

## Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

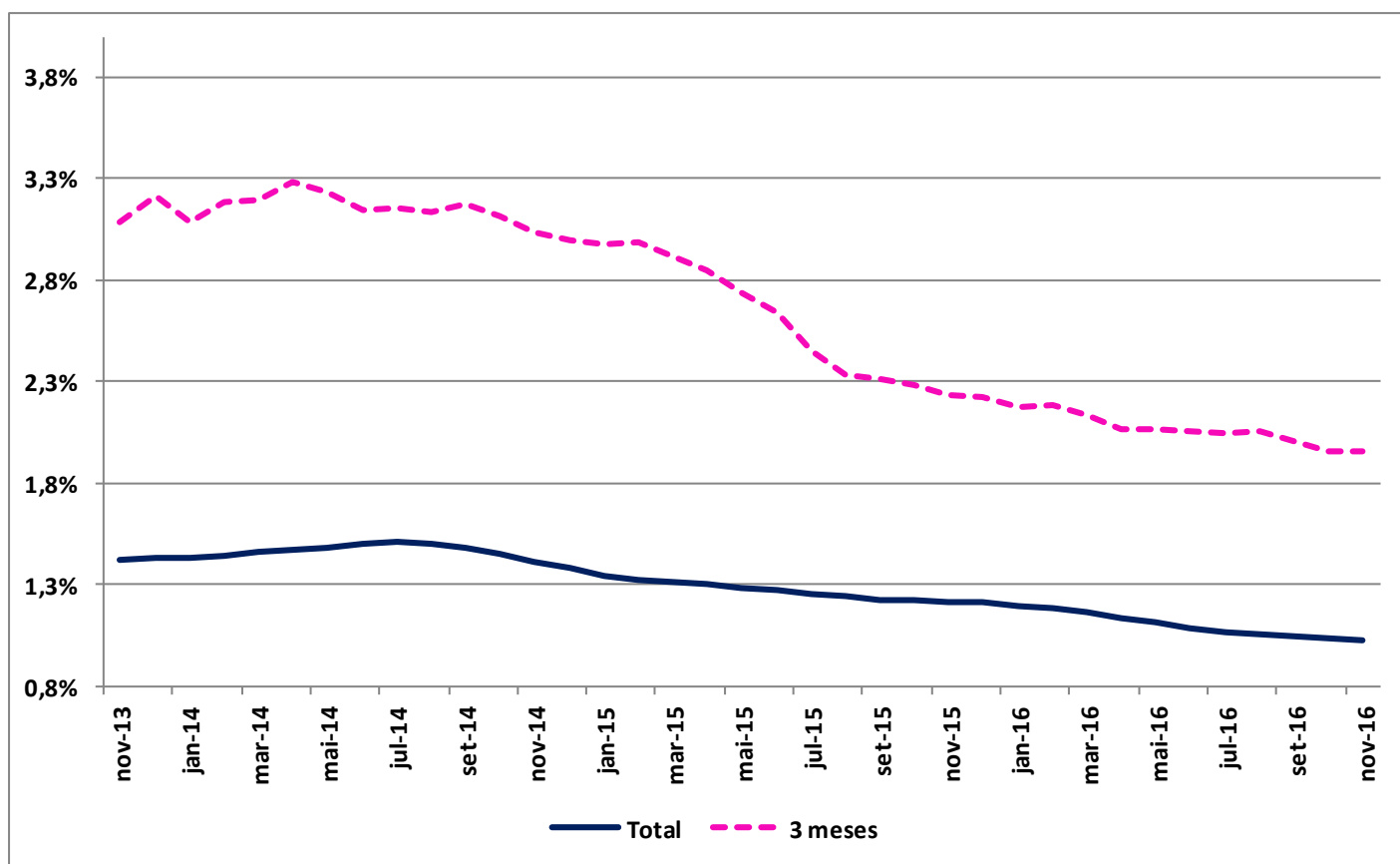
Novembro de 2016

### Taxa de juro<sup>1</sup> manteve tendência decrescente e prestação média manteve valor

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação situou-se em 1,032% em novembro (1,038% em outubro). A prestação média vencida para a globalidade dos contratos foi 237 euros, pelo terceiro mês consecutivo.

Em novembro, a taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> registou um decréscimo de 0,006 pontos base (p.b.) face ao observado no mês anterior, fixando-se em 1,030%. Em outubro, a redução da taxa de juro tinha sido de 0,009 p.b.. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita manteve-se inalterada nos 1,960% em novembro.

