



FINANÇAS
de A à Z

Fundos Imobiliários X Imóveis

Qual a Melhor Opção?



Quando pensamos em investimentos, geralmente associamos a Bolsa de Valores e a compra direta de ações.

No entanto, existe uma outra forma de investir na bolsa que não envolve a compra individual de ações: os ETFs (Exchange Traded Funds).

Neste texto, vamos explicar o que são os ETFs, fornecer exemplos de alguns ETFs disponíveis no mercado e apresentar um passo a passo completo de como investir em um ETF.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS OU IMÓVEIS, QUAL A MELHOR OPÇÃO?

Imagine que você ganhou 500 mil reais hoje e precisa decidir como investir esse dinheiro. Muitos brasileiros têm a preferência por investir em imóveis, mas é importante considerar os riscos e dificuldades desse tipo de investimento.

Uma alternativa interessante são os fundos imobiliários, que permitem investir em imóveis com riscos minimizados. Neste texto, vamos analisar se ainda vale a pena investir em imóveis, as vantagens e desvantagens dessa opção, e apresentar os fundos imobiliários como uma alternativa melhor.

AINDA VALE A PENA INVESTIR EM IMÓVEIS?

Investir em imóveis é o sonho de muitos brasileiros. Mas se formos analisar o resultado da valorização real dos imóveis, ou seja, a valorização acima da taxa de inflação, vemos que esse investimento pode não ter sido tão vantajoso assim.

Partindo-se de um valor base de R\$ 100,00 em 1979, os imóveis atingiram o valor de R\$ 153,38 em junho de 2015. Isso significa 53,38% de valorização em quase 36 anos, apenas 1,2% por ano.

Talvez você que investiu em um imóvel no início dos anos 2000 discorde e ache que é sim possível obter um ótimo rendimento com esse tipo de investimento.

De fato, se analisarmos o período de 2004 a 2014 vemos uma valorização de 191,58%.

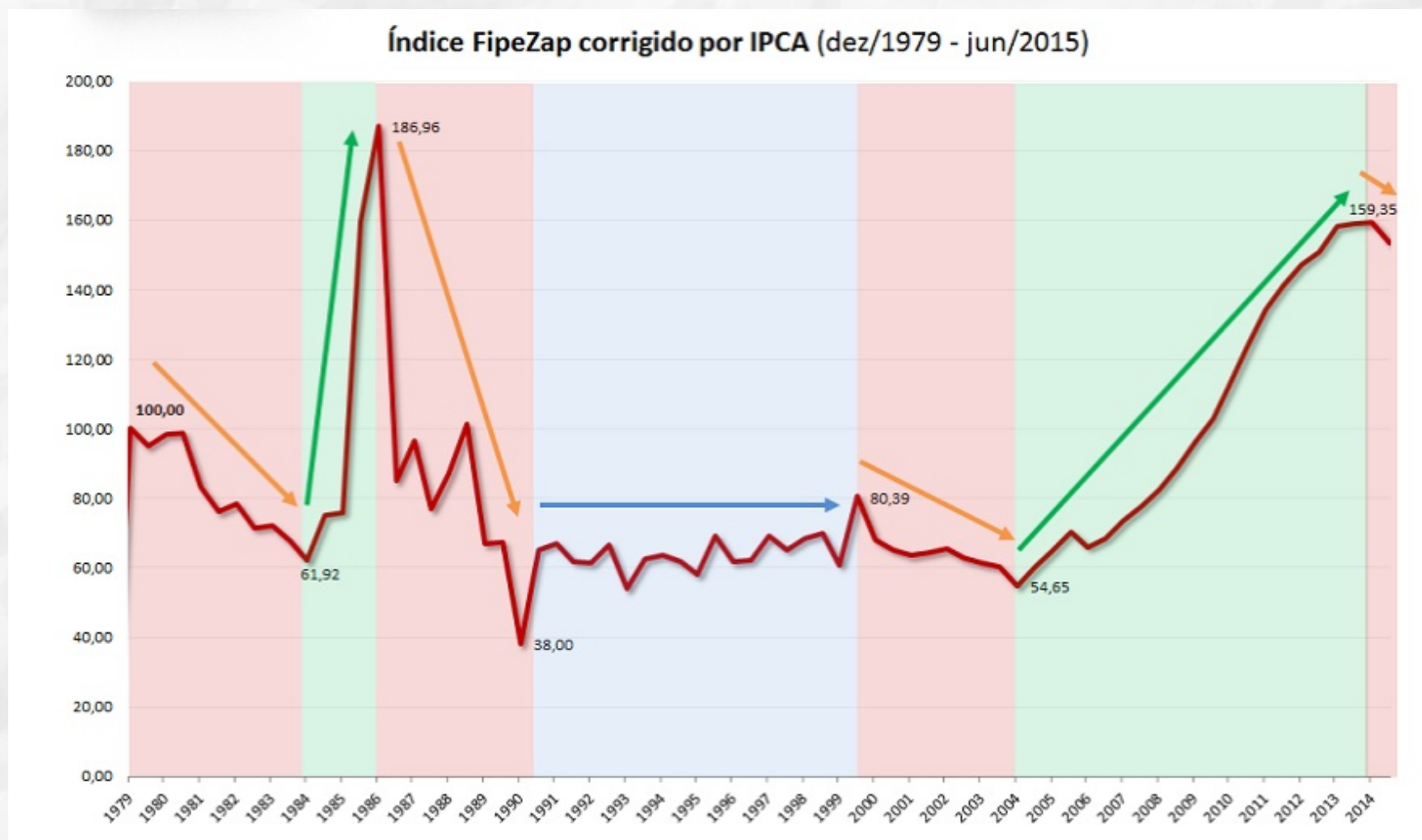


Gráfico apresenta a variação do índice que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil, corrigido por IPCA.

Essa valorização foi realmente surpreendente, mas ela não ocorreu de uma hora para a outra e sem nenhum motivo. Nos últimos 50 anos a população brasileira cresceu de 50 para mais de 200 milhões de habitantes.

AINDA VALE A PENA INVESTIR EM IMÓVEIS?

Investir em imóveis é o sonho de muitos brasileiros. Mas se formos analisar o resultado da valorização real dos imóveis, ou seja, a valorização acima da taxa de inflação, vemos que esse investimento pode não ter sido tão vantajoso assim. Partindo-se de um valor base de R\$ 100,00 em 1979, os imóveis atingiram o valor de R\$ 153,38 em junho de 2015. Isso significa 53,38% de valorização em quase 36 anos, apenas 1,2% por ano.

Talvez você que investiu em um imóvel no início dos anos 2000 discorde e ache que é sim possível obter um ótimo rendimento com esse tipo de investimento. De fato, se analisarmos o período de 2004 a 2014 vemos uma valorização de 191,58%.

Isso gerou valorização no preço de imóveis e terrenos para a construção. Por esse motivo os imóveis sempre foram, para muitos, a primeira opção de investimentos. Mas esse crescimento exorbitante da população, de cerca de 400%, dificilmente se repetirá nas próximas décadas. As projeções apontam para um crescimento em torno de 10%. Isso significa que a necessidade primária de novos imóveis ficará em menos que 0,2% ao ano.

Sendo assim, será que o investimento em imóveis ainda conseguirá repetir a mesma valorização que teve nas últimas décadas? O aluguel dificilmente terá a mesma procura do passado, dado que o governo criou uma série de programas para incentivar a compra da casa própria.

VANTAGENS E DESVANTAGENS DOS IMÓVEIS

Investir em imóveis é percebido como seguro e uma forma de constituir patrimônio físico. No entanto, há algumas desvantagens nesse tipo de investimento.

A falta de liquidez é uma delas, pois pode ser difícil vender um imóvel rapidamente quando necessário.

