

## Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Julho de 2014

### Taxa de juro<sup>1</sup> aumentou 0,015% e prestação média mensal manteve-se inalterada

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se em 1,506%, em julho, aumentando 0,015 pontos percentuais (p.p.) em relação ao mês anterior. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos permaneceu em 260 euros, valor igual ao dos três meses anteriores.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,092%, apresentando um aumento de 0,005 p.p. relativamente à taxa observada em junho.

### Taxa de Juro Implícita

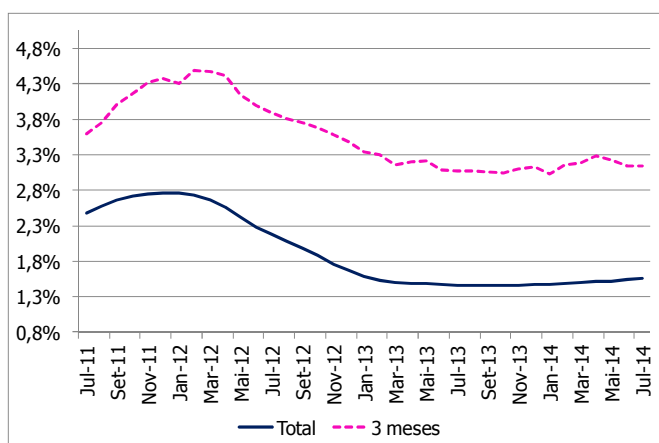
A taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> fixou-se, em julho, em 1,506%, representando um acréscimo de 0,015 p.p. comparativamente com a taxa observada no mês anterior (1,491%).

Nos contratos para *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro foi 1,520%, tendo aumentado 0,015 p.p. face à taxa observada em junho.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita situou-se em 3,092%, correspondendo a um aumento de 0,005 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 3,070% (3,071% no mês anterior).

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



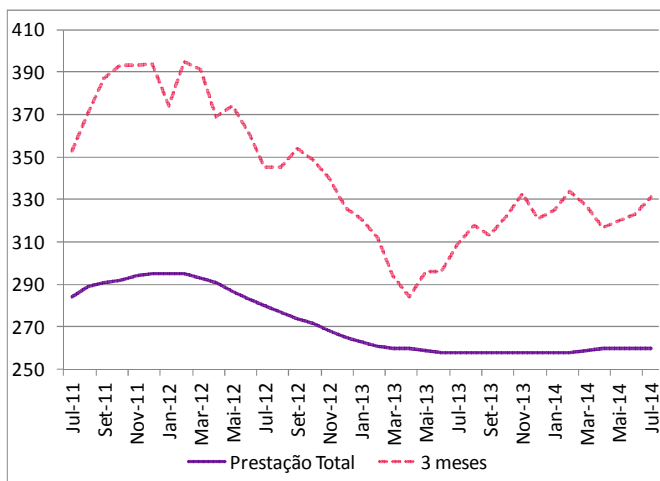
### Prestação Vencida e Capital em Dívida

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor manteve-se em julho, pelo quarto mês consecutivo, nos 260 euros,. Para o conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação fixou-se nos 331 euros, mais 8 euros que o valor observado no mês anterior.

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

## Prestação Média no Crédito à Habitação

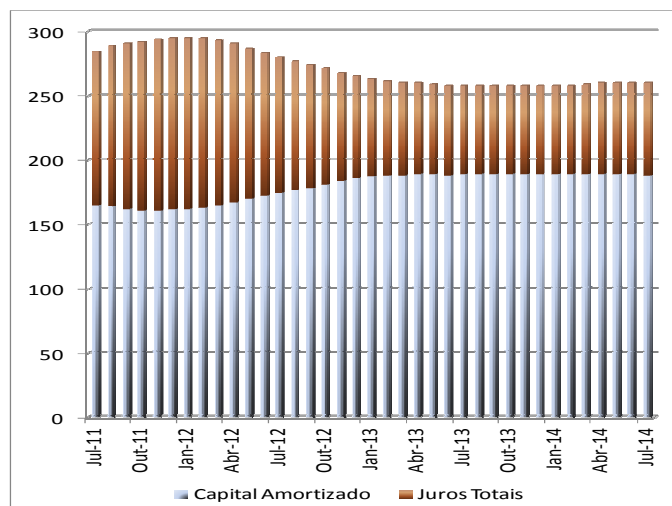
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)



Em julho, nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida foi 270 euros, igual ao valor registado no mês anterior. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida em julho não sofreu alteração face ao mês anterior, permanecendo em 337 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 57.220 euros em julho, traduzindo uma redução relativamente ao valor observado em junho (57.268 euros). Refira-se que o capital médio em dívida tem-se vindo a reduzir desde junho de 2011, atingindo uma redução acumulada de 2443 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida foi 81.142 em julho (79.073 euros em junho). Para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o valor do capital médio em dívida foi 60.157 euros, menos 46 euros que em junho. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, com o mesmo destino de financiamento, o valor médio do capital em dívida foi 82.660 euros (valor igual ao registado 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 (%)**

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%
Jun-14	1,491%	1,505%	3,087%	3,071%	1,451%	1,463%	1,862%	1,891%
Jul-14	1,506%	1,520%	3,092%	3,070%	1,467%	1,478%	1,871%	1,900%

**Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)**

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
Jun-14	57 268	60 203	79 073	82 660	63 593	67 140	29 725	30 769
Jul-14	57 220	60 157	81 142	82 660	63 520	67 060	29 606	30 657

**Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)**

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
Jun-14	260	270	323	337	267	276	231	236
Jul-14	260	270	331	337	267	276	231	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 abril de 2014 e junho de 2014. Os contratos celebrados em julho de 2014 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de julho baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de agosto de 2014.