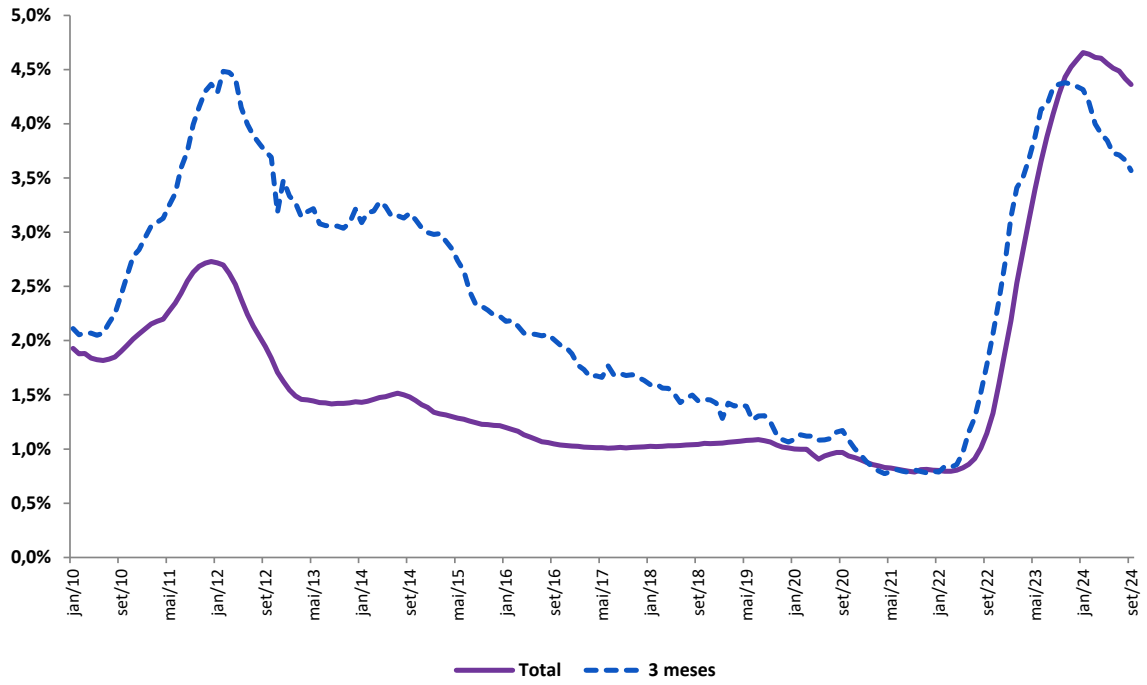
18 de outubro de 2024
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO
Setembro de 2024

TAXA DE JURO DIMINUIU PARA 4,362%

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu para 4,362% em setembro, traduzindo uma descida de 5,5 pontos base (p.b.) face a agosto (4,417%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro passou de 3,665% em agosto para 3,569% em setembro. A prestação média fixou-se em 404 euros, o mesmo valor do mês anterior e 18 euros acima do registado em setembro de 2023. No último mês, a parcela relativa a juros representou 59% da prestação média. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 5 euros face a agosto, para 622 euros, o que corresponde a uma descida de 1,0% em termos homólogos. O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 412 euros, para 67 286 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 4,362%, valor inferior em 5,5 p.b. face ao registado no mês anterior, acumulando uma redução de 29,5 p.b. desde o máximo atingido em janeiro de 2024 (4,657%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro fixou-se em 3,569%, 9,6 p.b. inferior à observada no mês precedente, sendo, neste caso, de 81,1 p.b. a diminuição 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



