



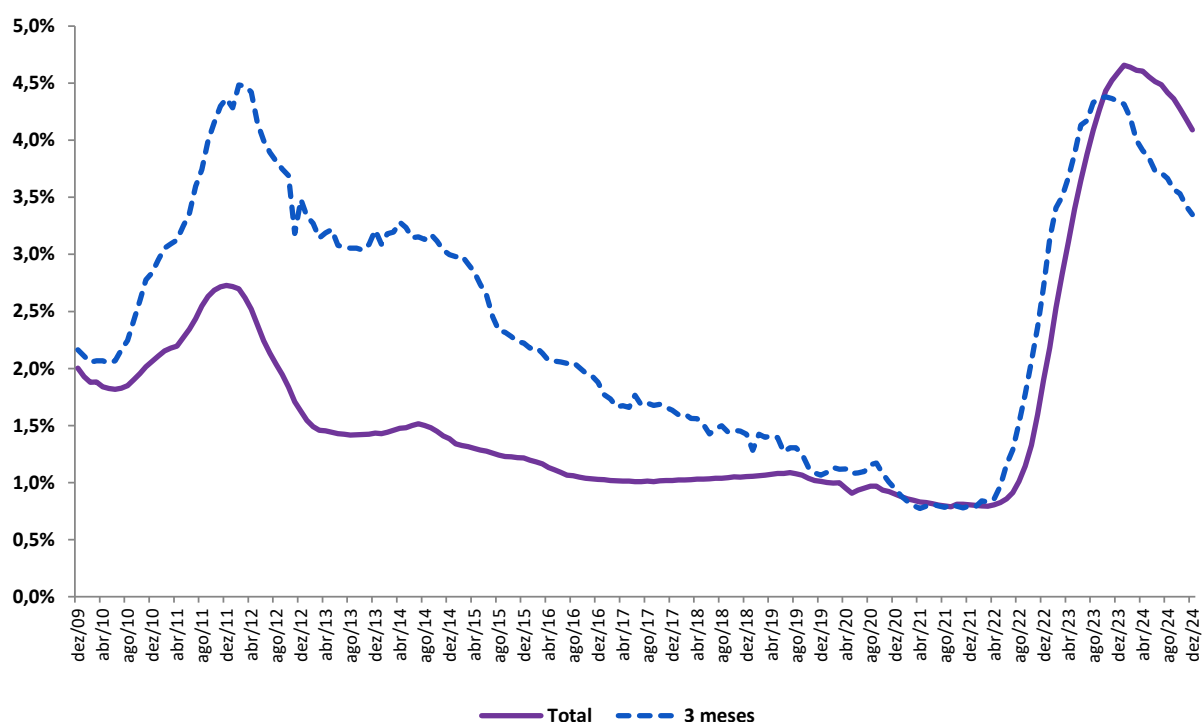
20 de janeiro de 2025
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO
Dezembro de 2024

TAXA DE JURO DIMINUIU PARA 4,091%

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu para 4,091% em dezembro, traduzindo uma descida de 9,5 pontos base (p.b.) face a novembro (4,186%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro passou de 3,423% em novembro para 3,349% em dezembro. A prestação média manteve-se nos 403 euros, 3 euros acima do registado em dezembro de 2023. No último mês, a parcela relativa a juros representou 57% da prestação média. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação também manteve o valor de novembro, 632 euros, o que corresponde a uma descida de 2,9% em termos homólogos. O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 341 euros, para 68 470 euros.

Em 2024, a taxa de juro média anual para o total do crédito à habitação fixou-se em 4,372% (3,612% no ano anterior). O capital médio em dívida aumentou 3 050 euros, para 66 508 euros. A prestação média mensal aumentou 11,5% (42 euros), para 404 euros.

