

Relatório XXVII – A terceira onda/vaga

ArrowPlus (www.arrowplus.pt)



Caro leitor,

Esta assinatura começou com o indício de uma terceira vaga de valorização, a ideia de que depois da valorização galopante de Lisboa e Porto, mercados mais pequenos no país iriam ser afectados e crescer eles também. Lembra-se deste gráfico?



Figura 1: Terceira onda como enunciado no início da série de 2008

E está mais do que provada, como vou mostrar abaixo.

Quero mostrar-lhe coisas para as quais chamei a atenção ao longo do ano, e o que aconteceu nos últimos 12 meses.

É claro que durante este período vários outros mercados cresceram (incluindo aqueles que vinham a galopar desde há algum tempo), tal como Lisboa e Porto. Mas focar-me em mercados mais pequenos tinha uma premissa base: a possibilidade de uma correcção e com isso perder muito dinheiro era muito, muito mais baixa.

Durante esta assinatura, que agora finda com este relatório (a próxima será “**Posicionar-se correctamente para ganhar dinheiro com imobiliário de forma sustentada e a longo prazo**” – não se preocupe, receberá na mesma os relatórios até perfazer os 12 meses de assinatura...), eu fui apontando para vários mercados que me pareceram interessantes e fundamentando o porquê de achar Lisboa e Porto muito sobrevalorizados, bem como o perigo de uma correcção brutal. Acho que não é necessário voltar a avaliar de forma macro estes mercados antes do final do ano. Mas o problema é tão grave que isso me levou a escrever um artigo convidado para o Jornal Económico chamado “[Imobiliário em Portugal: A bomba-relógio que pode rebentar a qualquer momento](#)”. Se quiser ver os indicadores todos, 1 por 1, pode consultar esse artigo.

A cada trimestre que passa, esta realidade faz cada vez mais sentido e fica cada vez mais perigosa.

“Mas Lisboa continuou a valorizar muito! Se em Janeiro tivesse investido em Lisboa hoje teria um ROI interessante no meu dinheiro!”

Sim, em parte isso é verdade. Mas o meu ponto nunca foi esse! O meu ponto sempre foi que investir em Lisboa com o mercado actual é uma decisão a ponderar do ponto de vista risco/benefício. O ponto sempre foi que com o mercado tão quente nunca se sabe quando a panela vai vazar! E, por outro lado, para um investidor que tenha 200.000€ para investir, rapidamente gasta o capital num único imóvel nos grandes centros, o que gera um problema grande de diversificação.

A terceira vaga foi real. Eu apontei mercados nos relatórios deste ano que me pareceram corrigidos. E estavam tão corrigidos que valorizaram tremendamente (como 30% nalguns casos!) e continuam em níveis muito aceitáveis de especulação!

Aliás, alguns desses mercados não só me parecem ainda corrigidos como têm um potencial futuro muito grande. E é aí que eu pessoalmente coloco o meu dinheiro – não tenho desde há algum tempo nenhum imóvel no Porto ou Lisboa.

Então que mercados são esses?

Há 3 ou 4 formas de fazer dinheiro com imobiliário, de forma consistente, em Portugal:

- 1 Comprando e revendendo imóveis, visto que a construção teve uma queda muito acentuada nos últimos anos e as pessoas procuram habitações remodeladas. A isto chamamos de fix and flip.

2 Comprando e arrendando imóveis a estudantes universitários. Segundo o Pordata [R], existem em 2018 cerca de 373.000 alunos matriculados no ensino superior. Estamos a falar de quase 4% da população portuguesa em número, mas teremos que considerar alunos estrangeiros nesta análise.

3 Comprando e arrendando imóveis a outras classes da população que sejam móveis. Estas classes baseiam-se em advogados, enfermeiros, médicos, etc.

4 Comprando e arrendando imóveis para o sector comercial, como dependências de bancos; O sector comercial é muito apelativo pela facilidade de elaboração de contratos a longo termo, mas tem algumas desvantagens. Na série de 2019, haverão dados claros sobre este tipo de imóveis.

