

Com o aquecimento do mercado imobiliário devido à queda nas taxas de juros e à constante melhora na rentabilidade dos imóveis, muitos investidores estão sendo assediados para a venda de seus flats. Descubra com esse artigo uma forma simples de ter uma base do valor de sua unidade através de uma regra aplicada ao mercado secundário de flats.

A valorização de flats varia principalmente em função de sua distribuição mensal de lucro, assim como de fatores externos que podem pressionar o preço do imóvel.

Como saber qual o valor de mercado de sua unidade? Há algumas opções que podem ajudá-lo.

1. **Pesquisar com corretoras especializadas no mercado secundário de flats;**
2. **Buscar em jornais possíveis classificados de vendas de flat;**
3. **Conversar com outros investidores ou administradores de flats sobre os valores das últimas negociações;**
4. **Calcular a regra de mercado.**

A última opção apresentada pode ser a de mais fácil acesso ao investidor, e é também bastante aplicada por todas as partes envolvidas.

Regra de Mercado é um cálculo aplicado pelo mercado secundário de flats. Este cálculo aponta que o investidor tem uma expectativa de rentabilidade mensal com o flat (atualmente entre 0,8% e 1% a.m.) e que a mesma, associada à média de distribuição dos últimos 12 meses do empreendimento, gera um valor esperado de venda para aquela unidade.

Como fazer este cálculo? Basta dividir a média da distribuição dos últimos 12 meses de seu flat pela sua expectativa de rentabilidade.

A expectativa de rentabilidade tem como base uma comparação feita com os outros tipos de investimentos existentes no mercado, ou seja, o custo de oportunidade de cada investidor, podendo sofrer variações para cada caso. Espera-se, por exemplo, que comparado a outro investimento mais seguro como a poupança, ao adquirir um flat que tem maior risco, este lhe dê um retorno maior.

Sendo investidor, você tem acesso ao valor bruto mensal distribuído por sua unidade¹. Através dessa informação é possível fazer o cálculo.

REGRA DE MERCADO		
		média da distribuição bruta mensal dos últimos 12 meses
valor da unidade	=	÷
		expectativa mensal de rentabilidade

De acordo com pesquisas da área de Asset Management da HVS Brasil, o valor obtido pelo cálculo apresentado fica muito próximo ao valor negociado no mercado. Vale apontar que o resultado encontrado é uma base dos dados históricos do empreendimento, não levando em consideração as perspectivas futuras de rentabilidade.

Sendo assim, ao ter o valor da regra de mercado em mãos, devem-se também levar em consideração os apontamentos abaixo:

- Empreendimentos novos têm um valor de venda maior que a regra de mercado devido ao seu potencial de crescimento, fato que não é levado em consideração.
- Empreendimentos que se encontram em mercados afetados por uma crise pontual têm um valor maior que a regra de mercado, visto que o cálculo considera um período de queda de distribuição, não levando em conta a valorização futura do patrimônio.
- Empreendimentos localizados em regiões em que está ocorrendo expansão hoteleira, ou seja, aumento da oferta têm um valor menor do que a regra de mercado visto que a possível queda de rentabilidade do mercado não está não é apreciada no cálculo.

Seguindo o processo descrito é possível obter de forma rápida um parâmetro de quanto vale sua unidade e compará-lo com as suas possibilidades de negócio.

Bárbara Scotto é consultora da área de Hotel Asset Management.
Para mais informações: 3093-2751 ou bscotto@hvs.com

¹ Valor bruto de distribuição corresponde ao valor que cada unidade do hotel rendeu em determinado mês sem a dedução do imposto de renda.