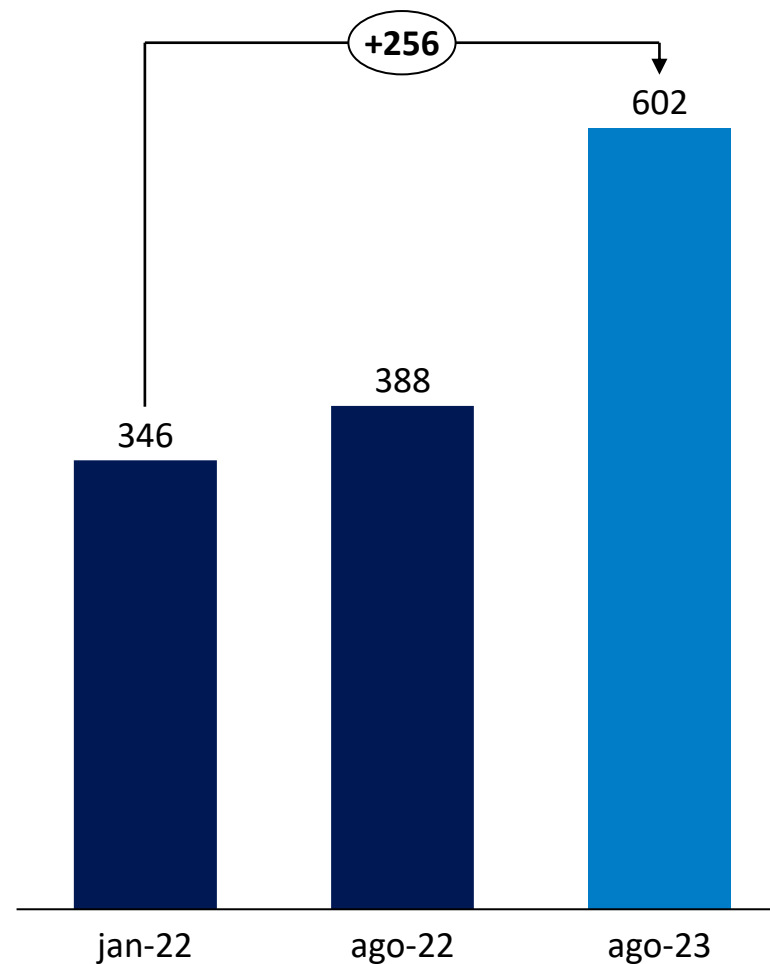
Impacto nas prestações tem sido crescente

