

23 de setembro de 2014

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Agosto de 2014

(Versão retificada nas páginas 3 e 4, às 19:00)

Taxa de juro¹ e prestação média mensal diminuiram

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação passou de 1,506% em julho para 1,491%, em agosto. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos diminuiu 1 euro face ao mês anterior, para 259 euros.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,071%, apresentando um decréscimo de 0,021 p.p. relativamente à taxa observada em julho.

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ fixou-se, em agosto, em 1,491%, representando um decréscimo de 0,015 p.p. comparativamente com a taxa observada no mês anterior (1,506%).

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita situou-se em 3,071% (3.092% no mês precedente).

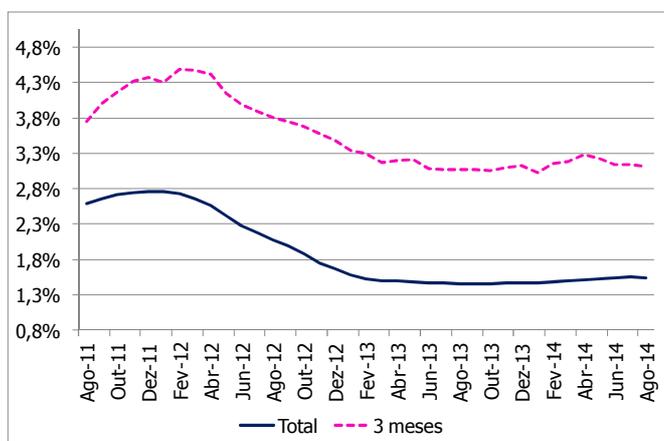
Nos contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro passou de 1,520% em julho para 1,505% em agosto.

Para este mesmo destino de financiamento, a taxa de juro implícita nos contratos celebrados nos últimos 3 meses foi 3,050%, inferior em 0,020 p.p. à registada em julho.

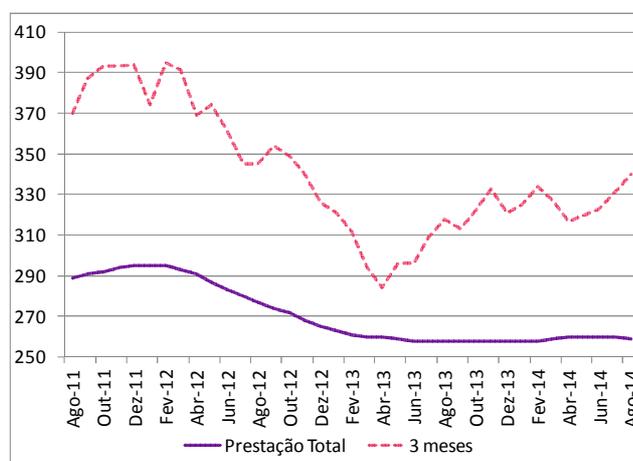
Prestação Vencida

O valor médio da prestação vencida para o conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu 1 euro em agosto, fixando-se em 259 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação fixou-se nos 340 euros, mais 9 euros que o valor observado no mês anterior.

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



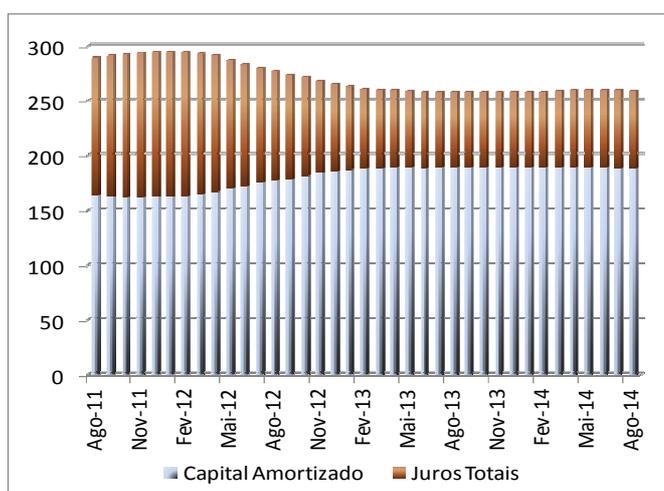
Prestação Média no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



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

Em agosto, nos contratos com destino *Aquisição de Habitação* o valor médio da prestação vencida foi 269, 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 passou de 348 euros em julho para 355 euros em agosto.

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



Capital em Dívida

O valor do capital médio em dívida, para a totalidade dos contratos de crédito à habitação, foi 57.105 euros em agosto, traduzindo uma redução relativamente ao valor observado em julho (57.220 euros). Refira-se que o capital médio em dívida tem vindo a diminuir desde setembro de 2011, atingindo uma redução acumulada de 2529 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida foi 82.131 em agosto (81.142 euros em julho).

Para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o valor do capital médio em dívida foi 60.043 euros, menos 114 euros que em julho. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, com o mesmo destino de financiamento, o valor médio do capital em dívida foi 85.864 euros (85.174 registado no mês anterior).

