



19 de junho de 2024

TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

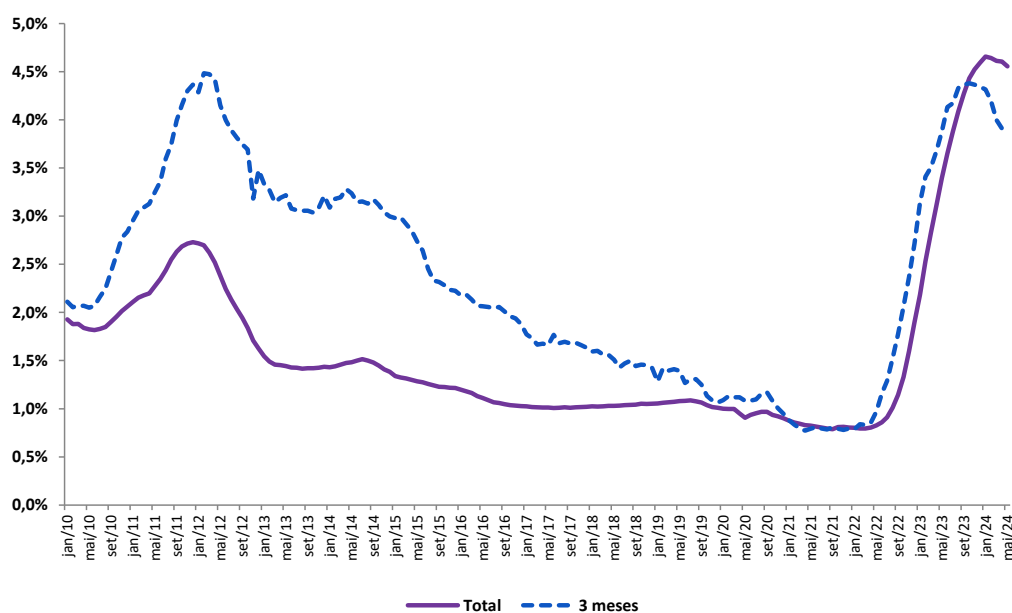
Maio de 2024

TAXA DE JURO DIMINUIU PELO QUARTO MÊS CONSECUTIVO, PARA 4,556%

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu pelo quarto mês consecutivo, para 4,556% em maio, traduzindo uma descida de 5,0 pontos base (p.b.) face a abril (4,606%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu pelo sétimo mês, passando de 3,910% em abril para 3,845% em maio. A prestação média fixou-se em 404 euros, o mesmo valor de abril de 2024 e 52 euros acima do registado em maio de 2023, o que traduz uma variação mensal nula (variação de 0,2% no mês anterior). No último mês, a parcela relativa a juros representou 61% da prestação média, o que compara com 51% em maio de 2023. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 8 euros face ao mês anterior, para 603 euros em maio, o que corresponde a um aumento de 2,0% face ao mesmo mês do ano anterior. O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 347 euros, para 65 924 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 4,556%, valor inferior em 5,0 p.b. face ao registado no mês anterior, sendo a quarta descida consecutiva, tendo acumulado uma quebra de 10,1 p.b. desde o máximo atingido em janeiro de 2024 (4,641%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro diminuiu pelo sétimo mês seguido, fixando-se em 3,845%, 6,5 p.b. inferior à observada no mês anterior, sendo neste caso de 53,5 p.b. a quebra acumulada desde o máximo atingido em outubro de 2023.

