

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Setembro de 2013

Taxa de juro¹ aumentou ligeiramente e prestação média vencida manteve-se

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se, em agosto, em 1,410%, aumentando 0,003 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada no mês anterior. Pelo quarto mês consecutivo, a prestação média vencida para a globalidade dos contratos manteve-se em 258 euros.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,015%, o que representou uma diminuição de 0,007 p.p. comparativamente com a taxa registada no mês anterior.

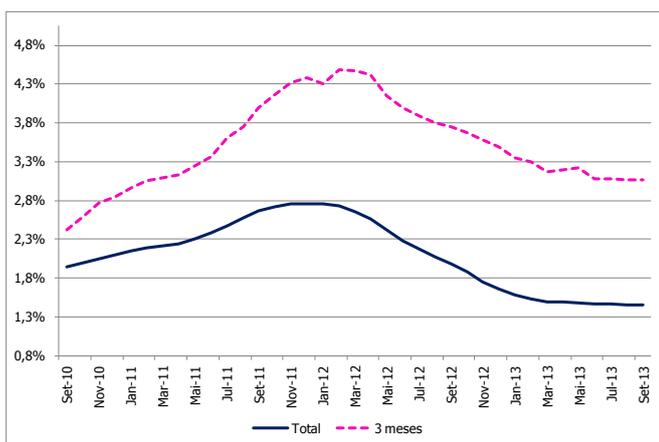
Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ interrompeu a tendência decrescente iniciada em dezembro de 2011, passando de 1,407% em agosto, para 1,410% em setembro. Este comportamento reflete a subida do principal indexante utilizado nos contratos de aquisição de habitação, a Euribor a 6 meses, observada entre junho e agosto.

Nos contratos para *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro fixou-se em 1,425%, tendo aumentado 0,003 p.p. face à taxa observada em agosto.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita desceu 0,007 p.p. em comparação com agosto, fixando-se em 3,015% em setembro. Nos contratos relativos a *Aquisição de Habitação* celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita fixou-se em 2,979% (2,989% no mês anterior).

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



Prestação Vencida e Capital em Dívida

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor, em setembro, foi 258 euros, pelo quarto mês consecutivo. O valor médio da prestação, para o conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, fixou-se nos 313 euros, o que representou uma diminuição de 5 euros em relação ao valor observado no mês anterior.

¹ 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 – Setembro 2013



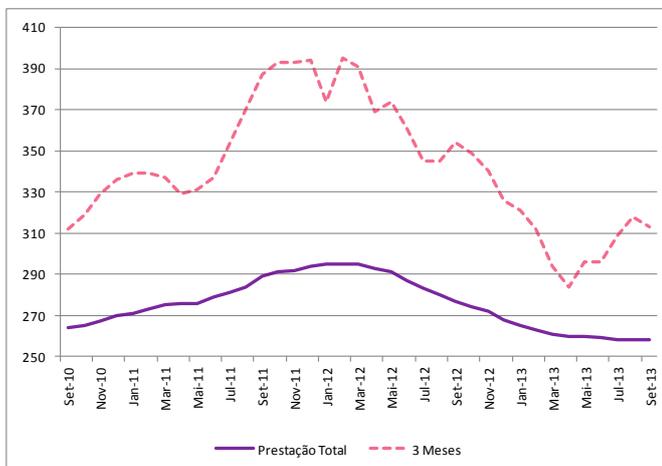
2013: Ano Internacional da Estatística

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

www.statistics2013.org

Prestação Média no Crédito à Habitação

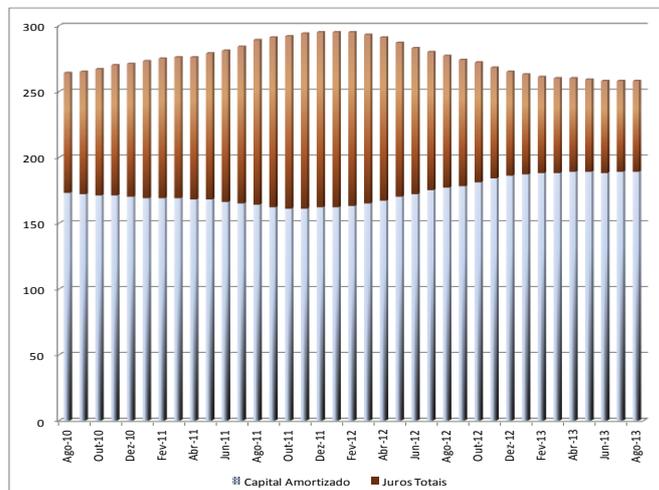
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



Nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida fixou-se em 265 euros, valor igual ao registado no mês anterior. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi inferior em 2 euros à registada no mês de agosto, fixando-se, em setembro, em 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, foi 58.123 euros (58.212 euros em agosto). Para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação* foi 61.078 euros, no mês de setembro, menos 92 euros que no mês anterior.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida com destino de financiamento *Aquisição de Habitação* foi 81.118 euros (79.544 euros, em agosto).

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 (%)								
Set-12	1,938%	1,949%	3,698%	3,663%	1,871%	1,881%	2,468%	2,497%
Out-12	1,829%	1,842%	3,629%	3,597%	1,764%	1,775%	2,348%	2,378%
Nov-12	1,701%	1,713%	3,532%	3,507%	1,635%	1,645%	2,233%	2,263%
Dez-12	1,615%	1,628%	3,437%	3,423%	1,550%	1,561%	2,142%	2,173%
Jan-13	1,537%	1,550%	3,296%	3,276%	1,474%	1,484%	2,048%	2,078%
Fev-13	1,483%	1,497%	3,247%	3,222%	1,420%	1,432%	1,997%	2,026%
Mar-13	1,448%	1,463%	3,114%	3,082%	1,391%	1,404%	1,927%	1,957%
Abr-13	1,442%	1,458%	3,149%	3,109%	1,388%	1,401%	1,895%	1,926%
Mai-13	1,431%	1,448%	3,168%	3,139%	1,380%	1,394%	1,864%	1,894%
Jun-13	1,416%	1,432%	3,034%	2,996%	1,366%	1,379%	1,846%	1,876%
Jul-13	1,413%	1,430%	3,026%	2,996%	1,364%	1,379%	1,837%	1,867%
Ago-13	1,407%	1,422%	3,022%	2,989%	1,359%	1,372%	1,830%	1,860%
Set-13	1,410%	1,425%	3,015%	2,979%	1,363%	1,376%	1,827%	1,857%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
Set-12	59 095	62 100	75 299	79 833	66 195	70 042	31 961	32 926
Out-12	59 060	62 054	75 997	80 296	66 127	69 944	31 894	32 894
Nov-12	58 992	61 986	75 794	79 993	66 024	69 829	31 817	32 816
Dez-12	58 924	61 915	74 500	78 319	65 924	69 710	31 735	32 749
Jan-13	58 844	61 836	75 042	78 848	65 814	69 589	31 649	32 675
Fev-13	58 767	61 755	73 749	77 315	65 710	69 470	31 549	32 571
Mar-13	58 643	61 625	70 489	73 893	65 450	69 189	31 390	32 404
Abr-13	58 520	61 495	67 328	70 366	65 263	68 975	31 263	32 306
Mai-13	58 455	61 426	69 555	72 169	65 145	68 837	31 186	32 220
Jun-13	58 360	61 327	73 230	75 915	65 029	68 708	31 064	32 080
Jul-13	58 291	61 254	75 487	78 263	64 910	68 568	30 939	31 982
Ago-13	58 212	61 170	76 442	79 544	64 797	68 442	30 845	31 871
Set-13	58 123	61 078	77 561	81 118	64 681	68 314	30 738	31 769
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
Set-12	274	283	354	374	283	294	237	241
Out-12	272	281	349	369	281	291	236	240
Nov-12	268	276	340	361	276	285	234	238
Dez-12	265	274	326	346	274	282	233	237
Jan-13	263	271	321	338	271	279	232	235
Fev-13	261	269	312	327	269	277	231	235
Mar-13	260	268	294	308	267	277	230	234
Abr-13	260	268	284	298	267	276	231	235
Mai-13	259	267	296	309	266	275	230	234
Jun-13	258	266	296	307	265	274	230	234
Jul-13	258	266	309	319	265	274	230	234
Ago-13	258	265	318	329	264	273	230	234
Set-13	258	265	313	327	264	273	230	234

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:

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

$J_{m,kp}$ 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 junho e agosto de 2013. Os contratos celebrados em setembro de 2013 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de abril baseiam-se na informação recebida pelo INE até 16 de outubro de 2013.