



23 de novembro de 2022
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO
outubro de 2022

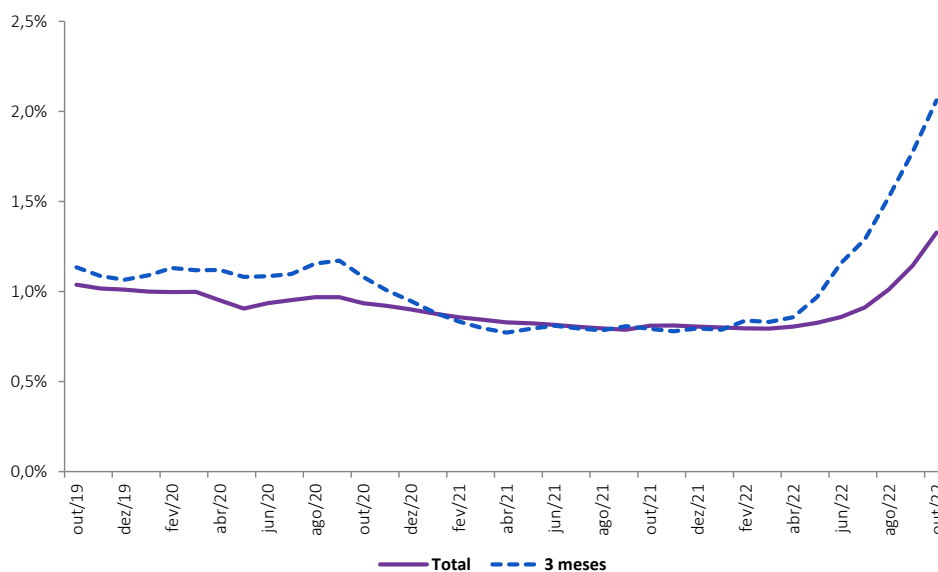
TAXA DE JURO SUBIU PARA 1,328%, CAPITAL EM DÍVIDA E PRESTAÇÃO MENSAL TAMBÉM AUMENTARAM, FIXANDO-SE EM 61 513 EUROS E 279 EUROS, RESPECTIVAMENTE

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 1,328% em outubro, subindo 18,4 pontos base (p.b.) face a setembro (1,144%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro subiu de 1,775% em setembro para 2,061% em outubro. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 424 euros, fixando-se em 61 513 euros. A prestação média fixou-se em 279 euros em outubro, traduzindo uma subida de 7 euros face a setembro e 28 euros (11,2%) comparativamente com outubro de 2021. Nos contratos nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação aumentou 18 euros, para 489 euros.

A subida das taxas de juro nos últimos meses, tem levado ao aumento significativo do valor médio da prestação do crédito à habitação. Em outubro de 2022 a prestação média para “aquisição de habitação” foi 18,7% superior à do mês homólogo, enquanto o IPC registou uma taxa de variação de 10,1%. Ainda assim, mais de 75% de contratos de crédito à habitação em vigor em outubro de 2022, tinham uma prestação entre 100 e 400 euros mensais e apenas 5% tinham uma prestação superior a 630 euros (ver caixa no fim deste destaque).

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 1,328%, valor superior em 18,4 p.b. face ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi de 2,061%, o que traduz um aumento de 28,6 p.b. face a setembro.

