

POR QUE ESSA É A HORA DE COMPRAR IMÓVEIS



ABRAINC

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE
INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS

POR QUE VALE A PENA INVESTIR EM IMÓVEIS

Comprar um imóvel é uma boa alternativa tanto para fins de moradia como para investimento quando se pensa em longo prazo. Os ativos imobiliários representam um investimento com uma boa taxa de retorno e baixo risco, sendo uma boa opção principalmente em momentos de crise como a que estamos vivendo. O ativo imobiliário permite que o investidor possa usufruir tanto da valorização do preço do imóvel como do aluguel. Essa combinação permite tanto o recebimento de uma renda mensal como um ganho patrimonial de longo prazo. Segue abaixo as principais vantagens dessa modalidade de investimento:

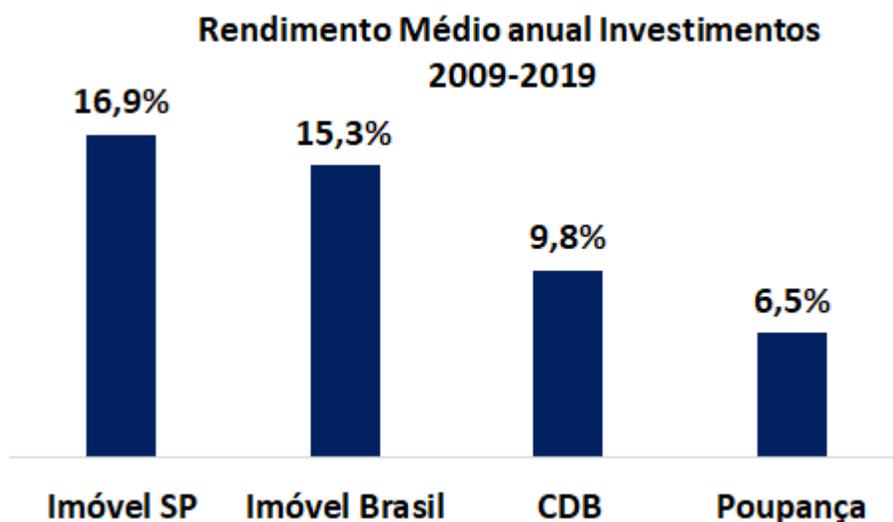
- **Investimento seguro:** menos impacto por crises financeiras. Em momentos de crise quando ativos de renda variável mostram grandes quedas o preço dos imóveis é pouco afetado
- **Renda Mensal via aluguel:** essa renda se torna ainda mais valiosa com a queda na taxa de juros. Os proventos do aluguel podem ser uma fonte importante de complemento para a renda familiar. Em países desenvolvidos como os EUA muitos aposentados tem no aluguel a grande fonte de renda na aposentadoria
- **Boa Rentabilidade de Longo Prazo:** Apesar de algumas oscilações quando avaliamos um período de 10 anos a valorização do imóvel se mostra positiva e superior a aplicações em renda fixa

A compra de imóveis é também uma ótima alternativa para a maioria das famílias que compra com intuito de moradia

- **Família deixa de pagar aluguel:** responsável por grande parte do orçamento familiar
- **Valorização Patrimonial:** patrimônio seguro para as famílias que tendem a ganhar com a valorização patrimonial
- **Financiamento Imobiliário a Juros Baixos:** deixam a aquisição ainda mais atrativa. A redução de cada ponto percentual no financiamento aumenta o poder de compra em 19%

ANÁLISE IMÓVEL versus APLICAÇÃO FINANCEIRA

Avaliamos nos últimos 10 anos a rentabilidade dos imóveis em comparação com aplicações financeiras de Renda Fixa. A análise mostrou que mesmo em um período de alta taxas de juros e marcado por uma forte recessão econômica, que ocorreu entre 2014-18, a rentabilidade média obtida com investimento em imóveis superou em 56% os rendimentos obtidos com uma aplicação em CDB e 135% a Poupança.