Além disso, a burocracia envolvida na compra e venda de imóveis, os custos imprevisíveis de manutenção e impostos e o investimento inicial alto são pontos que devem ser considerados.

UMA ALTERNATIVA MELHOR

Uma forma de continuar investindo em imóveis, mas sem precisar de um investimento inicial tão alto, sem ter dor de cabeça com vacância (parcela não alugada de um imóvel) e com falta de liquidez é através de fundos imobiliários, os FIIs. Com eles você pode investir e obter todos os benefícios de um imóvel físico e ainda desfrutar de outras vantagens.

Os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) são compostos por grupos de investidores com o objetivo de aplicar recursos em vários tipos de investimentos imobiliários, seja no desenvolvimento de empreendimentos ou em imóveis já prontos, como edifícios comerciais, shopping centers, hospitais entre outros.

Um gestor especializado em imóveis administra o dinheiro de todos que investiram no fundo, e busca conseguir retorno pela exploração de locação, arrendamento, venda do imóvel e demais atividades do típicas do ramo imobiliário.

PRINCIPAIS VANTAGENS DOS FIIS

Os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) são uma alternativa interessante para investir em imóveis com riscos minimizados.

Os FIIs são compostos por diversos investidores que adquirem cotas do fundo e são geridos por profissionais especializados. Esses gestores cuidam da compra, venda e administração dos imóveis do fundo, oferecendo aos investidores uma forma acessível e simplificada de investir no mercado imobiliário.

Os FIIs possibilitam a diversificação, pois é possível investir em diferentes tipos de imóveis, como escritórios, shoppings, galpões logísticos, entre outros.

Além disso, os custos de investir em FIIs são geralmente mais baixos do que adquirir um imóvel diretamente.

Os FIIs também oferecem liquidez, pois as cotas podem ser compradas ou vendidas diariamente na bolsa de valores. A gestão profissional dos recursos investidos em FIIs é uma vantagem, pois especialistas cuidam da escolha dos imóveis e da administração do fundo.

Os rendimentos dos FIIs são isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas, o que torna o investimento ainda mais atrativo.

RENDIMENTO DOS FIIS X RENDIMENTO DOS IMÓVEIS

Comparando o rendimento dos imóveis com o dos FIIs, podemos observar que os FIIs têm apresentado resultados mais atrativos.

