

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação

Dezembro de 2009

Redução da Taxa de Juro no crédito à habitação em abrandamento^a

A taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação atingiu, em Dezembro, o valor médio de 1,987%, representando uma diminuição mensal de 0,090 pontos percentuais e uma redução acumulada de 3,990 pontos percentuais no espaço de um ano, atingindo novo valor mínimo de toda a série^b. O valor médio da prestação vencida, que também se fixou como mínimo da série^b, foi de 253 euros, menos 2 euros que no mês anterior e inferior em 116 euros ao valor de Dezembro de 2008. A taxa de juro implícita nos contratos celebrados nos últimos 3 meses reduziu-se 0,080 pontos percentuais, para um valor de 2,084%.

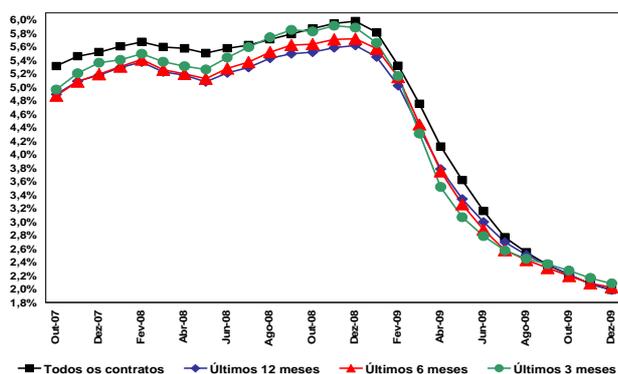
Taxa de Juro

Em Dezembro de 2009, a taxa de juro implícita no conjunto dos contratos de crédito à habitação¹ situou-se em 1,987%, inferior em 0,090 pontos percentuais (p.p.) à registada no mês anterior e menos 3,990 p.p. que no início do ano. Esta situação correspondeu a um ano completo de reduções mensais consecutivas, embora com abrandamento desde meados do ano.

Esta diminuição mensal da taxa de juro do conjunto dos contratos em vigor ocorreu ainda nos três períodos analisados², com reduções de 0,080 p.p. (últimos 3 meses), de 0,060 p.p. (últimos 6 meses) e de 0,089 p.p. (últimos 12 meses), fixando-se os respectivos valores em 2,084%, 2,027% e 1,988%.

O decréscimo 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 0,103 p.p., 0,096 p.p. e 0,089 p.p. e com as respectivas taxas de juro implícitas a fixarem-se em 1,801%, 1,938% e 1,997%.

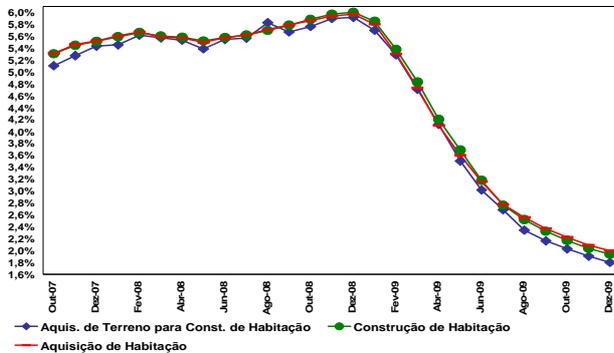
Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação
por Período de Celebração dos Contratos



^a Ver Quadro síntese de resultados no final 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 2003.

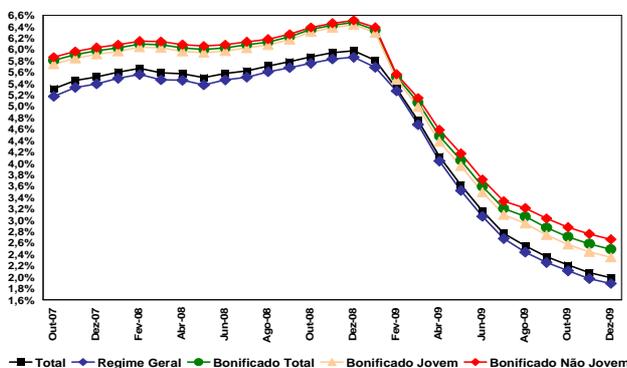
Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação por Destino de Financiamento³



Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, o decréscimo das taxas de juro implícitas também ocorreu em todos os destinos: Na *Aquisição de terreno para construção de habitação*, reduziram-se 0,083 p.p. para 2,203%, na *Construção de habitação*, 0,065 p.p. para 2,021% e na *Aquisição de habitação*, 0,081 p.p. para 2,087%.

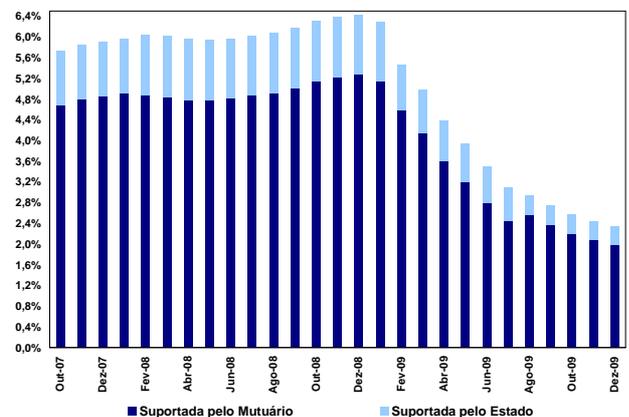
Nos dois Regimes de Crédito observou-se ainda a tendência decrescente das taxas de juro, as quais se fixaram, em Dezembro, em 1,887% no *Regime Geral* (0,088 p.p. inferior ao nível do mês anterior) e em 2,490% no *Regime Bonificado Total* (diminuição mensal de 0,096 p.p.).

