

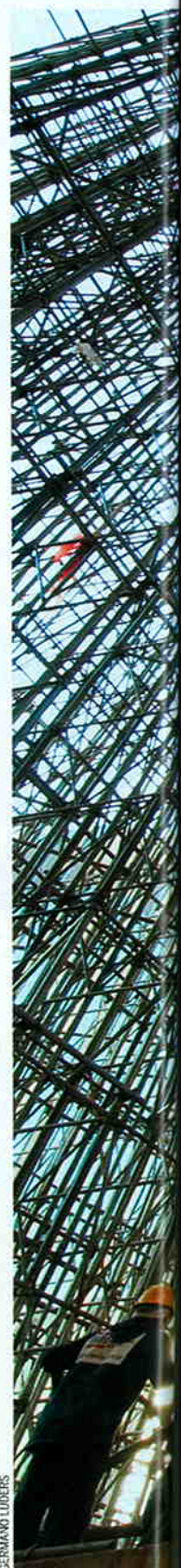
IMÓVEIS

O Brasil na elite mundial

Uma pesquisa inédita mostra que os imóveis brasileiros valorizaram 22% no último ano — é a terceira maior alta do mundo. Por que isso é uma ótima notícia para o país

GIULIANA NAPOLITANO

No fim do ano passado, o baiano Rubens Dias, de 39 anos, comprou, por 400 000 reais, dois terrenos num condomínio de alto padrão que acabara de ser lançado pela incorporadora Alphaville, controlada pela Gafisa, em Porto Alegre. Achou que teria de mantê-los por alguns anos — é o que vem fazendo desde que começou a investir em imóveis, há quase uma década. Dois dias depois de fechar negócio, recebeu uma proposta de compra de 540 000 reais. Vendeu na hora. “Nem cheguei a descontar o cheque do pagamento da entrada”, afirma Dias. Em menos de dois meses, o dinheiro já estava aplicado em um apartamento na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, outro mercado em plena ebulição. A novidade do momento na Cidade Maravilhosa é o interesse de estrangeiros pelas áreas mais nobres — e quem resolve pensar muito acaba ficando para trás. “Um turista americano que veio passar o Carnaval no Rio se interessou por dois apartamentos em Ipanema”, diz Rodrigo Caldas, vice-presidente da construtora carioca Concal, que assessorou o americano. “Mas ele quis pensar melhor por uns dias e perdeu os dois negócios. Um foi vendido e o outro subiu de preço.”





PROCURA-SE UM ESCRITÓRIO

Este prédio comercial está sendo construído no terreno mais caro do país, comprado por 640 milhões de reais em 2008. O crescimento da economia tem elevado a procura por escritórios

Enquanto isso, em São Paulo, a incorporadora MaxCasa decidiu limitar a compra dos apartamentos que lança a um por pessoa. O motivo? Diminuir a atuação dos investidores de curtíssimo prazo, que compram e vendem em dias só para ganhar com a valorização imediata. “Para as empresas, esse pode ser um investidor perigoso. Se o mercado virar, ele pode deixar de pagar e derrubar os preços”, diz José Paim, presidente da MaxCasa.

Talvez não haja em toda a economia um setor mais importante — para o bem ou para o mal — do que o imobiliário. Um mercado pujante tem o poder de catapultar os países a patamares inéditos de desenvolvimento. “Não há economia madura sem um mercado imobiliário sólido. Historicamente, a experiência dos países ricos mostra que há, primeiro, uma forte expansão do crédito. Depois, o desenvolvimento do setor de imóveis. Só então vem a fase da prosperidade”, diz o economista Nicolas Retsinas, diretor do centro de estudos sobre habitação da Universidade Harvard. Quando o sistema funciona, as pessoas consomem mais, já que o investimento na casa própria é financiado ao longo de anos. Pela mesma lógica, também poupam mais. Um mercado imobiliário em desequilíbrio, por outro lado, pode ter um efeito arrasador. Os Estados Unidos são um bom exemplo dos extremos dessa equação. Entre 1995 e 2005, o setor de habitação foi responsável por 20% do PIB e ajudou a impulsionar um dos mais longos ciclos de crescimento da maior economia mundial. Em 2008, o colapso desse mercado levou o país à recessão e, só em 2008, jogou 2,5 milhões de americanos na pobreza. Por isso, acompanhar os sinais vitais do mercado imobiliário deveria ser prioridade máxima das autoridades econômicas, mas no Brasil isso esbarra em um problema grave — a quase absoluta falta de informações consolidadas. Sem estatísticas confiáveis, como julgar se as histórias que abrem esta reportagem seriam indícios de um mercado cada vez mais forte ou, ao contrário, de uma bolha em formação?

