

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Abril de 2016

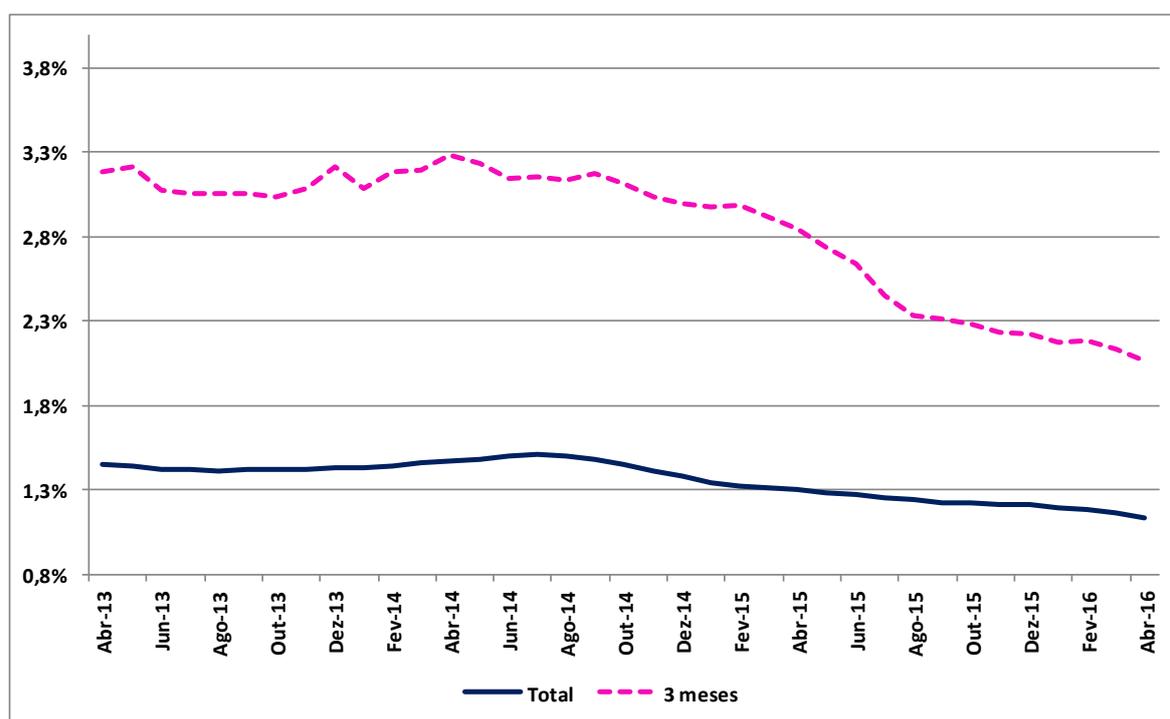
Taxa de juro¹ e prestação média mantiveram tendência decrescente

No conjunto dos contratos de crédito à habitação, a taxa de juro implícita fixou-se em 1,132% em abril, inferior em 0,032 pontos percentuais ao observado em março. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos foi 238 euros (239€ no mês anterior).

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ passou de 1,163% em março, para 1,132% em abril.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 2,070%, inferior em 0,063 pontos percentuais (p.p.) ao observado no mês anterior.

