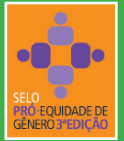




ECONOMIA EM DIA



INFORMATIVO DE MACROECONOMIA E FINANÇAS PESSOAIS DA FUNDAÇÃO REAL GRANDEZA

INDICADORES

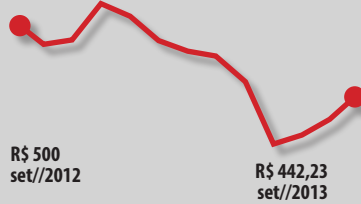
Poupança

(Rentabilidade de 6,20%)



Bolsa de Valores

(Rentabilidade de -11,55%)

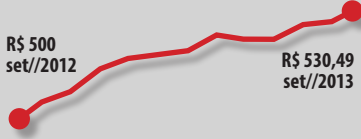


Fundos de Investimento

■ **Multimercado** (Rentabilidade de 5,60%)

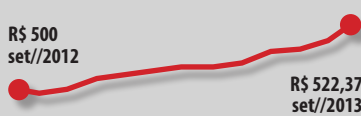


■ **Renda Fixa** (Rentabilidade de 6,10%)



Variação IGP-DI

(Acumulado em 12 meses = 4,47%)



Índice Geral de Preços medido pela FGV

Variação IPCA

(Acumulado em 12 meses = 5,86%)



Índice de Preços ao Consumidor Amplo medido pelo IBGE

Os ventos continuam favoráveis para o Mercado Imobiliário no Brasil?



Nos últimos anos, o PIB da indústria de construção civil no Brasil cresceu mais que o PIB nacional, refletindo várias medidas orientadas para a redução do déficit habitacional e para o incentivo aos investimentos no setor. A redução da taxa de juros dos financiamentos habitacionais e a flexibilização das regras de concessão estão entre essas medidas e foram importantes para ampliar a procura por unidades residenciais. Como resultado, o mercado imobiliário experimentou forte expansão e houve grande valorização dos preços dos imóveis.

Considerando a alta representatividade do valor dos imóveis sobre o patrimônio das famílias, surge uma importante questão: os ventos ainda são favoráveis ao mercado imobiliário? Para avaliar essa questão é preciso olhar os dados do setor. O Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R*) mostra que, nos últimos dez anos, os preços dos imóveis residenciais tiveram valorização em torno de 350%. Em termos reais, ou seja, descontando a inflação (IGP-M), a variação foi de 150%. Isso significa que uma parcela importante do patrimônio das famílias cresceu acima da inflação. Entre 2009 e 2010, a valorização das unidades residenciais atingiu seu ápice. Nesse período, o IVG-R mostrou que os preços dos imóveis chegaram a evoluir 27% ao ano acima do IGP-M. Após 2010, os preços continuaram subindo, mas apresentaram progressiva desaceleração. Esta moderação é necessária, pois a história recente nos ensinou que o expressivo incremento do setor associado à alta participação do crédito imobiliário no PIB não é sustentável e pode ser um fator gerador de crise financeira e econômica em larga escala, como ocorreu nos EUA, em 2008.

O mais importante é que a valorização imobiliária, apesar da recente acomodação, tem ocorrido de forma contínua e tem superado a inflação, assegurando que o patrimônio das famílias não perca valor ao longo do tempo. Além disso, no Brasil, a participação do crédito imobiliário no PIB (7,8%) ainda é baixa em comparação a índices internacionais, que ultrapassam os 50% nas economias desenvolvidas. Como ainda há espaço para expansão moderada do crédito e sendo este um instrumento importante para que mais pessoas possam comprar imóveis, a procura e os preços tendem a manter o comportamento dos últimos anos, ainda que em menor intensidade. Assim, apesar da menor valorização dos preços dos imóveis, os dados do setor indicam que os ventos ainda são favoráveis no segmento.

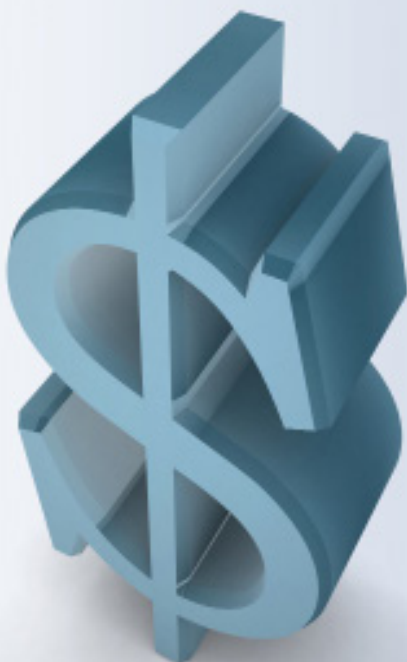
FIQUE DE OLHO



O mais importante é que a valorização imobiliária, apesar da recente acomodação, tem ocorrido de forma contínua e tem superado a inflação, assegurando que o patrimônio das famílias não perca valor ao longo do tempo. Além disso, no Brasil, a participação do crédito imobiliário no PIB (7,8%) ainda é baixa em comparação a índices internacionais, que ultrapassam os 50%.

