

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Março de 2010

A Taxa de Juro no crédito à habitação^a continuou a reduzir-se embora a menor ritmo

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação atingiu, em Março, novo mínimo de toda a série disponibilizada^b, fixando-se em 1,837%, o que correspondeu a uma redução mensal de 0,036 pontos percentuais (p.p.) e a um decréscimo acumulado de 4,140 p.p. nos últimos 15 meses. Esta redução foi no entanto menos acentuada que a verificada no mês anterior (0,046 p.p.). A prestação média vencida, que também se fixou como mínimo da série^b, foi de 250 euros, 119 euros menor que o valor de Dezembro de 2008. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita recuou 0,017 p.p. (tinha recuado 0,024 p.p. em Fevereiro), situando-se em 2,018%.

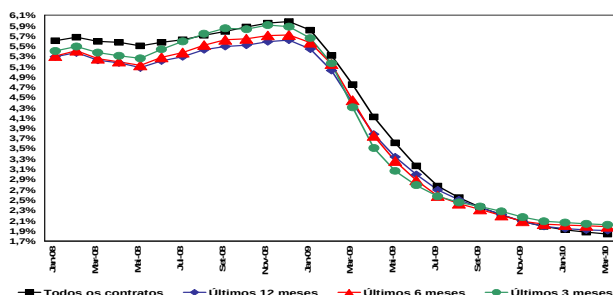
Taxa de Juro

Em Março de 2010, após 15 meses de reduções consecutivas, a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação¹ atingiu o valor médio de 1,837%, inferior em 0,036 p.p. à verificada no mês anterior e 4,140 p.p. menor que a de Dezembro de 2008. No entanto esta redução foi menos acentuada que a verificada no mês anterior (0,046 p.p.). Este menor ritmo de redução tem vindo a manifestar-se desde Agosto de 2009.

O decréscimo mensal da taxa de juro dos contratos de crédito à habitação em vigor verificou-se ainda em todos os períodos analisados² com diminuições de 0,017 p.p. (últimos 3 meses), de 0,018 p.p. (últimos 6 meses) e de 0,013 p.p. (últimos 12 meses), com os respectivos valores a situarem-se em 2,018%, em 1,981% e em 1,906%. Recorde-se que, pela mesma ordem, as reduções observadas no mês anterior foram de 0,024, 0,010 e 0,022 p.p..

A redução mensal da taxa de juro implícita no conjunto dos contratos em vigor abrangeu também todos os destinos de financiamento³ considerados, com os contratos relativos a *Aquisição de terreno para construção de habitação*, a *Construção de habitação* e a *Aquisição de habitação*, a registarem diminuições de 0,031 p.p., de 0,043 p.p. e de 0,035 p.p., com as respectivas taxas de juro a fixarem-se em 1,615%, 1,772% e 1,851%.

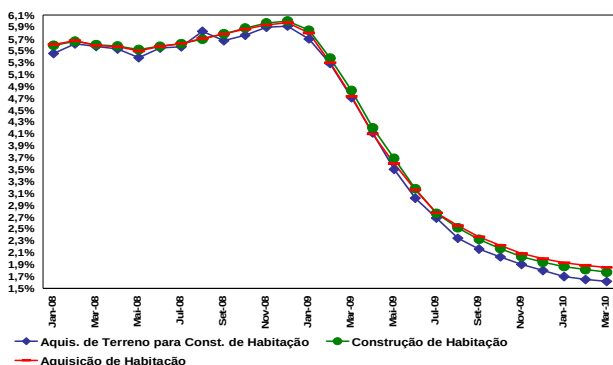
**Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos**



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

^b As séries da taxa de juro implícita e da prestação média vencida iniciaram-se em Novembro de 2003.

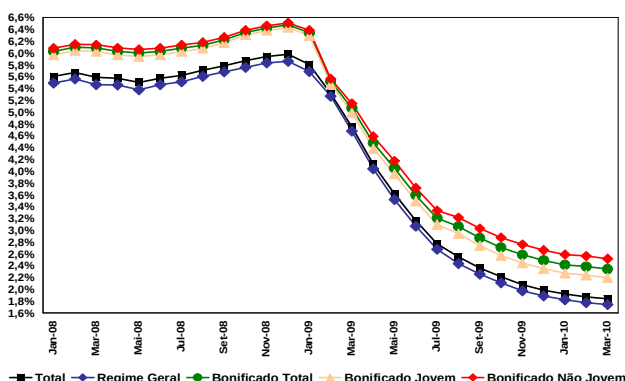
Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação por Destino de Financiamento



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, as taxas de juro implícitas diminuíram 0,194 p.p. e 0,017 p.p., nos destinos *Aquisição de terreno para construção de habitação* e *Aquisição de habitação*, respectivamente, fixando-se em 2,125% e em 2,022%. Quanto à *Construção de habitação* a taxa de juro aumentou 0,001 p.p. para 1,928%.

