

25 de junho de 2012

Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação Maio de 2012

Taxa de juro implícita e prestação média no crédito à habitação¹ acentuam diminuição

Em maio, a taxa de juro implícita para o conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se em 2,372, diminuindo 0,137 pontos percentuais (p.p.) relativamente à taxa observada no mês anterior. A prestação média vencida foi 287 euros, menos 4 euros que em abril. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita fixou-se em 4,100%, correspondendo a um decréscimo de 0,268 p.p. em relação ao mês anterior.

Taxa de Juro

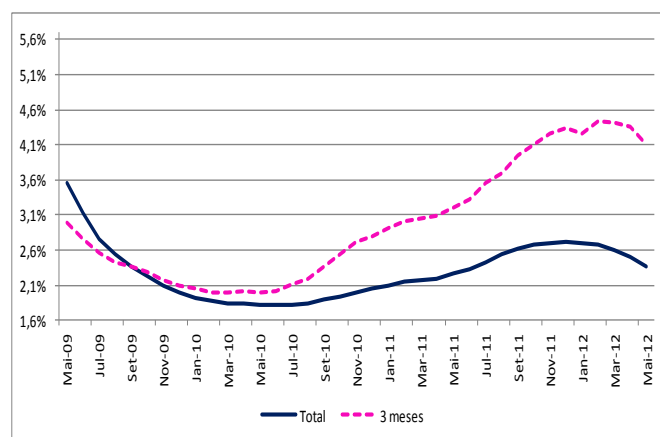
A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ situou-se em 2,372% em maio, registando uma diminuição de 0,137 p.p. em relação à taxa verificada no mês anterior (em abril, tinha-se verificado um decréscimo de 0,099 p.p.). A taxa registada em maio de 2012 é ainda superior em 0,562 p.p. à observada em junho de 2010, mês em que se verificou a taxa mais baixa da série. O decréscimo acumulado desde dezembro de 2011, mês de inflexão da série da taxa de juro foi de 0,342 p.p..

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 4,100%, menos 0,268 p.p. que no mês anterior (em abril, tinha-se verificado uma redução de 0,057 p.p.). No entanto, esta taxa manteve-se superior em 2,102 p.p. à observada em maio de 2010, mês em que se registou a taxa mínima da série.

Nos contratos para *Aquisição de habitação*, a taxa de juro implícita observada em maio foi 2,384%, diminuindo 0,139 p.p. em relação à taxa observada no mês anterior (em abril, tinha-se verificado um decréscimo de 0,100 p.p.). A taxa registada em maio de 2012 é ainda superior em 0,558 p.p. à registada em junho de 2010 (mínima da série).

Para este destino de financiamento e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita no crédito à habitação situou-se em 4,059%, menos 0,273 p.p. que em abril. Para este tipo de contratos, esta taxa encontra-se 2,053 p.p. acima da taxa mínima registada em maio de 2010.

**Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos**



¹ Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respetiva nota de apresentação na caixa da página 4.
Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação – Maio de 2012

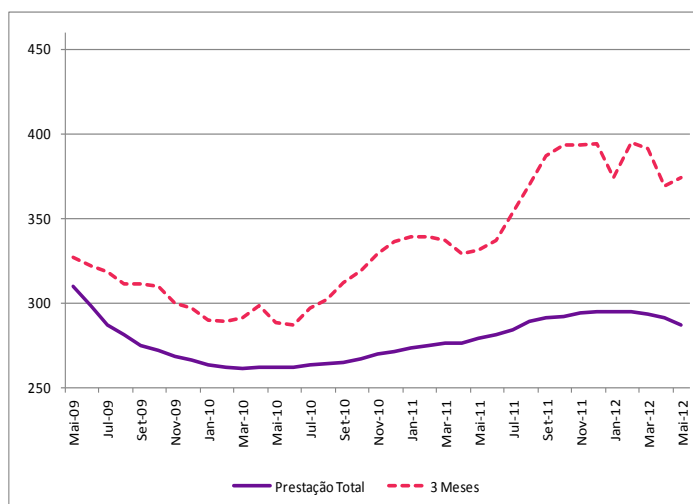
Capital em Dívida e Prestação Vencida

O valor do capital médio em dívida dos contratos de crédito à habitação fixou-se, em maio, em 59352 euros, diminuindo 44 euros em relação ao mês anterior.