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 (%)

Ago-13	1,407%	1,422%	3,022%	2,989%	1,359%	1,372%	1,830%	1,860%
Set-13	1,410%	1,425%	3,015%	2,979%	1,363%	1,376%	1,827%	1,857%
Out-13	1,412%	1,427%	3,001%	2,965%	1,366%	1,379%	1,820%	1,849%
Nov-13	1,414%	1,429%	3,050%	3,019%	1,369%	1,382%	1,817%	1,847%
Dez-13	1,419%	1,434%	3,076%	3,043%	1,374%	1,387%	1,816%	1,845%
Jan-14	1,420%	1,435%	2,984%	2,957%	1,376%	1,388%	1,821%	1,851%
Fev-14	1,432%	1,447%	3,103%	3,073%	1,388%	1,400%	1,833%	1,863%
Mar-14	1,445%	1,459%	3,139%	3,123%	1,402%	1,415%	1,835%	1,866%
Abr-14	1,465%	1,480%	3,236%	3,210%	1,424%	1,437%	1,838%	1,868%
Mai-14	1,472%	1,486%	3,180%	3,166%	1,432%	1,445%	1,839%	1,868%
Jun-14	1,491%	1,505%	3,087%	3,071%	1,451%	1,463%	1,862%	1,891%
Jul-14	1,506%	1,520%	3,092%	3,070%	1,467%	1,478%	1,871%	1,900%
Ago-14	1,491%	1,505%	3,071%	3,050%	1,452%	1,464%	1,856%	1,885%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Ago-13	58 212	61 170	76 442	79 544	64 797	68 442	30 845	31 871
Set-13	58 123	61 078	77 561	81 118	64 681	68 314	30 738	31 769
Out-13	58 026	60 980	76 179	79 847	64 549	68 173	30 620	31 653
Nov-13	57 908	60 862	76 871	80 247	64 415	68 036	30 512	31 536
Dez-13	57 819	60 780	76 799	79 865	64 312	67 936	30 380	31 431
Jan-14	57 760	60 716	78 302	81 600	64 217	67 822	30 270	31 319
Fev-14	57 659	60 609	79 060	82 543	64 095	67 687	30 159	31 198
Mar-14	57 481	60 430	77 854	81 602	63 868	67 452	30 023	31 067
Abr-14	57 353	60 302	74 552	77 929	63 723	67 299	29 856	30 901
Mai-14	57 338	60 280	75 808	79 037	63 695	67 256	29 766	30 811
Jun-14	57 268	60 203	79 073	82 660	63 593	67 140	29 725	30 769
Jul-14	57 220	60 157	81 142	85 174	63 520	67 060	29 606	30 657
Ago-14	57 105	60 043	82 131	85 864	63 399	66 940	29 479	30 517

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Ago-13	258	265	318	329	264	273	230	234
Set-13	258	265	313	327	264	273	230	234
Out-13	258	265	322	338	264	273	230	234
Nov-13	258	265	333	345	264	273	230	234
Dez-13	258	266	321	332	265	274	230	234
Jan-14	258	266	325	337	264	273	230	234
Fev-14	258	267	334	347	265	273	231	235
Mar-14	259	267	327	342	265	274	231	235
Abr-14	260	269	317	330	267	275	231	236
Mai-14	260	269	320	332	267	275	230	236
Jun-14	260	270	323	337	267	276	231	236
Jul-14	260	270	331	348	267	275	231	236
Ago-14	259	269	340	355	267	274	231	236

Notas explicativas

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

Os indicadores sobre taxas de juro, capital médio em dívida e prestação vencida são apurados para os totais agregados, para diferentes destinos de financiamento (aquisição de terreno para construção de habitação, construção de habitação e aquisição de habitação), por período de celebração do contrato de crédito à habitação (últimos 3, 6 e 12 meses) e também com desagregação por regimes de crédito.

Taxa de cobertura

Os dados publicados pelo INE apresentam uma taxa de cobertura média, no ano de 2013, de cerca de 91,5%. 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

Taxa de juro implícita

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 (antes de amortização).

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

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

J_{mkp} 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.

Prestação média vencida

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

Capital médio em dívida

Capital que corresponde à média do capital vincendo de todos os contratos em vigor e com, pelo menos, uma prestação vencida no final do período de referência.

Contratos celebrados nos últimos 3 meses

Contratos cuja data de celebração se situa entre maio e julho de 2014. Os contratos celebrados em agosto de 2014 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de agosto baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de agosto de 2014.

Revisões

Os valores de Capital médio em Dívida dos últimos 3 meses com destino aquisição de habitação e de Prestação Média Vencida nos contratos dos últimos 3 meses com destino aquisição de habitação relativos ao mês de julho foram revistos:

	1ª difusão	2ª difusão
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)	82660	85174
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)	337	348