

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação Maio de 2013

Taxa de juro¹ manteve tendência decrescente e prestação média diminuiu

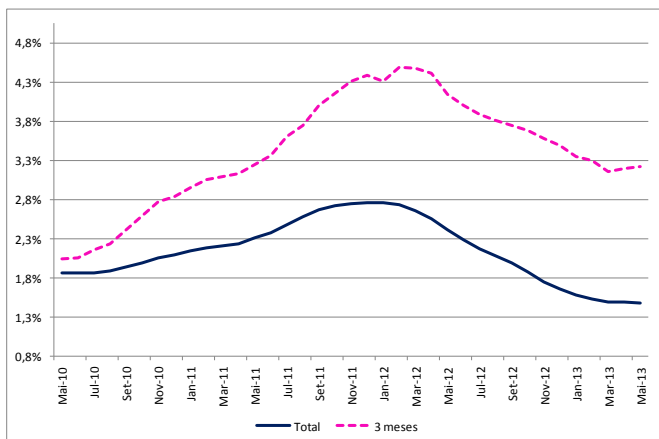
A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se, em maio, em 1,431%, o que se traduziu numa redução de 0,011 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada no mês anterior. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos diminuiu 1 euro relativamente ao mês anterior, situando-se em 259 euros em maio.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,168%, o que representou um aumento de 0,019 p.p. comparativamente com a taxa observada no mês anterior.

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ fixou-se em 1,431% em maio (novo mínimo da série iniciada em janeiro de 2009). A diminuição de 0,011 p.p. na taxa de juro face ao mês anterior foi mais intensa que a observada em abril (redução de 0,006 p.p.).

**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 1,283 p.p..

Nos contratos para *Aquisição de habitação* observou-se, em maio, uma diminuição de 0,010 p.p. da taxa de juro face à observada em abril, para 1,448%, o que constitui um novo mínimo da série iniciada em janeiro de 2009.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita fixou-se em 3,168% registando, comparativamente com a taxa registada no mês anterior, uma subida de 0,019 p.p. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, relativos a *Aquisição de habitação*, a taxa de juro implícita subiu 0,030 p.p. face a março, fixando-se nos 3,139%.

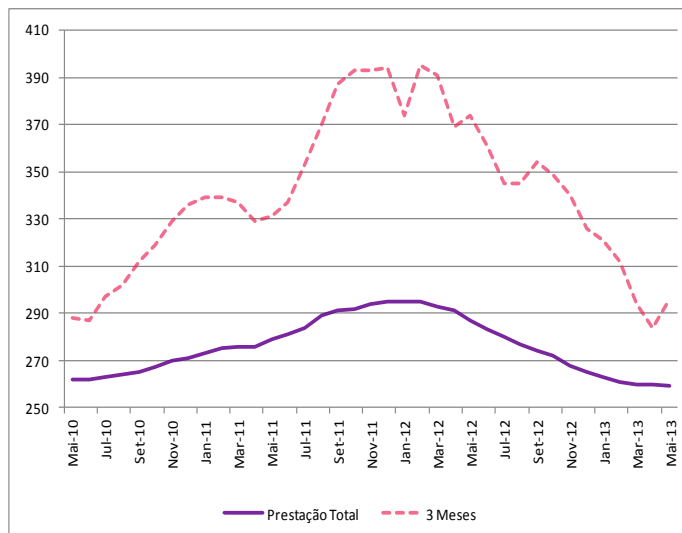
Prestação Vencida e Capital em Dívida

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor foi 259 euros em maio, diminuindo 1 euro comparativamente com o valor registado no mês anterior. O valor médio da prestação, para o conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, aumentou 12 euros em relação a abril, tendo-se fixado em 296 euros.

¹ 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 – Maio 2013

Prestação Média no Crédito à Habitação

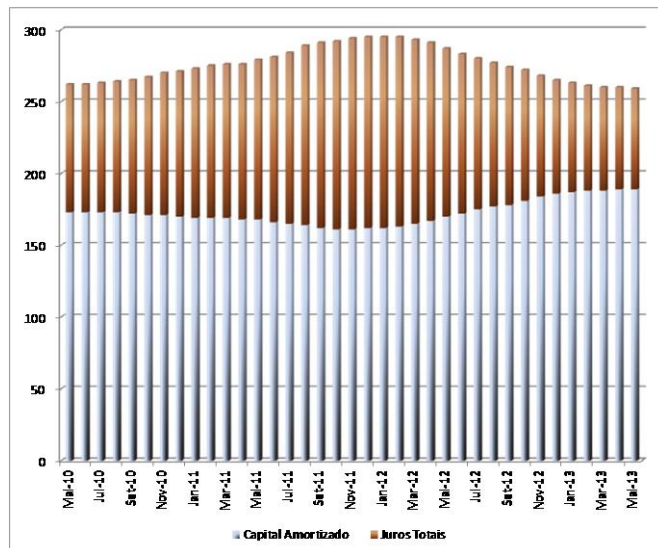
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



Nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida foi 267 euros, menos 1 euro que o valor registado no mês anterior. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi, em maio, igual à registada no mês de abril, fixando-se em 298 euros.

