

## Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Fevereiro de 2017

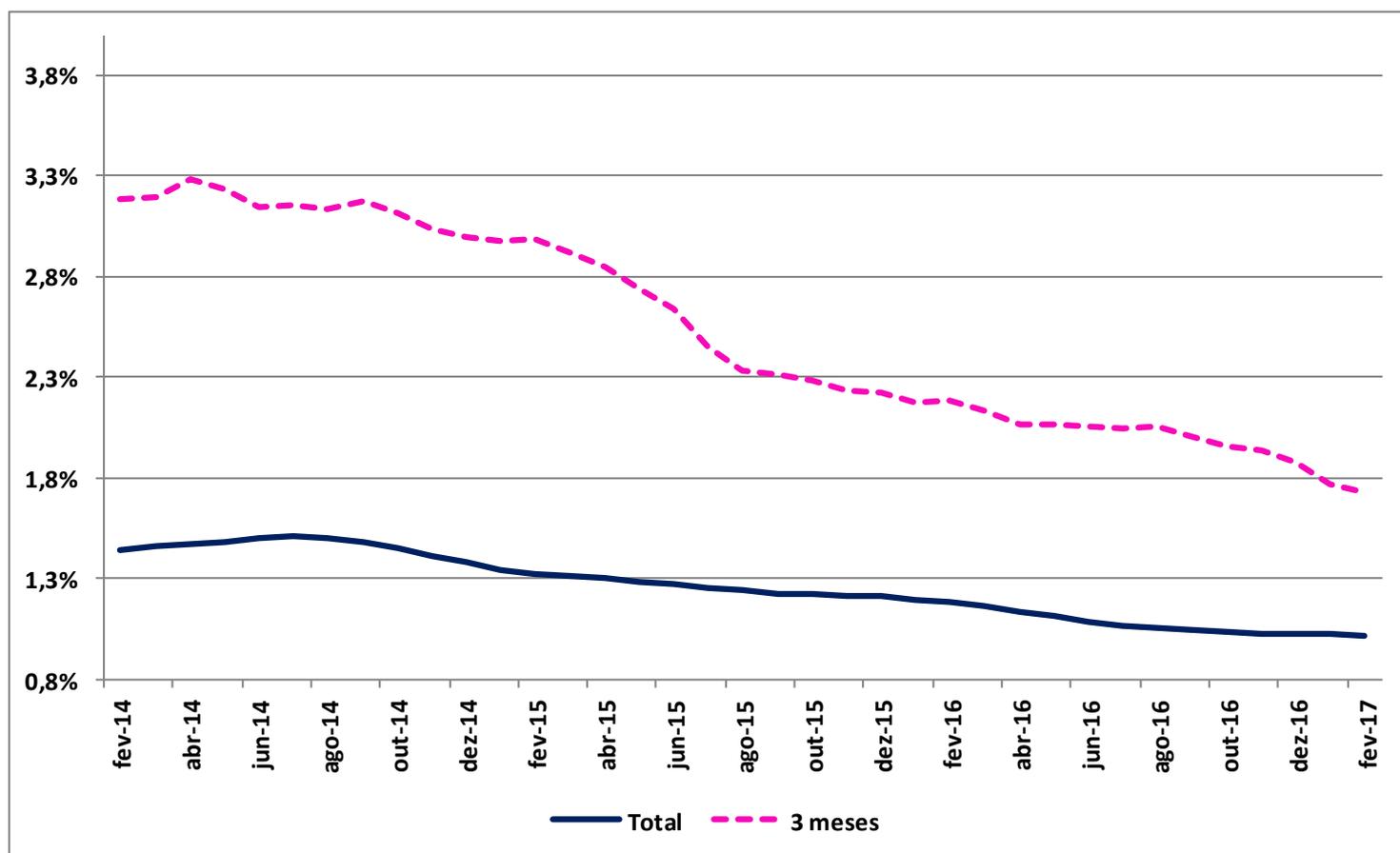
### Taxa de juro<sup>1</sup> manteve tendência decrescente e prestação média inalterada

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se em 1,018% em fevereiro (1,025% em janeiro). A prestação média vencida foi 237 euros pelo sexto mês consecutivo.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> continuou a diminuir face ao mês anterior, situação que se repete desde Agosto de 2014. Em fevereiro esta taxa fixou-se em 1,018%, menos 0,007 pontos percentuais (p.p.) que o valor observado em janeiro de 2017.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita passou de 1,771% em janeiro para 1,732% em fevereiro.

