

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Setembro de 2012

Taxa de juro¹ e prestação média vencida continuaram a diminuir

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se, em setembro, em 1,938%, diminuindo 0,092 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada em agosto. A prestação média vencida diminuiu 3 euros relativamente ao observado no mês precedente, fixando-se em 274 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,698%, o que correspondeu a um decréscimo de 0,058 p.p. face à taxa observada no mês anterior.

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ situou-se em 1,938%, registando uma diminuição de 0,092 p.p. comparativamente com a taxa observada em agosto. A taxa de juro tem vindo a aproximar-se da taxa mais baixa da série, observada em junho de 2010 (1,810%), fixando-se o diferencial em 0,128 p.p. em setembro. A diminuição acumulada desde dezembro de 2011, mês da última inflexão da série, foi 0,776 p.p..

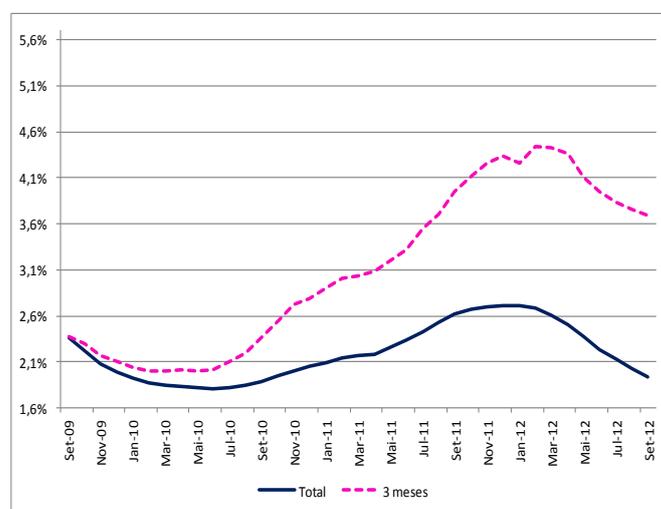
	Total		Aquisição Habitação	
	Tx juro implícita	Varição acumulada emp. p. p.	Tx juro implícita	Varição acumulada emp. p. p.
Dez-11	2,714%		2,731%	
Jan-12	2,707%	-0,007	2,723%	-0,008
Fev-12	2,687%	-0,027	2,702%	-0,029
Mar-12	2,608%	-0,106	2,623%	-0,108
Abr-12	2,509%	-0,205	2,523%	-0,208
Mai-12	2,372%	-0,342	2,384%	-0,347
Jun-12	2,235%	-0,479	2,246%	-0,485
Jul-12	2,126%	-0,588	2,138%	-0,593
Ago-12	2,030%	-0,684	2,041%	-0,690
Set-12	1,938%	-0,776	1,949%	-0,782

Nos contratos para *Aquisição de habitação*, a taxa de juro implícita diminuiu 0,092 p.p. em relação à observada no mês anterior, situando-se em 1,949% em setembro. No entanto, esta taxa é ainda superior em 0,123 p.p. à taxa mínima da série, registada em junho de 2010.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,698%, menos 0,058 p.p. que a registada em agosto. Contudo, aquela taxa situou-se ainda 1,700 p.p. acima da taxa mínima da série observada em maio de 2010.

A taxa de juro implícita para este tipo de contratos, e para o destino de financiamento *Aquisição de habitação*, diminuiu 0,050 p.p. em relação ao mês anterior, fixando-se, em setembro, em 3,663%, superior em 1,657 p.p. face à taxa mínima da série registada em maio de 2010.

