



23 de novembro de 2022
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO
outubro de 2022

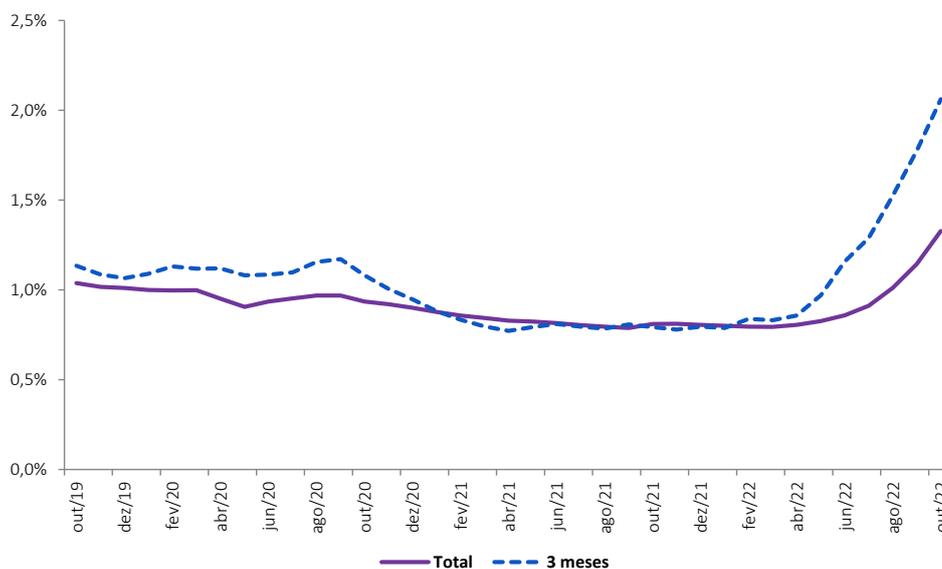
TAXA DE JURO SUBIU PARA 1,328%, CAPITAL EM DÍVIDA E PRESTAÇÃO MENSAL TAMBÉM AUMENTARAM, FIXANDO-SE EM 61 513 EUROS E 279 EUROS, RESPECTIVAMENTE

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 1,328% em outubro, subindo 18,4 pontos base (p.b.) face a setembro (1,144%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro subiu de 1,775% em setembro para 2,061% em outubro. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 424 euros, fixando-se em 61 513 euros. A prestação média fixou-se em 279 euros em outubro, traduzindo uma subida de 7 euros face a setembro e 28 euros (11,2%) comparativamente com outubro de 2021. Nos contratos nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação aumentou 18 euros, para 489 euros.

A subida das taxas de juro nos últimos meses, tem levado ao aumento significativo do valor médio da prestação do crédito à habitação. Em outubro de 2022 a prestação média para “aquisição de habitação” foi 18,7% superior à do mês homólogo, enquanto o IPC registou uma taxa de variação de 10,1%. Ainda assim, mais de 75% de contratos de crédito à habitação em vigor em outubro de 2022, tinham uma prestação entre 100 e 400 euros mensais e apenas 5% tinham uma prestação superior a 630 euros (ver caixa no fim deste destaque).

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 1,328%, valor superior em 18,4 p.b. face ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi de 2,061%, o que traduz um aumento de 28,6 p.b. face a setembro.

