

Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação

Julho de 2011

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

Em Julho, a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação fixou-se em 2,430%, traduzindo um aumento de 0,093 pontos percentuais (p.p.) relativamente ao mês anterior. A prestação média vencida situou-se em 271 euros, mais 2 euros que o valor observado em Junho. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi 3,795%, superior em 0,281 p.p. ao observado no mês precedente. Para este tipo de contratos, o valor médio da prestação vencida foi 371 euros, mais 15 euros do que em Junho.

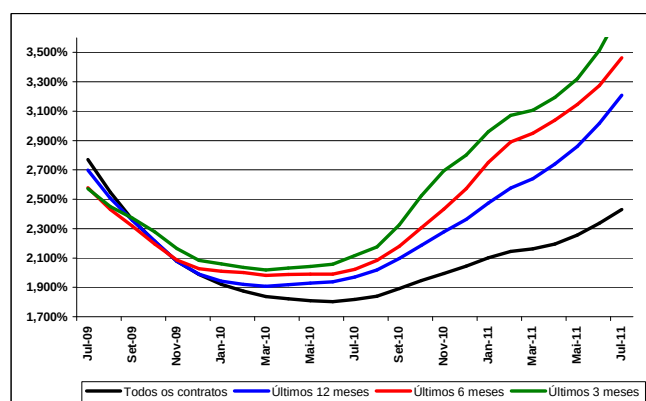
Taxa de Juro

Em Julho, a taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ situou-se em 2,430%, o que corresponde a um aumento de 0,093 p.p. comparativamente ao observado no mês anterior. O aumento acumulado desde Julho de 2010, momento em que se verificou a taxa mais baixa da série, fixou-se em 0,627 p.p..

No mês em análise, acentuaram-se os acréscimos mensais da taxa de juro em todos os períodos considerados². Estes aumentos foram de 0,281 p.p. nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, de 0,190 p.p. nos dos últimos 6 meses e de 0,192 p.p. nos dos últimos 12 meses. Pela mesma ordem, as taxas de juro em Julho fixaram-se em 3,795%, 3,464% e 3,210%. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o acréscimo acumulado desde Março de 2010 (mês em que se observou a taxa mínima da série) foi 1,777 p.p..

Quanto aos destinos do 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 Julho, 0,125 p.p., 0,088 p.p. e 0,094 p.p., respectivamente, comparativamente com as taxas observadas em Junho, fixando-se em 2,210%, 2,345% e 2,448%, pela mesma ordem.

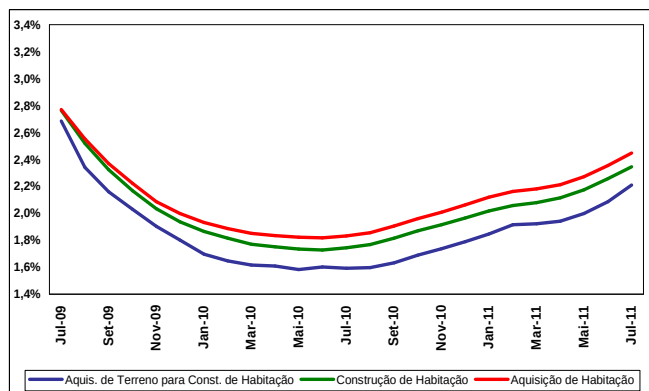
**Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos**



Relativamente aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, as taxas de juro implícitas situaram-se em 4,279%, 3,799% e em 3,794%, 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 0,464 p.p., 0,231 p.p. e 0,284 p.p..

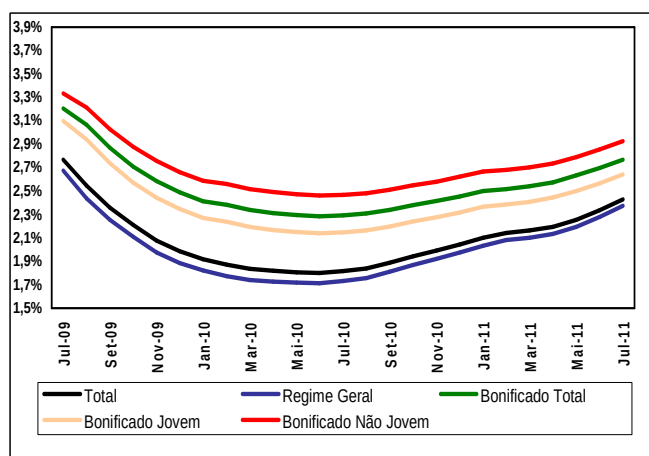
¹ Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respectiva nota de apresentação na caixa da página 4.

