Mercado imobiliário se destaca como boa opção de investimento para 2013

Para quem quer fazer o dinheiro render, a grande aposta para este ano é investir em imóveis. Veja dicas para comprar bem ao final da matéria

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 04/03/2013 10:30 Atualização: 04/03/2013 13:03

O crescimento do Vetor Norte influenciou a decisão do engenheiro mecânico Thiago Zolet de investir na compra de um residencial no Bairro Planalto

Que apostar no mercado imobiliário é uma ótima decisão para quem quer investir bem seu dinheiro muitos já sabem. A questão é: entre as opções disponíveis, quais são as mais promissoras e em quais regiões estão localizadas? Apartamentos residenciais e comerciais, lotes, salas e galpões são algumas delas. Para fazer a escolha correta, é preciso pesquisar. Contar com ajuda profissional também pode ser um fator decisivo para fechar um bom negócio.

Diretor da Prolar Netimóveis, Vinícius Araújo afirma que, além da rentabilidade, investir em imóveis é um negócio seguro. "Como diriam os antigos, quem compra terra não erra! Imóvel ainda é o melhor e mais seguro investimento, não importa se é residencial, comercial, um lote, sala ou qualquer outro. O que importa é que em médio e longo prazos supera qualquer tipo de aplicação."

Com o mercado imobiliário muito amplo, entre as opções disponíveis, a aposta de Araújo é nos imóveis comerciais. Para afirmar isso, ele se baseia na lei de oferta e procura no mercado. "Isso porque durante os últimos anos investiu-se bastante em imóveis residenciais e ainda há no mercado uma oferta considerável deles", justifica.

Seja para fins comerciais ou mesmo residenciais, uma das regiões mais promissoras, segundo o proprietário da Vitória Investimentos Imobiliários, Wagner Jorge, é a Savassi. "Todo mundo está querendo morar mais centralizado, em um local que tenha comércio mais abrangente e opções de lazer, tudo próximo de casa. Isso é válido tanto para investimento em imóveis na planta, construções prontas e imóveis comerciais."

O presidente da Lar Imóveis, Luiz Antônio Rodrigues, confirma que a Região Sul é uma ótima opção para quem planeja investir no mercado imobiliário. Isso porque tem bairros consolidados e valorizados. "Mas também há as regiões em expansão, como o Vetor Norte, onde os investimentos e projetos governamentais associados à disponibilidade de áreas para construção possibilitam grande desenvolvimento para a região nos próximos anos."

Na Zona Sul, Rodrigues indica os bairros de Lourdes, Belvedere, Funcionários e Santo Agostinho como mais promissores. Para quem optar pela Pampulha, que é outra grande aposta, o presidente da Lar sugere os bairros Itapoã, São José, Planalto, Castelo e Santa Amélia. "Já na Região Nordeste, os bairros Palmares, Cidade Nova, Fernão Dias e União."

A escolha do engenheiro mecânico Thiago Luís Zolet foi por um residencial de dois quartos no Bairro Planalto. O crescimento do Vetor Norte foi essencial em sua decisão pelo investimento, "principalmente depois da construção da Cidade Administrativa. Além disso, a localização do imóvel é excelente, perto de um shopping recém-inaugurado, estação de ônibus e de metrô, hospital, duas universidades e futuramente a Catedral Metropolitana Cristo Rei, assinada por Niemeyer".

LIQUÍDO E CERTO

Segurança e variedade de opções fazem com que a busca pelo investimento em imóveis seja bem atrativa. No entanto, é preciso cuidado antes de tomar a decisão e assinar o contrato

Interessado em novas formas de aplicar seu dinheiro, o engenheiro mecânico Thiago Luís Zolet buscou, ao comprar o apartamento no Bairro Planalto, diversificar seus investimentos. "Já invisto na bolsa de valores, títulos públicos e em terrenos. E antes de tormar essa decisão, fiz uma análise macroeconômica para entender como funciona esse mercado. Depois, busquei informações a respeito do mercado de Belo Horizonte, em especial o Vetor Norte e sua expectativa de crescimento no médio e longo prazos. Decidido que era uma boa hora e bom mercado para investir, pesquisei a respeito da construtora", conta.

Depois de tanta pesquisa, a expectativa do engenheiro mecânico é de valorização do imóvel no médio prazo. Quando atingir o patamar que espera, Thiago diz que pensa em vender o apartamento e partir para outro negócio. "Mesmo acontecendo o impossível, de os preços terem queda generalizada, ainda o considero um bom negócio, pois sua ótima localização faz com que o apartamento se torne uma ótima opção também para morar, principalmente com os planos de casamento ficando cada vez mais sérios."