Deixo assim de fora o arrendamento tradicional a famílias; Esse para mim não é um ângulo por si só para investir em imobiliário – será bem sucedido se se investir muito abaixo do valor de mercado (no meu livro mostro um método para tal), mas isso é verdade para qualquer investimento e público alvo em imobiliário.

Na minha hipótese de terceira vaga, eu foquei-me em cidades universitárias. Podemos olhar para aquilo que são os mercados em Portugal com boas universidades, como eu já referi em relatórios anteriores:

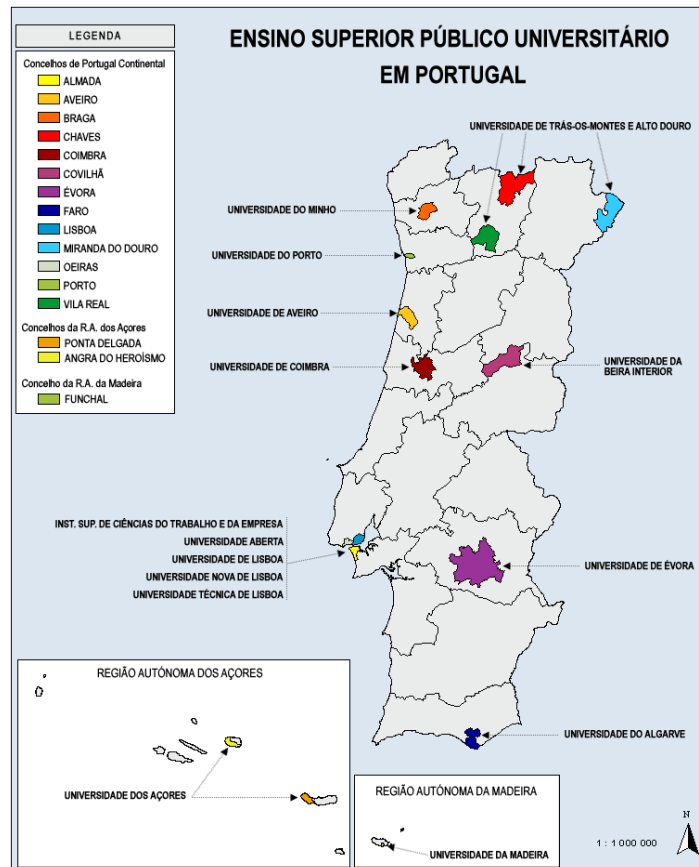


Figura 2: Distribuição instituições de ensino público universitário em Portugal.

Ora retirando Porto e Lisboa da equação, juntamente com as cidades Algarvias que foram até aquelas que mais apreciaram no último trimestre e meio, ficamos, além das ilhas, com:

Évora, Faro, Covilhã, Coimbra, Aveiro, Braga/Guimarães e Vila Real (a UTAD já teve polos em Chaves e Miranda do Douro, mas concentrou tudo em Vila Real há 3 anos).

No contexto da “terceira vaga”, há a notar que:

- Évora está a passar por um contexto peculiar. É um distrito que caiu em termos de preços no primeiro trimestre deste ano [R] mas é uma cidade que tem subido a olhos vistos. Vários investidores têm na verdade desmobilizado dinheiro de Évora para aplicar noutros mercados, visto que registou subidas de cerca de 32% desde 2016 até Junho de 2018.

- Faro está no contexto do turismo e da sobrevalorização no Algarve, de forma transversal. É uma cidade a ser cuidadosamente estudada durante o próximo ano (alvo de relatório), porém à data de hoje já se consegue perceber que os preços subiram quase 70% em pouco mais de 3 anos, registando subidas incríveis. Esta subida acentuou-se em 2017 e nos últimos 12 meses. Foi alvo claro da segunda vaga, mas por motivos diferentes. À data de hoje o distrito (onde há várias cidades turísticas caras, é certo) passa os dois mil euros em termos de preço médio por metro quadrado.

