

REAL ESTATE

22 DE DEZEMBRO DE 2021



Católica Porto Investment Club



HISTÓRIA

No século XX, durante os anos 20 - também conhecidos como *"the roaring twenties"* - os Estados Unidos tornaram-se numa das maiores potências do mundo devido ao papel que desempenharam na Primeira Guerra Mundial. A prosperidade económica que pautou esta década trouxe uma grande expansão do mercado imobiliário, especialmente habitacional. Contudo, este período de florescimento foi interrompido por um acontecimento inesperado: a **"Black Tuesday"**, que consistiu no crash da bolsa de valores norte americana em 1929.

Seguiu-se então uma das maiores crises económicas na história da humanidade desde 1929 até 1939.

Este período ficou conhecido como a **"Grande Depressão"** e, devido à situação económica do país, a procura por imóveis manteve-se bastante suprimida.

Na generalidade, após esta crise, o setor imobiliário cresceu de forma sustentada até 2007. Antes deste ano, os dados históricos dos preços da habitação pareciam indicar que poderiam continuar a subir indefinidamente - até que a bolha imobiliária rompeu e a crise financeira de 2008 se instalou.

É então relevante tentar explicar, de forma resumida, como surgiu esta crise.

FREDDIE MAC E FANNIE MAE



Várias fontes referem a criação de duas instituições financeiras pelo governo norte americano, em 1970, conhecidas como **“Freddie Mac”** e **“Fannie Mae”**, como o ponto de partida. O governo tinha como objetivo apoiar cidadãos que, anteriormente, não tinham capacidade para ter uma casa própria e a financiarem.

Os bancos concediam hipotecas à população. Estes dois *lenders* compravam-nas aos bancos. As pessoas passavam então a dever dinheiro a estas duas entidades, que asseguravam, assim, a liquidez do mercado e a sua sustentabilidade. Este ciclo minimizava, então, o risco dos bancos na concessão de crédito e permitiu conceder hipotecas a pessoas que tinham um fraco histórico de crédito e rendimentos baixos.

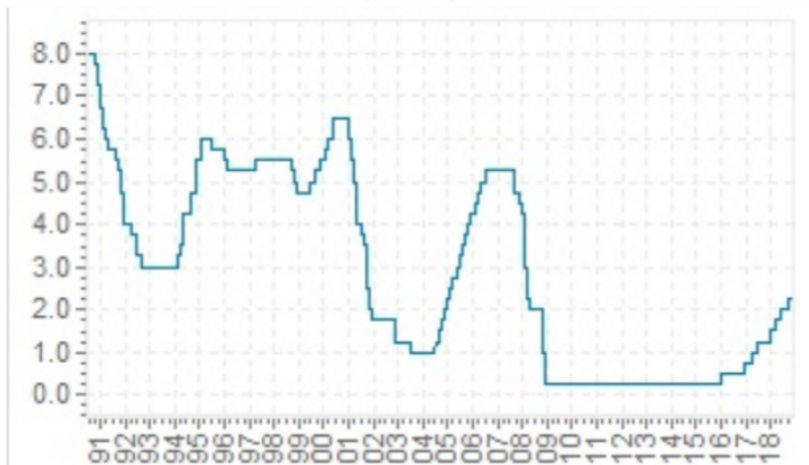
Além disso, após algum tempo, estas duas instituições decidiram começar a vender as hipotecas a bancos e a investidores de todo o mundo, o que iremos identificar adiante como tendo sido um grande erro. Eram criados produtos financeiros que consistiam num pacote de hipotecas, os chamados **“bundles”**.

Surgiu então um modelo altamente perigoso em que quanto mais hipotecas se concedessem, mais dinheiro era gerado e mais vendas se faziam, criando-se assim um efeito bola de neve.

A BOLHA

Em 2001, o banco central federal norte americano baixou as taxas de juro, o que estimulou ainda mais o crédito à habitação

Taxa de juros americana FED - longo prazo (em %)



Fonte: global-rates.com

A combinação de taxas de juro baixas, com padrões de crédito baixos, alimentou uma bolha no preço da habitação, o que encorajou milhões de pessoas a contraírem empréstimos que excediam, em grande medida, as suas possibilidades – **hipotecas subprime**.

Em 2006, o governo central decidiu arrefecer o crescimento económico do país e aumentou significativamente as taxas de juro. Com este nível de taxa de juro mais elevado, o número de pessoas que recorriam a novas hipotecas e a refinanciamentos das mesmas começou a baixar significativamente. As pessoas, que desde o início não tinham capacidade para financiar a sua hipoteca, começaram a entregar as suas casas aos bancos.

Além disso, a procura por essas casas também diminuiu, levando assim à desvalorização das mesmas e ao declínio do setor imobiliário.

