

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Dezembro de 2017

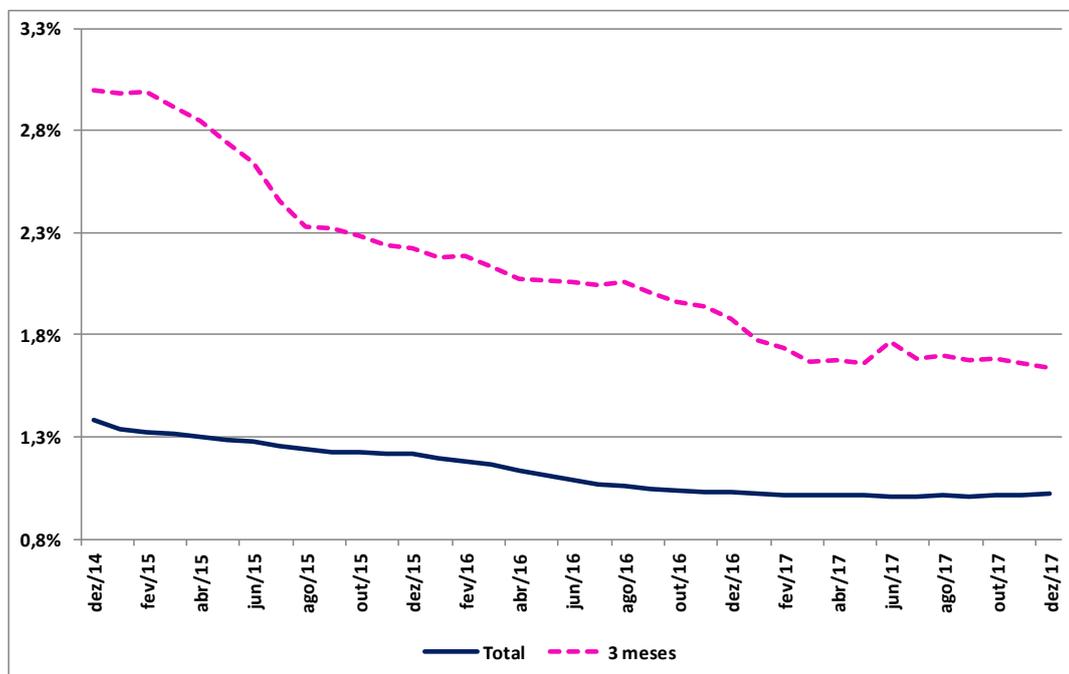
Taxa de juro subiu 0,2 pontos base

A taxa de juro implícita no crédito à habitação registou um acréscimo de 0,2 pontos base (p.b.) em dezembro, face ao observado no mês anterior, fixando-se em 1,019%. O montante do capital médio em dívida aumentou 44 euros, para 51 690 euros, e a prestação média vencida manteve-se nos 239 euros.

Em 2017, a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação fixou-se em 1,020%, valor 7,9 p.b. inferior ao ano anterior. O capital médio em dívida diminuiu 224 euros em 2017, para 51 572 euros, e a prestação média anual vencida manteve-se nos 238 euros.

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação aumentou de 1,017% em novembro para 1,019% em dezembro, mantendo a tendência de subida pelo terceiro mês consecutivo. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 1,634% traduzindo uma redução de 2,6 p.b face ao mês anterior.