Figura 1. Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos



TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – outubro de 2022

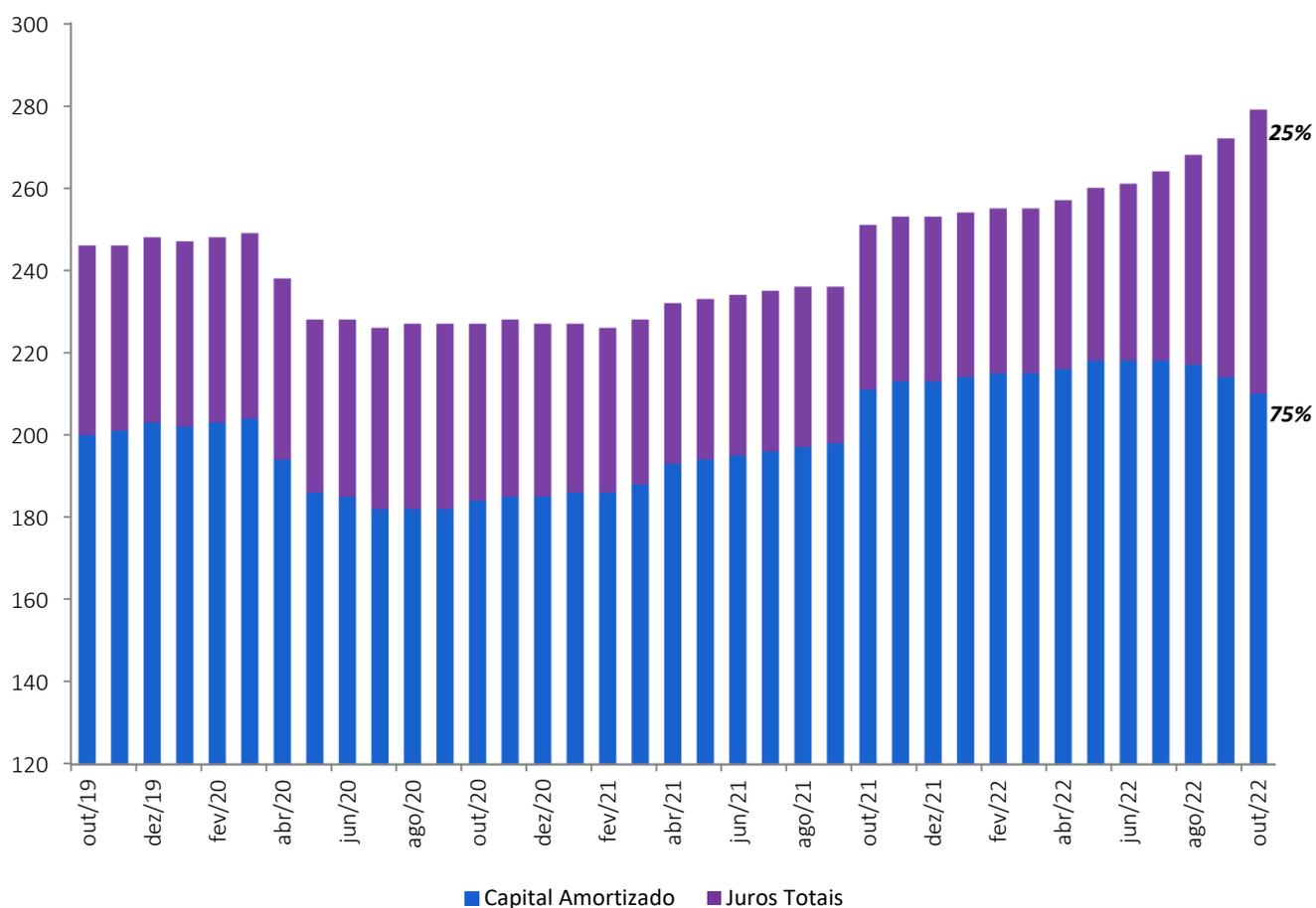


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 1,342% (+18,2 p.b. face a setembro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro aumentou 27,9 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 2,054%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação subiu 7 euros, para 279 euros. Deste valor, 69 euros (25%) correspondem a pagamento de juros e 210 euros (75%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Comparativamente com outubro de 2021, a componente de juros representava 16% do valor médio da prestação. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 18 euros, para 489 euros.