Os *bundles*, que foram vendidos ao longo dos anos a investidores e que incluíam as tais hipotecas com um elevado risco de *default*, encontravam-se espalhadas pelo mundo todo.

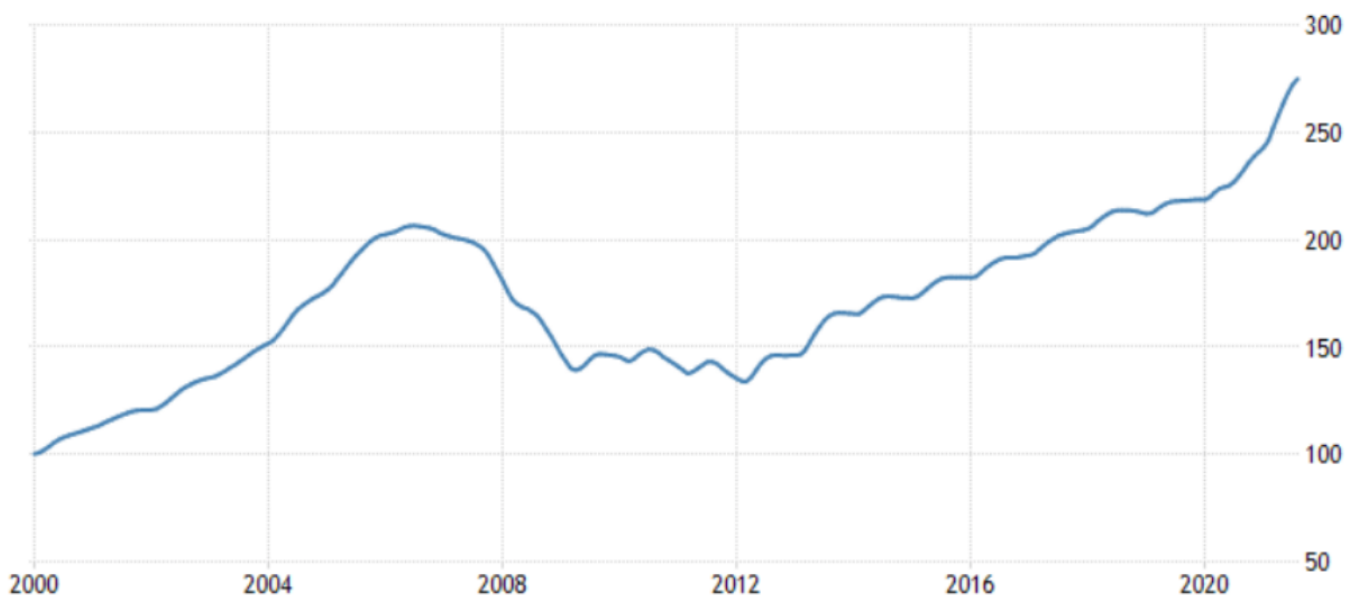
Por isso, quando se iniciou o incumprimento das hipotecas, os efeitos foram sentidos a nível global, dando origem à crise financeira de 2008.

Vale a pena referir que esta crise foi abordada de forma breve e aconselhamos os leitores a realizarem uma pesquisa mais aprofundada sobre o tema.



A BOLHA

Índice de Preços de Imóveis nos Estados Unidos 2000 - 2020



Fonte: Standard & Poor's

No seguinte gráfico, é possível observar a evolução do nível de preços do setor imobiliário norte americano.

CONTEXTO ATUAL

Como já foi referido anteriormente, aquando da existência de uma crise é comum o mercado imobiliário ser afetado. O período em que vivemos atualmente, com a pandemia do covid-19, não tem sido diferente. Estes impactos verificaram-se tanto a nível nacional, como a nível mundial.

A nível nacional, podemos analisar os mercados de vendas e de arrendamentos de imóveis, e concluir que tiveram comportamentos bastante diferentes.

O mercado de venda de imóveis verificou um crescimento relativamente a todos os fatores de estudo: procura, oferta e preços, aumentando 19%, 9% e 7,7%, respetivamente, entre o final de 2019 e o final de 2020 (Dados obtidos no "Relatório anual do Mercado Residencial 2020" - idealista/data).

Durante a pandemia, assistiu-se a um grande aumento na procura de imóveis, com espaços exteriores e localizados perto de espaços verdes, sendo esta uma possível razão para o aumento significativo da procura.

Quanto ao mercado dos arrendamentos de imóveis, os efeitos foram negativos, assistindo-se a uma queda de 33,6% da procura e a um aumento muito

significativo de 91,4% da oferta, mantendo-se, apesar disso, constante o nível de preços (Dados obtidos no "Relatório anual do Mercado Residencial 2020" - idealista/data).