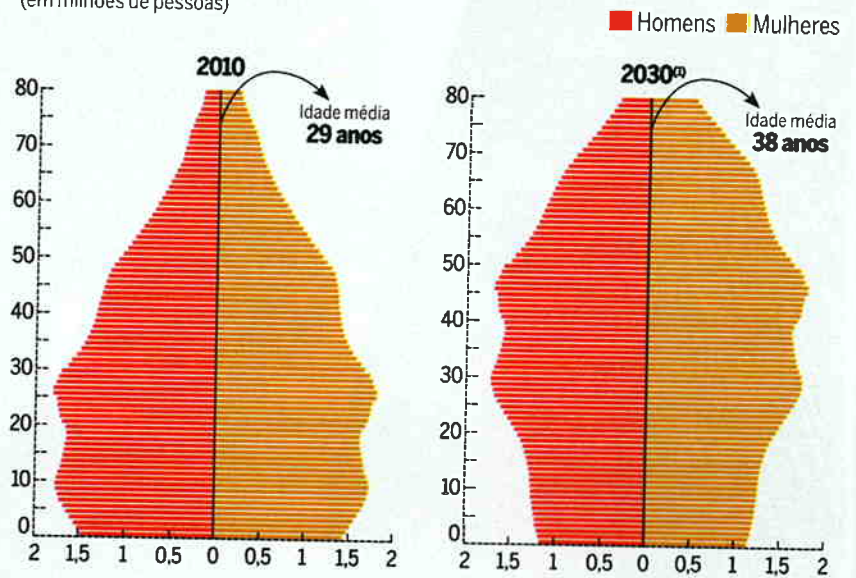
Para suprir essa lacuna, EXAME encomendou ao instituto Ibope Inteligência a mais abrangente pesquisa já feita

OS MOTORES DO MERCADO

A combinação entre demografia favorável, crescimento econômico e mais crédito explica o aumento recente da demanda por casas, apartamentos e escritórios no país

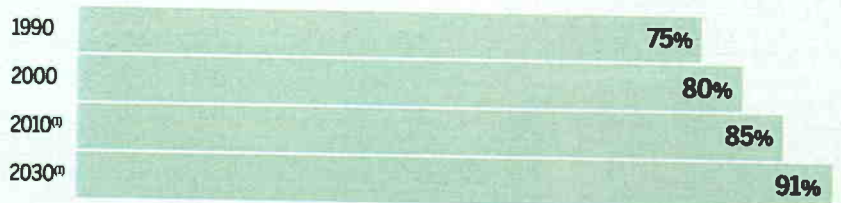
1 DEMOGRAFIA

A pirâmide social brasileira está se transformando, com o aumento da população de mais de 30 anos... (em milhões de pessoas)



...e do número de pessoas que vivem nas cidades...

População nas áreas urbanas (% do total)



...o que favorece a formação de novas famílias e faz crescer a procura por casas e apartamentos (em milhões)

Número de famílias no Brasil



Total de domicílios que surgem a cada ano



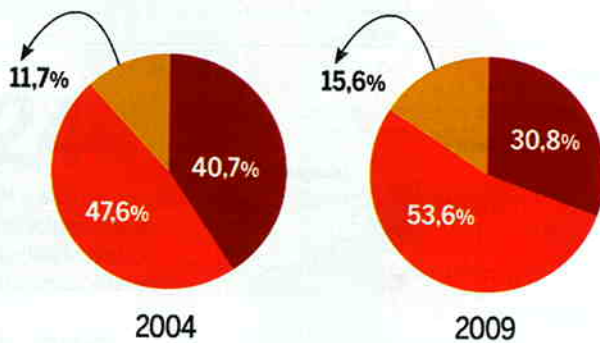
2 CRESCIMENTO ECONÔMICO

A expansão do PIB amplia a demanda por escritórios por beneficiar os resultados das empresas...