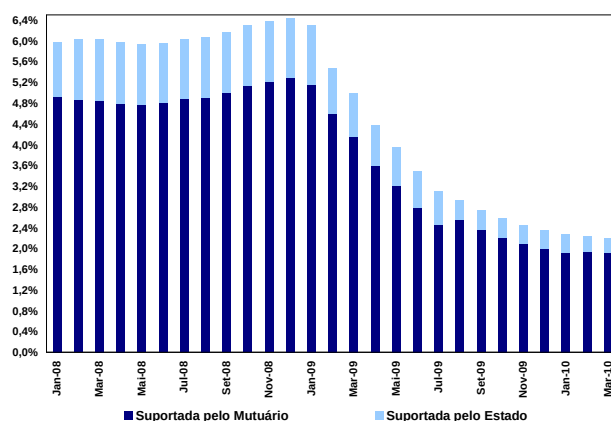
Nos resultados por Regimes de Crédito continuou a observar-se a tendência decrescente das taxas de juro, as quais passaram, em Março, para 1,742% no *Regime Geral*, -0,033 p.p. que o nível do mês anterior, e para 2,342% no *Regime Bonificado Total*, cuja diminuição mensal foi de 0,042 p.p..

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

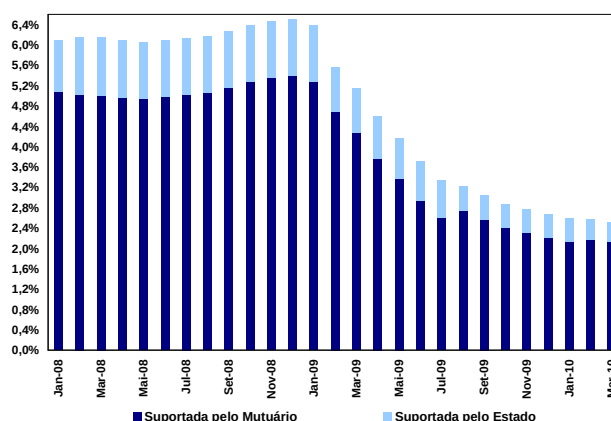


As taxas de juro implícitas nos contratos dos *Regimes Bonificados Jovem* e *Não Jovem* registaram comportamentos semelhantes, com reduções mensais de 0,045 p.p. e de 0,044 p.p., para 2,195% e para 2,518%, respectivamente, valores que resultaram de diminuições de 0,035 p.p. e de 0,034 p.p. das parcelas relativas aos mutuários, tendo as comparticipações do Estado recuado em ambos os casos 0,011 p.p..

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

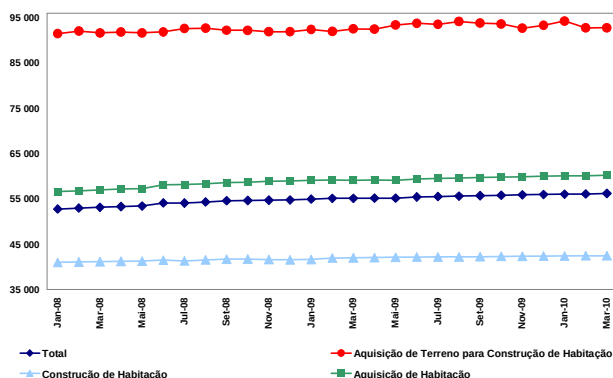


Capital em Dívida e Prestação Vencida

Em Março, o valor médio do capital em dívida dos contratos de crédito à habitação em vigor fixou-se em 56207 euros, superior em 112 euros ao valor do mês anterior.

Em relação aos destinos de financiamento, a média do capital em dívida dos contratos de *Aquisição de habitação* foi de 60229 euros, mais 118 euros que em Fevereiro e dos contratos para *Construção de habitação* foi de 42450 euros, superior em 11 euros ao do mês anterior. Os contratos de *Aquisição de terreno para construção de habitação* registaram o capital médio em dívida mais elevado, 92810 euros.

