

MODELO DE CÁLCULO COMPRAR OU ARRENDAR

Para encomendar este modelo, envie-nos um e-mail para

think@outofthebox.com.pt

Introdução

A compra tem, subjacente, um investimento imobiliário, naturalmente com os devidos custos - imt, imi, seguros, condomínio, manutenção, entre outros. Dado tratar-se de um investimento, tem sempre a possibilidade de vir a gerar uma mais ou menos-valia futura. A opção de arrendamento, já não. A renda que paga é integralmente um custo mas é o único: não existem quaisquer outros custos como também não existe a possibilidade de gerar mais ou menos valias. Qual a melhor opção? Comprar uma casa, assumir um risco mas poder vir a gerar uma mais-valia no futuro, ou arrendar, ter a certeza de quanto se irá gastar e preferir a mobilidade?

Este modelo serve exclusivamente para auxílio a essa tomada de decisão: compra de habitação própria e permanente ou arrendamento. Há vantagens e inconvenientes de ambos os

O que deve estar subjacente à opção compra vs. arrendamento?

Tempo de permanência: períodos curtos de permanência numa habitação devem levar à opção de arrendamento. Jovens, casais jovens sem filhos, pessoas que gostem ou necessitem de mobilidade devem optar pelo arrendamento

Necessidades de manutenção: grandes necessidades de manutenção e conservação podem levar a optar pela compra, dado esses custos poderem reflectir-se nas rendas, de forma muito penalizadora

Valor Residual: ou valor de venda futuro. A expectativa de uma valorização futura do imóvel favorece a opção pela compra

O que é que este modelo lhe permite?

O modelo está preparado para análises até um prazo máximo de 50 anos, correspondendo ao prazo máximo de concessão de crédito habitação dos bancos portugueses

Através do preenchimento de um conjunto de inputs o modelo permite determinar qual a melhor opção para um dado imóvel: comprar ou arrendar

Os inputs que deverão ser preenchidos, são:

- (1) Relativamente à compra: preço de aquisição, custos com a aquisição, custos de obras e valor patrimonial do imóvel
- (2) Relativamente ao financiamento: LTV, prazo do empréstimo, custos com o banco, taxa de juro e spread
- (3) Relativamente à propriedade do imóvel: custos de manutenção, custos de condomínio, seguros, IMI e outras taxas
- (4) Relativamente à venda futura: o preço futuro de venda, o momento da venda e o custo com o trabalho do mediador
- (5) Relativamente ao arrendamento, o valor mensal da renda, a taxa de crescimento médio anual, eventuais custos com obras iniciais e com manutenção

O modelo ditará, do ponto de vista financeiro, qual a melhor opção: comprar ou arrendar.

Adicionalmente, o modelo calcula ainda: valor do IMT, valor da prestação bancária (mensal e anual), valor em dívida no final de cada período, valor actual da opção de compra, valor actual da opção de arrendamento, yield implícita do imóvel

Deve tomar atenção para o facto do indexante estar fixo. O modelo não leva em linha de conta o risco de taxa de juro

Algumas regras antes de começar a usar este simples modelo...

- (1) As células marcadas a amarelo são inputs. Estes devem ser introduzidos pelo utilizador
- (2) As células marcadas a branco **não** devem ser alteradas, são fórmulas
- (3) A sheet 'IMT' deverá ser actualizada todos os anos com as novas tabelas de IMT
- (4) O indexante deverá ser a Euribor que o seu banco lhe oferece (a 3 meses, a 6 meses, ...). Pode procurar o seu valor em www.euribor.org, calculando a média da taxa correspondente ao mês anterior ao do início do empréstimo
- (5) O spread também é contratual. Não confunda TAEG com indexante + spread. A TAEG não é relevante para este modelo
- (6) Qualquer dúvida que tenha relativamente ao significado das variáveis, consulte a sheet 'Glossário de Termos'

Dicas e Conselhos Úteis

Não sabe o **custo de manutenção**? Caso o imóvel seja novo ou muito recente, é expectável que o custo seja reduzido. Considere, nesse caso, um valor até € 500 por ano. Caso se trate de um imóvel usado, a necessitar de conservação, antigo ou mesmo de tabique, considere custos de manutenção mais elevados, por exemplo, uma média anual de € 2.500. Isto irá cobrir-lhe obras eventuais

Não sabe o **valor patrimonial do imóvel**? Consulte a sua caderneta predial pois é lá que consta este valor. Caso não tenha acesso à caderneta predial, ou esta tenha um valor desactualizado, consulte por favor o site <http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp> onde poderá simular um valor patrimonial para a sua casa

Não sabe que **taxa de crescimento das rendas** deve considerar? Consulte as últimas taxas publicadas pelo Governos, nos Avisos 23786/2008, 16247/2009 e 18370/2010. Para os próximos anos, pode sempre considerar uma taxa média de 3%. Este valor está acima dos últimos 3 anos mas permite-lhe ser conservador e antecipar futuras inflações mais elevadas

Qual o **custo do condomínio**? Naturalmente, poderá sempre questionar a Administração de Condomínio mas se quiser apenas ter uma previsão pode assumir o seguinte: para prédios mais antigos, considere um custo mensal de € 40 (se não tiver elevador) ou € 75 (se tiver elevador); para prédios mais recentes, assumo € 65 ou € 100; para condomínios assumo valores acima de € 150, dependendo do tipo de serviços e equipamentos que tenha (segurança, piscina, jardim, etc.)

