

ANÁLISE DA OPÇÃO DE COMPRAR EM RELAÇÃO A ARRENDAR

Tipo de Análise

Variável de base conhecida	Preço
Preço	100 000
Resultado	Sendo preço do imóvel 100.000 €, é mais vantajoso arrendar caso a renda seja inferior a .350 €/mês.

Pressupostos Base

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

PRESSUPOSTOS OPÇÃO COMPRA

Compra		Venda	
Preço (€)	100 000	Nº de anos de utilização do imóvel	25
Registo (€)	1 000	Valor final do imóvel (€)	93 673
IMT (€)	152	Depreciação da construção	27,70%
IS (€)	800	Idade atual do imóvel	15
Obras iniciais (€)	0	Estado de conservação atual	Regular
VPT (€)	85 000	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	1,45%
Capital próprio (€)	24 102	Capital alheio (€)	80 000
(inclui todas as despesas iniciais e impostos a suportar na transação)		Prestação anual (€/ano)	3 838
		Prestação mensal (€/mês)	320

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		-24 102	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88 989
Financiamento		0	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838	-3 838
Encargos		0	-2 270	-2 292	-2 315	-2 338	-2 362	-2 385	-2 409	-2 433	-2 458	-2 482	-2 507	-2 532	-2 557	-2 583	-2 609	-2 635	-2 661	-2 688	-2 715	-2 742	-2 769	-2 797	-2 825	-2 853	-2 882
Fluxo de caixa	-94 338	-24 102	-5 988	-5 892	-5 798	-5 706	-5 615	-5 526	-5 438	-5 352	-5 268	-5 185	-5 103	-5 023	-4 944	-4 866	-4 790	-4 715	-4 641	-4 569	-4 498	-4 428	-4 359	-4 292	-4 225	-4 160	50 146

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
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
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
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