

19 de janeiro de 2021

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Dezembro de 2020

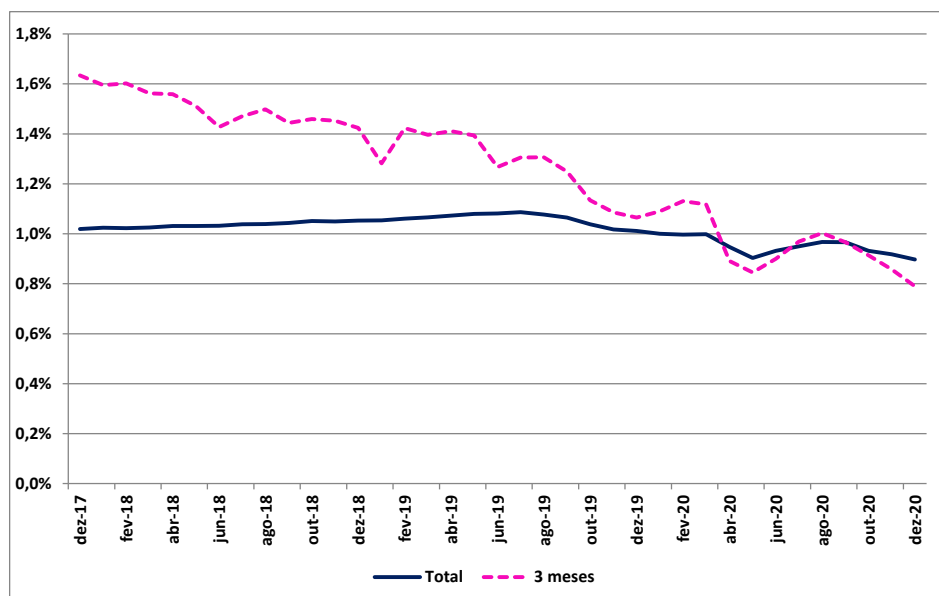
Taxa de juro desceu para 0,897%, capital em dívida e prestação mensal fixaram-se em 55 087 euros e 227 euros, respetivamente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 0,897% em dezembro (0,918% no mês anterior). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu de 0,857% em novembro para 0,790% em dezembro. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 172 euros, fixando-se em 55 087 euros. A prestação média desceu 1 euro, para os 227 euros.

Em 2020, a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação fixou-se em 0,957%, valor 10,3 p.b. inferior ao ano anterior. O capital médio em dívida aumentou 1 300 euros, para 54 240 euros. A prestação média mensal diminuiu 5,4% (13 euros), para 233 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 0,897%, valor inferior em 2,1 pontos base (p.b.) ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 0,790% (0,857% no período precedente).

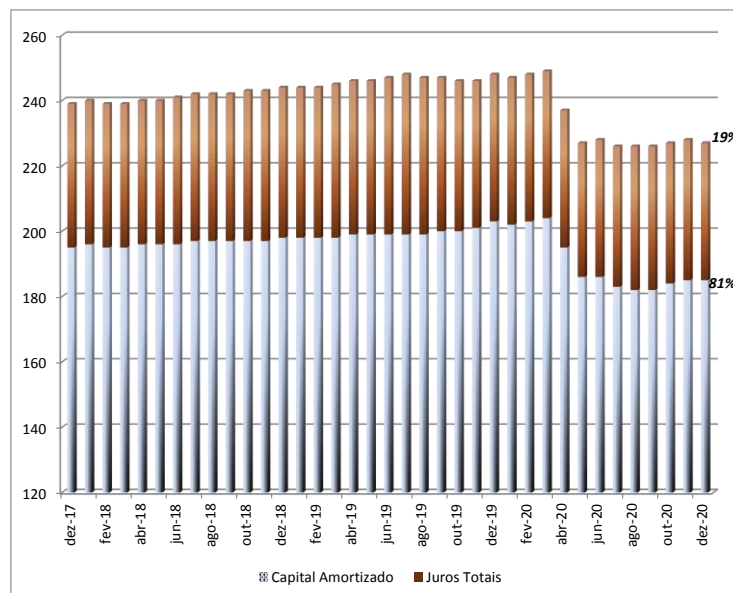
Gráfico 1: Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos



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 0,915% (-2,2 p.b. face a novembro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro para este destino de financiamento fixou-se em 0,788%.

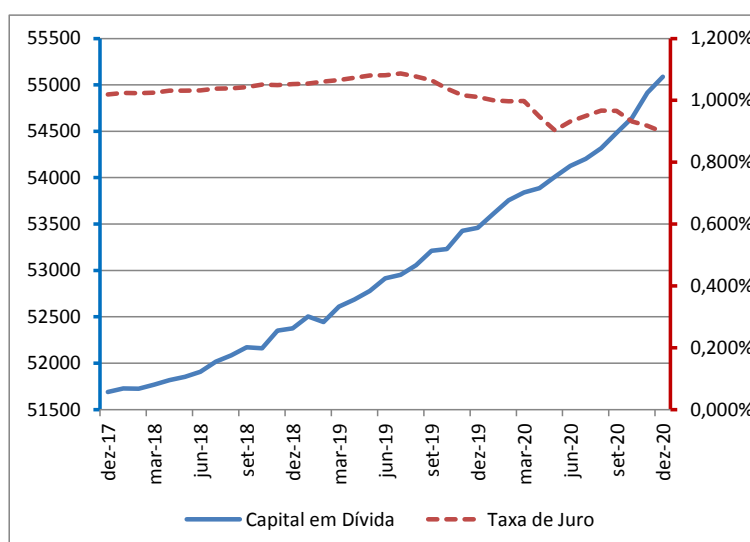
Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação desceu 1 euro, para 227 euros. Deste valor, 42 euros (19%) correspondem a pagamento de juros e 185 euros (81%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 3 euros, para 294 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 172 euros face ao mês anterior, fixando-se nos 55 087 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi 113 021 euros, mais 1 170 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



Resultados anuais

Para o conjunto do ano de 2020, a taxa de juro média anual implícita nos contratos de crédito à habitação fixou-se em 0,957%, 10,3 p.b. inferior à taxa verificada em 2019. No destino de financiamento Aquisição de Habitação, a taxa de juro média desceu 11,2 p.b., situando-se em 0,969%.

