

Guia completo sobre como investir no **mercado imobiliário**



URBE.ME

Introdução.....	3
O mercado imobiliário.....	5
As vantagens de investir no mercado imobiliário	8
As opções de investimentos no mercado imobiliário	12
Soluções da URBE.ME.....	16
Conclusão	19
Sobre a URBE.ME	20



Introdução

O setor de investimentos imobiliários é visto como um dos **mais tradicionais e versáteis**. Você pode alugar, vender, construir, comprar ou revender a valores atrativos. Sem contar que pode escolher terrenos construídos ou não, escritórios, apartamentos, galpões, escritórios e uma infinidade de opções.

Os imóveis podem representar um tipo de patrimônio muito amplo, pois podem ser de pessoas físicas, de pessoas jurídicas e de setores públicos ou privados, de cunho comercial ou residencial. Por isso, as possibilidades são diversas.

O mercado imobiliário é disponível a qualquer tipo de investidor, desde os moderados que não querem e não podem correr muitos riscos até aqueles mais arrojados que desejam diversificar as suas carteiras e não se importam de correr riscos, desde que possam mensurá-los. Quanto melhores forem as suas opções de investimento, mais próximo os seus objetivos estarão, seja de construir o seu patrimônio, seja ter uma aposentadoria que não dependa da Previdência Social.

Neste guia, você entenderá como funcionam os investimentos imobiliários, conhecerá o panorama desse mercado e porque ele é uma excelente opção para rentabilizar ou proteger o seu dinheiro.



O mercado imobiliário

Em momentos de recessão e de incertezas econômicas, os investidores acabam deixando outros produtos de lado, como as ações. Com isso, muitos deles passam a focar os seus aportes no mercado imobiliário por representar um **cenário de menos instabilidade** para aplicação do dinheiro.

Desde o final do ano de 2019 que as perspectivas para o mercado imobiliário a partir de 2020 eram positivas e de aquecimento. Contudo, muitas pessoas estão incertas sobre as vantagens desse investimento em razão da covid-19, que pegou o mundo de surpresa e enfraqueceu até as grandes potências.





Apesar de a pandemia ter colocado muitos investimentos em cheque, como aqueles da Bolsa de Valores, o setor imobiliário ainda tende a seguir um percurso menos negativo, mesmo que contando com uma recuperação que provavelmente será um pouco mais lenta. Não há como negar que será desafiador, mas não há um cenário de terra arrasada pelo que pode ser observado até este momento.

Um exemplo desse panorama positivo em meio à pandemia são as **políticas favoráveis ao setor imobiliário**. A Caixa Econômica Federal, por exemplo, [anunciou novas linhas de crédito](#) que somam R\$ 43 bilhões e condições favoráveis às negociações e a queda nas taxas de juros.

Além disso, muitas pessoas optaram por vender os seus ativos e isso pode abrir algumas possibilidades e oportunidades de **comprar por valores bem atrativos** e, quando chegar em um cenário ainda mais favorável, vender a preços que representam uma boa rentabilidade para você.

O ciclo do mercado imobiliário

O mercado imobiliário tem um ciclo bastante específico e mais longo quando comparado a outros investimentos. As suas fases são categorizadas em:



- **recuperação (fase 1):** é quando o mercado começa a apresentar reação frente a recessão;



- **expansão (fase 2):** quando a demanda cresce mais que a oferta e há necessidade de mais espaço. Assim, os preços começam a subir e o estoque é construído;



- **superoferta (fase 3):** é o momento que pode causar receio aos investidores, pois os valores dos aluguéis começam a diminuir, assim como as novas construções. Isso acontece porque a oferta cresce mais rápido do que a demanda durante a fase anterior;



- **recessão (fase 4):** fase caracterizada pelo elevado crescimento da oferta e quase nulo de demanda, até que haja um novo ajuste da produção e retornemos à primeira fase.

Conhecer e saber identificar as etapas desse ciclo pode evitar que perca dinheiro e consiga se planejar para cada um desses momentos, ou seja, consegue sair à frente de outros investidores e **aproveitar o que há de positivo em cada fase do ciclo.**

As vantagens de investir no mercado imobiliário

Sempre reforçamos, e certamente você já ouviu falar, que os [investimentos imobiliários](#) são vantajosos e positivos para a sua rentabilidade, carteira e construção do patrimônio. No entanto, você sabe quais são as características que fazem dessas aplicações tão importantes e populares? A seguir, mostramos as principais vantagens dessa escolha. Veja só.

Alternativa de investir em “tijolo” e “papel”

Os investimentos imobiliários têm diferentes formas de rentabilidade. É comum dizer que você pode investir em tijolos e papel. Quando o mercado fala em **tijolo** está se referindo aos **imóveis**, que podem ser terrenos construídos ou não, apartamentos, galpões privados ou públicos, escritórios e outros.