Prestações médias

Euros



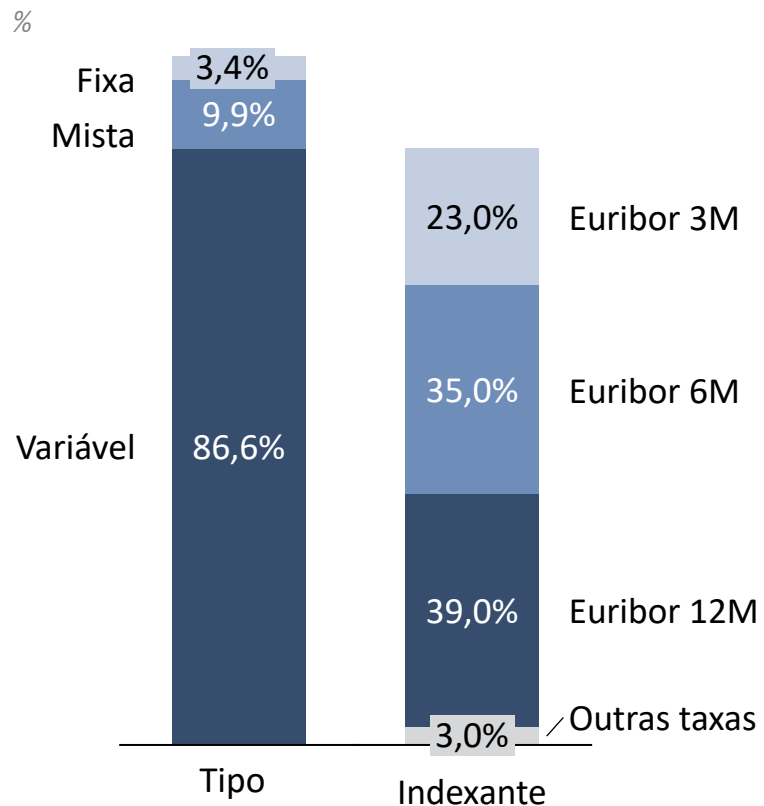
Todos os contratos



Contratos último ano

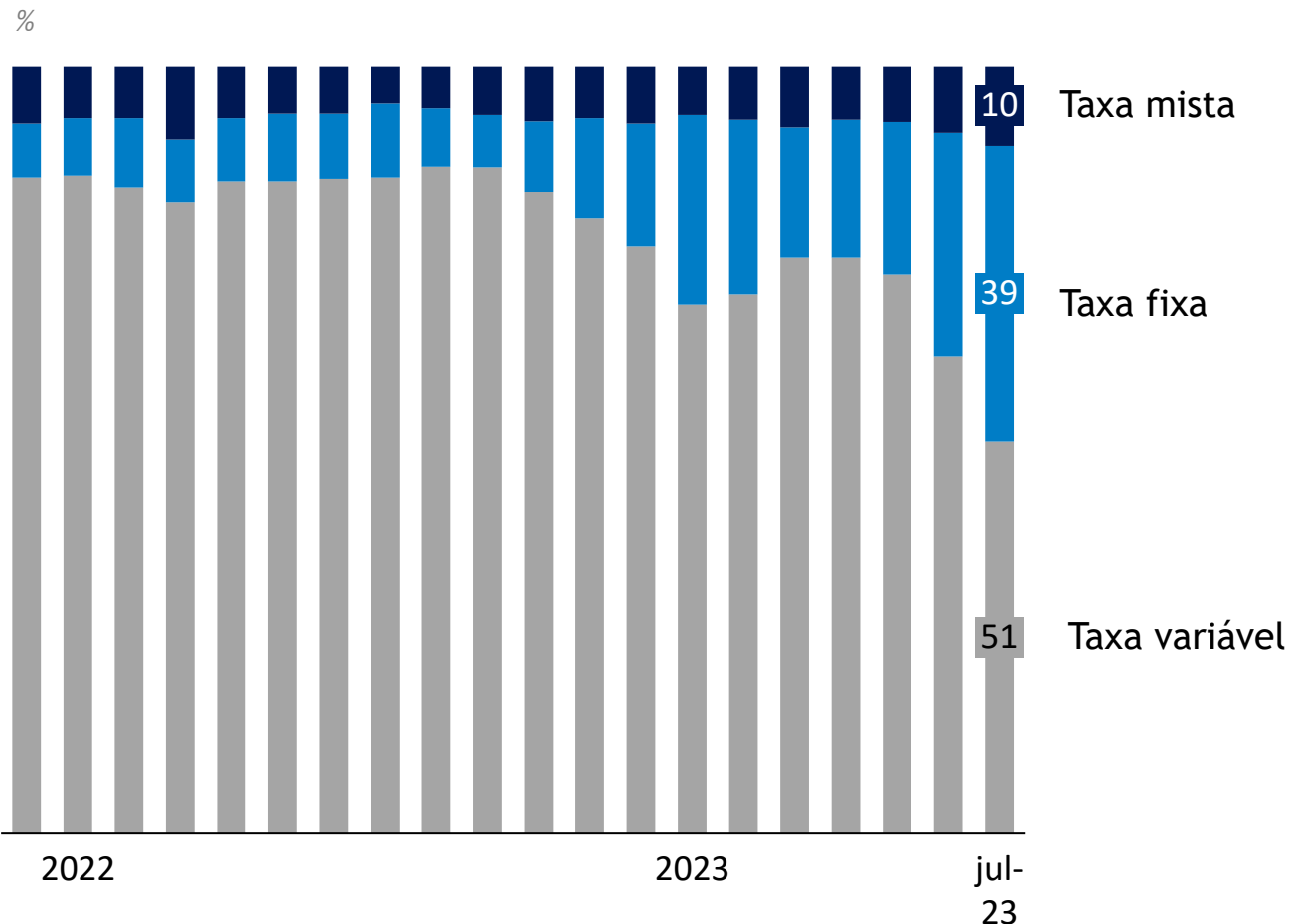
Impacto nas prestações tem sido crescente

