



19 de fevereiro de 2024

TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

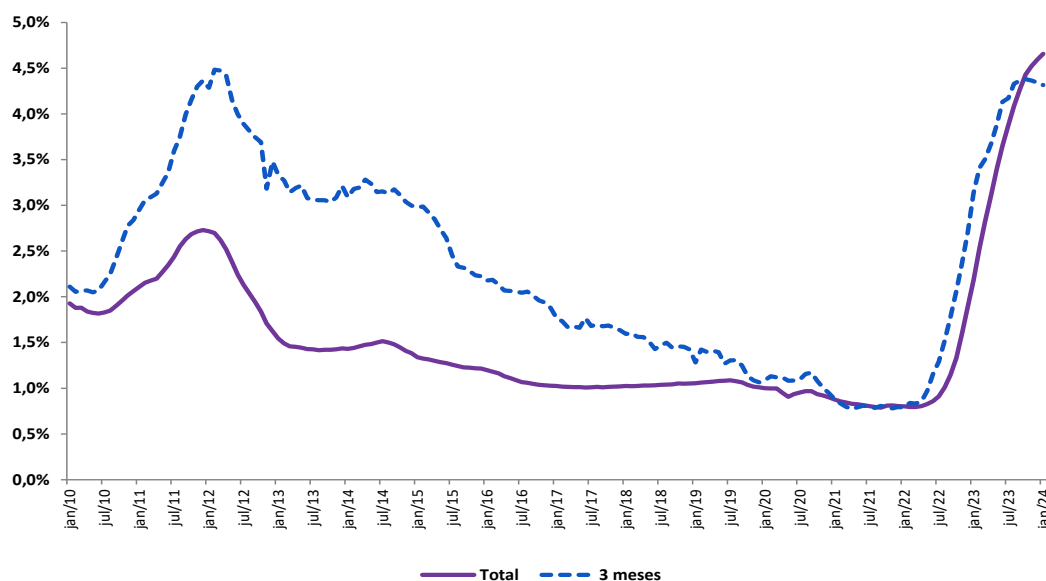
Janeiro de 2024

TAXA DE JURO FIXOU-SE EM 4,657%, TENDO DIMINUÍDO PARA 4,315% NOS CONTRATOS NOVOS

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 4,657% em janeiro de 2024, o valor mais elevado desde março de 2009, traduzindo uma subida de 6,4 pontos base (p.b.) face a dezembro de 2023 (4,593%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu pela terceira vez consecutiva, passando de 4,342% em dezembro de 2023 para 4,315% em janeiro de 2024. A prestação média fixou-se em 404 euros em janeiro de 2024, o valor máximo desde o início da série (janeiro de 2009), mais 4 euros que em dezembro de 2023 e mais 89 euros que em janeiro de 2023, o que traduz um aumento mensal de 1,0% (igual ao do mês anterior). No último mês, a parcela relativa a juros representou 61% da prestação média, o que compara com 36% em janeiro de 2023. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 12 euros face ao mês anterior, para 639 euros em janeiro de 2024, o que corresponde a um aumento de 20,3% face ao mesmo mês do ano anterior. O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 193 euros, para 64 790 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 4,657%, valor superior em 6,4 p.b. face ao registado no mês anterior, sendo o mais elevado desde março de 2009. Note-se que, pelo oitavo mês consecutivo, os aumentos da taxa de juro implícita têm vindo a ser progressivamente menos intensos. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro diminuiu pelo terceiro mês consecutivo, fixando-se em 4,315%, 2,7 p.b. inferior à observada no mês anterior.

