Especialistas apontam os melhores negócios com imóveis em 2013

Tudo indica que este ano o rendimento com a compra de um imóvel continuará a ser maior que o de aplicações financeiras, que quase não têm oferecido ganho real

Celina Aquino - Estado de Minas

Publicação: 24/01/2013 14:05 Atualização: 24/01/2013 14:15

Vem de décadas a preferência do investidor mineiro pelo mercado imobiliário. Com as perspectivas econômicas, então, ele certamente vai querer fazer jus à fama de conservador. Tudo indica que este ano o rendimento com a compra de um imóvel continuará a ser maior que o de aplicações financeiras, que quase não têm oferecido ganho real. Para ajudar quem se interessa em ganhar dinheiro com o setor imobiliário, o Lugar Certo ouviu especialistas que revelam quais são as apostas para este ano.

Imóvel é um investimento atrativo porque reúne rentabilidade e segurança, o que faz com que tenha boa liquidez. A avaliação é do presidente da Câmara do Mercado Imobiliário (CMI-MG), Evandro Negrão de Lima, que enxerga o segmento econômico como o mais promissor na área residencial. Para o especialista, a procura hoje é maior por moradia de até R$ 200 mil, incluindo as do programa do governo federal Minha casa, minha vida. As condições atuais de financiamento, aliadas a uma taxa de desemprego em baixa histórica, impulsionam esse nicho de mercado. "Quanto mais baixos os juros e maior a oferta de crédito, mais pessoas podem comprar imóvel. Isso gera demanda e sobe o preço", destaca.

É essa a aposta da empresária Eliane Capistrano. Em vez de deixar dinheiro no banco, ela lucra com a compra e venda de apartamentos de até 100 metros quadrados, voltados para as classes C e D. A estratégia é adquirir o imóvel na planta e revendê-lo depois de construído, para que já possa aplicar o ganho em outro investimento. Eliane nunca ficou sem comprador. "Prefiro comprar quatro imóveis de pequeno porte a comprar um imóvel maior. Eles me dão retorno melhor", justifica. A empresária garante que vale a pena investir no mercado imobiliário, pois está bastante aquecido, mas aconselha: é fundamental conhecer o construtor, assegurar a idoneidade da empresa e avaliar a situação financeira dela.

O diretor da área imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), Bráulio Franco Garcia, aposta no investimento em imóveis menores, que podem atender diferentes perfis, como executivos de mudança, solteiros, divorciados, idosos que querem morar em apartamento mais compacto ou jovem que vem do interior para estudar. "A rotatividade pode até ser maior, mas a demanda é grande e constante", pontua. Garcia acredita ser mais assertivo comprar um imóvel nas áreas centrais, mas também diz ser interessante regiões próximas a faculdades, como Grajaú e Nova Suíça, na Região Oeste de BH. Nesses bairros os preços são mais acessíveis e a tendência é de valorização.

OPORTUNIDADES

Para a empresária Liliane Carneiro Costa, da LCC Imóveis, investir em apartamento na planta sempre é garantia de bom negócio. "Dá para comprar com preço diferenciado e ter mais tempo para pagar. Quando compra um imóvel pronto, você visualiza mais facilmente para onde foi o dinheiro, mas perde em condição de pagamento", opina. Liliane recomenda ao investidor ficar de olho nas oportunidades em lançamentos, mesmo que tenha que esperar para ter retorno. Outra dica é avaliar, com ajuda profissional, se o empreendimento é favorável e estudar bem o contrato.

O bom investimento passa por aquilo que o consumidor quer. Por isso, o consultor e assessor da área de loteadoras da CMI/Secovi-MG José Carlos Manetta acredita ser interessante investir em lotes em condomínios. "Esse tipo de empreendimento, que permite contato com natureza, mais segurança e promove maior interação dos moradores, vai ter valorização muito grande. É o que o público procura, principalmente quem está fugindo do trânsito e da verticalização de BH", avalia. Manetta ressalta que a aposta são os imóveis que tenham característica de primeira casa, ou seja, estejam mais próximas de serviços como escola, hospital e restaurante. Em Nova Lima, é possível encontrar terrenos de 1.000m² que valem cerca de R$ 400 mil.

Em vez de deixar dinheiro no banco, a empresária Eliane Capistrano lucra com a compra e venda de apartamentos de até 100 metros quadrados, voltados para as classes C e D

Quem não tiver esse montante para investir pode optar por lotes em bairros abertos, mais disponíveis na Região Norte da capital, Contagem, Betim e Lagoa Santa. "Acredito que eles terão a mesma valorização que os condomínios, pois existe uma demanda reprimida", destaca Manetta. De acordo com o consultor, é possível encontrar terrenos de 360m² a partir de R$ 100 mil, com toda a infraestrutura.

