



PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE CASCAVEL-PR¹

BRACHT FILHO, Lino Roberto²

KOLOSKI, Diego³

ANTUNES, Marco Aurélio⁴

FERNANDES, João Henrique de Souza⁵

MADUREIRA, Eduardo Miguel Prata Madureira⁶

RESUMO

Visão analítica do contexto imobiliário da cidade de Cascavel, passando pelo processo de recessão de capital disponível para investimento e reação dos investidores diante da situação econômica do país. Contudo uma avaliação sob o ponto de vista mercadológico, demanda e procura, determinando fatores para definir um perfil de investidor e seu comportamento diante das circunstâncias apresentadas. Fundamentando dados junto aos principais agentes financeiros possibilitou uma maior contextualização do mercado e do perfil de investimento mais procurado na fase recessiva do país, identificando fatores geográficos e políticos que determinam processos e ações financeiras do mercado imobiliário.

PALAVRAS-CHAVE: Imobiliário, investidores, financeiros, políticos, visão.

1. INTRODUÇÃO

A busca por uma visualização mais clara do cenário imobiliário, além de entender o motivo pela qual a região onde fica a cidade de Cascavel, atende de maneira excepcional o mercado de imóveis. De modo a trazer ao leitor um entendimento sobre como o investidor analisa a região, como investe, quais os prazos de retorno e quais os tipos de imóveis tem mais procura.

Permitindo trazer um panorama mais atual do mercado imobiliário diante da crise que atinge o país, além de fazer um comparativo de reação das cidades, buscando entender como o planejamento municipal implica nessa área.

Estabeleceu-se como problema de pesquisa qual a resposta do investidor de imóveis na Cidade de Cascavel tendo como base a economia local? Visando responder ao problema proposto, estabeleceu-se como objetivo geral identificar o perfil dos investidores, para então apresentar a situação imobiliária da cidade de Cascavel, visando apresentar as características econômicas levadas em consideração pelo setor imobiliário em Cascavel. De modo específico, buscou-se:

¹ Projeto de Pesquisa submetido ao Programa de Iniciação Científica Voluntária (PIC-V) da Coordenação de Pesquisa e Extensão (COOPEX) do Centro Universitário FAG.

² Aluno do oitavo período do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG.

³ Aluno do oitavo período do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG.

⁴ Aluno do oitavo período do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG.

⁵ Aluno do oitavo período do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG.

⁶ Economista. Mestre em Desenvolvimento Regional. Professor do Centro Univeristário FAG e da Faculdade Dom Bosco. E-mail: eduardo@fag.edu.br.

identificar o perfil dos investidores; apresentar a situação imobiliária da cidade de Cascavel; apresentar as características econômicas levadas em consideração pelo setor imobiliário em Cascavel.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 O PERFIL DO INVESTIDOR

A análise abaixo tem por objetivo identificar qual o perfil do investidor brasileiro e concluir qual parte investe na região, mais especificamente no nosso município, Cascavel/PR, e na área imobiliária.

O perfil do investidor geralmente é dividido em 3 grupos: o conservador, o moderado e o arrojado, É destacado por diversos autores que existem perfis mais dispostos a correr riscos e perfis menos dispostos ao risco, e os contrários a assumir um risco alto. Abaixo identificamos os perfis destacados:

Um investidor com tendência conservadora busca a segurança na hora de tomar a decisão de como aplicar seus rendimentos. Prezam pela segurança no capital e reprovam o risco. Conforme o estudo feito, existem perfis que possuem uma propriedade de risco maior, dispostos a assumi-lo de forma mais incisiva um modelo mais agressivo, porém tem em seu diferencial a necessidade de um retorno em um curto espaço de tempo, dessa forma suas aplicações acabam por serem menores, entretanto mais exatas. (SANTANDER, 2014).

Outro perfil que tem um método de desempenho identificado como moderado,, um modelo que adota a segurança nos investimentos, todavia está disposto a investimento de risco maior que apostam em retornos maiores em médios e curtos prazos (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2014).

Por se destacarem no quesito de não necessitar uma liquidez a curto prazo, trabalham com a possibilidade de apresentar uma diversificação de modelos de aplicação mais afoitas diante dos pensamentos mercadológicos. (SANTANDER, 2014).

De acordo com dados levantados junto ao Banco do Brasil, é recomendado aos investimentos um pouco mais arrojados, que tenham uma em renda variável diversificar os recursos, determinando-os como a melhor estratégia de investimentos. (BANCO DO BRASIL, 2014)

Entrando em detalhes maiores e com riscos maiores podemos identificar o perfil do qual podemos chamar de temerário, um perfil que pode apresentar definições mutáveis, apresentando-se como um indivíduo disposto a correr riscos com base no mercado momentâneo e diário, classificado como um perfil agressivo com fases de aplicação, e como o modelo intuitivo aplica com risco maiores porém com ganhos maiores, sempre estudando novas formas de aplicação e desenvolvimento dos seus rendimentos, gosta de desafios financeiros de médio a longo prazo de retorno. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2014).