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



¹ Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respetiva nota de apresentação na caixa da página 4. Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação – Setembro de 2012

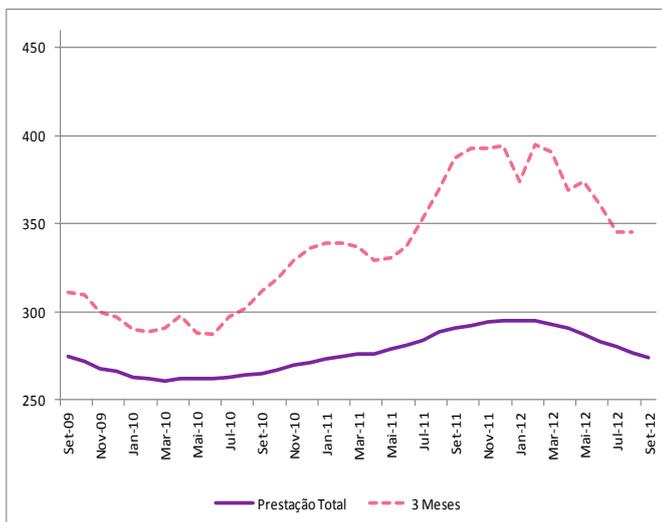
Prestação Vencida e Capital em Dívida

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor fixou-se, em setembro, nos 274 euros, diminuindo 3 euros em relação ao valor observado no mês precedente. O valor médio da prestação para o conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses foi 354 euros, aumentando 9 euros em relação ao valor verificado no mês de agosto.

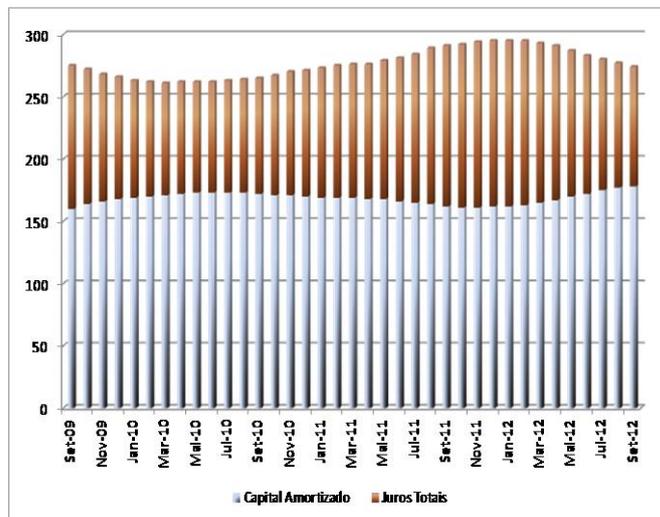
Nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida diminuiu 3 euros, em setembro, relativamente ao mês precedente, fixando-se em 283 euros. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi 374 euros, mais 6 euros que no mês de agosto.

Prestação Média no Crédito à Habitação

por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



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



O valor do capital médio em dívida para a totalidade dos contratos de crédito à habitação situou-se, em setembro, em 59.095 euros e em 62.100 euros para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de habitação* (59.177 euros e 62.182 euros, em agosto, pela mesma ordem).

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida com destino de financiamento *Aquisição de habitação* foi 79.833 euros (79.931 euros em agosto).

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Valores médios mensais

Meses	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 (%)

