



19 de dezembro de 2023

TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

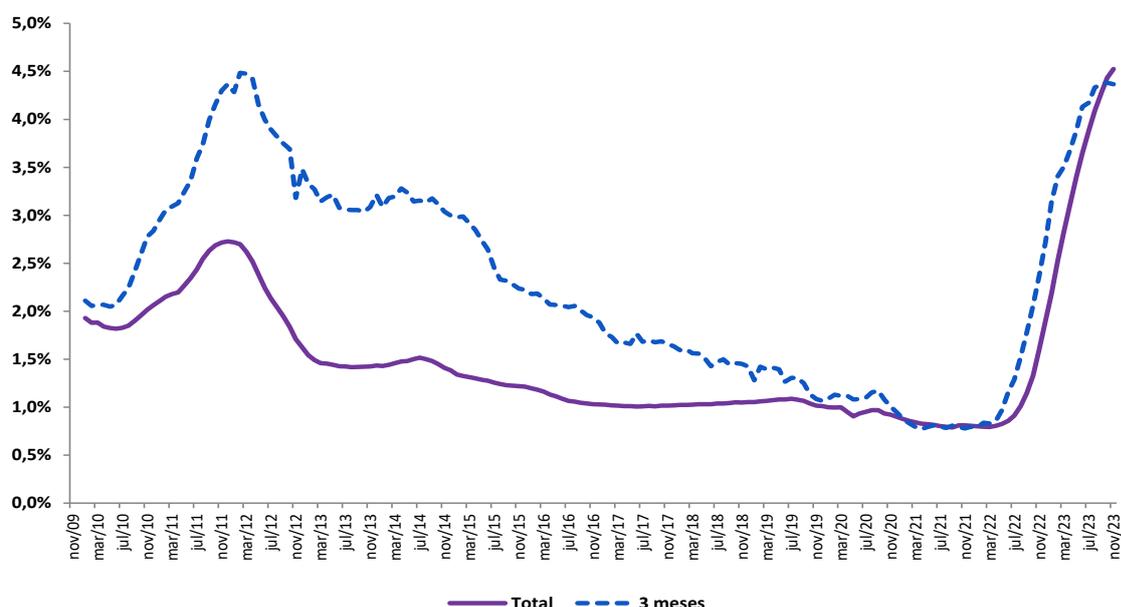
Novembro de 2023

TAXA DE JURO FIXOU-SE EM 4,524%, TENDO DIMINUIDO PARA 4,366% NOS CONTRATOS NOVOS

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 4,524% em novembro, o valor mais elevado desde março de 2009, traduzindo uma subida de 9,1 pontos base (p.b.) face a outubro (4,433%). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro desceu pela primeira vez nos últimos 20 meses, passando de 4,380% em outubro para 4,366% em novembro. A prestação média fixou-se em 396 euros em novembro, o valor máximo desde o início da série (janeiro de 2009), mais 4 euros que em outubro e mais 108 euros que em novembro de 2022, o que traduz um aumento mensal de 1,0% (1,6% no mês anterior). No último mês, a parcela relativa a juros representou 61% da prestação média, o que compara com 29% em novembro de 2022. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 11 euros face ao mês anterior, para 655 euros em novembro (aumento de 29,2% face ao mesmo mês do ano anterior). O capital médio em dívida para a totalidade dos créditos à habitação aumentou 252 euros, para 64 438 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 4,524%, valor superior em 9,1 p.b. face ao registado no mês anterior, sendo o mais elevado desde março de 2009. Note-se que, pelo sexto mês consecutivo, os aumentos da taxa de juro implícita têm vindo a ser progressivamente menos intensos. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi de 4,366%, o que traduz uma descida de 1,4 p.b. face ao mês anterior, pela primeira vez desde março de 2022.

