



19 de setembro de 2023

TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

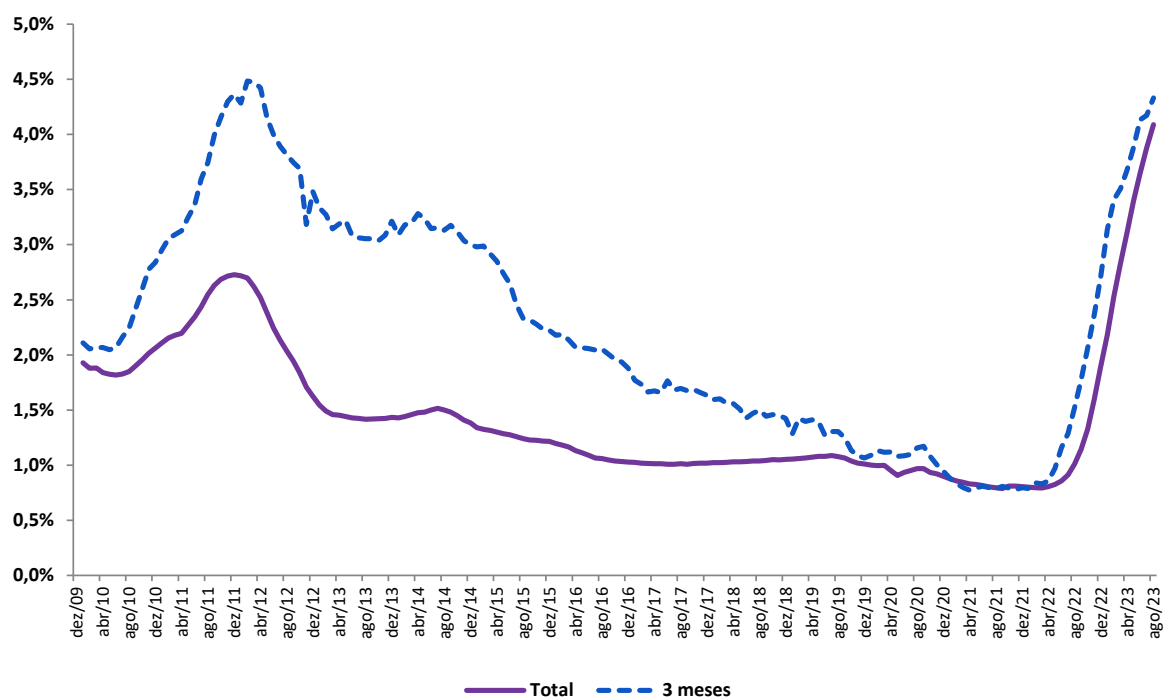
Agosto de 2023

PRESTAÇÃO MÉDIA AUMENTOU 41,4% EM TERMOS HOMÓLOGOS, PARA 379 EUROS

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 4,089% em agosto, o valor mais elevado desde março de 2009, traduzindo uma subida de 21,1 pontos base (p.b.) face a julho (3,878%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro subiu de 4,173% em julho para 4,331% em agosto, atingindo o valor mais elevado desde abril de 2012. A prestação média fixou-se em 379 euros em agosto, mais 9 euros que em julho e mais 111 euros que em agosto de 2022, o que traduz um aumento homólogo de 41,4%. No último mês, a parcela relativa a juros representou 57% da prestação média, o que compara com apenas 19% em agosto de 2022. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 19 euros face ao mês anterior, para 623 euros em agosto (aumento de 40,0% face ao mesmo mês do ano anterior). O capital médio em dívida aumentou 185 euros, para 63 740 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 4,089%, valor superior em 21,1 p.b. face ao registado no mês anterior e o mais elevado desde março de 2009. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi de 4,331%, o que traduz uma subida de 15,8 p.b. face a agosto, atingindo o valor mais elevado desde abril de 2012.