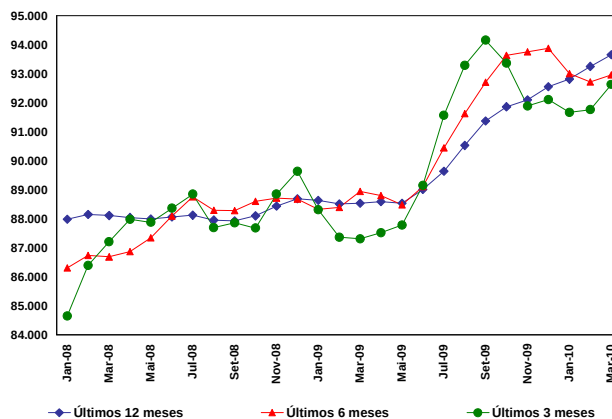
**Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação
por Destino de Financiamento (Valores em euros)**



O valor do capital médio em dívida dos contratos celebrados nos últimos 3, nos últimos 6 e nos últimos 12 meses fixou-se em 92631 euros, em 92960 euros e em 93649 euros, respectivamente, superior em 871 euros, em 248 euros e em 400 euros aos de Fevereiro.

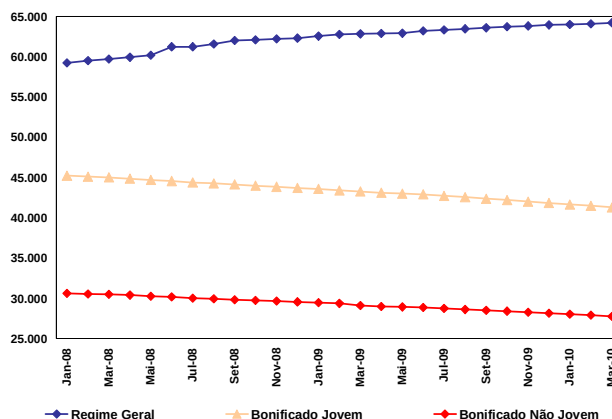
Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação

por Período de Celebração dos Contratos (Valores em euros)

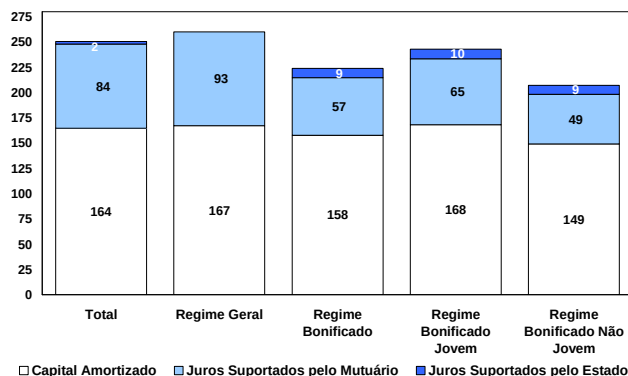


No *Regime Geral* o valor médio do capital em dívida foi de 64217 euros, o que correspondeu a um aumento mensal de 135 euros, enquanto no *Regime Bonificado* se registou uma diminuição mensal de 180 euros, situando-se esse valor em 33980 euros.

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



**Prestação Média Vencida e Respectivas Componentes
no Crédito à Habitação
Março de 2010 (Valores em euros)**



A prestação média vencida⁴ dos contratos em vigor voltou a fixar-se como novo mínimo da série, registando um valor de 250 euros, inferior em 1 euro ao do mês anterior. Desde o início de 2009 este valor atingiu uma redução acumulada de 119

euros, correspondendo a um decréscimo de 32,2%.

Em relação aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, esta diminuição da prestação vencida no período acima referido, foi mais significativa (41,2% e 205 euros), embora em Março se tenha verificado um aumento mensal de 1 euro, para 292 euros.

Nos contratos dos últimos 6 meses, a prestação média diminuiu 1 euro, fixando-se em 290 euros. Quanto aos contratos dos últimos 12 meses, o valor médio da prestação manteve-se igual ao do mês anterior em 289 euros.

Nos resultados por Regimes de Crédito, a prestação média registou diminuições mensais de 1 euro, quer no *Regime Geral* quer no *Bonificado*, fixando-se em 260 euros e em 224 euros, respectivamente.

Notas:

Com o objectivo de facilitar a sua leitura, inclui-se no final do Destaque (início na edição de Dezembro 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 Dezembro de 2009 e Fevereiro de 2010.

Contratos celebrados nos últimos 6 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Setembro de 2009 e Fevereiro de 2010.

Contratos celebrados nos últimos 12 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Março de 2009 e Fevereiro de 2010.

