

E-book gratuito

Investir em Fundos Imobiliários ou comprar um imóvel?



Sumário

03

Introdução

04

Conceitos

06

Valorização

08

Dúvidas

Introdução

Ao considerar a decisão entre investir em fundos imobiliários ou comprar um imóvel físico, é importante analisar as vantagens e desvantagens de cada opção.

Os fundos imobiliários oferecem a diversificação do investimento em diversos empreendimentos, sem a necessidade de lidar diretamente com a gestão do imóvel.

Além disso, a liquidez é maior, permitindo a compra e venda de cotas de forma mais ágil, com a aquisição de cotas a partir de R\$ 100,00 sua maioria e consegue participar de vários empreendimentos, diversificando os riscos em relação a compra de um único imóvel.

Por outro lado, a compra de um imóvel físico oferece a possibilidade de uso próprio ou de aluguel. No entanto, é importante considerar as desvantagens de cada opção.

A compra de um imóvel físico demanda um investimento inicial mais elevado, além de custos de manutenção e impostos. A liquidez também é menor, tornando a venda do imóvel uma operação mais demorada e burocrática

Os fundos imobiliários por sua vez, estão sujeitos às oscilações do mercado financeiro, podendo apresentar variações no valor das cotas.

Mas, falando sobre disponibilidade financeira para investimentos, vamos entender melhor os cenários entre comprar um imóvel para investimento ou investir em fundos imobiliários diretamente?

Principais conceitos

Resumidamente, mas te recomendo a ler mais também nosso e-book completo sobre fundos imobiliários, os fundos imobiliários são investimentos coletivos que reúnem recursos de diversos investidores para aplicação em empreendimentos do setor imobiliário.

Esses fundos são geridos por instituições financeiras especializadas, conhecidas como gestoras, que são responsáveis por administrar os recursos e realizar os investimentos de acordo com as diretrizes estabelecidas no regulamento do fundo. Os investidores, por sua vez, adquirem cotas do fundo e se tornam cotistas, participando dos resultados e rendimentos obtidos com os investimentos imobiliários.

Fundos de papel e fundos de tijolos são duas categorias principais de fundos imobiliários. Os fundos de papel investem em ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), que são títulos de dívida lastreados em créditos imobiliários. Já os fundos de tijolos investem diretamente em imóveis físicos, como edifícios comerciais, galpões logísticos, shopping centers, entre outros.

Os fundos de papel são mais indicados para investidores que buscam uma maior previsibilidade de rendimentos, uma vez que os ativos financeiros costumam ter prazos de vencimento e taxas de remuneração definidos. Já os fundos de tijolos são indicados para investidores que buscam uma exposição mais direta ao mercado imobiliário, com potencial de valorização dos imóveis e recebimento de aluguéis como forma de rentabilidade.

Principais conceitos

Os fundos de tijolos são o ponto de convergência para quem está pensando em comprar um imóvel para investimento.

O fundo de tijolo então traz uma oportunidade importante: investir em prédios, shoppings e outros imóveis de alto custo para se investir sozinho, de forma mais acessível e permitindo ainda a diversificação do seu dinheiro em diversos segmentos.

É importante ressaltar que os fundos imobiliários são regulados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e devem seguir regras específicas de divulgação de informações, transparência e prestação de contas aos cotistas.

Antes de investir em fundos imobiliários, é fundamental que o investidor avalie o perfil do fundo, os ativos em que ele investe, a estratégia de gestão adotada pela gestora e os riscos envolvidos, de forma a tomar decisões mais conscientes e alinhadas com seus objetivos financeiros.

Agora que entendemos um pouco mais sobre os fundos imobiliários, vamos ver um pouco sobre os dados históricos de cada um?

Valorização histórica dos imóveis

Em 2020, há 4 anos atrás, a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) calculou que o investimento em imóveis tenha rendido, em média, 15,3% ao ano na década que vai de 2009 a 2019.

A soma considera tanto o retorno médio do aluguel, de 5,9% ao ano, como a valorização dos imóveis, de 9,4% ao ano.

O período foi marcado por altos e baixos. De 2009 a 2014, houve o "boom" do mercado imobiliário, com alta nos preços dos imóveis e valorização anual de quase 25% sobre o preço de compra.

Nesse período, um imóvel de, por exemplo, R\$ 100 mil passava a valer em média R\$ 125 mil dentro de um ano.

Valorização dos fundos imobiliários

Nos últimos 10 anos, o IFIX (Índice de Fundos de Investimento Imobiliário) tem se destacado como uma opção de investimento cada vez mais atrativa para os investidores.

Com uma valorização consistente ao longo do tempo, o IFIX tem se mostrado uma alternativa sólida e rentável para aqueles que buscam diversificar suas carteiras e obter retornos satisfatórios.

A rentabilidade do IFIX nos últimos 10 anos tem sido impressionante, com 149,75% de valorização, superando diversos outros índices de mercado.

Valorização dos fundos imobiliários

Com uma média de retorno anual significativa, os investidores que apostaram nos fundos imobiliários presentes no IFIX têm colhido frutos positivos ao longo do tempo. Essa rentabilidade consistente tem atraído cada vez mais investidores que buscam obter ganhos expressivos em seus investimentos.

Além da rentabilidade atrativa, o IFIX oferece diversas vantagens para os investidores. Uma delas é a possibilidade de investir em diferentes tipos de empreendimentos imobiliários, o que proporciona uma maior diversificação e redução de riscos na carteira de investimentos.