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

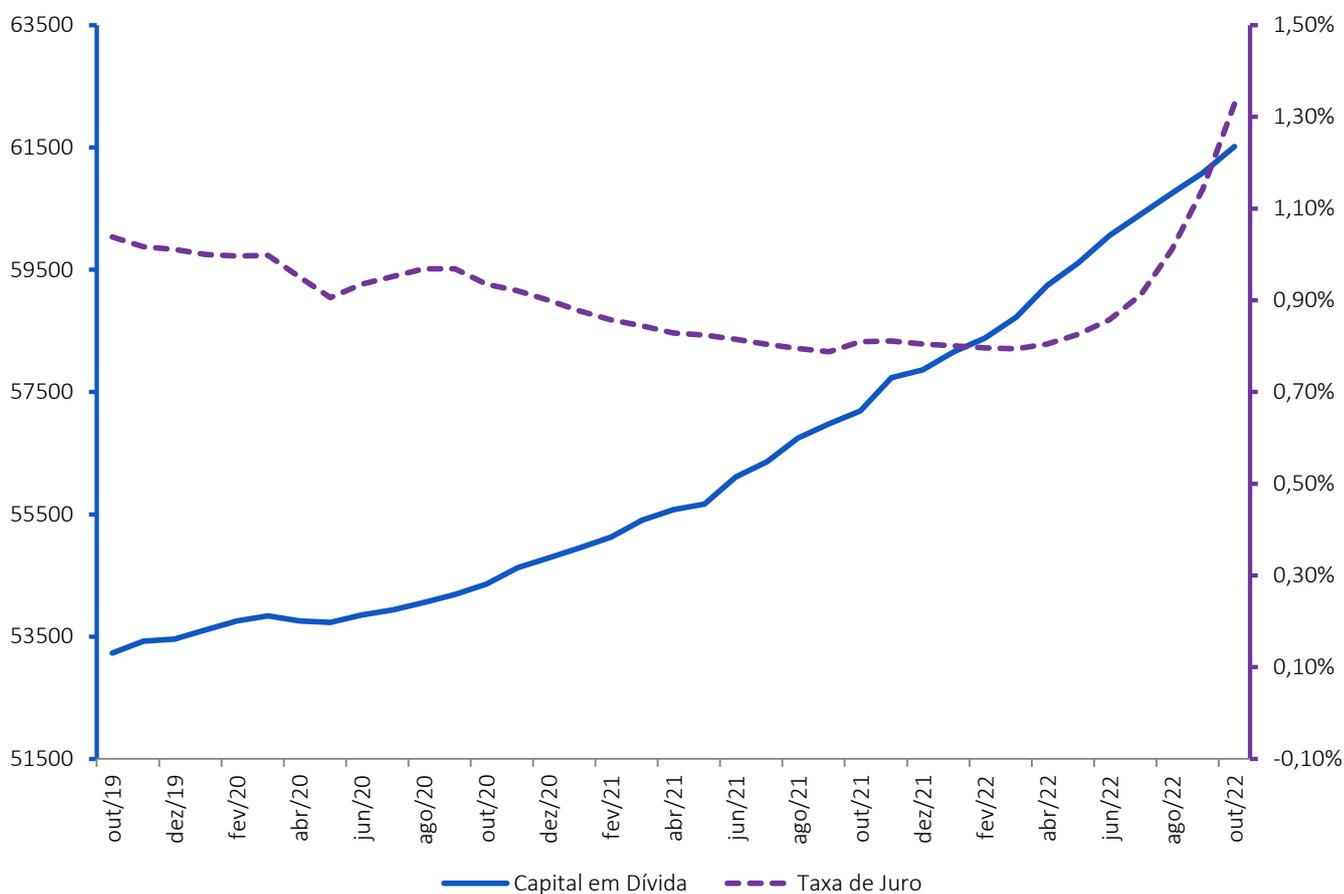




Capital médio em dívida

Em outubro, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 424 euros face ao mês anterior, fixando-se em 61 513 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 130 628 euros, menos 244 euros que em setembro.

Figura 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.



