

REVISTA

R\$ 21,00 EDIÇÃO 02 ANO 01 SET/OUT 2012

Setor

Imobiliário

A HORA E A VEZ DOS CONSÓRCIOS

Modalidade de compra cresce 16% no primeiro semestre deste ano. Analisamos o sistema e apontamos vantagens e desvantagens para quem vai comprar.

Comunidades planejadas

UMA NOVA ALTERNATIVA DE INVESTIMENTO

Mapa de oportunidades

ESPECIALISTAS DEBATEM O MERCADO IMOBILIÁRIO

Entrevista

Presidente da americana NAR diz por que acredita no Brasil

UMA EUROPA À MARGEM DA CRISE

POR LUCIANA DAMASCENO

TIVEMOS ACESSO A UMA PESQUISA INTERNACIONAL QUE APONTA CINCO CIDADES EUROPEIAS CUJOS MERCADOS IMOBILIÁRIOS APRESENTAM ÍNDICES POSITIVOS OU MENOS IMPACTADOS PELAS DÚVIDAS DA ZONA DO EURO. CONFIRA.

Enquanto a maior parte da Europa enfrenta uma forte crise econômica, o mercado imobiliário de algumas cidades apresenta surpreendentes índices positivos. Istambul, Munique, Varsóvia, Berlim e Estocolmo foram apontadas como as cinco melhores cidades para investimentos imobiliários em 2012, em uma recente pesquisa publicada pela PWC e o Urban Land Institute. Este estudo aponta a tendência por mercados mais estáveis, menos afetados pelas dúvidas que cercam a zona do euro atualmente, ou capazes de oferecer altos retornos a curto prazo.

A pesquisa, intitulada *Emerging trends in real estate: Europe (Tendências emergentes do mercado imobiliário: Europa)*, ouviu as expectativas e pontos de vista de cerca de 600 investidores, empresários, empreendedores, financiadores e consultores que atuam em posições-chave no

mercado imobiliário europeu. Foram analisados os setores residencial e comercial a partir do desempenho das propriedades existentes e das aquisições de novas propriedades, além das perspectivas de desenvolvimento.

ISTAMBUL, MUNIQUE,
VARSÓVIA, BERLIM E
ESTOCOLMO FORAM
APONTADAS COMO AS
CINCO MELHORES
CIDADES PARA
INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIOS EM 2012



Istambul

Líder no ranking pelo segundo ano consecutivo, Istambul deve o seu primeiro lugar à sua estabilidade econômica e tendência de crescimento a curto prazo – fora da Comunidade Europeia, a capital turca parece não ter sofrido o impacto direto da crise que já completa cinco anos. Os imóveis para empresas varejistas e para a rede hoteleira alcançaram uma alta de 15% em seus índices de comercialização no terceiro trimestre de 2011, e marcas internacionais, como Nike e Zara, já indicaram uma futura expansão de seus investimentos na cidade. Por outro lado, a Turquia tem peculiaridades e é considerada pelos entrevistados como um mercado de alto risco que não deve ser explorado antes de uma cuidadosa análise.