(*) Consultar o Box Decifrando o Economês.

DECIFRANDO O ECONOMÊS



PIB

O Produto Interno Bruto (PIB) representa a soma, em valores monetários, de todos os bens e serviços finais produzidos na economia de um país, estado ou cidade, durante um período determinado. Este é um dos indicadores mais utilizados com o objetivo de mensurar a atividade econômica. O PIB de um país corresponde à soma do PIB de cada setor de atividade econômica (indústria, agropecuária e serviços) mais os impostos. O PIB de cada um desses setores representa o somatório do PIB de todos os segmentos que o compõem. O PIB da indústria, por exemplo, corresponde à soma do PIB de todos os segmentos industriais, como o PIB da indústria de construção civil.

IVG-R

O Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais é um indicador criado pelo Banco Central do Brasil com o objetivo de monitorar a evolução de longo prazo dos preços de imóveis residenciais. O índice é calculado com dados de operações de financiamento imobiliário para pessoas físicas, em que é utilizado como garantia. A fonte primária de informação para construção do indicador é o valor de avaliação de cada imóvel pelo banco, no momento da concessão do financiamento.

IGP-M

O índice geral de preços de mercado é um índice de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas. O IGP-M é uma medida abrangente da evolução do nível de preços, pois é composto por três sub-índices: o IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo), que tem peso de 60% e mede a inflação no atacado; o IPC (Índice de Preços ao Consumidor), que tem peso de 30% e o INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), que mede a inflação dos preços de materiais e do custo da mão-de-obra no setor de construção. O IGP-M é muito utilizado como índice de reajuste nos contratos de aluguel.



Já possuo imóvel residencial próprio. Posso pegar financiamento imobiliário para comprar outro imóvel?

Se o seu imóvel está localizado no município de sua atual residência ou onde exerce a sua ocupação laboral principal, incluindo os municípios limítrofes e integrantes da mesma região metropolitana, você não poderá pegar financiamento com recursos do SFH (Sistema Financeiro de Habitação), nem poderá utilizar os recursos do seu FGTS. Porém, você está apto ao financiamento imobiliário com recursos fora do SFH, desde que você e o imóvel atendam às demais exigências para obtenção do crédito. Neste caso, fique atento às taxas de juros cobradas, que podem ser mais altas.

SEU DINHEIRO

O que você precisa saber antes de comprar um imóvel para alugar

O brasileiro é bastante conservador quando se trata de investimentos. Não é por coincidência que a poupança é uma das modalidades preferidas de aplicação financeira. Além dela, a compra de imóveis para alugar também tem se tornado popular. Quais as vantagens e desvantagens dessa estratégia? Quais os riscos? Que cuidados tomar?

Vantagens: acumular patrimônio; complementação da renda familiar com as receitas decorrentes do aluguel; e, possibilidade de repasse de alguns custos de manutenção do imóvel (IPTU, condomínio, água, luz, dentre outros) ao inquilino.

Desvantagens: baixa liquidez; o rendimento com os aluguéis, às vezes, pode ser inferior ao das aplicações em renda fixa e em ações; há custos para aquisição do imóvel (corretagem, despesas com escritura e registro em cartório e imposto sobre transmissão de bens imóveis).

Riscos: possibilidade de desvalorização imobiliária na região onde está localizado o imóvel; o imóvel pode ficar vago por algum período; e, inadimplência dos inquilinos.

Se você acredita que esta é uma boa opção para investir seu dinheiro ou para diversificar suas aplicações, relacionamos alguns cuidados a tomar para aumentar as chances de sucesso na sua estratégia.

1 - Como a liquidez é baixa, você não poderá contar com o dinheiro da venda do imóvel em caso de emergência. Então, mantenha uma reserva de emergência aplicada em ativos líquidos e seguros como a poupança e os títulos públicos.

2 - Encare o aluguel como um complemento de renda. Não dependa dele para pagar a prestação do imóvel, nem para se sustentar, pois há o risco de o imóvel ficar desocupado algum tempo e de inadimplência do inquilino.