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



TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – outubro de 2022

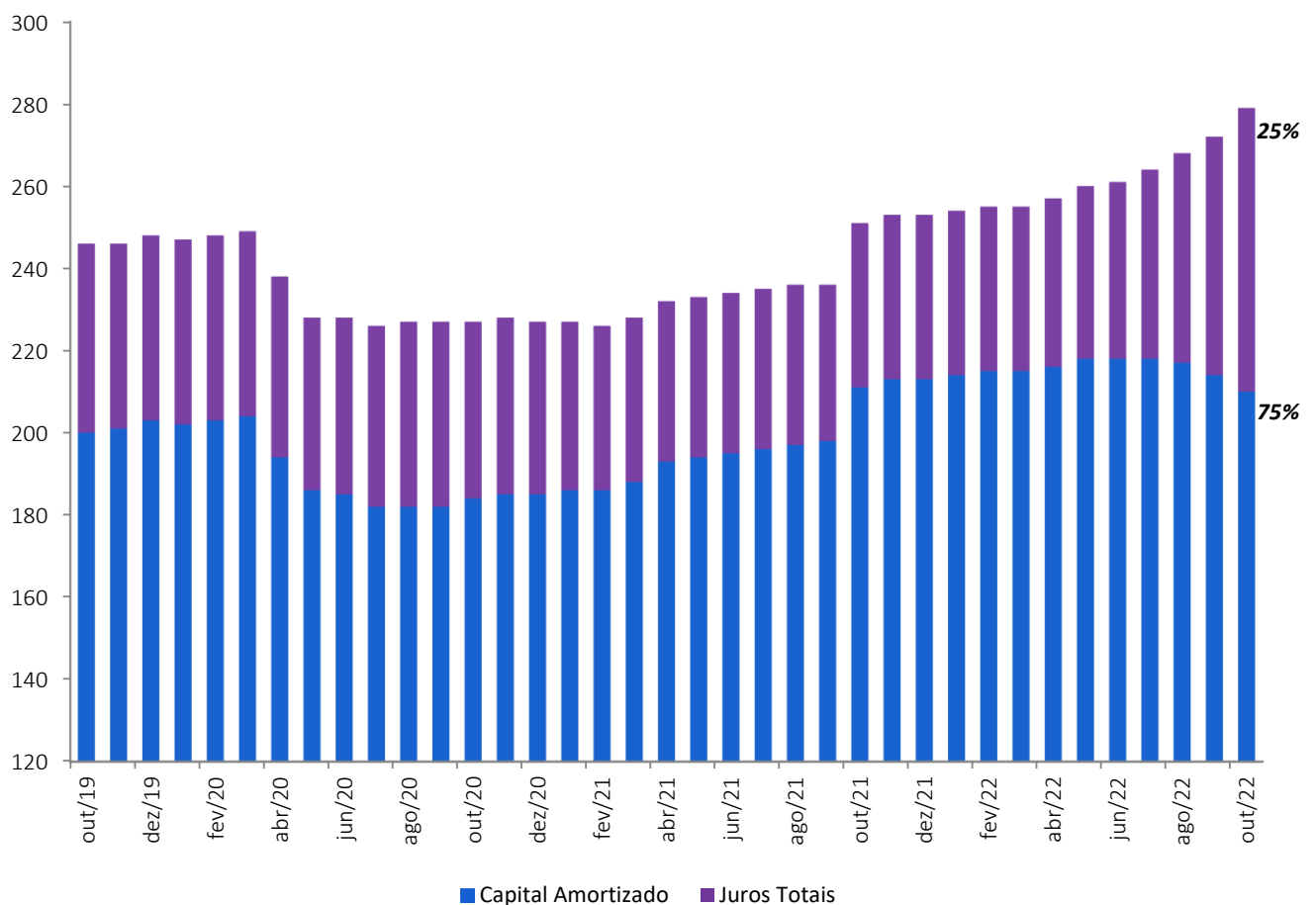


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 1,342% (+18,2 p.b. face a setembro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro aumentou 27,9 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 2,054%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação subiu 7 euros, para 279 euros. Deste valor, 69 euros (25%) correspondem a pagamento de juros e 210 euros (75%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Comparativamente com outubro de 2021, a componente de juros representava 16% do valor médio da prestação. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 18 euros, para 489 euros.

