

## Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação Abril de 2013

### Taxa de juro<sup>1</sup> diminuiu de forma ténue e prestação média vencida estabilizou

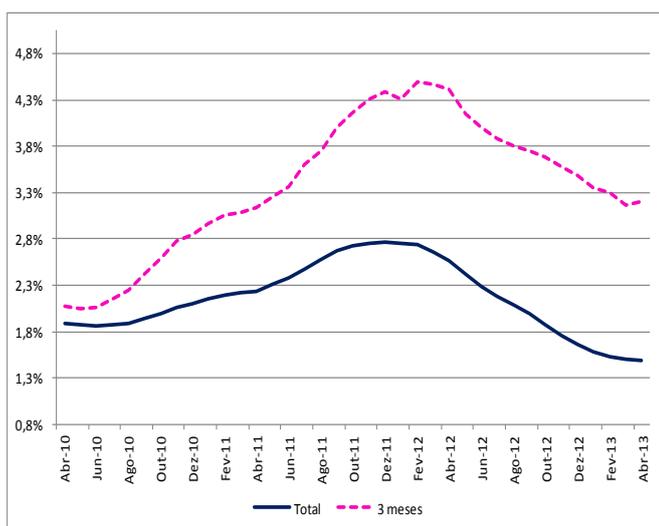
A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se, em abril, em 1,442%, diminuindo 0,006 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada no mês anterior. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos manteve-se em 260 euros em abril, valor idêntico ao registado em março.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,149%, o que representou um aumento de 0,035 p.p. comparativamente com o mês anterior.

#### Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> diminuiu de forma ténue em abril, passando de 1,448% em março para 1,442% em abril (novo mínimo da série iniciada em janeiro de 2009). A diminuição de 0,006 p.p. na taxa de juro face ao mês anterior foi menos intensa que a observada em março (redução de 0,035 p.p. em relação a fevereiro).

**Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação  
por Período de Celebração dos Contratos**



A diminuição acumulada desde dezembro de 2011, mês da última inflexão da série, foi 1,272 p.p..

Nos contratos para *Aquisição de habitação* observou-se uma diminuição, face a março, de 0,005 p.p. para uma taxa de juro de 1,458%, tendo-se atingido, tal como para o total dos contratos, um novo mínimo da série iniciada em janeiro de 2009.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita registou uma subida de 0,035 p.p., comparativamente com a taxa registada no mês anterior, para uma taxa de juro de 3,149%. Refira-se que este foi o primeiro aumento da taxa de juro para estes contratos desde março de 2012.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, relativos a *Aquisição de habitação*, a taxa de juro implícita fixou-se em 3,109%, 0,027 p.p. acima da taxa registada em março.

#### Prestação Vencida e Capital em Dívida

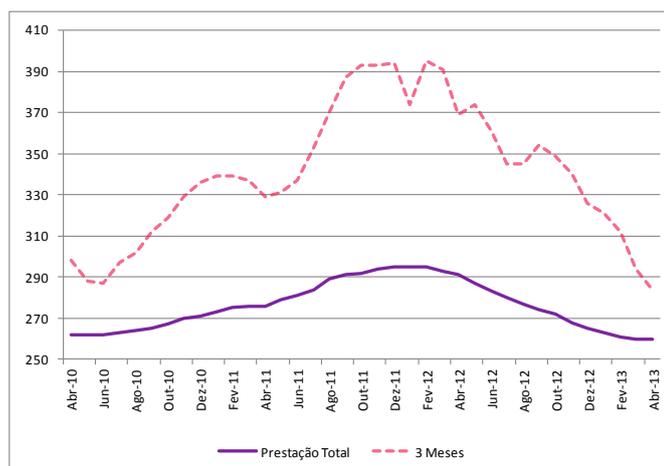
O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor foi, em abril, 260 euros, mantendo o valor registado em março. O valor médio da

<sup>1</sup> Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respetiva nota de apresentação na caixa da página 4.  
Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação – Abril 2013

prestação, para o conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, fixou-se nos 284 euros, novo mínimo da atual série, diminuindo 10 euros em relação ao mês anterior.

