

Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação

Outubro de 2011

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

Em outubro, a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação aumentou, face à taxa observada no mês anterior, 0,60 pontos percentuais (p.p.) tendo-se fixado em 2,674%. A prestação média vencida foi 280 euros, superior em 2 euros à observada em setembro. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita atingiu 4,329%, mais 0,195 p.p. que no mês precedente, com a prestação média vencida a fixar-se em 405 euros (mais 6 euros que em setembro).

Taxa de Juro

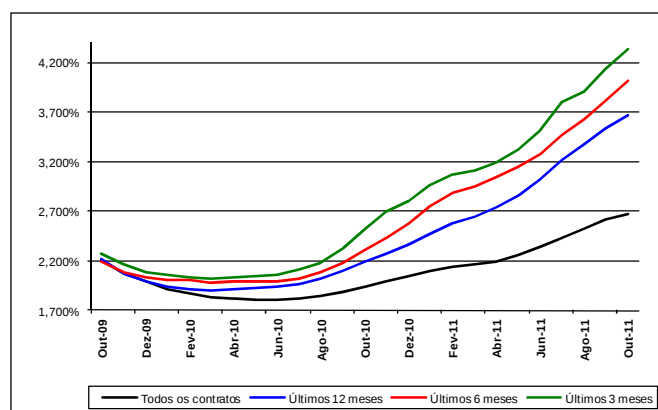
A taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ situou-se em 2,674% em outubro, o que traduziu um aumento de 0,060 p.p. em relação ao mês anterior (em setembro este aumento tinha sido de 0,091 p.p.). O aumento acumulado desde junho de 2010, momento em que se verificou o valor mais baixo da série, fixou-se em 0,871 p.p..

Em outubro, os acréscimos mensais da taxa de juro nos vários períodos considerados² foram de 0,195 p.p. nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, de 0,196 p.p. nos dos últimos 6 meses e de 0,134 p.p. nos dos últimos 12 meses, com as respetivas taxas de juro a fixarem-se em 4,329%, 4,016% e 3,667%. Quanto aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o aumento acumulado desde março de 2010 (mês que registou a taxa mínima da série) foi 2,311 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 outubro e comparativamente ao mês anterior, 0,036 p.p., 0,062 p.p. e 0,060 p.p., respetivamente. Pela mesma ordem, as taxas de juro daqueles destinos de

financiamento foram 2,443%, 2,591% e 2,691% em outubro.

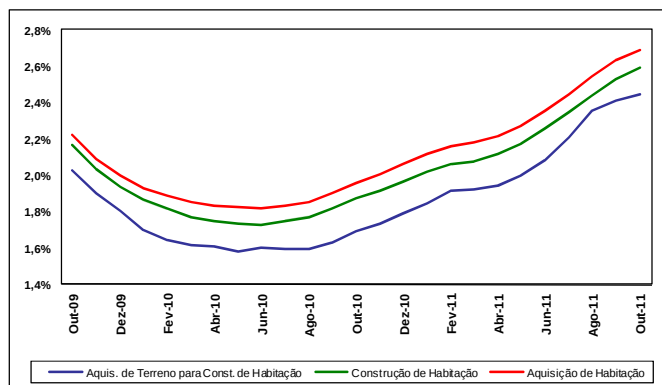
**Taxas de Juro implícitas no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos**



No que respeita aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, verificaram-se acréscimos também em todos os destinos, de 0,136 p.p., de 0,096 e de 0,202 p.p., respetivamente nos destinos de *Aquisição de terreno para construção de habitação*, de *Construção de habitação* e de *Aquisição de habitação*. As respetivas taxas de juro implícitas situaram-se em 4,019%, 4,262 e em 4,335% em outubro.