Distribuição dos empréstimos por tipo de taxa



Stock de empréstimos

Montante de novos empréstimos por tipo de taxa



As respostas até à data

Novembro de 2022

DL 80-A



Março de 2023

DL 20-B

- **Reforçar** controlos preventivos dos bancos
- **Antecipar** risco de incumprimento
- **Suspender** a comissão de reembolso antecipado

- **Mitigar** o impacto do aumento dos indexantes
- **Reduzir encargos** em mutuários com taxas de esforço elevadas com novo regime de bonificação de juros

Novas medidas

Reforçar as respostas ao desafio

- 1 Reduzir e estabilizar as prestações no crédito à habitação
- 2 Reforçar a bonificação temporária de juros
- 3 Prolongar a suspensão da comissão de reembolso antecipado

- Mutuários de crédito à habitação própria e permanente com taxa de juro variável ou taxa mista em período de taxa variável
- Todos os créditos contratados até 15 de março de 2023 com prazo residual igual ou superior a cinco anos
- Os contratos que tenham sido celebrados no âmbito de uma operação de transferência de crédito estão abrangidos, independentemente da data de celebração

Quem pode beneficiar?

1 Reduzir e estabilizar as prestações

Como funciona?

- Durante dois anos a prestação será constante e inferior à atual
- A redução consegue-se com a aplicação de um indexante correspondente a 70% da Euribor a 6 meses durante os dois anos, assegurando sempre que o valor em dívida não aumenta
- Terminados os dois anos regressa o regime normal do contrato
- Se as taxas de juro reduzirem durante os dois anos o mutuário pode regressar ao contrato normal. Se voltarem a aumentar, o mutuário pode regressar a este modelo

1 Reduzir e estabilizar as prestações

Quando será pago valor diferido?

- Começará a ser pago 4 anos após o final do período de fixação da prestação
- O pagamento será diluído na maturidade remanescente do empréstimo
- A diferença poderá ser amortizada antecipadamente, sem qualquer comissão ou encargo

A adesão altera
o empréstimo?

- As condições do empréstimo (spread, maturidade) mantêm-se inalteradas, com montante da redução a ser diferido
- Valor atual do empréstimo mantém-se
- Cláusula de salvaguarda garante que valor em dívida nunca aumenta

1 Reduzir e estabilizar as prestações

Quando posso pedir?

- Os pedidos de revisão da prestação podem ser apresentados a partir de 2 de novembro (ou após a data de publicação do diploma se esta ocorrer mais tarde)
- Os pedidos às instituições bancárias podem ser apresentados até final do 1º trimestre de 2024
- As instituições bancárias têm 15 dias após a receção do pedido para apresentar as condições ao cliente
- O cliente dispõe de 30 dias após a apresentação das condições para responder

2 Reforçar a bonificação temporária de juros

MODELO ATUAL

- Rendimento \leq 4.º escalão -> 75% da diferença entre o indexante atual e o mais alto entre 3% e o limiar de solvabilidade dos Bancos
- Rendimento $>$ 4.º e \leq 6.º escalão -> 50% da diferença entre o indexante atual e o mais alto entre 3% e o limiar de solvabilidade dos Bancos
- Mutuários com taxa de esforço \geq a 50% -> bonificação apurada considerando apenas a diferença entre o indexante atual e 3%
- Limite anual de € 720,6 (1,5 IAS)