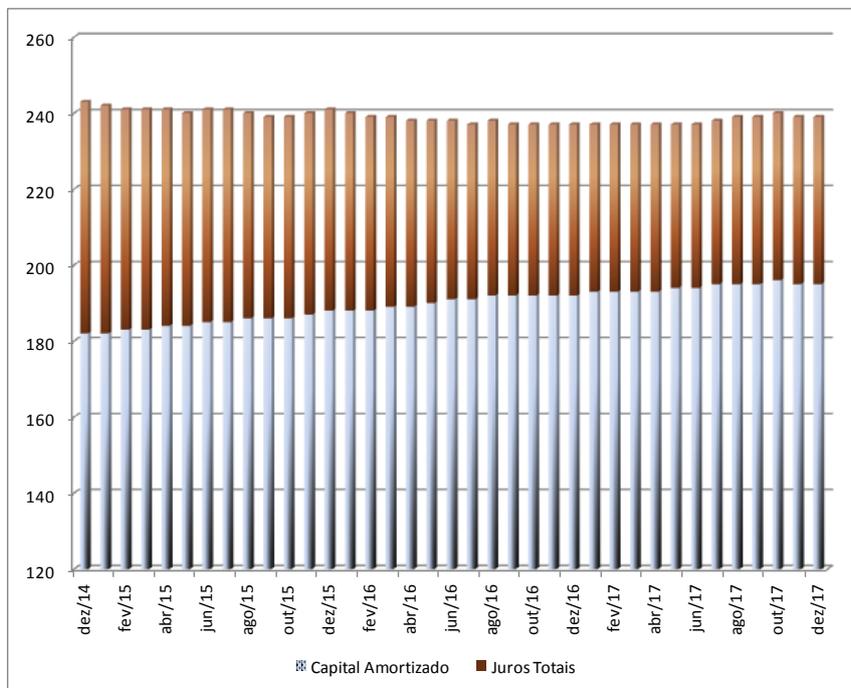
Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos (%)



Para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos foi 1,041%, valor 0,2 p.b. superior ao observado no mês anterior (1,039%). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro para este mesmo destino de financiamento passou de 1,658% em novembro para 1,631% no mês seguinte.

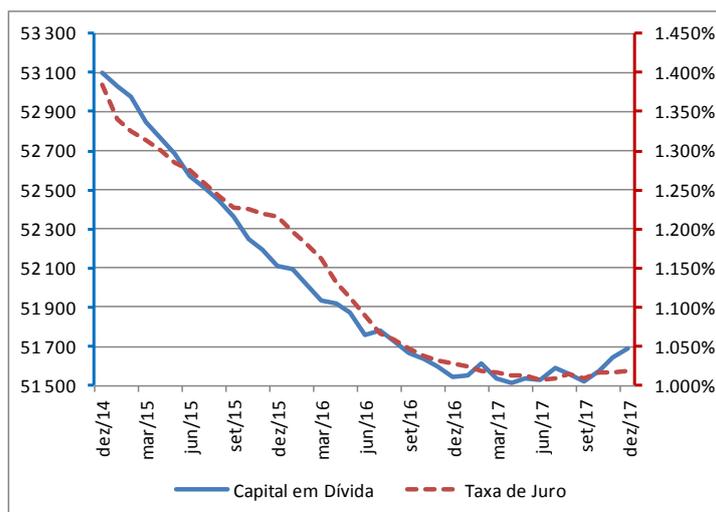
O valor médio da prestação vencida manteve-se em 239 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi 319 euros em dezembro (316 euros no mês precedente).

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



O capital médio em dívida para a totalidade dos contratos aumentou pelo quarto mês consecutivo, fixando-se em 51 690 euros, traduzindo um acréscimo de 44 euros em dezembro face ao mês anterior.

Capital Médio em Dívida (euros, escala da esquerda) e Taxas de Juro implícitas (% , escala da direita)



Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida subiu de 93 526 para 93 788 euros em dezembro.

Resultados anuais

Para o conjunto do ano de 2017, a taxa de juro média anual implícita nos contratos de crédito à habitação fixou-se em 1,020%, diminuindo 7,9 p.b. face à taxa verificada em 2016, tendência que se verifica desde 2011, com exceção de um ligeiro acréscimo em 2014. No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, a taxa de juro média reduziu-se 7,2 p.b., situando-se em 1,033%. A taxa de juro implícita apresentou uma redução acumulada entre 2015 e 2017 de 24,9 p.b.. No mesmo período, a taxa de juro de referência do crédito à habitação, a EURIBOR a 6 meses, diminuiu 31,4 p.b..

O capital médio anual em dívida para o *Total* do crédito e para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação* passou de 51 796 euros e 58 357 euros em 2016, para 51 572 euros e 58 082 euros em 2017, pela mesma ordem.

A prestação média anual vencida para o *Total* à habitação manteve-se em 238 euros. No destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, verificou-se um aumento de 1 euro entre 2016 e 2017. Este aumento foi determinado pela componente amortização, que subiu 2 e 3 euros para o *Total* e para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, respetivamente.

