

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Maio de 2010

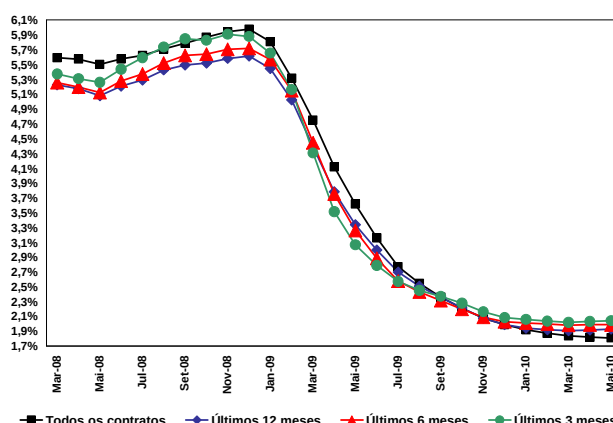
Redução da Taxa de Juro no crédito à habitação^a abranda

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação atingiu, em Maio, 1,808%, o que correspondeu a uma redução mensal de 0,012 pontos percentuais (p.p.), inferior à diminuição verificada no mês anterior (0,016 p.p.). A prestação média vencida voltou a estabilizar nos 250 euros, valor já atingido nos 2 meses anteriores. Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, a taxa de juro implícita foi de 2,042%, superior em 0,010 (p.p.) à registada em Abril, enquanto o valor médio da prestação vencida, 296 euros, registou uma diminuição mensal de 5 euros, em consequência da forte redução do valor médio do capital em dívida.

Taxa de Juro

Em Maio de 2010, o valor da taxa de juro implícita no crédito à habitação¹ foi de 1,808%, 0,012 p.p. inferior ao registado no mês anterior e 4,168 p.p. menor que o valor de Dezembro de 2008.

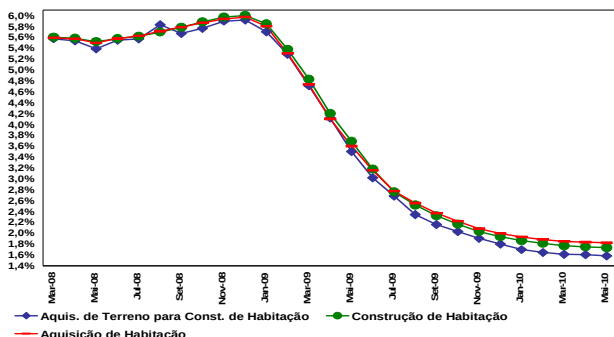
A redução desta taxa de juro tem sido progressivamente menos intensa nos últimos meses o que, em grande medida, está associado a taxas de juro tendencialmente superiores para os contratos de crédito à habitação mais recentes. Efectivamente, nos vários períodos analisados², apuraram-se taxas para os contratos celebrados nos últimos 12 meses, 6 meses e 3 meses, respectivamente, de 1,928%, de 1,988% e de 2,042%. Comparativamente ao mês anterior e pela mesma ordem, estas taxas registaram variações de 0,011 p.p., nula e de 0,010 p.p..

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

Em relação aos destinos de financiamento³ considerados, as taxas de juro implícitas no conjunto dos contratos em vigor para *Aquisição de terreno para construção de habitação*, para *Construção de habitação* e para *Aquisição de habitação* registaram diminuições de 0,027 p.p., de 0,016 p.p. e de 0,012 p.p., com os respectivos valores a fixarem-se em 1,582%, 1,735% e 1,824%.

^a 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 – Maio de 2010

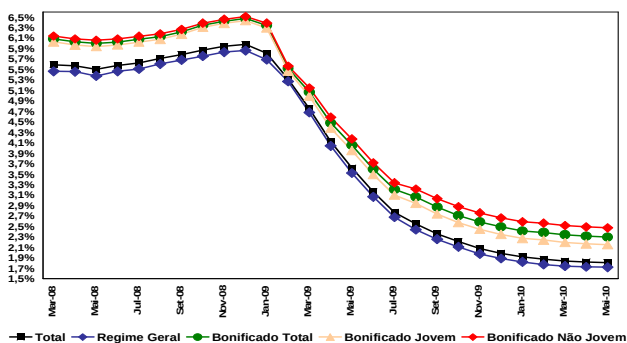
Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação por Destino de Financiamento



Ainda em relação aos contratos celebrados nos últimos 3 meses, as taxas de juro implícitas aumentaram 0,009 p.p. e 0,010 p.p., nos destinos *Construção de habitação* e *Aquisição de habitação*, fixando-se os respectivos valores em 1,974% e em 2,046%. Na *Aquisição de terreno para construção de habitação* registou-se uma redução de 0,034 p.p. para 1,970%.

