



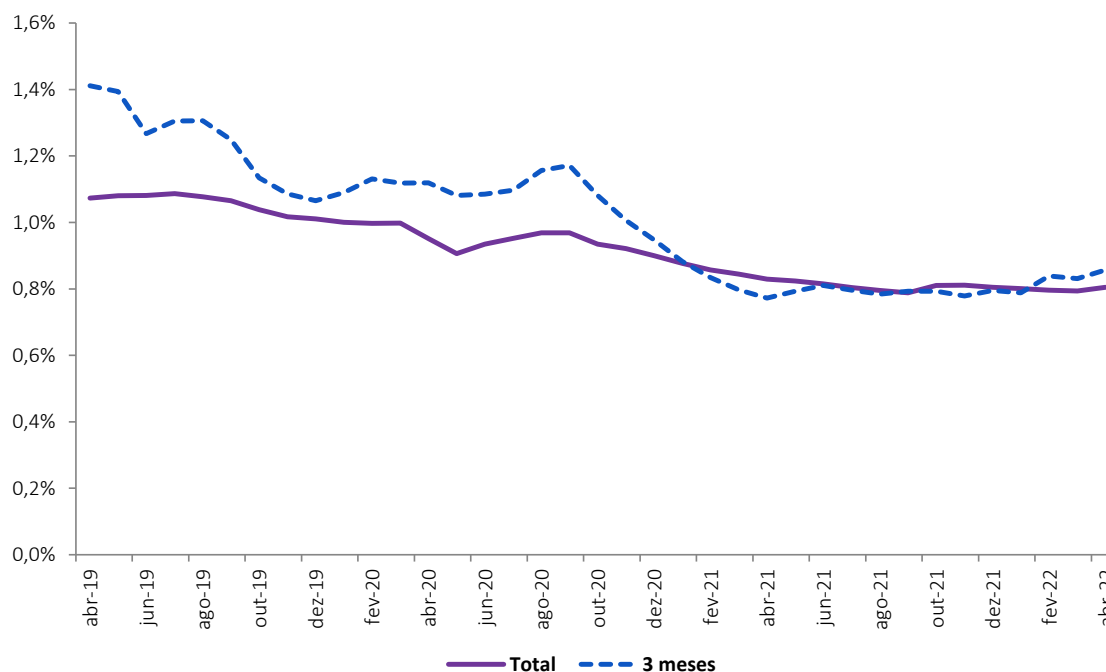
20 de maio de 2022  
TAXAS DE JURO IMPLÍCITAS NO CRÉDITO À HABITAÇÃO  
Abril de 2022

## TAXA DE JURO SUBIU PARA 0,805%, CAPITAL EM DÍVIDA E PRESTAÇÃO MENSAL FIXARAM-SE EM 59 242 EUROS E 257 EUROS, RESPECTIVAMENTE

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação foi 0,805% em abril (0,794% no mês anterior). Nos contratos celebrados nos últimos três meses<sup>1</sup>, a taxa de juro subiu de 0,831% em março para 0,857% em abril. No mês em análise, o capital médio em dívida aumentou 519 euros, fixando-se em 59 242 euros. A prestação média subiu 2 euros, para em 257 euros.

A taxa de juro implícita no crédito à habitação subiu para 0,805%, valor superior em 1,1 pontos base (p.b.) ao registado no mês anterior. Nos contratos celebrados nos últimos três meses, a taxa de juro foi 0,857% (0,831% no período precedente).

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



<sup>1</sup> A informação para este apuramento (3 meses) foi sujeita a revisões desde abril de 2020. Ver a Nota metodológica, no final deste destaque

