

21 de maio de 2019

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

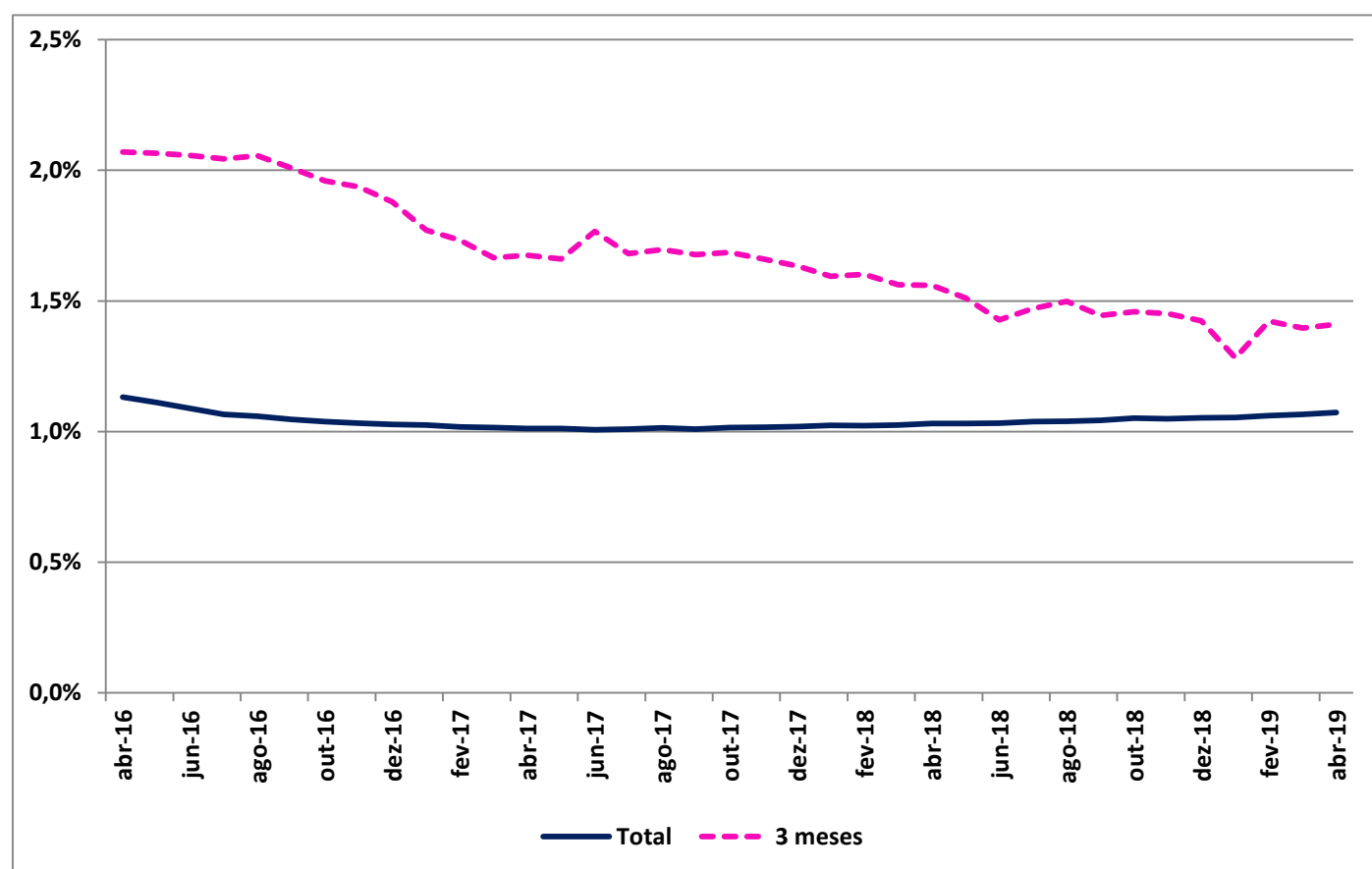
Abril de 2019

Taxa de juro sobe para 1,073%, capital em dívida e prestação mensal foram de 52 686 euros e 246 euros, respetivamente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação aumentou pelo quinto mês consecutivo, passando dos 1,066% em março para os 1,073% em abril. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro subiu de 1,396% para 1,411%. No mês em análise, o capital médio em dívida subiu 77 euros, fixando-se em 52 686 euros. A prestação média vencida subiu um euro, para 246 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação aumentou para 1,073%, valor 0,7 pontos base (p.b.) superior ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 1,411% (1,396% no período precedente).

