

Oriente o seu dinheiro



Diogo Lopes Pereira



Qual é o melhor crédito à habitação?

O facto de os critérios de aprovação de crédito à habitação estarem ao nível mais restritivo dos últimos anos faz que actualmente a compra de uma casa seja uma missão não impossível mas muito difícil

Os excessos cometidos no passado aliados à maior dificuldade em captar fundos por parte dos bancos têm levado a que se tornem mais restritivos na concessão de crédito à habitação.

Os elevados custos na emissão de obrigações por parte dos bancos ilustram bem as dificuldades de financiamento que as instituições bancárias enfrentam actualmente. Na emissão que realizou esta quarta-feira, o Santander Totta pagou um *spread* de 1,75%; o BES 2,85% na semana passada; o Millennium 2,95% em Abril e a CGD 2,25% em Fevereiro.

Com estes encargos de financiamento é fácil perceber porque é que os bancos não estão tão interessados em conceder crédito como anteriormente. Na prática, apesar do aumento dos *spreads* no crédito habitação, este tem actualmente uma margem bastante negativa, mesmo considerando os seguros e outros produtos e sem falar no aumento do incumprimento.

Por se tratar de um produto com uma duração alargada que permite captar novos clientes e que os fideliza para a vida, os bancos continuam a oferecê-lo, mesmo a perder dinheiro. Mas apenas aos clientes de baixo risco e em doses moderadas.

A expectativa dos bancos é a de que os *spreads* de financiamento voltem para níveis normais em breve e que a margem volte a ser positiva para este produto.

Refira-se que os *spreads* para os melhores clientes nem sofreram um aumento assim tão grande, mas hoje em dia o número de clientes que tem acesso ao *spread* mínimo anunciado é muito mais



A opção pela taxa fixa na compra de casa é ainda prematura

baixo e a capacidade negocial também.

Qual o melhor crédito?

O melhor crédito à habitação é aquele em que o *spread* e o custo com os seguros forem mais baixos.

Ao contrário das preocupações que um cliente deve ter em relação ao banco onde aplica as suas poupanças, a única preocupação deverá ser garantir que consegue a

Só obtêm as melhores condições os clientes que possuam pelo menos 10% de entrada

melhor oferta do mercado.

É importante não confundir a melhor oferta com a da prestação mais baixa, pois a variável com maior impacto a nível da redução das prestações é o prazo.

A nível do indexante, deverá optar-se pela Euribor a 3 meses, pois é normalmente inferior à Euribor

a 6 ou 12 meses. A opção por fixar a taxa é, na opinião da MoneyGPS, ainda prematura, como explicámos nesta coluna na edição de 10 de Abril.

Neste momento, só obtêm as melhores condições, os clientes que possuam pelo menos 10% de entrada para o imóvel, com um vínculo laboral de efectivo e para quem a prestação não ultrapasse mais do que 30% a 35% do rendimento líquido mensal do agregado.

Para encontrar o melhor crédito à habitação pode consultar a tabela em anexo ou ir ao nosso *site* em www.moneygps.pt, mas é muito difícil, para não dizer impossível, afirmar que banco oferece as melhores condições, pois isso depende das características específicas de cada cliente.

A forma de garantir que consegue o melhor crédito à habitação é investindo algum tempo a contactar o maior número possível de bancos em pessoa ou através de uma consultora financeira. ■

consultório



Em parceria com a Sefin, o DN procura dar voz a quem tem razões de queixa

Cobrança de comissão por conta a descoberto no Espírito Santo

De um cliente do Banco Espírito Santo (BES), a Sefin recebeu o seguinte pedido de esclarecimento: "O BES cobra-me uma comissão de 10 euros, acrescida de 4% de imposto de selo, de cada vez que o meu saldo corrente é negativo. No meu caso em particular estamos a falar de 'deslizes' de um dia ou dois, na ordem dos 10 ou 20 euros. Não tenho a certeza (já pedi, entretanto, esse esclarecimento ao banco), mas não tenho memória de tal comissão me ter sido aplicada antes de Janeiro deste ano. Tão-pouco tenho memória de ter sido informada pelo BES de que tal comissão iria ser posta em prática. Isto é legal? Posso contestar tal prática e exigir a devolução de tais comissões?" ■



Posição da Sefin

A Sefin tem defendido a ilegalidade destas comissões sobre o descoberto bancário gerado nas contas de depósito à ordem por várias razões. Primeiro, por não corresponderem nem terem por contrapartida qualquer serviço efectivamente prestado; em segundo lugar, por não estarem previstas nos contratos de abertura de conta; depois, por serem decididas unilateralmente sem negociação prévia com o cliente; e por último, por considerarmos que a taxa de juro incidente sobre os descobertos (a prática generalizada dos bancos ronda os 20%) já é suficientemente remuneradora e nada

justifica a sobrecarga de uma comissão adicional incidente sobre o descoberto. Importa salientar que esta posição foi ainda recentemente alvo de decisão por parte dos tribunais em Espanha. Por isso, a Sefin defende a eliminação deste tipo de comissões também Portugal pelas razões que fundamentaram a decisão dos tribunais no país vizinho.

Posição do banco

O DN contactou o BES, mas o banco não se mostrou disponível para comentar o caso, não tendo enviado, até à hora de fecho, qualquer resposta. ■

Ofertas actuais de crédito habitação

BANCO	FINANCIAMENTO	SPREAD	TAE
Banco Popular	Até 90%	0,60% - 2,20%	2,78% - 4,23%
Banif	Até 90%	0,60% - 2,00%	2,60% - 3,97%
Barclays	Até 80%	0,35% - 1,30%	2,18% - 3,10%
BBVA	Até 100%	0,35% - 1,90%	2,51% - 4,13%
BES	Até 90%	1,10% - 2,10%	2,93% - 4,39%
BPI	Até 85%	0,80% - 2,25%	2,57% - 3,98%
CGD	Até 90%	0,75% - 3,35%	2,73% - 5,37%
Crédito Agrícola	Até 90%	0,60% - 2,40%	2,75% - 4,45%
Deutsche Bank	Até 90%	0,45% - 2,00%	2,05% - 3,51%
Millennium BCP	Até 95%	1,00% - 4,00%	3,56% - 6,19%
Santander Totta	Até 80%	0,70% - 1,30%	2,93% - 3,47%

Fonte: Sites e simuladores dos bancos em 03/06/2009

www.moneygps.pt 210991526

A MoneyGPS - Assesores Financeiros Independentes pode ser contactada através do email geral@moneygps.pt ou através do telefone 210991526.

Envie-nos o seu caso, para a Associação Portuguesa de Defesa dos Consumidores de Produtos e Serviços Financeiros (Sefin) - sefin.mail@gmail.com - ou contacte o 213860981. Pode ainda contactar o DN, através do endereço electrónico economia@dn.pt.