ISSN 2184-4534

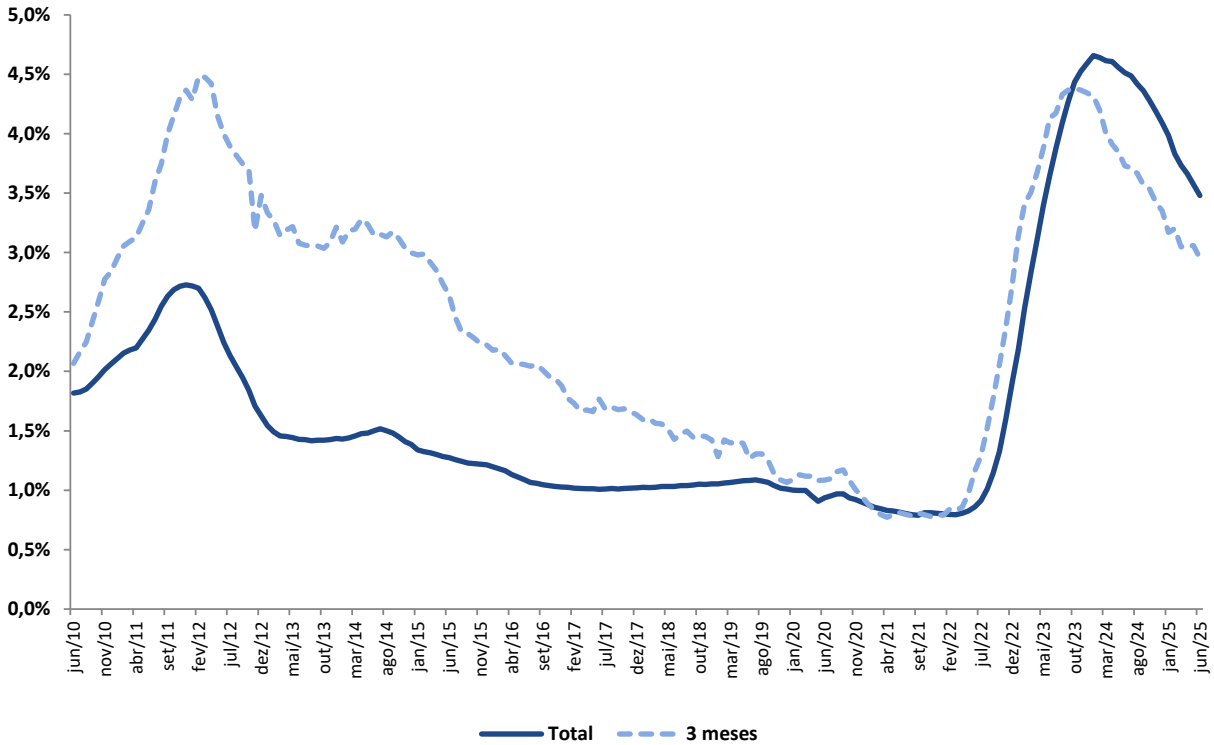
21 de julho de 2025
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO
Junho de 2025

TAXA DE JURO DIMINUÍU PARA 3,479%

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação diminuiu para 3,479% em junho, traduzindo uma descida de 9,1 pontos base (p.b.) face a maio (3,570%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu de 3,057% em maio para 2,951% em junho. A prestação média fixou-se em 394 euros, representando uma descida de 1 euro face ao mês anterior e uma descida de 10 euros comparativamente a junho de 2024. No último mês, a parcela relativa a juros representou 52% da prestação média. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 11 euros, para 630 euros, o que corresponde a uma subida de 5,5% em termos homólogos. O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 635 euros, atingindo 71 677 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 (Chamada para rede fixa nacional) | sci@ine.pt

A taxa de juro implícita no crédito à habitação desceu para 3,479%, valor inferior em 9,1 p.b. face ao registado no mês anterior, acumulando uma redução de 117,8 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 2,951%, inferior em 10,6 p.b. à taxa observada no mês precedente, registando-se uma diminuição acumulada de 142,9 p.b. desde o máximo atingido em outubro de 2023.