Rentabilidade em alta

Imóveis comerciais para locação apresentam boa taxa de retorno para o investidor, podendo chegar a 0,8% do valor. Escolha da unidade vai depender do perfil da região

Não basta comprar imóvel residencial. Para os especialistas, é interessante diversificar os investimentos, que este ano devem render dinheiro em comerciais. "Imóvel sempre foi e sempre será o melhor negócio. É mais seguro e rentável", aponta o vice-presidente da área de imóveis prontos da Morus Imóveis, Lucas Reis. A aposta dele é no aluguel de salas e lojas, já que a rentabilidade do comercial pode chegar a 0,8% do seu valor, enquanto o residencial não rende mais que 0,5%. Reis diz que a escolha do tipo de imóvel vai depender do perfil da região. "Uma loja em avenida bem movimentada é mais atrativa que um andar. Já na região hospitalar, a demanda maior é por sala", exemplifica. Nos últimos meses, aumentou a procura por imóveis comerciais de grande porte.

Na opinião do presidente da Câmara do Mercado Imobiliário (CMI-MG), Evandro Negrão de Lima, o imóvel comercial com maior valorização e liquidez é a loja. A dica é ficar atento na hora de avaliar a localização. "Investir em um lugar onde o aluguel é mais caro não quer dizer que você vai ter melhor rentabilidade. A Região Centro-Sul, por exemplo, é a mais valorizada, mas, por outro lado, o custo do terreno é alto", alerta. Lima observa que a Região da Pampulha oferece boas oportunidades.

Se tivesse que escolher um tipo de imóvel comercial, o diretor da Rede Imvista, Patrick Costa, não teria dúvida: investiria em galpão. "A construção é mais simples e rápida. Além disso, na maioria das vezes, o investidor consegue o inquilino antes de construir o imóvel e pode ter um contrato de locação mais longo", ressalta. A melhor opção, ele diz, é apostar nas saídas da capital, entre elas a Linha Verde, BR-040 sentido Nova Lima e Via Expressa na direção de Contagem. Costa lembra que construir galpão exige um investimento maior – dependendo do tamanho, um lote hoje vale mais de R$ 1 milhão –, mas ele acredita que esse tipo de imóvel comercial sempre será um bom negócio.

Em relação ao setor hoteleiro, o diretor da Rede Imvista avalia que esse não é o melhor momento para aplicar o dinheiro. Costa destaca que o apelo inicial de investimento ocorreu há dois anos e por esse motivo a demanda já foi parcialmente suprida. Com a proximidade da Copa do Mundo, há uma quantidade grande de quartos disponíveis, o que leva à queda na rentabilidade.

DIVERSIFICAÇÃO

A cultura de investir em imóvel o empresário Fábio Bedran herdou dos pais, que tinham interesse em garantir a moradia dos filhos. Hoje, o objetivo da família é ganhar dinheiro. "Imóvel sempre é um bom negócio. Já na época do lançamento você ganha de 10% a 15% do valor investido, muito mais que a poupança oferece, por causa da valorização", comenta. Junto com o pai e os irmãos, Bedran já comprou apartamentos no Vila da Serra e Alphaville, mas agora eles apostam em imóveis comerciais, pois sabem que a estratégia é diversificar. "Está mais do que certo que vamos ter retorno."

O vice-presidente da área de imóveis prontos da Morus Imóveis, Lucas Reis, enxerga outra vantagem de investir no setor comercial. A chance de ter problema com o inquilino é menor, quando comparada ao contrato para imóvel residencial. "Quando você faz o cadastro benfeito, garante os fiadores e confere toda a documentação da empresa, minimiza o risco de ter dor de cabeça", pontua. A dica dele é sempre contar com a ajuda de uma imobiliária.

Imóvel foi e sempre será o melhor negócio. É mais seguro e rentável - Lucas Reis, vice-presidente da área de imóveis prontos da Morus Imóveis

MEMÓRIA

Erro na lei estaciona setor

Em 1996, a Lei 7.166, que estabelecia as regras para construção em Belo Horizonte, foi publicada com um erro que desaqueceu o mercado de imóveis comerciais. Limitou-se a área construída sem licença de impacto em apenas seis mil metros quadrados, lembra o diretor da área imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), Bráulio Franco Garcia. O erro só foi corrigido com a Lei 9.959, de 2010, que estendeu a área para 20 mil m², o que facilitou a viabilidade de empreendimentos comerciais. Agora a capital tem sido palco de inúmeros lançamentos, que haviam migrado para cidades vizinhas.