



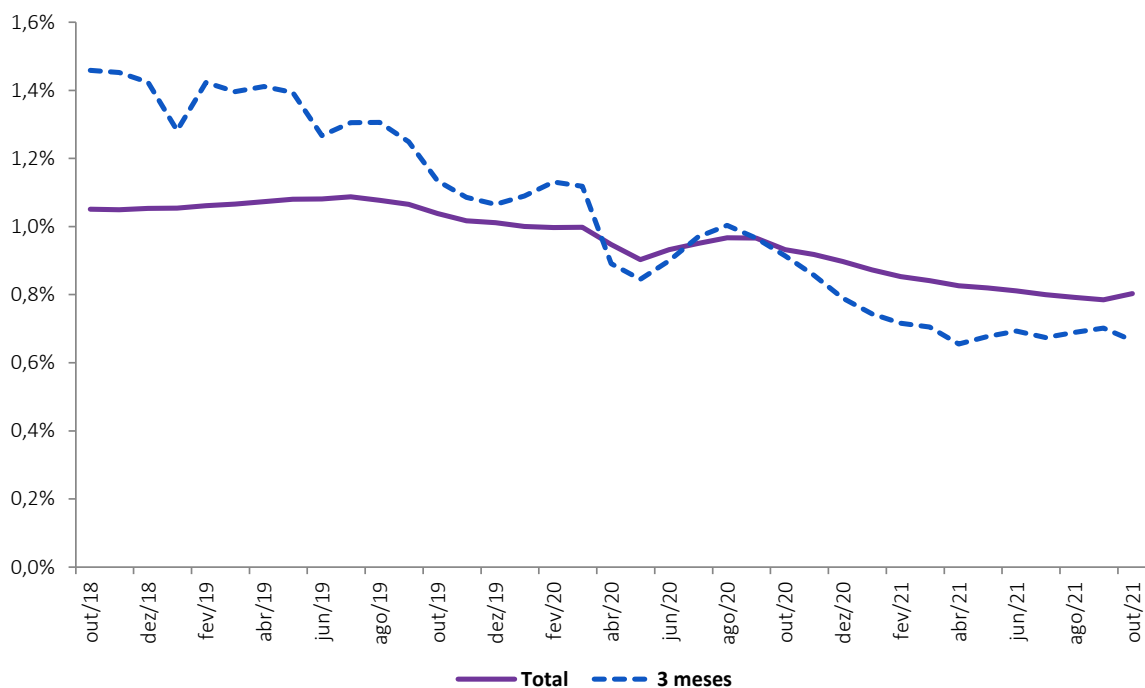
23 de novembro de 2021  
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO  
Outubro de 2021

## TAXA DE JURO SUBIU PARA 0,803%, CAPITAL EM DÍVIDA E PRESTAÇÃO MENSAL FIXARAM-SE EM 57 688 EUROS E 251 EUROS, RESPECTIVAMENTE

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 0,803% em outubro (0,785% no mês anterior). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu de 0,702% em setembro para 0,665% em outubro. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 354 euros, fixando-se em 57 688 euros. A prestação média apresentou o maior aumento desde o início da atual série, subindo 14 euros, para 251 euros. De notar que os resultados do mês de outubro estão influenciados pelo fim do regime de moratórias bancárias no crédito à habitação, implementadas no contexto da pandemia COVID-19 que, recorde-se, teve início em abril de 2020 e originou reduções na taxa de juro implícita e na prestação média.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 0,803%, valor superior em 1,8 pontos base (p.b.) ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 0,665% (0,702% no período precedente).