CAIXA: ANÁLISE DESCRITIVA AOS CONTRATOS DE CRÉDITO

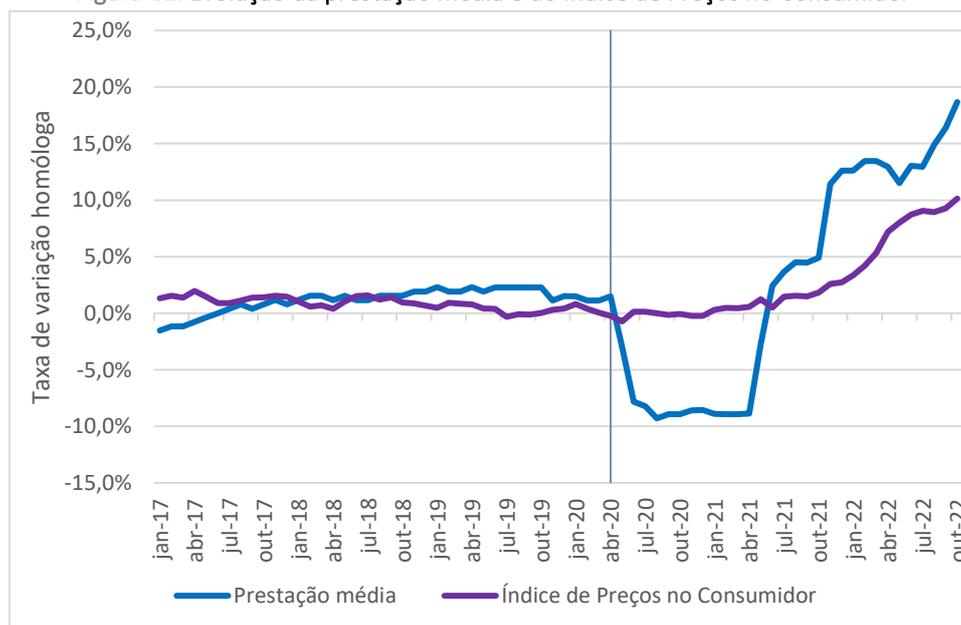
Desde o início de 2022, têm-se verificado aumentos sucessivos das taxas de referência do mercado monetário interbancário com impacto nas taxas de juro implícitas do crédito à habitação (TJICH) e no valor das prestações a pagar pelas famílias. Nesta caixa, apresenta-se informação adicional sobre os desenvolvimentos mais recentes.

Prestação

Nos últimos meses, tem-se verificado um aumento significativo do valor médio da prestação do crédito à habitação, com taxas de variação homóloga superiores às do Índice de Preços no Consumidor (IPC). Com efeito, em outubro de 2022 a prestação média para a finalidade “aquisição de habitação” foi 18,7% superior à do mês homólogo, enquanto o IPC registou uma taxa de variação de 10,1%.

Até abril de 2020, a variação destes dois indicadores era relativamente próxima (ver Figura C1), no entanto as moratórias aplicadas no crédito à habitação, em consequência da pandemia, provocaram variações negativas da prestação média, de cerca de 9%, até junho de 2021. Desde então, a variação da prestação média tem sido sistematicamente superior à do IPC mesmo após a dissipação do efeito de base que se verificou até junho 2022.

Figura C1. Evolução da prestação média e do Índice de Preços no Consumidor



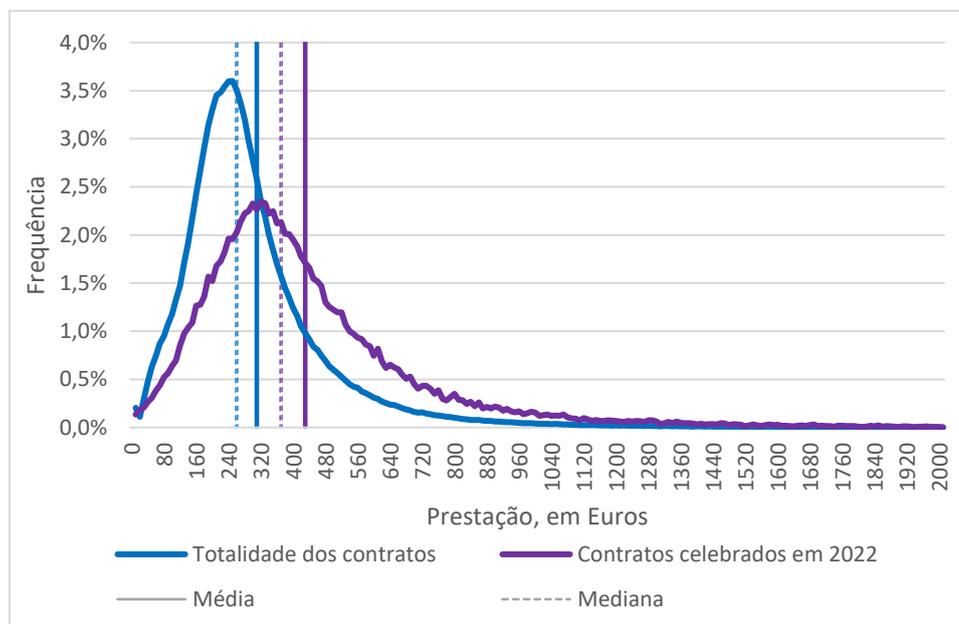
Em 2021, as prestações de crédito à habitação atingiram mais de 4 500 milhões de euros. As prestações integram duas componentes: o pagamento de juros e a amortização do capital em dívida. Nas contas nacionais referentes ao setor institucional das famílias a primeira componente afeta negativamente o rendimento disponível das famílias e a segunda integra a sua poupança bruta. Naquele ano, as amortizações deste tipo de dívida absorveram quase um terço da sua poupança bruta, de acordo com os últimos resultados disponíveis das contas nacionais. A poupança é o que sobra do rendimento disponível após as despesas com o consumo privado e forçosamente uma parte dela está destinada à amortização do crédito à habitação. No entanto, resultados globais, tal como apresentados nas contas nacionais, sobre juros e amortizações, e consequentemente sobre