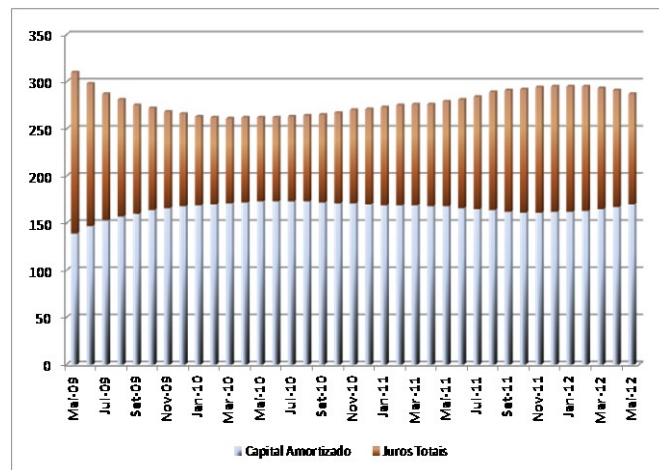
Nos contratos com destino *Aquisição de habitação*, o valor médio do capital em dívida diminuiu 57 euros em relação ao mês anterior, fixando-se em 62379 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses e para este destino de financiamento este valor situou-se em 84250 euros (81582 euros no mês anterior).

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor foi 287 euros, diminuindo 4 euros em relação ao valor observado no mês anterior (em abril, tinha-se verificado um decréscimo de 2 euros).

**Prestação Média no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)**



**Prestação Média Vencida e Respetivas Componentes
no Crédito à Habitação
Maio de 2012 (Valores em euros)**



Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação fixou-se em 374 euros, aumentando 5 euros comparativamente ao valor observado no período anterior, refletindo o aumento da componente *Capital Amortizado* (aumento de 10 euros que mais que compensou a descida verificada na componente *Juros* (diminuição de 5 euros). Nos contratos com destino *Aquisição de habitação* celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi 399 euros, menos 2 euros que no mês anterior.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Valores médios mensais

Meses	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 (%)

Mai-11	2,259%	2,276%	3,204%	3,232%	2,191%	2,206%	2,732%	2,762%
Jun-11	2,333%	2,350%	3,316%	3,341%	2,269%	2,284%	2,787%	2,817%
Jul-11	2,424%	2,442%	3,554%	3,585%	2,363%	2,378%	2,859%	2,890%
Ago-11	2,533%	2,553%	3,699%	3,734%	2,478%	2,495%	2,929%	2,960%
Set-11	2,617%	2,636%	3,951%	3,980%	2,563%	2,579%	3,007%	3,039%
Out-11	2,673%	2,692%	4,112%	4,150%	2,618%	2,634%	3,071%	3,103%
Nov-11	2,702%	2,719%	4,265%	4,283%	2,647%	2,661%	3,104%	3,133%
Dez-11	2,714%	2,731%	4,332%	4,347%	2,660%	2,674%	3,114%	3,144%
Jan-12	2,707%	2,723%	4,258%	4,268%	2,650%	2,664%	3,124%	3,155%
Fev-12	2,687%	2,702%	4,439%	4,445%	2,629%	2,642%	3,114%	3,145%
Mar-12	2,608%	2,623%	4,425%	4,408%	2,551%	2,563%	3,045%	3,078%
Abr-12	2,509%	2,523%	4,368%	4,332%	2,449%	2,460%	2,968%	3,001%
Mai-12	2,372%	2,384%	4,100%	4,059%	2,309%	2,319%	2,859%	2,892%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Mai-11	59 663	62 869	85 544	92 752	66 985	71 227	33 722	34 450
Jun-11	59 658	62 847	85 596	92 890	66 981	71 195	33 612	34 339
Jul-11	59 603	62 775	85 080	92 528	66 936	71 127	33 468	34 196
Ago-11	59 634	62 790	86 566	93 722	66 970	71 128	33 374	34 103
Set-11	59 598	62 739	85 780	93 106	66 940	71 074	33 260	33 989
Out-11	59 569	62 693	84 323	91 704	66 915	71 023	33 154	33 881
Nov-11	59 534	62 647	81 984	89 473	66 880	70 965	33 024	33 812
Dez-11	59 528	62 619	80 355	87 327	66 865	70 913	32 917	33 645
Jan-12	59 501	62 580	79 042	84 774	66 856	70 886	32 832	33 776
Fev-12	59 484	62 550	80 211	85 667	66 848	70 858	32 736	33 670
Mar-12	59 436	62 486	79 173	84 585	66 637	70 600	32 566	33 493
Abr-12	59 396	62 436	75 649	81 582	66 596	70 540	32 470	33 406
Mai-12	59 352	62 379	78 944	84 250	66 512	70 422	32 333	33 269

