

**Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação**  
Fevereiro de 2013

**Taxa de juro<sup>1</sup> e prestação média vencida mantiveram tendência decrescente**

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se em 1,483% em fevereiro, o que se traduziu numa redução de 0,054 pontos percentuais (p.p.) relativamente à taxa observada no mês anterior. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos situou-se em 261 euros, diminuindo 2 euros comparativamente com o valor observado no mês de janeiro.

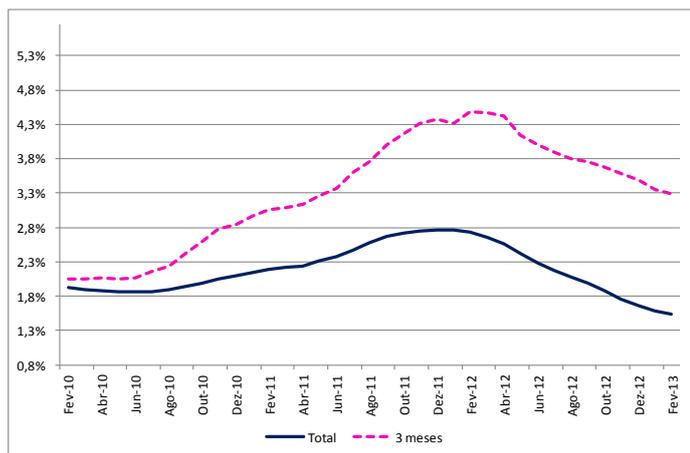
Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita diminuiu 0,049 p.p. relativamente à taxa observada no mês anterior, tendo-se fixado em 3,247%.

**Taxa de Juro Implícita**

A taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> fixou-se, em fevereiro, em 1,483%, nova taxa mínima da série iniciada em janeiro de 2009. Esta taxa traduziu-se numa redução de 0,054 p.p. face ao mês anterior, menos acentuada que a diminuição registada no mês anterior (-0,078 p.p. em janeiro).

Desde dezembro de 2011, mês da última inflexão da série, a taxa de juro apresentou uma diminuição acumulada de 1,231 p.p..

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



	Total		Aquisição Habitação	
	Tx juro implícita	Variação acumulada em p. p.	Tx juro implícita	Variação acumulada em p. p.
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
Jul-12	2,126%	-0,588	2,138%	-0,593
Ago-12	2,030%	-0,684	2,041%	-0,690
Set-12	1,938%	-0,776	1,949%	-0,782
Out-12	1,829%	-0,885	1,842%	-0,889
Nov-12	1,701%	-1,013	1,713%	-1,018
Dez-12	1,615%	-1,099	1,628%	-1,103
Jan-13	1,537%	-1,177	1,550%	-1,181
Fev-13	1,483%	-1,231	1,497%	-1,234

A taxa de juro implícita nos contratos para *Aquisição de habitação* registou, face a janeiro, uma diminuição de 0,053 p.p., que se fixou em 1,497%.

<sup>1</sup> Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respetiva nota de apresentação na caixa da página 4.  
Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação – Fevereiro 2013



**2013: Ano Internacional da Estatística**

Promover, à escala mundial, o reconhecimento da Estatística ao serviço da Sociedade

[www.statistics2013.org](http://www.statistics2013.org)

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita diminuiu 0,049 p.p., comparativamente com a taxa observada no mês anterior, fixando-se em 3,247%. No entanto, esta taxa situou-se ainda 1,249 p.p. acima do mínimo da série, observado em maio de 2010.

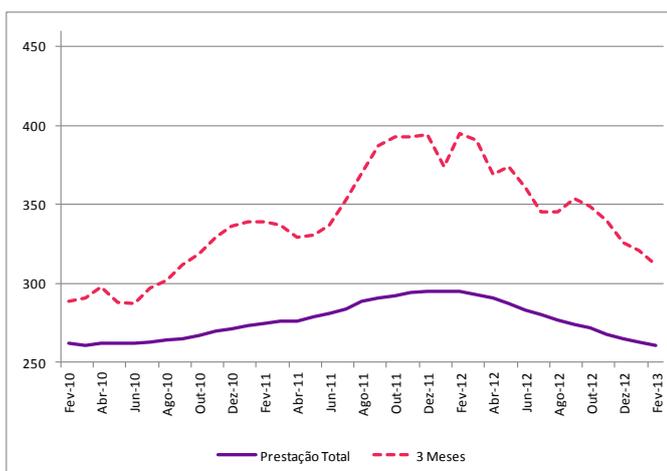
Nos contratos relativos a *Aquisição de habitação*, celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,222% (3,276%, em janeiro). Esta taxa foi ainda superior em 1,216 p.p. à taxa mínima da série, registada em maio de 2010.

### Prestação Vencida e Capital em Dívida

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor diminuiu 2 euros relativamente ao mês anterior, fixando-se, em fevereiro, em 261 euros (igualando o valor mínimo da série registado em março de 2010). Para o conjunto dos contratos de crédito à habitação, celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação fixou-se nos 312 euros, diminuindo 9 euros em relação a janeiro.

