

22 de agosto de 2017

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

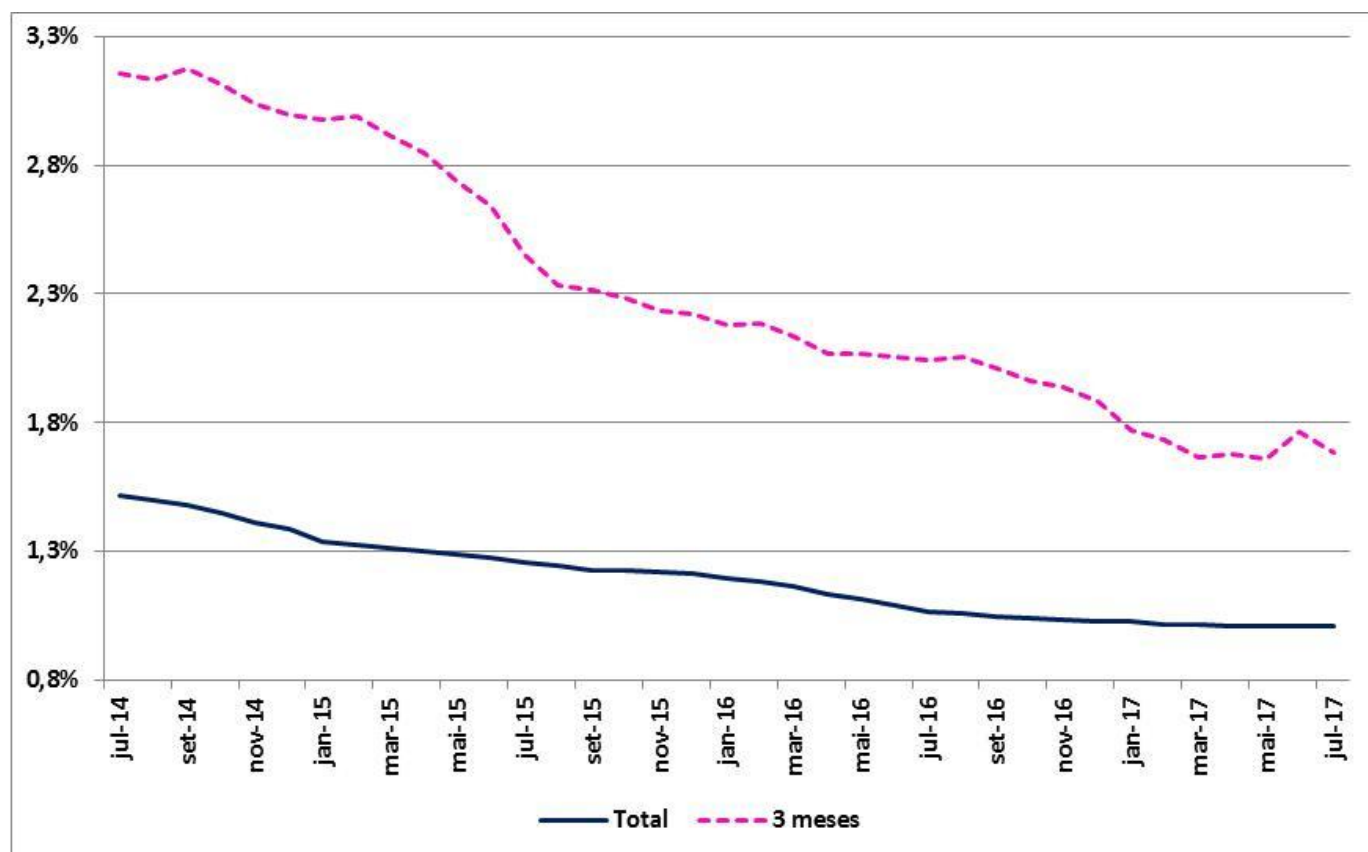
Julho de 2017

Taxa de juro e prestação média vencida subiram ligeiramente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se nos 1,009% em julho, valor superior em 0,2 pontos base (p.b.) ao observado em junho (1,007%). A prestação média vencida foi 238 euros, 1 euro acima do registado no mês anterior.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação apresentou um ligeiro acréscimo, tendo passado de 1,007% em junho para 1,009% em julho. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro implícita desceu 8,5 p.b., passando de 1,766% em junho para 1,681% em julho.