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



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



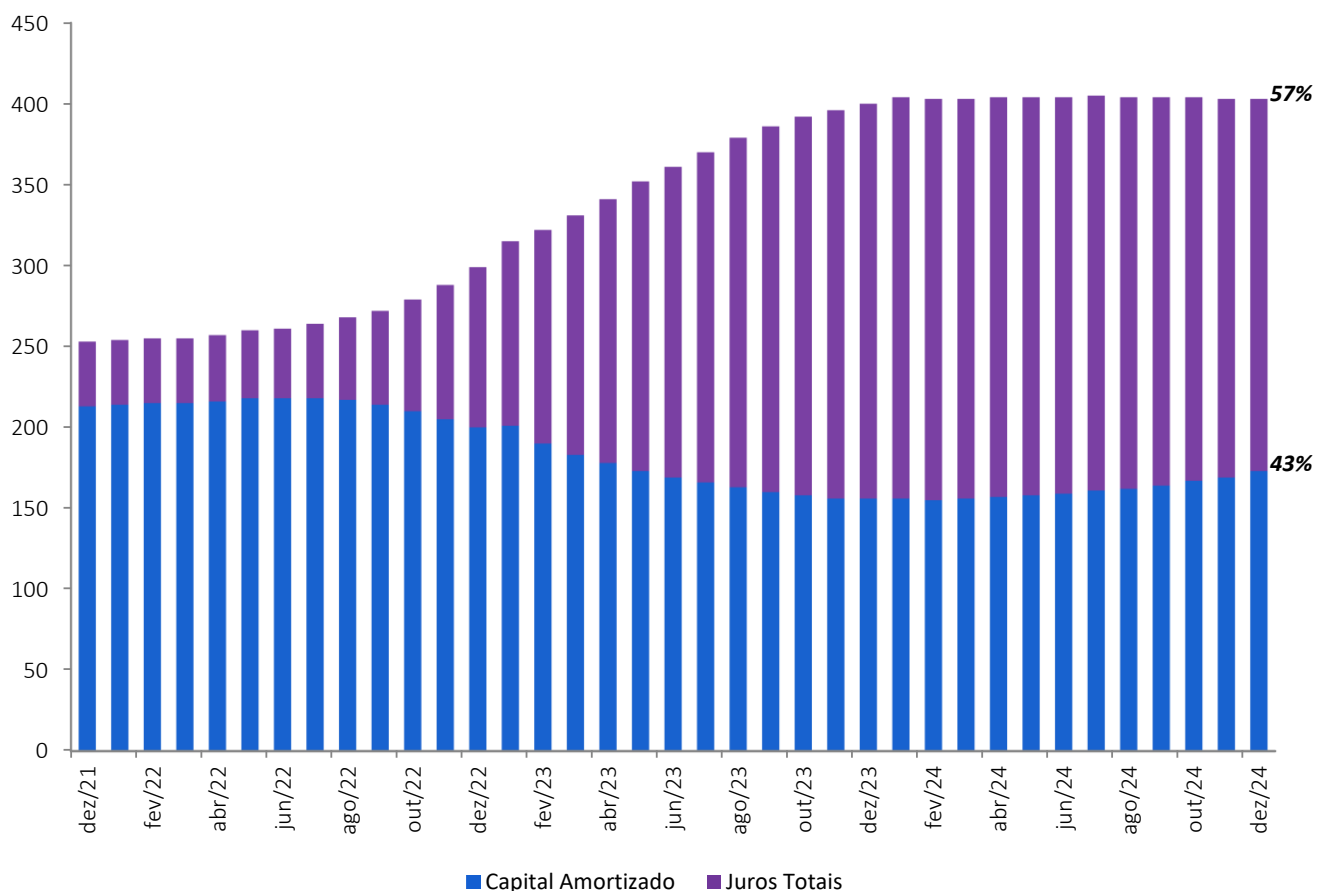
A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 4,091%, valor inferior em 9,5 p.b. face ao registado no mês anterior, acumulando uma redução de 56,6 p.b. desde o máximo atingido em janeiro de 2024 (4,657%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro fixou-se em 3,349%, 7,4 p.b. inferior à observada no mês precedente, sendo, neste caso, de 103,1 p.b. a diminuição acumulada desde o máximo atingido em outubro 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 desceu para 4,057% (-9,2 p.b. face a novembro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro diminuiu 7,2 p.b. comparativamente com o mês anterior, fixando-se em 3,333%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 403 euros, mantendo o valor verificado no mês anterior e mais 3 euros (0,8%) que em dezembro de 2023.