Munique

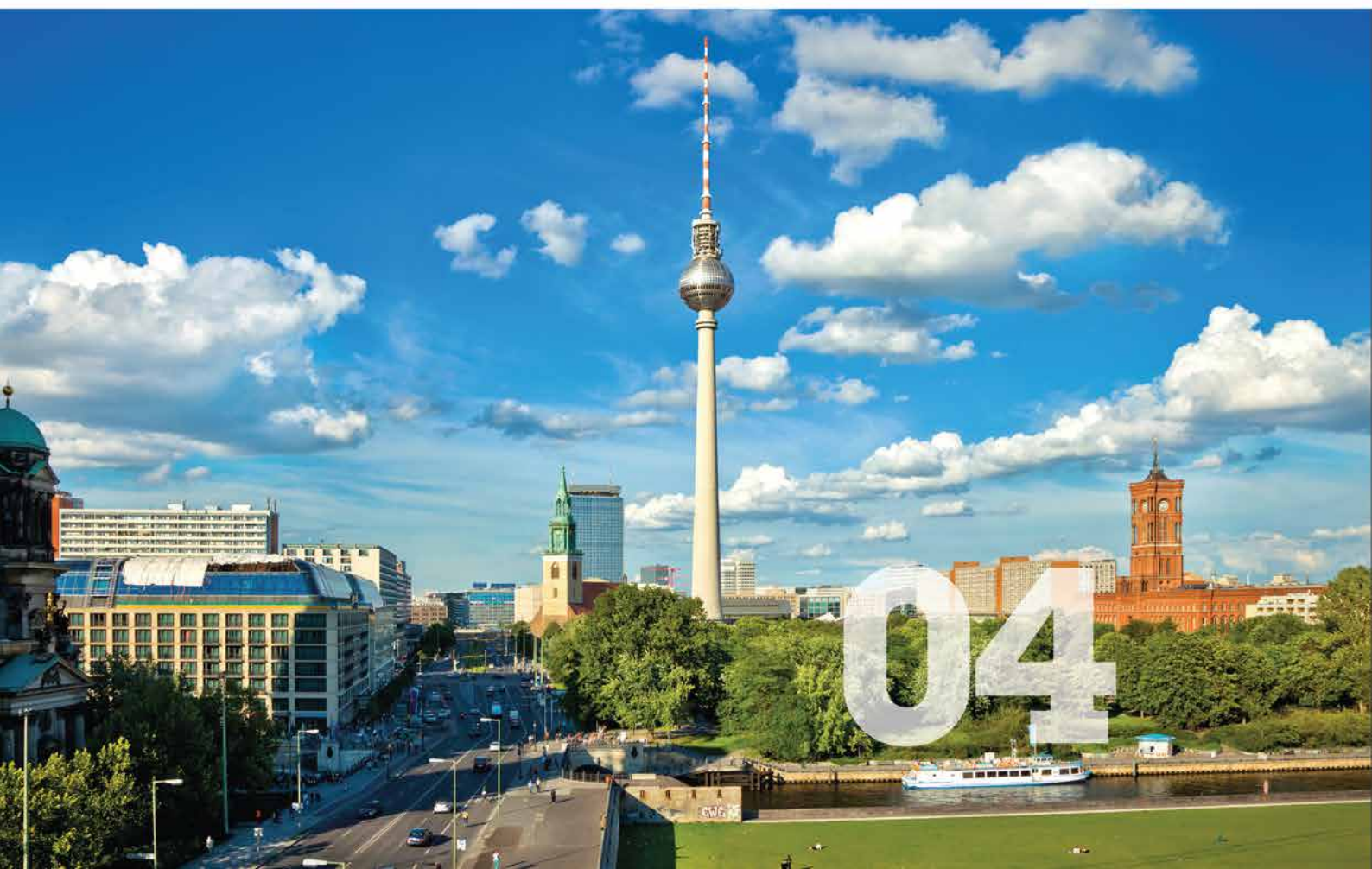
Com um dos menores índices de desemprego na Europa e uma política econômica conservadora, Munique aparece em segundo lugar como um refúgio pelos investidores. As vendas neste mercado cresceram 41% no terceiro trimestre de 2011, em relação ao mesmo período de 2010, e os bons resultados nos negócios voltados para imóveis de escritórios apontam a cidade como uma das três com melhores resultados na Europa – atrás apenas das tradicionais Londres e Paris. A disponibilidade de pontos comerciais vem caindo diante da procura e a oferta de recursos financeiros para o setor é a terceira mais atrativa da Europa, após Berlim e Londres. No entanto, a alta taxa de juros foi citada como um dos pontos negativos, bem como o medo de uma futura bolha. ▶





Varsóvia

Estabilidade econômica, forte mercado interno e a preferência dos investimentos estrangeiros no Leste Europeu colocaram Varsóvia no terceiro lugar da pesquisa. Tanto o setor de varejo quanto o de escritórios apresentaram excelentes resultados durante o período pesquisado. No entanto, os investidores poloneses discordam e mostram-se cautelosos diante da ainda presente instabilidade da Zona do Euro, o que pode repercutir mal no mercado interno a qualquer momento. Ainda que o crédito bancário continue disponível, na contramão da realidade da maior parte dos países europeus, é esperada uma queda no Produto Interno Bruto polonês de 2012, que era previsto para 3,2% e já foi recalculado para 2,5%.





Estocolmo

Em quinto lugar, aparece Estocolmo, outra favorita para quem busca segurança e a melhor opção, segundo a pesquisa, para quem quer investir no Norte Europeu. O país está com as finanças públicas em ordem e conta com sua economia pouco afetada pela crise. A capital sueca está crescendo rapidamente e precisa atender a uma crescente demanda por imóveis residenciais e pontos de comércio varejista. Os bancos continuam oferecendo empréstimos, porém estão mais cautelosos e, assim como fez a Polônia, o crescimento do Produto Interno Bruto em 2012 teve sua perspectiva diminuída de 1,9% para 0,6%.

Berlim

O setor residencial impulsiona o quarto lugar de Berlim na pesquisa. O crescimento populacional e a segurança econômica garantem a alta da demanda por este tipo de imóvel e seus respectivos preços na capital alemã, atualmente considerada como porta de entrada europeia para investidores estrangeiros. Pequenos escritórios voltados para advogados, auditores e contadores, entre outros, têm tido sua procura aumentada, atingindo o maior índice dos últimos dez anos no primeiro trimestre de 2011. Ainda que seja considerado como um mercado conservador e desinteressante para quem busca altos resultados, as perspectivas em Berlim são positivas.