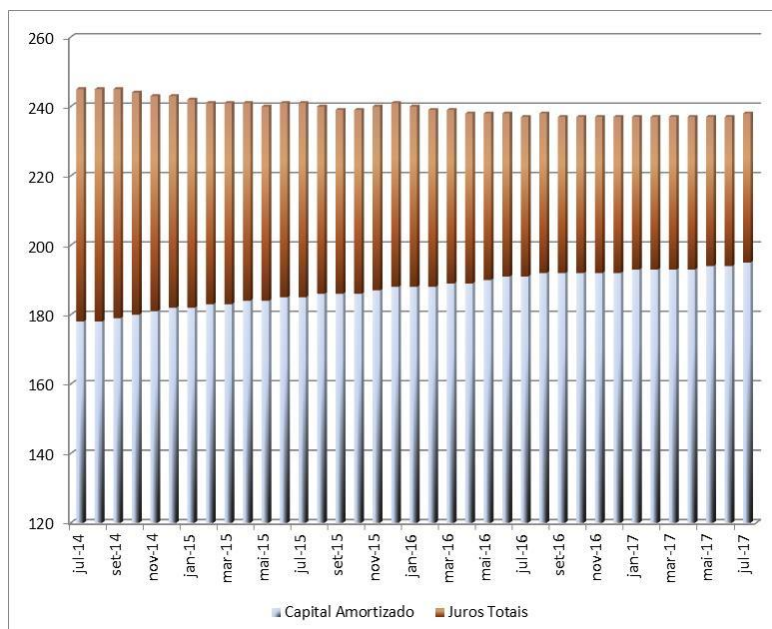
Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos (%)



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 1,029%, valor 0,2 p.b. superior ao observado no mês anterior (1,027%). Nos contratos celebrados no trimestre terminado em julho, a taxa de juro para este mesmo destino de financiamento passou de 1,752% em junho para 1,673% no mês seguinte.

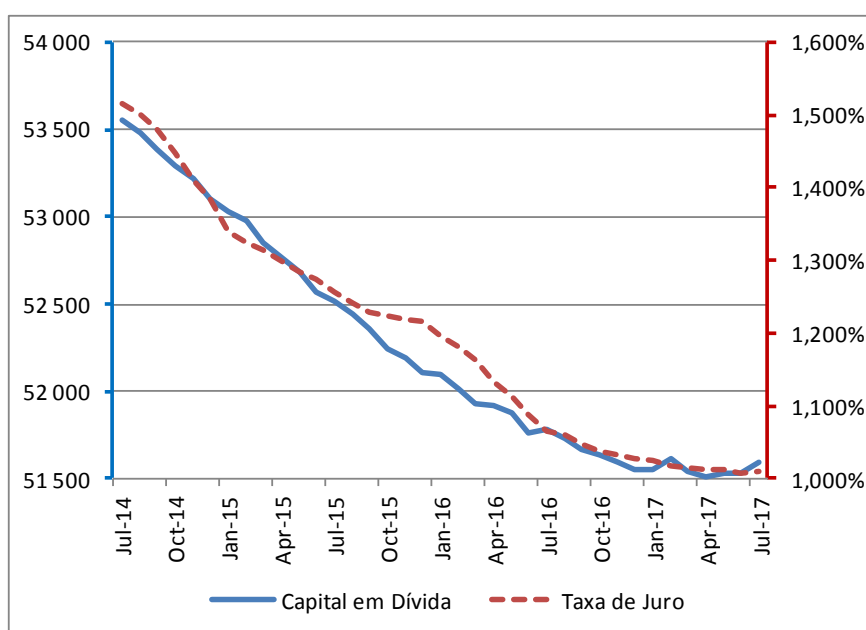
Entre junho e julho, o valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos subiu 1 euro, para 238 euros. Já para os contratos celebrados entre maio e junho, o valor médio da prestação fixou-se nos 302 euros em julho, menos três euros do que o observado no mês precedente.

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



Em julho, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos aumentou 60 euros face ao mês anterior, para 51 592 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida subiu de 90 884 euros em junho para 92 052 euros no mês em análise.

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



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 (%)

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%
mar-17	1,016%	1,031%	1,665%	1,628%	0,997%	1,009%	1,258%	1,289%
abr-17	1,012%	1,028%	1,675%	1,646%	0,994%	1,007%	1,254%	1,285%
mai-17	1,012%	1,030%	1,660%	1,624%	0,994%	1,009%	1,246%	1,277%
jun-17	1,007%	1,027%	1,766%	1,752%	0,990%	1,007%	1,240%	1,271%
jul-17	1,009%	1,029%	1,681%	1,673%	0,992%	1,010%	1,236%	1,267%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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
mar-17	51 537	58 166	91 215	98 175	56 376	64 286	24 148	26 274
abr-17	51 512	58 118	89 805	96 757	56 370	64 237	24 135	26 245
mai-17	51 535	58 021	89 359	96 640	56 504	64 171	23 994	26 127
jun-17	51 532	57 963	90 884	97 668	56 538	64 171	23 867	25 984
jul-16	51 592	58 046	92 052	98 565	56 593	64 237	23 747	25 857

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

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
mar-17	237	258	297	316	240	260	219	230
abr-17	237	258	290	311	240	261	220	231
mai-17	237	259	289	317	241	262	219	231
jun-17	237	259	305	329	241	262	220	230
jul-17	238	259	302	314	241	261	220	231

Notas explicativas e conceitos utilizados

Descrição operação estatística

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 NUTS I os indicadores Taxa de juro implícita, Capital médio em dívida, Prestação média, Juros e Amortização média. O documento metodológico desta operação estatística pode ser consultado através [deste link](#).

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.

Pontos base

Um ponto base é o equivalente a 0,01 pontos percentuais.

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 2017. Os contratos celebrados em julho de 2017 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 8 de agosto de 2017.