

IMOBILIÁRIO

FEVEREIRO 11

NEWCAPITAL

newcapital
Save & Invest

Mercado Imobiliário

Introdução

O Mercado Imobiliário é o Setor Económico onde são negociados os chamados bens imóveis. Temos como bem imóvel todos os prédios rústicos e urbanos, as águas, as árvores, os arbustos e os frutos naturais enquanto estiverem ligados ao solo e as partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos. Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.

É um setor normalmente associado a sólidas rentabilidades, porém comporta igualmente alguma complexidade e burocracia, pelo que não se ache que estamos a falar de dinheiro fácil.

Regra geral, para se investir neste mercado é necessário ter-se cerca de 20% do valor da propriedade que se quer investir, bem como ter capacidade de obter crédito junto de alguma instituição financeira, o que leva a que muitos investidores não vejam este mercado como uma opção para expansão do seu portefólio de investimentos.

Nesta pequena introdução ao mercado imobiliário iremos simplificar os principais negócios imobiliários realizados pelos investidores, contrapondo as suas vantagens e desvantagens.

Flipping – Comprar, Renovar, Vender

Flipping é um método “ativo” de investimento no Mercado Imobiliário. Este consiste em procurar um imóvel debilitado, idealmente com um preço significativamente abaixo de mercado. Após a aquisição do imóvel, o investidor recupera-o para que este fique novamente utilizável e atraente para potenciais compradores. O último passo é vender o imóvel e, se bem executado, o preço de venda será superior ao preço de compra mais o valor das renovações, deixando ao investidor uma margem que se traduzirá em lucro.

O acesso a crédito neste tipo de imóveis é dificultado por não estarem geralmente prontos a usar. Será também necessário capital para as renovações, o que dificulta a maioria dos investidores a participar neste tipo de investimentos.

Porém, é importante reforçar que esta forma de investimento, quando bem analisada e executada, apresenta lucros bastante atrativos.

Empreendimento

Este tipo de investimento é possivelmente o que requer mais esforço financeiro por parte do investidor. Num empreendimento, o investidor compra um terreno e constrói uma casa, prédio, ou outro bem imóvel.

Após a construção deste imóvel, o investidor vende-o a um comprador, idealmente por um preço superior ao total investido, gerando lucro.

Este método de investimento requer elevadas quantias de capital, bem como uma rede de contactos que permita ter mão de obra qualificada para que a construção possa avançar. É por isso, maioritariamente utilizado por empresas, e não por investidores individuais.

Imobiliário Residencial

O imobiliário residencial é representado pela primeira habitação ou residência habitual, pelo que poderá consistir em casas, prédios ou apartamentos.

Ao investir em imobiliário residencial, poderá utilizá-lo para arrendamento de longa duração, bem como para arrendamento de curta duração (Alojamento Local). O objetivo é encontrar uma propriedade a um preço que permita ter um lucro ao arrendar a mesma, depois de suportadas todas as despesas.

Exemplo: Se comprarmos um apartamento de 100.000€ que possa ser arrendado por 600€, e cujas despesas de crédito, reparações e outras representem 400€, teremos um lucro bruto de 200€/mês (2.400€/ano). Assumindo que apenas 20% do valor de compra terão de ser investidos por nós (os restantes 80.000€ na forma de empréstimo), então o retorno anual bruto “cash-on-cash” será de 12% (2.400€/20.000€), não incluindo possível valorização do imóvel nem o facto de ao longo do tempo, estarmos a diminuir a nossa dívida.

Imobiliário Comercial

O Imobiliário comercial, como o nome diz, é o espaço destinado ao desenvolvimento de uma atividade comercial ou industrial (escritório, lojas, fábricas, entre outros).

As condições de arrendamento deste mercado muitas vezes variam das condições de arrendamento do mercado residencial, estando menos sujeitas a flutuações do mercado e por comportarem diferentes tipo de condições contratuais.