Figura 1. Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos



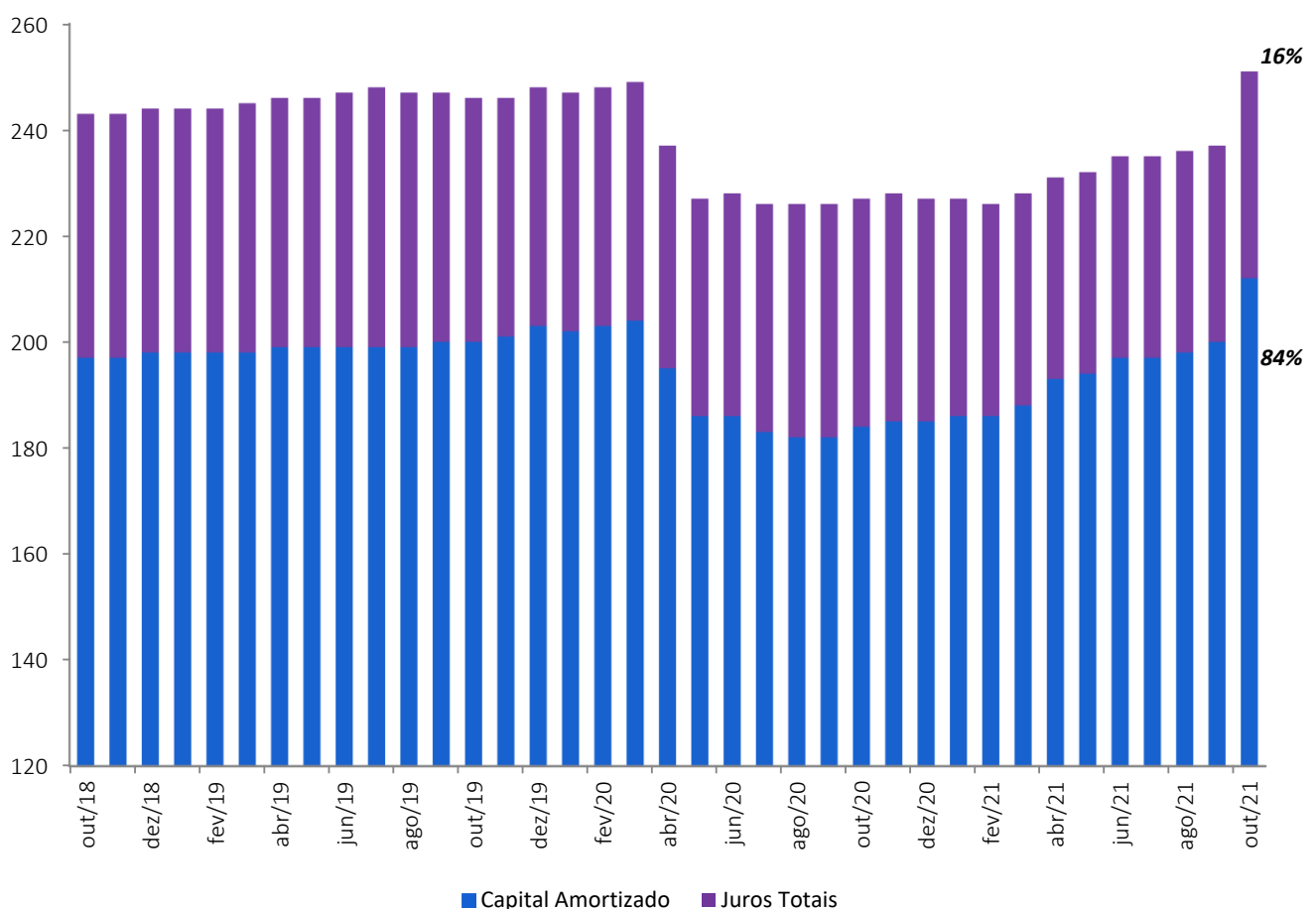


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 0,819% (+1,9 p.b. face a setembro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro diminuiu 3,9 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 0,658%.

## Prestitação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação subiu 14 euros, para 251 euros. Deste valor, 39 euros (16%) correspondem a pagamento de juros e 212 euros (84%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Note-se que esta é a primeira vez desde o início do regime de moratórias bancárias, implementadas em resposta à pandemia COVID-19, em que este valor supera os 250 euros, tendo-se verificado também o maior aumento da prestação média desde o início da atual série. Recorde-se que em abril e maio de 2020 tinham-se verificado reduções expressivas. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 21 euros, para 290 euros.

Figura 2. Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)