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



TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO – novembro de 2023

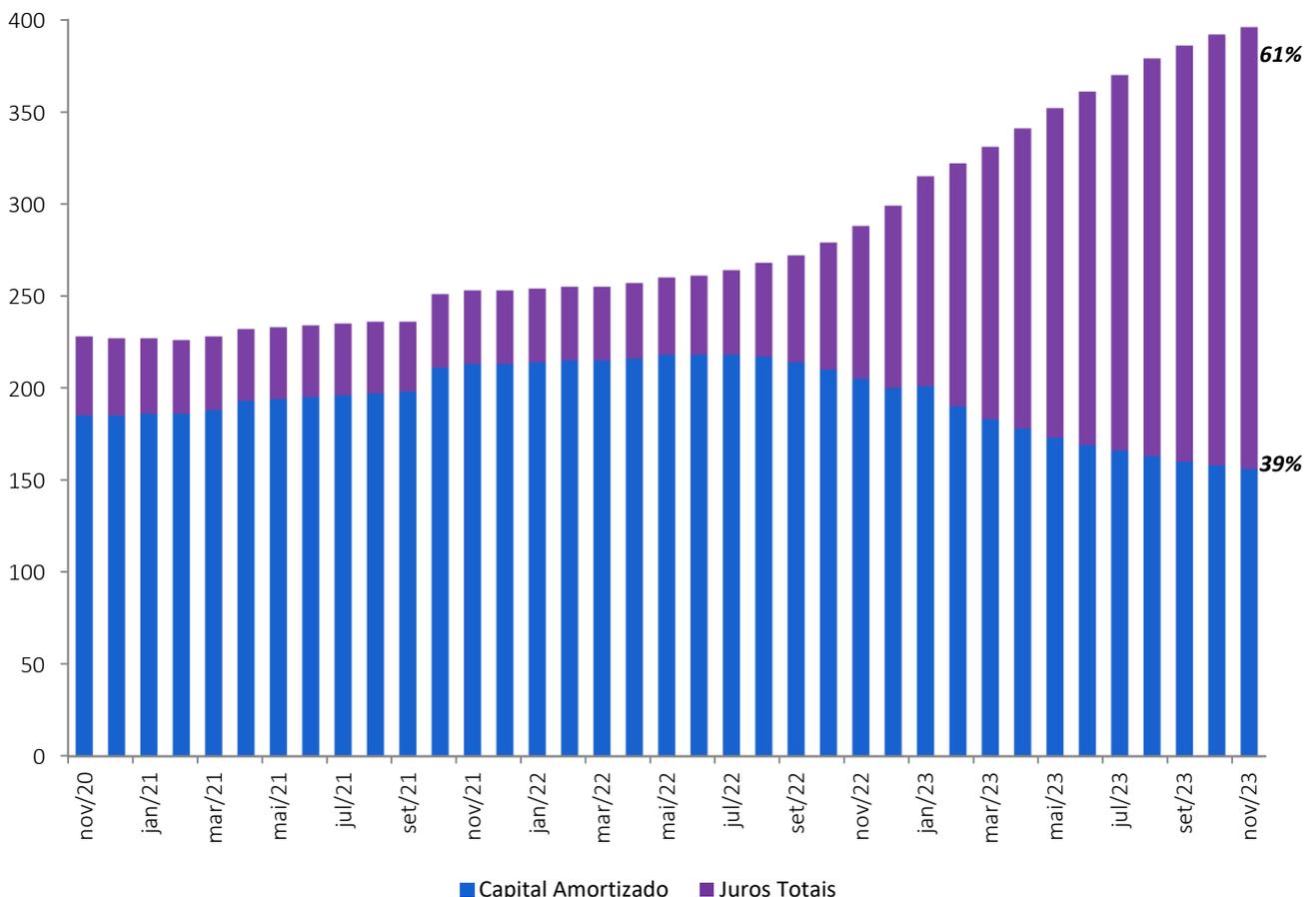


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 4,497% (+8,9 p.b. face a outubro). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro desceu 1,1 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 4,353%, registando a primeira redução desde março de 2022.

Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação mensal fixou-se em 396 euros em novembro, mais 4 euros que no mês anterior e mais 108 euros que em novembro de 2022 (aumento de 37,5%). Pelo segundo mês consecutivo, registou-se uma redução da taxa de variação homóloga do valor médio da prestação face à observada no mês anterior (40,5%). Deste valor, 240 euros (61%) correspondem a pagamento de juros e 156 euros (39%) a capital amortizado (ver gráfico 2) – em novembro de 2022, a componente de juros representava apenas 29% do valor médio da prestação (288 euros). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 11 euros face ao mês anterior, para 655 euros em novembro (aumento de 29,2% face ao mesmo mês do ano anterior).

