20 de janeiro de 2020

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Dezembro de 2019

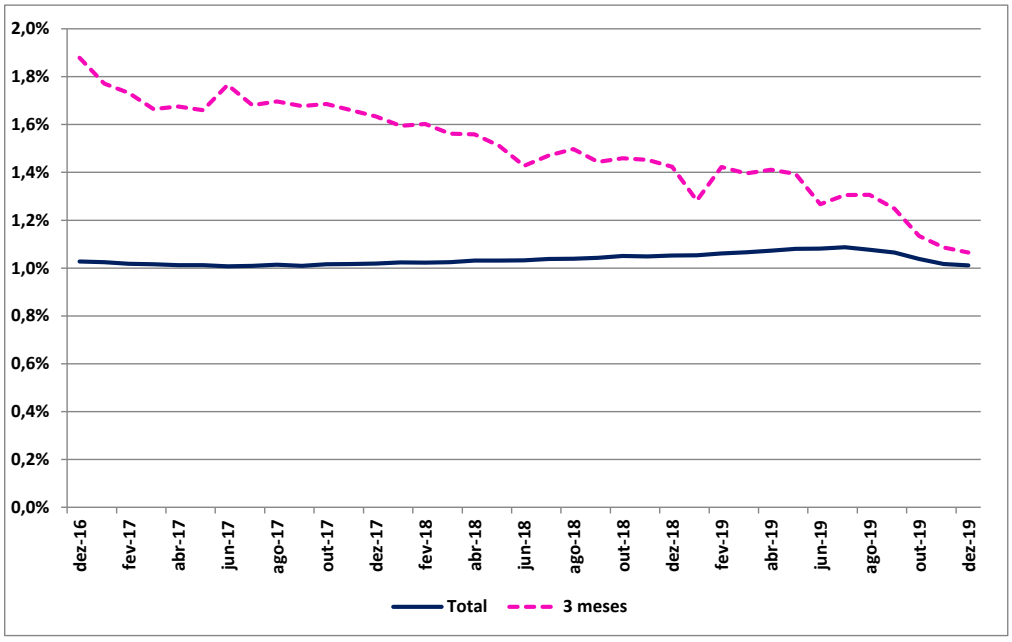
Taxa de juro desceu para 1,011%, capital em dívida e prestação mensal fixaram-se em 53 460 euros e 248 euros, respetivamente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 1,011% em dezembro (1,017% no mês anterior). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu de 1,086% para 1,065%. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 34 euros, fixando-se em 53 460 euros. A prestação média subiu 2 euros, para 248 euros.

Em 2019, a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação fixou-se em 1,060%, valor 2,5 p.b. superior ao ano anterior. O capital médio em dívida aumentou 943 euros, para 52 940 euros. A prestação média mensal aumentou 2,0% (5 euros), para 246 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação diminuiu para 1,011%, valor 0,6 pontos base (p.b.) inferior ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 1,065% (1,086% no período precedente).

