



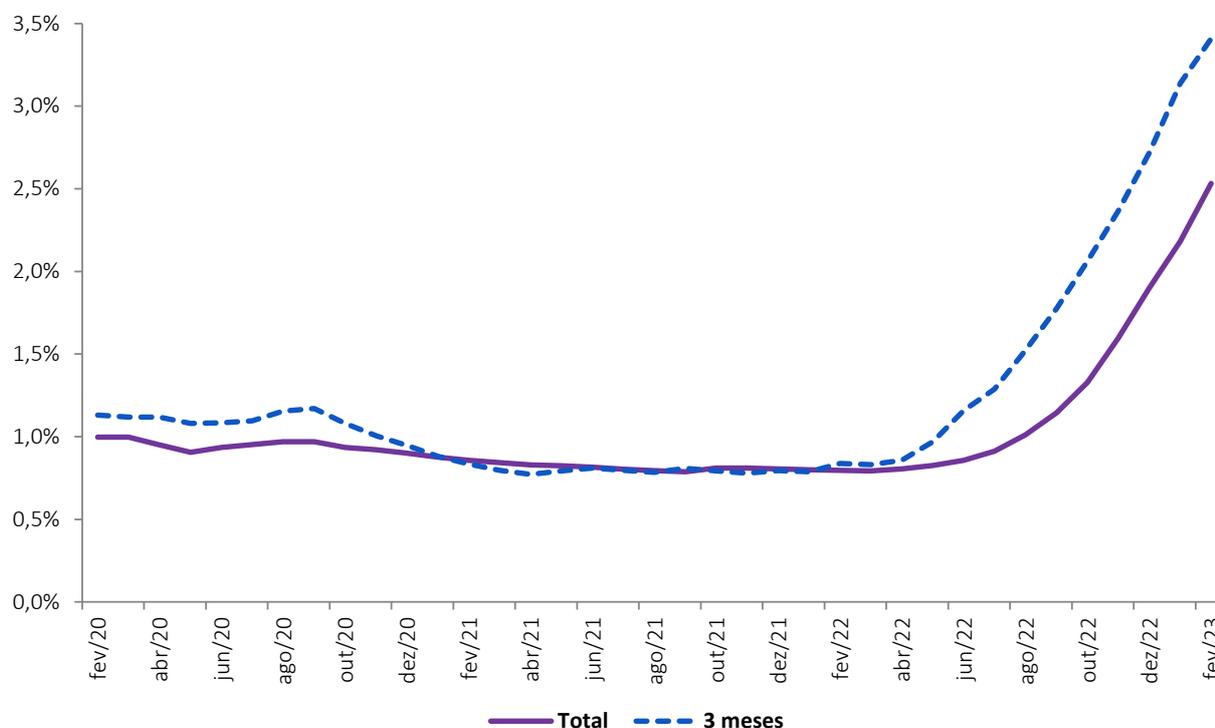
17 de março de 2023
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO
fevereiro de 2023

TAXA DE JURO SUBIU PARA 2,532%, O VALOR MAIS ELEVADO DESDE MARÇO DE 2012

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 2,532% em fevereiro, o valor mais elevado desde março de 2012, traduzindo uma subida de 34,9 pontos base (p.b.) face a janeiro (2,183%¹). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro subiu de 3,139% em janeiro para 3,409% em fevereiro. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 177 euros, para 62 533 euros. A prestação média fixou-se em 322 euros em fevereiro, traduzindo uma subida de 7 euros face a janeiro e 67 euros (26,3%) comparativamente com fevereiro de 2022. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 38 euros, para 569 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 2,532%, valor superior em 34,9 p.b. face ao registado no mês anterior e o mais elevado desde março de 2012. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi de 3,409%, o que traduz uma subida de 27,0 p.b. face a janeiro.

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



¹ Os valores referentes a janeiro de 2023 foram revistos, em consequência de uma atualização da informação de base posterior à data do apuramento. Os valores revistos estão disponíveis no quadro da página 4 deste destaque e nos ficheiros excel anexos a este destaque.