prestações mensais, podem ter subjacente um grau de heterogeneidade mais ou menos elevado da repartição do esforço associado ao serviço da dívida.

Tendo como referência a informação recebida sobre a totalidade¹ dos contratos de crédito à habitação ativos em outubro de 2022, a Figura C2 apresenta a sua distribuição por valor da prestação mensal. Destaca-se, desde logo, a elevada concentração (mais de 75%) de contratos entre 100 e 400 euros mensais. Saliente-se ainda a diferença significativa entre a média (305 euros) e a mediana (257 euros) em consequência da forte assimetria da distribuição. Com efeito, 25% dos contratos apresentam uma prestação superior a 355 euros e apenas 5% dos contratos uma prestação superior a 630 euros.

Figura C2. Distribuição dos contratos de crédito à habitação por valor da prestação



Também interessa referir que, como se observa na mesma figura, os contratos celebrados em 2022 apresentam uma prestação média (423 euros) e mediana (365 euros) 38,7% e 42,0% superiores às da totalidade dos contratos, mantendo uma distribuição assimétrica, com 95% dos contratos a apresentarem uma prestação inferior a 940 euros.

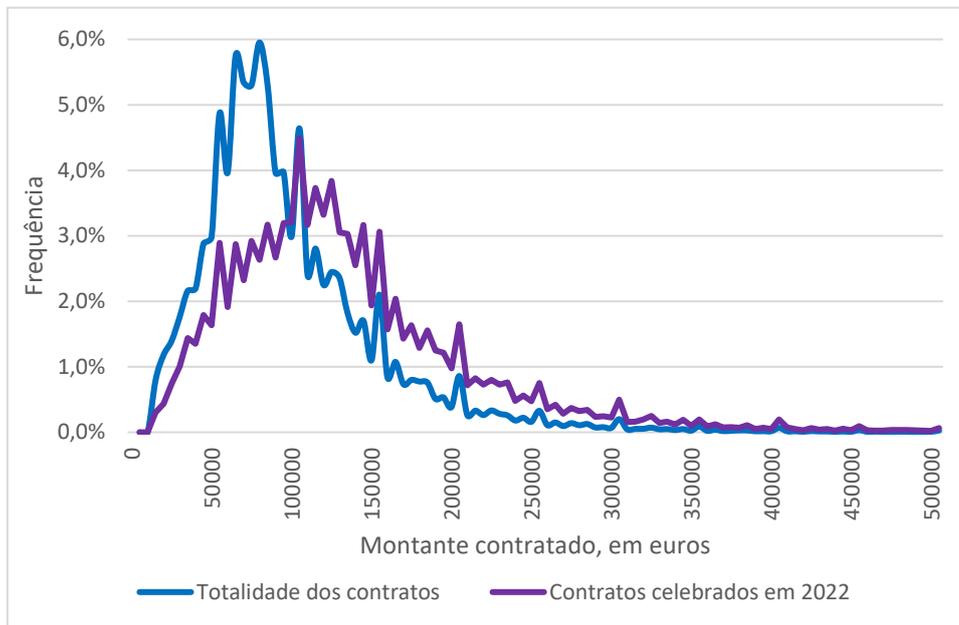
Valor contratado

Em relação aos valores contratados, e evidenciado na Figura C3 da página seguinte, os contratos celebrados desde o início deste ano apresentam valores contratados médios (131.000 euros) e medianos (117.000 euros) superiores à da totalidade dos contratos (95.000 euros e 81.000 euros, respetivamente). Noventa por cento dos contratos celebrados em 2022 apresentam um montante contratado entre 40.000 e 280.000 euros, contrastando com a totalidade dos contratos, que estão compreendidos na mesma proporção entre os 30.000 e os 200.000 euros.

