

Ativos imobiliários – *mudança dos tempos?*

A maioria das pessoas que possui ativos imobiliários tem uma visão patrimonialista sobre esse tipo de investimento, entretanto essa classe de ativo requer a mesma atenção das demais, pois está sujeita a oscilações de preço, a riscos e oportunidades. Faz-se necessário, então, o acompanhamento permanente desse patrimônio, utilizando informações atualizadas de mercado, dados comparativos e a assessoria de um especialista quando necessário.

É muito comum na elaboração de um portfólio de investimentos deixarmos de fora os ativos imobilizados, como residências, escritórios, casas de veraneio e propriedades rurais. Já presenciei casos em que, sem se dar conta, o patrimônio do investidor chegava a estar 95% alocado em imóveis, restando apenas 5% em ativos líquidos para atender a uma necessidade de capital. Não me parece um portfólio bem equilibrado, a alocação em ativos imobiliários deve compor uma parte da carteira, mas não a sua quase totalidade, até porque exige um horizonte de tempo mais longo para maturar.

Quando eu trabalhava em um grande banco, tive um cliente investidor que detinha uma carteira com mais de 100 imóveis comerciais, localizados no bairro do Comércio e na Cidade Baixa. Esse patrimônio sustentou gerações; era uma família abastada, porém àquela altura (início dos

anos 2000) a carteira gerava apenas despesas, a taxa de vacância alcançava quase 100% e o custo de condomínio e IPTU eram elevados. A conclusão: não souberam interpretar os sinais do mercado e perderam o “time” para girar a carteira, deixando de substituir por imóveis novos, em bairros promissores. Sem perceber, algo que valia dezenas de milhões de reais passou a valer quase nada em poucas décadas.

O efeito do *market place* e dos sites de aluguel tem atuado fortemente na dinâmica do mercado imobiliário.

A indústria imobiliária tem uma correlação forte com o incremento da atividade econômica. Outros segmentos operam por expectativa, daí o fato curioso da forte valorização de ativos como ações e títulos públicos nos últimos três anos e a permanência dos ativos imobiliários quase no mesmo patamar de preço. Cabe ao investidor entender como funciona a dinâmica de preços dessa classe de ativos e ter paciência para fazer negócio na melhor hora.

O efeito do *market place* (sites de vendas pela internet) e dos sites de aluguel de imóveis, como o airbnb, tem atuado fortemente na dinâmica de preços



Tiago Novaes Villas-Bôas
Administrador de Carteira de
Valores Mobiliários (CVM)

do mercado imobiliário. A venda de lojas na *web*, com entrega em domicílio, quase que dispensa a necessidade das lojas físicas, atingindo diretamente a classe dos imóveis comerciais. Já os sites de aluguel promovem uma oferta imensa de novas unidades sem bater um único tijolo, apenas trabalhando a ociosidade dos imóveis existentes. Ainda é cedo para definir como essas novas tecnologias impactarão nos preços de aluguel e venda dos imóveis em longo prazo. Alguns setores já têm sido afetados com mais intensidade, a exemplo do hoteleiro, comercial e de lazer. Geralmente, o mercado tende a se acomodar após um período de excesso de oferta, entretanto o investidor deve estar atento ao comportamento desses novos concorrentes. Mesmo considerando os dados fracos da atividade econômica e a nova dinâmica do mercado imobiliário, mantenho uma visão positiva para o segmento. Quando o imóvel é adquirido baseado em uma análise com bom nível de profundidade e informações confiáveis, me arrisco a dizer que é uma excelente classe de ativo e não pode deixar de fazer parte de um portfólio de investimentos. ■