O capital médio anual em dívida para o Total do crédito e para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, passou de 52 940 euros e 59 700 euros em 2019, respetivamente, para 54 240 euros e 61 020 euros em 2020, pela mesma ordem.

A prestação média anual vencida para o Total do crédito à habitação desceu 13 euros em 2020, para 233 euros. No destino de financiamento Aquisição de Habitação verificou-se igualmente uma descida (16 euros) entre 2019 e 2020, fixando-se em 252 euros.

Ano	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%
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%
2020	54.240	61.020	233	252	0,957%	0,969%

Valores médios anuais

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

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-19	1,011%	1,032%	1,065%	1,038%	1,002%	1,021%	1,163%	1,203%
jan-20	1,000%	1,022%	1,090%	1,081%	0,992%	1,011%	1,156%	1,196%
fev-20	0,997%	1,018%	1,131%	1,128%	0,988%	1,008%	1,156%	1,195%
mar-20	0,998%	1,019%	1,118%	1,115%	0,989%	1,008%	1,162%	1,203%
abr-20	0,947%	0,964%	0,891%	0,882%	0,938%	0,953%	1,124%	1,157%
mai-20	0,903%	0,918%	0,845%	0,838%	0,892%	0,907%	1,107%	1,140%
jun-20	0,932%	0,946%	0,900%	0,887%	0,921%	0,935%	1,135%	1,168%
jul-20	0,950%	0,966%	0,969%	0,963%	0,940%	0,954%	1,159%	1,192%
ago-20	0,967%	0,983%	1,003%	0,994%	0,957%	0,972%	1,172%	1,207%
set-20	0,966%	0,985%	0,966%	0,961%	0,957%	0,975%	1,163%	1,198%
out-20	0,932%	0,951%	0,914%	0,911%	0,922%	0,940%	1,147%	1,183%
nov-20	0,918%	0,937%	0,857%	0,855%	0,908%	0,926%	1,136%	1,172%
dez-20	0,897%	0,915%	0,790%	0,788%	0,887%	0,905%	1,107%	1,144%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

dez-19	53 460	60 287	102 938	111 458	58 472	66 326	20 579	22 514
jan-20	53 608	60 463	105 127	111 429	58 610	66 486	20 499	22 425
fev-20	53 755	60 634	105 896	112 928	58 740	66 633	20 450	22 345
mar-20	53 840	60 739	106 140	113 168	58 839	66 754	20 334	22 259
abr-20	53 886	60 820	107 887	114 973	58 896	66 844	20 174	22 040
mai-20	54 010	60 898	108 189	115 962	59 020	66 898	20 133	21 958
jun-20	54 126	60 803	108 460	117 472	59 200	66 795	20 100	21 938
jul-20	54 203	60 890	109 242	117 361	59 243	66 842	20 012	21 839
ago-20	54 317	60 998	107 928	116 712	59 358	66 940	19 927	21 741
set-20	54 484	61 148	108 249	117 302	59 538	67 088	19 841	21 647
out-20	54 645	61 318	109 727	118 718	59 687	67 234	19 766	21 569
nov-20	54 915	61 660	111 851	119 810	59 975	67 603	19 738	21 541
dez-20	55 087	61 865	113 021	121 291	60 154	67 817	19 667	21 470

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

dez-19	248	270	365	398	252	274	226	237
jan-20	247	269	337	361	251	273	226	237
fev-20	248	269	342	368	251	274	227	237
mar-20	249	271	336	362	251	275	227	238
abr-20	237	258	272	291	239	261	220	229
mai-20	227	246	258	277	227	247	218	227
jun-20	228	245	275	300	228	246	218	227
jul-20	226	243	286	312	226	244	218	227
ago-20	226	245	285	311	226	245	218	228
set-20	226	245	283	312	226	245	217	227
out-20	227	245	290	318	228	246	216	226
nov-20	228	245	297	322	228	247	216	227
dez-20	227	245	294	319	228	247	216	227

Notas explicativas e conceitos utilizados

Impactos da adesão das famílias ao regime de moratória da prestação do crédito à habitação

O Decreto-Lei nº 10-J/2020 estabelece um regime de moratória sobre as responsabilidades das famílias com o crédito à habitação. A moratória concede às famílias o direito de suspender o pagamento da prestação mensal com o crédito à habitação pelo período de seis meses. As várias instituições bancárias oferecem regimes flexíveis, quer quanto ao prazo, quer quanto às parcelas (juro e amortização de capital). Estas medidas traduzem-se na redução da prestação paga, em resultado da suspensão do pagamento dos juros, do capital amortizado ou de ambos.

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. 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 vencidos no mês m 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 agosto e outubro de 2020. Os contratos celebrados em dezembro de 2020 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados baseiam-se na informação recebida pelo INE até 10 de janeiro de 2021.

Data do próximo destaque: 17 de fevereiro de 2021.