

Mercado de arrendamento: Qual o retorno para um pequeno empresário?

Qual o custo de comprar e arrendar um imóvel em Bragança?

Os dados relativos ao preço médio por m² facultados pela Casafari, a mais completa base de dados do mercado imobiliário, demonstram que o valor médio de mercado um imóvel de tipologia T2 (Novos, Remodelados e Usados em bom estado de conservação) em dezembro de 2019 se fixou nos 832 euros por m² no município de Bragança. Por sua vez, o valor por m² no arrendamento ascendeu a 6,8 euros.

Atendendo a que nesta análise da plataforma de comparação foi considerado um imóvel com uma área de 120 m², o valor de aquisição será de 99.840 euros e, no que respeita ao valor mensal do arrendamento de um T2, a renda será de 680 euros.

Caso prático de um pequeno empresário

Para o presente exercício foi considerado o caso de um investidor com 32 anos, solteiro, sem dependentes e cujo rendimento líquido mensal é de 1.500 euros. Este empreendedor dispõe de cerca de 50.000 euros em capitais próprios que pretende rentabilizar através do mercado imobiliário.

Dado que o valor de aquisição do imóvel é de 99.840 euros, este empresário necessitará de obter um crédito à habitação com taxa variável no montante de 49.920 euros, o equivalente a 50% do valor do imóvel, com um prazo de reembolso de 25 anos.

Oferta de Crédito à Habitação

Conforme o simulador gratuito de crédito à habitação do Comparajá.pt, considerando uma TAEG de 2% (valor enquadrado com a atual competitividade do mercado), a prestação mensal do empréstimo fixar-se-á em 200 euros.

Crédito à Habitação	
Montante do Empréstimo	49.920€
Prazo	25 anos
TAEG	2%

Prestação Mensal	200€
-------------------------	-------------

Este empreendedor terá ainda de desembolsar cerca de 2.000 euros referentes às comissões e impostos iniciais. No total, considerando os 50% do valor de aquisição da casa (49.920 euros) e as comissões e impostos iniciais (2.000 euros), o investidor necessitará de avançar com 51.920 euros.

Investimento inicial	
50% do valor de aquisição do imóvel	49.920€
Comissões e Impostos Iniciais	2.000€
Total do investimento inicial	51.920€

Investir no arrendamento: tenha em atenção a todos os encargos

Se já adquiriu a habitação e agora pretende colocá-la no mercado de arrendamento, existe um conjunto de custos que terá de considerar de forma a maximizar o seu investimento.

Além de todas as despesas inerentes à compra de uma casa - como a prestação mensal que terá de amortizar ao banco, por exemplo - o senhorio terá também de pagar anualmente o IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis).

De acordo com a informação disponibilizada no [Portal das Finanças](#), o IMI fixado pelo município e capital de distrito de Bragança é de 0,3%. Assim, considerando um VPT equivalente a 75% do valor de aquisição do imóvel, o valor do IMI aplicável será de 224, 64 euros.

Importa ainda acrescentar o valor do condomínio, no caso de se tratar de um apartamento. Para este exercício, o Comparajá.pt utilizou como valor de referência 200 euros anuais.

Como ao longo dos anos os imóveis vão necessitando de pequenas reparações, urge alocar uma parte dos lucros a uma poupança para fazer face a este tipo de despesas. Assim, o Comparajá.pt considerou uma poupança anual de 500 euros nesta rubrica. Na tabela abaixo estão resumidos os valores referentes às despesas anuais com o imóvel que o empresário pretende adquirir:

Custos anuais com o imóvel	
Condomínio	200€

Despesas de manutenção	500€
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	224,64€
Total Custos	924,64€

Embora não seja um encargo, é fundamental ter-se em consideração a inevitável desocupação do imóvel durante algum tempo, situação que acontece, por exemplo, durante o período que medeia a saída e entrada de novos inquilinos.

Arrendamento de longa duração

Considerando o valor mensal do arrendamento do imóvel de 680 euros, ao qual incidem impostos no valor de 28%, verifica-se que a receita líquida mensal será 489,60 euros. Tendo em conta uma taxa de ocupação anual efetiva de 11 meses, a receita líquida anual fixar-se-á em 5.385,60 euros.

Receitas do Aluguer Longa Duração	
Receita Bruta Mensal	680€
Impostos sobre a renda (28%)	-190,40€
Receita Líquida Mensal	489,60€
Receita Líquida Mensal (11 meses de ocupação)	5.385,60€

Adicionando os encargos com o imóvel, incluindo as prestações do crédito, percebe-se que anualmente este empresário obterá um balanço positivo de 2.061 euros.

Balanço do 1º ano do Aluguer Longa Duração	
ENCARGOS	
• Custos Anuais com Condomínio, IMI e despesas de manutenção	-924,64€
• Prestações do Crédito à Habitação (12 meses)	-2.400€
RECEITAS	
• Receita Líquida Mensal (11 meses de ocupação)	5.385,60€

BALANÇO	2.061€
----------------	---------------

Para apurar o valor potencial do imóvel ao final dos 25 anos, o ComparaJá.pt utilizou 1,5% como valor de referência para a valorização do imóvel, tendo-se para tal baseado nos dados da PORDATA relativos à diferença na taxa de variação do índice de preços no consumidor específico para a habitação face à inflação média global nos últimos vinte anos.

Esta mesma taxa foi aplicada às restantes variáveis (excetuando prestação do crédito à habitação) de forma a ajustar os valores à evolução do mercado ao longo dos 25 anos.

