ANO DE PROSPERIDADE

Com o crescimento do *home office*, procura por segunda casa e valorização como investimento, setor imobiliário tem boas perspectivas para 2021

O condomínio Fazenda da Grama, em Itupeva, no interior de São Paulo, foi muito procurado por quem optou por ter uma casa fora da capital

A PANDEMIA DO NOVO CORONAVÍRUS ainda não acabou. Mas o início da vacinação em massa traz esperança para todos. Incluindo, claro, a economia. Um dos setores que inspiram mais otimismo no mercado brasileiro é o imobiliário. Há ótimas perspectivas para ele.

O CEO da imobiliária de alto padrão Bossa Nova Sotheby's, Marcello Romero, considera o ano promissor para quem observar o segmento com atenção. Diz ele: "Os indicadores apontam para boas opções de imóveis para quem busca não só moradia, mas também para quem procura uma segunda casa ou até mesmo para quem quer investir bem, com rentabilidade".

Romero destaca a conjunção de fatores positivos do setor no momento. "O crédito está barato", comemora. "Além disso, a perspectiva é de que antes do primeiro semestre não haverá alteração significativa nas taxas de financiamento. É importante lembrar que essa taxa é sensível e está atrelada à taxa Selic." Segundo Romero, não há perspectivas de aumento. Recentemente, o Copom (Comitê de Política Monetária) do Banco Central manteve a taxa de juros em 2%.

No ano passado, o crédito imobiliário foi 57% maior do que em 2019. Imóveis novos e usados receberam R$ 124 bilhões provenientes da poupança dos clientes. Para 2021, a Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) prevê mais uma elevação. Desta vez de 27%. Em entrevista à revista *Exame Invest*, a presidente da entidade, Cristiane Portela, mostrou uma previsão otimista: "Os juros ainda em patamares baixos garantem uma oportunidade de fazer um bom negócio, considerando o histórico da Selic".

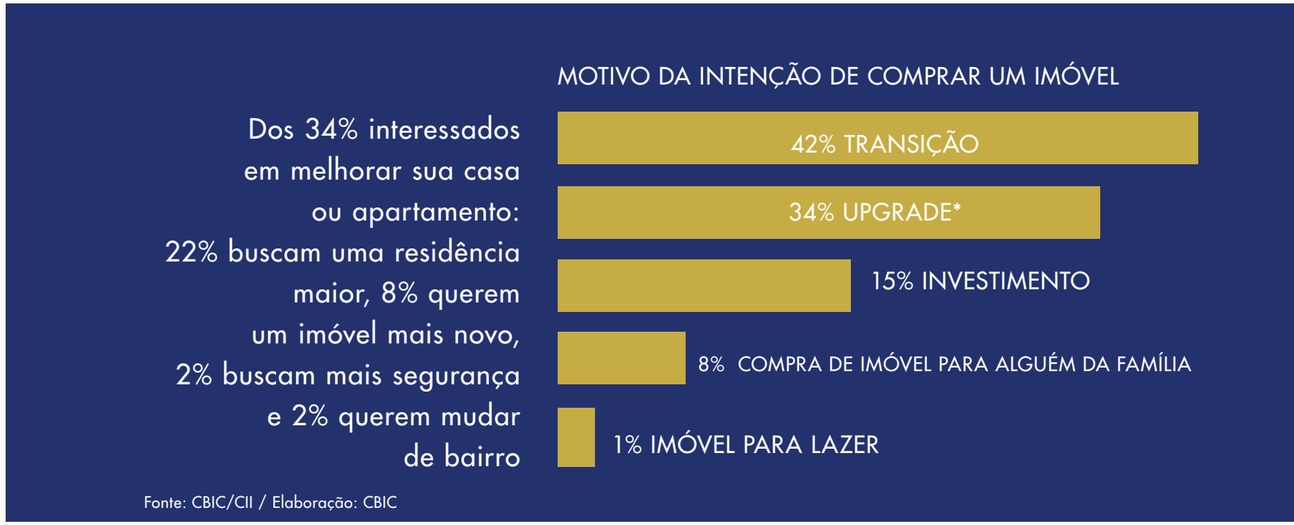
Apesar das taxas favoráveis no momento, é preciso tomar certos cuidados. Afinal, nada impede que sofram alguma alteração, embora esta não seja a tendência geral. Marcello Romero explica como agir com precaução no momento de avaliar a compra de um imóvel: "O cliente faz uma simulação com as taxas atuais, mas é preciso ter o cuidado para que, quando fechar a compra, tenha em vista alguma mudança nas taxas". De acordo com ele, os compradores podem se deparar com encargos maiores. Nesse caso, é preciso ter uma renda comprovada também maior. Assim, o comprador conseguirá financiar o mesmo volume previsto anteriormente, ou terá de financiar um percentual menor.

No geral, o mercado apresenta crescimento em vendas e novos lançamentos estão a caminho, mas há redução da oferta. "A pandemia trouxe uma valorização muito grande do lar e encontro da família nesse lar, valorizando ainda mais esse bem", lembra José Carlos Martins, presidente da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção).

Outro fator para mexer com o mercado, segundo Marcello Romero, é o ritmo da vacinação contra a covid-19. "Os especialistas falam em até 16 meses para imunizar toda a população. Então, ainda há um processo longo de sair desse estágio de atenção, de quarentena, de isolamento", ele avalia. "Ao mes-

“Os indicadores apontam para boas opções de imóveis para quem busca moradia, procura uma segunda casa ou quer investir com rentabilidade”.

