23 de abril de 2013

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Março de 2013

Taxa de juro[1] e prestação média vencida continuaram a diminuir

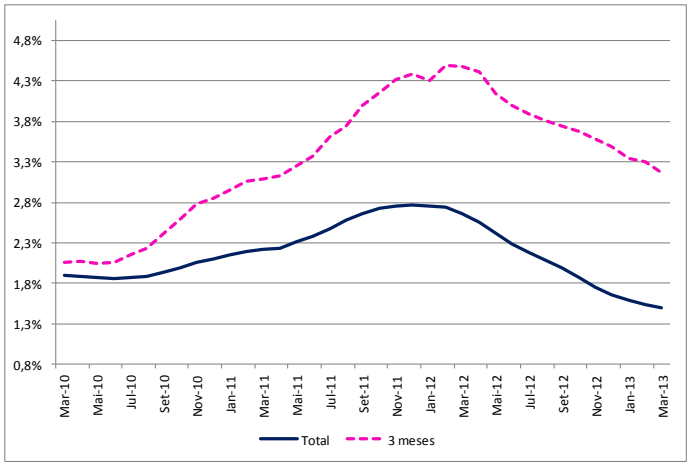
A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se, em março, em 1,448%, traduzindo-se numa redução de 0,035 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada no mês anterior. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos diminuiu 1 euro relativamente ao mês anterior, situando-se em 260 euros.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,114%, diminuindo 0,133 p.p. relativamente à taxa observada em fevereiro.

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação[1] foi 1,448% em março. A diminuição, face ao mês anterior, de 0,035 p.p registada foi, no entanto, menos intensa que a observada em fevereiro (redução de 0,054 p.p. para uma taxa de 1,483%).

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 1,266 p.p.

	Total		Aquisição Habitação	
	Tx juro implícita	Variação acumulada em p. p.	Tx juro implícita	Variação acumulada em p. p.
Dez-11	2,714%		2,731%	
Jan-12	2,707%	-0,007	2,723%	-0,008
Fev-12	2,687%	-0,027	2,702%	-0,029
Mar-12	2,608%	-0,106	2,623%	-0,108
Abr-12	2,509%	-0,205	2,523%	-0,208
Mai-12	2,372%	-0,342	2,384%	-0,347
Jun-12	2,235%	-0,479	2,246%	-0,485
Jul-12	2,126%	-0,588	2,138%	-0,593
Ago-12	2,030%	-0,684	2,041%	-0,690
Set-12	1,938%	-0,776	1,949%	-0,782
Out-12	1,829%	-0,885	1,842%	-0,889
Nov-12	1,701%	-1,013	1,713%	-1,018
Dez-12	1,615%	-1,099	1,628%	-1,103
Jan-13	1,537%	-1,177	1,550%	-1,181
Fev-13	1,483%	-1,231	1,497%	-1,234
Mar-13	1,448%	-1,266	1,463%	-1,268

Nos contratos para *Aquisição de habitação* observou-se uma diminuição, face a fevereiro, de 0,034 p.p. para uma taxa de juro de 1,463%, tendo-se atingido 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 3,114% (3,247% no mês anterior). Esta taxa situou-se ainda 1,116 p.p.

[1] Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respetiva nota de apresentação na caixa da página 4.

2013: Ano Internacional da Estatística
Promover, à escala mundial, o reconhecimento da Estatística ao serviço da Sociedade
www.statistics2013.org