A AUSÊNCIA DE LONDRES E PARIS NAS PRIMEIRAS POSIÇÕES - EM DÉCIMO E SEXTO LUGAR, RESPECTIVAMENTE - REFLETE, SEGUNDO A PESQUISA, A OBSERVAÇÃO DE QUE OS PREÇOS DOS IMÓVEIS NAS DUAS CIDADES ALCANÇARAM O NÍVEL MÁXIMO E É PRECISO TER CUIDADO AO INVESTIR POR LÁ.

Os entrevistados também acreditam que a oferta de crédito permanecerá baixa na Europa, já que os bancos estão sendo sujeitos a uma severa vigilância, mas é esperada, a médio prazo, a entrada de empresas seguradoras como novos financiadores no mercado. ■



APARTAMENTO PARA ESTUDANTES

----- DUBLIN -----

Com o início das aulas na Europa marcado para o mês de setembro, cresceu a procura por vagas e pequenos apartamentos voltados para estudantes de nível superior. Apesar da crise europeia, a baixa nos valores dos aluguéis em áreas próximas às universidades foi mínima (0,5%) em Dublin, segundo empresas corretoras de imóveis. Os valores ainda são considerados altos, sendo que um quarto de casal em residência compartilhada na capital irlandesa está por volta de 500 euros/mês. Ainda assim, a oferta não é suficiente e continua caindo (12% a menos que no mesmo período do ano passado), indicando boas perspectivas para futuros investimentos no setor.

CONSTRUÇÃO PARA GERAR O EMPREGO

----- INGLATERRA -----

O governo britânico lançou uma competição com o objetivo de estimular a construção de novas residências capazes de atender à demanda reprimida e, conseqüentemente, gerar novos investimentos e empregos. Para dar credibilidade à proposta, foi convidado o lendário designer Sir Terence Conran como um dos juízes e garoto-propaganda. As comunidades interessadas devem apresentar projetos de novos equipamentos urbanos ou residenciais que gostariam de ver implantados em suas áreas. Esta proposta foi motivada por pesquisas realizadas pelo Ministério de Habitação britânico, que concluíram que um número significativo de potenciais compradores acredita que imóveis recém-construídos são mal construídos e feios. Além disso, 75% afirmaram que seriam a favor de novas construções em suas comunidades se soubessem que elas seguirão um alto padrão de design.



EMPREENHIMENTO SECRETO

----- MANCHESTER -----

Um ultrassecreto projeto de construção civil e tecnologia está dando seus primeiros passos em Manchester. Não se sabe quais empresas estão envolvidas no empreendimento anunciado sob o nome "Tomorrow", mas já foram alugados 20 prédios comerciais, totalizando quase 20 mil metros quadrados, sob contrato de dez anos. De acordo com a empresa interlocutora, Edwards & Co, altos investimentos tecnológicos serão realizados visando facilitar a resolução integrada de problemas, desenvolvimento de novos produtos e inovação comercial.

CRESCER VENDA DE IMÓVEIS

..... EUA

Dados do Departamento do Comércio apontam que, em julho, houve crescimento de 3,6% nas vendas de residências nos Estados Unidos. Apesar da melhoria do mercado imobiliário ser um sinal positivo para a economia norte-americana, o valor dos imóveis teve queda de 2,5%, em relação ao ano anterior.

SOBE DEMANDA POR IMÓVEIS

..... ALEMANHA

O mercado alemão apresenta novos sinais de expansão. A demanda por imóveis em cidades grandes deve continuar a crescer devido ao constante número de jovens estudantes mudando para as cidades de maior porte – espera-se que somente a população de Munique cresça 11% até 2030, de acordo com a previsão oficial. Além dela, Berlim e Hamburgo também estão assistindo a um incremento de 8% no valor dos seus imóveis. Isto mantém a capital alemã como o metro quadrado mais barato, se comparada a Paris e Londres. Os salários continuam em bom nível e o desemprego é o menor desde a reunificação em 1991.

REGRAS RÍGIDAS CONTRA INVASÃO

..... PAÍS DE GALES

Uma polêmica nova lei publicada recentemente determina severas punições para quem ocupar conscientemente, mas sem permissão, um imóvel residencial. A pena para os invasores varia entre multa de até 5.000 libras ou seis meses de prisão. A mudança visa proteger os direitos dos proprietários e tornar a lei vigente mais clara. Mas, para ser aplicada, será preciso provar que o ato de ocupação foi premeditado e consciente, afirmaram as autoridades governamentais.

