

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação Maio de 2015

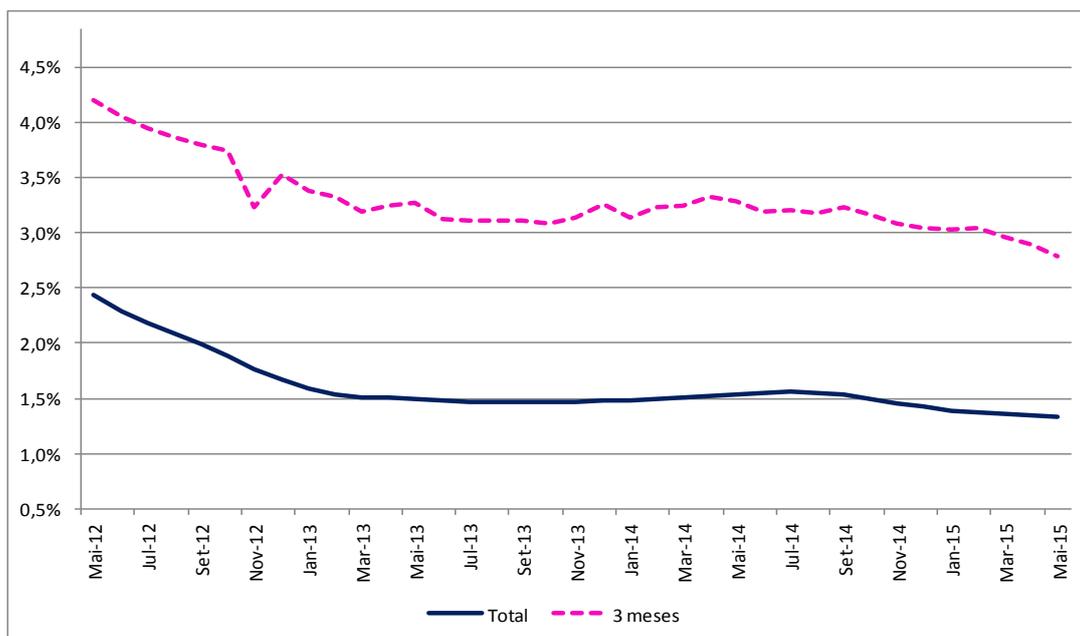
Taxa de juro¹ manteve tendência decrescente e prestação média diminuiu

No conjunto dos contratos de crédito à habitação a taxa de juro implícita passou de 1,300% em abril para 1,285% em maio. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos situou-se em 240 euros, menos 1 euro que o valor observado em abril.

Em maio, a taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ diminuiu, face ao mês anterior, 0,015 pontos percentuais para 1,285%, mantendo a tendência decrescente dos últimos 10 meses.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita fixou-se em 2,738% em maio, inferior em 0,110 pontos percentuais à taxa registada no mês anterior.