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

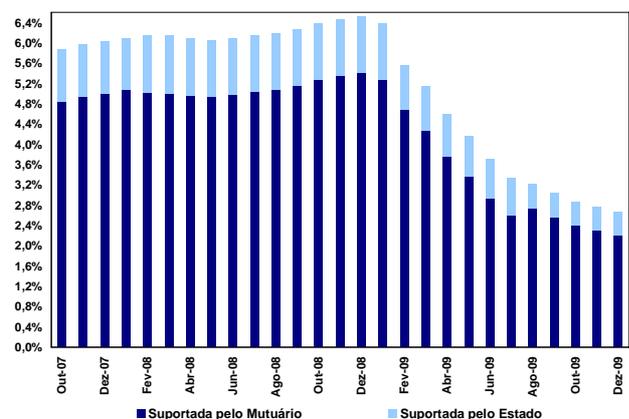


As taxas de juro implícitas nos contratos dos *Regimes Bonificados Jovem e Não Jovem* registaram comportamentos semelhantes, diminuindo ambos 0,096 p.p., face ao mês anterior, fixando-se em 2,348% e em 2,663%, respectivamente. Estes valores resultaram de decréscimos das parcelas suportadas pelos mutuários, de 0,091 p.p. e de 0,092 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

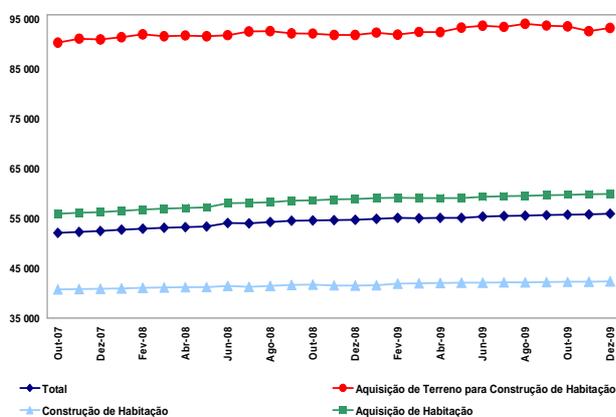


Capital em Dívida e Prestação Vencida

No mês de Dezembro, o capital médio em dívida no total dos contratos de crédito à habitação em vigor foi de 55988 euros, mais 91 euros que no mês anterior.

Em relação aos destinos de financiamento, o valor dos contratos associados à *Aquisição de habitação* foi de 60000 euros, superior em 94 euros ao valor de Novembro, enquanto nos contratos para *Construção de habitação* foi de 42381 euros, mais 47 euros que no mês anterior. Aos contratos relativos a *Aquisição de terreno para construção de habitação* correspondeu o valor do capital médio em dívida mais elevado, 93322 euros.

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

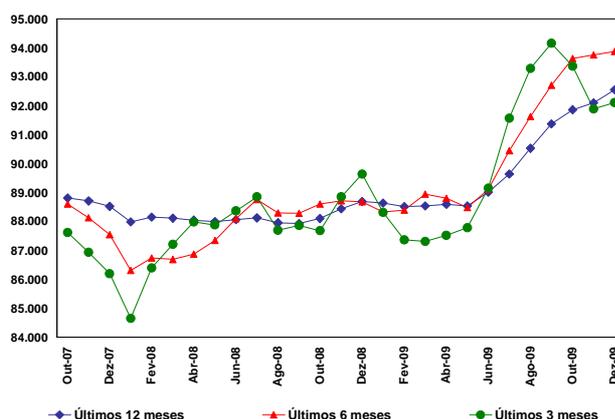


O valor médio do capital em dívida nos contratos de crédito à habitação celebrados nos últimos 3 meses fixou-se em 92104 euros, superior em 216 euros ao valor do mês anterior.

Nos contratos celebrados nos últimos 6 e nos últimos 12 meses também se registaram aumentos mensais do capital médio em dívida, de 123 euros e

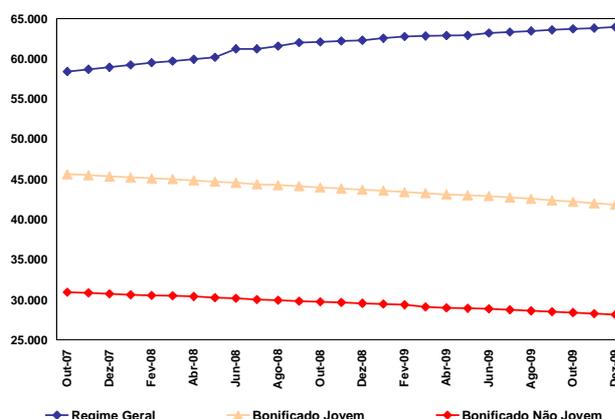
de 455 euros, fixando-se os respectivos valores em 93871 euros e em 92548 euros.