### Prestação Média no Crédito à Habitação

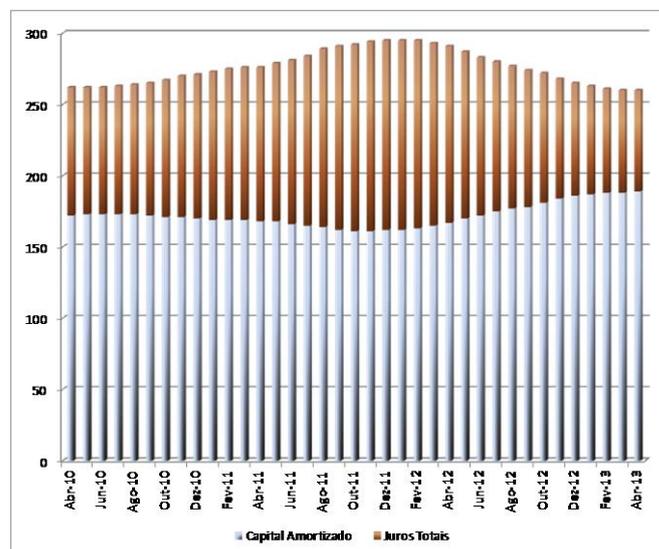
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



Nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida foi 268 euros, valor idêntico ao registado no mês anterior. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi inferior em 10 euros à registada no mês de março, fixando-se em 298 euros em abril.

### Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes

no Crédito à Habitação  
(Valores em euros)



O valor do capital médio em dívida, para a totalidade dos contratos de crédito à habitação e para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de habitação*, passou de 58.643 euros e 61.625 euros, em março, respetivamente, para 58.520 euros e 61.495 euros, no mês de abril, pela mesma ordem.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida com destino de financiamento *Aquisição de habitação*, em abril, foi 70.366 euros (73.893 euros, em março).

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Valores médios mensais

Meses	Total		3 meses		Regime Geral - Total		Reg. Bonif. - Total	
	do qual Aquis. Habitação		do qual Aquis. Habitação		do qual Aquis. Habitação		do qual Aquis. Habitação	
<b>Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)</b>								
<b>Abr-12</b>	2,509%	2,523%	4,368%	4,332%	2,449%	2,460%	2,968%	3,001%
<b>Mai-12</b>	2,372%	2,384%	4,100%	4,059%	2,309%	2,319%	2,859%	2,892%
<b>Jun-12</b>	2,235%	2,246%	3,949%	3,911%	2,168%	2,176%	2,755%	2,787%
<b>Jul-12</b>	2,126%	2,138%	3,838%	3,793%	2,060%	2,069%	2,645%	2,677%
<b>Ago-12</b>	2,030%	2,041%	3,756%	3,713%	1,961%	1,970%	2,576%	2,605%
<b>Set-12</b>	1,938%	1,949%	3,698%	3,663%	1,871%	1,881%	2,468%	2,497%
<b>Out-12</b>	1,829%	1,842%	3,629%	3,597%	1,764%	1,775%	2,348%	2,378%
<b>Nov-12</b>	1,701%	1,713%	3,532%	3,507%	1,635%	1,645%	2,233%	2,263%
<b>Dez-12</b>	1,615%	1,628%	3,437%	3,423%	1,550%	1,561%	2,142%	2,173%
<b>Jan-13</b>	1,537%	1,550%	3,296%	3,276%	1,474%	1,484%	2,048%	2,078%
<b>Fev-13</b>	1,483%	1,497%	3,247%	3,222%	1,420%	1,432%	1,997%	2,026%
<b>Mar-13</b>	1,448%	1,463%	3,114%	3,082%	1,391%	1,404%	1,927%	1,957%
<b>Abr-13</b>	1,442%	1,458%	3,149%	3,109%	1,388%	1,401%	1,895%	1,926%
<b>Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
<b>Abr-12</b>	59 396	62 436	75 649	81 582	66 596	70 540	32 470	33 406
<b>Mai-12</b>	59 352	62 379	78 944	84 250	66 512	70 422	32 333	33 269
<b>Jun-12</b>	59 260	62 281	77 417	81 854	66 418	70 318	32 235	33 169
<b>Jul-12</b>	59 241	62 253	74 575	79 051	66 376	70 248	32 155	33 118
<b>Ago-12</b>	59 177	62 182	75 048	79 931	66 296	70 149	32 050	33 020
<b>Set-12</b>	59 095	62 100	75 299	79 833	66 195	70 042	31 961	32 926
<b>Out-12</b>	59 060	62 054	75 997	80 296	66 127	69 944	31 894	32 894
<b>Nov-12</b>	58 992	61 986	75 794	79 993	66 024	69 829	31 817	32 816
<b>Dez-12</b>	58 924	61 915	74 500	78 319	65 924	69 710	31 735	32 749
<b>Jan-13</b>	58 844	61 836	75 042	78 848	65 814	69 589	31 649	32 675
<b>Fev-13</b>	58 767	61 755	73 749	77 315	65 710	69 470	31 549	32 571
<b>Mar-13</b>	58 643	61 625	70 489	73 893	65 450	69 189	31 390	32 404
<b>Abr-13</b>	58 520	61 495	67 328	70 366	65 263	68 975	31 263	32 306
<b>Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
<b>Abr-12</b>	291	301	369	401	303	316	244	247
<b>Mai-12</b>	287	297	374	399	298	310	242	246
<b>Jun-12</b>	283	292	361	381	293	305	240	245
<b>Jul-12</b>	280	290	345	367	290	302	239	244
<b>Ago-12</b>	277	286	345	368	287	298	239	243
<b>Set-12</b>	274	283	354	374	283	294	237	241
<b>Out-12</b>	272	281	349	369	281	291	236	240
<b>Nov-12</b>	268	276	340	361	276	285	234	238
<b>Dez-12</b>	265	274	326	346	274	282	233	237
<b>Jan-13</b>	263	271	321	338	271	279	232	235
<b>Fev-13</b>	261	269	312	327	269	277	231	235
<b>Mar-13</b>	260	268	294	308	267	277	230	234
<b>Abr-13</b>	260	268	284	298	267	276	231	235

