

III CONGRESSO DOS DIREITOS DOS CONSUMIDORES

Como escolher um crédito à habitação

Tipos de oferta e aspetos a considerar na decisão

Crédito à habitação em Portugal

A compra de casa é, geralmente, o maior investimento que as famílias fazem na sua vida.

Em 2022:

- 115.729 novos contratos
- 15,8 mil milhões de euros concedidos
- 317 contratos e 43,3 milhões de euros por dia
- Valor médio de 136 mil euros por contrato.

Atualmente existem, 1,5 milhões de contratos ativos, num total de aproximadamente 90 mil milhões de euros de financiamento.

Tipos de oferta de crédito à habitação

Taxa Variável

Composta por um indexante (Euribor a 3, 6 ou 12 meses) a que se soma o *spread*.

Valor do indexante obtido através da média mensal dos valores diários do mês anterior ao da assinatura do contrato.

Spread resulta do risco do cliente.

Taxa de juro revista periodicamente.

Vantagens:

- Crédito tendencialmente mais barato
- Permite beneficiar das descidas dos juros

Desvantagens:

- Instabilidade na prestação
- Significativos aumentos em período de subida dos juros

Tipos de oferta de crédito à habitação

Taxa Mista

Composta por uma taxa fixa, num período inicial (até 20 anos), seguida de uma taxa variável.

Pode crescer spread em ambas as taxas.

Após período de fixação, taxa de juro revista periodicamente.

Vantagens:

- Estabilidade inicial
- Possível poupança em períodos de instabilidade das taxas de juro, em prazos curtos.

Desvantagens:

- Eventual custo superior, em prazos longos
- Maior custo de amortização, na fase inicial

Tipos de oferta de crédito à habitação

Taxa Fixa

Composta por uma taxa nominal inalterada durante todo o contrato.

Pode crescer spread.

Definida administrativamente pelo banco.

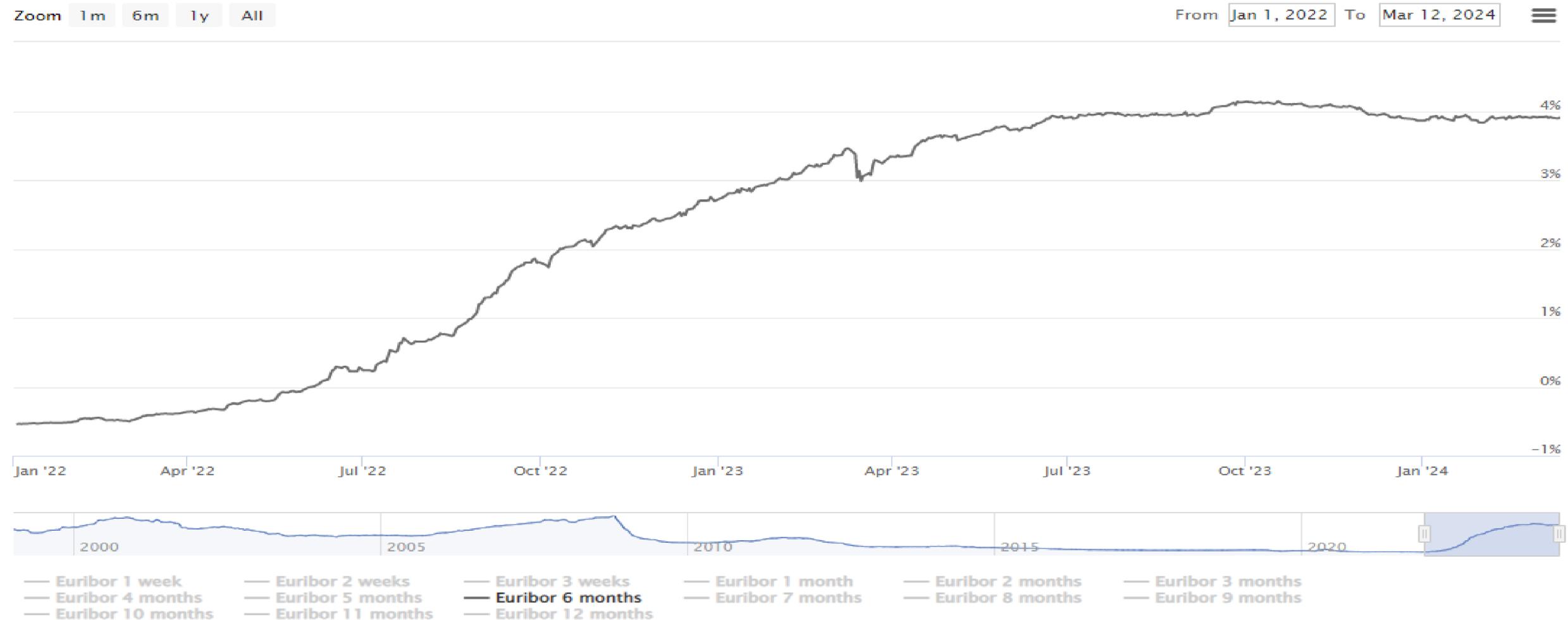
Vantagens:

