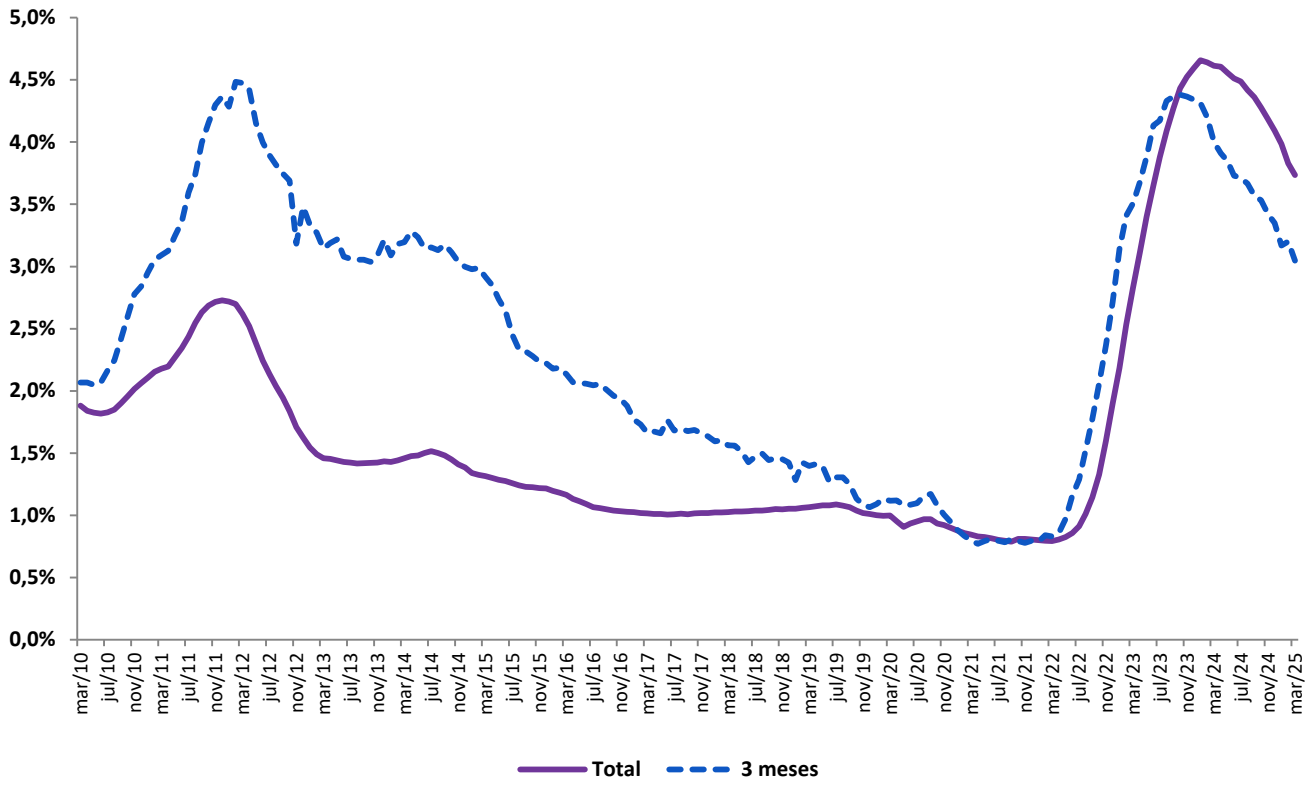
21 de abril de 2025
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO
Março de 2025

TAXA DE JURO DIMINUIU PARA 3,735%

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu para 3,735% em março, traduzindo uma descida de 9,5 pontos base (p.b.) face a fevereiro (3,830%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu de 3,200% em fevereiro para 3,048% em março. A prestação média fixou-se em 398 euros, representando uma descida de 2 euros face ao mês anterior e uma descida de 5 euros comparativamente a março de 2024. No último mês, a parcela relativa a juros representou 55% da prestação média. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 18 euros, para 604 euros, o que corresponde a uma descida de 2,4% em termos homólogos. O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 553 euros, atingindo 70 065 euros.