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

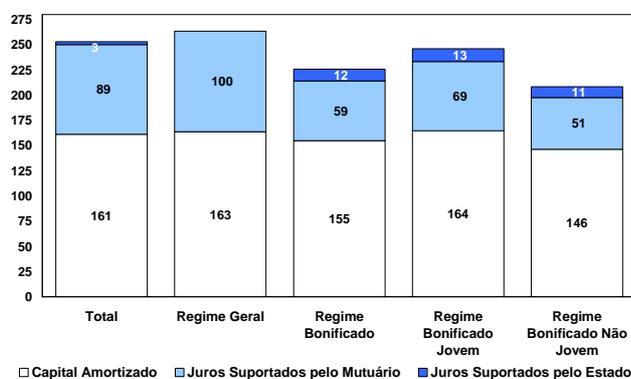


Nos resultados por Regimes de Crédito verificou-se que, o valor médio do capital em dívida no *Regime Geral*, foi de 63938 euros, correspondendo a um aumento mensal de 116 euros, enquanto no *Regime Bonificado* esse valor foi de 34439 euros, inferior em 176 euros ao apurado no mês anterior.

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
Dezembro de 2009 (Valores em euros)**



O valor médio da prestação vencida⁴ dos contratos em vigor, que voltou a corresponder a novo mínimo da série, foi de 253 euros (menos 2 euros que o valor de Novembro). Desde o início do ano a prestação média reduziu-se 116 euros, o que

correspondeu a 31,4% do valor de Dezembro de 2008.

Nos contratos celebrados nos últimos 3 meses, esta diminuição, no período de um ano, da prestação média vencida foi ainda mais significativa (41,0%). Em Dezembro a redução mensal foi de 5 euros, para um valor de 293 euros.

Quanto aos contratos dos últimos 6 e 12 meses, as diferenças mensais foram ambas de menos 4 euros, para valores da prestação média de 295 euros e de 291 euros, respectivamente.

Por Regimes de Crédito, os valores médios da prestação também diminuíram nos dois casos: menos 3 euros, para 263 euros no Regime Geral e menos 2 euros, para um valor médio de 226 euros no Regime Bonificado.

Notas:

Com o objectivo de facilitar a sua leitura, inclui-se no final do Destaque, a partir da presente edição, 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 Setembro de 2009 e Novembro de 2009.

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

Contratos celebrados nos últimos 12 meses: contratos cuja data de celebração se situa entre Dezembro de 2008 e Novembro de 2009.

Os contratos celebrados em Dezembro de 2009 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 Dezembro baseiam-se na informação recebida no INE até 15 de Janeiro de 2010.



INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Dezembro de 2009

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 mútuo	
	do qual Aquis. Habitação					do qual Aquis. Habitação		do qual Aquis. Habitação		do qual Aquis. Habitação	
Taxa de Juro Implícita no Crédito à Habitação (%)											
Jan-08	5,602%	5,604%	5,401%	5,303%	5,290%	5,491%	5,483%	6,025%	6,028%	4,995%	5,012%
Fev-08	5,669%	5,671%	5,492%	5,408%	5,370%	5,559%	5,551%	6,095%	6,099%	4,942%	4,961%
Mar-08	5,591%	5,588%	5,373%	5,255%	5,224%	5,466%	5,451%	6,084%	6,090%	4,917%	4,937%
Abr-08	5,572%	5,570%	5,308%	5,195%	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%	5,518%	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%	4,436%	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	3,616%	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%

Capital Médio em Dívida no Crédito à Habitação (Euros)											
Jan-08	52 763	56 599	84 650	86 304	87 981	59 230	65 578	37 508	38 279		
Fev-08	52 967	56 808	86 390	86 737	88 145	59 491	65 806	37 416	38 188		
Mar-08	53 143	56 999	87 203	86 683	88 107	59 697	65 985	37 321	38 094		
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	61 229	67 752	36 907	37 667		
Jul-08	54 087	58 153	88 847	88 755	88 118	61 231	67 857	36 740	37 498		
Ago-08	54 303	58 335	87 695	88 288	87 950	61 556	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	91 565	90 436	89 637	63 328	69 587	35 213	35 903		
Ago-09	55 611	59 607	93 286	91 615	90 526	63 459	69 704	35 062	35 747		
Set-09	55 712	59 713	94 154	92 697	91 371	63 587	69 817	34 917	35 596		
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		

Prestação Média Vencida no Crédito à Habitação (Euros)											
Jan-08	348	368	449	448	454	370	401	294	300	262	267
Fev-08	350	370	458	453	458	373	404	296	301	260	265
Mar-08	350	370	458	447	453	372	402	295	301	259	264
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	296	296	266	283	227	231	216	219
Dez-09	253	265	293	295	291	263	280	226	229	214	218

Taxas de Juro Implícitas no Crédito à Habitação – Dezembro de 2009