Gráfico 1: Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos

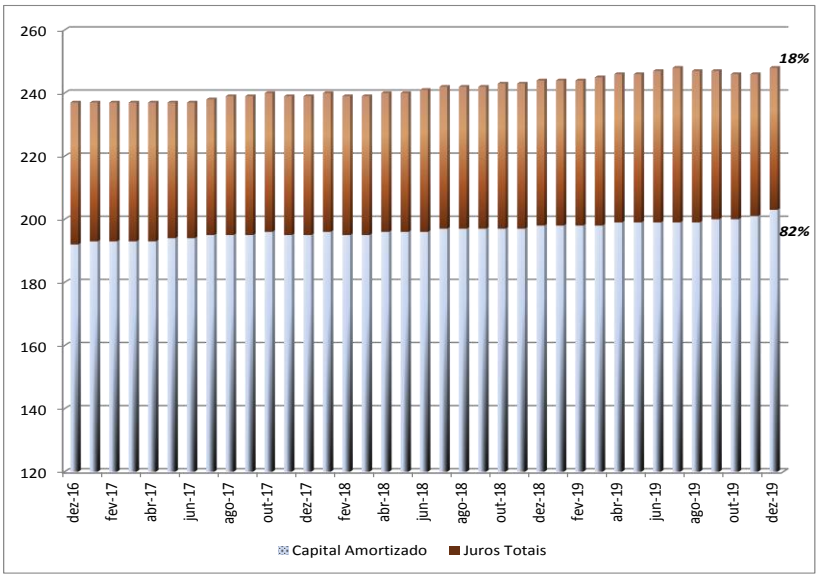


Para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos desceu para 1,032% (-0,8 p.b. face a novembro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro para este destino de financiamento diminuiu 2,4 p.b. no mês em análise, passando de 1,062% para 1,038%.

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

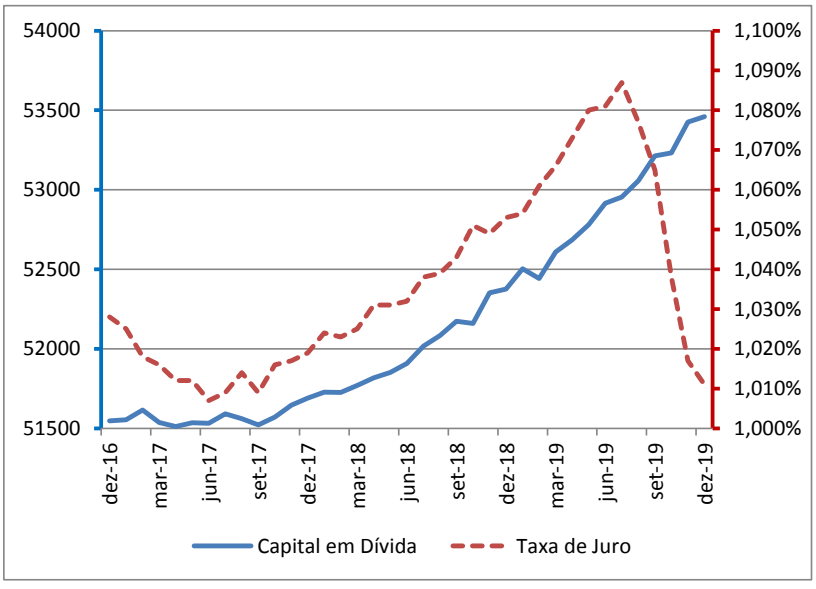
Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação vencida subiu 2 euros, para 248 euros. Deste valor, 45 euros (18%) correspondem a pagamento de juros e 203 euros (82%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 29 euros, para 365 euros.

Gráfico 2: Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)



Em dezembro, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 34 euros face ao mês anterior, fixando-se nos 53 460 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi 102 938 euros, mais 808 euros que em novembro.

Gráfico 3: Capital Médio em Dívida (euros, escala da esquerda) e Taxas de Juro implícitas (%, escala da direita) para a totalidade dos contratos



Os valores da Taxa de juro implícita, do Capital médio em dívida e da Prestação média vencida podem ser consultados na tabela em anexo.

Resultados anuais

Para o conjunto do ano de 2019, a taxa de juro média anual implícita nos contratos de crédito à habitação fixou-se em 1,060%, 2,5 p.b. superior à taxa verificada em 2018. No destino de financiamento *Aquisição de Habitação,* a taxa de juro média subiu 1,9 p.b., situando-se em 1,080%.

O capital médio anual em dívida para o *Total* do crédito e para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação,* passou de 51 997 euros e 58 615 euros em 2018, para 52 940 euros e 59 700 euros em 2019, pela mesma ordem.

A prestação média anual vencida para o *Total* do crédito à habitação subiu 5 euros em 2019, para 246 euros. No destino de financiamento *Aquisição de Habitação,* verificou-se igualmente um aumento de 5 euros entre 2018 e 2019, fixando-se em 268 euros.

