

Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação

Maio de 2011

Taxa de juro e prestação média no crédito à habitação¹ acentuam tendência crescente

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação aumentou, em Maio, 0,060 pontos percentuais (p.p.) relativamente ao mês anterior, fixando-se em 2,255%. A prestação média vencida situou-se em 266 euros, mais 2 euros que o valor observado em Abril. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,321%, aumentando 0,127 p.p. face ao mês precedente. Para este tipo de contratos, o valor médio da prestação vencida foi 345 euros, mais 8 euros que em Abril.

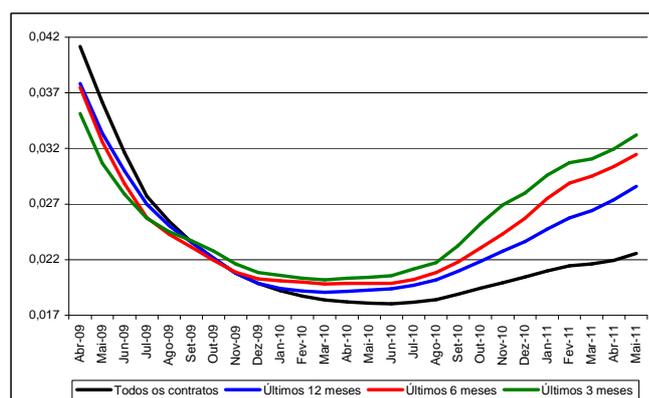
Taxa de Juro

Em Maio, a taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ situou-se em 2,255%, a que correspondeu um aumento de 0,060 p.p. comparativamente com o observado no mês anterior. O aumento acumulado desde Junho de 2010, momento em que se verificou a taxa mais baixa da série, foi 0,452 p.p..

No mês em análise, acentuaram-se os acréscimos mensais da taxa de juro em todos os períodos considerados². Estes aumentos foram 0,127 p.p. nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, 0,108 p.p. nos dos últimos 6 meses e 0,120 p.p. nos dos últimos 12 meses, com as respectivas taxas a fixarem-se em 3,321%, 3,146% e 2,859%. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o acréscimo acumulado desde Março de 2010 (taxa mínima da série) foi 1,303 p.p..

Quanto aos destinos de financiamento³, as taxas de juro implícitas nos contratos para *Aquisição de terreno para construção de habitação*, para *Construção de habitação* e para *Aquisição de habitação*, aumentaram, em Maio, 0,054 p.p., 0,061 p.p. e 0,059 p.p., respectivamente, comparativamente com as taxas observadas em Abril, fixando-se em 1,997%, 2,175% e 2,271%, pela mesma ordem.

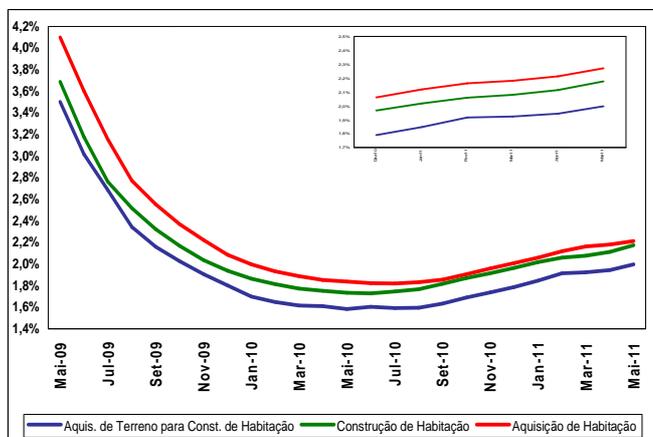
Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos Contratos



Relativamente aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, as taxas de juro implícitas situaram-se em 3,244%, em 3,277% e em 3,324%, respectivamente, nos destinos *Aquisição de terreno para Construção de habitação*, *Construção de habitação* e *Aquisição de habitação*. Pela mesma ordem, os aumentos face ao mês anterior foram 0,058 p.p., 0,078 p.p. e 0,130 p.p..