Não sabe se tem direito a **isenção de IMI**? Consulte, por favor, o Art. 41º do Estatuto dos Benefícios Fiscais para averiguar se está isento e a quantos anos de isenção tem direito

Quanto custarão os **registos**? O melhor será consultar um Notário mas, em alternativa, pode aceder a <http://www.deco.proteste.pt/bancos/comprar-casa-quanto-custa-formalizar-s516581.htm> e efectuar uma simulação

Quer simular uma **taxa de juro**? Basta consultar o site www.euribor.org e calcular a média, do mês anterior ao da contratação do empréstimo, do indexante correspondente

MODELO COMPRAR OU ARRENDAR



Dados de Compra do Imóvel

Preço Compra	100.000
Registos	500
IMT	151,86
IS	800,00
Obras Iniciais	10.000

V. Patrimonial	75.000
----------------	--------

Dados de Arrendamento do Imóvel

Renda	500
Tx. Crescimento	3%
Obras Iniciais	
Manutenção	250,00

Dados do Financiamento

LTV	80%
Custos Banco	750
Prazo	30
Indexante	1,50%
Spread	3,00%
Tx Juro	4,50%

Dívida	88.000
Equity	24.202

Prestação ano	-5.402,46
Prestação mês	-450,20

Dados de Venda do Imóvel

Anos p/ venda	6
Preço Venda	105.000
Fee Venda	5%

Custos do Imóvel

Manutenção	500,00
Condomínio	40
Taxa de IMI	0,40%
Seguros	40
Outras Taxas	40
Isento de IMI?	6

Resultados da Simulação

RESPOSTA
É melhor arrendar o imóvel

VAL (compra)	-40.906
VAL (arrend.)	-32.877
Yield	5,45%

A opção de arrendar encontra-se acima da opção de comprar em: **24,42%**

Serviço da Dívida	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Valor Inicial	88.000	86.558	85.050	83.475	81.829	80.109	78.311	76.433	74.470	72.418	70.275	68.035
Capital	1.442	1.507	1.575	1.646	1.720	1.798	1.878	1.963	2.051	2.144	2.240	2.341
Juros	3.960	3.895	3.827	3.756	3.682	3.605	3.524	3.439	3.351	3.259	3.162	3.062
Valor Final	86.558	85.050	83.475	81.829	80.109	78.311	76.433	74.470	72.418	70.275	68.035	65.694

MODELO COMPRAR OU ARRENDAR
GLOSSÁRIO DE TERMOS

Valor de Compra	Para efeitos deste modelo, deverá corresponder ao valor da escritura
IMT	Imposto Municipal sobre Transacções (antiga SISA). O modelo calcula este valor automaticamente, para imóveis destinados a habitação própria e permanente em Portugal Continental
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis (antiga Contribuição Autárquica). Para imóveis adquiridos antes de Dezembro de 2003, as taxas variam entre 0,4% e 0,8%; para imóveis adquiridos posteriormente a Dezembro de 2003, as taxas variam entre 0,2% e 0,5%. Para saber qual a taxa a aplicar, consulte a sua Câmara Municipal para saber a taxa que é praticada no seu Município
IS	Imposto de Selo, corresponde a 0,8% sobre o valor da escritura
Registos	Custos relativos a registos, notários e outros necessários à escritura.
Valor Patrimonial	Corresponde ao valor do imóvel considerado pelas Finanças, servindo para cálculo do IMI. Este valor pode ser consultado na caderneta predial do imóvel ou no site das Finanças
Equity	Capitais próprios investidos (Valor de Aquisição do Imóvel + Custos de Aquisição - Dívida)
Indexante	Taxa de juro à qual o crédito habitação está indexado (Eur a 1 mês, a 3 meses, a 6 meses ou a 12 meses)
Spread	Margem de lucro do banco. Valor % a acrescentar à taxa de juro (indexante) contratada
LTV	Loan-to-value. Corresponde à % de montante de dívida que o banco empresta, face ao valor da escritura acrescido do valor das obras iniciais
Custos do Banco	Corresponde aos custos que o Banco normalmente cobra num pedido de crédito habitação e que inclui: avaliação, custos de abertura de dossier, entre outros
Seguros	Deverá introduzir o seguro de vida (obrigatório) e o seguro do próprio imóvel
Fee Venda	Corresponde ao valor % a pagar ao mediador imobiliário no momento de venda do imóvel
Taxa Crescimento da Renda	Esta taxa é determinada todos os anos pelo Governo, através da publicação de um Aviso
Yield	Medida de rentabilidade da renda. Corresponde ao rácio entre renda e valor de aquisição
VAL	Valor Actual Líquido. Corresponde ao valor, no momento 1, de um conjunto de valores a ocorrer no futuro