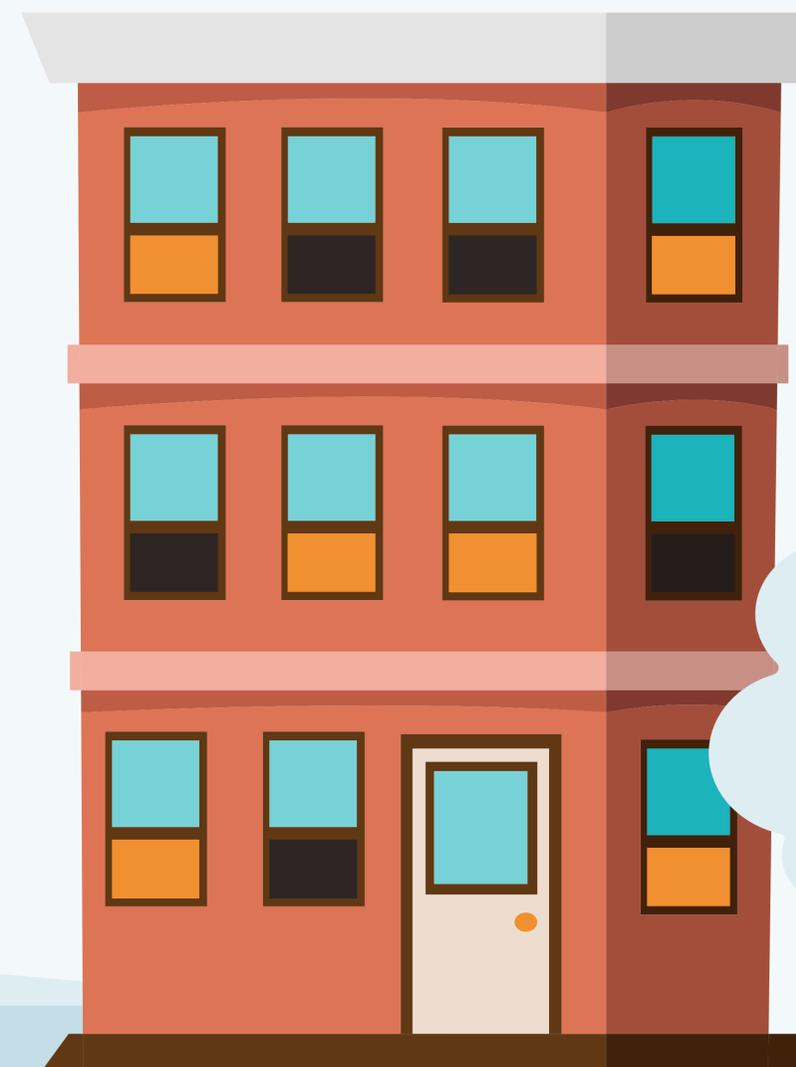


Comprar casa com inteligência e ponderação



**Comprar casa
com inteligência
e ponderação**

Um guia prático para um grande investimento

A compra de uma casa é uma das decisões mais importantes na nossa vida. A casa é o espaço de conforto e descanso, onde toda a família se junta. Desde a pandemia que, para muitos de nós, a casa se transformou, também, em espaço de estudo e trabalho.

Além disso, as despesas de habitação, por norma, representam uma grande fatia do orçamento familiar. Assim, devemos ter muita atenção às escolhas que fazemos ao longo do processo de compra de casa, considerando a dinâmica e situação económica da família.

Este guia irá acompanhá-lo ao longo da jornada de compra da sua próxima casa, com dicas para cada passo, para que o negócio seja o mais vantajoso possível para a sua família. Vamos lá?



Índice



Como encontrar a casa ideal



Os custos de comprar uma casa



O que precisa de saber sobre crédito habitação



Calcular a taxa de esforço de um crédito



Taxa fixa ou variável: por qual optar?



Seguros a não esquecer na compra de casa



Aumente a chance de aprovação e reduza o spread do seu crédito



Checklist para a compra da sua casa



O que devemos ter em conta para escolher a primeira casa?

Quando procuramos a nossa primeira casa, temos tendência para valorizar o preço e as infraestruturas da casa. Para além destes dois fatores, há muitos outros que devemos ter em conta, visto que terão um grande impacto na qualidade de vida da família.

Assim, deixamos alguns pontos que deve considerar ao escolher que casa comprar:



O preço por m²

O preço/m² é o valor que lhe permite comparar o preço de um imóvel com os restantes disponíveis no mercado. Ao fazer esta comparação, deve ter em conta vários fatores, como a área geográfica ou o estado da casa.