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

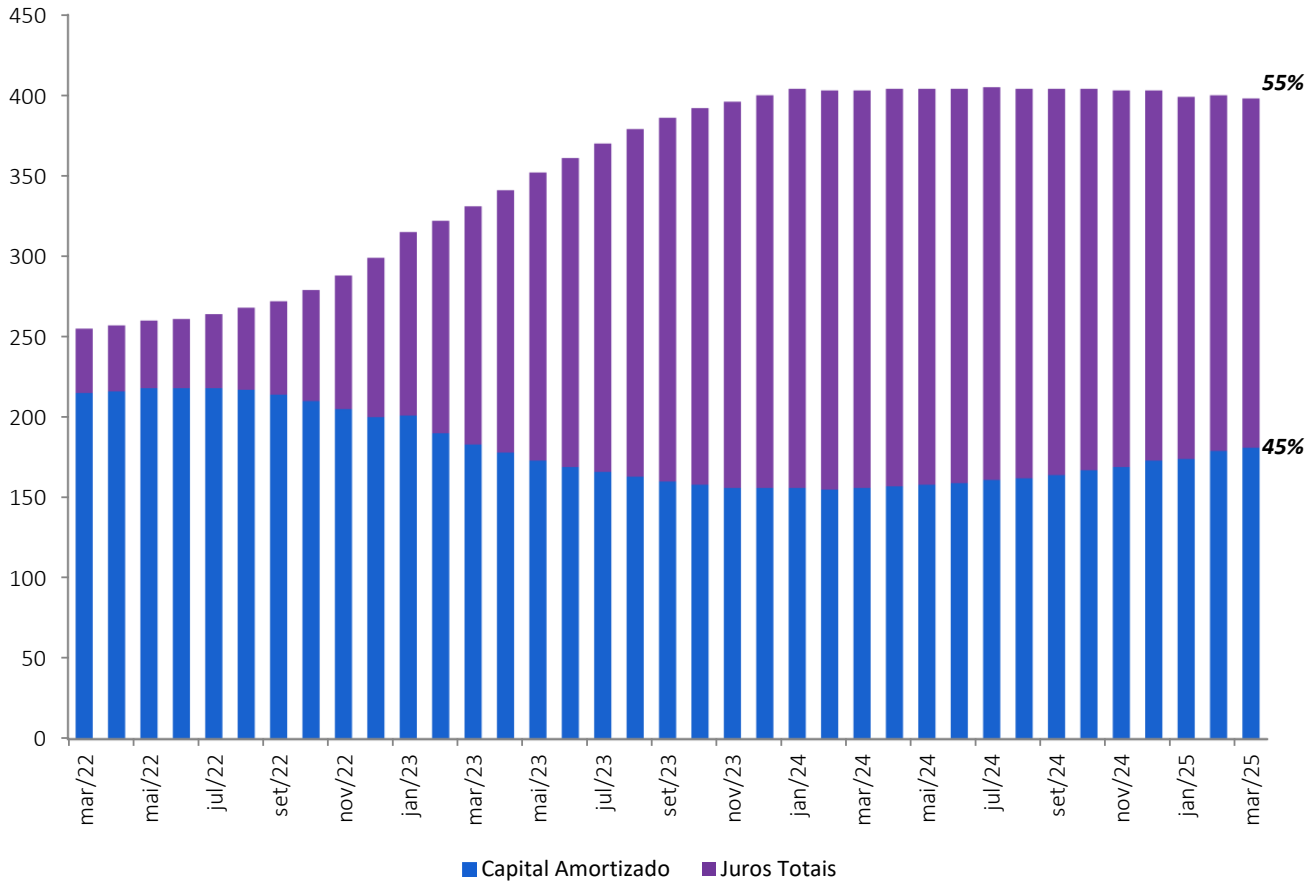
A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 3,735%, valor inferior em 9,5 p.b. face ao registado no mês anterior, acumulando uma redução de 92,2 p.b. desde o máximo atingido em janeiro de 2024 (4,657%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro fixou-se em 3,048%, 15,2 p.b. inferior à taxa observada no mês precedente, registando-se uma diminuição acumulada de 133,2 p.b. 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 3,715% (-9,1 p.b. face a fevereiro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro desceu 14,6 p.b. comparativamente com o mês anterior, fixando-se em 3,045%.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 398 euros, 2 euros abaixo do valor verificado no mês anterior e menos 5 euros (-1,2%) que em março de 2024.

