

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação Fevereiro de 2015

Taxa de juro¹ e prestação média continuaram a diminuir

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu 0,015 pontos percentuais face a janeiro, situando-se em 1,325% em fevereiro. A prestação média vencida para a globalidade dos contratos foi 241 euros (242 euros em janeiro).

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹, manteve em fevereiro a tendência decrescente iniciada em agosto 2014, fixando-se em 1,325% (1,340% em janeiro).

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita aumentou 0,008 pontos percentuais face ao mês anterior, fixando-se 2,987% em fevereiro 2015.

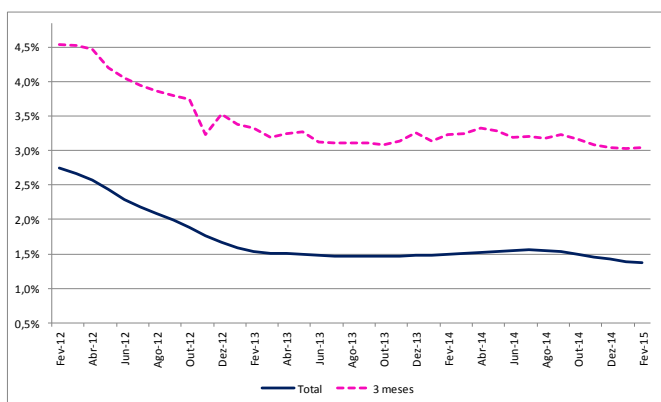
No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro situou-se em 1,331% e em 2,932%, para o conjunto de todos os contratos e os celebrados nos últimos 3 meses, respetivamente (1,346% e 2,921% em janeiro, pela mesma ordem).

Prestação Vencida

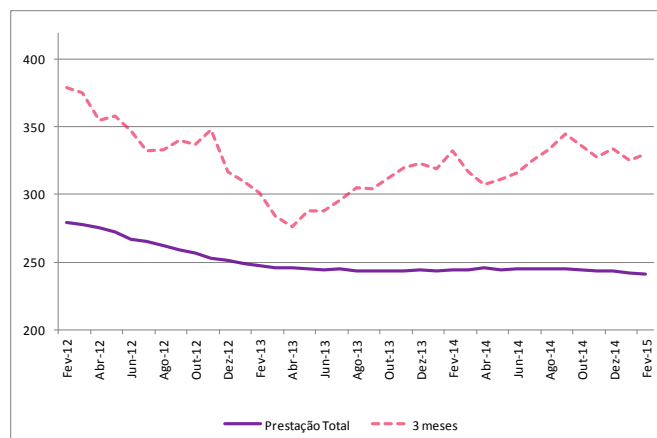
O valor médio da prestação vencida, para o conjunto dos contratos de crédito à habitação, diminuiu 1 euro face a janeiro, fixando-se em 241 euros. Esta redução foi determinada pela diminuição de 2 euros registada pela componente *Juros* que compensou o acréscimo de 1 euro na componente *Amortização*. Os valores destas componentes fixaram-se, em fevereiro, em 58 euros e 183 euros, respetivamente (60 euros e 182 euros, no mês anterior, pela mesma ordem).

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi 330 euros (325 euros no mês anterior).

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



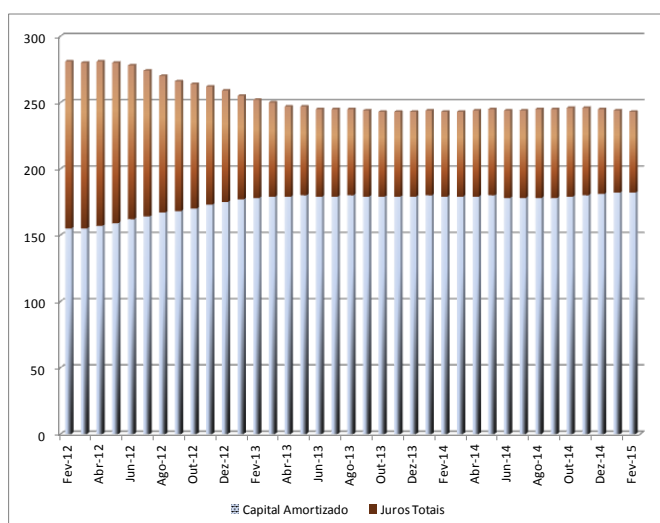
**Prestação Média no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)**



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 – Fevereiro 2015

Em fevereiro, nos contratos com destino *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida fixou-se 262 euros (263 euros em janeiro). Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida manteve-se em 351 euros, valor igual ao mês anterior.

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



Capital em Dívida

O valor do capital médio em dívida, para a totalidade dos contratos de crédito à habitação, foi 52.976 euros em fevereiro (53.033 em janeiro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida situou-se em 78.069 euros em fevereiro (77.304 euros no mês anterior).

