

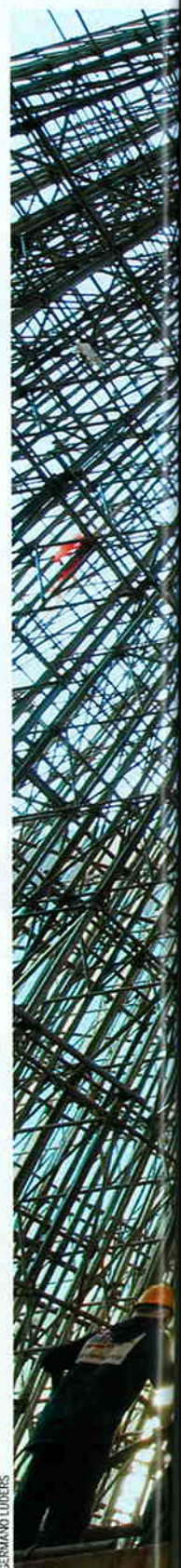
IMÓVEIS

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?

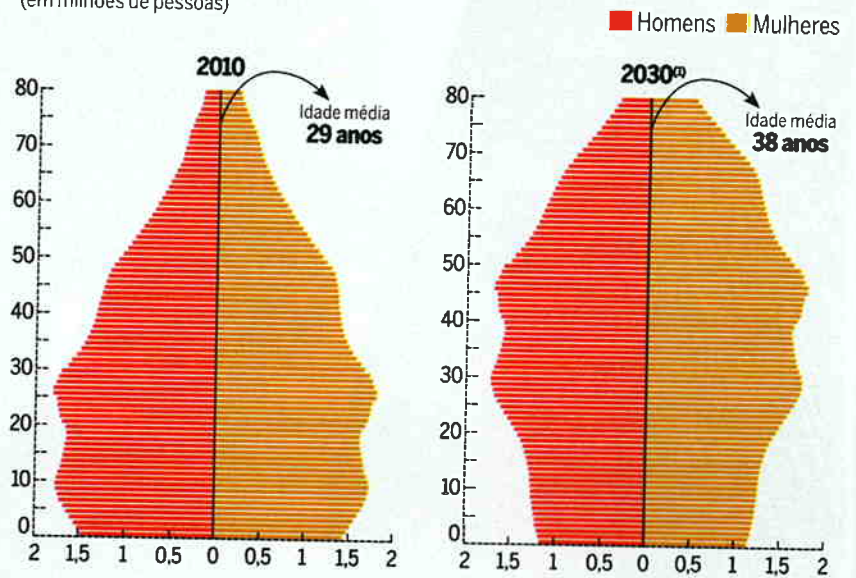
Para suprir essa lacuna, EXAME encomendou ao instituto Ibope Inteligência a mais abrangente pesquisa já feita

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

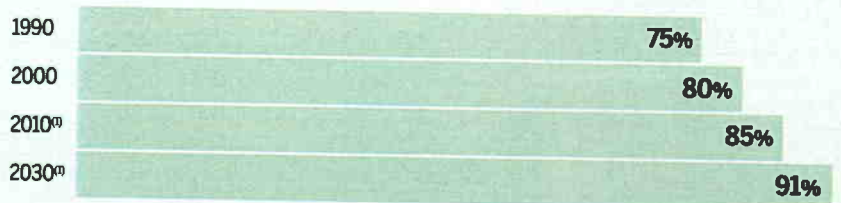
1 DEMOGRAFIA

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