Marcello Romero,
CEO da Bossa Nova Sotheby’s



mo tempo, as reformas que o país tanto aguarda estão travadas. Ainda assim, o mercado imobiliário tem bons prognósticos.”

HOME OFFICE E SEGUNDA CASA

Além do cenário macroeconômico, a Bossa Nova Sotheby’s identifica um movimento para buscar uma segunda casa na praia ou no campo. “As pessoas estão repensando o estilo de vida, buscando espaços maiores. Tem muita gente saindo de São Paulo ou buscando um híbrido próximo da capital, mantendo duas casas”, afirma Romero.

O CEO da Bossa Nova Sotheby’s explica que a possibilidade de trabalhar no regime de *home office* transformou o mercado. “As pessoas têm ficado de quinta-feira a terça no interior. Depois, vêm para São Paulo e trabalham na terça e na quarta”, afirma. Segundo ele, mesmo com todo o movimento das empresas para reduzir seus escritórios, ainda há uma ocupação significativa, especialmente dos empreendimentos classificados como triple A.

As cidades em um raio de até 120 quilômetros de São Paulo têm chance de sofrer uma influência desse processo de descentralização e melhoria de qualidade de vida. Bragança Paulista, Itatiba, Atibaia, Jundiaí, São Roque, Ibiúna estão entre essas opções, especialmente nos condomínios de alto padrão. No caso de Campinas, também há um movimento para as cidades ao redor, como Vinhedo, Itupeva e Valinhos.

Na avaliação da Bossa Nova, os clientes estão buscando mais espaço. “As pessoas com maior poder aquisitivo querem ter um escritório para o *home office* e lugar para as crianças estudarem, quando ainda tiverem alguma aula remota”, avalia Marcello Romero. Também existe uma tendência de pessoas que decidiram ter a sua residência principal no litoral ou no interior, mantendo um estúdio em São Paulo. “Sem a necessidade de morar perto do trabalho, abriu-se a oportunidade para quem optar por mais conforto e *amenities* - não necessariamente um imóvel maior.”

O mercado desses estúdios e até apartamentos menores se mostra promissor em outras cidades. Curitiba, Florianópolis, Fortaleza, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro e Santos puxam a fila. As empresas desse segmento estão otimistas na venda de imóveis para famílias de alta renda. Além dessas famílias, os *millennials* (geração Y – nascidos entre 1980 e 1994) – ainda na análise da Bossa Nova Sotheby’s – estão procurando uma residência fixa, deixando de lado o seu estilo mais “nômade”.

Vale citar a pesquisa “10 principais tendências globais de consumo 2021”, da Euromonitor International. O estudo aponta que “64% dos profissionais acreditam que o *home office* será uma mudança permanente”. A pesquisa aponta: “O trabalho remoto está se transformando no novo normal. Ao sair da cidade para passar um tempo no campo, os consumidores sofrem menos com a poluição e vivem em ambientes mais saudáveis. Além disso, diminui o encargo financeiro durante uma crise econômica”.

A Bossa Nova Sotheby’s percebeu um aquecimento desse mercado, inclusive dos preços. “Ao menos 80% das pessoas que compravam imóveis conosco mudavam para um raio inferior a dois quilômetros de onde já moravam, gente que mudava de prédio na mesma rua”, contabiliza Marcello Romero. “Com a pandemia e a mudança de comportamento, videoconferência e a não necessidade de estar no escritório diariamente, as pessoas têm repensado.” Romero destaca que a valorização de imóveis no campo em alguns casos chegou a 100% em 60 dias.

INVESTIMENTO

A análise da Bossa Nova destaca também um cenário positivo para quem vai investir em imóveis, sem a necessidade de trocar de endereço. De acordo com a empresa, existe um aumento da procura por locação e consequente alta de preços. “Com o aumento da demanda e os preços subindo, a decisão de adiar a compra passa ser uma opção. Existem aqueles que preferem manter a liquidez e buscar oportunidades de investimento com retorno expressivo. Por fim, há também aqueles que não têm condição de crédito para conseguir um financiamento nem tampouco conseguiu poupar para conseguir comprar um imóvel”, avalia. “Por isso, as pessoas estão voltando a dar mais valor ao segmento de locação.”

Por conta disso, o executivo afirma: “Vale a pena investir em imóvel”. O investidor pode obter uma rentabilidade de duas a cinco vezes o CDI. Trata-se, no momento, de até 10% ao ano. “O cenário é favorável ao investidor tanto de imóveis novos quanto de usados. A vantagem do usado, porém, é já conseguir alugar agora e começar a rentabilizar”, analisa.

O mercado, ainda segundo Romero, tem oportunidade para diversificação de portfólio. “O crédito é abundante e hoje ainda há oportunidade de comprar imóveis em valores bons, porque os preços estão subindo, mas ainda há oportunidades”, diz. É importante lembrar que os lançamentos vêm mais caros, por conta de custo de construção, preço do terreno e compra outorgada.

Enfim, vale lembrar que o investimento no patrimônio nunca sai de moda. Ainda mais que os valores de prestações estão nivelados com os aluguéis. “Hoje é possível dar uma entrada de 10%. Até porque os bancos financiam até 90%”, sublinha Romero. Nunca é demais lembrar, investir no imóvel próprio é sempre uma segurança e tem potencial de valorização ao longo do tempo. TP