

MERCADO IMOBILIÁRIO

ANÁLISE SETORIAL

- Análise Setorial no contexto das Atribuições profissionais considerando o Mercado Imobiliário.

Mercado Imobiliário - venda e exploração de imóveis e propriedades.

- **Empreendimentos para a venda** possuem altas taxas de retorno e prazos médios de investimento. Exemplos: Lançamentos de torres de apartamentos e condomínios fechados de casas.
- **Empreendimentos de base imobiliária** ganham com taxas e locações pagas pelo uso do espaço, grandes investimentos e longo prazo. Exemplo: locação de galpões industriais.

Com esses dois exemplos extremos, da pequena imobiliária ao grande fundo de investimento, dá para perceber que tem um uso bastante extenso.

FORMAS DE GERAR RECEITA:

Para poder organizar os segmentos do Mercado Imobiliário separamos os investimentos em dois grandes grupos com relação a forma de ganhar dinheiro:

- **Empreendimentos para Venda:** você ganha vendendo algum imóvel ou propriedade que você construiu ou comprou mais barato, também chamados de **empreendimentos imobiliários**.
- **Empreendimentos para Renda:** você ganha com a exploração do uso do imóvel ou propriedade cobrando uma taxa ou, o mais comum, um aluguel. São conhecidos como **empreendimentos de base imobiliária**.

Os **empreendimentos imobiliários – para venda** – *possuem alto risco, grande remuneração e horizontes de médio prazo de investimento (de 2 a 4 anos)*. É nesse segmento que trabalham as grandes construtoras de apartamentos, as loteadoras e as incorporadoras. Eles são chamados de desenvolvedores.

Os **empreendimentos imobiliários – para renda** – comparado o preço do aluguel com o valor de mercado de uma casa percebe-se que a remuneração não é alta. No Brasil, o valor do aluguel residencial em relação ao preço do imóvel estima-se numa faixa de 0,3% a 0,7% ao mês. Essa é a característica dos empreendimentos de base imobiliária (para a renda): *remuneração moderada, ciclos longos de investimento (7, 10, 20 anos ou até mais) e grandes volumes de capital envolvido*.

SUBMERCADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO:

Uma forma de organizar o Mercado Imobiliário é com relação ao uso do imóvel, o que seria uma definição ampla para um submercado. exemplificando: uma casa, independentemente se ela for construída para a ser vendida ou alugada, será usada para fins residenciais ou podendo ser adaptada para outros fins, como comercial.

Os submercados são importantes para classificar os imóveis pelos anseios e desejos do público alvo e ajudam os arquitetos e engenheiros no desenvolvimento do projeto do produto para facilitar o fechamento de um negócio e aumento da receita de empreendedores e investidores, viabilizando atualmente as **construções sustentáveis** que estão ganhando muita visibilidade e atraindo cada vez mais moradores que buscam um conceito de vida mais ecológico.

Listamos os principais deles e alguns exemplos de produtos:

Residencial: casas, apartamentos, lotes e terrenos em condomínios;

Corporativo: salas comerciais e edifícios de escritório;

Industrial e Logístico: galpões modulares, galpões refrigerados, salões, pátios e hangares;

Varejo: lojas, shoppings centers, stripmalls e outlets;

Hospitalidade: hotel, motel, pousadas, moradias estudantis e kitnets;

Outros: hospitais, self storages, fazendas, centro de convenções...

A relação entre forma de exploração e uso não tem regra. Você pode construir casas para alugar, como pode desenvolver o edifício de hotel para vender como também transformar estética e estruturalmente entre as formas e seus usos. Isto é, qualquer submercado pode se enquadrar em um empreendimento para a venda ou para a renda.

Um outro conceito muito importante que você não pode se confundir é que o MERCADO IMOBILIÁRIO **tem relação com a operação do negócio e não com exploração do espaço**. Isso significa que no exemplo comentado acima, o setor de Hospitais se refere aos prédios que são alugados para um hospital e não os serviços prestados pelos médicos e enfermeiros. Outro exemplo: se a operação for de comprar uma fazenda e arrendar para um produtor o qual vai te pagar um aluguel anual (arrendar), isso é Mercado Imobiliário e tem haver com as características físicas das benfeitorias. Se for de compra de uma fazenda para plantar cana, isso é agronegócio. Percebeu a diferença?