

## Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Fevereiro de 2004

### AUMENTO DO VALOR MÉDIO DO CAPITAL EM DÍVIDA NO CRÉDITO À HABITAÇÃO

A taxa de juro implícita nos contratos de crédito à habitação continua numa trajectória descendente, tendo-se situado em 3,836%, no mês de Fevereiro. Ao contrário, os valores médios do capital em dívida e da prestação aumentaram face ao mês anterior, quer para o total de contratos em vigor, quer para os celebrados nos últimos meses.

#### Taxa de Juro

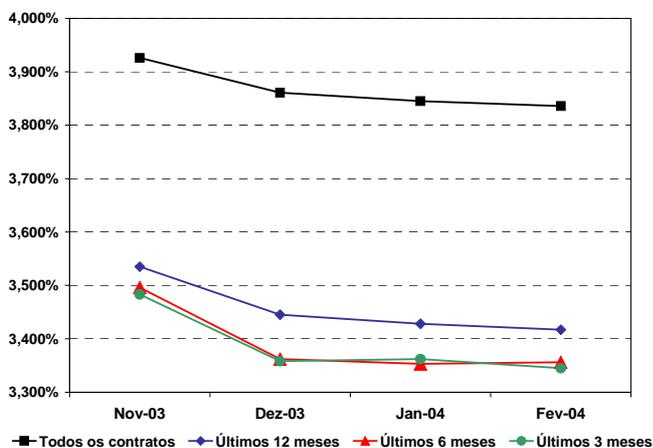
Em Fevereiro de 2004, a taxa de juro implícita no crédito à habitação<sup>1</sup> diminuiu 0,009 pontos percentuais face ao mês anterior, fixando-se em 3,836%. Este resultado vem prolongar a tendência descendente verificada nos meses anteriores.

A taxa de juro implícita nos novos contratos (celebrados nos últimos 3 meses<sup>2</sup>) foi de 3,345%, valor que reflecte uma redução mensal de 0,017 pontos percentuais, contrariando o aumento observado no mês de Janeiro.

Com esta evolução, a taxa de juro implícita nestes novos contratos voltou a estar abaixo da taxa implícita no conjunto dos contratos celebrados nos últimos 6 meses (a qual se cifrou em 3,356%).

Nos três destinos de financiamento<sup>3</sup> considerados, a taxa de juro implícita na totalidade dos contratos em vigor desceu face ao mês anterior, registando os seguintes valores: 3,401% para a aquisição de terrenos para construção de habitação, 3,807% para a construção de habitação e 3,844% para a aquisição de habitação.

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 Financiamento e Período de Celebração dos Contratos<sup>2</sup>

Fevereiro de 2004

	Todos os contratos em vigor	Contratos dos últimos 3 meses	Contratos dos últimos 6 meses	Contratos dos últimos 12 meses
<b>Total</b>	3,836%	3,345%	3,356%	3,417%
<b>Aquis. de Terrenos para Const. de Habitação</b>	3,401%	3,633%	3,458%	3,390%
<b>Construção de Habitação</b>	3,807%	3,471%	3,559%	3,677%
<b>Aquisição de Habitação</b>	3,844%	3,324%	3,320%	3,358%

Também em relação aos contratos celebrados nos últimos três meses, ocorreram diminuições da taxa

de juro implícita, para os três destinos de financiamento.

No Regime Geral, a taxa de juro implícita no crédito à habitação foi de 3,589%, traduzindo um decréscimo de 0,010 pontos percentuais, face ao mês de Janeiro de 2004. Pelo contrário, no Regime Bonificado, verificou-se um aumento de 0,004 pontos percentuais, com a taxa de juro implícita a situar-se em 4,163%. Tanto no Regime Bonificado Jovem como no Regime Bonificado Não Jovem, a taxa de juro suportada pelos mutuários aumentou: para 3,026% e 3,294%, respectivamente.

**Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação  
por Regime de Crédito  
Fevereiro de 2004**

	Regime			
	Geral	Bonificado	Bonificado Jovem	Bonificado Não Jovem
<b>Total</b>	3,589%	4,163%	4,053%	4,329%
<b>Sup. pelo Mutuário</b>	3,589%	3,133%	3,026%	3,294%
<b>Sup. pelo Estado</b>	-	1,030%	1,027%	1,035%

**Capital em Dívida e Prestação Vencida**

No mês de Fevereiro de 2004, o valor médio do capital em dívida no crédito à habitação foi de 44 354 euros por contrato, traduzindo um acréscimo de 293 euros face ao mês anterior. Considerando apenas os contratos celebrados nos últimos três meses, o montante médio de capital em dívida é bastante mais elevado, atingindo 68 908 euros (superior em 2 380 euros ao valor do mês anterior).

