

Mudanças no MERCADO IMOBILIÁRIO

Enquanto se viu nos últimos anos um boom nos lançamentos imobiliários de diversos portes e voltados para diferentes públicos, agora nota-se que houve uma estabilização no segmento.

Os especialistas em investimento no mercado imobiliário Rafael Severo e Tales Bergmeyer Morigi interpretam este momento.

Nas últimas semanas, muitas pessoas, especialmente investidores, têm nos questionado por que o mercado imobiliário está desaquecendo, o que é demonstrado pela diminuição no número de lançamentos e das vendas. Isso está acontecendo por algumas variáveis. As grandes incorporadoras do mercado se capitalizaram na bolsa de valores desde o ano de 2006. A partir daí, foram em busca de terrenos para realizar suas construções e utilizar o caixa disponibilizado pelos seus acionistas. No entanto, o preço dos terrenos sofreu um aumento considerável com tamanha procura nos últimos anos, inviabilizando muitos negócios e novos empreendimentos atualmente.

Outro fator de avaliação, no nosso ponto de vista, é que as construtoras realizaram muitos investimentos em terrenos e novas obras, mas ainda não receberam integralmente o pagamento das vendas. A maior parte do dinheiro da venda de um imóvel em construção vem com a liberação do crédito bancário, que ocorre somente no término da obra, com a liberação do habite-se. A falta de mão-de-obra na construção civil e problemas burocráticos em órgãos públicos são apenas alguns dos motivos que têm contribuído para postergar este prazo.

Existe também uma nova realidade no mercado imobiliário. Muitos investidores de imóveis na planta não estão conseguindo revendê-los antes da entrega das chaves. Como alguns não estão preparados para assumir um financiamento, acabam devolvendo o imóvel à incorporadora. Dica: esta é uma ótima oportunidade para quem está procurando imóveis novos para morar.

Portanto, a redução dos lançamentos tende a ser um período novo que começamos a presenciar no mercado, enquanto as construtoras esperam uma recapitalização. Isso vai ocorrer quando os recentes empreendimentos forem entregues e suas vendas realizadas. Dessa forma, começaremos a ver um reequilíbrio entre demanda e oferta e, além disso, muitas das incorporadoras voltando ao seu foco original de atuação.



Fotografe o QR Code acima com leitor adequado para ter acesso ao canal Passo a Passo do Investidor, em que os profissionais da Escola de Investidores respondem questões dos leitores. Você também pode acessar pelo endereço: bit.ly/canaldoinvestidor.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR ATENTO

Para quem quer investir em imóveis na planta, é fundamental que avalie o seu potencial de renda para financiar o imóvel caso não consiga revender no prazo desejado. Também é muito importante saber que o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) reajusta mensalmente todo saldo devedor durante a obra, e não apenas a parcela. Além disso, o valor de compra deve estar abaixo do valor de imóveis prontos na mesma região, pois o ganho ocorre com a valorização do imóvel.

O investidor também pode ser o proprietário de um terreno. Em vez de vendê-lo, ele o troca com uma construtora e recebe unidades construídas, agregando valor ao seu patrimônio. Esse costuma ser um negócio muito seguro e rentável para o proprietário da área. O importante é negociar um preço justo, que viabilize a concretização do negócio.

Outra alternativa é a participação como sócio de um empreendimento, ajudando a financiar a construção conforme o andamento da obra. O investidor recebe uma participação do lucro obtido com as vendas das unidades, proporcional à sua fração.

Caso você tenha dúvidas e queira saber mais sobre investimentos imobiliários, entre em contato conosco através do e-mail contato@escoladeinvestidores.com.br. Será um prazer ajudá-lo a se tornar um investidor de sucesso! 🏠

ESCOLA DE INVESTIDORES

Rafael Severo é administrador e sócio-diretor da Escola de Investidores, ministrando cursos e palestras sobre investimentos no mercado imobiliário. Participou de treinamentos com autores internacionais em educação financeira. É investidor do mercado de imóveis, atuando profissionalmente neste segmento por meio da sociedade na Trend Investimentos Imobiliários.

Tales Bergmeyer Morigi é engenheiro civil e cursa o MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e Construção Civil na FGV. É sócio-diretor da Escola de



DIVULGAÇÃO

Investidores. Atua investindo no setor da construção civil como sócio da Trend Investimentos Imobiliários, incorporadora voltada para investidores.