Junto a um levantamento de dados, baseado em pesquisas de campo, é possível definir pontos como idade, valor disponível para investir, objetivos, capacidade de assumir riscos e experiência de mercado, possibilitando identifica-los de maneira mais contundente de acordo com os dados coletados. (COMO INVESTIR, 2014).

A idade é atualmente o fator decisivo na análise de identificação dos perfis de investidores, por ela que se pode ter noção do prazo para investimentos, tendo uma leitura de maturação de rendimentos, concepção e definição dos pontos a serem investimentos é comum que pessoas mais jovens tenham tendência de correr mais riscos, uma vez que possuem uma faixa etária capaz de compreender investimentos que mesmo que possam existir perdas, existem um tempo hábil de recuperação, uma vez que pessoas de uma faixa etária mais velha tem tendência a investimentos mais tradicionais com possibilidade de retornos mais seguros e rápidos, dessa forma isso faz com que tenham um acúmulo de capital durante a vida. (COMO INVESTIR, 2014). No entanto são dados que podem variar uma vez que simplesmente a idade não pode definir o método de investimento. (COMO INVESTIR, 2014).

2.1.1 Valor aplicado para investimento em relação ao patrimônio

Um fator importante, atende-se ao fato de que o investidor pode perder grande parte de seu patrimônio em uma aplicação malfeita. Desta forma se o indivíduo aplicar toda sua riqueza em um só investimento, e este for de risco pode-se perder boa parte de seu dinheiro caso algo inesperado acometa o mercado (RAMBO, 2014)

RAMBO (2014) nos enfatiza que é imprescindível se investir em aplicações de baixo risco. Porém se o investidor apenas parte de seu patrimônio, pode-se considerar aplicações de alto risco atendendo-se ao fato que caso o mercado sofra com oscilações, e como consequência ocorra uma perda de recursos, o patrimônio do investidor não ficara comprometido totalmente e para este tipo de investimento estima-se um percentual de 30 % do patrimônio total do investidor.

2.1.2 Tolerância ao risco

Identificar se a pessoa quer ou não correr riscos, é o fator principal prioritário para a decisão sobre o investimento. Geralmente, se a pessoa se dispõe a aceitar riscos maiores são os retornos que ela pode receber. Pessoas que não tem um conhecimento prévio do setor o qual quer investir ou não possui conhecimento para gerenciar riscos, acaba sendo uma vítima do sistema financeiro, uma vez que não tem condições de lidar com perdas por falta de gerenciamento. O mercado de investidores é algo especulativo, sempre direcionado a eles questionamentos que costumam identificar as propensões do mercado, e através dos resultados e possível os produtos que tem mais ou menor condições de investimento, assim percebendo os níveis de tolerância aos riscos que o mercado oferece, além de gerenciar quais são os melhores e piores pontos de investimentos. (RAMBO, 2014).

Desde 2008, o termo Bolha Imobiliária circula aos quatro cantos do Brasil. O medo que uma crise parecida com a que se instalou nos Estados Unidos apareça por aqui é grande. Mas afinal, o que seria essa bolha? "Uma elevação desproporcional entre a produção, a venda, o consumo em relação à condição de aquisição do consumidor". As perspectivas, pelo menos por enquanto, não apontam para que isso aconteça no Brasil devido a realidade. Porém, o mercado imobiliário já começou a se transformar. A alta comercialização registrada nos últimos anos, impulsionada pelos financiamentos facilitados agora se acalma. Já que a renda da população não aumentou na mesma proporção no valor dos imóveis.

3. METODOLOGIA

A metodologia deste trabalho fará uso da revisão bibliográfica, da análise de dados e pode ser caracterizada como um estudo de caso.

Para FOGLIATTO, SILVEIRA (2007) apud Lakatos e Marconi, a revisão bibliográfica é necessário para a demarcar o problema em um projeto de pesquisa e um conceito correto sobre o atual estado dos conhecimentos sobre um assunto, sobre suas lacunas e sobre a cooperação da informação para o desenvolvimento do conhecimento.

Além de sustentar a definição dos propósitos da pesquisa científica, a revisão bibliográfica também cooperara nas concepções teóricas, nas comparações e na validação de resultados de trabalhos de conclusão de curso e de artigos científicos (MEDEIROS e TOMASI, 2008). A análise de dados pode ser compreendida, para Trujillo (1974, p. 178) como a forma de esclarecer as conexões existentes entre o caso estudado e outros fatores. Estas associações podem ser "estabelecidas em função de suas propriedades relacionais de causa feito, produtor produto, de correlações, de análise de conteúdo etc”.