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



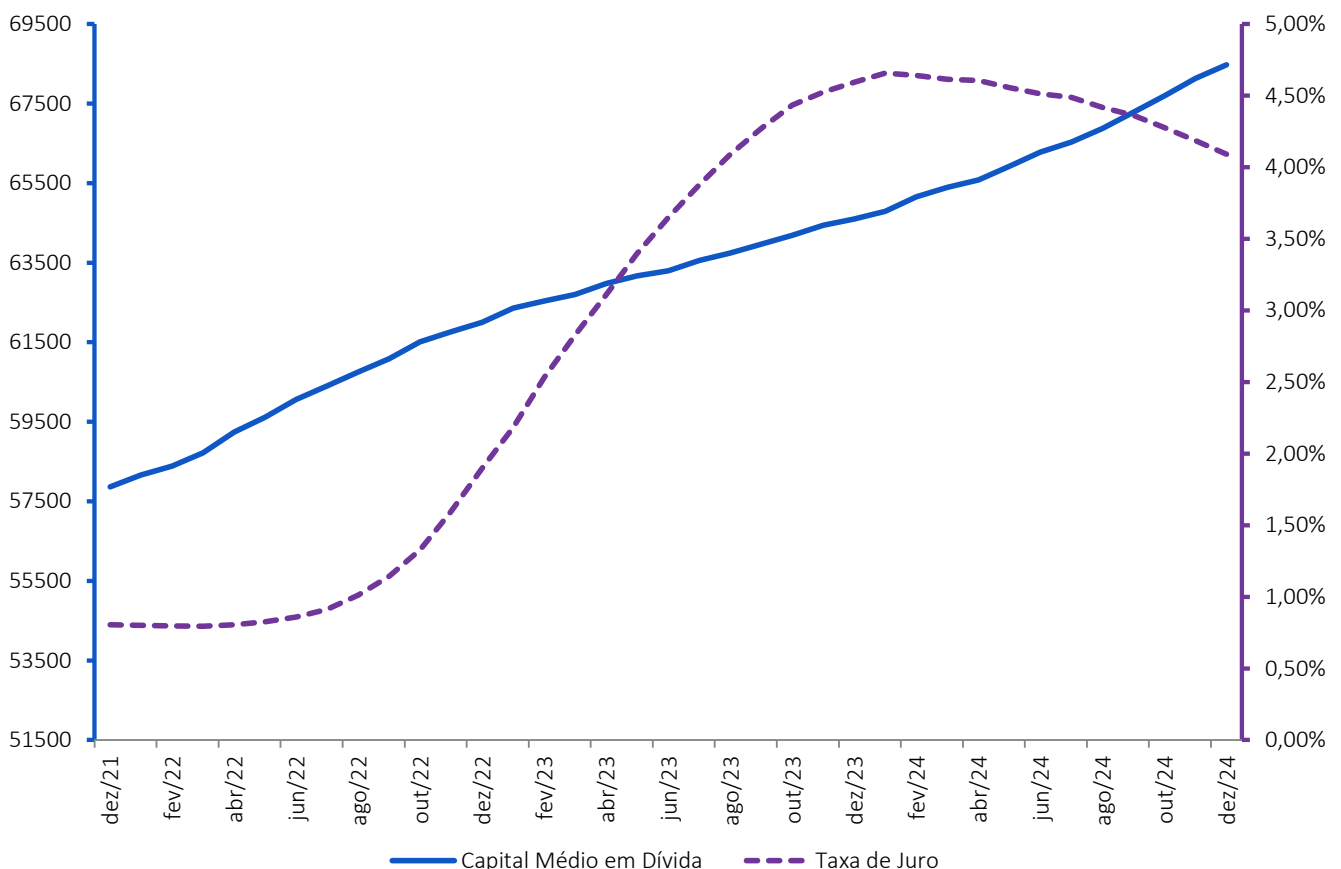


Do valor da prestação, 230 euros (57%) correspondem a pagamento de juros e 173 euros (43%) a capital amortizado (ver gráfico 2, na página anterior). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação foi idêntico ao mês precedente, fixando-se em 632 euros (descida de 2,9% face ao mesmo mês do ano anterior).

Capital médio em dívida

Em dezembro de 2024, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 341 euros comparativamente ao mês anterior, fixando-se em 68 470 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 140 135 euros, mais 267 euros que em novembro.

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





Resultados anuais

Para o conjunto do ano de 2024, a taxa de juro média anual implícita nos contratos de crédito à habitação fixou-se em 4,372% (3,612% em 2023). No destino de financiamento Aquisição de Habitação, a taxa de juro média subiu de 3,589% em 2023 para 4,362% em 2024.

O capital médio anual em dívida para o Total do crédito e para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, passou de 63 459 euros e 70 962 euros em 2023, respetivamente, para 66 508 euros e 73 917 euros em 2024.

A prestação média anual vencida para o Total do crédito à habitação subiu 42 euros em 2024, para 404 euros. No destino de financiamento Aquisição de Habitação verificou-se uma subida de 47 euros entre 2023 e 2024, fixando-se em 443 euros.

Ano	Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)		Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)		Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)	
	Total	Aquisição	Total	Aquisição	Total	Aquisição
2011	55 944	62 807	270	294	2,399%	2,403%
2012	55 526	62 267	267	291	2,190%	2,208%
2013	54 634	61 299	245	267	1,442%	1,463%
2014	53 575	60 157	244	268	1,456%	1,466%
2015	52 562	59 098	241	262	1,269%	1,276%
2016	51 796	58 357	238	258	1,099%	1,105%
2017	51 572	58 082	238	259	1,020%	1,033%
2018	51 997	58 615	241	263	1,035%	1,061%
2019	52 940	59 700	246	268	1,060%	1,080%
2020	54 041	60 773	233	253	0,973%	0,969%
2021	56 309	63 243	237	258	0,842%	0,838%
2022	60 142	67 633	268	293	1,084%	1,091%
2023	63 459	70 962	362	396	3,612%	3,589%
2024	66 508	73 917	404	443	4,372%	4,362%

Valores médios anuais

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 (%)								
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%
out-23	4,277%	4,239%	3,533%	3,511%	4,265%	4,213%	4,778%	4,800%
nov-23	4,186%	4,149%	3,423%	3,405%	4,174%	4,125%	4,708%	4,731%
dez-23	4,091%	4,057%	3,349%	3,333%	4,079%	4,027%	4,621%	4,646%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
out-23	67 692	75 136	136 287	144 837	71 631	79 772	20 207	21 486
nov-23	68 129	75 611	139 868	148 367	72 055	80 239	20 140	21 356
dez-23	68 470	76 028	140 135	149 064	72 390	80 649	20 148	21 393
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
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
out-24	404	442	634	671	418	450	282	290
nov-24	403	442	632	667	417	449	283	290
dez-24	403	442	632	670	417	449	283	289



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 setembro e novembro de 2024. Os contratos celebrados em dezembro 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 janeiro de 2025.

Data do próximo destaque mensal - 19 de fevereiro de 2025