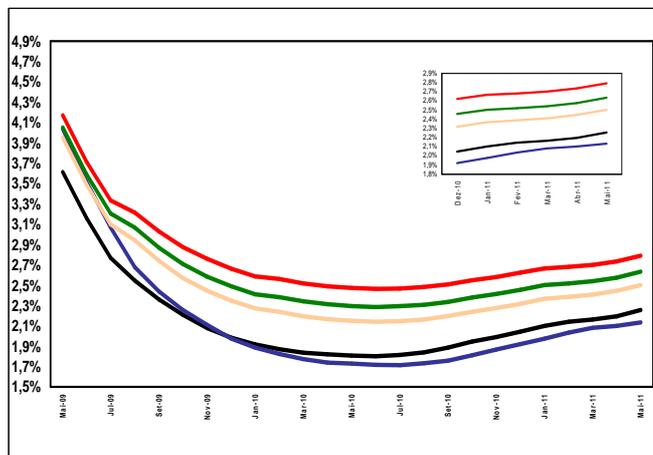
¹ Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respectiva nota de apresentação na caixa da página 4.

Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Destino de Financiamento



Nos resultados por Regimes de Crédito, as taxas de juro fixaram-se em 2,195% no *Regime Geral* e em 2,634% no *Regime Bonificado Total*, com subidas mensais de 0,061 p.p. e de 0,059 p.p., respectivamente.

Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação por Regime de Crédito



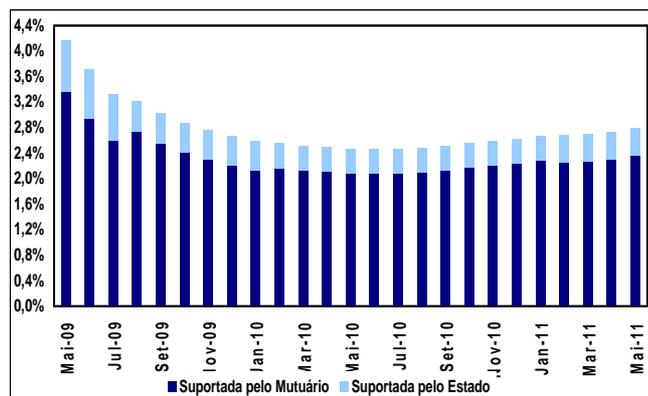
As taxas de juro implícitas nos contratos dos *Regimes Bonificados Jovem* e *Não Jovem* situaram-se em 2,501% e em 2,792%, respectivamente, o que se traduziu em acréscimos mensais de 0,056 p.p. e de 0,057 p.p.. O aumento mensal da taxa de juro no *Regime Bonificado jovem* foi integralmente suportado pelos mutuários, enquanto no *Regime Bonificado Não Jovem* este aumento resultou de acréscimos de 0,055 p.p. e

de 0,002 p.p. nas parcelas a cargo do mutuário e do Estado, respectivamente.

Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação no Regime Bonificado Jovem



Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação no Regime Bonificado Não Jovem