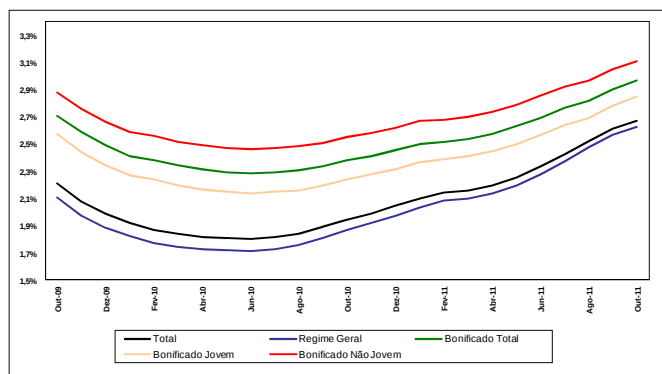
¹ Ver Quadro síntese de resultados no final deste Destaque e respetiva nota de apresentação na caixa da página 4.

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



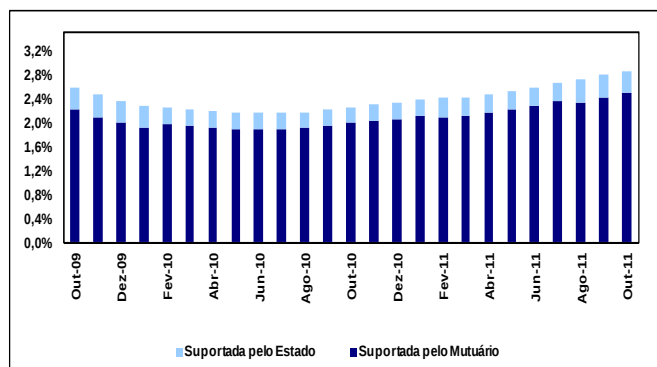
Por Regimes de Crédito, as taxas de juro atingiram 2,629% no *Regime Geral* e 2,965% no *Regime Bonificado Total*, a que corresponderam aumentos de 0,060 p.p. e de 0,064 p.p., pela mesma ordem, face às taxas observadas em setembro.

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

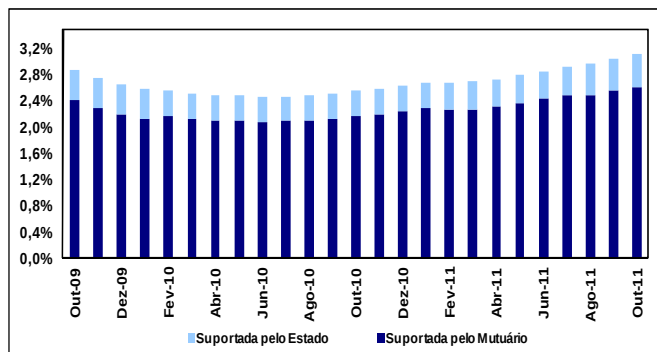


As taxas de juro implícitas nos contratos dos *Regimes Bonificados Jovem* e *Não Jovem* fixaram-se em 2,848% e em 3,108%, respetivamente. No *Regime Bonificado Jovem*, o acréscimo mensal face a setembro foi 0,067 p.p., determinado pelo aumento de 0,066 p.p. da parcela a cargo do mutuário e de 0,001 p.p. suportado pelo estado. No *Regime Bonificado Não Jovem*, do aumento de 0,061 p.p., face a setembro, 0,059 p.p. foram suportados pelos mutuários e 0,002 p.p. pelo estado.

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

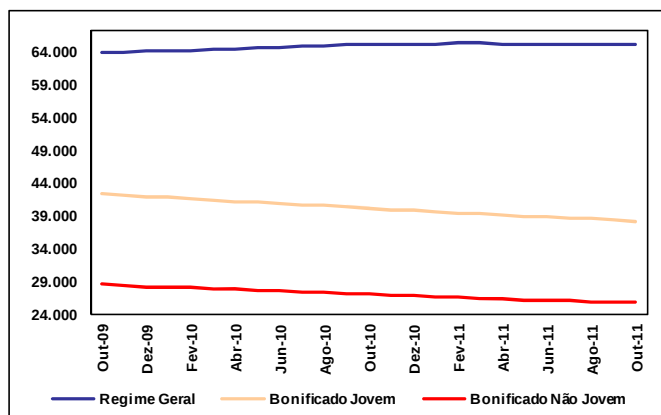


Capital em Dívida e Prestação Vencida

Em outubro, o valor médio do capital em dívida dos contratos de crédito à habitação situou-se em 56888 euros diminuindo de 15 euros face ao valor do mês anterior.