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



TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – agosto de 2023

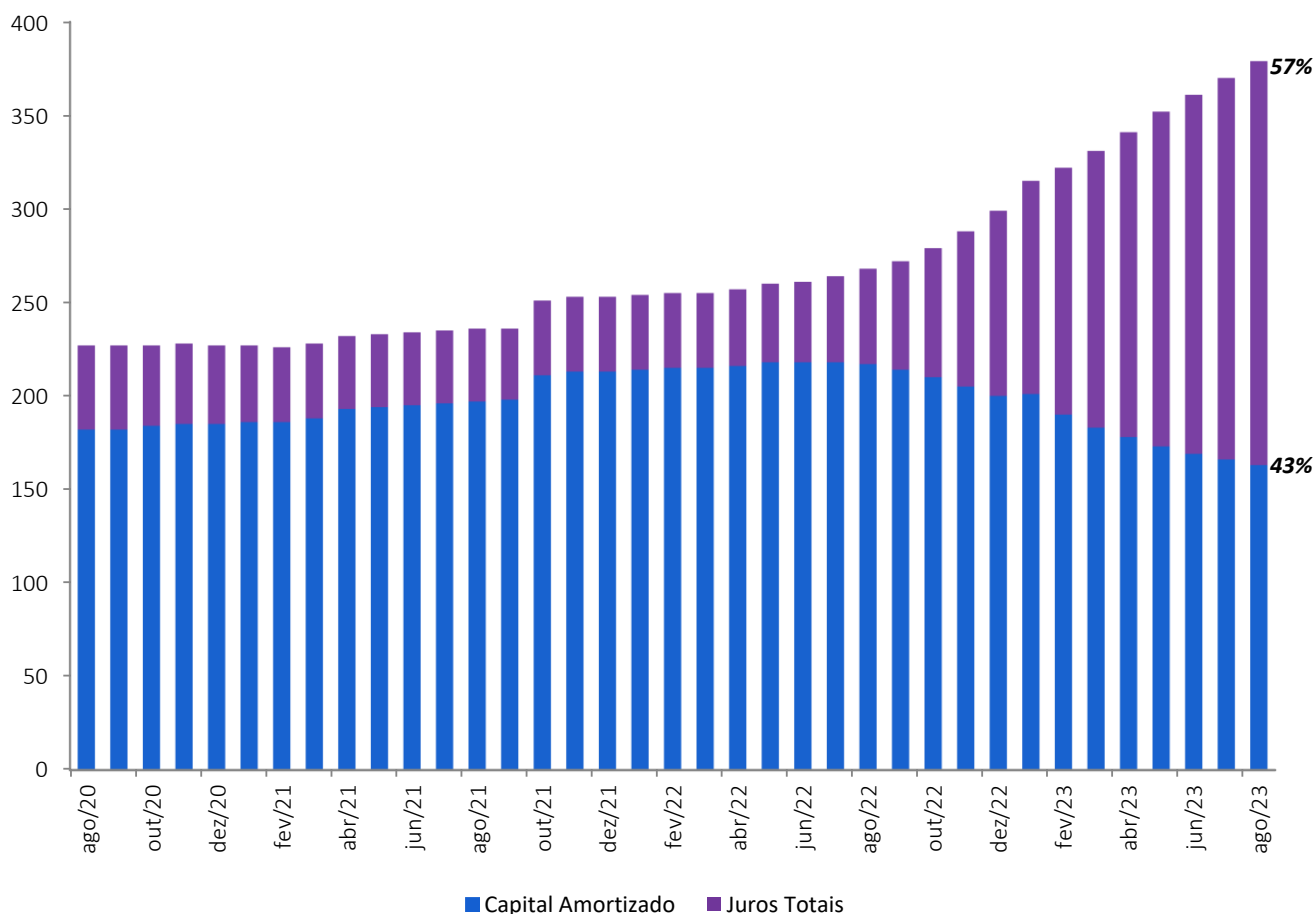


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 4,067% (+20,9 p.b. face a julho). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro subiu 15,9 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 4,320%.

Prestitação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 379 euros em agosto, mais 9 euros que no mês anterior e mais 111 euros que em agosto de 2022 (aumento de 41,4%). Deste valor, 216 euros (57%) correspondem a pagamento de juros e 163 euros (43%) a capital amortizado (ver gráfico 2) – em agosto de 2022, a componente de juros representava apenas 19% do valor médio da prestação (268 euros). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 19 euros face ao mês anterior, para 623 euros em agosto (aumento de 40,0% face ao mesmo mês do ano anterior).

