

## Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Junho de 2015

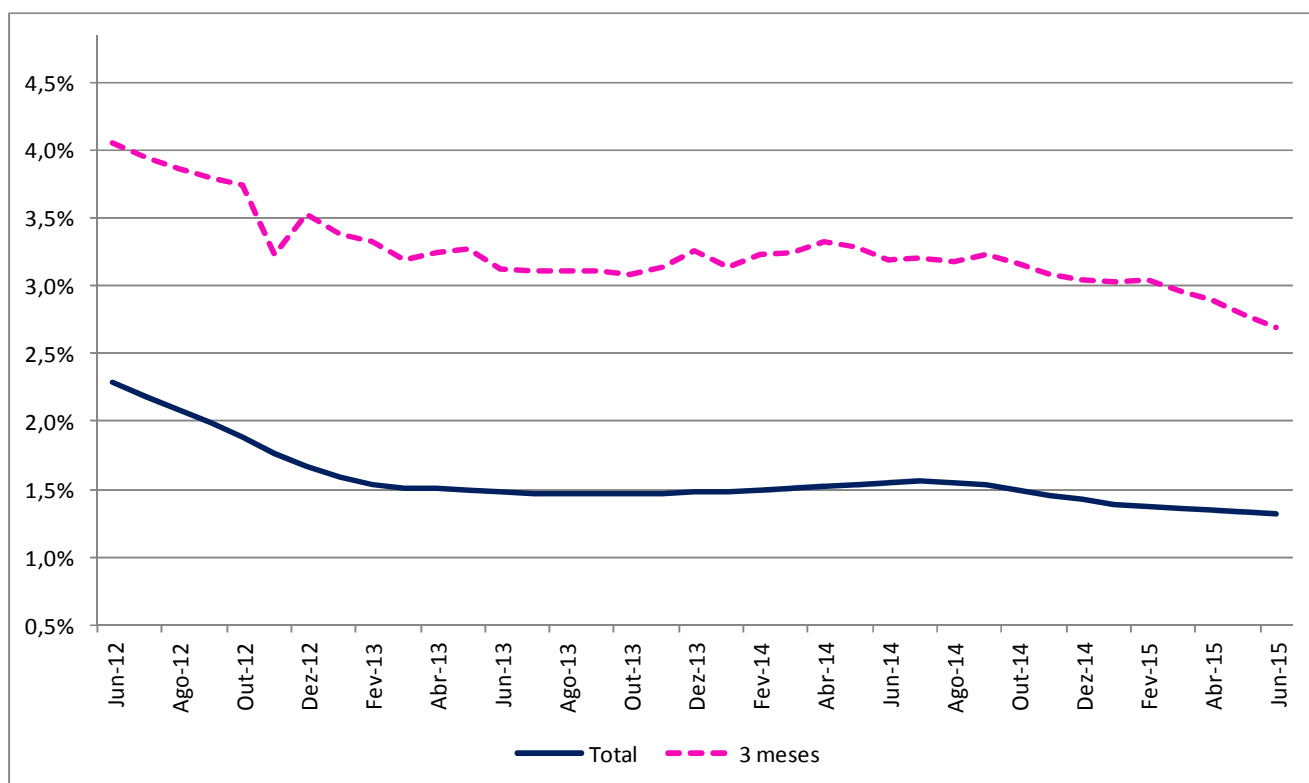
### Taxa de juro<sup>1</sup> diminuiu e prestação média aumentou

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação manteve a tendência decrescente fixando-se em 1,275% em junho (1,285% em maio). A prestação média vencida para a globalidade dos contratos aumentou 1 euro, face ao valor observado em maio, para 241 euros. Esta evolução deveu-se ao aumento da componente amortização.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> passou de 1,285% em maio para 1,275% em junho, mantendo a tendência decrescente dos últimos 10 meses.

Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita diminuiu, face ao valor observado em maio, 0,094 pontos percentuais, situando-se em 2,644% em junho.