Os contratos celebrados em Março de 2010 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 Março baseiam-se na informação recebida no INE até 15 de Abril de 2010.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Março de 2010

Valores médios mensais^a

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-08	5,572%	5,570%	5,308%	5,395%	5,174%	5,459%	5,446%	6,026%	6,033%	4,868%	4,888%
Mai-08	5,501%	5,497%	5,258%	5,122%	5,075%	5,377%	5,362%	6,000%	6,009%	4,855%	4,876%
Jun-08	5,574%	5,573%	5,437%	5,277%	5,207%	5,463%	5,453%	6,025%	6,034%	4,886%	4,906%
Jul-08	5,622%	5,623%	5,592%	5,370%	5,289%	5,511%	5,502%	6,080%	6,089%	4,948%	4,967%
Ago-08	5,707%	5,710%	5,736%	5,519%	5,426%	5,606%	5,600%	6,129%	6,138%	4,982%	5,001%
Set-08	5,785%	5,785%	5,846%	5,622%	5,493%	5,681%	5,673%	6,221%	6,229%	5,080%	5,097%
Out-08	5,868%	5,865%	5,826%	5,637%	5,519%	5,755%	5,743%	6,349%	6,356%	5,211%	5,227%
Nov-08	5,943%	5,937%	5,908%	5,705%	5,581%	5,831%	5,816%	6,423%	6,431%	5,285%	5,302%
Dez-08	5,977%	5,971%	5,879%	5,716%	5,614%	5,862%	5,847%	6,476%	6,482%	5,340%	5,354%
Jan-09	5,808%	5,799%	5,654%	5,568%	5,444%	5,686%	5,668%	6,339%	6,348%	5,206%	5,223%
Fev-09	5,315%	5,302%	5,163%	5,147%	5,020%	5,270%	5,246%	5,519%	5,537%	4,639%	4,663%
Mar-09	4,749%	4,731%	4,306%	4,443%	4,389%	4,679%	4,647%	5,066%	5,091%	4,212%	4,242%
Abr-09	4,117%	4,099%	3,514%	3,711%	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%	2,013%	1,981%	1,906%	1,742%	1,749%	2,342%	2,373%	2,019%	2,050%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

Abr-08	53 303	57 167	87 981	86 873	88 039	59 920	66 192	37 188	37 954
Mai-08	53 448	57 293	87 876	87 342	87 988	60 183	66 404	37 022	37 783
Jun-08	54 108	58 109	88 360	88 092	88 058	61229	67 752	36 907	37 667
Jul-08	54 087	58 153	88 847	88 755	88 118	61231	67 857	36 740	37 498
Ago-08	54 303	58 335	87 695	88 288	87 950	61556	68 108	36 635	37 391
Set-08	54 583	58 618	87 855	88 280	87 926	62 001	68 556	36 517	37 268
Out-08	54 650	58 691	87 678	88 602	88 098	62 098	68 632	36 400	37 144
Nov-08	54 733	58 871	88 846	88 704	88 435	62 222	68 750	36 277	37 161
Dez-08	54 774	58 920	89 633	88 681	88 685	62 305	68 834	36 161	37 038
Jan-09	54 960	59 116	88 305	88 326	88 636	62 549	69 061	36 059	36 933
Fev-09	55 134	59 177	87 363	88 392	88 505	62 777	69 220	35 907	36 632
Mar-09	55 107	59 114	87 306	88 944	88 532	62 821	69 226	35 659	36 351
Abr-09	55 156	59 157	87 521	88 797	88 590	62 896	69 274	35 516	36 201
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	91565	90 436	89 637	63 328	69 587	35 213	35 903
Ago-09	55 611	59 607	93 286	91615	90 526	63 459	69 704	35 062	35 747
Set-09	55 712	59 713	94 154	92 697	91371	63 587	69 817	34 917	35 596
Out-09	55 801	59 806	93 361	93 632	91857	63 706	69 917	34 777	35 454
Nov-09	55 897	59 906	91888	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	91665	93 003	92 809	64 014	70 164	34 299	34 960
Fev-10	56 096	60 112	91759	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

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

Abr-08	348	368	452	440	446	371	400	294	300	258	263
Mai-08	348	367	449	439	441	370	399	293	299	258	263
Jun-08	352	372	460	450	447	377	407	293	299	258	263
Jul-08	355	376	475	459	454	380	411	294	299	259	264
Ago-08	358	378	477	465	459	383	414	295	299	260	264
Set-08	362	382	486	474	465	388	420	297	302	262	267
Out-08	365	386	484	478	467	392	423	299	304	265	270
Nov-08	368	389	494	483	472	395	427	300	306	266	271
Dez-08	369	390	497	480	476	397	428	301	307	267	272
Jan-09	364	385	477	470	465	391	421	298	305	264	270
Fev-09	348	367	444	446	442	377	405	278	283	252	256
Mar-09	331	348	397	409	408	355	380	269	274	244	249
Abr-09	311	327	355	371	377	332	356	258	263	234	239
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	227
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	216	219
Dez-09	253	265	293	295	291	263	280	226	229	214	218
Jan-10	252	264	292	292	289	262	278	224	228	213	217
Fev-10	251	263	291	291	289	260	277	224	228	215	218
Mar-10	250	262	292	290	289	260	276	224	228	214	218