Preço do Imóvel: Fipe/Zap (Brasil)

Rentabilidade CDB: considera 90% do CDI (taxa cliente varejo no período)

Os ganhos anuais médios de 15,3% do imóvel foram obtidos com uma valorização média de 9,4%aa no preço e 5,9% aa como ganho de aluguel

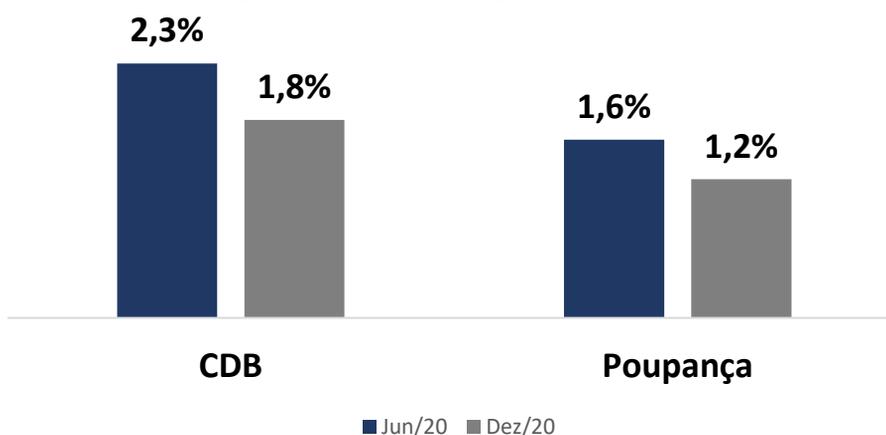
Em SP os ganhos anuais médios foram ainda maiores e chegaram a 16,9%. A valorização média foi de 10,4% aa e os ganhos médios de aluguel 6,5% aa

No longo prazo o investimento em imóveis se mostrou superior as aplicações financeiras, mesmo em um período de altas taxas de juro

QUEDA DE JUROS AUMENTA ATRATIVIDADE DO IMÓVEL

A taxa Selic caiu para 2,25% aa, seu menor patamar histórico. E existe uma perspectiva de cortes ainda maiores. Há uma tendência mundial de queda na taxa de juros e o governo já sinalizou que deve abaixar os juros para estimular a economia pós a pandemia do Covid. Considerando uma Selic de 2,25% aa a os rendimentos esperados na renda fixa devem cair de forma considerável. Isso torna o investimento em imóvel uma opção ainda mais vantajosa. Primeiro pois a renda do aluguel tende a superar os rendimentos das aplicações financeira e a valorização dos ativos reais costuma aumentar com juros baixos

Projeção Aplicações Financeiras considerando queda na taxa de juros em 2020



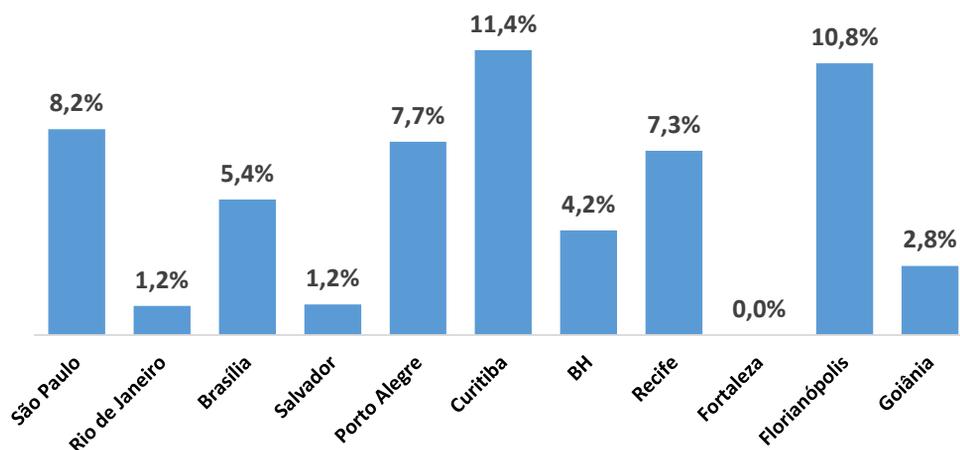
Rentabilidade CDB: considera 100% do CDI (taxa cliente varejo no período Selic 1,75% (projeção dez/20)

- No cenário de juros baixos o investimento em ativos imobiliários passa a ser uma opção cada vez mais interessante
- Em países de juros baixos como EUA o investimento em imóveis é amplamente disseminado por boa parte da população
- O valor dos imóveis no Brasil está defasado em relação aos principais países, o preço do m² em Nova York está 646% acima do que em São Paulo