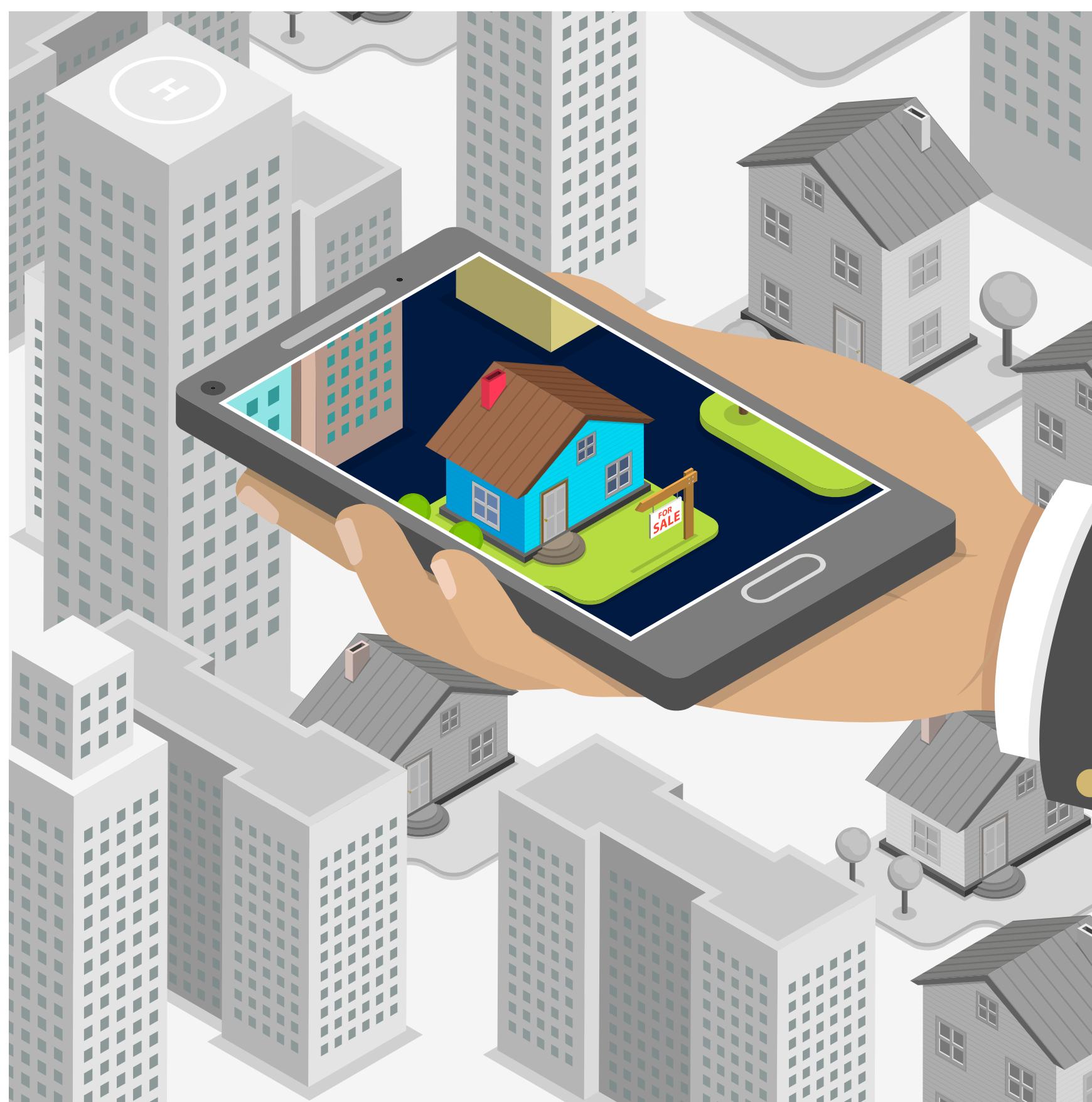
Já os papéis são os ativos negociados no mercado financeiro e de capitais, como acontece com os fundos imobiliários. Neste caso, você não tem a propriedade em si, mas sim cotas de participação.

Com essas possibilidades, você tem mais chances de encontrar uma opção que atenda aos seus objetivos, condições financeiras e riscos que está disposto a correr ou não. Os tijolos, por exemplo, podem representar uma renda constante com aluguéis, principalmente quando consideramos ajustes de valores e a valorização do imóvel.

Possibilidade de diversificação

No mundo dos investimentos, você verá muito a frase "Não coloque todos os ovos na mesma cesta". A diversificação da sua [carteira de aplicações](#) é uma das primeiras lições para que aumente a sua possibilidade de retornos e tenha riscos controlados. Afinal, se não é um bom momento para algum de seus aportes, outros podem estar em alta. Então, essa é uma das maneiras de proteção mais eficientes.