Para os contratos com destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o valor do capital médio em dívida manteve a tendência decrescente que se verifica desde setembro de 2011, situando-se em 59.538 euros (59.562 em janeiro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, com o mesmo destino de financiamento, o valor médio do capital em dívida foi 84.572 euros (83.852 euros 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 (%)

Fev-14	1,441%	1,447%	3,181%	3,073%	1,400%	1,400%	1,837%	1,863%
Mar-14	1,458%	1,459%	3,196%	3,123%	1,418%	1,415%	1,839%	1,866%
Abr-14	1,476%	1,480%	3,281%	3,210%	1,438%	1,437%	1,842%	1,868%
Mai-14	1,482%	1,486%	3,236%	3,166%	1,445%	1,445%	1,843%	1,868%
Jun-14	1,501%	1,505%	3,145%	3,071%	1,464%	1,463%	1,866%	1,891%
Jul-14	1,516%	1,520%	3,153%	3,070%	1,479%	1,478%	1,875%	1,900%
Ago-14	1,500%	1,505%	3,131%	3,050%	1,464%	1,464%	1,860%	1,885%
Set-14	1,481%	1,484%	3,175%	3,115%	1,444%	1,442%	1,849%	1,875%
Out-14	1,448%	1,453%	3,115%	3,058%	1,410%	1,411%	1,822%	1,848%
Nov-14	1,409%	1,414%	3,038%	2,974%	1,372%	1,372%	1,789%	1,814%
Dez-14	1,384%	1,379%	2,997%	3,016%	1,349%	1,339%	1,740%	1,757%
Jan-15	1,340%	1,346%	2,979%	2,921%	1,305%	1,308%	1,696%	1,720%
Fev-15	1,325%	1,331%	2,987%	2,932%	1,291%	1,293%	1,683%	1,707%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Fev-14	53 985	60 609	70 628	82 543	59 347	67 687	29 011	31 198
Mar-14	53 786	60 430	74 277	81 602	59 095	67 452	28 876	31 067
Abr-14	53 688	60 302	71 592	77 929	58 995	67 299	28 714	30 901
Mai-14	53 700	60 280	72 519	79 037	59 010	67 256	28 628	30 811
Jun-14	53 630	60 203	75 997	82 660	58 912	67 140	28 589	30 769
Jul-14	53 557	60 157	77 938	85 174	58 811	67 060	28 470	30 657
Ago-14	53 481	60 043	79 102	85 864	58 747	66 940	28 343	30 517
Set-14	53 389	59 954	80 100	87 143	58 629	66 819	28 247	30 430
Out-14	53 292	59 849	79 083	86 369	58 524	66 698	28 123	30 309
Nov-14	53 217	59 729	77 192	84 537	58 457	66 560	28 017	30 172
Dez-14	53 100	59 607	76 311	83 843	58 286	66 418	27 779	29 951
Jan-15	53 033	59 562	77 304	83 852	58 217	66 310	27 692	29 866
Fev-15	52 976	59 538	78 069	84 572	58 109	66 216	27 608	29 774

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Fev-14	244	267	332	347	248	273	223	235
Mar-14	244	267	317	342	250	274	223	235
Abr-14	246	269	307	330	250	275	223	236
Mai-14	244	269	311	332	249	275	223	236
Jun-14	245	270	316	337	250	276	224	236
Jul-14	245	270	325	348	250	275	224	236
Ago-14	245	269	333	355	249	274	223	236
Set-14	245	269	345	372	249	274	224	235
Out-14	244	266	336	364	249	273	223	234
Nov-14	243	265	328	353	247	271	223	234
Dez-14	243	263	334	375	247	270	222	234
Jan-15	242	263	325	351	245	269	221	232
Fev-15	241	262	330	351	245	268	221	233

Notas explicativas

A operação estatística, Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação, tem como objetivo fornecer indicadores do esforço financeiro assumido pelas famílias e pelo Estado no crédito à habitação. Baseia-se num procedimento administrativo que utiliza informação das instituições bancárias, enviada ao INE, ao abrigo de um protocolo existente.

Os indicadores sobre taxas de juro, capital médio em dívida e prestação vencida são apurados para os totais agregados, para diferentes destinos de financiamento (aquisição de terreno para construção de habitação, construção de habitação e aquisição de habitação), por período de celebração do contrato de crédito à habitação (últimos 3, 6 e 12 meses) e também com desagregação por regimes de crédito.

O INE passou a integrar nos resultados publicados a informação referente aos contratos de crédito para financiamento de *Reabilitação da Habitação* a partir do período de referência janeiro 2015. Foi, nesta data, descontinuada a publicação de séries autonomizadas relativas ao destino de financiamento Aquisição de Terreno para Construção, em resultado da progressiva perda de importância. Contudo, a informação dos contratos deste destino de financiamento é considerada nos resultados globais.

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 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 (antes de amortização).

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.

Prestação média vencida

O valor médio da prestação vencida é igual à soma do valor médio do capital amortizado com o valor médio de juros vencidos.

Capital médio em dívida

Capital que corresponde à média do capital vincendo de todos os contratos em vigor e com, pelo menos, uma prestação vencida no final do período de referência.

Contratos celebrados nos últimos 3 meses

Contratos cuja data de celebração se situa entre outubro e dezembro de 2014. Os contratos celebrados em fevereiro de 2015 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 16 de fevereiro de 2015.