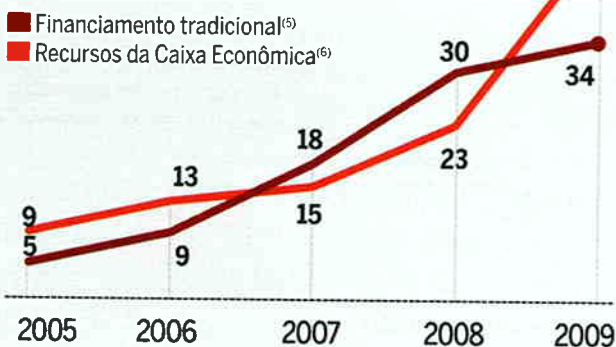
...e eleva a renda da população, formando um novo contingente capaz de comprar imóveis (% do total da população)

■ Classes D e E ■ Classe C ■ Classes A e B



3 CRÉDITO

A compra de imóveis depende de financiamento, que cresce ano a ano (em bilhões de reais)



OS NOVOS PROPRIETÁRIOS

Quem são os brasileiros que entram na lista de potenciais compradores de imóveis em razão do aumento da renda e, principalmente, das novas condições de financiamento

JOVENS E SOLTEIROS

Conseguem comprar, em vez de alugar, o primeiro imóvel em razão da maior oferta de crédito

Caso Uma nova linha de crédito do Santander permitiu que, mesmo sem ser parentes, os paulistanos **André Beust** e **Gabriel Martins** fizessem um financiamento conjunto para comprar um apartamento. "Não conseguiria comprar sozinho e não queria alugar", diz Beust.



FABIANO ACCORSI

COMPRADORES DE ALTA RENDA

Com os juros mais baixos, aceitam fazer um financiamento para comprar um imóvel melhor

Caso O brasiliense **Leonel Alves** fez seu primeiro financiamento para comprar uma cobertura de 1,5 milhão de reais. Poderá pagar em até 25 anos, embora queira quitar antes. "Hoje, as condições de crédito compensam. Antes, era melhor pagar à vista ou num prazo curto", diz.



CRISTIANO MARIZ

FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA

Passaram a comprar imóveis com a ajuda dos programas de incentivo do governo

Caso O comerciante **Leandro Pedro Pinto** comprou uma casa de 47 metros quadrados em São José do Rio Preto, no interior paulista. A prestação é de 360 reais, bem menor que o aluguel de 500 reais que ele pagava. "Já tinha amigos morando aqui e, agora, meu irmão também se mudou para cá", diz ele.



PAULO MIGUEL

(1) Previsão (2) Em 2008, o último dado disponível (3) O valor de 2010 é o acumulado em 12 meses até março (4) Em São Paulo, que concentra a maior parte dos escritórios do país (5) Com recursos da poupança (6) Inclui o programa Minha Casa, Minha Vida Fontes: CEF, Ernst&Young, FGV, IBGE, MaxHaus e Richard Ellis

SÃO PAULO

IMÓVEIS NOVOS

Valor médio do metro quadrado, em reais⁽¹⁾
A cidade foi dividida em distritos, que englobam bairros semelhantes em termos de renda e perfil imobiliário. O mapa mostra esses distritos e a legenda detalha os principais bairros que compõem cada um

De 2000 a 2500 reais

Ermelino Matarazzo (com Ponte Rasa)
Pirituba (com Jaraguá e São Domingos)

De 2510 a 3000 reais

Aricanduva (com Carrão e V. Formosa)
Campo Limpo
Cidade Ademar
Penha (com V. Matilde)
Vila Maria (com V. Guilherme e V. Medeiros)

De 3010 a 3500 reais

Casa Verde (com Cachoeirinha e Limão)
Vila Prudente (com S. Lucas e V. Alpina)

De 3510 a 4000 reais

Butantã (com Raposo Tavares e V. Sônia)
Jabaquara (com Água Funda)
M'Boi Mirim
Mooca (com Água Rasa, Belém, Brás, Pari e Tatuapé)
Morumbi (com Vila Andrade)
Santana (com Anhembi, Cantareira, Mandaqui e Tucuruvi)

De 4010 a 4500 reais

Ipiranga (com Sacomã e V. Monumento)
Lapa (com Vila Romana)
Vila Leopoldina (com Jaguaré)

