20 de julho de 2020

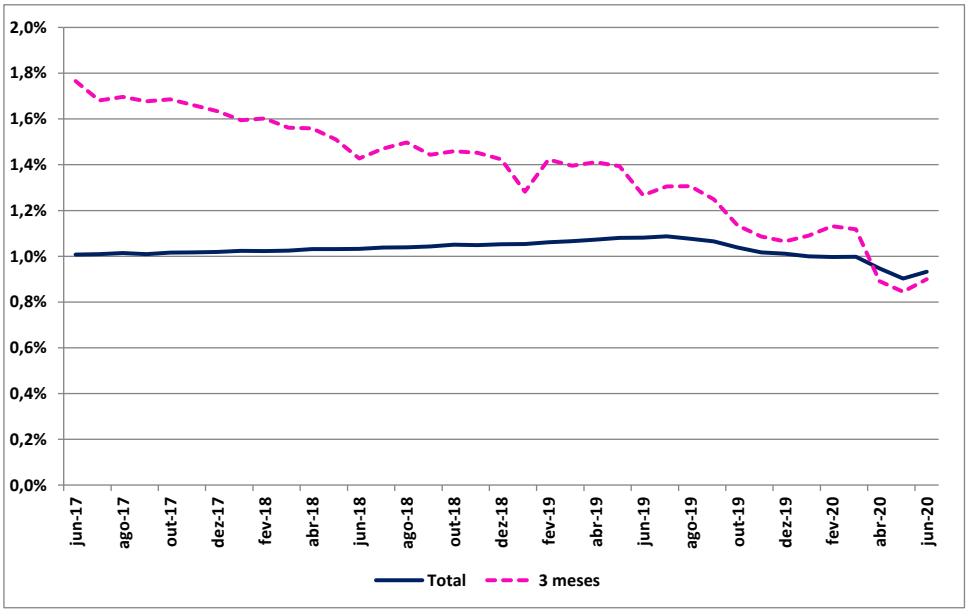
Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Junho de 2020

Taxa de juro subiu para 0,932%, capital em dívida e prestação mensal fixaram-se em 54 126 euros e 228 euros, respetivamente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 0,932% em junho (0,903% no mês anterior). Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro subiu de 0,845% em maio para 0,900% em junho. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 116 euros, fixando-se em 54 126 euros. A prestação média subiu 1 euro, para 228 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 0,932%, valor superior em 2,9 pontos base (p.b.) ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 0,900% (0,845% no período precedente).

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

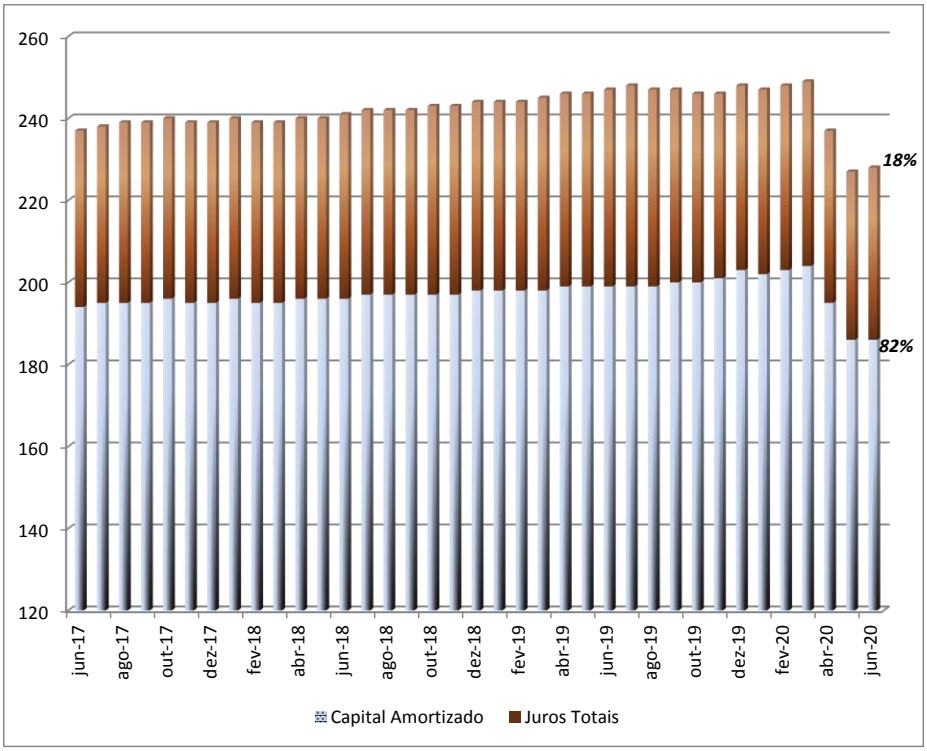


Para o destino de financiamento *Aquisição de Habitação*, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 0,946% (+2,8 p.b. face a maio). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro para este destino de financiamento fixou-se em 0,887%.

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação vencida subiu 1 euro, para 228 euros. Deste valor, 42 euros (18%) correspondem a pagamento de juros e 186 euros (82%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu para 275 euros.