### Notas explicativas

Esta operação estatística, Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação, baseia-se, presentemente, num procedimento administrativo que utiliza informação das instituições bancárias, enviada ao INE, ao abrigo de um protocolo existente, tendo como objetivo fornecer indicadores do esforço financeiro assumido pelas famílias e pelo Estado no crédito à habitação.

O indicador de taxas de juro implícitas reflete a relação entre os juros vencidos e apurados para cobrança num dado mês e o correspondente capital em dívida antes de amortização. São apurados indicadores associados aos totais agregados, aos diferentes destinos de financiamento e também com desagregação por regimes de crédito.

Os presentes indicadores sobre taxas de juro, capital médio em dívida e prestação média vencida são relativos aos contratos de crédito a particulares para habitação para os seguintes destinos de financiamento: aquisição de terreno para construção de habitação, construção de habitação e aquisição de habitação.

### Taxa de cobertura

Os dados publicados pelo INE apresentam uma taxa de cobertura média, no ano de 2011, de cerca de 95%. Esta taxa de cobertura corresponde ao rácio entre a totalidade do capital vincendo reportado ao INE e os saldos em fim de período de empréstimos a particulares para habitação apurados pelo Banco de Portugal.

### Conceitos

#### 1 Taxa de juro implícita

A taxa de juro do mês  $m$ , para a característica  $k$ , com periodicidade de  $p$  meses, é dada pela seguinte fórmula de cálculo:

$$I_{m,kp} = \left( \frac{J_{m,kp}}{C_{(m-p)kp}} + 1 \right)^{\frac{12}{p}} - 1, \text{ sendo:}$$

$J_{m,kp}$  o montante total de juros vencidos no mês para a característica  $k$ , com amortização de  $p$  em  $p$  meses, e

$C_{(m-p)kp}$  o montante total de crédito em dívida, para a característica  $k$ , cuja prestação se cumpre de  $p$  em  $p$  meses, no momento da cobrança da prestação anterior.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação reflete a relação entre os juros totais vencidos no mês de referência e o capital em dívida no início desse mês.

### Prestação

O valor médio da prestação vencida é igual à soma do valor médio do capital amortizado com o valor médio de juros vencidos.

### Contratos celebrados nos últimos 3 meses

Contratos cuja data de celebração se situa entre janeiro e março de 2013. Os contratos celebrados em abril de 2013 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de abril baseiam-se na informação recebida pelo INE até 13 de maio de 2013.