Porém, o objetivo de investir neste tipo de imobiliário, arrendando o espaço destinado a desenvolver alguma atividade comercial, será semelhante ao de investir em imobiliário residencial, sendo por isso o de obter um lucro com base no arrendamento da propriedade. Contudo, este ramo comporta algumas

diferenças em relação ao mercado de arrendamento residencial, pelo que poderá ser menos intuitivo e requerer outro tipo de crédito, não sendo assim atrativo para todo o tipo de investidores.

Wholesaling

Wholesaling é um método que permite lucrar com o mercado imobiliário não sendo necessário dispor de elevadas quantias de capital. Neste método, o investidor (*wholesaler*) procura um imóvel semelhante ao desejado por um “*flipper*”, ou seja, um imóvel a necessitar de renovações e que possa ser adquirido por um preço abaixo do valor de mercado.

Após encontrar um imóvel atraente, o investidor assina um contrato de promessa compra-venda (CPCV) com o dono do imóvel, possivelmente pagando uma caução para satisfazer o vendedor.

Após o contrato devidamente assinado, o investidor contacta a sua rede de investidores e apresenta o negócio, com o objetivo de que um desses investidores venha adquirir o mesmo por um preço superior ao contratado com o vendedor.

Com um investidor interessado, o investidor inicial (*wholesaler*) adjudica o contrato feito com o vendedor ao investidor interessado, por um preço de compra superior ao que se encontrava no contrato inicial.

Transmitindo a sua posição contratual, o *wholesaler* realiza um lucro, que será a diferença entre o preço no contrato com o vendedor do imóvel e o preço de compra do mesmo pelo investidor que contactou.

O objetivo é nunca chegar a adquirir o imóvel, no entanto, se o *wholesaler* não conseguir encontrar um investidor interessado em adquirir o imóvel por um preço igual ao superior ao que este concordou com o vendedor, corre o risco de perder dinheiro, ou de ter de manter o contrato original e consequentemente acabar por adquirir a propriedade.

Dito isto, apesar de este método permitir lucrar com o mercado imobiliário com pouco ou nenhum capital inicial, também é um método com risco considerável. Para limitar este risco, o *wholesaler* poderá estipular contratualmente uma cláusula que permita a este dispor de um período de carência que lhe permita encontrar um novo investidor ou, no limite, uma cláusula que lhe permita resolver o contrato após um determinado período de tempo.

Real Estate Investment Trusts (REITs)

Por fim, os REITs representam uma forma acessível de investir no mercado imobiliário.

Estes Trusts representam uma empresa cotada em bolsa com especial foco em investir no mercado imobiliário. Estas empresas distribuem grande parte dos lucros que obtêm nos seus investimentos sobre forma de dividendos (O dividendo é a parte do lucro de uma empresa que é dividida com seus acionistas, como uma forma de bonificação ao investimento feito).

Na prática, ao investirmos em REITs estamos a investir em ações, no entanto, as empresas que representam estas ações têm como fim investir no mercado imobiliário e difundem grande parte dos lucros, representando uma alternativa aos investidores que não possuem o capital necessário para investir neste mercado por si mesmos. Por norma, estes fundos estão envolvidos em grandes transações imobiliárias, o que implica valores muito elevados mas apresentando retornos igualmente elevados, pelo que acabam por se tornar atrativas.

Outra vantagem prende-se com o facto de estas empresas serem cotadas em bolsa, comprar e vender REITs é mais fácil e líquido do que comprar um imóvel, facilitando a venda do investimento caso necessário.

Aprofundar conhecimentos

- [Site internacional de investimento imobiliário](#)
- [Livro sobre investimento imobiliário \(ENG\)](#)
- [Guia: Como investir em imobiliário em Portugal](#)
- [Simulador de crédito à habitação](#)
- [Investir em REITs](#)
- [A casa mais barata do mundo](#)
- [Housers](#)
- [Idealista - Três alternativas tão rentáveis como a compra e venda de casas](#)
- [Relive](#)
- [Imovirtual](#)
- [Podcast](#)
- [Investopedia](#)



newcapital
Solve & Invest