O valor médio da prestação vencida nos contratos mais recentes supera claramente o valor relativo ao conjunto dos contratos em vigor. Com efeito, nos contratos celebrados nos últimos três meses, esta

variável atinge 312 euros, enquanto, no conjunto dos contratos em vigor, se fica pelos 263 euros. Esta discrepância resulta exclusivamente dos juros vencidos, já que o capital amortizado é igual nos dois casos.

**Capital Médio em Dívida e Prestação Média Vencida  
no Crédito à Habitação por Período de Celebração dos  
Contratos  
Fevereiro de 2004 (Valores em euros)**

	Capital em Dívida	Prestação		
		Total	Capital Amortizado	Juros Totais
<b>Todos os contratos em vigor</b>	44 354	263	123	140
<b>Contratos dos últimos 3 meses</b>	68 908	312	123	189
<b>Contratos dos últimos 6 meses</b>	67 275	311	126	185
<b>Contratos dos últimos 12 meses</b>	64 665	306	126	181

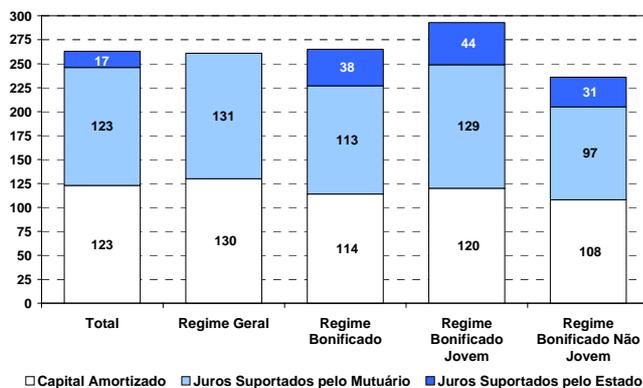
Nos três períodos de celebração de contratos considerados, registou-se, face ao mês anterior, um aumento do valor médio da prestação vencida e das respectivas componentes.

**Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação  
por Regime de Crédito  
Fevereiro de 2004 (Valores em euros)**

Total	Regime Geral	Regime Bonificado	Regime Bonificado Jovem	Regime Bonificado Não Jovem
44 354	44 500	44 162	52 028	35 977

No Regime Geral, a variável em análise tornou a exibir um aumento em relação ao mês anterior, enquanto que no Regime Bonificado voltou a evidenciar um decréscimo. Assim, o valor do capital médio em dívida naqueles regimes foi de 44 500 e 44 162 euros, respectivamente.

**Prestação Média Vencida e Respectivas Componentes  
no Crédito à Habitação  
Janeiro de 2004 (Valores em euros)**



O valor médio da prestação vencida<sup>4</sup> no crédito à habitação cifrou-se em 263 euros por contrato, confirmando a tendência de subida observada nos últimos meses.

Os contratos associados à aquisição de habitação registaram um valor médio do capital em dívida de 46 873 euros (mais 334 euros do que em Janeiro), enquanto nos contratos para construção de habitação este valor foi de 36 610 euros, traduzindo um acréscimo de 188 euros.

**Capital Médio em Dívida e Prestação Média Vencida  
no Crédito à Habitação por Destino de Financiamento  
Fevereiro de 2004 (Valores em euros)**

	Capital em Dívida	Prestação		
		Total	Capital Amortizado	Juros Totais
<b>Total</b>	44 354	263	123	140
<b>Aquis. de Terrenos para Const. de Habit.</b>	67 283	395	210	185
<b>Construção de Habitação</b>	36 610	222	108	114
<b>Aquisição de Habitação</b>	46 873	276	128	148

**Notas:**

<sup>1</sup> A taxa de juro implícita no crédito à habitação reflecte a relação entre os juros totais vencidos num determinado período e o correspondente capital em dívida no início do período.

<sup>2</sup> Contratos celebrados nos últimos 3 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Novembro de 2003 e Janeiro de 2004.  
Contratos celebrados nos últimos 6 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Agosto de 2003 e Janeiro de 2004.  
Contratos celebrados nos últimos 12 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Fevereiro de 2003 e Janeiro de 2004.  
Os contratos celebrados em Fevereiro de 2004 não são tidos em conta por ainda não se ter vencido qualquer prestação.

<sup>3</sup> As presentes estatísticas sobre taxas de juro, capital médio em dívida e prestação média são relativas aos contratos de crédito à habitação para os seguintes destinos de financiamento: aquisição de terrenos para construção de habitação, construção de habitação e aquisição de habitação.

<sup>4</sup> O valor médio da prestação vencida é igual à soma do valor médio do capital amortizado com o valor médio de juros vencidos.

Em [www.ine.pt](http://www.ine.pt) é possível visualizar gratuitamente um conjunto de quadros estatísticos adicionais (solicite um *login* e uma *password*).