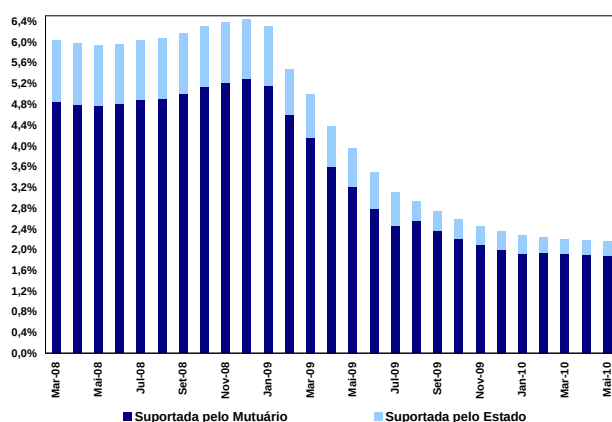
Nos resultados por Regimes de Crédito manteve-se a diminuição das taxas de juro, que se fixaram em 1,719% no *Regime Geral*, 0,010 p.p. inferior ao valor do mês anterior, e em 2,296% no *Regime Bonificado Total*, a que correspondeu uma diminuição mensal de 0,017 p.p..

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

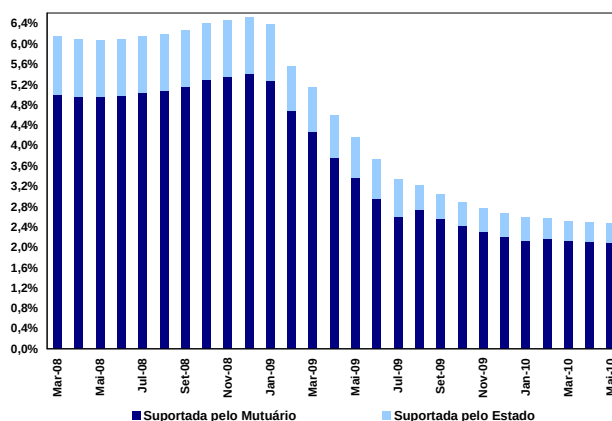


Nos contratos dos *Regimes Bonificados Jovem* e *Não Jovem*, as taxas de juro implícitas diminuíram 0,017 p.p. e 0,018 p.p., face ao mês precedente, para valores de 2,150% e de 2,474%, respectivamente, em resultado de reduções das parcelas suportadas pelos mutuários, ambas de 0,017 p.p..

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

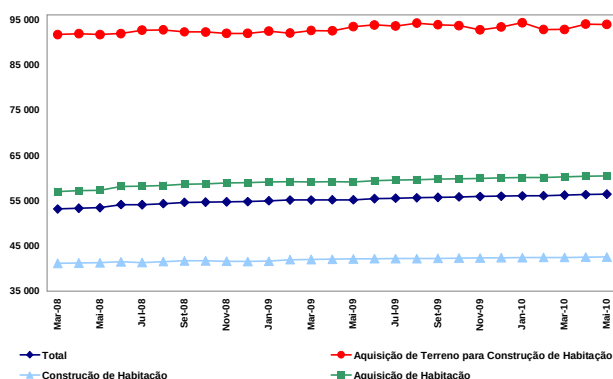


Capital em Dívida e Prestação Vencida

Em Maio, o valor médio do capital em dívida dos contratos de crédito à habitação em vigor foi de 56409 euros, mais 94 euros que no mês anterior.

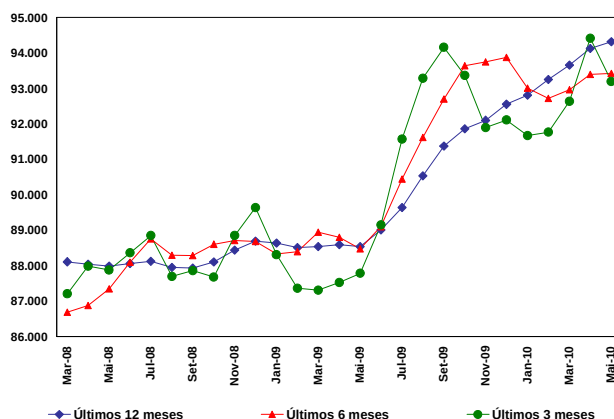
Quanto aos destinos de financiamento, os valores médios dos contratos para *Aquisição de habitação* e para *Construção de habitação* foram de 60434 e de 42539 euros, superiores em 98 e em 29 euros aos valores do mês anterior, respectivamente. O valor médio do capital em dívida mais elevado, 93886 euros, observou-se nos contratos de *Aquisição de terreno para construção de habitação*.

