

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação
Agosto de 2012

Taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ e prestação média vencida mantiveram tendência decrescente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação situou-se, em agosto, em 2,030%, tendo diminuído 0,096 pontos percentuais (p.p.) relativamente à taxa observada em julho. A prestação média vencida diminuiu 3 euros comparativamente com o observado no mês anterior, fixando-se em 277 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,756%, correspondendo a um decréscimo de 0,082 p.p. face ao mês precedente.

Taxa de Juro Implícita

A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ manteve a tendência decrescente em agosto, fixando-se em 2,030% (2,126% em julho). A diminuição acumulada desde dezembro de 2011, mês da última inflexão da série, foi 0,684 p.p.. Comparativamente com junho de 2010, mês em que se verificou a taxa mais baixa da série (1,810%), a taxa de juro observada em agosto é superior em 0,220 p.p..

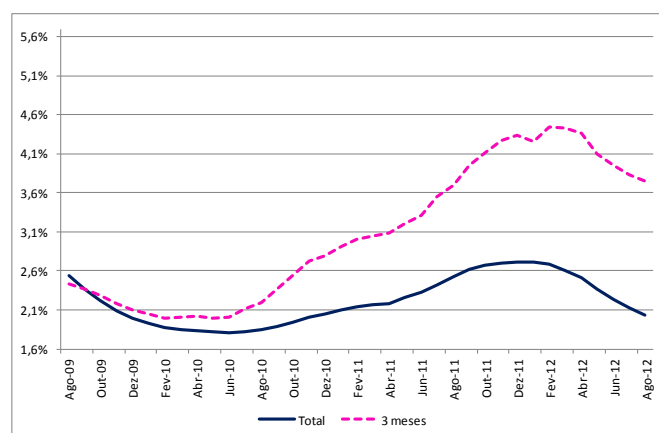
Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi, em agosto, 3,756%, menos 0,082 p.p. que no mês anterior. No entanto, esta taxa manteve-se superior em 1,758 p.p. ao valor de maio de 2010 (mês em que se registou a taxa mínima da série).

Para este tipo de contratos, a taxa de juro implícita para o destino de financiamento *Aquisição de habitação* diminuiu 0,080 p.p. em relação a julho, fixando-se em 3,713% em agosto, taxa superior em 1,707 p.p. à registada em maio de 2010 (mínimo da série).

	Total		Aquisição Habitação	
	Tx juro implícita	Variação acumulada em p. p.	Tx juro implícita	Variação acumulada em p. p.
Dez-11	2,714%		2,731%	
Jan-12	2,707%	-0,007	2,723%	-0,008
Fev-12	2,687%	-0,027	2,702%	-0,029
Mar-12	2,608%	-0,106	2,623%	-0,108
Abr-12	2,509%	-0,205	2,523%	-0,208
Mai-12	2,372%	-0,342	2,384%	-0,347
Jun-12	2,235%	-0,479	2,246%	-0,485
Jul-12	2,126%	-0,588	2,138%	-0,593
Ago-12	2,030%	-0,684	2,041%	-0,690

Nos contratos para *Aquisição de habitação*, a taxa de juro implícita situou-se em 2,041%, diminuindo 0,097 p.p. em relação à observada no mês anterior. Esta taxa é superior em 0,215 p.p. à taxa mínima da série, registada em junho 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 – agosto de 2012

Capital em Dívida e Prestação Vencida

O valor do capital médio em dívida fixou-se, em agosto, em 59.177 euros para a totalidade dos contratos de crédito à habitação e em 62.182 euros para os contratos com destino *Aquisição de habitação* (59.241 euros e 62.253 euros, em julho, pela mesma ordem).

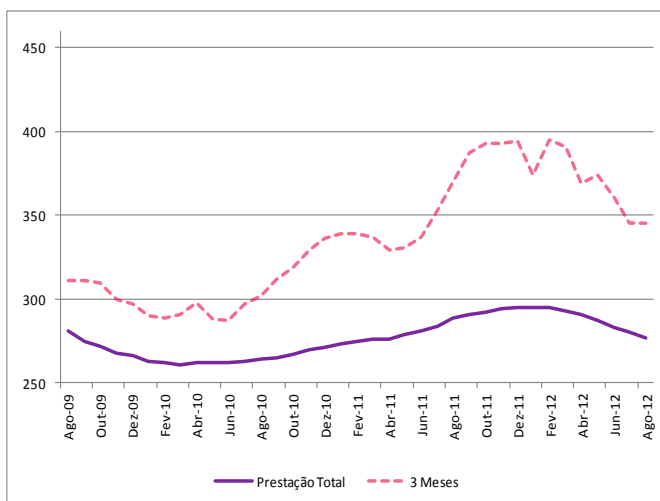
Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses com destino de financiamento *Aquisição de habitação*, o valor médio do capital em dívida foi 79.931 euros (79.051 euros no mês anterior).

O valor médio da prestação vencida para a totalidade dos contratos em vigor foi 277 euros, diminuindo 3 euros em relação ao valor observado no mês anterior.

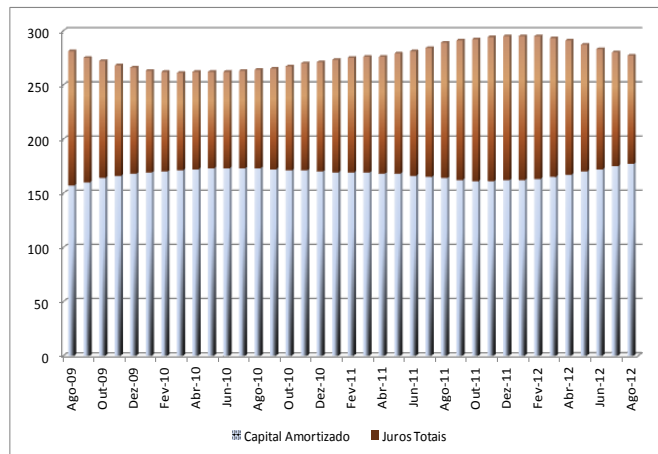
No conjunto dos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação manteve-se inalterado face ao mês anterior, fixando-se em 345 euros.

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 (Valores em euros)



Nos contratos com destino à *Aquisição de Habitação*, o valor médio da prestação vencida diminuiu 4 euros em relação a julho, fixando-se em 286 euros. Para este destino de financiamento, e nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a prestação média vencida foi 368 euros, mais 1 euro que no mês precedente.

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 (%)

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%
Jun-12	2,235%	2,246%	3,949%	3,911%	2,168%	2,176%	2,755%	2,787%
Jul-12	2,126%	2,138%	3,838%	3,793%	2,060%	2,069%	2,645%	2,677%
Ago-12	2,030%	2,041%	3,756%	3,713%	1,961%	1,970%	2,576%	2,605%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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
Jun-12	59 260	62 281	77 417	81 854	66 418	70 318	32 235	33 169
Jul-12	59 241	62 253	74 575	79 051	66 376	70 248	32 155	33 118
Ago-12	59 177	62 182	75 048	79 931	66 296	70 149	32 050	33 020

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

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
Jun-12	283	292	361	381	293	305	240	245
Jul-12	280	290	345	367	290	302	239	244
Ago-12	277	286	345	368	287	298	239	243

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:

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

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.

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 abril de 2012 e junho de 2012. Os contratos celebrados em julho de 2012 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

Os resultados de agosto baseiam-se na informação recebida pelo INE até 14 de setembro de 2012.