

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Maio de 2008

Descida da Taxa de Juro no crédito à habitação

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação atingiu o valor médio de 5,502%, no mês de Maio, o que representa uma diminuição de 0,070 pontos percentuais (p.p.) face a Abril de 2008. A taxa de juro implícita nos contratos celebrados nos últimos 3 meses diminuiu 0,051 p.p., fixando-se em 5,258%. O valor médio por contrato do capital em dívida aumentou 89 euros e o valor médio da prestação vencida situou-se em 347 euros, menos 1 euro que o verificado em Abril.

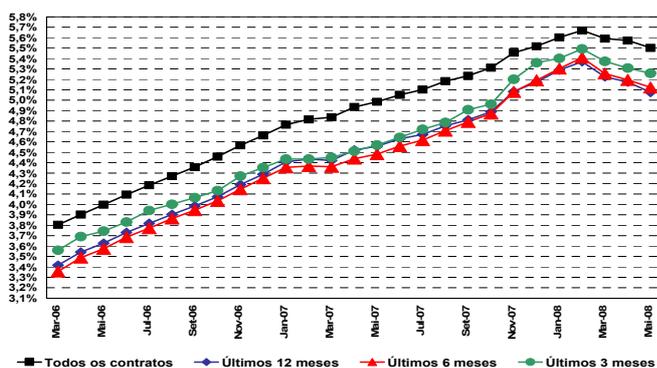
Taxa de Juro

Em Maio, a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação¹ situou-se em 5,502%, diminuindo 0,070 p.p. face ao mês anterior. Esta redução acontece num contexto em que se verificou um crescimento das taxas de juro no mercado interbancário do Euro. No entanto, no passado observou-se que as variações nas taxas de juro implícitas parecem ter ocorrido com algum desfasamento relativamente às variações das taxas de juro neste mercado. Importa ainda notar que se têm verificado alterações nos contratos de crédito à habitação, nomeadamente no que se refere à sua duração e ao diferencial sobre o indexante, com implicações no perfil temporal do correspondente fluxo de juros.

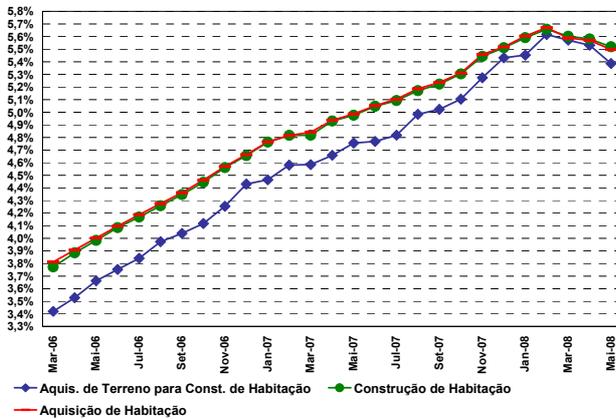
A redução mensal da taxa de juro implícita no conjunto dos contratos em vigor ocorreu nos períodos considerados (contratos celebrados nos últimos 3, 6 e 12 meses)². Efectivamente, registaram-se decréscimos mensais de 0,051 p.p. (para os contratos celebrados nos últimos 3 meses), de 0,072 p.p. (últimos 6 meses) e de 0,099 p.p. (últimos 12 meses), fixando-se as respectivas taxas de juro implícitas em 5,258%, 5,122% e 5,075%.

Do mesmo modo, a descida mensal da taxa de juro implícita no conjunto dos contratos em vigor abrangeu todos os destinos de financiamento³ considerados, *Aquisição de terreno para construção de habitação* (-0,145 p.p.), *Construção de habitação* (-0,063 p.p.) e *Aquisição de habitação* (-0,072 p.p.). As respectivas taxas de juro implícitas situaram-se em 5,387%, 5,519% e 5,499%.

Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos



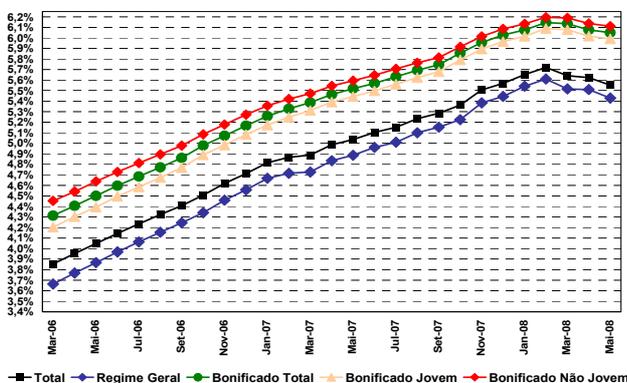
Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação por Destino de Financiamento³



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, as respectivas taxas de juro implícitas também diminuíram em todos os destinos: na *Aquisição de terreno para construção de habitação*, esta redução foi de 0,042 p.p. para 6,172%, na *Construção de habitação* de 0,136 p.p. para 5,380% e na *Aquisição de habitação* de 0,048 p.p. para 5,253%.

