

Imóveis são a melhor opção de investimento no Brasil, aponta pesquisa

Alex Pandini

Publicado em 15/11/2023 às 09:00:00



Um estudo feito pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrinc) apontou que investir em imóveis é uma modalidade mais vantajosa em comparação com outras aplicações financeiras no Brasil.

A pesquisa "Valorização do Imóvel no Brasil" foi realizada com dados do mercado entre os anos de 2012 e 2022. Neste intervalo de 10 anos, o rendimento anual dos investimentos em imóveis bateu 12,2%. O número é composto pela soma da valorização do imóvel mais o ganho com aluguel.

Na sequência, em segundo lugar, ficou o CDB, que é o investimento em renda fixa, com rendimento de 8,6%. Em último lugar vem a poupança, que apresentou um rendimento de 5,6% na média da última década. Já a inflação atingiu a média anual de 6,6% no mesmo período pesquisado.

Para Ricardo Gava, diretor do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais (Sincor-ES) e executivo da Gava Crédito Imobiliário, investir em imóveis pode ser uma escolha mais vantajosa quando comparada às opções de investimentos financeiros tradicionais. Essa preferência se baseia na consistência dos rendimentos ao longo do tempo, com uma valorização média anual de 12% na última década.

Por outro lado, investimentos como o CDB e a poupança apresentaram retornos mais modestos, com 8,6% e 5,0%, respectivamente, nos últimos dez anos.

Além disso, é relevante destacar que os imóveis representam a maior classe de ativos do mundo, graças ao seu baixo risco e excelente desempenho a longo prazo. A segurança proporcionada pelo investimento em imóveis se manifesta na menor vulnerabilidade a crises financeiras. Adicionalmente, a possibilidade de alugar essas propriedades oferece uma fonte confiável de renda suplementar.

Outro ponto positivo é o potencial de valorização a longo prazo dos imóveis, impulsionado pelo crescimento das cidades, a demanda por habitação e áreas em constante valorização.



A opção de adquirir imóveis na planta, com condições atrativas em termos de preço e formas de pagamento, torna o investimento imobiliário ainda mais atrativo para os investidores. Contudo, é importante destacar que esses imóveis não podem ser utilizados ou alugados até estarem prontos, o que significa que não geram renda positiva até a sua conclusão. A escolha entre investir em imóveis prontos ou na planta depende da situação de cada pessoa e deve ser feita com orientação do corretor de imóveis.

Considerando que o retorno médio gira em torno de 12% ao ano, pode-se pensar em uma excelente oportunidade para alcançar o seu patrimônio e financiar a aquisição do imóvel. Já taxas de financiamento ainda em pagamento mais baixas que a rentabilidade, o que permite a construção de patrimônio com custos mais vantajosos, a saída do aluguel ou a possibilidade de alugar o imóvel financiado, fazendo com que o locatário pague as parcelas do financiamento. Em resumo, vivemos um momento favorável e dispomos de diversas formas seguras e rentáveis para acumular patrimônio imobiliário.

Segundo Flávia Raposo, líder do Comitê de Economia do Instituto Brasileiro de Executivos de Finanças (Ibaf-ES) e doutora em Administração e Ciências Contábeis, é importante frisar que existem tipos diferentes de investimentos, que implicam em riscos e retornos diferentes. Por um lado, a Renda Variável tende a ser mais rentável, porém, é mais reconhecido para aqueles investidores que têm maior apetite ao risco. Em contrapartida, os investimentos em renda fixa possuem rendimentos mais previsíveis, porém, com retornos menores. O CDI é o índice utilizado para remunerar os papéis de renda fixa.



Nesse contexto, seria mais adequado comparar a opção de investir num imóvel para locação, versus o investimento em renda fixa. A variação nos últimos 10 anos foi superior a 100%. No entanto, é preciso ter cautela e avaliar, por exemplo, em qual local o imóvel está situado e verificar a valorização do preço do metro quadrado da região. Frituras, além, que o cálculo deve envolver tanto a valorização do imóvel quanto as entradas de fluxo de caixa referentes aos valores de locação. Porém, o investimento em imóvel envolve ainda um elemento importante a ser considerado, que é o período de vacância da locação. Ou seja, se um inquilino desocupa o imóvel, até que ele seja locado novamente, os custos de IPTU, energia e condomínio do fim o casoi correrão por conta do proprietário. Outro fator a ser considerado é a liquidez. Em média, os imóveis têm baixa liquidez, pois se o investidor desejar vender o imóvel para investir o recurso em outra modalidade, ou necessitar efetuar a venda para fazer frente a algum outro tipo de compromisso, poderá não encontrar comprador ou acabar vendendo abaixo do preço avaliado, e até mesmo abaixo do investimento realizado. Assim sendo, todos esses fatores devem ser observados quando se escolhe investir em renda fixa ou num imóvel para locação. Embora ambos sejam considerados mais seguros e com renda previsível, os riscos associados a cada uma das opções devem ser bem calculados para evitar armadilhas.