

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

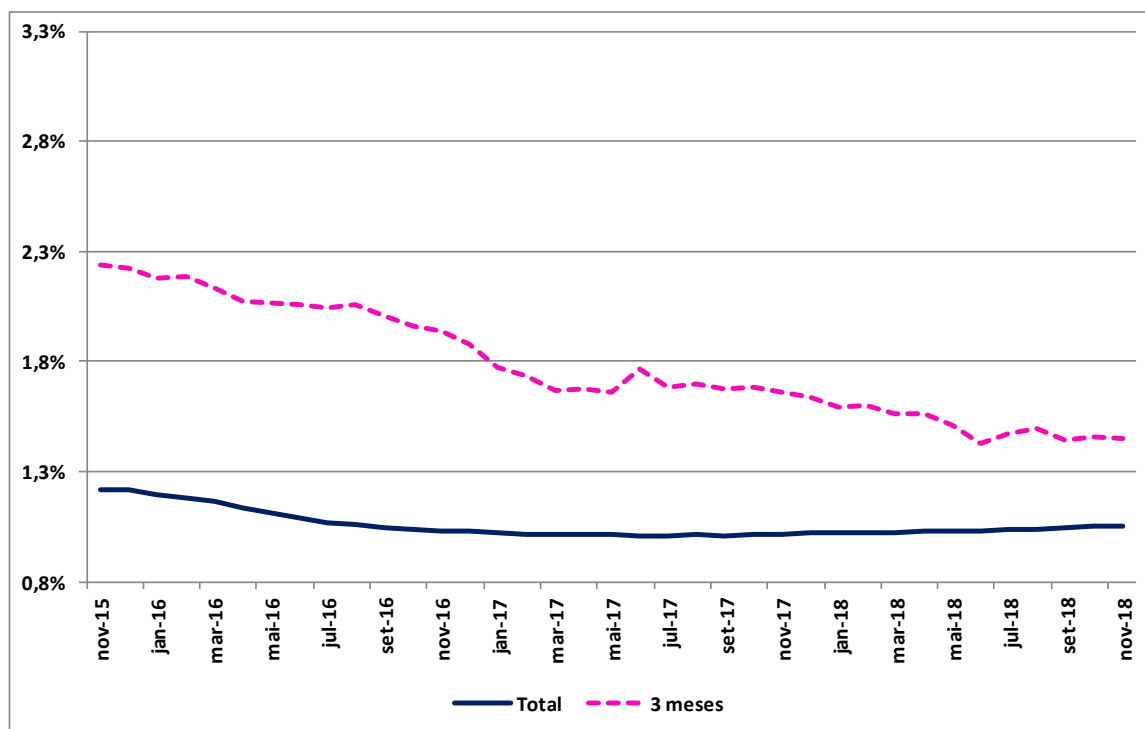
Novembro de 2018

Taxa de juro fixou-se em 1,049%, o capital em dívida em 52 352 euros e a prestação mensal em 243 euros

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu 0,2 pontos base (p.b.) em novembro em relação a outubro, fixando-se em 1,049%. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu para 1,452%, menos 0,7 p.b. que o observado no mês anterior. A prestação média vencida manteve-se em 243 euros. O capital médio em dívida para a totalidade dos contratos de crédito à habitação subiu 192 euros para 52 352 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu de 1,051% em outubro para 1,049% em novembro. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 1,452% em novembro (1,459% no mês anterior).

