

23 de janeiro de 2017

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Dezembro de 2016

Taxa de juro¹ continuou com tendência decrescente e prestação média manteve valor

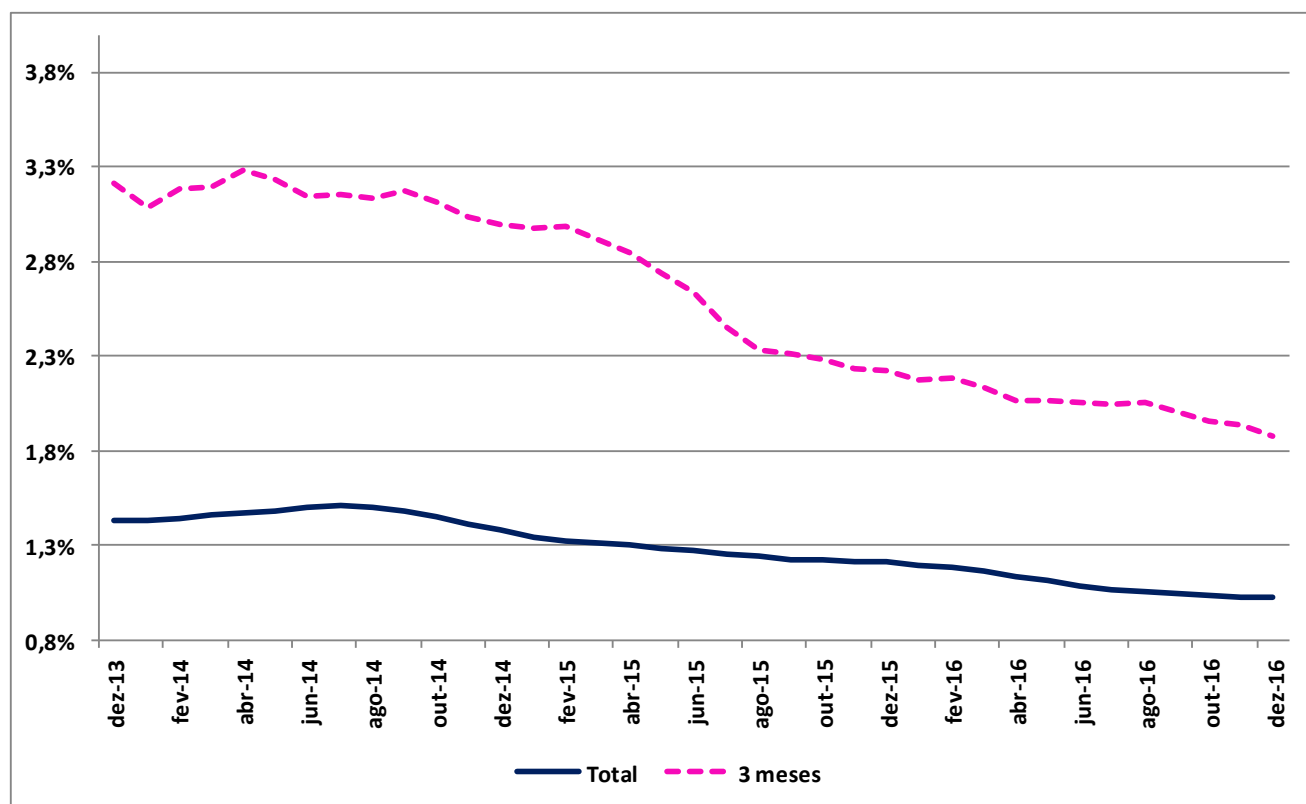
A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação situou-se em 1,028% em dezembro (1,032% em novembro). A prestação média vencida foi 237 euros pelo quarto mês consecutivo.

Em 2016, a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação fixou-se em 1,099%, diminuindo 0,170 pontos base face ao observado no ano anterior. O capital médio em dívida reduziu-se 766 euros em 2016 face ao ano precedente, tendo a prestação média anual vencida diminuído 3 euros, para 238 euros.

Em dezembro, a taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ registou um decréscimo de 0,004 pontos base (p.b.) face ao observado no mês anterior, fixando-se em 1,028%.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita desceu 0,058 p.b. para os 1,879 % em dezembro.