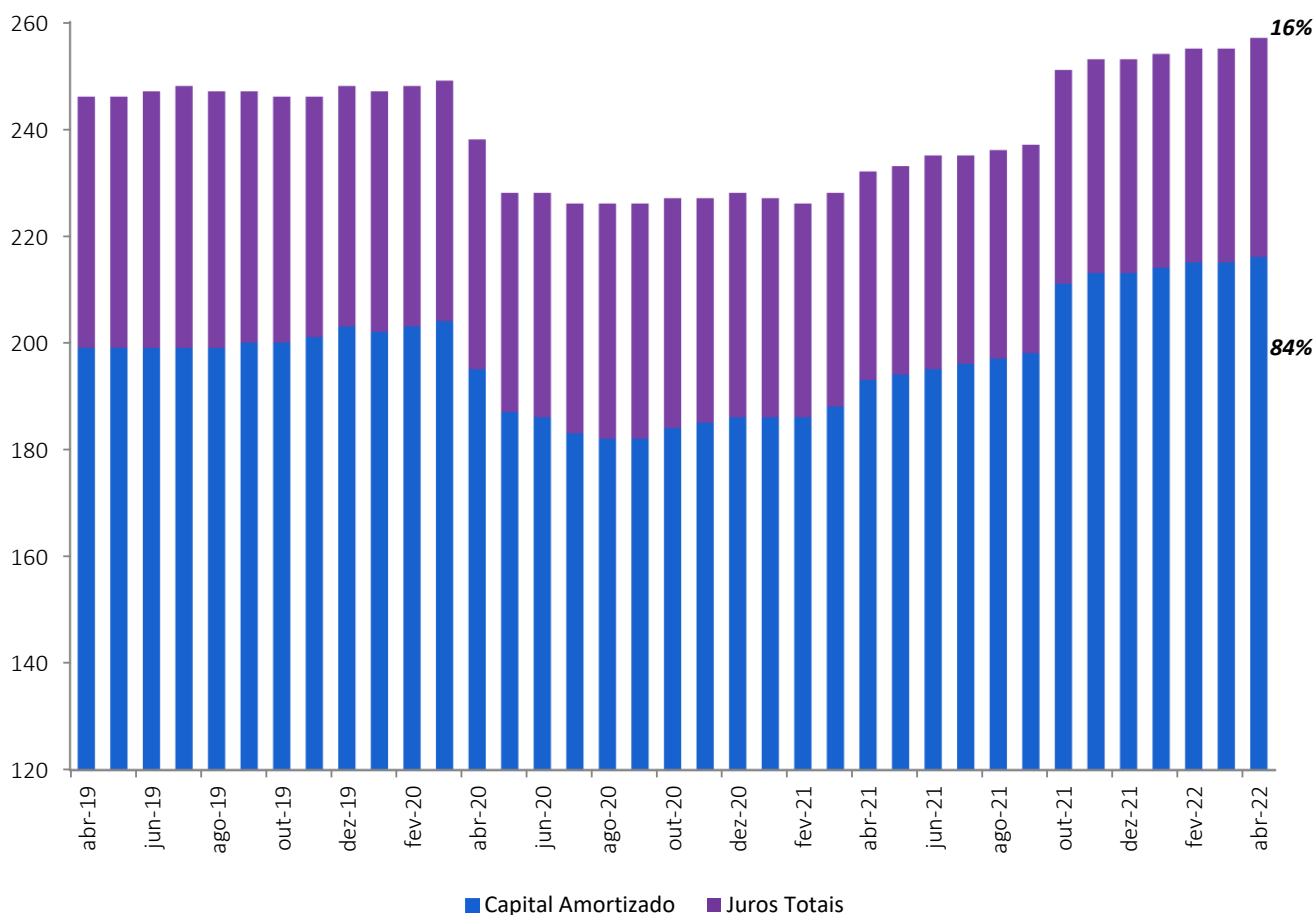


Para o destino de financiamento Aquisição de Habitação, o mais relevante no conjunto do crédito à habitação, a taxa de juro implícita para o total dos contratos subiu para 0,820% (+1,1 p.b. face a março). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro subiu 2,6 p.b. face ao mês anterior, fixando-se em 0,852%.

## Prestação

Considerando a totalidade dos contratos, o valor médio da prestação subiu 2 euros, para 257 euros. Deste valor, 41 euros (16%) correspondem a pagamento de juros e 216 euros (84%) a capital amortizado (ver gráfico 2). Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio da prestação subiu 12 euros, para 387 euros.