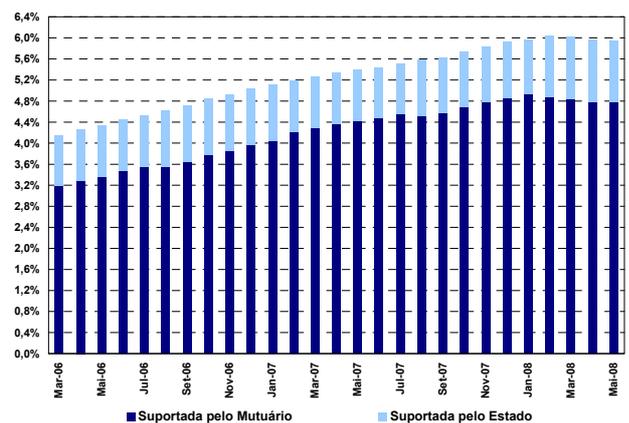
Em ambos os Regimes de Crédito observou-se uma evolução decrescente das taxas de juro, -0,081 p.p., passando para 5,378%, no *Regime Geral* e -0,027 p.p. no *Regime Bonificado Total*, situando-se em 6,000%.

Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação por Regime de Crédito

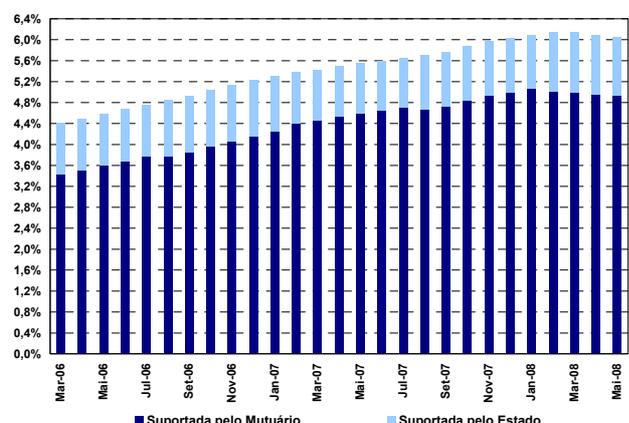


As taxas de juro implícitas nos contratos dos *Regimes Bonificados Jovem e Não Jovem* apresentaram comportamentos semelhantes, diminuindo, ambos, relativamente ao mês anterior 0,026 p.p., para valores de 5,941% e de 6,059%, respectivamente. Estes decréscimos na taxa de juro resultaram de descidas nas parcelas suportadas pelos mutuários, de -0,013 e de -0,011 p.p., bem como nas participações do Estado, de -0,013 e de -0,015 p.p., 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

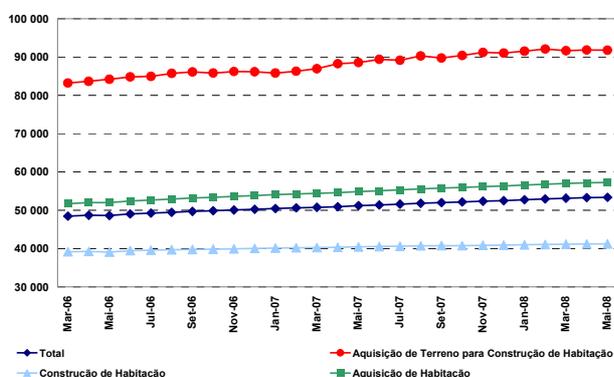


Capital em Dívida e Prestação Vencida

No mês de Maio, o valor médio do capital em dívida no total dos contratos de crédito à habitação em vigor atingiu 53392 euros, mais 89 euros que no mês anterior.

