

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Maio de 2014

Taxa de juro¹ aumentou e prestação mensal média vencida manteve-se inalterada

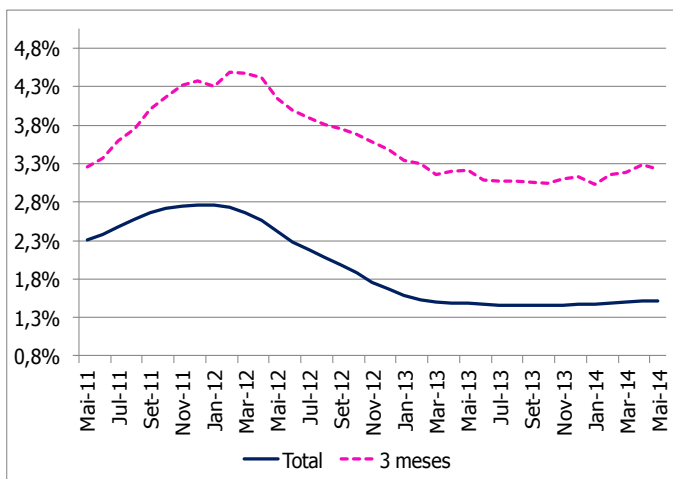
A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação situou-se, em maio, em 1,472%, apresentando um aumento de 0,007 pontos percentuais (p.p.) comparativamente com a taxa observada no mês anterior. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos fixou-se em 260 euros pelo segundo mês.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita diminuiu 0,056 p.p. relativamente à taxa observada em abril, tendo-se fixado, em maio, em 3,180%.

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ fixou-se, em maio, em 1,472%, representando um acréscimo de 0,007 p.p. face à taxa observada no mês anterior (1,465%).

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



Nos contratos para *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro foi 1,486%, tendo aumentado 0,006 p.p. face à taxa observada em abril.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita situou-se em 3,180%, correspondendo a uma diminuição de 0,056 p.p. em comparação com o mês anterior. Nos contratos relativos a *Aquisição de Habitação* celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,166% (3,210% no mês anterior).

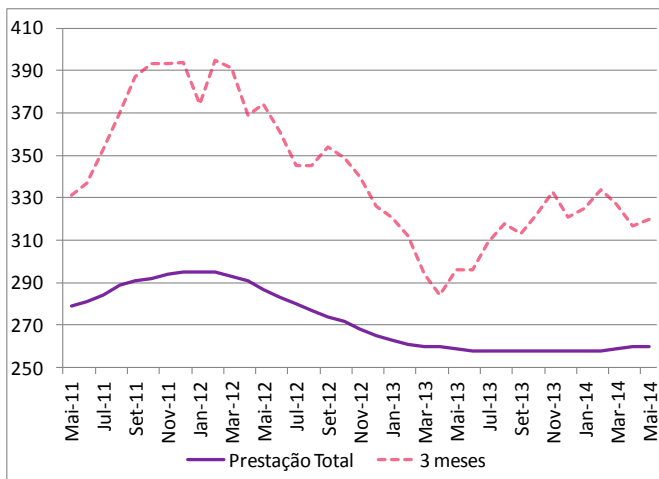
Prestação Vencida e Capital em Dívida

Em maio, o valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor manteve-se nos 260 euros registados no mês anterior. Para o conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação fixou-se nos 320 euros, mais 3 euros que o 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 – Maio 2014

Prestação Média no Crédito à Habitação

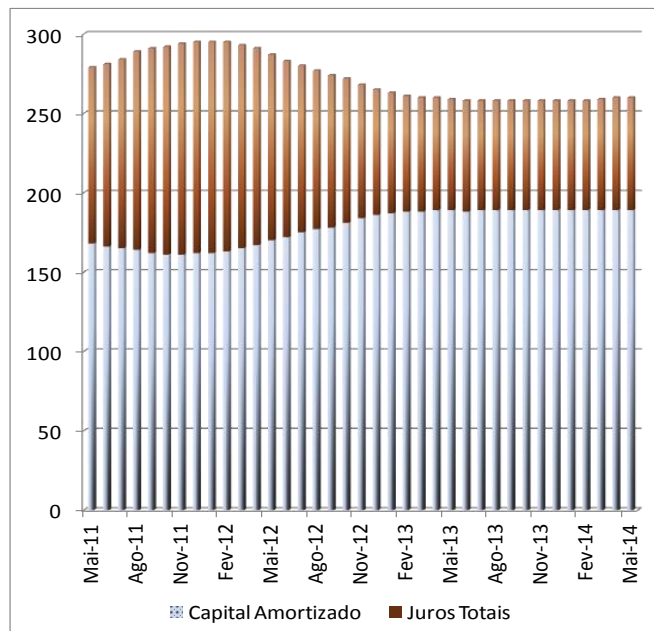
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



Nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida foi, em maio, 269 euros (o mesmo valor que no mês anterior). Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida em maio foi 2 euros superiores à registada no mês anterior, fixando-se em 332 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 57.338 euros, traduzindo uma redução relativamente ao valor observado em abril (57.353 euros). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida foi 75.808 em maio (74.552 euros, em abril).

Para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o valor do capital médio em dívida foi 60.280 euros, menos 22 euros que em abril. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida com destino de financiamento *Aquisição de Habitação* foi 79.037 euros (77.929 euros no mês anterior).

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 (%)

| | | | | | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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% |
| Out-13 | 1,412% | 1,427% | 3,001% | 2,965% | 1,366% | 1,379% | 1,820% | 1,849% |
| Nov-13 | 1,414% | 1,429% | 3,050% | 3,019% | 1,369% | 1,382% | 1,817% | 1,847% |
| Dez-13 | 1,419% | 1,434% | 3,076% | 3,043% | 1,374% | 1,387% | 1,816% | 1,845% |
| Jan-14 | 1,420% | 1,435% | 2,984% | 2,957% | 1,376% | 1,388% | 1,821% | 1,851% |
| Fev-14 | 1,432% | 1,447% | 3,103% | 3,073% | 1,388% | 1,400% | 1,833% | 1,863% |
| Mar-14 | 1,445% | 1,459% | 3,139% | 3,123% | 1,402% | 1,415% | 1,835% | 1,866% |
| Abr-14 | 1,465% | 1,480% | 3,236% | 3,210% | 1,424% | 1,437% | 1,838% | 1,868% |
| Mai-14 | 1,472% | 1,486% | 3,180% | 3,166% | 1,432% | 1,445% | 1,839% | 1,868% |

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

| | | | | | | | | |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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 |
| Out-13 | 58 026 | 60 980 | 76 179 | 79 847 | 64 549 | 68 173 | 30 620 | 31 653 |
| Nov-13 | 57 908 | 60 862 | 76 871 | 80 247 | 64 415 | 68 036 | 30 512 | 31 536 |
| Dez-13 | 57 819 | 60 780 | 76 799 | 79 865 | 64 312 | 67 936 | 30 380 | 31 431 |
| Jan-14 | 57 760 | 60 716 | 78 302 | 81 600 | 64 217 | 67 822 | 30 270 | 31 319 |
| Fev-14 | 57 659 | 60 609 | 79 060 | 82 543 | 64 095 | 67 687 | 30 159 | 31 198 |
| Mar-14 | 57 481 | 60 430 | 77 854 | 81 602 | 63 868 | 67 452 | 30 023 | 31 067 |
| Abr-14 | 57 353 | 60 302 | 74 552 | 77 929 | 63 723 | 67 299 | 29 856 | 30 901 |
| Mai-14 | 57 338 | 60 280 | 75 808 | 79 037 | 63 695 | 67 256 | 29 766 | 30 811 |

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

| | | | | | | | | |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 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 |
| Out-13 | 258 | 265 | 322 | 338 | 264 | 273 | 230 | 234 |
| Nov-13 | 258 | 265 | 333 | 345 | 264 | 273 | 230 | 234 |
| Dez-13 | 258 | 266 | 321 | 332 | 265 | 274 | 230 | 234 |
| Jan-14 | 258 | 266 | 325 | 337 | 264 | 273 | 230 | 234 |
| Fev-14 | 258 | 267 | 334 | 347 | 265 | 273 | 231 | 235 |
| Mar-14 | 259 | 267 | 327 | 342 | 265 | 274 | 231 | 235 |
| Abr-14 | 260 | 269 | 317 | 330 | 267 | 275 | 231 | 236 |
| Mai-14 | 260 | 269 | 320 | 332 | 267 | 275 | 230 | 236 |

Notas explicativas

Esta operação estatística, Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação, baseia-se 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 2013, de cerca de 91,5%. 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 fevereiro de 2014 e abril de 2014. Os contratos celebrados em maio de 2014 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de maio baseiam-se na informação recebida pelo INE até 18 de junho de 2014.