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



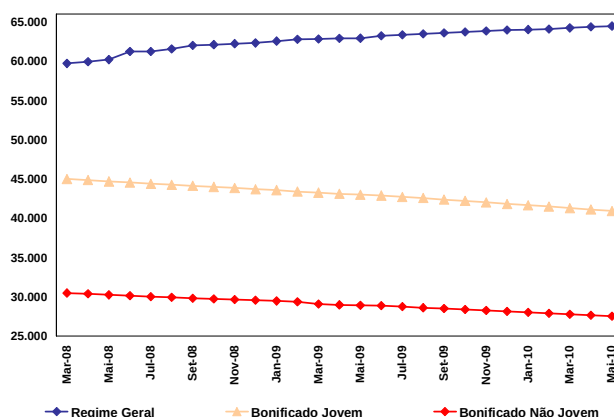
O valor médio do capital em dívida dos contratos celebrados nos últimos 3 meses foi de 93192 euros, registando uma redução mensal significativa de 1221 euros. Em relação aos contratos dos últimos 6 e dos últimos 12 meses, os valores fixaram-se em 93420 euros e em 94314 euros, respectivamente, superiores em 28 euros e em 188 euros aos de Abril.

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

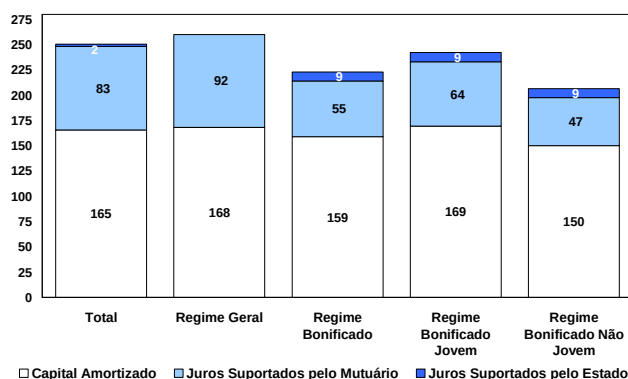


Nos contratos do *Regime Geral*, o valor médio do capital em dívida foi de 64456 euros, valor superior em 109 euros ao do mês anterior, enquanto no *Regime Bonificado* se registou uma diminuição mensal de 159 euros, situando-se esse valor em 33685 euros.

**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
Maio de 2010 (Valores em euros)**



Em Maio, a prestação média vencida⁴ dos contratos em vigor, voltou a fixar-se pelo 3º mês consecutivo em 250 euros, atingindo um decréscimo acumulado

de 119 euros, após um período de reduções consecutivas iniciado em Janeiro de 2009.

Em relação aos contratos celebrados nos últimos 3 meses o valor médio da prestação vencida fixou-se em 296 euros, registando um decréscimo mensal de 5 euros, reflectindo a redução significativa do capital em dívida no mesmo período atrás mencionada.

Nos resultados por Regimes de Crédito, a prestação média vencida registou também uma estabilização mensal, quer no *Regime Geral* quer no *Bonificado*, fixando-se em 260 euros e em 223 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 Fevereiro de 2010 e Abril de 2010.

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

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

Os contratos celebrados em Maio 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 Maio baseiam-se na informação recebida no INE até 14 de Junho de 2010.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Maio 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 (%)											
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%	5,518%	5,502%	6,080%	6,089%	4,948%	4,967%
Ago-08	5,707%	5,710%	5,736%	5,538%	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%	5,539%	5,755%	5,743%	6,349%	6,356%	5,218%	5,227%
Nov-08	5,943%	5,937%	5,908%	5,705%	5,581%	5,831%	5,836%	6,423%	6,431%	5,285%	5,302%
Dez-08	5,977%	5,971%	5,879%	5,715%	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%	5,539%	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%	3,751%	3,783%	4,039%	4,005%	4,478%	4,506%	3,669%	3,700%
Mai-09	3,618%	3,600%	3,067%	3,259%	3,337%	3,520%	3,489%	4,052%	4,086%	3,277%	3,313%
Jun-09	3,150%	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%	2,271%	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%	2,018%	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%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)

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	37 151
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	70 154	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
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

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)

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	315	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
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