Para quem deseja comprar um apartamento, o diretor-presidente da Conartes, José Francisco Cançado, diz que o melhor é começar a negociação com o imóvel na planta. “Geralmente, esse tipo de imóvel apresenta um fluxo de pagamento mais flexível, os financiamentos podem ser pagos com a pessoa já residindo no local, muitas vezes com parcelas que equivaleriam ao valor do aluguel. Porém, o financiamento representa um investimento, pois você está pagando aquilo que será seu. Não é por acaso que 95% dos nossos empreendimentos são comercializados ainda na planta”, observa.
De acordo com Adriana Bordalo, diretora do grupo RKM, escolher uma construtora com resultados consistentes reduz os riscos de um investimento com baixo retorno.

De acordo com Adriana Bordalo, diretora do grupo RKM, escolher uma construtora com resultados consistentes reduz os riscos de um investimento com baixo retorno

Mas alguns cuidados são essenciais para garantir que esse investimento proporcionará um bom rendimento. Para José Francisco Cançado, no momento de investir o cliente deve identificar se a região almejada tem potencial de crescimento em infraestrutura, como expansão das vias de tráfego, visão de potencial expansão do mercado imobiliário para a região, supermercados, escolas, hospitais, acessibilidade em geral etc.

MERCADO ABRANGENTE
Corretor de imóveis há mais de 30 anos, Dalmo César Fraga prefere apostar em terrenos em Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte. Mas para fazer a escolha acertada, seu conhecimento de mercado foi fundamental. “Devido à minha experiência em corretagem, enxerguei que poderia ter lucro com os terrenos. Além disso, com o mercado saturado, os lotes podem conferir maior rentabilidade e liquidez por meio de permutas com construtoras”, diz.

Corretor de imóveis há mais de 30 anos, Dalmo Fraga prefere apostar em terrenos em Nova Lima, Região Metropolitana de Belo Horizonte

Mas não é só Nova Lima que tem atraído a atenção dos investidores em lotes. Segundo Wagner Jorge, proprietário da Vitória Investimentos Imobiliários, Lagoa Santa é outro local com ótima possibilidade para investimento, a médio e longo prazos. “A cidade ainda tem um grande potencial de desenvolvimento”, afima.

Com a experiência de quem investe no mercado imobiliário de Nova Lima há mais de duas décadas, Dalmo Fraga aconselha prudência. “Não podemos criar tantas expectativas, pois há muitas variáveis envolvidas. No meu caso, estou colhendo os frutos que plantei 20 anos atrás. Realizei quatro permutas (que estão em projeto) com construtoras para a implantação de prédios comerciais e residenciais na região. Investir em um imóvel é sempre um bom negócio, porém, é necessário ter calma, já que os lucros podem vir em longo prazo.”

Para quem tem um lote e quer optar pela permuta com uma construtora, a diretora comercial e de relacionamento do grupo RKM, Adriana Bordalo, diz que é essencial que o negócio seja realizado com uma construtora de credibilidade. “O dono do terreno deve observar alguns critérios importantes, como o valor de mercado dos empreendimentos já entregues pela construtora, assim como a velocidade de vendas deles.”

De acordo com Adriana, escolher uma construtora com resultados consistentes reduz os riscos de um investimento com baixo retorno. “É importante que o dono do terreno peça também uma pesquisa de mercado da região e conheça o padrão construtivo, projeto e experiência da construtora no segmento da construção civil em que se enquadrará o empreendimento”, acrescenta.

O mesmo cuidado é necessário para quem quer investir em galpões, como conta Tadeu Drumond, coordenador geral da Sogalpões, empresa com 32 anos de mercado, que atua em Belo Horizonte e região metropolitana. As três décadas de atuação confirmam não só a solidez da empresa como também desse segmento do mercado imobiliário.

Tadeu Drumond confirma que apostar em galpões é um boa opção para investidores e o mercado já percebeu isso. “A demanda está maior do que a oferta. Só nos dois primeiros meses deste ano aumentou a procura tanto para a compra quanto para a locação de galpões”, informa.

O fato de ser uma construção barata contribui para o interesse nesse tipo de segmento. “Se for para construir e depois alugar, possibilita uma rentabilidade mensal entre 0,8% e 1%. Esse percentual se refere ao valor do aluguel em função do preço do imóvel. Essa taxa é superior à de imóveis residenciais, que têm valorização de, aproximadamente, 0,5%”, estima Tadeu Drumond.

Tome nota!
Independentemente do investimento escolhido, os profissionais do mercado imobiliário dão três dicas fundamentais, que são necessárias antes de decidir investir:

» Converse com profissionais do segmento imobiliário para entender as perspectivas de valorização da região. Caso tenha dúvidas, consulte um advogado especializado na área imobiliária pode facilitar e trazer bastante tranquilidade ao negócio.

» Pesquise a idoneidade, solidez e tempo de mercado da empresa, acessando seu site, e, no caso de construtoras, visitando obras entregues, observando o padrão de qualidade de acabamentos.

» Tire todas as dúvidas sobre o contrato antes de assiná-lo. Ao assinar um contrato, pressupõe-se o total entendimento e concordância do cliente, o que, muitas vezes, no andamento do contrato, é questionado por falta de entendimento ou dupla interpretação de algumas cláusulas contratuais.