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

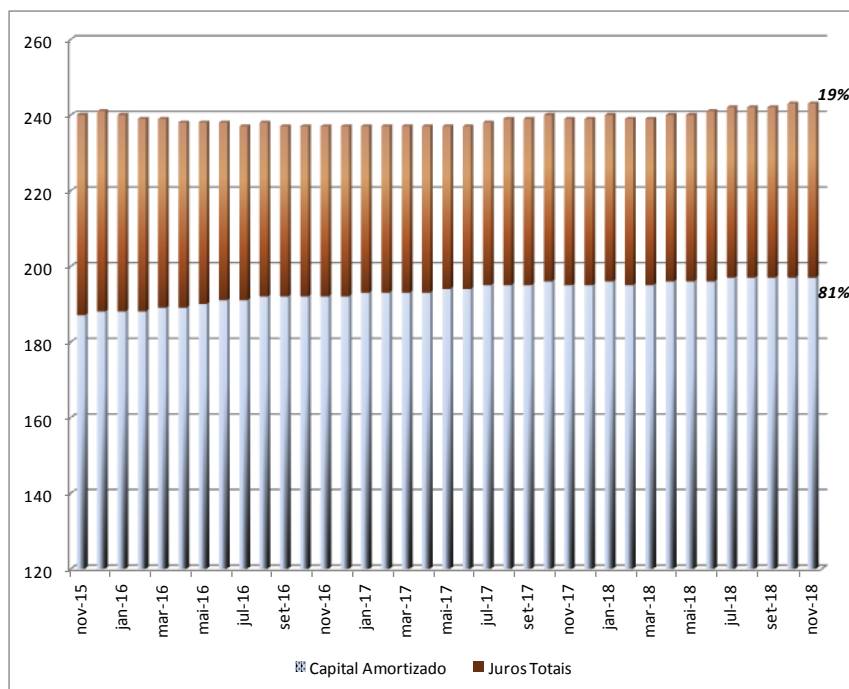


Para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos foi 1,072%, menos 0,1 p.b. que o registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro para este destino de financiamento desceu 0,6 p.b. em novembro, para 1,445%.

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação vencida manteve-se em 243 euros. Deste valor, 46 euros (19%) correspondem a pagamento de juros e 197 euros (81%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação aumentou 2 euros em novembro, para 329 euros.

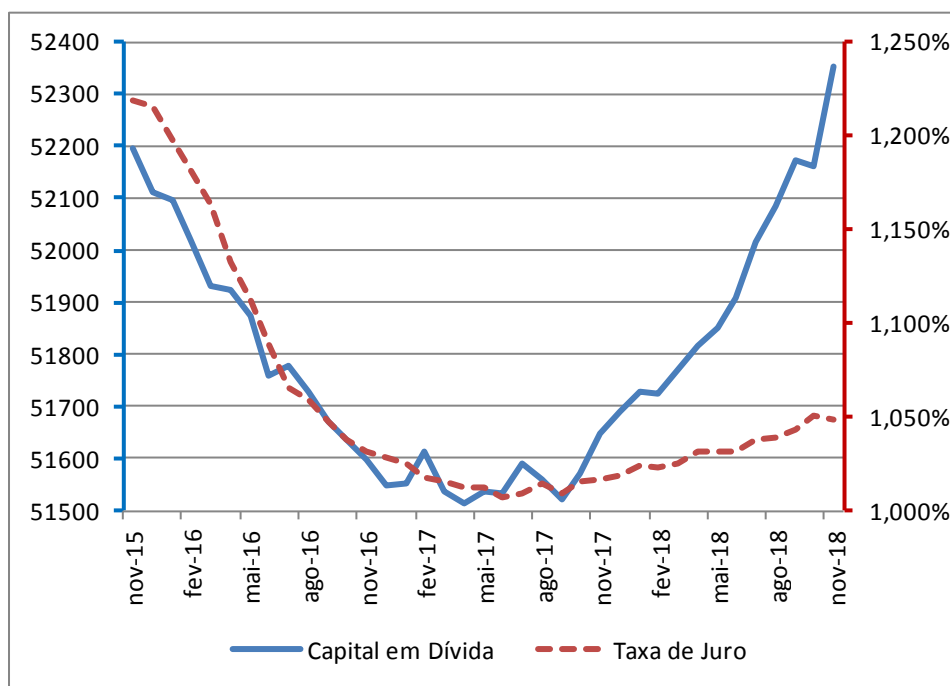


Gráfico 2: Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)



Em novembro, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 192 euros face ao mês anterior, fixando-se em 52 352 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida desceu 169 euros para 98 911 euros.