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



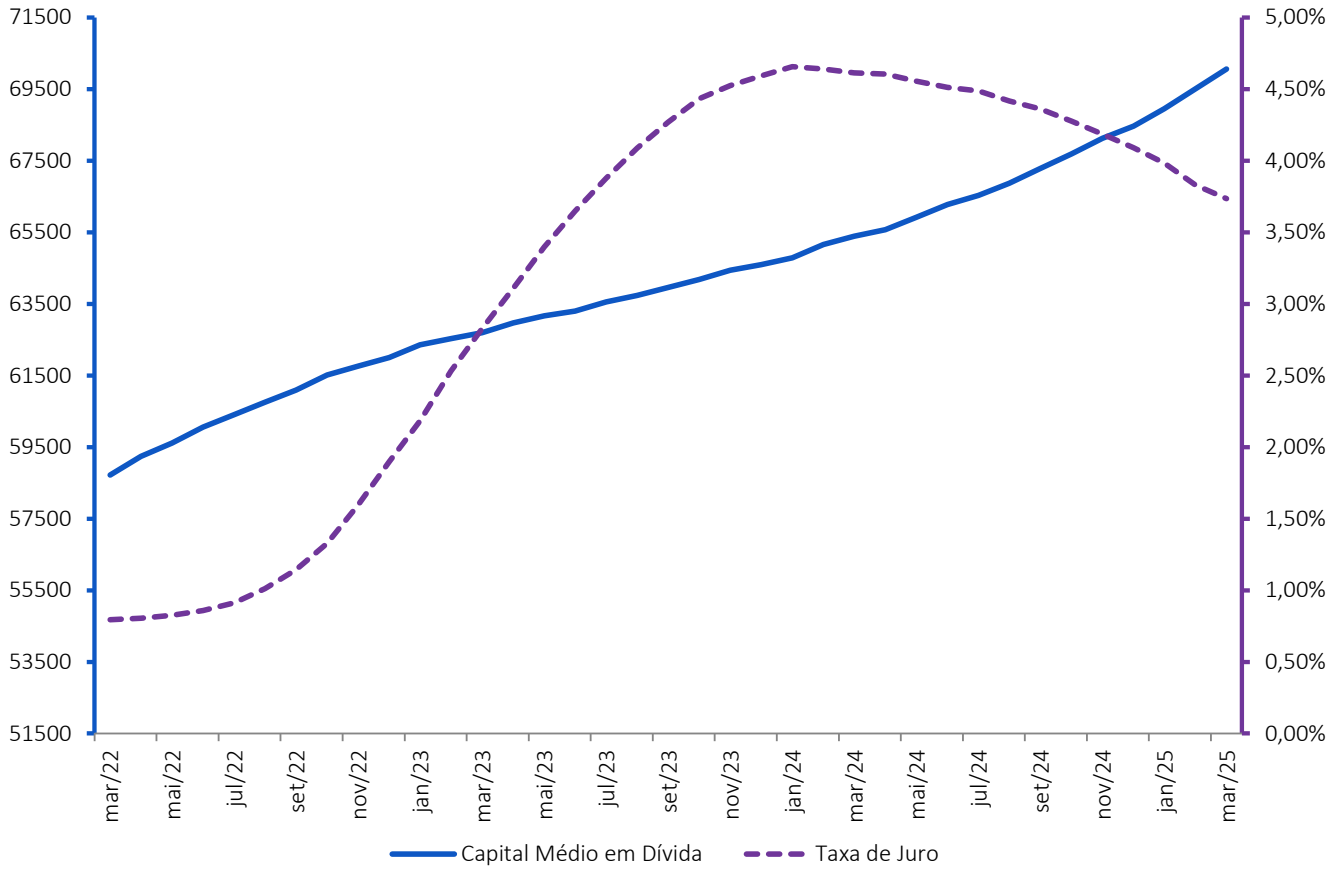
ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - tel: + 351 21 842 61 10 | sci@ine.pt

