



19 de fevereiro de 2025

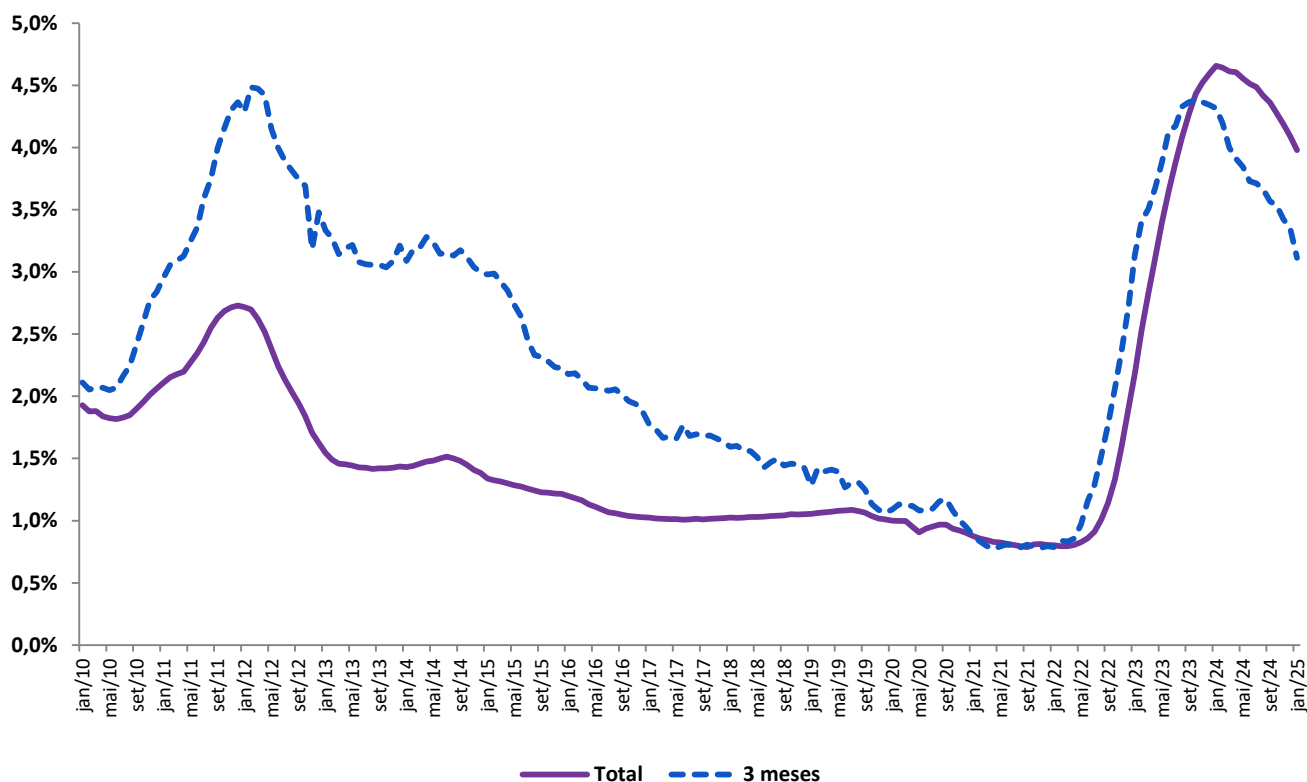
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

Janeiro de 2025

## TAXA DE JURO DIMINUIU PARA 3,978%

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu para 3,978% em janeiro de 2025, traduzindo uma descida de 11,3 pontos base (p.b.) face a dezembro (4,091%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro passou de 3,349% em dezembro para 3,113% em janeiro. A prestação média fixou-se em 401 euros, representando uma descida de 2 euros face ao mês anterior e 3 euros comparativamente a janeiro de 2024. No último mês, a parcela relativa a juros representou 56% da prestação média. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 32 euros, para 600 euros, o que corresponde a uma descida de 6,1% em termos homólogos. O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 522 euros, atingindo 68 992 euros.