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

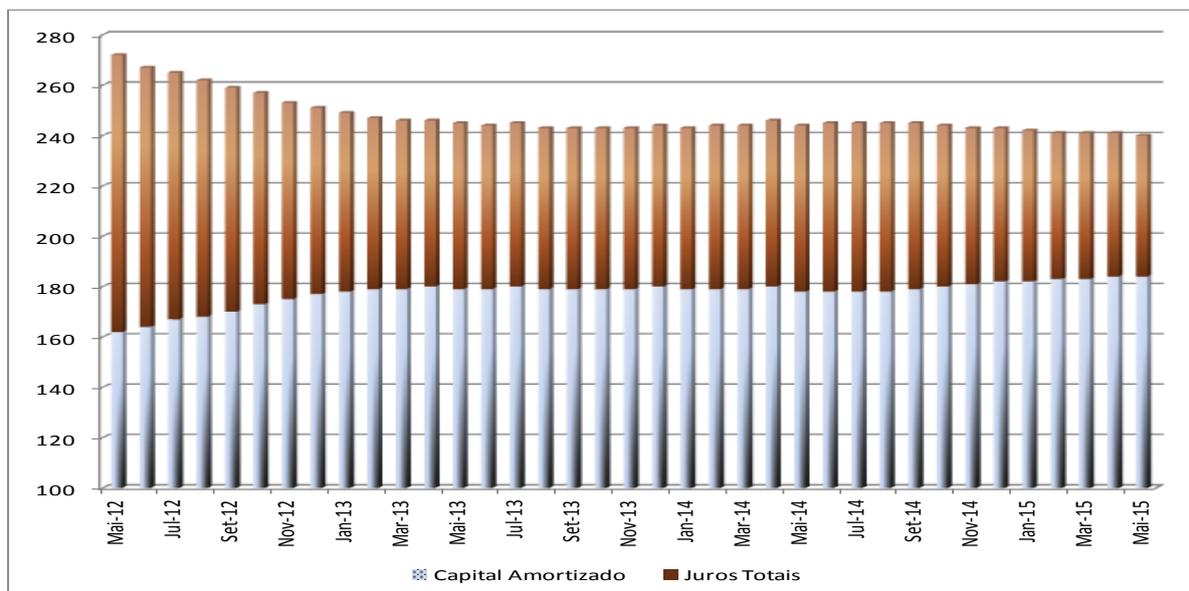


No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, principal destino dos contratos de crédito à habitação, a taxa de juro implícita no conjunto de todos os contratos e para os celebrados nos últimos 3 meses, situou-se em 1,293% e 2,680%, respetivamente (1,307% e 2,800% em abril, pela mesma ordem).

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

Para o conjunto dos contratos de crédito à habitação o valor médio da prestação vencida registou, em maio, um decréscimo de 1 euro para 240 euros face ao mês anterior. Esta redução é explicada por uma diminuição de igual montante no valor médio do pagamento de juros.

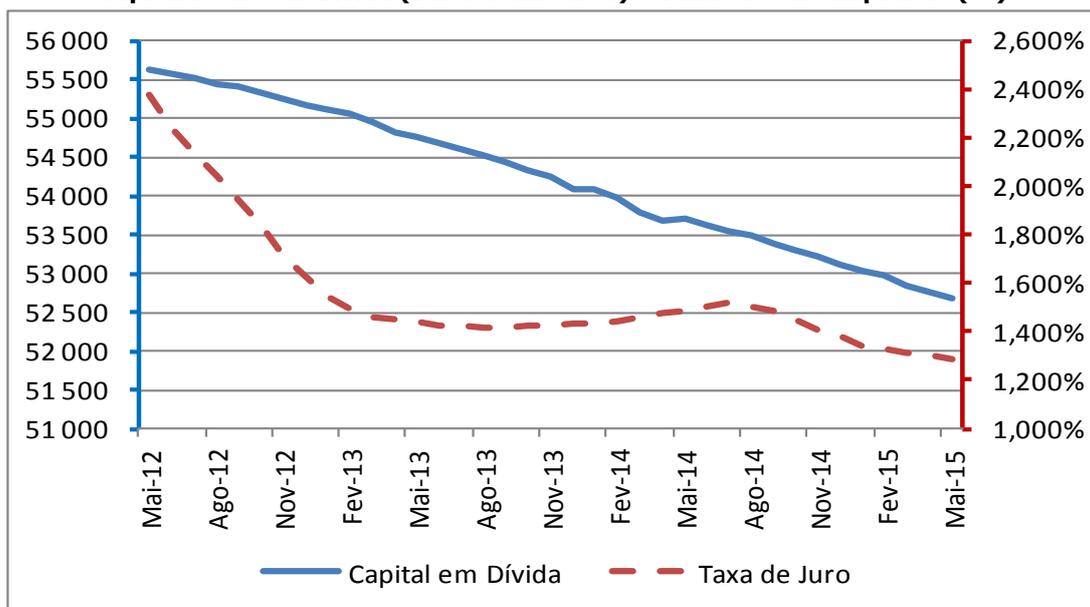
Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)



Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi idêntico ao registado em abril, 317 euros.

O valor do capital médio em dívida, para a totalidade dos contratos de crédito à habitação, situou-se em 52.684 euros (52.763 euros em abril).

Capital Médio em Dívida (Valores em euros) e Taxas de Juro implícitas (%)



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida situou-se em 80.383 euros em maio (78.801 euros no mês anterior).