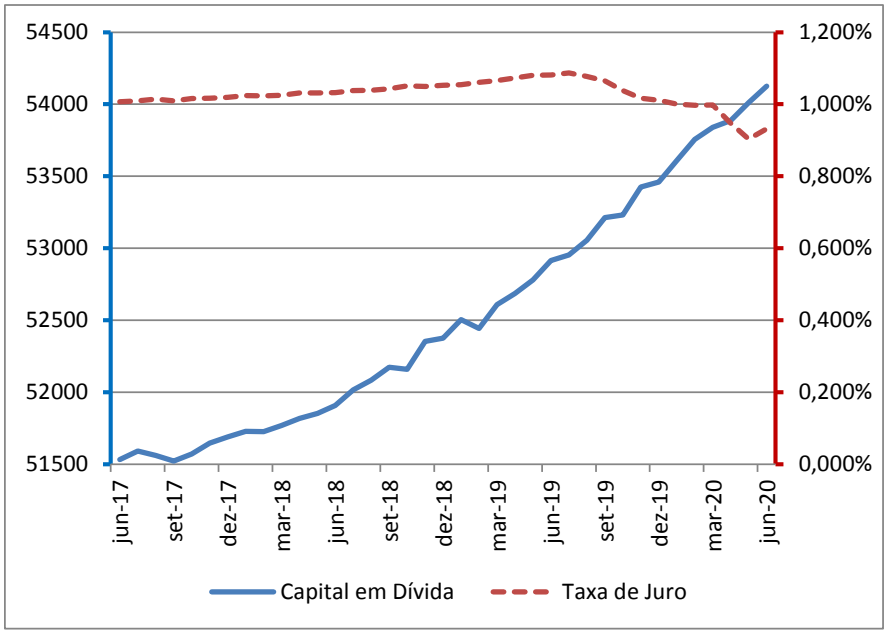
www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt

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



Em junho, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 116 euros face ao mês anterior, fixando-se nos 54 126 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi 108 460 euros, mais 271 euros que em maio.

Gráfico 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.

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

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 (%)								
jun-19	1,081%	1,103%	1,267%	1,247%	1,071%	1,092%	1,243%	1,280%
jul-19	1,087%	1,109%	1,305%	1,281%	1,078%	1,097%	1,246%	1,283%
ago-19	1,077%	1,099%	1,306%	1,293%	1,068%	1,088%	1,241%	1,279%
set-19	1,065%	1,087%	1,249%	1,237%	1,056%	1,076%	1,228%	1,266%
out-19	1,038%	1,061%	1,134%	1,120%	1,030%	1,049%	1,199%	1,238%
nov-19	1,017%	1,040%	1,086%	1,062%	1,009%	1,029%	1,180%	1,220%
dez-19	1,011%	1,032%	1,065%	1,038%	1,002%	1,021%	1,163%	1,203%
jan-20	1,000%	1,022%	1,090%	1,081%	0,992%	1,011%	1,156%	1,196%
fev-20	0,997%	1,018%	1,131%	1,128%	0,988%	1,008%	1,156%	1,195%
mar-20	0,998%	1,019%	1,118%	1,115%	0,989%	1,008%	1,162%	1,203%
abr-20	0,947%	0,964%	0,891%	0,882%	0,938%	0,953%	1,124%	1,157%
mai-20	0,903%	0,918%	0,845%	0,838%	0,892%	0,907%	1,107%	1,140%
jun-20	0,932%	0,946%	0,900%	0,887%	0,921%	0,935%	1,135%	1,168%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)								
jun-19	52 915	59 673	99 750	107 987	57 977	65 824	21 201	23 136
jul-19	52 954	59 719	100 655	108 718	58 017	65 862	21 064	23 030
ago-19	53 056	59 835	102 155	109 340	58 111	65 961	20 972	22 915
set-19	53 213	60 023	105 078	111 704	58 258	66 132	20 881	22 821
out-19	53 231	60 001	103 208	110 914	58 229	66 040	20 792	22 725
nov-19	53 426	60 221	102 130	110 658	58 419	66 247	20 714	22 626
dez-19	53 460	60 287	102 938	111 458	58 472	66 326	20 579	22 514
jan-20	53 608	60 463	105 127	111 429	58 610	66 486	20 499	22 425
fev-20	53 755	60 634	105 896	112 928	58 740	66 633	20 450	22 345
mar-20	53 840	60 739	106 140	113 168	58 839	66 754	20 334	22 259
abr-20	53 886	60 820	107 887	114 973	58 896	66 844	20 174	22 040
mai-20	54 010	60 898	108 189	115 962	59 020	66 898	20 133	21 958
jun-20	54 126	60 803	108 460	117 472	59 200	66 795	20 100	21 938
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)								
jun-19	247	268	292	320	250	273	225	237
jul-19	248	269	328	356	251	274	226	237
ago-19	247	269	332	359	251	273	226	236
set-19	247	269	327	352	251	273	226	237
out-19	246	268	312	339	251	273	226	236
nov-19	246	269	336	366	251	273	226	237
dez-19	248	270	365	398	252	274	226	237
jan-20	247	269	337	361	251	273	226	237
fev-20	248	269	342	368	251	274	227	237
mar-20	249	271	336	362	251	275	227	238
abr-20	237	258	272	291	239	261	220	229
mai-20	227	246	258	277	227	247	218	227
jun-20	228	245	275	300	228	246	218	227

Notas explicativas e conceitos utilizados

Impactos da adesão das famílias ao regime de moratória da prestação do crédito à habitação

O Decreto-Lei nº 10-J/2020 estabelece um regime de moratória sobre as responsabilidades das famílias com o crédito à habitação. A moratória concede às famílias o direito de suspender o pagamento da prestação mensal com o crédito à habitação pelo período de seis meses. As várias instituições bancárias oferecem regimes flexíveis, quer quanto ao prazo, quer quanto às parcelas (juro e amortização de capital). Estas medidas traduzem-se na redução da prestação paga, em resultado da suspensão do pagamento dos juros, do capital amortizado ou de ambos..

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 2020. Os contratos celebrados em junho de 2020 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 2020.

www.ine.pt | Serviço de Comunicação e Imagem - Tel: +351 21.842.61.00 - sci@ine.pt