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



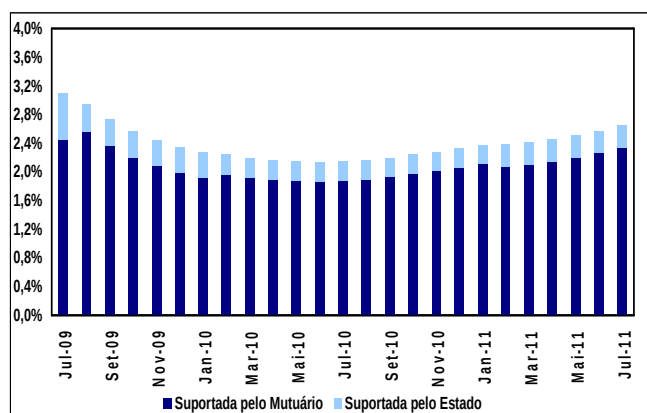
Nos resultados por Regimes de Crédito, as taxas de juro fixaram-se em 2,377% no *Regime Geral* e em 2,771% no *Regime Bonificado Total*, com subidas mensais de 0,097 p.p. e de 0,074 p.p., respectivamente.

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

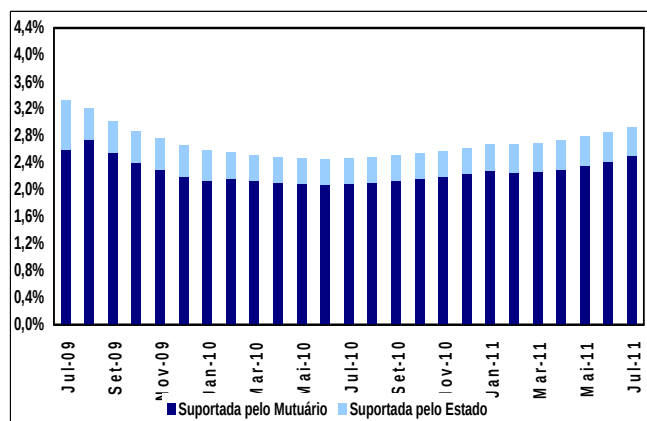


As taxas de juro implícitas nos contratos dos *Regimes Bonificados Jovem* e *Não Jovem* situaram-se em 2,644% e em 2,927%, respectivamente, o que se traduziu em acréscimos mensais de 0,077 p.p. e de 0,070 p.p.. Estes aumentos mensais da taxa de juro foram, em ambos os regimes, integralmente suportado pelos mutuários.

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

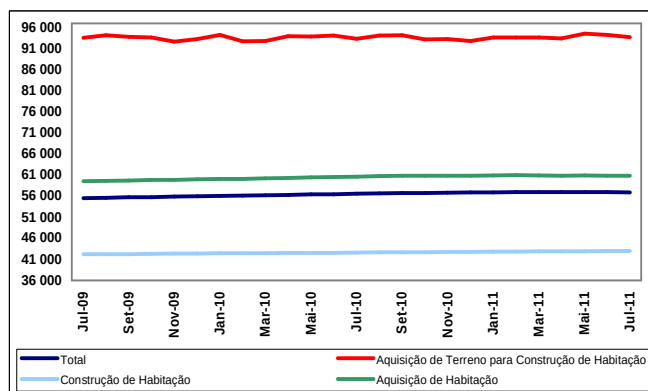


Capital em Dívida e Prestação Vencida

Em Julho, o valor médio do capital em dívida dos contratos de crédito à habitação em vigor diminuiu 43 euros face ao observado no mês anterior, situando-se em 56883 euros.

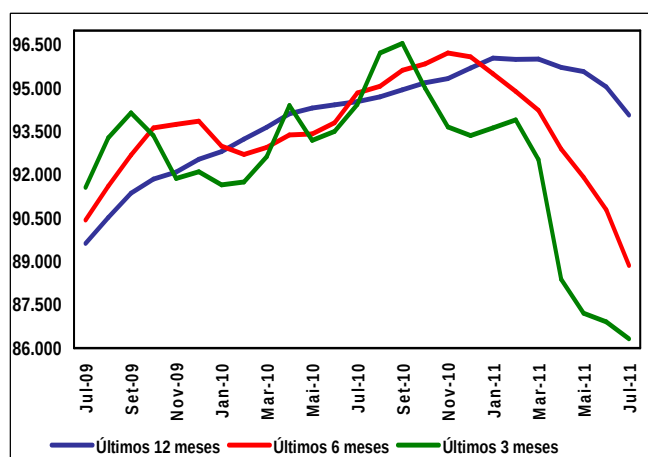
Por destino de financiamento, o valor médio em dívida dos contratos de *Aquisição de habitação* diminuiu 64 euros, para 60823 euros, enquanto nos contratos de *Construção de habitação* este valor médio se fixou em 43024 euros, superior em 46 euros ao observado em Junho. Os contratos relativos a *Aquisição de terreno para construção de habitação* registaram um valor médio de capital em dívida de 93771 euros.