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

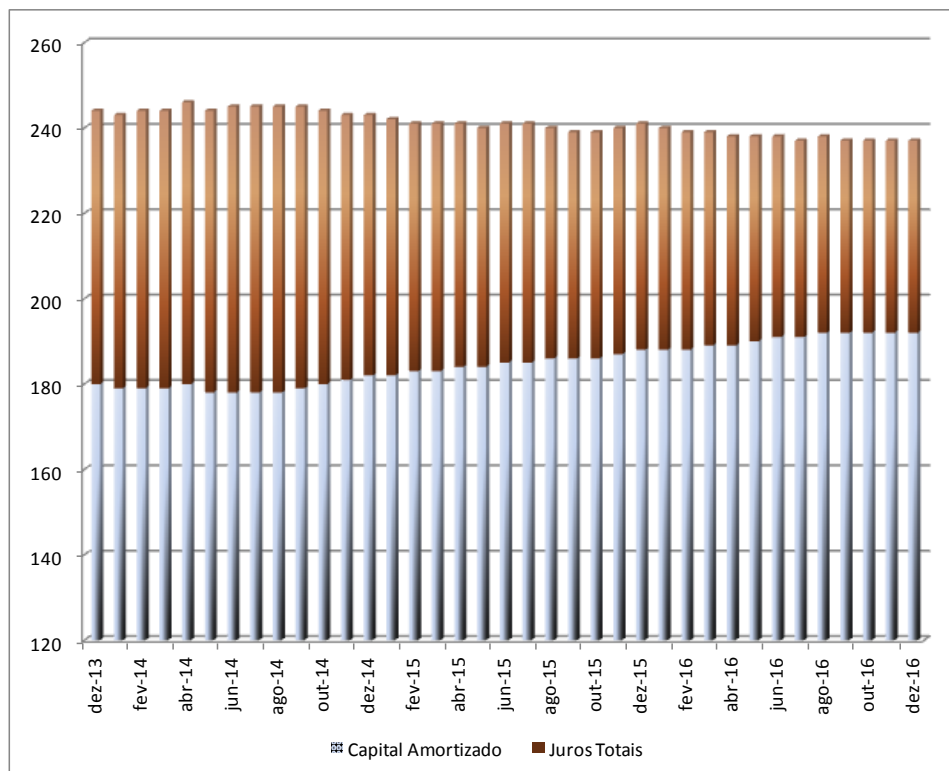


¹ Com a divulgação de fevereiro 2016 o INE passou a disponibilizar a informação por localização geográfica NUTS I. Ver questões metodológicas e conceptuais no final do destaque.

No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no crédito à habitação, a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos foi 1,043% (1,047% no mês anterior), enquanto nos contratos celebrados nos últimos 3 meses passou de 1,917% em novembro, para 1,857% em dezembro.

O valor médio da prestação vencida para o conjunto dos contratos de crédito à habitação situou-se, em dezembro, em 237 euros, valor que se repete pelo quarto mês consecutivo.

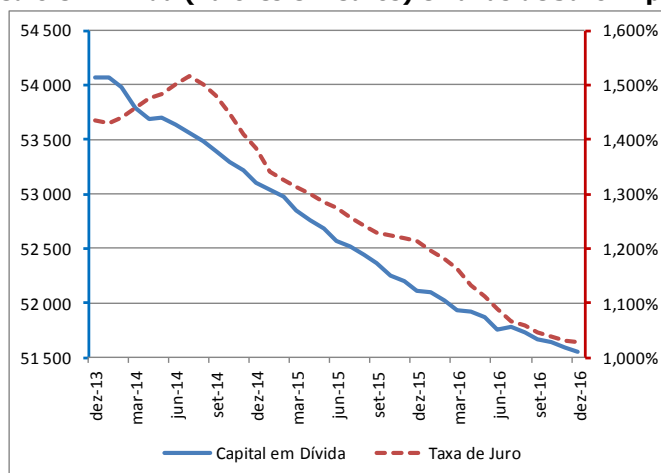
Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi 301 euros (306 euros em novembro).

