

ANÁLISE DA OPÇÃO DE COMPRAR EM RELAÇÃO A ARRENDAR

Tipo de Análise

Variável de base conhecida	Renda
Renda	350
Resultado	Sendo a renda .350 €/mês, é mais vantajoso comprar caso o preço seja inferior a 53.077 €.

Pressupostos Base

Tipo de prédio	Para habitação
Taxa de inflação	1,00%
C. oportunidade capitais próprios	2,00%

PRESSUPOSTOS OPÇÃO COMPRA

Compra		Venda	
Preço (€)	53 077	Nº de anos de utilização do imóvel	25
Registo (€)	1 000	Valor final do imóvel (€)	49 719
IMT (€)	0	Depreciação da construção	27,70%
IS (€)	425	Idade atual do imóvel	15
Obras iniciais (€)	0	Estado de conservação atual	Regular
VPT (€)	45 116	Valorização do terreno	1,25%
		Comissão de venda	5,00%

PRESSUPOSTOS OPÇÃO ARRENDAMENTO

Arrendamento	
Renda mensal (€/mês)	350
Taxa de crescimento da renda	1,25%

Financiamento

Entrada inicial	20%	Encargos bancários (€)	2150
		Duração do empréstimo (anos)	25
		Taxa de juro	5,61%
Capital próprio (€)	14 190	Capital alheio (€)	42 462
(inclui todas as despesas iniciais e impostos a suportar na transação)		Prestação anual (€/ano)	3 200
		Prestação mensal (€/mês)	267

Encargos

Encargos iniciais (€)	0
Encargos anuais (€/ano)	0

Encargos

Manutenção (€/ano)	600
Condomínio (€/ano)	600
IMI (%/ano)	0,35%
Seguros (€/ano)	715
Outras taxas (€/ano)	35

ANÁLISE DA OPÇÃO DE COMPRAR EM RELAÇÃO A ARRENDAR - FLUXOS DE CAIXA DE AMBAS AS OPÇÕES

Opção de Comprar	VAL	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	
Compra / Venda	-14 190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47 233	
Financiamento	0	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Encargos	0	-2 129	-2 150	-2 171	-2 193	-2 215	-2 237	-2 260	-2 282	-2 305	-2 328	-2 351	-2 375	-2 399	-2 423	-2 447	-2 471	-2 496	-2 521	-2 546	-2 572	-2 597	-2 623	-2 650	-2 676	-2 703	-2 703	
Fluxo de caixa	-94 338	-14 190	-5 224	-5 142	-5 061	-4 982	-4 904	-4 828	-4 753	-4 679	-4 606	-4 535	-4 464	-4 395	-4 328	-4 261	-4 195	-4 131	-4 068	-4 005	-3 944	-3 884	-3 825	-3 766	-3 709	-3 653	25 192	

Opção de Arrendar	VAL	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24	Ano 25	
Encargos iniciais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renda	0	-4 199	-4 252	-4 305	-4 359	-4 413	-4 469	-4 524	-4 581	-4 638	-4 696	-4 755	-4 814	-4 875	-4 935	-4 997	-5 060	-5 123	-5 187	-5 252	-5 317	-5 384	-5 451	-5 519	-5 588	-5 658	-5 658	
Encargos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fluxo de caixa	-94 338	0	-4 117	-4 087	-4 057	-4 027	-3 997	-3 968	-3 939	-3 910	-3 881	-3 853	-3 824	-3 796	-3 768	-3 740	-3 713	-3 686	-3 659	-3 632	-3 605	-3 578	-3 552	-3 526	-3 500	-3 474	-3 449	