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

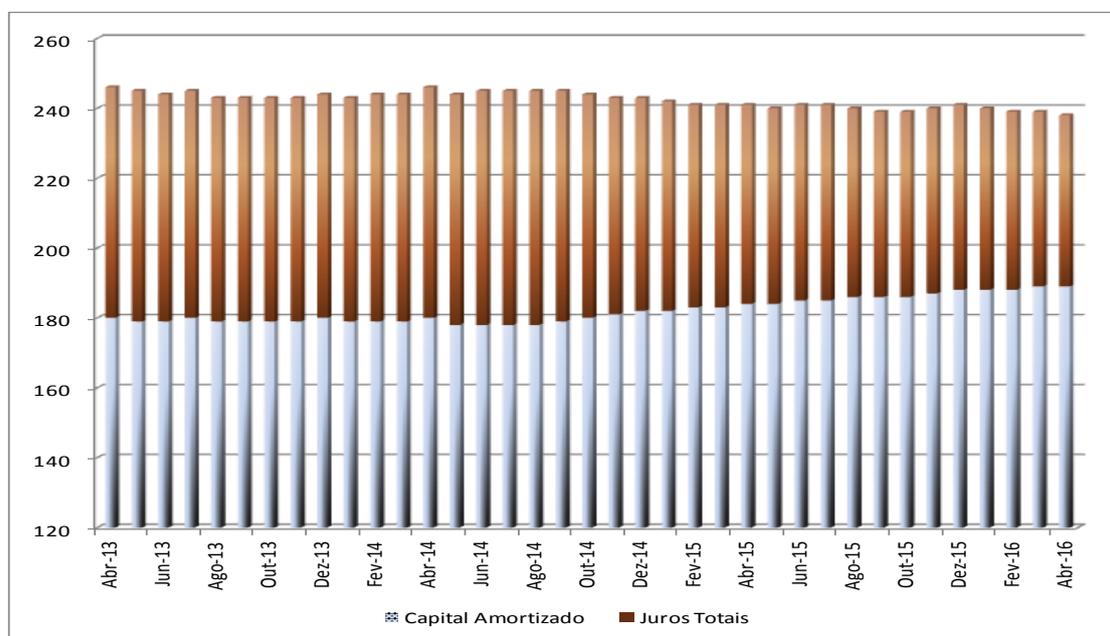


No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no crédito à habitação, a taxa de juro implícita no conjunto de contratos fixou-se em 1,143% (1,173% em março). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro passou de 2,099% em março para 2,039% em abril, representando a maior diminuição desde agosto de 2015.

¹ Com a divulgação de fevereiro 2016 o INE passou a disponibilizar a informação por localização geográfica NUTS I. Ver questões metodológicas e conceptuais no final do destaque.

O valor médio da prestação vencida para o conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu 1 euro face ao observado em março, para 238 euros, em resultado de redução da componente juros.

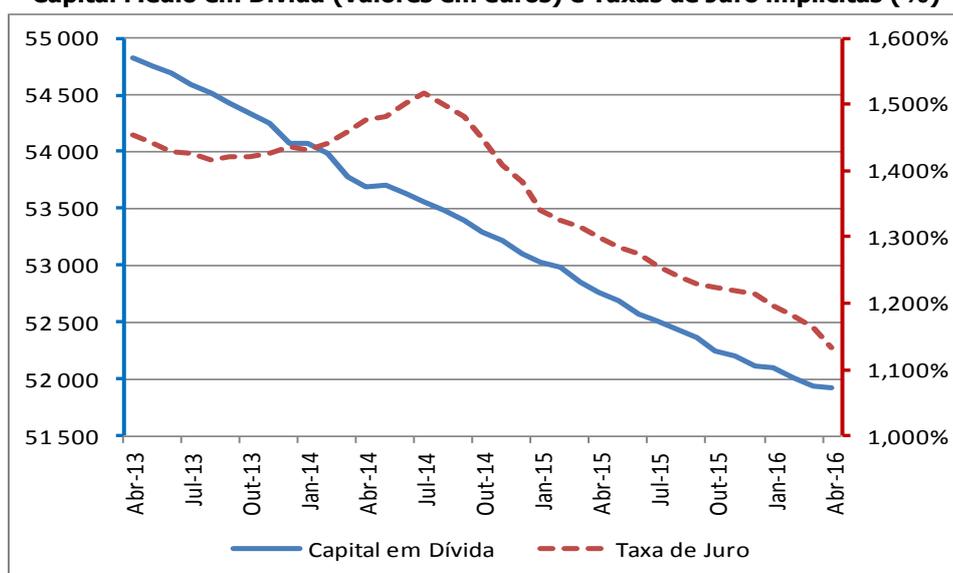
Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação registado em abril foi 308 euros (311 euros no mês anterior).