A distância até ao trabalho ou escolas

Deve considerar as deslocações diárias que terá de fazer para chegar ao trabalho ou para levar os filhos à escola. Por vezes, o que poupa na prestação mensal pode não compensar os custos, o tempo ou o desgaste diário trazido pelas deslocações. Aqui é também importante considerar os transportes públicos disponíveis na zona.



O que devemos ter em conta para escolher a primeira casa?

Conforto e acessibilidade

O conforto em casa é cada vez mais valorizado. Avalie fatores como a exposição solar, os espaços exteriores e as áreas das divisões. Fora da casa, tenha em conta a disponibilidade de comércio e serviços nas imediações.

Custos de remodelação e manutenção

Os custos de um imóvel não terminam quando o compra. Considere o estado da casa: um imóvel mais antigo pode precisar de reparações, que representam um investimento adicional.

Além disso, todas as casas precisam de manutenção ao longo do tempo. Atente também a custos fixos como o pagamento de condomínio.



Os municípios mais caros por metro quadrado em Portugal são Lisboa, Cascais, Oeiras, Loulé e Porto.



Os custos de comprar uma casa

Comprar casa tem vários custos além do preço do imóvel, apesar de ser este que representa a maior fatia do investimento.

A maioria das famílias compra casa com recurso ao crédito habitação. Neste ponto, importa saber que o Banco apenas empresta, no máximo, 90% do valor do imóvel. O restante, deverá assegurar como entrada a pronto.

Deve, também, ter em conta outras despesas iniciais:

- Sinal
- Avaliação do imóvel
- Despesas de contratação do empréstimo
- Pagamento dos registos
- Despesas de escritura
- Impostos: IMT e Imposto de Selo; anualmente, o IMI



Dica: Sabia que pode estar isento de pagar IMI? Descubra [aqui](#) as condições para obter esta isenção.



Por fim, lembre-se que equipar uma casa nova acaba sempre por ter algum custo, mesmo quando já tem mobília.



Os custos de comprar uma casa



Leia também:
[Sabe quanto custa fazer uma escritura de imóvel?](#)



Como podemos ver, a compra de um imóvel acarreta muitas despesas iniciais. O primeiro passo deve ser poupar dinheiro suficiente para suportar estas despesas.

Por exemplo, um casal jovem que pretenda comprar um imóvel de **180.000€** pode contar com:

- 153.000€ emprestados pelo banco (85%)
- 27.000€ de entrada
- 7.700€ de despesas iniciais
- 410€ de prestação mensal

Estes valores são o resultado de uma simulação. Fale com o seu banco para saber os valores reais para o seu caso.



Dica: Use o [simulador de crédito habitação](#) do Santander para calcular todas as despesas envolvidas na contratação do crédito.



O que precisa de saber sobre crédito habitação

Se está a considerar um crédito habitação, deve ter em conta a **taxa de esforço**, ou seja, quanto é que a prestação mensal irá representar no orçamento familiar total.

Se a taxa de esforço for muito elevada, é mais provável que entre em incumprimento se houver algum imprevisto. Nestes casos, poderá ter dificuldade em conseguir o empréstimo.



Deve, também, considerar a tipologia da taxa de juro, assim como o *spread* e o prazo do crédito. Todas estas questões serão explicadas com mais detalhe nas próximas páginas.

Há dois instrumentos que o podem ajudar na escolha do crédito habitação:

1. Ficha de Informação Normalizada Europeia (FINE) inclui todos os números relevantes do crédito, permitindo-lhe comparar propostas.

2. Os simuladores disponíveis online, como aqueles que encontram no site do Santander, ajudam-no a calcular a prestação do crédito ou o montante que pode contratar para pagar por um imóvel.



O que precisa
de saber sobre
crédito habitação

Use o simulador de Crédito Habitação Santander!

Descubra quanto pode custar a sua casa ou
quanto vai pagar de prestação

Usar simulador



Calcular a taxa de esforço de um crédito

De uma forma simples, podemos definir taxa de esforço como a relação entre as prestações dos créditos e o rendimento mensal de um agregado familiar. É a parte do rendimento que fica afeto às prestações dos créditos.

Se vai fazer um crédito habitação e já tem, por exemplo, um crédito automóvel, ao calcular a taxa de esforço, deve ter em conta ambos os empréstimos.



Leia também:
[Saiba como calcular a taxa de esforço de um crédito](#)

Como fazer as contas? É bastante simples:



Encargos financeiros mensais



Rendimento mensal líquido



100



A taxa de esforço ideal varia de família para família e engloba vários fatores. No entanto, em termos gerais, pode dizer-se que a taxa de esforço não deverá ultrapassar os 33%, ou seja, cerca de um terço do rendimento total do agregado familiar.