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

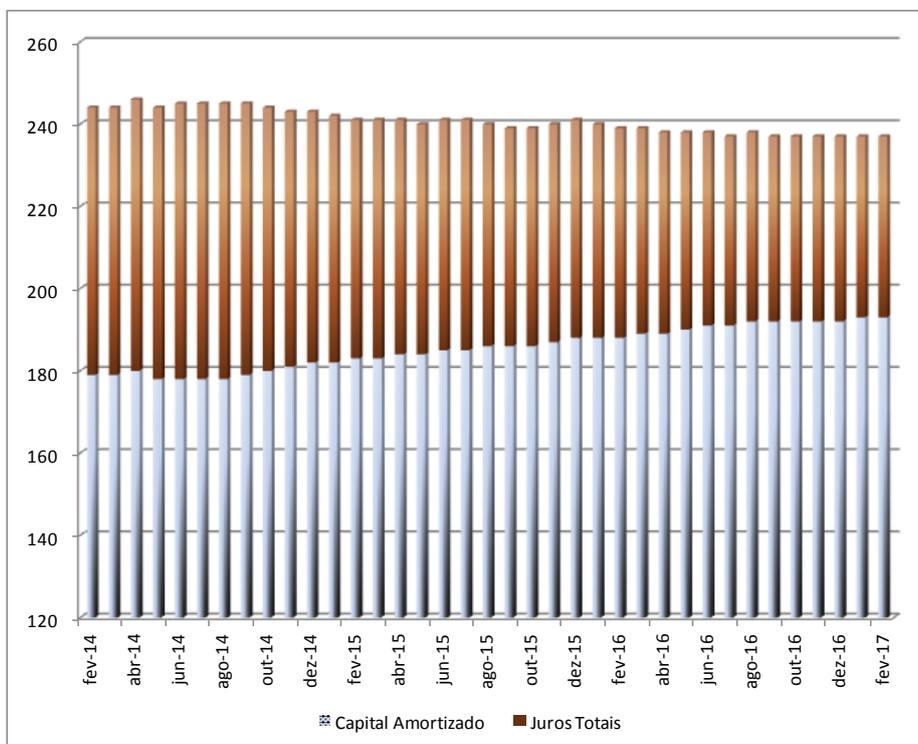


Para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos foi 1,033%, valor 0,008 p.p. inferior ao observado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita para este mesmo destino de financiamento passou de 1,746% em janeiro para 1,696% em fevereiro.

<sup>1</sup> 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 situou-se, em fevereiro, em 237 euros, valor que se repete pelo sexto mês consecutivo.

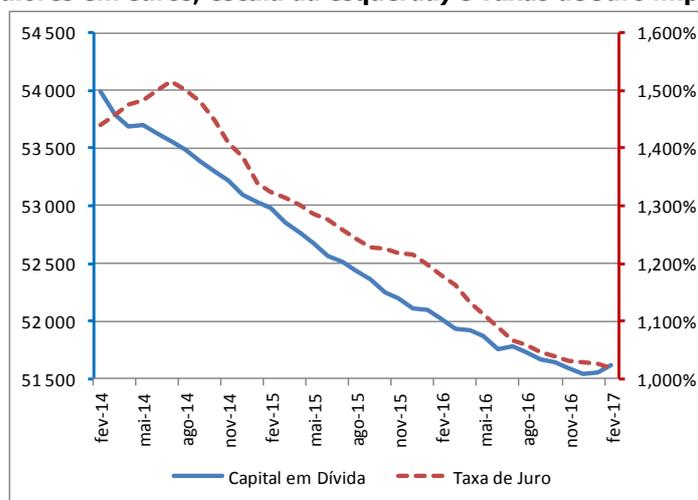
**Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)**



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi 301 euros (288 euros em janeiro).

O montante de capital médio em dívida para a totalidade dos contratos de crédito à habitação aumentou 61 euros em fevereiro, para 51 615 euros.

**Capital Médio em Dívida (Valores em euros, escala da esquerda) e Taxas de Juro implícitas (% , escala da direita)**



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi de 89 219 euros (87 578 euros em janeiro).

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 (%)**

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%
jan-17	1,025%	1,041%	1,771%	1,746%	1,005%	1,018%	1,281%	1,311%
fev-17	1,018%	1,033%	1,732%	1,696%	0,999%	1,011%	1,266%	1,296%

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

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
jan-17	51 554	58 146	87 578	94 447	56 455	64 349	24 542	26 678
fev-17	51 615	58 219	89 219	96 306	56 486	64 375	24 309	26 391

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

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
jan-17	237	257	288	308	240	262	219	231
fev-17	237	257	301	316	239	260	219	230

### 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](http://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 outubro e dezembro de 2016. Os contratos celebrados em fevereiro de 2017 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 10 de março de 2017.

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