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

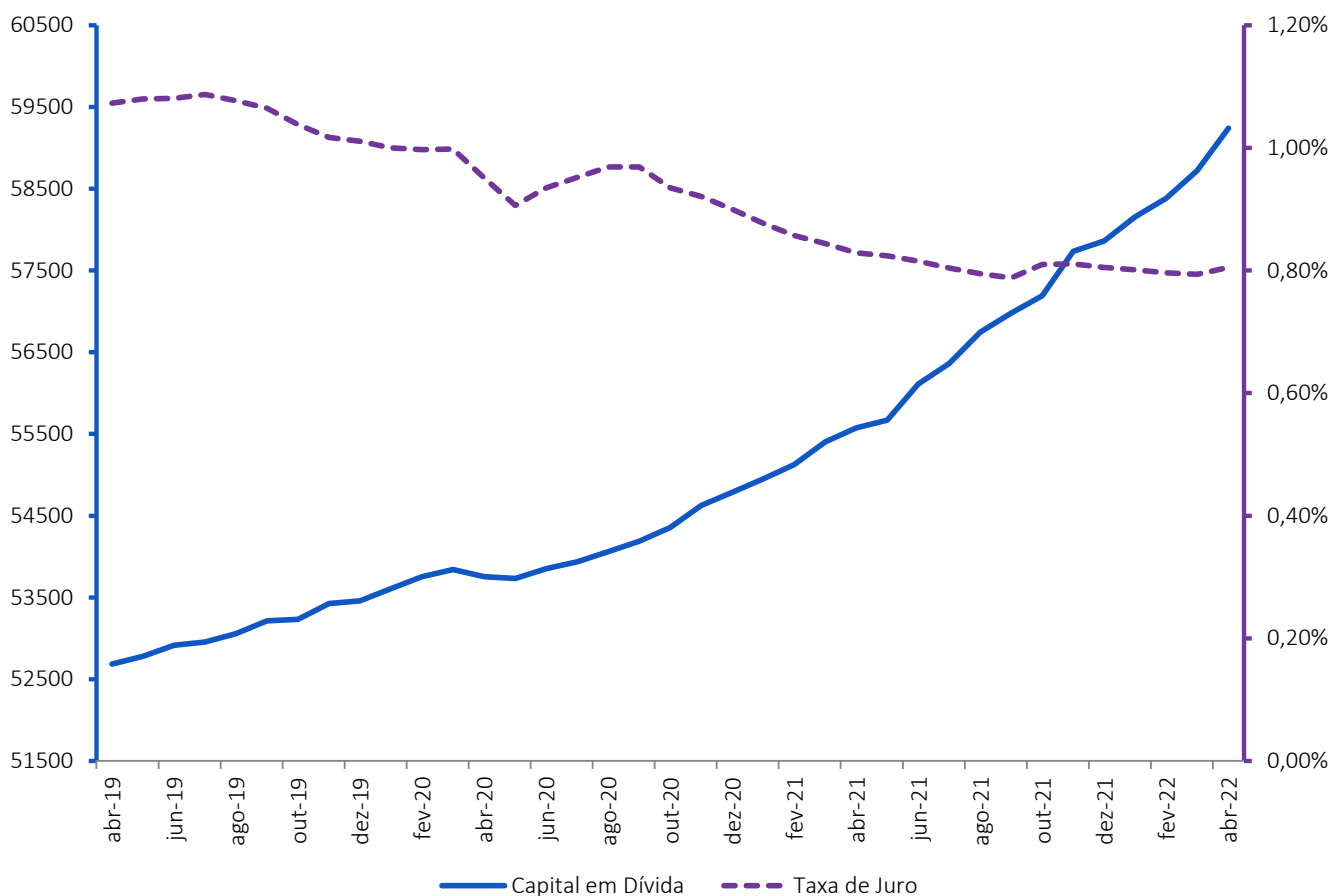




## Capital médio em dívida

Em abril, o capital médio em dívida para a totalidade dos contratos subiu 519 euros face ao mês anterior, fixando-se em 59 242 euros. Para os contratos celebrados nos últimos 3 meses, o montante médio do capital em dívida foi 125 411 euros, mais 1 882 euros que em março.

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	
<b>Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)</b>								
abr-21	0,829%	0,848%	0,772%	0,769%	0,821%	0,839%	1,011%	1,049%
mai-21	0,824%	0,843%	0,793%	0,786%	0,815%	0,831%	1,047%	1,089%
jun-21	0,815%	0,833%	0,810%	0,802%	0,805%	0,822%	1,051%	1,094%
jul-21	0,804%	0,821%	0,796%	0,791%	0,794%	0,810%	1,054%	1,097%
ago-21	0,795%	0,811%	0,784%	0,772%	0,785%	0,800%	1,056%	1,099%
set-21	0,788%	0,804%	0,808%	0,804%	0,777%	0,793%	1,058%	1,102%
out-21	0,810%	0,827%	0,793%	0,785%	0,800%	0,815%	1,082%	1,128%
nov-21	0,811%	0,825%	0,779%	0,766%	0,800%	0,812%	1,094%	1,141%
dez-21	0,805%	0,820%	0,795%	0,790%	0,794%	0,806%	1,089%	1,135%
jan-22	0,801%	0,816%	0,788%	0,788%	0,790%	0,802%	1,113%	1,161%
fev-22	0,796%	0,811%	0,839%	0,833%	0,784%	0,796%	1,117%	1,166%
mar-22	0,794%	0,809%	0,831%	0,826%	0,782%	0,795%	1,124%	1,173%
abr-22	0,805%	0,820%	0,857%	0,852%	0,793%	0,805%	1,139%	1,189%
<b>Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
abr-21	55 573	62 373	115 704	124 922	60 580	68 235	19 329	21 112
mai-21	55 669	62 472	114 145	125 980	60 730	68 397	18 628	21 090
jun-21	56 112	62 965	114 672	125 721	61 002	68 693	19 089	20 804
jul-21	56 361	63 253	116 532	127 443	61 217	68 947	19 037	20 739
ago-21	56 746	63 698	118 348	129 995	61 592	69 376	18 981	20 688
set-21	56 979	63 927	120 778	130 793	61 824	69 586	18 918	20 608
out-21	57 190	64 174	119 401	129 267	61 997	69 796	18 856	20 572
nov-21	57 736	65 069	117 964	128 737	62 466	70 696	18 922	20 657
dez-21	57 864	65 158	120 608	130 902	62 673	70 859	18 947	20 698
jan-22	58 159	65 509	123 617	134 026	62 967	71 214	18 971	20 729
fev-22	58 383	65 759	122 450	131 681	63 179	71 444	18 930	20 684
mar-22	58 723	66 120	123 529	134 527	63 515	71 797	18 878	20 619
abr-22	59 242	66 671	125 411	136 499	64 020	72 315	18 861	20 584
<b>Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)</b>								
abr-21	232	252	337	369	235	255	212	220
mai-21	233	253	329	371	236	255	212	221
jun-21	235	255	341	381	237	256	218	227
jul-21	235	255	349	390	237	257	218	227
ago-21	236	256	351	391	238	257	218	227
set-21	237	257	364	401	239	258	219	228
out-21	251	273	358	392	254	275	230	240
nov-21	253	277	358	393	256	279	232	241
dez-21	253	277	371	409	256	279	232	242
jan-22	254	278	358	397	257	280	233	243
fev-22	255	278	379	413	257	280	233	243
mar-22	255	279	375	414	258	282	234	244
abr-22	257	281	387	427	260	284	234	244