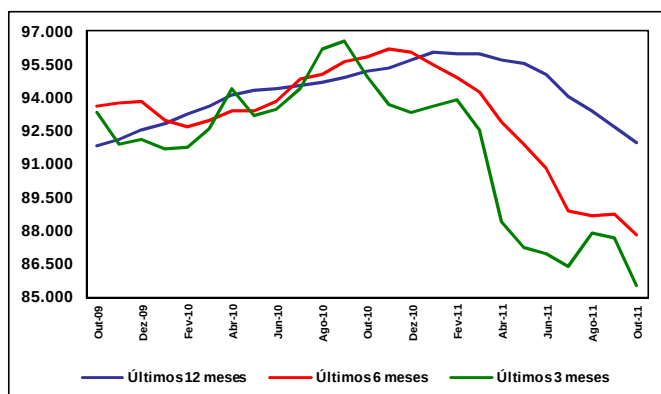
Os resultados por destinos de financiamento apresentaram um aumento mensal do valor médio em dívida de 28 euros nos contratos para *Construção de habitação* e uma diminuição de 27 euros nos contratos para *Aquisição de habitação*, fixando-se os respetivos valores em 43140 euros e em 60786 euros. Nos contratos relativos a *Aquisição de terreno para construção de habitação* o valor médio do capital em dívida foi 94829 euros.

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



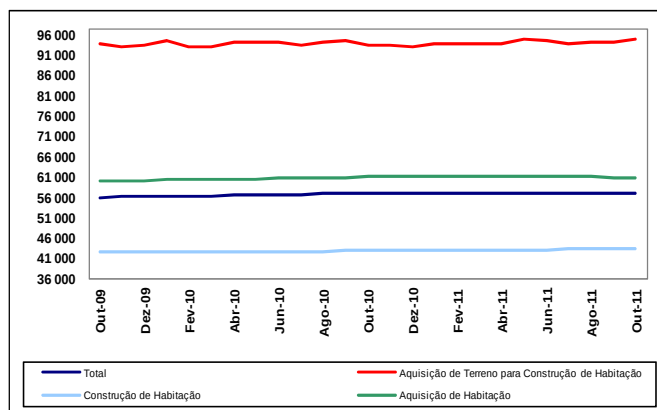
Quanto aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o valor médio do capital em dívida fixou-se em 85530 euros em outubro (87624 euros no mês precedente). Nos contratos celebrados nos últimos 6 meses, o valor médio do capital em dívida diminuiu 891 euros para 87834 euros, enquanto para os contratos celebrados nos últimos 12 meses, o valor médio do capital em dívida foi 91905 euros (menos 738 euros que em setembro).

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



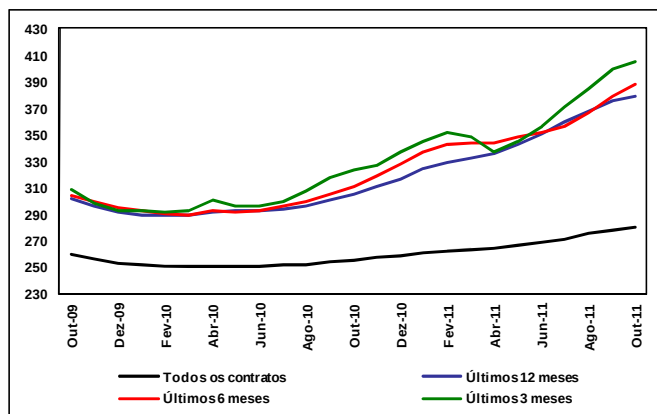
Por Regimes de Crédito, os valores médios do capital em dívida registados em outubro diminuíram 15 euros e 100 euros, face a setembro, no *Regime Geral* e no *Regime Bonificado*, respetivamente. Pela mesma ordem, aqueles valores foram 65097 euros e 31377 euros em setembro.