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

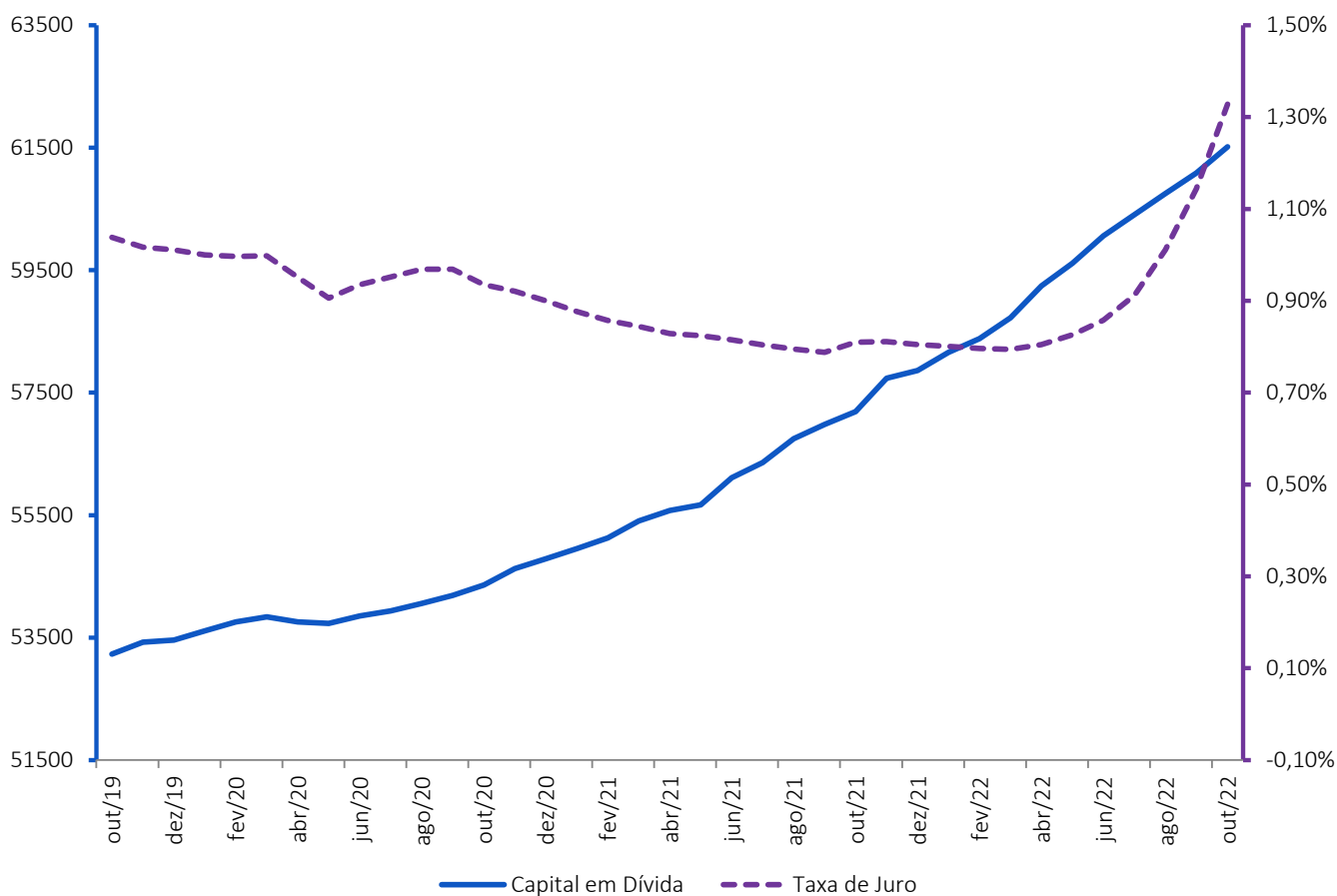




Capital médio em dívida

Em outubro, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 424 euros face ao mês anterior, fixando-se em 61 513 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 130 628 euros, menos 244 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.