- Estabilidade e previsibilidade nas prestações
- Facilidade gestão do orçamento familiar

Desvantagens:

- Custo superior ao da taxa variável
- Difícil renegociação dos contratos

Indexante das taxas variáveis

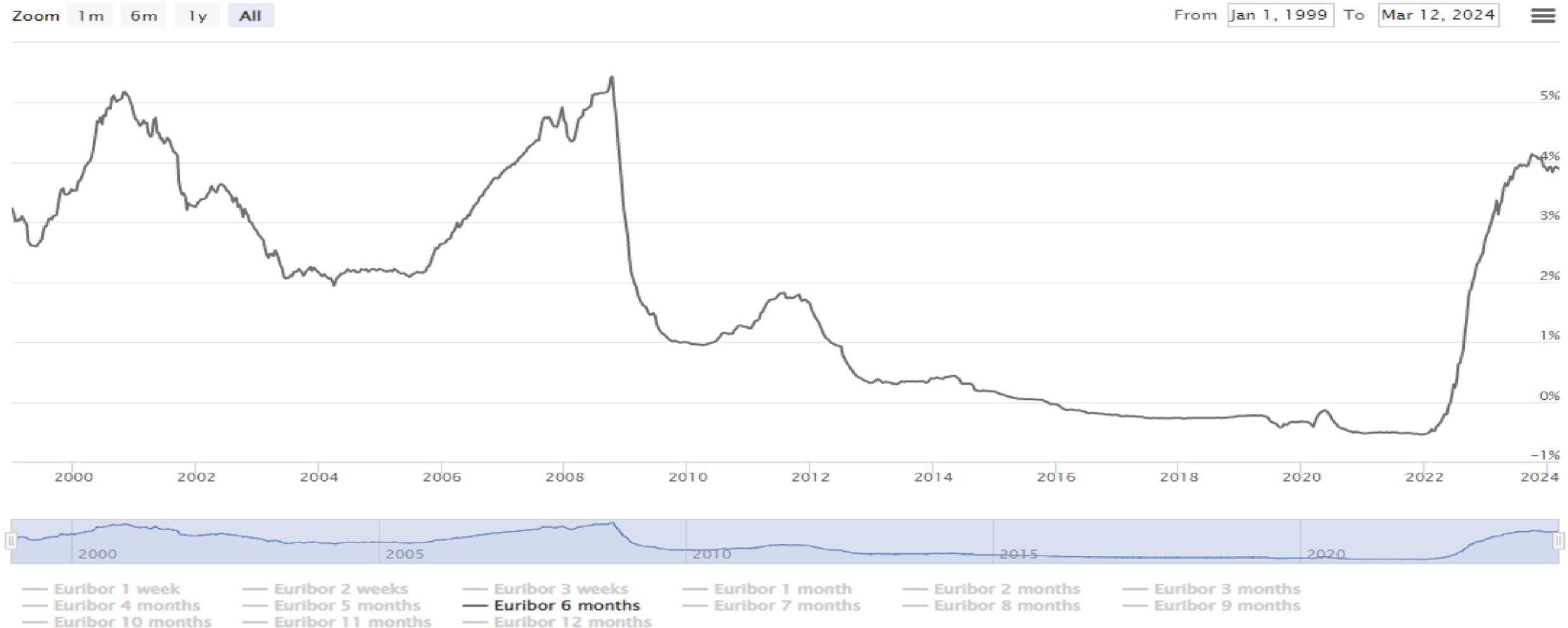


LEGENDA

Evolução da Euribor 6 meses desde Janeiro de 2022.

Fonte: www.euribor-rates.eu

Indexante das taxas variáveis



LEGENDA

Evolução da Euribor 6 meses desde Janeiro de 1999

Fonte: www.euribor-rates.eu

Tipos de taxas

Taxa nominal vs Taxa efetiva

Taxa Anual Nominal (TAN)

Taxa de juro aplicada ao montante em dívida, calculando os juros devidos em cada período.

Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG)

Custo anual efetivo do empréstimo, em percentagem do montante de financiamento, incluindo todos os custos associados (juros, comissões, seguros...)

Soluções de Crédito Habitação BPI

A VIDA MUDA. A TAXA NÃO.