¹ Para a análise gráfica desta caixa, foram excluídos os valores mais elevados, em número absolutamente residual, de modo a facilitar a leitura dos gráficos.

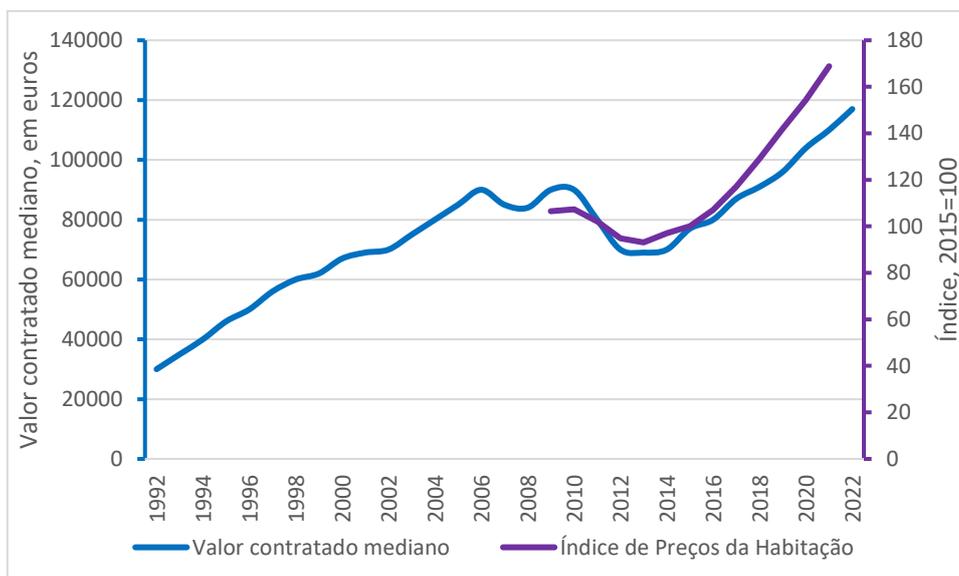


Figura C3. Distribuição dos contratos de crédito à habitação por montante contratado



A Figura C4 apresenta a evolução do montante contratado, para os créditos atualmente em vigor, em função do momento da sua contratação. À exceção do período entre 2007 e 2014, é notório um aumento constante do valor contratado mediano, passando de pouco mais de 10.000 euros no início dos anos 80 para mais de 100.000 euros desde 2020. O forte crescimento observado para o período mais recente é indissociável do próprio aumento do preço da habitação, como se pode observar na figura seguinte. Com efeito, quando comparado com a série do Índice de Preços da Habitação (IPHab) iniciada em 2009, é evidente a existência em ambos os casos de tendências crescentes, embora menos acentuada no caso do valor contratado mediano.

