

24 de julho de 2012

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Junho de 2012

Taxa de juro implícita mantém tendência decrescente.

Prestação média no crédito à habitação¹ diminuiu.

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu, em junho e relativamente à taxa observada em maio, 0,137 pontos percentuais (p.p.) para 2,235%. A prestação média vencida foi 283 euros, menos 4 euros que no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita fixou-se em 3,949%, correspondendo a um decréscimo de 0,151 p.p. em relação ao mês precedente.

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ fixou-se, em junho, em 2,235% (2,372% em maio). A taxa registada é ainda superior em 0,425 p.p. à observada em junho de 2010, mês em que se verificou a taxa mais baixa da série. O decréscimo acumulado desde dezembro de 2011, mês da última inflexão da série, foi 0,479 p.p.

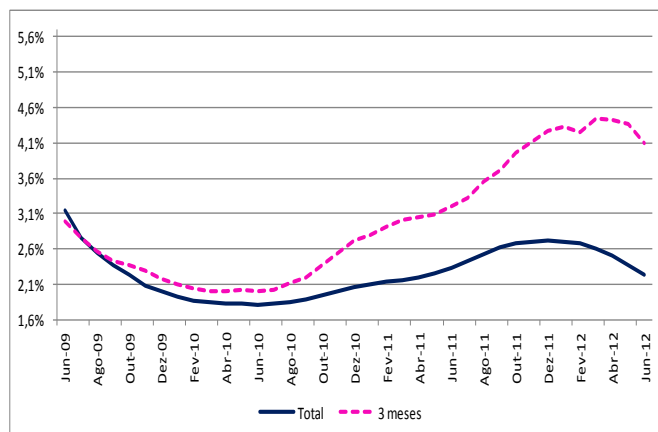
	Total		Aquisição Habitação	
	Tx juro implícita	Decréscimo acumulado	Tx juro implícita	Decréscimo acumulado
Dez-11	2,714%		2,731%	
Jan-12	2,707%	-0,007%	2,723%	-0,008%
Fev-12	2,687%	-0,027%	2,702%	-0,029%
Mar-12	2,608%	-0,106%	2,623%	-0,108%
Abr-12	2,509%	-0,205%	2,523%	-0,208%
Mai-12	2,372%	-0,342%	2,384%	-0,347%
Jun-12	2,235%	-0,479%	2,246%	-0,485%

Nos contratos para *Aquisição de habitação*, a taxa de juro implícita observada em junho foi 2,246%, diminuindo 0,138 p.p. em relação à taxa observada no mês anterior. Esta taxa é, no entanto, superior em 0,420 p.p. à registada em junho de 2010 (mínimo da série).

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita situou-se em 3,949%, menos 0,151 p.p. que no mês anterior. No entanto, esta taxa manteve-se superior em 1,951 p.p. à observada em maio de 2010 (mínimo da série).

Para este tipo de contratos no destino de financiamento *Aquisição de habitação* a taxa de juro implícita no crédito à habitação situou-se em 3,911%, menos 0,148 p.p. que em maio, ainda assim, superior em 1,905 p.p. à taxa registada em maio de 2010 (mínimo da série).

**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.

Capital em Dívida e Prestação Vencida

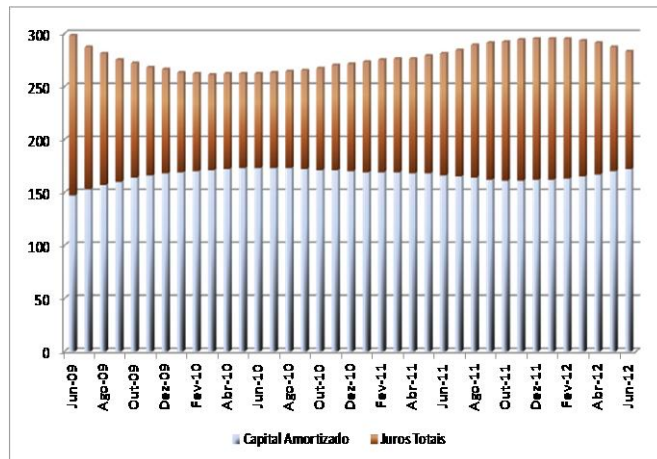
O valor do capital médio em dívida fixou-se, em junho, em 59260 euros e em 62281 euros, respetivamente para a totalidade dos contratos de crédito à habitação e para os contratos com destino *Aquisição de habitação* (59352 euros e 62379 euros, em maio, pela mesma ordem).

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses com destino de financiamento *Aquisição de habitação* o valor médio do capital em dívida situou-se em 81.854 euros (84.250 euros em maio).

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor foi 283 euros, diminuindo 4 euros em relação ao valor observado no mês anterior (em maio, tinha-se verificado igualmente um decréscimo de 4 euros).

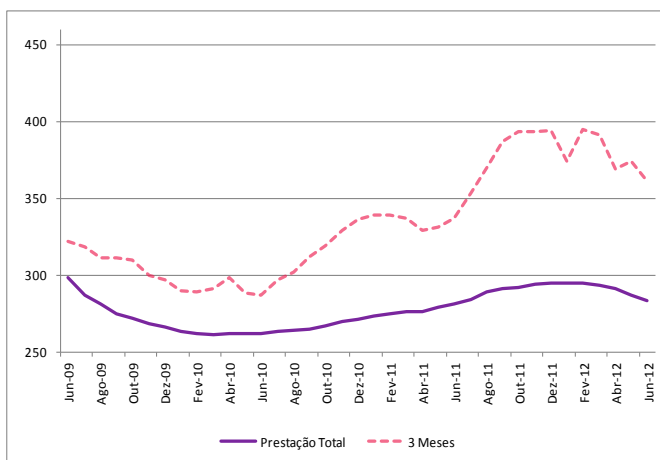
No conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação fixou-se em 361 euros, diminuindo 13 euros comparativamente ao valor observado no mês precedente.

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



Nos contratos com destino à Aquisição de Habitação, o valor médio da prestação vencida diminuiu 5 euros, situando-se em 292 euros. Para este destino de financiamento e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi 381 euros, menos 18 euros que em maio.

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 (%)

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%
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%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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
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

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

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
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

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 março de 2012 e maio de 2012. Os contratos celebrados em junho de 2012 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de junho baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de julho de 2012.