Ano	Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)		Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)		Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)	
	Total	Aquisição	Total	Aquisição	Total	Aquisição
2011	55944	62807	270	294	2,399%	2,403%
2012	55526	62267	267	291	2,190%	2,208%
2013	54634	61299	245	267	1,442%	1,463%
2014	53575	60157	244	268	1,456%	1,466%
2015	52562	59098	241	262	1,269%	1,276%
2016	51796	58357	238	258	1,099%	1,105%
2017	51572	58082	238	259	1,020%	1,033%

Valores médios anuais

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 (%)

dez-16	1,028%	1,043%	1,879%	1,857%	1,007%	1,019%	1,288%	1,318%
jan-17	1,025%	1,041%	1,771%	1,746%	1,005%	1,018%	1,281%	1,311%
fev-17	1,018%	1,033%	1,732%	1,696%	0,999%	1,011%	1,266%	1,296%
mar-17	1,016%	1,031%	1,665%	1,628%	0,997%	1,009%	1,258%	1,289%
abr-17	1,012%	1,028%	1,675%	1,646%	0,994%	1,007%	1,254%	1,285%
mai-17	1,012%	1,030%	1,660%	1,624%	0,994%	1,009%	1,246%	1,277%
jun-17	1,007%	1,027%	1,766%	1,752%	0,990%	1,007%	1,240%	1,271%
jul-17	1,009%	1,029%	1,681%	1,673%	0,992%	1,010%	1,236%	1,267%
ago-17	1,014%	1,035%	1,696%	1,687%	0,998%	1,016%	1,233%	1,264%
set-17	1,009%	1,031%	1,677%	1,668%	0,993%	1,012%	1,227%	1,258%
out-17	1,016%	1,038%	1,686%	1,681%	1,001%	1,021%	1,214%	1,245%
nov-17	1,017%	1,039%	1,660%	1,658%	1,003%	1,023%	1,208%	1,239%
dez-17	1,019%	1,041%	1,634%	1,631%	1,006%	1,026%	1,206%	1,237%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

dez-16	51 547	58 148	86 462	93 603	56 448	64 367	24 662	26 795
jan-17	51 554	58 146	87 578	94 447	56 455	64 349	24 542	26 678
fev-17	51 615	58 219	89 219	96 306	56 486	64 375	24 309	26 391
mar-17	51 537	58 166	91 215	98 175	56 376	64 286	24 148	26 274
abr-17	51 512	58 118	89 805	96 757	56 370	64 237	24 135	26 245
mai-17	51 535	58 021	89 359	96 640	56 504	64 171	23 994	26 127
jun-17	51 532	57 963	90 884	97 668	56 538	64 171	23 867	25 984
jul-17	51 592	58 046	92 052	98 565	56 593	64 237	23 747	25 857
ago-17	51 560	58 019	92 714	99 643	56 543	64 183	23 616	25 731
set-17	51 521	57 965	94 003	100 242	56 503	64 119	23 511	25 610
out-17	51 571	58 017	95 520	101 960	56 557	64 161	23 346	25 447
nov-17	51 646	58 121	93 526	99 909	56 621	64 245	23 215	25 304
dez-17	51 690	58 188	93 788	100 034	56 658	64 296	23 102	25 179

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

dez-16	237	257	301	325	239	262	219	231
jan-17	237	257	288	308	240	262	219	231
fev-17	237	257	301	316	239	260	219	230
mar-17	237	258	297	316	240	260	219	230
abr-17	237	258	290	311	240	261	220	231
mai-17	237	259	289	317	241	262	219	231
jun-17	237	259	305	329	241	262	220	230
jul-17	238	259	302	315	241	261	220	231
ago-17	239	259	316	340	242	263	220	233
set-17	239	259	323	344	242	262	220	233
out-17	240	260	326	348	243	264	220	233
nov-17	239	260	316	340	242	264	220	233
dez-17	239	260	319	340	243	264	220	233

Notas explicativas e conceitos utilizados

Descrição operação estatística

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 NUTS I os indicadores Taxa de juro implícita, Capital médio em dívida, Prestação média, Juros e Amortização média. O documento metodológico desta operação estatística pode ser consultado através [deste link](#).

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.

Pontos base

Um ponto base é o equivalente a 0,01 pontos percentuais.

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 setembro e novembro de 2017. Os contratos celebrados em dezembro de 2017 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de dezembro baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de janeiro de 2018.