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



TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – janeiro de 2024

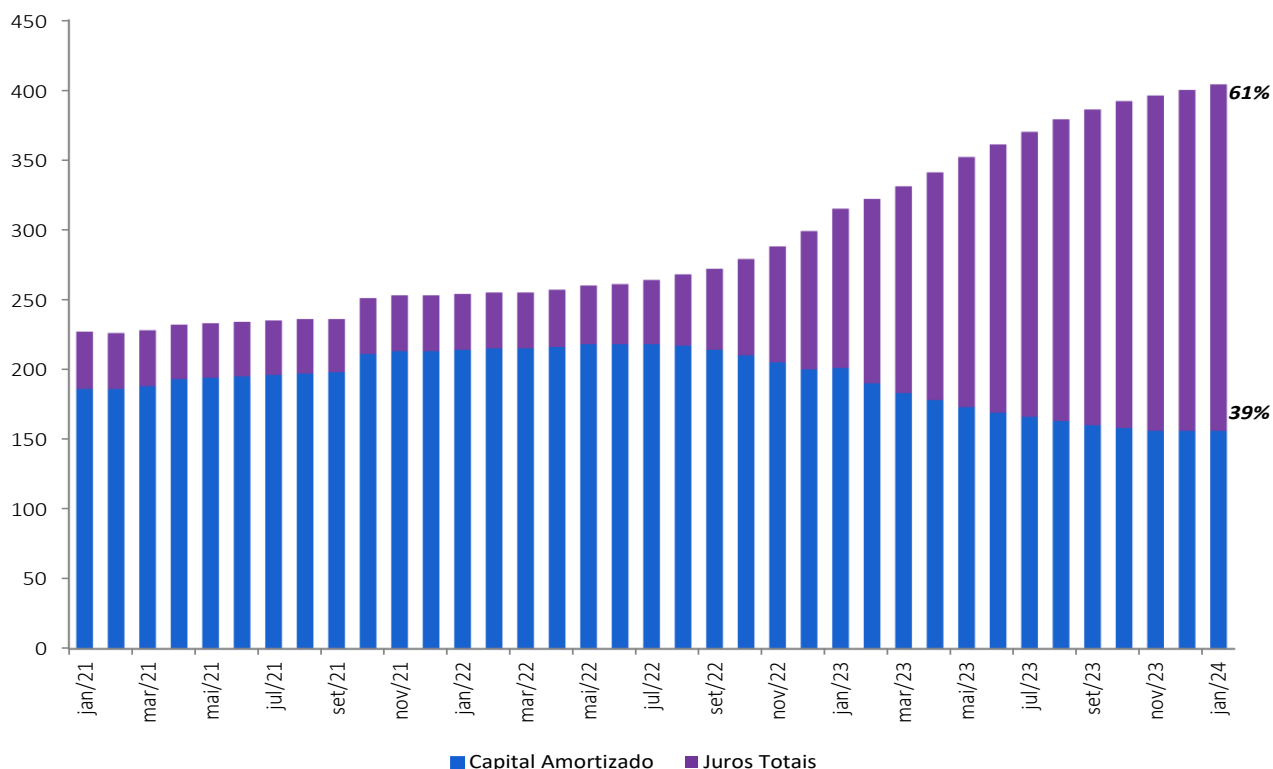


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 4,623% (+5,9 p.b. face a dezembro de 2023). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro registou a terceira redução consecutiva, diminuindo 2,9 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 4,297%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 404 euros em janeiro de 2024, mais 4 euros que no mês anterior e mais 89 euros que em janeiro de 2023 (aumento de 28,3%). Pelo quarto mês consecutivo, registou-se um abrandamento da taxa de variação homóloga do valor médio da prestação face à observada no mês anterior. Do valor da prestação, 248 euros (61%) correspondem a pagamento de juros e 156 euros (39%) a capital amortizado (ver gráfico 2) – em janeiro de 2023, a componente de juros representava apenas 36% do valor médio da prestação (315 euros). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 12 euros face ao mês anterior, para 639 euros em janeiro de 2024 (aumento de 20,3% face ao mesmo mês do ano anterior).