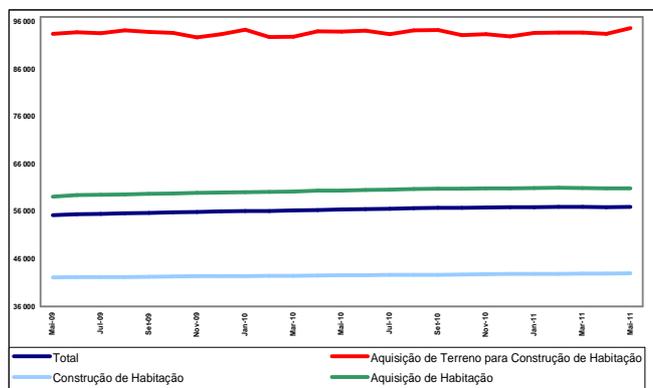


Capital em Dívida e Prestação Vencida

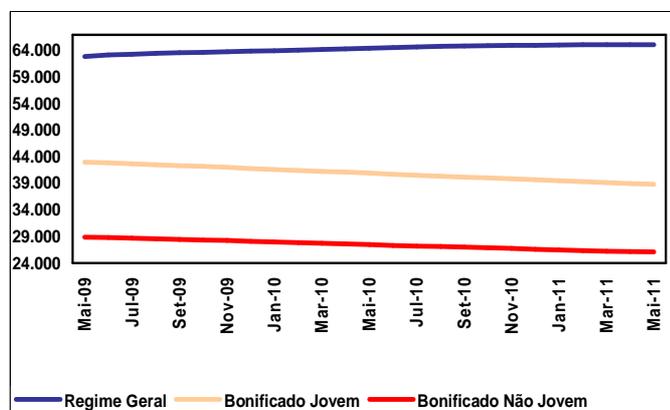
Em Maio, o valor médio do capital em dívida dos contratos de crédito à habitação em vigor aumentou 19 euros face ao observado no mês anterior, situando-se em 56921 euros.

Por destino de financiamento, os valores médios em dívida dos contratos de *Aquisição de habitação* e de *Construção de habitação* foram 60894 euros e 42936 euros, respectivamente, superiores em 8 e em 23 euros aos observados em Abril. Os contratos relativos a *Aquisição de terreno para construção de habitação* registaram um valor de capital em dívida de 94578 euros.

**Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação
por Destino de Financiamento (Valores em euros)**



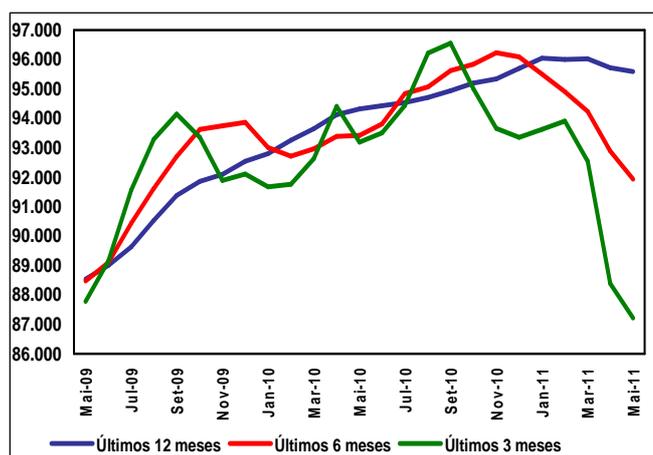
**Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação
por Regime de Crédito (Valores em euros)**



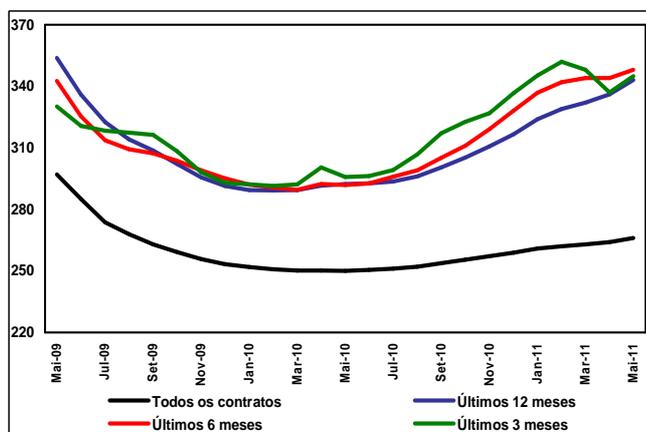
O valor médio do capital em dívida dos contratos celebrados nos últimos 3 meses registou uma diminuição mensal de 1174 euros, situando-se em 87210 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 6 meses, esse valor médio diminuiu 966 euros face a Abril para 91925 euros, enquanto, para os contratos celebrados nos últimos 12 meses, se fixou em 95586 euros em Maio (menos 134 euros que no mês anterior).

O valor médio da prestação vencida⁴ da totalidade dos contratos em vigor tem vindo a aumentar continuamente desde Julho de 2010, fixando-se em 266 euros em Maio, mais 2 euros que em Abril.

**Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)**



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

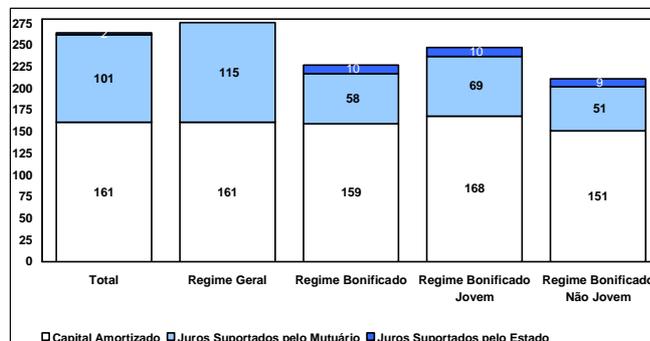


Por Regime de Crédito, o valor médio do capital em dívida no *Regime Geral* apresentou um acréscimo de 14 euros face a Abril, fixando-se em 65114 euros. No *Regime Bonificado* valor médio do capital em dívida foi 31931 euros em Maio, inferior em 148 euros ao observado no mês anterior.

Em Maio, a prestação dos contratos celebrados nos últimos 3 meses aumentou, face a Abril, 8 euros, fixando-se nos 345 euros. Este aumento verificou-se apesar da redução do valor médio de capital em dívida observada nos contratos celebrados nos últimos 3 meses. A prestação dos contratos dos últimos 6 meses aumentou 4 euros, para 348 euros, enquanto a dos últimos 12 meses registou um acréscimo mensal de 7 euros, tendo-se fixado em 343 euros.

Nos resultados por Regimes de Crédito, o valor médio da prestação vencida aumentou 3 euros em Maio, comparativamente com o mês anterior, no *Regime Geral* e 1 euro no *Regime Bonificado*, fixando-se em 279 euros e em 228 euros, respectivamente.

**Prestação Média Vencida e Respectivas Componentes
no Crédito à Habitação
Maio de 2011 (Valores em euros)**



Notas:

Com o objectivo de facilitar a sua leitura, inclui-se no final do Destaque (início na edição de Janeiro de 2009), um **Quadro síntese** com os principais resultados relativos aos últimos 24 meses. São apresentados os valores da taxa de juro implícita, do capital médio em dívida e da prestação média vencida, para o total dos contratos, por período de celebração e por regime de crédito. São ainda incluídos, por serem os mais representativos (cerca de 77% dos contratos e de 83% do total de capital em dívida), alguns resultados relativos ao destino aquisição de habitação. Quanto ao regime bonificado, apresentam-se ainda a taxa de juro e a prestação a cargo do mutuário.

^A Podem existir eventuais diferenças por arredondamentos de casas decimais, entre os valores apresentados no destaque e os constantes nos quadros anexos ao mesmo.

¹ A taxa de juro implícita no crédito à habitação reflecte a relação entre os juros totais vencidos no mês de referência e o capital em dívida no início desse mês.

² Contratos celebrados nos últimos 3 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Fevereiro e Abril de 2011.

Contratos celebrados nos últimos 6 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Novembro de 2010 e Abril de 2011.

Contratos celebrados nos últimos 12 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Maio de 2010 e Abril de 2011.

Os contratos celebrados em Maio de 2011 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

³ As presentes estatísticas sobre taxas de juro, capital médio em dívida e prestação média vencida são relativas 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.

⁴ O valor médio da prestação vencida é igual à soma do valor médio do capital amortizado com o valor médio de juros vencidos.

Os resultados de Maio baseiam-se na informação recebida no INE até 14 de Junho de 2011.