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 2025



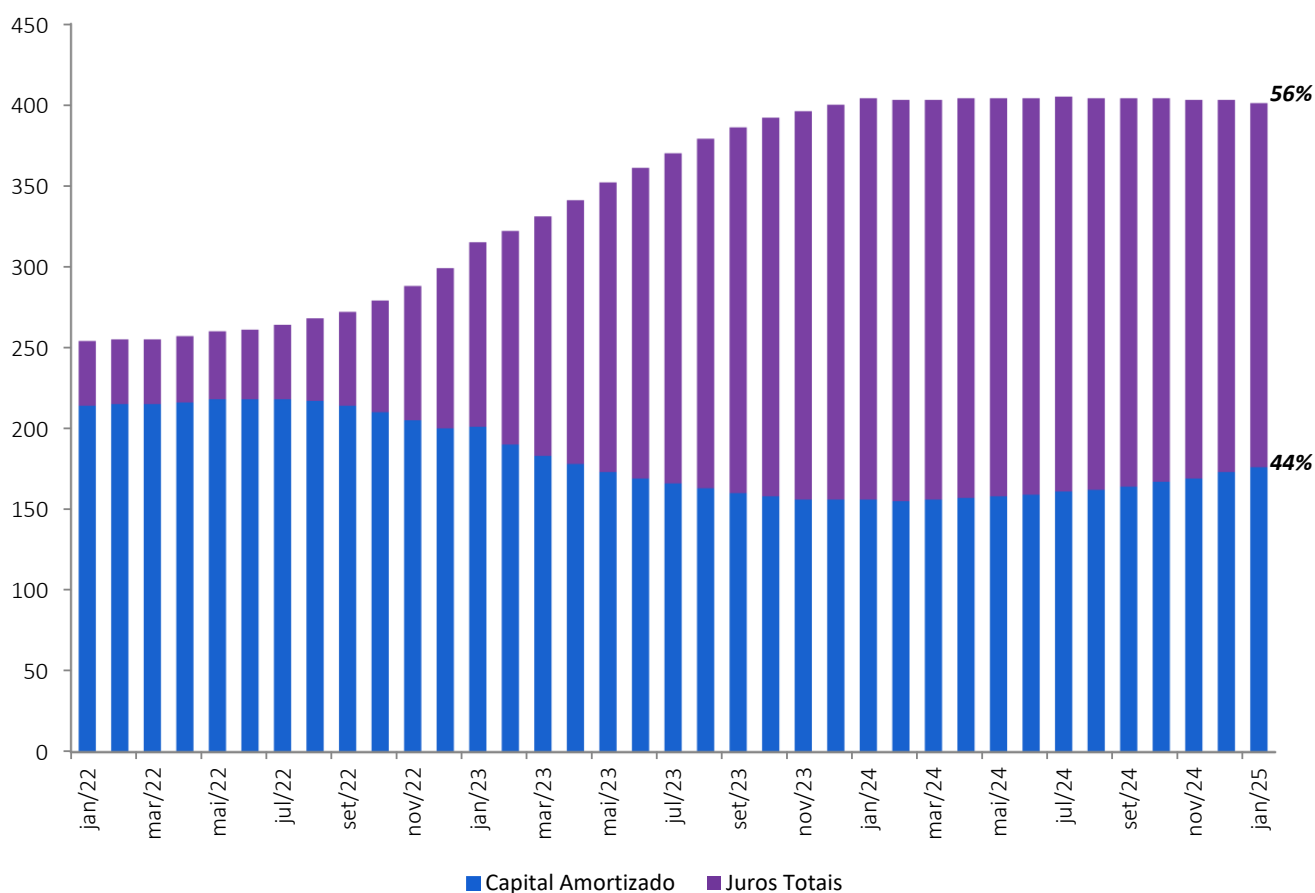
A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 3,978%, valor inferior em 11,3 p.b. face ao registado no mês anterior, acumulando uma redução de 67,9 p.b. desde o máximo atingido em janeiro de 2024 (4,657%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro fixou-se em 3,113%, 23,6 p.b. inferior à observada no mês precedente, sendo, neste caso, de 126,7 p.b. a diminuição acumulada desde o máximo atingido em outubro de 2023.