A nível mundial, a pandemia teve também um impacto significativo no mercado imobiliário. Analisemos, por exemplo, o caso dos Estados Unidos da América: o número de transações no setor imobiliário diminuiu continuamente durante vários meses, segundo a Associação Nacional de Agentes Imobiliários (ANAI). Registou-se também uma das maiores quedas ao nível da oferta de imóveis desde julho de 2010, o que levou a um aumento no preço médio da habitação, atingindo um nível recorde de 286.800 dólares.



PRINCIPAIS VARIÁVEIS QUE INFLUENCIAM O INVESTIMENTO NO SETOR IMOBILIÁRIO

Depois desta breve contextualização e análise do momento atual do mercado imobiliário, consideramos relevante identificar algumas variáveis com capacidade de influenciar as decisões dos investidores neste setor.

Pretendemos identificar e explicar aquelas que consideramos serem mais relevantes. Desta forma, teremos em consideração a taxa de juro, a demografia, a conjuntura económica e, por fim, as políticas públicas.

Taxas de juro

As taxas de juro determinam o quão acessível é o crédito num determinado período de tempo. De uma forma geral, quanto mais baixas forem as taxas de juro, mais dispostos estarão os indivíduos a investir, o que resultará num aumento na procura de ativos para investir e, por conseguinte, no aumento do preço dos mesmos, seguindo a lógica da lei da oferta e da procura. O montante pago em juros ao banco representa em proporção o maior custo associado a um investimento, na maioria das situações. Logo, poder-se-á afirmar que a rentabilidade do negócio varia negativamente com as taxas de juro.

Demografia

A demografia de uma determinada região informa os investidores relativamente à composição da população. Indicadores como a taxa de natalidade e de atividade, o saldo migratório, o índice de envelhecimento, entre muitos outros são relevantes para averiguar os preços e o tipo de propriedades procuradas.

Por exemplo, entre 1945 e 1964, período esse designado por “*Baby Boomers*”, o crescimento exponencial da taxa de natalidade nos Estados Unidos da América conduziu a uma alteração estrutural do mercado imobiliário.



PRINCIPAIS VARIÁVEIS QUE INFLUENCIAM O INVESTIMENTO NO SETOR IMOBILIÁRIO

Conjuntura económica

A conjuntura económica diz respeito aos ciclos económicos que um país ou região está a experienciar, num determinado período de tempo. A “saúde” de uma economia pode ser medida recorrendo a taxas de crescimento do PIB, do desemprego e outras variáveis relevantes. Nos períodos de expansão económica, caracterizados por elevadas taxas de crescimento do PIB e baixas taxas de desemprego, o investimento aumenta respondendo aos incentivos da economia. O oposto acontece quando a economia se encontra num período de recessão, com taxas de crescimento do PIB muito baixas ou até negativas e taxas de desemprego elevadas. Nestas situações, o investimento tem tendência para diminuir.

Políticas Públicas

O Governo pode intervir no mercado imobiliário através da implementação de subsídios, deduções e impostos à população. Estas medidas podem ter um efeito considerável no setor imobiliário. O exemplo fornecido no artigo *“Property values, housing subsidies and incentives: evidence from Chile's current housing policies”* publicado em 2010 por Slaven Antonio Razmilic Burgos, relata que a implementação de um incentivo fiscal no Chile, entre 2007 e 2009, levou a um aumento significativo do preço médio das casas no país, sendo este apenas um de muitos exemplos da forma como as políticas públicas podem influenciar o mercado imobiliário.



TIPOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Certamente, quando pensamos no setor imobiliário, pensamos, automaticamente, em casas, escritórios ou outro tipo de imóveis na sua forma física.

No entanto, existem inúmeras formas de investir no mercado imobiliário, para além da compra e venda (ou arrendamento) de propriedades. Desta forma, consideramos relevante apresentar cinco formas de investir no mercado imobiliário, desde as abordagens mais tradicionais até às menos conhecidas, sem esquecer que existem muitas outras maneiras de investir neste setor.

1) Propriedades para Arrendamento

Ao possuir uma propriedade, o investidor disponibiliza-a para arrendamento, estabelecendo um contrato ou outro tipo de acordo de arrendamento. Esta é uma estratégia que exige *skills* de renovação e capacidade para lidar com inquilinos, por parte do proprietário. Requer, também, um investimento inicial substancial para cobrir custos de manutenção e meses vagos.

VANTAGENS

Permite um rendimento regular, que até pode aumentar mediante valorizações no mercado;

A qualquer momento a propriedade pode ser vendida, recuperando parcialmente ou totalmente o investimento inicial;

Maximização de capital através de alavancagem.