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

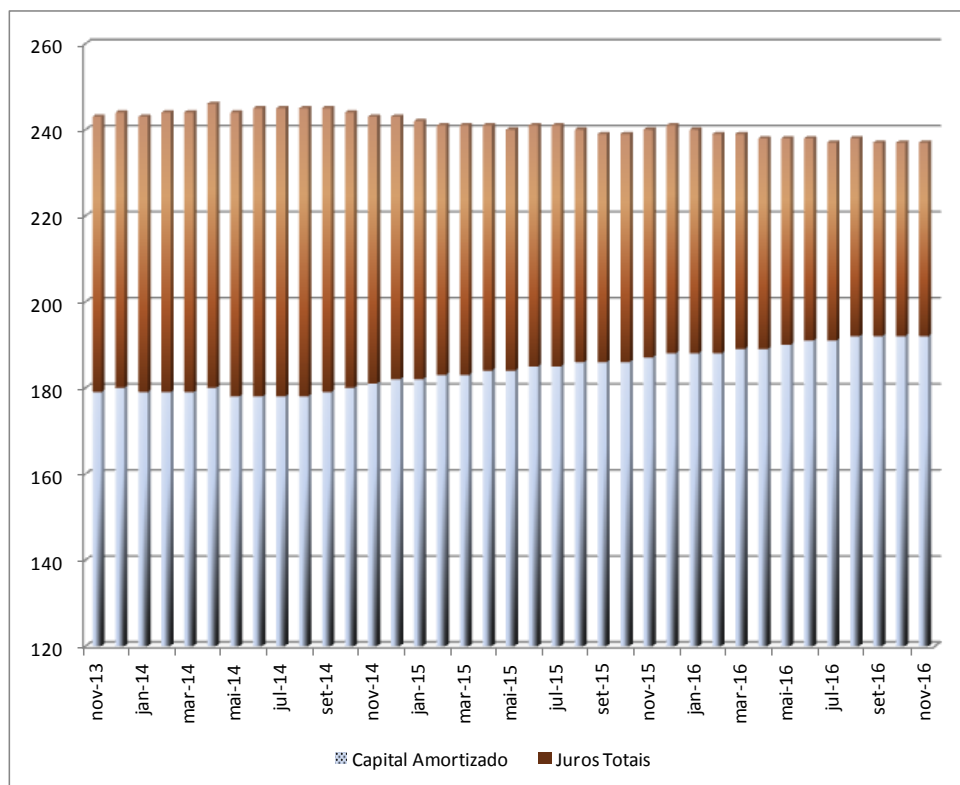


No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no crédito à habitação, a taxa de juro implícita no conjunto de contratos foi 1,047% (1,052% no mês anterior), enquanto nos contratos celebrados nos últimos 3 meses passou de 1,941% em outubro, para 1,917% em novembro.

<sup>1</sup> Com a divulgação de fevereiro 2016 o INE passou a disponibilizar a informação por localização geográfica NUTS I. Ver questões metodológicas e conceptuais no final do destaque.

O valor médio da prestação vencida para o conjunto dos contratos de crédito à habitação situou-se, em novembro, em 237 euros, valor que se repete pelo terceiro mês consecutivo.

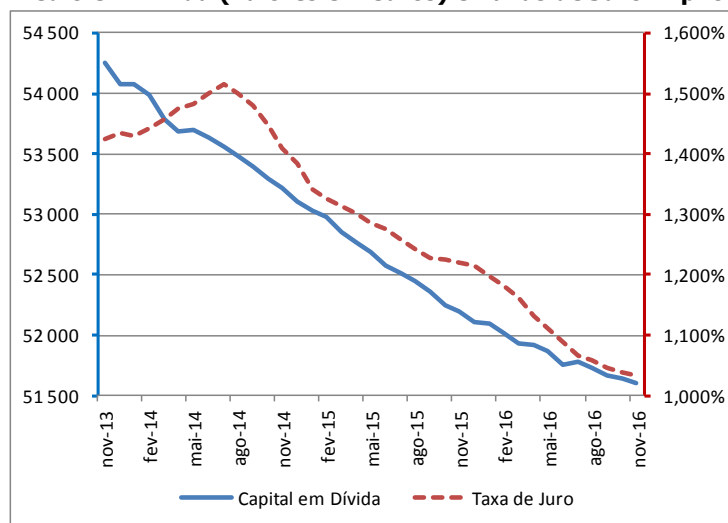
**Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)**



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi 306 euros (298 euros em outubro).

O montante de capital médio em dívida para a totalidade dos contratos de crédito à habitação diminuiu 41 euros em novembro, para 51 597 euros.

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



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi de 85 351 euros (85 818 euros em outubro).

