

Mortgage plans for buyers in Portugal

LOOKING TO BUY A HOUSE IN PORTUGAL?
SANTANDER TOTTA COULD BE THE ANSWER

QUER COMPRAR UMA CASA EM PORTUGAL? O SANTANDER TOTTA PODE SER A RESPOSTA

The Santander Totta Bank – London Branch has excellent mortgage solutions for residents in England and Wales who are looking to buy a second home in Portugal. This credit can be secured by a mortgage or by companies based in the UK, Malta or Delaware, owned by the client.

Whilst the first is the most common option available on the market, the second is especially designed for High Net Worth Individuals (HNWI) – individuals whose annual net worth is over £150,000 or whose assets, excluding their main residence, are worth at least £500,000. For this, the individual must present to the bank proof that he or she is a HNWI. Santander Totta can also undertake routine checks to verify that status.

“This is our core product,” explained Simon Perks, deputy general manager of Santander Totta’s London Branch, who has overseen mortgages since 1989. “As a banking institution, we have granted loans to various markets throughout the last 20 years. One of the products we personalised was the loan to individuals with companies and who own real estate in Portugal and, consequently, we were very successful with HNWI in the Golden Triangle area,” he added. However, the bank decided to re-analyse the acquisition process. “Reputation is everything for Santander,” underlined Simon Perks. “This is why we have made a number of investigations during a six-month period and, after a final assessment, we hope to get back into this market.” ►►



SIMON PERKS, DEPUTY GENERAL MANAGER OF SANTANDER TOTTA'S LONDON BRANCH

O Banco Santander Totta – Sucursal de Londres tem excelentes soluções de crédito à habitação para os residentes no Reino Unido e País de Gales que pretendem comprar uma segunda habitação em Portugal. Esse crédito poderá ser garantido sobre a propriedade ou garantias dadas por sociedades, domiciliadas no UK, Malta ou Delaware, detida pelo cliente.

Enquanto a primeira opção é a que normalmente existe no mercado, a segunda vertente é especialmente vocacionada para *High Net Worth Individuals* (HNWI) - indivíduos cujo rendimento líquido anual é superior a 150 mil libras (cerca de 167 mil euros) ou cujos bens, excluindo a sua residência principal, valem pelo menos 500 mil libras (aproximadamente 556 mil euros). Para tal, será necessário entregar no banco um comprovativo escrito do seu contabilista por forma a comprovar que é um HNWI. O Santander Totta pode ainda realizar verificações de rotina para comprovar este estatuto.

“Este é o nosso principal produto,” explicou Simon Perks, vice-diretor da Sucursal de Londres do Santander Totta, que já promove crédito à habitação desde 1989. “Enquanto instituição ►►

► In either option – whether for individuals or HNWI – all mortgagees must be able to demonstrate a minimum deposit of 35%, as Santander Totta lends 65% loan to value or 65% loan to purchase price, whichever is the lowest. Credit is available in two forms: the first foresees the capital repayment in a maximum term of 25 years, to be repaid by the borrower at the age of 65 (75 if Life Cover is assigned to the bank), and with equal repayments throughout the life of the loan (subject to base rate changes); the second, residual mortgage states that 70% of the loan will be paid on a capital repayment basis and the remaining 30% is repayable at maturity in full, which in this case has a maximum limit of 15 years, which allows customers to reduce their monthly payments. The effort rate for either of these options has a maximum value of 40%.

“In a very short time, we expect to expand to lending residency in Northern Ireland, Scotland, Ireland and Portugal and to extend that to lending into shares of Maltese companies,” explained Simon Perks.

“Our biggest advantage, in terms of our British citizens’ market, is the fact that we are based in the UK, in London, and that we act according to English rules. Moreover, all of our documents are in English. I also believe that the fact we belong to a huge global Group is an enormous reassurance for our customers,” admitted the deputy manager, who has been travelling to Portugal on business for over 25 years. “If people don’t know me by reputation, they know the Santander Bank, which makes a huge difference.”

And one thing that customers of Santander Totta can be completely at ease about is the stability of their investment: with profits of over €8 billion in 2008 and dubbed “the most boring bank in the world” by the prominent Time magazine, an obvious reference to its conservative approach, Simon Perks has no doubts in stating that “we are conservative, but that’s good for us and for our customers, because we are a solid and stable bank.” In the midst of a recession, isn’t that what matters? ■

 **Santander Totta**

LONDON BRANCH

TEL: +44 (0) 20 7621 2660

MORTGAGE@SANTANDERTOTTA.CO.UK

WWW.SANTANDERTOTTA.CO.UK

► bancária, temos concedido empréstimos para vários mercados ao longo dos últimos 20 anos. Um dos produtos que personalizámos foi o empréstimo a indivíduos que tinham sociedades e eram detentores de imobiliário em Portugal e, consequentemente, tivemos muito sucesso com HNWI na zona do Triângulo Dourado,” acrescentou. No entanto, o banco resolveu voltar a analisar o processo de aquisição. “A reputação é tudo para o Santander,” sublinhou Simon Perks. “Por isso, fizemos várias investigações durante um período de seis meses e, depois de uma avaliação final, pretendemos entrar novamente nesse mercado.” Em qualquer uma das opções – para individuais ou HNWI – os clientes devem assegurar um depósito de, pelo menos, 35% do valor da propriedade, uma vez que o Santander Totta empresta até 65% do valor pelo qual a propriedade foi avaliada ou 65% do preço de compra, consoante o que for mais baixo. O crédito está disponível em duas modalidades: a primeira prevê o reembolso do capital num máximo de 25 anos, até à idade de 65 anos (ou 75 se fizer um seguro de vida no Santander Totta), e com prestações constantes até ao final do empréstimo (sujeitas à taxa variável); a segunda, com valor residual, prevê que 70% do empréstimo seja pago através de reembolso de capital e os restantes 30% poderão ser pagos no final do empréstimo, que neste caso terá um prazo máximo de 15 anos, o que permite aos clientes reduzir o peso das prestações mensais. A taxa de esforço para qualquer uma das modalidades tem o valor máximo de 40%.

“Dentro de pouco tempo, esperamos poder conceder empréstimos a residentes também na Irlanda do Norte, Escócia, Irlanda e Portugal, e expandirmos o crédito sob garantia das sociedades de empresas de Malta,” explicou Simon Perks.

“A nossa maior mais-valia, atendendo ao mercado de cidadãos britânicos, é o facto de estarmos sedeados no Reino Unido, em Londres, e de actuarmos segundo as regras inglesas. Para além disso, todos os nossos documentos estão em inglês. Creio também que o facto de pertencermos a um enorme banco grande Grupo global é um enorme factor de conforto para os nossos clientes,” assumiu o vice-director, que já se deslocou a Portugal em negócios há mais de 25 anos. “Se as pessoas não me conhecem a mim por reputação, conhecem o Banco Santander, o que faz uma grande diferença.”

E uma coisa da qual os clientes do Santander Totta podem estar completamente seguros é da estabilidade do seu investimento: com lucros superiores a 8 mil milhões de euros em 2008 e apelidado pela conceituada revista *Time* como “o banco mais aborrecido do mundo” numa clara alusão ao seu conservadorismo, Simon Perks não tem dúvidas em afirmar que “somos conservadores, mas isso é bom para nós e para os nossos clientes, porque somos um banco sólido e estável.” No meio da crise, não é isso que conta? ■