CRÉDITO HABITAÇÃO BPI TAXA FIXA A 30 ANOS

TAEG **4,8%**
Sem vendas associadas

TAN FIXA **2,95%***
Desde

TAEG **3,9%**
Com vendas associadas

* PRESSUPÕE AS SEGUINTE CONDIÇÕES:

- Domiciliação de 1 Ordenado
- Cartão de Crédito
- Seguro de Vida e Multirriscos - Allianz BPI
- Domiciliação de Pagamentos
- Proposta aprovada até 31.12.2018 e escritura até 31.03.2019

Saiba mais

BPI
Grupo CaixaBank

Aspetos a considerar na escolha de um crédito

- Taxa Anual de Encargos Efetiva Global (TAEG): *quanto mais baixa, melhor.*
- FINE: Ficha de Informação Normalizada Europeia: *toda a informação necessária (MTIC).*
- Taxa variável, mista ou fixa: *depende do custo e de como se lida com a incerteza.*
- Prazo do empréstimo: *quanto menor, melhor.*
- Taxa de esforço: *o número “mágico” dos 35%.*
- Estabilidade dos rendimentos familiares: *análise prévia à situação familiar.*

Escolher o melhor crédito

Simulador Deco Proteste

Página da Deco Proteste

<https://www.deco.proteste.pt/dinheiro/comprar-vender-casa>

Coloque a concorrência a trabalhar para si.

CRÉDITO À HABITAÇÃO

Valor do imóvel €

Quanto quer pedir ao banco? €

Prazo do empréstimo Anos

[?](#)

VER RESULTADOS

DECO PROTESTE > Dinheiro : Comprar e vender casa > Crédito à habitação: qual o melhor? > **Lista de resultados**

✓ Dados do crédito

2 Resultados

3 Contratar

QUER PEDIR UM EMPRÉSTIMO, MAS TEM DÚVIDAS?

Respondemos às questões mais frequentes

[Lê as nossas FAQ's >](#)

QUER ACEDER ÀS VANTAGENS EXCLUSIVAS DOS SUBSCRITORES?

Descubra toda a informação exclusiva e uma oferta de

[Alterar os dados do questionário](#)



Quero ser alertado quando houver uma melhor recomendação para o meu perfil

A NOSSA RECOMENDAÇÃO PARA O SEU PERFIL ?



BANKINTER
Tradicional

ESCOLHA ACERTADA

• TAEG: 3.5% | • Taxa 3.45% | • Tipo de taxa: Taxa Fixa ... >

! A TAEG apresentada não reflete os custos com as vendas associadas, nem seguros obrigatórios. ... >

[Campanha em vigor >](#)

Prestação
892,52 €

Poupa por mês
39,40 € ?

Resultados do inquérito de satisfação: 72 | Boa qualidade ?

Adicionar para comparar

[PEDIR PROPOSTA](#)

[VER MAIS DETALHES >](#)

protestecrédito

Informação adicional

[← Voltar atrás](#)

1 — 2

Informações Adicionais para Proposta Personalizada

Nº Identificação Fiscal

Nº Identificação Civil

Nacionalidade

SEGUINTE

<https://www.protestecredito.pt/>

Importância de uma escolha correta

Consideremos um financiamento de 150.000€ a 30 anos

Se a taxa de juro do contrato for de 4,5%, o total de juros suportados será de:

123.610€

Se a taxa de juro do contrato for de 3,5%, o total de juros suportados será de:

92.484€

Neste caso, pouparia:

31.126€



Para quem já tem crédito...

Três princípios fundamentais: renegociar, renegociar, renegociar...

Analisar periodicamente as condições no mercado e comparar com o seu contrato.

Se o seu banco não quiser renegociar, transfira.

Poupe no Crédito:

<https://www.deco.proteste.pt/campanhas/poupe-no-credito>

The screenshot displays the DECO PROTeste website interface. At the top left, the logo 'DECO PROTeste' is visible. The main heading reads 'A PRESTAÇÃO ESTÁ ALTA? POUPE NO CRÉDITO DA SUA CASA'. To the right, a counter shows '030945' with the text 'Consumidores já simularam'. Below this, the text 'Simule já' is prominent. The interface is divided into two sections: 'REGISTAR' (left) and 'ENTRAR' (right). The 'REGISTAR' section includes a form with fields for 'Nome', 'Apelido', 'E-mail', 'Password', and 'Número de Telefone'. Below the form are two checkboxes: 'Aceito os termos e condições' and 'Aceito a política de privacidade'. A red 'REGISTAR' button is positioned below the checkboxes. The 'ENTRAR' section is currently inactive. At the bottom of the page, there is a small text block: 'Use o simulador de crédito à habitação e veja se poupa ao transferir o empréstimo para outro banco.'

DECO PROTeste

“Você é livre para fazer as suas escolhas, mas é prisioneiro das consequências.”

Pablo Neruda

**SABER
É PODER**

DECO PROTeste

DECO PROTeste

**Um Mundo de
Informação e
Serviços**

15 DE MARÇO DE 2024

Deco Proteste:

www.decoproteste.pt

Proteste Investe:

www.decoproteste.pt/investe

Proteste Formação:

www.decoproteste.pt/investe/formacao

Proteste Seguros:

www.protesteseguros.pt

Proteste Crédito:

www.protestecredito.pt

Proteste Casa:

www.protestecasa.pt

OBRIGADO

DECO PROTeste



DECO.PROTESTE.PT



218 410 858

Chamada para a rede fixa nacional
Dias úteis, entre as 9 e as 18 horas

**AV. ENG. ARANTES E OLIVEIRA 13,
1900-221 LISBOA**

NUNO RICO