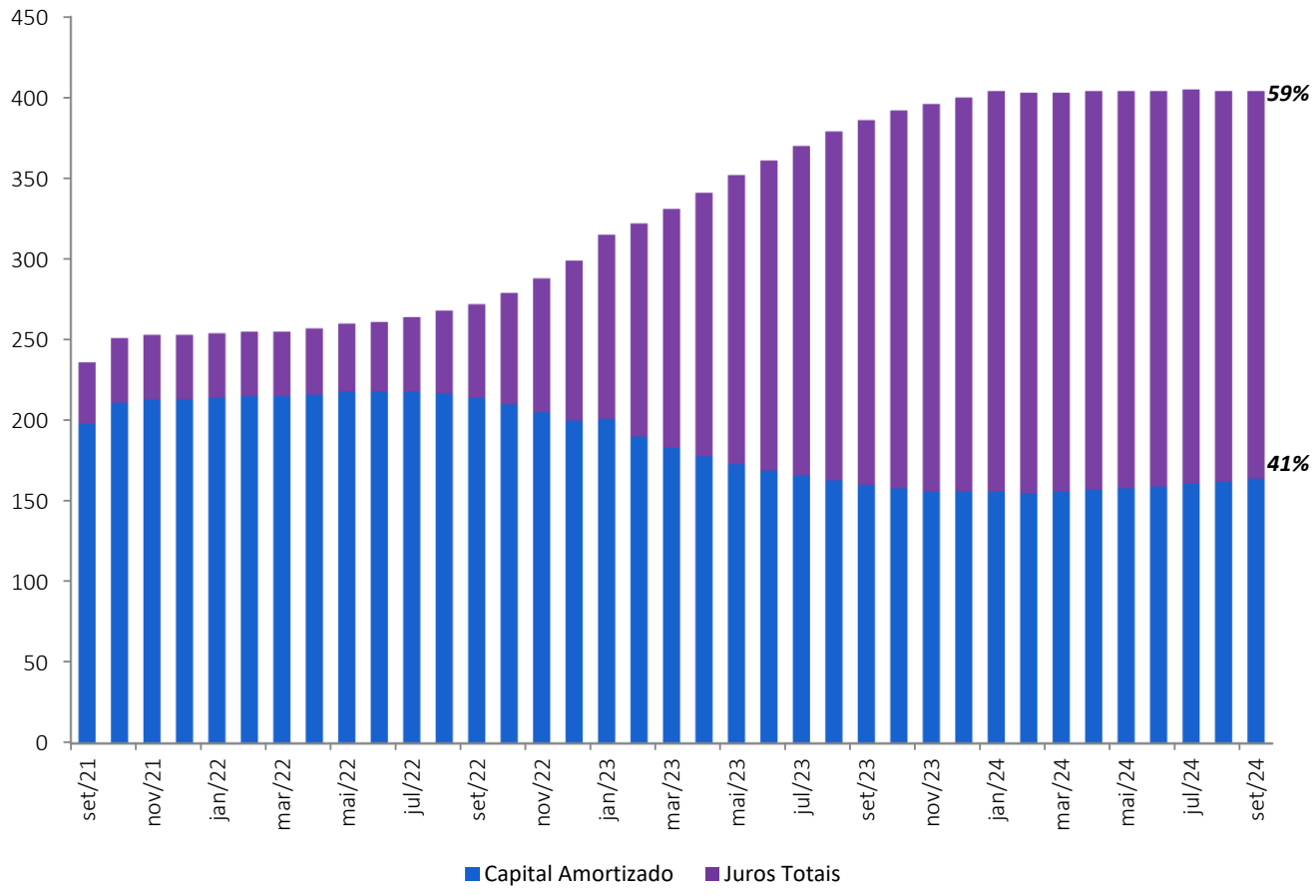
ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt

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 para 4,322% (-5,5 p.b. face a agosto). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro diminuiu 9,9 p.b. comparativamente com o mês anterior, fixando-se em 3,540%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 404 euros, o mesmo valor verificado no mês anterior e mais 18 euros (4,7%) que em setembro de 2023. Do valor da prestação, 240 euros (59%, menos 3 pontos percentuais que o máximo atingido em fevereiro de 2024) correspondem a pagamento de juros e 164 euros (41%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 5 euros em setembro face ao mês anterior, para 622 euros (descida de 1,0% face ao mesmo mês do ano anterior).