Set-11	2,617%	2,636%	3,951%	3,980%	2,563%	2,579%	3,007%	3,039%
Out-11	2,673%	2,692%	4,112%	4,150%	2,618%	2,634%	3,071%	3,103%
Nov-11	2,702%	2,719%	4,265%	4,283%	2,647%	2,661%	3,104%	3,133%
Dez-11	2,714%	2,731%	4,332%	4,347%	2,660%	2,674%	3,114%	3,144%
Jan-12	2,707%	2,723%	4,258%	4,268%	2,650%	2,664%	3,124%	3,155%
Fev-12	2,687%	2,702%	4,439%	4,445%	2,629%	2,642%	3,114%	3,145%
Mar-12	2,608%	2,623%	4,425%	4,408%	2,551%	2,563%	3,045%	3,078%
Abr-12	2,509%	2,523%	4,368%	4,332%	2,449%	2,460%	2,968%	3,001%
Mai-12	2,372%	2,384%	4,100%	4,059%	2,309%	2,319%	2,859%	2,892%
Jun-12	2,235%	2,246%	3,949%	3,911%	2,168%	2,176%	2,755%	2,787%
Jul-12	2,126%	2,138%	3,838%	3,793%	2,060%	2,069%	2,645%	2,677%
Ago-12	2,030%	2,041%	3,756%	3,713%	1,961%	1,970%	2,576%	2,605%
Set-12	1,938%	1,949%	3,698%	3,663%	1,871%	1,881%	2,468%	2,497%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Set-11	59 598	62 739	85 780	93 106	66 940	71 074	33 260	33 989
Out-11	59 569	62 693	84 323	91 704	66 915	71 023	33 154	33 881
Nov-11	59 534	62 647	81 984	89 473	66 880	70 965	33 024	33 812
Dez-11	59 528	62 619	80 355	87 327	66 865	70 913	32 917	33 645
Jan-12	59 501	62 580	79 042	84 774	66 856	70 886	32 832	33 776
Fev-12	59 484	62 550	80 211	85 667	66 848	70 858	32 736	33 670
Mar-12	59 436	62 486	79 173	84 585	66 637	70 600	32 566	33 493
Abr-12	59 396	62 436	75 649	81 582	66 596	70 540	32 470	33 406
Mai-12	59 352	62 379	78 944	84 250	66 512	70 422	32 333	33 269
Jun-12	59 260	62 281	77 417	81 854	66 418	70 318	32 235	33 169
Jul-12	59 241	62 253	74 575	79 051	66 376	70 248	32 155	33 118
Ago-12	59 177	62 182	75 048	79 931	66 296	70 149	32 050	33 020
Set-12	59 095	62 100	75 299	79 833	66 195	70 042	31 961	32 926

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Set-11	291	302	387	427	304	317	243	247
Out-11	292	303	393	436	307	319	244	249
Nov-11	294	305	393	436	307	321	245	250
Dez-11	295	305	394	434	309	322	245	249
Jan-12	295	306	374	406	308	322	246	250
Fev-12	295	306	395	426	308	322	246	249
Mar-12	293	303	391	420	306	319	244	248
Abr-12	291	301	369	401	303	316	244	247
Mai-12	287	297	374	399	298	310	242	246
Jun-12	283	292	361	381	293	305	240	245
Jul-12	280	290	345	367	290	302	239	244
Ago-12	277	286	345	368	287	298	239	243
Set-12	274	283	354	374	283	294	237	241

Notas explicativas

Esta operação estatística, Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação, baseia-se, presentemente, num procedimento administrativo que utiliza informação das instituições bancárias, enviada ao INE, ao abrigo de um protocolo existente, tendo como objetivo fornecer indicadores do esforço financeiro assumido pelas famílias e pelo Estado no crédito à habitação.

O indicador de taxas de juro implícitas reflete a relação entre os juros vencidos e apurados para cobrança num dado mês e o correspondente capital em dívida antes de amortização. São apurados indicadores associados aos totais agregados, aos diferentes destinos de financiamento e também com desagregação por regimes de crédito.

Os presentes indicadores sobre taxas de juro, capital médio em dívida e prestação média vencida são relativos aos contratos de crédito a particulares para habitação para os seguintes destinos de financiamento: aquisição de terreno para construção de habitação, construção de habitação e aquisição de habitação.

Taxa de cobertura

Os dados publicados pelo INE apresentam uma taxa de cobertura média, no ano de 2011, de cerca de 95%. Esta taxa de cobertura corresponde ao rácio entre a totalidade do capital vincendo reportado ao INE e os saldos em fim de período de empréstimos a particulares para habitação apurados pelo Banco de Portugal.

Conceitos

1 Taxa de juro implícita

A taxa de juro do mês m , para a característica k , com periodicidade de p meses, é dada pela seguinte fórmula de cálculo:

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

J_{mkp} o montante total de juros vencidos 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.

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.

Prestação

O valor médio da prestação vencida é igual à soma do valor médio do capital amortizado com o valor médio de juros vencidos.

Contratos celebrados nos últimos 3 meses

Contratos cuja data de celebração se situa entre abril de 2012 e junho de 2012. Os contratos celebrados em julho de 2012 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de agosto baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de outubro de 2012.