O montante de capital médio em dívida para a totalidade dos contratos de crédito à habitação situou-se em 51 922 euros, diminuindo 9 euros face a março.

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



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi euros 85 701 euros (85 773 euros em março).

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 (%)

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%
Jun-15	1,275%	1,282%	2,644%	2,580%	1,245%	1,248%	1,599%	1,624%
Jul-15	1,257%	1,264%	2,453%	2,397%	1,227%	1,231%	1,577%	1,602%
Ago-15	1,242%	1,250%	2,331%	2,282%	1,212%	1,217%	1,564%	1,589%
Set-15	1,228%	1,238%	2,317%	2,271%	1,198%	1,205%	1,544%	1,570%
Out-15	1,225%	1,233%	2,281%	2,240%	1,197%	1,201%	1,529%	1,553%
Nov-15	1,219%	1,228%	2,236%	2,190%	1,192%	1,198%	1,519%	1,544%
Dez-15	1,215%	1,223%	2,224%	2,181%	1,189%	1,193%	1,506%	1,531%
Jan-16	1,197%	1,206%	2,178%	2,135%	1,171%	1,177%	1,489%	1,515%
Fev-16	1,181%	1,192%	2,185%	2,142%	1,155%	1,162%	1,479%	1,505%
Mar-16	1,163%	1,173%	2,133%	2,099%	1,137%	1,144%	1,460%	1,487%
Abr-16	1,132%	1,143%	2,070%	2,039%	1,106%	1,114%	1,432%	1,460%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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
Jun-15	52 569	59 097	81 444	87 889	57 629	65 657	27 067	29 244
Jul-15	52 512	59 037	82 588	89 542	57 568	65 582	26 937	29 105
Ago-15	52 444	58 975	84 536	92 027	57 492	65 502	26 807	28 975
Set-15	52 363	58 874	84 974	92 888	57 427	65 402	26 665	28 833
Out-15	52 248	58 784	85 251	93 329	57 273	65 271	26 524	28 686
Nov-15	52 196	58 733	84 496	91 874	57 216	65 205	26 395	28 559
Dez-15	52 110	58 663	84 536	92 000	57 100	65 095	26 253	28 418
Jan-16	52 096	58 640	84 882	92 510	57 097	65 066	26 109	28 269
Fev-16	52 018	58 559	85 549	93 441	57 012	64 967	25 983	28 153
Mar-16	51 931	58 479	85 773	93 232	56 906	64 866	25 844	28 010
Abr-16	51 922	58 470	85 701	92 500	56 891	64 833	25 734	27 890

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Abr-15	241	261	317	345	245	268	221	232
Mai-15	240	262	317	340	244	267	221	232
Jun-15	241	262	319	343	245	267	221	232
Jul-15	241	262	311	335	245	266	221	232
Ago-15	240	261	309	335	244	266	221	232
Set-15	239	261	315	344	243	266	220	232
Out-15	239	260	314	343	243	266	220	232
Nov-15	240	261	304	329	243	266	221	232
Dez-15	241	261	308	335	244	267	220	232
Jan-16	240	260	306	331	243	265	220	232
Fev-16	239	260	313	340	243	265	220	232
Mar-16	239	260	311	337	243	265	220	232
Abr-16	238	259	308	325	241	263	220	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.

Com a divulgação de janeiro 2016 o INE passou a disponibilizar por localização geográfica NUTS1, em www.ine.pt, os indicadores Taxa de juro implícita, Capital médio em dívida, Prestação média, Juros e Amortização média.

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.

Taxa de juro implícita média anual

Valor médio anual do juro sobre capital médio em dívida anual

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 janeiro e março de 2016. Os contratos celebrados em abril de 2016 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 14 de maio de 2016.

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