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



TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – maio de 2024

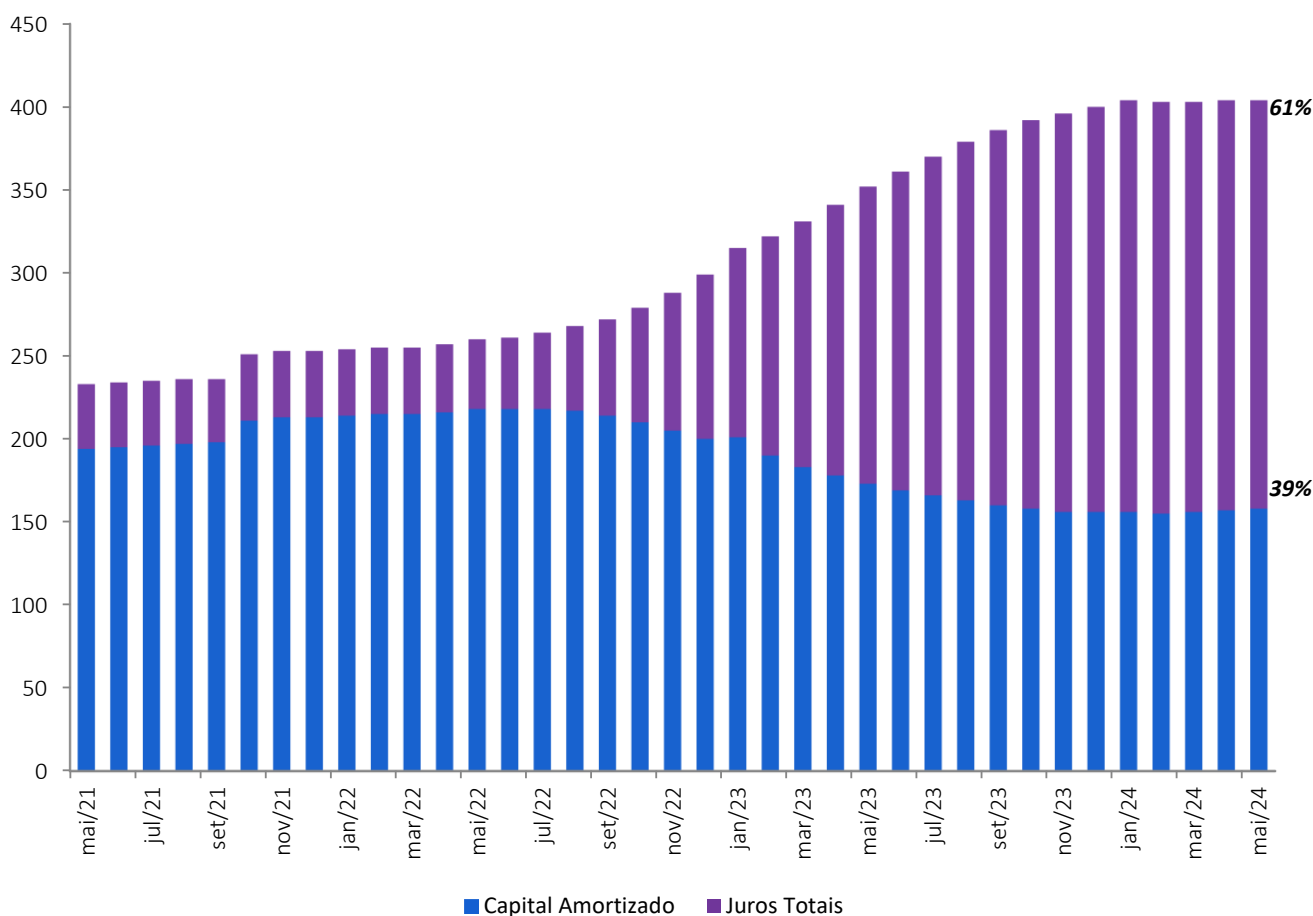


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos desceu pelo quarto mês, para 4,518% (-4,9 p.b. face a abril). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro registou a sétima redução consecutiva, diminuindo 6,3 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 3,826%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 404 euros, o mesmo montante do mês anterior e mais 52 euros (14,8%) que em maio de 2023. Do valor da prestação, 246 euros (61%) correspondem a pagamento de juros e 158 euros (39%) a capital amortizado (ver gráfico 2) – em maio de 2023, a componente de juros representava 51% do valor médio da prestação (352 euros). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 8 euros em maio face ao mês anterior, para 603 euros (aumento de 2,0% face ao mesmo mês do ano anterior).