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

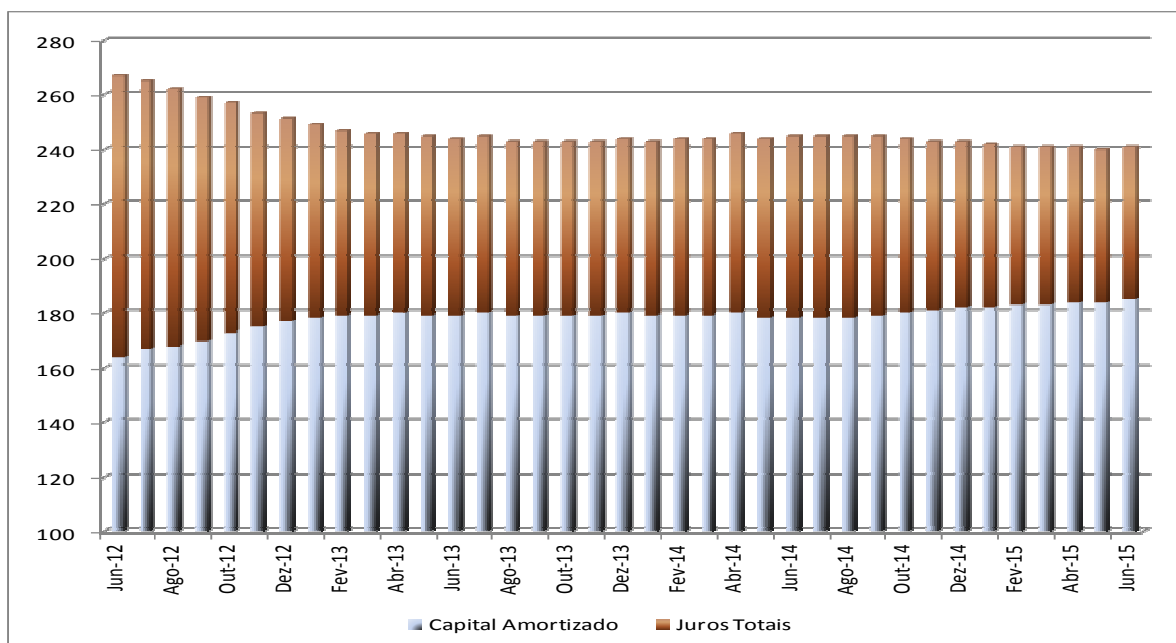


No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, principal destino dos contratos de crédito à habitação, a taxa de juro implícita no conjunto de todos os contratos e para os celebrados nos últimos 3 meses, situou-se em 1,282% e 2,580%, respetivamente (1,293% e 2,680% em maio, pela mesma ordem).

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

O valor médio da prestação vencida para o conjunto dos contratos de crédito à habitação, fixou-se, em junho, em 241 euros (240 euros ao mês anterior). Esta evolução deveu-se ao aumento de igual montante da componente amortização.

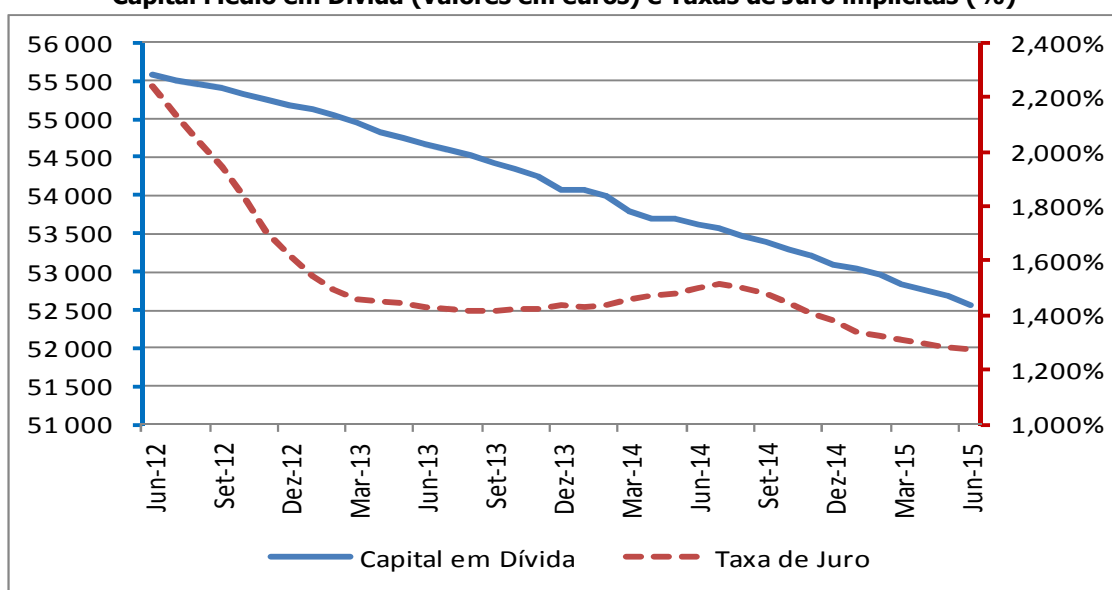
**Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)**



Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação registado em junho foi de 319 euros (317 euros em maio).

O valor do capital médio em dívida, para a totalidade dos contratos de crédito à habitação, diminuiu 115 euros para 52.569 euros em junho.