Valores médios mensais

Período	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-14	1,482%	1,486%	3,236%	3,166%	1,445%	1,445%	1,843%	1,868%
Jun-14	1,501%	1,505%	3,145%	3,071%	1,464%	1,463%	1,866%	1,891%
Jul-14	1,516%	1,520%	3,153%	3,070%	1,479%	1,478%	1,875%	1,900%
Ago-14	1,500%	1,505%	3,131%	3,050%	1,464%	1,464%	1,860%	1,885%
Set-14	1,481%	1,484%	3,175%	3,115%	1,444%	1,442%	1,849%	1,875%
Out-14	1,448%	1,453%	3,115%	3,058%	1,410%	1,411%	1,822%	1,848%
Nov-14	1,409%	1,414%	3,038%	2,974%	1,372%	1,372%	1,789%	1,814%
Dez-14	1,384%	1,379%	2,997%	3,016%	1,349%	1,339%	1,740%	1,757%
Jan-15	1,340%	1,346%	2,979%	2,921%	1,305%	1,308%	1,696%	1,720%
Fev-15	1,325%	1,331%	2,987%	2,932%	1,291%	1,293%	1,683%	1,707%
Mar-15	1,314%	1,323%	2,917%	2,867%	1,281%	1,285%	1,661%	1,686%
Abr-15	1,300%	1,307%	2,848%	2,800%	1,269%	1,273%	1,627%	1,651%
Mai-15	1,285%	1,293%	2,738%	2,680%	1,255%	1,259%	1,613%	1,638%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Mai-14	53 700	60 280	72 519	79 037	59 010	67 256	28 628	30 811
Jun-14	53 630	60 203	75 997	82 660	58 912	67 140	28 589	30 769
Jul-14	53 557	60 157	77 938	85 174	58 811	67 060	28 470	30 657
Ago-14	53 481	60 043	79 102	85 864	58 747	66 940	28 343	30 517
Set-14	53 389	59 954	80 100	87 143	58 629	66 819	28 247	30 430
Out-14	53 292	59 849	79 083	86 369	58 524	66 698	28 123	30 309
Nov-14	53 217	59 729	77 192	84 537	58 457	66 560	28 017	30 172
Dez-14	53 100	59 607	76 311	83 843	58 286	66 418	27 779	29 951
Jan-15	53 033	59 562	77 304	83 852	58 217	66 310	27 692	29 866
Fev-15	52 976	59 538	78 069	84 572	58 109	66 216	27 608	29 774
Mar-15	52 849	59 398	78 093	84 611	57 972	66 055	27 476	29 670
Abr-15	52 763	59 301	78 801	85 733	57 878	65 937	27 325	29 500
Mai-15	52 684	59 215	80 383	86 801	57 763	65 801	27 205	29 364

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Mai-14	244	269	311	332	249	275	223	236
Jun-14	245	270	316	337	250	276	224	236
Jul-14	245	270	325	348	250	275	224	236
Ago-14	245	269	333	355	249	274	223	236
Set-14	245	269	345	372	249	274	224	235
Out-14	244	266	336	364	249	272	223	234
Nov-14	243	265	328	353	247	271	223	234
Dez-14	243	263	334	375	247	270	222	234
Jan-15	242	263	325	351	245	269	221	232
Fev-15	241	262	330	351	245	268	221	233
Mar-15	241	262	320	345	245	268	221	233
Abr-15	241	261	317	345	245	268	221	232
Mai-15	240	262	317	340	244	267	221	232

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 (construção de habitação, aquisição de habitação e obras de reabilitação), por período de celebração do contrato de crédito à habitação (últimos 3, 6 e 12 meses) e também com desagregação por regimes de crédito.

O INE passou a integrar nos resultados publicados a informação referente aos contratos de crédito para financiamento de *Reabilitação da Habitação* a partir do período de referência janeiro 2015. Foi, nesta data, descontinuada a publicação de séries autonomizadas relativas ao destino de financiamento Aquisição de Terreno para Construção, em resultado da progressiva perda de importância. Contudo, a informação dos contratos deste destino de financiamento é considerada nos resultados globais.

Taxa de cobertura

Os dados publicados pelo INE apresentam uma taxa de cobertura média, no ano de 2014, de cerca de 92,9%. 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 fevereiro e abril de 2015. Os contratos celebrados em maio de 2015 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de maio baseiam-se na informação recebida pelo INE até 16 de junho de 2015.

O documento metodológico desta operação estatística pode ser consultado em <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica?clear=True> nº 142.