O montante de capital médio em dívida para a totalidade dos contratos de crédito à habitação diminuiu 50 euros em dezembro, para 51 547 euros.

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 de 86 462 euros (85 351 euros em novembro).

Resultados anuais

Para o conjunto do ano de 2016, a taxa de juro média anual implícita nos contratos de crédito à habitação fixou-se em 1,099%, diminuindo 0,170 p.b. face à taxa verificada em 2015, tendência que se verifica desde 2011. No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro média reduziu-se 0,171 p.b., situando-se em 1,105%. Entre janeiro de 2015 e dezembro de 2016, a taxa de juro implícita apresentou uma redução acumulada de 0,357 p.b.. No mesmo período, a taxa de juro de referência do crédito à habitação, a EURIBOR a 6 meses, diminuiu 0,394 p.b..

O capital médio anual em dívida para o total do crédito e para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação* passou de 52 562 euros e 59 098 euros, em 2015, para 51 796 euros e 58 357 euros em 2016, pela mesma ordem.

A prestação média anual vencida para o total do crédito à habitação, situou-se em 238 euros (241 euros em 2015). No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, verificou-se uma redução de 4 euros na prestação média entre os anos 2015 e 2016. O decréscimo observado na prestação média anual vencida foi determinado pela componente juros, que diminuiu 8 euros e 9 euros, respetivamente para o total do crédito e para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*.

Valores médios anuais

	Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)		Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)		Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)	
	total	Aquisição	total	Aquisição	total	Aquisição
2011	55.944	62.807	270	294	2,399%	2,403%
2012	55.526	62.267	267	291	2,190%	2,208%
2013	54.634	61.299	245	267	1,442%	1,463%
2014	53.575	60.157	244	268	1,456%	1,466%
2015	52.562	59.098	241	262	1,269%	1,276%
2016	51.796	58.357	238	258	1,099%	1,105%

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 (%)

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%
mai-16	1,112%	1,124%	2,065%	2,026%	1,087%	1,096%	1,406%	1,434%
jun-16	1,089%	1,101%	2,057%	2,024%	1,064%	1,073%	1,380%	1,409%
jul-16	1,066%	1,079%	2,044%	2,024%	1,042%	1,052%	1,358%	1,387%
ago-16	1,059%	1,072%	2,056%	2,035%	1,035%	1,046%	1,345%	1,374%
set-16	1,047%	1,060%	2,009%	1,987%	1,024%	1,035%	1,324%	1,353%
out-16	1,038%	1,052%	1,960%	1,941%	1,016%	1,028%	1,310%	1,339%
nov-16	1,032%	1,047%	1,937%	1,917%	1,011%	1,023%	1,300%	1,329%
dez-16	1,028%	1,043%	1,879%	1,857%	1,007%	1,019%	1,288%	1,318%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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
mai-16	51 874	58 424	85 271	92 049	56 830	64 761	25 584	27 757
jun-16	51 758	58 309	85 360	92 636	56 697	64 626	25 451	27 624
jul-16	51 778	58 337	85 928	93 768	56 724	64 650	25 322	27 475
ago-16	51 727	58 285	87 842	95 499	56 664	64 576	25 167	27 338
set-16	51 669	58 236	87 176	94 915	56 587	64 500	25 040	27 199
out-16	51 638	58 215	85 818	93 353	56 573	64 480	24 915	27 055
nov-16	51 597	58 177	85 351	92 608	56 520	64 421	24 792	26 928
dez-16	51 547	58 148	86 462	93 603	56 448	64 367	24 662	26 795

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

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
mai-16	238	259	301	324	241	264	220	233
jun-16	238	258	308	334	241	263	220	233
jul-16	237	257	307	333	240	262	220	232
ago-16	238	258	313	339	241	262	219	232
set-16	237	257	307	332	240	263	219	232
out-16	237	257	298	324	240	262	219	232
nov-16	237	258	306	327	241	262	219	232
dez-16	237	257	301	325	239	262	219	231

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 agosto e outubro de 2016. Os contratos celebrados em dezembro de 2016 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 14 de janeiro de 2017.

O documento metodológico desta operação estatística pode ser consultado em [documento metodológico](#)