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

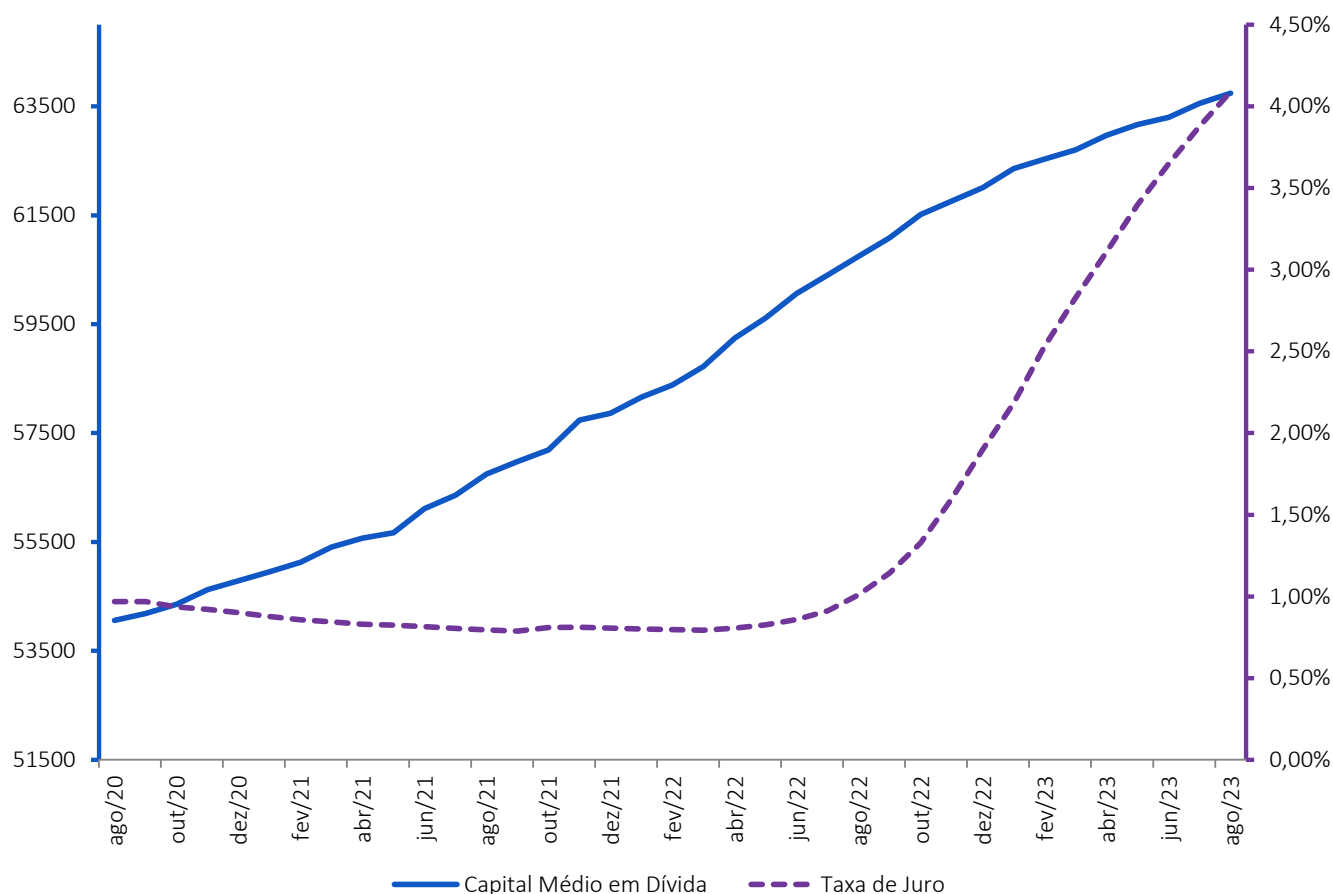




Capital médio em dívida

Em agosto, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 185 euros face ao mês anterior, fixando-se em 63 740 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 122 964 euros, menos 134 euros que em julho.

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	
Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)								
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%
nov-22	1,597%	1,606%	2,365%	2,372%	1,583%	1,588%	2,043%	2,091%
dez-22	1,898%	1,903%	2,715%	2,722%	1,885%	1,883%	2,353%	2,395%
jan-23	2,183%	2,188%	3,139%	3,145%	2,168%	2,164%	2,699%	2,740%
fev-23	2,532%	2,528%	3,409%	3,396%	2,517%	2,502%	3,040%	3,080%
mar-23	2,829%	2,823%	3,507%	3,501%	2,814%	2,796%	3,371%	3,406%
abr-23	3,110%	3,098%	3,675%	3,661%	3,092%	3,071%	3,718%	3,750%
mai-23	3,398%	3,383%	3,882%	3,871%	3,382%	3,354%	3,970%	4,001%
jun-23	3,649%	3,631%	4,132%	4,123%	3,634%	3,602%	4,170%	4,198%
jul-23	3,878%	3,858%	4,173%	4,161%	3,865%	3,832%	4,366%	4,399%
ago-23	4,089%	4,067%	4,331%	4,320%	4,076%	4,039%	4,536%	4,563%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
nov-22	61 763	69 326	129 164	138 458	66 396	74 772	18 823	20 472
dez-22	62 004	69 570	130 202	139 312	66 611	74 985	18 834	20 473
jan-23	62 356	69 994	126 262	135 651	66 919	75 368	18 827	20 472
fev-23	62 533	70 145	125 215	134 375	67 064	75 478	18 862	20 490
mar-23	62 699	70 273	125 170	134 157	67 193	75 560	18 910	20 534
abr-23	62 972	70 534	125 734	134 154	67 433	75 775	19 000	20 584
mai-23	63 169	70 718	124 065	132 767	67 590	75 910	19 023	20 628
jun-23	63 296	70 797	122 570	131 036	67 685	75 949	19 059	20 642
jul-23	63 555	71 051	123 098	131 130	67 904	76 157	19 172	20 740
ago-23	63 740	71 204	122 964	130 736	68 048	76 261	19 273	20 838
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
nov-22	288	315	507	546	293	319	243	254
dez-22	299	326	536	576	304	330	246	256
jan-23	315	345	531	574	322	351	249	260
fev-23	322	352	569	609	330	358	252	263
mar-23	331	362	576	617	338	368	255	266
abr-23	341	373	590	628	349	379	258	269
mai-23	352	385	591	632	361	392	260	271
jun-23	361	395	609	652	371	403	263	274
jul-23	370	404	604	642	380	412	265	276
ago-23	379	414	623	662	389	422	267	278



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 maio e julho de 2023. Os contratos celebrados em agosto de 2023 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados baseiam-se na informação recebida pelo INE até 11 de setembro de 2023.

Data do próximo destaque mensal - 20 de outubro de 2023