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



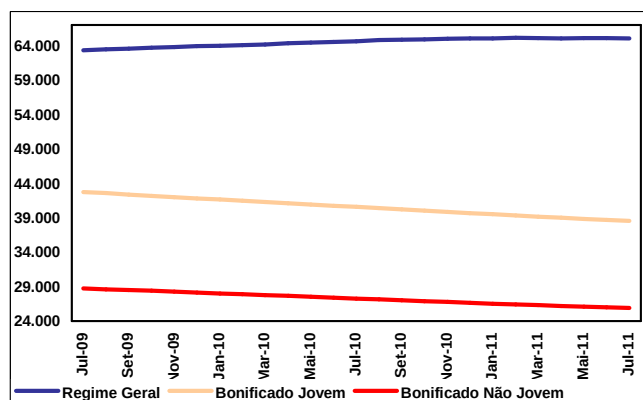
O valor médio do capital em dívida dos contratos celebrados nos últimos 3 meses registou uma diminuição mensal de 582 euros, situando-se em 86332 euros. Nos contratos celebrados nos últimos 6 meses, o valor médio do capital em dívida diminuiu 1933 euros para 88862 euros, enquanto para os contratos celebrados nos últimos 12 meses se fixou em 94081 euros em Julho (menos 973 euros que no mês anterior).

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



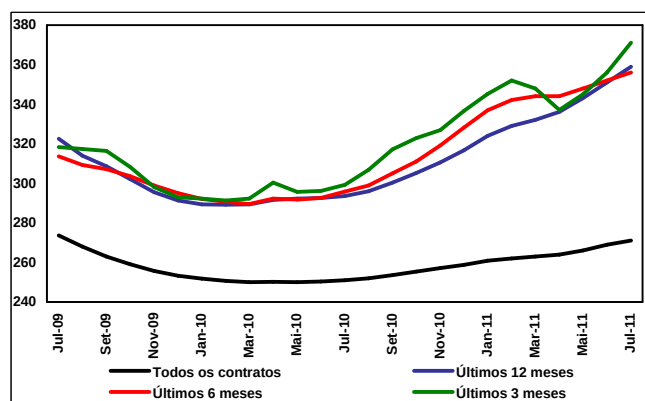
Por Regime de Crédito, o valor médio do capital em dívida no *Regime Geral* apresentou um decréscimo de 37 euros face a Junho, fixando-se em 65082 euros. No *Regime Bonificado* o valor médio do capital em dívida foi 31698 euros em Julho, inferior em 124 euros ao observado no mês anterior.

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



O valor médio da prestação vencida⁴ da totalidade dos contratos em vigor tem vindo a aumentar continuamente desde Julho de 2010, fixando-se em 271 euros em Julho de 2011, mais 2 euros do que em Junho.

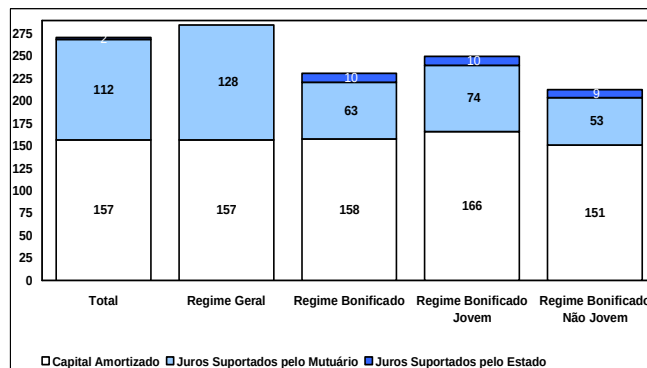
**Prestação Média no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)**



Em Julho, a prestação dos contratos celebrados nos últimos 3 meses aumentou, face a Junho, 15 euros, fixando-se em 371 euros. A prestação dos contratos dos últimos 6 meses aumentou 4 euros, para 356 euros, enquanto a dos últimos 12 meses registou um acréscimo mensal de 8 euros, tendo-se fixado em 359 euros.

Nos resultados por Regimes de Crédito, e comparativamente com o mês anterior, o valor médio da prestação vencida aumentou 3 euros em Julho no *Regime Geral* e 2 euros no *Regime Bonificado*, fixando-se em 285 euros e em 231 euros, respectivamente.

**Prestação Média Vencida e Respectivas Componentes
no Crédito à Habitação
Julho 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 Abril e Junho de 2011.

Contratos celebrados nos últimos 6 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Janeiro e Junho de 2011.

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

Os contratos celebrados em Julho 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 Julho baseiam-se na informação recebida no INE até 18 de Agosto 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	do qual Aquis. Habitação	do qual Aquis. Habitação		
Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)											
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%
Jun-11	2,337%	2,354%	3,514%	3,274%	3,018%	2,280%	2,294%	2,697%	2,729%	2,336%	2,369%
Jul-11	2,430%	2,448%	3,795%	3,464%	3,210%	2,377%	2,391%	2,771%	2,804%	2,410%	2,444%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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
Jun-11	56 926	60 887	86 914	90 795	95 054	65 119	70 865	31 822	32 433
Jul-11	56 883	60 823	86 332	88 862	94 081	65 082	70 796	31 698	32 309

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

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
Jun-11	269	282	356	352	351	282	298	229	233	219	223
Jul-11	271	285	371	356	359	285	302	231	234	221	224