- Covilhã, um mercado que eu conheço bem por ter vários imóveis naquela cidade, subiu cerca de 20% só desde Janeiro. Mais que isso, os bons negócios quase desapareceram de tão escassos que são. Claramente um dos alvos principais da terceira vaga.

- Coimbra teve um crescimento um pouco mais tardio do que eu pensei, e muito repentino num determinado instante. Ainda é possível obter negócios com alta rentabilidade (na casa dos 7-8%) porém foi alvo de uma apreciação genérica.

- Aveiro valorizou de tal forma que o preço por metro quadrado furou aquilo que eu previa na minha mais generosa avaliação. Por outras palavras, foi um alvo enorme da terceira vaga, mas direccionado apenas para fix and flip, preferencialmente rápido. Hoje existem vários imóveis à venda por mais de 750.000€ no centro (por exemplo, [ver este duplex de 370m²](#)). Diz tudo?

- Braga e Guimarães tiveram aumentos consideráveis desde o início do ano. Aliás, os aumentos em Guimarães foram até alvo de um artigo convidado para o jornal Mais Guimarães, veja aqui [R].

Esta foi a terceira vaga de valorização que eu previ quando trabalhei na Empiricus. Foi uma análise extensa, de meses, que me levou a concluir que aquilo que aconteceu em outros países, no passado, se iria reflectir em Portugal. Eu pensei que a escala iria ser maior do que nesses países...

E acertei.

E o futuro? O capital fica em que mercados?

Esta pergunta vai ser completamente escrutinada na próxima série “[Ganhar dinheiro com imobiliário de forma sustentada e a longo prazo](#)“. Mas vou já abordá-la:

Eu continuarei obviamente a explorar os mercados corrigidos. Porém, como eu acredito que a hipótese de uma correcção em Lisboa e Porto poderá acontecer, com muita probabilidade, durante 2019, os holofotes estão (também) virados para aí.

Durante o ano, abordarei essencialmente os mercados onde próprio continuarei a investir: **Covilhã, Coimbra, Braga e Vila Real, porque me parecem aqueles que têm ainda margem de investimento sem especulação excessiva.**

Actualmente, como estas cidades já não têm a mesma abundância de negócios que tinham no início do ano, eu vou abordá-las individualmente, focando nas várias zonas dessas cidades e explicando o porquê de serem boas compras ou não.

Além disso, vou focar a série em como desenvolver um portfólio que pague rendas mensais para cobrir os custos de vida. Ora, nesse sentido, analisarei também REITs (Real Estate Investment Trusts) concretos, e apontarei para os que oferecerão melhores yields/rentabilidades e maior apreciação.

É nestes mercados e tipo de investimentos que eu mesmo continuarei a investir, com o objectivo de aumentar a minha renda passiva mensal.

Quando vou eu mesmo investir em Porto e Lisboa?

Nunca enquanto o mercado continuar assim, mas numa possível correcção durante 2019, passa a fazer todo o sentido colocar capital em Lisboa e Porto. Isto porque, por motivos que eu irei apresentar, certas zonas terão uma expectativa de valorização maior (lembre-se que tudo começou com a valorização do centro, depois da periferia – segunda vaga – e agora falamos essencialmente de zonas mais

“micro”). É aí que eu me vou concentrar e apostar o meu próprio dinheiro!

Espero vê-lo na próxima série. Este é o último relatório para muitos leitores, que subscreveram a série com a Empiricus em Novembro de 2017. Para adquirir a nova série (a um preço super promocional por já ser leitor, com oferta dos relatórios até ao final de 2018) pode fazê-lo na mesma carta de vendas de onde retirou este relatório.

Um abraço,



(*) A reprodução indevida, não autorizada, deste relatório ou de qualquer parte dele sujeitará o infrator a multa de até 3 mil vezes o valor do relatório, à apreensão das cópias ilegais, à responsabilidade reparatória civil e persecução criminal, nos termos dos artigos 102 e seguintes da Lei 9.610/98
