REDUZIR OU RENEGOCIAR CRÉDITO HABITAÇÃO: 10 OPÇÕES

Se pretende baixar o valor da prestação que paga ao banco, conheça 10 opções ao seu alcance.

1. Renegociar o crédito habitação

- Consulte outros bancos e compare ofertas;
- A melhor proposta é a que apresenta (para o mesmo prazo, montante e modalidade de reembolso) um valor da **TAEG** mais baixo.

Dificuldade em pagar as seus créditos? Saiba o que fazer

Se começa a ter dificuldades, saiba que há formas de evitar o incumprimento. Explicamos-lhe tudo **neste artigo da Saldo Positive.**

2. Transferir o crédito habitação para outro banco

Há um banco que lhe apresenta condições mais vantajosas?

Como mudar de crédito habitação e que cautelas deve ter?

Transferir o crédito habitação para outro banco pode estar em cima da sua mesa de ações, mas há que avaliar alternativas. Saiba mais **neste artigo da Saldo Positive.**

Tenha atenção a eventuais custos associados à transferência do crédito, tais como:

- **Comissões de reembolso antecipado**, de abertura de processo, de avaliação do imóvel e de formalização do novo contrato de crédito;
- **Escritura;**
- **Imposto do selo** sobre a transação e sobre o crédito;
- **Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT).**

Créditos: quais as garantias que o banco pode exigir?

Se vai fazer um crédito, é provável que o banco só dê uma resposta positiva se apresentar garantias. Sabe o que são? Conheça-as **neste artigo da Saldo Positive.**

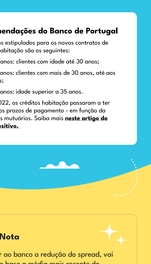
3. Amortizar o crédito

Tem algum dinheiro extra? Pode utilizá-lo para amortizar, parcial ou totalmente, o valor em dívida.

O que deve ter em atenção: a comissão por reembolso antecipado (geralmente é de 0,5% nos contratos indexados à taxa variável e de 2% no caso dos contratos de taxa fixa). Esta amortização costuma compensar e ajudar a descer o valor da prestação mensal.

Tome nota

A comissão por amortização antecipada está suspensa até 31 de dezembro de 2024.



O que deve saber antes de amortizar o seu crédito habitação?

Está a pensar amortizar o seu crédito habitação? Saiba o que deve ter em conta e quais os passos a dar **neste artigo da Saldo Positive.**

4. Alargar o prazo do crédito

O que ter em atenção:

- Analise o TAEG para ver se há um agravamento do valor a pagar no final do contrato;
- Avalie se a **idade limite** esta opção. Quase todos os bancos estipulam uma idade máxima no final do prazo os 70 anos (pode variar conforme o banco).

Recomendações do Banco de Portugal

Os prazos estipulados para os novos contratos de crédito habitação são os seguintes:

- Até 40 anos: clientes com idade até 30 anos;
- Até 37 anos: clientes com mais de 30 anos, até aos 35 anos;
- Até 35 anos: idade superior a 35 anos.

Desde 2022, os créditos habitação passaram a ter limites nos prazos de pagamento - em função da idade dos mutuários. Saiba mais **neste artigo da Saldo Positive.**

5. Negociar o spread

O seu contrato de crédito habitação tem um spread elevado? Consulte outros bancos e avalie outras propostas.

Tome Nota

Se pedir ao banco a redução do spread, vai ter como base a média mais recente do indexante associado. Se a Euribor subir, esse valor pode passar a ser mais elevado do que o que está a pagar atualmente. É aconselhável que aguarde pela revisão periódica do contrato para fazer nova avaliação.

Spread base e spread contratado: sabe a diferença?

Spread base e spread contratado são dois indicadores a ter em conta quando faz um crédito. Aprenda a distinguir e a analisar **neste artigo da Saldo Positive.**

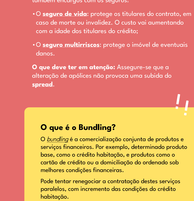
6. Mudar para taxa fixa

Antes de avançar com esta opção:

- Conheça as vantagens e desvantagens das taxas fixas e das taxas variáveis; A taxa fixa é mais estável do que a variável;
- Recolha informação e faça simulações;
- Calcule a sua atual taxa de esforço (idealmente, não deve exceder 30%).

O que é a taxa de esforço?

A taxa de esforço é a percentagem do rendimento mensal que vai gastar para cumprir com os compromissos financeiros. Calcula-se da seguinte forma: Taxa de esforço = Encargos financeiros mensais / Rendimento mensal x 100



Vai aderir à fixação da sua prestação da casa? Saiba os cuidados a ter

Se já aderiu ou está a pensar aderir à medida de fixação da prestação da casa, conheça os cuidados a ter **neste artigo da Saldo Positive.**

Crédito Habitação: Moratória e carência de capital

Saiba o que distingue a moratória da carência de capital **neste artigo da Saldo Positive.**

7. Pedir um período de carência

Durante algum tempo pode não amortizar o valor do seu empréstimo, pagando apenas os juros.

Desvantagem desta opção: quando terminar o período de carência, o empréstimo tem de ser reembolsado com prestações mais elevadas. O valor total de juros também corre o risco de ser maior.

8. Identificar um valor residual

Também pode optar por escolher um valor residual, uma percentagem do valor financiado, que só será pago no final do contrato, baixando, assim, o valor da prestação mensal.

Atenção: no final do contrato terá de ter esse dinheiro disponível para o pagar de uma só vez.

Tome nota: num crédito habitação, o valor residual corresponde, geralmente, de 10% a 30% do valor total de empréstimo.

9. Alterar a maturidade do indexante

A taxa de juro do seu crédito é composta por duas componentes: a **Euribor** + spread fixo.

- A Euribor resulta da média mensal do indexante no mês anterior ao do contrato de crédito;
- O valor é revisto a cada 3, 6 ou 12 meses, dependendo do prazo (maturidade) por si escolhido quando fez o empréstimo;
- Com a revisão periódica da Euribor, o valor da prestação a pagar ao banco também varia;
- Em Portugal, grande parte dos contratos de crédito habitação estão indexados à Euribor a 6 meses, sendo que nos novos contratos começa a predominar a Euribor a 12 meses.

O que deve ter em atenção:

Em função da maturidade que escolher, decidirá se a prestação vai reagir mais bruscamente ou mais progressivamente à queda ou à subida da Euribor. Conheça estes **dez mecanismos** que podem ajudar a fazer descer a sua prestação de crédito.

10. Renegociar seguros e produtos financeiros

Nos custos com o crédito habitação, deve considerar também encargos com os seguros:

- O **seguro de vida**: protege os titulares do contrato, em caso de morte ou invalidez; O custo vai aumentando com a idade dos titulares do crédito;
- O **seguro multirisco**s: protege o imóvel de eventuais danos.

O que deve ter em atenção: Assegure-se que a alteração de apólices não provoca uma subida do **spread**.

O que é o Bundling?

O *bundling* é a comercialização conjunta de produtos e serviços financeiros. Por exemplo, determinado produto base, como o crédito habitação, e produtos como a conta de crédito ou a domiciliação do ordenado são melhores condições financeiras.

Pode tentar renegociar a contratação destes serviços paralelos, com incremento das condições do crédito habitação.

Subida do crédito habitação: medidas de apoio às famílias até ao final de 2024

Devido à contínua subida da Euribor, em 2023 foram definidas **(Decreto-Lei n.º 20-B/2023)** pelo Governo novas medidas de apoio às famílias, de onde se destacam as seguintes:

Fixação da prestação do crédito habitação durante 24 meses: está é uma medida temporária e extraordinária, que os clientes podem solicitar aos seus bancos, com o objetivo de congelar a prestação mensal, durante dois anos.

Suspensão da comissão por amortizaçã antecipada até 31 de dezembro de 2024. No caso dos créditos com taxa variável, pode chegar a 0,5% do capital reembolsado.

Saiba mais **neste artigo da Saldo Positive.**

O QUE A CAIXA PODE FAZER POR SI?

Dar o passo definitivo para a compra de casa deve ser ponderado com base nas suas mais possibilidades e objetivos. Procure soluções competitivas com ambas.

Saiba Mais Aqui

Seguro de crédito: 6 perguntas e respostas para perceber o que é

Vale a pena fazer um seguro de proteção ao crédito? Em que circunstâncias pode ser acionado? Esclareça as suas dúvidas **neste artigo da Saldo Positive.**

Saldo Positivo