## 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.

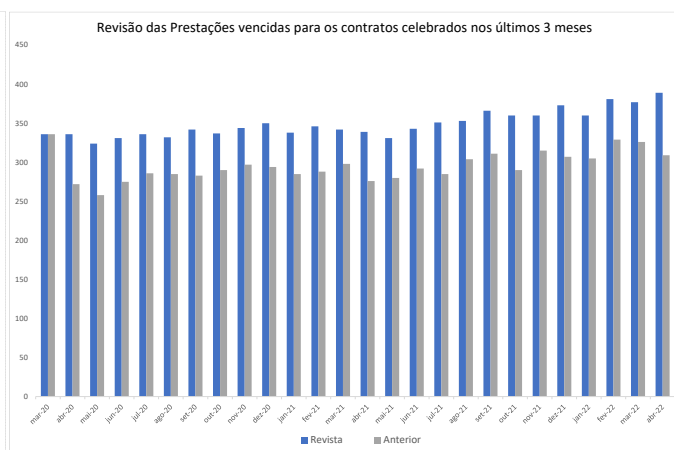
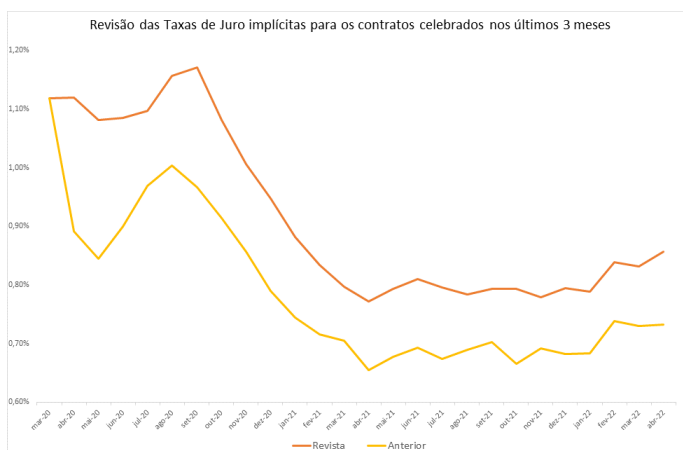
## Contratos celebrados nos últimos 3 meses

Contratos cuja data de celebração se situa entre janeiro e março de 2022. Os contratos celebrados em abril de 2022 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 2022.

## Revisão dos resultados para os contratos celebrados nos últimos 3 meses

Com a implementação do regime de moratórias no crédito à habitação em abril de 2020, na sequência da Pandemia COVID-19, verificaram-se diversas perturbações na informação transmitida ao INE. A posteriori, à medida que o regime de moratórias foi sendo extinto e foi possível distinguir situações em que existia um normal desfasamento entre o registo dos contratos e o pagamento efetivo da sua primeira prestação das situações de moratória, foram revistas a séries publicadas desde abril de 2020. O impacto destas revisões nos indicadores estatísticos publicados ocorreu sobretudo nas séries de indicadores respeitantes contratos celebrados à menos de 3 meses e não teve expressão nos resultados para o conjunto dos contratos de crédito à habitação, isto é, sobre os indicadores respeitantes ao stock de contratos.



Data do próximo destaque mensal - 15 de junho de 2022