

19 de abril de 2021

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação Março de 2021

Taxa de juro desceu para 0,841%, capital em dívida e prestação mensal fixaram-se em 55 671 euros e 228 euros, respetivamente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 0,841% em março (0,853% no mês anterior). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu de 0,716% em fevereiro para 0,705% em março. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 224 euros, fixando-se em 55 671 euros. A prestação média subiu 2 euros, para 228 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 0,841%, valor inferior em 1,2 pontos base (p.b.) ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 0,705% (0,716% no período precedente).

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

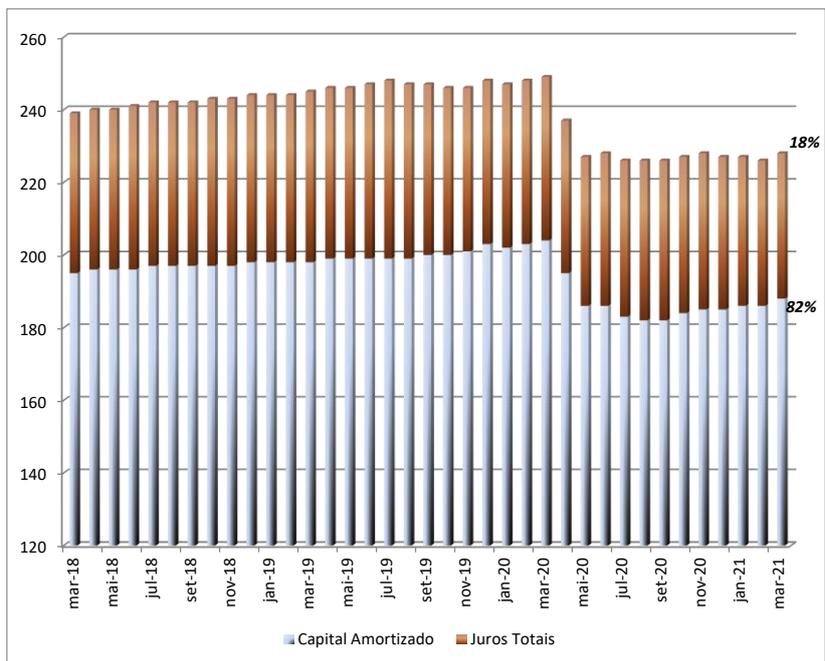


Para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos desceu para 0,858% (-1,4 p.b. face a fevereiro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro fixou-se em 0,696%.

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação subiu 2 euros, para 228 euros. Deste valor, 40 euros (18%) correspondem a pagamento de juros e 188 euros (82%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 10 euros, para 298 euros.

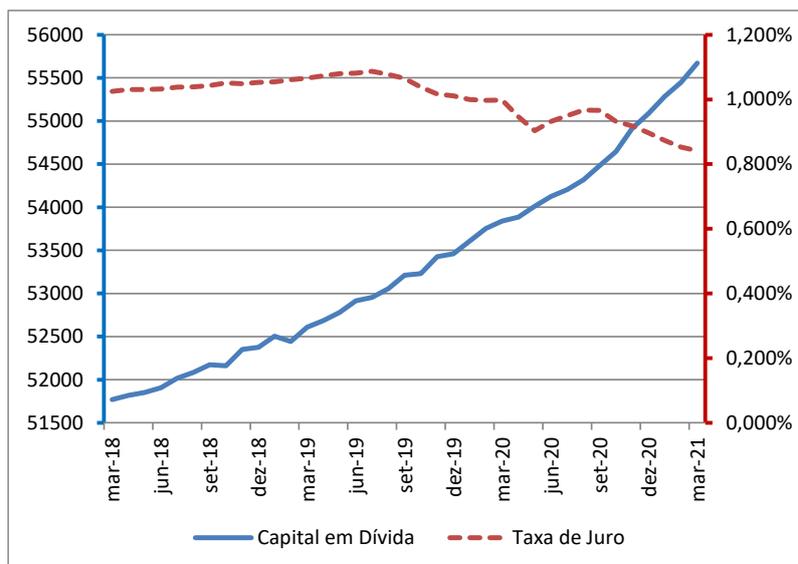


Gráfico 2: Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)



Em março, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 224 euros face ao mês anterior, fixando-se em 55 671 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi 113 826 euros, menos 857 euros que em fevereiro.

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.

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 (%)

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%
jan-21	0,873%	0,892%	0,744%	0,741%	0,865%	0,882%	1,055%	1,090%
fev-21	0,853%	0,872%	0,716%	0,710%	0,845%	0,862%	1,045%	1,084%
mar-21	0,841%	0,858%	0,705%	0,696%	0,833%	0,849%	1,024%	1,062%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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
jan-21	55 286	62 096	113 233	121 617	60 338	68 027	19 608	21 470
fev-21	55 447	62 312	114 683	123 538	60 469	68 217	19 541	21 307
mar-21	55 671	62 570	113 826	123 991	60 681	68 453	19 399	21 205

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

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
jan-21	227	244	285	309	229	247	212	227
fev-21	226	244	288	313	228	246	212	223
mar-21	228	246	298	328	230	248	211	221

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. 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](#).

O Decreto-Lei nº 10-J/2020 estabeleceu um regime de moratória sobre as responsabilidades das famílias com o crédito à habitação. A moratória concede às famílias a possibilidade 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. Neste contexto extraordinário, é possível que a transmissão da informação de dados por parte das instituições de crédito ao INE seja afetada pela heterogeneidade dos seus sistemas de registo podendo em consequência determinar a necessidade de revisões da informação agora publicada.

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 dezembro de 2020 e fevereiro de 2021. Os contratos celebrados em março de 2021 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de abril de 2021.

Data do próximo destaque: 19 de maio de 2021.