Taxa fixa ou variável: por qual optar?

Ao contrair um crédito habitação, pode optar entre uma taxa variável e uma taxa fixa. Cada uma delas tem as suas características, vantagens e desvantagens.

É importante que compreenda como funciona cada uma destas taxas de juros para poder escolher.



Leia também:

[Crédito habitação: escolher uma taxa fixa ou variável](#)

Taxa de juros variável

A taxa de juros variável, como o nome indica, varia ao longo do tempo em que está a pagar o seu empréstimo ao Banco. Isto significa que a sua prestação mensal não será sempre igual, podendo pagar mais numas alturas e menos noutras.

A taxa de juro variável resulta da soma do *spread* - que é definido pelo Banco e varia de cliente para cliente - e da Euribor - que é definida pela Federação Europeia de Bancos e é igual para todos os Bancos e clientes.

A vantagem da taxa de juros variável é que resulta numa prestação mais baixa nos momentos em que a Euribor está mais baixa (que é o caso da conjuntura atual).

No entanto, esta modalidade de taxa de juros pode fazer variar a sua prestação, pelo que deve considerar a “margem de manobra” que tem relativamente à prestação que consegue pagar.



Taxa fixa ou variável: por qual optar?



Taxa de juros fixa

A vantagem da taxa de juros fixa é que não está dependente da Euribor, pelo que o valor da sua prestação será definida no início do seu contrato com o banco e permanecerá igual ao longo de todo o período de pagamento do empréstimo.

Desta forma, consegue eliminar o fator incerteza trazido pela taxa de juros variável, mas pode acabar por pagar mais porque a taxa de juros fixa não tira proveito dos momentos em que a Euribor está mais baixa.

Taxa de juros mista

Também existe a opção de fazer um empréstimo com taxa de juros mista: nos primeiros anos, a taxa de juros é fixa e, depois, passa a ser variável.

Esta solução pode aproveitar as vantagens de cada uma das modalidades, mas, em determinadas alturas, pode não ser benéfica.

Por exemplo, se pedir um empréstimo nesta modalidade quando a Euribor está baixa, acabará por não beneficiar da prestação baixa nos primeiros anos e, mais tarde, a taxa de juros variável pode dar-lhe uma prestação mais alta.



Seguros a não esquecer na compra de casa

Comprar casa com crédito habitação exige sempre a contratação de dois seguros:



Seguro de Vida

O seguro de vida associado ao crédito habitação assegura que, **em caso de morte ou invalidez de um dos segurados**, a dívida ao Banco fica paga, ou seja, não passará para os herdeiros. O valor a pagar depende de fatores como a idade dos assegurados, o capital em dívida ou o risco da atividade profissional.

Seguro Multirriscos

Este seguro é, também, obrigatório quando faz um empréstimo para comprar casa. O seguro multirriscos garante, a si e ao banco, que grande parte dos prejuízos que puderem advir de um acidente com a sua casa está coberta pela seguradora.



Seguros a não esquecer na compra de casa

E se comprar casa a pronto?

Se não fizer um crédito habitação, o único seguro obrigatório é o Seguro de Incêndio e Elementos da Natureza.



Dica: Se fizer melhorias na sua casa, não se esqueça de atualizar o valor coberto pelo seguro.



Aumente a chance de aprovação e reduza o spread do seu crédito

Um *spread* mais baixo resultará numa prestação mais reduzida e num valor total de juros pagos ao Banco menor.

Assim, considerando o valor avultado de um crédito habitação, um *spread* mais baixo pode trazer-lhe muita poupança. Há quatro principais pontos que o podem ajudar a conseguir que o seu crédito seja aprovado e que tenha um *spread* mais baixo.

1. **Subscreva outros produtos ou serviços do Banco**

Por norma, os Bancos dão condições de crédito melhores aos seus clientes. Assim, se subscrever outros produtos ou serviços, como um seguro de saúde ou a domiciliação do ordenado, é provável que consiga um *spread* mais baixo.



Dica: subscreva apenas produtos ou serviços que sirvam uma necessidade sua. Se fizer subscrições apenas para obter *spread* mais baixo, um futuro cancelamento dessa subscrição pode pôr em causa as condições de crédito que conseguiu.



Como reduzir o *spread* do seu crédito habitação

2. Dê uma entrada maior

Quanto maior for a entrada inicial, menor o valor do crédito que o Banco tem de lhe conceder. Logo, menor é o risco e, conseqüentemente, menor será também o *spread*.