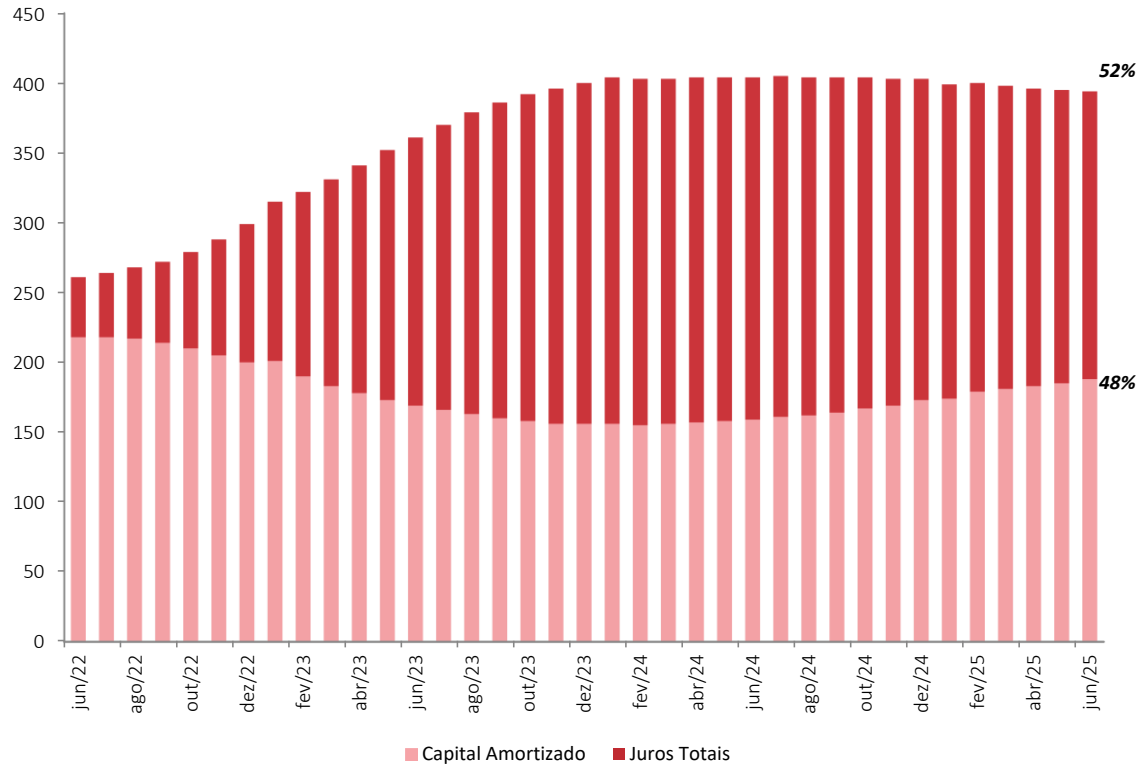
Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos desceu para 3,466% (-8,9 p.b. face a maio). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro desceu 10,4 p.b. comparativamente com o mês anterior, para 2,948%.

PRESTAÇÃO

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 394 euros, 1 euro abaixo do valor verificado no mês anterior e menos 10 euros (-2,5%) que em junho de 2024.

Figura 2

PRESTAÇÃO MÉDIA VENCIDA E RESPETIVAS COMPONENTES NO CRÉDITO À HABITAÇÃO (VALORES EM EUROS)