SOMENTE GANHOS DE ALUGUEL JÁ SUPERAM RENDIMENTOS DE APLICAÇÕES DE RENDA FIXA

Valor Aluguel / Preço Imóvel - mai/20

Média Brasil: 5,15%
+ 128% Selic
+ 226% Poupança

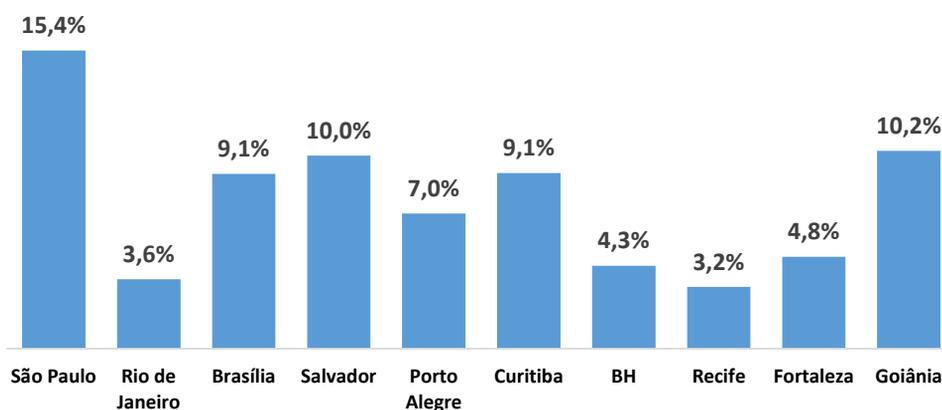


- A renda por meio de aluguel em maio/20 superou a Taxa Selic em 6 das 9 capitais observadas e supera bastante os ganhos com aplicações financeiras
- Nesse cenário adquirir a casa própria passa a ser cada vez mais importante, pois o valor do aluguel deixa de onerar a o orçamento familiar

ALTA VALORIZAÇÃO NOS PREÇOS – ÚLTIMOS 12 MESES

Variação Valor Imóvel (12 meses) - mai/20

Média Brasil: 9,0%
+ 302% Selic
+ 474 Poupança



Fonte: IGMR (Abecip)

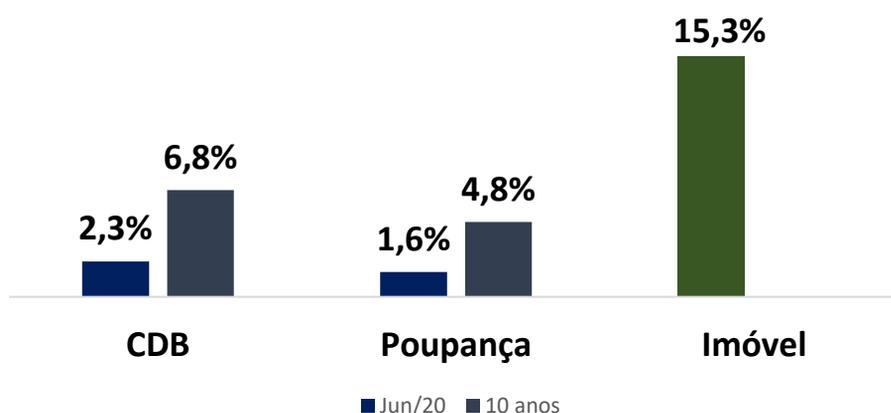
- A valorização dos imóveis em maio/20 ficou em geral bem acima das aplicações financeiras
- Mesmo para quem adquire o imóvel com fins de moradia, essa valorização é um expressivo ganho patrimonial

RENTABILIDADE ATRATIVA NO LONGO PRAZO MESMO CONSIDERANDO POSSIBILIDADE DE AUMENTO NA TAXA DE JUROS

O investimento em ativos imobiliários sempre deve ser avaliado numa perspectiva de longo prazo. Desse modo, é prudente fazer uma avaliação considerando um possível aumento na taxa de juros. Apesar do governo sinalizar sua intenção de manter a taxa de juros em patamares baixo, em linha com o comportamento de diversos países, o mercado está avaliando a possibilidade de aumento na taxa de juros de longo prazo em função de uma possível deterioração no cenário fiscal brasileiro, que está precisando aumentar seu grau de endividamento em função das medidas de combate ao Coronavírus.