No setor imobiliário essa [diversificação](#) é ainda mais ampla. Como dito no início, você tem a opção de comprar, vender, alugar e de optar entre negócios privados e públicos, residenciais e comerciais. Com isso, se o mercado comercial não estiver muito favorável, você ainda pode ter bons retornos em residenciais, por exemplo.



Diversificação de riscos

Sim. Existem muitos investimentos imobiliários seguros, com excelentes chances de retorno financeiro e indicado para aqueles que não querem correr muitos riscos, ou não querem gastar muito. Porém, você também encontra opções de alto risco, mas que possibilitam uma rentabilidade ainda melhor, com possibilidade de perdas eventuais.



Você precisa ter em mente que em determinados tipos de aplicações, o **seu retorno é proporcional ao risco que está exposto**. Então, apesar de aplicações seguras também serem vantajosas, aquelas de alto risco tem ainda mais potencial de retorno financeiro no longo prazo.

Baixas taxas de juros

O mercado imobiliário tende a se tornar ainda mais atrativo em momentos de taxas de juros baixas na economia em geral, basicamente por dois motivos.

O primeiro é mais evidente: quando a taxa básica de juros está em baixa os investimentos em renda fixa no mercado financeiro instantaneamente também estão pagando bem menos para os investidores em geral, o que traz a necessidade de buscar alternativas.

O segundo motivo é que o mercado imobiliário é amplamente baseado em crédito, muito mais do que no restante da economia. Isto acontece porque a compra de um imóvel tem um custo unitário elevado, que quase sempre precisa ser financiado pelo comprador junto a alguma instituição financeira. Por outro lado, outro fator que facilita o crédito no setor é o fato de que o financiamento sempre pode contar com uma garantia real (o próprio imóvel), o que torna esta operação muito mais segura para o agente financiador. Dado este cenário, é de se esperar que com uma baixa na taxa de juros, a compra de um imóvel se torne mais atrativa para as pessoas em geral porque o custo do financiamento fica mais barato!

Economia real

A economia real se refere aos **investimentos que têm influência e relação direta com o dia a dia da população** e da sociedade em si. Logo, os imóveis fazem parte de toda a nossa rotina, por isso são classificados como investimentos de economia real. Além de estimular o cenário econômico gerando empregos e renda, esses tipos de aplicações têm maiores e atrativas possibilidades de ganhos e opções de diversificação.

As opções de investimentos no mercado imobiliário

Como dito, o mercado imobiliário oferece uma gama de produtos para as suas aplicações e uma novidade no mercado que tem atraído muitos investidores é a modalidade de crowdfunding, que são os investimentos coletivos em empreendimentos imobiliários. Para começar, tenha em mente que esta modalidade de investimento é um investimento em papel, não em tijolo, ou seja, você realiza um investimento que lhe dá direito a um título de investimento, não havendo nenhuma relação de propriedade direta em relação ao imóvel investido.

Também é importante destacar que por haver ofertas diferentes o tempo todo, com tickets baixos de entrada, o investimento coletivo acaba sendo uma **excelente ferramenta de diversificação**. Com isso, o seu dinheiro e a sua rentabilidade ficam ainda mais protegidos. Para chegar no resultado esperado você deve primeiro avaliar qual é o seu perfil, pois há aplicações compatíveis com todos apetites de investimento.



Investimentos em tijolos

Como dito, os investimentos imobiliários em tijolos são quando os seus aportes vão para os imóveis propriamente ditos. Nesse campo, o mais comum são as **aplicações em apartamentos e compra de terrenos para construção**.

Além disso, você poderá investir em:



- saletas e escritórios;



- imóveis residenciais;



- imóveis corporativos;



- pequenas lojas de rua;



- apartamentos voltado para estudantes;



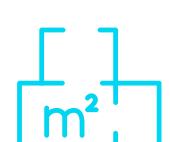
- setor de hotelaria;



- armazéns (self storage);



- imóveis para lazer familiar ou segunda residência;



- espaços para estacionamentos;



- lojas de shopping;



- grandes lojas de rua;



- galpões





- indústrias;



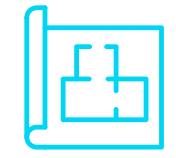
- construções sob medida e encomenda (conhecidos como built to suit);



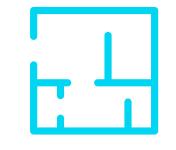
- imóveis sale and lease back, ou venda e locação;



- terrenos isolados para esperar valorização;



- apartamentos na planta;



- terrenos em condomínios fechados;



- loteamentos;



- negócios de incorporação;



- retrofit (consiste em reformar um imóvel desvalorizado ou antigo, de longo uso, com o objetivo de buscar novas usabilidade e valorização).