Se ainda está na fase inicial deste percurso, tente poupar mais para uma entrada maior.

3. Tenha uma taxa de esforço reduzida

Procure um imóvel e condições de crédito que resultem numa taxa de esforço reduzida. Desta forma, o risco para o Banco será menor e, portanto, o seu empréstimo pode mais ser aprovado com mais facilidade. O Banco de Portugal recomenda uma taxa de esforço inferior a 35%.



Como reduzir o *spread* do seu crédito habitação

4. Dê mais garantias

A diminuição do risco associado ao empréstimo também pode ser conseguida se tiver um fiador ou apresentar uma garantia adicional. Este fator é valorizado no momento de aprovação (ou reprovação) do seu crédito.



Leia também:
[Descubra como
baixar o *spread* do
seu empréstimo](#)



Checklist para a compra da sua próxima casa

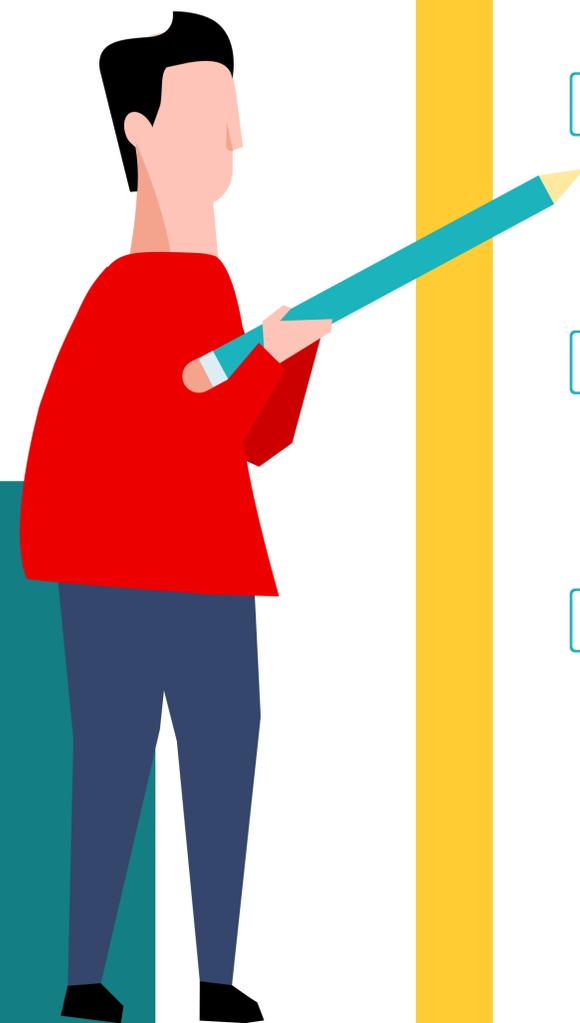


Antes de avançar com a procura de um imóvel

- Através do cálculo da taxa de esforço, defina o valor de prestação que está disposto a pagar
- Use um simulador para saber qual o valor de empréstimo que poderá obter pagando essa prestação
- Poupe o valor necessário para a entrada, sinal e outras despesas



Checklist para a compra da sua próxima casa



Escolher a sua casa ideal

- Escolha a tipologia mais ajustada à sua família
- Defina outros requisitos, como espaços exteriores, exposição solar ou lugar de garagem
- Tenha em conta fatores como a distância para o trabalho, assim como o comércio e serviços circundantes
- Se a casa precisar de obras, considere esse valor no seu orçamento



Checklist para a compra da sua próxima casa

O Santander permite-lhe acompanhar de perto o estado do seu Crédito Habitação, estando sempre a par da fase do processo em que se encontra.



Leia também:
[Como comprar casa: dicas para comprar a primeira casa](#)

Finalizar a compra do imóvel

- Se for pedir um empréstimo, escolha entre uma taxa fixa, variável ou mista
- Peça várias propostas e compare-as com recurso à FINE
- Procure reduzir o spread do seu crédito habitação reduzindo o risco para o banco
- Escolha um seguro de vida e um seguro multirriscos
- Procure aconselhar-se com profissionais certificados
- Desfrute da sua nova casa!



Comprar casa é um sonho que representa um grande investimento e um compromisso a longo prazo. Procure informar-se e até aconselhar-se com amigos ou familiares que já tenham tido esta experiência.

Fique atento ao nosso blog para descobrir mais [dicas sobre a compra de casa](#).



Os conteúdos apresentados não dispensam a consulta das entidades públicas ou privadas especialistas em cada matéria.