Meses	Total		Contratos últ. 3 meses	Contratos últ. 6 meses	Contratos últ. 12 meses	Regime Geral - Total		Reg. Bonif. - Total		RB - a cargo mutuário	
	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-09	4,117%	4,099%	3,514%	3,751%	3,783%	4,039%	4,005%	4,478%	4,506%	3,669%	3,700%
Mai-09	3,616%	3,600%	3,067%	3,259%	3,337%	3,520%	3,489%	4,052%	4,086%	3,277%	3,313%
Jun-09	3,160%	3,157%	2,786%	2,884%	2,997%	3,067%	3,051%	3,592%	3,629%	2,862%	2,900%
Jul-09	2,770%	2,771%	2,572%	2,578%	2,697%	2,678%	2,669%	3,206%	3,235%	2,522%	2,553%
Ago-09	2,547%	2,553%	2,450%	2,430%	2,506%	2,439%	2,436%	3,065%	3,093%	2,645%	2,675%
Set-09	2,361%	2,369%	2,371%	2,315%	2,357%	2,256%	2,256%	2,870%	2,900%	2,452%	2,483%
Out-09	2,211%	2,221%	2,277%	2,195%	2,215%	2,110%	2,112%	2,709%	2,740%	2,297%	2,329%
Nov-09	2,077%	2,087%	2,164%	2,087%	2,077%	1,975%	1,977%	2,586%	2,617%	2,178%	2,210%
Dez-09	1,987%	1,997%	2,084%	2,027%	1,988%	1,887%	1,891%	2,490%	2,523%	2,087%	2,120%
Jan-10	1,919%	1,931%	2,058%	2,010%	1,941%	1,823%	1,828%	2,414%	2,446%	2,015%	2,047%
Fev-10	1,873%	1,886%	2,034%	2,000%	1,919%	1,775%	1,781%	2,384%	2,417%	2,049%	2,083%
Mar-10	1,837%	1,851%	2,018%	1,981%	1,906%	1,742%	1,749%	2,342%	2,373%	2,018%	2,050%
Abr-10	1,821%	1,835%	2,032%	1,987%	1,917%	1,729%	1,738%	2,313%	2,346%	1,990%	2,023%
Mai-10	1,808%	1,824%	2,042%	1,988%	1,928%	1,719%	1,729%	2,296%	2,329%	1,974%	2,007%
Jun-10	1,803%	1,818%	2,057%	1,989%	1,938%	1,715%	1,726%	2,286%	2,319%	1,965%	1,998%
Jul-10	1,817%	1,832%	2,115%	2,022%	1,970%	1,732%	1,742%	2,294%	2,326%	1,974%	2,006%
Ago-10	1,840%	1,855%	2,174%	2,083%	2,019%	1,758%	1,768%	2,308%	2,340%	1,992%	2,024%
Set-10	1,890%	1,905%	2,326%	2,180%	2,096%	1,812%	1,822%	2,338%	2,371%	2,022%	2,055%
Out-10	1,944%	1,960%	2,522%	2,306%	2,186%	1,869%	1,881%	2,380%	2,412%	2,064%	2,096%
Nov-10	1,992%	2,008%	2,694%	2,432%	2,276%	1,921%	1,933%	2,415%	2,445%	2,098%	2,128%
Dez-10	2,045%	2,061%	2,800%	2,572%	2,363%	1,976%	1,988%	2,456%	2,488%	2,138%	2,171%
Jan-11	2,101%	2,118%	2,960%	2,750%	2,475%	2,034%	2,047%	2,503%	2,535%	2,185%	2,218%
Fev-11	2,144%	2,162%	3,073%	2,890%	2,576%	2,083%	2,097%	2,519%	2,553%	2,161%	2,194%
Mar-11	2,163%	2,181%	3,107%	2,950%	2,640%	2,102%	2,116%	2,541%	2,574%	2,181%	2,214%
Abr-11	2,195%	2,212%	3,194%	3,038%	2,739%	2,134%	2,147%	2,575%	2,609%	2,214%	2,248%
Mai-11	2,255%	2,271%	3,321%	3,146%	2,859%	2,195%	2,208%	2,634%	2,665%	2,272%	2,305%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)											
Mai-09	55 167	59 140	87 779	88 475	88 532	62 913	69 228	35 442	36 131		
Jun-09	55 437	59 420	89 148	89 099	89 004	63 210	69 477	35 363	36 055		
Jul-09	55 522	59 514	91 565	90 436	89 637	63 328	69 587	35 213	35 903		
Ago-09	55 611	59 607	93 286	91 615	90 526	63 459	69 704	35 062	35 747		
Set-09	55 712	59 713	94 154	92 697	91 371	63 587	69 817	34 917	35 596		
Out-09	55 801	59 806	93 361	93 632	91 857	63 706	69 917	34 777	35 454		
Nov-09	55 897	59 906	91 888	93 748	92 094	63 823	70 012	34 615	35 282		
Dez-09	55 988	60 000	92 104	93 871	92 548	63 938	70 104	34 439	35 101		
Jan-10	56 048	60 065	91 665	93 003	92 809	64 014	70 164	34 299	34 960		
Fev-10	56 096	60 112	91 759	92 712	93 249	64 082	70 216	34 159	34 817		
Mar-10	56 207	60 229	92 631	92 960	93 649	64 217	70 326	33 980	34 633		
Abr-10	56 315	60 336	94 413	93 392	94 126	64 347	70 428	33 844	34 496		
Mai-10	56 409	60 434	93 192	93 420	94 314	64 456	70 514	33 685	34 331		
Jun-10	56 497	60 531	93 506	93 808	94 434	64 567	70 611	33 529	34 173		
Jul-10	56 578	60 621	94 443	94 841	94 533	64 670	70 705	33 370	34 012		
Ago-10	56 688	60 738	96 222	95 073	94 712	64 812	70 839	33 216	33 853		
Set-10	56 752	60 805	96 549	95 624	94 949	64 887	70 895	33 072	33 706		
Out-10	56 777	60 821	95 003	95 846	95 196	64 929	70 915	32 926	33 558		
Nov-10	56 841	60 880	93 661	96 226	95 339	65 010	70 967	32 765	33 391		
Dez-10	56 861	60 886	93 362	96 090	95 695	65 037	70 960	32 614	33 234		
Jan-11	56 898	60 919	93 628	95 504	96 048	65 087	70 987	32 466	33 085		
Fev-11	56 946	60 963	93 906	94 900	96 001	65 144	71 023	32 340	32 955		
Mar-11	56 941	60 937	92 539	94 237	96 023	65 141	70 977	32 202	32 816		
Abr-11	56 902	60 886	88 384	92 891	95 720	65 100	70 910	32 079	32 693		
Mai-11	56 921	60 894	87 210	91 925	95 586	65 114	70 888	31 931	32 541		