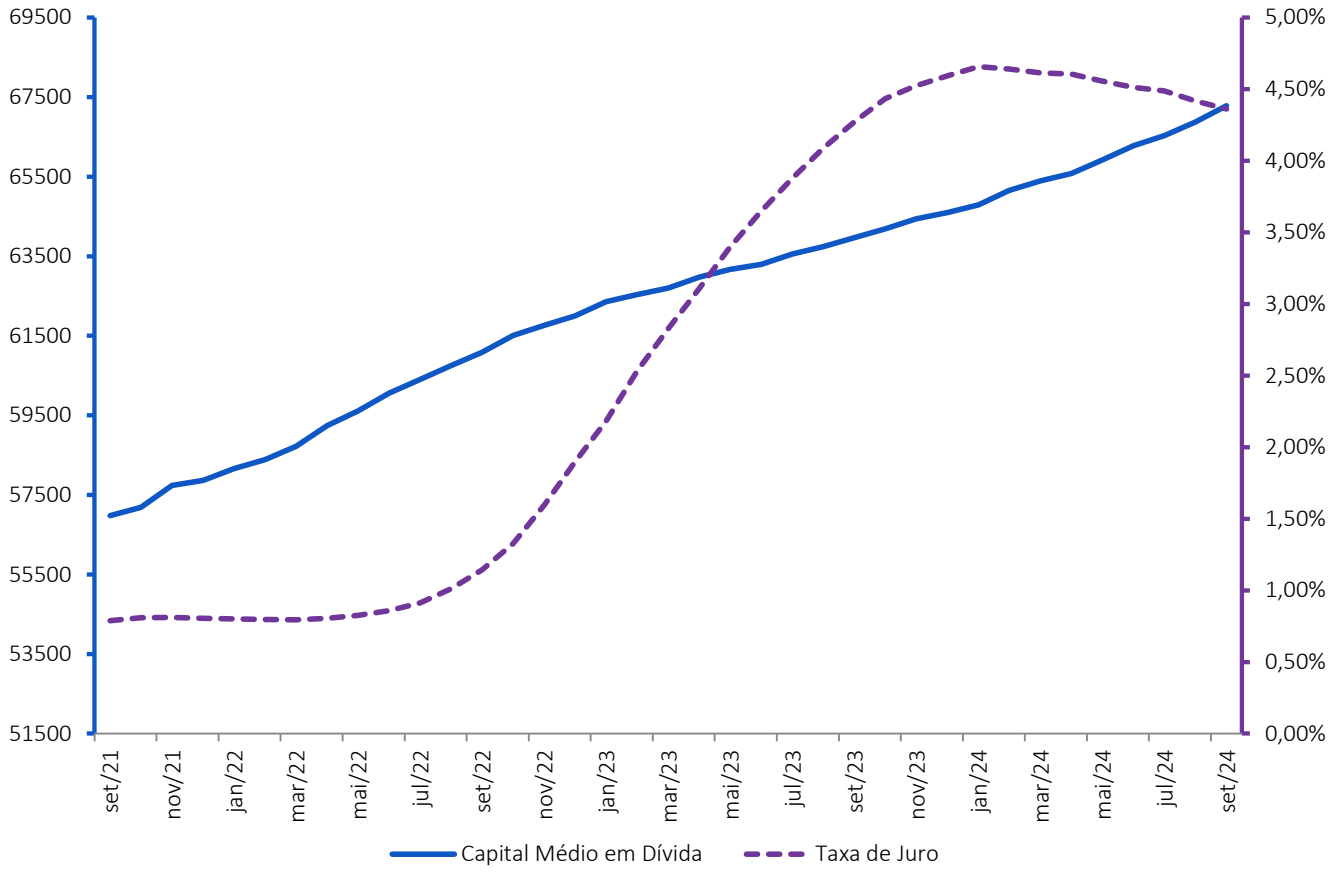
Figura 2. **Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes no Crédito à Habitação (Valores em euros)**



Capital médio em dívida

Em setembro de 2024, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 412 euros comparativamente ao mês anterior, fixando-se em 67 286 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 132 339 euros, mais 3 548 euros que em agosto.

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	do qual Aquis. Habitação	3 meses	do qual Aquis. Habitação	Regime Geral - Total	do qual Aquis. Habitação	Reg. Bonif. - Total	do qual Aquis. Habitação
Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)								
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%
jun-23	4,513%	4,474%	3,729%	3,706%	4,502%	4,451%	4,965%	4,985%
jul-23	4,487%	4,448%	3,713%	3,691%	4,476%	4,422%	4,938%	4,957%
ago-23	4,417%	4,377%	3,665%	3,639%	4,406%	4,352%	4,897%	4,916%
set-23	4,362%	4,322%	3,569%	3,540%	4,350%	4,298%	4,864%	4,882%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
jun-24	66 279	73 656	125 942	133 530	70 258	78 347	20 038	21 332
jun-24	66 529	73 919	127 541	135 303	70 491	78 586	20 080	21 401
ago-23	66 874	74 260	128 791	137 104	70 830	78 919	20 102	21 396
set-23	67 286	74 716	132 339	141 215	71 229	79 362	20 150	21 430
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
jun-24	404	444	597	630	419	452	279	288
jul-24	405	445	611	646	420	453	280	288
ago-24	404	443	617	654	419	451	281	289
set-24	404	444	622	660	419	452	281	289

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt

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 vincendos 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.

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt

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 junho e agosto de 2024. Os contratos celebrados em setembro 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 10 de outubro de 2024.

Data do próximo destaque mensal - 18 de novembro de 2024

---

ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt