

23 de dezembro de 2014

## Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Novembro de 2014

### Taxa de juro<sup>1</sup> e prestação média mensal continuaram a diminuir

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação, em novembro, situou-se em 1,401% (1,439%, em outubro). A prestação média vencida para a globalidade dos contratos diminuiu 2 euros face ao observado no mês anterior, fixando-se em 256 euros.

#### Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> fixou-se, em novembro, em 1,401%, representando um decréscimo de 0,038 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada no mês anterior (1,439%).

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita passou de 3,071% em outubro para 2,994% em novembro.

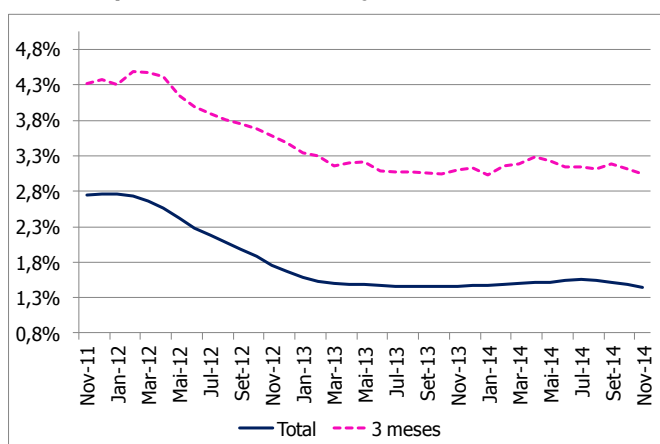
Nos contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro situou-se em 1,414% (1,453% em outubro).

Para este mesmo destino de financiamento, a taxa de juro implícita nos contratos celebrados nos últimos 3 meses diminuiu 0,084 p.p., comparativamente com o mês anterior, para 2,974% em novembro.

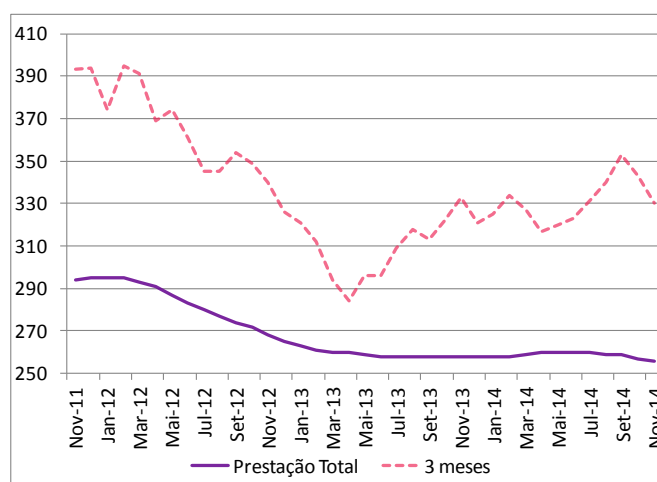
#### Prestação Vencida

O valor médio da prestação vencida para o conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se em 256 euros em novembro, reduzindo-se 2 euro face ao mês anterior. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi 330 euros, menos 14 euros que o valor observado no mês anterior.

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



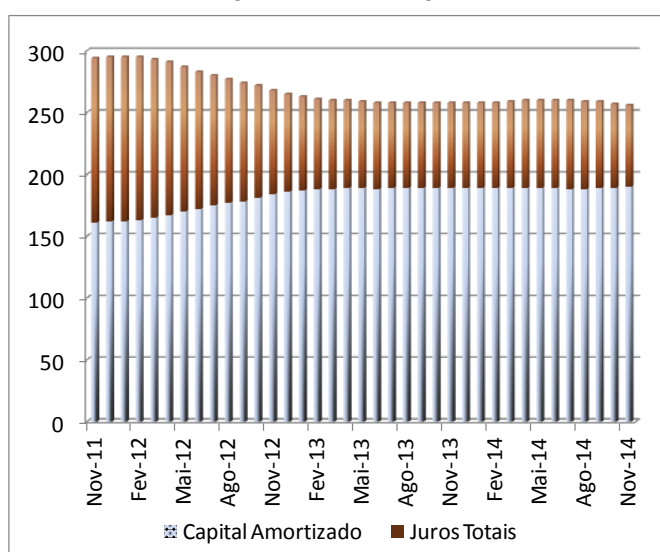
**Prestação Média no Crédito à Habitação  
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)**



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

Em novembro, nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida diminuiu 1 euro, para 265 euros face ao observado em outubro. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida passou de 364 euros em outubro para 353 euros em novembro.

**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 56.793 euros em novembro, traduzindo uma redução de 123€ relativamente ao valor observado em outubro. Refira-se que o capital médio em dívida tem vindo a diminuir desde setembro de 2011, atingindo uma redução acumulada de 2841 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida foi 79.958 em novembro (82.128 euros em outubro).

Para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o valor do capital médio em dívida situou-se em 59.729 euros, menos 120 euros que em outubro. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, com o mesmo destino de financiamento, o valor médio do capital em dívida foi 84.537 euros (86.369 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 (%)**

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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% |
| Set-14 | 1,471% | 1,484% | 3,131% | 3,115% | 1,431% | 1,442% | 1,845% | 1,875% |
| Out-14 | 1,439% | 1,453% | 3,071% | 3,058% | 1,400% | 1,411% | 1,818% | 1,848% |
| Nov-14 | 1,401% | 1,414% | 2,994% | 2,974% | 1,361% | 1,372% | 1,784% | 1,814% |

**Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)**

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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 |
| Set-14 | 57 019 | 59 954 | 83 405 | 87 143 | 63 287 | 66 819 | 29 379 | 30 430 |
| Out-14 | 56 916 | 59 849 | 82 128 | 86 369 | 63 170 | 66 698 | 29 252 | 30 309 |
| Nov-14 | 56 793 | 59 729 | 79 958 | 84 537 | 63 033 | 66 560 | 29 144 | 30 172 |

**Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)**

|        |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 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 |
| Set-14 | 259 | 269 | 353 | 372 | 265 | 274 | 232 | 235 |
| Out-14 | 258 | 266 | 344 | 364 | 264 | 273 | 231 | 234 |
| Nov-14 | 256 | 265 | 330 | 353 | 262 | 271 | 231 | 234 |

### 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 agosto e outubro de 2014. Os contratos celebrados em novembro de 2014 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de novembro baseiam-se na informação recebida pelo INE até 17 de novembro de 2014.