De 4510 a 5000 reais

Bela Vista
Consolação (com Higienópolis e Pacaembu)
Liberdade (com Aclimação e Cambuci)
Santo Amaro (com Campo Belo e Granja Julieta)

De 5010 a 5500 reais

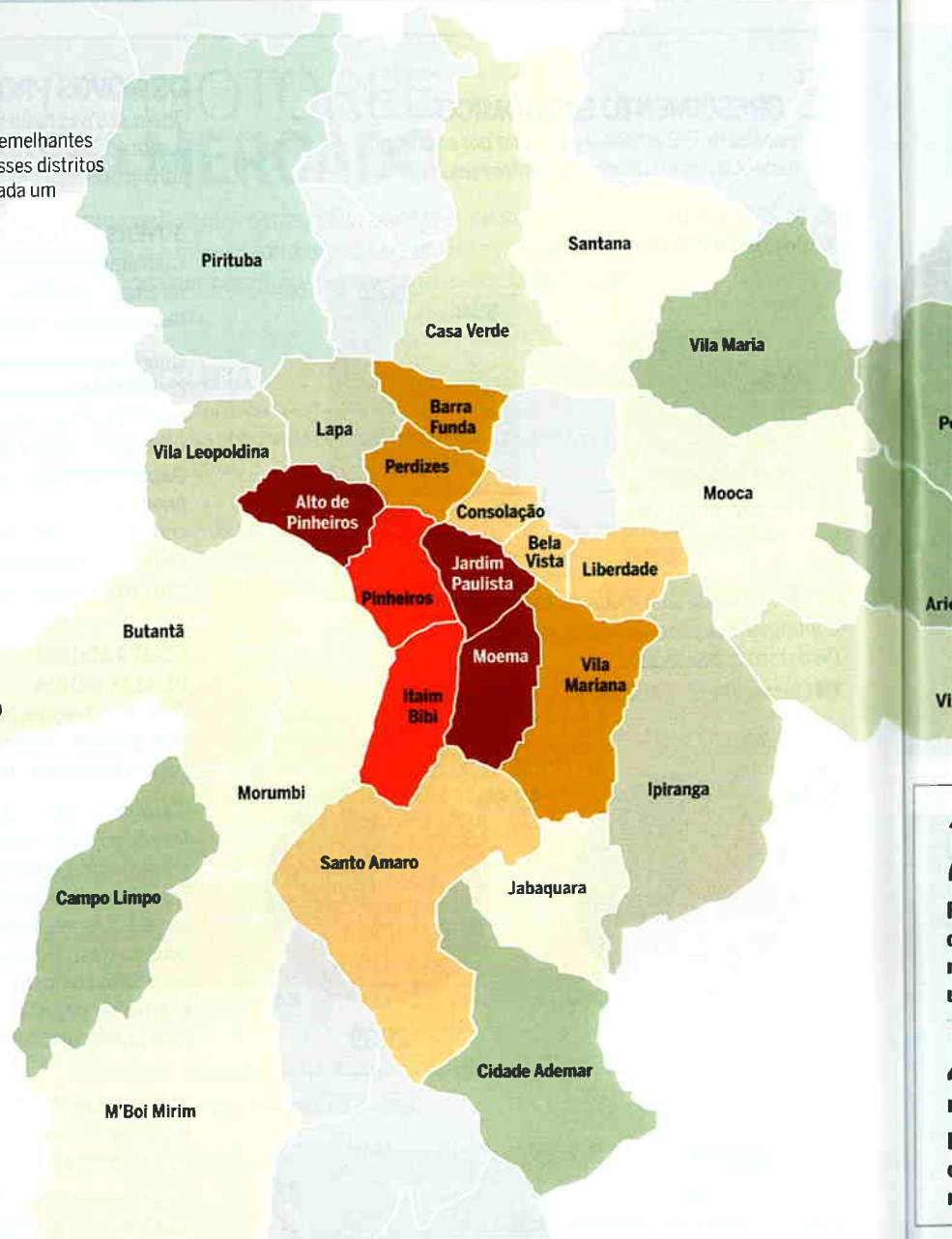
Barra Funda (com Água Branca)
Perdizes (com Pompeia e Sumaré)
Vila Mariana (com Paraíso, Saúde e V. Clementino)