Investimentos em papel

São os ativos negociados no mercado de capitais e financeiro — intermediário de negociações entre quem precisa de recursos e quem deseja investir, sendo o *crowdfunding* uma maneira de simplificada de ter acesso a isso.

Os investimentos em papel podem ser tanto de renda fixa, em que o valor a ser recebido já é conhecido desde o início, e de renda variável em que não se conhece a rentabilidade previamente e, apesar de envolver maiores riscos, tende a ter maiores retornos. Nessa modalidade, as principais opções de investir o seu dinheiro são:



- cotas de fundos imobiliários;



- ações de empresas do setor;



- CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)



- LCI (Letra de Crédito Imobiliário)



- crowdfunding



Soluções da URBE.ME

A URBE.ME é uma plataforma de crowdfunding ([investimento coletivo](#)), focada no setor imobiliário. Essa é uma maneira de tornar as aplicações nesse setor da economia real mais acessíveis e simplificadas, sendo uma alternativa eficiente tanto para o pequeno quanto para o grande investidor.

Apesar de os investimentos em geral ainda não serem tão populares no Brasil quanto em outros países mais maduros, esse cenário está mudando. As pessoas estão percebendo que proteger e alocar os seus recursos de maneira inteligente é a melhor maneira de construir um patrimônio e **fazer o seu dinheiro trabalhar por você**. Portanto, a URBE pode deixar você mais perto de alcançar os seus objetivos. Acompanhe, a seguir, para entender como isso é possível.



Indicada para perfis moderados e arrojados, grandes e pequenos investidores

Durante as suas pesquisas, perceberá que via de regra os investimentos imobiliários na fase de incorporação são elevados e, por isso, não estão acessíveis a todos os tipos de investidores. Além disso, este tipo de investimento requer que você tenha um bom relacionamento com o incorporador para conseguir fazer o negócio e ter bons retornos.

A necessidade deste relacionamento pessoal com um incorporador para investir na incorporação não acontece por meio da **plataforma URBE.ME**, onde todas as informações que você precisa para tomar a sua decisão estão nas suas mãos. Há opções de investimentos periodicamente na plataforma para você analisar e entrar no mundo dos investimentos imobiliários diversificando bastante as suas apostas em diferentes empresas, perfis e regiões.



Segurança

O investimento via crowdfunding imobiliário, em termos práticos, é um empréstimo seu diretamente para uma empresa do setor da construção. É claro que, antes de permitir a captação via plataforma, a URBE.ME avalia de forma criteriosa os projetos que serão apresentados e busca sempre os melhores negócios do setor para apresentar a você. Nesta análise fatores como histórico de incorporação, saúde financeira e viabilidade econômica do projeto são detalhadamente avaliados pela nossa equipe.

Apesar de tudo isto, é importante destacar que como em qualquer operação de empréstimo existem riscos, como o de insolvência do devedor. Os retornos tendem a ser compatível com o risco assumido e tem se mostrado consistentes com as previsões realizadas no momento da veiculação da oferta de investimento.

Economia real

A URBE.ME tem a preocupação de selecionar empreendimentos que tenham influência positiva na nossa sociedade e para a construção da economia real. Assim, você fará parte do desenvolvimento de uma melhor sociedade, já que investirá em **projetos economicamente positivos**.

Autonomia de diversificação

Na plataforma, os investidores não ficam presos a uma carteira predefinida e completamente fora do seu controle. Você poderá montar o seu próprio fundo para buscar a sua melhor [relação de risco-retorno](#) no seu ponto de vista. Para isso, avalie todas as suas alternativas, objetivos com a aplicação, valores disponíveis e o tempo em que precisa dessa rentabilidade.



Conclusão

Investir é o caminho para garantir o seu futuro e realizar os seus objetivos. Para isso, os **investimentos imobiliários são versáteis**, pois atendem a todos os perfis de investidores e metas.

Possibilitam a diversificação, que é uma das lições mais valiosas para proteger o seu dinheiro e ainda é uma maneira segura de alocar os seus recursos.

Então, busque por intermediários seguros e acessíveis para ajudar você a alcançar os seus sonhos e construir o seu patrimônio.

Aproveite para baixar o aplicativo do URBE.ME que está disponível para Android e iOS e se cadastre no nosso site para conhecer mais sobre a nossa plataforma e como podemos ajudar você a utilizar o seu dinheiro da melhor maneira para o seu futuro.





A URBE.ME é uma plataforma de investimento coletivo on-line voltada para o setor imobiliário, que simplifica e torna o investimento em imóveis acessível a todos.

Ao investir coletivamente utilizando a plataforma do URBE.ME, você participa de forma direta do mercado imobiliário, mantendo a simplicidade de um investimento financeiro. Investindo a partir de R\$1.000,00, você participa de um grande setor da economia, com ótimas oportunidades de investimento e rentabilidade atrativas.