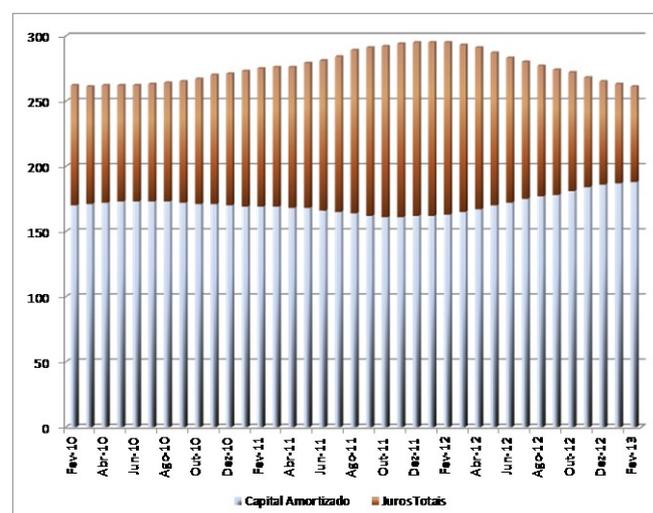
#### Prestação Média no Crédito à Habitação

por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



O valor médio da prestação vencida, nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, foi 269 euros, novo mínimo da série iniciada em janeiro de 2009, e inferior em 2 euros ao valor registado no mês anterior. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida diminuiu 11 euros relativamente à observada em janeiro, tendo-se fixado nos 327 euros.

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



O valor do capital médio em dívida, para a totalidade dos contratos de crédito à habitação e para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de habitação*, passou de 58.844 euros, no mês de janeiro, para 58.767 euros, no mês de fevereiro, e de 61.836 euros para 61.755 euros, respetivamente.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida, com destino de financiamento *Aquisição de habitação*, foi 77.315 euros (78.848 euros, em janeiro).

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	
<b>Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)</b>								
<b>Fev-12</b>	2,687%	2,702%	4,439%	4,445%	2,629%	2,642%	3,114%	3,145%
<b>Mar-12</b>	2,608%	2,623%	4,425%	4,408%	2,551%	2,563%	3,045%	3,078%
<b>Abr-12</b>	2,509%	2,523%	4,368%	4,332%	2,449%	2,460%	2,968%	3,001%
<b>Mai-12</b>	2,372%	2,384%	4,100%	4,059%	2,309%	2,319%	2,859%	2,892%
<b>Jun-12</b>	2,235%	2,246%	3,949%	3,911%	2,168%	2,176%	2,755%	2,787%
<b>Jul-12</b>	2,126%	2,138%	3,838%	3,793%	2,060%	2,069%	2,645%	2,677%
<b>Ago-12</b>	2,030%	2,041%	3,756%	3,713%	1,961%	1,970%	2,576%	2,605%
<b>Set-12</b>	1,938%	1,949%	3,698%	3,663%	1,871%	1,881%	2,468%	2,497%
<b>Out-12</b>	1,829%	1,842%	3,629%	3,597%	1,764%	1,775%	2,348%	2,378%
<b>Nov-12</b>	1,701%	1,713%	3,532%	3,507%	1,635%	1,645%	2,233%	2,263%
<b>Dez-12</b>	1,615%	1,628%	3,437%	3,423%	1,550%	1,561%	2,142%	2,173%
<b>Jan-13</b>	1,537%	1,550%	3,296%	3,276%	1,474%	1,484%	2,048%	2,078%
<b>Fev-13</b>	1,483%	1,497%	3,247%	3,222%	1,420%	1,432%	1,997%	2,026%
<b>Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
<b>Fev-12</b>	59 484	62 550	80 211	85 667	66 848	70 858	32 736	33 670
<b>Mar-12</b>	59 436	62 486	79 173	84 585	66 637	70 600	32 566	33 493
<b>Abr-12</b>	59 396	62 436	75 649	81 582	66 596	70 540	32 470	33 406
<b>Mai-12</b>	59 352	62 379	78 944	84 250	66 512	70 422	32 333	33 269
<b>Jun-12</b>	59 260	62 281	77 417	81 854	66 418	70 318	32 235	33 169
<b>Jul-12</b>	59 241	62 253	74 575	79 051	66 376	70 248	32 155	33 118
<b>Ago-12</b>	59 177	62 182	75 048	79 931	66 296	70 149	32 050	33 020
<b>Set-12</b>	59 095	62 100	75 299	79 833	66 195	70 042	31 961	32 926
<b>Out-12</b>	59 060	62 054	75 997	80 296	66 127	69 944	31 894	32 894
<b>Nov-12</b>	58 992	61 986	75 794	79 993	66 024	69 829	31 817	32 816
<b>Dez-12</b>	58 924	61 915	74 500	78 319	65 924	69 710	31 735	32 749
<b>Jan-13</b>	58 844	61 836	75 042	78 848	65 814	69 589	31 649	32 675
<b>Fev-13</b>	58 767	61 755	73 749	77 315	65 710	69 470	31 549	32 571
<b>Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
<b>Fev-12</b>	295	306	395	426	308	322	246	249
<b>Mar-12</b>	293	303	391	420	306	319	244	248
<b>Abr-12</b>	291	301	369	401	303	316	244	247
<b>Mai-12</b>	287	297	374	399	298	310	242	246
<b>Jun-12</b>	283	292	361	381	293	305	240	245
<b>Jul-12</b>	280	290	345	367	290	302	239	244
<b>Ago-12</b>	277	286	345	368	287	298	239	243
<b>Set-12</b>	274	283	354	374	283	294	237	241
<b>Out-12</b>	272	281	349	369	281	291	236	240
<b>Nov-12</b>	268	276	340	361	276	285	234	238
<b>Dez-12</b>	265	274	326	346	274	282	233	237
<b>Jan-13</b>	263	271	321	338	271	279	232	235
<b>Fev-13</b>	261	269	312	327	269	277	231	235

## 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

### 1 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:

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

$J_{mkp}$  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 novembro de 2012 e janeiro de 2013. Os contratos celebrados em fevereiro de 2013 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de fevereiro baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de março de 2013.