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)											
Mai-09	297	311	330	343	354	315	336	251	255	228	232
Jun-09	285	299	321	325	336	301	321	243	248	221	226
Jul-09	274	287	318	314	323	288	307	236	240	216	220
Ago-09	268	281	317	309	314	280	298	235	240	223	228
Set-09	263	276	316	307	309	275	292	232	236	220	224
Out-09	259	272	308	304	302	270	287	229	233	217	221
Nov-09	256	268	298	299	296	266	283	227	231	215	219
Dez-09	253	265	293	295	291	263	280	226	229	214	217
Jan-10	252	264	292	292	289	262	278	224	228	213	216
Fev-10	251	263	291	291	289	260	277	224	228	214	218
Mar-10	250	262	292	290	289	260	276	224	228	215	219
Abr-10	250	262	300	292	292	260	276	223	227	214	218
Mai-10	250	262	296	292	292	260	276	223	227	214	218
Jun-10	250	262	296	293	293	260	276	223	227	214	218
Jul-10	251	263	299	296	294	261	277	223	227	214	218
Ago-10	252	264	307	299	296	262	278	223	227	214	218
Set-10	254	266	317	305	300	264	280	223	227	214	218
Out-10	255	268	323	311	305	266	283	224	228	215	219
Nov-10	257	269	327	319	311	268	285	225	229	216	220
Dez-10	259	271	337	328	317	270	287	225	229	216	220
Jan-11	261	273	345	337	324	273	289	226	230	217	221
Fev-11	262	275	352	342	329	274	291	227	230	217	220
Mar-11	263	276	348	344	332	275	292	227	230	217	220
Abr-11	264	277	337	344	336	276	293	227	231	217	221
Mai-11	266	279	345	348	343	279	295	228	232	218	222