

Como Investir Melhor no Setor de Imóveis

Diante de um investidor cauteloso e atento à confusão instalada na economia brasileira, os empresários do mercado imobiliário continuam recomendando o imóvel como fonte segura de renda, mesmo a longo prazo.

Stella Galvão

O afastamento do investidor do mercado imobiliário é sempre apontado pelos analistas econômicos como o principal sinal de alerta para mudanças estratégicas de rumo. Durante o período efervescente do plano cruzado, quando pipocaram investidores de todos os portes acompanhando o ritmo de lançamentos, os construtores tradicionais já apostavam que o momento de exaustão não tardaria. E ele veio a pleno vapor no ano passado, quando o setor experimentou um dos anos mais negros da recente safra econômica.

Assistiu-se, em 87, à quase total ausência de novos lançamentos e a maioria das construtoras limitou as atividades ao prosseguimento de obras já contratadas. Paralelamente, o investidor foi tolhido pela falta de opções por faixas econômicas. Contribuíram para esse quadro a imobilidade do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujas promessas de reativação freqüentaram mais uma vez o terreno da retórica. Somente no início desse ano, quando foram anunciadas mudanças na taxa de juros e exigência de renda, é que o mercado voltou a se animar com a perspectiva de construir para a classe média.

Estabilidade do Imóvel

Devido ao ressurgimento do financiamento habitacional, há quem aponte a necessidade de compra imediata para uso próprio. "Os preços de reposição dos imóveis estão baratos e esse é o momento de compra", recomenda Ismael Ribeiro Filho, diretor da Schahin Cury Engenharia e Comércio. Ele alerta, no entanto, para os riscos de investimento num quadro inflacionário ascendente. O mercado imobiliário funciona como uma gangorra em relação à inflação e ao aumento das taxas de juros, na interpretação do empresário.

O imóvel, assim, enquanto bem estável e incorporado ao patrimônio, é a alternativa mais eficaz de investimento em meio às oscilações da economia. É bom lembrar que em levantamento publicado em agosto do ano passado, "Habite-se"



Roberto Capuano

comprovou que o imóvel superou todas as outras formas de aplicação financeira, no período de janeiro de 78 a janeiro de 87, somente seguido de perto pela remuneração global da Bolsa de Valores de São Paulo.

Por outro lado, Ribeiro considera que numa economia instável como a brasileira, o investidor mais cauteloso deve dispor de capital para aplicar nas oportunidades que surgirem, aproveitando boas cotações em ações, ouro, dólar e outras formas de aplicação de curto prazo. O mais difícil para o investidor em imóvel, nesse momento, é aguardar a pouco provável valorização em compasso com a inflação mensal. "Dificilmente um imóvel no valor de 1 milhão de cruzados vai acompanhar uma inflação que beira os 20% ao mês, dobrando de valor em 4 meses, enquanto o dinheiro aplicado no overnight vai acompanhando esse ritmo."

Apesar dessas oscilações, o diretor da Schahin Cury, reafirma ser oportuno investir em terras e imóveis de alto padrão,

cujos preços estão bastante aquém da inflação. Dados do Instituto de Economia Agrícola dão conta que nos últimos dois anos, a terra de primeira registrou uma valorização real de 9,5%, já descontada a escalada de preços havida durante o cruzado, quando a especulação foi grande.

Investimento a Longo Prazo

Mesmo num quadro recessivo, imóvel continua a ser a melhor opção para o investidor, desde que ele tenha em mente o retorno a longo prazo. A análise é de um especialista em avaliação, Francisco Lopes Neto, diretor superintendente da Desim — Desenvolvimento Imobiliário, empresa vinculada à Lopes Consultoria de Imóveis. Uma prova de resistência do produto aos altos e baixos da economia pôde ser dada durante as crises de 82 e mais recentemente, em 87, quando o investidor nesse segmento acabou colhendo os melhores e mais garantidos frutos. Em estudos realizados na região sul de São Paulo, ao longo do eixo da Av. Francisco Morato e Av. Eliseo de Almeida, a Desim constatou uma valorização de terrenos em termos reais, descontada a correção monetária, superior a 5% ao ano.

Em 88, na visão de Lopes Neto, deve prevalecer a construção para a classe média, onde há grande demanda, principalmente para os apartamentos de 2 dormitórios ou 3 compactos. A incógnita, segundo ele, é de como atender a classe média face ao achatamento salarial que vem vigorando. A propósito do déficit habitacional do País, recorre ao informe divulgado pela entidade que representa os corretores nos Estados Unidos, onde na década de 40, 45% da população tinha casa própria. Esse número subiu para 66% no início dos anos 80 e caiu para 60% em 87. A explicação para o fato referia-se à valorização bruta dos salários em torno de 180% (entre 70 e 87), enquanto os imóveis valorizaram 280% no mesmo período. "Isso numa economia relativamente estável como a americana", compara Lopes Neto.