De forma a apurar o retorno total ao final dos 25 anos, foi então considerado o investimento inicial, as receitas do arrendamento a longo prazo (que já inclui todos os encargos com o crédito à habitação, custos de manutenção e impostos) e a valorização do ativo imobiliário que o empresário passará a deter em pleno.

Retorno ao final dos 25 anos	
INVESTIMENTO INICIAL	
<ul style="list-style-type: none"> • 50% do valor de aquisição do imóvel 	-49.920€
<ul style="list-style-type: none"> • Comissões e Impostos Iniciais 	-2.000€
RECEITAS COM RENDAS	
<ul style="list-style-type: none"> • Valor Líquido (após pagamento de todos os encargos, incluindo o crédito habitação) 	80.583€
IMÓVEL	
<ul style="list-style-type: none"> • Ativo imobiliário com valorização anual de 1,5% 	144.863€
RETORNO	173.525€

Através dos dados apresentados é possível concluir que investir no mercado de arrendamento a longo prazo poderá ser uma solução atrativa para um pequeno empresário.

Mesmo que necessite de recorrer a um empréstimo para concretizar a compra do imóvel, ainda assim poderá obter alguns lucros e, ao final de 25 anos, deterá um valioso ativo imobiliário.

Arrendamento de curta duração

No que diz respeito ao mercado de arrendamento a curto prazo, o cenário é um pouco diferente. Neste caso, foi considerado o preço médio por noite de imóveis similares com tipologia T2 presentes nas várias plataformas que apresentam este tipo de serviços.

O custo médio por noite de um T2 no município de Bragança é de 61,03 euros. A análise foi feita para a segunda metade do mês de janeiro de 2020, tendo-se verificado que os preços não sofrem alterações substanciais em períodos sazonais distintos.

Como se trata de arrendamento a curto prazo, foi necessário considerar a Taxa Líquida de Ocupação do distrito de Bragança. De acordo com os dados mais recentes disponibilizados no [Instituto Nacional de Estatística](#) (INE), em 2017, a Região Norte - na qual se inclui Bragança - teve uma Taxa Líquida de Ocupação mensal de 42%.

De acordo com estes dados, a receita bruta anual expectável ascende a 9.489,55 euros.

Rendimentos (Aluguer Curta Duração)	
Rendimentos do Arrendamento (por noite)	61,03€
Taxa Líquida de Ocupação	42%
Receita Bruta Anual	9.355.90€

Ao iniciar atividade de alojamento local, o proprietário deverá estar a par das obrigações fiscais e declarativas associadas a este tipo de atividade. Como tal, neste exercício exemplificativo considerou-se um regime simplificado de 35% sobre o rendimento. Cada investidor deverá adequar as questões tributárias aos seus casos específicos na hora de ponderar apostar no alojamento local.

Por outro lado, foi ainda considerado nos encargos um prémio anual de 75 euros relativo seguro de responsabilidade civil obrigatório.

Paralelamente, neste exercício teve-se em conta uma taxa média de 3% cobrada pelas plataformas online (como o Airbnb, o Booking, a HomeAway, etc.) por cada reserva.

A esta taxa somam-se ainda os custos com serviços integrados de gestão de alojamento temporário (gestão de reservas, promoção nas principais plataformas online, comunicação ao SEF, check-in e check-out, Limpeza e manutenção, etc.), tendo para o efeito sido considerada uma comissão de 20% sobre cada reserva.

Na tabela seguinte estão reunidos os dados sobre os rendimentos que um proprietário poderá ter no aluguer de curta duração (utilizando o mesmo perfil de pequeno empresário da análise ao arrendamento a longo prazo).

Balanço do 1ª ano do Aluguer Curta Duração	
RECEITAS	
• Rendimentos Brutos	9.355.90€
ENCARGOS	
• Seguro de Responsabilidade Civil	-75€
• Imposto sobre Aluguer de Curta Duração (35%)	- 3.274,56€
• Comissões das plataformas online de reserva (3%)	-281€
• Comissão da Empresa de Gestão do alojamento	- 1.815.04€
• Custos Anuais com Condomínio, IMI e despesas de manutenção	-924,64€
• Prestações do Crédito à Habitação (12 meses)	-2.400€
BALANÇO	585,97€

Conforme o exercício aplicado ao arrendamento de longa duração, também aqui foi aplicada a taxa de 1,5% como valor de referência para a valorização do imóvel. Esta mesma taxa foi aplicada às restantes variáveis (excetuando prestação do crédito à habitação) de forma a ajustar os valores à evolução do mercado ao longo dos 25 anos.

Atentando aos cálculos sintetizados na tabela abaixo é possível perceber qual o retorno final gerado pelo arrendamento de curta duração:

Retorno ao final dos 25 anos

INVESTIMENTO INICIAL	
<ul style="list-style-type: none"> • 50% do valor de aquisição do imóvel 	-49.920€
<ul style="list-style-type: none"> • Comissões e Impostos Iniciais 	-2.000€
RECEITAS COM ARRENDAMENTO	
<ul style="list-style-type: none"> • Valor líquido (após pagamento de todos os encargos, incluindo o crédito habitação) 	31.700€
IMÓVEL	
<ul style="list-style-type: none"> • Ativo imobiliário com valorização anual de 1,5% 	144.863€
RETORNO	124.642€

Mais uma vez, mesmo que seja necessário contratar um empréstimo à habitação, o pequeno empresário conseguirá um retorno ao fim de 25 anos de 124.642 euros.

Conclui-se então que investir no mercado do arrendamento de curto prazo poderá ser uma alternativa de rentabilização de capitais a considerar. No entanto, de acordo com este exercício exemplificativo, a margem de lucro pode não ser tão atrativa quanto o arrendamento de longa duração.