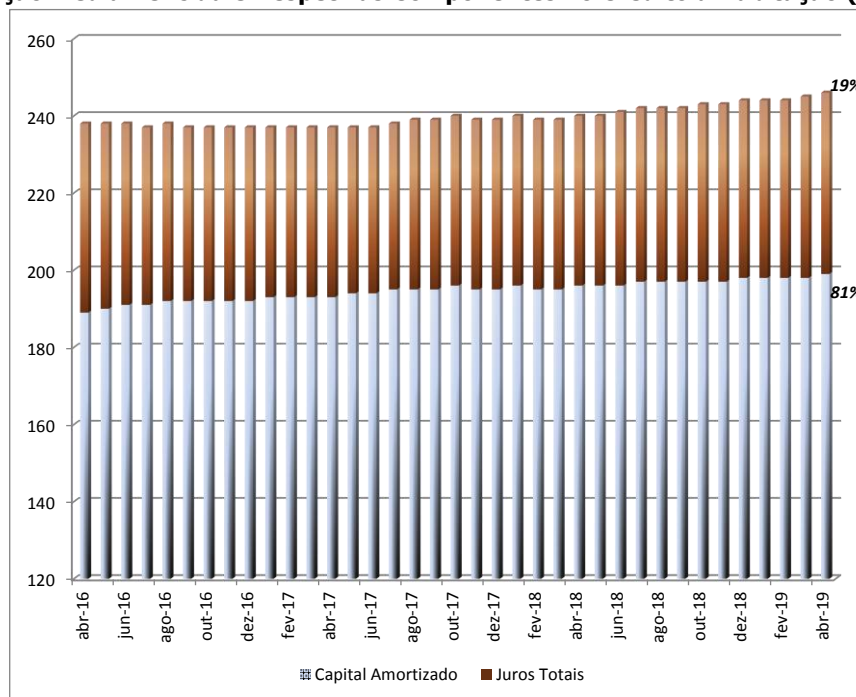
Gráfico 1: Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos



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 0,6 p.b., para 1,095%. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro para este destino de financiamento subiu 2,3 p.b. em abril, para 1,405%.

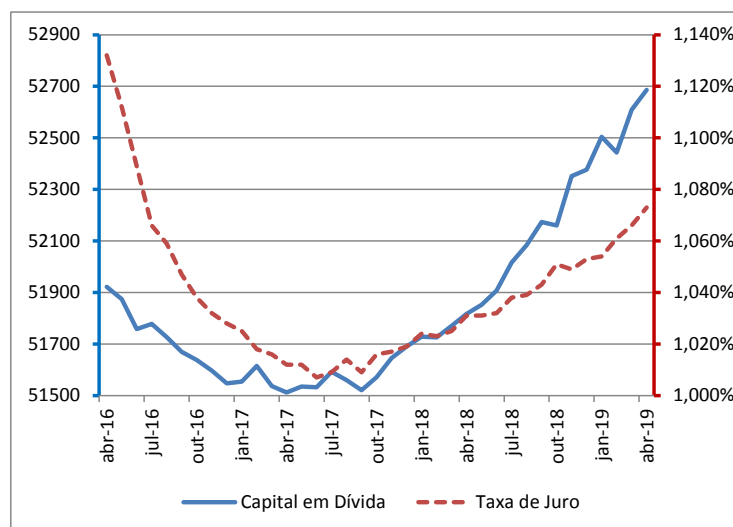
Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação vencida subiu um euro, para 246 euros. Deste valor, 47 euros (19%) correspondem a pagamento de juros e 199 euros (81%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 12 euros, para 336 euros.