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

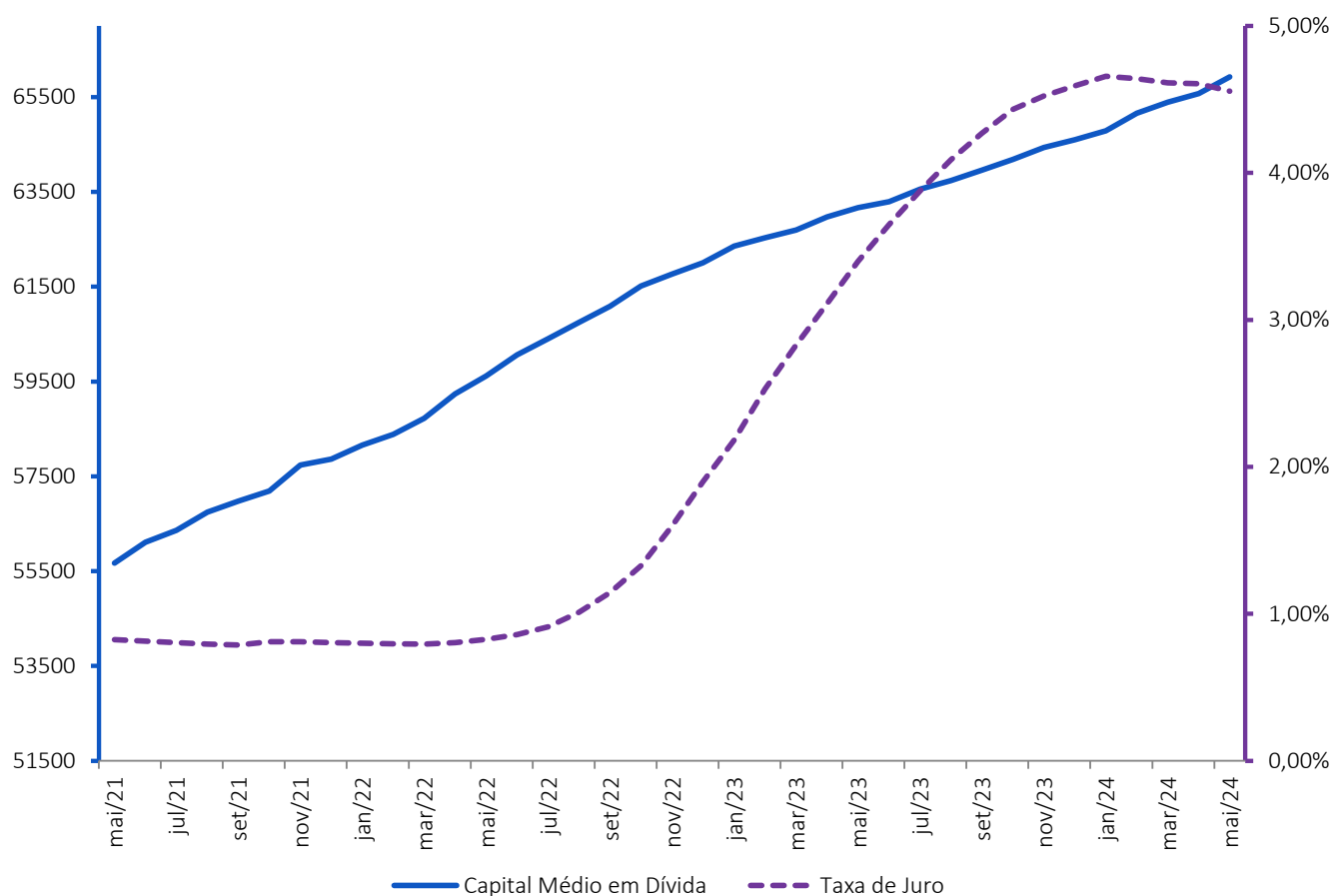




Capital médio em dívida

Em maio de 2024, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 347 euros face ao mês anterior, fixando-se em 65 924 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 124 516 euros, menos 643 euros que em abril.

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 (%)								
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%
set-23	4,270%	4,247%	4,366%	4,351%	4,259%	4,219%	4,678%	4,702%
out-23	4,433%	4,408%	4,380%	4,364%	4,422%	4,378%	4,819%	4,841%
nov-23	4,524%	4,497%	4,366%	4,353%	4,514%	4,467%	4,913%	4,933%
dez-23	4,593%	4,564%	4,342%	4,326%	4,583%	4,535%	4,977%	4,999%
jan-24	4,657%	4,623%	4,315%	4,297%	4,647%	4,594%	5,023%	5,043%
fev-23	4,641%	4,606%	4,197%	4,182%	4,631%	4,580%	5,030%	5,050%
mar-23	4,613%	4,578%	4,000%	3,983%	4,602%	4,553%	5,022%	5,042%
abr-23	4,606%	4,567%	3,910%	3,889%	4,595%	4,539%	5,023%	5,041%
mai-23	4,556%	4,518%	3,845%	3,826%	4,546%	4,493%	4,993%	5,013%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
set-23	63 962	71 416	123 392	130 929	68 229	76 435	19 378	20 890
out-23	64 186	71 599	125 103	132 354	68 417	76 578	19 460	20 964
nov-23	64 438	71 829	126 115	133 945	68 632	76 772	19 580	21 041
dez-23	64 597	71 979	125 928	133 509	68 753	76 884	19 608	21 022
jan-24	64 790	72 166	125 210	132 348	68 901	77 026	19 678	21 075
fev-24	65 158	72 531	124 216	131 327	69 220	77 335	19 821	21 163
mar-24	65 391	72 760	125 354	132 509	69 432	77 533	19 848	21 187
abr-24	65 577	72 921	125 159	132 518	69 603	77 674	19 827	21 174
mai-24	65 924	73 298	124 516	132 151	69 926	78 024	19 911	21 217
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
set-23	386	422	628	665	398	431	269	280
out-23	392	429	644	680	406	439	271	281
nov-23	396	434	655	694	410	443	273	283
dez-23	400	438	651	689	414	447	274	284
jan-24	404	442	639	675	418	452	276	284
fev-24	403	441	628	661	418	452	277	285
mar-24	403	442	619	652	418	452	277	285
abr-24	404	443	611	645	420	453	278	286
mai-24	404	443	603	639	419	452	278	286



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 fevereiro e abril de 2024. Os contratos celebrados em maio de 2024 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 junho de 2024.

Data do próximo destaque mensal - 19 de julho de 2024