	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 (%)	
Ano	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%
2017	51.572	58.082	238	259	1,020%	1,033%
2018	51.997	58.615	241	263	1,035%	1,061%
2019	52.940	59.700	246	268	1,060%	1,080%

Valores médios anuais

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

Anexo: Taxa de juro implícita, Capital médio em dívida e Prestação média vencida

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-18	1,053%	1,075%	1,424%	1,418%	1,043%	1,063%	1,212%	1,247%
jan-19	1,054%	1,075%	1,282%	1,255%	1,044%	1,065%	1,213%	1,248%
fev-19	1,061%	1,083%	1,423%	1,413%	1,051%	1,071%	1,218%	1,254%
mar-19	1,066%	1,089%	1,396%	1,382%	1,056%	1,077%	1,225%	1,261%
abr-19	1,073%	1,095%	1,411%	1,405%	1,064%	1,084%	1,219%	1,253%
mai-19	1,080%	1,103%	1,394%	1,388%	1,071%	1,092%	1,239%	1,276%
jun-19	1,081%	1,103%	1,267%	1,247%	1,071%	1,092%	1,243%	1,280%
jul-19	1,087%	1,109%	1,305%	1,281%	1,078%	1,097%	1,246%	1,283%
ago-19	1,077%	1,099%	1,306%	1,293%	1,068%	1,088%	1,241%	1,279%
set-19	1,065%	1,087%	1,249%	1,237%	1,056%	1,076%	1,228%	1,266%
out-19	1,038%	1,061%	1,134%	1,120%	1,030%	1,049%	1,199%	1,238%
nov-19	1,017%	1,040%	1,086%	1,062%	1,009%	1,029%	1,180%	1,220%
dez-19	1,011%	1,032%	1,065%	1,038%	1,002%	1,021%	1,163%	1,203%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
dez-18	52 376	59 117	99 593	107 164	57 269	65 055	21 711	23 779
jan-19	52 504	59 289	98 235	106 545	57 371	65 201	21 712	23 620
fev-19	52 443	59 158	98 292	106 484	57 358	65 098	21 442	23 565
mar-19	52 609	59 329	98 328	107 044	57 702	65 541	21 494	23 450
abr-19	52 686	59 380	100 891	108 375	57 794	65 587	21 376	23 346
mai-19	52 780	59 482	100 518	107 789	57 870	65 660	21 279	23 231
jun-19	52 915	59 673	99 750	107 987	57 977	65 824	21 201	23 136
jul-19	52 954	59 719	100 655	108 718	58 017	65 862	21 064	23 030
ago-19	53 056	59 835	102 155	109 340	58 111	65 961	20 972	22 915
set-19	53 213	60 023	105 078	111 704	58 258	66 132	20 881	22 821
out-19	53 231	60 001	103 208	110 914	58 229	66 040	20 792	22 725
nov-19	53 426	60 221	102 130	110 658	58 419	66 247	20 714	22 626
dez-19	53 460	60 287	102 938	111 458	58 472	66 326	20 579	22 514
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
dez-18	244	266	332	362	247	270	223	234
jan-19	244	266	309	335	247	270	223	234
fev-19	244	266	326	359	248	270	223	234
mar-19	245	267	324	357	248	271	225	235
abr-19	246	267	336	367	249	272	225	235
mai-19	246	268	331	360	250	272	225	237
jun-19	247	268	292	320	250	273	225	237
jul-19	248	269	328	356	251	274	226	237
ago-19	247	269	332	359	251	273	226	236
set-19	247	269	327	352	251	273	226	237
out-19	246	268	312	339	251	273	226	236
nov-19	246	269	336	366	251	273	226	237
dez-19	248	270	365	398	252	274	226	237

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

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:

$$I_{mkp} = \left(\frac{J_{mkp}}{C_{(m-p)kp}} + 1 \right)^{\frac{12}{p}} - 1$$

, sendo:

J_{mkp} o montante total de juros vincendos 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 setembro e novembro de 2019. Os contratos celebrados em dezembro de 2019 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados baseiam-se na informação recebida pelo INE até 13 de janeiro de 2020.

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt