

INVESTIMENTO EM IMÓVEIS:



SAIBA ONDE E COMO
DEVE INVESTIR O SEU DINHEIRO!

PORTUGAL



está a tornar-se um país cada vez mais atrativo e os portugueses têm investido em imóveis seja para venda direta ou arrendamento.

Mas não haja por impulso é importante saber como e onde deve investir.

Vamos dar-lhe algumas dicas para que faça render o seu negócio.

RENTABILIDADE DO IMÓVEL

Antes de mais é necessário definir o que é a rentabilidade. Esta mede a relação entre os ganhos de um investimento e o seu custo. Ou seja, a rentabilidade do imóvel é a diferença entre o preço de venda e o capital ganho, ou no caso de arrendamento a diferença entre os ganhos de renda e os gastos.

SE **COMPROU** UM **IMÓVEL** POR **30.000€** E **VENDER** POR **40.000€**, A **RENTABILIDADE** É:

$$(40.000-30.000/30.000) \times 100 = \mathbf{33.3\%}$$

A contante receita e carácter passivo, ou seja o precisar de fazer pouco para receber as rendas depois do investimento inicial torna este mercado ainda mais atrativo.

A recuperação do valor das casas tem incentivado também o número de investidores a comprar propriedades na esperança que valorizem.

Os juros de crédito à habitação estão em mínimos históricos, mas não se esqueça que elas vão subir!



A stylized illustration of a hand in a dark suit sleeve holding a large gold coin with a dollar sign. The hand is positioned on the left side of the page, with the coin held between the thumb and index finger.

TENHA EM ATENÇÃO ESTAS 7 DICAS INVESTIMENTO:

1. JÁ INVESTIGOU O MERCADO?

Certifique-se que comprar para arrendar é o investimento que procura! Não se esqueça, que este processo significa que o seu capital está “parado” numa propriedade que pode perder valor.

2. O IMÓVEL ESTÁ NUMA ZONA ATRATIVA?

Atratividade não está ligada a dinheiro. Um imóvel atrativo não significa se é caro ou barato, mas sim que é um lugar onde as pessoas gostavam de viver, devido a diversas causas. É servido de uma rede de transportes? Boas Escolas? Boa zona para estudantes viverem? Perguntas que parecem ser simplistas, na verdade são os aspetos mais importantes a ter em conta quando pensa em fazer um investimento. Normalmente, as pessoas tendem a investir em imóveis perto de onde vivem. E faz sentido! Conhecem melhor o mercado o que permite identificar uma propriedade que pode ou não ser arrendada com maior facilidade e obviamente controlar melhor o inquilino.





TENHA EM ATENÇÃO ESTAS
7 DICAS
INVESTIMENTO:

3. JÁ FEZ AS CONTAS?

Para um pouco para pensar qual o valor justo da habitação! Para tal é necessário que calcule a taxa de capitalização (do inglês, capitalization rate ou cap rate).

$$\text{Cap rate} = \frac{\text{Resultado Operacional}}{\text{Valor do Imóvel}}$$

Resultado Operacional = Renda – Despesas

No valor do imóvel deve ter já descontado os impostos!

Por exemplo: O imóvel A tem resultados operacionais de 10.000€ e o valor do imóvel é de 200.000€. Significa que tem um cap rate de 5%.

O imóvel B tem um valor de 300.000 mas gera um cap rate de 6%. Apesar do imóvel B ter um custo mais elevado é um melhor investimento, uma vez que consegue obter um maior cap rate.





TENHA EM ATENÇÃO ESTAS 7 DICAS INVESTIMENTO:

4. QUE INQUILINO QUER TER?

“Vista” a pele do inquilino! É importante imaginar que é o seu próprio inquilino. Quem são e o que procuram? São estudantes que precisam de um local mais fácil de limpar e confortável?

São jovens profissionais que pretendem algo moderno, elegante, mas não de mais? É uma família que muito provavelmente já tem pertences e precisa de mais espaço vazio?

É importante deixar que os inquilinos deixem a sua marca na propriedade, deixando-os decorar, pendurar fotografias e quadros. Assim, tendem a ficar mais tempo, uma vez que se identificam com a propriedade e isso é uma ótima notícia para si!

Agora uma curiosidade: Portugal é dos países da Europa com maior percentagem de habitação própria.

5. QUAL É O MELHOR CRÉDITO À HABITAÇÃO?

Não se fique pelo primeiro número que lhe dão. Peça uma simulação ao seu banco, ao banco ao pé da casa do seu amigo, do trabalho. Quanto mais simulações, mais perceção terá o que lhe permite baixar o custo do financiamento e aqui falamos em poupanças que podem chegar aos milhares de euros!





TENHA EM ATENÇÃO ESTAS 7 DICAS INVESTIMENTO:

6. NÃO SE DEIXE ENGANAR!

Antes de investir, pese os aspetos positivos e negativos.

Os preços das casa estão a recuperar agora, mas o crescimento abrandou e podem cair de novo.

As baixas taxas estão a incentivar as pessoas a investir com rendas confortáveis que cobrem as prestações, mas e se as taxas subirem?

Os bancos têm duas possibilidades de financiamento: taxa fixa (paga sempre o mesmo que contratualizou) e taxa variável (o juro varia consoante a Euribor).

É preciso que saiba dois conceitos: Euribor e Spread.

O Spread é o lucro do banco.

Já a Euribor é a taxa exigida pelos bancos europeus que emprestam dinheiro entre si. Esta deriva a taxa que o Banco Central Europeu empresta aos bancos comerciais.

Neste momento, a taxa do Banco Central Europeu encontra-se baixo, logo a Euribor também está. Quando o organismo que gere a política monetária europeia decidir subir as taxas, a Euribor irá subir.

Quem tem uma taxa variável sente mudanças e ajustes nos juros.

Para os que negociaram uma taxa fixa não sofrem alterações.

É preciso ter em conta que os contratos têm habitualmente uma validade de 5 anos, ou seja passado esse tempo o valor de juros que paga ao banco é revisto em alta.





TENHA EM ATENÇÃO ESTAS

7 DICAS

INVESTIMENTO:

7. TEM TEMPO DISPONÍVEL?

O primeiro passo é comprar um imóvel. Mas de seguida terá de aluga-lo ou contratar alguém que o faça por si.

Os agentes imobiliários cobram uma comissão, mas poupam-lhe “muitos cabelos brancos”. É verdade que pode fazer mais dinheiro se fizer o processo sozinho, mas está disposto a abdicar da família aos fins de semana, fazer reparações ou publicitar o imóvel?

Sendo você próprio ou o agente imobiliário lembre-se que a chave é manter a casa em boas condições, garantir que é o local ideal para se viver e acima de tudo contruir uma boa relação com os seus inquilinos.