**Capital Médio em Dívida (Valores em euros) e Taxas de Juro implícitas (%)**



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida situou-se em 81.444 euros em junho (80.383 euros no mês anterior).

Valores médios mensais

Período	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 (%)**

<b>Jun-14</b>	1,501%	1,505%	3,145%	3,071%	1,464%	1,463%	1,866%	1,891%
<b>Jul-14</b>	1,516%	1,520%	3,153%	3,070%	1,479%	1,478%	1,875%	1,900%
<b>Ago-14</b>	1,500%	1,505%	3,131%	3,050%	1,464%	1,464%	1,860%	1,885%
<b>Set-14</b>	1,481%	1,484%	3,175%	3,115%	1,444%	1,442%	1,849%	1,875%
<b>Out-14</b>	1,448%	1,453%	3,115%	3,058%	1,410%	1,411%	1,822%	1,848%
<b>Nov-14</b>	1,409%	1,414%	3,038%	2,974%	1,372%	1,372%	1,789%	1,814%
<b>Dez-14</b>	1,384%	1,379%	2,997%	3,016%	1,349%	1,339%	1,740%	1,757%
<b>Jan-15</b>	1,340%	1,346%	2,979%	2,921%	1,305%	1,308%	1,696%	1,720%
<b>Fev-15</b>	1,325%	1,331%	2,987%	2,932%	1,291%	1,293%	1,683%	1,707%
<b>Mar-15</b>	1,314%	1,323%	2,917%	2,867%	1,281%	1,285%	1,661%	1,686%
<b>Abr-15</b>	1,300%	1,307%	2,848%	2,800%	1,269%	1,273%	1,627%	1,651%
<b>Mai-15</b>	1,285%	1,293%	2,738%	2,680%	1,255%	1,259%	1,613%	1,638%
<b>Jun-15</b>	1,275%	1,282%	2,644%	2,580%	1,245%	1,248%	1,599%	1,624%

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

<b>Jun-14</b>	53 630	60 203	75 997	82 660	58 912	67 140	28 589	30 769
<b>Jul-14</b>	53 557	60 157	77 938	85 174	58 811	67 060	28 470	30 657
<b>Ago-14</b>	53 481	60 043	79 102	85 864	58 747	66 940	28 343	30 517
<b>Set-14</b>	53 389	59 954	80 100	87 143	58 629	66 819	28 247	30 430
<b>Out-14</b>	53 292	59 849	79 083	86 369	58 524	66 698	28 123	30 309
<b>Nov-14</b>	53 217	59 729	77 192	84 537	58 457	66 560	28 017	30 172
<b>Dez-14</b>	53 100	59 607	76 311	83 843	58 286	66 418	27 779	29 951
<b>Jan-15</b>	53 033	59 562	77 304	83 852	58 217	66 310	27 692	29 866
<b>Fev-15</b>	52 976	59 538	78 069	84 572	58 109	66 216	27 608	29 774
<b>Mar-15</b>	52 849	59 398	78 093	84 611	57 972	66 055	27 476	29 670
<b>Abr-15</b>	52 763	59 301	78 801	85 733	57 878	65 937	27 325	29 500
<b>Mai-15</b>	52 684	59 215	80 383	86 801	57 763	65 801	27 205	29 364
<b>Jun-15</b>	52 569	59 097	81 444	87 889	57 629	65 657	27 067	29 244

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

<b>Jun-14</b>	245	270	316	337	250	276	224	236
<b>Jul-14</b>	245	270	325	348	250	275	224	236
<b>Ago-14</b>	245	269	333	355	249	274	223	236
<b>Set-14</b>	245	269	345	372	249	274	224	235
<b>Out-14</b>	244	266	336	364	249	272	223	234
<b>Nov-14</b>	243	265	328	353	247	271	223	234
<b>Dez-14</b>	243	263	334	375	247	270	222	234
<b>Jan-15</b>	242	263	325	351	245	269	221	232
<b>Fev-15</b>	241	262	330	351	245	268	221	233
<b>Mar-15</b>	241	262	320	345	245	268	221	233
<b>Abr-15</b>	241	261	317	345	245	268	221	232
<b>Mai-15</b>	240	262	317	340	244	267	221	232
<b>Jun-15</b>	241	262	319	343	245	267	221	232

### 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 (construção de habitação, aquisição de habitação e obras de reabilitação), 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 2014, de cerca de 92,9%. 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 março e maio de 2015. Os contratos celebrados em maio de 2015 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 20 de julho de 2015.

O documento metodológico desta operação estatística pode ser consultado em <http://smi.ine.pt/DocumentacaoMetodologica?clear=True> nº 142.