ISSN 2184-4534

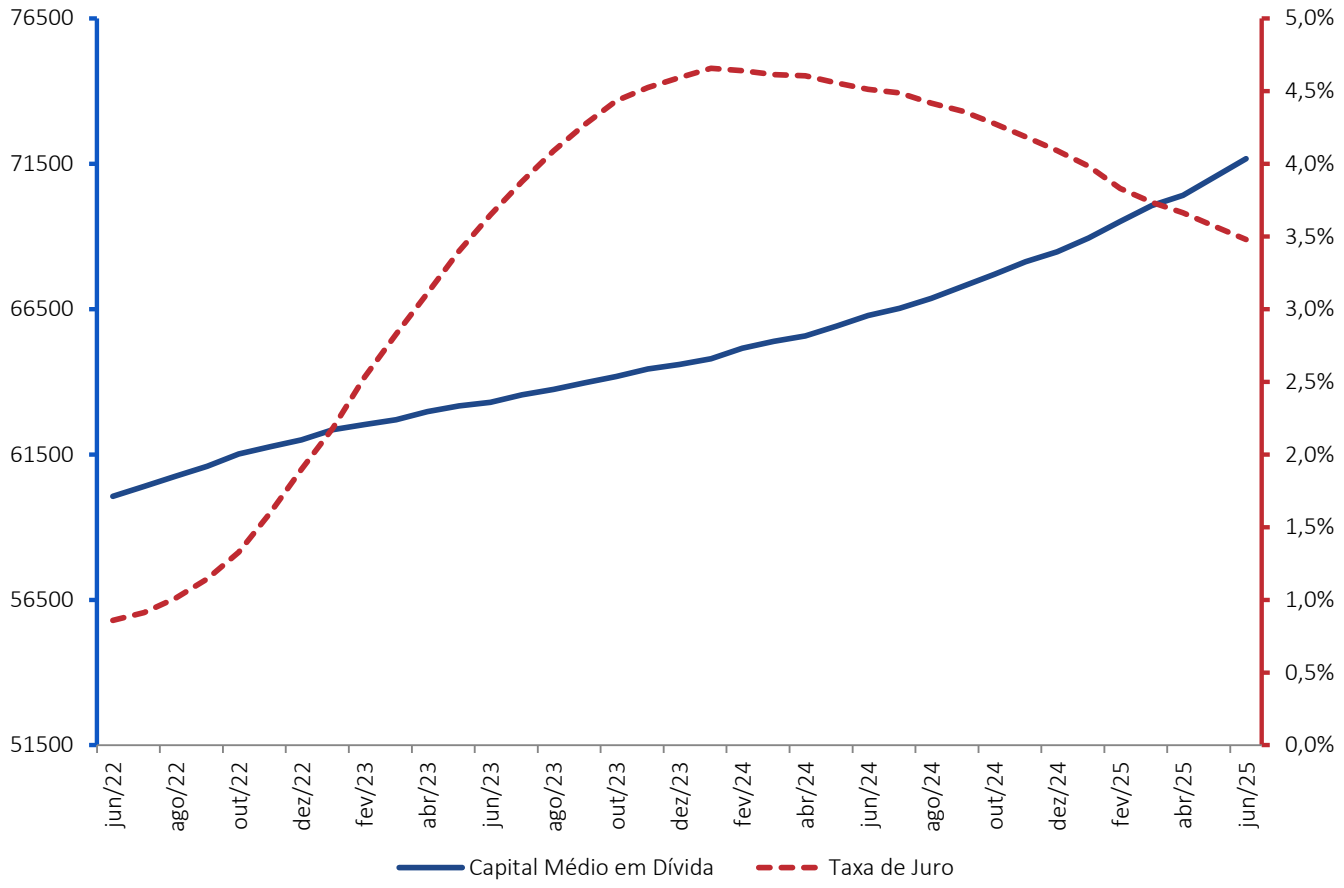
Do valor da prestação, 206 euros (52%) correspondem a pagamento de juros e 188 euros (48%) a capital amortizado (ver figura 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação desceu 11 euros, fixando-se em 630 euros (subida de 5,5% face ao mesmo mês do ano anterior).

CAPITAL MÉDIO EM DÍVIDA

Em junho de 2025, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 635 euros comparativamente ao mês anterior, elevando-se a 71 677 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 157 350 euros, mais 3 633 euros que em maio.

Figura 3

CAPITAL MÉDIO EM DÍVIDA (EUROS, ESCALA DA ESQUERDA) E TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS (%, ESCALA DA DIREITA) PARA A TOTALIDADE DOS CONTRATOS



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.

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 março e maio de 2025. Os contratos celebrados em junho 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 julho de 2025.

Informação disponibilizada

Com a publicação de cada destaque são disponibilizados dois conjuntos de informação: i) um ficheiro em formato Excel (e csv) anexos ao próprio destaque; ii) onze indicadores de periodicidade mensal na "base de dados", no portal do INE, destacando-se os seguintes:

- Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro; Mensal
- Taxa de juro implícita (Série 2012 - %) nos contratos de crédito à habitação por Período de celebração e Destino de financiamento; Mensal
- Capital amortizado (Série 2012 - €) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro; Mensal
- Juros totais (Série 2012 - €) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro; Mensal
- Prestação média vencida (Série 2012 - €) nos contratos de crédito à habitação por Regime de crédito, Destino de financiamento e Entidades que suportam o juro; Mensal
- Capital médio em dívida (Série 2012 - €) nos contratos de crédito à habitação por Período de celebração, Regime de crédito e Destino de financiamento; Mensal

Data do próximo destaque - 20 de agosto de 2025