CAIXA: ANÁLISE DESCRITIVA AOS CONTRATOS DE CRÉDITO

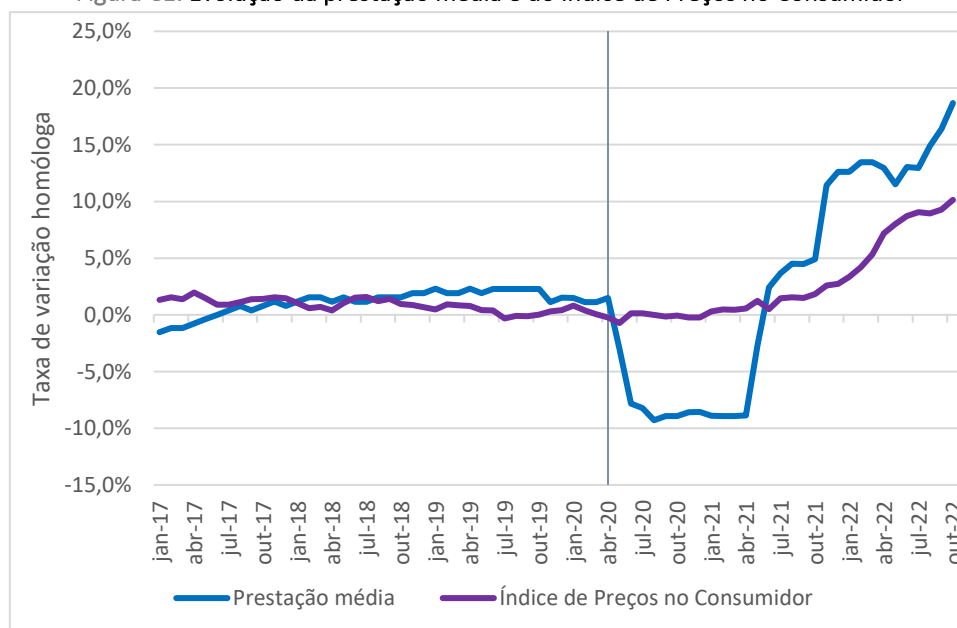
Desde o início de 2022, têm-se verificado aumentos sucessivos das taxas de referência do mercado monetário interbancário com impacto nas taxas de juro implícitas do crédito à habitação (TJICH) e no valor das prestações a pagar pelas famílias. Nesta caixa, apresenta-se informação adicional sobre os desenvolvimentos mais recentes.

Prestação

Nos últimos meses, tem-se verificado um aumento significativo do valor médio da prestação do crédito à habitação, com taxas de variação homóloga superiores às do Índice de Preços no Consumidor (IPC). Com efeito, em outubro de 2022 a prestação média para a finalidade “aquisição de habitação” foi 18,7% superior à do mês homólogo, enquanto o IPC registou uma taxa de variação de 10,1%.

Até abril de 2020, a variação destes dois indicadores era relativamente próxima (ver Figura C1), no entanto as moratórias aplicadas no crédito à habitação, em consequência da pandemia, provocaram variações negativas da prestação média, de cerca de 9%, até junho de 2021. Desde então, a variação da prestação média tem sido sistematicamente superior à do IPC mesmo após a dissipação do efeito de base que se verificou até junho 2022.