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Mai-11	279	289	331	367	290	304	239	243
Jun-11	281	292	337	373	293	305	240	244
Jul-11	284	295	353	392	296	309	241	245
Ago-11	289	299	370	408	301	315	242	246
Set-11	291	302	387	427	304	317	243	247
Out-11	292	303	393	436	307	319	244	249
Nov-11	294	305	393	436	307	321	245	250
Dez-11	295	305	394	434	309	322	245	249
Jan-12	295	306	374	406	308	322	246	250
Fev-12	295	306	395	426	308	322	246	249
Mar-12	293	303	391	420	306	319	244	248
Abr-12	291	301	369	401	303	316	244	247
Mai-12	287	297	374	399	298	310	242	246

Notas explicativas

Esta operação estatística, Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação, baseia-se, presentemente, num procedimento administrativo que utiliza informação das instituições bancárias, enviada ao INE, ao abrigo de um protocolo existente, tendo como objetivo fornecer indicadores do esforço financeiro assumido pelas famílias e pelo Estado no crédito à habitação.

O indicador de taxas de juro implícitas reflete a relação entre os juros vencidos e apurados para cobrança num dado mês e o correspondente capital em dívida antes de amortização. São apurados indicadores associados aos totais agregados, aos diferentes destinos de financiamento e também com desagregação por regimes de crédito.

Os presentes indicadores sobre taxas de juro, capital médio em dívida e prestação média vencida são relativos aos contratos de crédito a particulares para habitação para os seguintes destinos de financiamento: aquisição de terreno para construção de habitação, construção de habitação e aquisição de habitação.

Taxa de cobertura

Os dados publicados pelo INE apresentam uma taxa de cobertura média, no ano de 2011, de cerca de 95%. Esta taxa de cobertura corresponde ao rácio entre a totalidade do capital vincendo reportado ao INE e os saldos em fim de período de empréstimos a particulares para habitação apurados pelo Banco de Portugal.

Conceitos

Taxa de juro implícita

A taxa de juro do mês m , para a característica k , com periodicidade de p meses, é dada pela seguinte fórmula de cálculo:

$$I_{m, kp} = \left(\frac{J_{m, kp}}{C_{(m-1)p, kp}} + 1 \right)^{12} - 1, \text{ sendo:}$$

$J_{m, kp}$ o montante total de juros vencidos no mês para a característica k , com amortização de p em p meses, e

$C_{(m-1)p, kp}$ 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.

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.

Prestação

O valor médio da prestação vencida é igual à soma do valor médio do capital amortizado com o valor médio de juros vencidos.

Contratos celebrados nos últimos 3 meses

Contratos cuja data de celebração se situa entre janeiro de 2012 e abril de 2012. Os contratos celebrados em maio de 2012 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de maio baseiam-se na informação recebida pelo INE até 14 de junho de 2012.