Investir em imóveis

Crises econômicas sempre existiram. Porém, as famílias não param de crescer, as pessoas não param de se casar, nem de se separar

Aroldo Rodrigues
Presidente do Grupo Morada

Recentemente, o governo federal anunciou uma série de medidas que têm como objetivo facilitar o crédito imobiliário e, nos próximos dias, será enviada medida provisória ao Congresso Nacional para votação das novas regras. Para se ter uma ideia do volume de negócios, os compradores que usarão imóveis quitados como garantia de crédito serão responsáveis por injetar pelo menos R$ 16 bilhões na economia. Essa é, naturalmente, uma boa notícia para um setor que, embora esteja longe do cenário propagado pelos pessimistas, também sente, como todos os demais, os impactos de um momento econômico desfavorável.

De acordo com uma pesquisa realizada pelo portal Zap, em parceria com a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), o número de pessoas que comprariam um imóvel com o objetivo de investir caiu de 48%, no primeiro trimestre desse ano, para 34%, de abril a junho, a maior redução desde que o estudo foi feito pela primeira vez, em 2013. A surpresa do resultado negativo, no entanto, ofusca uma outra questão: o elevado déficit habitacional que ainda existe em nosso país e que segue impulsionando o mercado e o lançamento de políticas que estimulem a aquisição desse tipo de patrimônio. Isso sem mencionar aqueles que, já estabelecidos financeiramente, desejam ganhar qualidade de vida, com a segunda moradia.

Em levantamento realizado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (Ipead), vinculado à Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), em fevereiro, o mercado de luxo em Belo Horizonte cresceu, em 2013, 15,09% na comparação com 2012, com destaque para a venda de apartamentos com valores acima de R$ 500 mil. Um outro estudo, também promovido pela entidade, mostra a comparação do desempenho do primeiro semestre de 2014 em relação ao mesmo período do ano passado e demonstra incremento em todos os indicadores: vendas, lançamentos e velocidade de vendas. Embora a Região Metropolitana de Belo Horizonte não esteja contemplada nessa pesquisa, esse é também o alvissareiro panorama das cidades que a compõem.

Uma coisa é certa: crises econômicas sempre existiram. Porém, as famílias nunca pararam de crescer, as pessoas não param de se casar, nem de se separar. Portanto, a necessidade de moradia, para qual finalidade seja, também continuará. Este momento, em que vivemos um cenário eleitoral fortemente indefinido, faz com que as pessoas tenham comportamento mais conservador e retraiam seu desejo de comprar. É quando se faz necessária uma articulação das empresas para oferecer produtos diferenciados, que apostem no binômio qualidade e preço, a fim de conquistar um investidor que é cada vez mais bem informado e cuidadoso com suas finanças. Isso certamente forçará os empreendedores a promover a revisão de seus conceitos e a redefinição de suas margens de lucro. Em outras palavras, a competitividade será cada vez mais acirrada. Sai ganhando, portanto, quem está na ponta dessa cadeia: o comprador.

A ele, envio uma mensagem. É um grande equívoco pensar que investir em imóveis é um risco. Àqueles que têm esse argumento, garanto que não vivemos sob a ameaça de uma bolha imobiliária. O que houve, na verdade, foi uma valorização que acompanhou o crescimento da renda das famílias. Agora, que já se nota a estabilidade dessa renda, podemos verificar a acomodação do preço dos imóveis ofertados, e isso é salutar, pois está gerando no mercado um necessário ajuste. Um imóvel, considerando um universo de 10 anos, sempre será o investimento com maiores chances de valorização. É o que oferece menor risco, além de servir como um excelente bem de família. A essas pessoas, portanto, digo: feliz é o pai que deixa como herança para seu filho uma solução de moradia.