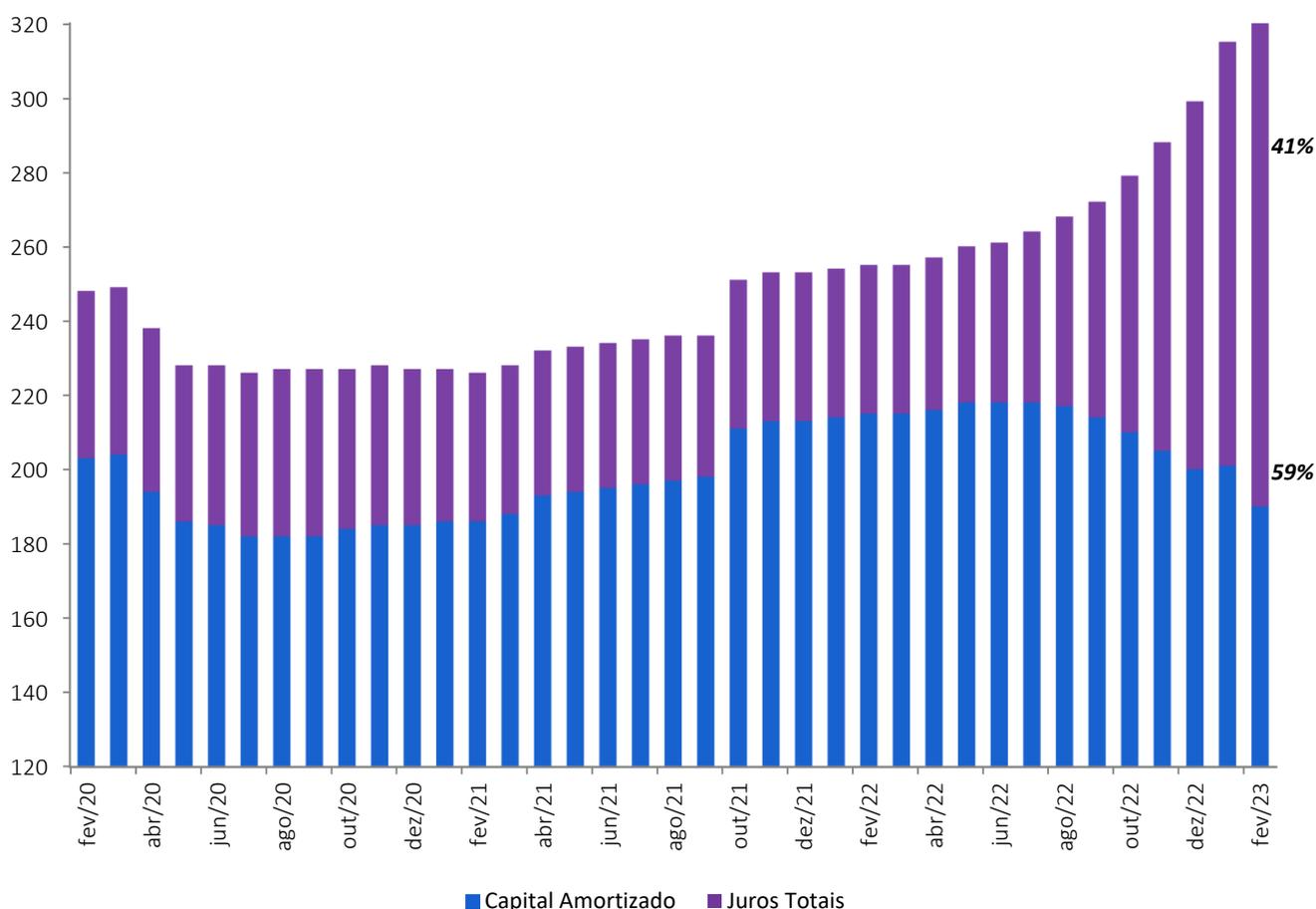


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 2,528% (+34,0 p.b. face a janeiro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro subiu 25,1 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 3,396%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação subiu 7 euros, para 322 euros, valor mais elevado desde março de 2009. Deste valor, 132 euros (41%) correspondem a pagamento de juros e 190 euros (59%) a capital amortizado (ver gráfico 2) - em fevereiro de 2022, a componente de juros representava 16% do valor médio da prestação (255 euros). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 38 euros, para 569 euros.