2 Reforçar a bonificação temporária de juros

Novo modelo de bonificação reforçada



- Bonificação passa a ser calculada sobre valor do indexante acima dos 3%
- Benefício até 6º escalão sem diferenciação
- Parcela de juros a bonificar de:
 - 100% quando a taxa de esforço for \geq a 50%
 - 75% com taxas de esforço \geq a 35% e $<$ a 50%
- Limite anual de € 800



Reforçar a bonificação temporária de juros

Montante em dívida: 100 mil €

Maturidade residual: 30 anos

Indexante atual: 3,93%

Indexante original: 0,5%

Spread: 1,0%

Taxa de esforço: 37%

Rendimento: 3º escalão

PRESTAÇÃO: 532,5 €/MÊS

Bonificação atual: 26,9 €/mês



**Futura bonificação: 58,1
€/mês**

**= mais que duplica
= apoio anual aprox. 700€**

Impacto das novas medidas

Impacto da combinação das 2 medidas: redução da prestação + bonificação de juros

Exemplo 1

Capital em dívida: 100 mil euros

Indexante atual: 4,1%

Spread: 1,5%

Maturidade residual: 30 anos

Escalão de rendimento: 4.º

Taxa de esforço: 40%

Novo indexante: 2,85% (70% da Euribor 6M)



Prestação original 574,08 €

Redução da prestação - 76,33 €

Bonificação¹ - 66,7 €

Nova prestação = 431 €

-143 € ou -25%

Impacto da combinação das 2 medidas: redução da prestação + bonificação de juros

Exemplo 2

Capital em dívida: 200 mil euros

Indexante atual: 4,1%

Spread: 1,5%

Maturidade residual: 30 anos

Escalão de rendimento: 7.º

Taxa de esforço: 20%

Novo indexante: 2,85% (70% da Euribor 6M)