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

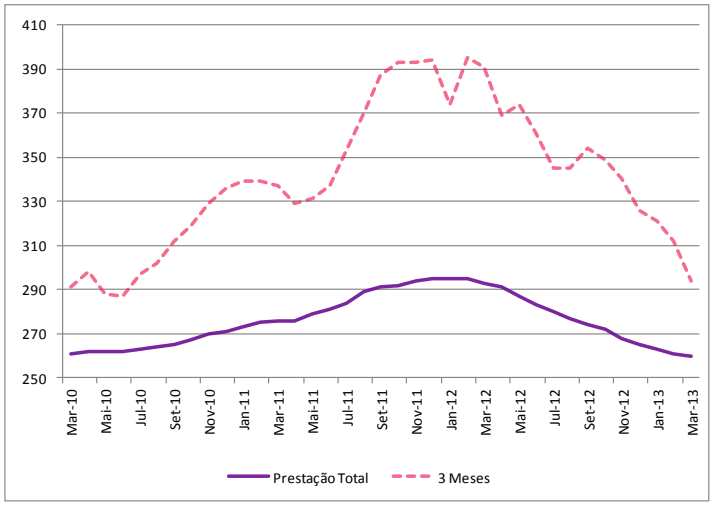
acima do mínimo da série observado em maio de 2010. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, relativos a *Aquisição de habitação*, observou-se um decréscimo de 0,140 p.p. para uma taxa de juro implícita de 3,082%, comparativamente com a registada no mês anterior. Contudo, esta taxa foi ainda superior em 1,076 p.p. à mínima da série registada em maio de 2010.

Prestação Vencida e Capital em Dívida

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor foi, em março, 260 euros, menos 1 euro que no mês anterior. O valor médio da prestação, para o conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, fixou-se nos 294 euros, diminuindo 18 euros em relação ao mês anterior.

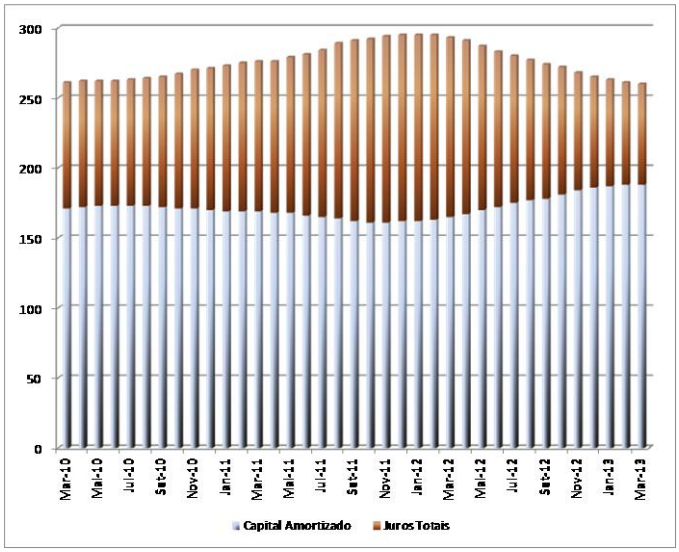
Prestação Média no Crédito à Habitação

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 (1 euro abaixo do valor registado em fevereiro), novo mínimo da série iniciada em janeiro de 2009. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi 308 euros, inferior em 19 euros à registada no mês de anterior.

Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)



O valor médio do capital em dívida, para a totalidade dos contratos de crédito à habitação e para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de habitação*, situou-se, no mês de março, em 58.643 euros e em 61.625 euros, respetivamente (58.767 euros e 61.755 euros, em fevereiro, pela mesma ordem).

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida com destino de financiamento *Aquisição de habitação* passou de 77.315 euros, em fevereiro, para 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
Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)								
Mar-12	2,608%	2,623%	4,425%	4,408%	2,551%	2,563%	3,045%	3,078%
Abr-12	2,509%	2,523%	4,368%	4,332%	2,449%	2,460%	2,968%	3,001%
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%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
Mar-12	59 436	62 486	79 173	84 585	66 637	70 600	32 566	33 493
Abr-12	59 396	62 436	75 649	81 582	66 596	70 540	32 470	33 406
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
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
Mar-12	293	303	391	420	306	319	244	248
Abr-12	291	301	369	401	303	316	244	247
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

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

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:

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

, sendo:

J_{mkp} o montante total de juros vincendos 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 dezembro de 2012 e fevereiro de 2013. Os contratos celebrados em março de 2013 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de dezembro baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de abril de 2013.