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 desceu para 3,945% (-11,2 p.b. face a dezembro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro diminuiu 21,9 p.b. comparativamente com o mês anterior, fixando-se em 3,114%.

## Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 401 euros, 2 euros inferior ao valor verificado no mês anterior e menos 3 euros (-0,7%) que em janeiro de 2024.

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



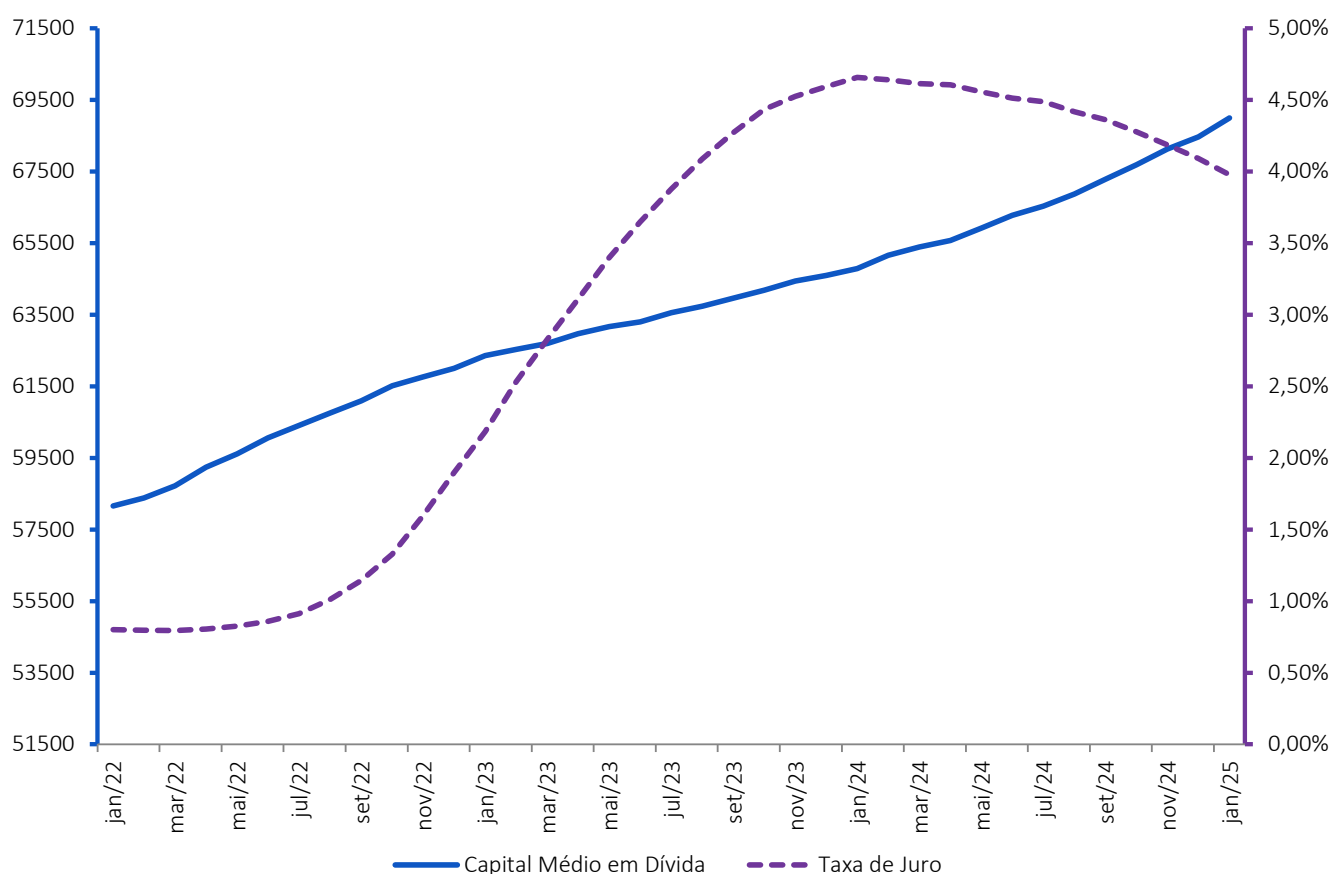


Do valor da prestação, 225 euros (56%) correspondem a pagamento de juros e 176 euros (44%) a capital amortizado (ver gráfico 2, na página anterior). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 32 euros, fixando-se em 600 euros (descida de 6,1% face ao mesmo mês do ano anterior).