Figura C1. Evolução da prestação média e do Índice de Preços no Consumidor



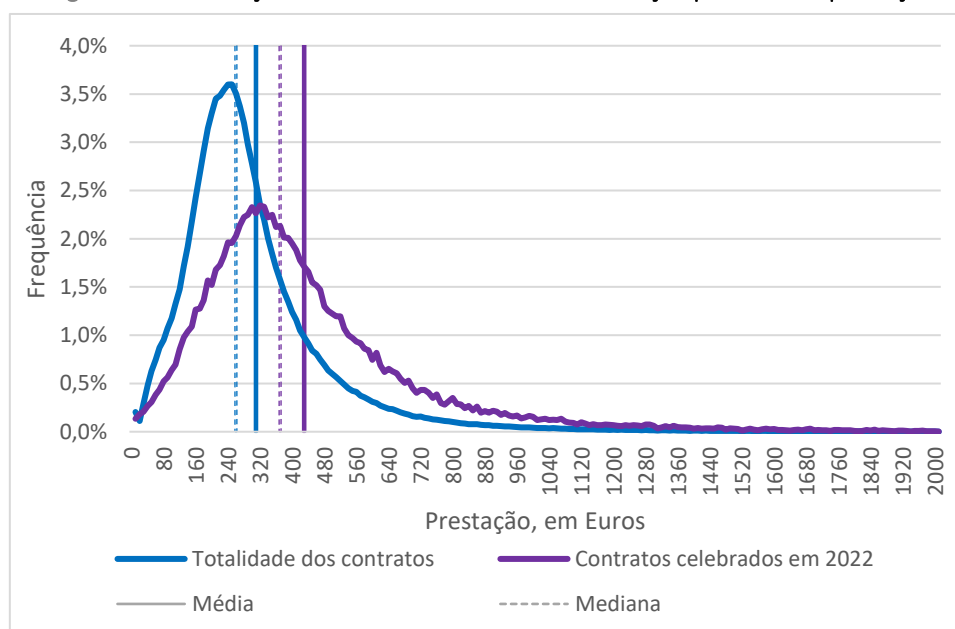
Em 2021, as prestações de crédito à habitação atingiram mais de 4 500 milhões de euros. As prestações integram duas componentes: o pagamento de juros e a amortização do capital em dívida. Nas contas nacionais referentes ao setor institucional das famílias a primeira componente afeta negativamente o rendimento disponível das famílias e a segunda integra a sua poupança bruta. Naquele ano, as amortizações deste tipo de dívida absorveram quase um terço da sua poupança bruta, de acordo com os últimos resultados disponíveis das contas nacionais. A poupança é o que sobra do rendimento disponível após as despesas com o consumo privado e forçosamente uma parte dela está destinada à amortização do crédito à habitação. No entanto, resultados globais, tal como apresentados nas contas nacionais, sobre juros e amortizações, e consequentemente sobre



prestações mensais, podem ter subjacente um grau de heterogeneidade mais ou menos elevado da repartição do esforço associado ao serviço da dívida.

Tendo como referência a informação recebida sobre a totalidade¹ dos contratos de crédito à habitação ativos em outubro de 2022, a Figura C2 apresenta a sua distribuição por valor da prestação mensal. Destaca-se, desde logo, a elevada concentração (mais de 75%) de contratos entre 100 e 400 euros mensais. Saliente-se ainda a diferença significativa entre a média (305 euros) e a mediana (257 euros) em consequência da forte assimetria da distribuição. Com efeito, 25% dos contratos apresentam uma prestação superior a 355 euros e apenas 5% dos contratos uma prestação superior a 630 euros.

Figura C2. Distribuição dos contratos de crédito à habitação por valor da prestação



Também interessa referir que, como se observa na mesma figura, os contratos celebrados em 2022 apresentam uma prestação média (423 euros) e mediana (365 euros) 38,7% e 42,0% superiores às da totalidade dos contratos, mantendo uma distribuição assimétrica, com 95% dos contratos a apresentarem uma prestação inferior a 940 euros.