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação - novembro 2016

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 (%)**

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| nov-15 | 1,219% | 1,228% | 2,236% | 2,190% | 1,192% | 1,198% | 1,519% | 1,544% |
| dez-15 | 1,215% | 1,223% | 2,224% | 2,181% | 1,189% | 1,193% | 1,506% | 1,531% |
| jan-16 | 1,197% | 1,206% | 2,178% | 2,135% | 1,171% | 1,177% | 1,489% | 1,515% |
| fev-16 | 1,181% | 1,192% | 2,185% | 2,142% | 1,155% | 1,162% | 1,479% | 1,505% |
| mar-16 | 1,163% | 1,173% | 2,133% | 2,099% | 1,137% | 1,144% | 1,460% | 1,487% |
| abr-16 | 1,132% | 1,143% | 2,070% | 2,039% | 1,106% | 1,114% | 1,432% | 1,460% |
| mai-16 | 1,112% | 1,124% | 2,065% | 2,026% | 1,087% | 1,096% | 1,406% | 1,434% |
| jun-16 | 1,089% | 1,101% | 2,057% | 2,024% | 1,064% | 1,073% | 1,380% | 1,409% |
| jul-16 | 1,066% | 1,079% | 2,044% | 2,024% | 1,042% | 1,052% | 1,358% | 1,387% |
| ago-16 | 1,059% | 1,072% | 2,056% | 2,035% | 1,035% | 1,046% | 1,345% | 1,374% |
| set-16 | 1,047% | 1,060% | 2,009% | 1,987% | 1,024% | 1,035% | 1,324% | 1,353% |
| out-16 | 1,038% | 1,052% | 1,960% | 1,941% | 1,016% | 1,028% | 1,310% | 1,339% |
| nov-16 | 1,032% | 1,047% | 1,960% | 1,917% | 1,011% | 1,023% | 1,300% | 1,329% |

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

|        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| nov-15 | 52 196 | 58 733 | 84 496 | 91 874 | 57 216 | 65 205 | 26 395 | 28 559 |
| dez-15 | 52 110 | 58 663 | 84 536 | 92 000 | 57 100 | 65 095 | 26 253 | 28 418 |
| jan-16 | 52 096 | 58 640 | 84 882 | 92 510 | 57 097 | 65 066 | 26 109 | 28 269 |
| fev-16 | 52 018 | 58 559 | 85 549 | 93 441 | 57 012 | 64 967 | 25 983 | 28 153 |
| mar-16 | 51 931 | 58 479 | 85 773 | 93 232 | 56 906 | 64 866 | 25 844 | 28 010 |
| abr-16 | 51 922 | 58 470 | 85 701 | 92 500 | 56 891 | 64 833 | 25 734 | 27 890 |
| mai-16 | 51 874 | 58 424 | 85 271 | 92 049 | 56 830 | 64 761 | 25 584 | 27 757 |
| jun-16 | 51 758 | 58 309 | 85 360 | 92 636 | 56 697 | 64 626 | 25 451 | 27 624 |
| jul-16 | 51 778 | 58 337 | 85 928 | 93 768 | 56 724 | 64 650 | 25 322 | 27 475 |
| ago-16 | 51 727 | 58 285 | 87 842 | 95 499 | 56 664 | 64 576 | 25 167 | 27 338 |
| set-16 | 51 669 | 58 236 | 87 176 | 94 915 | 56 587 | 64 500 | 25 040 | 27 199 |
| out-16 | 51 638 | 58 215 | 85 818 | 93 353 | 56 573 | 64 480 | 24 915 | 27 055 |
| nov-16 | 51 597 | 58 177 | 85 351 | 92 608 | 56 520 | 64 421 | 24 792 | 26 928 |

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

|        |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| nov-15 | 240 | 261 | 304 | 329 | 243 | 266 | 221 | 232 |
| dez-15 | 241 | 261 | 308 | 335 | 244 | 267 | 220 | 232 |
| jan-16 | 240 | 260 | 306 | 331 | 243 | 265 | 220 | 232 |
| fev-16 | 239 | 260 | 313 | 340 | 243 | 265 | 220 | 232 |
| mar-16 | 239 | 260 | 311 | 337 | 243 | 265 | 220 | 232 |
| abr-16 | 238 | 259 | 308 | 325 | 241 | 263 | 220 | 232 |
| mai-16 | 238 | 259 | 301 | 324 | 241 | 264 | 220 | 233 |
| jun-16 | 238 | 258 | 308 | 334 | 241 | 263 | 220 | 233 |
| jul-16 | 237 | 257 | 307 | 333 | 240 | 262 | 220 | 232 |
| ago-16 | 238 | 258 | 313 | 339 | 241 | 262 | 219 | 232 |
| set-16 | 237 | 257 | 307 | 332 | 240 | 263 | 219 | 232 |
| out-16 | 237 | 257 | 298 | 324 | 240 | 262 | 219 | 232 |
| nov-16 | 237 | 258 | 306 | 327 | 241 | 262 | 219 | 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.

Com a divulgação de janeiro 2016 o INE passou a disponibilizar por localização geográfica NUTS1, em [www.ine.pt](http://www.ine.pt), os indicadores Taxa de juro implícita, Capital médio em dívida, Prestação média, Juros e Amortização média.

### 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.

#### Taxa de juro implícita média anual

Valor médio anual do juro sobre capital médio em dívida anual

#### 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 agosto e outubro de 2016. Os contratos celebrados em novembro de 2016 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de novembro baseiam-se na informação recebida pelo INE até 16 de dezembro de 2016.

O documento metodológico desta operação estatística pode ser consultado em [documento metodológico](#)