## Capital médio em dívida

Em janeiro de 2025, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 522 euros comparativamente ao mês anterior, fixando-se em 68 992 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 140 806 euros, mais 671 euros que em dezembro de 2024.

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
<b>Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)</b>								
jan-24	4,657%	4,623%	4,315%	4,297%	4,647%	4,594%	5,023%	5,043%
fev-24	4,641%	4,606%	4,197%	4,182%	4,631%	4,580%	5,030%	5,050%
mar-24	4,613%	4,578%	4,000%	3,983%	4,602%	4,553%	5,022%	5,042%
abr-24	4,606%	4,567%	3,910%	3,889%	4,595%	4,539%	5,023%	5,041%
mai-24	4,556%	4,518%	3,845%	3,826%	4,546%	4,493%	4,993%	5,013%
jun-24	4,513%	4,474%	3,729%	3,706%	4,502%	4,451%	4,965%	4,985%
jul-24	4,487%	4,448%	3,713%	3,691%	4,476%	4,422%	4,938%	4,957%
ago-24	4,417%	4,377%	3,665%	3,639%	4,406%	4,352%	4,897%	4,916%
set-24	4,362%	4,322%	3,569%	3,540%	4,350%	4,298%	4,864%	4,882%
out-24	4,277%	4,239%	3,533%	3,511%	4,265%	4,213%	4,778%	4,800%
nov-24	4,186%	4,149%	3,423%	3,405%	4,174%	4,125%	4,708%	4,731%
dez-24	4,091%	4,057%	3,349%	3,333%	4,079%	4,027%	4,621%	4,646%
jan-25	3,978%	3,945%	3,113%	3,114%	3,966%	3,919%	4,515%	4,541%
<b>Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
jan-24	64 790	72 166	125 210	132 348	68 901	77 026	19 678	21 075
fev-24	65 158	72 531	124 216	131 327	69 220	77 335	19 821	21 163
mar-24	65 391	72 760	125 354	132 509	69 432	77 533	19 848	21 187
abr-24	65 577	72 921	125 159	132 518	69 603	77 674	19 827	21 174
mai-24	65 924	73 298	124 516	132 151	69 926	78 024	19 911	21 217
jun-24	66 279	73 656	125 942	133 530	70 258	78 347	20 038	21 332
jul-24	66 529	73 919	127 541	135 303	70 491	78 586	20 080	21 401
ago-24	66 874	74 260	128 791	137 104	70 830	78 919	20 102	21 396
set-24	67 286	74 716	132 339	141 215	71 229	79 362	20 150	21 430
out-24	67 692	75 136	136 287	144 837	71 631	79 772	20 207	21 486
nov-24	68 129	75 611	139 868	148 367	72 055	80 239	20 140	21 356
dez-24	68 470	76 028	140 135	149 064	72 390	80 649	20 148	21 393
jan-25	68 992	76 618	140 806	149 732	72 900	81 226	20 193	21 399
<b>Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
jan-24	404	442	639	675	418	452	276	284
fev-24	403	441	628	661	418	452	277	285
mar-24	403	442	619	652	418	452	277	285
abr-24	404	443	611	645	420	453	278	286
mai-24	404	443	603	639	419	452	278	286
jun-24	404	444	597	630	419	452	279	288
jul-24	405	445	611	646	420	453	280	288
ago-24	404	443	617	654	419	451	281	289
set-24	404	444	622	660	419	452	281	289
out-24	404	442	634	671	418	450	282	290
nov-24	403	442	632	667	417	449	283	290
dez-24	403	442	632	670	417	449	283	289
jan-25	401	439	600	641	414	447	283	290



## 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 setembro e novembro de 2024. Os contratos celebrados em dezembro de 2024 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 janeiro de 2025.

---

**Data do próximo destaque mensal** - 19 de março de 2025

---