De 6000 a 6500 reais

Itaim Bibi (com V. Olímpia)
Pinheiros (com V. Madalena)

De 6510 a 7000 reais

Alto de Pinheiros
Jardim Paulista (com Jardim Europa)
Moema (com Ibirapuera)



A RENDA

O rendimento familiar médio em São Paulo

4870 reais



OS EXTREMOS

Em que regiões estão as rendas familiares mais altas — e as mais baixas — da cidade⁽³⁾ (em reais)

Cidade Ademar
E. Matarazzo
Freguesia do Ó
M'Boi Mirim

Consolação
Itaim Bibi
Perdizes
Pinheiros

Alto de Pinheiros
Jardim Paulista
Moema
Morumbi

De 1600 a 2200 → De 8000 a 9500 → De 10000 a 12500

MAIS CASAS

Os apartamentos respondem por um quarto dos imóveis⁽⁴⁾



IMÓVEIS
USADOS

Valor médio do metro quadrado, em reais⁽¹⁾

De 2 000 a 2 500 reais

Cidade Ademar
Freguesia do Ó
Pirituba (com Jaraguá e São Domingos)
Vila Maria (com V. Guilherme e V. Medeiros)

De 2 510 a 3 000 reais

Aricanduva (com Carrão e V. Formosa)
Butantã (com Raposo Tavares e V. Sônia)
Campo Limpo
Casa Verde (com Cachoeirinha e Limão)
Jaçanã
Mooca (com Água Rasa, Belém, Brás, Pari e Tatuapé)
Penha (com V. Matilde)
Sé (com Bom Retiro, República e Santa Cecília)

De 3 010 a 3 500 reais

Jabaquara (com Água Funda)
Ermelino Matarazzo
M'Boi Mirim
Morumbi (com Vila Andrade)
Santana (com Anhembi, Cantareira, Mandaqui e Tucuruvi)

De 3 510 a 4 000 reais

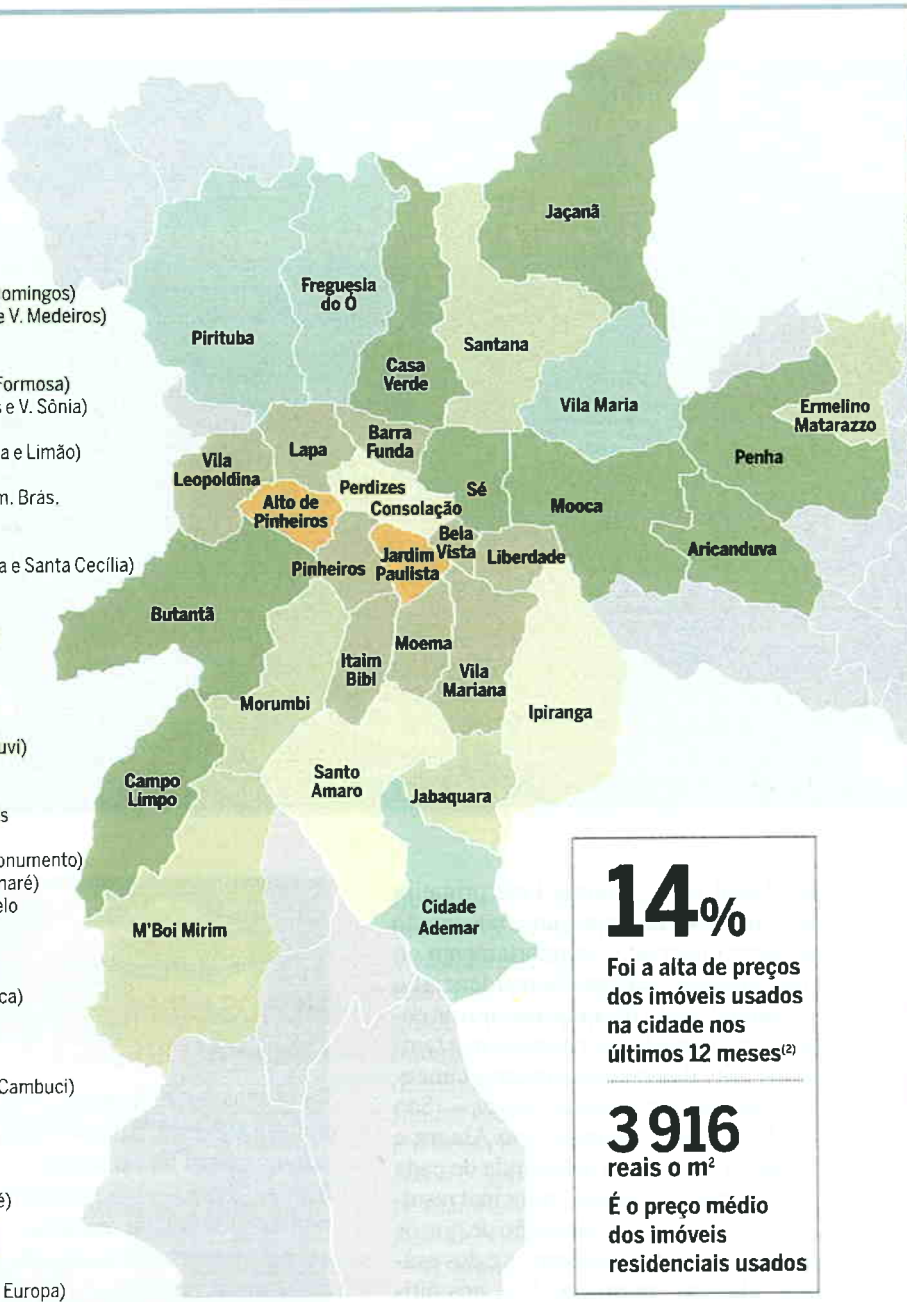
Consolação (com Higienópolis e Pacaembu)
Ipiranga (com Sacomã e V. Monumento)
Perdizes (com Pompeia e Sumaré)
Santo Amaro (com Campo Belo e Granja Julieta)