Prestação original 1 148,16 €

Redução da prestação -152,65 €

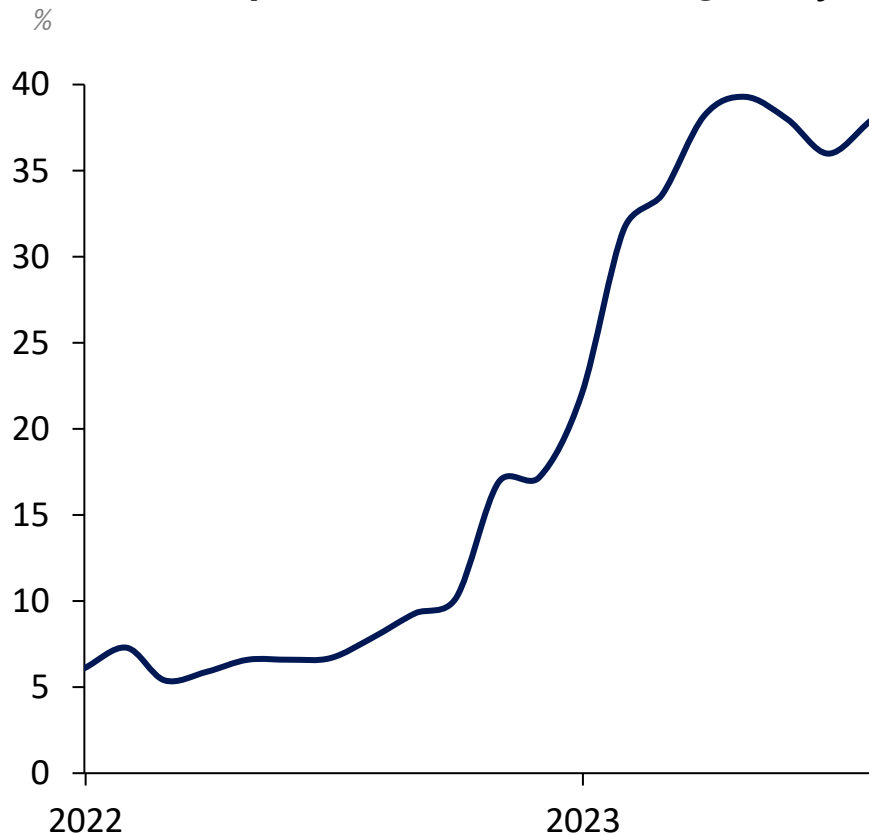
Bonificação¹ 0 €

Nova prestação = 995,5 €

-152,65 € ou -13%

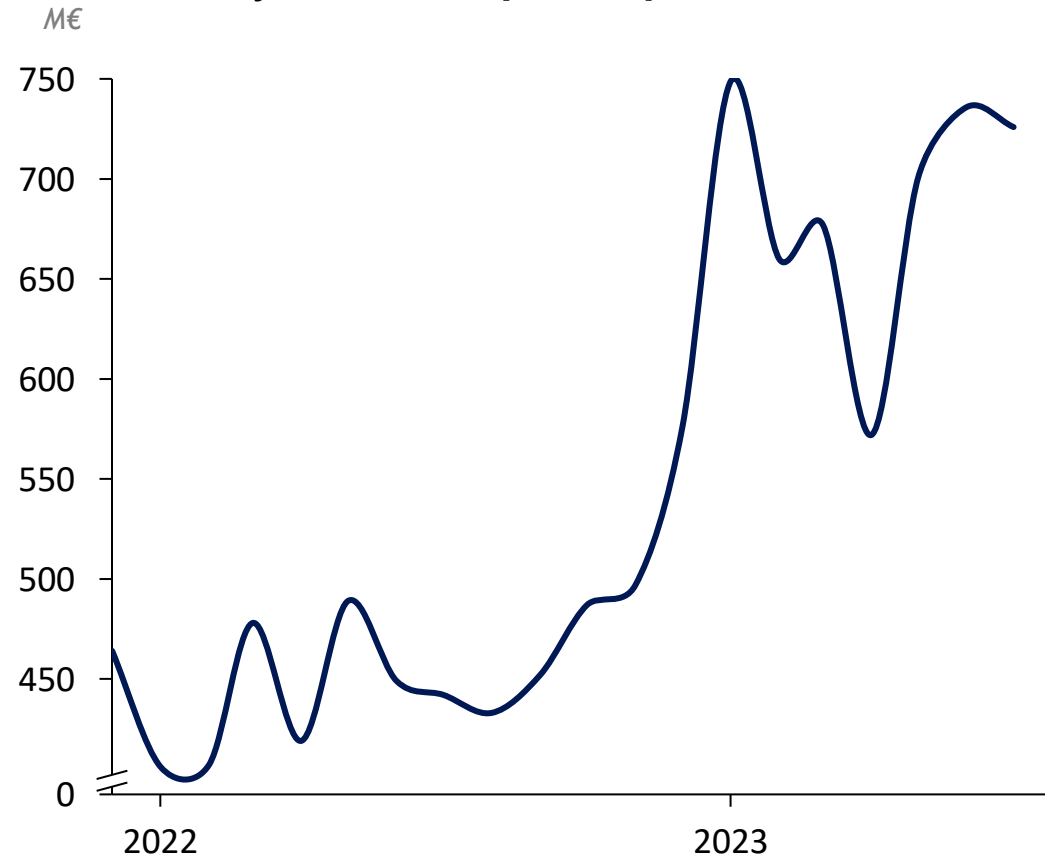
3 Prolongar a suspensão da comissão de reembolso antecipado

Novos empréstimos com renegociação



Perto de 4,5 mil milhões de euros renegociados

Amortizações antecipadas parciais e totais



+ 6 mil milhões € de contratos de crédito à habitação amortizados

Redução de encargos com o crédito à habitação

21 de setembro de 2023