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

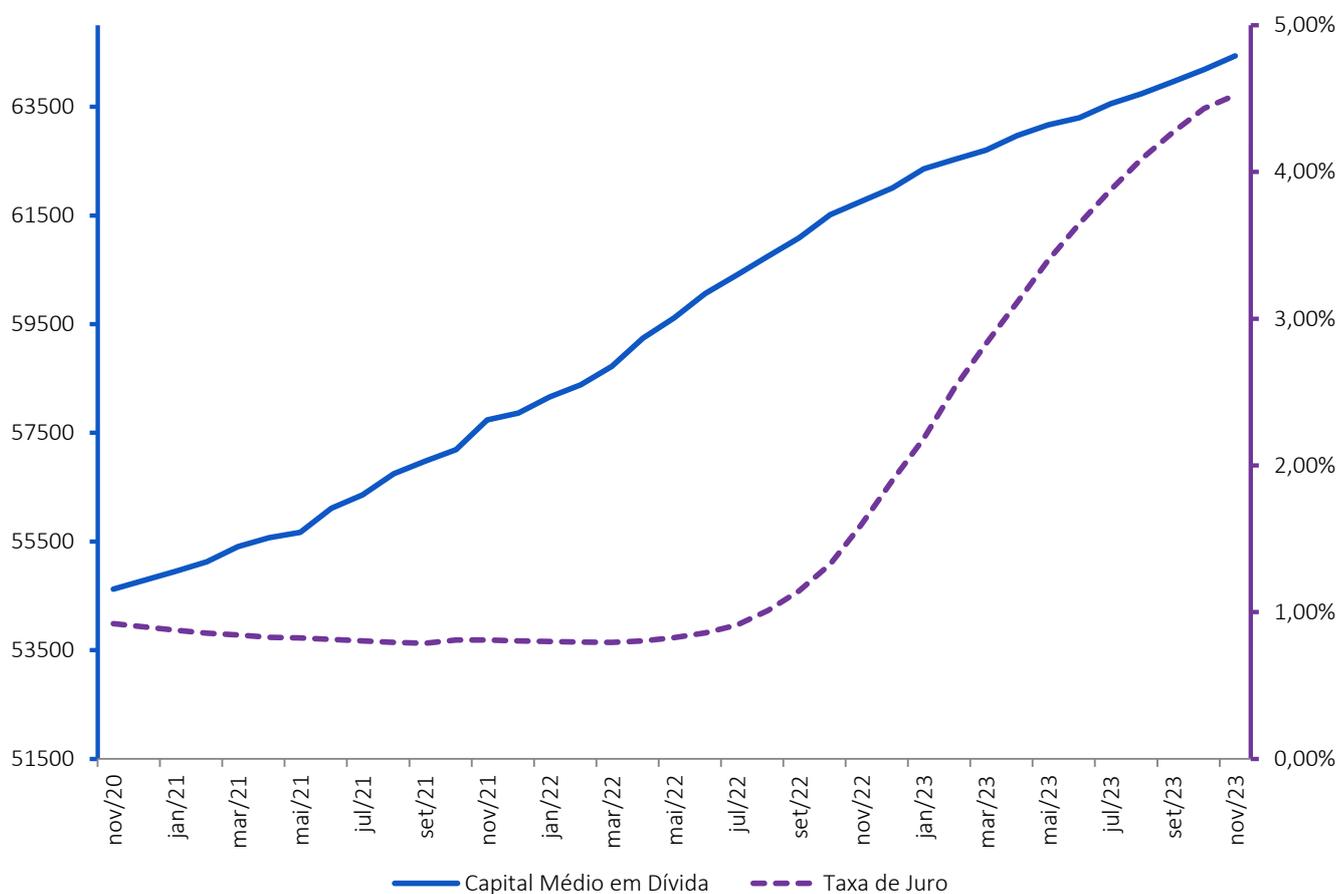




Capital médio em dívida

Em novembro, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 252 euros face ao mês anterior, fixando-se em 64 438 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio em dívida foi 126 115 euros, mais 1 012 euros que em outubro.

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 (%)								
nov-22	1,597%	1,606%	2,365%	2,372%	1,583%	1,588%	2,043%	2,091%
dez-22	1,898%	1,903%	2,715%	2,722%	1,885%	1,883%	2,353%	2,395%
jan-23	2,183%	2,188%	3,139%	3,145%	2,168%	2,164%	2,699%	2,740%
fev-23	2,532%	2,528%	3,409%	3,396%	2,517%	2,502%	3,040%	3,080%
mar-23	2,829%	2,823%	3,507%	3,501%	2,814%	2,796%	3,371%	3,406%
abr-23	3,110%	3,098%	3,675%	3,661%	3,092%	3,071%	3,718%	3,750%
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%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
nov-22	61 763	69 326	129 164	138 458	66 396	74 772	18 823	20 472
dez-22	62 004	69 570	130 202	139 312	66 611	74 985	18 834	20 473
jan-23	62 356	69 994	126 262	135 651	66 919	75 368	18 827	20 472
fev-23	62 533	70 145	125 215	134 375	67 064	75 478	18 862	20 490
mar-23	62 699	70 273	125 170	134 157	67 193	75 560	18 910	20 534
abr-23	62 972	70 534	125 734	134 154	67 433	75 775	19 000	20 584
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
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
nov-22	288	315	507	546	293	319	243	254
dez-22	299	326	536	576	304	330	246	256
jan-23	315	345	531	574	322	351	249	260
fev-23	322	352	569	609	330	358	252	263
mar-23	331	362	576	617	338	368	255	266
abr-23	341	373	590	628	349	379	258	269
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



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 agosto e outubro de 2023. Os contratos celebrados em novembro de 2023 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 dezembro de 2023.

Data do próximo destaque mensal - 19 de janeiro de 2024
