

## RESUMO

Nos últimos anos é crescente o interesse na análise financeira do mercado imobiliário. Os bens imóveis ao contrário dos bens móveis, consolidam determinadas características difíceis de ultrapassar, nomeadamente a fixidez, heterogeneidade, durabilidade, assimetrias de informação, custos elevados na transação e controlo do risco. Além dos aspetos intrínsecos anteriormente enumerados, também estes são mais suscetíveis, pela sua durabilidade, às restrições de ordem económica, política, governamental, legislativa, ambiental, fiscal e outras.

Apesar dos mercados de ativos imobiliários e ativos financeiros não terem correspondência, tanto a nível de proporção como a nível das suas características, existem contudo aspetos comuns, como a análise do valor, que é determinada pelos fluxos de caixa que cada um pode gerar no futuro, seja qual for a sua dimensão, como a incerteza, o risco e as rendibilidades esperadas.

Estes projeto propõem-se a abordar conceitos fundamentais para a análise de um investimento imobiliário e a manipular ferramentas estatísticas para minimizar as variáveis propensas ao risco.

Para isso, iremos apresentar um projeto concreto de investimento imobiliário, aplicando o método dos fluxos de caixa atualizados, na ótica do imóvel e do investidor, extrair conclusões a nível de análise económica e financeira das rendibilidades esperadas, através do VAL, da TIR e IR.

Na concretização do nosso objetivo principal para obter os rácios necessários para a tomada de decisão do investimento, levamos em linha de conta as rendas estimadas pelo inquilino e as disponibilidades financeiras do investidor. O valor do imóvel foi obtido com recurso ao método de custo.

Os resultados obtidos proporcionaram a realização do investimento, que foi contratualizado por um período temporal de vinte anos.

**Palavras-chave:** Análise económica, análise financeira, investimento, imobiliário

## ABSTRACT

In de last years it has been increasing the interest in financial analysis of real estate market. The real estate unlike movables, consolidate certain characteristics difficult to overcome, namely the fixity, heterogeneity, durability, asymmetries of information, high transaction and risk control costs. Besides the intrinsic aspects already mentioned, also these more are susceptible, by their durability, to the restrictions of the economics order, political, governmental, legislative, environmental, fiscal and others.

Even though markets of real estate assets and financial assets have no correspondence, relatively to proportion and their characteristics, there are same common aspects like the value analysis, that is determined by cash-flow that each are can create in the future, whatever their dimension, like the uncertainly, the risk or returns expected.

This project proposes to approach fundamental concepts that are incited to analyze a real estate investment and to manipulate statistical tools to minimize the variables aimed to risk.

For that, are going to do s concrete project of real estate investment, applying the cash-flows updated method, in the optical of the property and investor, extract conclusions about economic and financial analysis of the returns expected, through VAL, TIR and IR.

In the realization of our main goal to obtain the necessary ratios in order to make a decision about the investment, nee lock into account the rents estimated by the tenant and financial availability of the investor. The property value was obtained using the cost method.

The obtained results provided the achievement of the investment that was agreement by a twenty-five years period.

Key Words: Economic analysis, financial analysis, investment, real estate