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

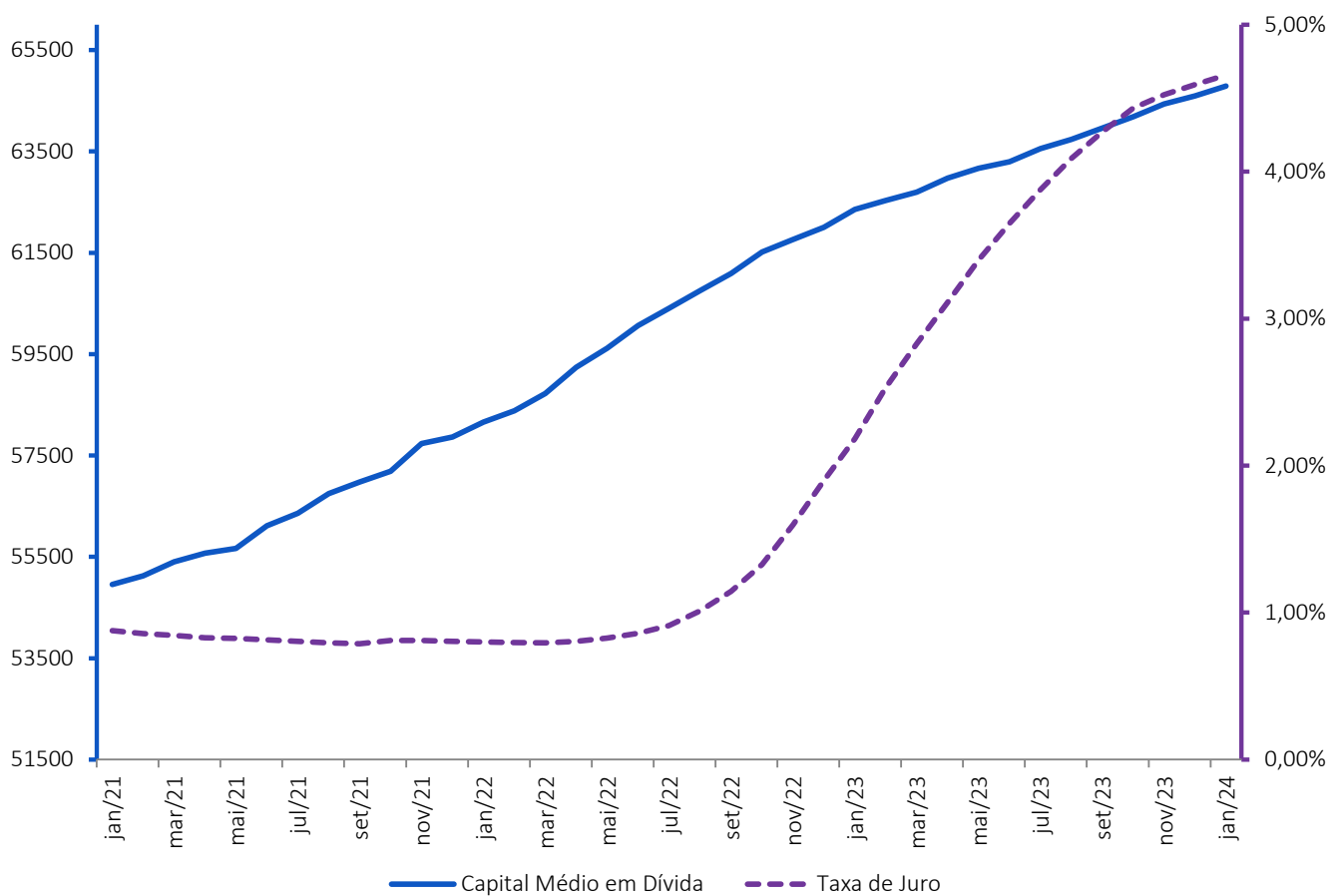




Capital médio em dívida

Em janeiro de 2024, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 193 euros face ao mês anterior, fixando-se em 64 790 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 125 210 euros, menos 718 euros que em dezembro de 2023.

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	do qual Aquis. Habitação	do qual Aquis. Habitação	do qual Aquis. Habitação	
Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)								
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%
mar-23	2,829%	2,823%	3,507%	3,501%	2,814%	2,796%	3,371%	3,406%
abr-23	3,110%	3,098%	3,675%	3,661%	3,092%	3,071%	3,718%	3,750%
mai-23	3,398%	3,383%	3,882%	3,871%	3,382%	3,354%	3,970%	4,001%
jun-23	3,649%	3,631%	4,132%	4,123%	3,634%	3,602%	4,170%	4,198%
jul-23	3,878%	3,858%	4,173%	4,161%	3,865%	3,832%	4,366%	4,399%
ago-23	4,089%	4,067%	4,331%	4,320%	4,076%	4,039%	4,536%	4,563%
set-23	4,270%	4,247%	4,366%	4,351%	4,259%	4,219%	4,678%	4,702%
out-23	4,433%	4,408%	4,380%	4,364%	4,422%	4,378%	4,819%	4,841%
nov-23	4,524%	4,497%	4,366%	4,353%	4,514%	4,467%	4,913%	4,933%
dez-23	4,593%	4,564%	4,342%	4,326%	4,583%	4,535%	4,977%	4,999%
dez-23	4,657%	4,623%	4,315%	4,297%	4,647%	4,594%	5,023%	5,043%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
mar-23	62 699	70 273	125 170	134 157	67 193	75 560	18 910	20 534
abr-23	62 972	70 534	125 734	134 154	67 433	75 775	19 000	20 584
mai-23	63 169	70 718	124 065	132 767	67 590	75 910	19 023	20 628
jun-23	63 296	70 797	122 570	131 036	67 685	75 949	19 059	20 642
jul-23	63 555	71 051	123 098	131 130	67 904	76 157	19 172	20 740
ago-23	63 740	71 204	122 964	130 736	68 048	76 261	19 273	20 838
set-23	63 962	71 416	123 392	130 929	68 229	76 435	19 378	20 890
out-23	64 186	71 599	125 103	132 354	68 417	76 578	19 460	20 964
nov-23	64 438	71 829	126 115	133 945	68 632	76 772	19 580	21 041
dez-23	64 597	71 979	125 928	133 509	68 753	76 884	19 608	21 022
jan-24	64 790	72 166	125 210	132 348	68 901	77 026	19 678	21 075
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
jan-23	315	345	531	574	322	351	249	260
fev-23	322	352	569	609	330	358	252	263
mar-23	331	362	576	617	338	368	255	266
abr-23	341	373	590	628	349	379	258	269
mai-23	352	385	591	632	361	392	260	271
jun-23	361	395	609	652	371	403	263	274
jul-23	370	404	604	642	380	412	265	276
ago-23	379	414	623	662	389	422	267	278
set-23	386	422	628	665	398	431	269	280
out-23	392	429	644	680	406	439	271	281
nov-23	396	434	655	694	410	443	273	283
dez-23	400	438	651	689	414	447	274	284
jan-24	404	442	639	675	418	452	276	284

TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – janeiro de 2024

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.