Desta forma BARBOSA (2008), coloca o estudo de caso como uma técnica de pesquisa utilizada nas Ciências Sociais Aplicadas. Porém, a característica dos estudos tem sido debatida em devido à falta de rigor metodológico aplicado e da falta de planejamento na pesquisa (seleção dos casos, instrumento de coleta, levantamento, análise e triangulação de dados, fechamento e relatórios) desta forma reduzindo as vantagens e a validade do estudo.

4. ANÁLISES E CONSIDERAÇÕES

A microrregião de Cascavel, apesar de possuir um estoque representativo de capital social, não consegue interagir por motivos de desconfiança e de competição. Isso não traz benefícios para a população. Nas palavras de Schmidt (2003) a expansão do capital social torna o perfil do desenvolvimento capitalista mais social.

Nesse caso, o processo de desenvolvimento não é feito exclusivamente para o mercado, mas para a população e suas comunidades. Por isso, na situação da cidade Cascavel, a falta de interação entre seu capital social não é boa, pois tenta-se transgredir ou delatar a cooperação que pode ocorrer. Com isso, o município sai perdendo, como foi no caso recente do projeto para a

implantação do aeroporto regional do Oeste do Paraná. Observou-se que pela evolução do Quociente local setorial dos municípios da região do Oeste do Paraná que os mesmos ainda estão dependentes do setor agrícola. Em alguns municípios este é o setor mais forte da economia municipal, já em outros casos é representativo agregado ao setor da administração pública, sendo este último cada vez mais expressivo nos municípios.

No entanto, outros dados foram significativos, principalmente o fato de estar, cada vez mais, havendo uma concentração dos municípios do corredor da BR-277 em relação aos setores do comércio e serviços. Além disso, em alguns casos, como do setor de serviços, o grande polarizador é a cidade de Cascavel, que atingiu no ano de 2000 como o município mais forte neste setor.

Apesar da economia transversal, um levantamento feito pela Brain mostrou que entre os visitantes da Feira de Imóveis realizada entre agosto e setembro, deste ano mostrou que grande parte dos interessados em adquirir imóveis como forma de aplicação se manteve de 2012 para cá: 15% (ROSA, 2013).

Conforme pesquisas ROSA (2013) salienta que segundo especialistas, colocar parte de seu dinheiro em aplicações imobiliárias é uma ótima ideia, tendo em vista que o retorno é certo, tendo a possibilidade de obter retorno com a locação do mesmo e ainda a obtendo a posterior valorização do bem. "Um imóvel bem escolhido sempre dá retorno. Isso porque ele continua a ser valorizado até 10 ou 12 anos de uso", conta Gustavo Selig, presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Paraná (Ademi-PR). "Não sabemos como a economia vai ficar e quais mudanças podem vir. O imóvel acaba sendo uma garantia, um bem que será mantido independentemente de pacotes e medidas econômicas", completa a gerente-geral da Senzala Imóveis, Augusta Loch.

Entre os com interesse em investimento imobiliário, 84% pretendem colocá-los para locação. Para Selig, essa mudança de finalidade é a principal alteração ocorrida no perfil do investidor imobiliário. A alguns anos investidores adquiriam imóveis na planta para revenda assim que a obra termine. "Chamamos isso de especulação. Hoje vemos que há maturidade neste mercado e que as decisões são mais conscientes, de pessoas que sabem o que querem", completa o presidente da Ademi-PR (ROSA, 2013).

Segundo ROSA (2013), apud Leonardo Pissetti (diretor de empreendimentos da Swell Construções e Incorporações), nos salienta "Esse tipo de investidor faz suas aplicações em vários negócios, não é exatamente um investidor imobiliário. O investidor saudável busca valorização do imóvel e retorno em longo prazo", define.

Já Cascavel vive um ótimo momento no mercado imobiliário, principalmente por parte das construtoras. Muita gente está comprando, a oferta de imóveis é grande em todas as categorias e o momento é mais do que adequado para quem quer se livrar do aluguel, e as linhas de financiamento existentes, principalmente aquelas que utilizam dinheiro da poupança, são fáceis, práticas e rápidas”.

O antigamente conhecido como “sonho da casa própria”, está – portanto – mais próximo do que nunca da realidade dos brasileiros. Tornou-se um objetivo mais facilmente alcançável. “Na realidade, a parcela de pagamento da casa própria tem se tornado mais barata do que o aluguel, com a enorme diferença, positiva. De que neste caso você está comprando e não apenas pagando para usar.

Um setor também em alta é a chamada compra dos imóveis “na planta”, antes de serem construídos. Uma opção muito interessante, até porque permite conseguir preços melhores.

As capitais já começam a sentir os efeitos da grande aceleração da construção civil nos últimos anos. Imóveis estão sobrando, encalhadas pelas vendas. Só que o que acontece em outras cidades, para alguns ainda não tem respingado por aqui.