DESVANTAGENS

Pode ser desafiante e exigente lidar com inquilinos;

Potenciais danos de propriedades por parte dos inquilinos.

TIPOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

2) *Real estate investment groups* (REIGs)

Os **REIGs** são ideais para investidores que procuram comprar propriedades, sem terem a preocupação de as gerir. Estes funcionam como pequenos *mutual funds*, que investem em propriedades: uma empresa compra ou constrói um conjunto de apartamentos ou condomínios, permitindo aos investidores adquirirem as propriedades a estas entidades.

No entanto, cabe à empresa tratar da manutenção e publicidade das propriedades, e também, da angariação de inquilinos. Estas empresas cobram uma percentagem da renda mensal em troca dos seus serviços.



VANTAGENS

Menos responsabilidade ao nível da gestão e manutenção do espaço;

Rentabilidade, quer por rendas, quer por valorizações da propriedade.

DESVANTAGENS

Custos elevados associados ao investimento, semelhantes aos de *mutual funds*;

Menor liberdade, devido à intervenção dos gestores destes grupos;

Risco de não ocupação da propriedade.

TIPOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

4) *Real estate investment trusts* (REITs)

Os **REITs** (sociedades de investimento e gestão imobiliária, em português) tratam-se de empresas que detêm, operam e financiam imóveis geradores de rendimento. Tipicamente, estes detêm um leque diversificado de imóveis, sejam eles para uso comercial ou para uso privado.

Os REITs podem ser classificados em três tipos principais:

- **Equity REITs:** Permitem aos investidores possuir propriedades e gerar rendimento através do seu arrendamento.
- **Mortgage REITs:** permite aos investidores deter, comprar e ceder dinheiro a terceiros para as hipotecas de propriedades. Os retornos deste tipo de REITs provém da taxa de juro dos empréstimos da hipoteca.
- **Hybrid REITs:** Investimentos que combinam ambos *Equity e Mortgage REITs*.

Este tipo de investimento permite a pequenos investidores investir no setor imobiliário, sem necessitarem de investir grandes quantias de capital. Tal como as ações e outros ativos, os REITs são vendidos nas principais bolsas de valores.

VANTAGENS

Forma de investimento mais acessível a pequenos investidores;

Estes ativos possuem grande transparência devido ao facto de estarem cotados em bolsa e serem regulados pela SEC (Comissão de Valores Mobiliários dos Estados Unidos);

Ativos com bastante liquidez já que são transacionados da mesma forma que ações e não como imóveis.

DESVANTAGENS

Os preços das casas e escritórios podem, algumas vezes, estar sobrevalorizados;

Na maioria dos casos, são exigidas comissões de gestão aos investidores.

Para informações mais detalhadas acerca deste tipo de investimento, consulta o artigo produzido pelo clube dedicado a este tema, disponível no site do Católica Porto Investment Club. .

TIPOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

5) *Online real estate platforms*

É um tipo de investimento ideal para aqueles que querem investir em maiores acordos residenciais ou comerciais. Estes investimentos são feitos através de plataformas online, também conhecidas como *real estate crowdfunding*. Requer também o investimento de capital, embora em quantias menores, quando comparados com a compra de propriedades de forma integral.

VANTAGENS

É possível investir em projetos únicos ou em portfólios;

Permite investir em quantias mais reduzidas.

DESVANTAGENS

Taxas de gestão associadas.



CONCLUSÃO

Em suma, o mercado imobiliário é influenciado por inúmeros fatores, o que tem sido comprovado ao longo da história, com períodos caracterizados por profundas crises, outros por bolhas económicas, mas também períodos de crescimento prolongado.

Existem diversas formas de investir neste mercado, seja de forma direta ou indireta, atraindo assim um espectro variado de investidores: desde aqueles que preferem um contacto mais direto com os inquilinos, até aos que preferem delegar responsabilidades a entidades. As opções são bastante diversificadas.

Esperamos que com a leitura deste artigo tenham ficado a conhecer melhor o mercado imobiliário e que consigam tirar partido deste conhecimento.

FONTES:

<https://www.investopedia.com/investing/simple-ways-invest-real-estate/>
<https://www.forbes.com/advisor/in/investing/5-options-to-earn-from-real-estate-investment/>
<https://economiaenegocios.com/5-maneras-simples-de-investir-em-imoveis/>
<https://www.realestatesalesllc.com/real-estate/pros-cons-flipping-houses/>

AUTORIA

TOMÁS PINHO
TOMÁS POTES
LUÍS GADELHO
DAVID ANTUNES

REVISÃO

ANTÓNIO MEIRELES
CARLOS MAGALHÃES
HENRIQUE MOREIRA