Figura C4. Valor contratado mediano e Índice de Preços da Habitação





TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

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 (%) | | | | | | | | |
| out-21 | 0,810% | 0,827% | 0,793% | 0,785% | 0,800% | 0,815% | 1,082% | 1,128% |
| nov-21 | 0,811% | 0,825% | 0,779% | 0,766% | 0,800% | 0,812% | 1,094% | 1,141% |
| dez-21 | 0,805% | 0,820% | 0,795% | 0,790% | 0,794% | 0,806% | 1,089% | 1,135% |
| jan-22 | 0,801% | 0,816% | 0,788% | 0,788% | 0,790% | 0,802% | 1,113% | 1,161% |
| fev-22 | 0,796% | 0,811% | 0,839% | 0,833% | 0,784% | 0,796% | 1,117% | 1,166% |
| mar-22 | 0,794% | 0,809% | 0,831% | 0,826% | 0,782% | 0,795% | 1,124% | 1,173% |
| abr-22 | 0,805% | 0,820% | 0,857% | 0,852% | 0,793% | 0,805% | 1,139% | 1,189% |
| mai-22 | 0,826% | 0,841% | 0,970% | 0,966% | 0,814% | 0,827% | 1,162% | 1,212% |
| jun-22 | 0,858% | 0,874% | 1,158% | 1,163% | 0,846% | 0,860% | 1,203% | 1,253% |
| jul-22 | 0,912% | 0,928% | 1,289% | 1,295% | 0,900% | 0,914% | 1,261% | 1,313% |
| ago-22 | 1,011% | 1,027% | 1,523% | 1,528% | 1,000% | 1,013% | 1,361% | 1,414% |
| set-22 | 1,144% | 1,160% | 1,775% | 1,775% | 1,133% | 1,145% | 1,510% | 1,561% |
| out-22 | 1,328% | 1,342% | 2,061% | 2,054% | 1,315% | 1,325% | 1,754% | 1,805% |
| Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros) | | | | | | | | |
| out-21 | 57 190 | 64 174 | 119 401 | 129 267 | 61 997 | 69 796 | 18 856 | 20 572 |
| nov-21 | 57 736 | 65 069 | 117 964 | 128 737 | 62 466 | 70 696 | 18 922 | 20 657 |
| dez-21 | 57 864 | 65 158 | 120 608 | 130 902 | 62 673 | 70 859 | 18 947 | 20 698 |
| jan-22 | 58 159 | 65 509 | 123 617 | 134 026 | 62 967 | 71 214 | 18 971 | 20 729 |
| fev-22 | 58 383 | 65 759 | 122 450 | 131 681 | 63 179 | 71 444 | 18 930 | 20 684 |
| mar-22 | 58 723 | 66 120 | 123 529 | 134 527 | 63 515 | 71 797 | 18 878 | 20 619 |
| abr-22 | 59 242 | 66 671 | 125 411 | 136 499 | 64 020 | 72 315 | 18 861 | 20 584 |
| mai-22 | 59 614 | 67 080 | 126 620 | 137 944 | 64 382 | 72 706 | 18 811 | 20 545 |
| jun-22 | 60 061 | 67 560 | 127 051 | 136 724 | 64 807 | 73 157 | 18 820 | 20 528 |
| jul-22 | 60 405 | 67 923 | 127 678 | 137 424 | 65 124 | 73 485 | 18 801 | 20 486 |
| ago-22 | 60 750 | 68 283 | 128 092 | 137 518 | 65 448 | 73 816 | 18 776 | 20 470 |
| set-22 | 61 089 | 68 674 | 130 872 | 140 616 | 65 744 | 74 165 | 18 779 | 20 453 |
| out-22 | 61 513 | 69 123 | 130 628 | 141 034 | 66 146 | 74 588 | 18 832 | 20 488 |
| Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros) | | | | | | | | |
| out-21 | 251 | 273 | 359 | 392 | 254 | 275 | 230 | 240 |
| nov-21 | 253 | 277 | 358 | 393 | 256 | 279 | 232 | 241 |
| dez-21 | 253 | 277 | 371 | 409 | 256 | 279 | 232 | 242 |
| jan-22 | 254 | 278 | 358 | 397 | 257 | 280 | 233 | 243 |
| fev-22 | 255 | 278 | 378 | 413 | 257 | 280 | 233 | 243 |
| mar-22 | 255 | 279 | 375 | 414 | 258 | 282 | 234 | 244 |
| abr-22 | 257 | 281 | 387 | 427 | 260 | 284 | 234 | 244 |
| mai-22 | 260 | 284 | 391 | 432 | 263 | 286 | 235 | 246 |
| jun-22 | 261 | 286 | 409 | 447 | 264 | 288 | 235 | 246 |
| jul-22 | 264 | 288 | 425 | 462 | 267 | 291 | 236 | 247 |
| ago-22 | 268 | 293 | 445 | 482 | 272 | 296 | 237 | 248 |
| set-22 | 272 | 298 | 471 | 510 | 276 | 301 | 239 | 249 |
| out-22 | 279 | 305 | 489 | 531 | 283 | 309 | 241 | 251 |



NOTA METODOLÓGICA

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 julho e setembro de 2022. Os contratos celebrados em outubro de 2022 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 novembro de 2022.

Data do próximo destaque mensal - 22 de dezembro de 2022
