**Especialistas mostram como ganhar dinheiro com imóveis**

Boa notícia para quem gosta de investir em [imóveis](http://www.publicidadeimobiliaria.com/2012/01/especialistas-mostram-como-ganhar.html): o mercado está em alta. O preço de imóveis novos e usados, residencial ou comercial, está subindo.

A má notícia: justamente por estar em alta, quem pretende investir neste setor vai pagar caro por isso.

E a explicação financeira é bem simples. Os juros devem começar a cair, o que vai afetar a rentabilidade dos investimentos em renda fixa atrelados a eles.

“Muita gente busca nos imóveis uma rentabilidade que não vai conseguir em outro lugar, com pouco risco”, diz o economista Claudio Gonçalves, da Planning Consult.

[**Residencial**](http://www.publicidadeimobiliaria.com/2012/01/especialistas-mostram-como-ganhar.html)**ou comercial?**

Para Gonçalves, o pulo do gato é o básico comprar-barato-e-vender-caro. Acertando isso, tanto faz se o destino do[imóvel](http://www.publicidadeimobiliaria.com/2012/01/especialistas-mostram-como-ganhar.html) for para servir de residência ou para ser a sede de uma empresa.

Mas como acertar na compra? “É preciso estar antenado com o mercado”, afirma Gonçalves. “Conversar com corretores e ficar de olho em bairros que estão recebendo infraestrutura.”

Para Roseli Hernandes, diretora comercial da Lello Imóveis, empresa de locação, vendas e administração de imóveis, grandes obras como Metrô e Rodoanel também valorizam uma região.

“A infraestrutura está valorizando [apartamentos](http://www.publicidadeimobiliaria.com/2012/01/especialistas-mostram-como-ganhar.html) e casas em Natal, Tocantins e Fortaleza”, diz Hernandes.

**Imóveis pequenos**

De qualquer forma, ela ressalta alguns imóveis que têm mais procura do que outros.

“Para moradia, o melhor são os imóveis com dois ou três quartos e pequenos, com 60 metros quadrados. E os galpões pequenos, com 250 metros quadrados, também têm melhor saída”, diz Hernandes.

Isso porque quanto menor o imóvel, menores serão os custos fixos (como condomínio e limpeza) para mantê-lo.

Muito investidor busca imóveis que já tenham um locatário certo. “Tem gente que quer imóvel com inquilino”, diz Hernandes. “Outros só fecham contratos longos, de pelos menos três anos.”

**Retorno**

Se for para alugar, o valor mensal médio cobrado pelo dono do imóvel equivale a 0,5% do preço do imóvel. Mas, segundo Hernandes, o mercado está cobrando pelo menos 0,7% ao mês.

“O que a gente vê é que em quatro anos ou um pouco mais o investidor já tem lucro, ou seja: já recuperou o investimento feito”, afirma Hernandes. “Só para ter uma idéia, os imóveis na Mooca (zona leste de São Paulo), valorizaram 100% em cinco anos.”

Para diminuir o risco, o ideal é não investir em um só tipo de imóvel, num único bairro. Tampouco depender apenas de um inquilino. “É preciso diversificar, e essa regra vale para qualquer investimento”, afirma a diretora da Lello.

O economista Claudio Gonçalves faz outro alerta. “A alta dos imóveis não vai durar para sempre. São Paulo, por exemplo, deve suportar mais uns quatro anos de valorização”, diz.

**Fonte:** Publicidade imobiliária