Em relação aos destinos de financiamento considerados, o valor médio do capital em dívida na totalidade dos contratos associados à *Aquisição de habitação* foi de 57242 euros, mais 75 euros que em Abril, enquanto nos contratos para *Construção de habitação* foi de 41238 euros, traduzindo um acréscimo de 29 euros. Nos contratos associados à *Aquisição de terreno para construção de habitação*, a que corresponde o valor médio do capital em dívida mais elevado (91792 euros), apurou-se uma diminuição de 57 euros face ao mês anterior.

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

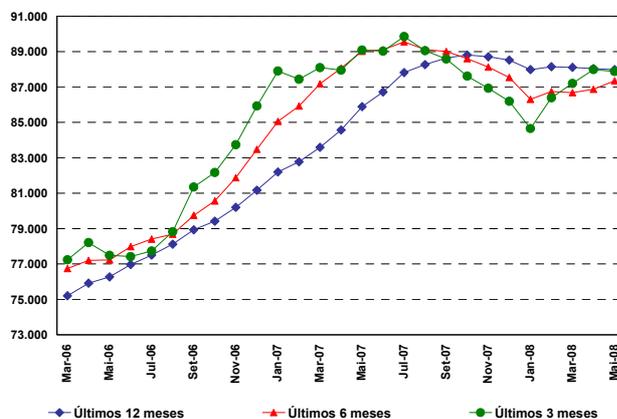


O montante médio do capital em dívida nos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses, foi de 87876 euros, registando-se um decréscimo de 105 euros face ao mês anterior.

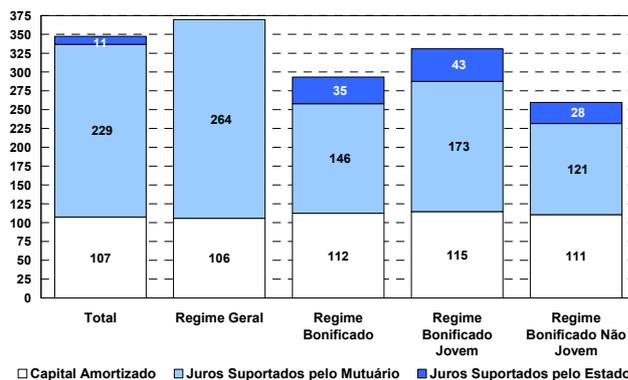
Nos contratos celebrados nos últimos 6 meses, registou-se um aumento mensal de 470 euros, com o montante médio a situar-se em 87342, enquanto que nos contratos celebrados nos últimos 12 meses

se registou uma redução mensal de 54 euros, situando-se o montante médio em 87984 euros.

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



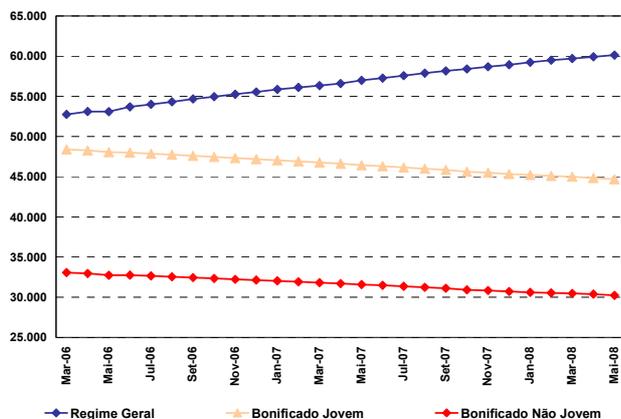
Prestação Média Vencida e Respectivas Componentes no Crédito à Habitação Maio de 2008 (Valores em euros)



O valor médio da prestação vencida⁴ nos contratos celebrados nos últimos 3 meses fixou-se em 449 euros, menos 3 euros que o mês anterior, ficando este valor muito acima do valor médio do conjunto dos contratos em vigor, que foi de 347 euros.

Nos contratos celebrados nos últimos 6 e 12 meses, os valores médios das prestações vencidas foram de 439 e de 441 euros, inferiores em 1 euro e em 4 euros aos valores correspondentes verificados em Abril.

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



No *Regime Geral*, o valor médio do capital em dívida registou um acréscimo mensal de 214 euros, enquanto no *Regime Bonificado* se verificou uma redução de 166 euros, fixando-se os respectivos valores médios em 60134 e em 37022 euros.

Notas:

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 de 2008 e Abril de 2008.

Contratos celebrados nos últimos 6 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Novembro de 2007 e Abril de 2008.

Contratos celebrados nos últimos 12 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Maio de 2007 e Abril de 2008.

Os contratos celebrados em Maio de 2008 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 16 de Junho.