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



Em abril, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 77 euros face ao mês anterior, fixando-se nos 52 686 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida superou pela primeira vez os 100 000 euros, fixando-se em 100 891 euros, mais 2 563 euros do que em março.

Gráfico 3: Capital Médio em Dívida (euros, escala da esquerda) e Taxas de Juro implícitas (% , escala da direita)



Os valores da Taxa de juro implícita, do Capital médio em dívida e da Prestação média vencida podem ser consultados na tabela em anexo.

Anexo: Taxa de juro implícita, Capital médio em dívida e Prestação média vencida

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 (%)

abr-18	1,031%	1,053%	1,559%	1,557%	1,019%	1,039%	1,201%	1,233%
mai-18	1,031%	1,053%	1,511%	1,500%	1,019%	1,040%	1,201%	1,233%
jun-18	1,032%	1,054%	1,427%	1,405%	1,021%	1,040%	1,202%	1,234%
jul-18	1,038%	1,060%	1,471%	1,467%	1,027%	1,047%	1,203%	1,235%
ago-18	1,039%	1,062%	1,498%	1,495%	1,029%	1,050%	1,203%	1,236%
set-18	1,043%	1,066%	1,444%	1,435%	1,033%	1,054%	1,205%	1,238%
out-18	1,051%	1,073%	1,459%	1,451%	1,041%	1,061%	1,205%	1,239%
nov-18	1,049%	1,072%	1,452%	1,445%	1,039%	1,059%	1,210%	1,245%
dez-18	1,053%	1,075%	1,424%	1,418%	1,043%	1,063%	1,212%	1,247%
jan-19	1,054%	1,075%	1,282%	1,255%	1,044%	1,065%	1,213%	1,248%
fev-19	1,061%	1,083%	1,423%	1,413%	1,051%	1,071%	1,218%	1,254%
mar-19	1,066%	1,089%	1,396%	1,382%	1,056%	1,077%	1,225%	1,261%
abr-19	1,073%	1,095%	1,411%	1,405%	1,064%	1,084%	1,219%	1,253%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

abr-18	51 817	58 368	97 727	104 228	56 768	64 422	22 593	24 675
mai-18	51 852	58 459	96 066	103 079	56 766	64 477	22 480	24 549
jun-18	51 908	58 544	96 861	105 109	56 811	64 545	22 364	24 431
jul-18	52 016	58 629	97 758	104 678	56 959	64 651	22 230	24 311
ago-18	52 084	58 714	98 374	105 222	57 020	64 720	22 117	24 180
set-18	52 173	58 843	99 342	106 332	57 104	64 841	22 020	24 059
out-18	52 160	58 855	99 080	105 809	57 093	64 853	21 907	23 969
nov-18	52 352	59 041	98 911	106 301	57 285	65 017	21 854	23 858
dez-18	52 376	59 117	99 593	107 164	57 269	65 055	21 711	23 779
jan-19	52 504	59 289	98 235	106 545	57 371	65 201	21 712	23 620
fev-19	52 443	59 158	98 292	106 484	57 358	65 098	21 442	23 565
mar-19	52 609	59 329	98 328	107 044	57 702	65 541	21 494	23 450
abr-19	52 686	59 380	100 891	108 375	57 794	65 587	21 376	23 346

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

abr-18	240	262	326	349	244	266	221	233
mai-18	240	262	305	328	243	266	221	233
jun-18	241	262	315	342	244	266	221	233
jul-18	242	263	308	332	246	267	222	234
ago-18	242	263	323	348	245	267	222	234
set-18	242	263	315	339	245	267	222	234
out-18	243	265	327	351	246	268	222	234
nov-18	243	265	329	356	247	268	223	234
dez-18	244	266	332	362	247	270	223	234
jan-19	244	266	309	335	247	270	223	234
fev-19	244	266	326	359	248	270	223	234
mar-19	245	267	324	357	248	271	225	235
abr-19	246	267	336	367	249	272	225	235

Notas explicativas e conceitos utilizados

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 existente. 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:

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

J_{mkp} o montante total de juros vencidos no mês 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 janeiro e março de 2019. Os contratos celebrados em abril de 2019 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 maio de 2019.