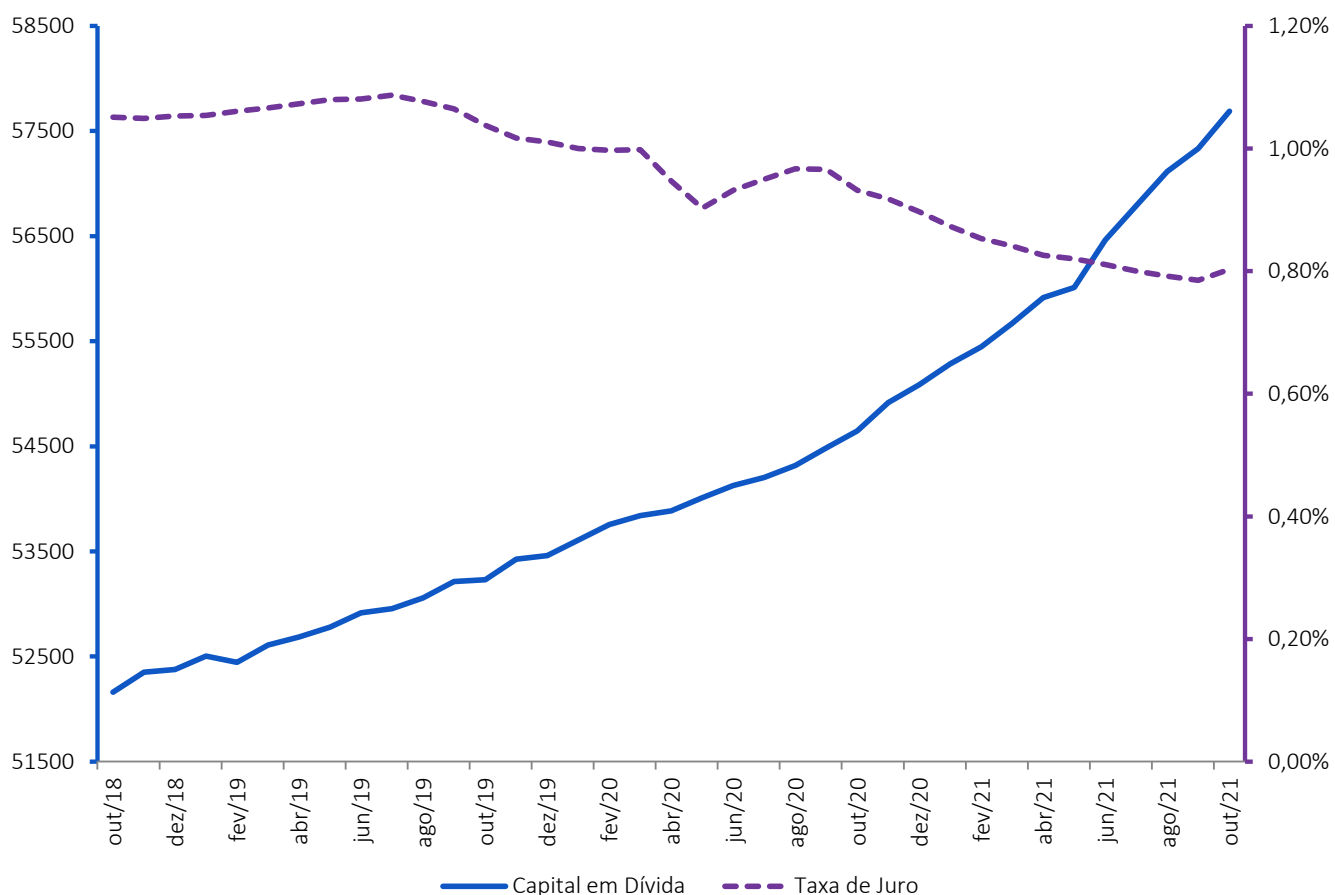




## Capital médio em dívida

Em outubro, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 354 euros face ao mês anterior, fixando-se em 57 688 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi 118 486 euros, menos 1 032 euros que em setembro.

Figura 3. Capital Médio em Dívida (euros, escala da esquerda) e Taxas de Juro implícitas (% , escala da direita) para a totalidade dos contratos



Os valores da Taxa de juro implícita, do Capital médio em dívida e da Prestação média vencida podem ser consultados na tabela em anexo.



## TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

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	
<b>Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)</b>								
out-20	0,932%	0,951%	0,914%	0,911%	0,922%	0,940%	1,147%	1,183%
nov-20	0,918%	0,937%	0,857%	0,855%	0,908%	0,926%	1,136%	1,172%
dez-20	0,897%	0,915%	0,790%	0,788%	0,887%	0,905%	1,107%	1,144%
jan-21	0,873%	0,892%	0,744%	0,741%	0,865%	0,882%	1,055%	1,090%
fev-21	0,853%	0,872%	0,716%	0,710%	0,845%	0,862%	1,045%	1,084%
mar-21	0,841%	0,858%	0,705%	0,696%	0,833%	0,849%	1,024%	1,062%
abr-21	0,826%	0,844%	0,655%	0,652%	0,818%	0,835%	1,012%	1,050%
mai-21	0,820%	0,838%	0,677%	0,671%	0,811%	0,827%	1,048%	1,089%
jun-21	0,811%	0,828%	0,693%	0,686%	0,801%	0,817%	1,052%	1,094%
jul-21	0,800%	0,816%	0,674%	0,670%	0,790%	0,805%	1,055%	1,098%
ago-21	0,792%	0,807%	0,689%	0,679%	0,781%	0,796%	1,056%	1,099%
set-21	0,785%	0,800%	0,702%	0,697%	0,774%	0,789%	1,058%	1,102%
out-21	0,803%	0,819%	0,665%	0,658%	0,792%	0,806%	1,087%	1,133%
<b>Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
out-20	54 645	61 318	109 727	118 718	59 687	67 234	19 766	21 569
nov-20	54 915	61 660	111 851	119 810	59 975	67 603	19 738	21 541
dez-20	55 087	61 865	113 021	121 291	60 154	67 817	19 667	21 470
jan-21	55 286	62 096	113 233	121 617	60 338	68 027	19 608	21 470
fev-21	55 447	62 312	114 683	123 538	60 469	68 217	19 541	21 307
mar-21	55 671	62 570	113 826	123 991	60 681	68 453	19 399	21 205
abr-21	55 915	62 801	114 752	124 239	60 935	68 677	19 333	21 115
mai-21	56 011	62 899	114 355	125 077	61 085	68 836	18 631	21 090
jun-21	56 462	63 403	114 865	125 313	61 365	69 143	19 091	20 805
jul-21	56 790	63 791	116 815	127 601	61 663	69 502	19 044	20 745
ago-21	57 115	64 162	117 960	128 708	61 975	69 853	18 984	20 691
set-21	57 334	64 368	119 518	128 695	62 193	70 039	18 920	20 608
out-21	57 688	64 850	118 486	128 217	62 523	70 520	18 922	20 651
<b>Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
out-20	227	245	290	318	228	246	216	226
nov-20	228	245	297	322	228	247	216	227
dez-20	227	245	294	319	228	247	216	227
jan-21	227	244	285	309	229	247	212	227
fev-21	226	244	288	313	228	246	212	223
mar-21	228	246	298	328	230	248	211	221
abr-21	231	251	276	303	235	254	212	222
mai-21	232	252	280	313	236	254	212	220
jun-21	235	253	292	325	237	256	218	227
jul-21	235	253	285	317	237	257	218	227
ago-21	236	255	304	336	238	257	218	227
set-21	237	256	311	340	239	258	219	227
out-21	251	272	290	316	254	275	230	240



## NOTA METODOLÓGICA

---

### 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. 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](#).

### Moratórias bancária no crédito à habitação no contexto da pandemia COVID-19

O Decreto-Lei nº 10-J/2020 estabeleceu um regime de moratória sobre as responsabilidades das famílias com o crédito à habitação. A moratória concede às famílias a possibilidade de suspender o pagamento da prestação mensal com o crédito à habitação pelo período de seis meses. As várias instituições bancárias oferecem regimes flexíveis, quer quanto ao prazo, quer quanto às parcelas (juro e amortização de capital). Estas medidas traduzem-se na redução da prestação paga, em resultado da suspensão do pagamento dos juros, do capital amortizado ou de ambos. Neste contexto extraordinário, é possível que a transmissão da informação de dados por parte das instituições de crédito ao INE seja afetada pela heterogeneidade dos seus sistemas de registo podendo em consequência determinar a necessidade de revisões da informação agora publicada.

De acordo com a informação mensal sobre os empréstimos abrangidos por moratórias, divulgada pelo Banco de Portugal, em setembro de 2020 foi atingido o pico máximo de moratórias no crédito à habitação - cerca 309 mil devedores e 17 600 milhões de euros, correspondendo, respetivamente, a 14,6% e 18,5% do nº total de empréstimos e stock de capital em dívida neste segmento de crédito. Após um período de diminuição ténue, desde março de 2021 registou-se uma redução expressiva dos créditos em moratória, cujo número e valor, em setembro de 2021, representavam cerca de 27% dos valores máximos. Esta evolução de decréscimo acentado ter-se-á prolongado no mês de outubro, uma vez que algumas instituições só registaram o fim destas moratórias após o final de setembro.

O atual regime de moratórias, instituído pelo Decreto-Lei n.º 107/2020, terminou em 30 de setembro de 2021, sendo que o seu fim se refletiu nos resultados do presente Indicador deste mês de outubro, nomeadamente no valor dos juros, capital amortizado, prestação média e a taxa de juro implícita.





## 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:

$$I_{mkp} = \left( \frac{J_{mkp}}{C_{(m-p)kp}} + 1 \right)^{\frac{12}{p}} - 1$$

,sendo:

$J_{mkp}$  o montante total de juros vencidos no mês  $m$  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 julho e setembro de 2021. Os contratos celebrados em outubro de 2021 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados baseiam-se na informação recebida pelo INE até 12 de novembro de 2021.

---

**Data do próximo destaque mensal - 22 de dezembro de 2021**

---