

TRIBUNA LIVRE

HERMANN SCHNEIDER



Quando vale a pena comprar um imóvel

O ano de 2010 veio com grande expectativa com relação ao mercado imobiliário. A queda da taxa básica de juros, a Selic, que remunera fundos DI e de renda fixa, para o patamar de 8,75% ao ano, a recuperação da economia e programas de incentivo provocaram um fenômeno.

Assim, sem alternativas de investimento de baixo risco e com rentabilidade elevada como no passado, imóvel reapareceu como opção de investimento.

Sempre é boa hora para investir em imóveis, seja para morar ou obter lucro com valorização. É o tipo de investimento mais rentável no mercado.

Entra crise, sai crise, e o imóvel é bem de raiz, podem falir bancos e instituições financeiras, que não levam consigo imóveis próprios.

Entretanto, sempre que o assunto entra em pauta, traz consigo dúvidas sobre a melhor forma de investir. A resposta não é simples, envolve diversas variáveis, algumas "intangíveis".

Mesmo que o problema não seja puramente numérico, é possível tomar boa decisão.

Quando se fala em comprar apartamento na planta, por exemplo, um bom trabalho de pesquisa pode significar lucro para o investidor, pois já se tem a perspectiva de valorização de até 30% entre o início das obras e a entrega.

Caso o investidor tenha interesse em comprar imóvel para alugá-lo, pode ser mais vantajoso optar por um já construído.

A estratégia só é interessante porque o mercado está aquecido para locação, com menor risco de o imóvel ficar vazio.

É necessário escolher bem a região onde será feito o investimento.

A Serra, por exemplo, nos últimos 30 anos passou por transformação radical, deixando de ser tipicamente rural, provinciana e tradicionalista para ser o principal pólo industrial do Espírito Santo e a segunda economia do Estado. A participação do município no PIB estadual correspon-

de a 17%, contra 27% e 7% em Vitória e Vila Velha, respectivamente. Em 2006, foi especulado que residências situadas na avenida Central, em Laranjeiras, receberam ofertas de compras na faixa de R\$ 1 milhão. O bairro teve o maior índice de valorização imobiliária do Estado em 2007.

A cadeia produtiva da construção civil é um dos motores do crescimento nacional.

Quem investe em imóveis movimentada a roda. Em 2007, o setor foi responsável por 60,7% do PIB nacional e 68,4% do emprego da cadeia da construção.

Esse mercado é dividido em seis cadeias de produção: produtos de madeira (extração, serrarias), argilas e silicatos (cerâmicas, azulejos, vidros,

pedra, areia), calcários (cimento, cal, gesso, concreto), derivados de materiais químicos e petroquímicos (pisos, revestimentos, tubos, conexões, tintas, vernizes), siderurgia e metalurgia de ferrosos e produtos da siderurgia e metalurgia de não-ferrosos (esquadrias, vergalhões, metais sanitários).

De acordo com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), em 20 anos o País terá mais de 230 milhões de pessoas e cerca de 95 milhões de famílias.

Até lá, 37 milhões de moradias serão construídas.

O cenário possibilita prever crescente qualificação do mercado consumidor, com a redução relativa do número de famílias nas faixas de renda mais baixa.

A cadeia produtiva da indústria da construção tem papel central nessa dinâmica, pois ela é, ao mesmo tempo, promotora da renda, do emprego, do investimento e da qualidade de vida.

Hermann Schneider é especialista em imóveis