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

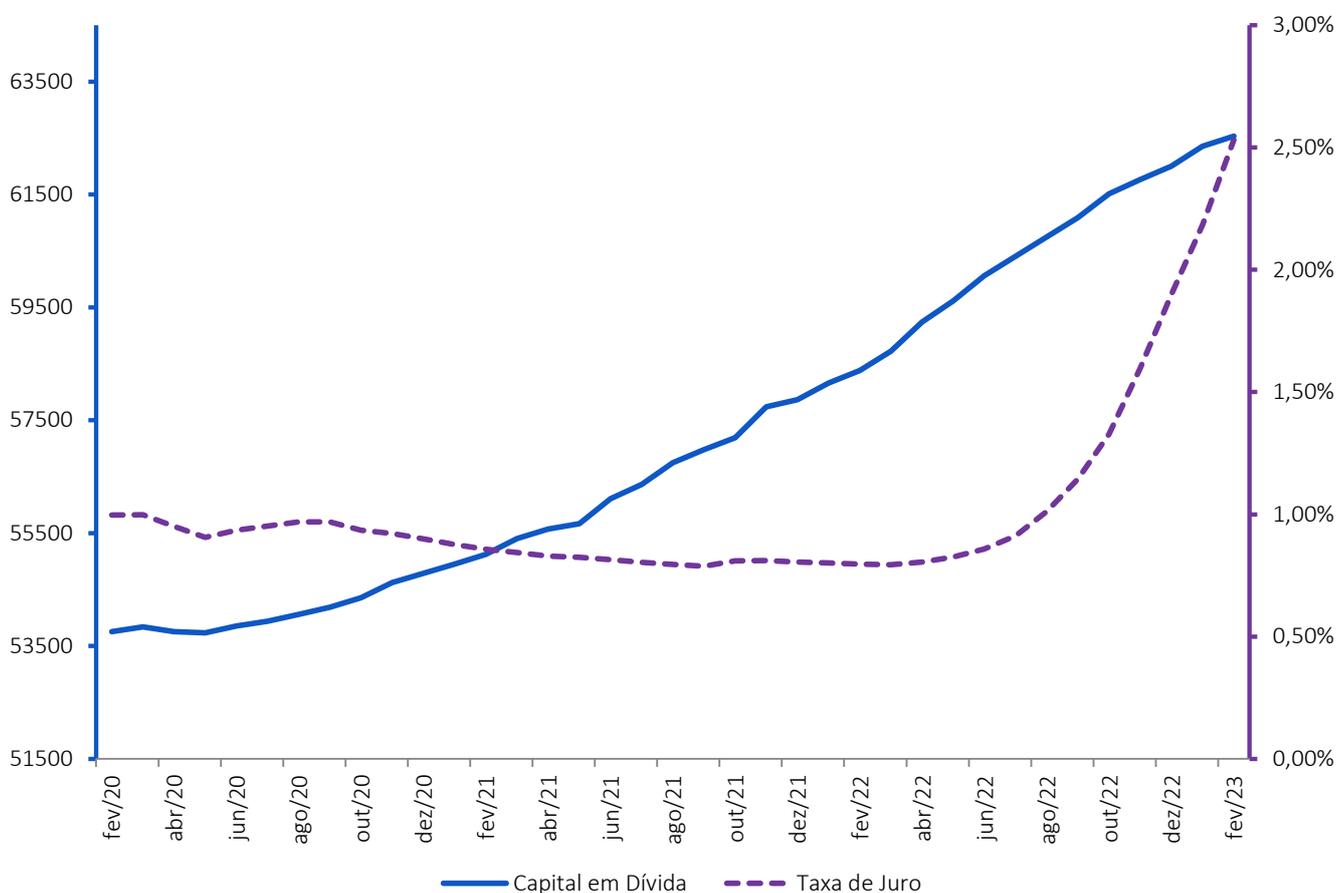




Capital médio em dívida

Em fevereiro, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 177 euros face ao mês anterior, fixando-se em 62 533 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 125 215 euros, menos 1 047 euros que em janeiro.

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.



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 (%)								
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%
nov-22	1,597%	1,606%	2,365%	2,372%	1,583%	1,588%	2,043%	2,091%
dez-22	1,898%	1,903%	2,715%	2,722%	1,885%	1,883%	2,353%	2,395%
jan-23 (*)	2,183%	2,188%	3,139%	3,145%	2,168%	2,164%	2,699%	2,740%
fev-23	2,532%	2,528%	3,409%	3,396%	2,517%	2,502%	3,040%	3,080%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
nov-22	61 763	69 326	129 164	138 458	66 396	74 772	18 823	20 472
dez-22	62 004	69 570	130 202	139 312	66 611	74 985	18 834	20 473
jan-23 (*)	62 356	69 994	126 262	135 651	66 919	75 368	18 827	20 472
fev-23	62 533	70 145	125 215	134 375	67 064	75 478	18 862	20 490
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
nov-22	288	315	507	546	293	319	243	254
dez-22	299	326	536	576	304	330	246	256
jan-23 (*)	315	345	531	574	322	351	249	260
fev-23	322	352	569	609	330	358	252	263

Nota: (*) dados revistos



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 novembro de 2022 e janeiro de 2023. Os contratos celebrados em fevereiro de 2023 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 março de 2023.

Data do próximo destaque mensal - 19 de abril de 2023