De 4 010 a 4 500 reais

Barra Funda (com Água Branca)
Bela Vista
Itaim Bibi (com V. Olímpia)
Lapa (com Vila Romana)
Liberdade (com Aclimação e Cambuci)
Moema (com Ibirapuera)
Pinheiros (com V. Madalena)
Vila Mariana (com Paraíso, Saúde e V. Clementino)
Vila Leopoldina (com Jaguaré)

De 4 510 a 5 000 reais

Alto de Pinheiros
Jardim Paulista (com Jardim Europa)



24%

Foi a alta de preços dos imóveis novos na cidade nos últimos 12 meses⁽²⁾

4 519
reais o m²

É o preço médio dos imóveis residenciais novos

14%

Foi a alta de preços dos imóveis usados na cidade nos últimos 12 meses⁽²⁾

3 916
reais o m²

É o preço médio dos imóveis residenciais usados

OS IMÓVEIS MAIS CAROS

O preço médio do metro quadrado não passa de 7 000 reais na cidade, mas há imóveis com valores superiores a 12 000 reais. Veja os preços máximos que estão sendo negociados⁽⁵⁾

15 787 reais Apartamento novo na rua Inhambu, em Moema

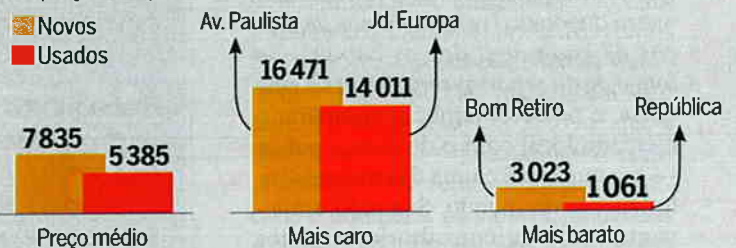
15 018 reais Apartamento novo na Vila Nova Conceição

13 937 reais Apartamento usado na Vila Nova Conceição

12 727 reais Casa usada no Itaim Bibi

AS SALAS COMERCIAIS

Os preços dos principais escritórios (em reais por metro quadrado)



(1) Foram excluídos os bairros que não apresentaram dados mínimos de oferta de imóveis (2) Até abril de 2010. Estimativa (3) Dados com base no censo de 2000 e na estimativa de 2007 do IBGE. Os números foram projetados para 2010 pelo Ibope (4) Estimativa feita pelo Ibope Inteligência com base nos dados do IBGE (5) Considera os preços máximos de cada região entre os imóveis disponíveis para compra e venda. Inclui imóveis novos e usados Fonte: Ibope Inteligência