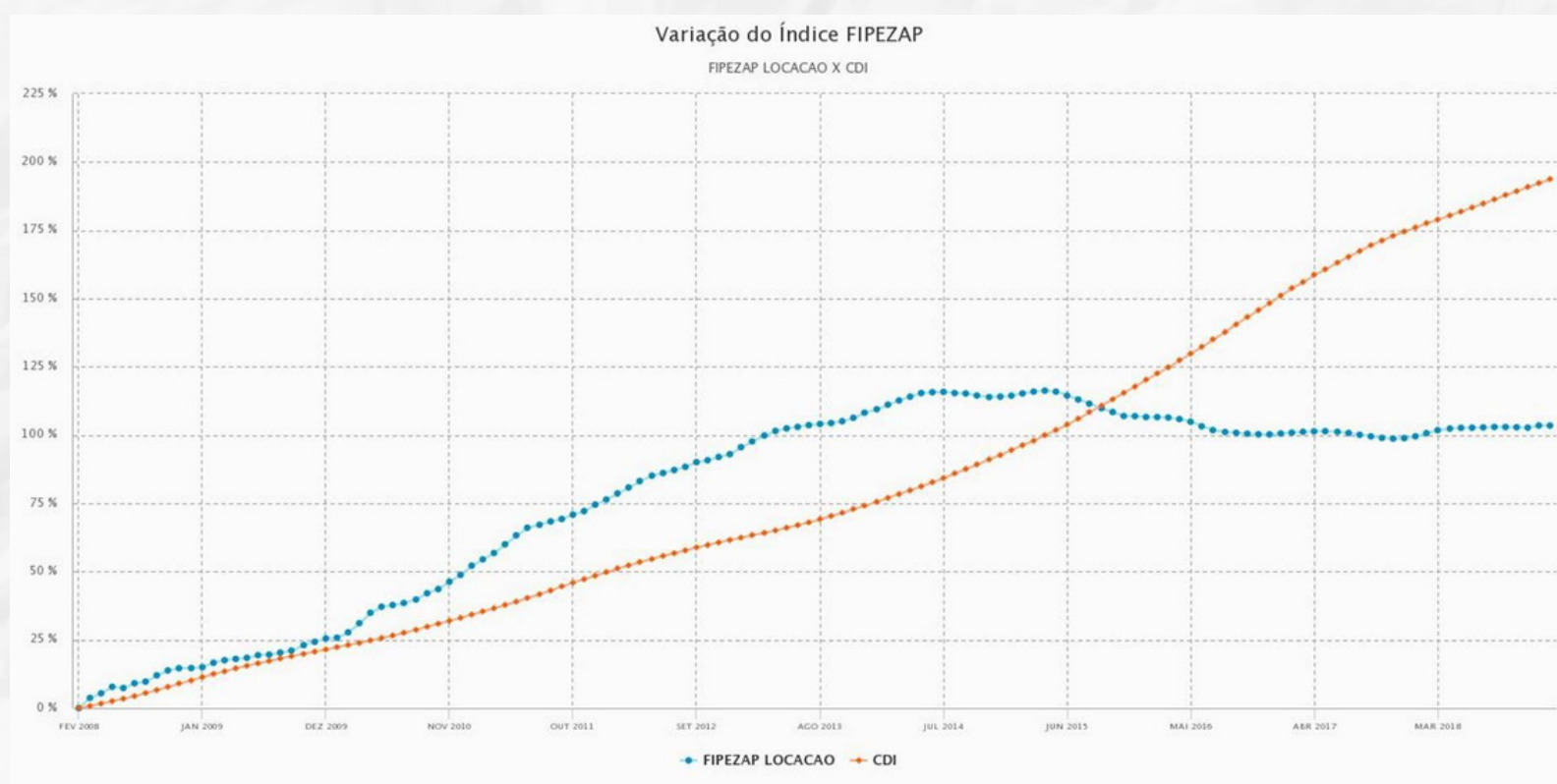


Gráfico apresenta a comparação entre o índice FipeZap e o CDI entre fevereiro de 2008 e março de 2018.

Ao analisar o índice FipeZap, que mede a valorização dos imóveis, e compará-lo com o CDI, podemos ver que os FIs superaram o rendimento dos imóveis.

A diferença de rentabilidade pode ser significativa ao longo do tempo. Além disso, os investimentos em FIs têm mostrado uma evolução positiva nos últimos anos, atraindo cada vez mais investidores.

Pra deixar ainda mais claro vamos utilizar números. Ao analisar a rentabilidade de aluguel bruta de impostos nos últimos 12 meses no Brasil, chegamos aos seguintes valores:

- 0,43% para imóveis comerciais e
- 0,37% para imóveis residenciais.

Já com os fundos imobiliários essa rentabilidade fica em torno de 0,65%, sendo que os fundos mais agressivos chegam a ter rentabilidade de cerca de 0,8% ao mês, e esses rendimentos são líquidos de imposto de renda e de outros custos que o locador possa vir a arcar.

Dessa forma, ao considerar as opções disponíveis no mercado imobiliário, o FAZ ressalta a importância de analisar os benefícios dos Fundos de Investimentos Imobiliários como uma alternativa mais atrativa em relação ao investimento direto em imóveis.

Com acesso a um portfólio diversificado, menor investimento inicial, maior liquidez e uma gestão especializada, os FIIs oferecem a oportunidade de obter rentabilidade de forma mais eficiente e segura.

A busca por informações e o acompanhamento do FAZ auxiliam os investidores em suas decisões, proporcionando um caminho mais assertivo e bem fundamentado na busca pelo sucesso financeiro.