Dessa forma, a atual curva de juros prefixados opera com um alto prêmio de risco em relação à Taxa Selic atual. O título do governo Prefixado 2031 está com uma taxa de 6,8% aa (02/07/2020). Realizamos uma comparação de qual seria esse impacto já incorporando um possível aumento de rendimento nas aplicações e mesmo assim o investimento em imóveis seguiu atrativo

Projeção Aplicações Financeiras considerando Alta na Taxa Futura (próximos 10 anos)



Cálculo considera CDB com 100% do CDI e Taxa Pré do título Tesouro Prefixado 2031 cotado dia 02/07/2020. Poupança calculada como 70% do CDI

- Ao compararmos a rentabilidade dos imóveis nos últimos com o ganho Aplicações Financeiras mesmo em cenário de aumento na taxa de juros, avaliamos que o investimento em imóvel ainda apresenta uma boa oportunidade de ganho

CONCLUSÃO

No atual cenário econômico o investimento em imóveis se torna um opção muito atrativa quando comparamos com aplicações de Renda Fixa. O Brasil historicamente sempre foi um país de juros altos, o que fez de aplicações ligadas ao CDI fossem uma ótima opção de investimento considerando a alta rentabilidade e o baixo risco. Mesmo nesse cenário as análises mostraram que o imóvel se mostrou uma melhor opção de investimento que as aplicações

E a recente queda na taxa de juros faz com que as pessoas que aplicam em renda fixa tenham que avaliar novas alternativas. Um investidor que possui um montante de R\$ 1 milhão conseguia auferir ganhos mensais líquidos de R\$ 8,5 mil aproximadamente em 2015 com a taxa de 12% aa. Agora com essa mesma aplicação os ganhos seriam de R\$ 1,9 mil. Ou seja, os investidores serão obrigados a migrarem para operações de maior risco. Dessa forma, o investimento em imóveis pode propiciar tanto um maior rendimento mensal como uma possibilidade de ganho patrimonial de longo prazo. Além disso, é uma modalidade de investimento com riscos menores se comparados com a renda variável. Portanto, é esperado que os investidores brasileiros passem a considerar cada vez mais a possibilidade de se investir em imóvel, assim como fazem investidores de países desenvolvidos onde os juros sempre estiveram em patamares mais baixos

ANEXO 1

Ano	Ganho Valorização média % Ano		Ganho Aluguel média % Ano		Ganho Total média % Ano		Ganho Aplicação média % Ano		
	Brasil	SP	Brasil	SP	Brasil	SP	Poupança	CDB*	DI
2009	19,8%	19,8%	6,7%	8,1%	26,4%	27,9%	6,3%	8,9%	9,9%
2010	21,9%	21,9%	6,3%	7,3%	28,2%	29,2%	6,1%	8,8%	9,8%
2011	24,9%	24,9%	5,9%	6,7%	30,8%	31,5%	6,7%	10,5%	11,6%
2012	11,9%	14,4%	5,6%	6,1%	17,4%	20,5%	5,5%	7,6%	8,5%
2013	12,7%	12,9%	5,4%	5,8%	18,1%	18,7%	5,1%	7,4%	8,2%
2014	5,9%	6,5%	5,2%	5,4%	11,0%	12,0%	6,3%	9,8%	10,9%
2015	0,9%	2,0%	4,9%	5,2%	5,9%	7,2%	7,1%	12,0%	13,3%
2016	0,7%	0,4%	4,7%	4,9%	5,4%	5,3%	7,4%	12,6%	14,0%
2017	-0,5%	1,4%	4,6%	4,9%	4,1%	6,3%	6,1%	9,0%	10,0%
2018	-0,2%	1,6%	4,7%	5,0%	4,5%	6,6%	4,3%	5,8%	6,4%
2019	-0,1%	1,9%	4,9%	5,2%	4,7%	7,1%	4,1%	5,4%	5,9%
acumulado	145,3%	170,0%	77,1%	87,3%	222,3%	257,3%	87,8%	162,9%	181,0%
Médio	9,4%	10,4%	5,9%	6,5%	15,3%	16,9%	6,5%	9,8%	10,9%

Preço do Imóvel: Fipe/Zap (Brasil)

Rentabilidade CDB: considera 90% do CDI (taxa cliente varejo no período)