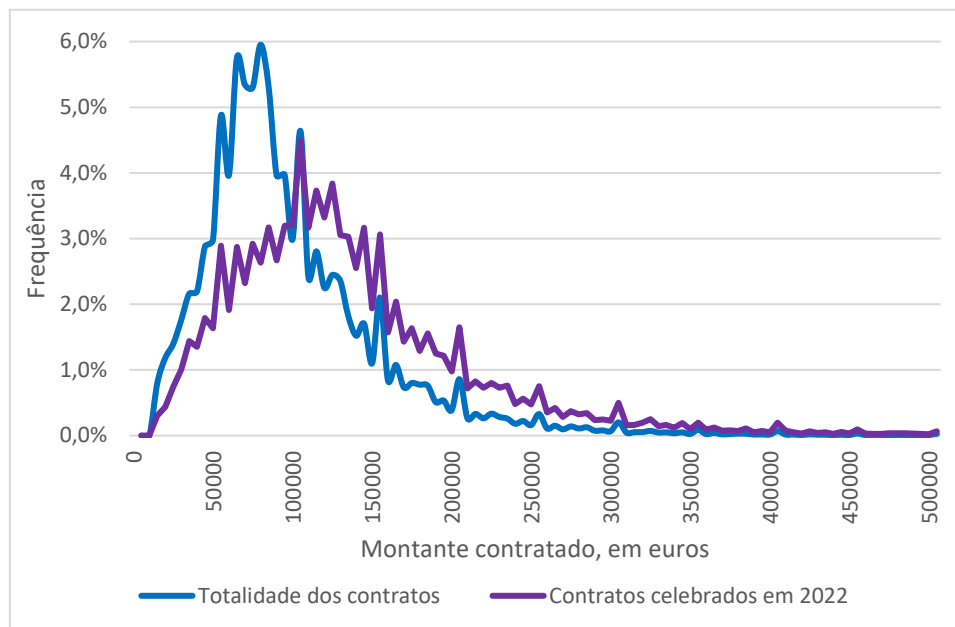
Valor contratado

Em relação aos valores contratados, e evidenciado na Figura C3 da página seguinte, os contratos celebrados desde o início deste ano apresentam valores contratados médios (131.000 euros) e medianos (117.000 euros) superiores à da totalidade dos contratos (95.000 euros e 81.000 euros, respetivamente). Noventa por cento dos contratos celebrados em 2022 apresentam um montante contratado entre 40.000 e 280.000 euros, contrastando com a totalidade dos contratos, que estão compreendidos na mesma proporção entre os 30.000 e os 200.000 euros.

¹ Para a análise gráfica desta caixa, foram excluídos os valores mais elevados, em número absolutamente residual, de modo a facilitar a leitura dos gráficos.

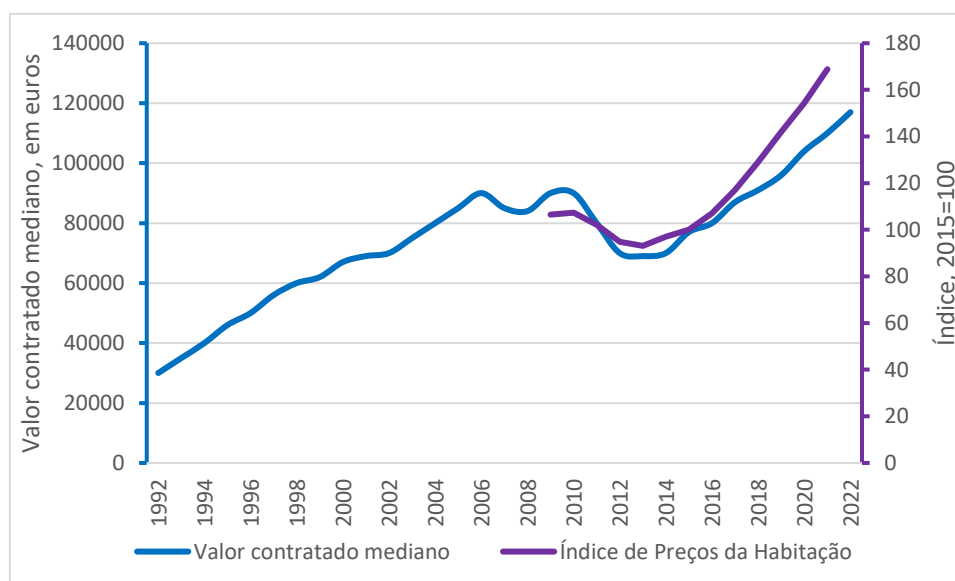


Figura C3. Distribuição dos contratos de crédito à habitação por montante contratado



A Figura C4 apresenta a evolução do montante contratado, para os créditos atualmente em vigor, em função do momento da sua contratação. À exceção do período entre 2007 e 2014, é notório um aumento constante do valor contratado mediano, passando de pouco mais de 10.000 euros no início dos anos 80 para mais de 100.000 euros desde 2020. O forte crescimento observado para o período mais recente é indissociável do próprio aumento do preço da habitação, como se pode observar na figura seguinte. Com efeito, quando comparado com a série do Índice de Preços da Habitação (IPHab) iniciada em 2009, é evidente a existência em ambos os casos de tendências crescentes, embora menos acentuada no caso do valor contratado mediano.

