

Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação

Janeiro de 2012

Taxa de juro no crédito à habitação¹ diminui e prestação média estabiliza em 295 euros

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se em 2,707% em Janeiro, diminuindo 0,007 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada em dezembro. A prestação média vencida manteve-se em 295 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita atingiu 4,258%, menos 0,074 p.p. que no mês precedente, enquanto a prestação média vencida foi 374 euros (menos 20 euros que em dezembro).

Introdução

Com o presente destaque, inicia-se a divulgação de uma nova série de Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação, com dados retrospectivos desde janeiro de 2009. Esta nova série tem subjacente um alargamento de cobertura da operação estatística a mais instituições bancárias (ver caixa de notas explicativas no final do destaque). A forma de apresentação da informação foi também alterada, passando este Destaque a concentrar-se nos indicadores mais importantes. Em todo o caso, os ficheiros disponíveis em anexo apresentam mais informação do que a que se encontra aqui comentada.

Taxa de Juro

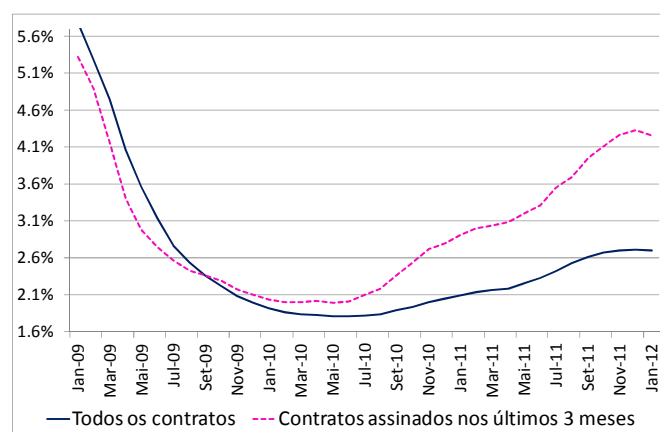
A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ situou-se em 2,707% em janeiro, o que traduziu um decréscimo de 0,007 p.p. em relação ao mês anterior, refletindo parcialmente a descida das taxas Euribor observada nos últimos meses. A taxa de juro verificada em janeiro é ainda superior, no entanto, em 0,897 p.p. ao valor de junho de 2010, momento em que se verificou a taxa mais baixa da série (1,810%).

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro diminuiu 0,074 p.p. para 4,258% (em dezembro

bro tinha-se verificado um aumento de 0,067 p.p.). Para estes contratos, o aumento acumulado desde maio de 2010 (mês em que se registou a taxa mínima da série) foi 2,260 p.p..

Relativamente aos contratos com destino *Aquisição de habitação*, a taxa de juro implícita observada em janeiro diminuiu 0,008 p.p., comparativamente com o mês anterior, para 2,723% (em dezembro tinha-se verificado um acréscimo de 0,012 p.p.).

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



Relativamente aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita nos contratos com destino *Aquisição de habitação* situou-se em 4,268%, menos 0,079 p.p. que a taxa observada em dezembro.

¹ Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respetiva nota de apresentação na caixa da página 4.

Capital em Dívida e Prestação Vencida

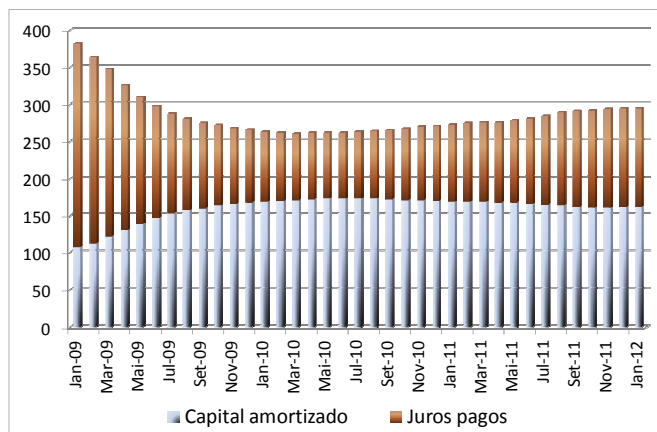
O valor médio do capital em dívida dos contratos de crédito à habitação situou-se, em janeiro, em 59501 euros, diminuindo 27 euros comparativamente com o valor observado no mês anterior.

Nos contratos com destino *Aquisição de habitação*, o valor médio do capital em dívida passou de 62619 euros, em dezembro, para 62580 euros em janeiro.

Relativamente aos contratos celebrados nos últimos 3 meses para este destino, o valor médio do capital em dívida fixou-se em 79042 euros em janeiro (80355 euros no mês precedente).

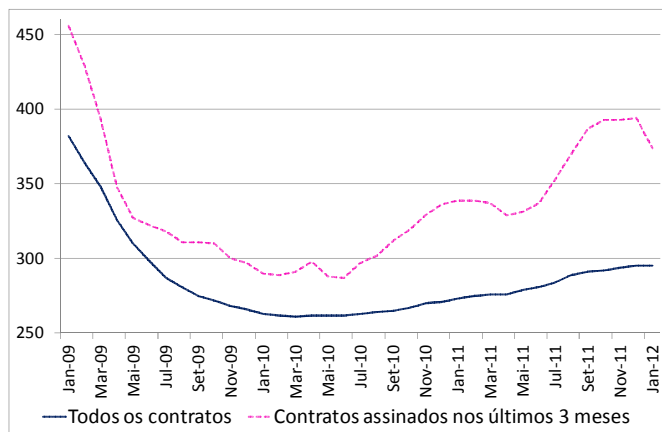
O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor fixou-se, em janeiro, em 295 euros, igual ao verificado no mês anterior.

Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação Janeiro de 2012 (Valores em euros)



O valor médio da prestação dos contratos celebrados nos últimos 3 meses fixou-se em 374 euros em janeiro, diminuindo 20 euros comparativamente com o valor observado em dezembro. Esta diminuição da prestação estará associada à significativa redução do valor do capital médio em dívida para estes contratos.

Prestação Média no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



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 (%)

Jan-11	2,097%	2,115%	2,909%	2,929%	2,026%	2,040%	2,586%	2,617%
Fev-11	2,142%	2,160%	3,008%	3,021%	2,074%	2,089%	2,609%	2,640%
Mar-11	2,165%	2,183%	3,040%	3,060%	2,097%	2,113%	2,632%	2,665%
Abr-11	2,186%	2,204%	3,082%	3,103%	2,118%	2,133%	2,660%	2,692%
Mai-11	2,259%	2,276%	3,204%	3,232%	2,191%	2,206%	2,732%	2,762%
Jun-11	2,333%	2,350%	3,316%	3,341%	2,269%	2,284%	2,787%	2,817%
Jul-11	2,424%	2,442%	3,554%	3,585%	2,363%	2,378%	2,859%	2,890%
Ago-11	2,533%	2,553%	3,699%	3,734%	2,478%	2,495%	2,929%	2,960%
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%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Jan-11	59 691	62 952	91 454	98 185	66 977	71 330	34 280	35 015
Fev-11	59 688	62 945	90 790	97 277	66 984	71 327	34 154	34 886
Mar-11	59 710	62 943	89 842	96 338	67 014	71 313	34 009	34 740
Abr-11	59 643	62 866	86 913	93 697	66 960	71 247	33 877	34 608
Mai-11	59 663	62 869	85 544	92 752	66 985	71 227	33 722	34 450
Jun-11	59 658	62 847	85 596	92 890	66 981	71 195	33 612	34 339
Jul-11	59 603	62 775	85 080	92 528	66 936	71 127	33 468	34 196
Ago-11	59 634	62 790	86 566	93 722	66 970	71 128	33 374	34 103
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

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Jan-11	273	283	339	369	283	296	237	241
Fev-11	275	285	339	369	285	298	237	241
Mar-11	276	286	337	368	286	300	237	242
Abr-11	276	286	329	361	287	300	238	242
Mai-11	279	289	331	367	290	304	239	243
Jun-11	281	292	337	373	293	305	240	244
Jul-11	284	295	353	392	296	309	241	245
Ago-11	289	299	370	408	301	315	242	246
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

Comparação das séries

Esta operação estatística, Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação, teve início em 2001 com a recolha direta de dados através de um questionário em papel. Contudo, apenas em Novembro de 2003 se iniciou a produção corrente e regular de resultados comparáveis. A partir de 2006 a recolha passou a efetuar-se através de procedimento administrativo.

A partir de janeiro de 2012, inicia-se a publicação de uma nova série que reflete exclusivamente o alargamento da cobertura a mais instituições bancárias relevantes no crédito à habitação.

Como se pode verificar no quadro seguinte, as diferenças entre a série atual e da série anterior, resultam numa diferença média de 0,001 p.p. para o conjunto do ano 2011, nos resultados relativos à taxa de juro total. Quanto aos valores do capital médio em dívida e da prestação média, essas diferenças são de 2725 euros e de 13 euros respetivamente, superiores em cerca de 4,5% aos da série anterior.

	Taxa de Juro			Capital médio em dívida			Prestação		
	Série 2012	Série 2003	Diferença	Série 2012	Série 2003	Diferença	Série 2012	Série 2003	Diferença
Jan-11	2.097%	2.101%	-0.004	59 691	56 898	2 793	273	261	12
Fev-11	2.142%	2.144%	-0.002	59 688	56 946	2 742	275	262	13
Mar-11	2.165%	2.163%	0.002	59 710	56 941	2 769	276	263	13
Abr-11	2.186%	2.195%	-0.009	59 643	56 902	2 741	276	264	12
Mai-11	2.259%	2.255%	0.004	59 663	56 921	2 742	279	266	13
Jun-11	2.333%	2.337%	-0.004	59 658	56 926	2 732	281	269	12
Jul-11	2.424%	2.430%	-0.006	59 603	56 883	2 720	284	271	13
Ago-11	2.533%	2.523%	0.010	59 634	56 914	2 720	289	275	14
Set-11	2.617%	2.614%	0.003	59 598	56 903	2 695	291	278	13
Out-11	2.673%	2.674%	-0.001	59 569	56 888	2 681	292	280	12
Nov-11	2.702%	2.705%	-0.003	59 534	56 859	2 675	294	281	13
Dez-11	2.714%	2.720%	-0.006	59 528	56 844	2 684	295	282	13
Média	2.404%	2.405%	-0.001	59 501	56 902	2 725	284	271	13

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

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 outubro e dezembro de 2011. Os contratos celebrados em Janeiro de 2012 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de janeiro baseiam-se na informação recebida pelo INE até 18 de fevereiro de 2012.