Do valor da prestação, 217 euros (55%) correspondem a pagamento de juros e 181 euros (45%) a capital amortizado (ver gráfico 2, na página anterior). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 18 euros, fixando-se em 604 euros (descida de 2,4% face ao mesmo mês do ano anterior).

Capital médio em dívida

Em março de 2025, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 553 euros comparativamente ao mês anterior, fixando-se em 70 065 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 144 507 euros, mais 3 490 euros que em fevereiro.

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 (%)							
mar-24	4,613%	4,578%	4,000%	3,983%	4,602%	4,553%	5,022%	5,042%
abr-24	4,606%	4,567%	3,910%	3,889%	4,595%	4,539%	5,023%	5,041%
mai-24	4,556%	4,518%	3,845%	3,826%	4,546%	4,493%	4,993%	5,013%
jun-24	4,513%	4,474%	3,729%	3,706%	4,502%	4,451%	4,965%	4,985%
jul-24	4,487%	4,448%	3,713%	3,691%	4,476%	4,422%	4,938%	4,957%
ago-24	4,417%	4,377%	3,665%	3,639%	4,406%	4,352%	4,897%	4,916%
set-24	4,362%	4,322%	3,569%	3,540%	4,350%	4,298%	4,864%	4,882%
out-24	4,277%	4,239%	3,533%	3,511%	4,265%	4,213%	4,778%	4,800%
nov-24	4,186%	4,149%	3,423%	3,405%	4,174%	4,125%	4,708%	4,731%
dez-24	4,091%	4,057%	3,349%	3,333%	4,079%	4,027%	4,621%	4,646%
jan-25	3,984%	3,950%	3,169%	3,162%	3,972%	3,925%	4,499%	4,522%
fev-25	3,830%	3,806%	3,200%	3,191%	3,819%	3,784%	4,354%	4,379%
mar-25	3,735%	3,715%	3,048%	3,045%	3,724%	3,695%	4,231%	4,261%
	Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)							
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
jul-24	66 529	73 919	127 541	135 303	70 491	78 586	20 080	21 401
ago-24	66 874	74 260	128 791	137 104	70 830	78 919	20 102	21 396
set-24	67 286	74 716	132 339	141 215	71 229	79 362	20 150	21 430
out-24	67 692	75 136	136 287	144 837	71 631	79 772	20 207	21 486
nov-24	68 129	75 611	139 868	148 367	72 055	80 239	20 140	21 356
dez-24	68 470	76 028	140 135	149 064	72 390	80 649	20 148	21 393
jan-25	68 952	76 722	140 728	150 338	72 792	81 269	20 212	21 446
fev-25	69 512	77 164	141 017	149 683	73 406	81 748	20 252	21 441
mar-25	70 065	77 758	144 507	153 679	73 956	82 334	20 247	21 424
	Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)							
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
jan-25	399	436	601	642	410	446	283	290
fev-25	400	434	622	659	409	442	282	289
mar-25	398	433	604	642	407	439	282	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 dezembro de 2024 e fevereiro de 2025. Os contratos celebrados em março de 2025 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 abril de 2025.

Data do próximo destaque mensal - 19 de maio de 2025

---

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