Figura C4. Valor contratado mediano e Índice de Preços da Habitação





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	
Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)								
out-21	0,810%	0,827%	0,793%	0,785%	0,800%	0,815%	1,082%	1,128%
nov-21	0,811%	0,825%	0,779%	0,766%	0,800%	0,812%	1,094%	1,141%
dez-21	0,805%	0,820%	0,795%	0,790%	0,794%	0,806%	1,089%	1,135%
jan-22	0,801%	0,816%	0,788%	0,788%	0,790%	0,802%	1,113%	1,161%
fev-22	0,796%	0,811%	0,839%	0,833%	0,784%	0,796%	1,117%	1,166%
mar-22	0,794%	0,809%	0,831%	0,826%	0,782%	0,795%	1,124%	1,173%
abr-22	0,805%	0,820%	0,857%	0,852%	0,793%	0,805%	1,139%	1,189%
mai-22	0,826%	0,841%	0,970%	0,966%	0,814%	0,827%	1,162%	1,212%
jun-22	0,858%	0,874%	1,158%	1,163%	0,846%	0,860%	1,203%	1,253%
jul-22	0,912%	0,928%	1,289%	1,295%	0,900%	0,914%	1,261%	1,313%
ago-22	1,011%	1,027%	1,523%	1,528%	1,000%	1,013%	1,361%	1,414%
set-22	1,144%	1,160%	1,775%	1,775%	1,133%	1,145%	1,510%	1,561%
out-22	1,328%	1,342%	2,061%	2,054%	1,315%	1,325%	1,754%	1,805%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
out-21	57 190	64 174	119 401	129 267	61 997	69 796	18 856	20 572
nov-21	57 736	65 069	117 964	128 737	62 466	70 696	18 922	20 657
dez-21	57 864	65 158	120 608	130 902	62 673	70 859	18 947	20 698
jan-22	58 159	65 509	123 617	134 026	62 967	71 214	18 971	20 729
fev-22	58 383	65 759	122 450	131 681	63 179	71 444	18 930	20 684
mar-22	58 723	66 120	123 529	134 527	63 515	71 797	18 878	20 619
abr-22	59 242	66 671	125 411	136 499	64 020	72 315	18 861	20 584
mai-22	59 614	67 080	126 620	137 944	64 382	72 706	18 811	20 545
jun-22	60 061	67 560	127 051	136 724	64 807	73 157	18 820	20 528
jul-22	60 405	67 923	127 678	137 424	65 124	73 485	18 801	20 486
ago-22	60 750	68 283	128 092	137 518	65 448	73 816	18 776	20 470
set-22	61 089	68 674	130 872	140 616	65 744	74 165	18 779	20 453
out-22	61 513	69 123	130 628	141 034	66 146	74 588	18 832	20 488
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
out-21	251	273	359	392	254	275	230	240
nov-21	253	277	358	393	256	279	232	241
dez-21	253	277	371	409	256	279	232	242
jan-22	254	278	358	397	257	280	233	243
fev-22	255	278	378	413	257	280	233	243
mar-22	255	279	375	414	258	282	234	244
abr-22	257	281	387	427	260	284	234	244
mai-22	260	284	391	432	263	286	235	246
jun-22	261	286	409	447	264	288	235	246
jul-22	264	288	425	462	267	291	236	247
ago-22	268	293	445	482	272	296	237	248
set-22	272	298	471	510	276	301	239	249
out-22	279	305	489	531	283	309	241	251



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](#).

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 2022. Os contratos celebrados em outubro de 2022 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados baseiam-se na informação recebida pelo INE até 10 de novembro de 2022.

Data do próximo destaque mensal - 22 de dezembro de 2022