Analistas e Corretores do município analisam que que Cascavel é jovem e muitos prédios residenciais continuarão a ser erguidos. Para ele, as vendas não caíram, e muito menos os preços. O que aconteceu foi que imóveis acima do valor de mercado estão sendo descartadas pelo consumidor.

No entanto, os primeiros meses de 2014 ainda não foram bons para algumas corretoras, sendo que o investimento por parte de grandes construtoras está em edifícios de Médio a Alto luxo e a procura da parte mais ativa é da classe média para baixo, mesmo assim, a venda existe. Já, pequenos investidores do município, investem em locais afastados da cidade, tendo como ideia iniciais casas de padrão Médio/Baixo, afim de serem vendidas no plano MCMV do governo.

A Copa do Mundo e as eleições, eventos importantes que aconteceram em 2014 deixaram os compradores receoso.

Aparentemente isso, poderia enfraquecer a procura por parte de investidores e compradores. Porém, não foi bem isso que aconteceu. O potencial do município de crescimento populacional que gira em torno de 15% em relação ao número de habitantes, sendo que o crescimento do Estado ficou em 7% e do Brasil em 9%, faz com que a procura por imóveis gere o crescimento e investimento por parte de investidores, sendo que todo ano surgem novos loteamentos na cidade.

Em recente pesquisa feita por um grupo de inteligência corporativa levou em conta o valor do metro quadrado em prédios de 32 cidades. Todas na região Sul do país.

Foram avaliados apenas os apartamentos de luxo, aqueles com valores entre R\$ 1 milhão e R\$ 2 milhões. Nesse perfil, Cascavel ficou em 8º lugar no ranking, com o valor do metro quadrado girando em torno de R\$ 6264 mil. Ficou acima de Maringá e abaixo de Curitiba. No topo da pesquisa estão cidades no litoral de Santa Catarina, como Balneário Camboriú e Florianópolis, com valores acima dos R\$ 10 mil o metro quadrado. O que chama atenção é que Cascavel não tem praia, fica no interior.

O presidente do sindicato que representa o setor imobiliário acredita que a pesquisa faz sentido, porque Cascavel atrai investidores e não para de crescer.

Os corretores concordam que a tendência é de que os preços se mantenham.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade de Cascavel destaca-se primordialmente por sua economia estável, a maneira que existe uma compensação financeira, em outras palavras existe um equilíbrio entre a agricultura e indústria, onde uma fortalece a outra, e assim não deixando a economia da cidade se fragilizar. Com isso o mercado imobiliário atende de certa forma uma espécie de blindagem, é lógico que por se tratar de um mercado em constante mudança fica difícil afirmar que tudo isso será mantido independente das ações do mercado nacional, porém até certo ponto acaba mantendo-se, porém em níveis menos agressivos de investimentos em imóveis.

Em relação a temperatura dos investidores acredita-se que podemos identificar um investidor mais seguro, mesmo que haja a possibilidades dos vários perfis serem identificados, o que se destaca é um investidor mais seguro, com retornos de médio a longo prazo, aquele que busca o primeiro investimento e acaba optando por imóveis para próprio uso, porém com projeção evolutiva, com base no investimento inicial já existe uma programação de investimento futuro em outro imóvel seja para obter mais conforto, seja para abastecer a receita própria.

Conclui-se que a cidade de Cascavel traz um elemento único que poucas cidades têm condição de atender, sua localização torna-a em um polo gerador de riquezas para a região onde se encontra.



REFERÊNCIAS

CESAR, A. M. R. V. C.; ANTUNES, M. T. P.; VIDAL, P. **Método do Estudo de Caso em pesquisas da área de contabilidade**: uma comparação do seu rigor metodológico em publicações nacionais e internacionais. **Revista de Informação Contábil**. v. 4, n. 4, p. 42-64, 2010.

FLOGLIATTO, F.; SILVEIRA, G.; **Diretrizes para elaboração do Referencial Teórico e Organização de Textos Científicos**. Porto Alegre: UFRGS, 2007.

LAKATOS, E. M.; MARCONI, M. A. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

RAMBO, A. C. **O perfil do investidor e melhores investimentos**: da teoria à prática do mercado brasileiro. 2014. Monografia (Bacharel em Economia). Florianópolis: UFSC, 2014.

RENATA S. R. **Investidores Maduros**: eles sabem o que fazem e deixam de lado a fama de especuladores para investir a longo prazo em imóveis comerciais e residenciais. *Jornal Gazeta do Povo*. 07/12/2013. Disponível em: www.gazetadopovo.com.br/imoveis/especiais/perfil-imobiliario/2014/investidores-maduros-4f7oqqsj2mamuvbgb8yo48c3y. Acesso em 21/10/2016