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



Em outubro de 2011, o valor médio da prestação vencida⁴ da totalidade dos contratos em vigor manteve a tendência crescente observada desde julho de 2010, fixando-se em 280 euros (mais 2 euros que o valor verificado no mês anterior).

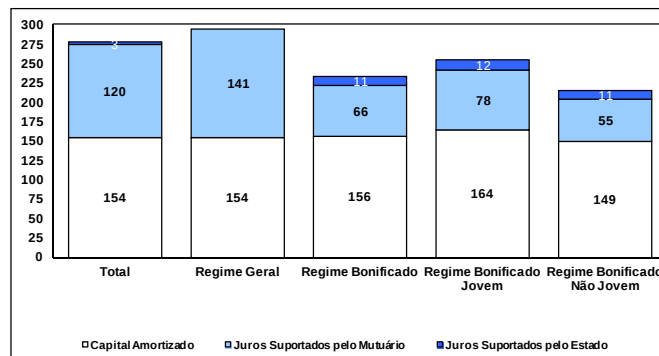
**Prestação Média no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)**



O valor médio da prestação dos contratos celebrados nos últimos 3 meses aumentou 6 euros em outubro, face a setembro, fixando-se em 405 euros. Quanto aos contratos dos últimos 6 meses, o aumento mensal foi de 9 euros para 388 euros, enquanto a prestação dos contratos dos últimos 12 meses aumentou 4 euros, atingindo 379 euros.

Quanto aos Regimes de Crédito, os resultados de Outubro apresentaram um de 2 euros em ambos os regimes de crédito considerados com o valor médio da prestação vencida no *Regime Geral* a fixar-se em 295 euros e em 231 euros no *Regime Bonificado*.

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



Notas:

Com o objetivo 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 reflete 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 julho e setembro de 2011.

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

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

Os contratos celebrados em outubro 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 outubro baseiam-se na informação recebida no INE até 21 de novembro de 2011.

valores médios mensais											
Meses	Total		Contratos	Contratos	Contratos	Regime Geral - Total		Reg. Bonif. - Total		RB - a cargo mutuário	
	do qual Aquis. Habitação		últ. 3 meses	últ. 6 meses	últ. 12 meses		do qual Aquis. Habitação		do qual Aquis. Habitação		do qual Aquis. Habitação
Taxa de Juro implícita no Crédito à Habitação (%)											
Out-09	2,21%	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%	1,897%	1,897%	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%	2,853%	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%
Ago-11	2,523%	2,541%	3,906%	3,623%	3,382%	2,477%	2,492%	2,819%	2,850%	2,392%	2,426%
Set-11	2,614%	2,631%	4,134%	3,820%	3,533%	2,569%	2,584%	2,901%	2,934%	2,475%	2,509%
Out-11	2,674%	2,691%	4,329%	4,016%	3,667%	2,629%	2,644%	2,965%	2,998%	2,538%	2,572%
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)											
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		
Ago-11	56 914	60 842	87 843	88 682	93 417	65 115	70 795	31 588	32 200		
Set-11	56 903	60 813	87 624	88 725	92 703	65 112	70 759	31 477	32 091		
Out-11	56 888	60 786	85 530	87 834	91 965	65 097	70 716	31 377	31 988		
Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)											
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
Ago-11	275	288	384	366	367	289	306	231	235	220	224
Set-11	278	291	399	379	375	293	310	231	235	220	224
Out-11	280	294	405	388	379	295	312	233	237	222	226