Além disso, os fundos imobiliários presentes no IFIX também oferecem uma maior liquidez em comparação com investimentos diretos em imóveis, tornando mais fácil a compra e venda de cotas.

Nos últimos 10 anos, temos observado que aqueles que optaram por investir o valor de um imóvel em fundos imobiliários obtiveram uma rentabilidade significativamente maior do que aqueles que investiram em imóveis físicos.

Em termos de investimentos, os fundos imobiliários se destacaram como a melhor opção, de acordo com os indicadores. No entanto, para aqueles que estão em dúvida entre comprar ou alugar um imóvel diante da rentabilidade dos fundos imobiliários, a decisão pode não ser tão óbvia. Como proceder nesse caso?

Vamos entender melhor, começando pela pergunta que sempre aparece por aí: Comprar ou alugar um imóvel?

Comprar um imóvel para moradia ou morar de aluguel?

Ao decidir entre comprar um imóvel para moradia ou optar por morar de aluguel, é importante considerar os prós e contras de cada modelo. Ambas as opções têm vantagens e desvantagens que devem ser cuidadosamente ponderadas antes de tomar uma decisão que terá um impacto significativo em suas finanças e qualidade de vida.

Comprar um imóvel: vantagens e desvantagens

Uma das principais vantagens de comprar um imóvel é a segurança de possuir um patrimônio que pode se valorizar ao longo do tempo. Além disso, ao comprar um imóvel, você tem a liberdade de personalizá-lo de acordo com suas preferências e necessidades, sem a necessidade de pedir permissão ao proprietário. No entanto, é importante considerar que a compra de um imóvel envolve custos adicionais, como impostos, taxas de manutenção e seguro, além da baixa liquidez na venda.

Morar de aluguel: vantagens e desvantagens

Por outro lado, morar de aluguel oferece a flexibilidade de poder mudar de residência com mais facilidade, sem a necessidade de lidar com a venda de um imóvel. Além disso, os custos iniciais de morar de aluguel tendem a ser menores do que os de comprar um imóvel, já que não é necessário fazer um grande investimento inicial. No entanto, é importante considerar que o aluguel pode aumentar ao longo do tempo, tornando-o menos previsível em termos de despesas mensais.

Vamos analisar o desempenho dos últimos 10 anos dos fundos imobiliários em comparação com a variação do aluguel no mesmo

Comprar um imóvel para moradia ou morar de aluguel?

período, a fim de determinar qual opção seria mais vantajosa financeiramente.

Nos últimos 10 anos, o aluguel apresentou um aumento acumulado de 105,65%, enquanto os fundos imobiliários tiveram um crescimento de 149,75%.

Vamos explorar dois cenários: aqueles que investiram em FIIs e alugaram um imóvel, e aqueles que optaram por adquirir um imóvel para investimento versus investir em fundos imobiliários. Vamos analisar o resultado de forma profissional.

Olhando um cenário diferente, onde a ideia de se comprar um imóvel é para moradia e não se tem o valor total para comprar à vista, qual o melhor caminho?

Quero comprar um imóvel, mas não tenho o valor à vista. Quais opções eu tenho?

Quando se trata de comprar um imóvel e não se tem o valor à vista, é importante considerar as opções de consórcio e financiamento imobiliário.

Ambas as alternativas são viáveis para quem deseja adquirir um imóvel de forma parcelada, mas é essencial entender as diferenças entre elas para tomar a melhor decisão.

Consórcio Imobiliário: O consórcio é uma modalidade de compra

Comprar um imóvel para moradia ou morar de aluguel?

programada, na qual um grupo de pessoas se reúne para formar uma poupança coletiva. A cada mês, um ou mais participantes são contemplados com a carta de crédito, que permite a compra do imóvel. O consórcio não possui juros, mas é importante estar ciente de que a contemplação pode acontecer a qualquer momento, o que pode demandar um tempo maior para a aquisição do imóvel desejado.

Hoje em dia o consórcio também oferece algumas vantagens como as taxas de administração muito menores do que os juros de financiamento, além da possibilidade de comprar cartas já contempladas, acelerando o processo de compra do imóvel.

Financiamento Imobiliário: Já o financiamento imobiliário é uma modalidade de empréstimo oferecida por bancos e instituições financeiras para a compra de imóveis. Nesse caso, o comprador recebe o valor total do imóvel e paga parcelas mensais com juros. O financiamento oferece a vantagem de adquirir o imóvel de forma mais rápida, porém é importante avaliar a taxa de juros e as condições de pagamento para garantir que o financiamento seja viável a longo prazo.

Escolher entre consórcio e financiamento imobiliário depende das preferências e necessidades de cada pessoa. Para quem busca uma opção sem juros e está disposto a aguardar pela contemplação, o consórcio pode ser a melhor escolha. Já para quem deseja adquirir o imóvel de forma mais rápida e está confortável em pagar os juros do financiamento, essa pode ser a opção mais adequada.

É importante também considerar a sua situação financeira atual e futura ao optar por um consórcio ou financiamento imobiliário.

Comprar um imóvel para moradia ou morar de aluguel?

Analisar as condições de pagamento, taxas de juros e prazos de cada modalidade é essencial para tomar uma decisão consciente e que esteja alinhada com os seus objetivos financeiros a longo prazo e para isso, a KAT Investimentos conta com um especialista em consórcio e financiamento para ajudar te ajudar a encontrar os melhores caminhos para a realização da casa própria.

[Agende uma reunião](#)