Gráfico 3: Capital Médio em Dívida (euros, escala da esquerda) e Taxas de Juro implícitas (% , escala da direita)



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 (%)

nov-17	1,017%	1,039%	1,660%	1,658%	1,003%	1,023%	1,208%	1,239%
dez-17	1,019%	1,041%	1,634%	1,631%	1,006%	1,026%	1,206%	1,237%
jan-18	1,024%	1,045%	1,595%	1,588%	1,011%	1,031%	1,202%	1,233%
fev-18	1,023%	1,045%	1,602%	1,598%	1,010%	1,030%	1,202%	1,234%
mar-18	1,025%	1,047%	1,562%	1,556%	1,013%	1,033%	1,201%	1,233%
abr-18	1,031%	1,053%	1,559%	1,557%	1,019%	1,039%	1,201%	1,233%
mai-18	1,031%	1,053%	1,511%	1,500%	1,019%	1,040%	1,201%	1,233%
jun-18	1,032%	1,054%	1,427%	1,405%	1,021%	1,040%	1,202%	1,234%
jul-18	1,038%	1,060%	1,471%	1,467%	1,027%	1,047%	1,203%	1,235%
ago-18	1,039%	1,062%	1,498%	1,495%	1,029%	1,050%	1,203%	1,236%
set-18	1,043%	1,066%	1,444%	1,435%	1,033%	1,054%	1,205%	1,238%
out-18	1,051%	1,073%	1,459%	1,451%	1,041%	1,061%	1,205%	1,239%
nov-18	1,049%	1,072%	1,452%	1,445%	1,039%	1,059%	1,210%	1,245%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

nov-17	51 646	58 121	93 526	99 909	56 621	64 245	23 215	25 304
dez-17	51 690	58 188	93 788	100 034	56 658	64 296	23 102	25 179
jan-18	51 728	58 252	94 049	100 892	56 689	64 347	22 968	25 060
fev-18	51 726	58 253	94 782	101 729	56 677	64 329	22 853	24 928
mar-18	51 770	58 302	96 297	103 339	56 722	64 367	22 721	24 791
abr-18	51 817	58 368	97 727	104 228	56 768	64 422	22 593	24 675
mai-18	51 852	58 459	96 066	103 079	56 766	64 477	22 480	24 549
jun-18	51 908	58 544	96 861	105 109	56 811	64 545	22 364	24 431
jul-18	52 016	58 629	97 758	104 678	56 959	64 651	22 230	24 311
ago-18	52 084	58 714	98 374	105 222	57 020	64 720	22 117	24 180
set-18	52 173	58 843	99 342	106 332	57 104	64 841	22 020	24 059
out-18	52 160	58 855	99 080	105 809	57 093	64 853	21 907	23 969
nov-18	52 352	59 041	98 911	106 301	57 285	65 017	21 854	23 858

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

nov-17	239	260	316	340	242	264	220	233
dez-17	239	260	319	340	243	264	220	233
jan-18	240	261	307	329	244	265	220	233
fev-18	239	261	319	344	243	264	221	233
mar-18	239	261	324	349	243	264	221	233
abr-18	240	262	326	349	244	266	221	233
mai-18	240	262	305	328	243	266	221	233
jun-18	241	262	315	342	244	266	221	233
jul-18	242	263	308	332	246	267	222	234
ago-18	242	263	323	348	245	267	222	234
set-18	242	263	315	339	245	267	222	234
out-18	243	265	327	351	246	268	222	234
nov-18	243	265	329	356	247	268	223	234

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 existente. 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:

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

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.

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 2018. Os contratos celebrados em novembro de 2018 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 dezembro de 2018.