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 58.520 euros e 61.495 euros, em abril, respetivamente, para 58.455 euros e 61.426 euros, no mês de maio, pela mesma ordem.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida com destino de financiamento *Aquisição de habitação* manteve, em maio, o valor que tinha sido observado em abril (70.366 euros).

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	

Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)

Mai-12	2,372%	2,384%	4,100%	4,059%	2,309%	2,319%	2,859%	2,892%
Jun-12	2,235%	2,246%	3,949%	3,911%	2,168%	2,176%	2,755%	2,787%
Jul-12	2,126%	2,138%	3,838%	3,793%	2,060%	2,069%	2,645%	2,677%
Ago-12	2,030%	2,041%	3,756%	3,713%	1,961%	1,970%	2,576%	2,605%
Set-12	1,938%	1,949%	3,698%	3,663%	1,871%	1,881%	2,468%	2,497%
Out-12	1,829%	1,842%	3,629%	3,597%	1,764%	1,775%	2,348%	2,378%
Nov-12	1,701%	1,713%	3,532%	3,507%	1,635%	1,645%	2,233%	2,263%
Dez-12	1,615%	1,628%	3,437%	3,423%	1,550%	1,561%	2,142%	2,173%
Jan-13	1,537%	1,550%	3,296%	3,276%	1,474%	1,484%	2,048%	2,078%
Fev-13	1,483%	1,497%	3,247%	3,222%	1,420%	1,432%	1,997%	2,026%
Mar-13	1,448%	1,463%	3,114%	3,082%	1,391%	1,404%	1,927%	1,957%
Abr-13	1,442%	1,458%	3,149%	3,109%	1,388%	1,401%	1,895%	1,926%
Mai-13	1,431%	1,448%	3,168%	3,139%	1,380%	1,394%	1,864%	1,894%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Mai-12	59 352	62 379	78 944	84 250	66 512	70 422	32 333	33 269
Jun-12	59 260	62 281	77 417	81 854	66 418	70 318	32 235	33 169
Jul-12	59 241	62 253	74 575	79 051	66 376	70 248	32 155	33 118
Ago-12	59 177	62 182	75 048	79 931	66 296	70 149	32 050	33 020
Set-12	59 095	62 100	75 299	79 833	66 195	70 042	31 961	32 926
Out-12	59 060	62 054	75 997	80 296	66 127	69 944	31 894	32 894
Nov-12	58 992	61 986	75 794	79 993	66 024	69 829	31 817	32 816
Dez-12	58 924	61 915	74 500	78 319	65 924	69 710	31 735	32 749
Jan-13	58 844	61 836	75 042	78 848	65 814	69 589	31 649	32 675
Fev-13	58 767	61 755	73 749	77 315	65 710	69 470	31 549	32 571
Mar-13	58 643	61 625	70 489	73 893	65 450	69 189	31 390	32 404
Abr-13	58 520	61 495	67 328	70 366	65 263	68 975	31 263	32 306
Mai-13	58 455	61 426	69 555	70 366	65 145	68 837	31 186	32 220

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Mai-12	287	297	374	399	298	310	242	246
Jun-12	283	292	361	381	293	305	240	245
Jul-12	280	290	345	367	290	302	239	244
Ago-12	277	286	345	368	287	298	239	243
Set-12	274	283	354	374	283	294	237	241
Out-12	272	281	349	369	281	291	236	240
Nov-12	268	276	340	361	276	285	234	238
Dez-12	265	274	326	346	274	282	233	237
Jan-13	263	271	321	338	271	279	232	235
Fev-13	261	269	312	327	269	277	231	235
Mar-13	260	268	294	308	267	277	230	234
Abr-13	260	268	284	298	267	276	231	235
Mai-13	259	267	296	298	266	275	230	234

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:

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

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

$C_{(m-p)\ k\ p}$ 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 fevereiro e abril de 2013. Os contratos celebrados em maio 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 18 de junho de 2013.